

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden

Grundstücksmarktbericht 2010

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



Niedersachsen

Beschluss

Der Inhalt des Grundstücksmarktberichtes 2010, der das Marktgeschehen des Jahres 2009 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 seinen Sitzungen im Dezember 2009 beschlossen.

- Herausgeber: © 2010 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
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 | 20 |
| 5.2.1 | Preisniveau..... | 20 |
| 5.2.2 | Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten..... | 22 |
| 5.2.2.1 | Preisentwicklung | 22 |
| 5.2.2.2 | Umrechnungskoeffizienten | 23 |
| 5.3 | Geschosswohnungsbau | 25 |
| 5.3.1 | Preisniveau | 25 |
| 5.4 | Gewerbliche Bauflächen..... | 25 |
| 5.4.1 | Preisniveau | 25 |
| 5.4.2 | Preisentwicklung..... | 25 |
| 5.5 | Bauerwartungsland und Rohbauland | 26 |
| 5.6 | Erbbaurechte | 26 |
| 6 | Land- und forstwirtschaftliche Flächen..... | 27 |
| 6.1 | Allgemeines | 27 |
| 6.2 | Landwirtschaftliche Flächen | 31 |
| 6.2.1 | Preisniveau | 31 |
| 6.2.2 | Preisentwicklung..... | 32 |
| 6.3 | Höfe | 34 |
| 6.4 | Forstwirtschaftliche Flächen | 34 |
| 6.5 | Heide, Moor, Ödland, Unland, Geringstland..... | 36 |
| 6.6 | Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen..... | 37 |
| 7 | Übrige unbebaute Flächen..... | 38 |
| 7.1 | Private Grünflächen – Gartenland | 38 |
| 7.2 | Wasserflächen | 38 |
| 7.3 | Abbauland..... | 39 |
| 7.4 | Gemeinbedarfsflächen..... | 40 |
| 8 | Bodenrichtwerte | 40 |
| 8.1 | Gesetzlicher Auftrag | 40 |
| 8.2 | Übersicht über die Bodenrichtwerte | 42 |
| 8.2.1 | Wohnbauland | 42 |
| 8.2.2 | Gewerbliches Bauland..... | 44 |
| 9 | Bebaute Grundstücke | 45 |
| 9.1 | Allgemeines | 45 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 9.2 | Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser..... | 49 |
| 9.2.1 | Preisniveau | 50 |
| 9.2.2 | Preisentwicklung | 52 |
| 9.2.3 | Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren..... | 53 |
| 9.2.3.1 | Marktanpassungsfaktoren | 53 |
| 9.2.3.2 | Vergleichsfaktoren..... | 57 |
| 9.2.4 | Erbbaurechte..... | 66 |
| 9.3 | Reihenhäuser, Doppelhaushälften..... | 67 |
| 9.3.1 | Preisniveau | 68 |
| 9.3.2 | Preisentwicklung | 70 |
| 9.3.3 | Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren..... | 71 |
| 9.3.3.1 | Marktanpassungsfaktoren | 71 |
| 9.3.3.2 | Vergleichsfaktoren..... | 75 |
| 9.3.4 | Erbbaurechte..... | 82 |
| 9.4 | Wohnungseigentum | 83 |
| 9.4.1 | Preisniveau | 84 |
| 9.4.2 | Preisentwicklung | 86 |
| 9.4.3 | Vergleichsfaktoren | 88 |
| 9.5 | Teileigentum..... | 92 |
| 9.6 | Mehrfamilienhäuser..... | 92 |
| 9.6.1 | Preisniveau | 92 |
| 9.6.2 | Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren..... | 93 |
| 9.6.2.1 | Liegenschaftszinssatz | 93 |
| 9.6.2.2 | Rohertragsfaktor..... | 95 |
| 9.7 | Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude..... | 95 |
| 9.7.1 | Preisniveau | 95 |
| 9.7.2 | Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren..... | 96 |
| 9.7.2.1 | Liegenschaftszinssätze | 96 |
| 9.7.2.2 | Rohertragsfaktoren..... | 98 |
| 9.8 | Lagergebäude, Produktionsgebäude | 99 |
| 9.9 | Sonstige bebaute Objekte | 99 |
| 9.9.1 | Resthöfe, Bauernhäuser | 99 |
| 9.9.2 | Wochenendhausgrundstücke | 100 |
| 10 | Mieten, Pachten..... | 101 |
| 10.1 | Mietzonenübersicht | 102 |
| 10.2 | Mietzinstabelle..... | 103 |
| 10.3 | Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen | 105 |
| 11 | Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses | 106 |
| | Anhang 1: Umsatzzahlen | 108 |
| | Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse | 109 |
| | Anhang 3: Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Verden..... | 112 |

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden beobachtet und analysiert den Grundstücksmarkt in den Landkreisen Verden, Rotenburg (Wümme) und Soltau-Fallingb. Insgesamt wurden 2009 am Markt rund 4.900 Vertragsvorgänge registriert, nach einem Umsatzminus im Vorjahr von ca. 2,5% ein Anstieg in allen drei Landkreisen um insgesamt 300 Kauffälle oder 6,5%. Die Entwicklung des Geld- und Flächenumsatzes zeigt dagegen in den Landkreisen kein einheitliches Bild.

Der Handel mit **land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken** hat sich seit ca. vier Jahren deutlich belebt. Dieser Trend setzte sich 2009 nur teilweise und regional unterschiedlich fort, im Landkreis Rotenburg (Wümme) für alle Nutzungsarten, allerdings teilweise mit einem geringeren Gesamtflächenumsatz, im Landkreis Verden nur für Ackerland, im Landkreis Soltau-Fallingb. nur für Waldflächen.

Insbesondere Ackerstandorte, 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. In den drei Landkreisen sind die Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen 2009 wiederum wie bereits in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen.

Der **Baulandumsatz**, insbesondere der Handel mit Bauplätzen für Wohnbauvorhaben, 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 sechs Jahren kaum eine Bewegung erkennen.

In den dünn besiedelten Landkreisen des Berichtsgebietes inmitten des Flächenlandes Niedersachsen wird der Markt **bebauter Grundstücke** mit einem Anteil von jeweils über 50 % von dem Handel mit **frei stehenden Einfamilienhäusern** dominiert. Nur im dichter besiedelten Landkreis Verden kommt auch Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen ein größerer Marktanteil zu. Der Handel mit **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** ist allgemein rückläufig, während **Eigentumswohnungen** seit etwa drei Jahren auch in dem überwiegend dörflich strukturierten Gebiet wieder stärker gefragt sind.

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 bis 20% und für Reihenhäuser, Doppelhaushälften um ca. 20 bis 25% gesunken. Für Eigentumswohnungen hat sich der bis 2007 zu beobachtende vergleichbare Preisrückgang seitdem nicht mehr fortgesetzt. Die Preise haben regions- und lageabhängig aktuell auch teilweise wieder angezogen.

Wie in den Vorjahren enthält dieser Marktbericht neben der Umsatz- und Preisstatistik **Vergleichs- und Marktanpassungsfaktoren**, 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 Marktanpassungsfaktoren 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 2009, 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 01.11.2008 und endet am 31.10.2009.

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

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

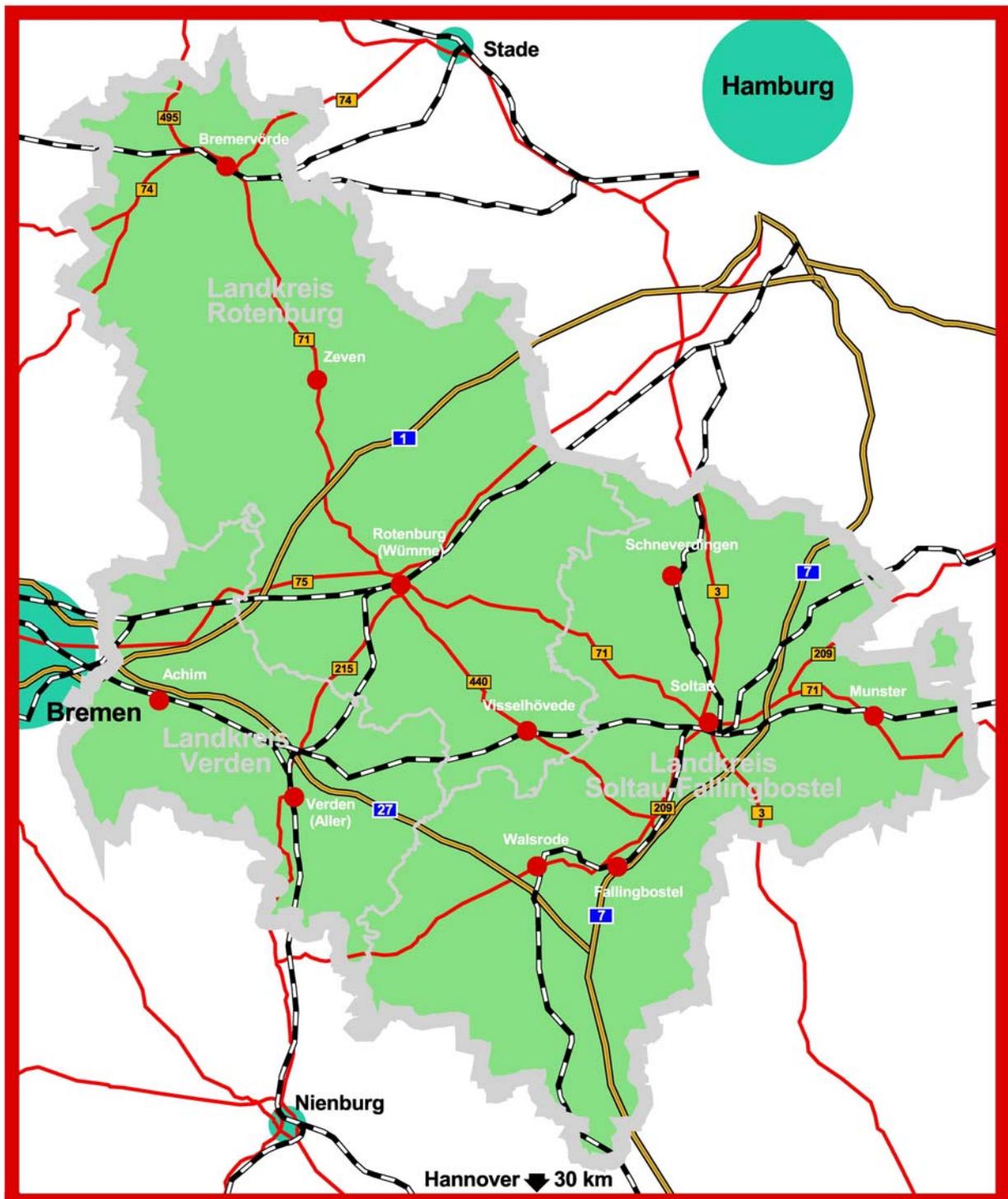
Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden zudem die Kaufpreise von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z.B. den finanziellen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

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich vor allem an Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder be-lihen wollen, und soll ihnen hierbei Hilfestellung leisten. Angesprochen sind aber auch interessierte Bürger und Institutionen, um ihnen das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt transparent zu machen. Der Grundstücksmarktbericht kann dem Leser nur eine Orientierung geben und ihn vor groben Fehleinschätzungen des Preisniveaus von Immobilien bewahren. Er kann die gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Einzelfall nicht ersetzen.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Der Grundstücksmarkt wird regional von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Geographische Gegebenheiten, Verkehrserschließung, Nutzung des Grund und Bodens, Bevölkerungsdichte und Wirtschaftsstruktur sind wesentliche Rahmenbedingungen.

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen



Der **Amtsbezirk** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Verden im Herzen Niedersachsens (Landkreise Verden, Rotenburg und Soltau-Fallingbostal) umfasst weite Teile der Lüneburger Heide und erstreckt sich vom Urstromtal der Weser und Aller nach Norden bis nach Bremervörde im Zentrum des Elbe-Weser-Raumes. Die glazial und postglazial geformte Landschaft mit teilweise bewaldeten und ausgedehnten Geestrücken, im Wechsel mit Hoch- und Niedermooren, bot dem Menschen seit jeher nur karge landwirtschaftliche Ertragsbedingungen, sodass bis heute eine vielfach unzersiedelte Landschaft anzutreffen ist. Allerdings 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-Fallingbostal sehr dünn, der kleinere Landkreis Verden überdurchschnittlich dicht besiedelt. Die bevölkerungsreichste Stadt mit 30.000 Einwohnern ist Achim vor den Toren Bremens. Weitere fünf Städte haben über 20.000 Einwohner.

Die nachfolgenden Tabellen, herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Statistik, geben Auskunft über Fläche und Bevölkerung der drei Landkreise. Der demografische Wandel macht sich zunehmend bemerkbar. Nur noch in wenigen Gemeinden ist die aktuelle Bevölkerungsentwicklung positiv.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

| Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde | Fläche km ² 31.12.2008 | Einwohner am | | Veränderung zum Vorjahr | Einwohner pro km ² |
|--|---|--------------|------------|----------------------------|----------------------------------|
| | | 30.06.2009 | 30.06.2008 | | |
| Bremervörde, Stadt | 150,18 | 18.874 | 19.023 | - 149 | 126 |
| * Geestequelle | 140,47 | 6.584 | 6.663 | - 79 | 47 |
| Gnarrenburg | 122,91 | 9.345 | 9.457 | - 112 | 76 |
| * Selsingen | 226,34 | 9.488 | 9.402 | + 86 | 42 |
| * Sittensen | 138,75 | 10.951 | 10.968 | - 17 | 79 |
| * Tarmstedt | 186,65 | 10.852 | 10.814 | + 38 | 58 |
| * Zeven | 253,66 | 22.598 | 22.512 | + 86 | 89 |
| * Bothel | 148,67 | 8.661 | 8.707 | - 46 | 58 |
| * Fintel | 121,92 | 7.467 | 7.524 | - 57 | 61 |
| Rotenburg (W.), Stadt | 99,00 | 21.924 | 22.036 | - 112 | 221 |
| Scheeßel | 149,69 | 12.914 | 12.939 | - 25 | 86 |
| * Sottrum | 173,00 | 14.356 | 14.395 | - 39 | 83 |
| Visselhövede, Stadt | 158,87 | 10.386 | 10.464 | - 78 | 65 |
| Landkreis Rotenburg (Wümme) | 2.070,11 | 164.400 | 164.904 | - 504 | 79 |
| Altkreis Bremervörde | 1.218,96 | 88.692 | 88.839 | - 147 | 73 |
| Altkreis Rotenburg | 851,15 | 75.708 | 76.065 | - 357 | 89 |

Landkreis Soltau-Fallingbostal

| Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde | Fläche km ² 31.12.2008 | Einwohner am | | Veränderung zum Vorjahr | Einwohner pro km ² |
|---|---|--------------|------------|----------------------------|----------------------------------|
| | | 30.06.2009 | 30.06.2008 | | |
| * Ahlden | 84,80 | 6.955 | 6.997 | -42 | 82 |
| Bispingen | 128,11 | 6.209 | 6.267 | -58 | 48 |
| Bomlitz | 64,07 | 6.981 | 7.000 | -19 | 109 |
| Bad Fallingbostal, Stadt | 63,49 | 11.555 | 11.587 | -32 | 182 |
| Munster, Stadt | 193,41 | 16.477 | 16.696 | -219 | 85 |
| Neuenkirchen | 96,68 | 5.672 | 5.702 | -30 | 59 |
| Osterheide (Gmde.fr.Bez.) | 177,99 | 779 | 809 | -30 | 4 |
| * Rethem | 108,60 | 4.751 | 4.715 | +36 | 44 |
| Schneverdingen, Stadt | 234,58 | 18.975 | 19.055 | -80 | 81 |
| * Schwarmstedt | 140,97 | 12.226 | 12.302 | -76 | 87 |
| Soltau, Stadt | 203,24 | 21.798 | 21.856 | -58 | 107 |
| Walsrode, Stadt | 270,71 | 24.070 | 24.237 | -167 | 89 |
| Wietzenhof | 106,88 | 4.075 | 4.122 | -47 | 38 |
| Landkreis Soltau-Fallingbostal | 1873,53 | 140.523 | 141.345 | - 822 | 75 |

Landkreis Verden

| Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde | Fläche km ² 31.12.2008 | Einwohner am | | Veränderung zum Vorjahr | Einwohner pro km ² |
|------------------------------------|---|----------------|----------------|----------------------------|----------------------------------|
| | | 30.06.2009 | 30.06.2008 | | |
| Achim, Stadt | 68,01 | 30.096 | 30.211 | -115 | 443 |
| Dörverden | 83,31 | 9.290 | 9.389 | -99 | 112 |
| Kirchlinteln | 174,14 | 10.368 | 10.436 | -68 | 60 |
| Langwedel, Flecken | 76,12 | 14.663 | 14.669 | -6 | 193 |
| Ottersberg, Flecken | 99,03 | 12.058 | 12.102 | -44 | 122 |
| Oyten | 63,47 | 15.366 | 15.256 | +110 | 242 |
| * Thedinghausen | 152,11 | 14.910 | 14.952 | -42 | 98 |
| Verden, Stadt | 71,58 | 26.798 | 26.933 | -135 | 374 |
| Landkreis Verden | 787,77 | 133.549 | 133.948 | - 399 | 170 |

3.1.2 Flächennutzung

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

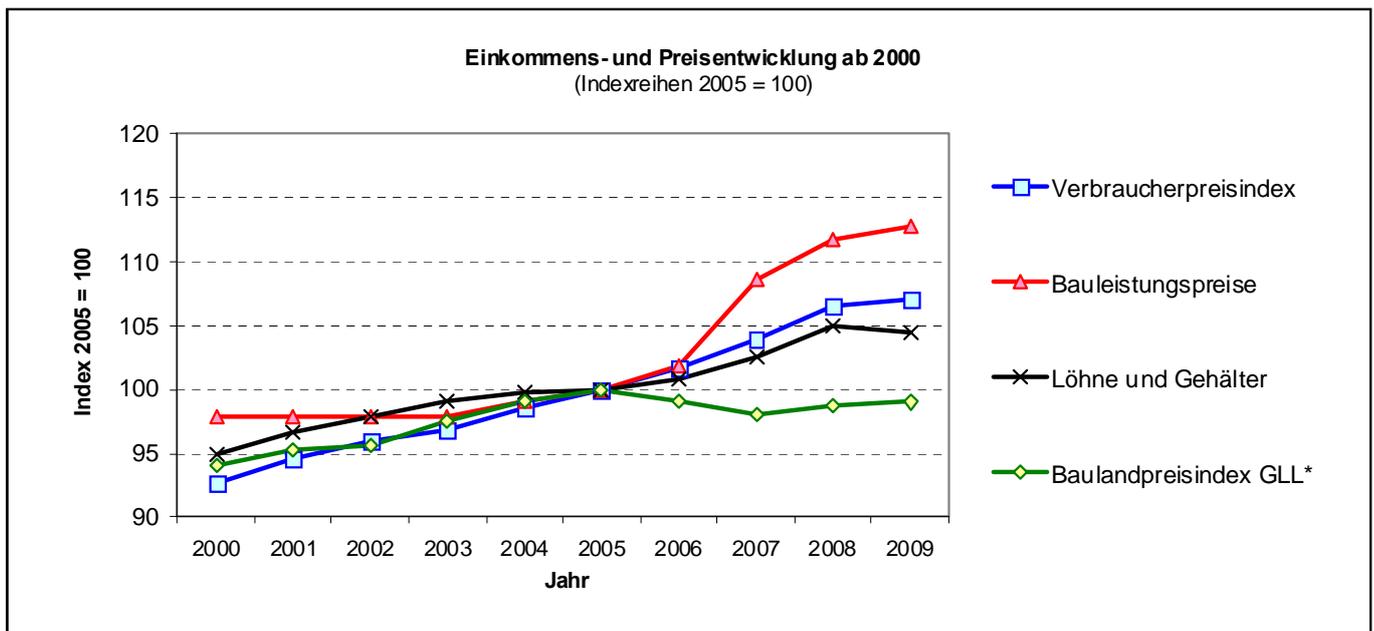
| | Gesamtfläche km ² | Bauflächen (bebaut und unbebaut) % | Landwirt- schaftsflächen % | Waldflächen % | Sonstige Flächen % |
|------------------------------------|---------------------------------|---|----------------------------------|------------------|--------------------------|
| Landkreis Rotenburg (Wümme) | 2.070 | 5 | 73 | 15 | 7 |
| Landkreis Soltau-Fallingb.ostel | 1.874 | 5 | 42 | 32 | 21 |
| Landkreis Verden | 788 | 8 | 70 | 12 | 10 |

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

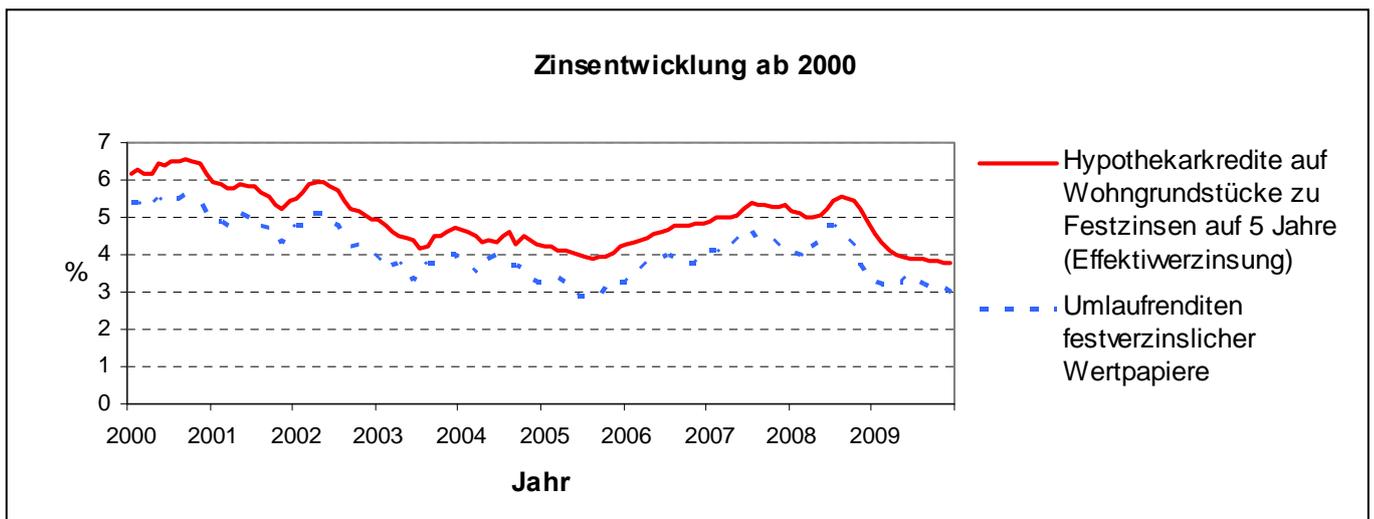
Für die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten, wie Konjunkturverlauf, Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen von Bedeutung. Sie werden deshalb hier kurz dargestellt.

Im Vergleich dazu sind die Baulandpreise nach einem starken Anstieg in den 1990er-Jahren nach der Jahrtausendwende kaum noch angestiegen. Der aktuelle Baulandpreisindex stagniert.

Die Kapitalmarktzinsen sind im Zeitraum von 2006 bis Mitte 2008 leicht angestiegen, im langfristigen Vergleich ist das Zinsniveau nach wie vor niedrig und investitionsfreundlich.



Quelle: Fachserie 17, Reihe 47 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-Fallingbostal und Verden insgesamt **4.889 Verträge** (4.591 Verträge in 2008) über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Es wurden im Jahr 2009 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von **4.116 ha** (4.662 ha in 2008) im Gesamtwert von **581,9 Millionen Euro** (531,8 Mio. € in 2008) umgesetzt. Die Zahl der Vorgänge ist damit gegenüber dem Vorjahr um rd. 6,5 %, der Geldumsatz um 9,4 % gestiegen. Der Flächenumsatz ist dagegen um 11,7 % gefallen. Der Geldumsatz wird dominiert durch den Handel mit bebauten Grundstücken, der Flächenumsatz durch landwirtschaftliche Flächen. Insbesondere der Geldumsatz aber auch der Flächenumsatz wurde im Jahr 2009 erheblich durch einen einzelnen Kauffall im Landkreis Verden beeinflusst. Ohne diesen Kauffall wäre der Geldumsatz im Landkreis Verden gegenüber dem Vorjahr nicht gestiegen, sondern wie in den beiden anderen Landkreisen gesunken.

| | Verträge | | | Geld | | | Fläche | | |
|--------------------------------|--------------|---------------------------|---|------------------|---------------------------|---|--------------|---------------------------|---|
| | Anzahl | Veränderungen zum Vorjahr | | Umsatz in Mio. € | Veränderungen zum Vorjahr | | Umsatz in ha | Veränderungen zum Vorjahr | |
| GLL Verden | 4.889 | + 6,5 % |  | 581,9 | + 9,4 % |  | 4.116 | - 11,7 % |  |
| Landkreis Rotenburg (Wümme) | 1.939 | + 9,8 % |  | 166,3 | - 9,7 % |  | 1.978 | - 25,7 % |  |
| Landkreis Soltau-Fallingbostal | 1.542 | + 5,0 % |  | 146,2 | - 17,1 % |  | 1.233 | - 4,6 % |  |
| Landkreis Verden | 1.408 | + 2,8 % |  | 269,4 | + 55,5 % |  | 905 | + 22,7 % |  |

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

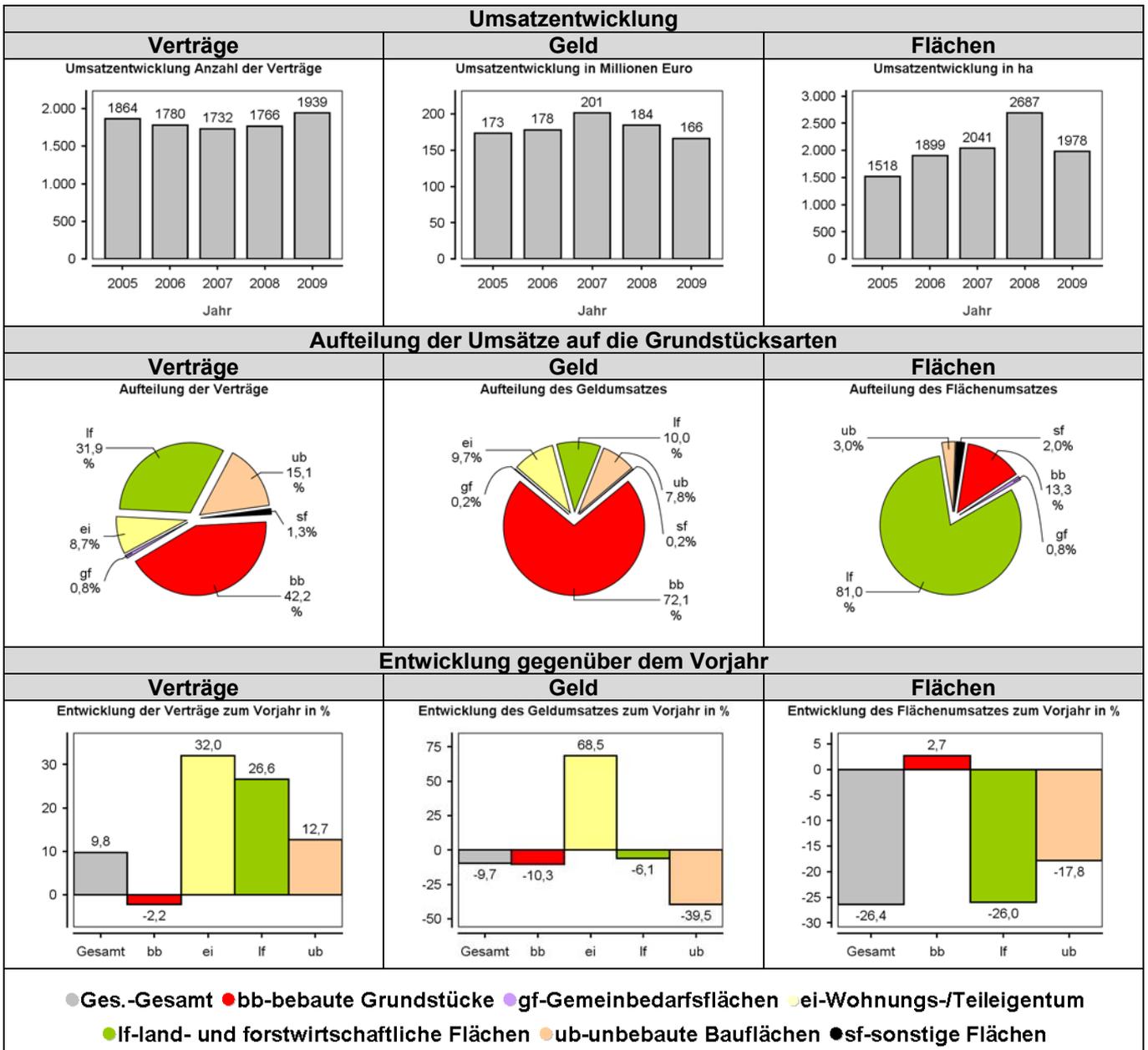
- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes Land, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst 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.

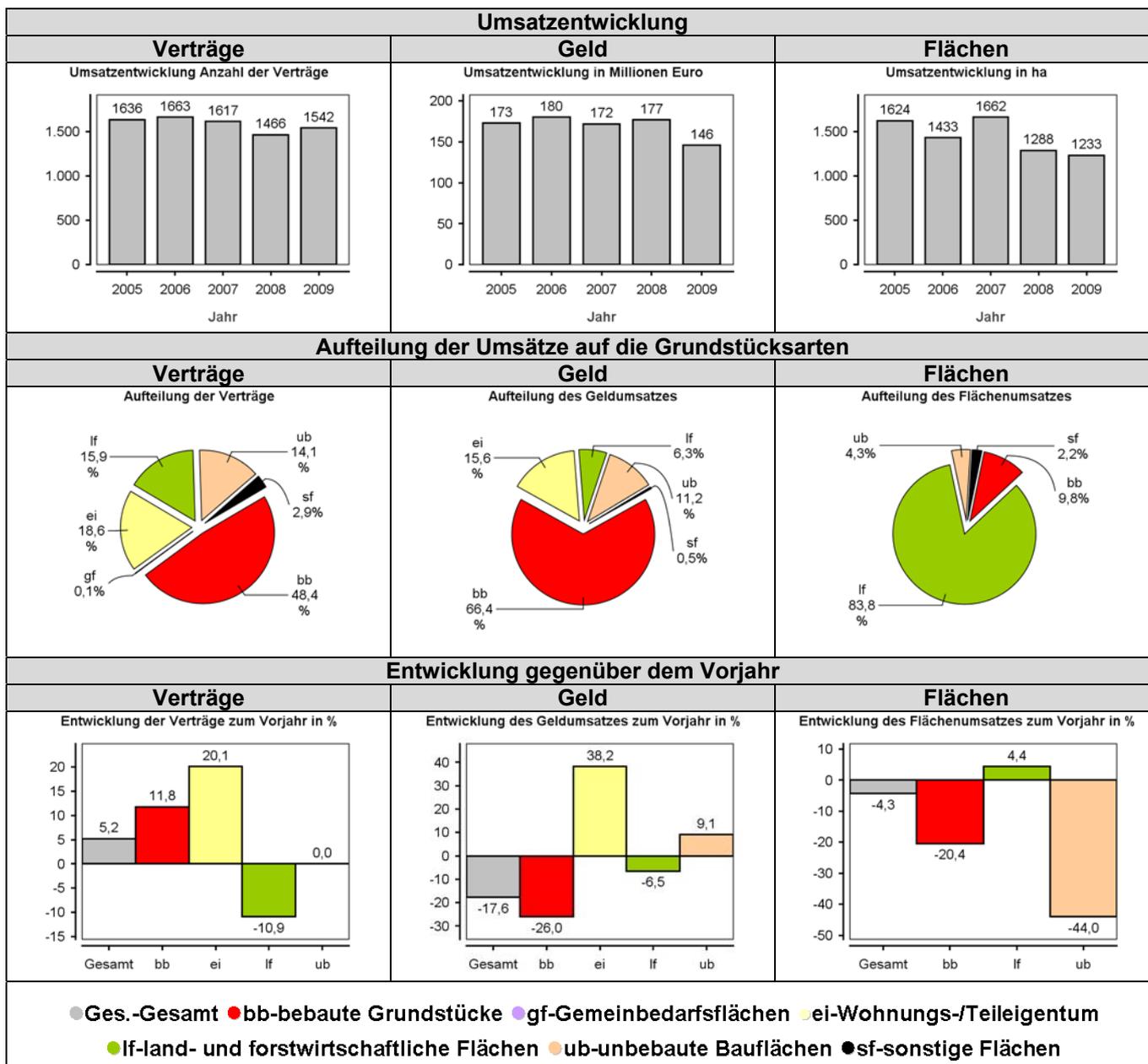
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detaillierte Aussagen.

4.1 Umsatzentwicklung

Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Soltau-Fallingb.ostel



Landkreis Verden



Die Umsatzentwicklung der einzelnen Grundstücksgruppen im Vergleich zum Vorjahr verlief in den Landkreisen nicht einheitlich. Der Umsatz bebauter Grundstücke ist nur im Landkreis Soltau-Fallingbostal gestiegen. Dafür war hier ebenfalls abweichend zu den beiden anderen Landkreisen der Handel mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen rückläufig. Unbebaute Bauflächen wurden nur im Landkreis Rotenburg (Wümme) in größerer Anzahl verkauft.

Im Landkreis Verden wurden der Geldumsatz und der Flächenumsatz im Jahr 2009 erheblich durch zwei einzelne Kauffälle (der Klassen bb und ub) beeinflusst. Ohne diese beiden Kauffälle wären sowohl der Geldumsatz als auch der Flächenumsatz im Landkreis Verden gegenüber dem Vorjahr nicht gestiegen, sondern wie in den beiden anderen Landkreisen gesunken.

Einheitlich in den drei Landkreisen ist gleichwohl das deutliche Umsatzplus in der Grundstücksgruppe Eigentumswohnungen von im Mittel über 20%. In den überwiegend ländlich strukturierten Landkreisen des Berichtsbereiches war der Handel mit Eigentumswohnungen seit den 1990er-Jahren kontinuierlich rückläufig. Dieser Trend hat sich seit 2006/2007 nicht mehr fortgesetzt. Auch im Jahr 2009 wurden insbesondere in den Landkreisen Rotenburg (Wümme) und Soltau-Fallingbostal wieder deutlich mehr Eigentumswohnungen verkauft als im Vorjahr.

5 Bauland

5.1 Allgemeines

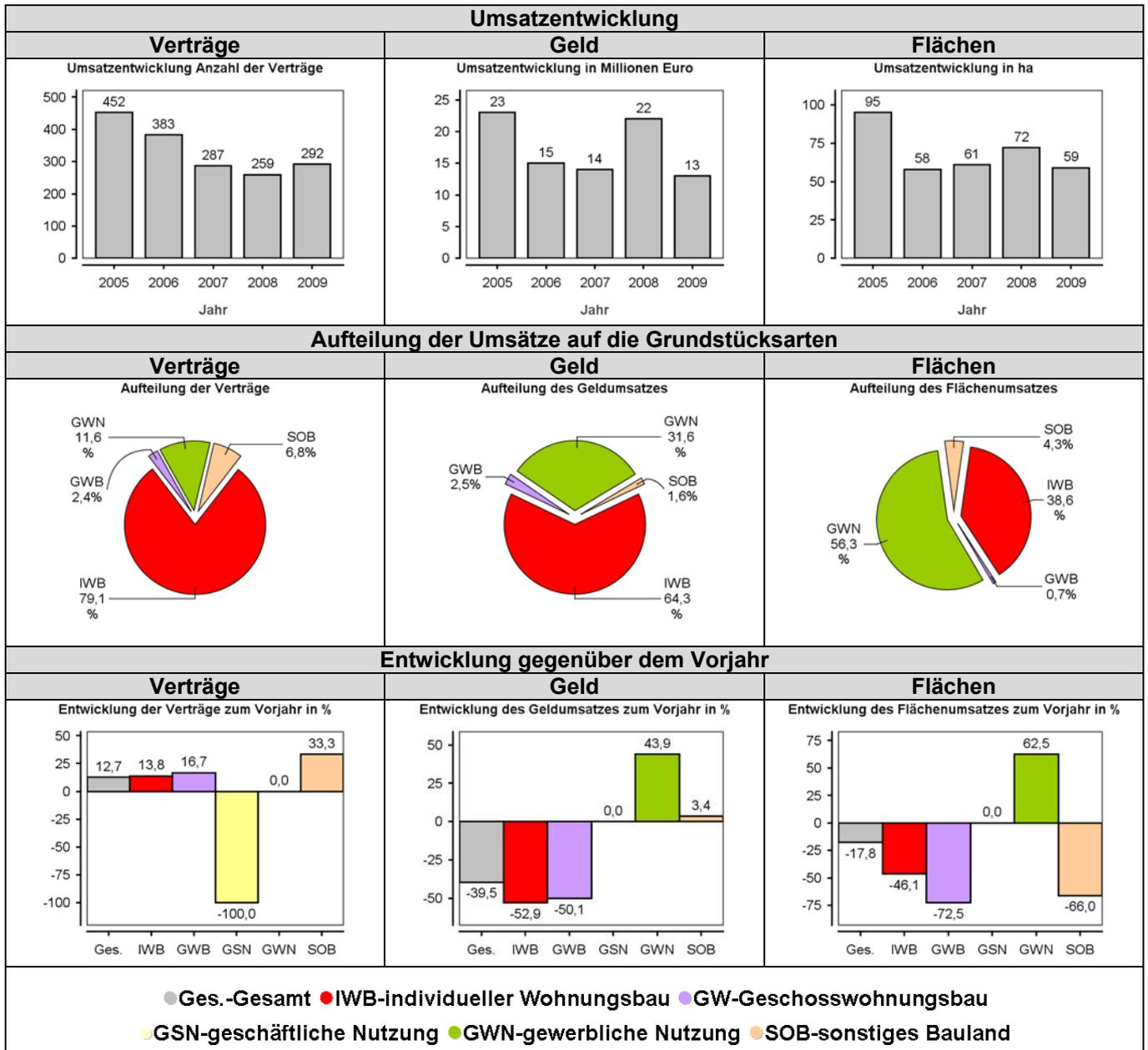
Die Kauffälle werden im Folgenden nach der Art der künftigen Nutzung differenziert dargestellt. Die überwiegende Zahl der Kauffälle betrifft im Berichtsgebiet Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und Gewerbebauland. Für andere Nutzungen vorgesehene Baulandflächen, z.B. für den Geschosswohnungsbau oder für eine geschäftliche Nutzung in Ortszentren, werden so selten verkauft, dass die Umsatzentwicklung hier nicht kontinuierlich darstellbar und damit mittelfristig erkennbar ist, sondern Jahr für Jahr von einzelnen Kauffällen mit besonderen Merkmalen eher zufällig erheblich beeinflusst wird.

Erkennbar und bemerkenswert ist jedoch, dass dem Bauland für gewerbliche und sonstige Bauvorhaben im Vergleich zum Wohnbauland ein stetig wachsender Marktanteil zukommt.

