

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden

Grundstücksmarktbericht 2009

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



Niedersachsen

Beschluss

Der Inhalt des Grundstücksmarktberichtes 2009, der das Marktgeschehen des Jahres 2008 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 16.12., 17.12. und 18.12.2008 beschlossen.

- Herausgeber: © 2009 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 26. September 2008 (Nds. GVBl. Nr. 19/2008 S.306).

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

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	6
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	7
3.1.1	Bevölkerung.....	9
3.1.2	Flächennutzung.....	10
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung.....	11
4	Übersicht über die Umsätze	12
4.1	Umsatzentwicklung.....	13
5	Bauland.....	16
5.1	Allgemeines	16
5.2	Individueller Wohnungsbau	18
5.2.1	Preisniveau.....	18
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten.....	20
5.2.2.1	Preisentwicklung	20
5.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten	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	Erbbaurechte	24
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	25
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
7	Übrige unbebaute Flächen.....	36
7.1	Private Grünflächen – Gartenland	36
7.2	Wasserflächen	36
7.3	Abbauland.....	37
7.4	Gemeinbedarfsflächen.....	38
8	Bodenrichtwerte	38
8.1	Gesetzlicher Auftrag	38
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	40
8.2.1	Wohnbauland	40
8.2.2	Gewerbliches Bauland.....	42
9	Bebaute Grundstücke	43
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.....	96
9.6	Mehrfamilienhäuser.....	96
9.6.1	Preisniveau	96
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	97
9.6.2.1	Liegenschaftszinssatz	97
9.6.2.2	Rohertragsfaktor.....	99
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude.....	99
9.7.1	Preisniveau	99
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	100
9.7.2.1	Liegenschaftszinssätze	100
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
10	Mieten, Pachten.....	105
10.1	Mietzonenübersicht	106
10.2	Mietzinstabelle.....	107
10.3	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	109
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	110
	Anhang 1: Umsatzzahlen	112
	Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse	113
	Anhang 3: Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Verden.....	116

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden beobachtet und analysiert den Grundstücksmarkt in den Landkreisen Verden, Rotenburg (Wümme) und Soltau-Fallingb. Der aktuelle Grundstücksmarkt zeigt keine Krisensymptome, ist andererseits aber für Grundstückseigentümer auch kein Quell der Freude, insbesondere nicht für denjenigen, der ein bebautes Grundstück verkaufen will oder muss. Denn in dem überwiegend dörflich strukturierten Gebiet inmitten des Flächenlandes Niedersachsen sind die Preise bebauter Grundstücke seit nunmehr über zehn Jahren um durchschnittlich 15 % gefallen. Die allgemeinen Trends haben sich im aktuellen Jahr nicht verstärkt, aber mit Einschränkungen auch nicht umgekehrt.

Insgesamt wurden 2008 am Markt rund 4.600 Vertragsvorgänge, rund 100 oder ca. 2,5 % weniger als im Vorjahr, registriert. Der Geldumsatz ist um 6 % auf 532 Mill. € gesunken, der Flächenumsatz allerdings um 4 % auf 46,6 km² gestiegen.

Die Steigerung des Flächenumsatzes ist auf eine bereits vor drei Jahren einsetzende Belebung im Handel mit **land- und forstwirtschaftlichen Flächen** zurückzuführen, die sich 2008 im Landkreis Rotenburg (Wümme) fortgesetzt hat. Hier wechselte eine Gesamtfläche von 21,4 km² den Eigentümer; ein Umsatz, der in den vergangenen 30 Jahren nur im Jahr 1991 übertroffen worden ist. Insbesondere Standorte, die sich zum Anbau von Energierohstoffen für Biogasanlagen eignen, sind verstärkt gefragt. Die staatliche Förderung der alternativen Energieerzeugung hat nachhaltigen Einfluss auf den Umsatz, aber auch auf die Preisentwicklung. Im Landkreis Rotenburg sind die Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen im Vergleich zum Vorjahr um durchschnittlich 8 %, im Landkreis Verden um 6 % und im Landkreis Soltau-Fallingb. um 3 % gestiegen.

Der **Bauplatzumsatz** stagniert dagegen auf einem niedrigen Niveau und zeigt damit eine gewisse Marktsättigung an. Noch vor zehn Jahren war der Umsatz um ein Vielfaches höher als heute. In den meisten Gemeinden besteht aktuell ein hinreichendes Bauplatzangebot. Die Baulandpreise lassen seit etwa fünf Jahren kaum eine Bewegung erkennen.

Die Umsatzzahlen **bebauter Grundstücke** sind dagegen 2008 wie in den Vorjahren gleichbleibend hoch. 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 auch Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen ein größerer Marktanteil zukommt. Während der Marktanteil von **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** in den vergangenen Jahren deutlich gesunken ist, sind 2008 die Verkaufszahlen in den drei Landkreisen wieder gestiegen, im Landkreis Rotenburg um 15 %, im Landkreis Soltau-Fallingb. um 2 % und im Landkreis Verden um 5 %. Ähnliche Steigerungsraten waren 2008 am Markt „gebrauchter“ **Eigentumswohnungen** zu verzeichnen. Es kommen zurzeit aber kaum noch neue Wohnanlagen auf den Markt.

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. 15 % und für Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen um ca. 20 % gesunken. Für die letztgenannten Wohnobjekte in baulich verdichteter und meist zentraler Lage hat sich dieser Wertverlust im Jahr 2008 nicht fortgesetzt. Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden in den drei Landkreisen wieder steigende Preise registriert.

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. Wie der **Immobilien-Preis-Kalkulator**, ein Niedersächsisches Online-Angebot zur Ermittlung eines Schätzwertes einer Wohnimmobilie (zu finden unter: www.gag.niedersachsen.de), beruhen die Vergleichs- und Markt-anpassungsfaktoren dieses Marktberichtes auf der Datensammlung der Kaufpreissammlung und einem mathematisch-statistischen Auswert- 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 2008, 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 01.11.2007 und endet am 31.10.2008.

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

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

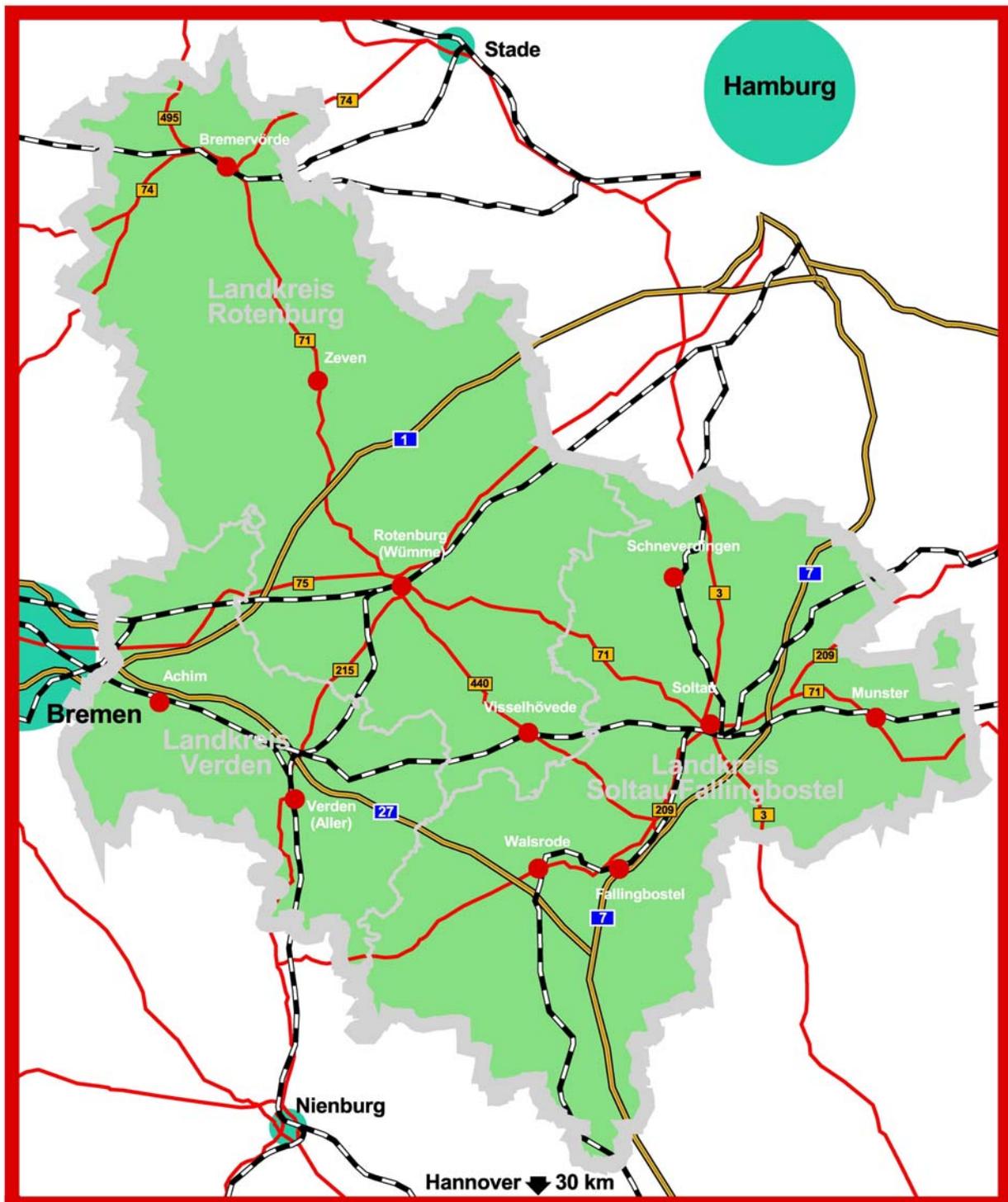
Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden zudem die Kaufpreise von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z.B. den finanziellen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

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich vor allem an Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder befehlen 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 ² 31.12.07	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		30.06.08	30.06.07		
Bremervörde, Stadt	150,18	19.023	19.070	- 47	127
* Geestequelle	140,47	6.663	6.691	- 27	47
Gnarrenburg	122,91	9.457	9.543	- 86	77
* Selsingen	226,34	9.402	9.452	- 50	42
* Sittensen	138,75	10.968	10.939	+ 29	79
* Tarmstedt	186,65	10.814	10.926	- 112	58
* Zeven	253,66	22.512	22.399	+ 113	89
* Bothel	148,67	8.707	8.722	- 15	59
* Fintel	121,92	7.524	7.544	- 20	62
Rotenburg (W.), Stadt	99,01	22.036	22.118	- 82	223
Scheeßel	149,70	12.939	12.949	- 10	86
* Sottrum	172,99	14.395	14.321	+ 74	83
Visselhövede, Stadt	158,86	10.464	10.555	- 91	66
Landkreis Rotenburg (Wümme)	2.070,11	164.904	165.229	- 325	80
Altkreis Bremervörde	1.218,96	88.839	89.020	- 181	73
Altkreis Rotenburg	851,15	76.065	76.209	- 144	89

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km ² 31.12.07	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		30.06.08	30.06.07		
* Ahlden	84,79	6.997	7.062	- 65	83
Bispingen	128,11	6.267	6.259	+ 8	49
Bomlitz	64,07	7.000	7.104	- 104	109
Bad Fallingb.ostel, Stadt	63,49	11.587	11.685	- 98	183
Munster, Stadt	193,41	16.696	16.900	- 204	86
Neuenkirchen	96,68	5.702	5.721	- 19	59
Osterheide (Gmde.fr.Bez.)	177,99	809	808	+ 1	5
* Rethem	108,60	4.715	4.792	- 77	43
Schneverdingen, Stadt	234,59	19.055	19.115	- 60	81
* Schwarmstedt	140,97	12.302	12.266	+ 36	87
Soltau, Stadt	203,24	21.856	21.966	- 110	108
Walsrode, Stadt	270,70	24.237	24.343	- 106	90
Wietzendorf	106,88	4.122	4.067	+ 55	39
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	1873,52	141.345	142.088	- 743	75

Landkreis Verden

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km ² 31.12.07	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		30.06.08	30.06.07		
Achim, Stadt	68,01	30.211	30.113	98	444
Dörverden	83,31	9.389	9.500	- 111	113
Kirchlinteln	174,14	10.436	10.488	- 52	60
Langwedel, Flecken	76,12	14.669	14.693	- 24	193
Ottersberg, Flecken	99,03	12.102	12.098	4	122
Oyten	63,47	15.256	15.251	5	240
* Thedinghausen	152,11	14.952	14.942	10	98
Verden, Stadt	71,58	26.933	26.857	76	376
Landkreis Verden	787,77	133.745	133.942	- 197	170

3.1.2 Flächennutzung

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

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

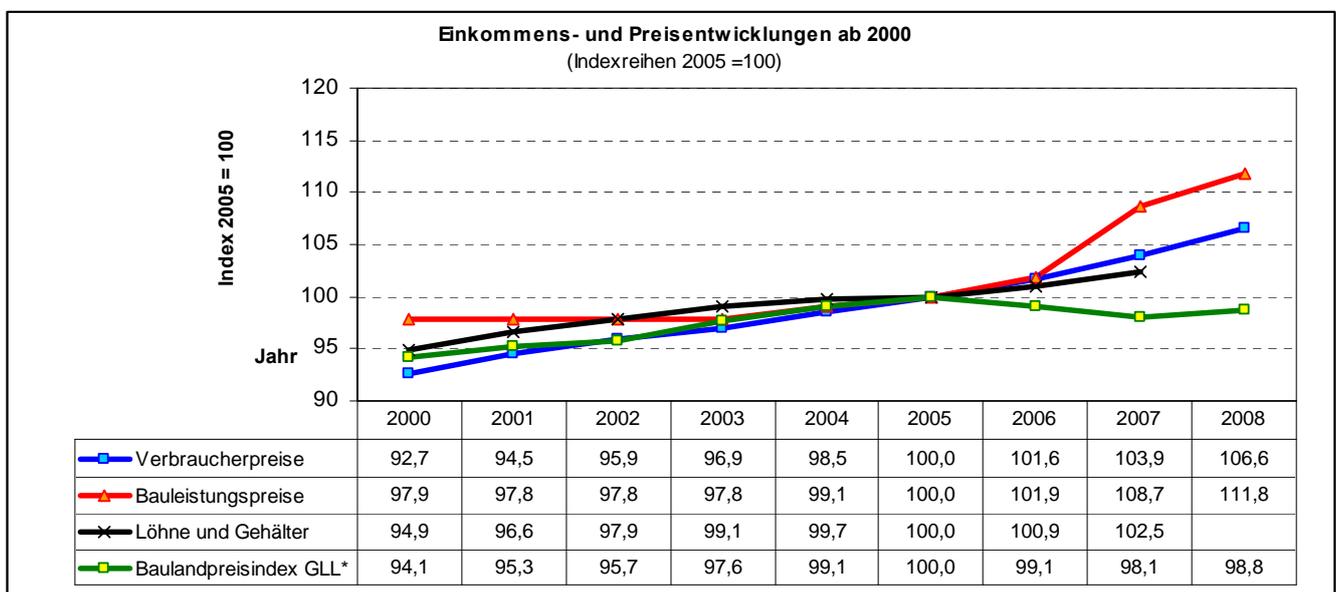
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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.

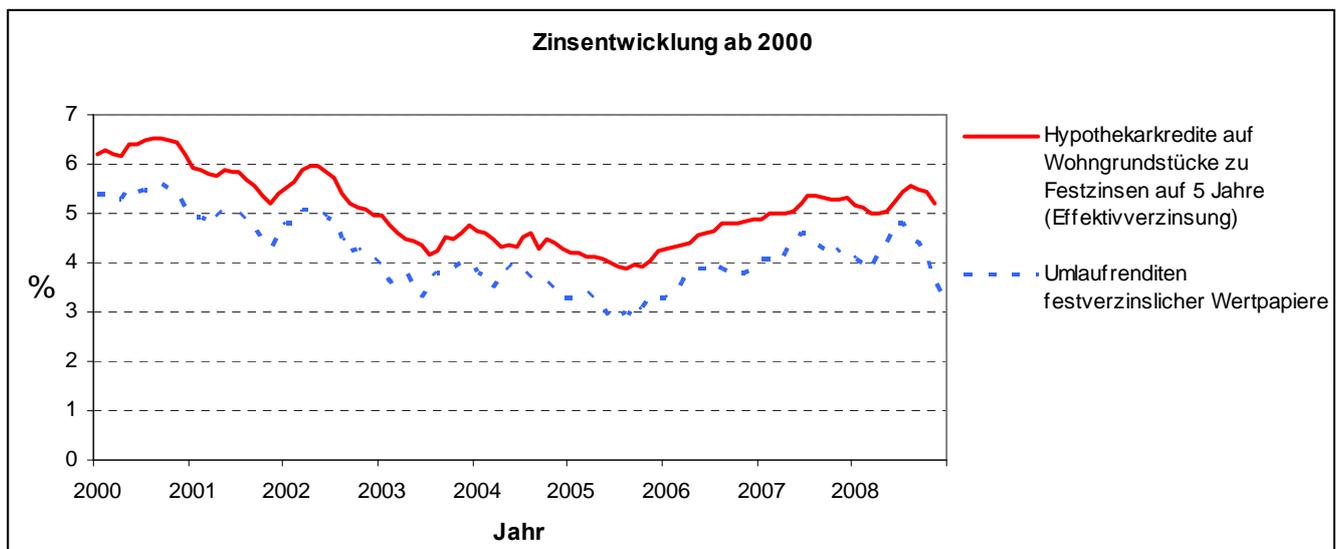
Im Vergleich dazu sind die Baulandpreise nach einem starken Anstieg in den 1990er-Jahren nach der Jahrtausendwende kaum noch angestiegen. Der aktuelle Baulandindex zeigt eine leicht fallende Tendenz.

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

Die Kapitalmarktzinsen sind im Zeitraum von 2006 bis Mitte 2008 leicht angestiegen, im langfristigen Vergleich ist das Zinsniveau nach wie vor niedrig und investitionsfreundlich, zumal die Weltwirtschaftskrise wiederum zu rasant fallenden Zinsen Anlass gegeben hat.



Quelle: Fachserie 17, Reihe 7 des Statistischen Bundesamtes und Seite 66 des Bundesbankberichtes
*) Mittelwert aus den Landkreisen Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb., Verden



Quelle: www.bundesbank.de

4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden sind im Berichtszeitraum für den Bereich der Landkreise Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden insgesamt **4.591 Verträge** (4.712 Verträge in 2007) über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge ist damit gegenüber dem Vorjahr um rd. 2,6%, der Geldumsatz um 6,2% gesunken. Der Flächenumsatz ist um 4,3 % angestiegen. Im Jahr 2008 wurden Grundstücke mit einer Gesamtfläche von **4.662 ha** (4.471 ha in 2007) im Gesamtwert von **531,8 Millionen Euro** (566,4 Mio. € in 2007) 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	
GLL Verden	4.591	- 2,6 %		531,8	- 6,2 %		4.662	+ 4,3 %	
Landkreis Rotenburg (Wümme)	1.756	+ 2,3 %		182,5	- 10,6 %		2.632	+ 31,4 %	
Landkreis Soltau-Fallingb.	1.468	- 9,0 %		176,3	+ 2,8 %		1.293	- 22,3 %	
Landkreis Verden	1.367	- 1,2 %		173,0	- 9,3 %		737	- 8,0 %	

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

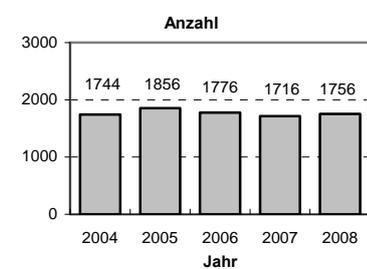
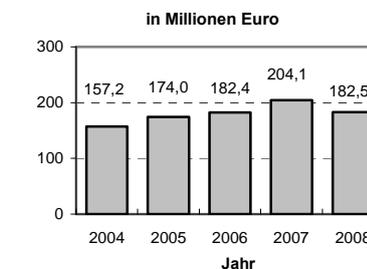
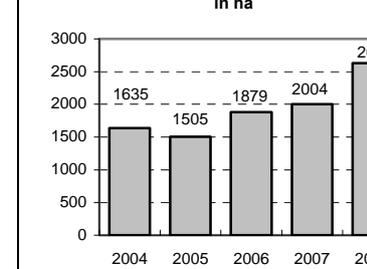
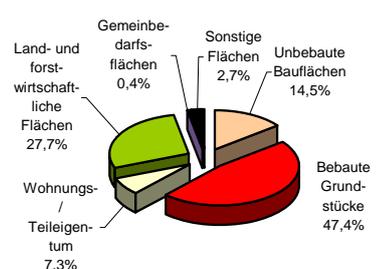
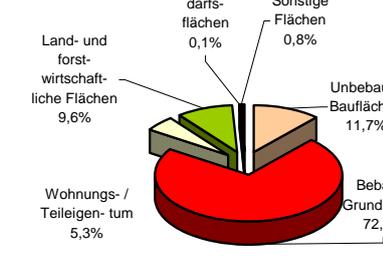
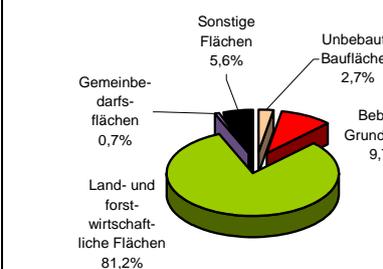
- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes Land, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst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

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

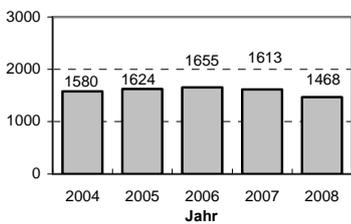
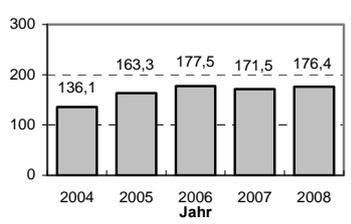
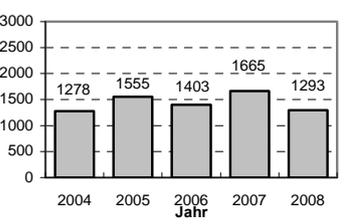
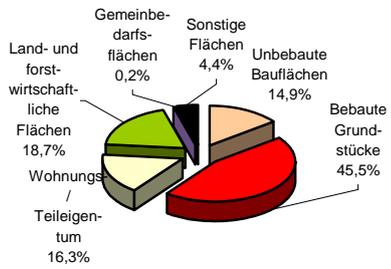
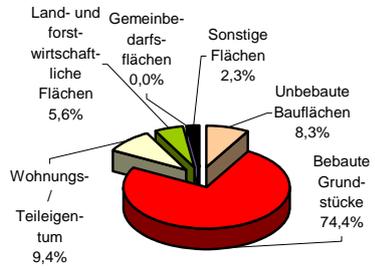
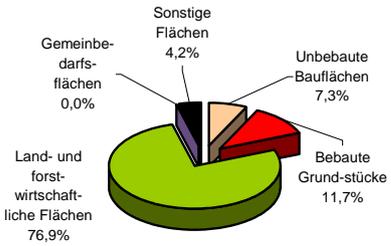
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detaillierte Aussagen.

4.1 Umsatzentwicklung

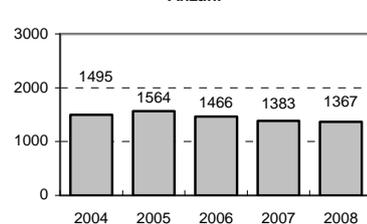
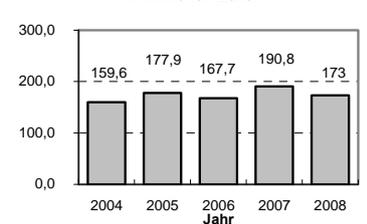
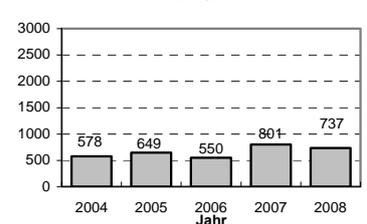
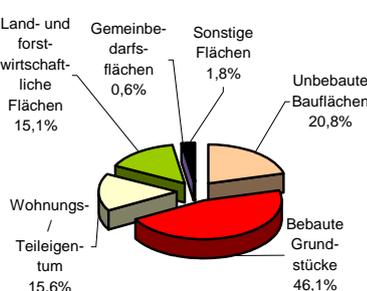
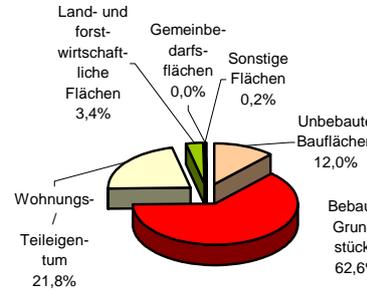
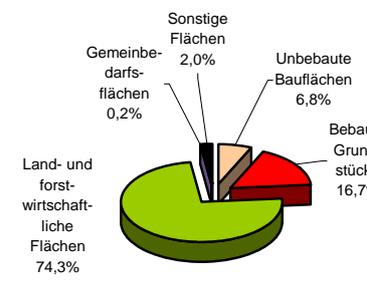
Landkreis Rotenburg (Wümme)

Verträge			Geld			Flächen		
Umsatzentwicklung								
<p>Anzahl</p> 			<p>in Millionen Euro</p> 			<p>in ha</p> 		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Gesamtumsatz	+ 2,3 %	↑	Gesamtumsatz	- 10,65 %	↓	Gesamtumsatz	+ 31,4 %	↑
Unbebaute Bauflächen	- 10,6 %	↓	Unbebaute Bauflächen	+ 60,9 %	↑	Unbebaute Bauflächen	+ 14,4 %	↑
Bebaute Grundstücke	+ 3,1 %	↑	Bebaute Grundstücke	- 20,6 %	↓	Bebaute Grundstücke	+ 0,7 %	↑
Wohnungs-/ Teileigentum	+ 1,6 %	↑	Wohnungs-/ Teileigentum	- 8,6 %	↓			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 5,7 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 38,9 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 29,8 %	↑

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Verträge		Geld		Flächen				
Umsatzentwicklung								
<p>Anzahl</p> 		<p>in Millionen Euro</p> 		<p>in ha</p> 				
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Gesamtumsatz	- 9,2 %	↓	Gesamtumsatz	+ 2,9 %	↑	Gesamtumsatz	- 22,3 %	↓
Unbebaute Bauflächen	- 37,5 %	↓	Unbebaute Bauflächen	- 22,2 %	↓	Unbebaute Bauflächen	+ 39,9 %	↑
Bebaute Grundstücke	- 5,8 %	↓	Bebaute Grundstücke	+ 3,5 %	↑	Bebaute Grundstücke	- 0,9 %	↓
Wohnungs-/ Teileigentum	+ 1,7 %	↑	Wohnungs-/ Teileigentum	+ 43,1 %	↑			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 5,4 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	- 16,8 %	↓	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	- 29,7 %	↓

Landkreis Verden

Verträge			Geld			Flächen		
Umsatzentwicklung								
<p>Anzahl</p> 			<p>in Millionen Euro</p> 			<p>in ha</p> 		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Gesamtumsatz	- 1,2 %	↓	Gesamtumsatz	- 9,3 %	↓	Gesamtumsatz	- 8,0 %	↓
Unbebaute Bauflächen	- 9,6 %	↓	Unbebaute Bauflächen	+ 13,0 %	↑	Unbebaute Bauflächen	+ 22,9 %	↑
Bebaute Grundstücke	+ 1,4 %	↑	Bebaute Grundstücke	- 23,6 %	↓	Bebaute Grundstücke	- 0,6 %	↓
Wohnungs-/ Teileigentum	- 4,5 %	↓	Wohnungs-/ Teileigentum	+ 76,2 %	↑			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 3,5 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	- 28,9 %	↓	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	- 11,8 %	↓

5 Bauland

5.1 Allgemeines

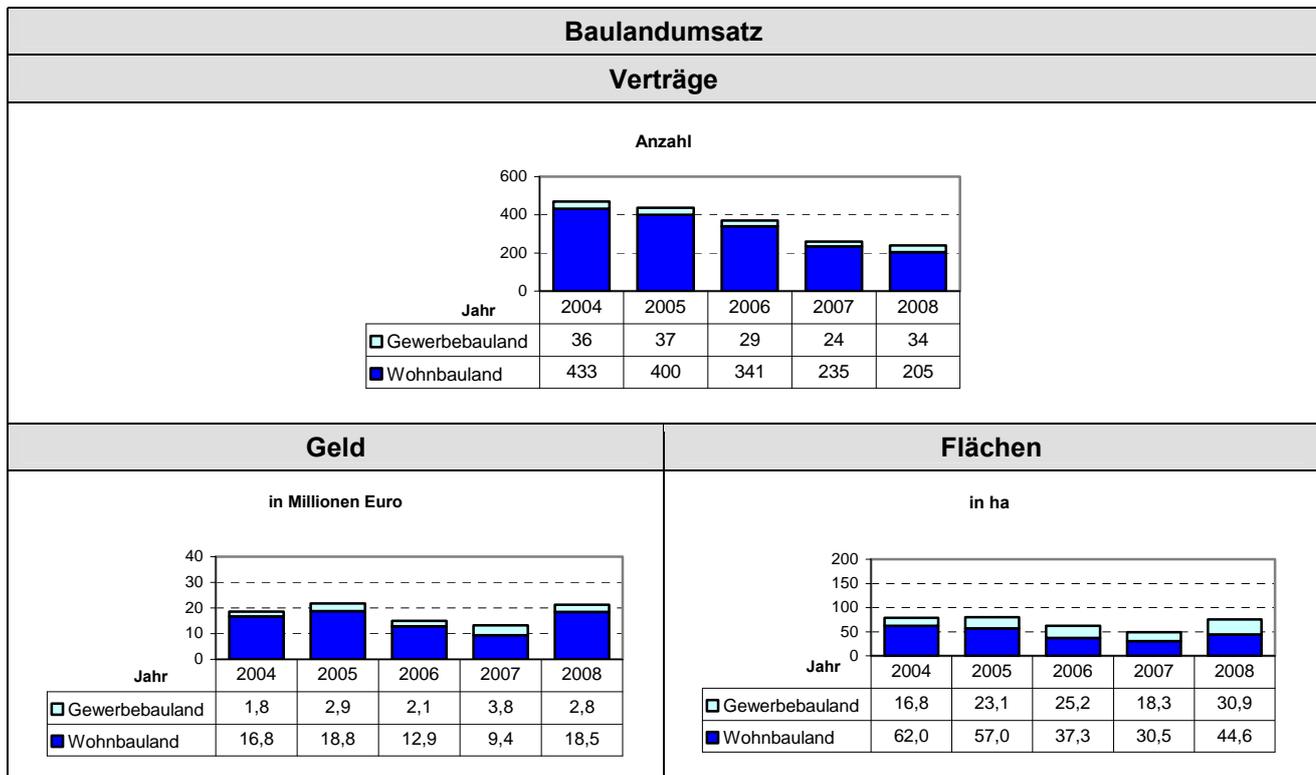
Die unbebauten Bauflächen werden im Folgenden nach ihrer künftigen Nutzung in Wohnbauland und Gewerbebauland unterteilt. Die überwiegende Zahl der Kauffälle bezieht sich im Berichtsgebiet auf Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau. Eine feinere Differenzierung der Bauflächen nach der zulässigen 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.

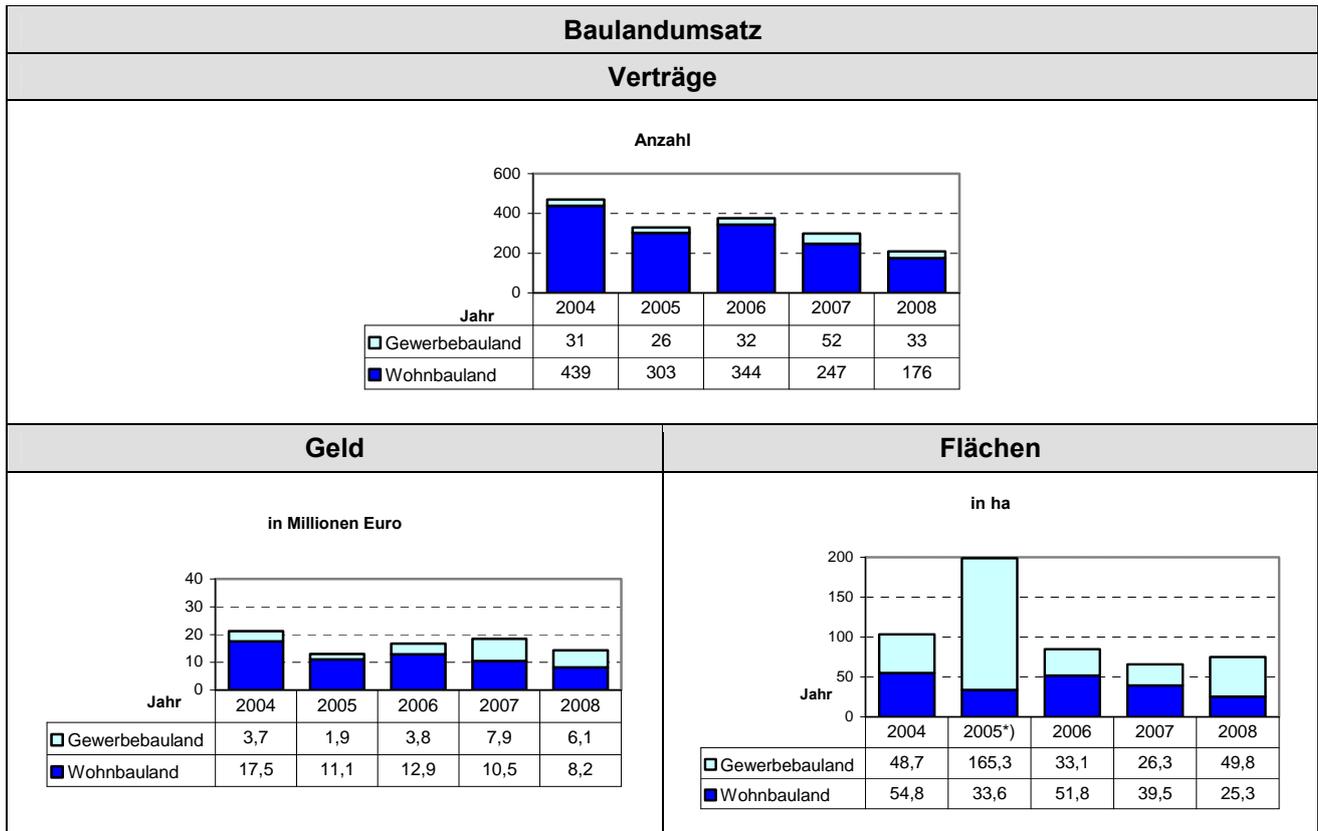
Bemerkenswert ist der in den folgenden Tabellen und Grafiken erkennbar gewachsene Flächenanteil des Gewerbebaulandes am Gesamtflächenumsatz. Der 2008 registrierte hohe Anteil von über 50 % ist u.a. darauf zurückzuführen, dass im Landkreis Soltau-Fallingb. mehrere große Flächen in Baulandvorstufen (s. Nr. 5.5) veräußert wurden.

