

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



Grundstücks- marktbericht 2011



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden

Grundstücksmarktbericht 2011

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



Niedersachsen

Beschluss

Der Inhalt des Grundstücksmarktberichtes 2011, der das Marktgeschehen des Jahres 2010 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 Januar 2011 beschlossen.

- Herausgeber: © 2011 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden
- Geschäftsstelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Verden
Katasteramt Rotenburg
Ulmenweg 9
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 74 247 **Fax:** 04261 / 74 280
E-Mail: gag-ver@lgl.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@lgl.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@lgl.niedersachsen.de
- Annette Reese
Katasteramt Verden
Eitzer Straße 34
27283 Verden
Tel.: 04231 / 808 102 **Fax:** 04231 / 808 100
E-Mail: annette.reese@lgl.niedersachsen.de
- Druck: **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Landesvermessung und Geobasisinformation
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.....	22
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	23
5.3	Geschosswohnungsbau	24
5.3.1	Preisniveau.....	24
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	24
5.4.1	Preisniveau.....	24
5.4.2	Preisentwicklung.....	24
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	25
5.6	Sonstiges Bauland.....	25
5.7	Erbbauerechtsgrundstücke.....	27
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	Sachwertfaktoren	53
9.2.4	Vergleichsfaktoren	58
9.2.5	Erbaurechte.....	65
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	66
9.3.1	Preisniveau	67
9.3.2	Preisentwicklung	69
9.3.3	Sachwertfaktoren	70
9.3.4	Vergleichsfaktoren	74
9.3.5	Erbaurechte.....	81
9.4	Wohnungseigentum	82
9.4.1	Preisniveau	83
9.4.2	Preisentwicklung	85
9.4.3	Vergleichsfaktoren	87
9.5	Teileigentum.....	94
9.6	Mehrfamilienhäuser.....	94
9.6.1	Preisniveau	94
9.6.2	Liegenschaftszinssätze	95
9.6.3	Rohertragsfaktoren	97
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude.....	98
9.7.1	Preisniveau	98
9.7.2	Liegenschaftszinssätze	98
9.7.3	Rohertragsfaktoren	100
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude	101
9.9	Sonstige bebaute Objekte	101
9.9.1	Resthöfe, Bauernhäuser	101
9.9.2	Wochenendhausgrundstücke	102
10	Mieten, Pachten.....	103
10.1	Mietpreisübersicht	104
10.2	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	105
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	107
	Anhang 1: Umsatzzahlen	109
	Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse	110
	Anhang 3: Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Verden.....	113

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 2010 am Markt rund 5.200 Vertragsvorgänge registriert. Nach einem Umsatzplus im Vorjahr von ca. 6,5 % ist dies ein weiterer Anstieg um insgesamt 300 Kauffälle oder 5,8 %, der jedoch nicht gleichmäßig in allen Landkreisen eingetreten ist. Einer Umsatzsteigerung von jeweils 9 % in den Landkreisen Rotenburg (Wümme) und Verden steht ein leichter Rückgang im Landkreis Soltau-Fallingb. von 1 % gegenüber.

Der Handel mit **land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken** hat sich seit ca. fünf Jahren in allen drei Landkreisen deutlich belebt. Dieser Trend setzte sich 2010 fort. In den Landkreisen Rotenburg (Wümme) und Verden sind 2010 die höchsten Jahresumsätze seit 20 Jahren zu verzeichnen.

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 2010 wiederum wie bereits in den vergangenen Jahren deutlich um ca. 10% gestiegen. Im Landkreis Rotenburg wurden in den vergangenen Jahren 130 Biogasanlagen errichtet, 10% der Gesamtanzahl in Niedersachsen. Der Flächenbedarf an Maisanbauflächen ist entsprechend hoch. Von den Preissteigerungen besonders betroffen ist das Gebiet inmitten des Landkreises Rotenburg zwischen der Stadt Zeven und der Autobahn A1. Hier wirkt sich zusätzlich die Landinanspruchnahme durch mehrere Straßenbauprojekte (A1-Verbreiterung, Autobahnanschlussstelle und Umgehungsstraße Elsdorf) aus.

Auch im Handel mit **Bauland** ist 2010 nach Jahren mit immer weiter absinkenden Umsätzen in allen drei Landkreisen eine Belebung zu beobachten. Im Vergleich zum Vorjahr wurden 8% mehr Bauplätze verkauft. Die Belebung hat gleichwohl noch nicht auf die Baulandpreise durchgeschlagen, die seit etwa sechs Jahren kaum eine Bewegung erkennen lassen.

In den überwiegend dünn besiedelten Landkreisen des Berichtsgebietes inmitten des Flächenlandes Niedersachsen wird der Markt **bebauter Grundstücke** mit einem Anteil von jeweils 60 % und mehr von dem Handel mit freistehenden Einfamilienhäusern dominiert. Im Vergleich zum Vorjahr wurden in den Landkreisen Rotenburg und Verden jeweils 8% mehr Einfamilienhäuser verkauft, im Landkreis Soltau-Fallingb. dagegen 10% weniger. Nur im dichter besiedelten Landkreis Verden kommt auch Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen ein größerer Marktanteil zu. In allen Marktsegmenten der meist eigen genutzten Wohnimmobilien sind in den Landkreisen Rotenburg mit +10% und Verden mit +12% steigende Umsätze zu verzeichnen, im Landkreis Soltau-Fallingb. dagegen nur im Marktsegment Reihenhäuser und Doppelhaushälften.

Erstmals nach einem über zehn Jahre andauernden kontinuierlichen Preisabschwung von ca. 2% pro Jahr sind 2010 die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in allen drei Landkreisen wieder angestiegen. Es ist möglicherweise zu früh, um von einer Trendwende zu sprechen, ein Licht am Ende des Tunnels ist es allemal.

Wie in den Vorjahren enthält dieser Marktbericht neben der Umsatz- und Preisstatistik **Vergleichs- und Sachwertfaktoren**, 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 Sachwertfaktoren dieses Marktberichtes auf der Datensammlung der Kaufpreissammlung und einem mathematisch-statistischen Auswerte- und Rechenverfahren, in das die wichtigsten Einflussgrößen für den Verkehrswert eines Einfamilienhausgrundstücks, bzw. einer Eigentumswohnung, einfließen.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Verden zusammengestellt und vom Gutachterausschuss beraten und beschlossen worden. Er gibt einen Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung in den Landkreisen Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden. Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Berichtsjahr 2010, 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 01.11.2009 und endet am 31.10.2010.

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.

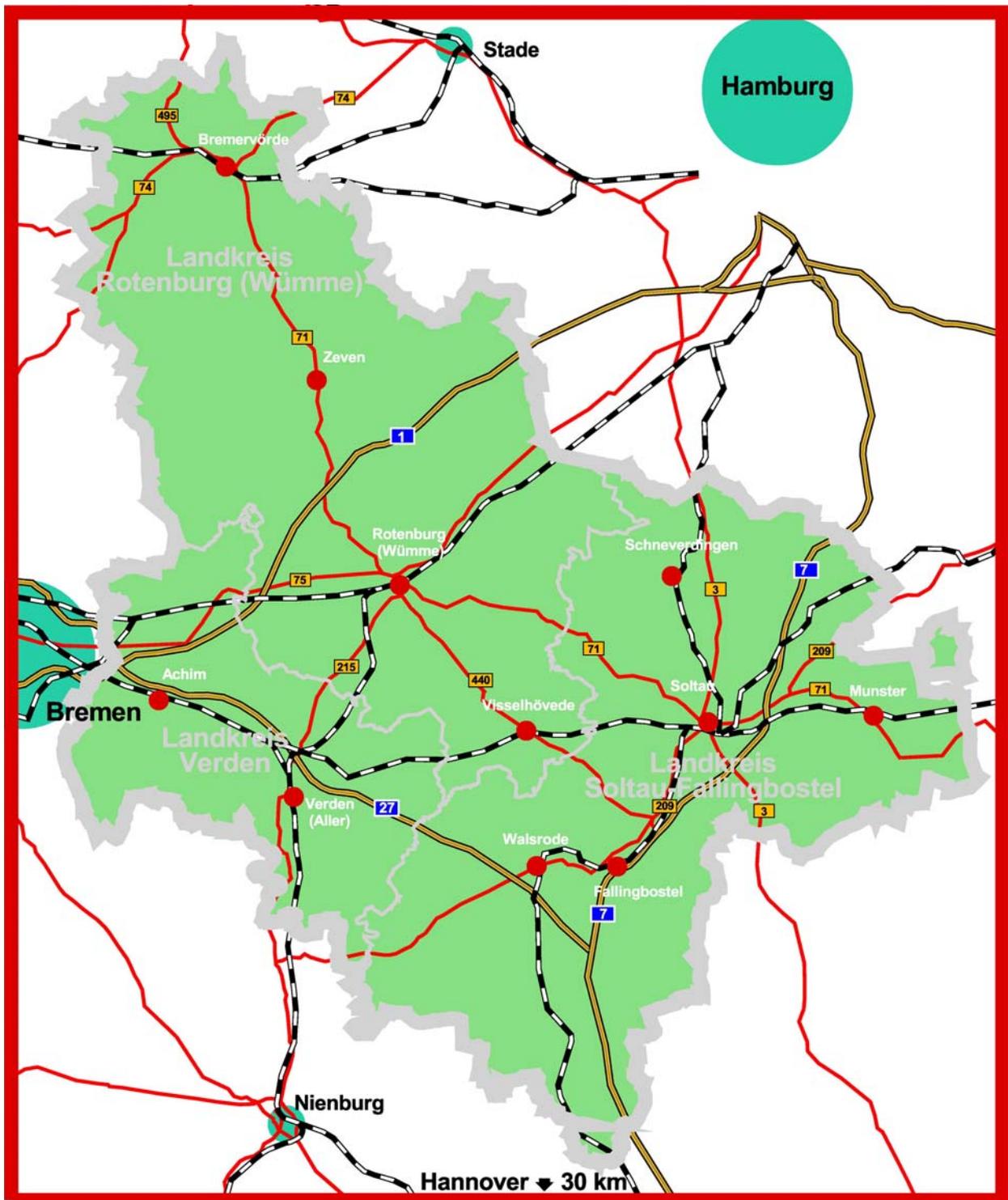
Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden zudem die Kaufpreise von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z.B. den finanziellen 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 beleihen wollen, und soll ihnen hierbei Hilfestellung leisten. Angesprochen sind aber auch interessierte Bürger und Institutionen, um ihnen das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt transparent zu machen. Der Grundstücksmarktbericht kann dem Leser nur eine Orientierung geben und ihn vor groben Fehleinschätzungen des Preisniveaus von Immobilien bewahren. Er kann die gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Einzelfall nicht ersetzen.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen



Der **Amtsbezirk** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Verden im Herzen Niedersachsens (Landkreise Verden, Rotenburg (Wümme) 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 (Wümme) 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 A22 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 (Wümme) und Soltau-Fallingb. sehr dünn, der kleinere Landkreis Verden überdurchschnittlich dicht besiedelt. Die bevölkerungsreichste Stadt mit 30.000 Einwohnern ist Achim vor den Toren Bremens. Weitere fünf Städte haben über 20.000 Einwohner.

Die folgenden Tabellen, herausgegeben vom Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen, 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 31.12.2009	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		30.06.2010	30.06.2009		
Bremervörde, Stadt	150,18	18.793	18.874	- 81	125
* Geestequelle	140,47	6.545	6.584	- 39	47
Gnarrenburg	122,91	9.327	9.345	- 18	76
* Selsingen	226,34	9.529	9.488	+ 41	42
* Sittensen	138,75	10.966	10.951	+ 15	79
* Tarmstedt	186,65	10.826	10.852	- 26	58
* Zeven	253,68	22.700	22.598	+ 102	89
* Bothel	148,67	8.592	8.661	- 69	58
* Fintel	121,92	7.484	7.467	+ 17	61
Rotenburg (W.), Stadt	99,00	21.790	21.924	- 134	220
Scheeßel	149,69	12.803	12.914	- 111	86
* Sottrum	172,99	14.341	14.356	- 15	83
Visselhövede, Stadt	158,87	10.271	10.386	- 115	65
Landkreis Rotenburg (Wümme)	2.070,12	163.967	164.400	- 433	79
Altkreis Bremervörde	1.218,98	88.686	88.692	- 6	73
Altkreis Rotenburg	851,14	75.281	75.708	- 427	88

Landkreis Soltau-Fallingb.

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km ² 31.12.2009	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		30.06.2010	30.06.2009		
* Ahlden	84,80	6.996	6.955	+ 41	83
Bispingen	128,11	6.181	6.209	- 28	48
Bomlitz	64,07	6.939	6.981	- 42	108
Bad Fallingb., Stadt	63,49	11.514	11.555	- 41	181
Munster, Stadt	193,41	16.291	16.477	- 186	84
Neuenkirchen	96,68	5.691	5.672	+ 19	59
Osterheide (Gmde.fr.Bez.)	177,99	751	779	- 28	4
* Rethem/Aller	108,60	4.663	4.751	- 88	43
Schneverdingen, Stadt	234,58	18.842	18.975	- 133	80
* Schwarmstedt	140,97	12.205	12.226	- 21	87
Soltau, Stadt	203,24	21.806	21.798	+ 8	107
Walsrode, Stadt	270,71	24.020	24.070	- 50	89
Wietzenhof	106,89	4.051	4.075	- 24	38
Landkreis Soltau-Fallingb.	1873,54	139.950	140.523	- 573	75

Landkreis Verden

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km ²	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
	31.12.2009	30.06.2010	30.06.2009		
Achim, Stadt	68,01	30.092	30.096	- 4	442
Dörverden	83,31	9.160	9.290	- 130	110
Kirchlinteln	174,13	10.390	10.368	+ 22	60
Langwedel, Flecken	76,12	14.670	14.663	+ 7	193
Ottersberg, Flecken	99,03	12.096	12.058	+ 38	122
Oyten	63,47	15.401	15.366	+ 35	243
* Thedinghausen	152,30	14.781	14.910	- 129	97
Verden, Stadt	71,59	26.806	26.798	+ 8	374
Landkreis Verden	787,96	133.396	133.549	- 153	169