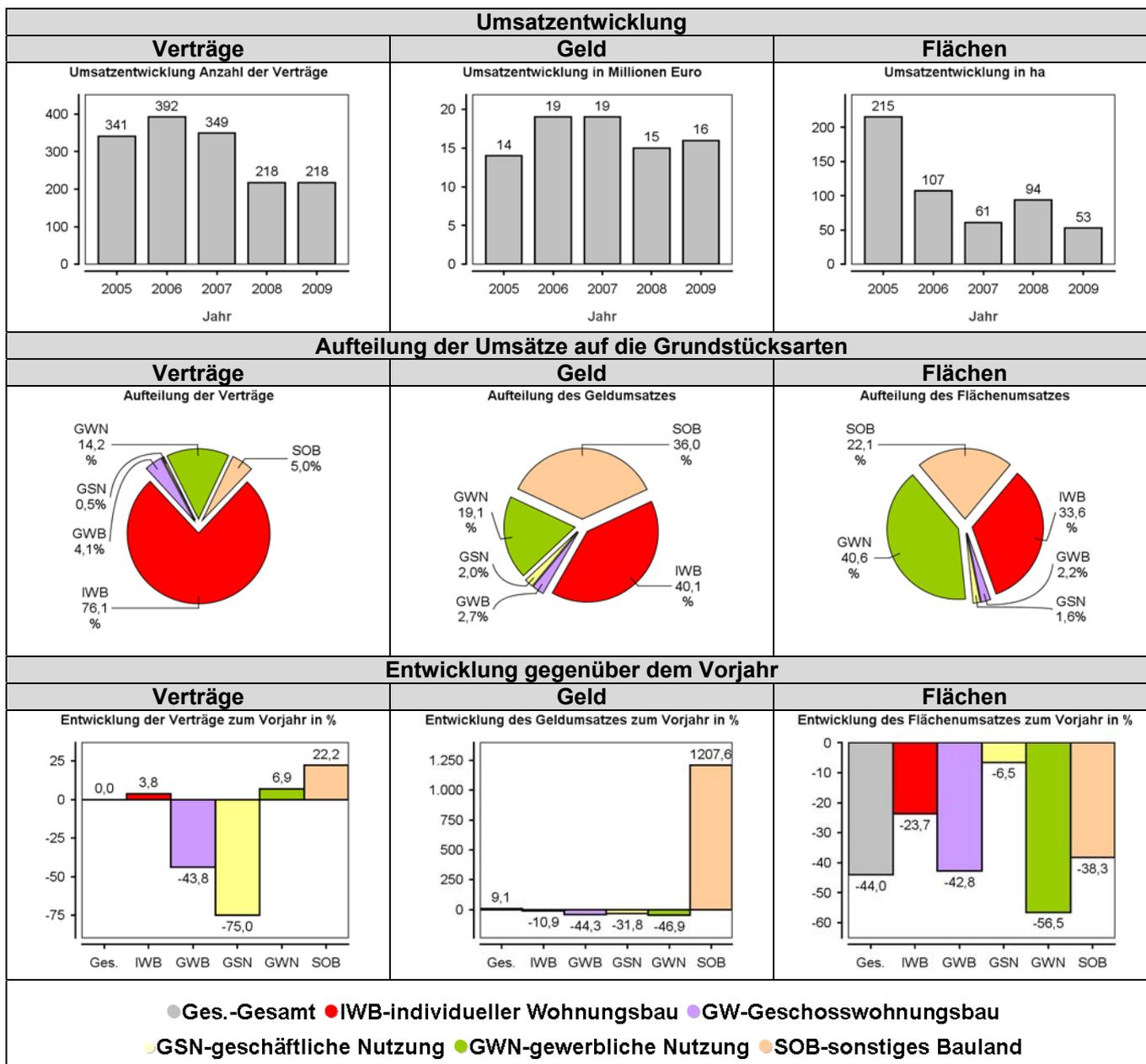
Der Baulandhandel und das Preisniveau wird mehr oder weniger stark durch die Kommunen beeinflusst, die als Träger der Planungshoheit nach ihren unterschiedlichen Möglichkeiten und politischen Zielsetzungen Bauleitpläne aufstellen und umsetzen und damit das Angebot steuern können. Aktuell halten fast 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.

In den Landkreisen Rotenburg und Soltau-Fallingb. stagnieren die Preise für Wohnbauland seit etwa sechs Jahren, in dem dichter besiedelten Landkreis Verden mit einem allgemein höheren Preisniveau bereits seit ca. zehn Jahren. Inflationsbereinigt ist das ein leichter Preisrückgang. Dieser Trend hat sich 2009 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)

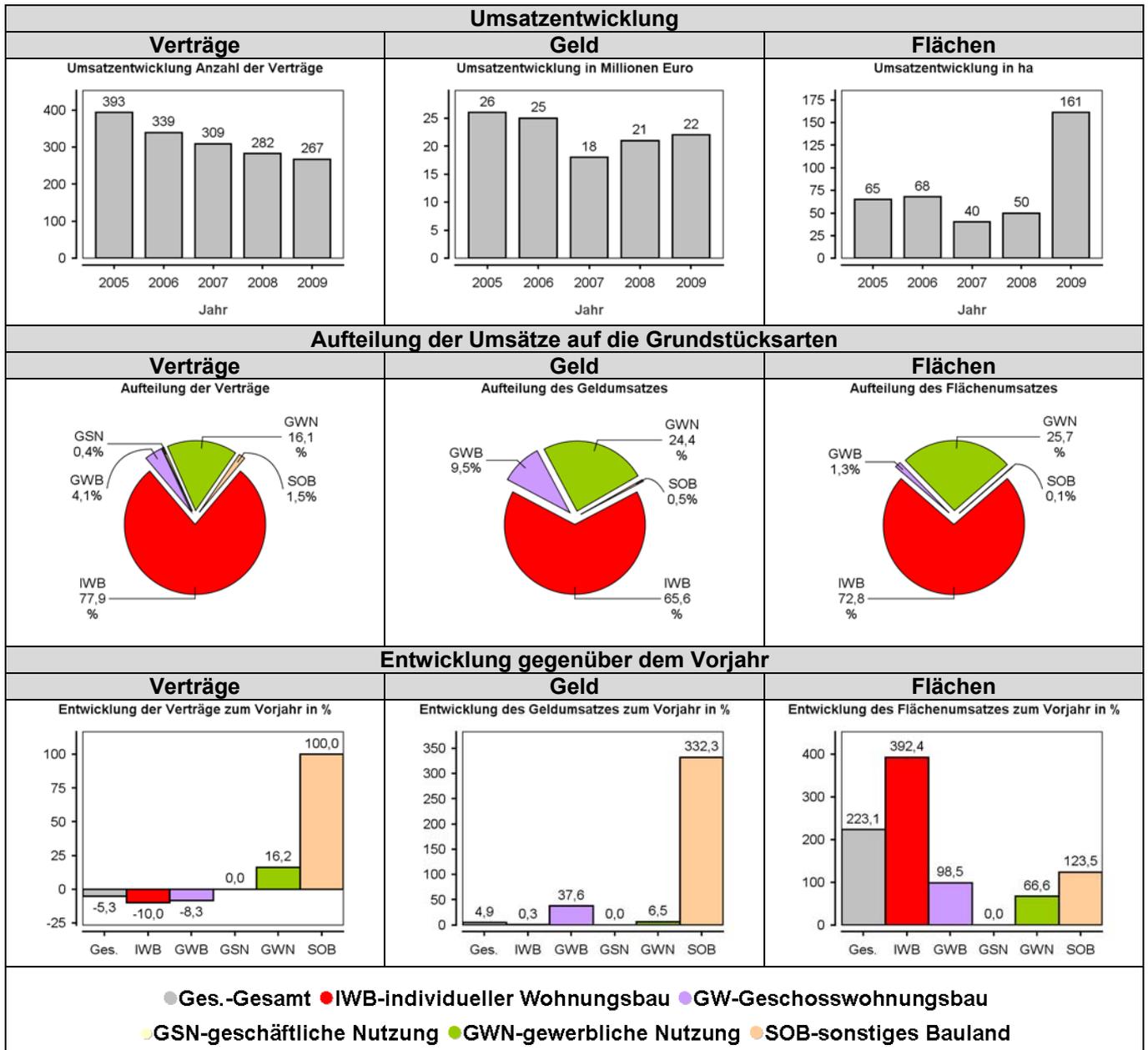


Landkreis Soltau-Fallingb.ostel



Der Geldumsatz im Landkreis Soltau-Fallingb.ostel ist im Jahr 2009 erheblich durch einen einzelnen Kauffall (der Klasse SOB) beeinflusst. Insbesondere die grafische Darstellung der Entwicklung gegenüber dem Vorjahr ist dadurch leider wenig anschaulich.

Landkreis Verden



Im Landkreis Verden wurden der Geld- und der Flächenumsatz im Jahr 2009 erheblich durch einzelne Kauffälle (der Klassen SOB und IWB) beeinflusst.

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) | 6 | (4) | 1.057 | (921) | 23 | (29) |
| Bremervörde, Umland | 2 | (3) | *) | (777) | *) | (52) |
| Stadt Bremervörde | 5 | (6) | 747 | (726) | 64 | (103) |
| Gnarrenburg, zentral | 3 | (1) | 840 | *) | 61 | *) |
| Gnarrenburg, Umland | 3 | (6) | 945 | (840) | 27 | (25) |
| Tarmstedt, zentral | 1 | (2) | -- | *) | -- | *) |
| Tarmstedt (SG), Umland | 2 | (8) | -- | (859) | -- | (44) |
| Zeven (SG), Umland | 6 | (1) | 1.034 | *) | 48 | *) |
| Stadt Zeven, zentral | 3 | (2) | 786 | *) | 77 | *) |
| Selsingen (SG) | 7 | (11) | 821 | (794) | 27 | (33) |
| Sittensen (SG), Umland | 4 | (4) | 1.025 | (914) | 40 | (44) |
| Sittensen, zentral | 15 | (4) | 1.000 | (832) | 75 | (82) |
| Fintel (SG) | 3 | (4) | 1.060 | (826) | 44 | (49) |
| Scheeßel, zentral | 2 | (1) | -- | *) | -- | *) |
| Scheeßel, Umland | 5 | (6) | 794 | (1.006) | 45 | (43) |
| Rotenburg, Umland | 1 | (--) | -- | -- | -- | -- |
| Stadt Rotenburg | 13 | (3) | 693 | (493) | 95 | (113) |
| Sottrum, zentral | 5 | (1) | 1.196 | *) | 51 | *) |
| Sottrum (SG), Umland | 6 | (7) | 888 | (1.142) | 46 | (42) |
| Bothel (SG) | 5 | (7) | 1.032 | (891) | 33 | (35) |
| Visselhövede, Umland | 2 | (--) | -- | -- | -- | -- |
| Stadt Visselhövede | -- | (--) | -- | -- | -- | -- |
| Landkreis Rotenburg (Wümme) | 99 | (81) | 924 | (865) | 57 | (49) |

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

| Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG) | Anzahl | | Mittlere Größe (m ²) | | mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ² | |
|--|-----------|-------------|-------------------------------------|--------------|--|-------------|
| Ahlden (SG) | 4 | (8) | 810 | (870) | 45 | (35) |
| Bispingen | 6 | (3) | 908 | (924) | 53 | (47) |
| Bomlitz | 2 | (7) | *) | (824) | *) | (41) |
| Bad Fallingb.ostel, Stadt | 2 | (9) | *) | (850) | *) | (59) |
| Munster, Stadt | 9 | (3) | 829 | (859) | 54 | (55) |
| Neuenkirchen | 9 | (6) | 781 | (659) | 50 | (50) |
| Osterheide, Gmdfr.Bez. | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Rethem (Aller) (SG) | 1 | -- | *) | -- | *) | -- |
| Schneverdingen, Stadt | 12 | (10) | 804 | (815) | 73 | (53) |
| Schwarmstedt (SG) | 17 | (9) | 875 | (934) | 56 | (52) |
| Soltau, Stadt | 23 | (18) | 611 | (721) | 89 | (76) |
| Walsrode, Stadt | 11 | (12) | 879 | (730) | 40 | (52) |
| Wietzendorf | 1 | (3) | *) | (691) | *) | (37) |
| Landkreis Soltau-Fallingb.ostel | 97 | (88) | 796 | (796) | 61 | (55) |

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Verden

| Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG) | Anzahl | | Mittlere Größe (m ²) | | mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ² | |
|--------------------------------------|------------|--------------|-------------------------------------|--------------|--|-------------|
| Achim | 27 | (20) | 573 | (541) | 130 | (137) |
| Dörverden | 3 | (4) | 978 | (763) | 53 | (52) |
| Kirchlinteln | 13 | (17) | 844 | (881) | 49 | (54) |
| Langwedel | 20 | (27) | 677 | (820) | 85 | (95) |
| Ottersberg | 15 | (16) | 880 | (720) | 88 | (90) |
| Oyten | 21 | (49) | 821 | (772) | 104 | (106) |
| Thedinghausen (SG) | 13 | (18) | 801 | (812) | 64 | (64) |
| Verden | 31 | (18) | 666 | (727) | 106 | (99) |
| Landkreis Verden | 143 | (169) | 730 | (755) | 95 | (91) |

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

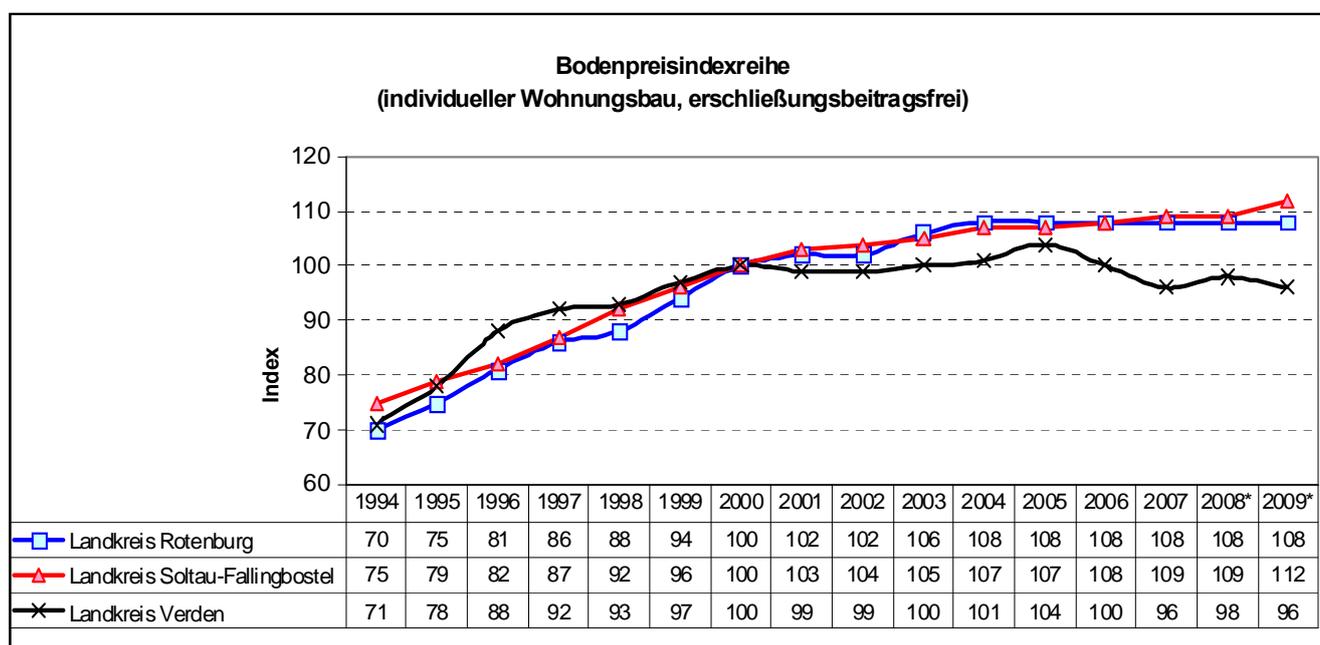
5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

5.2.2.1 Preisentwicklung

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

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

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



*) Die Indexzahlen der Jahre 2008 und 2009 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 2009 zu 41 €/m² veräußert. Welcher Preis wäre vermutlich im Jahre 1994 zu erzielen gewesen?

Index im Jahr 2009: 108
Index im Jahr 1994: 70

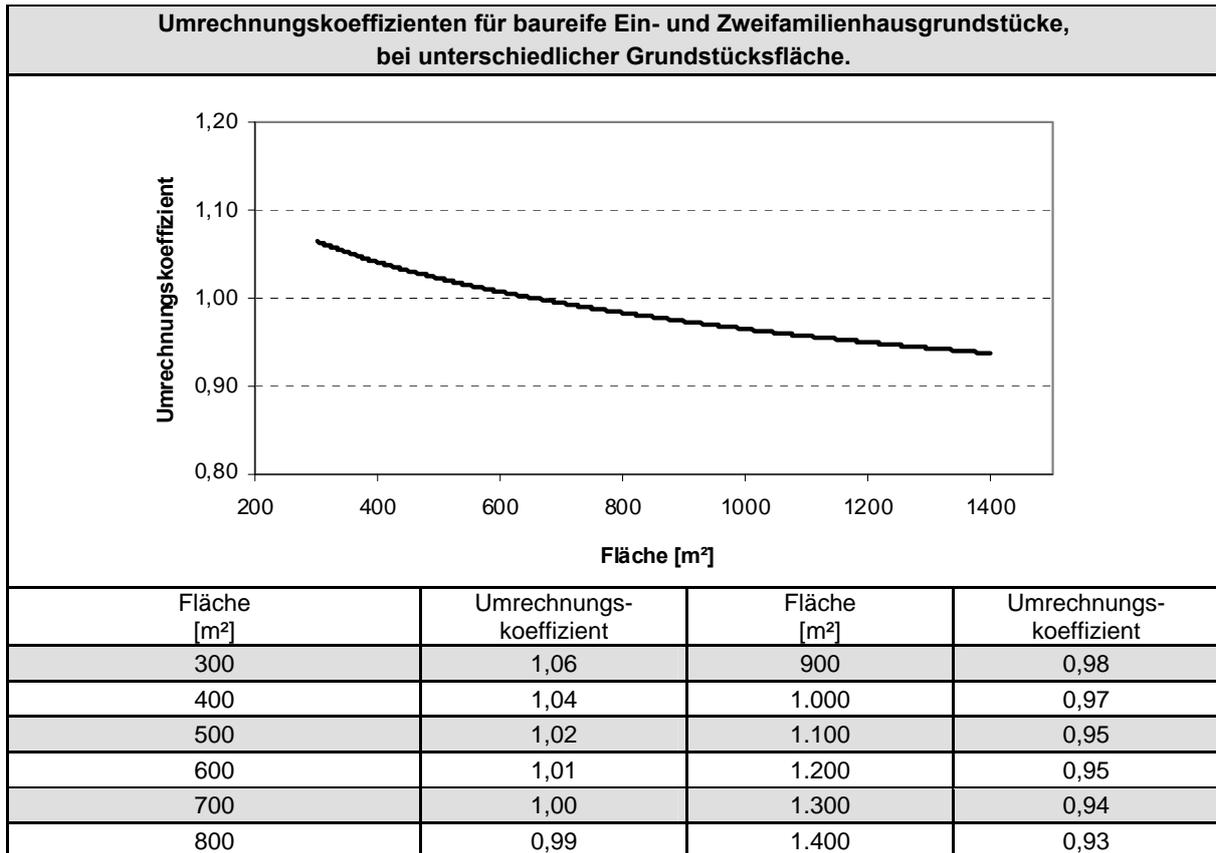
geschätzter Bodenwert 1994 : $41 \text{ €/m}^2 \times 70 / 108 = \text{ca. } 27 \text{ €/m}^2$ (bzw. ca. 52,- DM/m²)

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 01.11.2007 bis 31.10.2009 ermittelt. Verkäufe mit besonderen Umständen blieben unberücksichtigt.

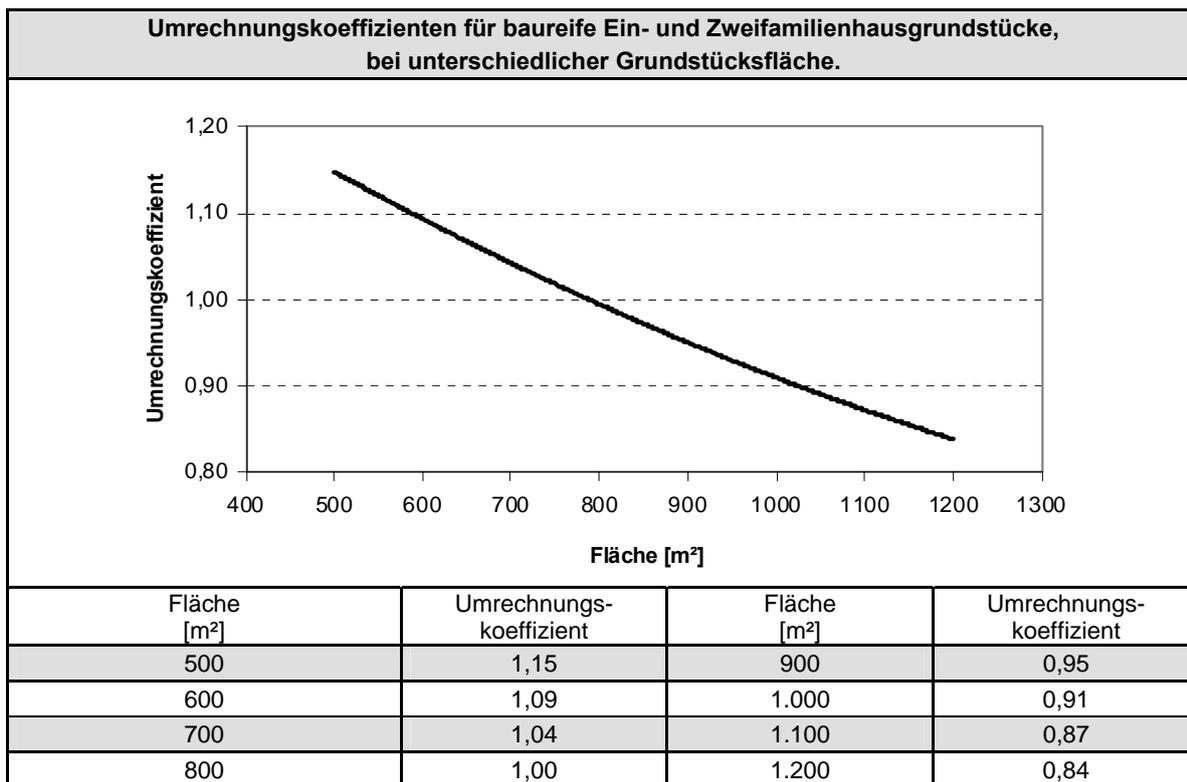
Landkreis Rotenburg (Wümme)



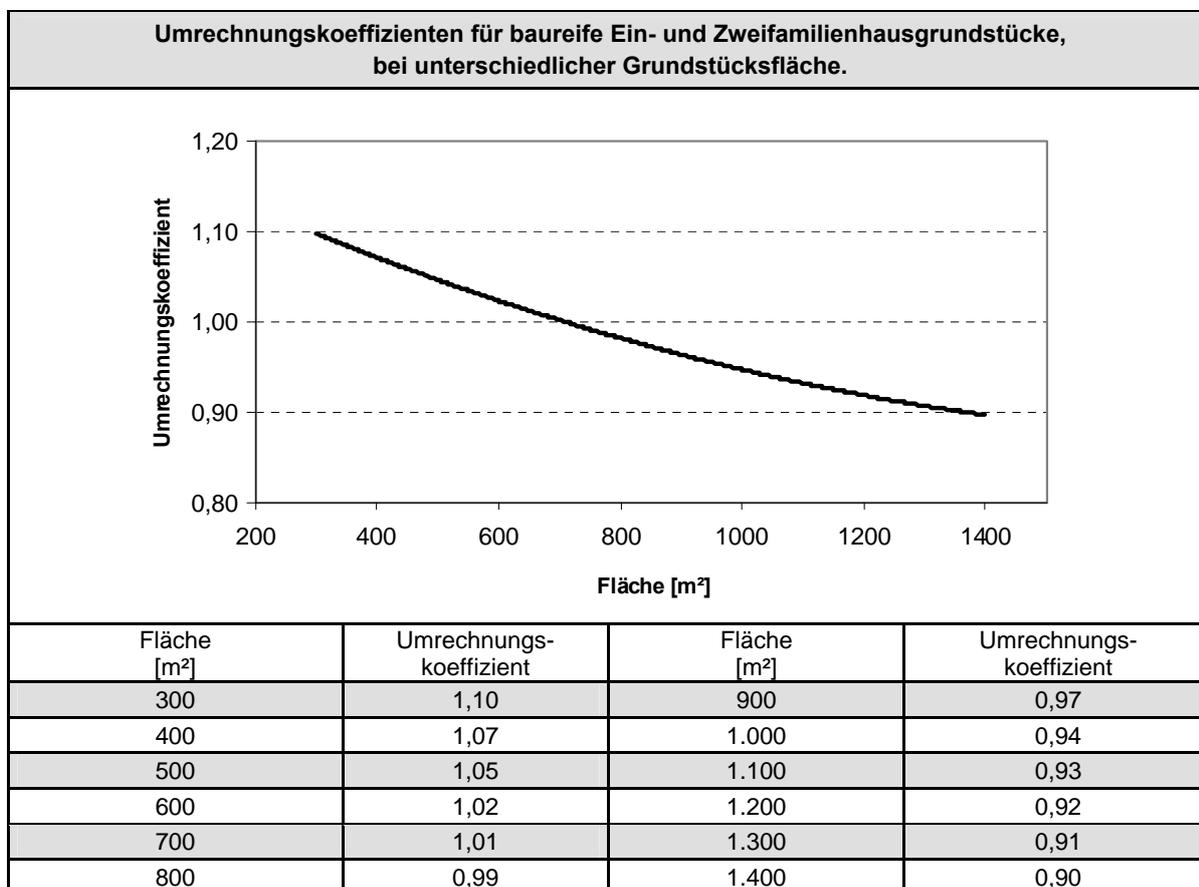
Anwendungsbeispiel:

Größe des Baugrundstücks: 600 m²
 Kaufpreis: 70,- €/m²
 Welcher Preis wäre in gleicher Lage für ein Baugrundstück mit doppelter Größe angemessen?
 Umrechnungskoeffizienten: 600 m² = 1,01
 1.200 m² = 0,95
 Umrechnung: 70,- €/m² x 0,95/1,01 = **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 | 5 (20) | 2.240 (7.010) | 19 (16) |
| Soltau-Fallingb.ostel | 13 (13) | 7.470 (3.714) | 25 (20) |
| Verden | 7 (24) | 2.422 (3.764) | 33 (32) |

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 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|-----------------------|------|------|------|------|------|------|
| Rotenburg (Wümme) | 12 | 13 | 16 | 16 | 16 | 19 |
| Soltau-Fallingb.ostel | 19 | 16 | 26 | 27 | 20 | 25 |
| Verden | 31 | 26 | 35 | 27 | 32 | 33 |

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 2009 wurden im Berichtsgebiet insgesamt 67 Flächen mit einer Gesamtgröße von 55,6 ha (im Vorjahr 56,4 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 vom jeweiligen Stand 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 (2009: 27 Fälle im Berichtsgebiet mit einer Fläche von rd. 11,2 ha) liegen in der Spanne von 2,- bis 65,- €/m², bzw. 6 bis 67 % des Baulandwertes (erschließungsbeitragsfrei), mit einem Mittelwert von 25 % des Baulandwertes.

Für Vorstufen des Gewerbebaulandes wurden bei 40 Kauffällen Preise in der Spanne von 3,- bis 15,50 €/m², bzw. 11 bis 79 % des Gewerbebaulandwertes (erschließungsbeitragsfrei), mit einem Mittelwert von 35 % gezahlt. Die Kaufpreise entsprechen hierbei vielfach dem Wertniveau des erschließungsbeitragspflichtigen Gewerbebaulandes. Das veräußerte Flächenvolumen umfasste 46,6 ha.

5.6 Erbbaurechte

Erbbaurechte wurden und werden in den drei Landkreisen des Berichtsgebietes selten begründet. In den Jahren 2007 bis 2009 wurden insgesamt 9 Erbbaurechte neu begründet und 24 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 | 24 | 53,- €/m ² 20,- bis 129,- €/m ² | 88,- €/m ² 40,- bis 132,- €/m ² | 0,63 (0,25 bis 1,08) |

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

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

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

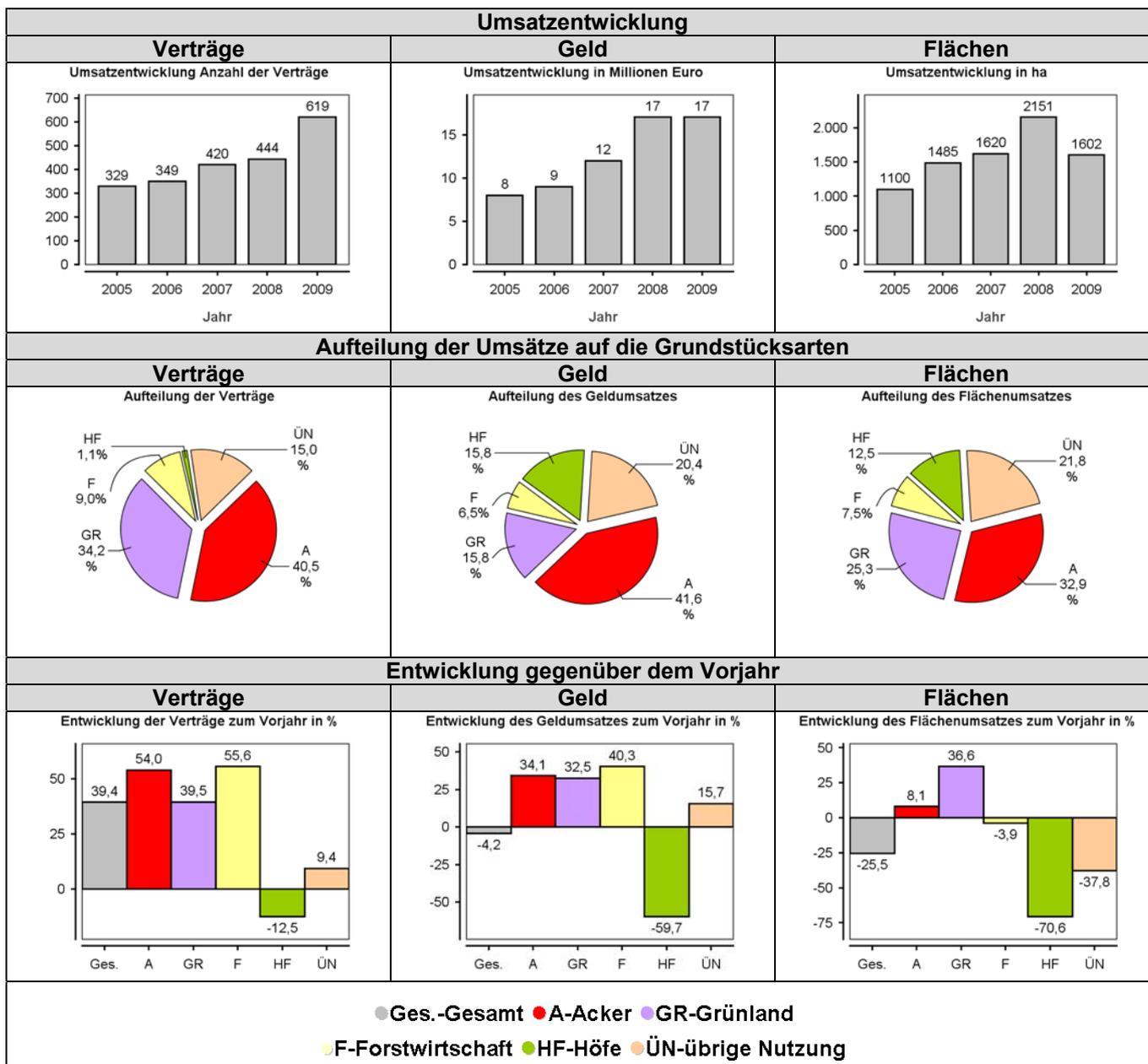
Im Berichtsgebiet hat sich der land- und forstwirtschaftliche Grundstücksverkehr seit ca. vier Jahren deutlich belebt. Dieser Trend hat sich 2009 nur teilweise und regional unterschiedlich fortgesetzt, im Landkreis Rotenburg (Wümme) für alle Nutzungsarten, allerdings teilweise mit einem geringeren Gesamtflächenumsatz, im Landkreis Verden nur für Ackerland, im Landkreis Soltau-Fallingb. nur für Waldflächen.

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. Im Landkreis Soltau-Fallingb. sind die Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen in den vergangenen fünf Jahren durchschnittlich um ca. 25 %, in den Landkreisen Verden und Rotenburg (Wümme) um ca. 30 % angestiegen.

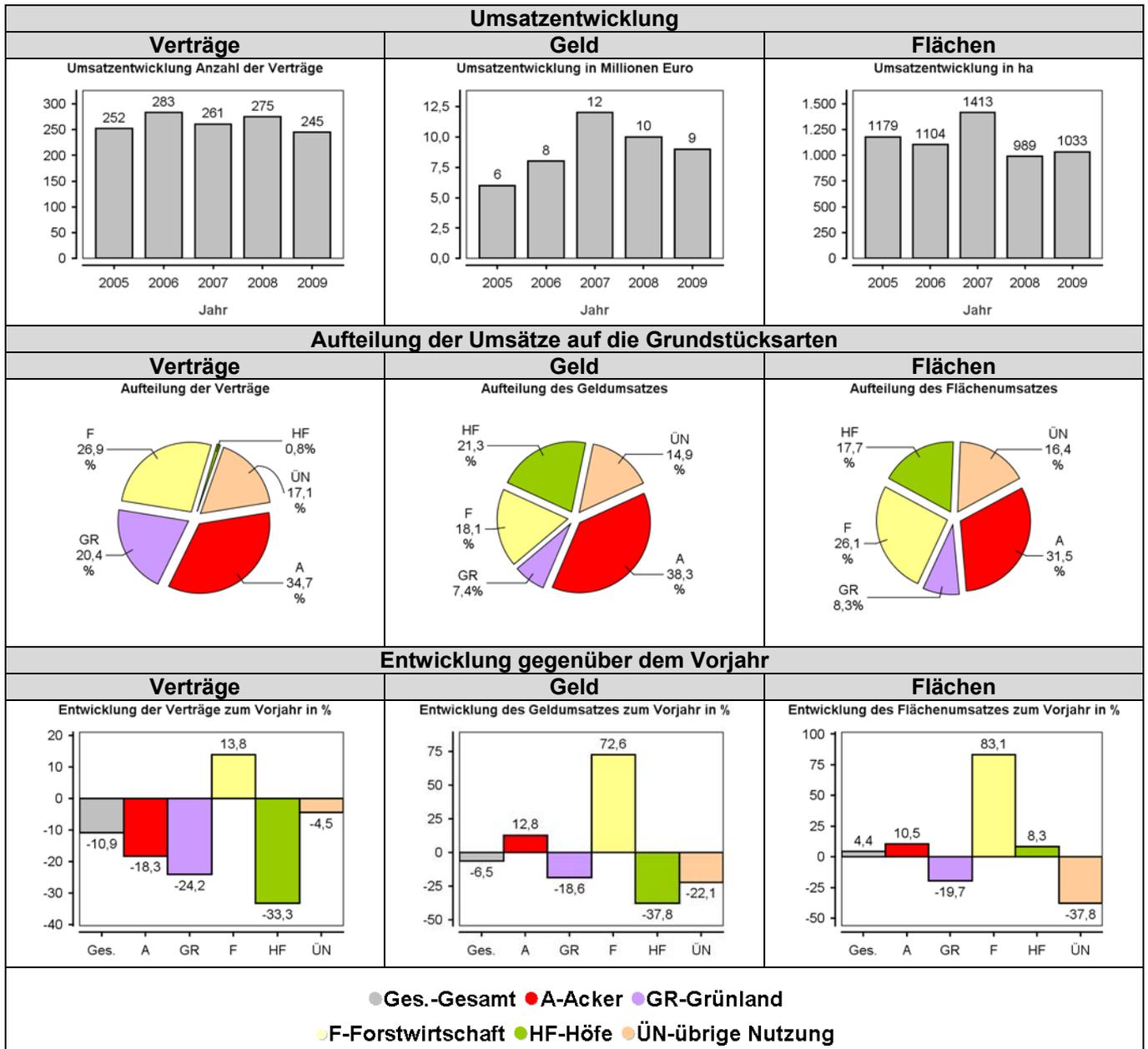
Der nach Nutzungsarten gegliederte Umsatz im Berichtsjahr und die Entwicklung der letzten fünf Jahre werden in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

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.

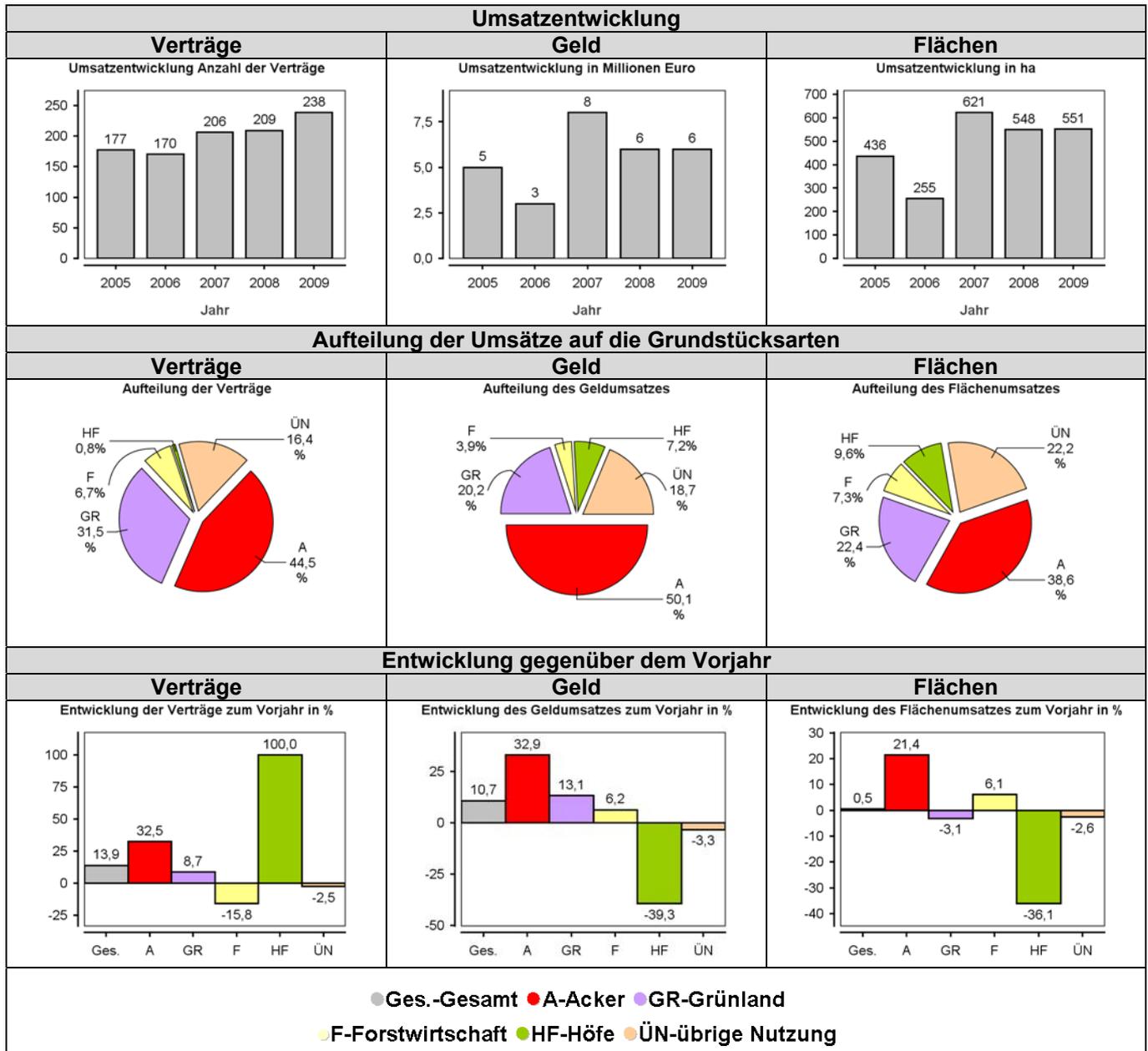
Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Soltau-Fallingb.oste!