In den Landkreisen Rotenburg und Soltau-Fallingb. stagnieren die Preise für Wohnbauland seit etwa fünf Jahren, in dem dichter besiedelten Landkreis Verden mit einem allgemein höheren Preisniveau bereits seit ca. 8 Jahren. Inflationbereinigt ist das ein leichter Preisrückgang. Dieser Trend hat sich 2008 fortgesetzt. Das heißt jedoch nicht, dass hier Bauplätze überall preisstabil sind. In einigen Regionen der drei Landkreise sind aktuell leichte Preissteigerungen, in anderen leichte Preisrückgänge zu erkennen. Nachdem sich im Verlauf der 1990er-Jahre die Baulandpreise vielerorts bei starker Nachfrage nahezu verdoppelt haben, kann man aktuell von einem beruhigten oder auch gesättigten Markt sprechen.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

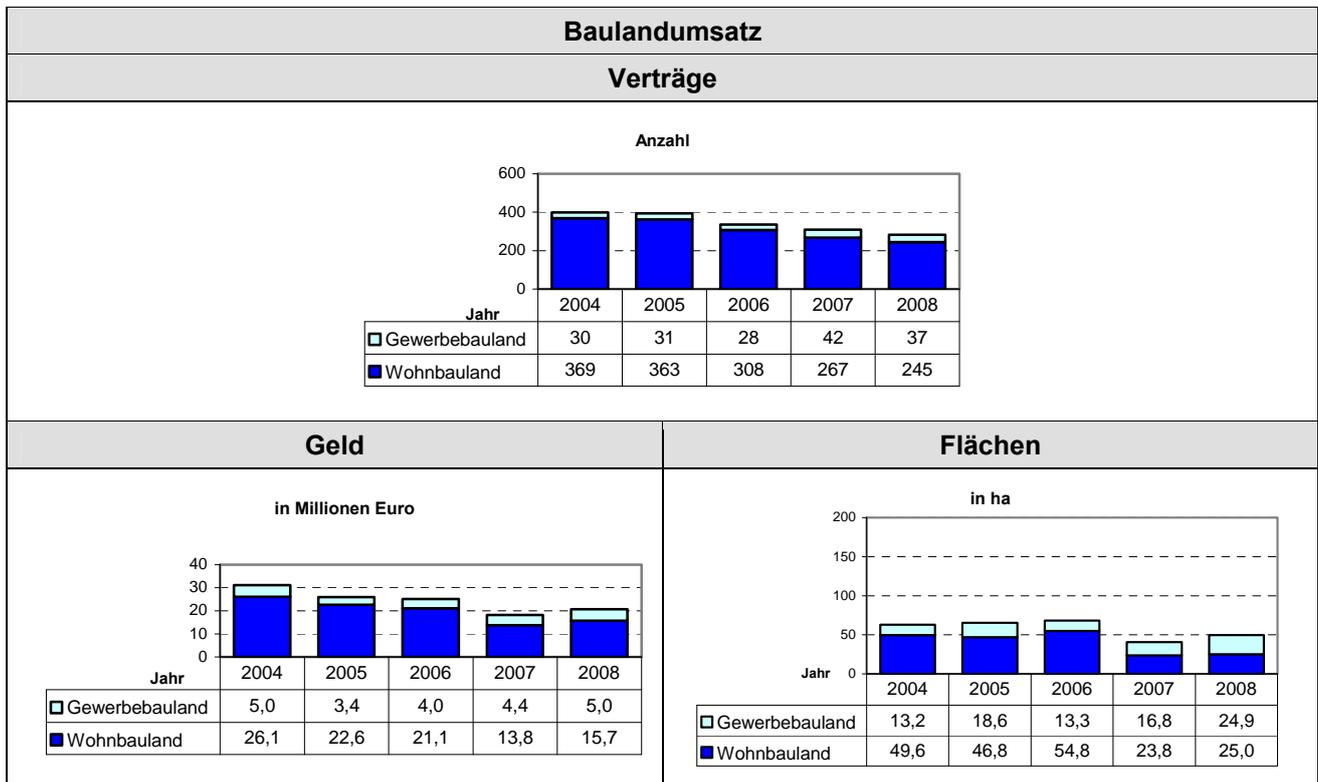


Landkreis Soltau-Fallingb.oste!



*) Der Flächenumsatz 2005 ist in starkem Maß durch einen Sonderfall (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 ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²	
Geestequelle (SG)	4	(6)	921	(1.053)	29	(26)
Bremervörde, Umland	3	(6)	777	(936)	52	(34)
Stadt Bremervörde	6	(2)	726	*)	103	*)
Gnarrenburg, zentral	1	(2)	*)	*)	*)	*)
Gnarrenburg, Umland	6	(3)	840	(1.553)	25	(20)
Tarmstedt, zentral	2	(5)	*)	(924)	*)	(61)
Tarmstedt (SG), Umland	8	(7)	859	(874)	44	(44)
Zeven (SG), Umland	1	(3)	*)	(1.137)	*)	(55)
Stadt Zeven, zentral	2	(2)	*)	*)	*)	*)
Selsingen (SG)	11	(5)	794	(1.002)	33	(24)
Sittensen (SG), Umland	4	(3)	914	(927)	44	(38)
Sittensen, zentral	4	(7)	832	(871)	82	(74)
Fintel (SG)	4	(5)	826	(1.002)	49	(50)
Scheeßel, zentral	1	(4)	*)	(948)	*)	(150**)
Scheeßel, Umland	6	(5)	1.006	(941)	43	(45)
Rotenburg, Umland	--	(1)	--	*)	--	*)
Stadt Rotenburg	3	(3)	493	(660)	113	(97)
Sottrum, zentral	1	(4)	*)	(1.163)	*)	(59)
Sottrum (SG), Umland	7	(7)	1.142	(866)	42	(46)
Bothel (SG)	7	(9)	891	(1.092)	35	(45)
Visselhövede, Umland	--	(6)	--	(1.030)	--	(36)
Stadt Visselhövede	--	(2)	--	*)	--	*)
Landkreis Rotenburg (Wümme)	81	(97)	865	(981)	49	(52)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

***) wegen besonderer Merkmale nicht repräsentativ

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²	
Ahlden (SG)	8	(11)	870	(836)	35	(41)
Bispingen	3	(8)	924	(813)	47	(45)
Bomlitz	7	(7)	824	(865)	41	(38)
Bad Fallingb.ostel, Stadt	9	(4)	850	(827)	59	(45)
Munster, Stadt	3	(8)	859	(838)	55	(60)
Neuenkirchen	6	(7)	659	(766)	50	(55)
Osterheide, Gmdfr.Bez.	--	--	--	--	--	--
Rethem (Aller) (SG)	--	(3)	--	(933)	--	(35)
Schneverdingen, Stadt	10	(11)	815	(786)	53	(59)
Schwarmstedt (SG)	9	(19)	934	(795)	52	(57)
Soltau, Stadt	18	(19)	721	(659)	76	(92)
Walsrode, Stadt	12	(30)	730	(711)	52	(51)
Wietzendorf	3	(6)	691	(787)	37	(48)
Landkreis Soltau- Fallingb.ostel	88	(133)	796	(769)	55	(57)

Landkreis Verden

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²	
Achim	20	(30)	541	(764)	137	(136)
Dörverden	5	(5)	702	(940)	49	(30)
Kirchlinteln	17	(34)	881	(867)	54	(40)
Langwedel	26	(19)	749	(837)	95	(94)
Ottersberg	16	(9)	720	(744)	90	(94)
Oyten	49	(28)	572	(675)	112	(117)
Thedinghausen (SG)	20	(14)	8117	(743)	62	(63)
Verden	18	(25)	727	(792)	99	(97)
Landkreis Verden	171	(164)	689	(785)	95	(90)

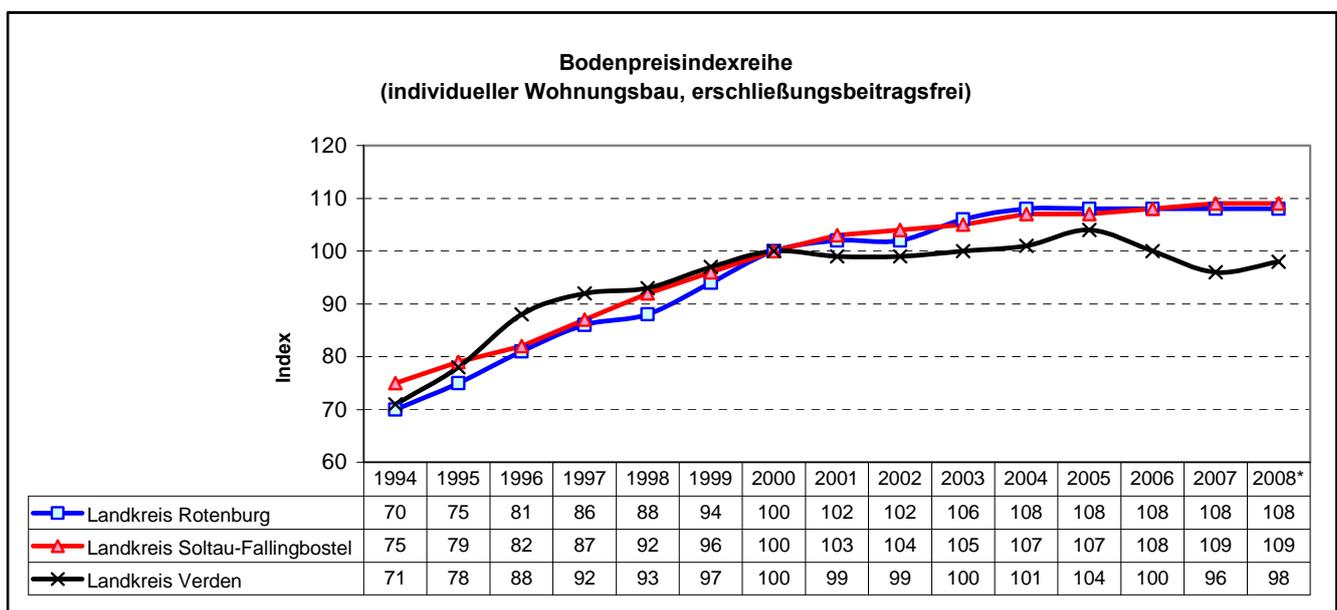
5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

5.2.2.1 Preisentwicklung

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

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

Die Indexpunkte sind jeweils zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf baureife Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in erschließungsbeitragsfreiem Zustand.



**) Die Indexpunkte des Jahres 2008 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 2008 zu 41 €/m² veräußert. Welcher Preis wäre vermutlich im Jahre 1994 zu erzielen gewesen?

Index im Jahr 2008: 108

Index im Jahr 1994: 70

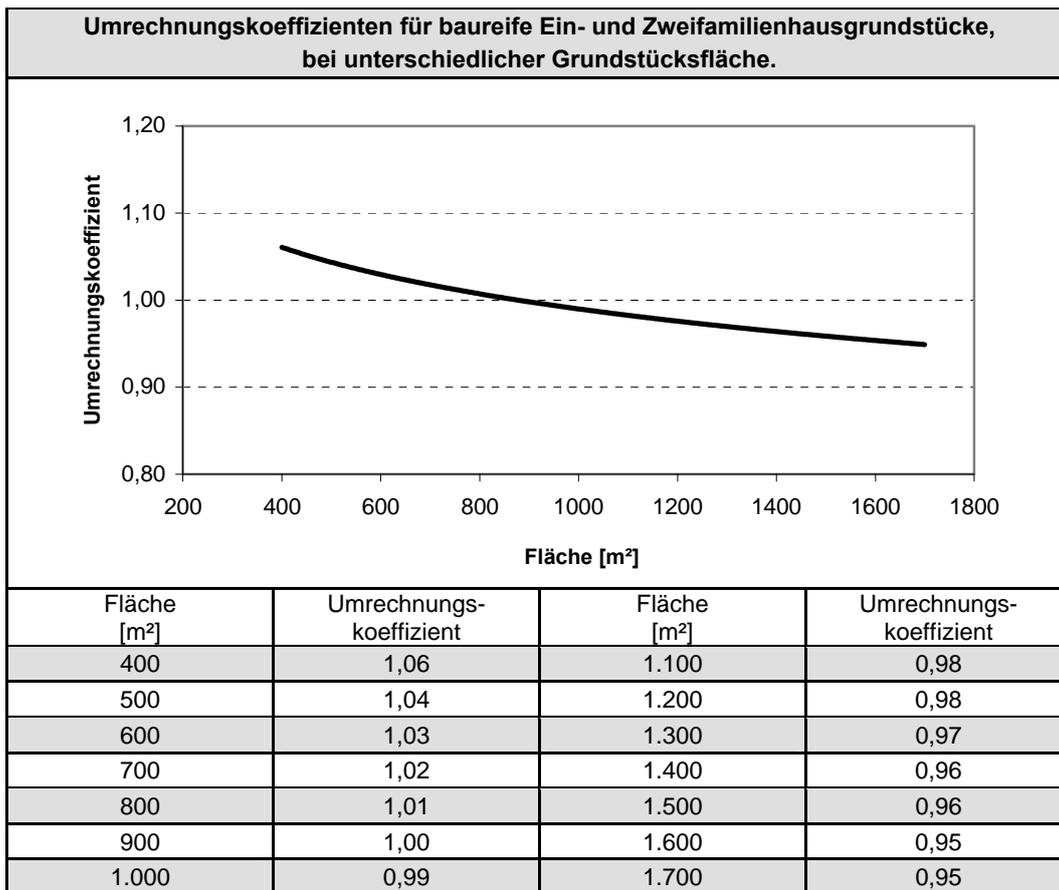
geschätzter Bodenwert 1994 : $41 \text{ €/m}^2 \times 70 / 108 = \text{ca. } 27 \text{ €/m}^2$ (bzw. ca. 52,- DM/m²)

5.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten

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

Die Umrechnungskoeffizienten wurden mit Hilfe von Regressionsanalysen aus Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für den Zeitraum 01.11.2006 bis 31.10.2008 ermittelt. Verkäufe mit besonderen Umständen blieben unberücksichtigt.

Landkreis Rotenburg (Wümme)



Anwendungsbeispiel:

Größe des Baugrundstücks: 600 m²

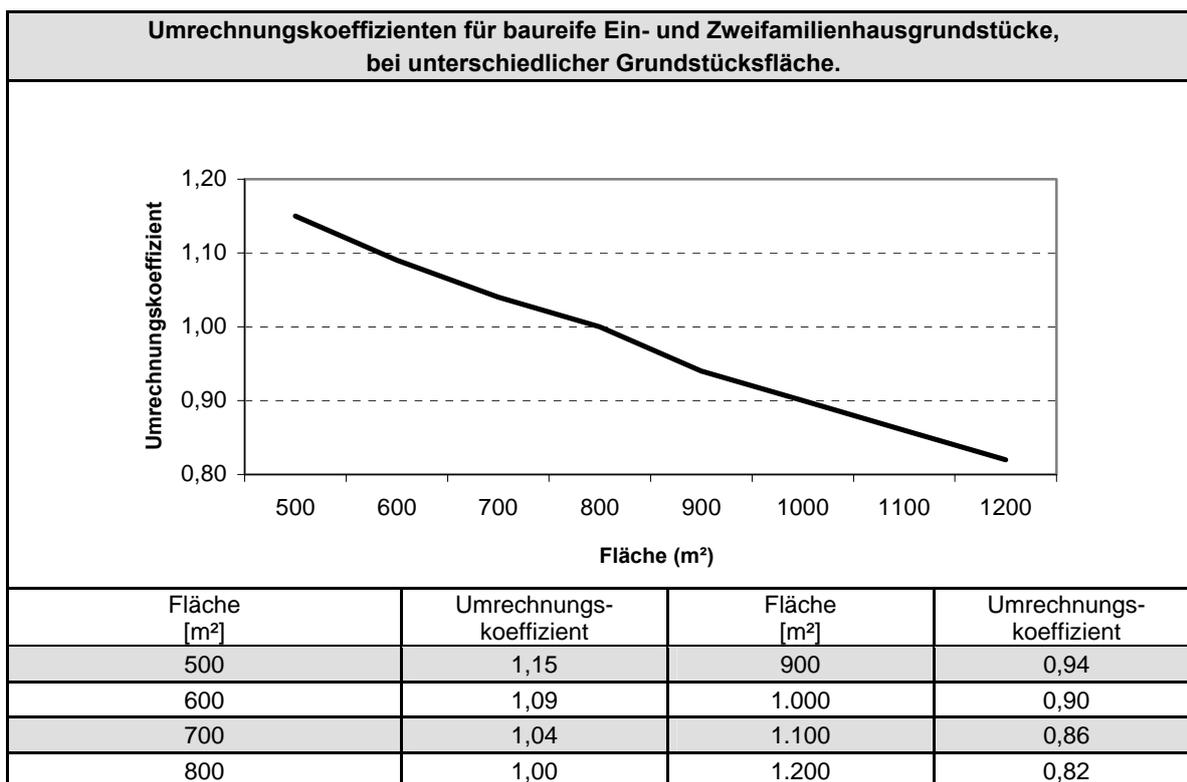
Kaufpreis: 70,- €/m²

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

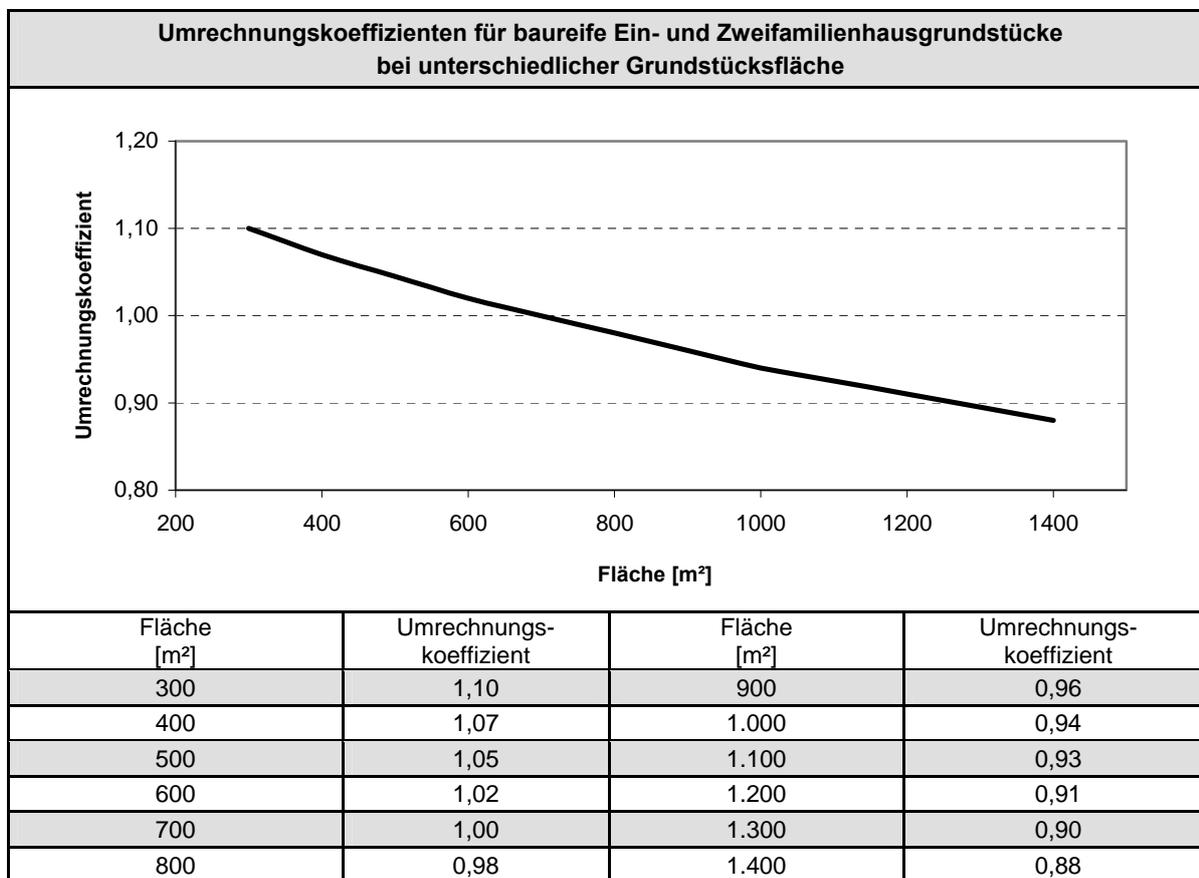
Umrechnungskoeffizienten: 600 m² = 1,03
1.200 m² = 0,98

Umrechnung: 70,- €/m² x 0,98/1,03 = **66,- €/m²**

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 ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten € / m ²
Rotenburg	20 (19)	7.010 (4.102)	16 (16)
Soltau-Fallingb.ostel	13 (20)	3.714 (4.325)	20 (27)
Verden	24 (23)	3.764 (5.978)	32 (27)

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 (Angaben in €/m²).

Landkreis	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Rotenburg (Wümme)	16	12	13	16	16	16
Soltau-Fallingb.ostel	23	19	16	26	27	20
Verden	29	31	26	35	27	32

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 2008 wurden im Berichtsgebiet insgesamt 29 Flächen (Vorjahr 26) mit einer Gesamtgröße von 56,4 ha (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 (Vorjahr: 16 Fälle mit einer Fläche von rd. 15,1 ha) liegen in der Spanne von 6,- bis 53,- €/m², bzw. 9 bis 58 % des Baulandwertes (erschließungsbeitragsfrei), mit einem Mittelwert von 30 % (28 %) des Baulandwertes.

Für Vorstufen des Gewerbebaulandes wurden bei 13 Kauffällen Preise in der Spanne von 4,- bis 16,- €/m², bzw. 8 bis 62 % des Gewerbebaulandwertes (erschließungsbeitragsfrei), mit einem Mittelwert von 36 % gezahlt. Das veräußerte Flächenvolumen umfasste 41,3 ha.

5.6 Erbbaurechte

Erbbaurechte wurden und werden in den drei Landkreisen des Berichtsgebietes selten begründet. In den Jahren 2006 bis 2008 wurden insgesamt 12 Erbbaurechte neu begründet und 23 mit Erbbaurechten 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 Erbbaurecht belasteten Grundstücken				
	Anzahl	Mittelwert	Richtwert Wohnbauland	Relation zum Richtwert
Landkreise Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden	23	66,- €/m ² 20,- bis 129,- €/m ²	91,- €/m ² 40,- bis 132,- €/m ²	0,72 (0,36 bis 1,10)

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. drei Jahren belebt. Insbesondere Standorte, die sich zum Anbau von Energierohstoffen für Biogasanlagen eignen, sind verstärkt gefragt. Die staatliche Förderung der alternativen Energieerzeugung hat nachhaltigen Einfluss auf den Umsatz, aber auch auf die Preisentwicklung der landwirtschaftlichen Nutzflächen. Daneben kann ein gesteigerter Flächenbedarf zu außerlandwirtschaftlichen Zwecken, z.B. für den Ausbau der BAB 1, Einfluss auf die Preise nehmen. In den Landkreisen Soltau-Fallingb. und Verden sind die Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen in den vergangenen vier Jahren durchschnittlich um knapp 20 %, im Landkreis Rotenburg (Wümme) um über 20 % 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.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Verträge			Geld			Flächen		
Umsatzentwicklung								
<p style="text-align: center;">Anzahl</p>			<p style="text-align: center;">in Millionen Euro</p>			<p style="text-align: center;">in ha</p>		
Gesamtumsatz	+ 6,25 %	↑	Gesamtumsatz	+ 40,2 %	↑	Gesamtumsatz	+ 31,6 %	↑
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Grünland	+ 4,1 %	↑	Grünland	+ 3,3 %	↑	Grünland	- 14,9 %	↓
Ackerland	+ 24,2 %	↑	Ackerland	+ 58,8 %	↑	Ackerland	+ 46,7 %	↑
Waldflächen	- 14,3 %	↓	Waldflächen	- 10,5 %	↓	Waldflächen	- 0,6 %	↓
Sonstige Flächen	- 6,9 %	↓	Sonstige Flächen	+ 12,0 %	↑	Sonstige Flächen	+ 26,2 %	↑

Landkreis Soltau-Fallingb.oste!

Verträge			Geld			Flächen		
Umsatzentwicklung								
<p style="text-align: center;">Anzahl</p>			<p style="text-align: center;">in Millionen Euro</p>			<p style="text-align: center;">in ha</p>		
Gesamtumsatz	+ 5,4 %	↑	Gesamtumsatz	- 16,9 %	↓	Gesamtumsatz	- 29,7 %	↓
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Grünland	- 4,3 %	↓	Grünland	- 35,4 %	↓	Grünland	- 40,1 %	↓
Ackerland	+ 23,8 %	↑	Ackerland	+ 59,7 %	↑	Ackerland	+ 40,7 %	↑
Waldflächen	- 13,4 %	↓	Waldflächen	- 30,9 %	↓	Waldflächen	- 41,8 %	↓
Sonstige Flächen	+ 22,9 %	↑	Sonstige Flächen	- 10,6 %	↓	Sonstige Flächen	+ 10,3 %	↑

Landkreis Verden

Verträge			Geld			Flächen		
Umsatzentwicklung								
<p style="text-align: center;">Anzahl</p>			<p style="text-align: center;">in Millionen Euro</p>			<p style="text-align: center;">in ha</p>		
Gesamtumsatz	+ 7,8 %	↑	Gesamtumsatz	- 28,8 %	↓	Gesamtumsatz	- 12,0 %	↓
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Grünland	+ 31,2 %	↑	Grünland	- 1,7 %	↓	Grünland	+ 14,1 %	↑
Ackerland	- 12,2 %	↓	Ackerland	- 53,1 %	↓	Ackerland	- 47,5 %	↓
Waldflächen	+ 70,0 %	↑	Waldflächen	- 54,3 %	↓	Waldflächen	- 23,1 %	↓
Sonstige Flächen	+ 10,3 %	↑	Sonstige Flächen	+ 54,9 %	↑	Sonstige Flächen	+ 23,0 %	↑

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

Für Acker- und Grünlandflächen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m² nicht berücksichtigt worden.

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

Ackerland

Gebiet	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis €/m ²	Veränderung gegen- über dem Vorjahr (%)
Landkreis Rotenburg (Wümme)	148	2,8	1,06	+ 9,3 %
Landkreis Soltau-Fallingbostal	73	3,9	0,94	+ 13,3 %
Landkreis Verden	62	2,6	1,29	- 2,3 %

Gebiet	Ackerzahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
				Mittel	Spanne
Landkreis Rotenburg (Wümme)	bis 40	145	2,8	1,06	0,55 – 2,15
	41 – 60	3	4,5	1,18	0,81 – 1,49
Landkreis Soltau-Fallingbostal	bis 40	64	4,0	0,94	0,60 – 2,11
	41 - 60	6	2,1	0,90	0,58 – 1,10
	61 - 80	3	6,1	0,95	0,81 - 1,05
Landkreis Verden	bis 40	41	2,1	1,09	0,52 – 2,00
	41 -60	10	3,3	1,54	0,93 – 2,00
	61 – 80	11	3,9	1,83	1,41 – 2,20

Grünland

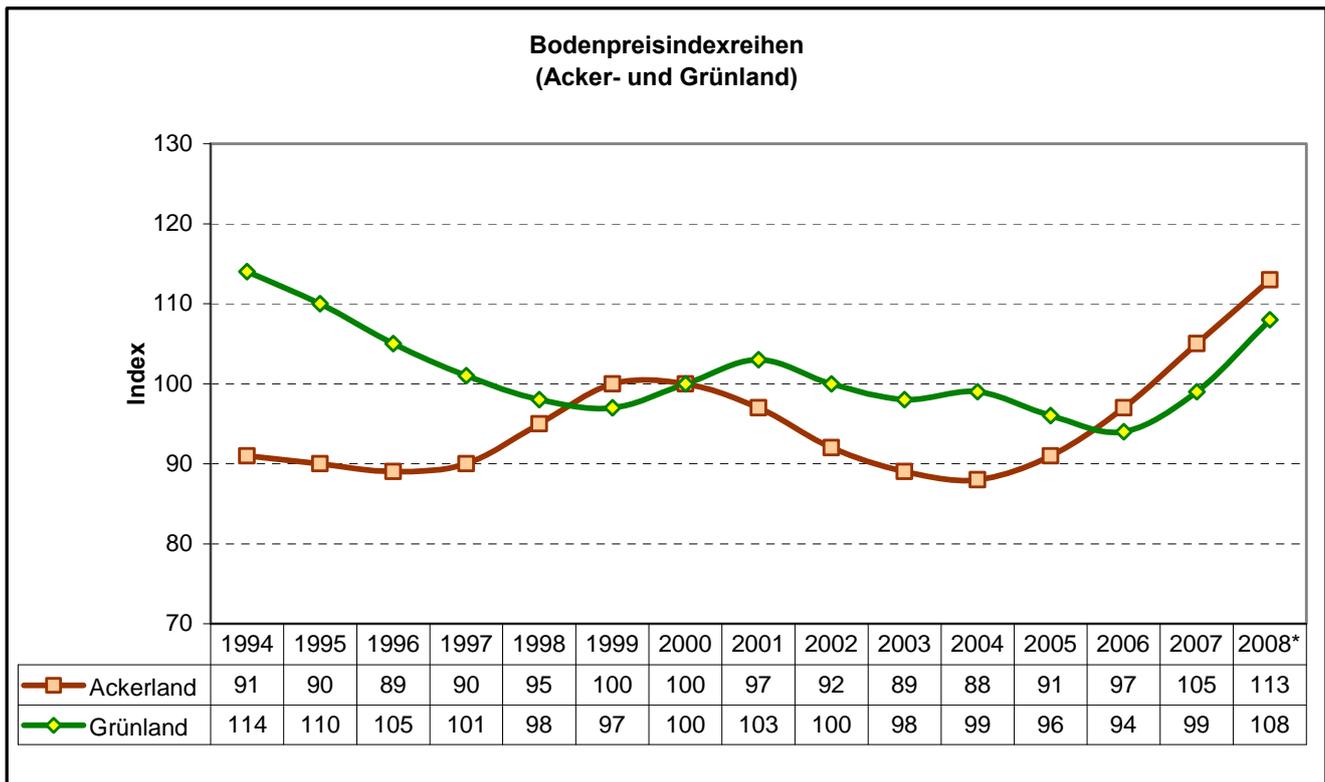
Gebiet	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis €/m ²	Veränderung gegen- über dem Vorjahr (%)
Landkreis Rotenburg (Wümme)	124	2,6	0,63	+ 16,7 %
Landkreis Soltau-Fallingbostal	41	2,1	0,68	+ 4,6 %
Landkreis Verden	46	2,2	0,97	+ 32,9 %

Gebiet	Grünland- zahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
				Mittel	Spanne
Landkreis Rotenburg (Wümme)	bis 40	107	2,1	0,63	0,20 – 1,73
	41-60	17	1,5	0,61	0,30 – 0,85
Landkreis Soltau-Fallingbostal	bis 40	35	2,0	0,67	0,15 – 1,00
	41 – 60	6	2,8	0,72	0,53 – 1,18
Landkreis Verden	bis 40	31	2,1	0,85	0,35 – 3,00
	41 – 60	9	1,3	1,31	0,90 – 1,60
	61 – 80	6	4,1	1,10	0,94 – 1,45

6.2.2 Preisentwicklung

Die folgenden Indexreihen stellen die Preisentwicklung seit 1994 für den Markt landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in den Landkreisen des Berichtsgebietes dar. Es wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs von Flächen mit einer Mindestgröße von 2.500 m², im Landkreis Verden 5.000 m², berücksichtigt. Den Preisverhältnissen im Jahr 2000 wurde der Indexwert 100 zugeordnet. Die jährlichen Indexwerte sind jeweils auf den 01.07. eines Jahres bezogen und unter Einbeziehung des Indexwertes des jeweiligen Vor- und Folgejahres geglättet. Der aktuelle Indexwert ist insofern vorläufig.

Landkreis Rotenburg (Wümme)



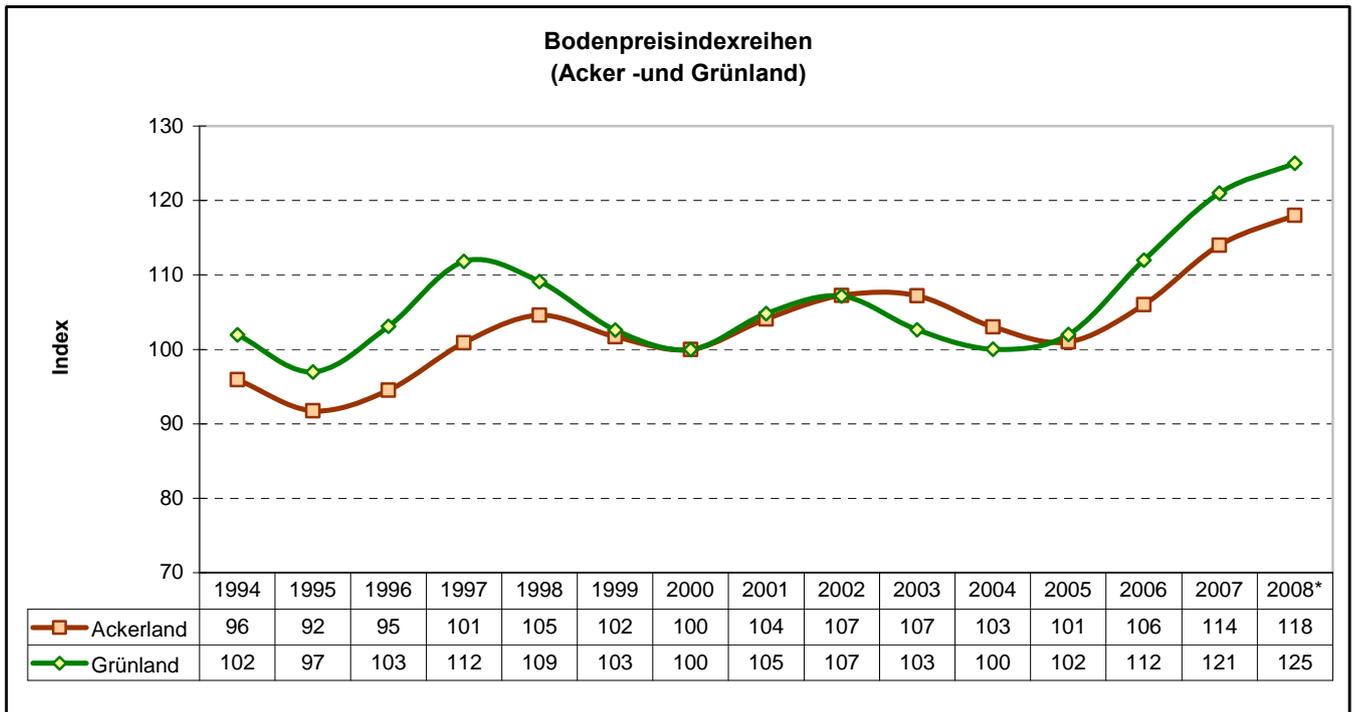
*) Die Indexzahlen des Jahres 2008 sind vorläufig.