3.1.2 Flächennutzung

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

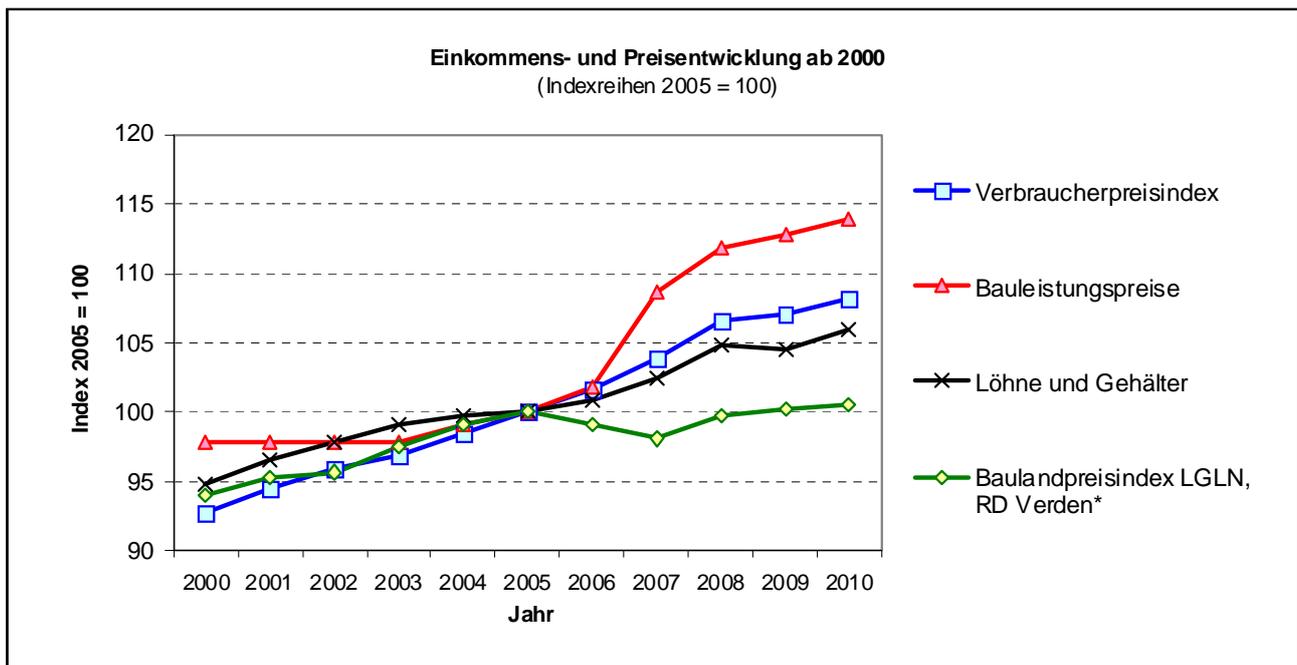
	Gesamtfläche km ²	Bauflächen (bebaut und unbebaut) %	Landwirt- schaftsflächen %	Waldflächen %	Sonstige Flächen %
Landkreis Rotenburg (Wümme)	2.070	5	73	15	7
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	1.874	5	42	32	21
Landkreis Verden	788	8	70	12	10

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

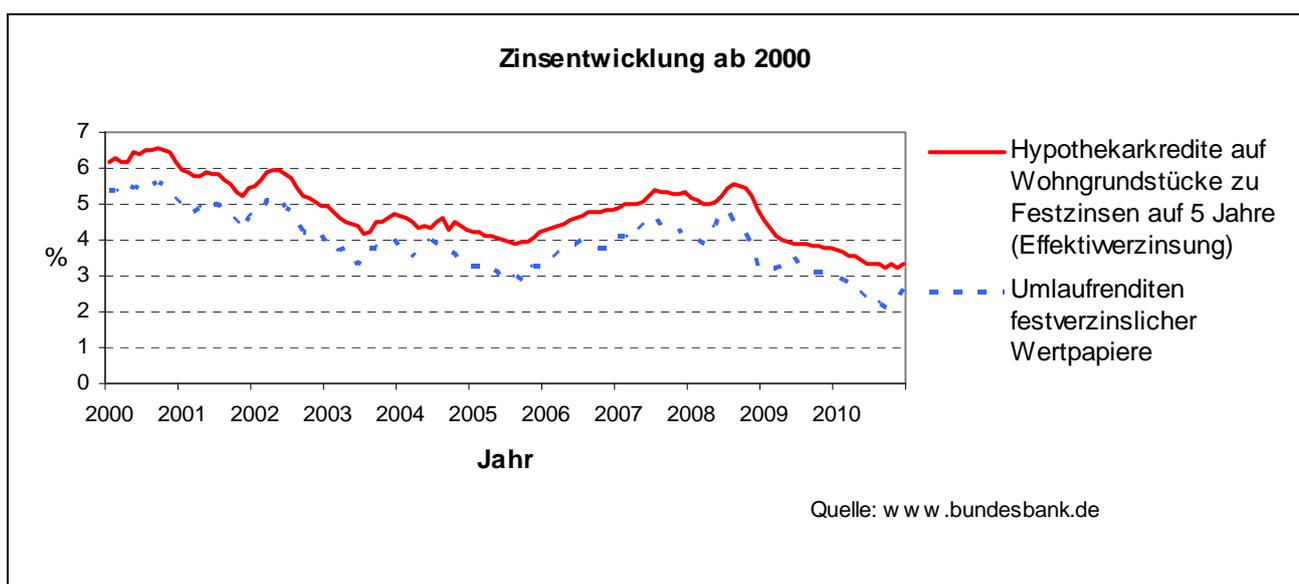
Für die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten, wie Konjunkturverlauf, Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen von Bedeutung. Sie werden deshalb hier dargestellt. Die Bauleistungspreise wurden im besonderen Ausmaß von der Mehrwertsteuererhöhung beeinflusst.

Die Baulandpreise sind nach mehreren Epochen eines starken Anstiegs, zuletzt in den 1990er-Jahren, seit dem Jahr 2005 nicht mehr angestiegen. Die Stagnation hat sich 2010 fortgesetzt.

Die Kapitalmarktzinsen sind seit 2008 wiederum gesunken. Im langfristigen Vergleich ist das aktuelle Zinsniveau weiter sehr 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-Fallingb. und Verden insgesamt **5.173 Verträge** (4.889 Verträge in 2009) über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Es wurden im Jahr 2010 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von **4.658 ha** (4.116 ha in 2009) im Gesamtwert von **506,0 Millionen Euro** (581,9 Mio. € in 2009) umgesetzt. Die Zahl der Vorgänge ist damit gegenüber dem Vorjahr um rd. 5,8 %, der Flächenumsatz um 13,2 % gestiegen. Die Umsatzsteigerungen gegenüber dem Vorjahr sind jedoch nicht gleichmäßig in allen Landkreisen eingetreten. Einem Plus von jeweils 9 % in den Landkreisen Rotenburg (Wümme) und Verden steht ein leichter Rückgang im Landkreis Soltau-Fallingb. von 1 % gegenüber.

Der Geldumsatz wird dominiert durch den Handel mit bebauten Grundstücken, der Flächenumsatz durch landwirtschaftliche Flächen.

Der dargestellte Rückgang des Geldumsatzes im Landkreis Verden mit seiner Auswirkung auf den Gesamtgeldumsatz hat keine statistische Aussagekraft, da er lediglich durch einen einzelnen hohen Kaufpreis für ein bebautes Grundstück im Jahr 2009 zurückzuführen ist. Ohne Berücksichtigung dieses Einzelfalles wäre der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr sowohl im Landkreis Verden als auch insgesamt in den drei Landkreisen jeweils um ca. 10% angestiegen.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
LGLN, RD Verden	5.173	+ 5,8 %		506,0	- 13,0 %		4.658	+ 13,2 %	
Landkreis Rotenburg (Wümme)	2.115	+ 9,1 %		172,0	+ 3,4 %		2.398	+ 21,2 %	
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	1.523	- 1,2 %		157,0	+ 7,4 %		1.338	+ 8,5 %	
Landkreis Verden	1.535	+ 9,0 %		177,3	- 34,2 %		922	+ 1,9 %	

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

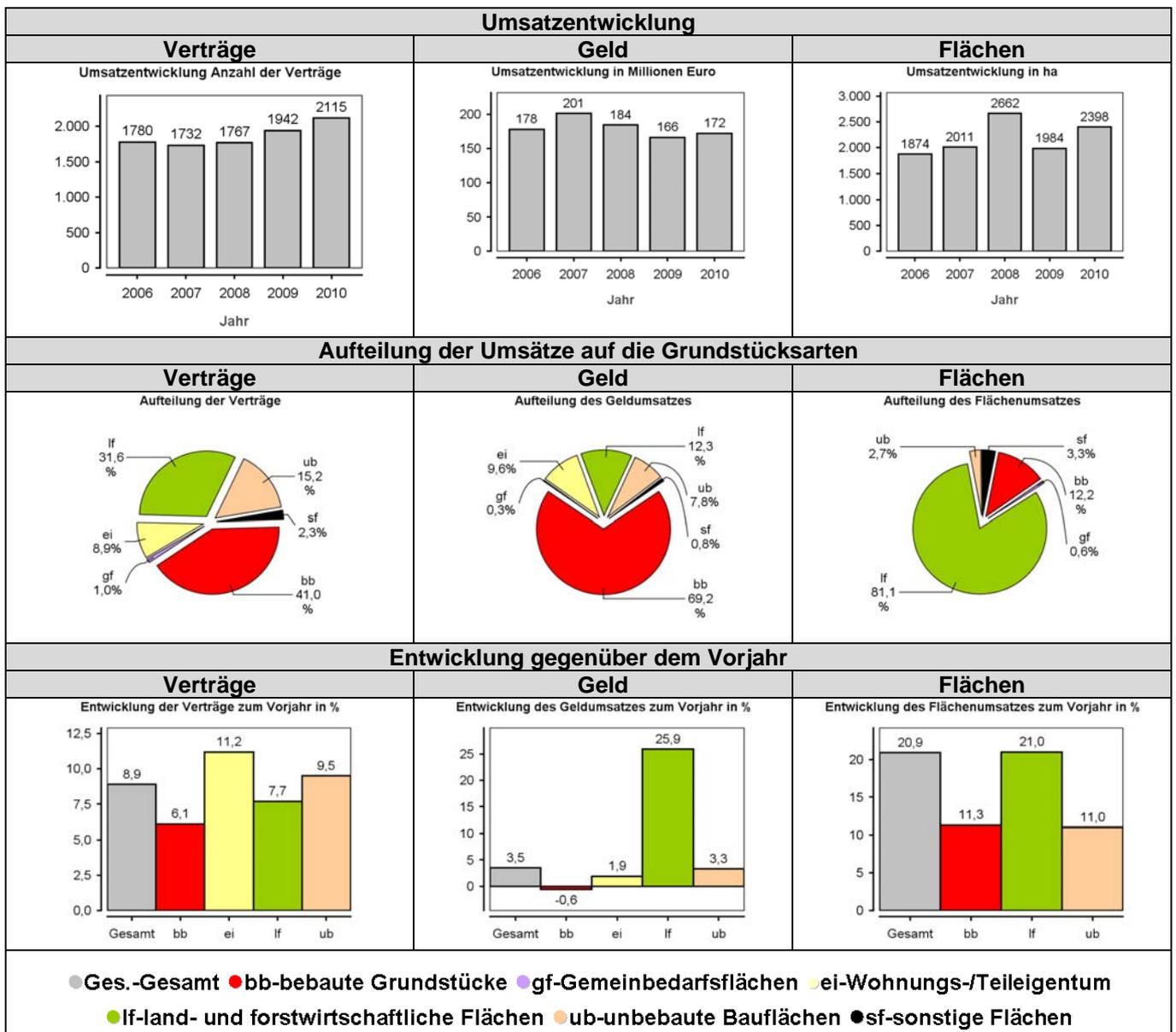
- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes Land, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst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

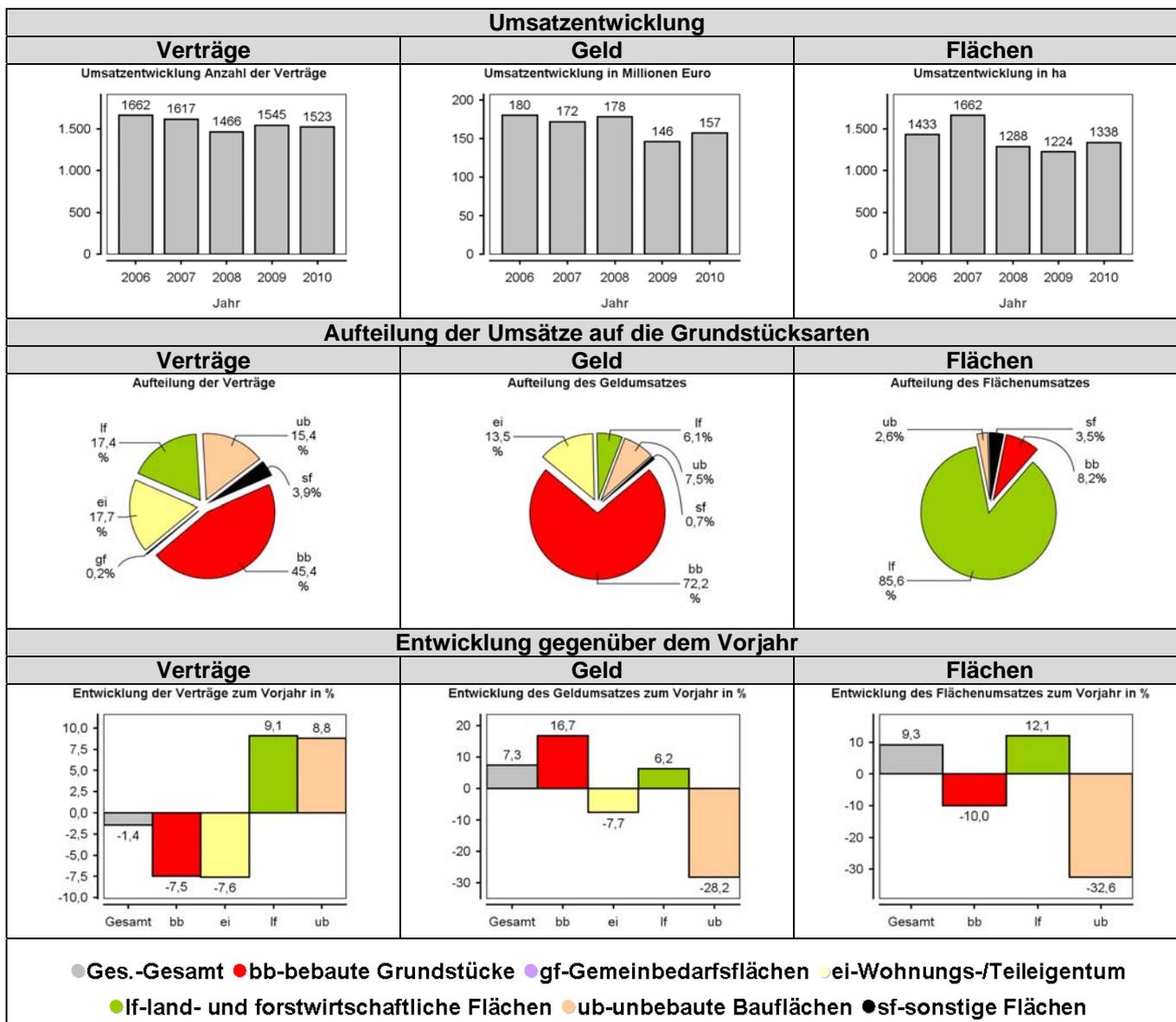
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detaillierte Aussagen.