Landkreis Verden



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) | 151 | 3,2 | 1,25 | + 17,9 % |
| Landkreis Soltau-Fallingbostal | 70 | 4,5 | 0,96 | + 2,1 % |
| Landkreis Verden | 71 | 2,6 | 1,45 | + 12,4 % |

| Gebiet | Ackerzahl | Anzahl | mittlere Größe (ha) | Kaufpreis (€/m ²) | |
|--------------------------------|-----------|--------|------------------------|-------------------------------|-------------|
| | | | | Mittel | Spanne |
| Landkreis Rotenburg (Wümme) | bis 40 | 149 | 3,2 | 1,25 | 0,56 – 2,99 |
| | 41 – 60 | 2 | 1,1 | 1,00 | 0,79 – 1,20 |
| Landkreis Soltau-Fallingbostal | bis 40 | 67 | 4,5 | 0,96 | 0,09 – 1,59 |
| | 41 - 60 | 3 | 2,5 | 0,99 | 0,70 – 1,34 |
| Landkreis Verden | bis 40 | 48 | 2,3 | 1,34 | 0,55 – 2,50 |
| | 41 -60 | 11 | 2,4 | 1,46 | 0,85 – 2,02 |
| | 61 – 80 | 12 | 3,5 | 1,92 | 1,15 – 3,40 |

Grünland

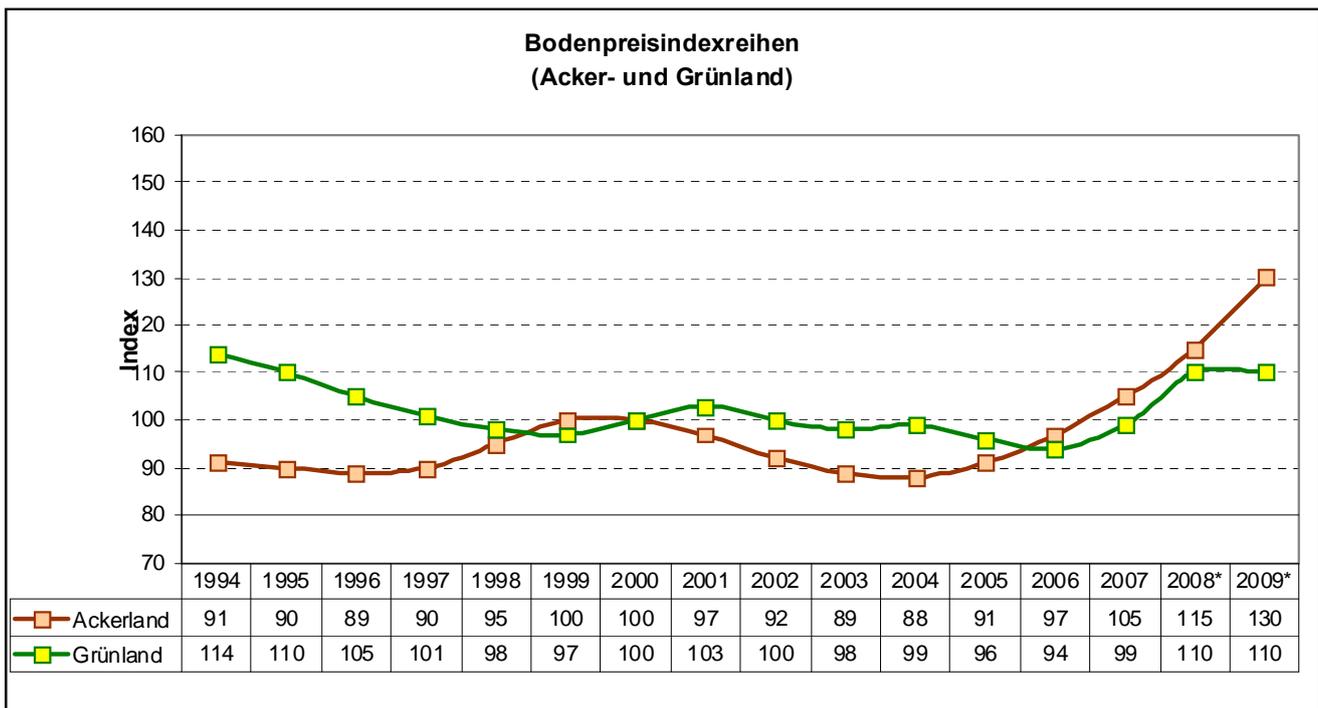
| Gebiet | Anzahl | mittlere Größe (ha) | mittlerer Preis €/m ² | Veränderung gegen- über dem Vorjahr (%) |
|--------------------------------|--------|------------------------|-------------------------------------|---|
| Landkreis Rotenburg (Wümme) | 149 | 2,5 | 0,62 | - 1,6 % |
| Landkreis Soltau-Fallingbostal | 36 | 1,8 | 0,71 | + 4,4 % |
| Landkreis Verden | 48 | 2,3 | 0,98 | + 1,0 % |

| Gebiet | Grünland- zahl | Anzahl | mittlere Größe (ha) | Kaufpreis (€/m ²) | |
|--------------------------------|-------------------|--------|------------------------|-------------------------------|-------------|
| | | | | Mittel | Spanne |
| Landkreis Rotenburg (Wümme) | bis 40 | 135 | 2,5 | 0,61 | 0,19 – 1,60 |
| | 41-60 | 14 | 2,5 | 0,77 | 0,24 – 1,50 |
| Landkreis Soltau-Fallingbostal | bis 40 | 27 | 1,8 | 0,71 | 0,24 – 1,50 |
| | 41 – 60 | 9 | 1,7 | 0,69 | 0,35 – 1,10 |
| Landkreis Verden | bis 40 | 35 | 2,2 | 0,93 | 0,25 – 2,40 |
| | 41 – 60 | 7 | 1,5 | 1,07 | 0,70 – 1,69 |
| | 61 – 80 | 6 | 3,9 | 1,15 | 0,64 – 1,50 |

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 der Jahre 2008 und 2009 sind vorläufig.*

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 €/m².

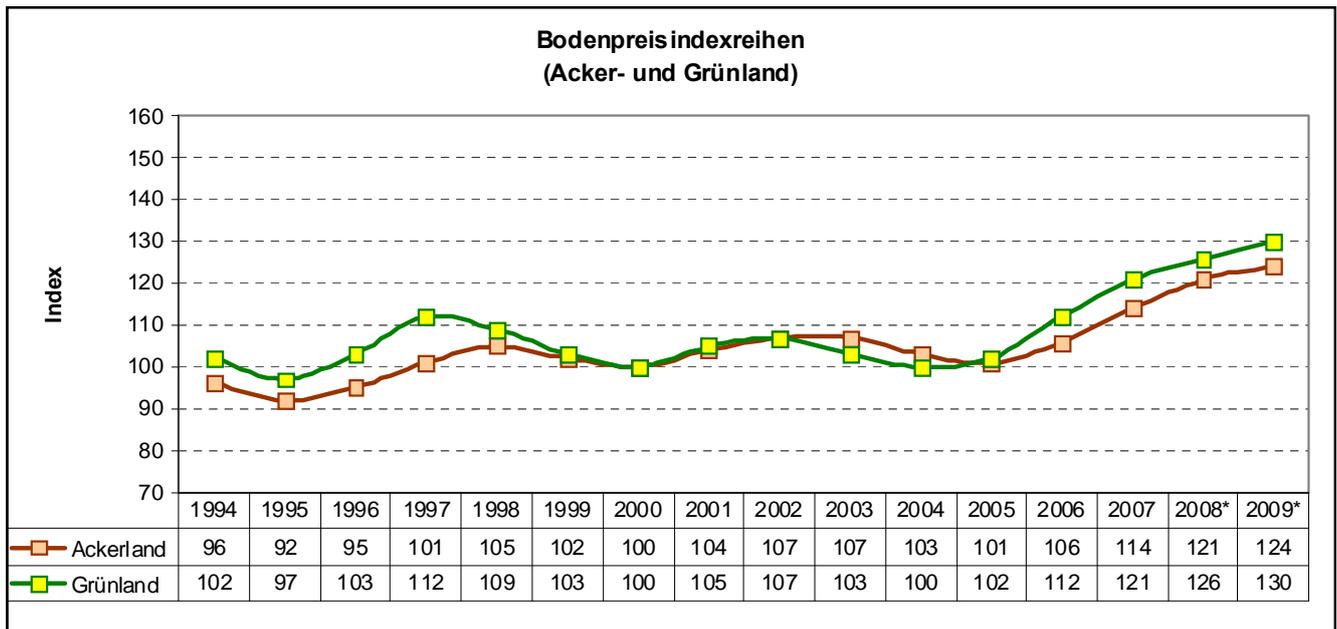
Welcher Wert kann im Jahre 1996 angenommen werden?

Index im Jahre 2006: 97

Index im Jahre 1996: 89

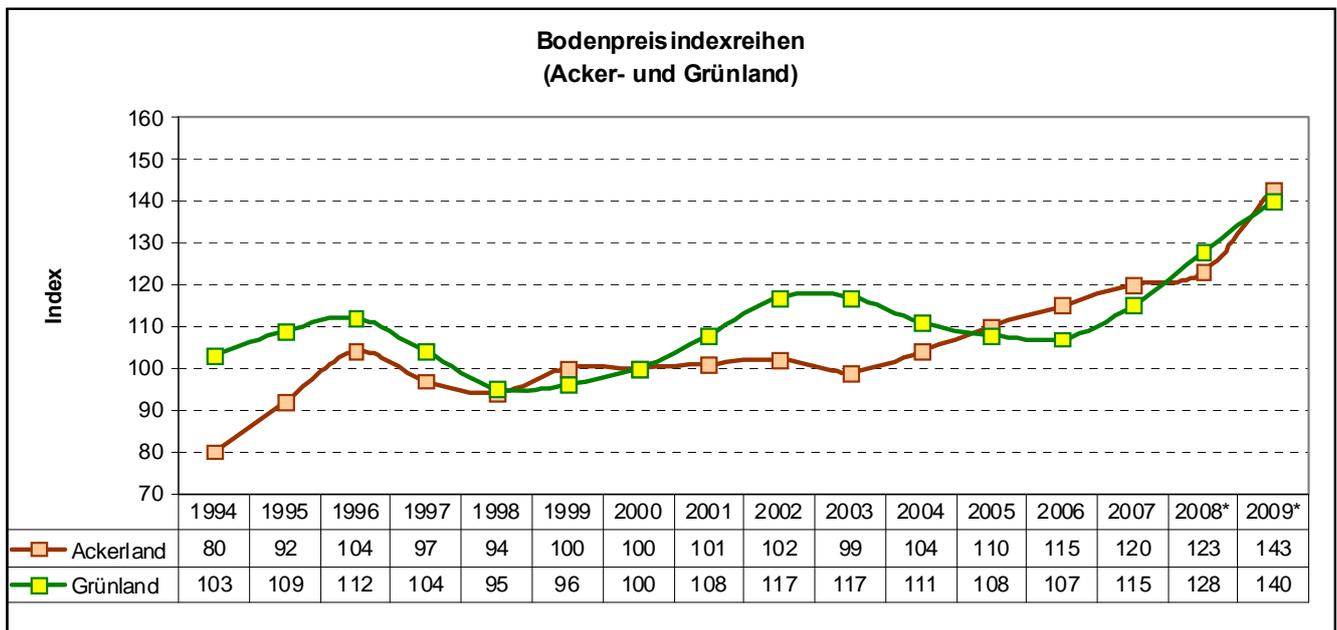
Bodenwert 1996: $0,75 \text{ €/m}^2 \times 89 / 97 = \mathbf{0,69 \text{ €/m}^2}$, bzw. 1,35 DM/m².

Landkreis Soltau-Fallingb.oste!



*) Die Indexzahlen der Jahre 2008 und 2009 sind vorläufig.

Landkreis Verden



*) Die Indexzahlen der Jahre 2008 und 2009 sind vorläufig.

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

6.3 Höfe

Im Jahr 2009 wurden in den drei Landkreisen insgesamt 11 ganze Höfe einschließlich ihrer landwirtschaftlichen Nutzflächen veräußert. Die landwirtschaftlichen Flächen hatten eine durchschnittliche Größe von 39,6 ha. Der mittlere Kaufpreis betrug 460.000 €

Im Falle der Aufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebes werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen häufiger als Stückländereien getrennt von der Hofstelle (Resthof) veräußert (siehe dazu Abschnitt 9.9.1).

6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Hauptinflussgröße der Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ist der Wert des Holzbestandes, der wiederum von der Baumart, dem Alter, dem Bestockungsgrad und der Hiebreife abhängt. Daneben sind die Abtriebskosten, die Lage (Ortsnähe) und die Größe der Flächen preisrelevant.

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

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Im Berichtsjahr wurden 56 Forstflächen veräußert. Es wechselten insgesamt 120,3 ha im Wert von 1,08 Mio. € den Eigentümer. Im Vorjahr waren es 36 Forstflächen mit 125,2 ha und einem Volumen von 766.000 €. Die Durchschnittspreise der letzten fünf Jahre (2005 – 2009) 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 | 6 | 0,25 – 6,0 | 0,70 | 0,30 | 2,36 |
| Mischwald | 15 | bis 1 | 1,12 | 0,11 | 2,42 |
| | 27 | > 1 | 0,63 | 0,22 | 2,09 |
| Σ | 42 | | 0,86 | 0,11 | 2,42 |
| Nadelwald | 50 | bis 1 | 0,74 | 0,16 | 2,50 |
| | 56 | > 1 | 0,52 | 0,21 | 3,30 |
| Σ | 106 | | 0,62 | 0,16 | 3,30 |

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Im Berichtsjahr wurden 66 (58) Kaufverträge von Forstflächen registriert. Umgesetzt wurden insgesamt 269,6 ha (147,2 ha) für 1,66 Mio. € (0,96 Mio. €). Die Klammerangaben beziehen sich auf das Vorjahr.

Die Durchschnittswerte der Jahre 2005 – 2009 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 | 20 | 1,0 | 0,58 | 0,25 | 1,62 |
| Nadelwald | 182 | 4,5 | 0,64 | 0,14 | 2,12 |
| Mischwald | 37 | 1,5 | 0,54 | 0,19 | 1,57 |

Landkreis Verden

Im Berichtsjahr wurden 16 (2008: 19) Kauffälle für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke registriert. Der Gesamtflächenumsatz betrug 40,0 ha (37,7 ha), der Geldumsatz 250.000,- € (232.000,- €).

Die Durchschnittspreise der letzten fünf Jahre (2005 – 2009) sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

| Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen | | | | | |
|---|---------------|-------------------------|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Art | Anzahl | Größe (ha) Ø | Mittelwert €/m² | Spanne von | bis |
| | | | | €/m² | €/m² |
| Laubwald | 4 | 1,3 | 1,12 | 0,50 | 1,68 |
| Nadelwald | 42 | 2,6 | 0,78 | 0,32 | 2,95 |
| Mischwald | 12 | 8,8 | 1,08 | 0,26 | 3,55 |

6.5 Heide, Moor, Ödland, Unland, Geringstland

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 |
| 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 |
| 2009 | 15 | 0,35 | 0,08 | 0,91 |
| | 62 | 0,32 | 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 |
| 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 |
| 2009 | 7 | 0,41 | 0,15 | 0,65 |
| | 53 | 0,43 | 0,13 | 1,52 |

Landkreis Verden

| Durchschnittspreise für Heide, Moor, Öd- und Unland | | | | |
|---|-----------|------------------|------------------|------------------|
| Jahr | Anzahl | Mittelwert | von | bis |
| | | €/m ² | €/m ² | €/m ² |
| 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 |
| 2009 | 6 | 0,42 | 0,15 | 0,80 |
| | 22 | 0,41 | 0,06 | 0,99 |

*) 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 40 - 80% 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 2005 bis 2009)

| Landkreis Rotenburg (Wümme) | Anzahl | Spanne von | bis | Mittelwert |
|--|---------------|-------------------|------------|-------------------|
| Kaufpreise (€/m ²) | 13 | 0,40 | 1,75 | 1,00 |
| Faktor Kaufpreis/Bodenrichtwert (Landwirtschaft) | 13 | 0,5 | 3,2 | 1,4 |

| Landkreis Soltau-Fallingb. (Fallingb.) | Anzahl | Spanne von | bis | Mittelwert |
|--|---------------|-------------------|------------|-------------------|
| Kaufpreise (€/m ²) | 5 | 0,30 | 2,77 | 1,29 |
| Faktor Kaufpreis/Bodenrichtwert (Landwirtschaft) | 5 | 0,5 | 4,3 | 1,8 |

| Landkreis Verden | Anzahl | Spanne von | bis | Mittelwert |
|--|---------------|-------------------|------------|-------------------|
| Kaufpreise (€/m ²) | 24 | 0,15 | 1,50 | 1,32 |
| Faktor Kaufpreis/Bodenrichtwert (Landwirtschaft) | 21 | 0,9 | 2,5 | 1,6 |

7 Übrige unbebaute Flächen

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

7.1 Private Grünflächen – Gartenland

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 38 derartige Gartenlandflächen verkauft. Die Kaufpreise lagen in der Spanne zwischen 5,- und 35,- €/m², im Mittel aller Kauffälle bei 12,45 €/m². Im langjährigen Durchschnitt werden für derartige Gartenlandflächen Kaufpreise in Höhe von 27 % des jeweiligen Baulandrichtwertes bei einer Spanne von 7 bis 67 % gezahlt.

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

In den Jahren 2005 bis 2009 wurden 65 Garten- oder Hinterlandflächen verkauft. Die Kaufpreise für Flächen bis 500 m² lagen zwischen rd. 1,- und 25,- €/m². Das Mittel der Kaufpreise lag bei 11,01 €/m² und entspricht rd. 25 % des jeweiligen Baulandrichtwertes. Für Flächen über 500 m² bis 1.000 m² waren es 5,77 €/m² bzw. rd. 17 %.

Landkreis Verden

In den vergangenen 5 Jahren wurden 50 Garten- oder Hinterlandflächen verkauft. Dabei wurden im Mittel 20 % des jeweiligen Baulandrichtwertes erzielt. Die Kaufpreise lagen zwischen 1,- und 43,- €/m², im Mittel aller Kauffälle bei 13,45 €/m².

7.2 Wasserflächen

Im Jahr 2009 wurden 5 Kauffälle mit einer Gesamtfläche von 2,3 ha und einem Geldumsatz von 53.800,- € 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) | 20 | 1.000 - 33.000 | 1,43 | 0,23 | 4,65 |
| Soltau-Fallingb.ostel | 10 | 3.100 – 36.000 | 2,52 | 0,84 | 5,34 |
| Verden | 6 | 1.400 – 33.000 | 1,63 | 0,60 | 3,15 |

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 keine Kauffälle von Flächen registriert, für die Sandabbau vorgesehen ist. 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 2009) | | | | | |
|--|--------|---|---|--|---|
| 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) |
| 2009 | -- | -- | -- | -- | -- |

Von den 39 in den letzten 12 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 16 Verkäufe von Sand-/Kiesabbauflächen registriert. Im Mittel wurden dabei 2,48 €/m² für die Flächen erzielt. Der Kaufpreisanteil für den Bodenschatz schwankte sehr stark; u.a. weil das mögliche Abbauvolumen stark differierte. Soweit ausgewiesen lagen die Angaben im Flächenbezug bei durchschnittlich 2,72 €/m² (0,25 €/m² bis 6,51 €/m²), auf den Kubikmeter bezogen bei i.M. 0,76 €/m³ (0,41 €/m³ bis 1,37 €/m³).

Landkreis Verden

Im Landkreis wurden in den letzten 9 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 Entschädigungsstreitfällen folgend, nach der Grundstücksqualität, die die Fläche zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Planung erreicht hatte.

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 21 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) ermitteln die Gutachterausschüsse jeweils zum 01. Januar eines jeden Kalenderjahres Bodenrichtwerte mindestens für baureifes Land. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Bodenrichtwerte können für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes oder einer anderen Nutzung ermittelt werden, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht. In Niedersachsen werden mit Ausnahme einiger kreisfreier Städte im Jahresturnus auch Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt.

Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes und werden auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt. Es werden nur Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielt worden sind.

Bodenrichtwerte für Bauland

Der Bodenrichtwert wird als durchschnittlicher Lagewert des Bodens definiert. Im Regelfall werden die Bodenrichtwerte einschließlich der Erschließungskosten und für eine Zone mit fester Abgrenzung ermittelt. Zu einer Zone werden die Grundstücke zusammengefasst, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen und für die ein annähernd gleiches Preisniveau vorliegt. Definierte Zustandsmerkmale, auf die der Richtwert bezogen ist, können dem Richtwert zugesetzt werden. Im ländlichen Raum ist dies neben der Art der Bebauung oft eine ortsübliche Grundstücksgröße.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Für die Ableitung von Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Nutzflächen gelten im Prinzip dieselben Grundsätze. Die Bodenrichtwerte beziehen sich im Allgemeinen auf Acker- und Grünlandgrundstücke 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 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse geben gemäß § 196 Abs. 3 BauGB jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte. Die Auskünfte werden im Einzelfall mündlich, schriftlich oder im **Internet** erteilt. Es können auch **Richtwertkarten** und **CD/DVD-ROM** bezogen werden.

Veröffentlichung in Karten und auf CD-ROM / DVD-ROM

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

Veröffentlichung im Internet

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

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

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:

The screenshot displays a web interface for land value information. On the left, there are navigation tabs: 'Login-Information' (Kennung: null), 'Suche' (Suche nach Ort), 'Bodenrichtwerte' (Bodenrichtwert für die in der Karte markierte Position: 100 WA, 340007), and 'Herausgeber' (Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden). The main area features a map titled 'Karte: Bodenrichtwertkarte Bauland 1:5.000'. The map shows a residential area with streets like 'Reidstraße', 'Am Prüßenforth', 'Moorkamp', 'Rückhaltebecken', 'Spielplatz', 'Christina-Str.', and 'Lucas-Schäfer-Str.'. A red pin is placed on a plot. Search filters include 'Bauland' (selected), 'Maßstab' (1:5.000), 'Stichtag' (01.01.2010), 'in EURO', and 'zentrieren'. A 'PDF' icon is also visible. The bottom left of the map area contains the text '© Land Niedersachsen'.

8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Die Gutachterausschüsse erstellen auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte „Übersichten über die Bodenrichtwerte“. Diese dienen dem überregionalen Vergleich und sind in nachfolgenden Tabellen dargestellt. Sie werden auch im Marktbericht für das Land Niedersachsen zusammen mit den Bodenrichtwerten aus den übrigen Landkreisen veröffentlicht. Die ausgewählten Bodenrichtwerte werden durch die Merkmale

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

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

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

8.2.1 Wohnbauland

| Landkreis Rotenburg (Wümme) Einheitsgemeinde *Samtgemeinde | Merkmale | | | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des | | | | | |
|--|----------------------|------------------|-------------------------------------|--|------------------|------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Einwohner in 1000 | Zentralität | Bedeutung | individuellen Wohnungsbaus | | | Geschosswohnungsbaus | | |
| | | | | gute Lage | mittlere Lage | mäßige Lage | gute Lage | mittlere Lage | mäßige Lage |
| €/m ² | €/m ² | €/m ² | €/m ² | €/m ² | €/m ² | €/m ² | €/m ² | €/m ² | |
| Rotenburg (Wümme) | 21,9 | M | Kreisstadt | 150 | 100 | 65 | | 115 | |
| Bremervörde | 19,3 | M | Ehemalige Kreisstadt | 115 | 80 | 56 | | | |
| *Zeven | 12,3 | M | Kleinstadt mit regionaler Bedeutung | 95 | 80 | 70 | | | |
| Scheeßel | 12,7 | G | Landgemeinde | 115 | 105 | 85 | | | |
| Visselhövede | 10,7 | G | Kleinstadt und Erholungsort | 65 | 49 | 40 | | | |
| *Sittensen | 5,5 | G | Landgemeinde | 115 | 85 | 55 | | | |
| *Sottrum | 6,0 | G | Landgemeinde | | 70 | | | | |
| *Bothel | 2,5 | G | Landgemeinde / Erholungsort | | 50 | | | | |
| *Fintel/Lauenbrück | 2,0 | G | Landgemeinde / Fremdenverkehr | | 64 | 54 | | | |
| *Tarmstedt | 3,6 | G | Landgemeinde | | 64 | | | | |
| *Selsingen | 3,3 | G | Landgemeinde | | 45 | | | | |
| Gnarrenburg | 9,5 | G | Landgemeinde | | 54 | | | | |
| *Geestequelle | 2,0 | G | Landgemeinde | | 33 | | | | |

| Landkreis Soltau-Fallingbostal Einheitsgemeinde *Samtgemeinde Gemeinde / Gemeindeteil | Merkmale | | | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des | | | | | | |
|--|----------------------|-------------|-----------------------------------|--|-----------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|--|
| | Einwohner in 1000 | Zentralität | Bedeutung | individuellen Wohnungsbaus | | | Geschosswohnungsbaus | | | |
| | | | | gute Lage €/m² | mittlere Lage €/m² | mäßige Lage €/m² | gute Lage €/m² | mittlere Lage €/m² | mäßige Lage €/m² | |
| * Ahlden/Ahlden | 1,5 | G | Landgemeinde | | 30 | | | | | |
| Bispingen/Bispingen | 2,5 | G | Fremdenverkehrsort | | 55 | | | | | |
| Bad Fallingbostal/Bad Fallingbostal | 10,5 | G | Kneipp-Bad | 70 | 55 | 40 | | | | |
| * Ahlden/Hodenhagen | 3,2 | G | Landgemeinde | 50 | 45 | | | | | |
| Schneverdingen/ Schneverdingen | 13,3 | G | Fremdenverkehrsort | 75 | 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 | | | | |
| Landkreis Verden | | | | | | | | | | |
| Verden | 26,8 | M | Kreisstadt | 165 | 132 | 75 | | | | |
| Oyten | 15,4 | G | Großstadtrandbereich zu Bremen | 155 | 145 | | | | | |
| Langwedel | 14,7 | G | Landgemeinde | 100 | 85 | 55 | | | | |
| Wittlohe | 0,5 | | Ort mit ländlichem Charakter | | 25 | | | | | |

8.2.2 Gewerbliches Bauland

| Landkreis Rotenburg (Wümme) Einheitsgemeinde *Samtgemeinde Gemeinde / Gemeindeteil | Einwohner in 1000 | Bodenrichtwerte in €/m ² von Grundstücken in | | | | | | | | |
|---|--------------------------|---|--|--|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|---|--------------------------------------|------------------------------------|
| | | Zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten | | | Gewerbegebieten | | | Gebieten für Dienstleistungen und Verwaltung | | |
| | | gute Lage (MK) €/m ² | Mittlere Lage (MI) €/m ² | mäßige Lage (MD) €/m ² | gute Lage €/m ² | mittlere Lage €/m ² | mäßige Lage €/m ² | gute Lage €/m ² | mittlere Lage €/m ² | mäßige Lage €/m ² |
| Rotenburg (Wümme) | 21,9 | 270 | 130 | | 15 | 15 | | | | |
| Bremervörde | 19,3 | 245 | 115 | 75 | 20 | 15 | | | | |
| *Zeven | 12,3 | 210 | 140 | | 20 | 15 | | | | |
| Scheeßel | 12,7 | 190 | 105 | | | 15 | | | | |
| Visselhövede | 10,7 | 100 | 55 | | | 10 | | | | |
| *Sittensen | 5,5 | 160 | 115 | 68 | 25 | 20 | | | | |
| *Selsingen | 3,3 | | | | 10 | 8 | | | | |
| *Sottrum | 6,0 | | | | | 15 | | | | |
| Landkreis Soltau-Fallingb. bostel | | | | | | | | | | |
| * Ahlden/Hodenhagen | 3,1 | | 50 | | | 11 | | | | |
| Bispingen/Bispingen | 2,5 | | 55 | | | 15 | | | | |
| Bad Fallingb. bostel/Bad Falling- bostel | 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 | | | 25 | | | | |
| *Thedinghausen | 15,0 | | 80 | | | | | | | |
| Verden | 26,9 | 280 | | | | 30 | | | | |

9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

In den überwiegend dünn besiedelten Landkreisen des Berichtsgebietes wird der Grundstücksmarkt mit einem Anteil von jeweils über 50 % von dem Handel mit frei stehenden Einfamilienhäusern dominiert. Der Marktanteil der Verkäufe von Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen ist in allen drei Landkreisen deutlich gesunken.

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, Soltau-Fallingb. und Verden in getrennte Marktgebiete regional zu untergliedern.

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

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

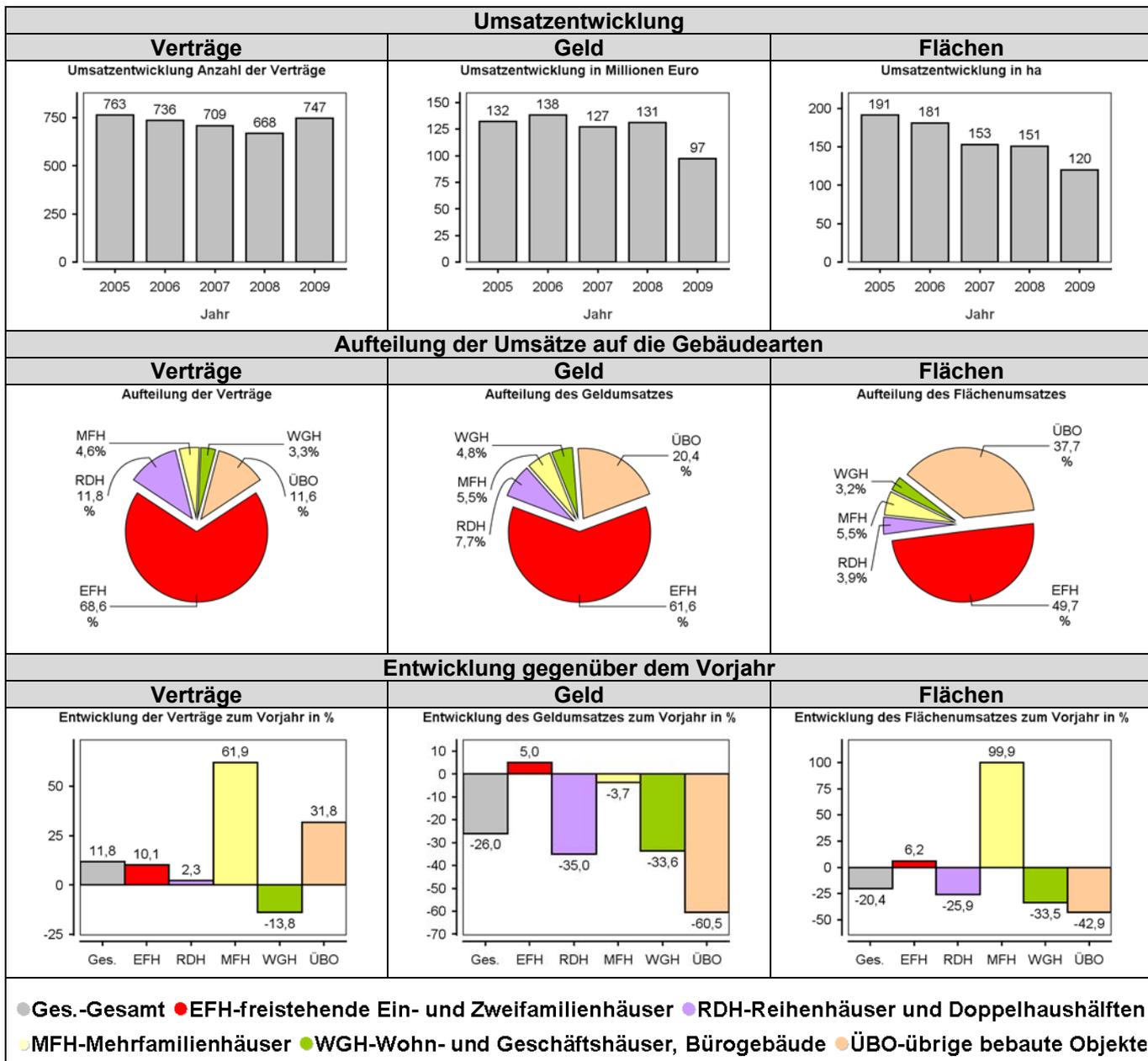
Alle Preisangaben und Wertfaktoren beziehen sich auf den Gesamtpreis/-wert des Objektes einschließlich des Wertanteiles für den Grund und Boden.

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

Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Soltau-Fallingb.ostel



Landkreis Verden

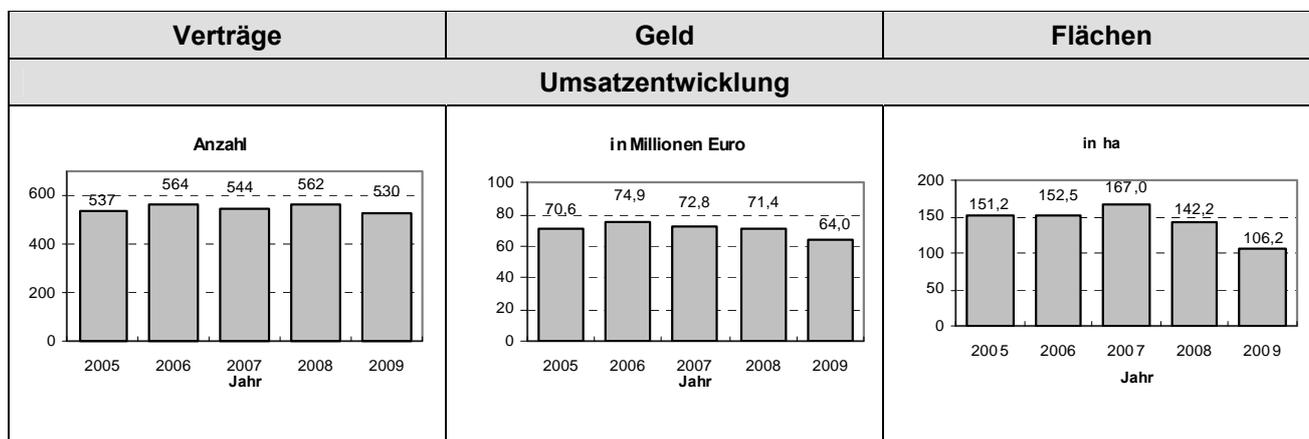
| Umsatzentwicklung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------|-----------------|------|------|------|------|--------|-------|-----|-----|-----|------|--|------------|--|-----------|-----------------|------|-------|----------------|------|-----|-------|-----|-------|--|------------|------------|-------|---|-----------|-----------------|------|------|-----|-------|-----|-------|-----|------|-----|-------|-----|------|
| Verträge | Geld | Flächen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Umsatzentwicklung Anzahl der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2005</td><td>2006</td><td>2007</td><td>2008</td><td>2009</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>698</td><td>680</td><td>622</td><td>631</td><td>604</td></tr> </table> | Jahr | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | Anzahl | 698 | 680 | 622 | 631 | 604 | <p>Umsatzentwicklung in Millionen Euro</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2005</td><td>2006</td><td>2007</td><td>2008</td><td>2009</td></tr> <tr><th>Millionen Euro</th><td>120</td><td>124</td><td>142</td><td>109</td><td>218</td></tr> </table> | Jahr | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | Millionen Euro | 120 | 124 | 142 | 109 | 218 | <p>Umsatzentwicklung in ha</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2005</td><td>2006</td><td>2007</td><td>2008</td><td>2009</td></tr> <tr><th>ha</th><td>140</td><td>186</td><td>124</td><td>124</td><td>181</td></tr> </table> | Jahr | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | ha | 140 | 186 | 124 | 124 | 181 | | | | | | |
| Jahr | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Anzahl | 698 | 680 | 622 | 631 | 604 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Jahr | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Millionen Euro | 120 | 124 | 142 | 109 | 218 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Jahr | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ha | 140 | 186 | 124 | 124 | 181 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aufteilung der Umsätze auf die Gebäudearten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Verträge | Geld | Flächen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Aufteilung der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Gebäudeart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>EFH</td><td>62,6</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>17,9</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>10,9</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>6,1</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>2,5</td></tr> </table> | Gebäudeart | Anteil (%) | EFH | 62,6 | RDH | 17,9 | ÜBO | 10,9 | WGH | 6,1 | MFH | 2,5 | <p>Aufteilung des Geldumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Gebäudeart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>WGH</td><td>61,6</td></tr> <tr><td>EFH</td><td>25,7</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>6,1</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>5,7</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>0,9</td></tr> </table> | Gebäudeart | Anteil (%) | WGH | 61,6 | EFH | 25,7 | ÜBO | 6,1 | RDH | 5,7 | MFH | 0,9 | <p>Aufteilung des Flächenumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Gebäudeart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>WGH</td><td>41,9</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>25,1</td></tr> <tr><td>EFH</td><td>29,3</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>2,2</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>1,4</td></tr> </table> | Gebäudeart | Anteil (%) | WGH | 41,9 | ÜBO | 25,1 | EFH | 29,3 | RDH | 2,2 | MFH | 1,4 | | | | | | |
| Gebäudeart | Anteil (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| EFH | 62,6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RDH | 17,9 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÜBO | 10,9 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| WGH | 6,1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MFH | 2,5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäudeart | Anteil (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| WGH | 61,6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| EFH | 25,7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÜBO | 6,1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RDH | 5,7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MFH | 0,9 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäudeart | Anteil (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| WGH | 41,9 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÜBO | 25,1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| EFH | 29,3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RDH | 2,2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MFH | 1,4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Entwicklung gegenüber dem Vorjahr | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Verträge | Geld | Flächen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>-4,3</td></tr> <tr><td>EFH</td><td>0,8</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>-13,6</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>0,0</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>-7,5</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>-13,2</td></tr> </table> | Kategorie | Veränderung (%) | Ges. | -4,3 | EFH | 0,8 | RDH | -13,6 | MFH | 0,0 | WGH | -7,5 | ÜBO | -13,2 | <p>Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>100,6</td></tr> <tr><td>EFH</td><td>-1,6</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>-19,1</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>-16,7</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>887,1</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>-34,1</td></tr> </table> | Kategorie | Veränderung (%) | Ges. | 100,6 | EFH | -1,6 | RDH | -19,1 | MFH | -16,7 | WGH | 887,1 | ÜBO | -34,1 | <p>Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>46,0</td></tr> <tr><td>EFH</td><td>-10,6</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>-19,2</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>44,0</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>859,5</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>-9,2</td></tr> </table> | Kategorie | Veränderung (%) | Ges. | 46,0 | EFH | -10,6 | RDH | -19,2 | MFH | 44,0 | WGH | 859,5 | ÜBO | -9,2 |
| Kategorie | Veränderung (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ges. | -4,3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| EFH | 0,8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RDH | -13,6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MFH | 0,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| WGH | -7,5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÜBO | -13,2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kategorie | Veränderung (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ges. | 100,6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| EFH | -1,6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RDH | -19,1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MFH | -16,7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| WGH | 887,1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÜBO | -34,1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kategorie | Veränderung (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ges. | 46,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| EFH | -10,6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RDH | -19,2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MFH | 44,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| WGH | 859,5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÜBO | -9,2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>● Ges.-Gesamt ● EFH-freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ● RDH-Reihenhäuser und Doppelhaushälften ● MFH-Mehrfamilienhäuser ● WGH-Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude ● ÜBO-übrige bebaute Objekte</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Im Landkreis Verden wurden der Geld- und der Flächenumsatz im Jahr 2009 erheblich durch einen einzelnen Kauffall (der Klasse WGH) beeinflusst. Ohne diesen Kauffall wären sowohl der Geld- als auch der Flächenumsatz im Landkreis Verden gegenüber dem Vorjahr nicht gestiegen sondern gesunken.