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.

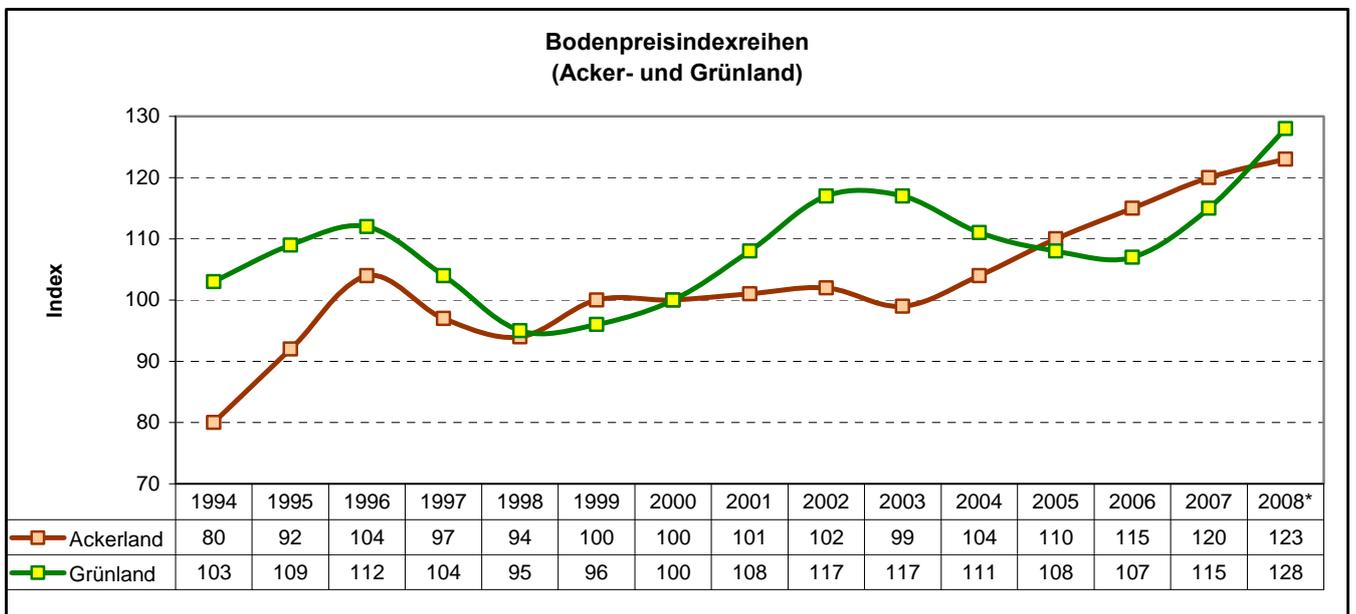
Anwendungsbeispiel:	
Der Preis für ein Ackergrundstück in der Samtgemeinde Bothel (Landkreis Rotenburg (Wümme)) liegt 2006 bei 0,75 €/m ² .	
Welcher Wert kann im Jahre 1996 angenommen werden?	
Index im Jahre 2006:	97
Index im Jahre 1996:	89
Bodenwert 1996:	$0,75 \text{ €/m}^2 \times 89 / 97 = \mathbf{0,70 \text{ €/m}^2}$, bzw. 1,37 DM/m ² .

Landkreis Soltau-Fallingb.oste!



*) Die Indexzahlen des Jahres 2008 sind vorläufig.

Landkreis Verden



*) Die Indexzahlen des Jahres 2008 sind vorläufig.

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

6.3 Höfe

Im Jahr 2008 wurden in den drei Landkreisen insgesamt 12 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 Mio.€	Gesamtfläche in ha
Landkreis Rotenburg	8 (8)	6,5 (3,7)	680,1 (383,9)
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	3 (6)	3,2 (5,3)	168,8 (526,8)
Landkreis Verden	1 (2)	*) (0,5)	*) (25,8)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

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

Die in den Vorjahren registrierten Umsatzsteigerungen im Handel mit Waldflächen haben sich 2008 nicht fortgesetzt.

Haupteinflussgröße der Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ist der Wert des Holzbestandes, der wiederum von der Baumart, dem Alter, dem Bestockungsgrad und der Hieb reife 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 36 Forstflächen veräußert. Es wechselten insgesamt 125,2 ha im Wert von 766.000 € den Eigentümer. Im Vorjahr waren es 42 Forstflächen mit 125,9 ha und einem Volumen von 856.000 €. Die Durchschnittspreise der letzten fünf Jahre (2004 – 2008) sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen					
Art	Anzahl	Größe (ha)	Mittelwert (€/m ²)	Spanne von	bis
				€/m ²	€/m ²
Laubwald	5	0,25 – 6,0	0,51	0,35	1,00
Mischwald	9	bis 1	0,73	0,11	1,50
	21	> 1	0,64	0,22	1,54
Σ	30		0,67	0,11	1,54
Nadelwald	38	bis 1	0,59	0,21	1,40
	49	> 1	0,44	0,21	1,07
Σ	87		0,51	0,21	1,40

Landkreis Soltau-Fallingb.oste!

Im Berichtsjahr wurden 58 (67) Kaufverträge von Forstflächen registriert. Umgesetzt wurden insgesamt 147,2 ha (252,8 ha) für 0,96 Mio. € (1,39 Mio. €). Die Klammerangaben beziehen sich auf das Vorjahr.

Die Durchschnittswerte der Jahre 2004 – 2008 sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen					
Art	Anzahl	Größe (ha) Ø	Mittelwert €/m ²	Spanne von	bis
				€/m ²	€/m ²
Laubwald	18	0,8	0,55	0,25	1,62
Nadelwald	174	6,1	0,56	0,14	1,60
Mischwald	38	1,9	0,53	0,08	2,05

Landkreis Verden

Im Berichtsjahr wurden 17 (2007: 10) Kauffälle für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke registriert. Der Gesamtumsatz betrug 37,7 ha (49,0 ha) bei einem Volumen von 232.000,- € (508.000,- €).

Die Durchschnittspreise der letzten fünf Jahre (2004 – 2008) sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen					
Art	Anzahl	Größe (ha) Ø	Mittelwert €/m ²	Spanne von	bis
				€/m ²	€/m ²
Laubwald	4	1,3	1,12	0,50	1,68
Nadelwald	25	2,2	0,80	0,32	2,95
Mischwald	10	10,7	0,80	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 ²	€/m ²	€/m ²
2004	4	0,28	0,12	0,39
2005	12	0,39	0,10	1,00
2006	13	0,39	0,24	0,73
2007	11	0,23	0,05	0,46
2008	11	0,23	0,03	0,41
	51	0,31	0,03	1,00

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Durchschnittspreise für Heide, Moor, Öd- und Unland				
Jahr	Anzahl	Mittelwert	von	bis
		€/m ²	€/m ²	€/m ²
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
2008	9	0,50	0,19	1,50
	46	0,44	0,10	1,52

Landkreis Verden

Durchschnittspreise für Heide, Moor, Öd- und Unland				
Jahr	Anzahl	Mittelwert	von	bis
		€/m ²	€/m ²	€/m ²
2004	3	0,58	0,20	1,31
2005	5	0,42	0,28	0,70
2006	1	*)	*)	*)
2007	5	0,49	0,06	0,99
2008	5	0,31	0,16	0,50
	19	0,41	0,06	1,31

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

6.6 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

Ausgleichsflächen sind Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes, die künftig für Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes 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 - 50% 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 2004 bis 2008)

Landkreis Rotenburg (Wümme)	Anzahl	Spanne von	bis	Mittelwert
Kaufpreise (€/m ²)	11	0,40	1,75	0,90
Faktor Kaufpreis/Bodenrichtwert (Landwirtschaft)	11	0,5	3,2	1,3

Landkreis Soltau-Fallingb. (Fallingb.)	Anzahl	Spanne von	bis	Mittelwert
Kaufpreise (€/m ²)	7	0,30	2,77	1,21
Faktor Kaufpreis/Bodenrichtwert (Landwirtschaft)	7	0,5	4,3	1,7

Landkreis Verden	Anzahl	Spanne von	bis	Mittelwert
Kaufpreise (€/m ²)	27	0,15	2,11	1,39
Faktor Kaufpreis/Bodenrichtwert (Landwirtschaft)	24	0,8	2,5	1,5

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 52 derartige Gartenlandflächen verkauft. Die Kaufpreise lagen in der Spanne zwischen 5,- und 30,- €/m², im Mittel aller Kauffälle bei 11,54 €/m². Im langjährigen Durchschnitt werden für derartige Gartenlandflächen Kaufpreise in Höhe von 26 % des jeweiligen Baulandrichtwertes bei einer Spanne von 7 bis 67 % gezahlt.

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

In den Jahren 2004 bis 2008 wurden 61 Garten- oder Hinterlandflächen verkauft. Die Kaufpreise für Flächen bis 500 m² lagen zwischen rd. 1,- und 25,- €/m². Das Mittel der lag bei 11,53 €/m² und entspricht rd. 26% des jeweiligen Baulandrichtwertes. Für Flächen über 500 m² bis 1.000 m² waren es 5,81 €/m² bzw. rd. 17%.

Landkreis Verden

In den vergangenen 5 Jahren wurden 49 Garten- oder Hinterlandflächen verkauft. Dabei wurden im Mittel 14 % des jeweiligen Baulandrichtwertes erzielt. Die Kaufpreise lagen zwischen 1,- und 35,- €/m², im Mittel aller Kauffälle bei 10,19 €/m².

7.2 Wasserflächen

Im Jahr 2008 wurden 15 Kauffälle mit einer Gesamtfläche von 17,6 ha und einem Geldumsatz von 171.000,- € 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)					
Landkreis	Anzahl	Flächen (m ²)	Mittelwert (€/m ²)	Spanne von	bis
				€/m ²	€/m ²
Rotenburg (Wümme)	22	3.500 - 70.000	1,49	0,23	5,58
Soltau-Fallingb.ostel	6	3.500 – 32.000	1,41	0,84	1,75
Verden	4	4.200 – 11.800	1,70	0,93	2,00

7.3 Abbauland

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 6 Kauffälle von Flächen registriert, für die Sandabbau vorgesehen ist. Die Gesamtfläche betrug 37,95 ha bei einem Geldvolumen von 440.000 €. Angaben zur Mächtigkeit und zum Wert des Bodenschatzes wurden nicht gemacht.

Kaufpreise für Abbauland (Sand) bezogen auf den m ² der veräußerten Fläche Landkreis Rotenburg (Wümme) (Zeitraum 1998 bis 2008)					
Jahr	Anzahl	veräußerte Gesamtfläche (m ²)	Gesamtkaufpreis pro m ² (€/m ²)	Anteil des Bodenschatzes am Gesamtkaufpreis (€/m ²)	Preisanteil des Bodens (€/m ²)
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)
2008	6	379.533	8,23	7,07 (4,25 – 13,08)	1,16 (0,73 – 1,18)

Von den 39 in den letzten 11 Jahren erfassten Verkaufsvorgängen im Landkreis Rotenburg (Wümme) konnten hinsichtlich der auszubeutenden Bodenmenge die Hälfte der Kauffälle ausgewertet werden. Der Kaufpreis für den Anteil des Bodenschatzes (Sand) lag zwischen 0,54 €/m³ und 1,00 €/m³, im Mittel bei 0,66 € pro Kubikmeter Sand.

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Im Landkreis wurden in den letzten 10 Jahren 18 Verkäufe von Sand-/Kiesabbauflächen registriert. Im Mittel wurden dabei 0,60 €/m² für die Fläche erzielt. Der Kaufpreis für den Anteil des Bodenschatzes schwankte sehr stark. Die Angaben lagen im Flächenbezug bei 0,25 €/m² bis 6,51 €/m², auf den Kubikmeter bezogen bei 0,50 €/m³ bis rd. 2,- €/m³.

Landkreis Verden

Im Landkreis wurden in den letzten 8 Jahren 11 Verkäufe von Sandabbauflächen registriert. Im Mittel wurden dabei 0,69 €/m² für die Fläche und zusätzlich durchschnittlich 0,69 €/m³ (Spanne von 0,60 bis 1,- €/m³) 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 Entschädigungstreitfällen 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:

▶ **Login-Information**
▶ **Karte: Bodenrichtwertkarte Bauland 1:5.000**

▶ **Suche**

Gemeinde:
Rotenburg (Wümme), Stadt

Straße:
Am Prüßenforth

Hausnummer:
0043

▶ **Bodenrichtwerte**

Bodenrichtwert für die in der Karte markierte Position

100

WA

340007

▶ **Herausgeber**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden

● **Bauland**
Maßstab
Stichtag
🔄 🗺
● **ermitteln**
📄

○ **Landwirtsch.**
1:5.000
01.01.2009
in EURO
○ zentrieren
📄 PDF

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 ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
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	70			
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	54			
*Tarmstedt	11,0	G	Landgemeinde		64				
*Selsingen	9,1	G	Landgemeinde		45				
Gnarrenburg	9,5	G	Landgemeinde		54				
*Geestequelle	6,7	G	Landgemeinde		33				

<u>Landkreis Soltau-Fallingbostal</u> Einheitsgemeinde *Samtgemeinde Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des						
	Einwohner in 1000	Zentralität	Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus			
				gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²	
* 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				
<u>Landkreis Verden</u>										
Verden	26,9	M	Kreisstadt	165	132	75				
Oyten	15,2	G	Großstadtrandbereich zu Bremen	155	145					
Langwedel	14,6	G	Landgemeinde	105	90	55				
Wittlohe	0,5		Ort mit ländlichem Charakter		25					

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Landkreis Rotenburg (Wümme) Einheitsgemeinde *Samtgemeinde Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner	Bodenrichtwerte in €/m ² von Grundstücken in								
		Zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistungen und Verwaltung		
		gute Lage (MK)	Mittlere Lage (MI)	mäßige Lage (MD)	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
in 1000	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	
Rotenburg (Wümme)	22,0	270	130		15	15				
Bremervörde	19,3	245	115	75	20	15				
*Zeven	21,8	210	140		20	15				
Scheeßel	12,8	190	105			15				
Visselhövede	10,8	100	55			10				
*Sittensen	10,9	160	115	68	25	20				
*Selsingen	9,1				10	8				
*Sottrum	14,2					15				
Landkreis Soltau-Fallingb. b. S.										
* Ahlden/Hodenhagen	3,1		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			20				
Soltau/Soltau	18,0	205	110			30				
Walsrode/Walsrode	15,5	215	85			15				
Landkreis Verden										
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				30				

9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

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 Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen ein größerer Marktanteil zukommt. Abgesehen von einem leichten Plus im Landkreis Rotenburg entsprechen die Verkaufszahlen denen des Vorjahres.

Der Marktanteil von Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen, der in den Vorjahren deutlich gesunken war, ist 2008 wieder leicht gewachsen; die Verkaufszahlen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften stiegen im Landkreis Rotenburg um 15 %, im Landkreis Soltau-Fallingbostal um 2 % und im Landkreis Verden um 5 %. Ähnliche Steigerungsraten waren 2008 am Markt „gebrauchter“ Eigentumswohnungen zu verzeichnen. Es kommen zurzeit aber kaum noch neue Wohnanlagen auf den Markt.

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 Marktbereiche regional zu untergliedern.

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

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

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

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

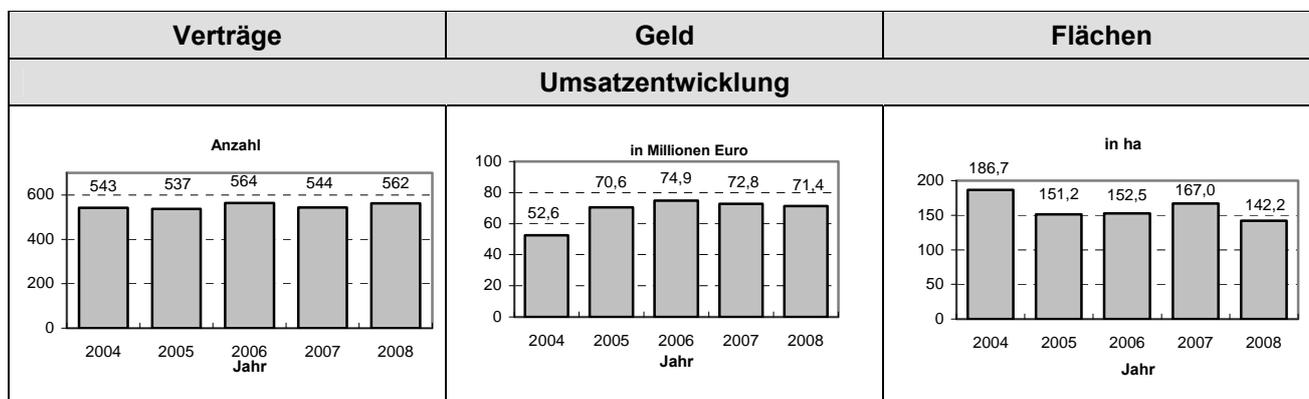
Umsatzentwicklung Verträge

Rotenburg (Wümme)			Soltau-Fallingb.ostel			Verden		
Umsatzentwicklung								
<p>Anzahl</p>			<p>Anzahl</p>			<p>Anzahl</p>		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Gesamtumsatz	3,0 %	↑	Gesamtumsatz	- 3,8 %	↓	Gesamtumsatz	- 0,1 %	→
Ein- u. Zweifamilienhäuser	3,3 %	↑	Ein- u. Zweifamilienhäuser	-0,4 %	→	Ein- u. Zweifamilienhäuser	+ 0,5 %	→
Reihen- u. Doppelhaushälften	15,3 %	↑	Reihen- u. Doppelhaushälften	+ 2,3 %	↑	Reihen- u. Doppelhaushälften	+ 5,1 %	↑
Mehrfamilienhäuser	- 5,6 %	↓	Mehrfamilienhäuser	- 30,0 %	↓	Mehrfamilienhäuser	- 34,8 %	↓
Wohnungs- / Teileigentum	1,6 %	↑	Wohnungs- / Teileigentum	+ 1,7 %	↑	Wohnungs- / Teileigentum	- 4,5 %	↓
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	6,3 %	↑	Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	- 32,6 %	↓	Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	+ 14,3 %	↑
Wochenendhäuser	- 18,9 %	↓	Wochenendhäuser	- 40,0 %	↓	Wochenendhäuser	+ 50,0 %	↑
Sonstige Gebäude	- 4,6 %	↓	Sonstige Gebäude	- 22,0 %	↓	Sonstige Gebäude	+ 2,4 %	↑

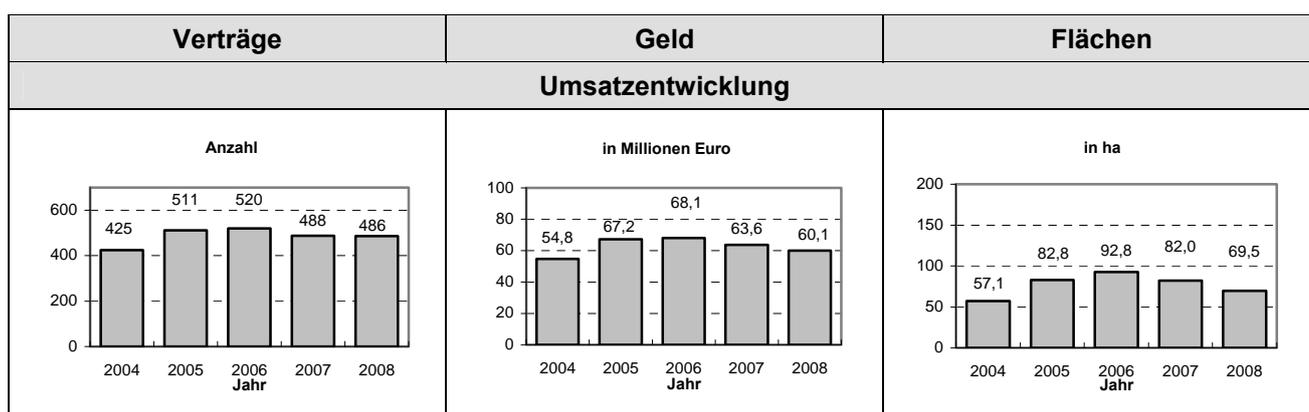
9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

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.

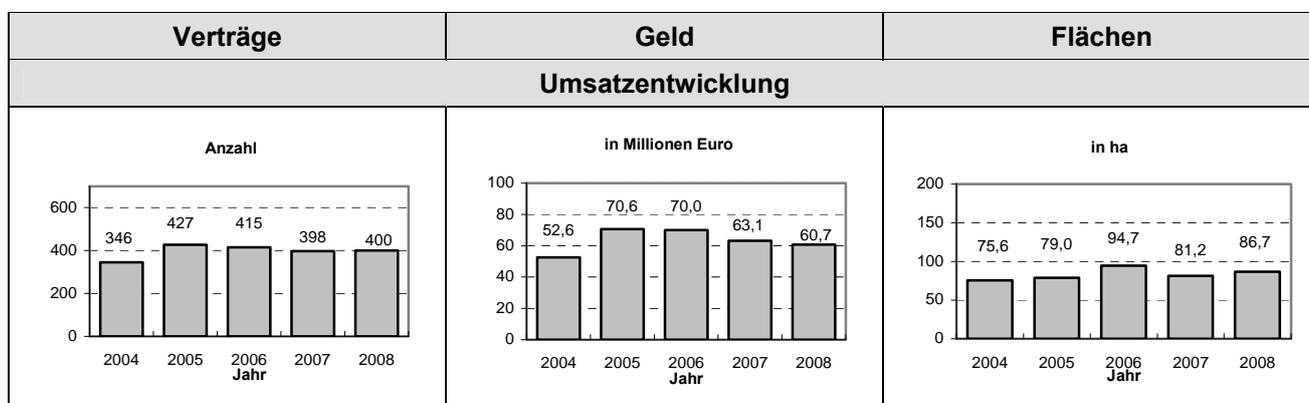
Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Soltau-Fallingb.osteel



Landkreis Verden



9.2.1 Preisniveau

Als Mittelwert aller im Jahr 2008 ausgewerteten Kauffälle beträgt der Durchschnittspreis für ein freistehendes Einfamilienhaus

im Landkreis Rotenburg (Wümme)	128.000,- €
im Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	122.000,- €
im Landkreis Verden	153.000,- €

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 2008 registrierten Kauffällen ermittelten Durchschnittskaufpreise und Kaufpreise pro m² Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser in einer Untergliederung nach Landkreisen, Regionen und dem Gebäudealter. Die geklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr 2007.

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 2008 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**Landkreis Rotenburg (Wümme) - Gesamtüberblick**

verkaufte Objekte 2008 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	18 (15)	1918 (1910)	161 (175)	615,-- (634,--)	95.600,-- (107.500,--)
Baujahr 1946 – 1969	78 (75)	1959 (1957)	123 (132)	864,-- (833,--)	103.000,-- (107.200,--)
Baujahr 1970 – 1984	62 (56)	1977 (1977)	137 (139)	969,-- (1.020,--)	131.600,-- (137.900,--)
Baujahr 1985 – 1999	58 (66)	1994 (1994)	143 (145)	1.129,-- (1.142,--)	160.600,-- (163.400,--)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	21 (23)	2001 (2001)	146 (139)	1.115,-- (1.185,--)	164.800,-- (165.900,--)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	3 (9)	2007 (2006)	114 (157)	1.395,-- (1.520,--)	156.500,-- (232.900,--)

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

verkaufte Objekte 2008 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	7 (10)	1925 (1906)	151 (180)	646,-- (671,--)	95.800,-- (114.300,--)
Baujahr 1946 – 1969	52 (49)	1959 (1957)	125 (130)	923,-- (898,--)	111.500,-- (114.800,--)
Baujahr 1970 – 1984	47 (41)	1977 (1977)	141 (139)	990,-- (1.058,--)	137.400,-- (144.900,--)
Baujahr 1985 – 1999	37 (37)	1994 (1994)	142 (155)	1.197,-- (1.212,--)	171.500,-- (183.400,--)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	11 (16)	2002 (2001)	149 (146)	1.075,-- (1.209,--)	160.600,-- (176.600,--)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	3 (9)	2007 (2006)	114 (157)	1.395,-- (1.520,--)	156.500,-- (232.900,--)

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

verkaufte Objekte 2008 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	11 (5)	1914 (1918)	168 (166)	595,-- (559,--)	95.100,-- (93.800,--)
Baujahr 1946 – 1969	26 (26)	1959 (1957)	120 (136)	745,-- (709,--)	85.900,-- (92.900,--)
Baujahr 1970 – 1984	15 (15)	1977 (1977)	127 (138)	905,-- (915,--)	112.500,-- (118.800,--)
Baujahr 1985 – 1999	21 (29)	1995 (1995)	144 (132)	1.009,-- (1.051,--)	141.500,-- (137.800,--)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	10 (7)	2001 (2002)	143 (124)	1.160,-- (1.130,--)	169.500,-- (141.400,--)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	--- (---)	--- (---)	--- (---)	--- (---)	--- (---)

Landkreis Soltau-Fallingbostal

verkaufte Objekte 2008 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	36 (27)	1921 (1918)	140 (162)	695,-- (668,--)	94.000,-- (104.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	102 (98)	1959 (1960)	121 (134)	893,-- (845,--)	106.000,-- (108.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	40 (59)	1977 (1975)	140 (144)	980,-- (971,--)	134.000,-- (133.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	40 (61)	1994 (1994)	144 (152)	1.145,-- (1.094,--)	162.000,-- (161.000,--)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	31 (24)	2002 (2001)	152 (143)	1.085,-- (1.185,--)	160.000,-- (164.000,--)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	10 (10)	2007 (2007)	136 (138)	1.249,-- (1.399,--)	163.000,-- (193.000,--)

Landkreis Verden - Gesamtüberblick

verkaufte Objekte 2008 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	37 (39)	1906 (1913)	153 (169)	846,-- (878,--)	126.000,-- (137.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	68 (56)	1959 (1958)	142 (130)	1.077,-- (1.071,--)	151.000,-- (133.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	48 (50)	1977 (1976)	146 (150)	1.102,-- (1.049,--)	159.000,-- (158.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	32 (39)	1994 (1993)	148 (142)	1.300,-- (1.352,--)	192.000,-- (190.000,--)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	12 (11)	2002 (2001)	159 (146)	1.532,-- (1.613,--)	228.000,-- (241.000,--)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	6 (8)	2007 (2007)	143 (164)	1.408,-- (1.465,--)	202.000,-- (208.000,--)

Landkreis Verden - Bereich der Stadt Achim mit Oyten und Langwedel

verkaufte Objekte 2008 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	12 (17)	1919 (1916)	166 (174)	891,-- (981,--)	141.000,-- (155.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	33 (23)	1959 (1959)	136 (126)	1.156,-- (1.233,--)	150.000,-- (157.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	20 (24)	1977 (1975)	151 (153)	1.194,-- (1.059,--)	182.000,-- (162.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	10 (9)	1996 (1993)	131 (153)	1.460,-- (1.513,--)	177.000,-- (221.000,--)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	3 (1)	2003 (*)	153 (*)	1.758,-- (*)	273.000,-- (*)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	1 (3)	* (2007)	* (148)	* (1.548,--)	* (228.000,--)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Verden - Bereich der Stadt Verden

verkaufte Objekte 2008 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	14 (9)	1897 (1908)	147 (125)	946,-- (690,--)	146.000,-- (87.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	9 (12)	1957 (1959)	151 (141)	1.057,-- (1.210,--)	164.000,-- (142.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	2 (5)	* (1975)	* (163)	* (1.103,--)	* (210.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	4 (5)	1993 (1993)	156 (142)	1.578,-- (1.502,--)	246.000,-- (214.000,--)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	0 (3)	- (2000)	- (164)	- (2.001,--)	- (331.000,--)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	1 (2)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)

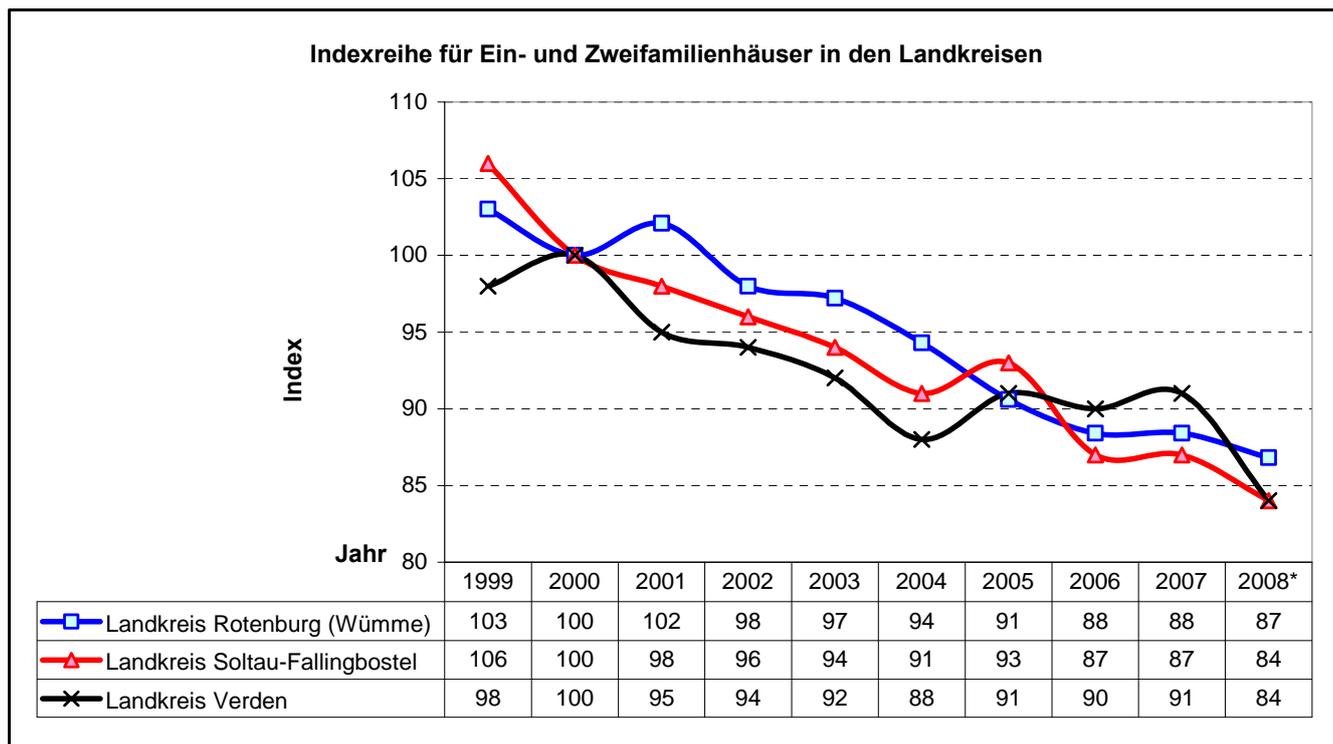
*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

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

verkaufte Objekte 2008 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	11 (13)	1904 (1912)	143 (178)	631,-- (804,--)	83.000,-- (149.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	26 (21)	1960 (1957)	147 (131)	983,-- (813,--)	146.000,-- (102.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	26 (21)	1976 (1977)	142 (144)	1.013,-- (1.026,--)	142.000,-- (142.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	18 (25)	1993 (1994)	153 (138)	1.168,-- (1.242,--)	188.000,-- (173.000,--)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	9 (7)	2001 (2002)	161 (140)	1.447,-- (1.453,--)	213.000,-- (205.000,--)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	4 (3)	2007 (2006)	150 (190)	1.371,-- (1.341,--)	206.000,-- (231.000,--)

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 2008 sind vorläufig.