4.1 Umsatzentwicklung

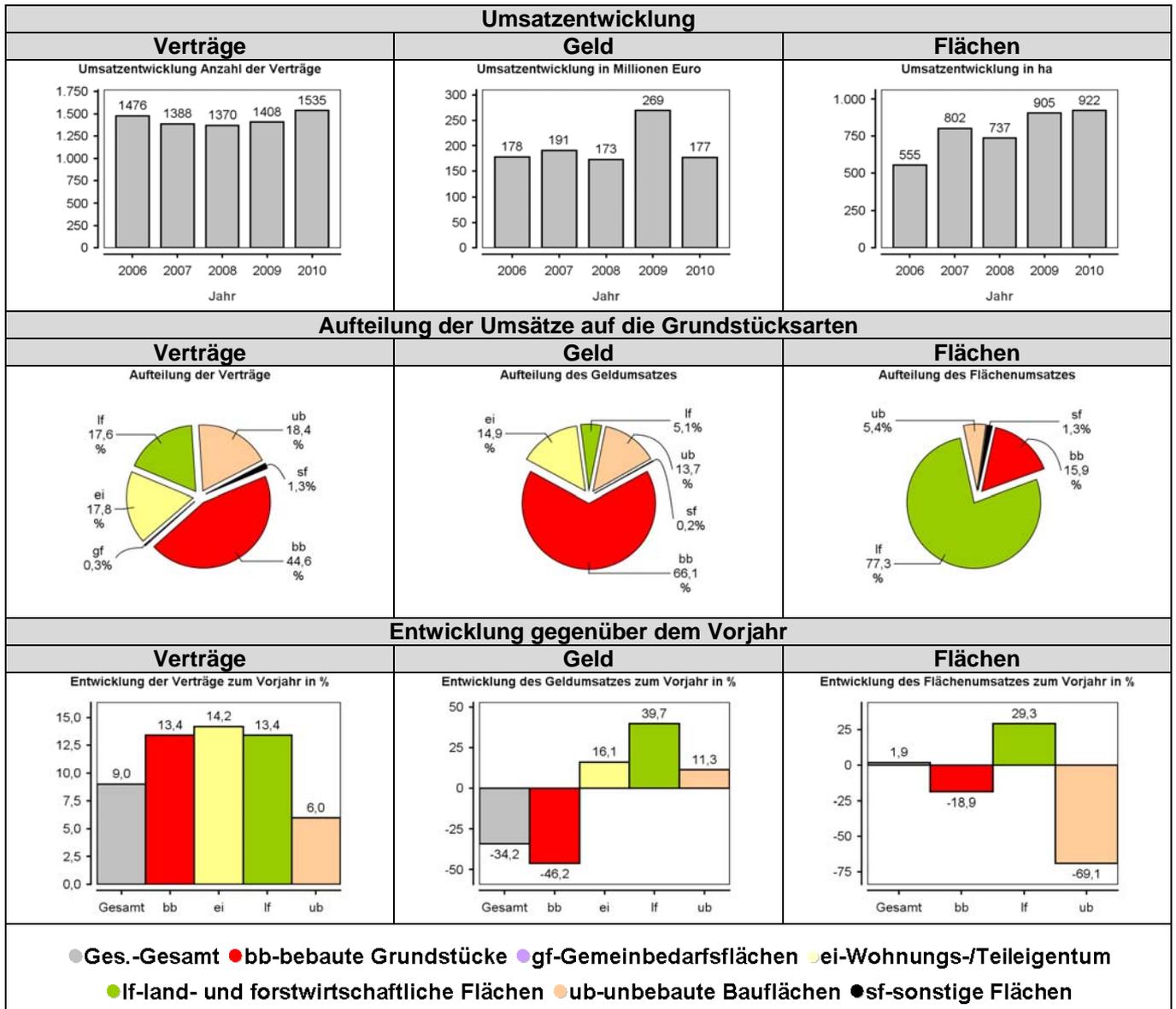
Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Soltau-Fallingb.ostel



Landkreis Verden



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 sehr selten verkauft. Die Umsatzentwicklung in diesen kleinen Teilmärkten wird daher Jahr für Jahr von einzelnen Kauffällen und ihren besonderen Merkmalen eher zufällig und so stark beeinflusst, dass keine Trends erkennbar sind.

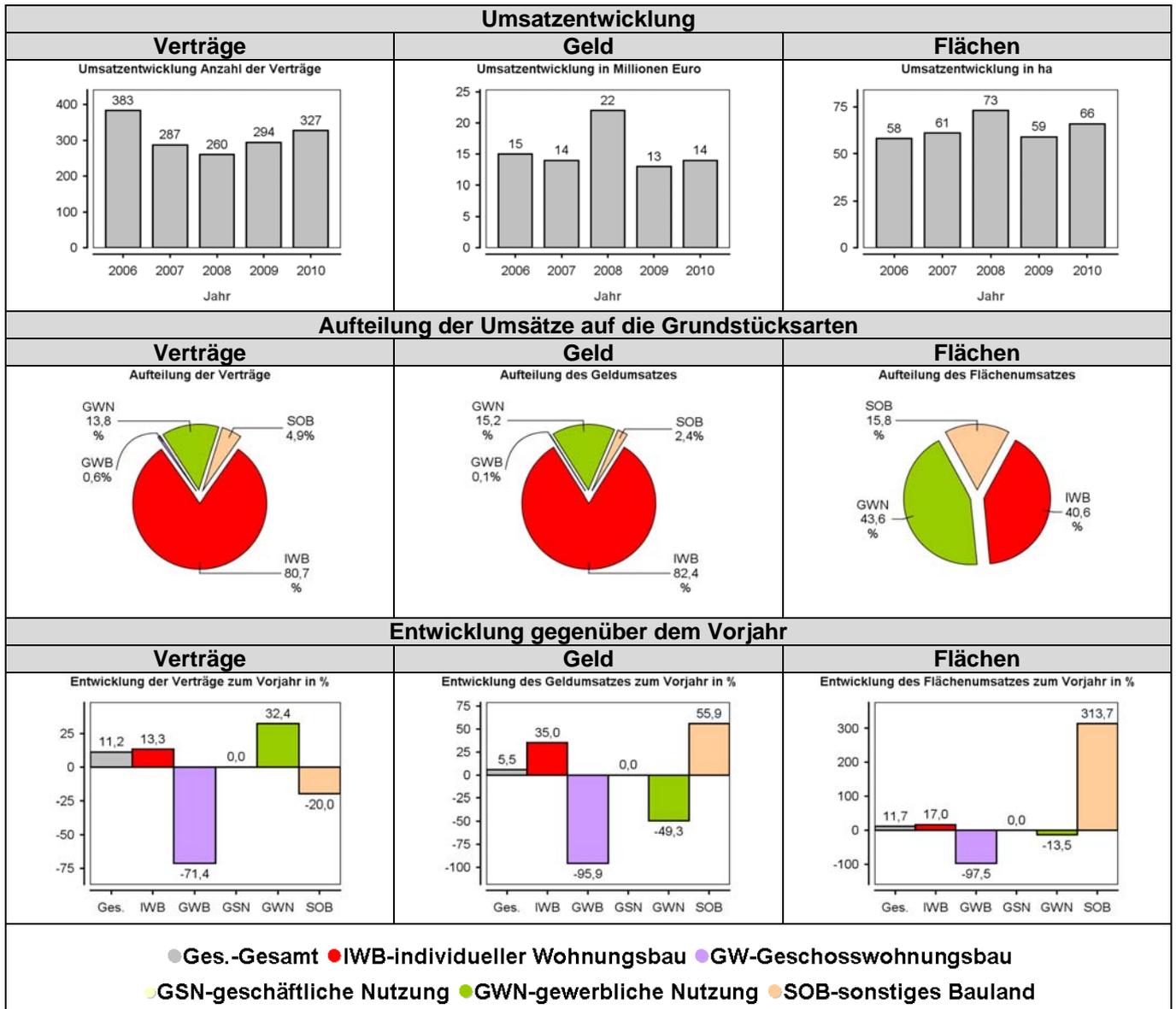
In den landeseinheitlich geführten Statistiken und Grafiken sind dadurch die Entwicklungen gegenüber dem Vorjahr teilweise wenig anschaulich.

Erkennbar und bemerkenswert ist, dass in allen drei Landkreisen nach langen Jahren des Umsatzrückganges wieder mehr Bauplätze veräußert wurden als im Vorjahr.

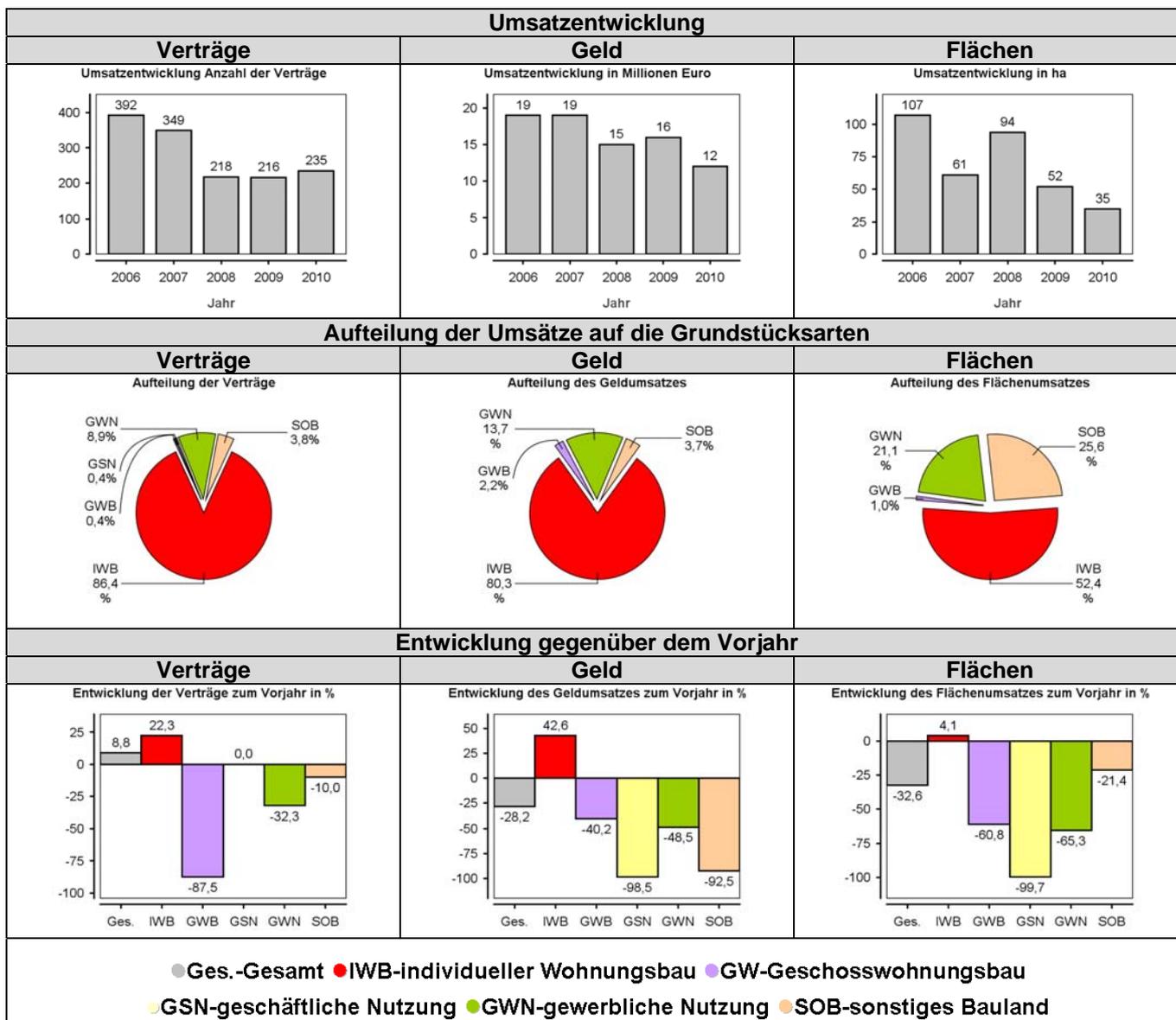
Der Baulandhandel und das Preisniveau wird mehr oder weniger stark durch die Kommunen beeinflusst, die als Träger der Planungshoheit nach ihren unterschiedlichen Möglichkeiten und politischen Zielsetzungen Bauleitpläne aufstellen und umsetzen und damit das Angebot steuern können. Aktuell halten fast 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 2010 trotz des leicht belebten Bauplatzhandels weiter fortgesetzt. Das heißt jedoch nicht, dass Bauplätze überall preisstabil sind. In einigen Regionen der drei Landkreise sind aktuell leichte Preissteigerungen, in anderen leichte Preisrückgänge zu erkennen.

Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Soltau-Fallingb.ostel



Landkreis Verden



5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Die folgenden Tabellen enthalten die durchschnittlichen Kaufpreise des letzten Jahres für selbständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus in den einzelnen Gemeinden. Die Durchschnittspreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen oder abweichendem Erschließungszustand nicht einbezogen worden.

In einigen Regionen sind die Stichproben eingeschränkt oder die Mittelwerte aufgrund einer geringen Datenmenge nicht repräsentativ. Differenzierte Angaben über das Preisniveau für Bauland in den einzelnen Ortslagen oder Ortsteilen liefern die jährlich zum 01.01. aus den regional angefallenen Kaufpreisen ermittelten und veröffentlichten Baulandrichtwerte (s.a. Nr. 8.2.1).