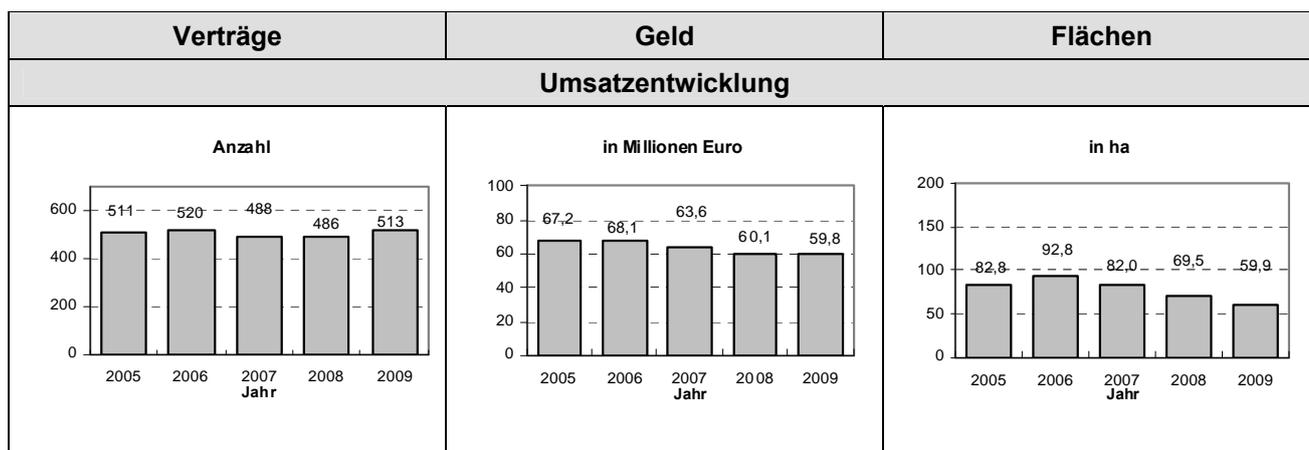
9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

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

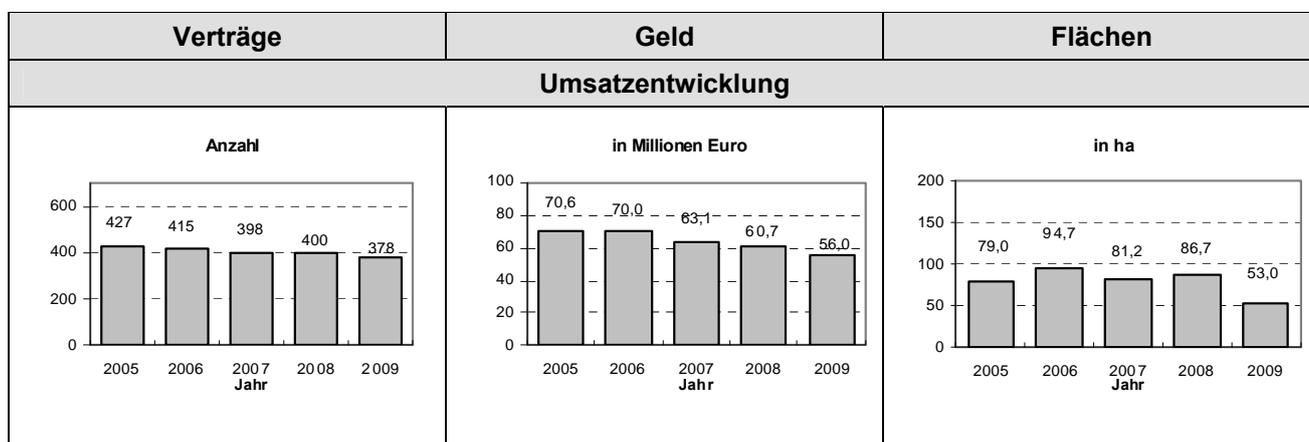
Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Soltau-Fallingb.ostel



Landkreis Verden



9.2.1 Preisniveau

Als Mittelwert aller im Jahr 2009 ausgewerteten Kauffälle beträgt der Durchschnittspreis für ein freistehendes Einfamilienhaus

| | |
|------------------------------------|---|
| im Landkreis Rotenburg (Wümme) | 122.000,- € 6.000 € (5%) weniger als im Vorjahr, |
| im Landkreis Soltau-Fallingb.ostel | 118.000,- € 4.000 € (3%) weniger als im Vorjahr und |
| im Landkreis Verden | 147.000,- € 6.000 € (4%) weniger als im Vorjahr. |

Damit steht Verden in der Preisrangliste der Landkreise und kreisfreien Städte Niedersachsens weiter 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 2009 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 2008.

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 2009 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**Landkreis Rotenburg (Wümme)**

| Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser | | | | | |
|--|------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| verkaufte Objekte 2009 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche [m ²] | Wohnflächenpreis [€/m ²] | Kaufpreis [€] |
| Baujahr bis 1945 | 17 (23) | 1910 (1908) | 162 (160) | 888 (955) | 127.000 (151.000) |
| Baujahr 1946 bis 1969 | 96 (84) | 1959 (1959) | 123 (123) | 788 (887) | 94.000 (107.000) |
| Baujahr 1970 bis 1984 | 50 (64) | 1976 (1977) | 150 (137) | 878 (961) | 127.000 (131.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999 | 41 (57) | 1995 (1994) | 139 (143) | 1.130 (1.106) | 156.000 (160.000) |
| Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005) | 21 (21) | 2002 (2001) | 150 (148) | 1.184 (1.076) | 178.000 (164.000) |
| Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006) | 1 (4) | *) (2006) | *) (115) | *) (1.332) | *) (151.000) |

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

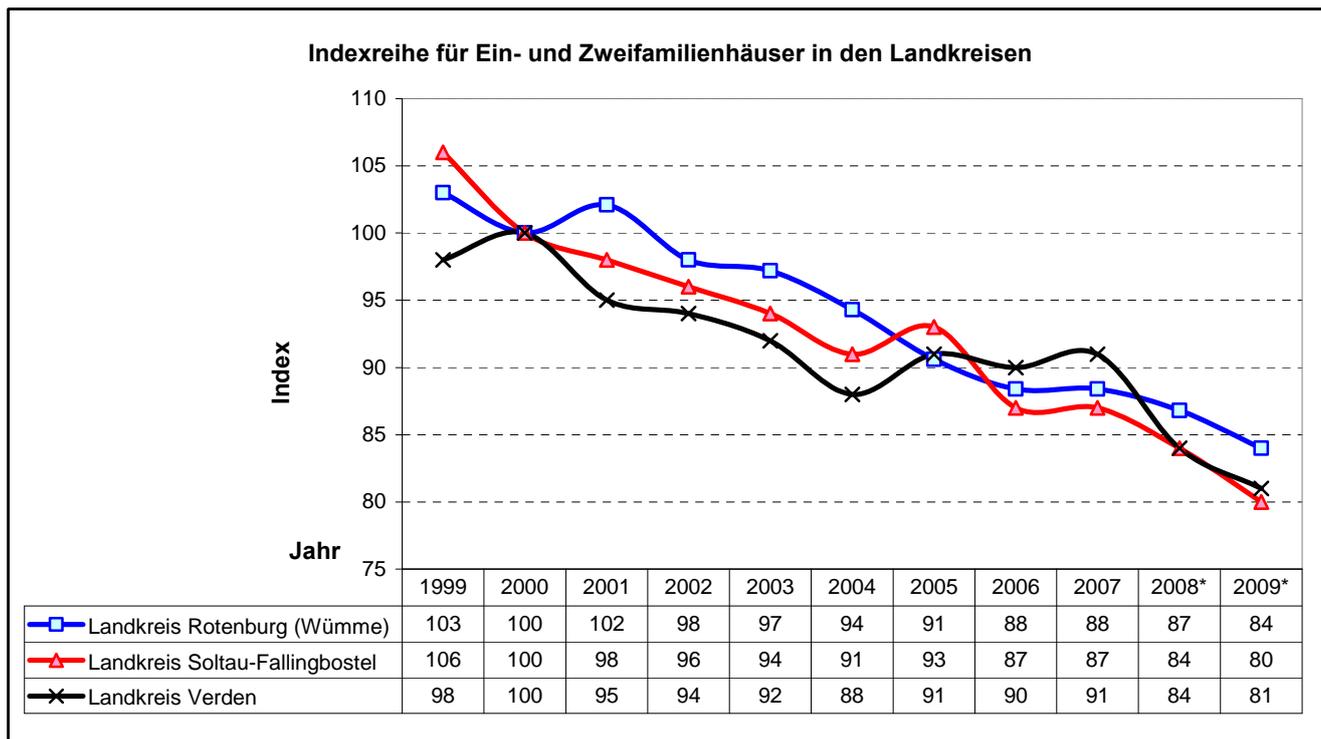
| Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser | | | | | |
|--|-------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| verkaufte Objekte 2009 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche [m ²] | Wohnflächenpreis [€/m ²] | Kaufpreis [€] |
| Baujahr bis 1945 | 29 (39) | 1909 (1920) | 151 (140) | 727 (695) | 107.000 (94.000) |
| Baujahr 1946 bis 1969 | 98 (106) | 1960 (1959) | 121 (122) | 841 (881) | 98.000 (105.000) |
| Baujahr 1970 bis 1984 | 62 (40) | 1976 (1977) | 147 (139) | 898 (986) | 126.000 (133.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999 | 43 (40) | 1993 (1994) | 144 (144) | 1.093 (1.145) | 154.000 (162.000) |
| Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005) | 27 (31) | 2002 (2002) | 137 (152) | 1.164 (1.085) | 158.000 (160.000) |
| Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006) | 8 (11) | 2008 (2007) | 122 (137) | 1.465 (1.198) | 177.000 (157.000) |

Landkreis Verden

| Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser | | | | | |
|--|------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| verkaufte Objekte 2009 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche [m ²] | Wohnflächenpreis [€/m ²] | Kaufpreis [€] |
| Baujahr bis 1945 | 17 (32) | 1914 (1908) | 182 (148) | 740 (800) | 134.000 (119.000) |
| Baujahr 1946 bis 1969 | 50 (56) | 1960 (1959) | 135 (143) | 909 (1.071) | 122.000 (152.000) |
| Baujahr 1970 bis 1984 | 43 (45) | 1978 (1977) | 160 (148) | 1.032 (1.080) | 161.000 (157.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999 | 24 (29) | 1993 (1994) | 139 (150) | 1.267 (1.305) | 175.000 (194.000) |
| Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005) | 19 (12) | 2002 (2002) | 174 (154) | 1.341 (1.525) | 233.000 (226.000) |
| Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006) | 3 (6) | *) (2007) | *) (143) | *) (1.408) | *) (202.000) |

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 der Jahre 2008 und 2009 sind vorläufig.

Aus der Darstellung wird ein nahezu gleichmäßiger Rückgang der Kaufpreise für Einfamilienhäuser von 15 bis 20 % in den drei Landkreisen 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:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Einfamilienhausgrundstück (Baujahr des Wohngebäudes: 1975) in Achim (Landkreis Verden, Bodenrichtwert in dieser Lage: 160,- €/m²) mit einem Sachwert von 250.000 €?

Das Diagramm für den Landkreis Verden weist einen Faktor von 0,67 aus.

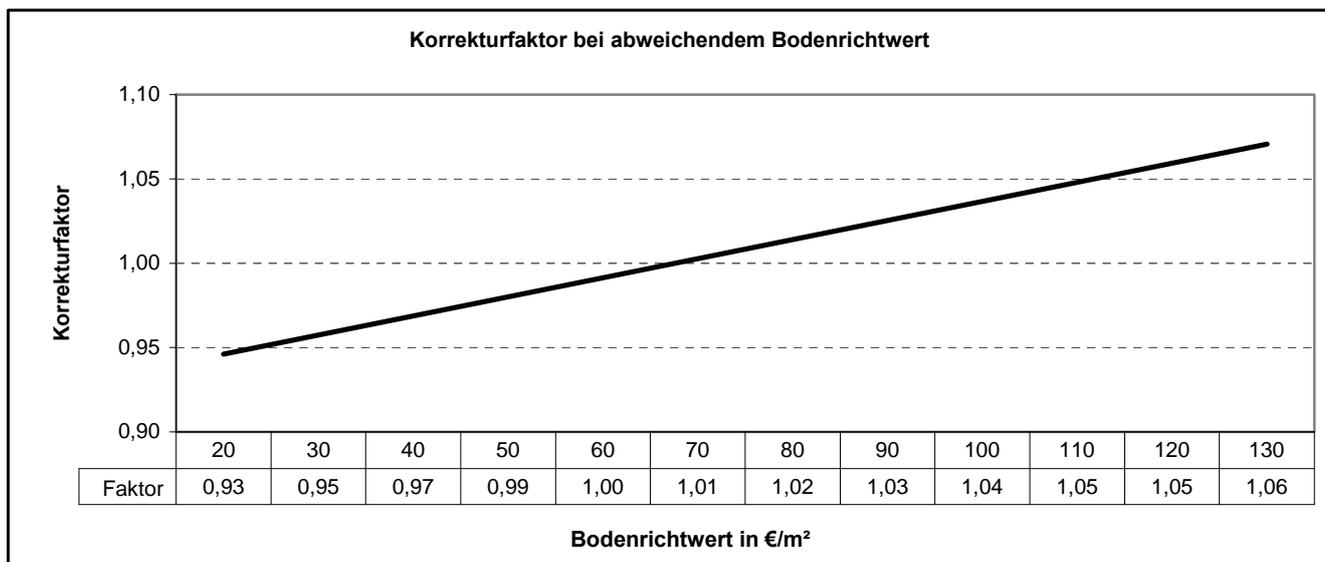
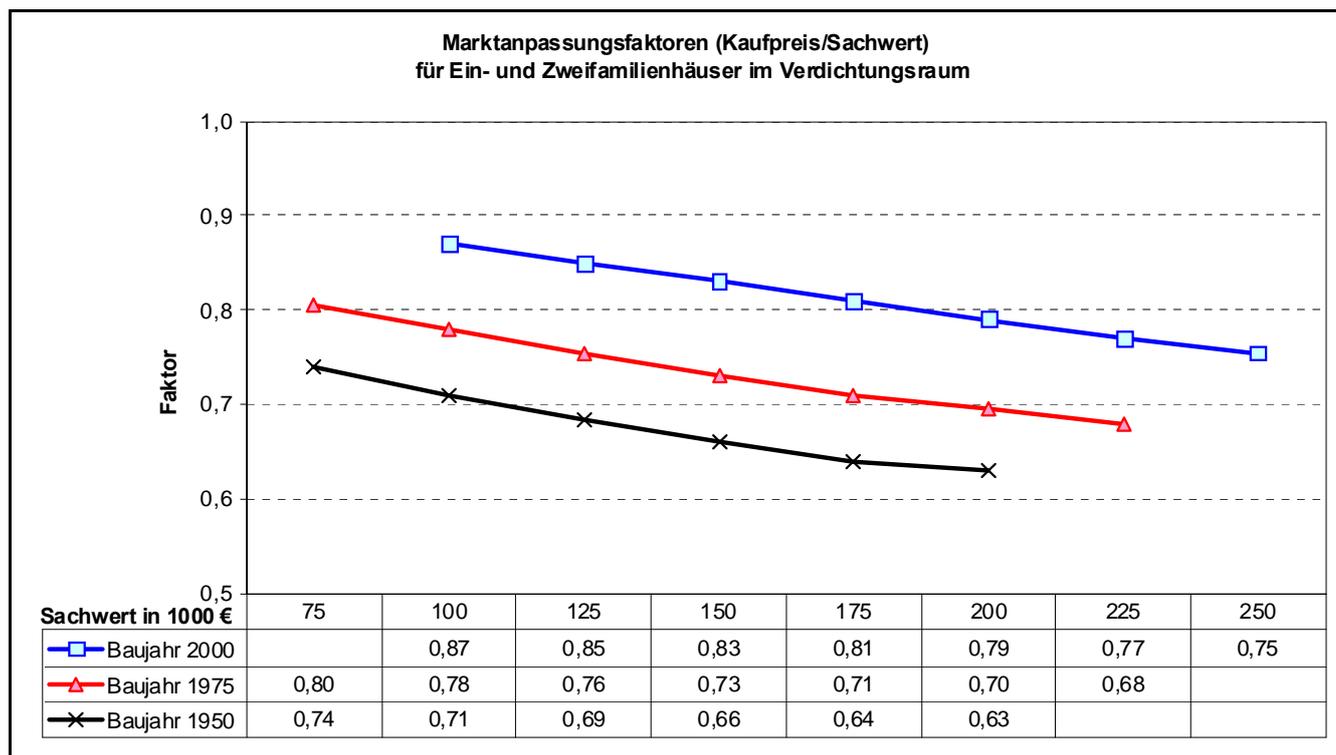
Der Korrekturfaktor für den Lagewert beträgt (interpoliert) 1,04.

Der Schätzwert für dieses Objekt beträgt damit: 250.000 € x 0,67 x 1,04 = **rd. 174.000 €**.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe für den Landkreis Rotenburg (Wümme) umfasst 409 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

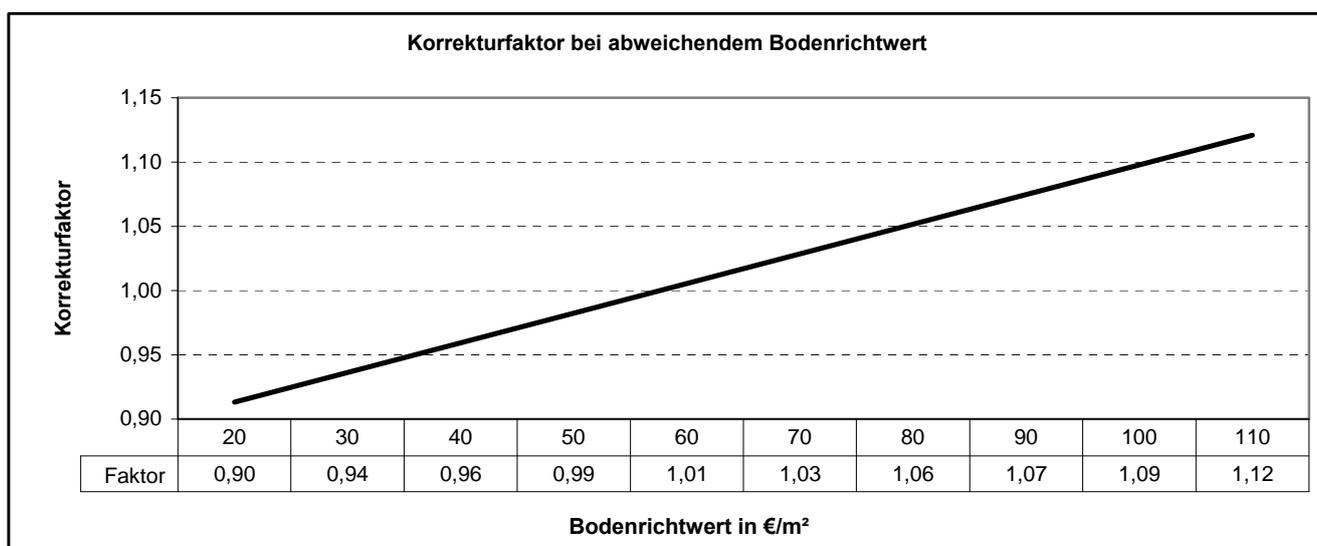
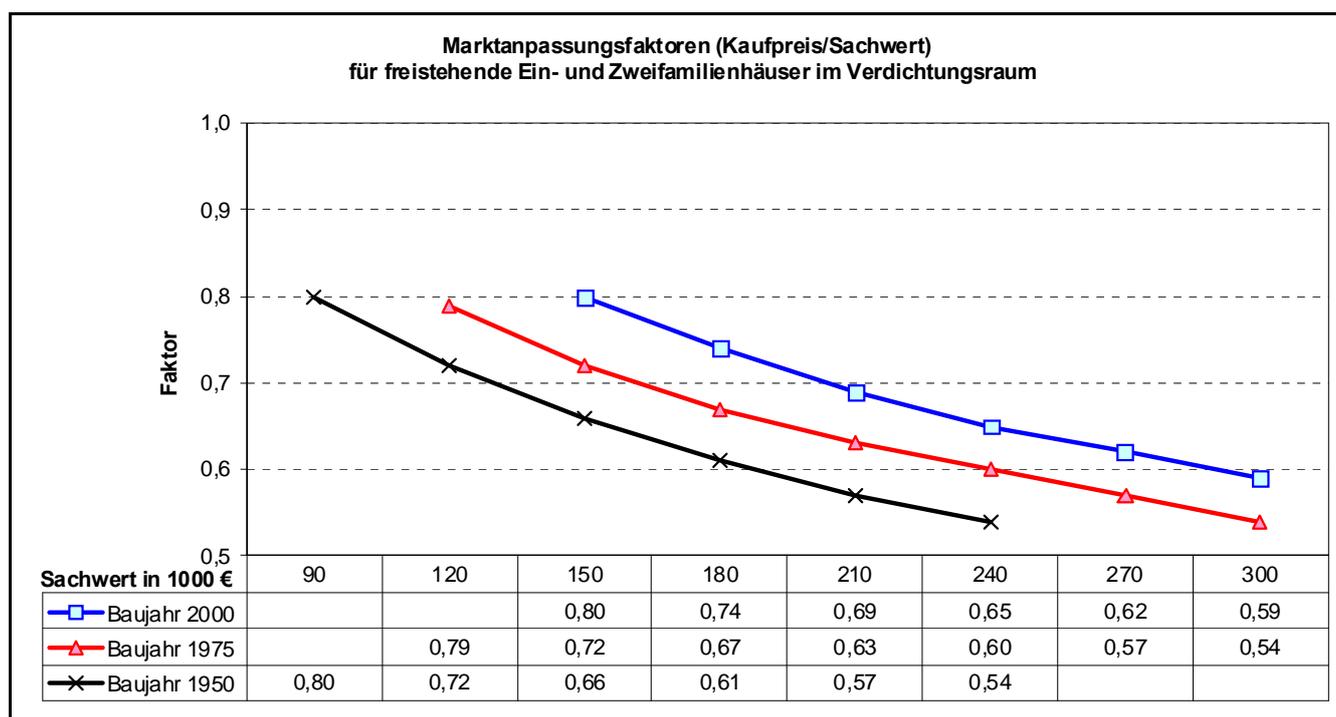
| Merkmal | Bereich (Minimum - Maximum) | Mittelwert |
|-----------------------|--|------------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2006 - 2009 | 2008 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 18,-- €/m ² - 134,-- €/m ² | 60,-- €/m ² |
| Baujahr | 1948 - 2008 | 1981 |
| Sachwert | 47.000,-- € - 400.000,-- € | 184.000,-- € |
| Wohnfläche | 72 m ² - 320 m ² | 136 m ² |



Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Die Stichprobe für den Landkreis Soltau-Fallingb.ostel umfasst 636 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

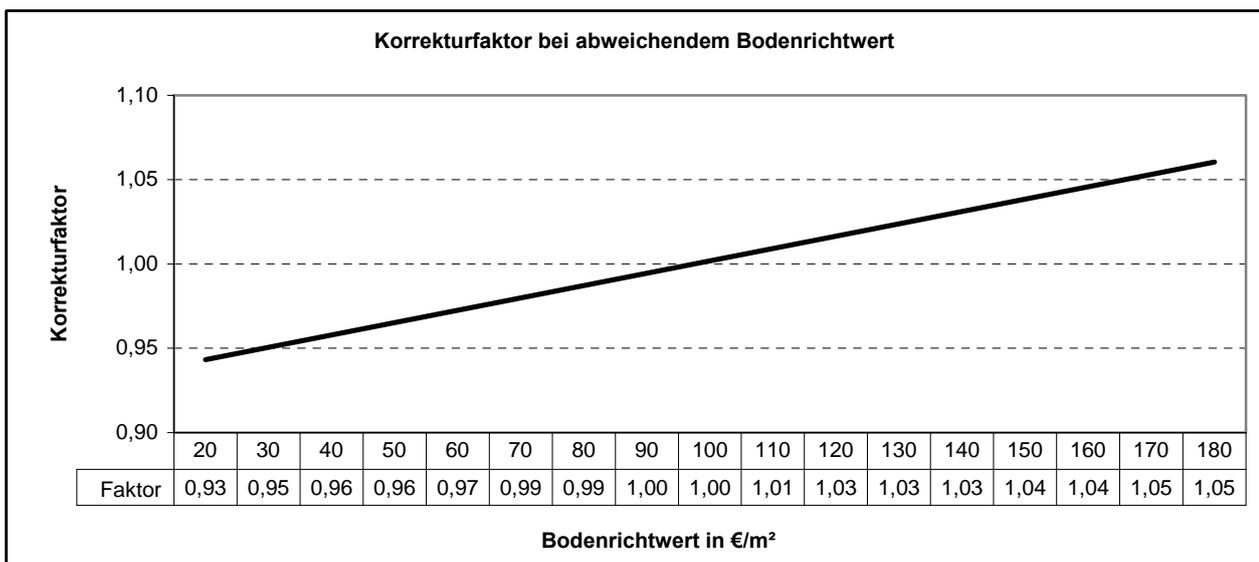
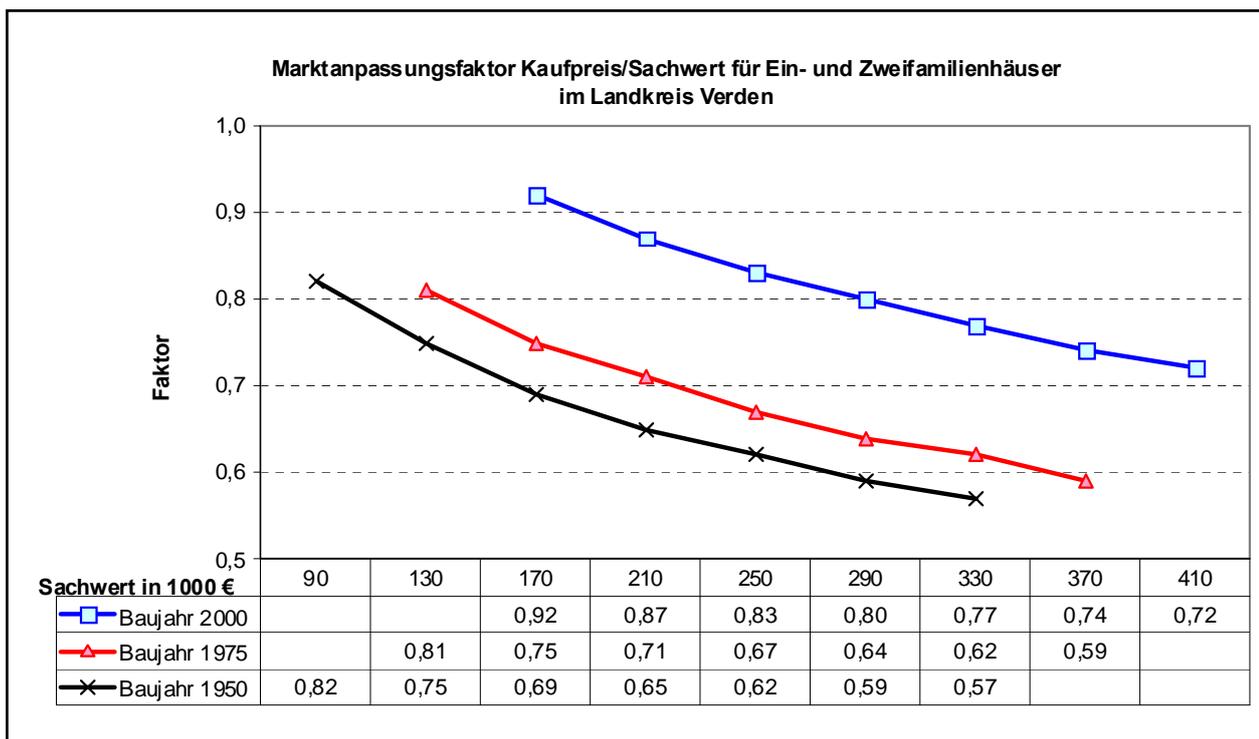
| Merkm.ahl | Bereich (Minimum - Maximum) | Mittelwert |
|-----------------------|--|------------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2006 - 2009 | 2007 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 12,- € /m ² - 105,- € /m ² | 51,- € /m ² |
| Baujahr | 1945 - 2006 | 1977 |
| Sachwert | 53.000,- € - 297.000,- € | 181.000,- € |
| Wohnfläche | 47 m ² - 254 m ² | 132 m ² |



Landkreis Verden

Die Stichprobe für den Landkreis Verden umfasst 263 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal | Bereich (Minimum - Maximum) | Mittelwert |
|-----------------------|--|------------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2006 – 2009 | 2008 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 19,-- €/m ² - 210,-- €/m ² | 95,-- €/m ² |
| Baujahr | 1950 - 2006 | 1980 |
| Sachwert | 90.000,-- € - 425.000,-- € | 210.000,-- € |
| Wohnfläche | 60 m ² - 440 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“ Landkreises Rotenburg (Wümme)) mit folgenden Merkmalen zu ermitteln:

| Anwendungsbeispiel: | | |
|---|-------------------|---|
| Bodenrichtwert: 50 €/m ² | Wohnfläche: | 120 m ² |
| Baujahr: 1980 | Grundstücksgröße: | 800 m ² |
| ohne Unterkellerung | | |
| Basiswert | | 899,-- €/m ² |
| <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i> | | |
| Korrekturfaktor für Lagewert (Bodenrichtwert) | | 1,06 |
| <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 | | 899,-- €/m ² x 1,06 x 0,98 = 934,-- €/m ² |
| Vergleichswert nach dieser Abschätzung = | | |
| Wohnfläche x Vergleichsfaktor | | 120 m ² x 934,-- €/m ² = rund 112.000,-- € |

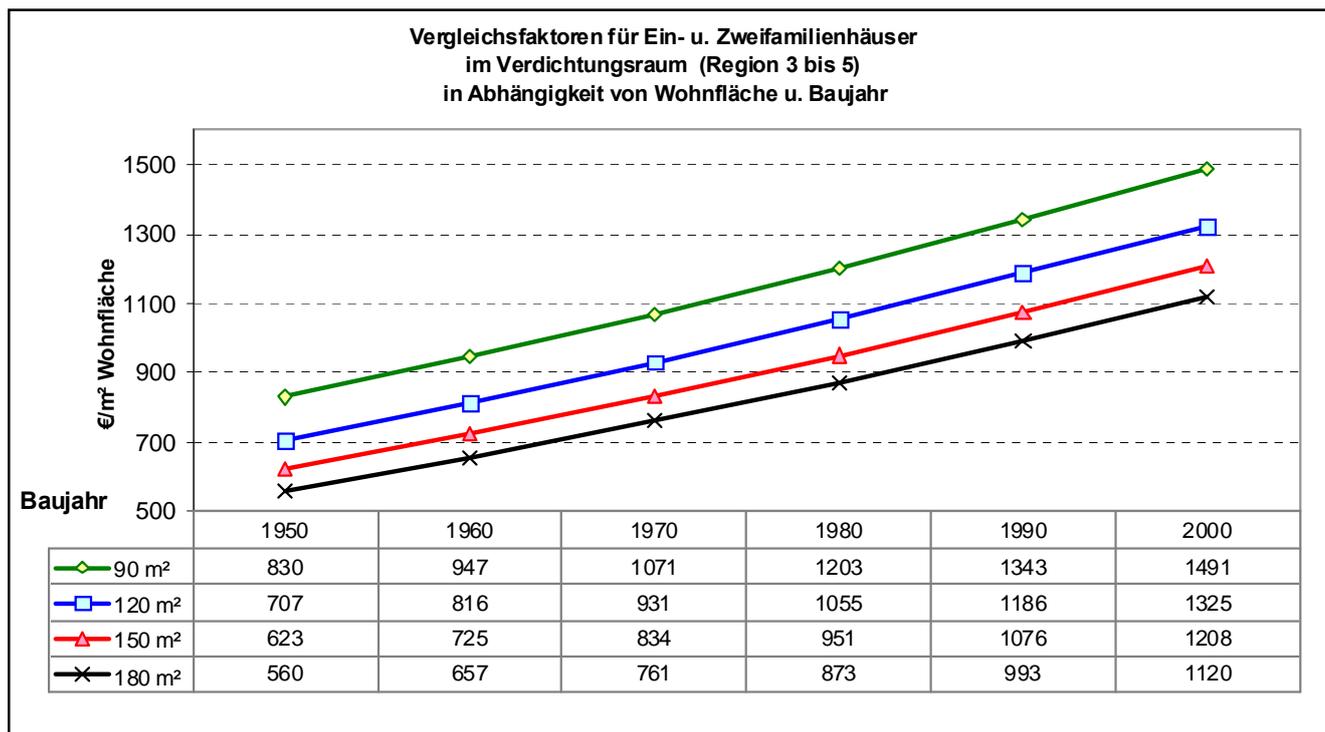
Landkreis Rotenburg (Wümme)

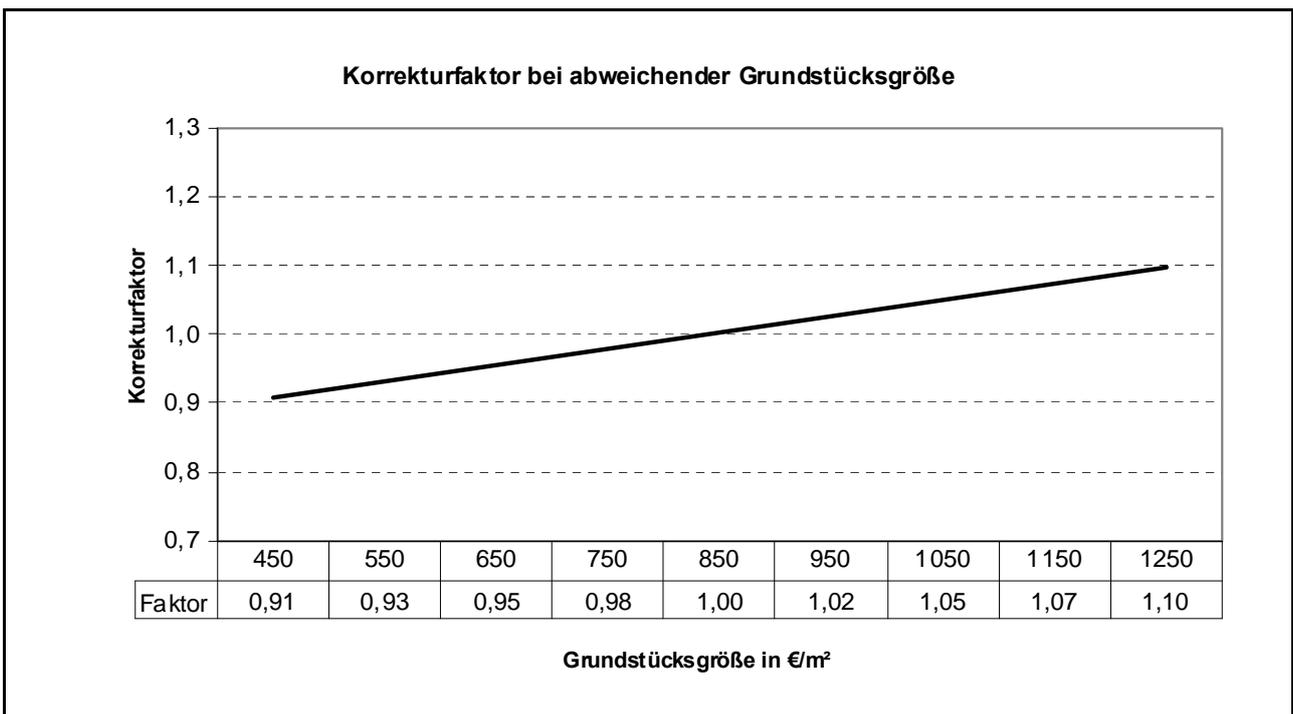
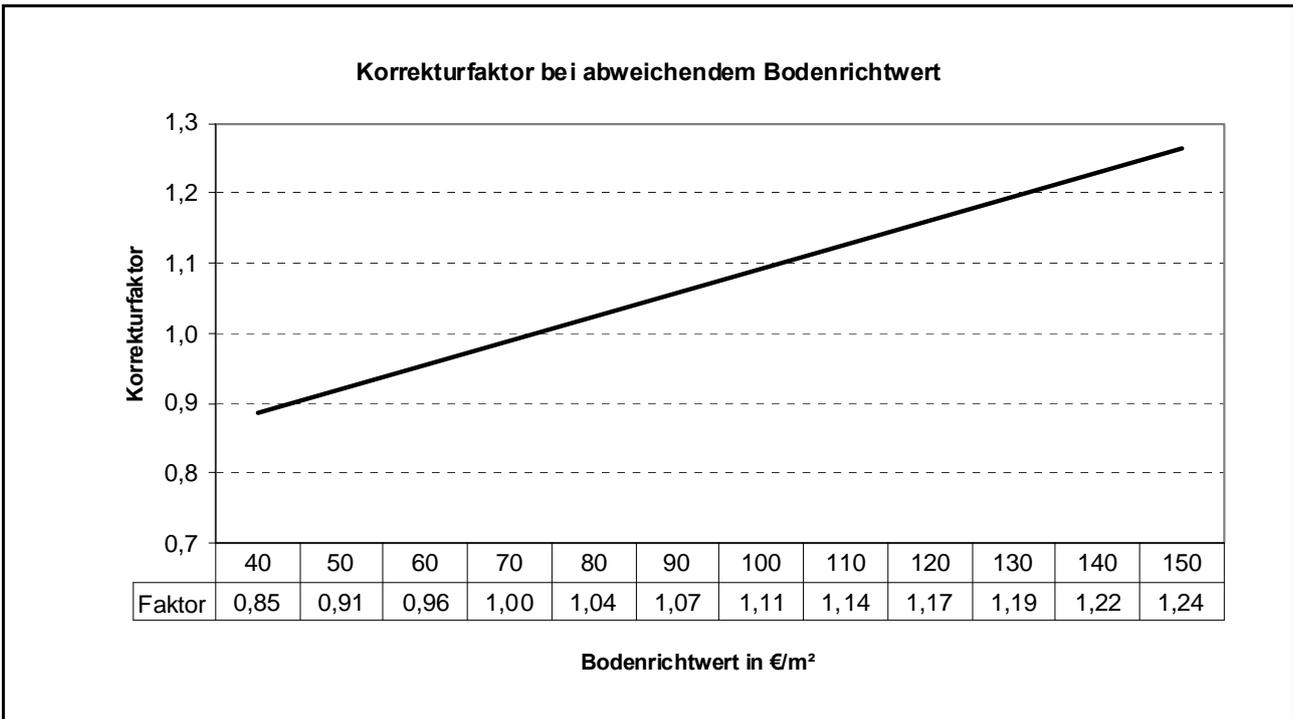
Die Stichprobe für den **Verdichtungsraum des Landkreises Rotenburg (Wümme)** (s. **Regionenzuordnung in Abschn. 9.1**) umfasst 331 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal | Bereich (Anwendungsspanne) | Mittelwert |
|-----------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2006 - 2009 | 2008 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 15 €/m ² - 140 €/m ² | 71 €/m ² |
| Baujahr | 1947 - 2008 | 1978 |
| Wohnfläche | 60 m ² - 247 m ² | 134 m ² |
| Grundstücksgröße | 316 m ² - 1.300 m ² | 835 m ² |

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

| Merkmal | Ausprägung |
|----------------|------------------|
| Kaufzeitpunkt | 01.07.2009 |
| Garage | vorhanden (eine) |
| Unterkellerung | Teilkeller |
| Bauweise | massiv |





Unterkellerung

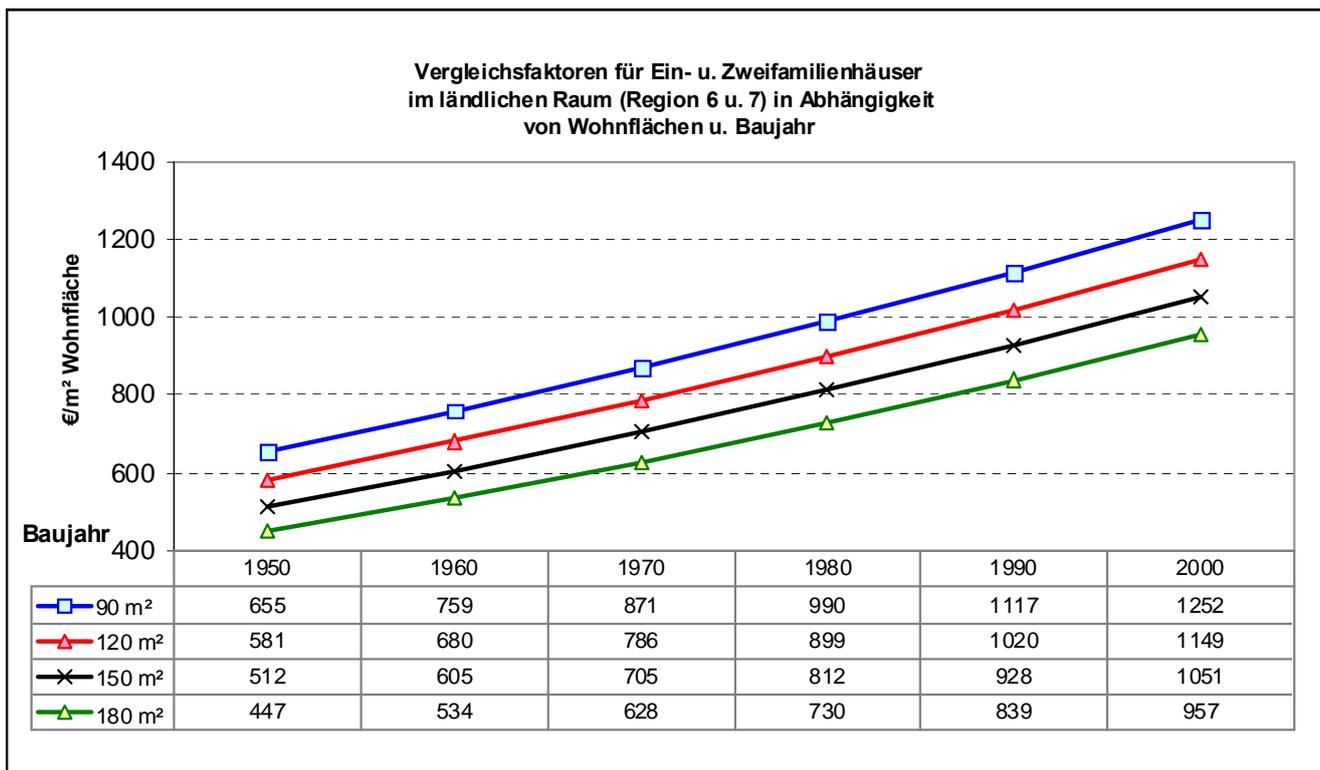
Als Ergebnis der Regressionsanalyse hat das Fehlen oder Vorhandensein einer Unterkellerung keinen signifikanten Einfluss auf das Ergebnis der Untersuchung.