Aus der Darstellung wird ein nahezu gleichmäßiger Rückgang der Kaufpreise von rd. 15 % über die drei Landkreise 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:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 (1987)
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000), Richtlinie des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau,
	x	Baupreisindex (Stat. Bundesamt, Fachserie 17, Deutschland, 2000 = 100). Neubau von 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

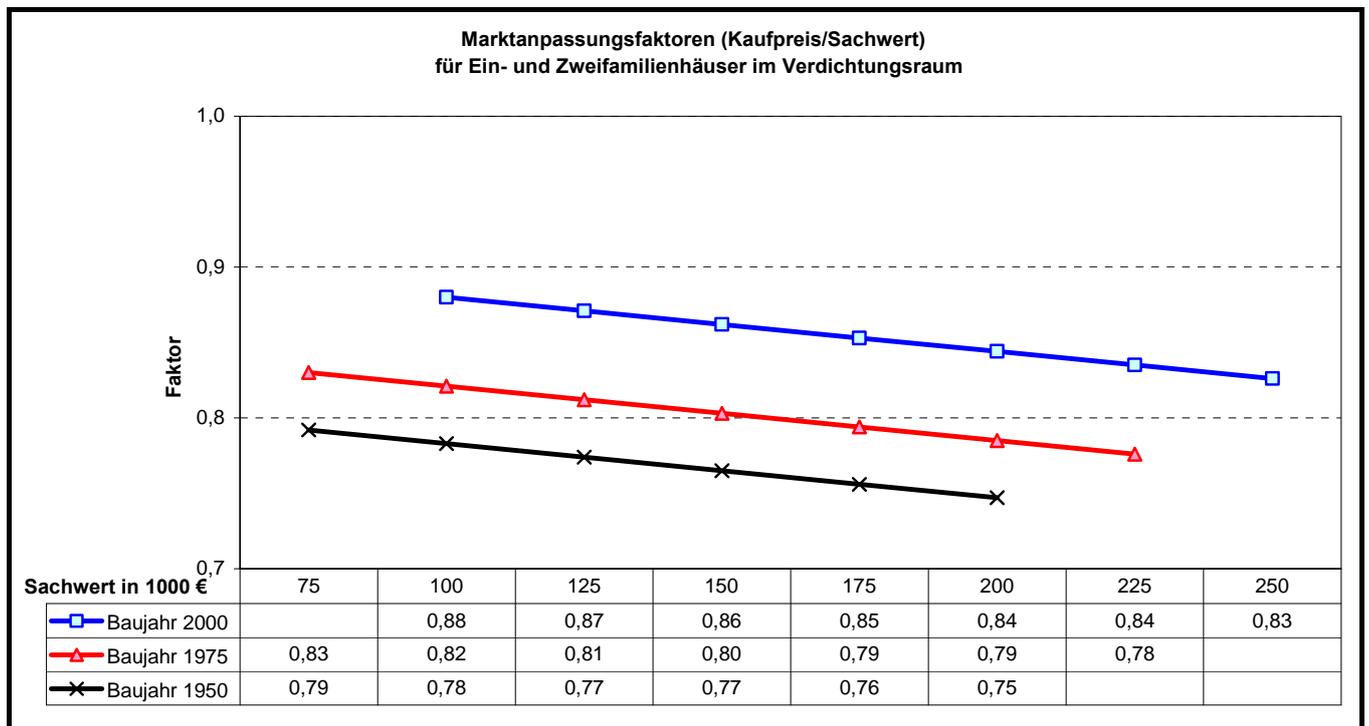
Die Vergleichsobjekte beziehen sich auf ortsübliche massive Wohngebäude ohne überdurchschnittliche Baumängel und sonstige Vor- oder Nachteile. Es wurden nur Objekte berücksichtigt, bei denen keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände vorliegen. Gegebenenfalls vorhandene Wertminderungen oder Wertverbesserungen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

Anwendungsbeispiel:
<p>Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Einfamilienhausgrundstück (Baujahr des Wohngebäudes: 1975) in Achim (Landkreis Verden, Bodenrichtwert in dieser Lage: 175,- €/m²) mit einem Sachwert von 270.000 € ?</p> <p>Das Diagramm für den Landkreis Verden weist einen Faktor von 0,70 aus. Der Korrekturfaktor für den Lagewert beträgt (interpoliert) 1,06.</p> <p>Der Schätzwert für dieses Objekt beträgt damit: 270.000 € x 0,70 x 1,06 = rd. 200.000 €.</p>

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe für den **Verdichtungsraum** (s. Regionenzuordnung in Abschn. 9.1) umfasst 152 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

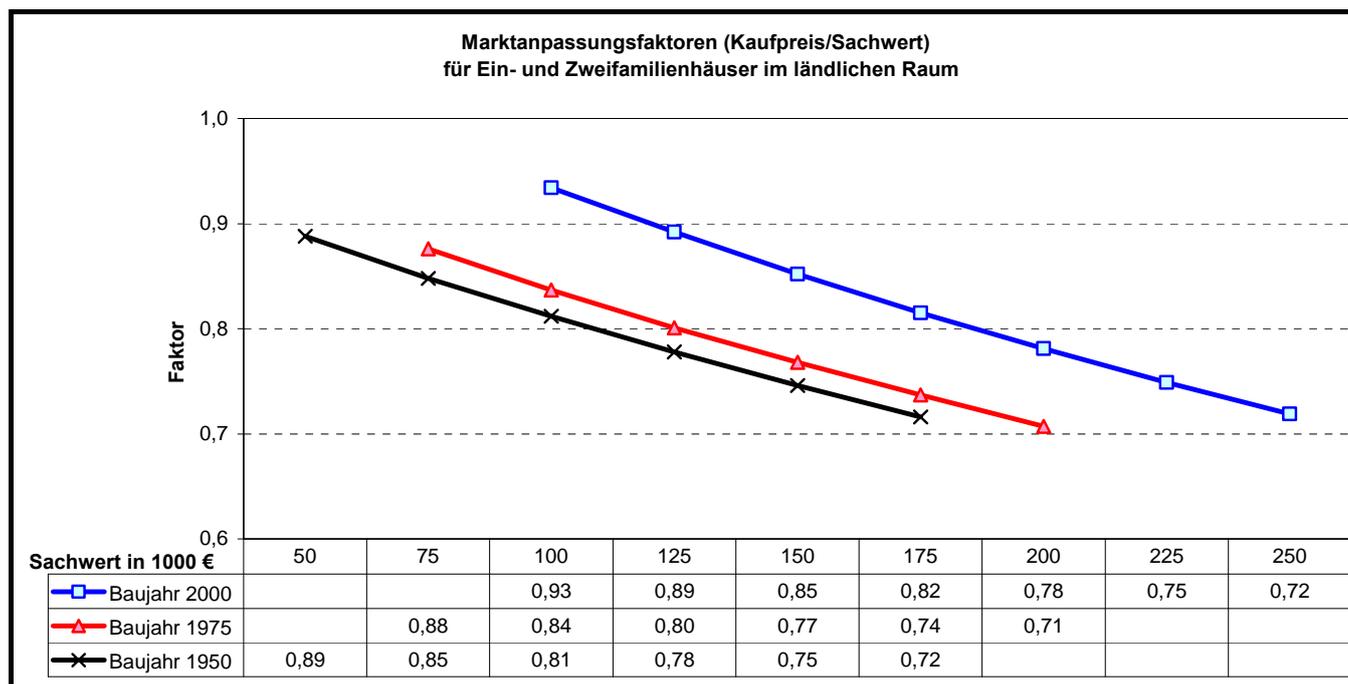
Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2006 - 2008	2007
Lage (Bodenrichtwert)	32,-- €/m ² - 120,-- €/m ²	68,-- €/m ²
Baujahr	1950 – 2007	1981
Sachwert	80.000,-- € - 295.000,-- €	182.000,-- €
Wohnfläche	87 m ² - 230 m ²	136 m ²



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

Die Stichprobe für den **ländlichen Raum** (s. Regionenzuordnung in Abschn. 9.1) des Landkreises Rotenburg umfasst 80 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

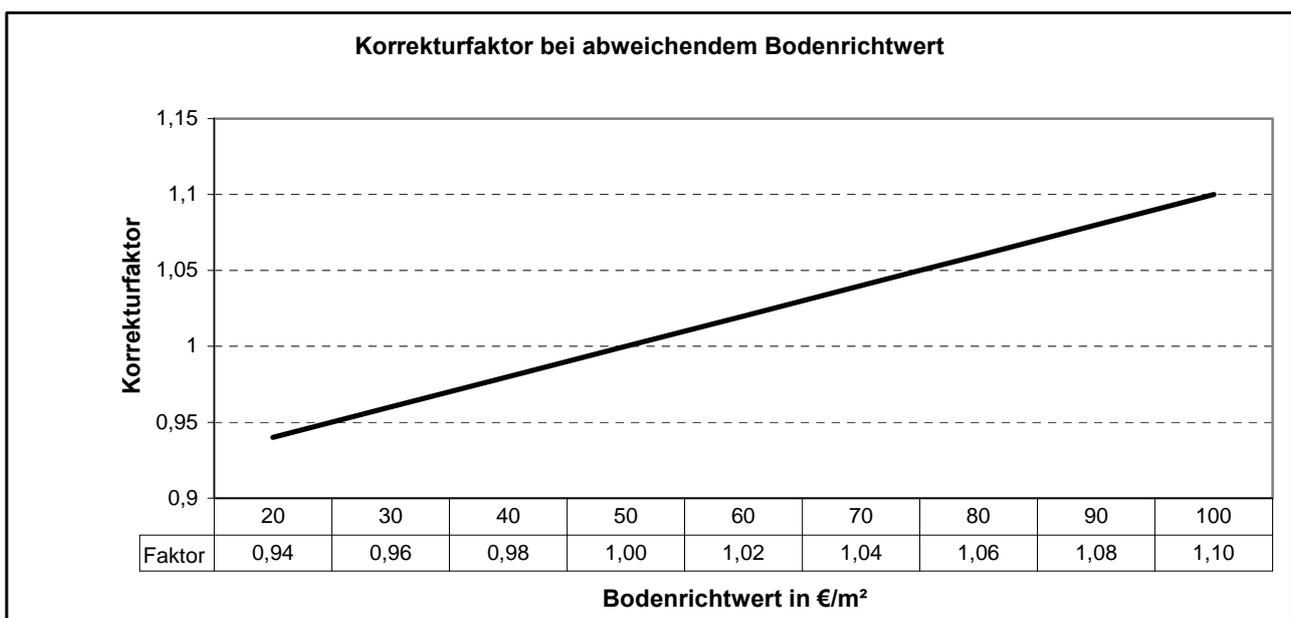
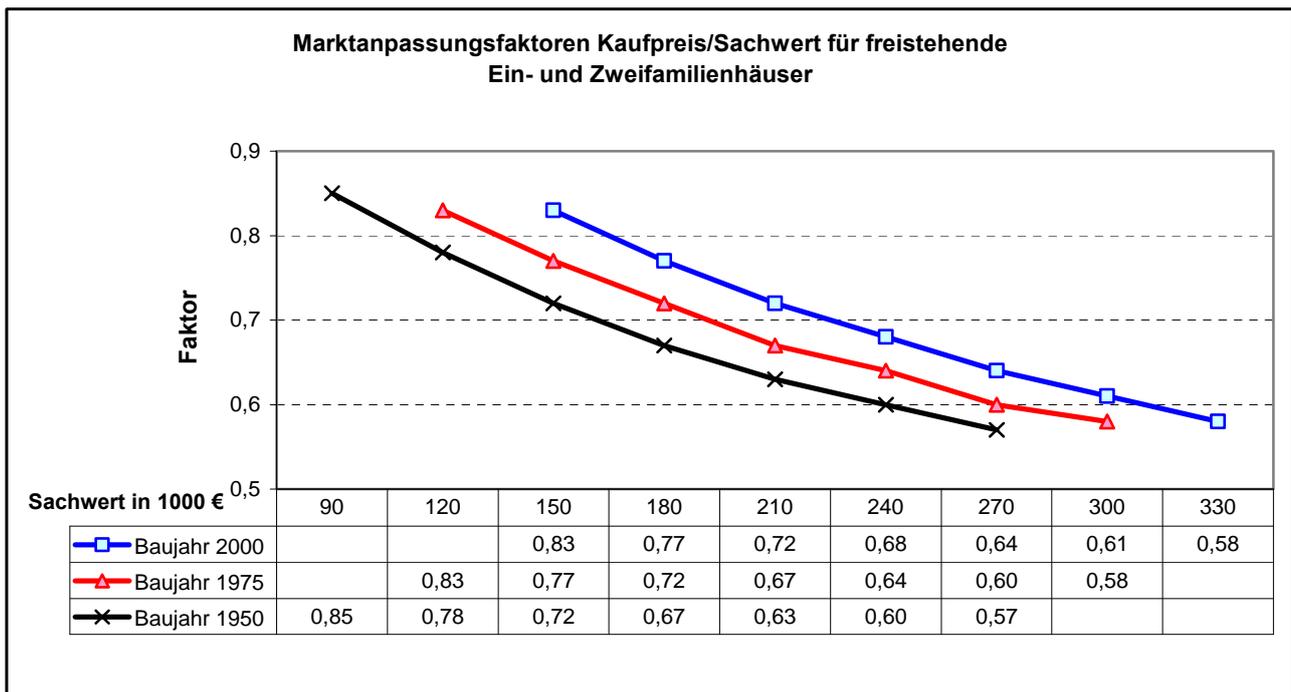
Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2006 – 2008	2007
Lage (Bodenrichtwert)	21,-- €/m ² - 57,-- €/m ²	36,-- €/m ²
Baujahr	1950 – 2003	1986
Sachwert	56.000,-- € – 286.000,-- €	158.000,-- €
Wohnfläche	77 m ² - 189 m ²	130 m ²



Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Die Stichprobe umfasst 313 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

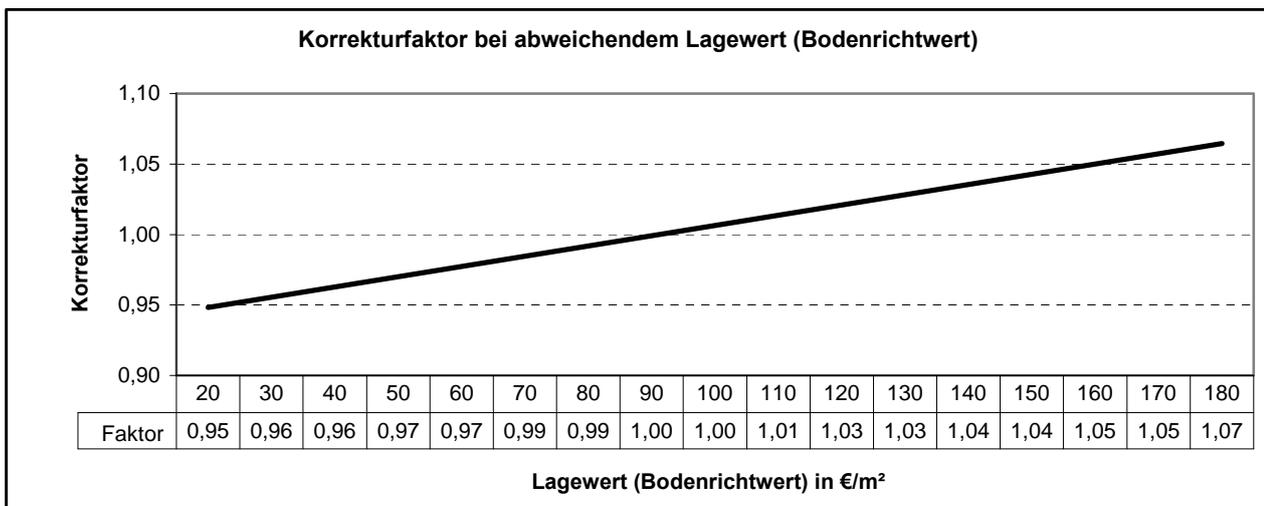
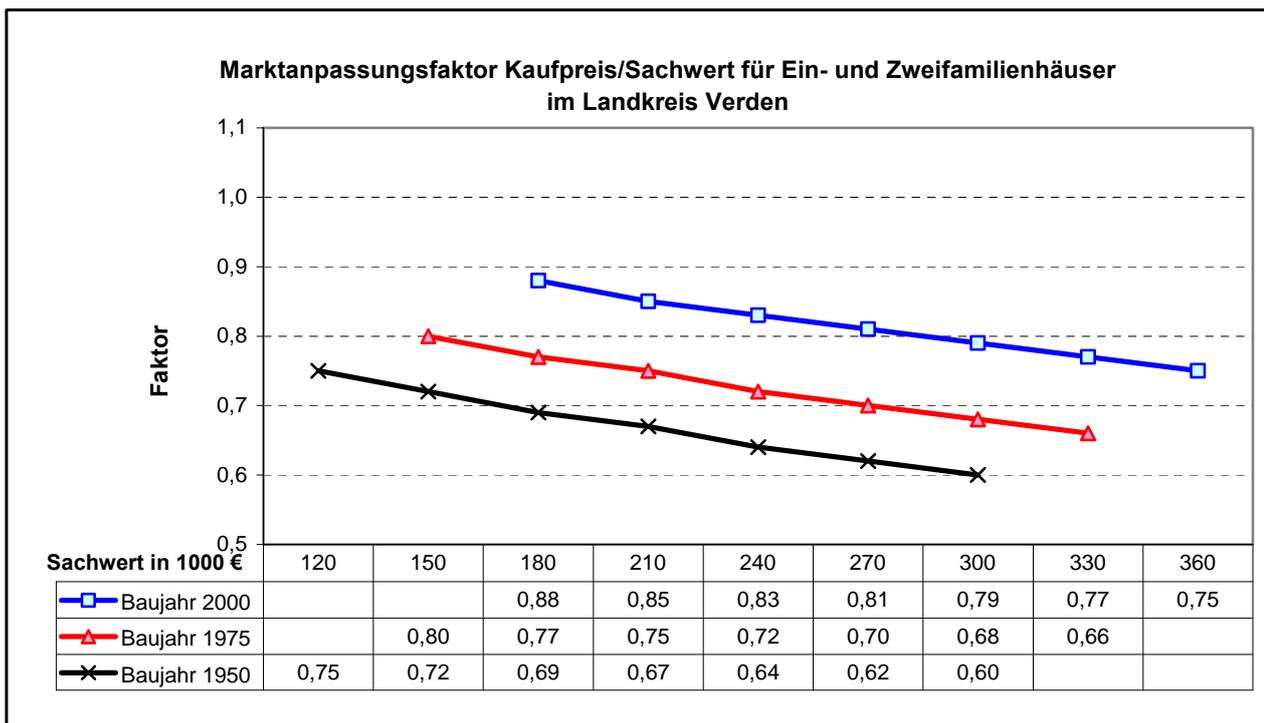
Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	11/2006 - 10/2008	10/2007
Lage (Bodenrichtwert)	12,-- €/m ² - 100,-- €/m ²	53,-- €/m ²
Baujahr	1945 - 2005	1976
Sachwert	66.000,-- € - 361.000,-- €	179.000,-- €
Wohnfläche	47 m ² - 250 m ²	131 m ²



Landkreis Verden

Die Stichprobe für den Landkreis Verden umfasst 270 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 – 2008	2007
Lage (Bodenrichtwert)	19,-- €/m ² - 210,-- €/m ²	99,-- €/m ²
Baujahr	1903 - 2004	1974
Sachwert	55.000,-- € – 410.000,-- €	209.000,-- €
Wohnfläche	51 m ² - 330 m ²	145 m ²



9.2.3.2 Vergleichsfaktoren

Der Kaufpreis für ein bebautes Grundstück bildet sich individuell nach persönlichen Wertvorstellungen der Marktteilnehmer, aber auch nach tatsächlichen und erfassbaren Merkmalen des Grundstücks und des Gebäudes. Die wichtigsten dieser 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) mit folgenden Merkmalen zu ermitteln:

Anwendungsbeispiel:		
Bodenrichtwert: 50 €/m ²	Wohnfläche:	120 m ²
Baujahr: 1980	Grundstücksgröße:	800 m ²
ohne Unterkellerung		
Basiswert		885,-- €/m ²
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>		
Korrekturfaktor für Lagewert (Bodenrichtwert)		1,13
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>		
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße		0,98
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>		
Korrekturfaktor für die fehlende Unterkellerung		entfällt
Vergleichsfaktor =		
Basiswert x Korrekturfaktoren		885,-- €/m ² x 1,13 x 0,98 = 980,-- €/m ²
Vergleichswert nach dieser Abschätzung =		
Wohnfläche x Vergleichsfaktor		120 m ² x 980,-- €/m ² = rund 118.000,-- €

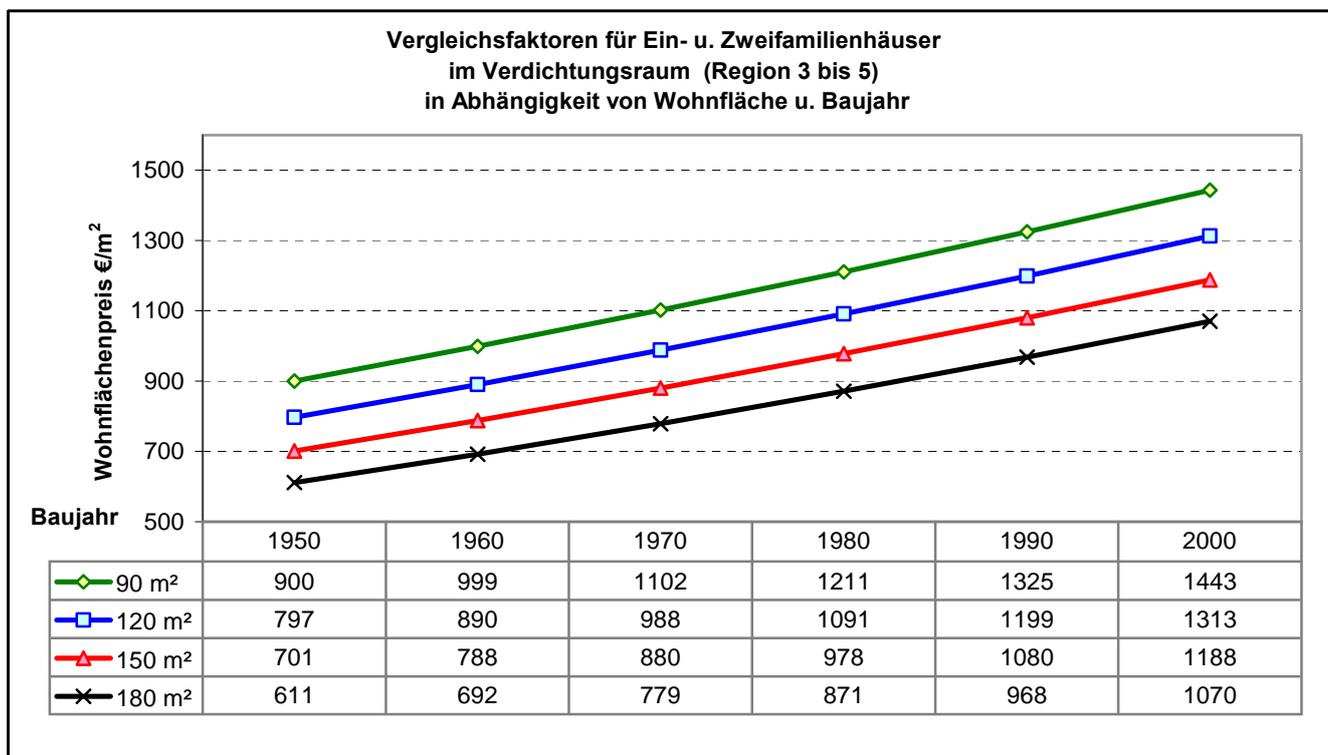
Landkreis Rotenburg (Wümme)

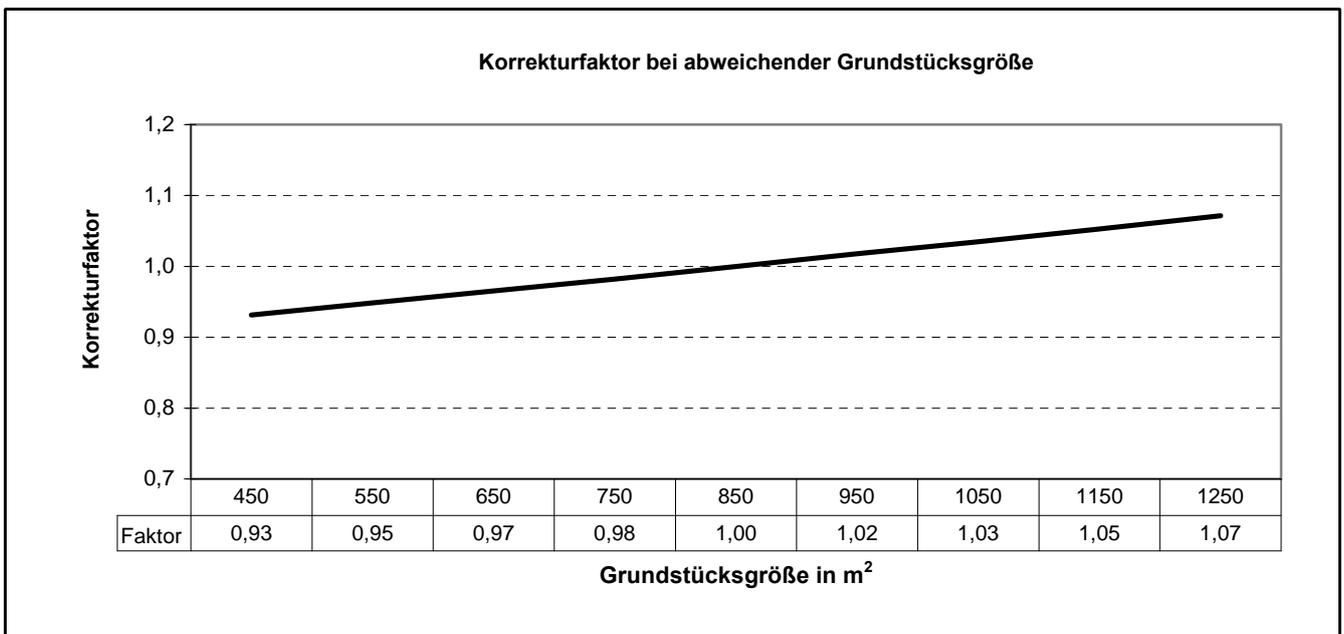
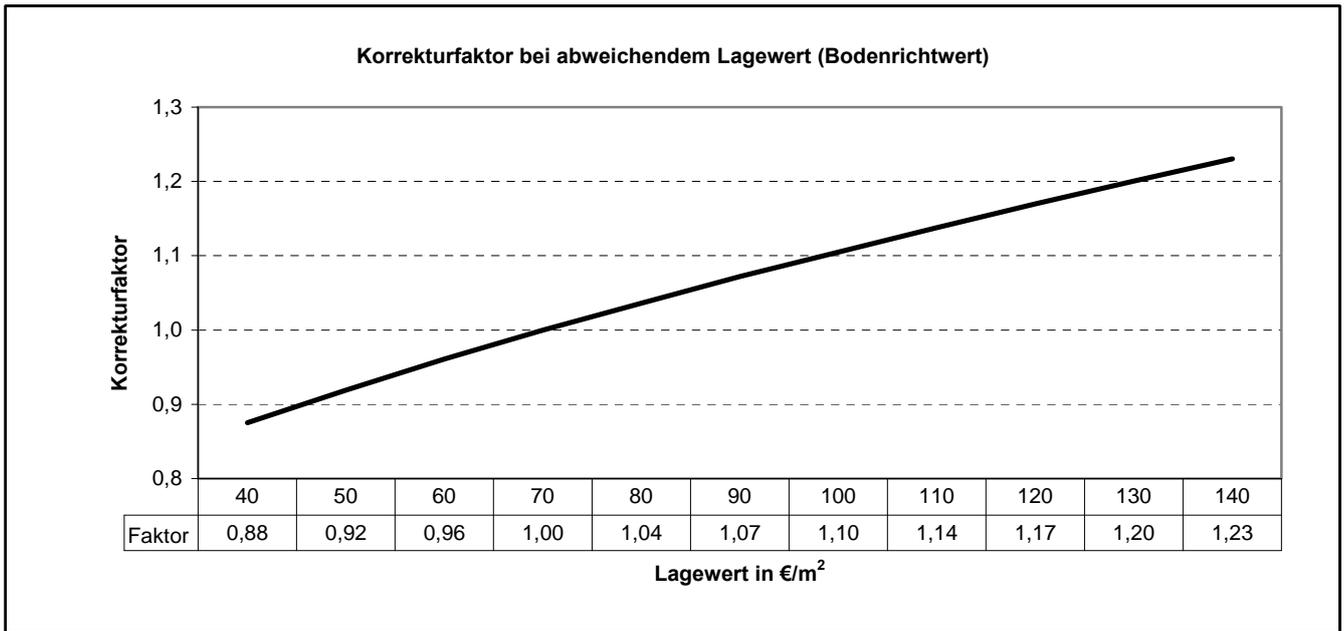
Die Stichprobe für den **Verdichtungsraum des Landkreises Rotenburg (Wümme)** (s. **Regionenzuordnung in Abschn. 9.1**) umfasst 313 Kauffälle ohne Erstverkäufe und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2008	2007
Lage (Bodenrichtwert)	32 €/m ² - 130 €/m ²	72 €/m ²
Baujahr	1935 – 2008	1977
Wohnfläche	65 m ² - 210 m ²	131 m ²
Grundstücksgröße	306 m ² - 1.292 m ²	813 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2008
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	ohne
Dachneigung	>25 Grad
Bauweise	massiv





Unterkellerung

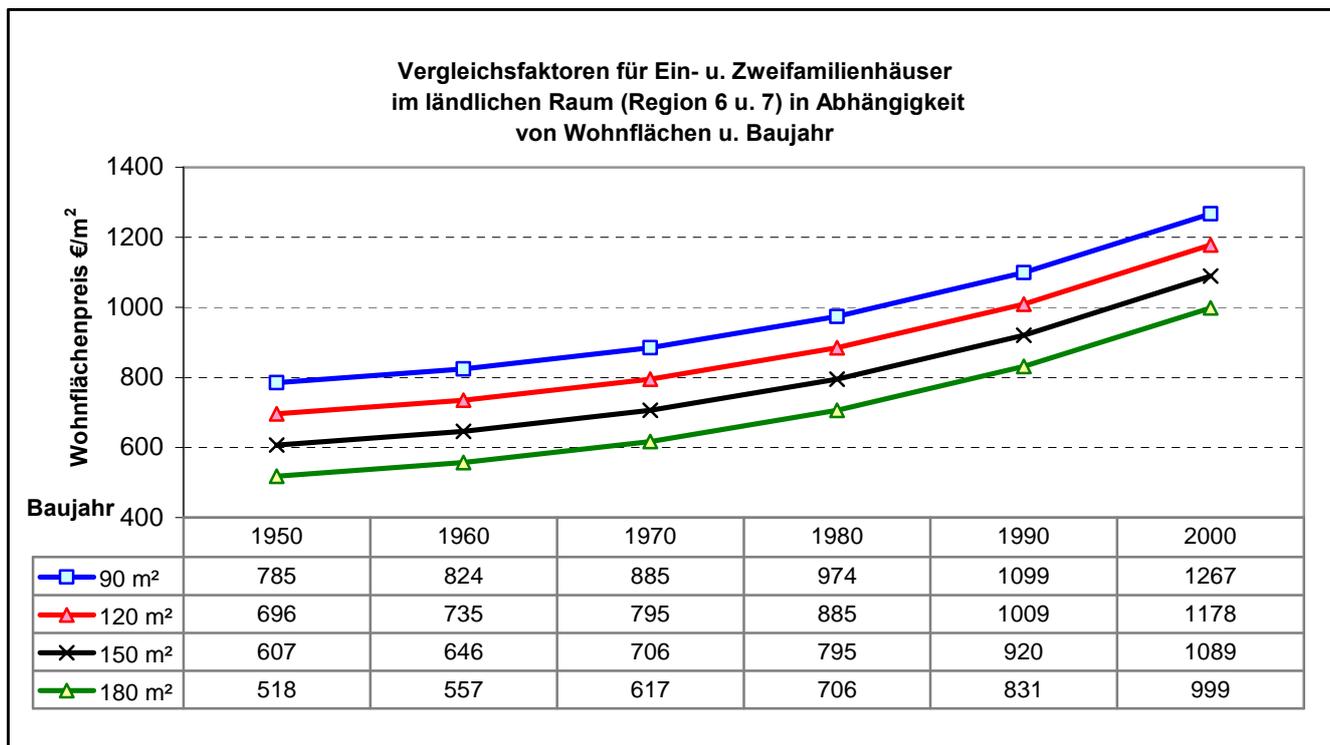
Als Ergebniss der Regressionsanalyse hat eine Teil- bzw. eine Vollunterkellerung keinen signifikanten Einfluss auf das Ergebnis der Untersuchung.

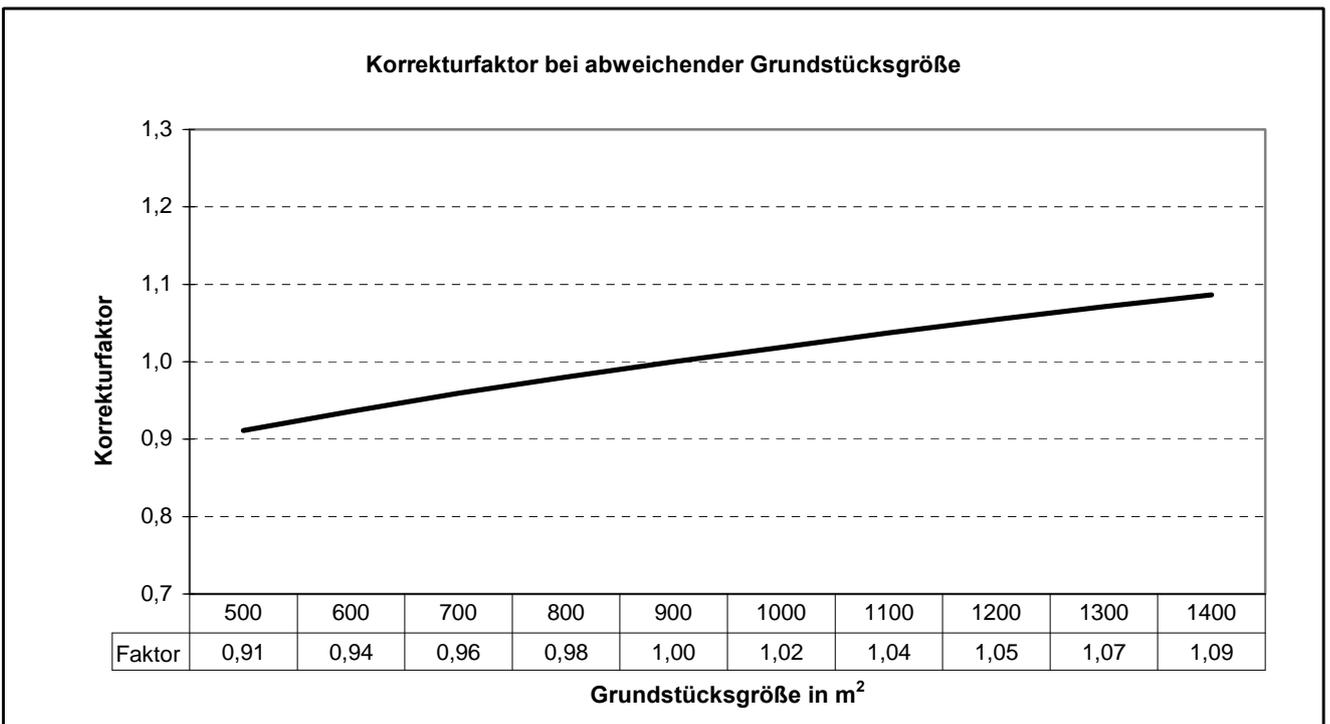
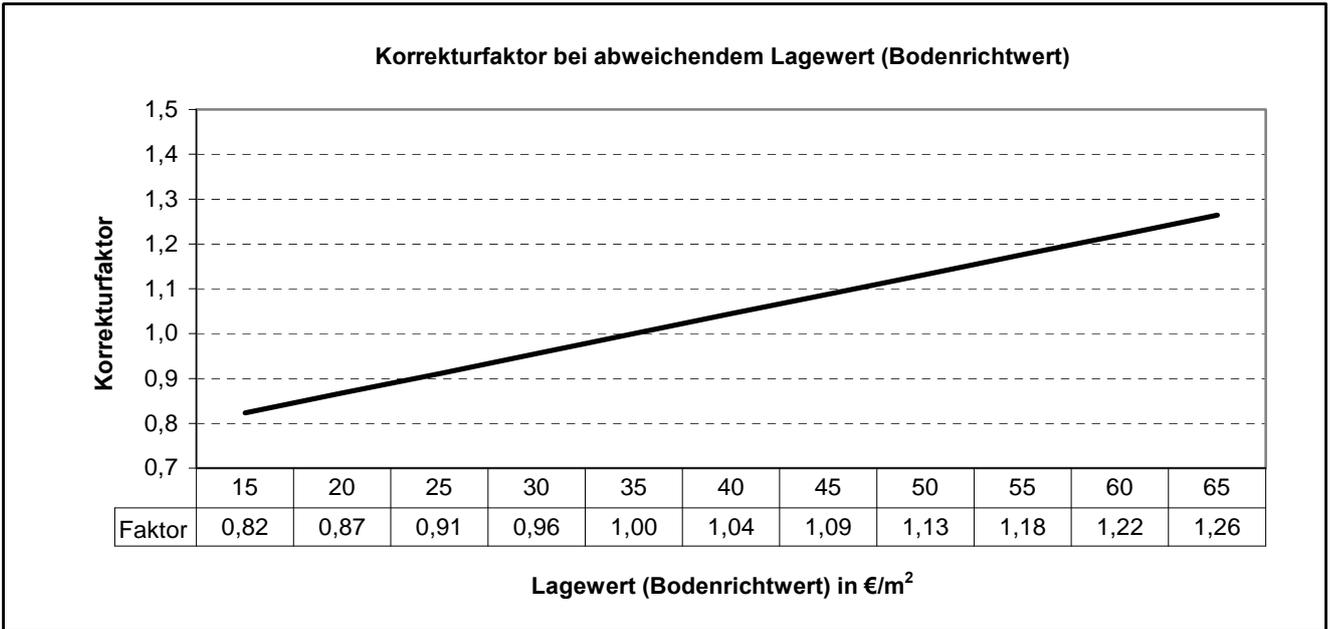
Die Stichprobe für den **ländlichen Raum des Landkreises Rotenburg (Wümme)** (s. Regionenzuordnung in Abschn. 9.1) umfasst 138 Kauffälle ohne Erstverkäufe und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2008	2007
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² - 54 €/m ²	35 €/m ²
Baujahr	1950 – 2006	1983
Wohnfläche	74 m ² - 200 m ²	129 m ²
Grundstücksgröße	349 m ² - 1.465 m ²	876 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2008
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	ohne
Dachneigung	>25 Grad
Bauweise	massiv





Unterkellerung

Als Ergebniss der Regressionsanalyse hat eine Teil- bzw. eine Vollunterkellerung keinen signifikanten Einfluss auf das Ergebnis der Untersuchung.