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²	
Geestequelle (SG)	5	(6)	1.019	(1.057)	30	(23)
Bremervörde, Umland	6	(2)	891	(*)	32	(*)
Stadt Bremervörde	6	(5)	705	(747)	70	(64)
Gnarrenburg, zentral	--	(3)	--	(840)	--	(61)
Gnarrenburg, Umland	9	(3)	1.067	(945)	32	(27)
Tarmstedt, zentral	4	(1)	1.159	(*)	55	(*)
Tarmstedt (SG), Umland	4	(2)	873	(*)	45	(*)
Zeven (SG), Umland	3	(6)	788	(1.034)	41	(48)
Stadt Zeven, zentral	9	(3)	744	(786)	75	(77)
Selsingen (SG)	8	(7)	879	(821)	31	(27)
Sittensen (SG), Umland	1	(4)	*	(1.025)	*	(40)
Sittensen, zentral	12	(15)	937	(1.000)	80	(75)
Fintel (SG)	10	(3)	909	(1.060)	50	(44)
Scheeßel, zentral	7	(2)	829	(*)	85	(*)
Scheeßel, Umland	10	(5)	1.029	(794)	47	(45)
Rotenburg, Umland	--	(1)	--	(*)	--	(*)
Stadt Rotenburg	28	(13)	688	(693)	100	(95)
Sottrum, zentral	1	(5)	*	(1.196)	*	(51)
Sottrum (SG), Umland	8	(6)	997	(888)	39	(46)
Bothel (SG)	7	(5)	859	(1.032)	40	(33)
Visselhövede, Umland	3	(2)	831	(*)	33	(*)
Stadt Visselhövede	2	(--)	*	(--)	*	(--)
Landkreis Rotenburg (Wümme)	143	(99)	875	(924)	61	(57)

*) 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)	8	(4)	854	(810)	38	(45)
Bispingen	7	(6)	860	(908)	48	(53)
Bomlitz	6	(2)	868	(*)	35	(*)
Bad Fallingb.ostel, Stadt	6	(2)	863	(*)	49	(*)
Munster, Stadt	10	(9)	702	(829)	55	(54)
Neuenkirchen	7	(9)	1.125	(781)	39	(50)
Osterheide, Gmdfr.Bez.	--	(--)	--	(--)	--	(--)
Rethem (Aller) (SG)	1	(1)	*	(*)	*	(*)
Schneverdingen, Stadt	20	(12)	761	(804)	68	(73)
Schwarmstedt (SG)	16	(17)	853	(875)	58	(56)
Soltau, Stadt	21	(23)	736	(611)	90	(89)
Walsrode, Stadt	23	(11)	846	(879)	55	(40)
Wietzendorf	5	(1)	766	(*)	41	(*)
Landkreis Soltau- Fallingb.ostel	130	(97)	820	(796)	59	(61)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Verden

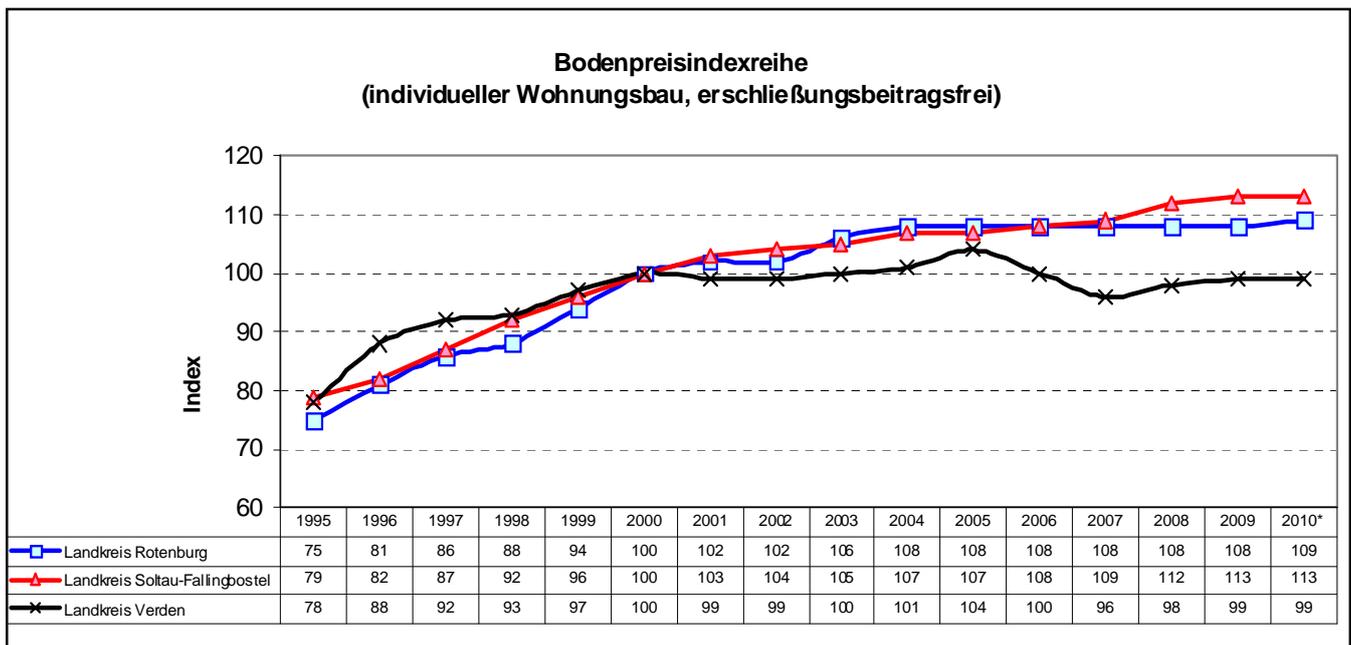
Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²	
Achim	62	(27)	627	(573)	133	(130)
Dörverden	7	(3)	1.137	(978)	51	(53)
Kirchlinteln	14	(13)	944	(844)	46	(49)
Langwedel	17	(20)	677	(677)	89	(85)
Ottersberg	9	(15)	847	(880)	88	(88)
Oyten	12	(21)	794	(821)	111	(104)
Thedinghausen (SG)	17	(13)	848	(801)	68	(64)
Verden	23	(31)	800	(666)	102	(106)
Landkreis Verden	161	(143)	755	(730)	101	(95)

5.2.2 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 für 2010 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(Wümme)) wurde im Jahr 2010 zu 41 €/m² veräußert. Welcher Preis wäre vermutlich im Jahre 1995 zu erzielen gewesen?

Index im Jahr 2010: 109

Index im Jahr 1995: 75

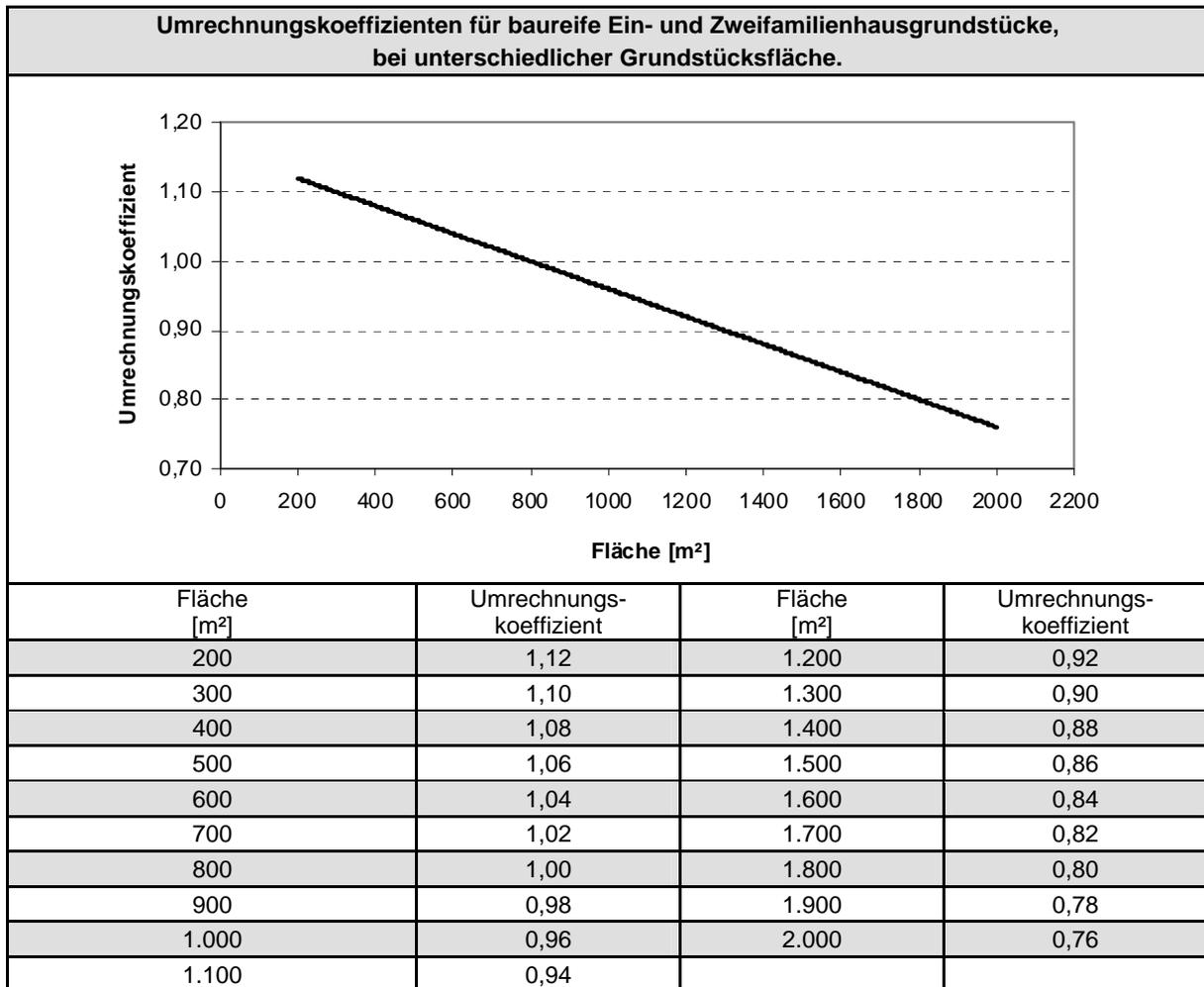
geschätzter Bodenwert 1995 : $41,- \text{ €/m}^2 \times 75 / 109 = \text{ca. } 28,- \text{ €/m}^2$ (bzw. ca. 55,- DM/m²)

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

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

Die Umrechnungskoeffizienten wurden mit Hilfe von Regressionsanalysen aus Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für den Zeitraum 01.11.2008 bis 31.10.2010 ermittelt.

LGLN, RD Verden – Landkreise ROW, SFA und VER



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 = 1,04

1.200 m² = 0,92

Umrechnung: 70,- €/m² x 0,92/1,04 = **62,- €/m²**

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	12	(5)	4.600	(2.240)	13 (19)
Soltau-Fallingbostal	10	(13)	3.420	(7.470)	17 (25)
Verden	12	(7)	12.167	(2.422)	38 (33)

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	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Rotenburg (Wümme)	13	16	16	16	19	13
Soltau-Fallingbostal	16	26	27	20	25	17
Verden	26	35	27	32	33	38

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach den Definitionen des § 5 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19.05.2010 (ImmoWertV) bezeichnen beide Begriffe Entwicklungsvorstufen des Baulandes, also noch nicht baureife Grundstücke, die eine Bebauung in absehbarer Zeit erwarten lassen, aber neben den künftigen Baulandflächen im Regelfall unrentierliche Flächenanteile, z.B. für künftige Straßen oder Grünflächen, beinhalten. Derartige Flächen werden überwiegend von Kommunen oder Bauträgern, vereinzelt auch von Privatpersonen, angekauft.

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

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 oder 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.

Im Jahr 2010 wurden im Berichtsgebiet insgesamt 20 Flächen mit einer Gesamtgröße von 13,5 ha (im Vorjahr 55,6 ha) veräußert, die einer Baulandvorstufe zuzuordnen sind; in 13 Fällen mit 7,8 ha Gesamtfläche Vorstufen des Wohnbaulandes, in 7 Fällen und 5,7 ha Vorstufen des Gewerbebaulandes. Anzahl und Fläche sind in den vergangenen Jahren zurückgegangen.

Die aktuellen Kaufpreise für Vorstufen des Wohnbaulandes liegen in der Spanne von 4,- bis 97,- €/m², bzw. 5 bis 50 % des Baulandwertes (erschließungsbeitragsfrei), mit einem Mittelwert bei 29 % des Baulandwertes.

Für Vorstufen des Gewerbebaulandes wurden Preise in der Spanne von 4,- bis 8,- €/m², bzw. 26 bis 40 % des Gewerbebaulandwertes (erschließungsbeitragsfrei), mit einem Mittelwert bei 34 % gezahlt.

5.6 Sonstiges Bauland

Bebaute Wohngrundstücke im Außenbereich

Außenbereich im Sinn des Bauplanungsrecht sind die Bereiche außerhalb der qualifiziert beplanten Gebiete und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die baurechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens und der Nutzung eines bebauten Grundstücks im Außenbereich sind in § 35 des Baugesetzbuches geregelt. Danach sind im Außenbereich unter der Voraussetzung, dass öffentliche Belange nicht entgegenstehen, nur so genannte privilegierte Vorhaben, z.B. die Errichtung oder Erweiterung landwirtschaftlicher Betriebe einschl. dazugehöriger Wohnungen, zulässig. Vorhandene bauliche Anlagen dürfen nur unter den im Gesetz aufgezählten Voraussetzungen erweitert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Bei den im Außenbereich liegenden Wohngrundstücken handelt es sich zumeist um Grundstücke einer historischen Splittersiedlung oder um einen Resthof. Die Preise für derartige Grundstücke sind an den Preisen bebauter Wohngrundstücke, die Bodenwerte entsprechend an den (Richt-)Werten für Wohnbauland in den benachbarten Ortslagen orientiert. Wegen der Abweichungen hinsichtlich der baurechtlichen Gegebenheiten (s.o.), der Lage-merkmale und ggf. hinsichtlich der Größe und Erschließungsqualität, sind für die Außenbereichsgrundstücke jedoch im Vergleich zu einem innerörtlichen Wohngrundstück grundsätzlich Preisabschläge marktkonform.

Der Gutachterausschuss Verden hat zum 01.01.2011 für einige zersiedelte Bereiche der drei Landkreise Außenbereichsrichtwerte ermittelt. Darüber hinaus sind erfahrungsgemäß für die Bemessung des Bodenwertes von Wohngrundstücken und Resthöfen im Außenbereich der Landkreise Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden auch die durch den benachbarten Gutachterausschuss Sulingen für den Landkreis Nienburg ermittelten und veröffentlichten Vergleichsfaktoren verwendbar. Der marktübliche **Vergleichsfaktor für ein Außenbereichswohngrundstück** ortsüblicher Größe (bis maximal ca. 1.500 m²) ist dort als **Spanne von 0,4 bis 0,7** (x Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbaugebiet) angegeben.

Der im Einzelfall angemessene Faktor hängt vorrangig ab

von der Höhe des benachbarten Richtwertes	- je höher desto niedriger der Faktor
von der Entfernung zur Ortslage	- je geringer desto höher der Faktor
von der Flächengröße	- je größer desto niedriger der Faktor
von der individuellen inneren Wohnlage	- ggf. Zu- oder Abschläge je nach Ungestörtheit und Attraktivität
von der Erschließungsqualität	- Abschläge im Falle von Abweichungen.

Resthofstellen im Außenbereich

Auch für den Bodenwert von Resthofstellen im Außenbereich können die durch den benachbarten Gutachterausschuss Sulingen ermittelten Vergleichsfaktoren und Durchschnittswerte mit folgenden Einschränkungen als Richtschnur in den Landkreisen Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden dienen:

1. Die Verwendbarkeit ist auf das dörfliche Umfeld mit einem entsprechend niedrigen Niveau der benachbarten Baulandrichtwerte bis zu 40 €/m² eingeschränkt. Eine aus den Durchschnittswerten im Landkreis Nienburg abzuleitende Spanne für den durchschnittlichen Vergleichsfaktor von 0,45 bei 20 €/m² bis 0,35 bei 40 €/m² ist im Umfeld größerer Siedlungen mit höheren Baulandrichtwerten nach unten bis zu einem Faktor von 0,2 auszuweiten. Die Spanne durchschnittlicher **Vergleichsfaktoren für den Bodenwert von Resthofstellen im Außenbereich** des hiesigen Amtsbezirks jeweils in Relation zum Baulandpreisniveau der benachbarten Ortslage umfasst demnach einen **Bereich von 0,2 bis 0,45**.
2. Die für die Höhe des Vergleichsfaktors maßgeblichen Einflusskriterien für Wohngrundstücke im Außenbereich (s.o.) sind in gleicher Ausprägung auch für den Bodenwert von Resthofstellen im Außenbereich relevant, hier insbesondere die Größe der Hofstelle (maximal 3.000 m²). Bei größeren Hofräumen ist die darüber hinausgehende Fläche niedriger zu bewerten, ggf. in der Wertigkeit von Gartenland oder als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Durchschnittswerte oder Vergleichsfaktoren für den Bodenwert von Resthofstellen in einer Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (34 BauGB) werden an dieser Stelle nicht angegeben. In diesen Fällen ist der Verkehrswert des bebauten Hofgrundstücks oft aus dem vollen Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks, ggf. abzüglich von Abbruchkosten für Teile der baulichen Anlagen (Liquidationswert), abzuleiten.