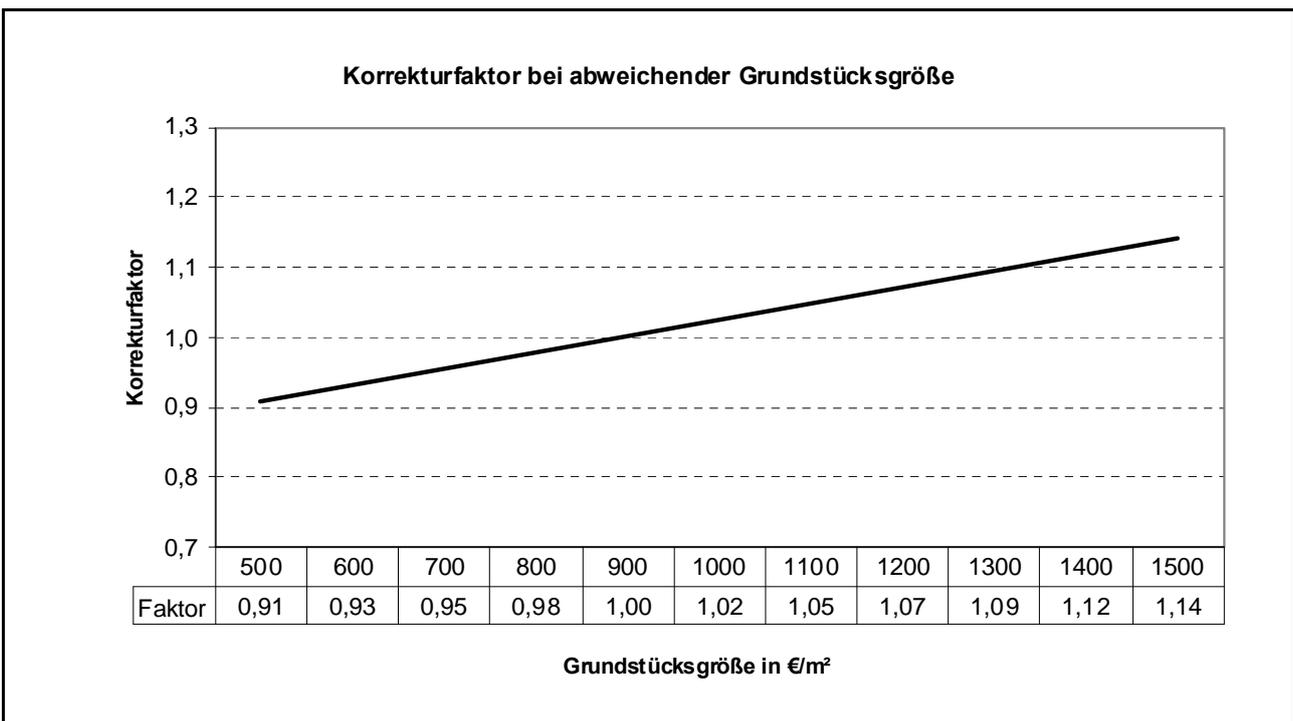
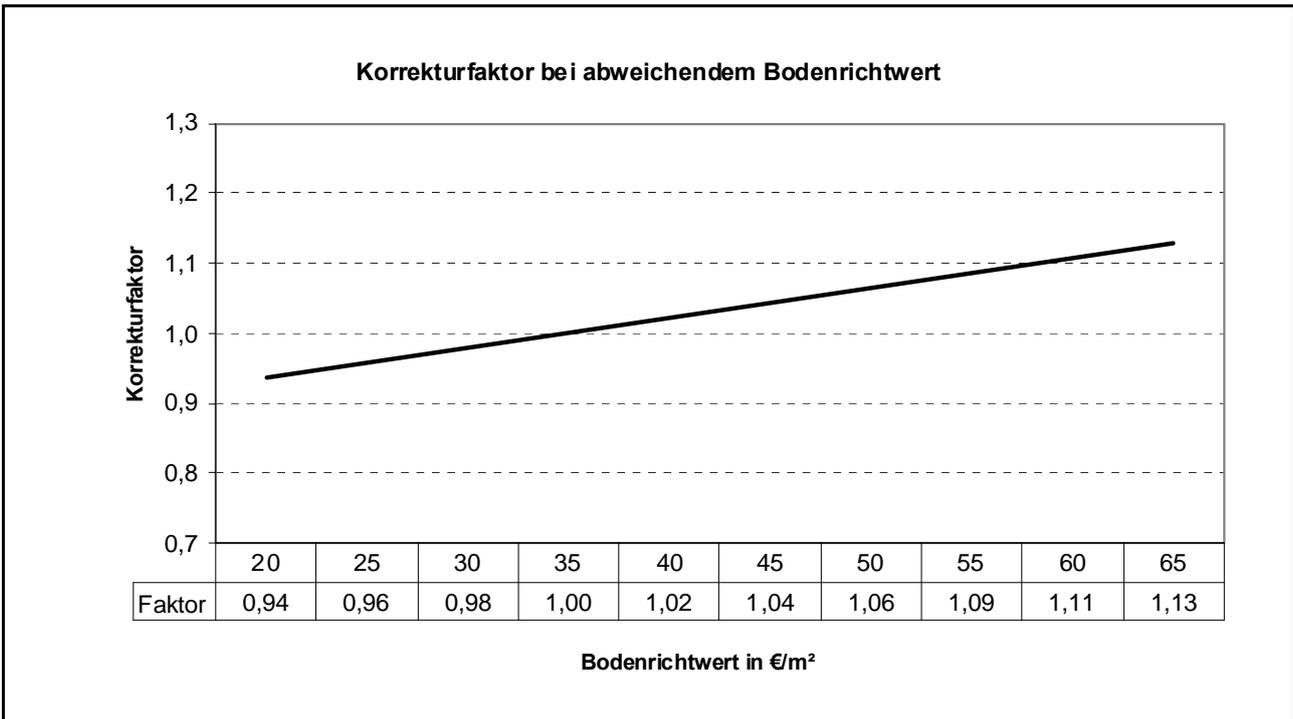
Die Stichprobe für den **ländlichen Raum des Landkreises Rotenburg (Wümme)** (s. Regionenzuordnung in Abschn. 9.1) umfasst 164 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|-----------------------|---|---------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2006 - 2009 | 2008 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 12 €/m ² - 65 €/m ² | 37 €/m ² |
| Baujahr | 1948 - 2004 | 1981 |
| Wohnfläche | 70 m ² - 211 m ² | 127 m ² |
| Grundstücksgröße | 349 m ² - 1.499 m ² | 902 m ² |

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

| Merkmal | Ausprägung |
|----------------|------------------|
| Kaufzeitpunkt | 01.07.2009 |
| Garage | vorhanden (eine) |
| Unterkellerung | Teilkeller |
| Bauweise | massiv |





Unterkellerung

Als Ergebnis der Regressionsanalyse hat das Fehlen oder Vorhandensein einer Unterkellerung keinen signifikanten Einfluss auf das Ergebnis der Untersuchung.

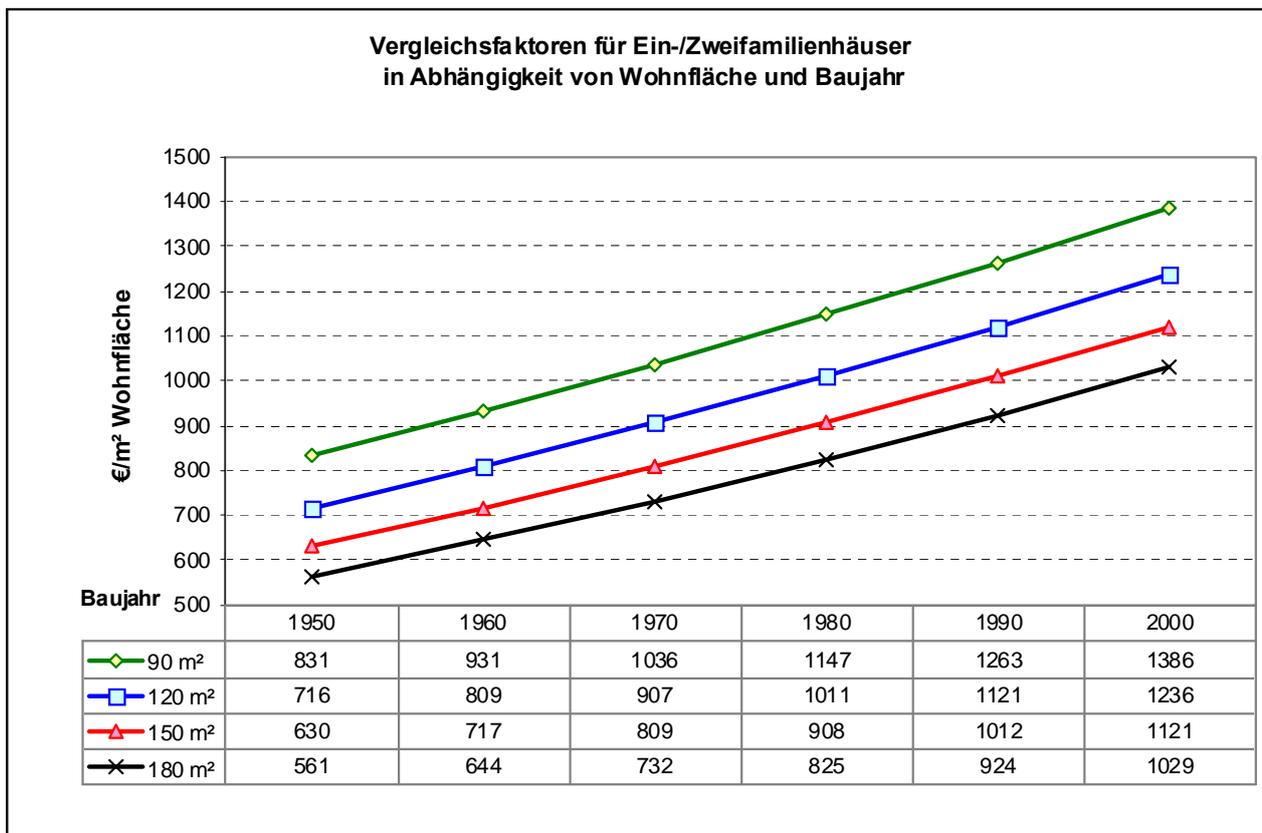
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

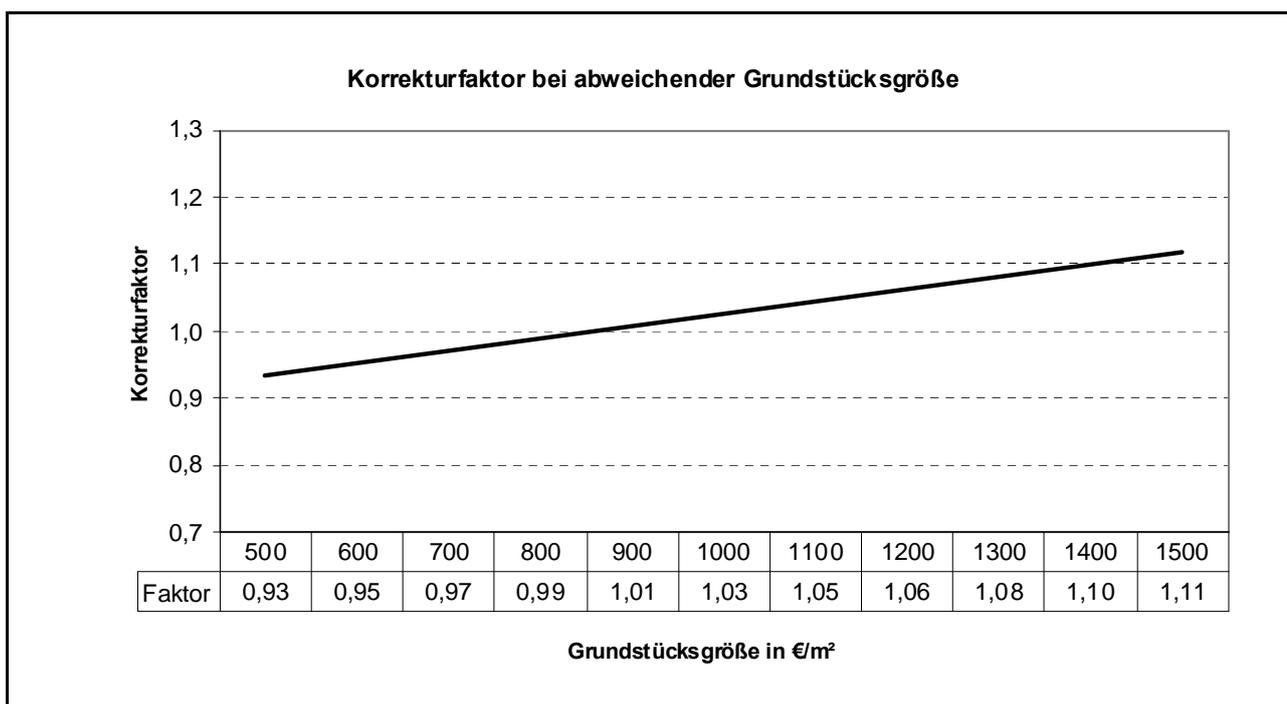
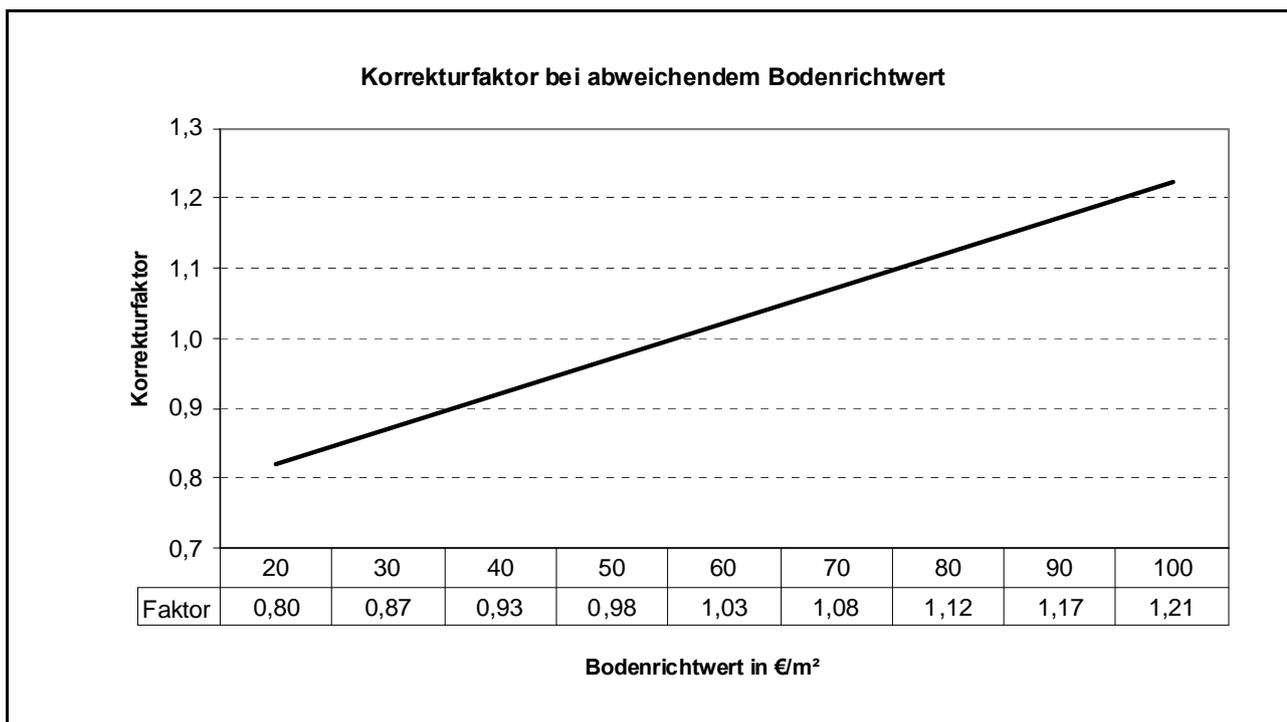
Die Stichprobe umfasst 706 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|-----------------------|---------------------------|---------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2006 - 2009 | 2008 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 12 - 105 €/m ² | 51 €/m ² |
| Baujahr | 1945 - 2006 | 1977 |
| Wohnfläche | 60 - 250 m ² | 134 m ² |
| Grundstücksgröße | 275 - 1500 m ² | 840 m ² |

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

| Merkmal | Ausprägung |
|----------------|------------------|
| Kaufzeitpunkt | 01.07.2009 |
| Garage | vorhanden (eine) |
| Unterkellerung | Teilkeller |
| Bauweise | massiv |





Unterkellerung

Die Art der Unterkellerung ist durch folgende Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

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

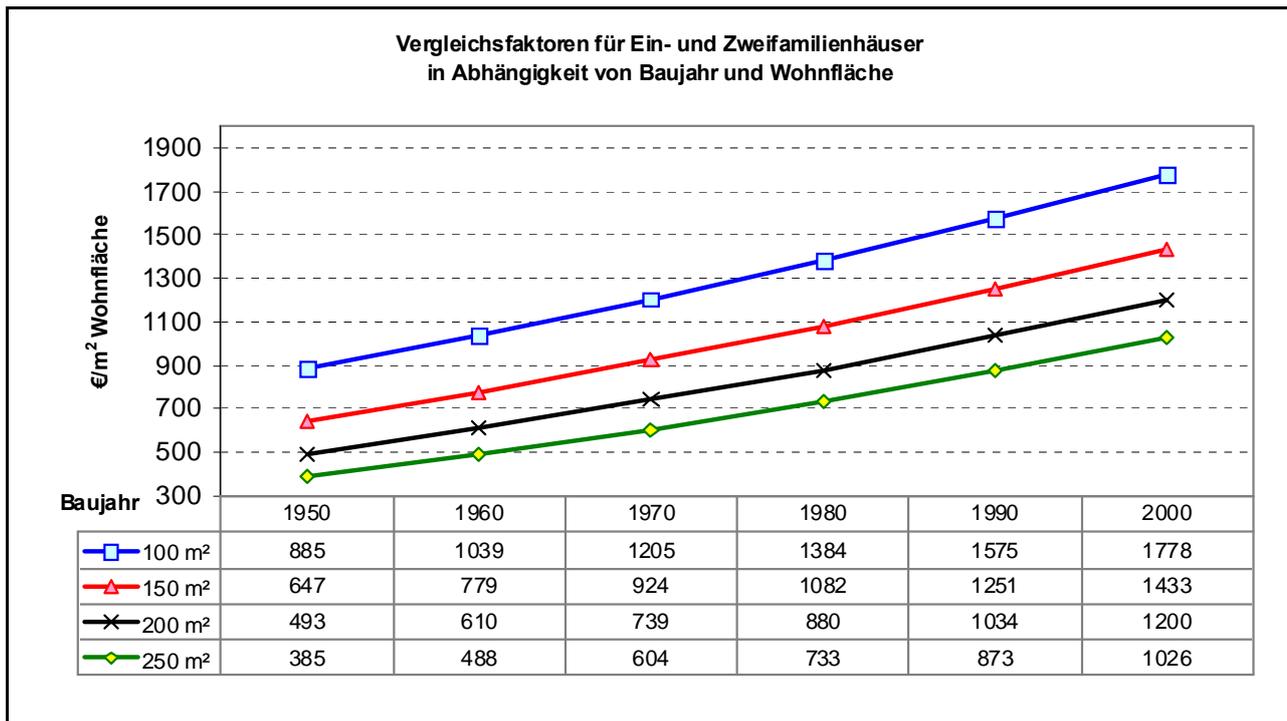
Landkreis Verden

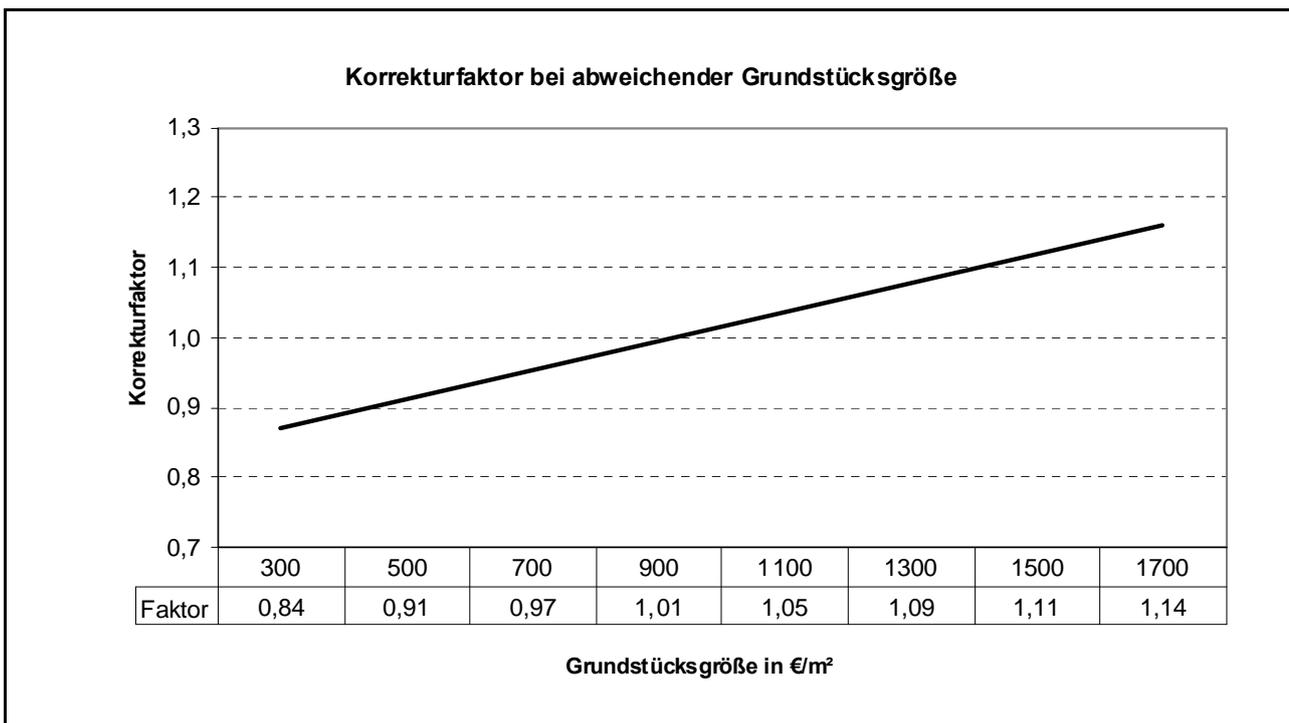
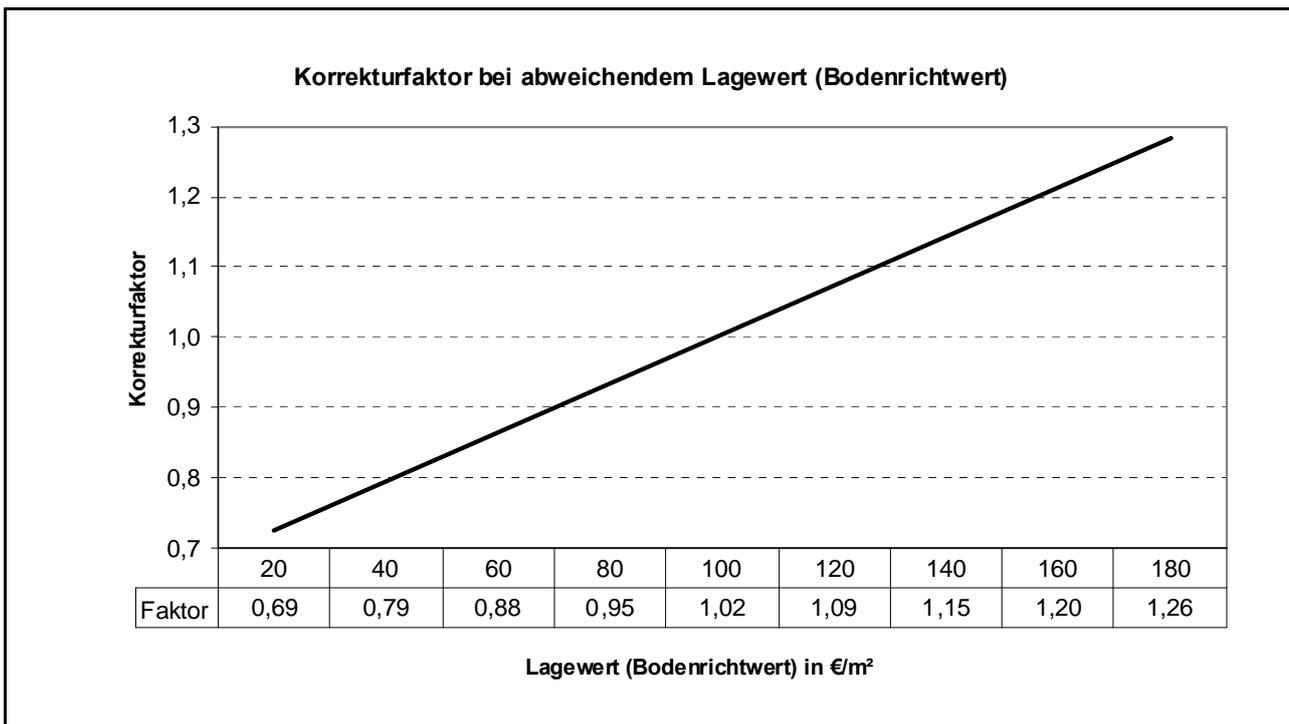
Die Stichprobe der Untersuchung umfasst 289 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|-----------------------|---------------------------|---------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2006 - 2009 | 2008 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 19 - 195 €/m ² | 94 €/m ² |
| Baujahr | 1950 - 2006 | 1978 |
| Wohnfläche | 60 - 272 m ² | 140 m ² |
| Grundstücksgröße | 254 - 1766 m ² | 831 m ² |

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

| Merkmal | Ausprägung |
|----------------|------------------|
| Kaufzeitpunkt | 01.07.2009 |
| Garage | vorhanden (eine) |
| Unterkellerung | Teilkeller |
| Bauweise | massiv |





Unterkellerung

Die Art der Unterkellerung ist durch folgende Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

- Gebäude ohne Unterkellerung: 0,97
- Gebäude mit einer Teilunterkellerung: 1,00
- Gebäude mit einer Vollunterkellerung: 1,05

9.2.4 Erbaurechte**9.2.4.1 Umsatzentwicklung**

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

| Anzahl | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|---------------------------------|------|------|------|------|------|
| Landkreis Rotenburg (Wümme) | 2 | 1 | 3 | 2 | 2 |
| Landkreis Soltau-Fallingb.ostel | 5 | 2 | 2 | 5 | 1 |
| Landkreis Verden | 4 | 9 | 11 | 3 | 7 |
| Gesamt | 11 | 12 | 16 | 10 | 10 |

9.2.4.2 Vergleichsfaktoren für Erbaurechte – Ein- und Zweifamilienhäuser

Vergleichsfaktoren sind die Verhältniszahl (Quotient) des Kaufpreises des Erbaurechtes zum Wert des unbelasteten bebauten Grundstücks. Zur empirischen Ableitung wurden die Kaufpreise der Erbaurechte 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 20 geeigneten Kauffällen aus den vergangenen fünf Jahren ist wie folgt zu beschreiben:

| Vergleichsfaktoren für bebaute Erbaurechte (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) | | | |
|--|------------------------|--------------------------|------------------------------|
| | von | bis | Mittelwert |
| Untersuchungszeitraum | 2005 | 2009 | 2007 |
| Wohnfläche | 86 m ² | 260 m ² | 139 m² |
| Wohnflächenpreis | 485,- €/m ² | 1.276,- €/m ² | 785,- €/m² |
| Baujahr | 1926 | 1973 | 1953 |
| Restlaufzeit des Erbaurechts | 24 Jahre | 77 Jahre | 54 Jahre |
| Bodenrichtwert | 13,- €/m ² | 180,- €/m ² | 101,- €/m² |
| Rendite | 0,1 % | 3,8 % | 1,2 % |
| Vergleichsfaktoren | 0,57 | 1,05 | 0,82 |

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

Anwendungsbeispiel

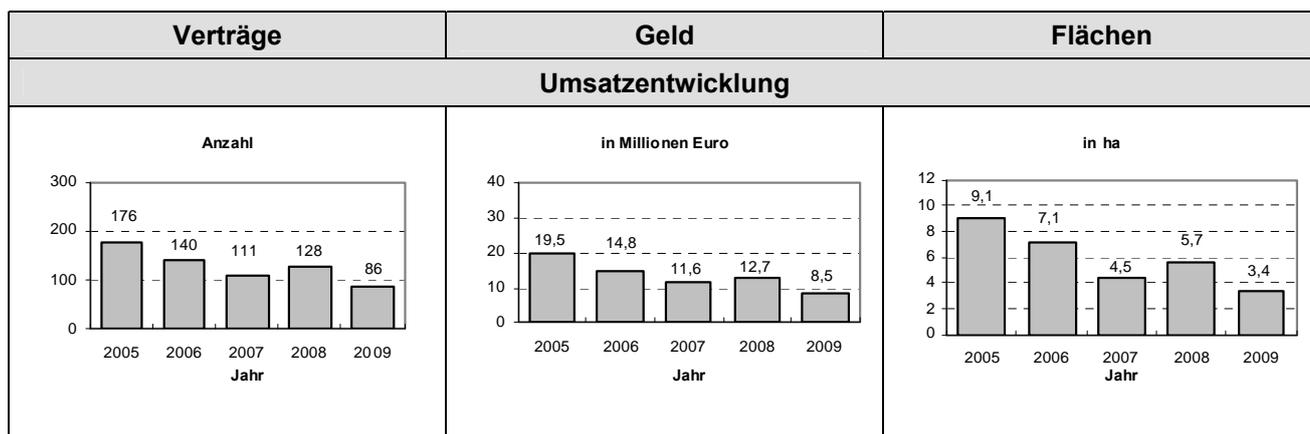
Wie groß ist der Verkehrswert für ein Erbaurecht mit einem freistehenden Einfamilienhaus, das als unbelastetes, bebautes Grundstück einen Wert von 180.000,- € hat?

Unter Verwendung des mittleren Faktors dieser Stichprobe beträgt der geschätzte Verkehrswert dieses Objektes: 180.000,- € x 0,82 = 147.600,- €

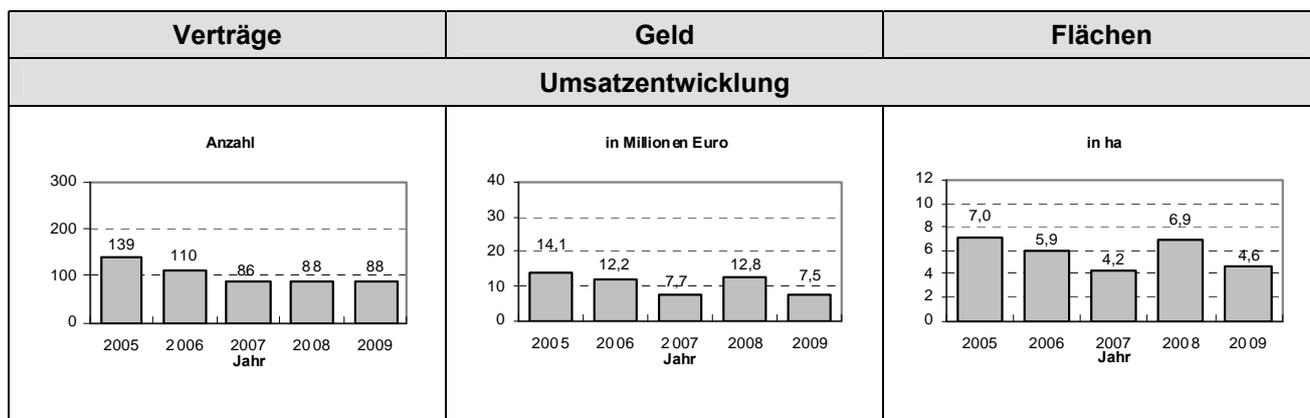
9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Eine verdichtete Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern oder Doppelhaushälften findet sich in den dünn besiedelten Landkreisen Rotenburg (Wümme) und Soltau-Fallingbommel in aller Regel nur in Stadtlagen mit erhöhten Bodenwerten. Die Verkaufszahlen und der Marktanteil sind in den vergangenen Jahren zudem deutlich zurückgegangen. Getrennte Statistiken und Preisuntersuchungen für Reihenhäuser, Reihenmittelhäuser und Doppelhaushälften sind wegen der geringen Fallzahlen nicht möglich.

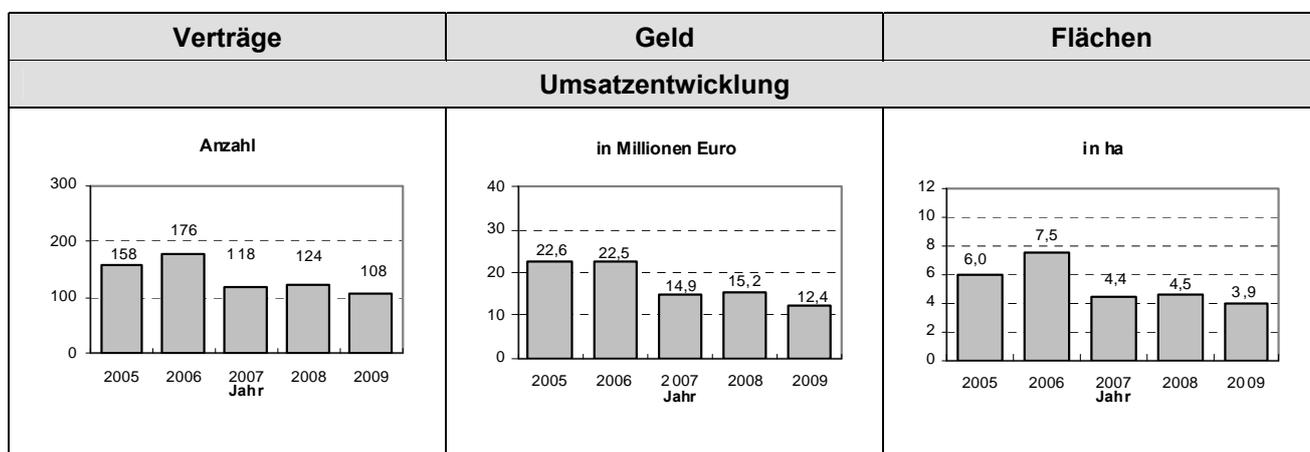
Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Soltau-Fallingbommel



Landkreis Verden



9.3.1 Preisniveau

Als Mittelwert aller im Jahr 2009 ausgewerteten Kauffälle beträgt der Durchschnittspreis für ein Grundstück mit Reihen- oder Doppelhausbebauung

| | | |
|------------------------------------|-------------|---|
| im Landkreis Rotenburg (Wümme) | 106.000,- € | ohne wesentliche Veränderung zum Vorjahr, |
| im Landkreis Soltau-Fallingb.ostel | 93.000,- € | 5.000 € (5%) weniger als im Vorjahr und |
| im Landkreis Verden | 122.000,- € | 5.000 € (4%) weniger als im Vorjahr. |

Die folgenden Tabellen enthalten die aus den im Jahr 2009 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 2008.