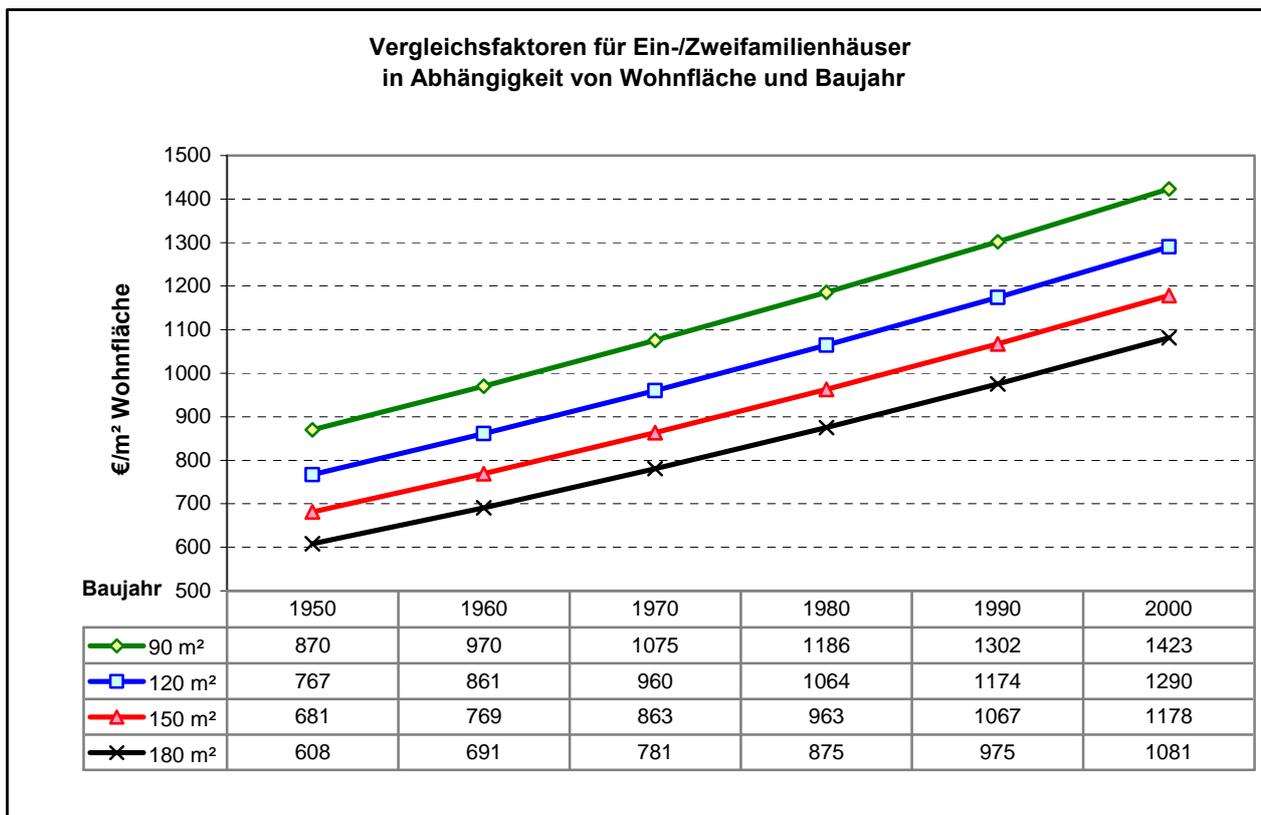
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

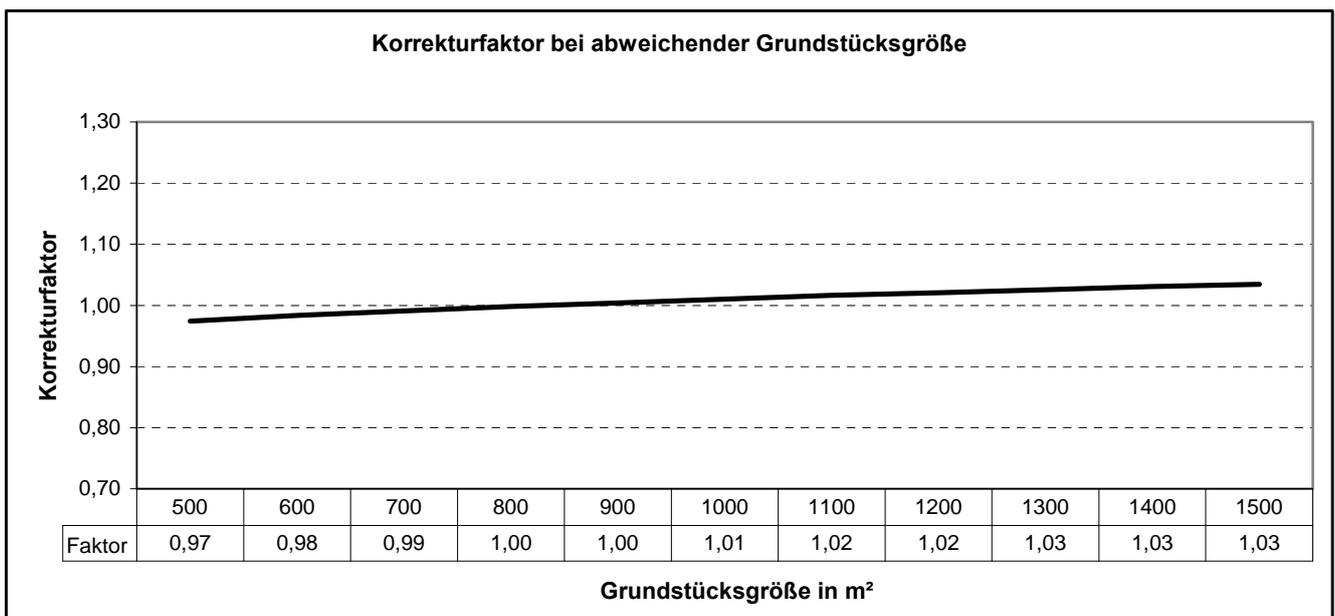
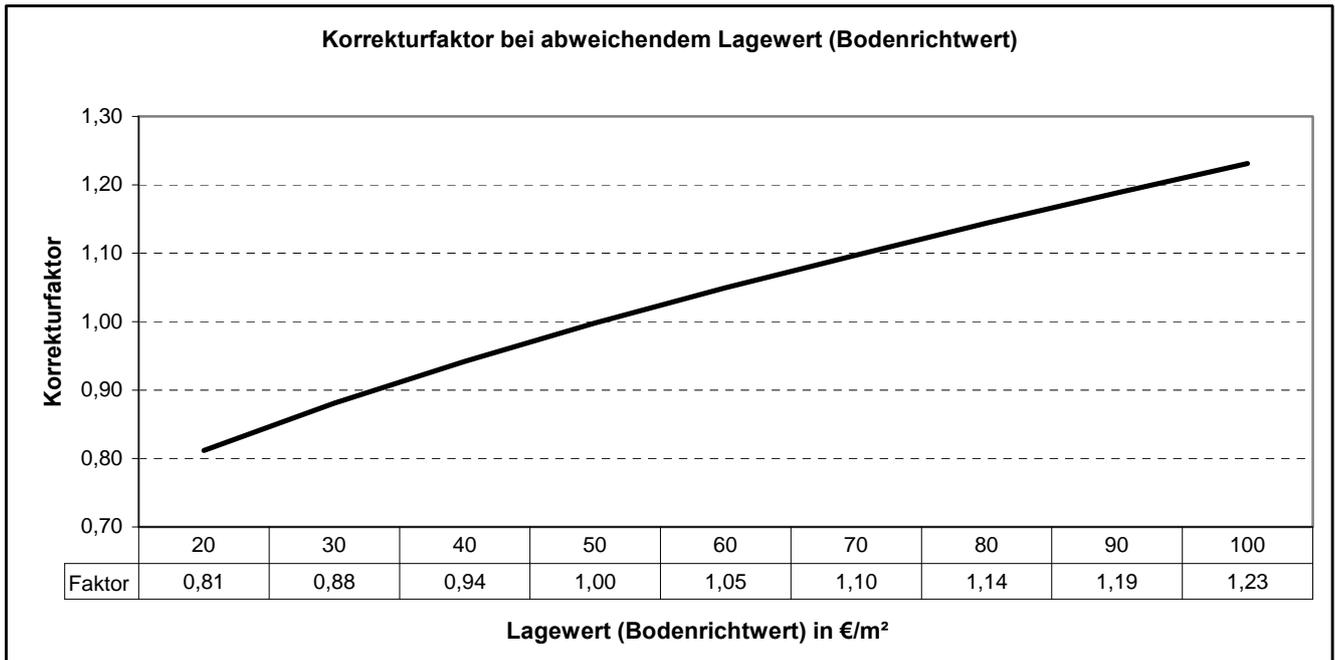
Die Stichprobe umfasst 313 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	11/2006-10/2008	10/2007
Lage (Bodenrichtwert)	12 - 100 €/m ²	53 €/m ²
Baujahr	1945 - 2005	1976
Wohnfläche	60 - 250 m ²	134 m ²
Grundstücksgröße	345 - 1500 m ²	835 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2008
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)





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: 1,04

Landkreis Verden

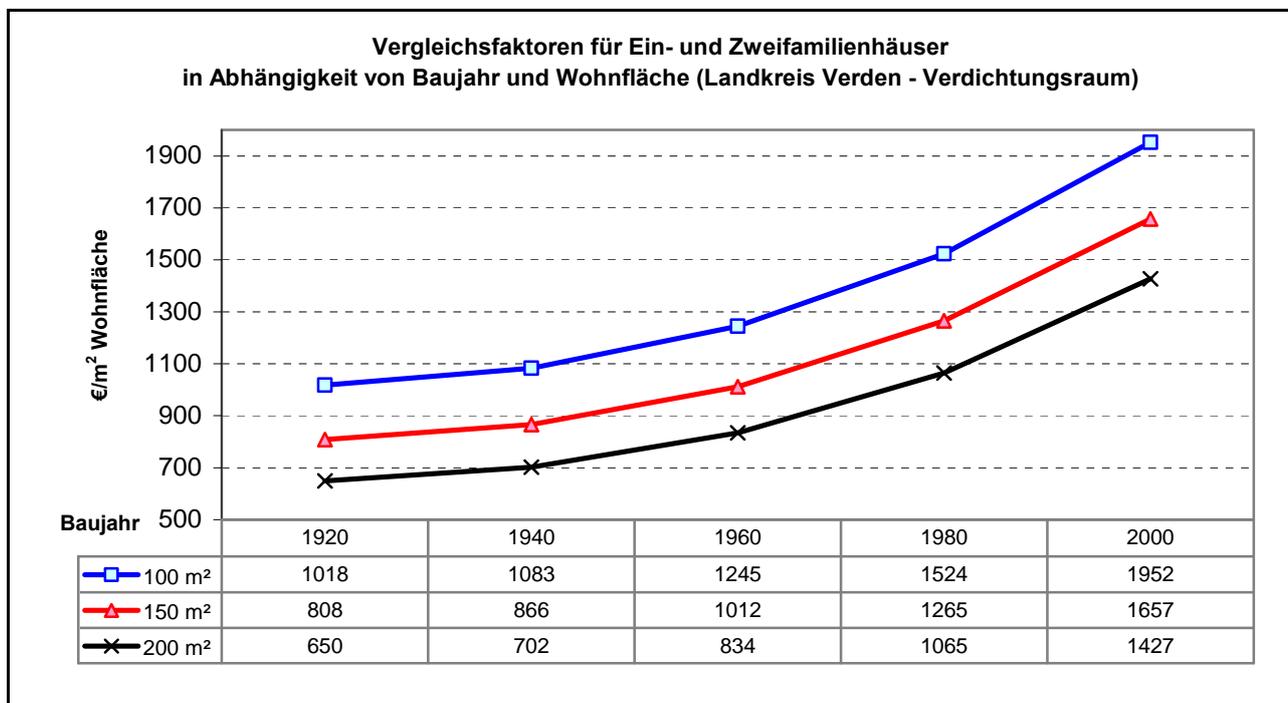
Verdichtungsraum: Achim, Etelsen, Cluvenhagen, Daverden, Langwedel, Oyten, Verden, Bollen, Uphusen, Bierden, Dauelsen, Eitze, Borstel, Hönisch, Uesen, Baden, Embsen, Bassen, Kirchlinteln, Riede, Felde, Thedinghausen, Fischerhude, Quelkhorn, Ottersberg

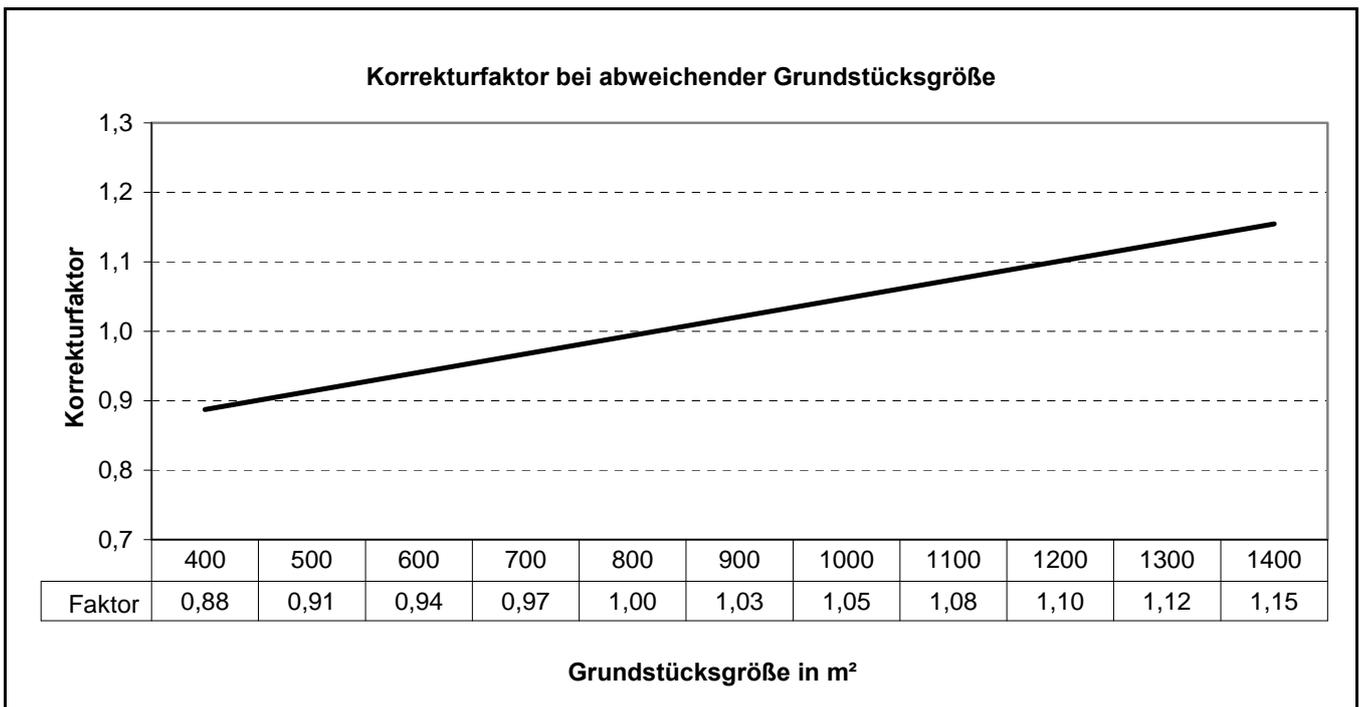
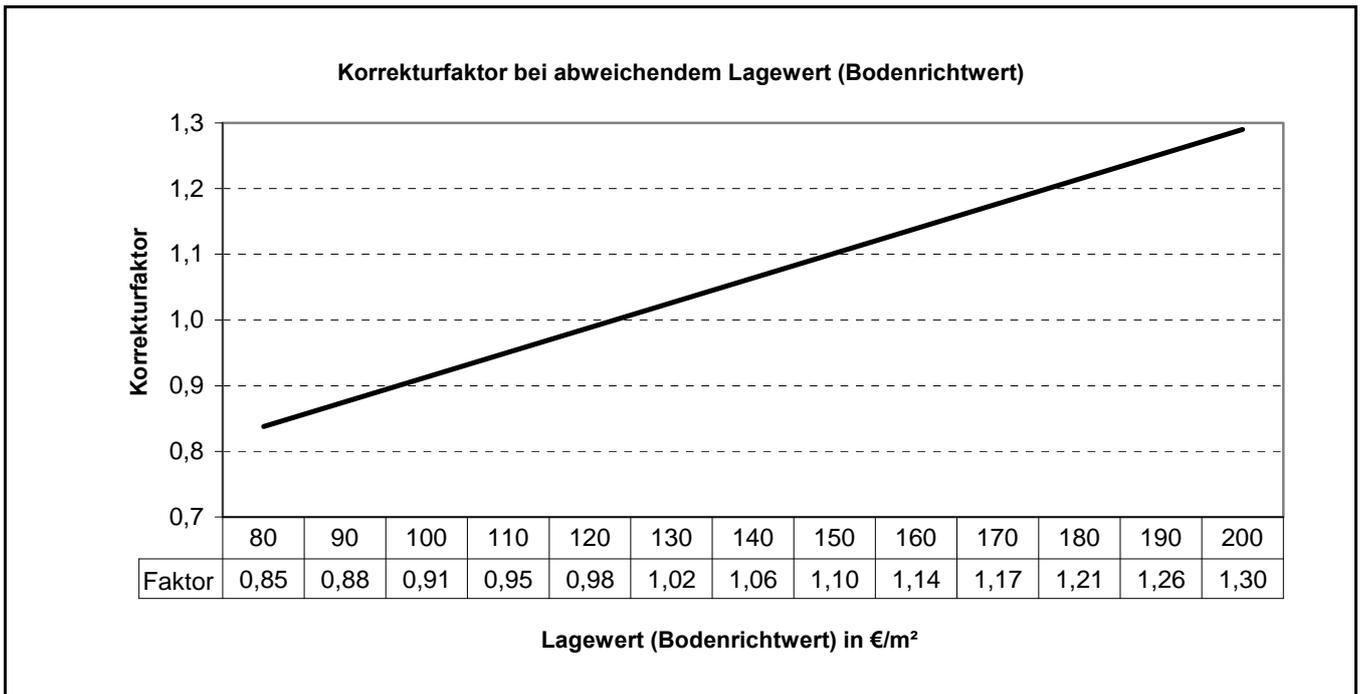
Die Stichprobe der Untersuchung umfasst 211 Kauffälle aus den Jahren 2005 bis 2008 und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2008	2007
Lage (Bodenrichtwert)	40 - 210 €/m ²	122 €/m ²
Baujahr	1903 - 2003	1969
Wohnfläche	70 - 270 m ²	145 m ²
Grundstücksgröße	292 – 1742 m ²	801 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2008
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	Teilkeller
Bauweise	massiv





Unterkellerung

Als Ergebniss der Regressionsanalyse hat eine Teil- bzw. eine Vollunterkellerung keinen signifikanten Einfluss auf das Ergebnis der Untersuchung.

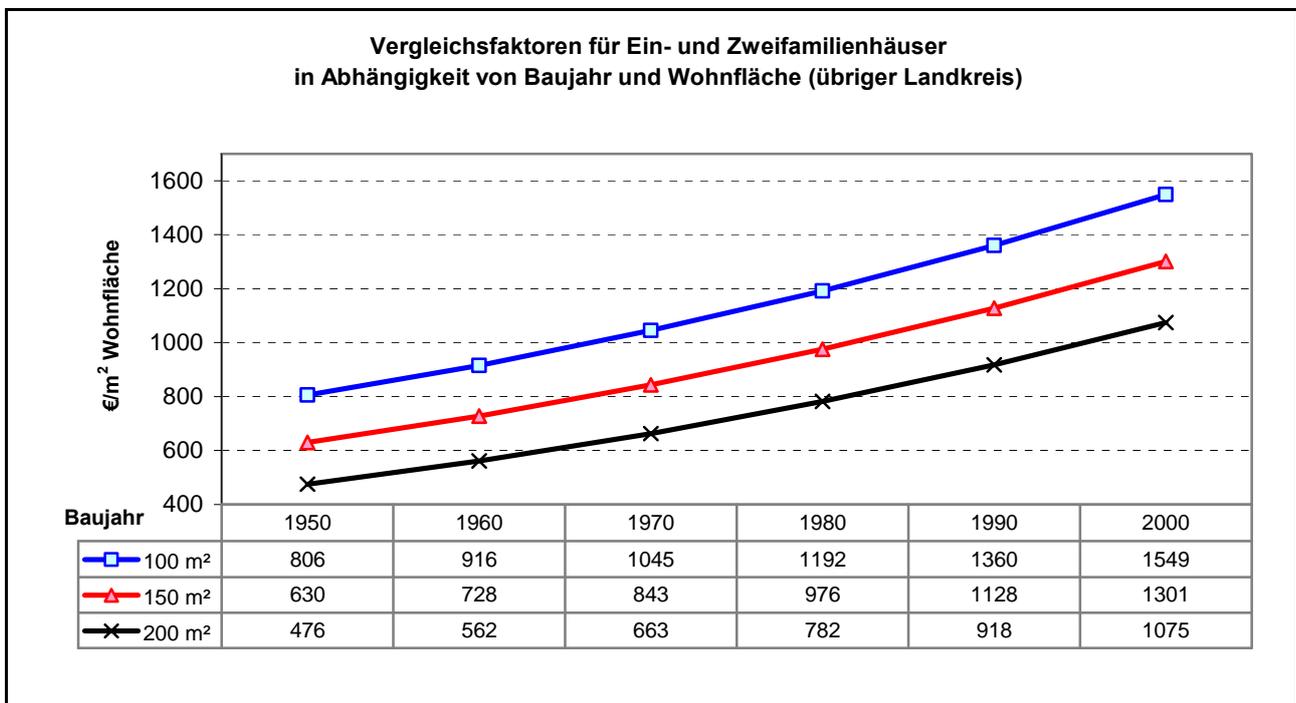
Übriger Landkreis: alle Gemarkungen außer Achim, Etelsen, Cluvenhagen, Daverden, Langwedel, Oyten, Verden, Bollen, Uphusen, Bierden, Dauelsen, Eitze, Borstel, Hönisch, Uesen, Baden, Embsen, Bassen, Kirchlinteln, Riede, Felde, Thedinghausen, Fischerhude, Quelkhorn, Ottersberg

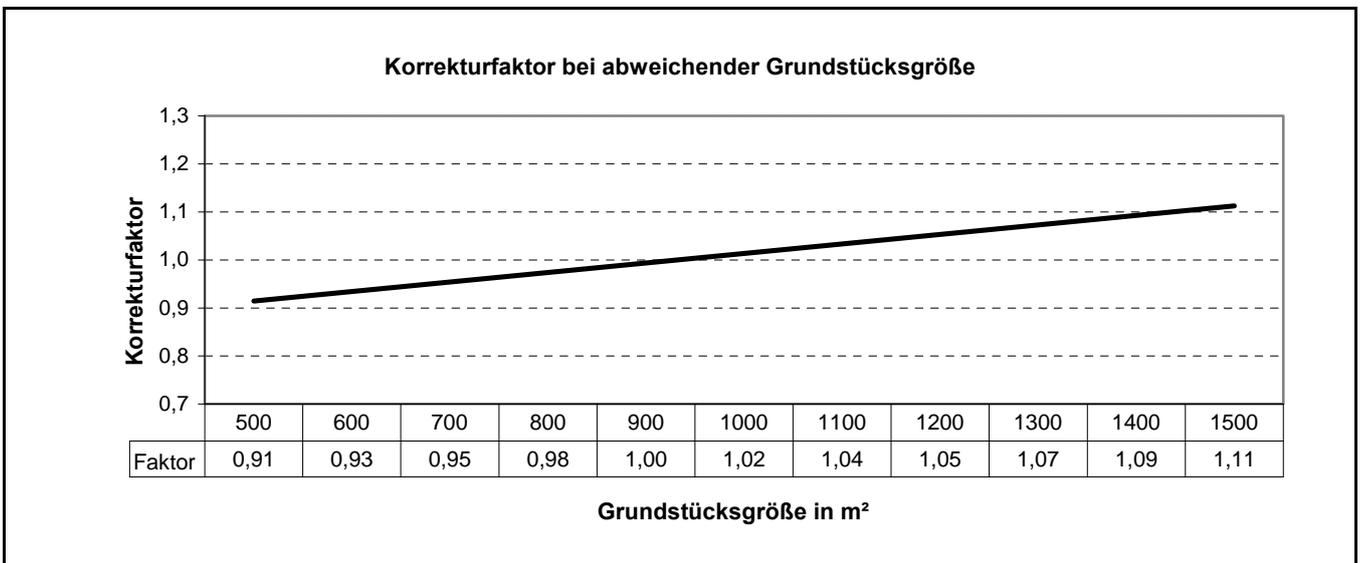
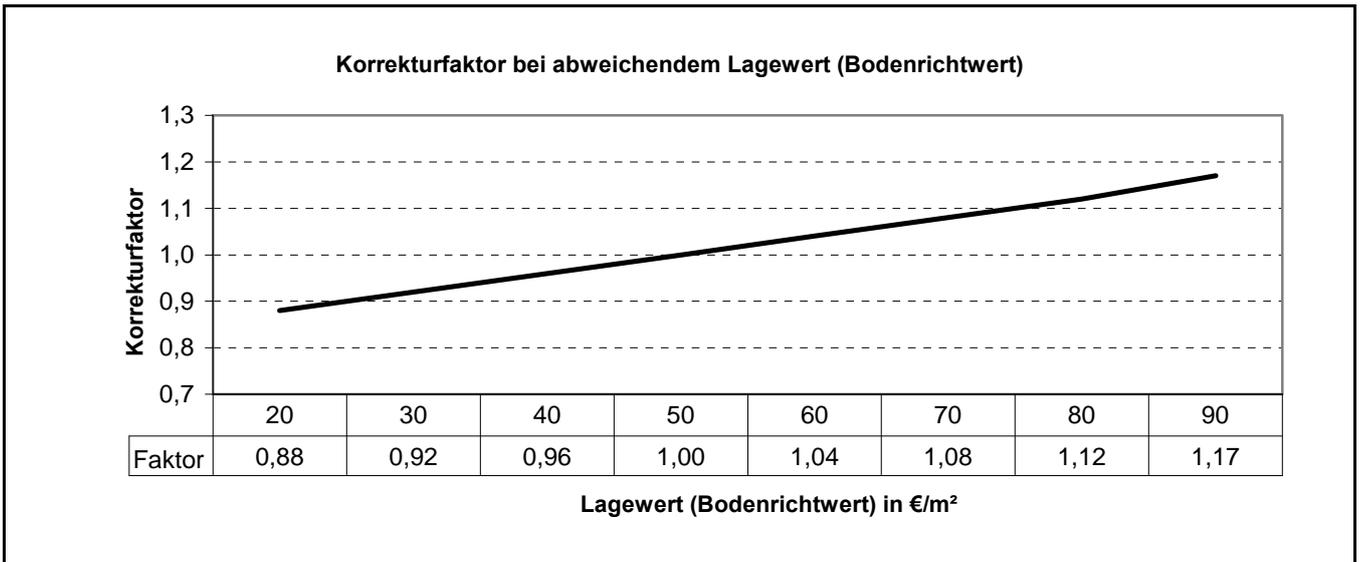
Die Stichprobe der Untersuchung umfasst 102 Kauffälle aus den Jahren 2005 bis 2008 und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2008	2007
Lage (Bodenrichtwert)	19 - 90 €/m ²	51 €/m ²
Baujahr	1912 - 2004	1979
Wohnfläche	51 - 230 m ²	141 m ²
Grundstücksgröße	257 - 1754 m ²	917 m ²

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

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





Unterkellerung

Als Ergebnis der Regressionsanalyse hat eine Teil- bzw. eine Vollunterkellerung keinen signifikanten Einfluss auf das Ergebnis der Untersuchung.

9.2.4 Erbbaurechte

9.2.4.1 Umsatzentwicklung

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

Anzahl	2004	2005	2006	2007	2008
Landkreis Rotenburg (Wümme)	1	2	1	3	2
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	3	5	2	2	5
Landkreis Verden	11	4	9	11	3

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 22 geeigneten Kauffällen aus den vergangenen fünf Jahren ist wie folgt zu beschreiben:

Vergleichsfaktoren für bebaute Erbbaurechte (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)			
	von	bis	Mittelwert
Untersuchungszeitraum	2004	2008	2006
Wohnfläche	74 m ²	238 m ²	131 m ²
Wohnflächenpreis	485,- €/m ²	1.276,- €/m ²	812,- €/m ²
Baujahr	1925	1998	1955
Restlaufzeit des Erbbaurechts	26 Jahre	91 Jahre	59 Jahre
Bodenrichtwert	13,- €/m ²	180,- €/m ²	99,- €/m ²
Rendite	0,1 %	4,4 %	1,2 %
Vergleichsfaktoren	0,57	1,05	0,80

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

Anwendungsbeispiel

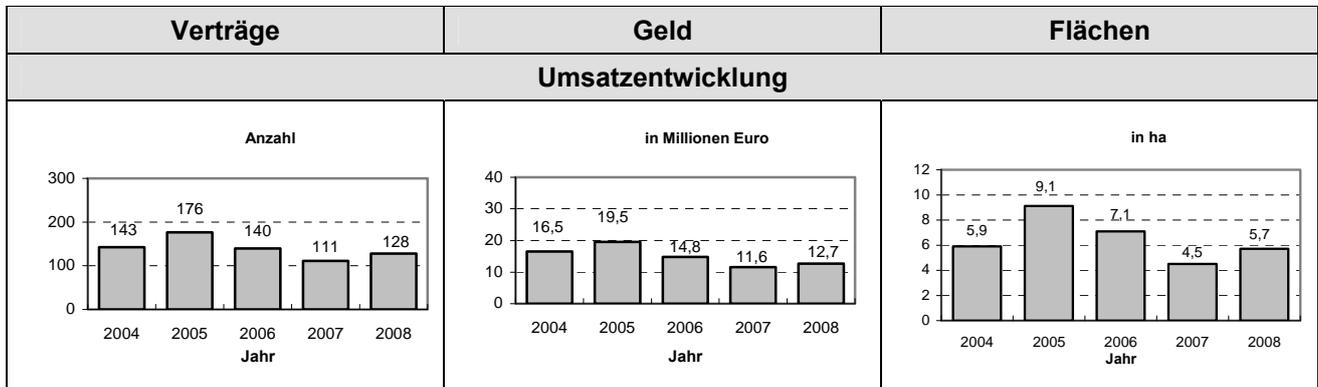
Wie groß ist der Verkehrswert für ein Erbbaurecht mit einem freistehenden Einfamilienhaus, das als unbelastetes, bebautes Grundstück einen Wert von 180.000,- € hat?

Unter Verwendung des mittleren Faktors dieser Stichprobe beträgt der geschätzte Verkehrswert dieses Objektes: 180.000,- € x 0,80 = 144.000,- €.

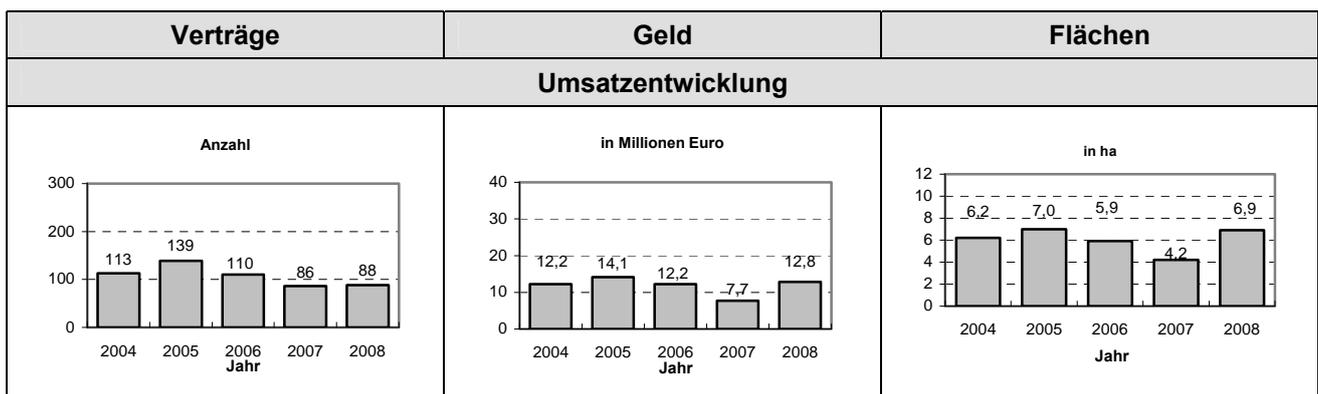
9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

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.