5.7 Erbbaurechtsgrundstücke

Erbbaurechte wurden und werden in den drei Landkreisen des Berichtsgebietes selten begründet. In den Jahren 2004 bis 2010 wurden insgesamt 10 Erbbaurechte neu begründet und 39 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke zumeist an den jeweils Erbbauberechtigten veräußert.

Die Spannen und Mittelwerte der Kaufpreise, Richtwerte und Vergleichsfaktoren (Relation der Kaufpreise zum Wert des jeweils unbelasteten Baulandes) sind der folgenden Tabelle zu entnehmen. Die Kaufpreise sind von den individuell vereinbarten Vertragsbedingungen beeinflusst. Anhand der kleinen Stichprobe können die Einflüsse jedoch nicht weiter untersucht werden. Der Mittelwert kann daher nur einen groben Orientierungsrahmen bieten.

Verkäufe von mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücken			
Landkreise Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden	Kaufpreis	Richtwert Wohnb. land	Vergleichsfaktor
Spanne	20,- bis 129,- €/m ²	35,- bis 132,- €/m ²	(0,25 bis 1,08)
Mittelwert	49,- €/m ²	81,- €/m ²	0,62

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. fünf Jahren deutlich belebt. Dieser Trend setzte sich 2010 fort. In den Landkreisen Rotenburg (Wümme) und Verden sind 2010 die höchsten Jahresumsätze seit 20 Jahren zu verzeichnen.

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 2010 wiederum deutlich um ca. 10% gestiegen. Diese Entwicklung hält bereits seit fünf Jahren unvermindert an. In dem Zeitraum sind die Preise

im Landkreis Rotenburg (Wümme) für Grünland um ca. 30% und für Acker gar um ca. 50%,

im Landkreis Soltau-Fallingb. allgemein um ca. 40 % und

im Landkreis Verden ausgehend von einem überwiegend höheren Preisniveau um ca. 30 % angestiegen.

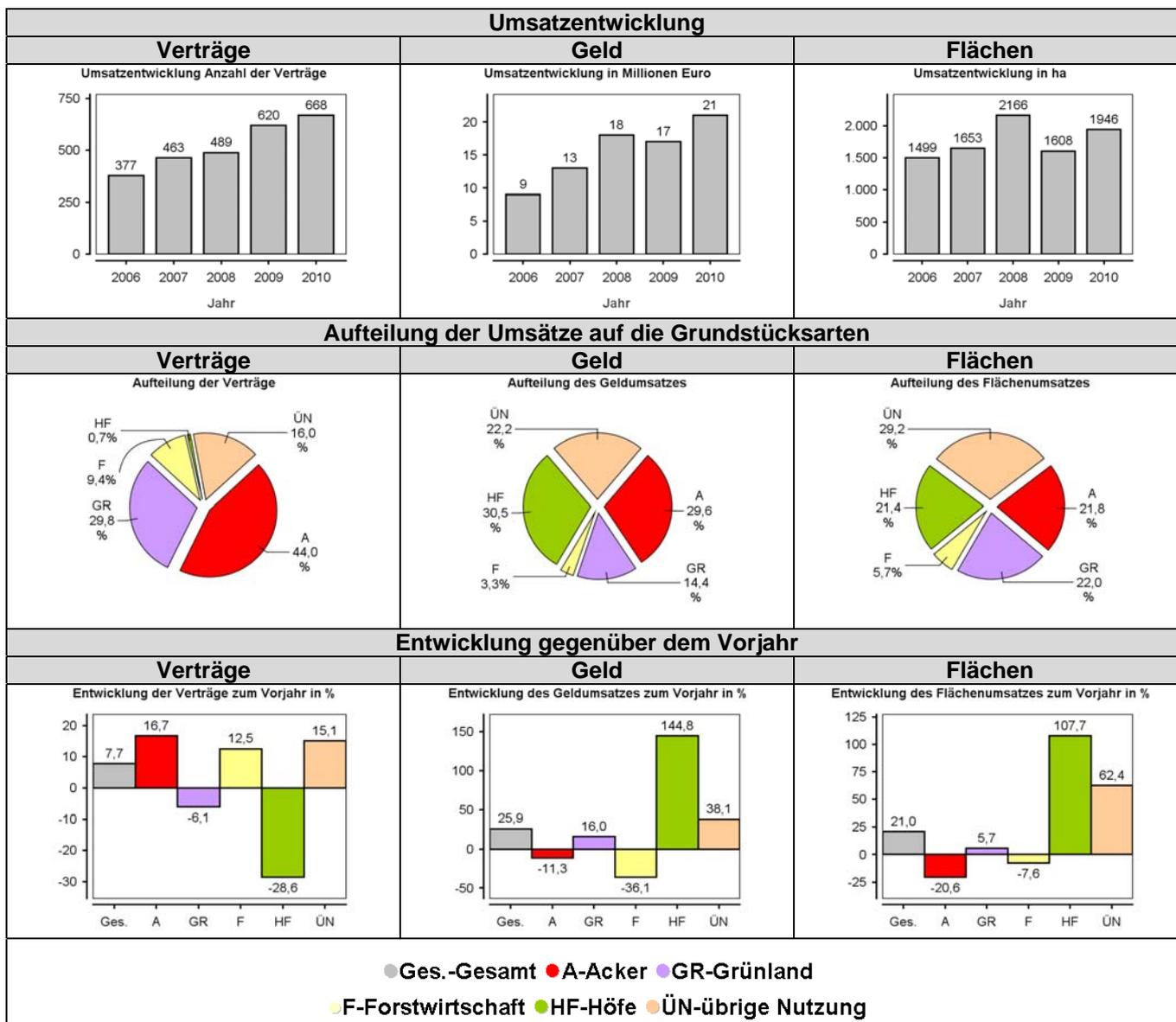
Im Landkreis Rotenburg wurden in den vergangenen Jahren 130 Biogasanlagen errichtet, 10% der Gesamtanzahl in Niedersachsen. Der Flächenbedarf an Maisanbauflächen ist entsprechend hoch. Von den Preissteigerungen besonders betroffen ist das Gebiet inmitten des Landkreises Rotenburg zwischen der Stadt Zeven und der Autobahn A1. Hier wirkt sich zusätzlich die Landinanspruchnahme durch mehrere Straßenbauprojekte (A1-Verbreiterung, Autobahnanschlussstelle und Umgehungsstraße Elsdorf) aus.

In den Landkreisen Rotenburg (Wümme) und Verden wurden auch Waldflächen im Vergleich zum Vorjahr noch einmal deutlich häufiger gehandelt. Im Landkreis Soltau-Fallingb. wurde der Rekordumsatz des Jahres 2009 jedoch nicht erreicht.

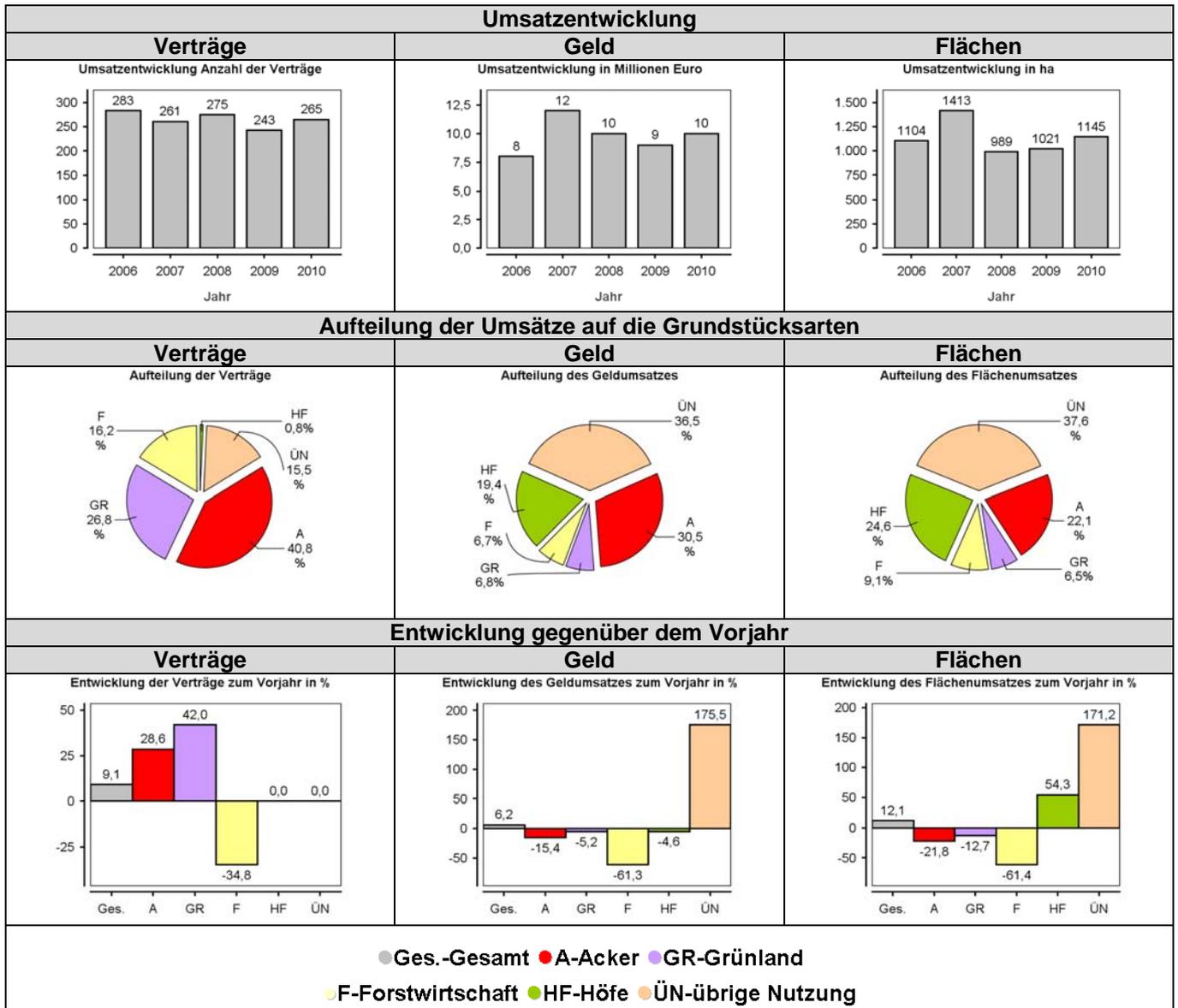
Der nach Nutzungsarten gegliederte Umsatz im Berichtsjahr und die Entwicklung der letzten fünf Jahre werden in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

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.

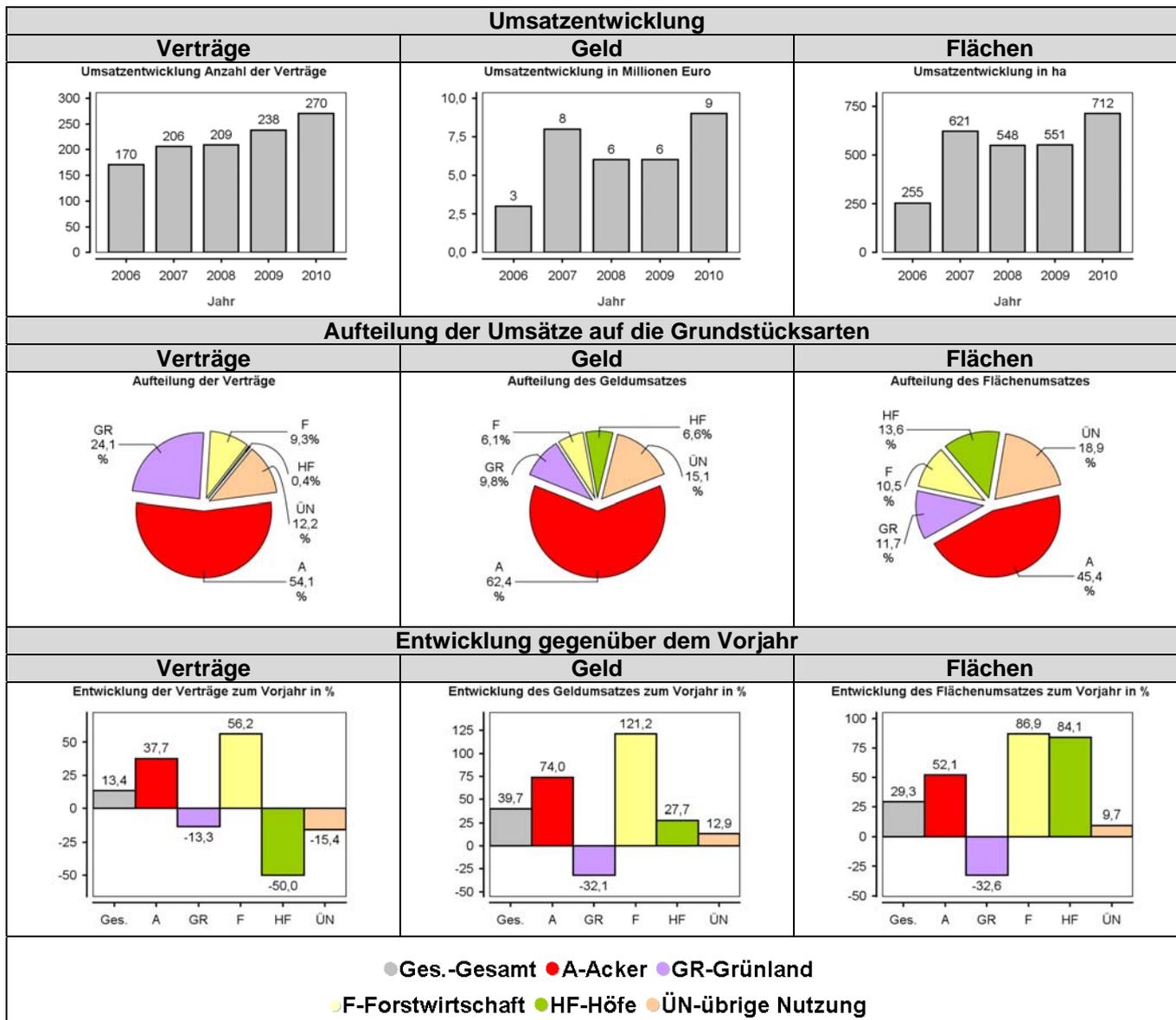
Landkreis Rotenburg (Wümme)