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. Die durchschnittlichen Kaufpreise der nachstehenden Tabelle beziehen sich fast ausschließlich auf Objekte in den baulich verdichteten Regionen und können auch nur für Objekte in diesen Lagen als Vergleichsmaßstab dienen. Im dörflichen Umfeld liegen die Preise oft deutlich niedriger.

| Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften | | | | | |
|--|------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| verkaufte Objekte 2009 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche [m ²] | Wohnflächenpreis [€/m ²] | Kaufpreis [€] |
| Baujahr bis 1945 | 1 (5) | *) (1931) | *) (148) | *) (690) | *) (96.000) |
| Baujahr 1946 bis 1969 | 20 (21) | 1961 (1962) | 85 (88) | 822 (789) | 70.000 (70.000) |
| Baujahr 1970 bis 1984 | 17 (24) | 1976 (1975) | 102 (108) | 942 (967) | 97.000 (103.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999 | 16 (33) | 1994 (1995) | 118 (110) | 1.037 (1.147) | 122.000 (126.000) |
| Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005) | 8 (12) | 2003 (2002) | 116 (105) | 1.149 (1.181) | 135.000 (126.000) |
| Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006) | 0 (4) | (2008) | (112) | (1.053) | (116.000) |

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Soltau-Fallingbostel

| Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften | | | | | |
|--|------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| verkaufte Objekte 2009 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche [m ²] | Wohnflächenpreis [€/m ²] | Kaufpreis [€] |
| Baujahr bis 1945 | 12 (13) | 1929 (1928) | 110 (110) | 562 (647) | 62.000 (70.000) |
| Baujahr 1946 bis 1969 | 21 (19) | 1961 (1958) | 98 (98) | 754 (781) | 74.000 (75.000) |
| Baujahr 1970 bis 1984 | 3 (4) | *) (1979) | *) (132) | *) (780) | *) (101.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999 | 12 (13) | 1995 (1995) | 114 (128) | 1.068 (1.007) | 121.000 (128.000) |
| Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005) | 6 (13) | 2002 (2001) | 110 (112) | 1.274 (1.184) | 140.000 (132.000) |
| Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006) | 1 (3) | *) (*) | *) (*) | *) (*) | *) (*) |

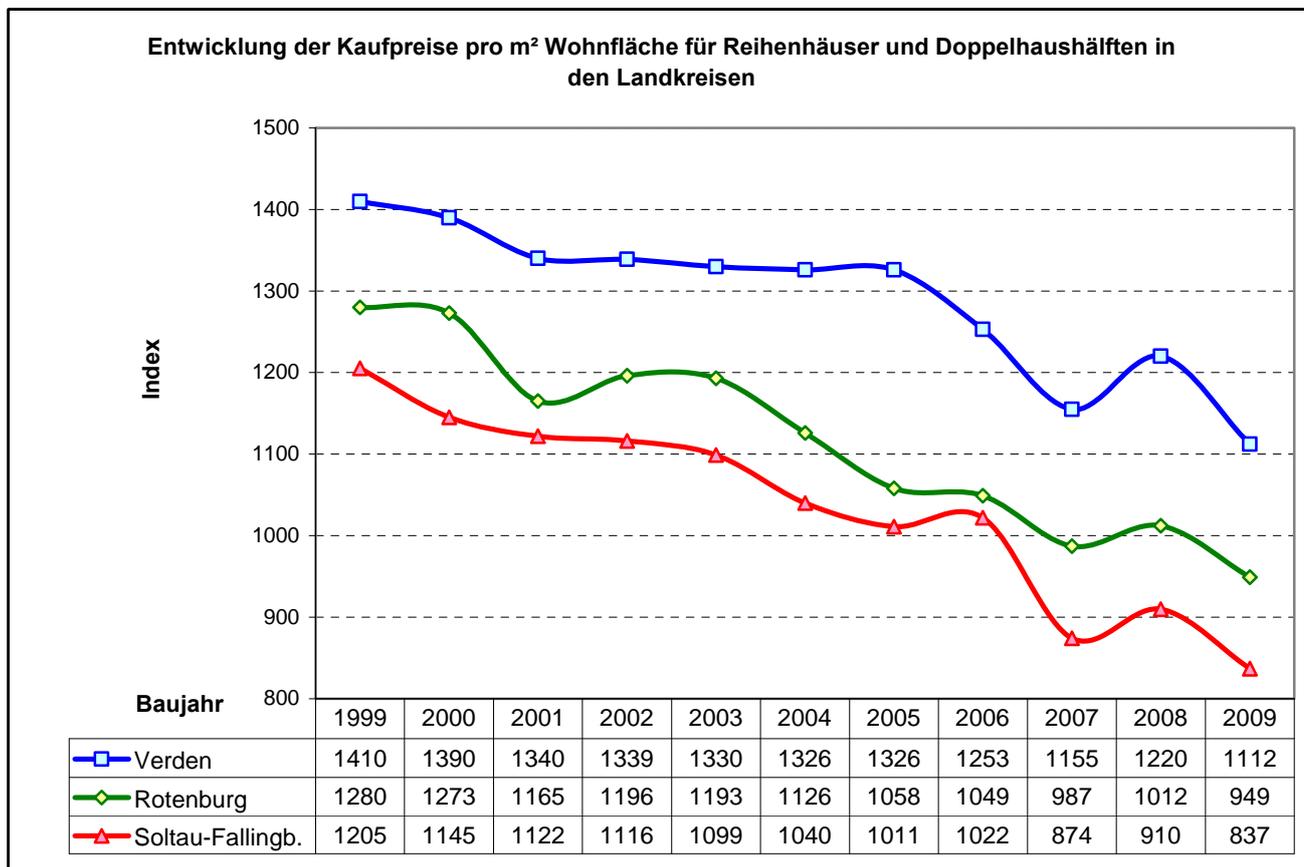
*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Verden

| Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften | | | | | |
|--|------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| verkaufte Objekte 2009 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche [m ²] | Wohnflächenpreis [€/m ²] | Kaufpreis [€] |
| Baujahr bis 1945 | 4 (5) | 1926 (1892) | 91 (112) | 934 (857) | 85.000 (94.000) |
| Baujahr 1946 bis 1969 | 18 (17) | 1958 (1959) | 99 (91) | 923 (1.022) | 90.000 (93.000) |
| Baujahr 1970 bis 1984 | 27 (24) | 1977 (1978) | 116 (117) | 1.019 (1.142) | 118.000 (132.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999 | 10 (21) | 1995 (1994) | 108 (116) | 1.259 (1.335) | 134.000 (155.000) |
| Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005) | 8 (5) | 2002 (2002) | 117 (105) | 1.465 (1.538) | 168.000 (159.000) |
| Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006) | 7 (7) | 2009 (2007) | 110 (117) | 1.443 (1.513) | 155.000 (173.000) |

9.3.2 Preisentwicklung

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Preisentwicklung anhand der durchschnittlichen Kaufpreise pro m² Wohnfläche seit 1999. Unbeachtlich der Wertestreueung in Abhängigkeit der Häufung bestimmter Gebäudemerkmale (vorrangig Lage, Alter und Größe) in den Jahren zeigen die Grafiken in allen drei Landkreisen im dargestellten Zeitraum einen deutlichen Preisrückgang von 20 bis 25 %.



9.3.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren

9.3.3.1 Marktanpassungsfaktoren

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

Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

| Modell zur Berechnung der Sachwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften | | |
|--|---|--|
| Gebäudewert | = | Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 (1987) |
| | x | Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000), Richtlinie des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, |
| | x | Baupreisindex (Stat. Bundesamt, Fachserie 17, Deutschland, 2000 = 100). Neubau von Wohngebäuden insgesamt |
| | x | Faktor 1,14 (für Baunebenkosten) |
| | x | Regionalfaktor 0,80 |
| | - | Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre) |
| Bodenwert | = | Grundstücksfläche x Bodenrichtwert |
| Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen | = | pauschaler Wertansatz in Höhe von etwa 5.000,- bis 13.000,- € |
| Sachwert | = | Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen |

Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein 1985 gebautes Reihenhäuser in Verden (Baulandrichtwert: 130 €) mit einem Sachwert von 150.000 €?

Der am Diagramm abzulesende (interpolierte) Faktor beträgt 0,89.

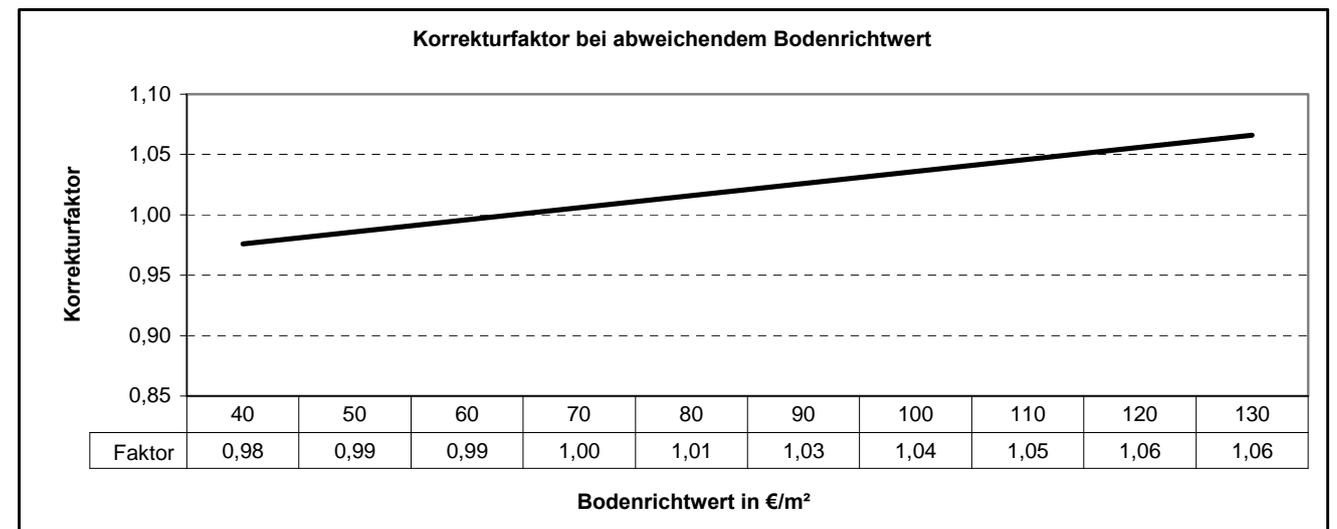
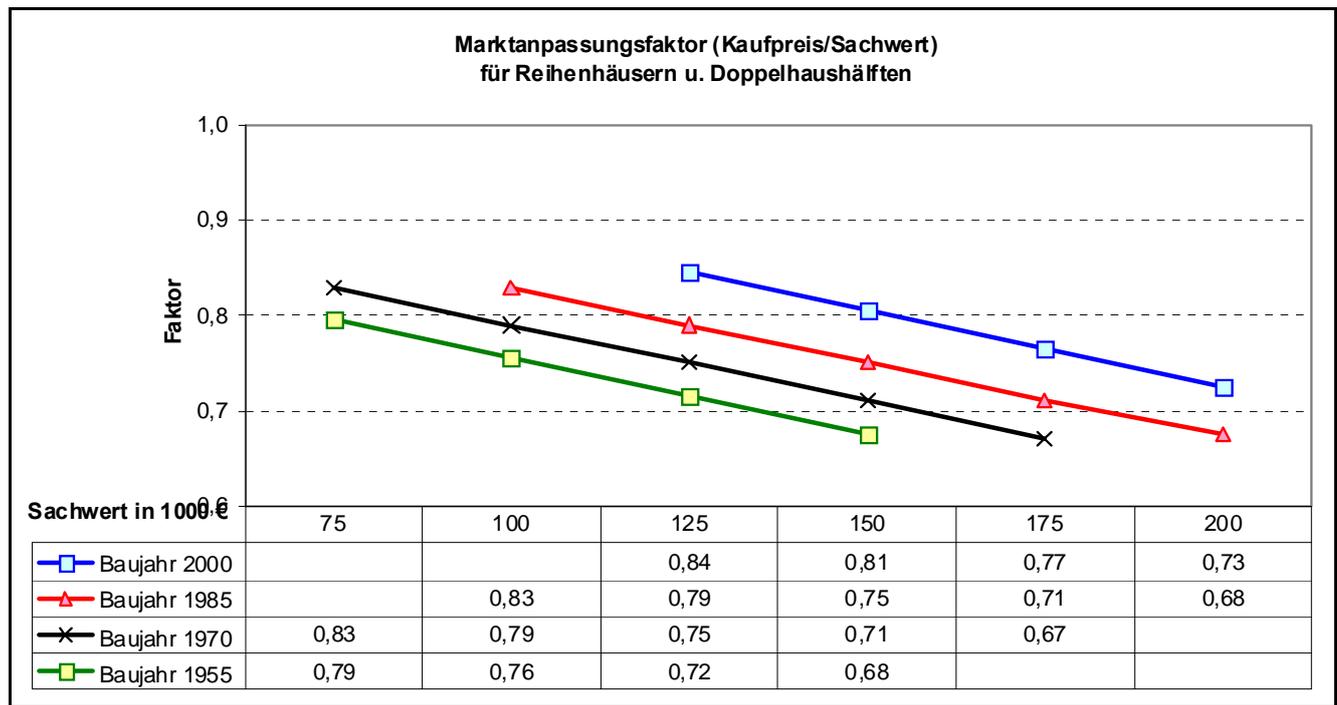
Der Korrekturfaktor (Lage) beträgt 1,01.

Der Schätzwert für dieses Objekt beträgt damit: $150.000 \text{ €} \times 0,89 \times 1,01 = \text{rd. } 135.000 \text{ €}$

Landkreis Rotenburg(Wümme)

Die Stichprobe umfasst 183 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

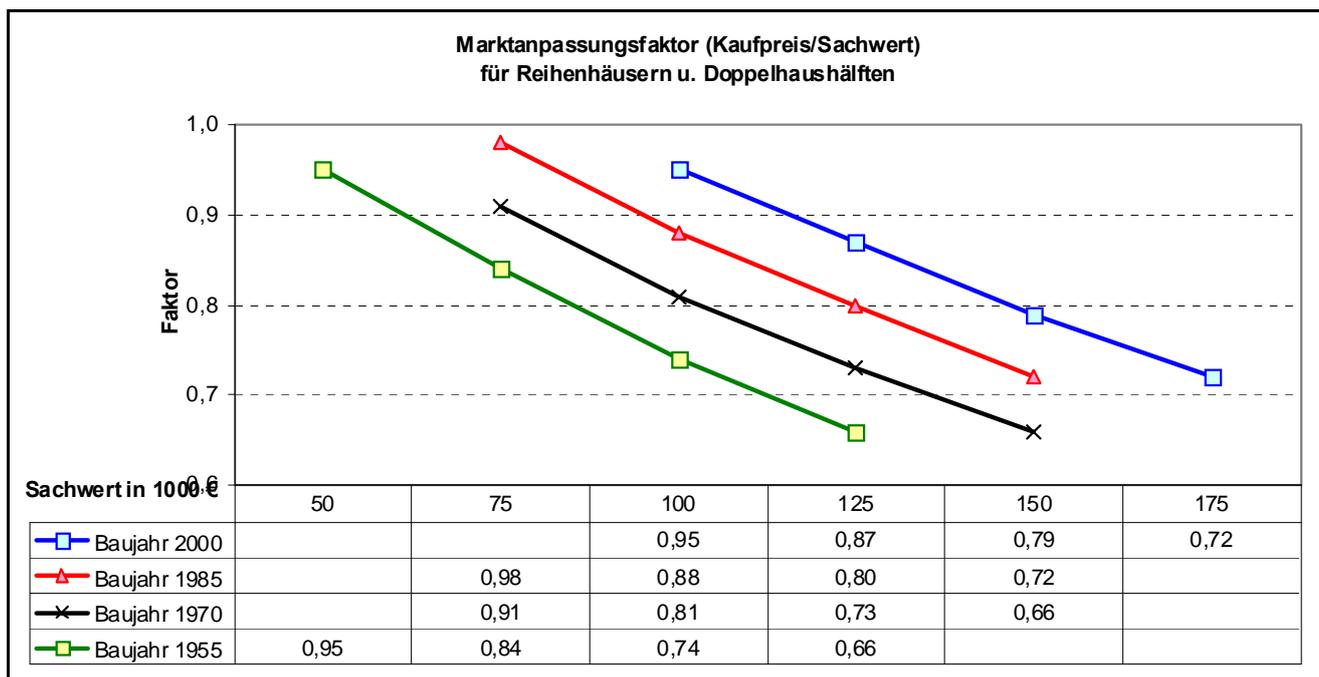
| Merkmal | Bereich (Minimum - Maximum) | Mittelwert |
|-----------------------|--|------------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2006 - 2009 | 2008 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 20,-- €/m ² - 130,-- €/m ² | 76,-- €/m ² |
| Baujahr | 1950 - 2008 | 1986 |
| Sachwert | 56.000,-- € - 216.000,-- € | 133.000,-- € |
| Wohnfläche | 67 m ² - 146 m ² | 105 m ² |



Landkreis Soltau-Fallingbotel

Die Stichprobe umfasst 116 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

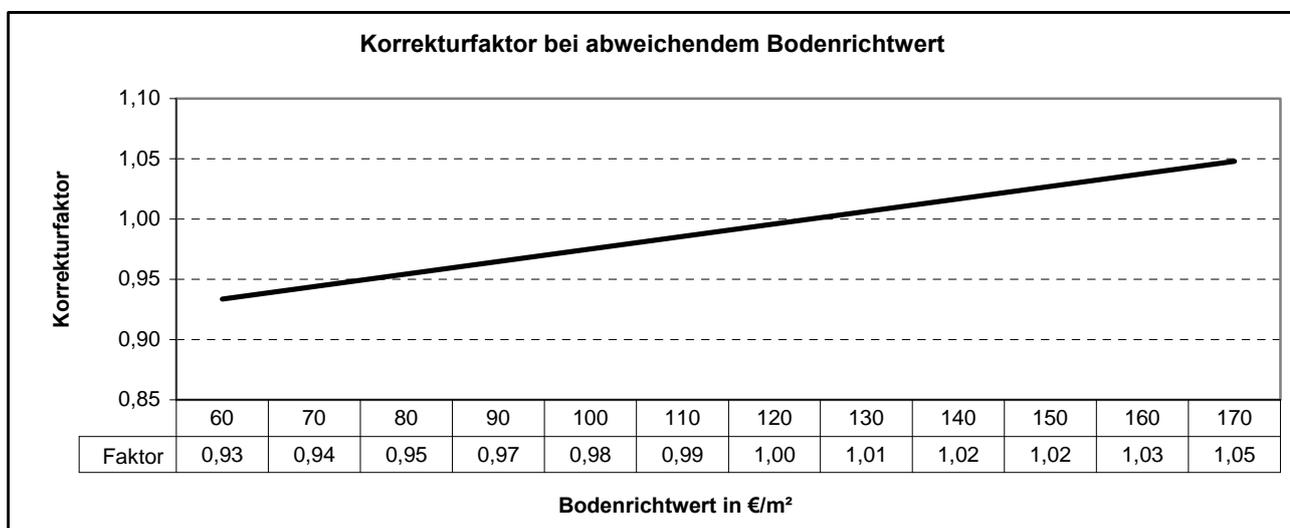
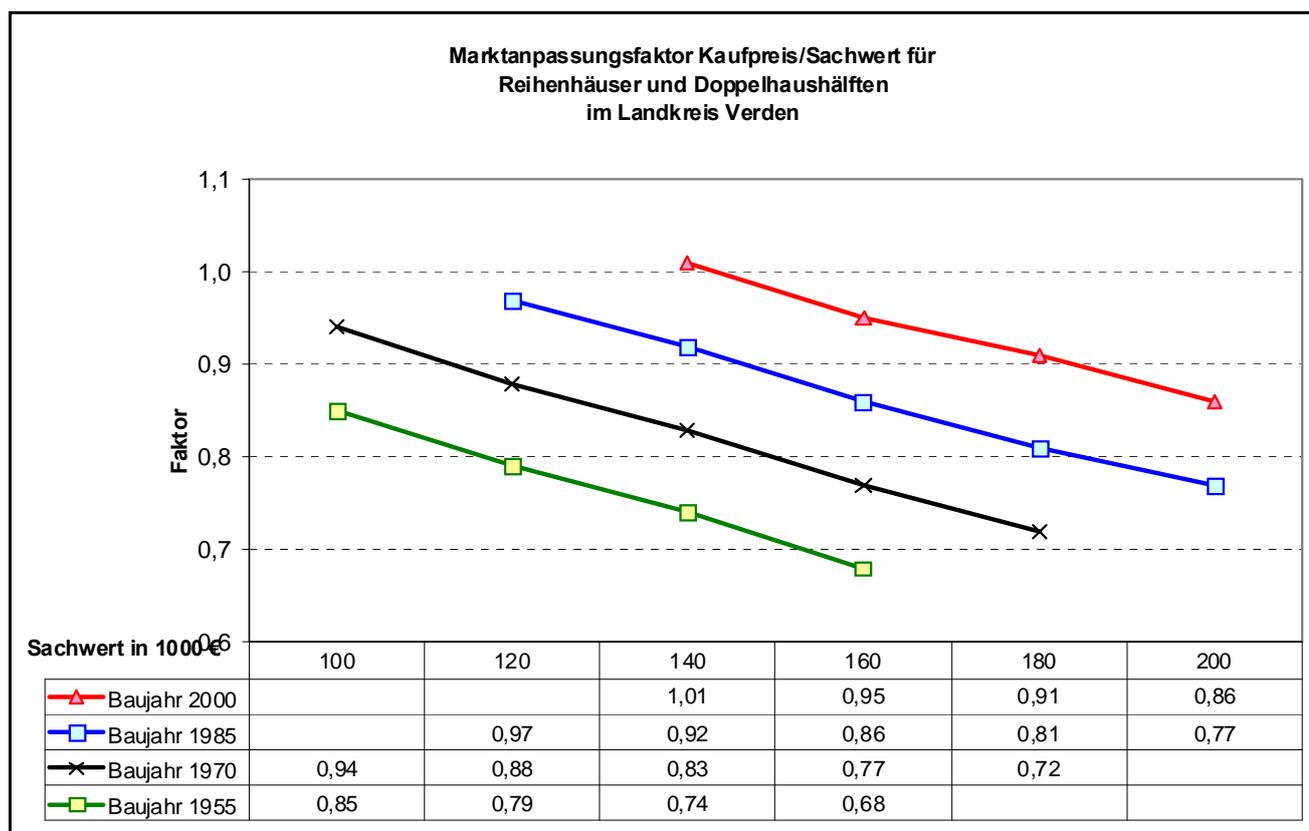
| Merkmal | Bereich (Minimum - Maximum) | Mittelwert |
|-----------------------|--|------------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2006 - 2009 | 2007 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 30,-- €/m ² - 100,-- €/m ² | 55,-- €/m ² |
| Baujahr | 1950 - 2006 | 1981 |
| Sachwert | 50.000,-- € - 210.000,-- € | 143.000,-- € |
| Wohnfläche | 66 m ² - 200 m ² | 111 m ² |



Landkreis Verden

Die Stichprobe umfasst 162 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal | Bereich (Minimum - Maximum) | Mittelwert |
|-----------------------|--|-------------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2006 - 2009 | 2008 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 30,-- €/m ² - 210,-- €/m ² | 123,-- €/m ² |
| Baujahr | 1951 - 2003 | 1981 |
| Sachwert | 48.000,-- € - 288.000,-- € | 151.000,-- € |
| Wohnfläche | 52 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 Reihnhaus 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) | | | 1.106,-- €/m ² |
| Korrekturfaktor für den abweichenden Lagewert (durch Abgreifen aus Diagramm) | | | 0,97 |
| Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (durch Abgreifen aus Diagramm) | | | 1,01 |
| Vergleichsfaktor = Basiswert x Korrekturfaktoren | | | 1.106,-- €/m ² x 0,97 x 1,01 = 1.084,-- €/m ² |
| Vergleichswert nach dieser Schätzung = Wohnfläche x Vergleichsfaktor | | | 120 m ² x 1.109,-- €/m ² = rund 130.000,-- € |

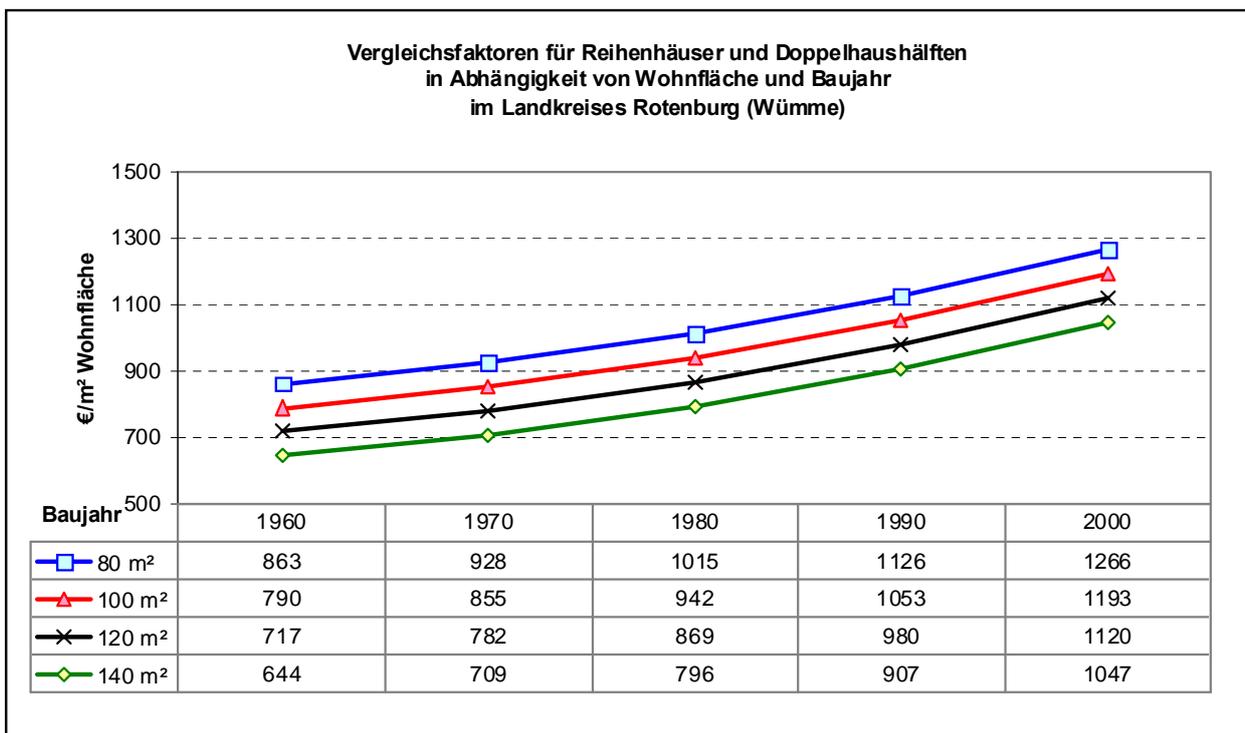
Landkreis Rotenburg (Wümme)

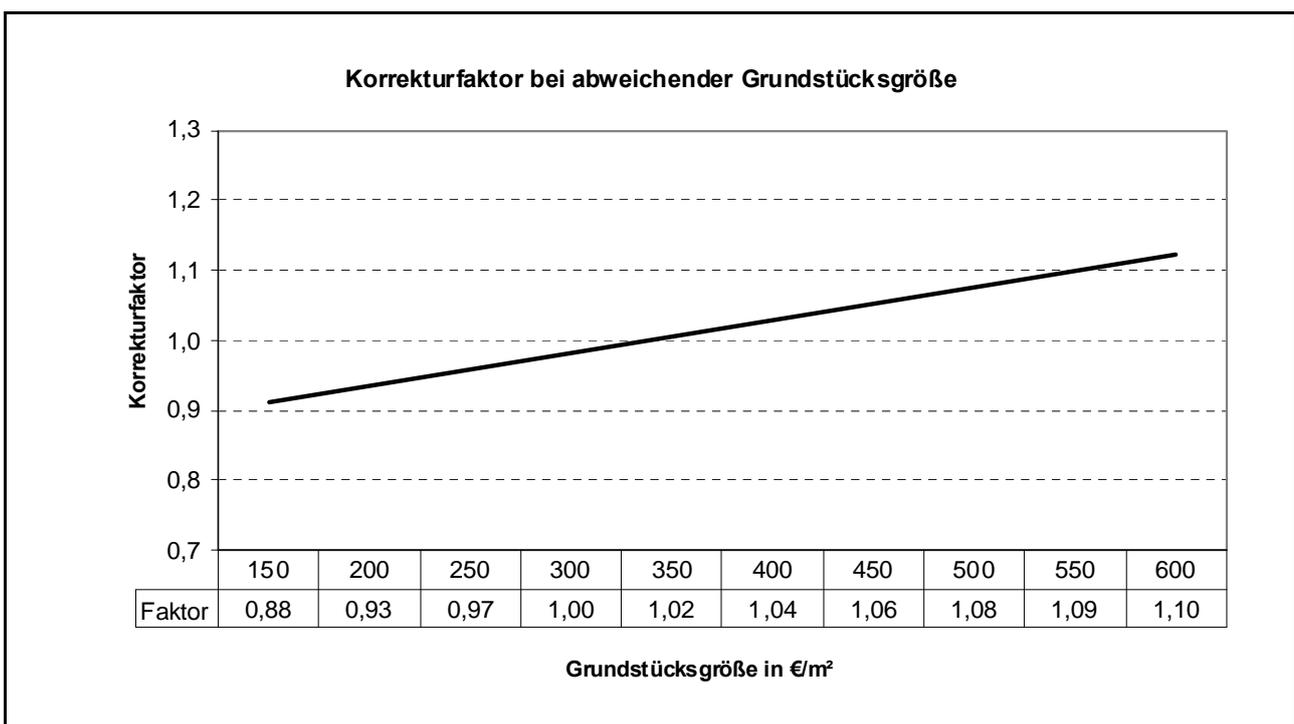
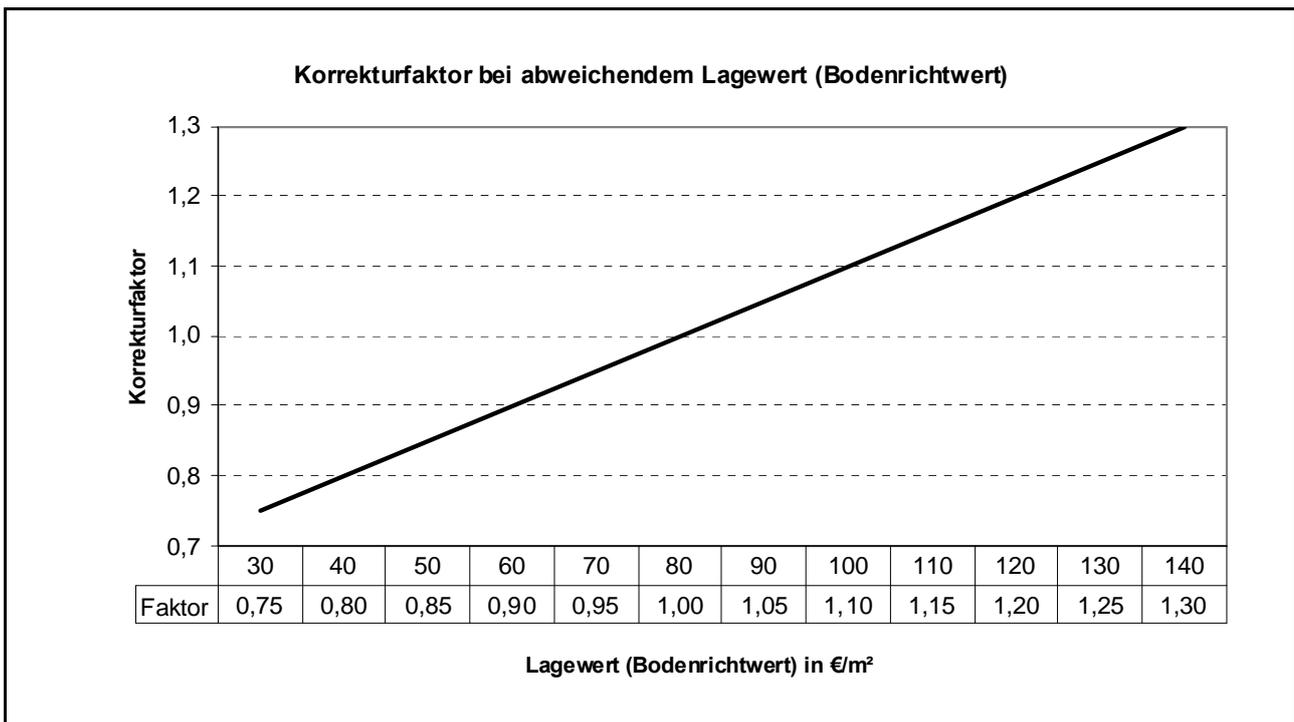
Die Stichprobe umfasst 217 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal | Bereich (Minimum –Maximum) | Mittelwert |
|-----------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2006 - 2009 | 2008 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 20 €/m ² - 129 €/m ² | 74 €/m ² |
| Baujahr | 1950 - 2007 | 1984 |
| Wohnfläche | 67 m ² - 160 m ² | 107 m ² |
| Grundstücksgröße | 118 m ² - 953 m ² | 360 m ² |

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

| Merkmal | Ausprägung |
|---------------------------|------------|
| Kaufzeitpunkt | 01.07.2009 |
| Ausstattung | mittel |
| Garage oder Einstellplatz | vorhanden |
| Unterkellerung | ohne |
| Bauweise | massiv |





Unterkellerung

Als Ergebnis der Regressionsanalyse hat das Fehlen oder Vorhandensein einer Unterkellerung keinen signifikanten Einfluss auf das Ergebnis der Untersuchung.