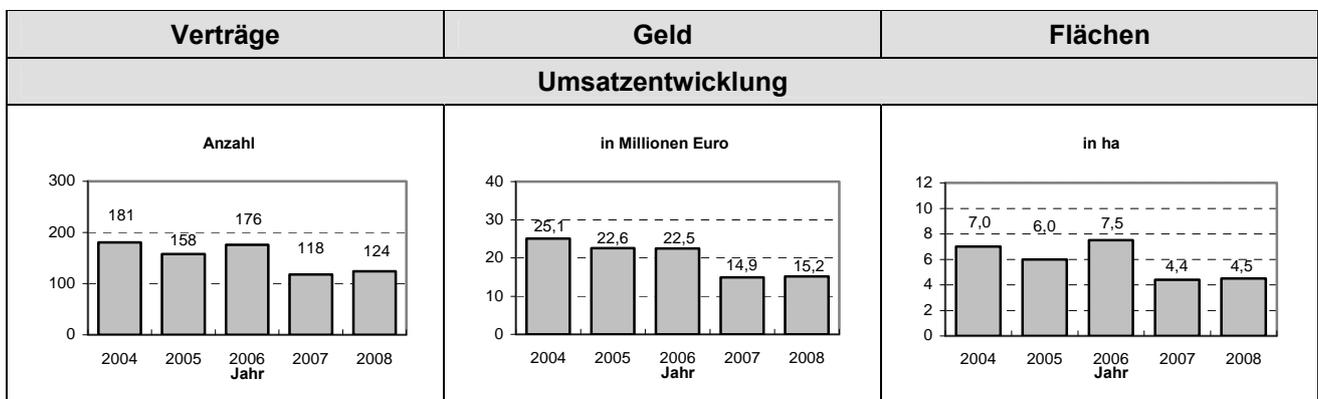
Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Soltau-Fallingb.ostel



Landkreis Verden



9.3.1 Preisniveau

Als Mittelwert aller im Jahr 2008 ausgewerteten Kauffälle beträgt der Durchschnittspreis für ein Grundstück mit Reihen- oder Doppelhausbebauung

im Landkreis Rotenburg (Wümme) (Verdichtungsraum) 106.000,- €

im Landkreis Soltau-Fallingb. 98.000,- €

im Landkreis Verden 127.000,- €

Die folgenden Tabellen enthalten die aus den im Jahr 2008 registrierten Kauffällen ermittelten Durchschnittskaufpreise und Kaufpreise pro m² Wohnfläche für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Landkreisen in jeweiliger Untergliederung nach dem Gebäudealter. Die geklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr 2007.

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. 2008 wurden lediglich 7 Kauffälle registriert. Gleichwohl beeinflussen diese wenigen Kauffälle die Durchschnittswerte in nicht unerheblichem Umfang, da die Kaufpreise hier meist deutlich unter den Kaufpreisen in den baulich verdichteten Regionen liegen. Für die folgenden Preistabellen sowie für die weiteren Untersuchungen in Abschnitt 9.3.3) wurden daher ausschließlich Kauffälle aus den Stadt- und Verdichtungsgebieten (s. Regionenzuordnung in Abschn. 9.1) herangezogen.

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

verkaufte Objekte 2008 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	5 (3)	1931 (1927)	148 (142)	700,-- (606,--)	95.600,-- (84.300,--)
Baujahr 1946 – 1969	19 (16)	1962 (1960)	87 (91)	814,-- (869,--)	71.100,-- (78.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	22 (14)	1975 (1977)	110 (109)	995,-- (895,--)	106.400,-- (96.200,--)
Baujahr 1985 – 1999	26 (25)	1995 (1995)	107 (112)	1.189,-- (1.127,--)	126.300,-- (125.700,--)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	11 (5)	2002 (2002)	104 (102)	1.196,-- (1.213,--)	126.200,-- (122.500,--)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	3 (4)	2008 (2006)	120 (127)	960,-- (1.188,--)	115.200,--*) (149.000,--)

*) Der Wert ist wegen der geringen Anzahl der Verkaufsfälle in dieser Baujahrklasse nicht repräsentativ.

Landkreis Soltau-Fallingbostal

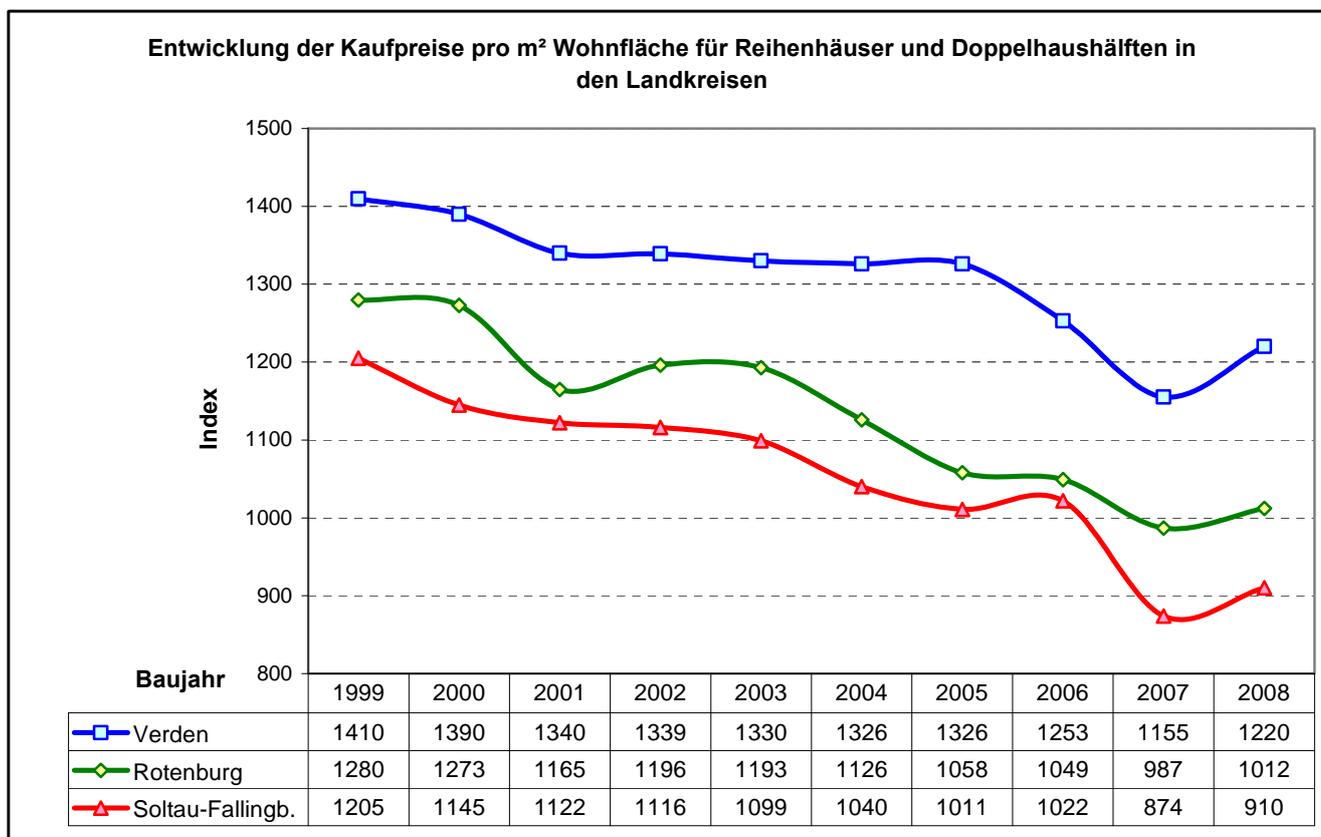
verkaufte Objekte 2008 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	10 (10)	1928 (1928)	117 (119)	652,-- (638,--)	75.000,-- (71.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	17 (19)	1958 (1961)	100 (105)	775,-- (763,--)	76.000,-- (76.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	4 (8)	1979 (1977)	132 (119)	780,-- (875,--)	101.000,-- (105.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	13 (11)	1995 (1995)	128 (110)	1.007,-- (1.098,--)	128.000,-- (120.000,--)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	13 (4)	2001 (2002)	112 (108)	1.184,-- (1.091,--)	132.000,-- (116.000,--)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	3 (7)	2008 (2006)	80 (100)	1.454,-- (1.236,--)	115.000,-- (124.000,--)

Landkreis Verden

verkaufte Objekte 2008 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	8 (7)	1900 (1932)	112 (90)	857,-- (777,--)	92.000,-- (76.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	18 (9)	1960 (1959)	89 (99)	1.041,-- (951,--)	92.000,-- (94.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	27 (26)	1978 (1977)	114 (115)	1.158,-- (1.109,--)	128.000,-- (127.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	25 (16)	1994 (1994)	115 (118)	1.369,-- (1.296,--)	150.000,-- (151.000,--)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	5 (9)	2002 (2001)	105 (117)	1.538,-- (1.291,--)	159.000,-- (146.000,--)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	7 (15)	2007 (2007)	119 (123)	1.523,-- (1.322,--)	173.000,-- (161.000,--)

9.3.2 Preisentwicklung

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Entwicklung anhand der durchschnittlichen Kaufpreise pro m² Wohnfläche seit 1999. Unbeachtlich der Wertestreuung in Abhängigkeit der Häufung bestimmter Gebäude-merkmale (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-Fallingbostel von über 20% und im Landkreis Verden von ca. 15%, die sich gleichwohl 2008 nicht fortgesetzt hat. Der deutliche Preisabfall im Vorjahr ist offensichtlich durch die Häufung nachteiliger Grundstücks- oder Gebäude-merkmale der im Jahr 2007 registrierten Objekte überzeichnet. Eine Umrechnung der Kaufpreise auf Modellobjekte zur Ermittlung eines objektiveren Preisindex wurde für diesen Teilmarkt nicht durchgeführt.



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 Reihenhaus in Verden mit einem Sachwert von 150.000 €?

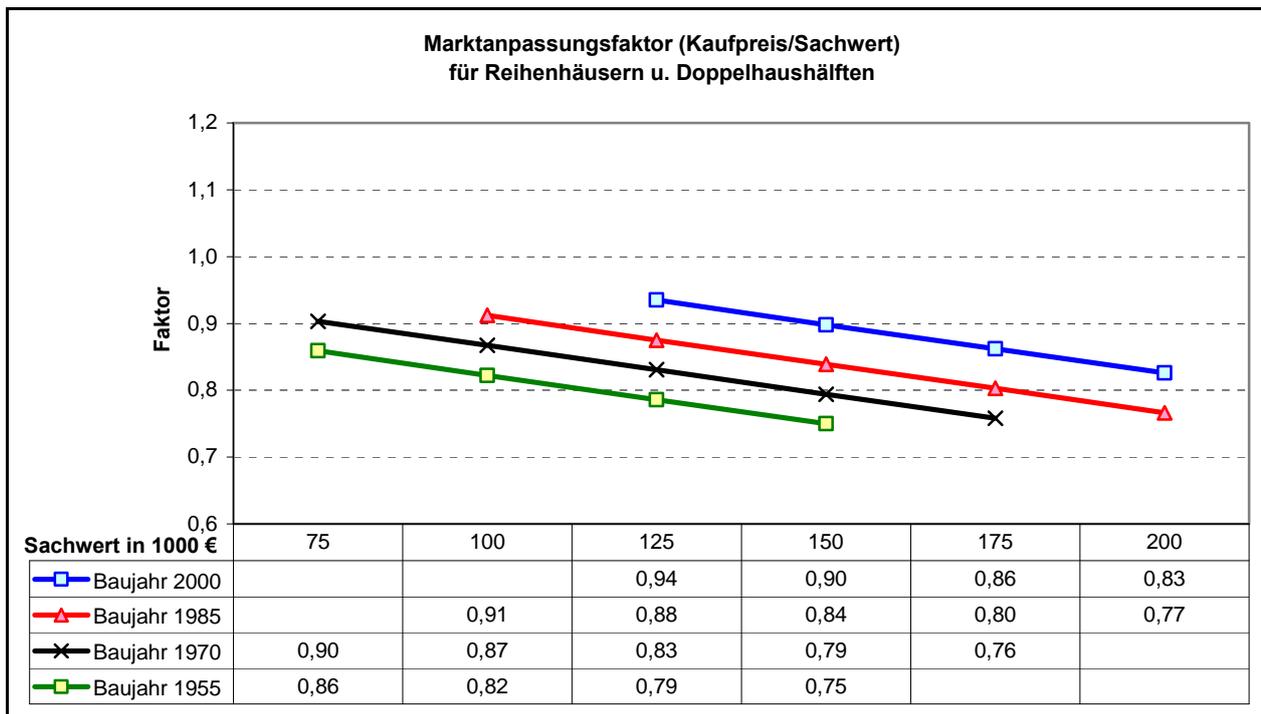
Der am Diagramm abzulesende (interpolierte) Faktor beträgt 0,90.

Der Schätzwert für dieses Objekt beträgt damit: 150.000 € x 0,90 = **rd. 135.000 €**

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

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

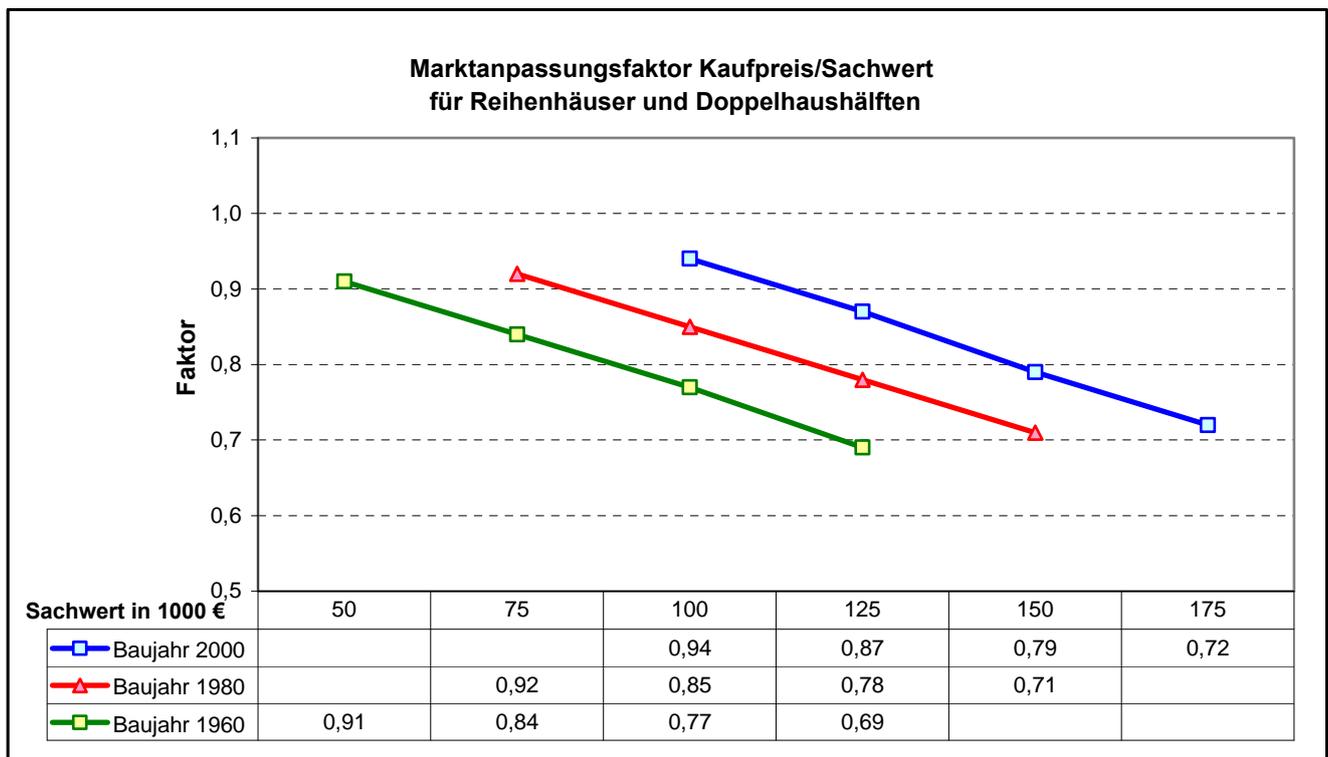
Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2006 – 2008	2007
Lage (Bodenrichtwert)	20,-- €/m ² - 130,-- €/m ²	76,-- €/m ²
Baujahr	1952 – 2008	1987
Sachwert	56.000,-- € – 190.000,-- €	132.000,-- €
Wohnfläche	72 m ² - 145 m ²	106 m ²



Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Die Stichprobe umfasst 63 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

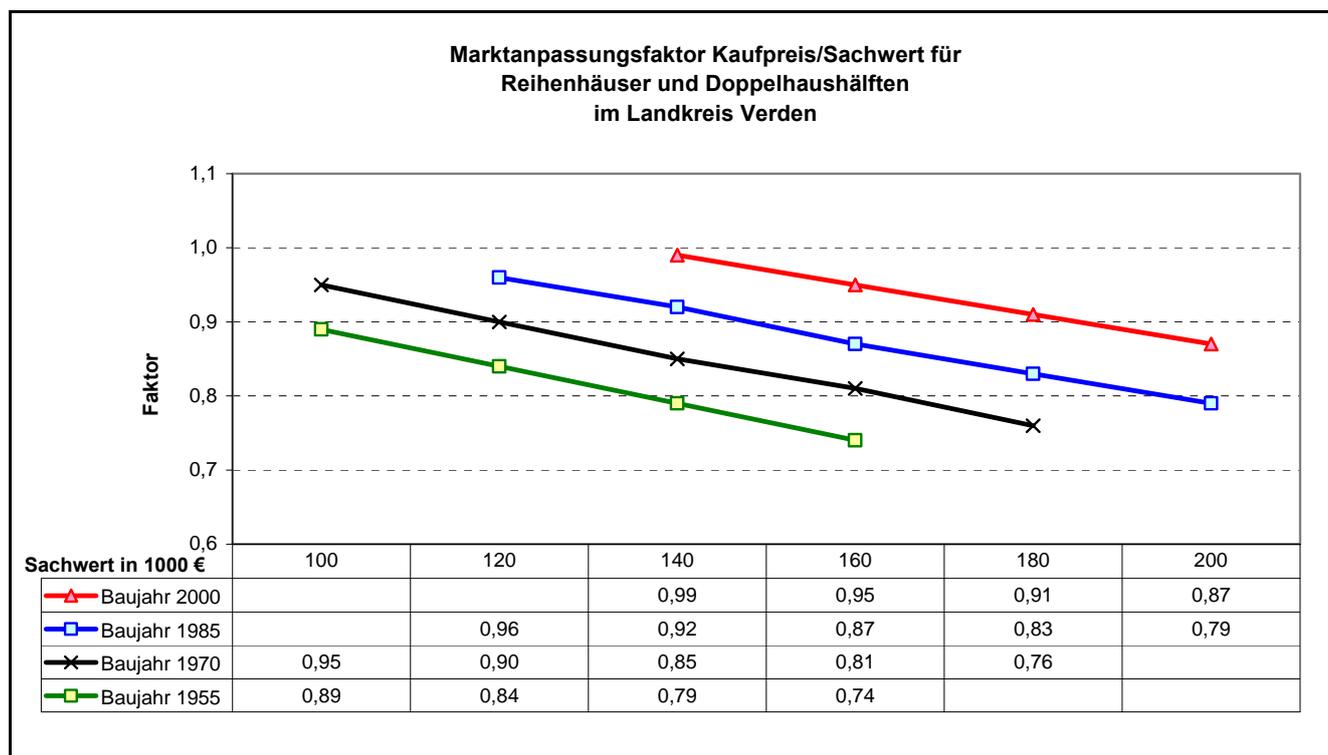
Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	11/2006 – 10/2008	10/2007
Lage (Bodenrichtwert)	30,-- €/m ² - 95,-- €/m ²	54,-- €/m ²
Baujahr	1950 – 2005	1977
Sachwert	50.000,-- € – 185.000,-- €	137.000,-- €
Wohnfläche	68 m ² - 198 m ²	110 m ²



Landkreis Verden

Die Stichprobe umfasst 108 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2006 – 2008	2007
Lage (Bodenrichtwert)	30,-- €/m ² - 210,-- €/m ²	128,-- €/m ²
Baujahr	1951 – 2003	1982
Sachwert	48.000,-- € – 288.000,-- €	152.000,-- €
Wohnfläche	56 m ² - 190 m ²	111 m ²



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:

Anwendungsbeispiel:			
Baujahr:	1980	Wohnfläche:	120 m ²
Bodenrichtwert:	110 €/m ²	Grundstücksgröße:	400 m ²
Basiswert (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)			1.121,-- €/m ²
Korrekturfaktor für den abweichenden Lagewert (durch Abgreifen aus Diagramm)			0,97
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (durch Abgreifen aus Diagramm)			1,02
Vergleichsfaktor = Basiswert x Korrekturfaktoren			1.121,-- €/m ² x 0,97 x 1,02 = 1.109,-- €/m ²
Vergleichswert nach dieser Schätzung = Wohnfläche x Vergleichsfaktor			120 m ² x 1.109,-- €/m ² = rund 133.000,-- €

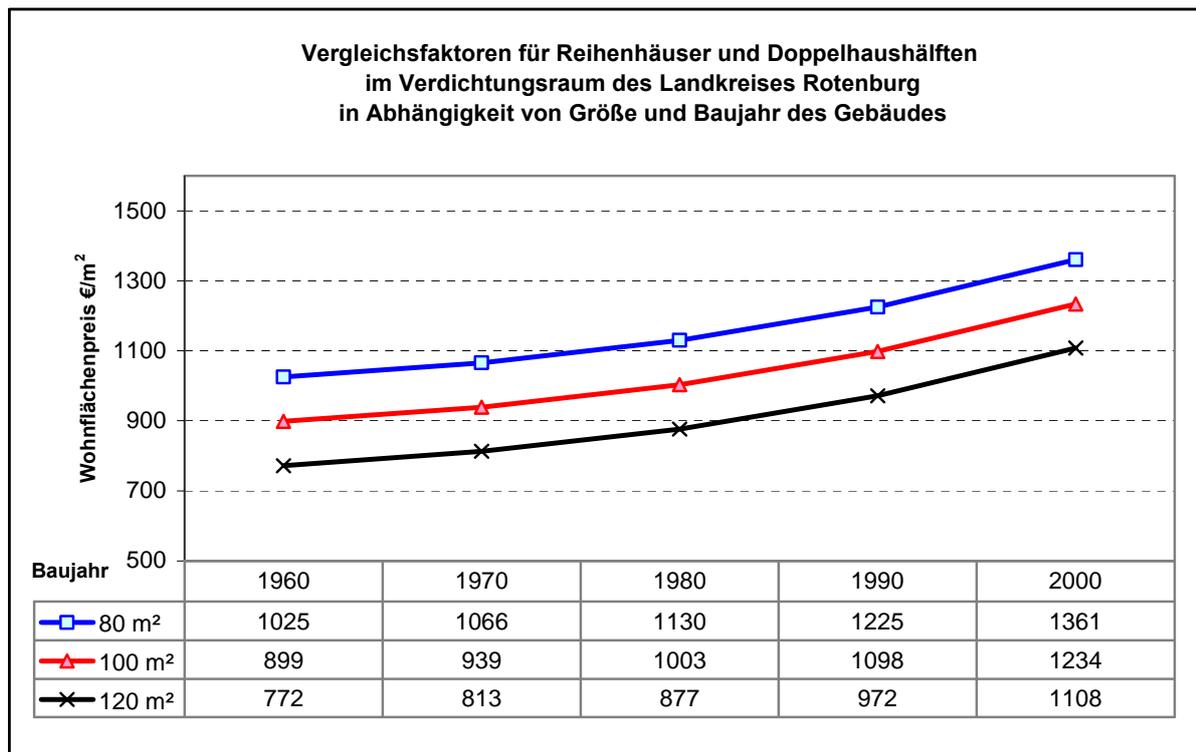
Landkreis Rotenburg (Wümme) - Verdichtungsraum (s. Regionenzuordnung in Abschn. 9.1)

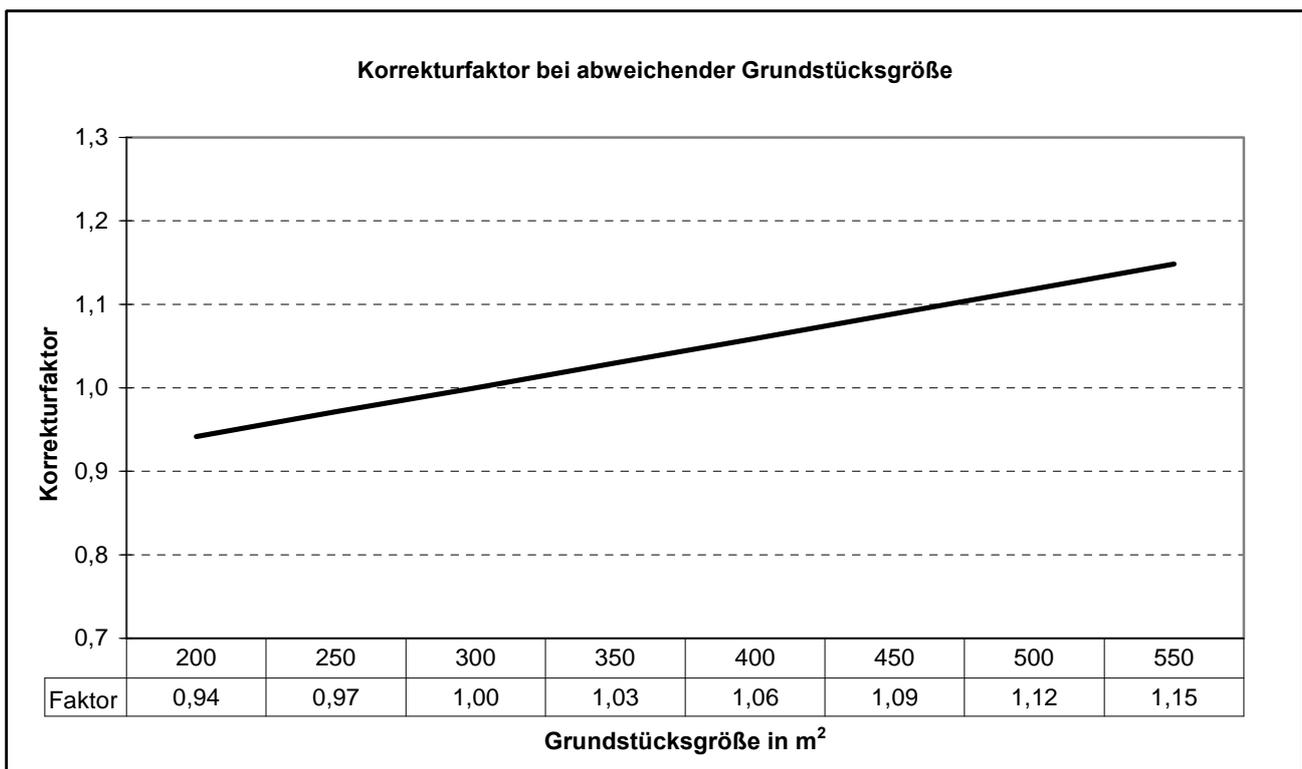
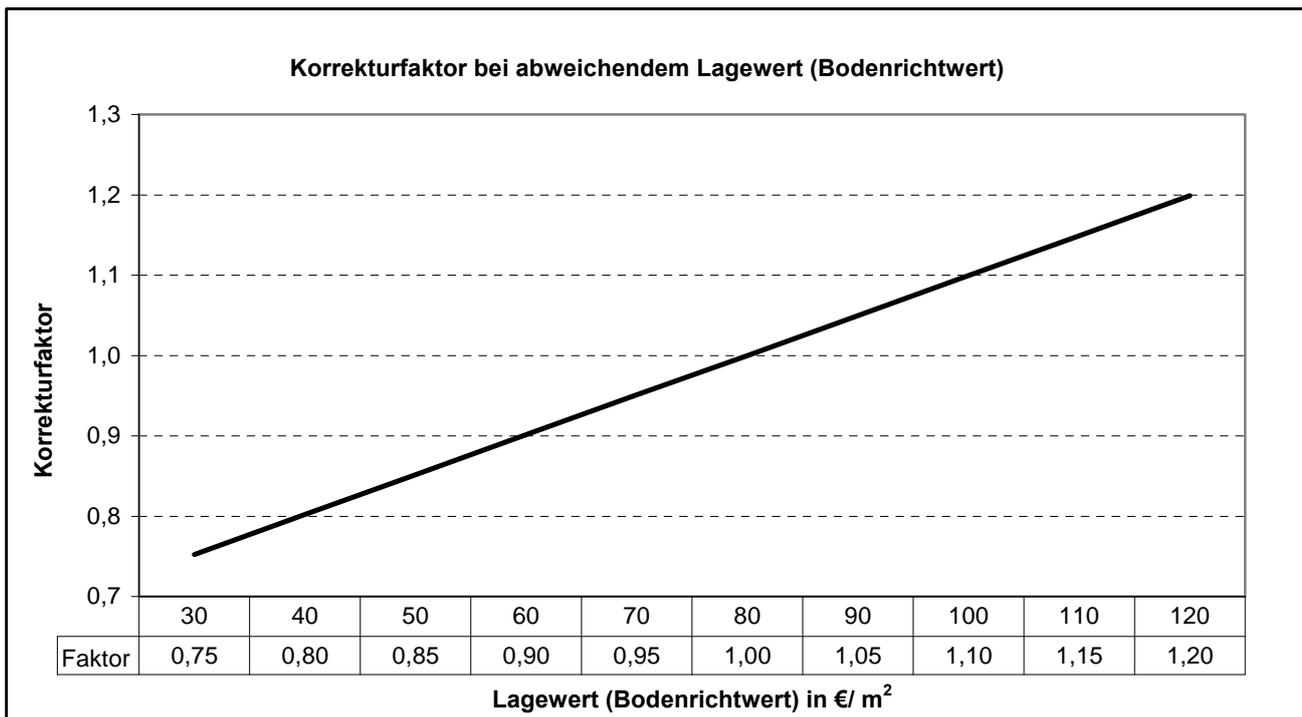
Die Stichprobe umfasst 125 Kauffälle ohne Erstverkäufe und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum –Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2008	2007
Lage (Bodenrichtwert)	33 €/m ² - 115 €/m ²	77 €/m ²
Baujahr	1958 – 2007	1985
Wohnfläche	75 m ² - 130 m ²	104 m ²
Grundstücksgröße	151 m ² - 500 m ²	307 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2008
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.

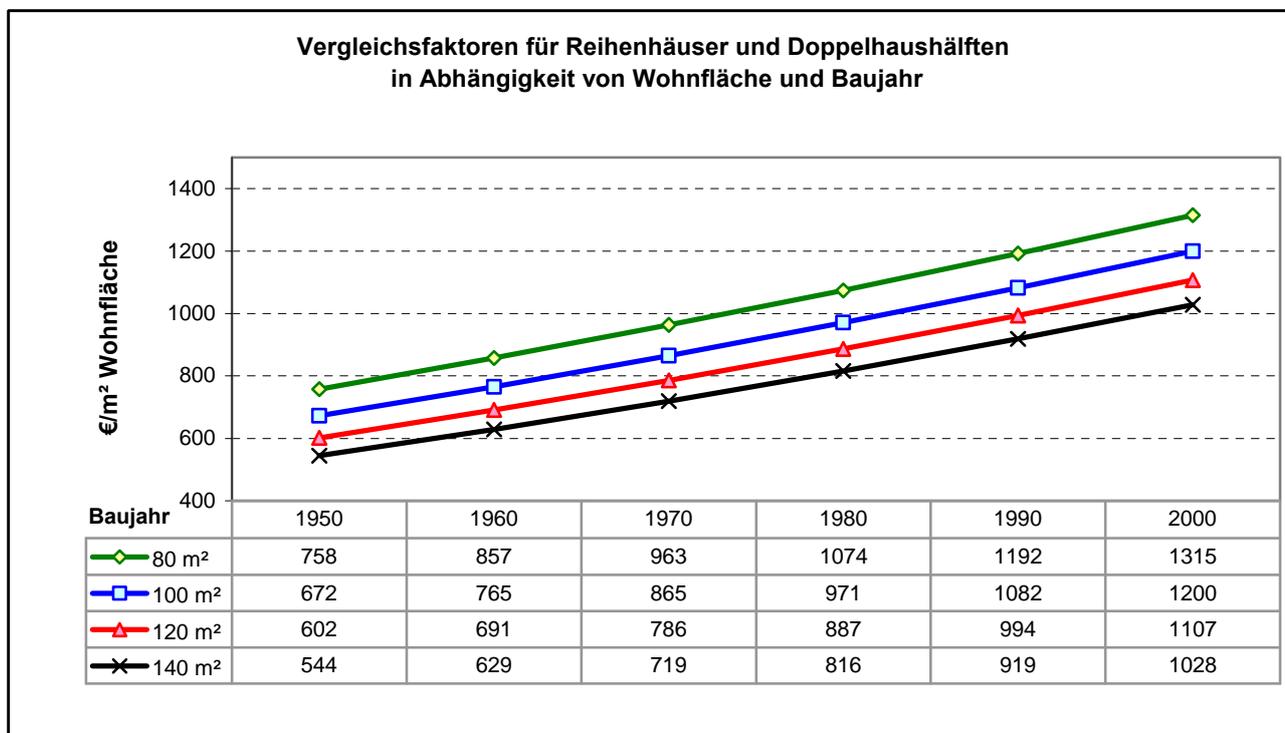
Landkreis Soltau-Fallingbistel

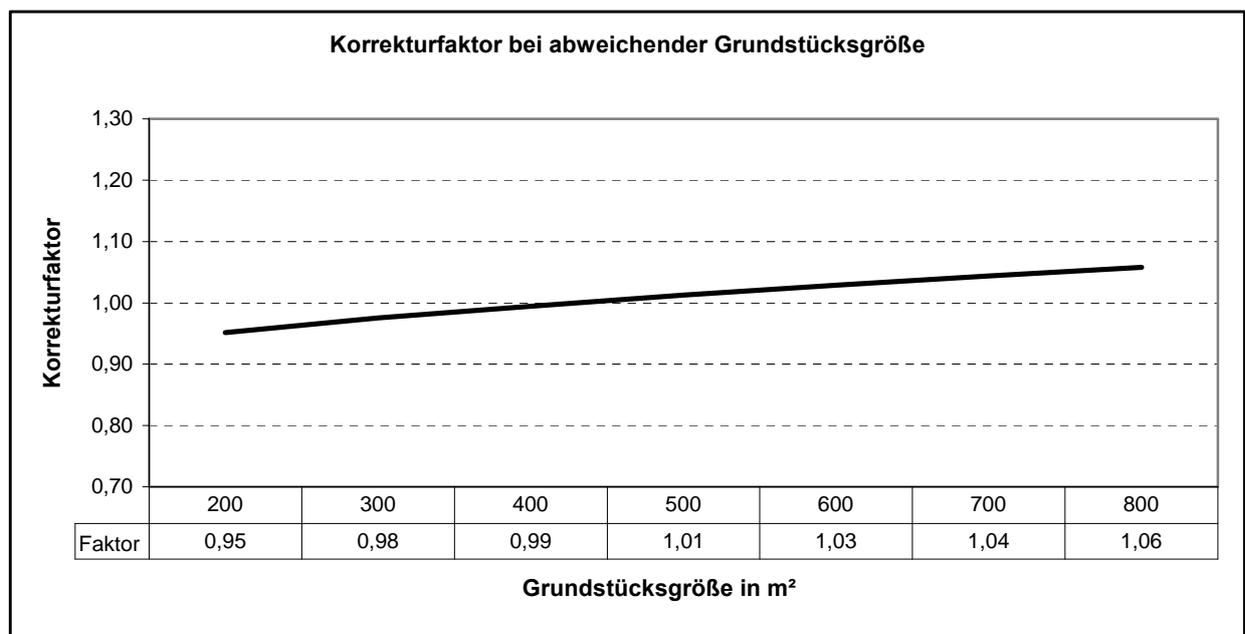
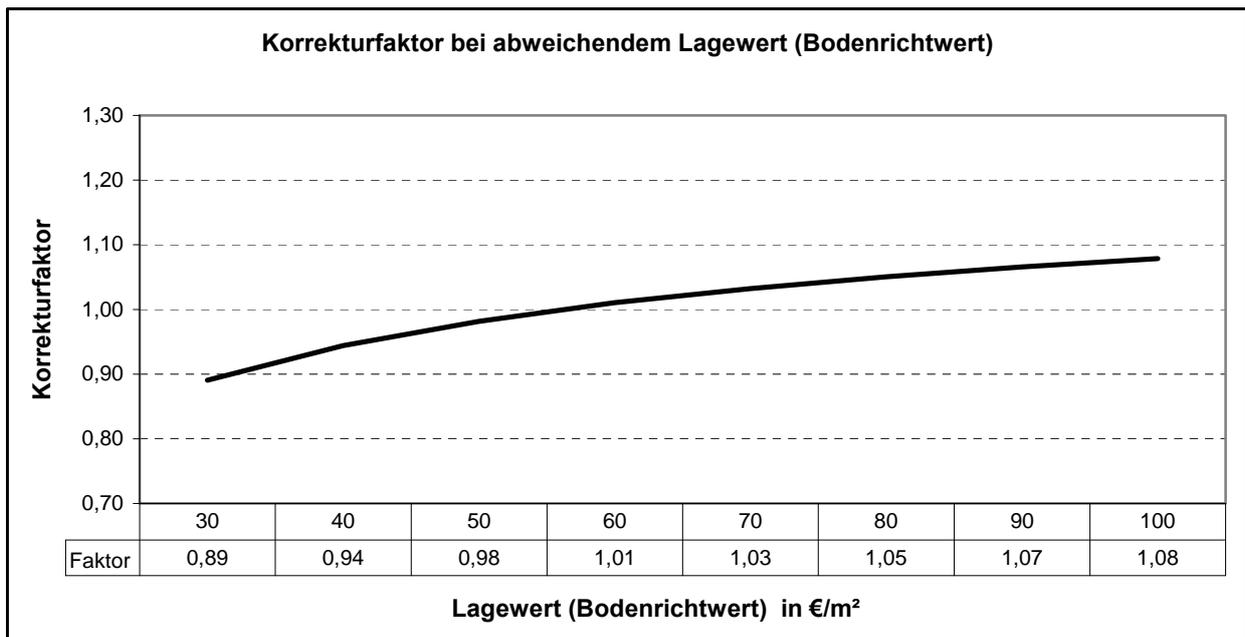
Die Stichprobe umfasst 76 Kauffälle aus dem Zeitraum 01.11.2006 bis 31.10.2008 und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich Minimum – Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	11/2006 - 10/2008	10/2007
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 95 €/m ²	54 €/m ²
Baujahr	1950 - 2005	1977
Wohnfläche	68 m ² - 198 m ²	109 m ²
Grundstücksfläche	99 m ² - 998 m ²	425 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2008
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: 0,98
- Gebäude mit einer Teilunterkellerung: 1,00
- Gebäude mit einer Vollunterkellerung: 1,02