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)	124	2,79	1,38	+ 10,4 %
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	65	3,31	1,08	+ 12,5 %
Landkreis Verden	86	3,29	1,58	+ 9,0 %

Gebiet	Ackerzahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
				Mittel	Spanne
Landkreis Rotenburg (Wümme)	bis 40	124	2,8	1,38	0,57 – 2,80
	41 – 60	--	--	--	--
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	bis 40	57	3,5	1,04	0,50 – 2,05
	41 – 60	8	2,1	1,30	0,99 – 1,88
Landkreis Verden	bis 40	44	2,9	1,36	0,70 – 2,83
	41 – 60	23	3,3	1,81	0,78 – 3,00
	61 – 80	19	4,3	1,82	1,00 – 3,31

Grünland

Gebiet	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis €/m ²	Veränderung gegen- über dem Vorjahr (%)
Landkreis Rotenburg (Wümme)	131	2,7	0,71	+ 14,5 %
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	42	1,5	0,77	+ 8,5 %
Landkreis Verden	37	1,9	1,02	+ 4,1 %

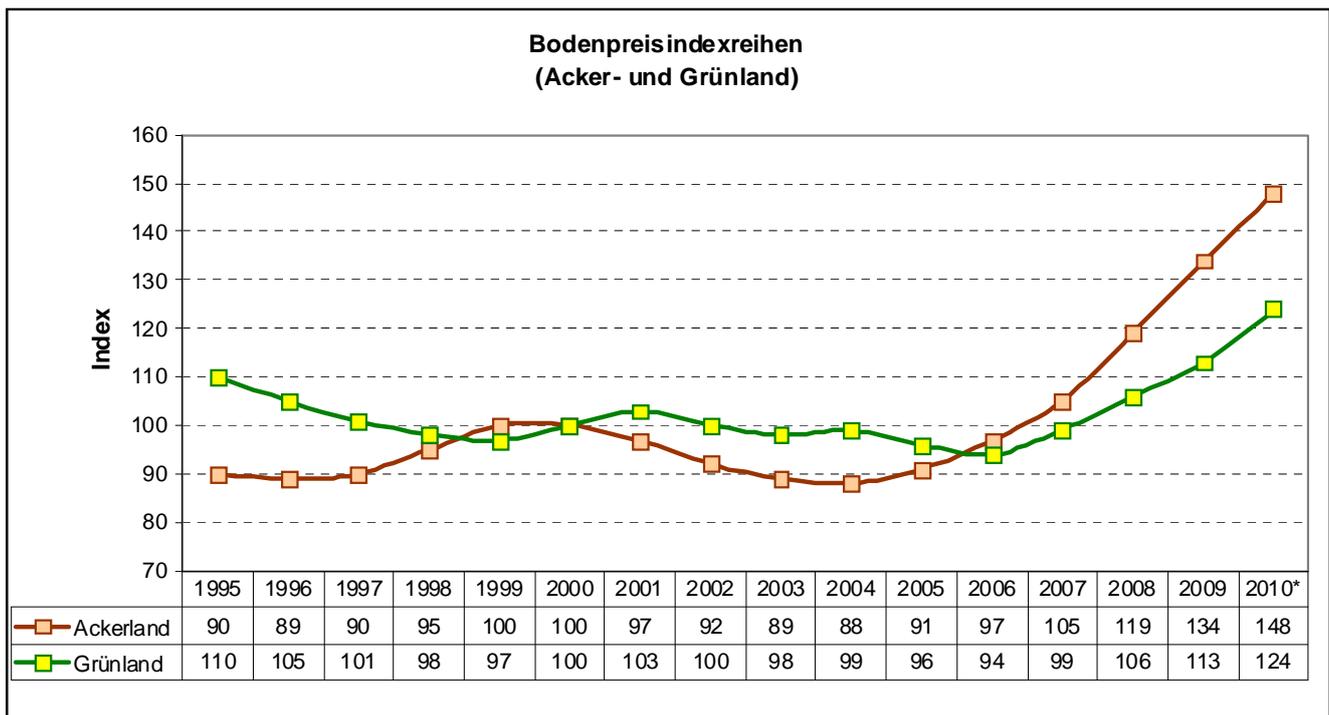
Gebiet	Grünland- zahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
				Mittel	Spanne
Landkreis Rotenburg (Wümme)	bis 40	117	2,9	0,70	0,13 – 2,34
	41 – 60	14	1,5	0,72	0,50 – 1,00
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	bis 40	31	1,6	0,81	0,41 – 1,49
	41 – 60	9	1,5	0,61	0,38 – 1,00
	61 – 80	2	*)	*)	*)
Landkreis Verden	bis 40	20	2,5	0,88	0,30 – 1,71
	41 – 60	9	1,3	1,11	0,60 – 1,68
	61 – 80	8	1,2	1,27	0,80 – 1,75

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

6.2.2 Preisentwicklung

Die folgenden Indexreihen stellen die Preisentwicklung seit 1995 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 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 für 2010 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 2010 bei 1,30 €/m².

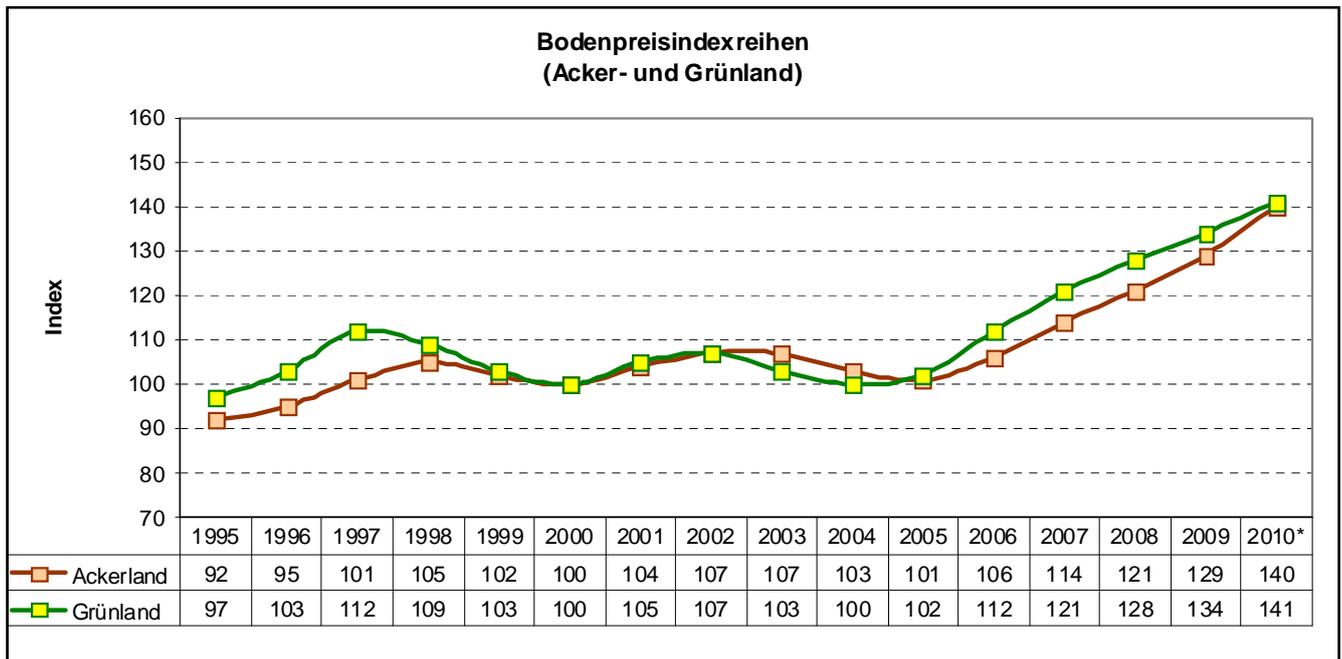
Welcher Wert kann im Jahre 1997 angenommen werden?

Index im Jahre 2010: 148

Index im Jahre 1997: 90

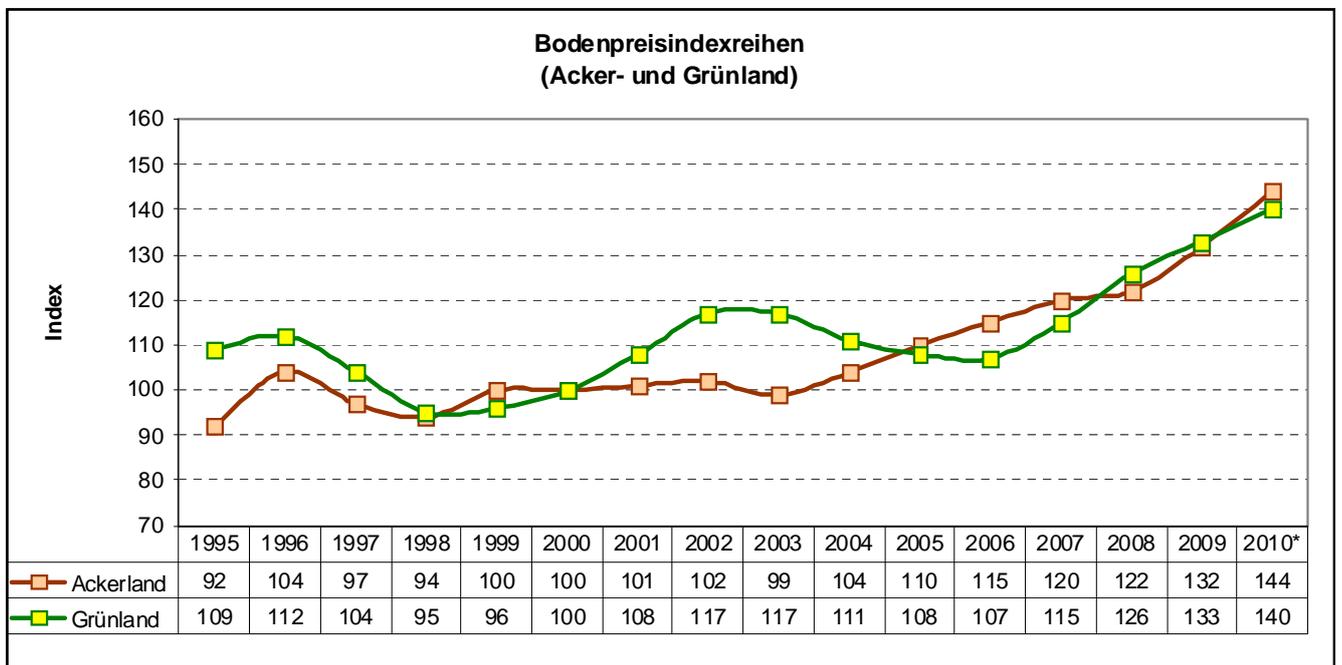
Bodenwert 1996: $1,30 \text{ €/m}^2 \times 90 / 148 = \mathbf{0,79 \text{ €/m}^2}$, bzw. 1,55 DM/m².

Landkreis Soltau-Fallingb.oste!



*) Die Indexzahlen für 2010 sind vorläufig.

Landkreis Verden



*) Die Indexzahlen für 2010 sind vorläufig.

6.3 Höfe

Im Jahr 2010 wurden in den drei Landkreisen insgesamt 8 (im Vorjahr 11) ganze Höfe einschließlich ihrer landwirtschaftlichen Nutzflächen veräußert. Die landwirtschaftlichen Flächen hatten eine durchschnittliche Größe von 99 ha. Der mittlere Kaufpreis betrug 1,12 Mio. €.

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 Möglichkeiten des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle, Kauffälle für Waldflächen detaillierter auszuwerten und insbesondere den Bestandwert näher zu untersuchen, sind eingeschränkt. Aussagen zur Preisentwicklung von Waldflächen können nur getroffen werden, sofern die in den folgenden Tabellen ausgewiesenen Mittelwerte der Kaufpreise jeweils einer ausreichend großen Stichprobe entstammen. Diese Voraussetzung ist nur für Nadelwald in den Landkreisen Rotenburg (Wümme) und Soltau-Fallingb. erfüllt. Die Entwicklung der mittleren Kaufpreise zeigt in diesem Marktsegment in den vergangenen fünf Jahren einen Preisanstieg.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

2010 wurden insgesamt 63 Waldflächen veräußert. Es wechselten insgesamt 111,1 ha im Wert von 0,69 Mio. € den Eigentümer. Im Vorjahr waren es 56 Flächen mit 120,3 ha und einem Geldvolumen von 1,08 Mio. €. Die Durchschnittspreise der letzten fünf Jahre (2006 – 2010) sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen						
Art	Jahr	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Mittelwert (€/m ²)	Spanne €/m ²	
					von	bis
Laub- u. Mischwald	2006	11	1,7	0,86	0,11	2,42
	2007	7	1,2	1,11	0,22	4,18
	2008	16	4,5	1,00	0,35	2,36
	2009	13	3,8	0,91	0,30	2,09
	2010	13	2,0	0,55	0,10	1,19
5-Jahresmittelwerte		60	2,9	0,87	0,10	4,18
Nadelwald	2006	21	7,5	0,45	0,21	0,90
	2007	24	3,4	0,55	0,21	1,40
	2008	16	2,8	0,64	0,31	1,01
	2009	25	1,8	0,87	0,25	3,30
	2010	37	1,2	0,75	0,16	3,75
5-Jahresmittelwerte		123	3,0	0,67	0,16	3,75

Landkreis Soltau-Fallingb.oste!

2010 wurden 43 (66) Kaufverträge für Waldflächen registriert. Umgesetzt wurden insgesamt 104 ha (269,6 ha) für 0,644 Mio. € (1,66 Mio. €). Die Klammerangaben beziehen sich auf das Vorjahr.

Die Durchschnittswerte der Jahre 2006 – 2010 sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen						
Art	Jahr	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Mittelwert (€/m ²)	Spanne €/m ²	
					von	bis
Laub- und Mischwald	2006	9	2,2	0,42	0,20	0,60
	2007	10	0,9	0,51	0,29	0,84
	2008	14	1,0	0,67	0,37	1,62
	2009	14	1,2	0,68	0,30	1,57
	2010	10	1,1	0,68	0,32	1,00
5-Jahresmittelwerte		57	1,2	0,61	0,20	1,62
Nadelwald	2006	37	2,3	0,58	0,14	1,53
	2007	48	4,9	0,64	0,20	1,60
	2008	30	3,4	0,65	0,30	1,50
	2009	40	5,4	0,82	0,27	2,12
	2010	25	3,3	0,71	0,21	1,47
5-Jahresmittelwerte		180	4,0	0,68	0,14	2,12

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Verden

2010 wurden 25 (16) Kauffälle für Waldgrundstücke registriert. Der Gesamtflächenumsatz betrug 74,8 ha (40,0 ha), der Geldumsatz 554.000,- € (250.000,- €). Die Klammerangaben beziehen sich auf das Vorjahr.