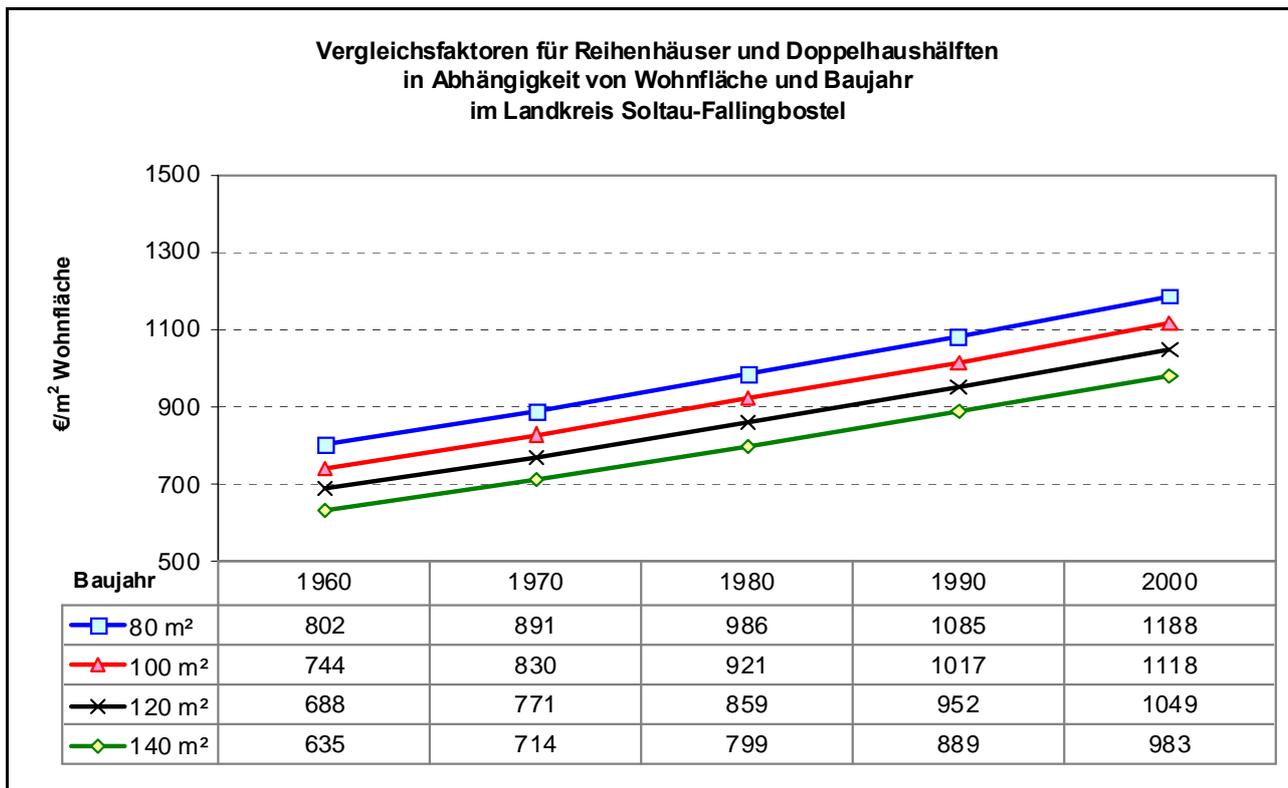
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

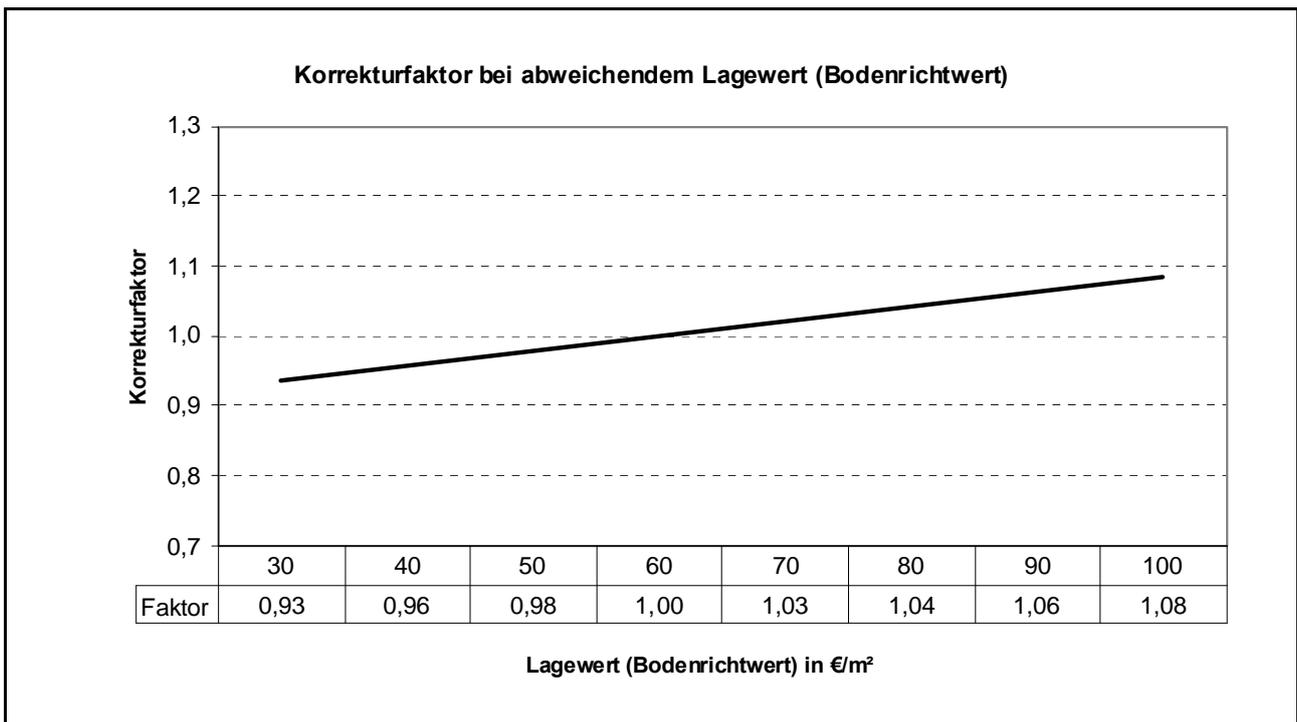
Die Stichprobe umfasst 140 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal | Bereich Minimum – Maximum) | Mittelwert |
|-----------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2006 - 2009 | 2008 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 30 €/m ² - 100 €/m ² | 55 €/m ² |
| Baujahr | 1950 - 2006 | 1982 |
| Wohnfläche | 62 m ² - 164 m ² | 108 m ² |
| Grundstücksfläche | 99 m ² - 998 m ² | 393 m ² |

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

| Merkmal | Ausprägung |
|---------------------------|------------|
| Kaufzeitpunkt | 01.07.2009 |
| Ausstattung | mittel |
| Garage oder Einstellplatz | vorhanden |
| Unterkellerung | Teilkeller |
| Bauweise | massiv |





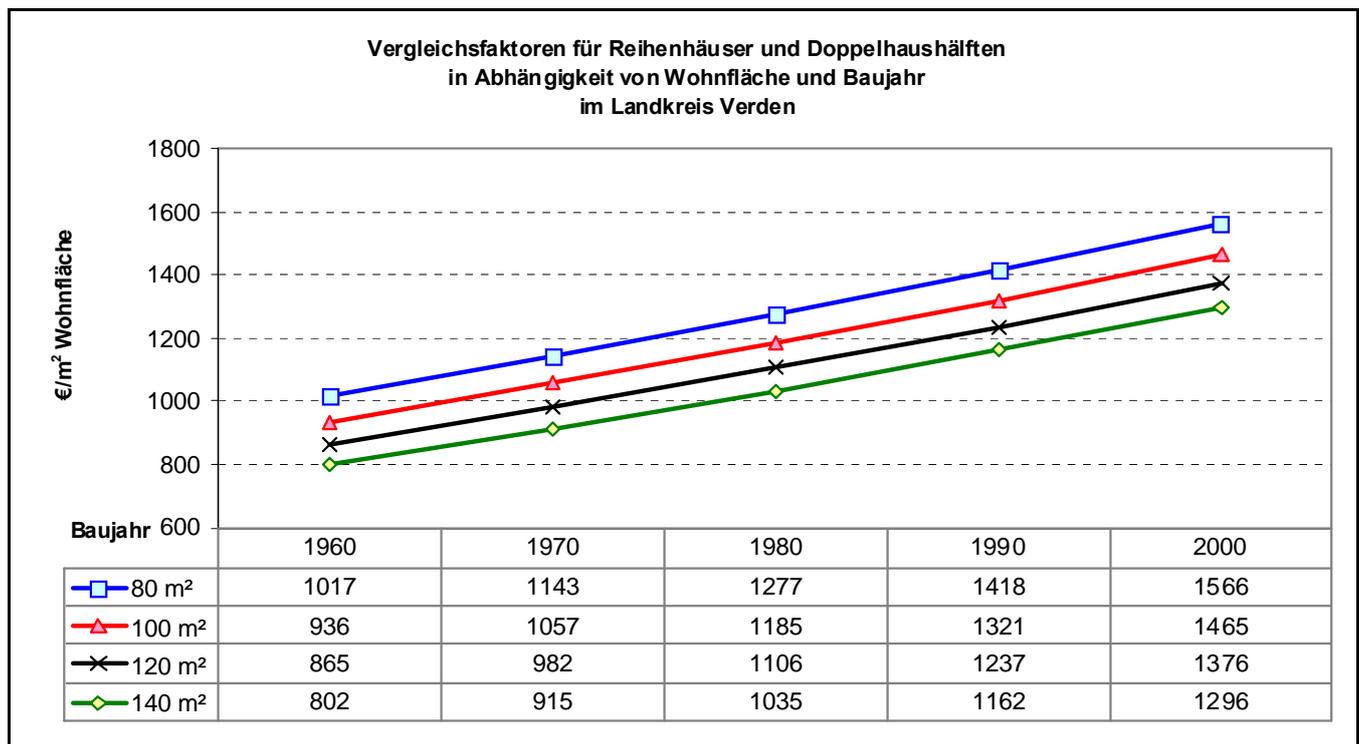
Landkreis Verden

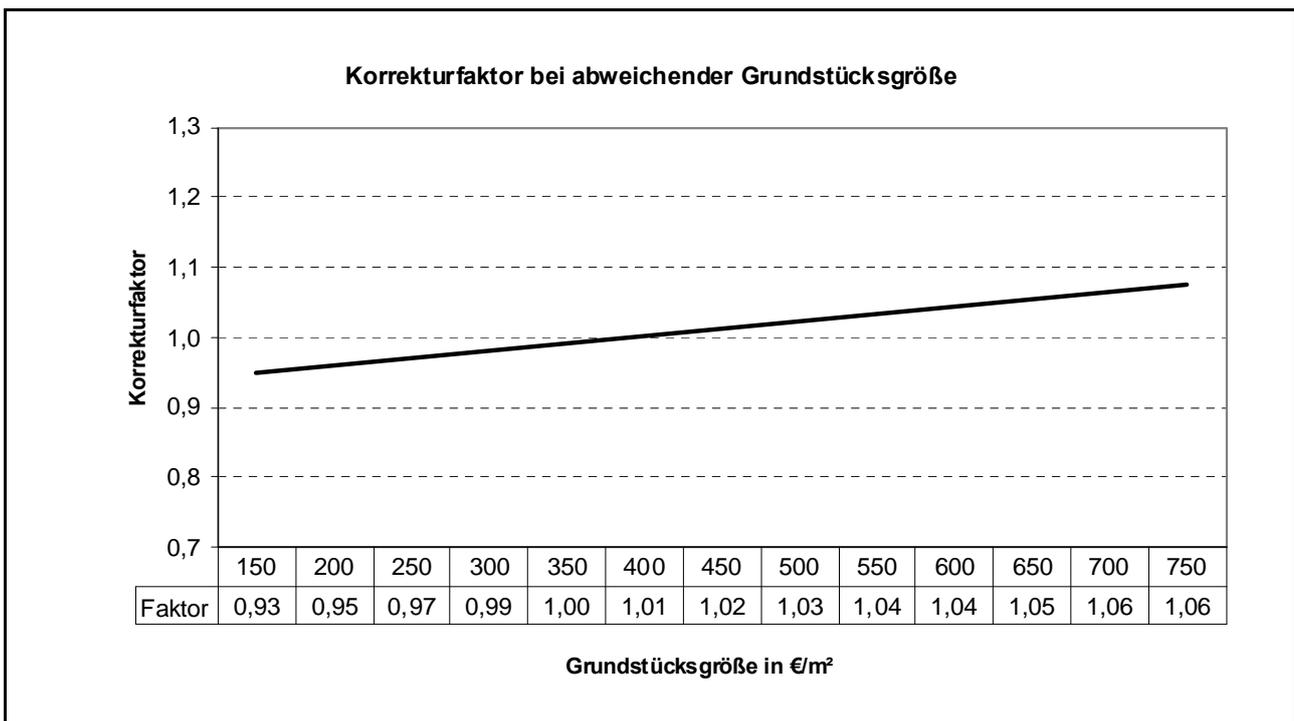
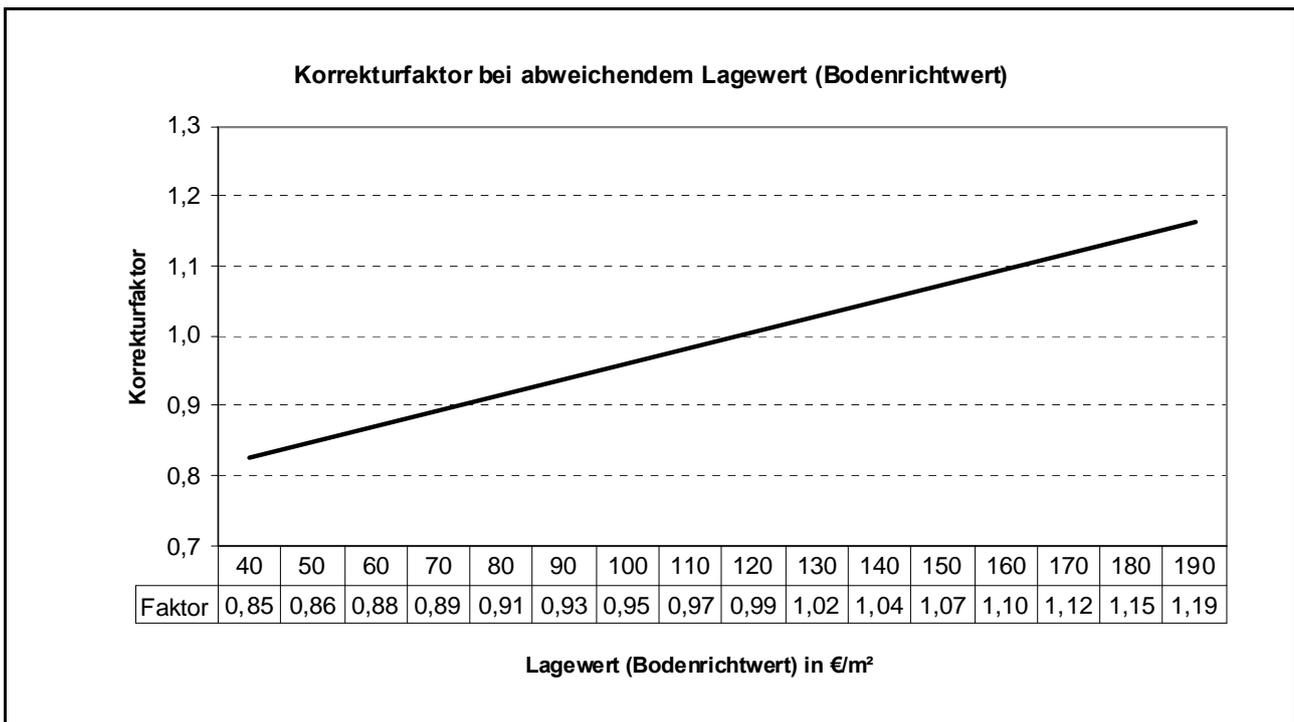
Die Stichprobe umfasst 170 Kauffälle aus den Jahren 2006 bis 2009 und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal | Bereich (Minimum – Maximum) | Mittelwert |
|-----------------------|--|----------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2006 - 2009 | 2008 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 30 €/m ² - 210 €/m ² | 123 €/m ² |
| Baujahr | 1951 - 2006 | 1981 |
| Wohnfläche | 56 m ² - 190 m ² | 112 m ² |
| Grundstücksfläche | 138 m ² - 927 m ² | 343 m ² |

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

| Merkmal | Ausprägung |
|---------------------------|----------------------------------|
| Kaufzeitpunkt | 01.07.2009 |
| 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 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|---------------------------------|------|------|------|------|------|
| Landkreis Rotenburg (Wümme) | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Landkreis Soltau-Fallingb.ostel | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Landkreis Verden | 4 | 6 | 9 | 6 | 9 |
| Gesamt | 7 | 6 | 9 | 7 | 11 |

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 Stichprobe mit insgesamt 28 geeigneten Kauffällen aus den vergangenen fünf Jahren, vornehmlich aus dem Landkreis Verden, ist wie folgt zu beschreiben:

| Vergleichsfaktoren für bebaute Erbbaurechte (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) | | | |
|---|------------------------|--------------------------|------------------------------|
| | von | bis | Mittelwert |
| Untersuchungszeitraum | 2004 | 2009 | 2007 |
| Wohnfläche | 56 | 106 | 84 |
| Wohnflächenpreis | 427,- €/m ² | 1.222,- €/m ² | 805,- €/m² |
| Baujahr | 1949 | 2008 | 1962 |
| Restlaufzeit des Erbbaurechts | 20 Jahre | 80 Jahre | 49 Jahre |
| Bodenrichtwert | 56,- €/m ² | 170,- €/m ² | 122,- €/m² |
| Rendite | 0,1 % | 5,0 % | 0,74 % |
| Vergleichsfaktoren | 0,46 | 1,07 | 0,75 |

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

Anwendungsbeispiel

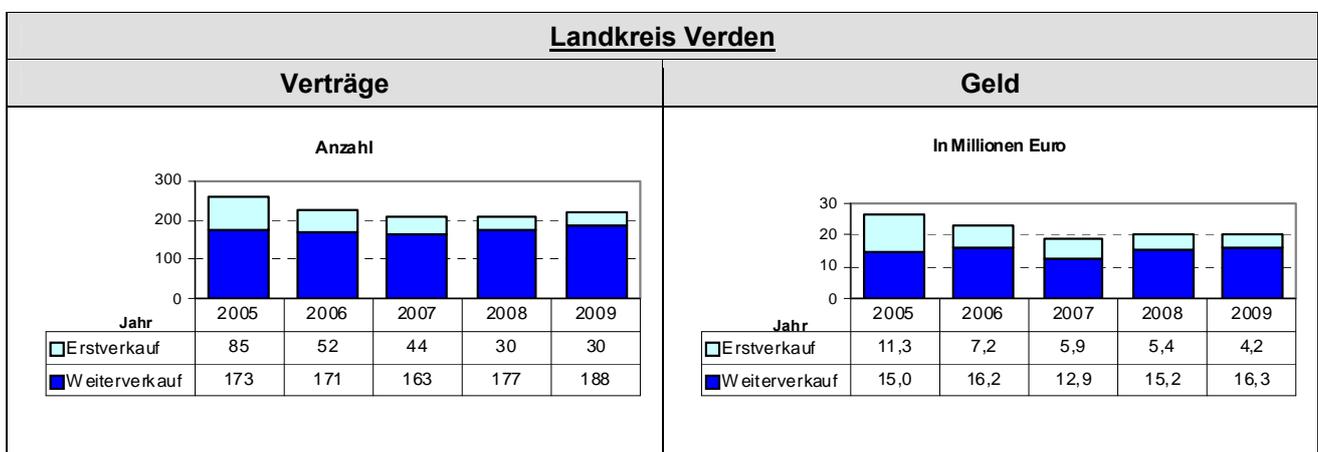
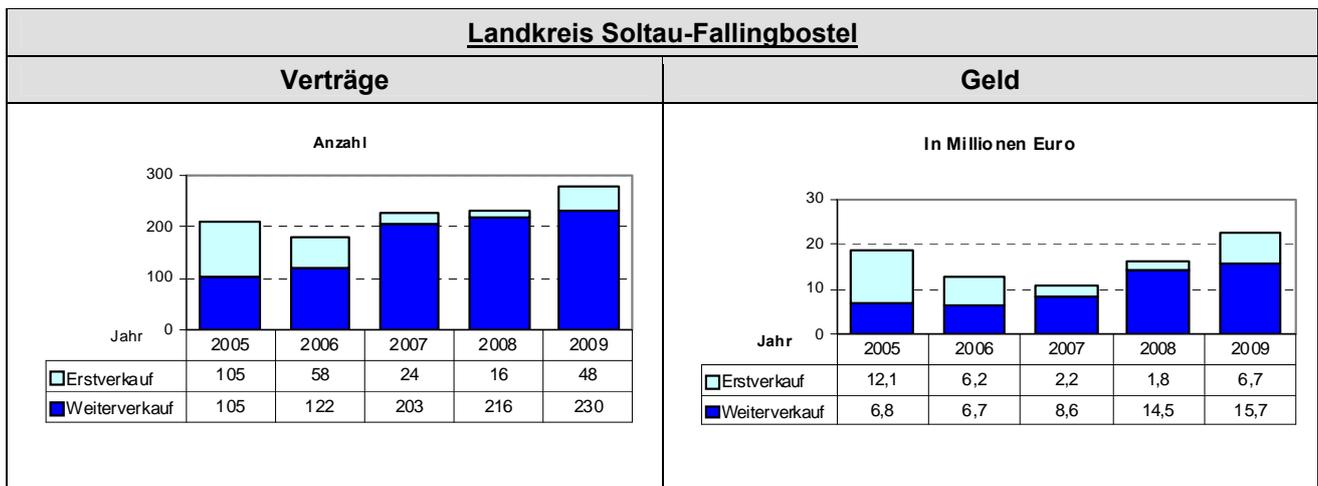
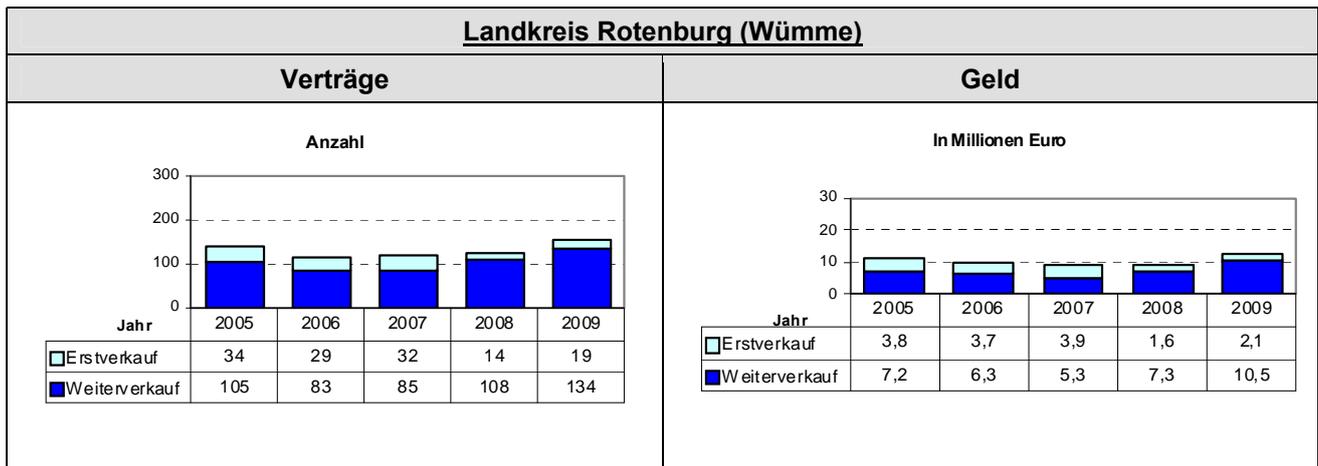
Wie groß ist der Verkehrswert für ein Erbbaurecht mit einem Reihnhaus, das als unbelastetes, bebautes Grundstück einen Wert von 150.000,- € hat?

Unter Verwendung des mittleren Faktors dieser Stichprobe beträgt der geschätzte Verkehrswert dieses Objektes:
 $150.000,- \text{ €} \times 0,75 = 112.500,- \text{ €}$

9.4 Wohnungseigentum

Umsatzentwicklung

In den überwiegend ländlich strukturierten Landkreisen des Berichtsbereiches war der Handel mit Eigentumswohnungen seit den 1990er-Jahren kontinuierlich rückläufig. Dieser Trend hat sich seit 2006/2007 nicht mehr fortgesetzt. Auch im Jahr 2009 wurden, insbesondere in den Landkreisen Rotenburg (Wümme) und Soltau-Fallingb., wiederum deutlich mehr Eigentumswohnungen verkauft als im Vorjahr.



9.4.1 Preisniveau

Die folgenden Tabellen enthalten die aus den im Jahr 2009 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 2008.

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

Landkreis Rotenburg (Wümme)

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

Landkreis Rotenburg (Wümme)

| Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum | | | | | |
|---|------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| verkaufte Objekte 2009 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche [m ²] | Wohnflächenpreis [€/m ²] | Kaufpreis [€] |
| Baujahr bis 1945 | 1 (0) | *) | *) | *) | *) |
| Baujahr 1946 bis 1969 | 7 (8) | 1964 (1968) | 71 (45) | 507 (514) | 39.000 (26.000) |
| Baujahr 1970 bis 1984 | 25 (17) | 1978 (1976) | 65 (68) | 880 (812) | 56.000 (56.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999 | 36 (38) | 1994 (1993) | 76 (72) | 942 (883) | 72.000 (63.000) |
| Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005) | 4 (4) | 2004 (2003) | 92 (97) | 1.373 (1.232) | 116.000 (110.000) |
| Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006) | 4 (8) | 2009 (2006) | 76 (77) | 1.483 (1.740) | 114.000 (127.000) |

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

| Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum | | | | | |
|---|------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| verkaufte Objekte 2009 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche [m ²] | Wohnflächenpreis [€/m ²] | Kaufpreis [€] |
| Baujahr bis 1945 | 3 (5) | *) (1931) | *) (62) | *) (529) | *) (34.000) |
| Baujahr 1946 bis 1969 | 43 (22) | 1963 (1964) | 82 (73) | 486 (560) | 40.000 (41.000) |
| Baujahr 1970 bis 1984 | 67 (67) | 1973 (1974) | 80 (77) | 626 (582) | 50.000 (45.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999 | 32 (19) | 1994 (1993) | 77 (75) | 938 (961) | 73.000 (73.000) |
| Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005) | 3 (1) | *) (*) | *) (*) | *) (*) | *) (*) |
| Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006) | 0 (4) | | | | |

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Verden

| Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum | | | | | |
|---|------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| verkaufte Objekte 2009 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche [m ²] | Wohnflächenpreis [€/m ²] | Kaufpreis [€] |
| Baujahr bis 1945 | 3 (5) | *) (1899) | *) (71) | *) (635) | *) (44.000) |
| Baujahr 1946 bis 1969 | 10 (10) | 1962 (1965) | 83 (73) | 658 (629) | 55.000 (46.000) |
| Baujahr 1970 bis 1984 | 34 (27) | 1977 (1975) | 80 (69) | 794 (709) | 64.000 (51.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999 | 49 (34) | 1993 (1993) | 78 (82) | 1.124 (1.086) | 88.000 (90.000) |
| Baujahr 2000 bis 2006 (Baujahr 2000 bis 2005) | 7 (6) | 2003 (2001) | 88 (78) | 1.458 (1.303) | 129.000 (102.000) |
| Baujahr ab 2007 (Baujahr ab 2006) | 10 (9) | 2008 (2007) | 96 (93) | 1.488 (1.517) | 137.000 (144.000) |

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

9.4.2 Preisentwicklung

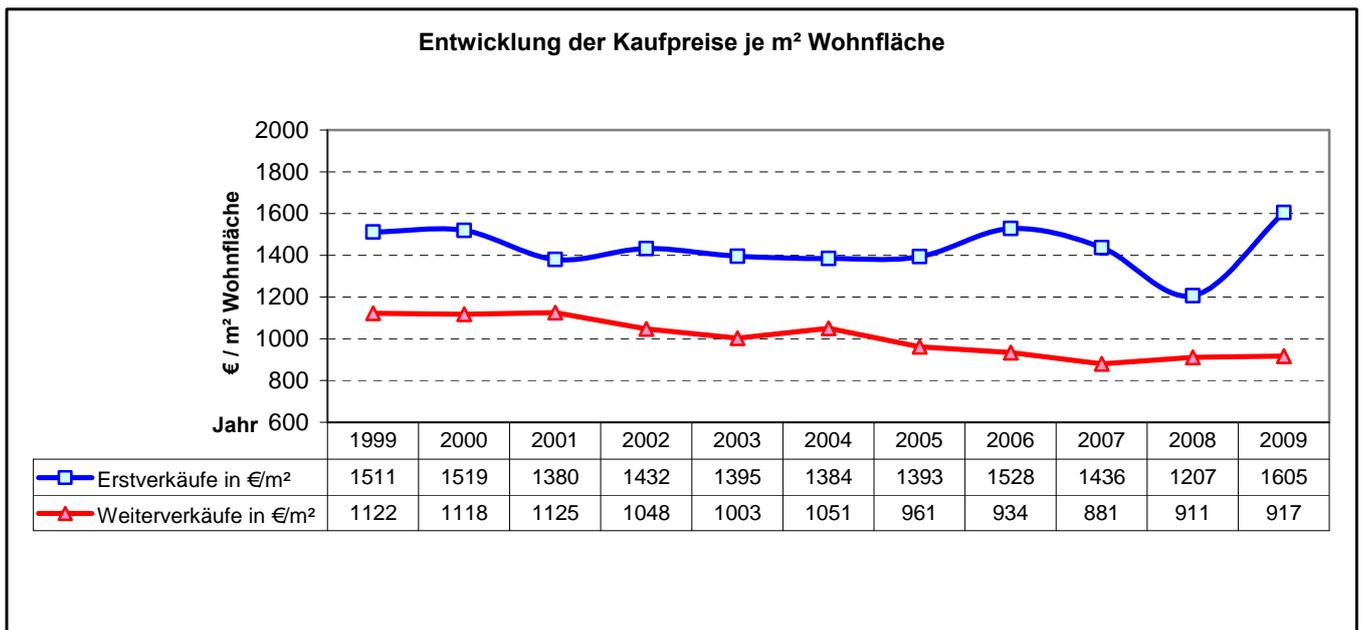
Die folgenden Diagramme und Tabellen geben einen Überblick über die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro m² Wohnfläche von Eigentumswohnungen seit 1999. Diese berücksichtigen keine individuellen wertrelevanten Eigenschaften der Kaufobjekte. Preisbestimmende Einflussgrößen sind sowohl bei 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 Jahren und Weiterverkäufen älterer Wohnungen unterschieden. Den Durchschnittspreisen der Erstverkäufe liegen nur sehr wenige Kauffälle für Objekte mit jährlich unterschiedlichen wertrelevanten Merkmalen zugrunde. Die Aussagekraft ist entsprechend gering.

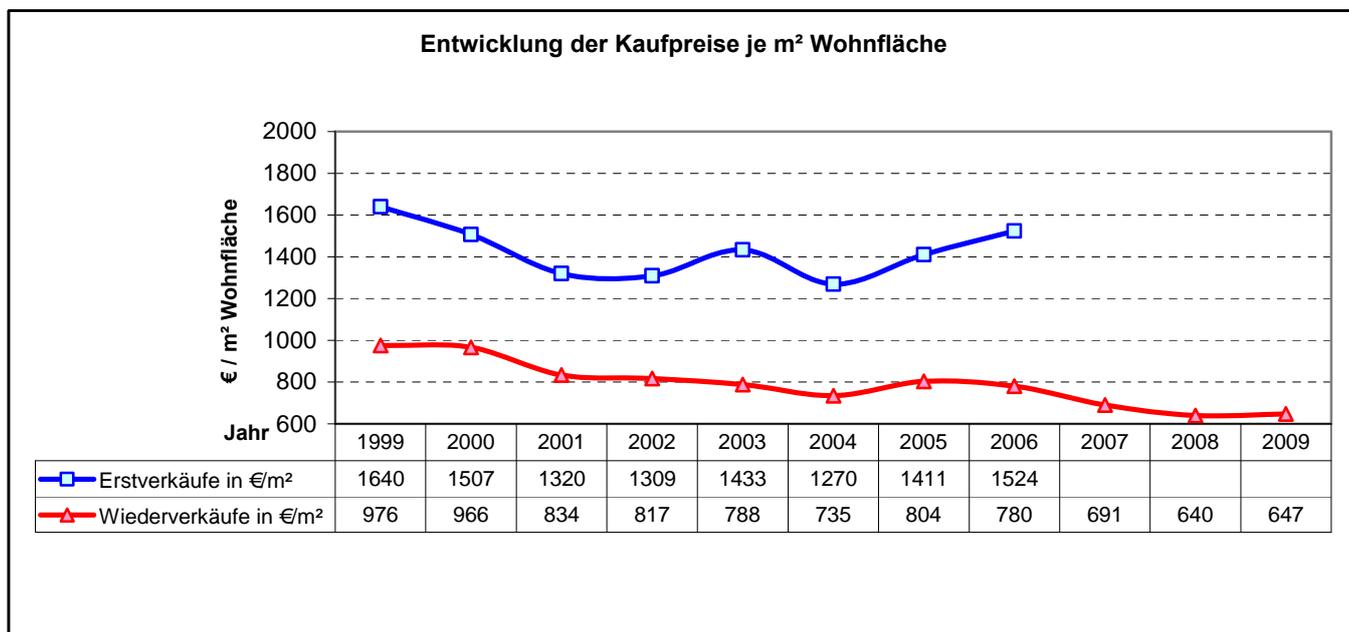
Unbeachtlich dieser Wertestreuung in Abhängigkeit der Häufung bestimmter Gebäudemerkmale (vorrangig Lage, Alter und Größe) in den Jahren, zeigen die Grafiken in allen drei Landkreisen im dargestellten Zeitraum eine abfallende Preistendenz für ältere Eigentumswohnungen, die sich jedoch in den vergangenen zwei Jahren nicht fortgesetzt hat. Die Preise haben regions- und lageabhängig auch teilweise wieder angezogen.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

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

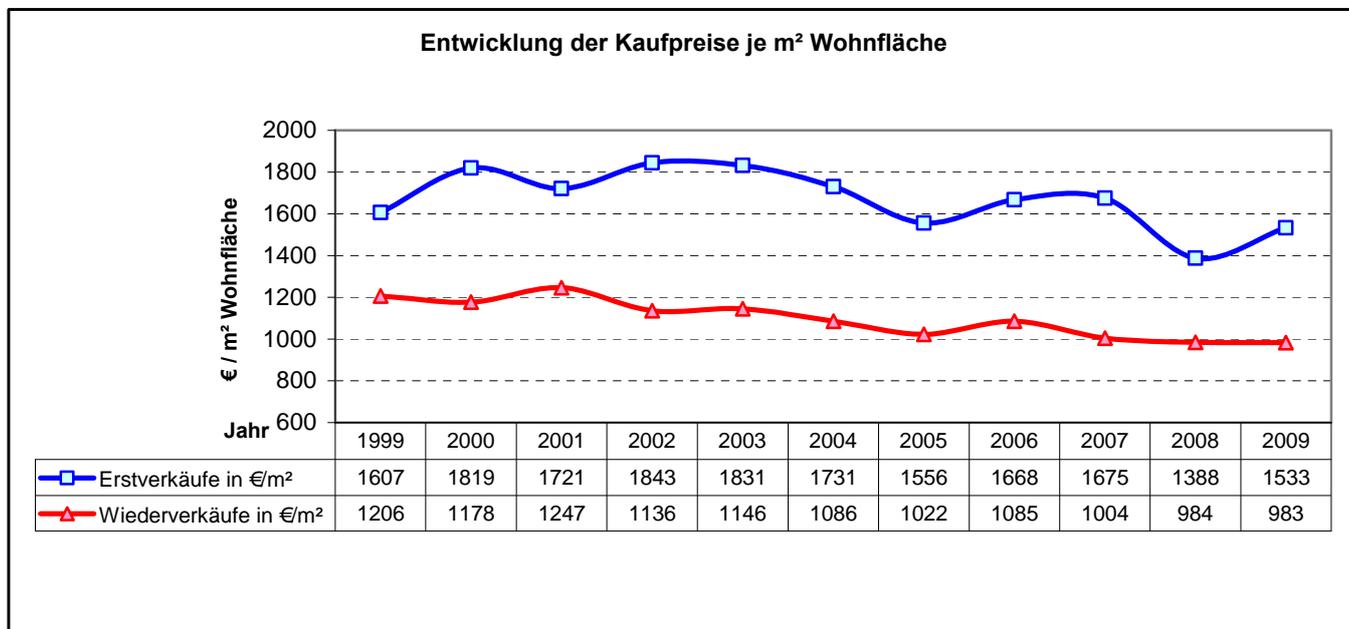


Landkreis Soltau-Fallingb.otel



*) Keine Angabe zu Erstverkäufen seit 2007 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"> 1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wertanteil am Grund und Boden. 2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich in den Analysen signifikant ausgewirkt haben, können sie in den Diagrammen als Einflussgröße berücksichtigt werden. Soweit weitere Abweichungen der Objektmerkmale von den durchschnittlichen Bezugsmerkmalen der Stichprobe (s. Tabelle: Ausprägung) vorliegen, sind individuell Zu- oder Abschläge anzubringen. 3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden. |

Anwendungsbeispiel

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

| Anwendungsbeispiel: | | | | | |
|---|--|-------------|-------------------|---|-----------------------|
| Baujahr: | 1980 | Wohnfläche: | 70 m ² | Bodenrichtwert: | 80,- €/m ² |
| Basiswert | 697,- €/m ² | | | <i>(durch Abgreifen aus dem Diagramm oder Interpolation aus der Wertetabelle)</i> | |
| Korrekturfaktor für Lagewert: | 1,06 | | | | |
| Vergleichswert = | | | | | |
| Wohnfläche x Basiswert x Korrekturfaktor: | 70 m ² x 697,- €/m ² x 1,06 = rund 52.000,- € | | | | |

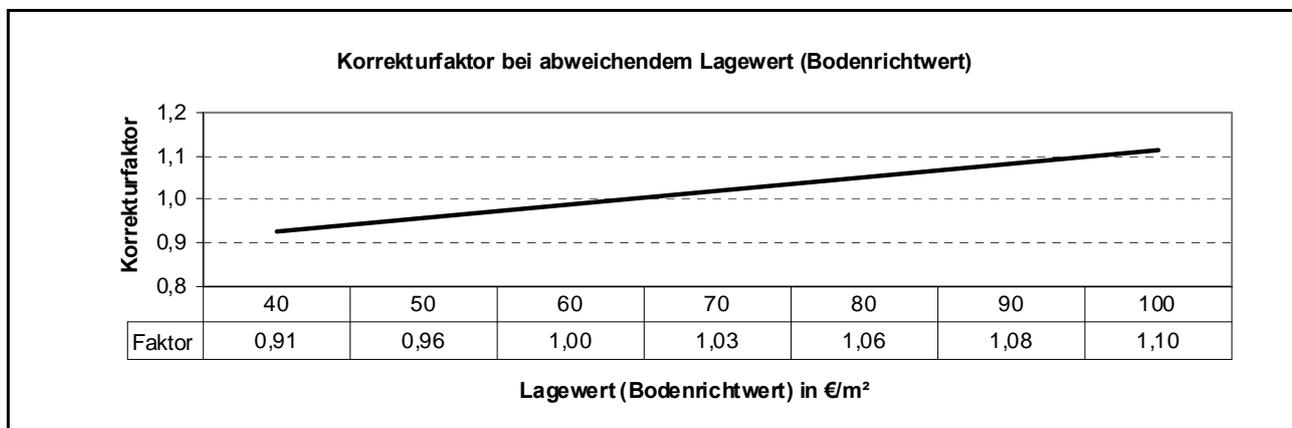
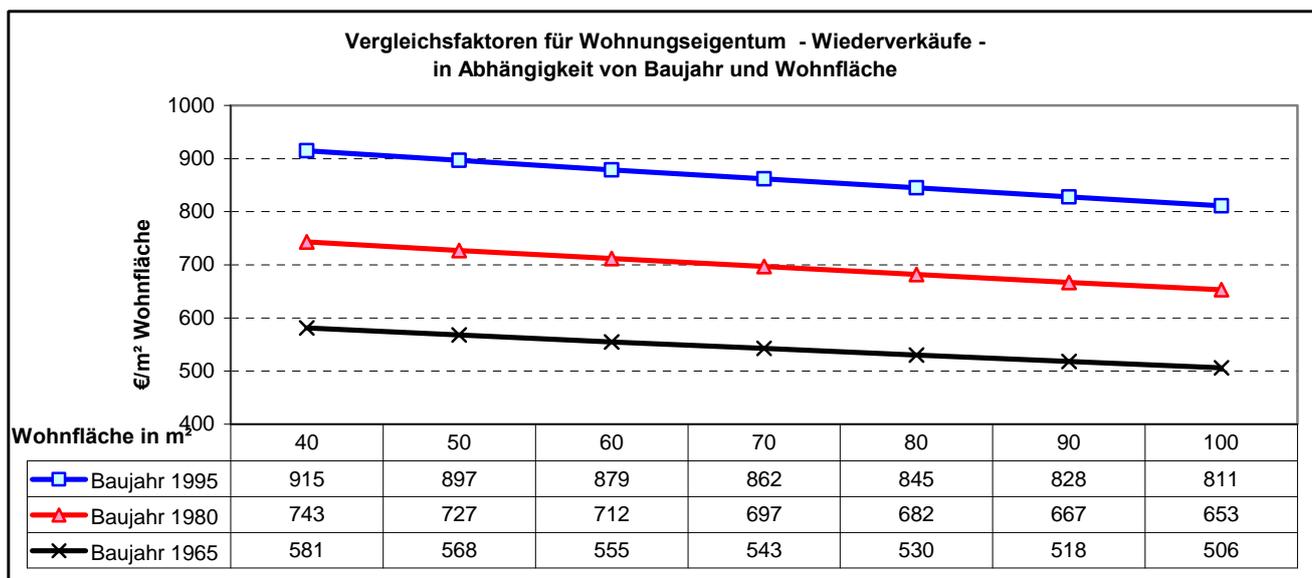
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Die Stichprobe umfasst 234 Weiterverkäufe von Wohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal | Bereich (Minimum – Maximum) | Mittelwert |
|-----------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2006 - 2009 | 2008 |
| Kaufpreis | 20.000 € - 125.000 € | 50.000 € |
| Lage (Bodenrichtwert) | 35 €/m ² - 105 €/m ² | 58 €/m ² |
| Baujahr | 1950 - 2002 | 1977 |
| Wohnfläche | 30 m ² - 115 m ² | 73 m ² |
| Größe der Wohnanlage | 3 - 122 Wohnungen | 30 Wohnungen |

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

| Merkmal | Ausprägung |
|------------------------|------------------|
| Kaufzeitpunkt | 01.07.2009 |
| Ausstattung | durchschnittlich |
| Garage oder Stellplatz | vorhanden |