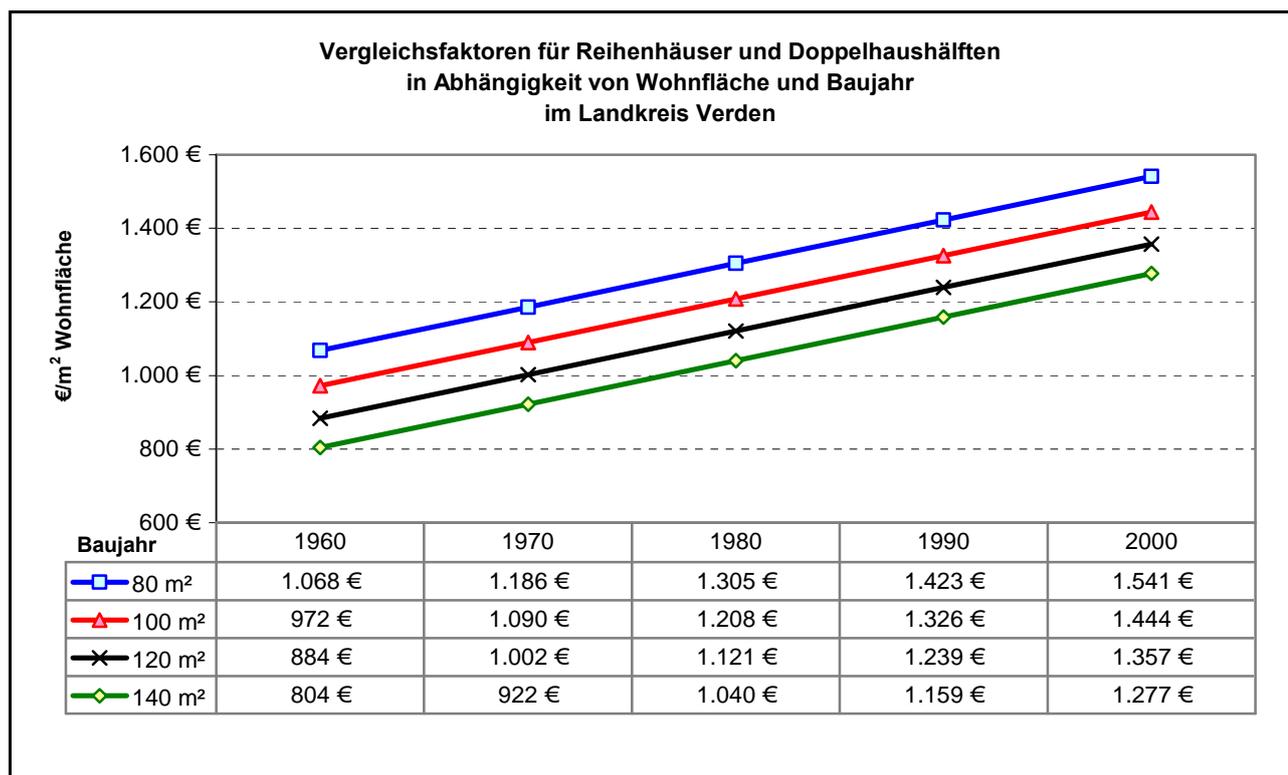
Landkreis Verden

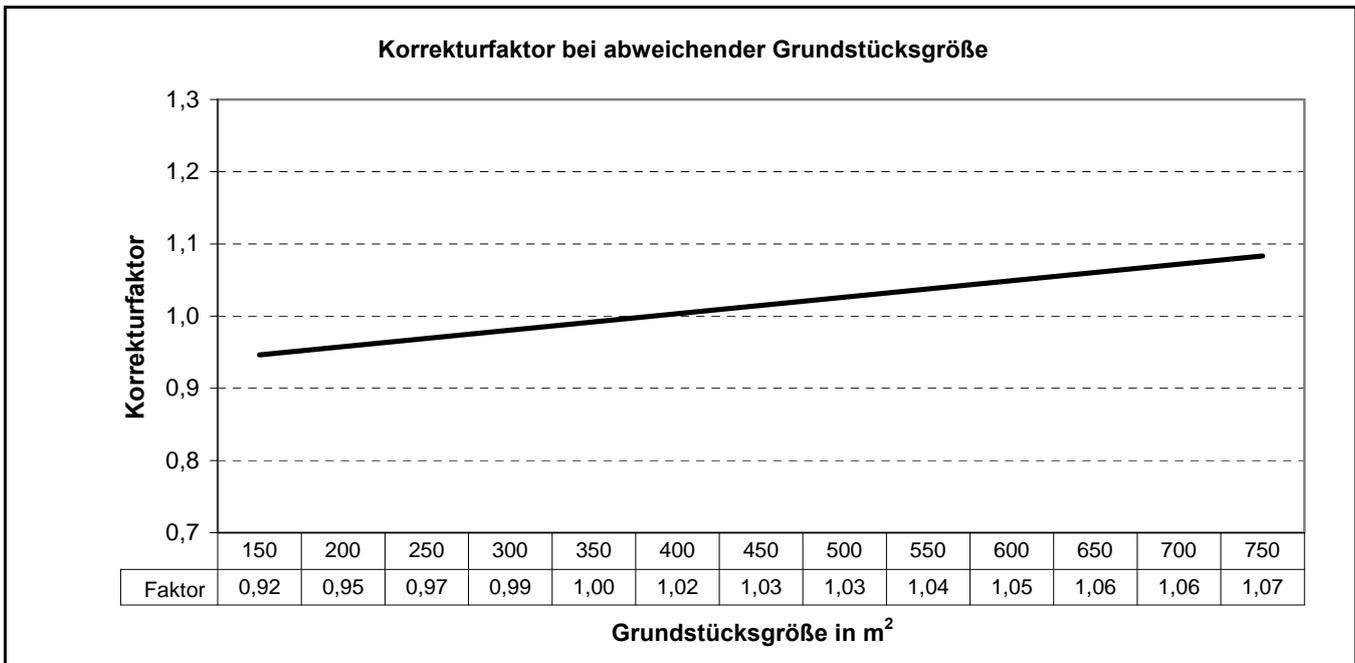
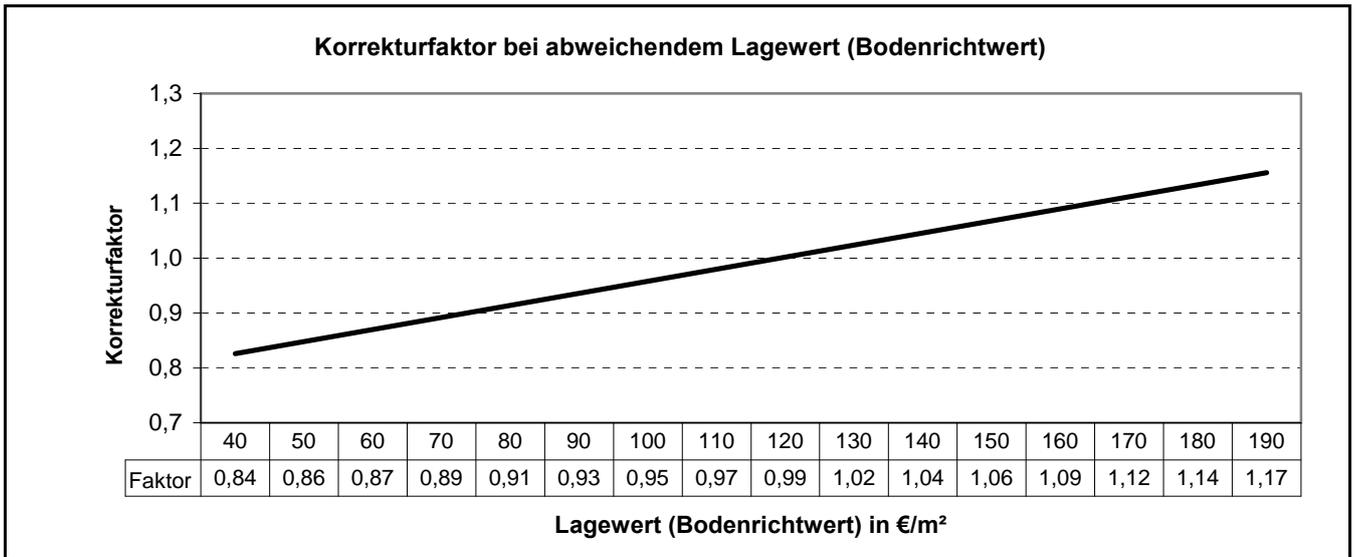
Die Stichprobe umfasst 114 Kauffälle aus den Jahren 2006 bis 2008 und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum – Maximum)	Mittelwert
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 195 €/m ²	124 €/m ²
Baujahr	1951 - 2004	1982
Wohnfläche	56 m ² - 190 m ²	112 m ²
Grundstücksfläche	138 m ² - 800 m ²	340 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
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	2004	2005	2006	2007	2008
Landkreis Rotenburg (Wümme)	1	3	0	0	0
Landkreis Soltau-Fallingbostal	1	0	0	0	1
Landkreis Verden	7	4	6	9	6

9.3.4.2 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 wenigen Kauffälle aus den Landkreisen Rotenburg (Wümme) und Soltau-Fallingbostal sind für eine weitere Auswertung nicht geeignet.

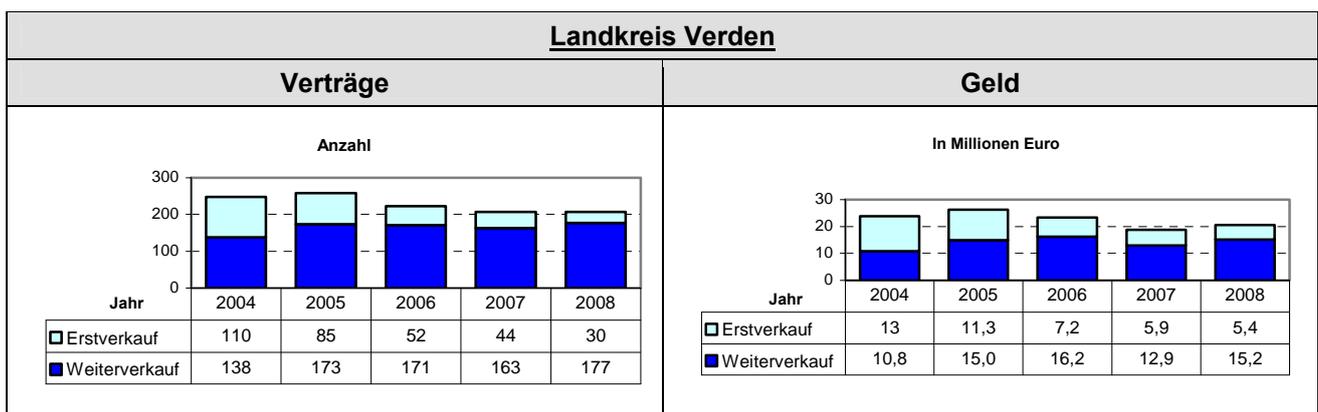
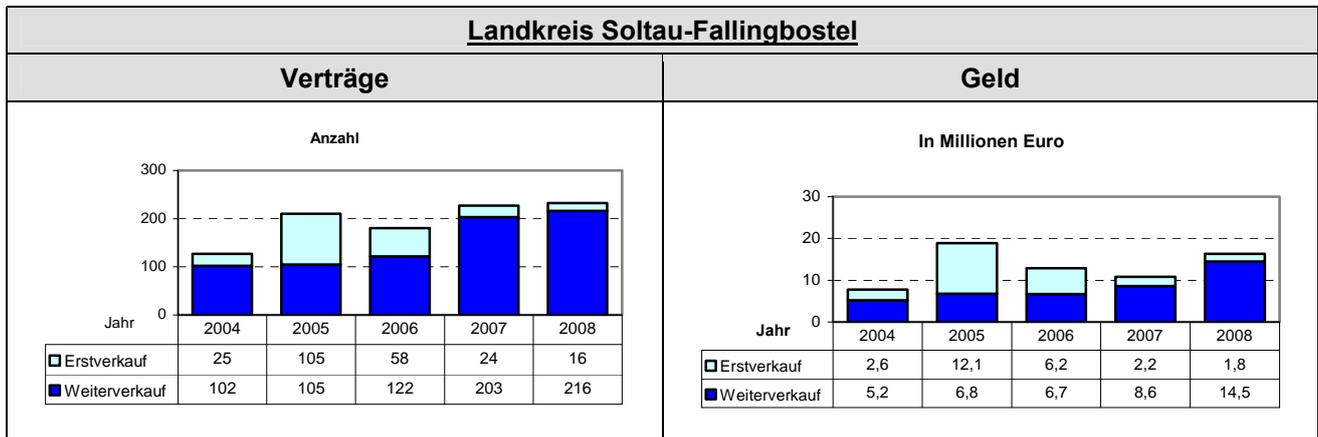
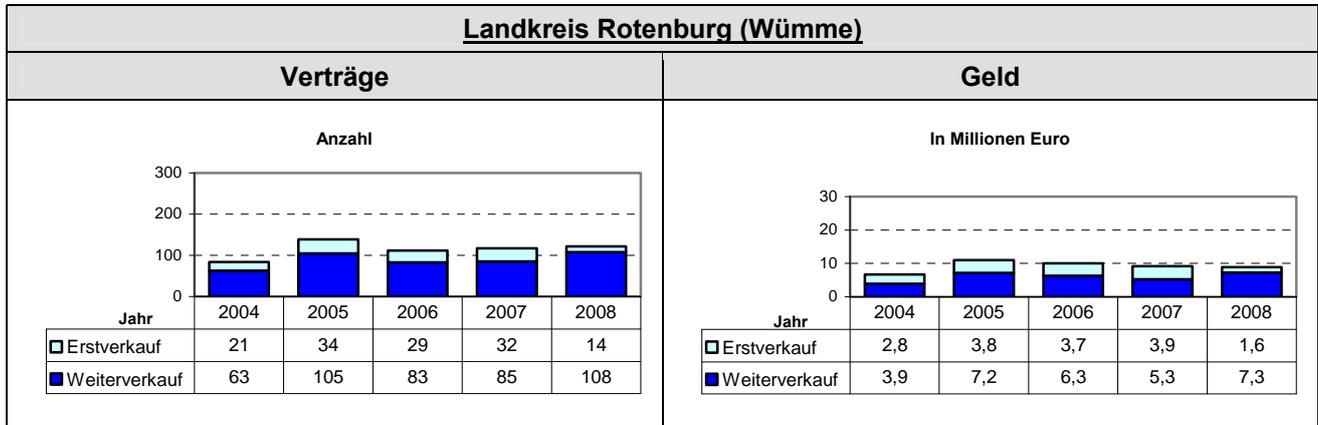
Die Stichprobe mit insgesamt 17 geeigneten Kauffällen aus den vergangenen fünf Jahren des Landkreises Verden ist wie folgt zu beschreiben:

Vergleichsfaktoren für bebaute Erbbaurechte (Reihenhäuser und Doppelhaushälften)			
	von	bis	Mittelwert
Untersuchungszeitraum	2004	2008	2005
Wohnfläche	56	112	86
Wohnflächenpreis	567,- €/m ²	1.222,- €/m ²	838,- €/m²
Baujahr	1928	1971	1959
Restlaufzeit des Erbbaurechts	37 Jahre	80 Jahre	52 Jahre
Bodenrichtwert	75,- €/m ²	170,- €/m ²	131,- €/m²
Rendite	0,1 %	5,0 %	1,1 %
Vergleichsfaktoren	0,54	0,97	0,75

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

9.4 Wohnungseigentum

Umsatzentwicklung



9.4.1 Preisniveau

Die folgenden Tabellen enthalten die aus den im Jahr 2008 registrierten Kauffällen ermittelten Durchschnittskaufpreise und Kaufpreise pro m² 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 2007.

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 Verdichtungsgebieten (s. Regionenzuordnung in Abschn. 9.1) herangezogen.

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

verkaufte Objekte 2008 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	--- (1)	--- (*)	--- (*)	--- (*)	--- (*)
Baujahr 1946 – 1969	9 (6)	1967 (1966)	50 (48)	525,-- (665,--)	29.600,-- (32.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	16 (17)	1976 (1976)	69 (68)	831,-- (705,--)	58.000,-- (47.700,--)
Baujahr 1985 – 1999	29 (26)	1993 (1993)	69 (62)	1.066,-- (1.045,--)	71.600,-- (66.400,--)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	3 (1)	2002 (*)	111 (*)	1.017,-- (*)	110.000,-- (*)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	3 (5)	2006 (2006)	105 (99)	1.339,-- (1.436,--)	135.600,-- (140.300,--)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

verkaufte Objekte 2008 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	4 (1)	1939 (*)	54 (*)	485,-- (*)	26.000,-- (*)
Baujahr 1946 – 1969	21 (18)	1964 (1963)	74 (30)	538,-- (499,--)	40.000,-- (39.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	60 (32)	1975 (1975)	73 (84)	589,-- (607,--)	44.000,-- (52.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	41 (26)	1992 (1994)	88 (81)	829,-- (970,--)	73.000,-- (78.000,--)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	2 (2)	2002 (2001)	108 (139)	1.091,-- (1.130,--)	116.000,-- (157.000,--)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	6 (3)	2006 (2007)	103 (118)	1.524,-- (1.219,--)	153.000,-- (144.000,--)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Verden

verkaufte Objekte 2008 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohn- flächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	5 (5)	1899 (1890)	71 (110)	635,-- (803,--)	45.000,-- (89.000,--)
Baujahr 1946 – 1969	9 (7)	1964 (1963)	73 (87)	676,-- (671,--)	50.000,-- (60.000,--)
Baujahr 1970 – 1984	30 (26)	1975 (1976)	73 (84)	761,-- (877,--)	59.000,-- (74.000,--)
Baujahr 1985 – 1999	44 (41)	1994 (1994)	91 (79)	1.128,-- (1.126,--)	104.000,-- (88.000,--)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	12 (6)	2002 (2002)	101 (103)	1.380,-- (1.223,--)	139.000,-- (116.000,--)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	8 (15)	2007 (2006)	90 (82)	1.529,-- (1.911,--)	141.000,-- (154.000,--)

9.4.2 Preisentwicklung

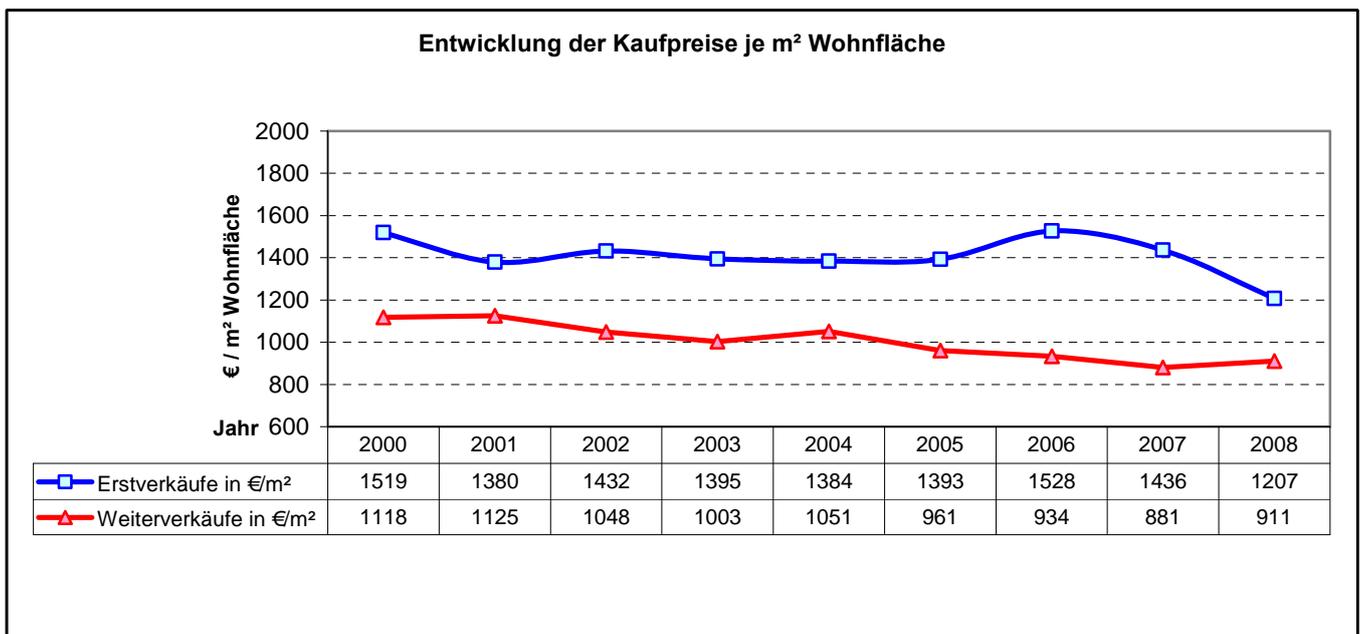
Die folgenden Diagramme und Tabellen geben einen Überblick über die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro m² Wohnfläche von Eigentumswohnungen seit 1999. Diese berücksichtigen keine individuellen wertrelevanten Eigenschaften der Kaufobjekte. Preisbestimmende Einflussgrößen sind sowohl bei 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.

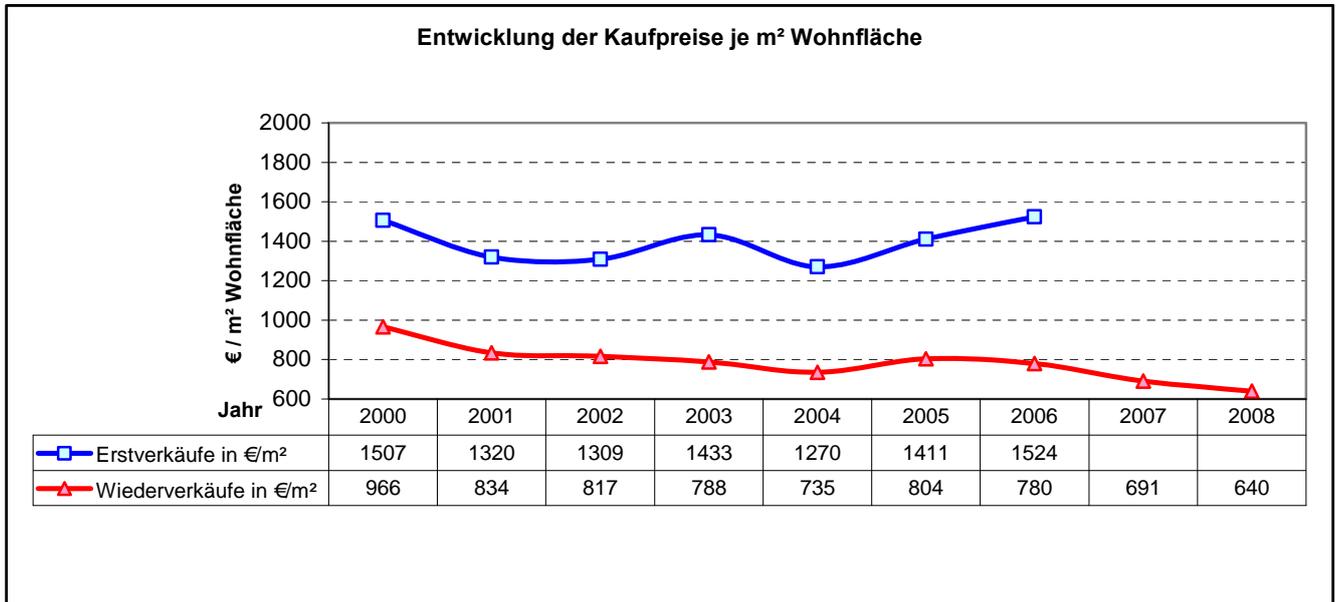
Unbeachtlich der Wertestreuung in Abhängigkeit der Häufung bestimmter Gebäudemerkmale (vorrangig Lage, Alter und Größe) in den Jahren, zeigen die Grafiken in allen drei Landkreisen im dargestellten Zeitraum eine abfallende Preistendenz für ältere Eigentumswohnungen.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

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

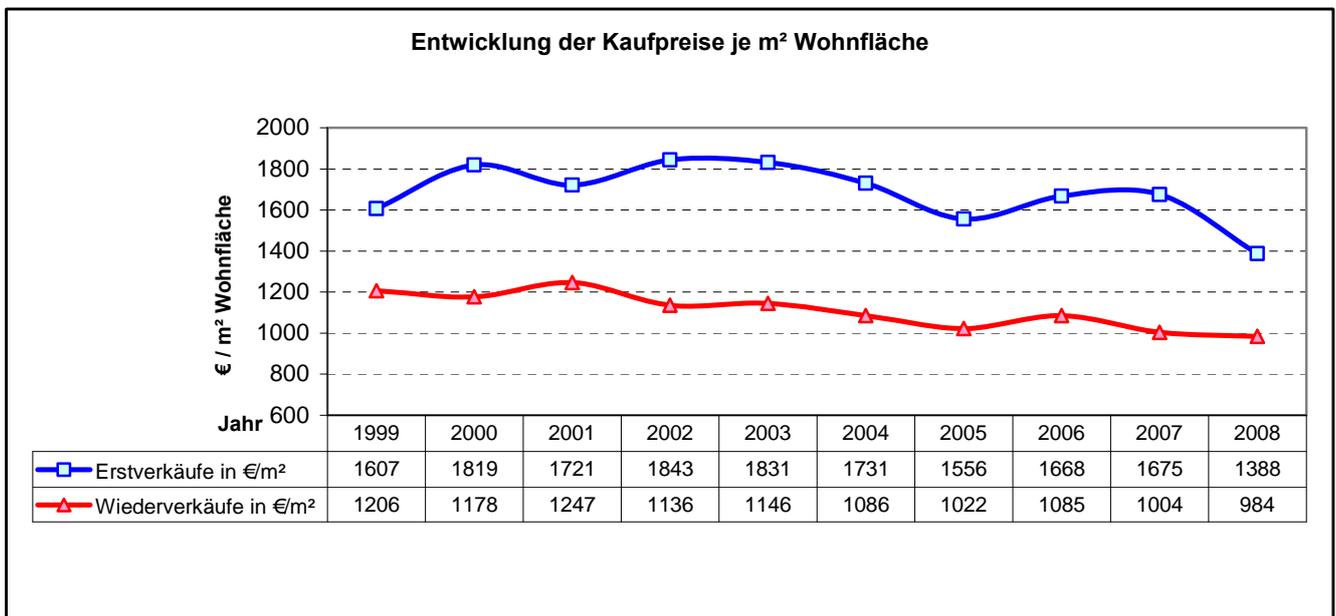


Landkreis Soltau-Fallingb.ostel



Keine Angabe zu Erstverkäufen 2007 und 2008 wegen zu geringer Stückzahl bzw. Besonderheiten

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
<ol style="list-style-type: none"> Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wertanteil am Grund und Boden. 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. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

Anwendungsbeispiel

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

Anwendungsbeispiel:		
Baujahr: 1975	Wohnfläche: 65 m ²	Bodenrichtwert: 80,- €/m ²
Basiswert	620,- €/m ²	
<i>(durch Abgreifen aus dem Diagramm oder Interpolation aus der Wertetabelle)</i>		
Korrekturfaktor für Lagewert:	1,04	
Vergleichswert =		
Wohnfläche x Basiswert x Korrekturfaktor:	65 m ² x 620,- €/m ² x 1,04 = rund 42.000,- €	

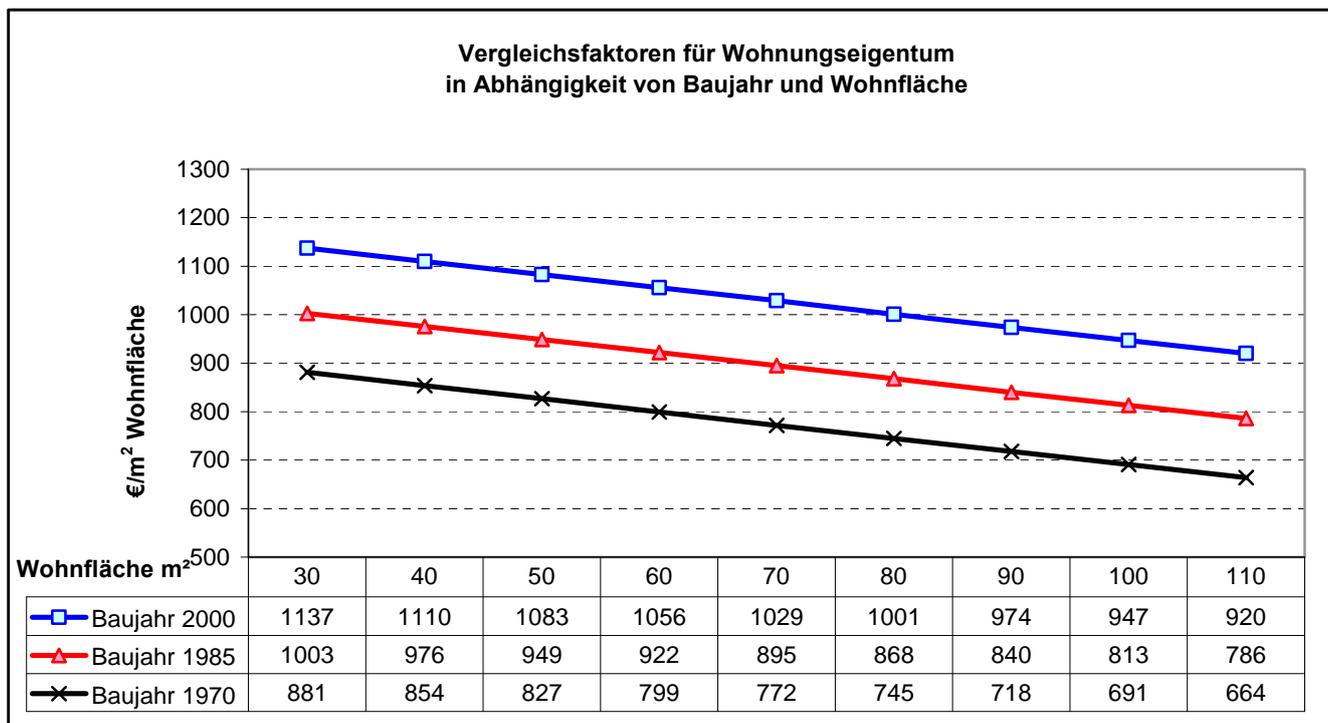
Landkreis Rotenburg (Wümme)

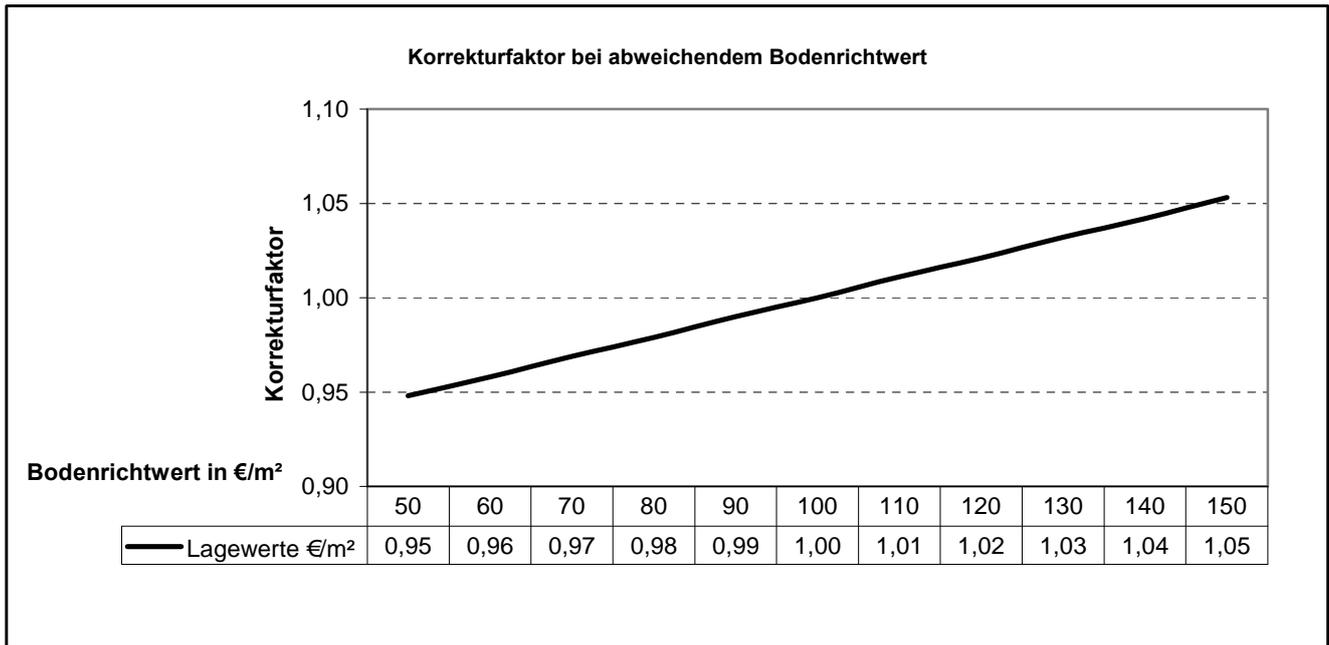
Die Stichprobe umfasst 141 Kauffälle (keine Erstverkäufe) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich Minimum – Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2003 - 2008	2006
Lage (Bodenrichtwert)	33 €/m ² - 120 €/m ²	87 €/m ²
Baujahr	1966 - 2002	1985
Wohnfläche	34 m ² - 120 m ²	69 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2008
Ausstattung	mittel
Garage /Stellplatz	vorhanden (eine)