Die Durchschnittspreise der letzten fünf Jahre (2006 – 2010) sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen					
Art	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Mittelwert (€/m ²)	Spanne €/m ²	
				von	bis
Laubwald	4	1,7	0,94	0,50	1,68
Mischwald	12	1,8	1,13	0,26	3,55
Nadelwald	44	3,2	0,79	0,32	2,95

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
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
2010	13	0,33	0,10	0,70
2006 bis 2010	63	0,31	0,03	0,91

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Durchschnittspreise für Heide, Moor, Öd- und Unland				
Jahr	Anzahl	Mittelwert	von	bis
		€/m ²	€/m ²	€/m ²
2006	6	0,37	0,13	0,71
2007	2	*)	*)	*)
2008	7	0,48	0,19	1,50
2009	5	0,41	0,15	0,65
2010	6	0,45	0,10	0,96
2006 bis 2010	26	0,37	0,10	1,50

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Verden

Durchschnittspreise für Heide, Moor, Öd- und Unland				
Jahr	Anzahl	Mittelwert	von	bis
		€/m ²	€/m ²	€/m ²
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
2010	2	*)	*)	*)
2006 bis 2010	19	0,41	0,06	0,99

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

6.6 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Seit ca. 20 Jahren ist das Bauplanungsrecht eng mit dem Naturschutzrecht verbunden. Seither ist bereits bei der Vorplanung eines jeden Vorhabens, z.B. im Rahmen der Bauleitplanung, der Planfeststellung für Straßen oder für den Abbau von Bodenschätzen, die Schwere des Eingriffs in Natur und Landschaft zu prüfen und zur Kompensation Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen, ggf. auf ausgewiesenen Ausgleichs- oder Ersatzflächen, einzuplanen.

Ausgleichsflächen sind Flächen, die künftig für Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Bebauungsplangebietes natur- und landschaftspflegerisch neu zu gestalten, z.B. aufzuforsten oder in eine Feuchtwiese umzuwandeln sind. Zu den nur in geringer Anzahl registrierten Kaufpreisen können keine Angaben gemacht werden.

Unter **Ersatzflächen** werden Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes verstanden, die künftig den ökologischen Ausgleich des Eingriffs an anderer Stelle herbeiführen sollen. Die Kaufpreise dieser Flächen orientieren sich an den Richtwerten für landwirtschaftliche Flächen. Sie werden jedoch wegen ihrer künftigen Bedeutung für ein Baugebiet oder für eine andere Nutzungsänderung oft zu Preisen über den Richtwerten für landwirtschaftliche Flächen gehandelt. Bei Ersatzflächen für künftige Baugebiete ist die Verhältniszahl Kaufpreis/Richtwert 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 2006 bis 2010)

<u>Landkreise</u> Rotenburg (Wümme); Soltau-Fallingb. und Verden	Anzahl	Spanne		Mittelwerte
		von	bis	
Kaufpreise	36	0,30 €/m ²	2,00 €/m ²	1,26 €/m ²
Faktor Kaufpreis/Bodenrichtwert (Landwirtschaft)	36	0,5	2,5	1,43

7 Übrige unbebaute Flächen

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

7.1 Private Grünflächen – Gartenland

In dieser Grundstücks-kategorie hat der Gutachterausschuss Flächen zusammengefasst, die zur Erweiterung des eigentlichen bebauten Grundstückes dienen, aber selbst nicht bebaubar sind. Die Preise sind hauptsächlich vom Wert des jeweils benachbarten Baulandes und von der Größe der Fläche abhängig. Aussagekräftiger als der absolute Kaufpreis ist daher die Angabe der Wertrelation zum jeweils benachbarten Baulandrichtwert. Darüber hinaus dürften die individuellen Nutzungsvorstellungen des Erwerbers und eine ggf. vorliegende Aussicht auf die Zulässigkeit einer späteren Bebauung der Fläche im Einzelfall von Bedeutung sein.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Während der letzten 5 Jahre wurden 34 derartige Gartenlandflächen verkauft. Die Kaufpreise lagen in der Spanne zwischen 5,- und 35,- €/m², im Mittel aller Kauffälle bei 12,27 €/m². Im langjährigen Durchschnitt werden für derartige Gartenlandflächen Kaufpreise in Höhe von 27 % des jeweiligen Baulandrichtwertes bei einer Spanne von 10 bis 67 % gezahlt.

Landkreis Soltau-Fallingbostal

In den Jahren 2006 bis 2010 wurden 60 Garten- oder Hinterlandflächen verkauft. Die Kaufpreise für Flächen bis 500 m² lagen zwischen rd. 1,50 und 25,- €/m². Das Mittel der Kaufpreise lag bei 11,46 €/m² und entspricht rd. 26 % des jeweiligen Baulandrichtwertes bei einer Spanne von 3,3 bis 66,7 %. Für Flächen über 500 m² bis 1.000 m² waren es 8,36 €/m² bzw. rd. 21 % bei einer Spanne von 4,5 bis 52,3 %.

Landkreis Verden

In den vergangenen 5 Jahren wurden 46 Garten- oder Hinterlandflächen verkauft. Dabei wurden im Mittel 19 % des jeweiligen Baulandrichtwertes bei einer Spanne von 2 bis 76 % erzielt. Die Kaufpreise lagen zwischen 1,- und 43,- €/m², im Mittel aller Kauffälle bei 12,95 €/m².

7.2 Wasserflächen

Im Jahr 2010 wurden 12 Kauffälle mit einer Gesamtfläche von 11,78 ha und einem Geldumsatz von 0,19 Mio. € registriert.

Die Kaufpreise sind vorrangig 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 (€/m ²)	
				von	bis
Rotenburg (Wümme)	20	1.100 - 70.000	1,62	0,23	4,65
Soltau-Fallingbostal	13	1.400 – 32.000	3,45	0,49	10,00
Verden	11	1.400 – 33.000	1,87	0,60	3,32

7.3 Abbauland

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Soweit gesondert ausgewiesen wurden den Kaufverträgen die Preisanteile für den Bodenschatz und den Flächenanteil entnommen. Die Durchschnittspreise sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Im Berichtsjahr wurde nur ein Kauffall registriert.

Kaufpreise für Abbauland (Sand) bezogen auf den m ² der veräußerten Fläche Landkreis Rotenburg (Wümme) (Zeitraum 2001 bis 2010)					
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 / 2010	1	*)	*)	*)	*)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Von den 40 in den letzten 13 Jahren erfassten Verkaufsvorgängen im Landkreis Rotenburg (Wümme) konnte hinsichtlich der auszubeutenden Bodenmenge ungefähr die Hälfte der Kauffälle ausgewertet werden. Der Kaufpreis für den Anteil des Bodenschatzes (überwiegend Sand) lag zwischen 0,54 €/m³ und 1,00 €/m³, im Mittel bei 0,66 € pro Kubikmeter Sand. Der Kaufpreisanteil für die Fläche lag zwischen 0,68 m² und 1,16 m², im Mittel bei 0,94 m².

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Im Landkreis wurden in den letzten 11 Jahren 16 Verkäufe von Sand-/Kiesabbauf Flächen registriert. Im Mittel wurden dabei 2,48 €/m² für die Flächen gezahlt. Die große Spanne der Preise von 0,25 bis 6,51 €/m² entspricht der jeweils unterschiedlichen Mächtigkeit des Abbauvorkommens. Soweit ausgewiesen lagen die auf den Kubikmeter Sand/Kies bezogenen Preisangaben bei durchschnittlich 0,76 €/m³ (0,41 bis 1,37 €/m³).

Landkreis Verden

Im Landkreis wurden in den letzten 10 Jahren 15 Verkäufe von Sandabbauf Flächen registriert. Im Mittel wurden dabei 0,67 €/m² für die Fläche und zusätzlich durchschnittlich 0,72 €/m³ (Spanne von 0,60 bis 1,- €/m³) für das Sandvorkommen gezahlt.

7.4 Gemeinbedarfsflächen

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

Wird für privat oder gewerblich nutzbare Flächen durch planungsrechtliche Festsetzungen die öffentliche Zweckbestimmung neu begründet, bemisst sich der Wert dieser „künftigen Gemeinbedarfsfläche“, der ständigen Rechtsprechung in Entschädigungstreitfällen folgend, nach der Grundstücksqualität, die die Fläche zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Planung erreicht hatte.

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 21 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) haben die Gutachterausschüsse jährlich zum Jahreswechsel durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes zu ermitteln (Bodenrichtwerte). Dem Bedarf entsprechend hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden weitgehend flächendeckend, letztmalig zum Stichtag 01.01.2011, Bodenrichtwerte für baureifes Land und für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker und Grünland) ermittelt.

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

Bodenrichtwerte für Bauland und für landwirtschaftliche Nutzflächen

Die Baulandrichtwerte schließen Erschließungskosten ein. Abweichende und weitere definierte Zustandsmerkmale, auf die der Richtwert bezogen ist, sind dem Richtwert zugesetzt.

Die Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland beziehen sich auf Grundstücke in einem normalen Kulturzustand, in ortsüblicher Größe und mit einer regelmäßigen Form. Als Zustandsmerkmale sind Wertzahlen der gesetzlichen Bodenschätzung zugesetzt.

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:

▶ Login-Information
Kennung: testnds

▶ Suche
Suche nach Ort
Gemeinde:
Rotenburg (Wümme), Stadt
Straße:
Am Prüßenforth
Hausnummer:
0043
suchen Neue Suche

▶ Bodenrichtwerte
Bodenrichtwert für die in der Karte markierte Position
100
WA 700

▶ Herausgeber
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden

▶ Grundstücksmarktbericht
Es liegt kein Grundstücksmarktbericht vor

▶ Karte: Bodenrichtwertkarte Bauland 1:5.000

Bauland Maßstab: 1:5.000 Stichtag: 01.01.2011 in EURO Landwirtsch.

ermitteln zentrieren PDF

8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

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

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

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

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

8.2.1 Wohnbauland

Landkreis Rotenburg (Wümme) Einheitsgemeinde *Samtgemeinde	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
	Einwohner in 1000	Zentralität	Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²			
Rotenburg (Wümme)	21,8	M	Kreisstadt	150	100	65		115	
Bremervörde	18,8	M	Ehemalige Kreisstadt	115	80	55			
*Zeven	22,7	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeutung	95	80	70			
Scheeßel	12,8	G	Landgemeinde	110	100	80			
Visselhövede	10,3	G	Kleinstadt und Erholungsort	65	49	40			
*Sittensen	11,0	G	Landgemeinde	115	82	55			
*Sottrum	14,3	G	Landgemeinde		70				
*Bothel	8,6	G	Landgemeinde / Erholungsort		50				
*Fintel / <u>Lauenbrück</u>	7,5	G	Landgemeinde / Fremdenverkehr		64	54			
*Tarmstedt	10,8	G	Landgemeinde		64				
*Selsingen	9,5	G	Landgemeinde		45				
Gnarrenburg	9,3	G	Landgemeinde		54				
*Geestequelle	6,5	G	Landgemeinde		33				

Landkreis Soltau-Fallingb. Einheitsgemeinde *Samtgemeinde Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des						
	Einwoh- ner in 1000	Zen- tralität	Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus			
				gute Lage €/m²	mittlere Lage €/m²	mäßige Lage €/m²	gute Lage €/m²	mittlere Lage €/m²	mäßige Lage €/m²	
* Ahlden	7,0	G	Landgemeinde		30					
Ahlden				50	45					
Hodenhagen										
Bispingen	6,2	G	Fremdenverkehrsort		55					
Bad Fallingb. Soltau	11,5	G	Kneipp-Bad	70	55	40				
Schneverdingen	18,8	G	Fremdenverkehrsort	75	75	60				
Soltau	21,8	M	Sole-Kurort	105	85	75				
Neuenkirchen	5,7	G	Landgemeinde		30					
Walsrode	24,0	M	selbständige Stadt	90	60	35				
Landkreis Verden										
Verden	26,8	M	Kreisstadt	165	132	75				
Oyten	15,4	G	Großstadtrandbereich zu Bremen	150	125					
Langwedel	14,7	G	Landgemeinde	100	85	80				
Wittlohe	0,5		Ort mit ländlichem Charakter		25					

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Landkreis Rotenburg (Wümme) Einheitsgemeinde *Samtgemeinde Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner	Bodenrichtwerte in €/m ² von Grundstücken in								
		Zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistungen und Verwaltung		
		gute Lage (MK)	Mittlere Lage (MI)	mäßige Lage (MD)	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
in 1000	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	
Rotenburg (Wümme)	21,8	270	130		15	15				
Bremervörde	18,8	245	115	75	20	15				
*Zeven	22,7	210	140		20	15				
Scheeßel	12,8	190	105			15				
Visselhövede	10,3	100	55			10				
*Sittensen	11,0	160	115	68	25	20				
*Selsingen	9,5				10	8				
*Sottrum	14,3					15				
Landkreis Soltau-Fallingb. b. Verden										
*Ahlden Hodenhagen	7,0		50			11				
Bispingen	6,2		55			15				
Bad Fallingb. b. Verden	11,5	105	55			27				
Schneverdingen	18,8	125	85			20				
Soltau	21,8	205	110			30				
Walsrode	24,0	215	85			15				
Landkreis Verden										
Achim	30,1	260	150			35				
Oyten	15,4		190			30				
Langwedel	14,7					25				
Dörverden	9,2		60							
Kirchlinteln	10,4					23				
Ottersberg	12,1		90			25				
*Thedinghausen	14,8		80			18				
Verden	26,8	280				30				

9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

In den drei Landkreisen wurden 2010 insgesamt 2.245 bebaute Grundstücke (ohne Eigentumswohnungen) verkauft. Das sind 75 (3,5%) mehr als im Vorjahr. Ein Umsatzplus ist gleichwohl nur in den Landkreisen Rotenburg (+6%) und Verden (+13%) zu verzeichnen, im Landkreis Soltau-Fallingb. sank der Umsatz (-7,5%). In diesem Kapitel 9.1 werden zunächst die Umsatzentwicklung und die Anteile einzelner Objekttypen am Gesamtumsatz in den drei Landkreisen dargestellt.

In allen drei Landkreisen wird der Handel dominiert durch die Wohngrundstücke mit frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, in den dünn besiedelten Landkreisen Rotenburg und Soltau-Fallingb. mit einem Zweidrittel-Marktanteil. Im Landkreis Verden entfällt auf Reihenhäuser und Doppelhaushälften ein höherer Marktanteil von knapp 20%. Der Flächenumsatz wird stark durch die „übrigen bebauten Objekten“ (ÜBO) beeinflusst. In dieser Gruppe sind vorrangig Gewergrundstücke aber auch Bauern- und Wochenendhäuser zusammengefasst.

Die sich anschließenden Kapitel 9.2 bis 9.9 enthalten Angaben zu der Umsatz- und Preisentwicklung und Durchschnittspreise für die Objekte der einzelnen Teilmärkte. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden zudem aus den Kauffällen Sachwert- und Vergleichsfaktoren abgeleitet, mit denen der Verkehrswert eines Einzelgrundstücks dieser Gruppen überschlägig ermittelt werden kann. Für die Ableitung dieser und weiterer für die Wertermittlung erforderlicher Daten, z.B. Kapitalisierungszinssätze, kann aus dem Gesamtumsatz jeweils nur eine Teilmenge von geeigneten Kauffällen verwendet werden, und zwar Kauffälle für selbständige nutzbare Objekte des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, für die die wichtigsten wertrelevanten Einflussgrößen recherchiert werden konnten.