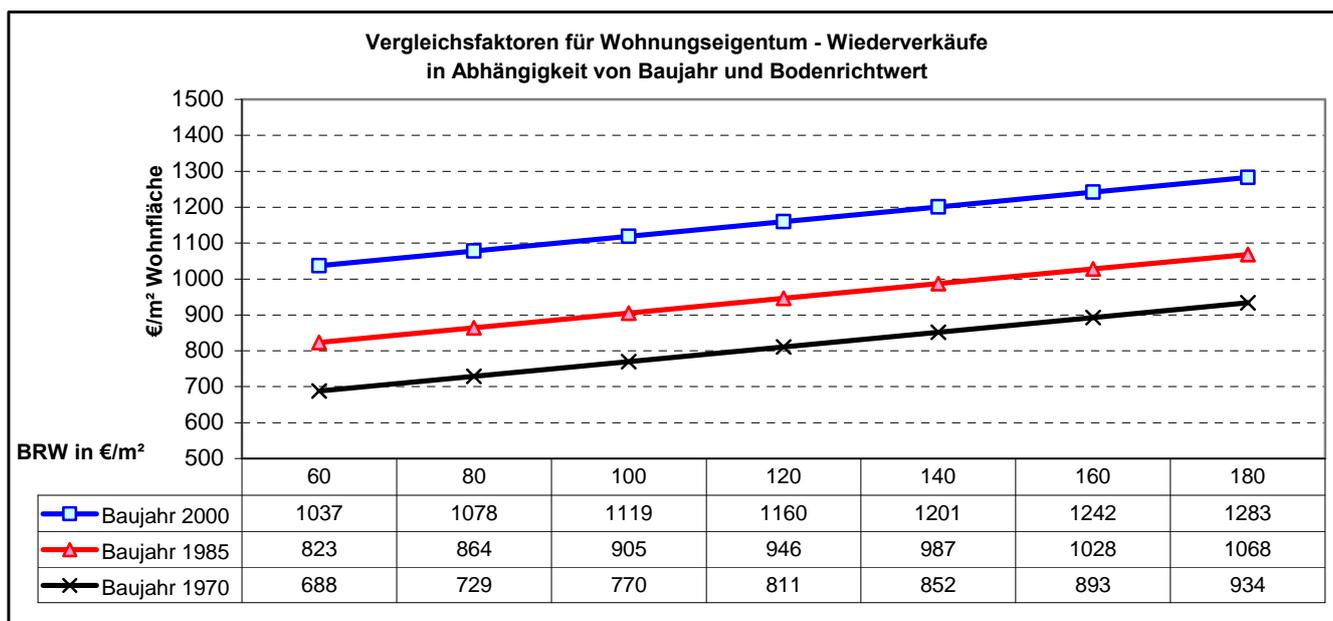
Landkreis Verden

Die Stichprobe umfasst 180 Weiterverkäufe von Wohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal | Bereich (Minimum – Maximum) | Mittelwert |
|-----------------------|--|----------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2006 - 2009 | 2008 |
| Kaufpreis | 35.000 € - 188.000 € | 77.000 € |
| Lage (Bodenrichtwert) | 35 €/m ² - 240 €/m ² | 131 €/m ² |
| Baujahr | 1950 - 2007 | 1986 |
| Wohnfläche | 32 m ² - 150 m ² | 75 m ² |
| Größe der Wohnanlage | 2 – 102 Wohnungen | 12 Wohnungen |

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

| Merkmal | Ausprägung |
|------------------------|------------------|
| Kaufzeitpunkt | 01.07.2009 |
| Ausstattung | durchschnittlich |
| Garage oder Stellplatz | vorhanden |
| Größe der Wohnanlage | 12 Wohnungen |



Größe der Wohnanlage

Die Größe der Wohnanlage ist durch folgende Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

- 4 Wohneinheiten + 7%
- 12 Wohneinheiten 0%
- 30 Wohneinheiten - 6%

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

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

9.5 Teileigentum

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

In den drei Landkreisen wurden im Jahr 2009 insgesamt 32 Kauffälle für Teileigentum registriert. Eine aussagekräftige regionale Preisstatistik ist aus den Kauffällen nicht ableitbar, zumal Teileigentum an Objekten mit unterschiedlicher Größe und vielfältigen Nutzungsarten gebildet wird. Für Kfz-Stellplätze oder Garagen(plätze) in Teileigentum liegen in den Landkreisen Verden und Soltau-Fallingb. aus den vergangenen fünf Jahren folgende Kauffälle vor:

Landkreis Verden: 9 Kauffälle: Preisspanne: 2.000 bis 10.000 €; mittlerer Kaufpreis: 4.800 €
 Landkreis Soltau-Fallingb.: 14 Kauffälle: Preisspanne: 2.500 bis 8.500 €; mittlerer Kaufpreis: 4.500 €

9.6 Mehrfamilienhäuser

Vertragsvorgänge und Geldumsatz

| Landkreis Rotenburg | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|----------------------------|------|------|------|------|------|
| Gesamtanzahl | 17 | 16 | 17 | 5 | 17 |
| Umsatz in Mio. € | 4,3 | 6,9 | 19,8 | 2,5 | 12,1 |
| Landkreis Soltau-Fallingb. | | | | | |
| Gesamtanzahl | 24 | 16 | 30 | 21 | 34 |
| Umsatz in Mio. € | 13,9 | 6,3 | 6,1 | 5,5 | 5,3 |
| Landkreis Verden | | | | | |
| Gesamtanzahl | 10 | 14 | 23 | 15 | 15 |
| Umsatz in Mio. € | 2,4 | 2,9 | 18,1 | 2,4 | 2,0 |

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) | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|-------------------------------------|---------|------|---------|---------|---------|
| Anzahl | 6 | 1 | 3 | 5 | 8 |
| mittlere Wohnfläche m ² | 341 | *) | 1.257 | 931 | 293 |
| mittleres Alter in Jahren | 46 | *) | 81 | 57 | 55 |
| Durchschn. Kaufpreis in € | 280.000 | *) | 742.000 | 499.500 | 153.200 |
| Kaufpreis/m ² Wohnfläche | 784 | *) | 466 | 517 | 567 |

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

| Landkreis Soltau-Fallingb.ostel | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|-------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Anzahl | 10 | 8 | 16 | 18 | 19 |
| mittlere Wohnfläche m ² | 309 | 521 | 468 | 498 | 312 |
| mittleres Alter in Jahren | 34 | 41 | 51 | 57 | 65 |
| Durchschn. Kaufpreis in € | 182.000 | 226.000 | 212.000 | 268.000 | 153.000 |
| Kaufpreis/m ² Wohnfläche | 575 | 468 | 474 | 502 | 500 |

| Landkreis Verden | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|-------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Gesamtanzahl | 3 | 3 | 8 | 3 | 6 |
| mittlere Wohnfläche m ² | 298 | 378 | 368 | 270 | 264 |
| mittleres Alter in Jahren | 79 | 29 | 75 | 59 | 111 |
| Durchschn. Kaufpreis in € | 247.000 | 251.000 | 248.000 | 156.000 | 124.000 |
| Kaufpreis/m ² Wohnfläche | 844 | 673 | 648 | 589 | 584 |

9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

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

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

9.6.2.1 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Die Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der Lage am Kapitalmarkt. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzins für Hypotheken gleichzusetzen, die Verzinsung von Liegenschaften weicht von anderen Zinssätzen ab.

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

Es wurden Erwerbsvorgänge aus dem Zeitraum 01.11.2006 bis 31.10.2009 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 632 Kauffälle (304 Land und 328 Stadt) von Mehrfamilienhäusern mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

| | Land Niedersachsen | |
|--|---|---|
| | Ländlicher Raum | Großstädte und Großstadtrandlagen |
| Anzahl der Erwerbsvorgänge | 304 | 328 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 19 €/m ² - 240 €/m ² | 30 €/m ² - 410 €/m ² |
| Durchschnitt | 75 €/m ² | 210 €/m ² |
| Größe des Gebäudes: Wohnfläche | 129 m ² – 1.298 m ² | 144 m ² – 1.255 m ² |
| Durchschnitt | 350 m ² | 530 m ² |
| Baujahr | 1900 - 2009 | 1900 - 1997 |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes | 10 Jahre - 80 Jahre | 21 Jahre - 77 Jahre |
| Durchschnitt | 40 Jahre | 40 Jahre |
| monatliche Nettokaltmiete: | 2,00 €/m ² – 8,65 €/m ² | 2,63 €/m ² – 8,98 €/m ² |
| Durchschnitt | 4,45 €/m ² | 5,15 €/m ² |

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Die Kaufpreisanalyse ergibt für den Bereich des Landes Niedersachsen im Berichtsjahr 2009 folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser:

| Jahr | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Ländlicher Raum | 6,0 % | 6,4 % | 6,6 % | 6,4 % | 6,8 % | 6,7 % | 7,0 % |
| Großstädten und Großstadtrandlagen | 6,0 % | 6,4 % | 6,0 % | 6,1 % | 5,7 % | 6,1 % | 6,0 % |

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.

9.6.2.2 Rohertragsfaktor

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

Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Die Kaufpreisanalyse ergibt für den Bereich des Landes Niedersachsen im Berichtsjahr 2009 folgende durchschnittliche Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser:

| Jahr | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|---|------|------|------|------|------|------|------|
| Ländlicher Raum | 12,0 | 11,1 | 11,0 | 11,3 | 10,8 | 11,0 | 10,1 |
| Großstädten und Großstadtrandlagen | 12,1 | 12,0 | 11,8 | 11,6 | 12,4 | 11,3 | 11,3 |

Nach Auffassung des örtlichen Gutachterausschusses können die ermittelten Rohertragsfaktoren im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Verden, bestehend aus den Landkreisen Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden als Richtschnur verwendet werden. Einschränkend ist zu berücksichtigen, dass die Höhe von Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor im Einzelfall stets von individuellen Merkmalen des Gebäudes und des Grundstücks und im besonderen Maße von Lagemerkmalen beeinflusst wird.

9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

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

| | | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|---------------------------|----------------------|------|------|------|------|-------|
| Wohn- und Geschäftshäuser | Anzahl | 59 | 75 | 49 | 75 | 75 |
| | Geldumsatz in Mio. € | 13,1 | 26,6 | 30,2 | 21,4 | 13,8 |
| Bürogebäude | Anzahl | 10 | 8 | 17 | 15 | 21 |
| | Geldumsatz in Mio. € | 4,1 | 3,7 | 15,5 | 12,3 | 8,0 |
| Warenhäuser | Anzahl | 13 | 18 | 14 | 9 | 7 |
| | Geldumsatz in Mio. € | 18,3 | 30,8 | 20,9 | 11,2 | 124,6 |

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 01.11.2006 bis 31.10.2009 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 165 Kauffälle (90 Land und 75 Stadt) von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

| | Land Niedersachsen | |
|--|--|---|
| | Ländlicher Raum | Großstädte und Großstadtrandlagen |
| Anzahl der Erwerbsvorgänge | 90 | 75 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 23 €/m ² – 245 €/m ² | 30 €/m ² – 410 €/m ² |
| Durchschnitt | 90 €/m ² | 150 €/m ² |
| Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche | 137 m ² – 1.113 m ² | 122 m ² – 1.500 m ² |
| Durchschnitt | 400 m ² | 565 m ² |
| Baujahr | 1900 - 1995 | 1900 - 1992 |
| Durchschnitt | 1940 | 1945 |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes | 18 Jahre - 67 Jahre | 20 Jahre – 68 Jahre |
| Durchschnitt | 35 Jahre | 38 Jahre |
| monatliche Nettokaltmiete: | 2,08 €/m ² – 13,26 €/m ² | 2,77 €/m ² – 9,92 €/m ² |
| Durchschnitt | 4,75 €/m ² | 5,20 €/m ² |
| Anteil der Wohnfläche | Durchschnitt 55 % | Durchschnitt 65 % |

Für die Abweichungen von den oben genannten Kennzahlen konnten aus der Stichprobe keine signifikanten Einflüsse abgeleitet werden.

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

| Jahr | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Ländlicher Raum | 5,9 % | 6,8 % | 7,0 % | 7,4 % | 7,5 % | 7,5 % |
| Großstädten und Großstadtrandlagen | 6,7 % | 6,8 % | 6,7 % | 6,6 % | 6,8 % | 6,8 % |

Für die Teilmärkte Warenhäuser, Verkaufshallen und Bürogebäude lagen nicht genügend Daten vor, um eine gesicherte Auswertung durchführen zu können. Es werden daher die Daten aus dem Marktbericht 2009 abgedruckt.

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 01.11.2006 bis 31.10.2009 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 | 2009 |
|---|------|------|------|------|------|
| Ländlicher Raum | 10,9 | 10,7 | 10,0 | 10,0 | 9,3 |
| Großstädten und Großstadtrandlagen | 11,0 | 11,2 | 11,3 | 11,0 | 10,5 |

Für die Teilmärkte Warenhäuser, Verkaufshallen und Bürogebäude lagen nicht genügend Daten vor, um eine gesicherte Auswertung durchführen zu können. Es werden daher die Daten aus dem Marktbericht 2009 abgedruckt.

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.

| | | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|--------------------|----------------------|------|------|------|------|------|
| Produktionsgebäude | Anzahl | 29 | 25 | 32 | 20 | 17 |
| | Geldumsatz in Mio. € | 15,0 | 13,3 | 19,1 | 9,5 | 7,7 |
| Lagergebäude | Anzahl | 14 | 11 | 9 | 6 | 5 |
| | Geldumsatz in Mio. € | 3,2 | 5,9 | 14,5 | 0,5 | 0,6 |

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 für den jeweiligen Landkreis 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)

| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Anzahl | 29 | 34 | 27 | 24 | 34 |
| Kaufpreise in € von / bis | 35.000 / 563.000 | 50.000 / 607.000 | 31.000 / 418.000 | 20.000 / 585.000 | 40.000 / 295.000 |
| mittlerer Kaufpreis in € | 157.000 | 165.000 | 139.000 | 152.000 | 121.000 |
| Flächengrößen in m ² von / bis | 600 / 65.000 | 938 / 79.000 | 900 / 93.000 | 1.150 – 82.300 | 1.000 – 40.850 |
| mittlere Flächengröße in m ² | 14.000 | 16.000 | 17.000 | 14.000 | 10.200 |

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|---|----------------------|---------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| Anzahl | 2 | 5 | 5 | 6 | 2 |
| Kaufpreise in € von / bis | 235.000 / 282.000 | 75.000 / 305.000 | 80.000 / 280.000 | 120.000 / 1.100.000 | 84.000 / 220.000 |
| mittlerer Kaufpreis in € | 259.000 | 155.000 | 189.000 | 329.000 | 152.000 |
| Flächengrößen in m ² von / bis | 21.000 / 42.000 | 1.500 / 25.000 | 2.400 / 48.500 | 1.600 / 7.300 | 1.600 / 13.000 |
| mittlere Flächengröße in m ² | 32.000 | 8.500 | 12.500 | 4.400 | 7.200 |

Landkreis Verden

| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Anzahl | 7 | 6 | 8 | 4 | 8 |
| Kaufpreise in € von / bis | 60.000 / 435.000 | 60.000 / 260.000 | 60.000 / 215.000 | 98.000 / 140.000 | 50.000 / 374.000 |
| mittlerer Kaufpreis in € | 164.000 | 169.000 | 115.000 | 110.000 | 152.000 |
| Flächengrößen in m ² von / bis | 2.600 / 106.000 | 4.400 / 26.200 | 1.450 / 18.400 | 950 / 25.000 | 1.650 / 8.400 |
| mittlere Flächengröße in m ² | 28.000 | 14.600 | 4.100 | 12.200 | 4.200 |

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. Die geklammerten Mittelwerte in den Tabellen beziehen sich jeweils auf das Vorjahr.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

In 2009 wechselten insgesamt 31 Wochenendhäuser, 2008 waren es 30, 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 | 261 bis 12.583 m ² | 3.410 (1.940) m ² |
| Baujahr | 1935 bis 2002 | 1972 (1976) |
| Größe der Wohnfläche | 25 bis 110 m ² | 60 (72) m ² |
| Kaufpreis | 27.000,- bis 155.000,- € | 74.600 (67.200) € |
| Kaufpreis pro m ² Wohnfläche | 632,- bis 2.400,- €/m ² | 1.219 (939) €/m ² |

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Im Berichtsjahr wechselten 23 Wochenendhäuser (2008: 12) für insgesamt 1,4 Mio. € den Eigentümer. 10 Kauffälle konnten für die folgende Auswertung herangezogen werden.

| Beschreibung | Spanne | Mittelwert |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Grundstücksgröße | 413 – 3.105 m ² | 1.254 (996) m ² |
| Baujahr | 1960 - 1993 | 1974 (1975) |
| Größe der Wohnfläche | 40 – 95 m ² | 63 (62) m ² |
| Kaufpreis | 30.000,- – 138.000,- € | 61.000 (68.000) € |
| Kaufpreis pro m ² Wohnfläche | 580,- – 1.700,- € | 973 (1.127) € |

Landkreis Verden

2009 wurden insgesamt 10 Wochenendhäuser mit einem Geldvolumen von 0,40 Mio. € verkauft. Nur in einem Fall (aus Gründen des Datenschutzes nicht aufgeführt) konnte die Größe der Wohnfläche ermittelt werden.

| Beschreibung | Spanne | Mittelwert |
|---|----------------------------|--------------------|
| Grundstücksgröße | 331 bis 728 m ² | 498 m ² |
| Baujahr | 1971 - 1993 | 1979 (4 Fälle) |
| Größe der Wohnfläche | | *) (1 Fall) |
| Kaufpreis | 3.000,- bis 102.000,- € | 41.000,- € |
| Kaufpreis pro m ² Wohnfläche | | *) (1 Fall) |

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 3.200 Verträge aus dem Zeitraum Januar 2008 bis Februar 2010 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.

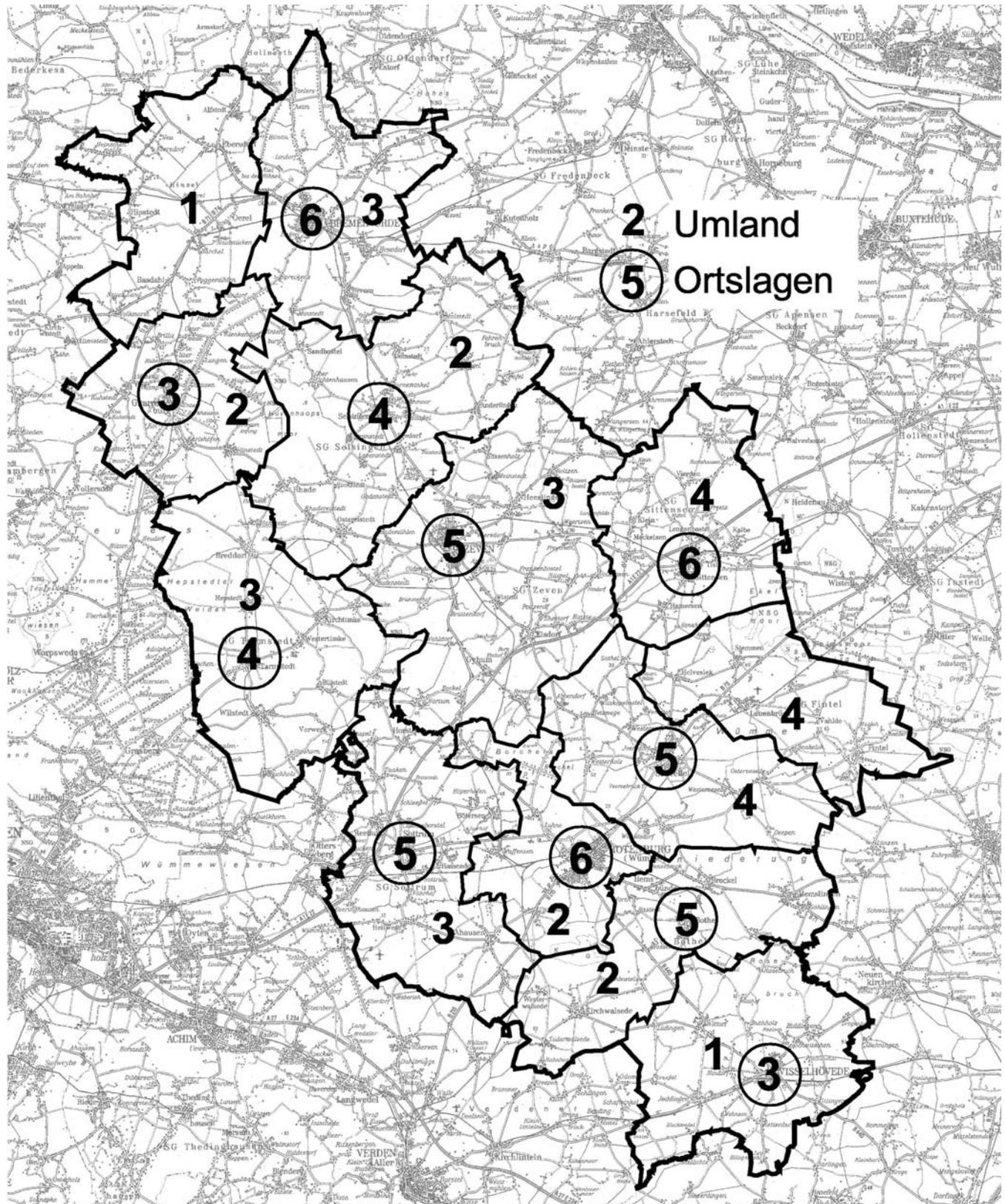
Bezüglich der **Lage** wurden die Mieten für einen größeren räumlichen Bereich oder für einzelne Orte und Städte separat ausgewertet und anschließend vergleichbare Gebiete nochmals zusammengefasst, so ergab sich die Differenzierung in sechs Mietwertzonen, die in dem folgenden Kartenausschnitt den einzelnen 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 2009

| Zone | Baujahr | | | | | | |
|---------------|---------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | Wohnfläche (m ²) | (€/m ²) |
| Zone 1 | 1950 | 1960 | 1970 | 1980 | 1990 | 2000 | 2009 |
| 40 | 5,7 | 5,8 | 5,9 | 6,0 | 6,1 | 6,1 | 6,2 |
| 60 | 5,0 | 5,1 | 5,2 | 5,3 | 5,4 | 5,5 | 5,5 |
| 80 | 4,5 | 4,6 | 4,7 | 4,8 | 4,9 | 5,0 | 5,0 |
| 100 | 4,1 | 4,2 | 4,3 | 4,4 | 4,5 | 4,6 | 4,7 |
| 120 | 3,8 | 3,9 | 4,0 | 4,1 | 4,2 | 4,3 | 4,4 |
| 140 | 3,6 | 3,7 | 3,7 | 3,8 | 3,9 | 4,0 | 4,1 |
| 160 | 3,3 | 3,4 | 3,5 | 3,6 | 3,7 | 3,8 | 3,9 |
| Zone 2 | 1950 | 1960 | 1970 | 1980 | 1990 | 2000 | 2009 |
| 40 | 5,9 | 6,0 | 6,1 | 6,2 | 6,3 | 6,4 | 6,4 |
| 60 | 5,2 | 5,3 | 5,4 | 5,5 | 5,6 | 5,7 | 5,7 |
| 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 | 4,4 | 4,5 | 4,6 |
| 140 | 3,8 | 3,9 | 4,0 | 4,0 | 4,1 | 4,2 | 4,3 |
| 160 | 3,5 | 3,6 | 3,7 | 3,8 | 3,9 | 4,0 | 4,1 |
| Zone 3 | 1950 | 1960 | 1970 | 1980 | 1990 | 2000 | 2009 |
| 40 | 6,1 | 6,2 | 6,3 | 6,4 | 6,5 | 6,5 | 6,6 |
| 60 | 5,4 | 5,5 | 5,6 | 5,7 | 5,8 | 5,9 | 5,9 |
| 80 | 4,9 | 5,0 | 5,1 | 5,2 | 5,3 | 5,4 | 5,4 |
| 100 | 4,5 | 4,6 | 4,7 | 4,8 | 4,9 | 5,0 | 5,1 |
| 120 | 4,2 | 4,3 | 4,4 | 4,5 | 4,6 | 4,7 | 4,8 |
| 140 | 4,0 | 4,1 | 4,1 | 4,2 | 4,3 | 4,4 | 4,5 |
| 160 | 3,7 | 3,8 | 3,9 | 4,0 | 4,1 | 4,2 | 4,3 |
| Zone 4 | 1950 | 1960 | 1970 | 1980 | 1990 | 2000 | 2009 |
| 40 | 6,2 | 6,3 | 6,4 | 6,5 | 6,6 | 6,7 | 6,8 |
| 60 | 5,5 | 5,6 | 5,7 | 5,8 | 5,9 | 6,0 | 6,1 |
| 80 | 5,1 | 5,1 | 5,2 | 5,3 | 5,4 | 5,5 | 5,6 |
| 100 | 4,7 | 4,8 | 4,9 | 4,9 | 5,0 | 5,1 | 5,2 |
| 120 | 4,4 | 4,5 | 4,5 | 4,6 | 4,7 | 4,8 | 4,9 |
| 140 | 4,1 | 4,2 | 4,3 | 4,4 | 4,5 | 4,6 | 4,6 |
| 160 | 3,9 | 4,0 | 4,1 | 4,1 | 4,2 | 4,3 | 4,4 |
| Zone 5 | 1950 | 1960 | 1970 | 1980 | 1990 | 2000 | 2009 |
| 40 | 6,4 | 6,5 | 6,6 | 6,7 | 6,8 | 6,9 | 6,9 |
| 60 | 5,7 | 5,8 | 5,9 | 6,0 | 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 | 4,5 | 4,6 | 4,7 | 4,8 |
| 160 | 4,0 | 4,1 | 4,2 | 4,3 | 4,4 | 4,5 | 4,6 |
| Zone 6 | 1950 | 1960 | 1970 | 1980 | 1990 | 2000 | 2009 |
| 40 | 6,6 | 6,7 | 6,8 | 6,9 | 7,0 | 7,1 | 7,2 |
| 60 | 5,9 | 6,0 | 6,1 | 6,2 | 6,3 | 6,4 | 6,5 |
| 80 | 5,5 | 5,6 | 5,6 | 5,7 | 5,8 | 5,9 | 6,0 |
| 100 | 5,1 | 5,2 | 5,3 | 5,4 | 5,4 | 5,5 | 5,6 |
| 120 | 4,8 | 4,9 | 5,0 | 5,0 | 5,1 | 5,2 | 5,3 |
| 140 | 4,5 | 4,6 | 4,7 | 4,8 | 4,9 | 5,0 | 5,0 |
| 160 | 4,3 | 4,4 | 4,5 | 4,6 | 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 282 ausgewerteten Mietangaben des Auswertzeitraums 2006 bis 2009 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 | *) | 4,71 54 | 4,38 70 | 4,22 100 | Ø €/m ² Ø Wohnfläche |
| 1970-1989 | 5,59 38 | 4,66 59 | 4,57 81 | 4,33 98 | Ø €/m ² Ø Wohnfläche |
| ab 1990 | *) | 5,14 57 | 4,95 75 | 4,44 110 | 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. Nach Auskunft der Stadt Verden (Aller) ist die Gültigkeit des Mietspiegels um 2 Jahre verlängert worden. 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

Nach Informationen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Außenstelle Soltau-Fallingb.ostel , liegt die Durchschnittspacht für Ackerland bei 240 € je ha (Spanne etwa 180 €/ha bis 300 €/ha). Beim Grünland liegt die Durchschnittspacht demnach bei 160 € je ha bei einer Spanne von etwa 140 €/ha bis 200 €/ha.

Eine Auswertung von Pachten, die in der Kaufpreissammlung aus den Jahren 2007 - 2009 vorliegen, ergab bei Flächen über 1,5 ha:

| Ackerland | | | | | Grünland | | | | |
|-----------|----------|----------|-------------|----------------|----------|----------|----------|----------------|----------------|
| Ø €/ha | Min €/ha | Max €/ha | Ø Ackerzahl | Ø Fläche in ha | Ø €/ha | Min €/ha | Max €/ha | Ø Grünlandzahl | Ø Fläche in ha |
| 200 | 100 | 300 | 31 | 8,0 | 130 | 100 | 180 | 34 | 4,1 |

Landkreis Verden

Pachtverträge für landwirtschaftliche Flächen wurden dem Gutachterausschuss in Listenform vom Landkreis Verden zur Verfügung gestellt. Insgesamt wurden 18 Pachtverträge für Ackerland und 15 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 | | | | | | | | |
| 280,- | 110,- | 400,- | - | - | - | - | - | - |

Grünland

| unter 40 Bodenpunkten | | | 40 – 60 Bodenpunkte | | | über 60 Bodenpunkte | | |
|-----------------------|------|-------|---------------------|-----|-----|---------------------|-----|-----|
| Ø | Min | Max | Ø | Min | Max | Ø | Min | Max |
| Euro pro ha | | | | | | | | |
| 225,- | 95,- | 390,- | - | - | - | - | - | - |

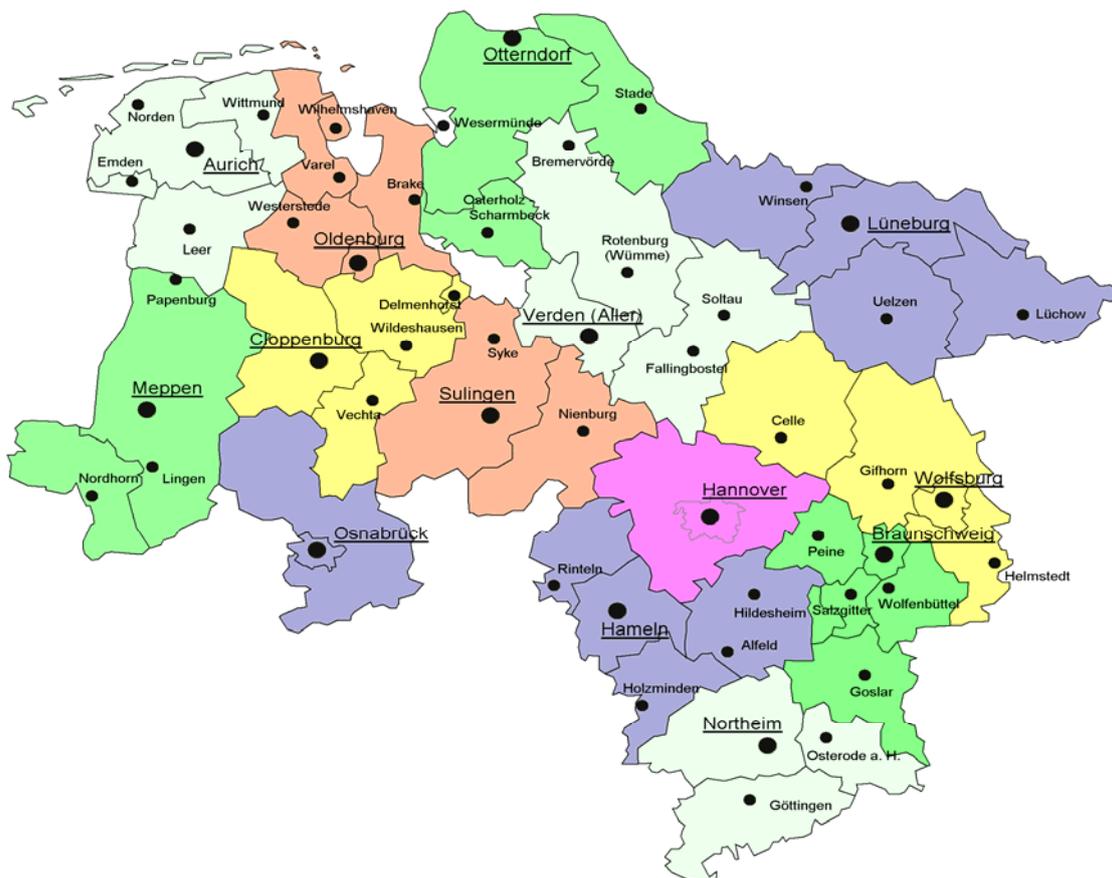
11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

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

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

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

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



Die **Gutachterausschüsse** setzen sich zusammen aus vorsitzenden Mitgliedern und weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern, die in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundig und erfahren sind. Zu den gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören insbesondere:

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

Verkehrswertgutachten können von allen Bürgern und Institutionen beantragt werden, soweit ein berechtigtes Interesse besteht. Der Gutachterausschuss bedient sich zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle. Diese arbeitet nach fachlichen Weisungen des Gutachterausschusses und

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

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

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

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

Anhang 1: Umsatzzahlen

Verträge mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr

| Region Landkreis | Kauffälle insgesamt | | Wohnhäuser | | | | | | | | Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude | | sonstige Gebäude | |
|----------------------|------------------------|----|----------------------------------|----|-------------------------------------|-----|-------------------------|----|-------------------------|-----|---|-----|---------------------|-----|
| | | | Ein- und Zwei- familienhäuser | | Reihenhäuser / Doppelhaushälften | | Mehrfamilien- häuser | | Wohnhäuser insgesamt | | | | | |
| | Anzahl | % | Anzahl | % | Anzahl | % | Anzahl | % | Anzahl | % | Anzahl | % | Anzahl | % |
| Rotenburg (Wümme) | 1.939 | 10 | 530 | 0 | 86 | -33 | 17 | -6 | 633 | -10 | 46 | 2 | 139 | 10 |
| Soltau-Fallingbostal | 1.542 | 5 | 513 | 10 | 88 | 2 | 34 | 62 | 635 | 7 | 25 | -14 | 87 | 32 |
| Verden | 1.408 | 3 | 378 | 1 | 108 | -14 | 15 | 0 | 501 | -7 | 37 | -8 | 66 | -13 |

| 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) | 156 | 0 | 13 | 117 | 238 | 14 | 34 | -3 | 20 | 33 | 619 | 27 | 15 | 114 | 26 | -45 |
| Soltau-Fallingbostal | 278 | 20 | 9 | 13 | 175 | -1 | 32 | -3 | 11 | 22 | 245 | -11 | 1 | -50 | 44 | -31 |
| Verden | 219 | 5 | 20 | 186 | 219 | 10 | 44 | 19 | 4 | 100 | 238 | 14 | 15 | 88 | 45 | 80 |

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) | 166 | -10 | 64 | -4 | 9 | -34 | 3 | -68 | 76 | -16 | 12 | 8 | 33 | -6 |
| Soltau-Fallingbostal | 146 | -18 | 60 | 5 | 8 | -35 | 5 | -4 | 73 | -6 | 5 | -34 | 20 | -61 |
| Verden | 269 | 55 | 56 | -2 | 12 | -19 | 2 | -17 | 70 | -10 | 134 | 887 | 13 | -34 |

| Region Landkreis | Wohnungs- /Teileigentum | | | | Bauland | | | | | | landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke | | Gemeinbe- darfs- flächen | | sonstige Flächen | |
|----------------------|-------------------------|----|-------------------|-----|------------------|-----|-------------------------|-----|----------------------|------|---|----|--------------------------------|-----|---------------------|-----|
| | Eigentums- wohnungen | | Teileigen- tum | | Wohnbau- land | | gewerbliches Bauland | | sonstiges Bauland | | | | | | | |
| | Mio. Euro | % | Mio. Euro | % | Mio. Euro | % | Mio. Euro | % | Mio. Euro | % | Mio. Euro | % | Mio. Euro | % | Mio. Euro | % |
| Rotenburg (Wümme) | 13 | 0 | 3 | 342 | 9 | -53 | 4 | 43 | 2 | 3 | 17 | -6 | 0,3 | 101 | 0,3 | -81 |
| Soltau-Fallingbostal | 22 | 38 | 1 | 106 | 7 | -14 | 4 | -46 | 59 | 1208 | 9 | -7 | 0 | 410 | 1 | -86 |
| Verden | 21 | -1 | 2 | -87 | 16 | 4 | 5 | 7 | 1 | 332 | 7 | 11 | 0,3 | 840 | 0,3 | -3 |

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr:

| Region Landkreis | Flächenum- satz insgesamt | | Wohnhäuser | | | | | | | | Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude | | sonstige Gebäude | |
|----------------------|---------------------------------|-----|----------------------------------|-----|-------------------------------------|-----|-------------------------|-----|-------------------------|-----|--|-----|---------------------|-----|
| | | | Ein- und Zwei- familienhäuser | | Reihenhäuser / Doppelhaushälften | | Mehrfamilien- häuser | | Wohnhäuser insgesamt | | | | | |
| | ha | % | ha | % | ha | % | ha | % | ha | % | ha | % | ha | % |
| Rotenburg (Wümme) | 1.978 | -26 | 106 | 17 | 3 | -40 | 5 | 46 | 114 | -25 | 29 | 218 | 118 | -19 |
| Soltau-Fallingbostal | 1.233 | -4 | 60 | 6 | 5 | -26 | 7 | 100 | 72 | -10 | 4 | -34 | 45 | -43 |
| Verden | 905 | 23 | 53 | -11 | 4 | -19 | 76 | 860 | 133 | 41 | 76 | 860 | 45 | -9 |

| Region Landkreis | Bauland | | | | | | landwirtschaftlich genutzte Grundstücke | | Gemeinbedarfs- flächen | | sonstige Flächen | |
|----------------------|-------------|-----|-------------------------|-----|------------------------|-----|---|-----|---------------------------|-------|------------------|-----|
| | Wohnbauland | | gewerbliches Bauland | | sonstiges Bau- land | | | | | | | |
| | ha | % | ha | % | ha | % | ha | % | ha | % | ha | % |
| Rotenburg (Wümme) | 23 | -47 | 33 | 63 | 3 | -66 | 1.602 | -26 | 15 | -23 | 39 | -74 |
| Soltau-Fallingbostal | 19 | -25 | 22 | -56 | 12 | -38 | 1.033 | 4 | 1 | 1.292 | 27 | -50 |
| Verden | 119 | 380 | 41 | 67 | 0,2 | 124 | 551 | 1 | 2 | 34 | 10 | -30 |

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 | Constantinstraße 40 30177 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

Böhmermann, Doris

Elbers, Gert

Klein, Georg

Lemkau, Uwe

zum Berge, Wilfried

Ehrenamtliche Gutachter

| | |
|-----------------------------|--|
| Becker, Herbert | Bankfachwirt |
| Becker, Hermann | Staatl. geprüfter Landwirt |
| Becker, Reinhold | Forstamtmann (Forstamt Harsefeld) |
| Becker, Ulrich | Architekt |
| Behrens, Ernst | Landwirtschaftsmeister |
| Berwald, Thorsten | Bauingenieur |
| Bischoff, Peter | Architekt |
| Burfeindt, Angela | Immobilienkauffrau |
| Denker, Heinrich | Landwirtschaftsmeister |
| Duddek, Ralf Werner | Bauingenieur |
| Eggers, Heinrich | Architekt |
| Fehsenfeld, Frank | Bausachverständiger (Finanzamt Verden) |
| Fuhrhop, Wilhelm | Landwirt |
| Hartmann, H. Jürgen | Architekt |
| Hechinger, Matthias | Architekt |
| Heßland-Herrendorf, Kerstin | Architektin |
| Jaruga, Marco | Immobilienkaufmann |
| Kansmeyer, Heinrich | Architekt |
| Kruse, Heinz-Hermann | Sparkassenbetriebswirt |
| Lemmermann, John | Bausachverständiger (Finanzamt Stade) |
| Lück, Volker | Architekt |
| Meyer, Detlef | Architekt |
| Meyerholz, Joost | Landwirt |
| Müller, Jürgen | Architekt |
| Müller, Wolfgang | Architekt |
| Prigge, Hinrich | Dipl.-Ing. (Landwirtschaft) |
| Rathjen, Edgar | Architekt |
| Ritz, Wolfgang | Agraringenieur |
| Roden, Fritz | Architekt |
| Scholz, Werner | Stadtplaner (Stadt Rotenburg) |
| Stegeberg, Jens | Immobilienkaufmann |
| Struckmann, Friedrich | Agraringenieur |
| Struckmann, Kai | Architekt |
| Teuber, Carola | Bausachverständige (Finanzamt Soltau) |
| Turner, Gerd | Immobilienwirt |
| Wilshusen, Jürgen | Architekt |
| Zwilling, Ulf | Sparkassenbetriebswirt |