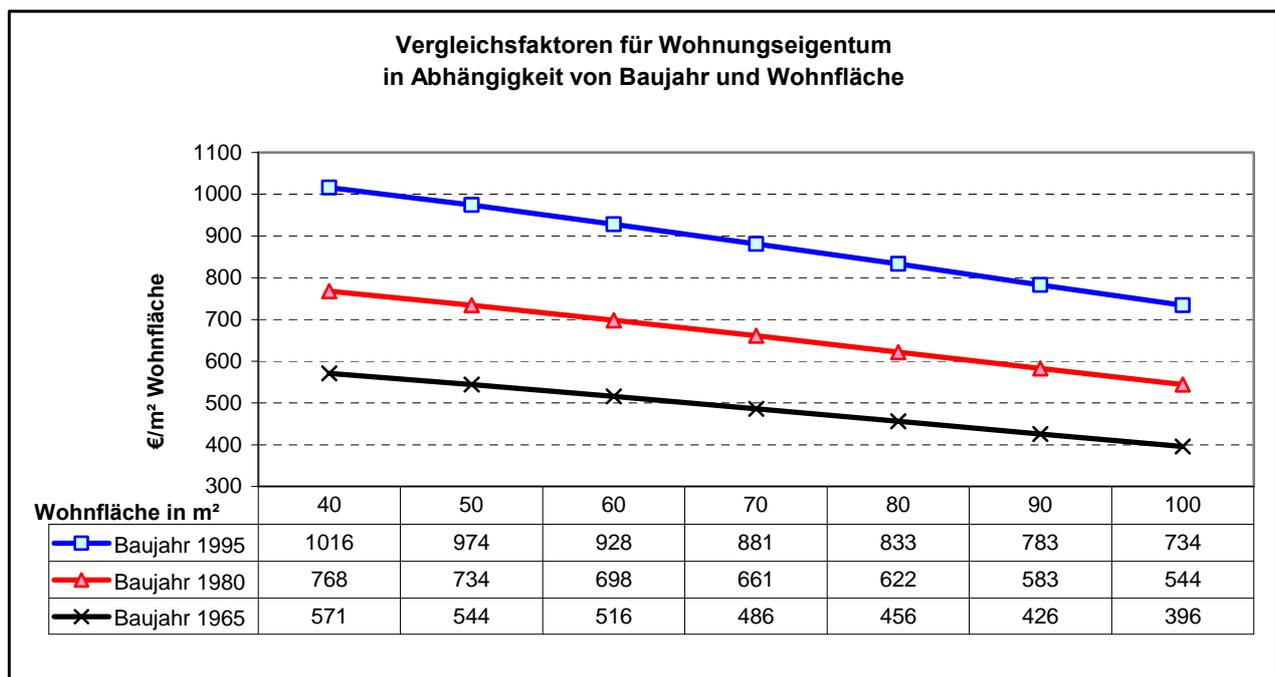
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

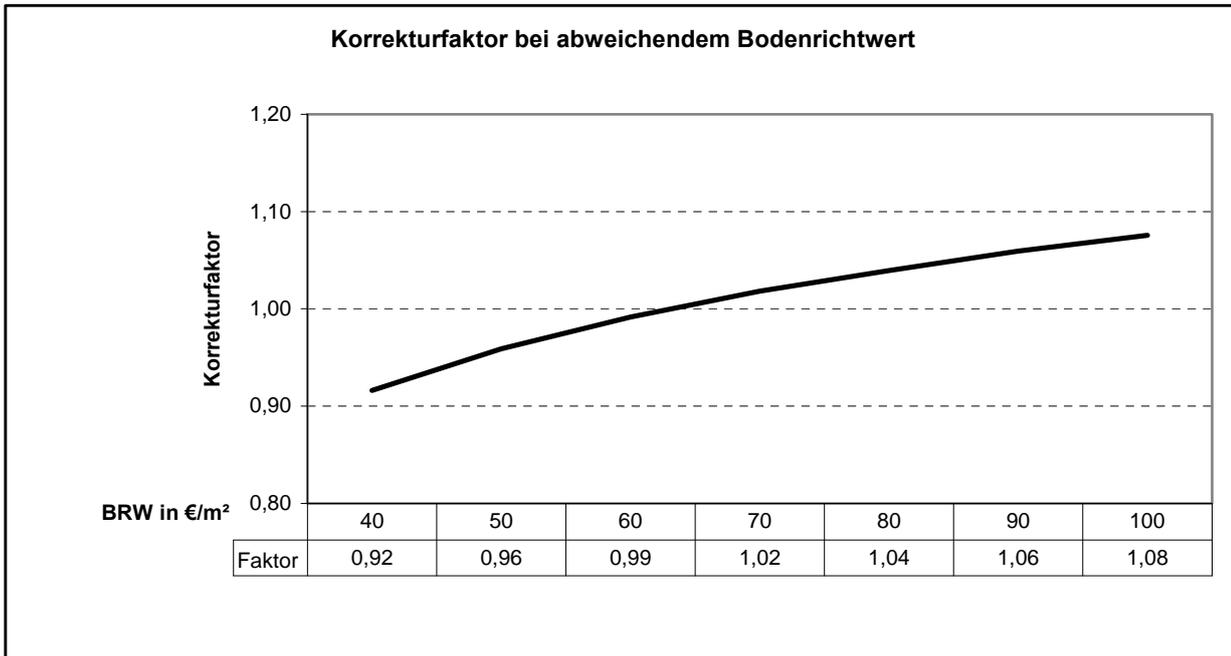
Die Stichprobe umfasst 98 Weiterverkäufe von Wohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum – Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	11/2006 - 10/2008	12/2007
Kaufpreis	20.000 € - 118.000 €	46.000 €
Lage (Bodenrichtwert)	38 €/m ² - 105 €/m ²	60 €/m ²
Baujahr	1950 - 1999	1977
Wohnfläche	30 m ² - 97 m ²	72 m ²
Größe der Wohnanlage	4 - 96 Wohnungen	31 Wohnungen

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2008
Ausstattung	durchschnittlich
Garage oder Stellplatz	vorhanden





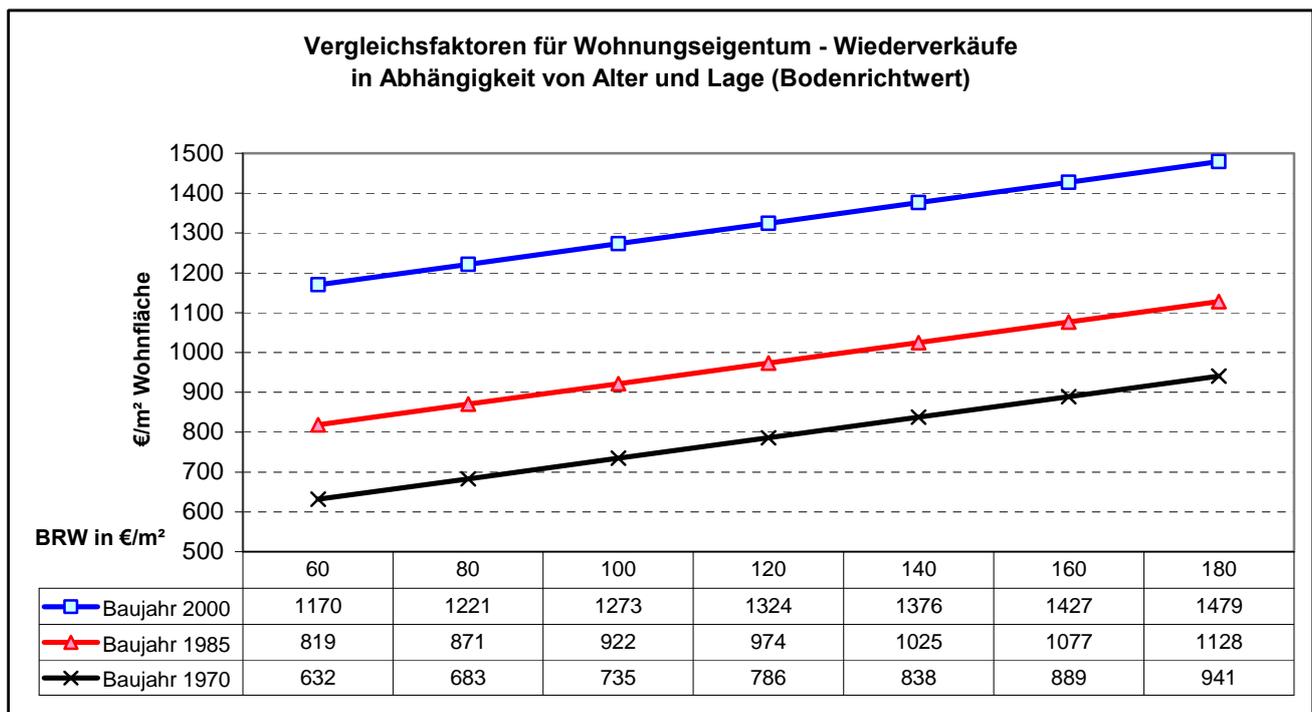
Landkreis Verden

Die Stichprobe umfasst 187 Weiterverkäufe von Wohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum – Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 – 2008	2007
Kaufpreis	15.000 € - 180.000 €	77.000 €
Baujahr	1904 – 2004	1984
Wohnfläche	32 m ² - 130 m ²	74 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Ausstattung	durchschnittlich
Stellplatz	vorhanden



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

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.

Auf Grund der Lagebesonderheiten in der „Magdeburger Straße“ in Achim sind für diesen Bereich die Vergleichsfaktoren nur sehr eingeschränkt anwendbar.

9.5 Teileigentum

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

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 nur in den Landkreisen Verden und Soltau-Fallingb. b.

Im Landkreis Verden wurden in den letzten 5 Jahren 29 Garagen oder Stellplätze in Garagen im Teileigentum verkauft. Der mittlere Kaufpreis beträgt 7.200,- € (2.000,- € bis 14.300,- €).

Im Landkreis Soltau-Fallingb. b. wurden in den letzten 5 Jahren 15 Garagen oder Stellplätze in Garagen im Teileigentum verkauft. Der mittlere Kaufpreis beträgt 4.650,- € (2.500,- € bis 8.500,- €).

9.6 Mehrfamilienhäuser

Vertragsvorgänge und Geldumsatz

Landkreis Rotenburg	2004	2005	2006	2007	2008
Gesamtanzahl	7	17	16	17	5
Umsatz in Mio. €	1,0	4,3	6,9	19,8	2,5
Landkreis Soltau-Fallingb.					
Gesamtanzahl	33	24	16	30	21
Umsatz in Mio. €	9,0	13,9	6,3	6,1	5,5
Landkreis Verden					
Gesamtanzahl	12	10	14	23	15
Umsatz in Mio. €	3,3	2,4	2,9	18,1	2,4

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	2008
Anzahl	7	1	6	1	3	5
Durchschn. Kaufpreis in €	215.000	*	280.000	*	742.000	499.500
Kaufpreis/m ² Wohnfläche	692	*	784	*	466	517
mittlere Wohnfläche m ²	344	*	341	*	1.257	931
mittleres Alter in Jahren	43	*	46	*	81	57

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Anzahl	14	16	10	8	16	18
Durchschn. Kaufpreis in €	201.000	191.000	182.000	226.000	212.000	268.000
Kaufpreis/m ² Wohnfläche	640	661	575	468	474	502
mittlere Wohnfläche m ²	291	328	309	521	468	498
mittleres Alter in Jahren	55	51	34	41	51	57

Landkreis Verden	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Gesamtanzahl	2	0	3	3	8	3
Durchschn. Kaufpreis in €	306.000	-	247.000	251.000	248.000	156.000
Kaufpreis/m ² Wohnfläche	821	-	844	673	648	589
mittlere Wohnfläche m ²	370	-	298	378	368	270
mittleres Alter in Jahren	25	-	79	29	75	59

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 01.11.2007 bis 31.10.2008 für das Land Niedersachsen mit folgenden Eigenschaften ausgewertet:

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

Der Analyse für den Bereich des Landes Niedersachsen liegen im Berichtsjahr 297 Kauffälle (132 Land und 165 Stadt) von Mehrfamilienhäusern mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen	
	Ländlicher Raum	Großstädte und Großstadtrandlagen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	132	165
Lage (Bodenrichtwert)	19 €/m ² - 200 €/m ²	32 €/m ² - 400 €/m ²
Durchschnitt	75 €/m ²	200 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche	140 m ² - 983 m ²	144 m ² - 992 m ²
Durchschnitt	380 m ²	510 m ²
Baujahr	1900 - 2008	1900 - 1997
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 80 Jahre	30 Jahre - 69 Jahre
Durchschnitt	46 Jahre	40 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	2,57 €/m ² - 7,56 €/m ²	2,92 €/m ² - 7,72 €/m ²
Durchschnitt	4,53 €/m ²	5,17 €/m ²

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Die Kaufpreisanalyse ergibt für den Bereich des Landes Niedersachsen im Berichtsjahr 2008 folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser:

Jahr	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Ländlicher Raum	6,1 %	6,0 %	6,4 %	6,6 %	6,4 %	6,8 %	6,7 %
Großstädten und Großstadtrandlagen	5,8 %	6,0 %	6,4 %	6,0 %	6,1 %	5,7 %	6,1 %

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

Auswirkungen von Abweichungen in Lage, Größe, Restnutzungsdauer auf den Liegenschaftszinssatz		
Merkmal	Abweichung vom Durchschnittswert	Liegenschaftszinssatz
		Großstadt/- randlagen
Lage (BRW)	höher	fällt
	niedriger	steigt
Wohnfläche	größer	steigt
	niedriger	fällt
Restnutzungsdauer	höher	steigt
	niedriger	fällt

9.6.2.2 Rothertragsfaktor

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

Rothertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Die Kaufpreisanalyse ergibt für den Bereich des Landes Niedersachsen im Berichtsjahr 2008 folgende durchschnittliche Rothertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser:

Jahr	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Ländlicher Raum	11,9	12,0	11,1	11,0	11,3	10,8	11,0
Großstädten und Großstadtrandlagen	12,6	12,1	12,0	11,8	11,6	12,4	11,3

Nach Auffassung des örtlichen Gutachterausschusses können die ermittelten Rothertragsfaktoren 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 Rothertragsfaktor 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.

		2004	2005	2006	2007	2008
Wohn- und Geschäftshäuser	Anzahl	69	59	75	49	75
	Geldumsatz in Mio. €	16,9	13,1	26,6	30,2	21,4
Bürogebäude	Anzahl	3	10	8	17	15
	Geldumsatz in Mio. €	0,6	4,1	3,7	15,5	12,3
Warenhäuser	Anzahl	4	13	18	14	9
	Geldumsatz in Mio. €	4,7	18,3	30,8	20,9	11,2

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 01.11.2005 bis 31.10.2008 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 149 Kauffälle (75 Land und 74 Stadt) von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Land Niedersachsen	
	Ländlicher Raum	Großstädte und Großstadtrandlagen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	75	74
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² - 390 €/m ²	50 €/m ² - 770 €/m ²
Durchschnitt	130 €/m ²	250 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	100 m ² - 1.200 m ²	159 m ² - 1.197 m ²
Durchschnitt	470 m ²	550 m ²
Baujahr	1900 - 1998	1900 - 1992
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 72 Jahre	30 Jahre - 75 Jahre
Durchschnitt	43 Jahre	42 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	2,03 €/m ² - 9,50 €/m ²	3,00 €/m ² - 10,47 €/m ²
Durchschnitt	5,00 €/m ²	5,66 €/m ²
Anteil der gewerbl. Nutzfläche	20 % - 76 %	20 % - 79 %
Durchschnitt	43 %	38 %

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

Jahr	2004	2005	2006	2007	2008
Ländlicher Raum	5,9 %	6,8 %	7,0 %	7,4 %	7,5 %
Großstädten und Großstadtrandlagen	6,7 %	6,8 %	6,7 %	6,6 %	6,8 %

Liegenschaftszinssatz für Warenhäuser und Verkaufshallen

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus der Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses. Es wurden Erwerbsvorgänge aus dem Zeitraum 01.11.2005 bis 31.10.2008 für das Land Niedersachsen ausgewertet.

Der Auswertung für den Bereich des Landes Niedersachsen liegen 34 Kauffälle von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	34
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 205 €/m ²
Durchschnitt	70 €/m ²
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	802 m ² - 1.800 m ²
Durchschnitt	1.200 m ²
Baujahr	1966 - 2007
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre - 60 Jahre
Durchschnitt	38 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	4,95 €/m ² - 13,00 €/m ²
Durchschnitt	9,67 €/m ²
Anteil der gewerbl. Nutzfläche	100 %

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

2005	2006	2007	2008
6,6 %	6,3 %	6,1 %	6,3 %

Liegenschaftszinssätze für Bürogebäude

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus der Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses. Es wurden Erwerbsvorgänge aus dem Zeitraum 01.11.2005 bis 31.10.2008 für das Land Niedersachsen ausgewertet.

Der Auswertung für den Bereich des Landes Niedersachsen liegen 28 Kauffälle von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	28
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² - 650 €/m ²
Durchschnitt	280 €/m ²
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	120 m ² - 3.232 m ²
Durchschnitt	1.350 m ²
Baujahr	1900 - 1998
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 75 Jahre
Durchschnitt	50 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	3,83 €/m ² - 15,00 €/m ²
Durchschnitt	7,58 €/m ²
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	2008
Nutzfläche <1200 m²	7,0 %	7,2 %	7,2 %	7,5 %
Nutzfläche >1200 m²	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 01.11.2005 bis 31.10.2008 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	2008
Ländlicher Raum	10,9	10,7	10,0	10,0
Großstädten und Großstadtrandlagen	11,0	11,2	11,3	11,0

Rohertragsfaktor für Warenhäuser und Verkaufshallen

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

2005	2006	2007	2008
12,0	12,0	12,5	12,3

Rohertragsfaktoren für Bürogebäude

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

	2005	2006	2007	2008
Nutzfläche <1200 m²	11,2	11,0	11,3	10,7
Nutzfläche >1200 m²	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.

		2004	2005	2006	2007	2008
Produktionsgebäude	Anzahl	28	29	25	32	20
	Geldumsatz in Mio. €	9,6	15,0	13,3	19,1	9,5
Lagergebäude	Anzahl	4	14	11	9	6
	Geldumsatz in Mio. €	6,9	3,2	5,9	14,5	0,5

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)

	2004	2005	2006	2007	2008
Anzahl	22	29	34	27	24
Kaufpreise in € von / bis	19.000 / 430.000	35.000 / 563.000	50.000 / 607.000	31.000 / 418.000	20.000 / 585.000
mittlerer Kaufpreis in €	155.000	157.000	165.000	139.000	152.000
Flächengrößen in m ² von / bis	1.400 / 230.000	600 / 65.000	938 / 79.000	900 / 93.000	1.150 – 82.300
mittlere Flächengröße in m ²	27.000	14.000	16.000	17.000	14.000

Landkreis Verden

	2004	2005	2006	2007	2008
Anzahl	6	7	6	8	4
Kaufpreise in € von / bis	81.000 / 190.000	60.000 / 435.000	60.000 / 260.000	60.000 / 215.000	98.000 / 140.000
mittlerer Kaufpreis in €	130.000	164.000	169.000	115.000	110.000
Flächengrößen in m ² von / bis	1.800 / 49.600	2.600 / 106.000	4.400 / 26.200	1.450 / 18.400	950 / 25.000
mittlere Flächengröße in m ²	18.100	28.000	14.600	4.100	12.200

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 2008 wechselten insgesamt 30 Wochenendhäuser, 2007 waren es 37, bei stark unterschiedlicher Grundstücksgröße, mit einem Geldvolumen von 2,1 Mio. €, den Eigentümer. 16 Kauffälle konnten für die folgende Kaufpreisuntersuchung in Bezug auf das Baujahr und die Wohnfläche herangezogen werden.

Beschreibung	Spanne	Mittelwert
Grundstücksgröße	560 bis 7.540 m ²	1.940 m ²
Baujahr	1960 bis 1988	1976
Größe der Wohnfläche	44 bis 120 m ²	72
Kaufpreis	30.000,- bis 115.000,- €	67.200,- €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	583,- bis 1.568,- €/m ²	939,- €/m ²

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Im Berichtsjahr wechselten 12 Wochenendhäuser für insgesamt 0,7 Mio. € den Eigentümer. Damit haben sich Stückzahl und Geldumsatz nahezu halbiert. 8 Kauffälle konnten für die folgende Auswertung herangezogen werden.

Beschreibung	Spanne	Mittelwert
Grundstücksgröße	413 – 2.015 m ²	996 m ²
Baujahr	1955 - 1989	1975
Größe der Wohnfläche	40 – 90 m ²	62 m ²
Kaufpreis	48.000,- – 85.000,- €	68.000,- €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	870,- – 1.364,- €	1.127,- €

Landkreis Verden

2008 wechselten insgesamt 9 Wochenendhäuser mit einem Geldvolumen von 0,40 Mio. € den Eigentümer.

Beschreibung	Spanne	Mittelwert
Grundstücksgröße	363 bis 1.377 m ²	634 m ²
Baujahr	1978 - 1998	1985
Größe der Wohnfläche		58 m ² (2 Fälle)
Kaufpreis	23.000,- bis 90.000,- €	48.000,- €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche		1.132,- € (2 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 2.000 Verträge aus dem Jahr 2008 ausgewertet.

Die Mieten

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

enthalten.

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

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

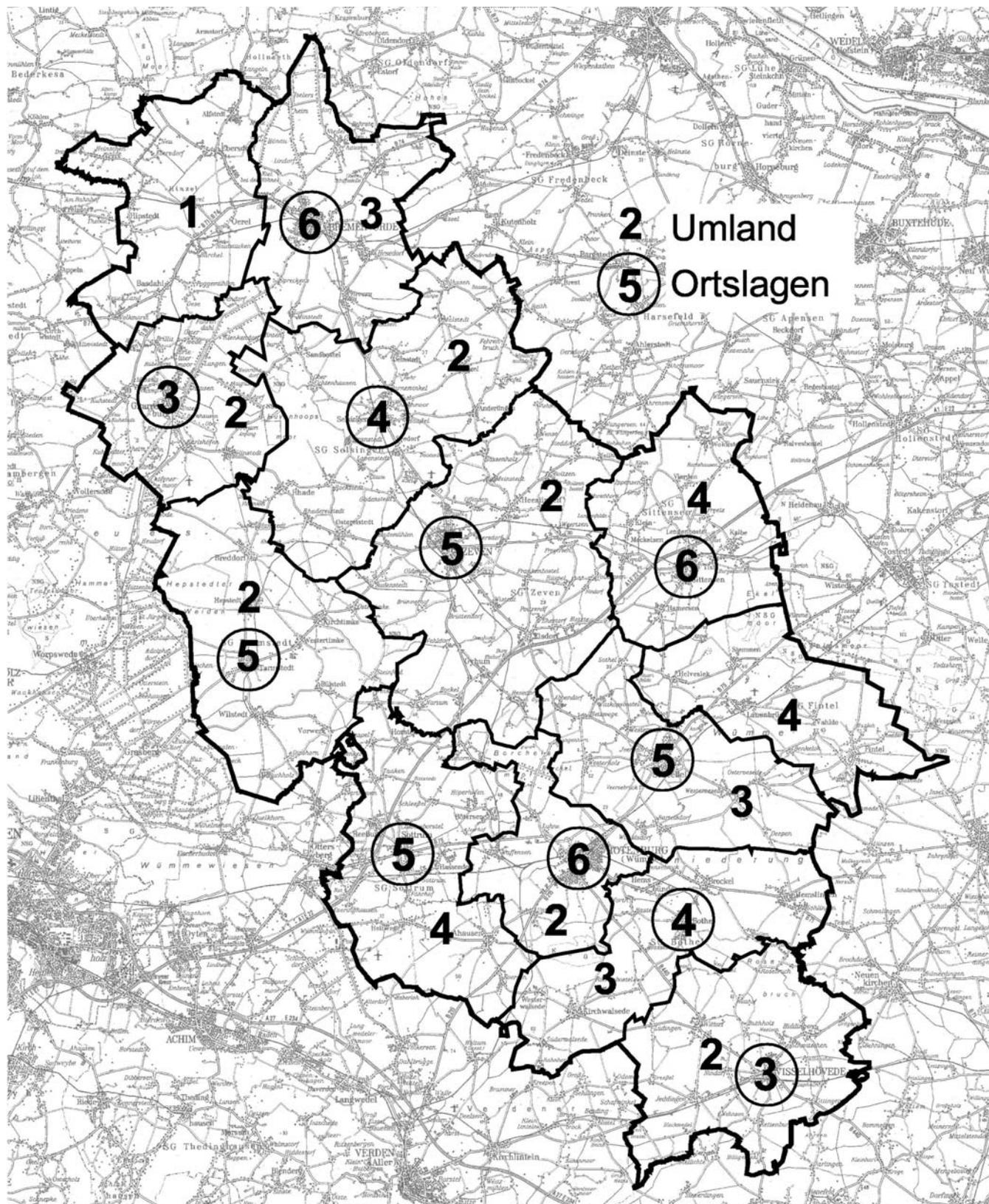
Bezüglich der **Lage** wurden die Mieten für einen größeren räumlichen Bereich oder für einzelne Orte und Städte separat ausgewertet und anschließend vergleichbare Gebiete nochmals zusammengefasst, so ergab sich die Differenzierung in sechs Mietwertzonen, die in dem folgenden Kartenausschnitt den einzelnen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

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

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 2008

Zone	Baujahr						
	Wohnfläche (m ²)	(€/m ²)					
Zone 1	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2008
40	5,4	5,6	5,7	5,8	5,9	6,0	6,0
60	4,8	4,9	5,0	5,1	5,2	5,3	5,4
80	4,3	4,4	4,5	4,6	4,7	4,8	4,9
100	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5	4,6
120	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3
140	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0
160	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,7
Zone 2	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2008
40	5,6	5,8	5,9	6,0	6,1	6,2	6,3
60	5,0	5,1	5,2	5,3	5,4	5,5	5,6
80	4,5	4,6	4,7	4,8	5,0	5,1	5,1
100	4,2	4,3	4,4	4,5	4,6	4,7	4,8
120	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5
140	3,6	3,7	3,8	3,9	4,1	4,2	4,2
160	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0
Zone 3	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2008
40	5,8	5,9	6,0	6,1	6,2	6,3	6,4
60	5,2	5,3	5,4	5,5	5,6	5,7	5,8
80	4,7	4,8	4,9	5,0	5,1	5,2	5,3
100	4,3	4,4	4,5	4,6	4,7	4,8	4,9
120	4,0	4,1	4,2	4,3	4,5	4,6	4,6
140	3,8	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4
160	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	4,2
Zone 4	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2008
40	6,1	6,2	6,3	6,4	6,5	6,6	6,7
60	5,5	5,6	5,7	5,8	5,9	6,0	6,0
80	5,0	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	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5	4,6	4,7
160	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5
Zone 5	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2008
40	6,3	6,4	6,5	6,6	6,7	6,8	6,9
60	5,7	5,7	5,8	5,9	6,1	6,2	6,2
80	5,2	5,3	5,4	5,5	5,6	5,7	5,8
100	4,8	4,9	5,0	5,1	5,2	5,3	5,4
120	4,5	4,6	4,7	4,8	4,9	5,0	5,1
140	4,3	4,4	4,5	4,6	4,7	4,8	4,8
160	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5	4,6	4,7
Zone 6	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2008
40	6,4	6,5	6,6	6,7	6,8	7,0	7,0
60	5,8	5,9	6,0	6,1	6,2	6,3	6,4
80	5,3	5,4	5,5	5,6	5,7	5,8	5,9
100	5,0	5,1	5,2	5,3	5,4	5,5	5,6
120	4,7	4,8	4,9	5,0	5,1	5,2	5,3
140	4,4	4,5	4,6	4,7	4,8	4,9	5,0
160	4,2	4,3	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. 324 ausgewerteten Mietangaben des Auswertzeitraums 2005 bis 2008 dienen. Je nach Ausstattung oder Wohnlage sind die Monatsmieten mit Zu- oder Abschlägen zu versehen.

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

Zimmer Baujahr	1	2	3	4 und mehr	
bis 1969	*)	4,69 55	4,47 68	4,44 103	Ø €/m ² Ø Wohnfläche
1970-1989	5,36 37	4,41 58	5,04 80	4,47 96	Ø €/m ² Ø Wohnfläche
ab 1990	*)	5,11 59	5,34 77	4,98 10	Ø €/m ² 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 01.04.2008 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 39 Pachtverträge für Ackerland und 23 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								
175,-	95,-	230,-	275,-	200,-	370,-	-	-	-

Grünland

unter 40 Bodenpunkten			40 – 60 Bodenpunkte			über 60 Bodenpunkte		
Ø	Min	Max	Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
Euro pro ha								
175,-	120,-	290,-	220,-	150,-	285,-	225,-	200,-	285,-

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)	1.756	2	562	3	128	15	17	-6	707	5	34	6	92	-10
Soltau-Fallingb.ostel	1468	-9	486	0	88	2	21	-30	595	-1	29	-33	44	-28
Verden	1.367	-1	400	1	124	5	15	-35	539	0	40	14	42	-11

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)	122	4	6	-33	205	-13	34	-8	15	67	487	6	7	40	47	24
Soltau-Fallingb.ostel	232	2	8	-11	176	-29	33	-37	9	-81	275	5	3	200	64	7
Verden	207	0	7	-59	245	-8	37	-12	2	-60	206	4	8	14	25	39

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr:

Region Landkreis	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio Euro	%	Mio Euro	%	Mio Euro	%	Mio Euro	%	Mio Euro	%	Mio Euro	%	Mio Euro	%
Rotenburg (Wümme)	183	-11	71	-2	13	9	7	-66	91	-13	11	-55	30	-19
Soltau-Fallingb.ostel	176	3	60	-6	13	66	6	-10	78	1	7	-52	46	31
Verden	173	-9	61	-4	15	2	2	-87	78	-19	14	-51	16	-7

Region Landkreis	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						landwirt- schaftlich 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	-3	1	-46	19	97	3	-26	0	100	18	39	0	0	2	88
Soltau-Fallingb.ostel	16	51	0	-75	8	-22	6	-23	1	0	10	-17	0	0	4	74
Verden	21	10	17	558	16	14	5	14	0	0	6	-29	0	0	0	-63

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)	2.632	31	142	-15	6	27	3	-77	151	-19	9	16	94	59
Soltau-Fallingb.ostel	1.293	-22	70	-15	7	64	3	-38	80	-13	6	-27	66	24
Verden	737	-8	87	7	5	2	2	-80	94	-2	8	-4	22	4

Region Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bau- land							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Rotenburg (Wümme)	45	46	19	-36	7	289	2.138	30	20	2714	149	257
Soltau-Fallingb.ostel	25	-36	50	89	19	1160	994	-30	0	0	54	66
Verden	25	5	25	54	0	0	548	-12	1	-33	14	6

Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Osnabrück und des Landkreises Osnabrück bei der		
	gag@gll-os.niedersachsen.de		
	GLL Osnabrück	Mercatorstr. 4 - 8 49080 Osnabrück	Tel.: 0541/503-180 Fax.: 0541/503-104

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

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

13	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden bei der		
	gag@gll-ver.niedersachsen.de		
	GLL Verden	Ulmenweg 9 27356 Rotenburg (Wümme)	Tel.: 04261/74-247 Fax: 04261/74-280
14	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Wolfsburg und der Landkreise Celle, Gifhorn und Helmstedt bei der		
	gag@gll-wob.niedersachsen.de		
	GLL Wolfsburg	Siegfried-Ehlers-Straße 2 38440 Wolfsburg	Tel.: 05361/2663-0 Fax.: 05361/2663-60
15	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen		
	Geschäftsstelle für den Bereich des Landes Niedersachsen bei der		
	oga@gll-ol.niedersachsen.de		
	GLL Oldenburg	Postfach 2029 26010 Oldenburg	Tel.: 0441/9215-633 Fax.: 0441/9215-503
	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Freien und Hansestadt Bremen		
	gutachterausschuss@GEO.Bremen.de		
	GeoInformation Bremen	Lloydstraße 4 28217 Bremen	Tel: 0421 / 361 / 4901 Fax: 0421 / 361 / 89469
	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Freien und Hansestadt Hamburg		
	gutachterausschuss@gv.hamburg.de		
	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg	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

Ehrenamtliche Gutachter

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
Duddek, Ralf Werner	Bauingenieur
Eggers, Heinrich	Architekt
Hartmann, H. Jürgen	Architekt
Hechinger, Otto	Architekt
Kansmeyer, Heinrich	Architekt
Kruse, Heinz-Hermann	Sparkassenbetriebswirt
Lemmermann, John	Bausachverständiger (Finanzamt Stade)
Lindhorst, Richard	Landwirt
Meyer, Günter	Architekt
Meyerholz, Joost	Landwirt
Müller, Jürgen	Architekt
Müller, Wolfgang	Architekt
Ohm, Wolfgang	Steueramtmann (Finanzamt Verden)
Rathjen, Edgar	Architekt
Ritz, Wolfgang	Agraringenieur
Roden, Fritz	Architekt
Rodewald, Werner	Haus- und Grundstücksmakler, Landwirt
Schlumbom, Herbert	Architekt
Scholz, Werner	Stadtplaner (Stadt Rotenburg)
Struckmann, Friedrich	Agraringenieur
Struckmann, Kai	Architekt
Teuber, Carola	Bausachverständige (Finanzamt Soltau)
Treu, Dr. Friedrich-Wilhelm	Bauingenieur
Turner, Gerd	Immobilienwirt
Wilshusen, Jürgen	Architekt
Zwilling, Ulf	Sparkassenbetriebswirt