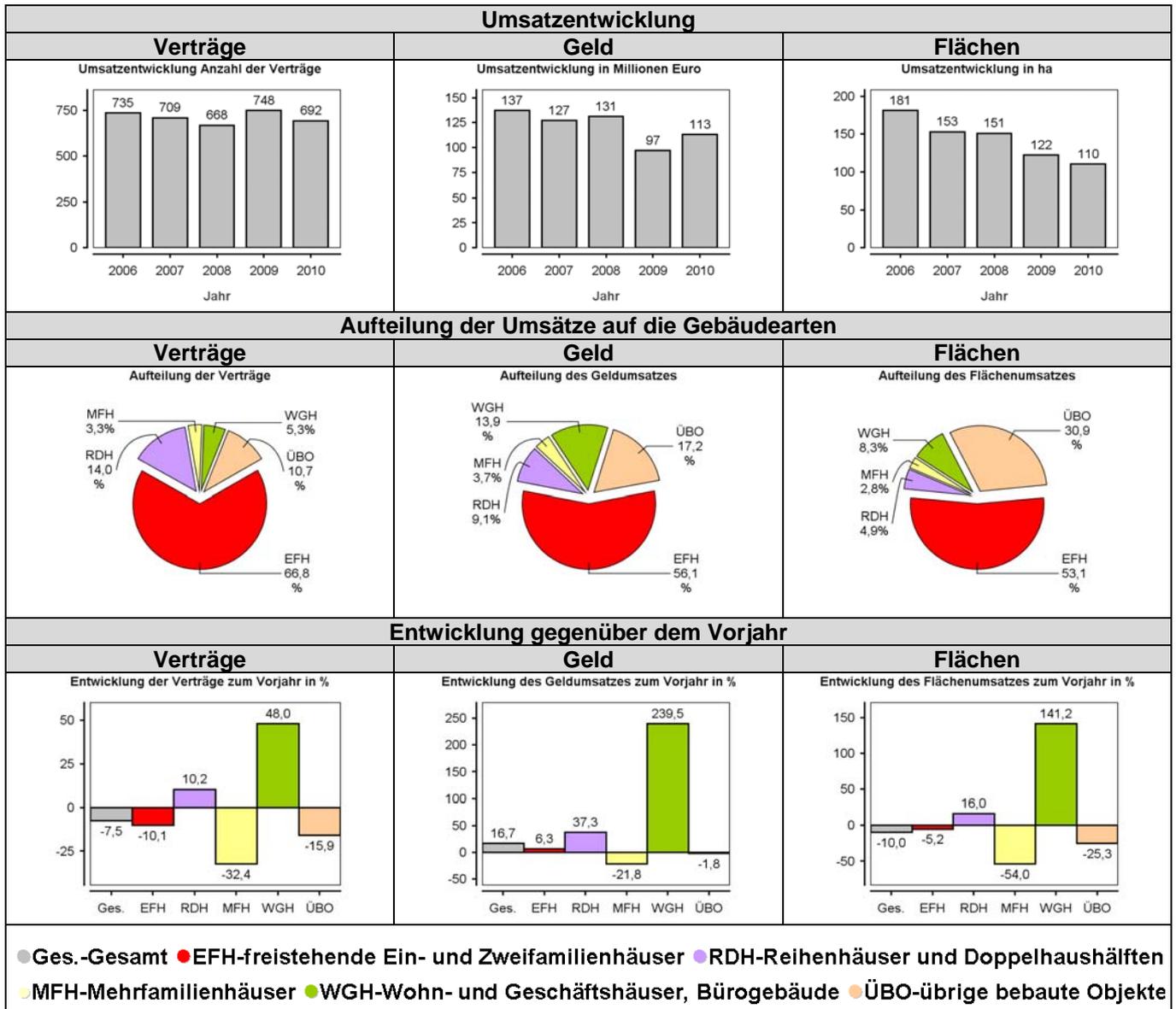
Alle Preisangaben und Wertfaktoren beziehen sich auf den Gesamtpreis/-wert des Objektes einschließlich des Wertanteiles für den Grund und Boden.

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)

Umsatzentwicklung																																												
Verträge	Geld	Flächen																																										
<p>Umsatzentwicklung Anzahl der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2006</td><td>2007</td><td>2008</td><td>2009</td><td>2010</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>863</td><td>811</td><td>836</td><td>818</td><td>868</td></tr> </table>	Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	Anzahl	863	811	836	818	868	<p>Umsatzentwicklung in Millionen Euro</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2006</td><td>2007</td><td>2008</td><td>2009</td><td>2010</td></tr> <tr><th>Millionen Euro</th><td>141</td><td>164</td><td>134</td><td>120</td><td>119</td></tr> </table>	Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	Millionen Euro	141	164	134	120	119	<p>Umsatzentwicklung in ha</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2006</td><td>2007</td><td>2008</td><td>2009</td><td>2010</td></tr> <tr><th>ha</th><td>277</td><td>253</td><td>255</td><td>262</td><td>292</td></tr> </table>	Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	ha	277	253	255	262	292						
Jahr	2006	2007	2008	2009	2010																																							
Anzahl	863	811	836	818	868																																							
Jahr	2006	2007	2008	2009	2010																																							
Millionen Euro	141	164	134	120	119																																							
Jahr	2006	2007	2008	2009	2010																																							
ha	277	253	255	262	292																																							
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>65,7</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>12,3</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>14,6</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>5,2</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>2,1</td></tr> </table>	Gebäudeart	Anteil (%)	EFH	65,7	RDH	12,3	ÜBO	14,6	WGH	5,2	MFH	2,1	<p>Aufteilung des Geldumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Gebäudeart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>EFH</td><td>60,8</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>17,5</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>8,8</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>9,0</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>3,8</td></tr> </table>	Gebäudeart	Anteil (%)	EFH	60,8	ÜBO	17,5	RDH	8,8	WGH	9,0	MFH	3,8	<p>Aufteilung des Flächenumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Gebäudeart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>52,2</td></tr> <tr><td>EFH</td><td>41,5</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>3,3</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>1,5</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>1,5</td></tr> </table>	Gebäudeart	Anteil (%)	ÜBO	52,2	EFH	41,5	WGH	3,3	RDH	1,5	MFH	1,5						
Gebäudeart	Anteil (%)																																											
EFH	65,7																																											
RDH	12,3																																											
ÜBO	14,6																																											
WGH	5,2																																											
MFH	2,1																																											
Gebäudeart	Anteil (%)																																											
EFH	60,8																																											
ÜBO	17,5																																											
RDH	8,8																																											
WGH	9,0																																											
MFH	3,8																																											
Gebäudeart	Anteil (%)																																											
ÜBO	52,2																																											
EFH	41,5																																											
WGH	3,3																																											
RDH	1,5																																											
MFH	1,5																																											
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																																												
Verträge	Geld	Flächen																																										
<p>Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Gebäudeart</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>6,1</td></tr> <tr><td>EFH</td><td>7,7</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>24,4</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>5,9</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>-2,2</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>-8,6</td></tr> </table>	Gebäudeart	Veränderung (%)	Ges.	6,1	EFH	7,7	RDH	24,4	MFH	5,9	WGH	-2,2	ÜBO	-8,6	<p>Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Gebäudeart</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>-0,6</td></tr> <tr><td>EFH</td><td>14,4</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>23,9</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>72,4</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>-10,9</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>-37,3</td></tr> </table>	Gebäudeart	Veränderung (%)	Ges.	-0,6	EFH	14,4	RDH	23,9	MFH	72,4	WGH	-10,9	ÜBO	-37,3	<p>Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Gebäudeart</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>11,3</td></tr> <tr><td>EFH</td><td>14,0</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>27,8</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>-18,9</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>-67,0</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>29,3</td></tr> </table>	Gebäudeart	Veränderung (%)	Ges.	11,3	EFH	14,0	RDH	27,8	MFH	-18,9	WGH	-67,0	ÜBO	29,3
Gebäudeart	Veränderung (%)																																											
Ges.	6,1																																											
EFH	7,7																																											
RDH	24,4																																											
MFH	5,9																																											
WGH	-2,2																																											
ÜBO	-8,6																																											
Gebäudeart	Veränderung (%)																																											
Ges.	-0,6																																											
EFH	14,4																																											
RDH	23,9																																											
MFH	72,4																																											
WGH	-10,9																																											
ÜBO	-37,3																																											
Gebäudeart	Veränderung (%)																																											
Ges.	11,3																																											
EFH	14,0																																											
RDH	27,8																																											
MFH	-18,9																																											
WGH	-67,0																																											
ÜBO	29,3																																											
<p>● Ges.-Gesamt ● EFH-freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ● RDH-Reihenhäuser und Doppelhaushälften ● MFH-Mehrfamilienhäuser ● WGH-Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude ● ÜBO-übrige bebaute Objekte</p>																																												

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel



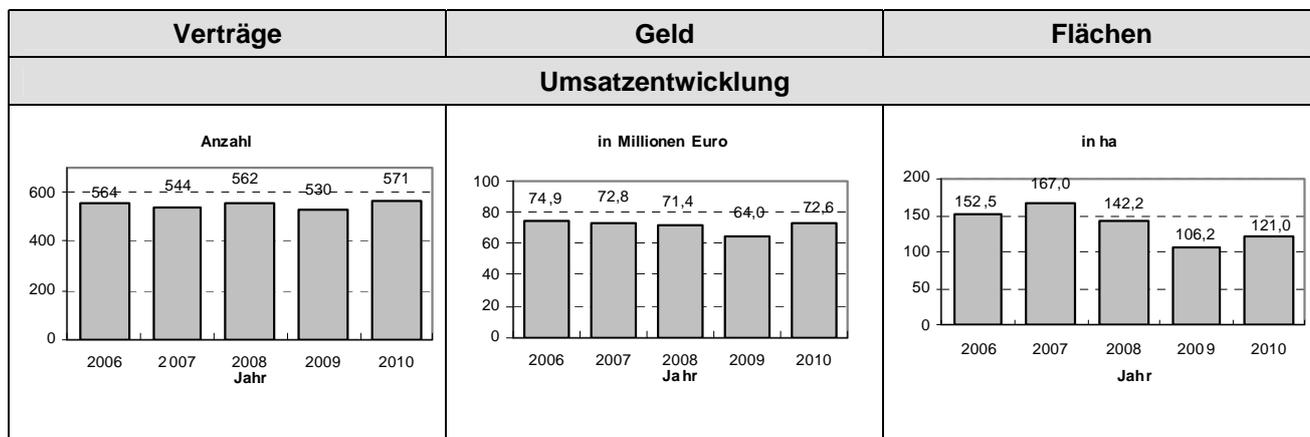
Landkreis Verden

Umsatzentwicklung																																												
Verträge	Geld	Flächen																																										
<p>Umsatzentwicklung Anzahl der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2006</td><td>2007</td><td>2008</td><td>2009</td><td>2010</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>680</td><td>622</td><td>631</td><td>604</td><td>685</td></tr> </table>	Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	Anzahl	680	622	631	604	685	<p>Umsatzentwicklung in Millionen Euro</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2006</td><td>2007</td><td>2008</td><td>2009</td><td>2010</td></tr> <tr><th>Millionen Euro</th><td>124</td><td>142</td><td>108</td><td>218</td><td>117</td></tr> </table>	Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	Millionen Euro	124	142	108	218	117	<p>Umsatzentwicklung in ha</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2006</td><td>2007</td><td>2008</td><td>2009</td><td>2010</td></tr> <tr><th>ha</th><td>186</td><td>124</td><td>123</td><td>181</td><td>147</td></tr> </table>	Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	ha	186	124	123	181	147						
Jahr	2006	2007	2008	2009	2010																																							
Anzahl	680	622	631	604	685																																							
Jahr	2006	2007	2008	2009	2010																																							
Millionen Euro	124	142	108	218	117																																							
Jahr	2006	2007	2008	2009	2010																																							
ha	186	124	123	181	147																																							
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>59,3</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>19,1</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>12,4</td></tr> <tr><td>WG</td><td>6,0</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>3,1</td></tr> </table>	Gebäudeart	Anteil (%)	EFH	59,3	RDH	19,1	ÜBO	12,4	WG	6,0	MFH	3,1	<p>Aufteilung des Geldumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Gebäudeart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>EFH</td><td>50,3</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>13,8</td></tr> <tr><td>WG</td><td>18,3</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>13,7</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>3,8</td></tr> </table>	Gebäudeart	Anteil (%)	EFH	50,3	RDH	13,8	WG	18,3	ÜBO	13,7	MFH	3,8	<p>Aufteilung des Flächenumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Gebäudeart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>49,8</td></tr> <tr><td>EFH</td><td>38,4</td></tr> <tr><td>WG</td><td>6,4</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>3,4</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>1,9</td></tr> </table>	Gebäudeart	Anteil (%)	ÜBO	49,8	EFH	38,4	WG	6,4	RDH	3,4	MFH	1,9						
Gebäudeart	Anteil (%)																																											
EFH	59,3																																											
RDH	19,1																																											
ÜBO	12,4																																											
WG	6,0																																											
MFH	3,1																																											
Gebäudeart	Anteil (%)																																											
EFH	50,3																																											
RDH	13,8																																											
WG	18,3																																											
ÜBO	13,7																																											
MFH	3,8																																											
Gebäudeart	Anteil (%)																																											
ÜBO	49,8																																											
EFH	38,4																																											
WG	6,4																																											
RDH	3,4																																											
MFH	1,9																																											
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>13,4</td></tr> <tr><td>EFH</td><td>7,7</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>21,3</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>40,0</td></tr> <tr><td>WG</td><td>10,8</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>28,8</td></tr> </table>	Kategorie	Veränderung (%)	Ges.	13,4	EFH	7,7	RDH	21,3	MFH	40,0	WG	10,8	ÜBO	28,8	<p>Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>-46,2</td></tr> <tr><td>EFH</td><td>5,3</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>30,4</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>119,7</td></tr> <tr><td>WG</td><td>-84,0</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>20,4</td></tr> </table>	Kategorie	Veränderung (%)	Ges.	-46,2	EFH	5,3	RDH	30,4	MFH	119,7	WG	-84,0	ÜBO	20,4	<p>Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>-18,9</td></tr> <tr><td>EFH</td><td>6,5</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>26,3</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>6,9</td></tr> <tr><td>WG</td><td>-87,6</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>60,9</td></tr> </table>	Kategorie	Veränderung (%)	Ges.	-18,9	EFH	6,5	RDH	26,3	MFH	6,9	WG	-87,6	ÜBO	60,9
Kategorie	Veränderung (%)																																											
Ges.	13,4																																											
EFH	7,7																																											
RDH	21,3																																											
MFH	40,0																																											
WG	10,8																																											
ÜBO	28,8																																											
Kategorie	Veränderung (%)																																											
Ges.	-46,2																																											
EFH	5,3																																											
RDH	30,4																																											
MFH	119,7																																											
WG	-84,0																																											
ÜBO	20,4																																											
Kategorie	Veränderung (%)																																											
Ges.	-18,9																																											
EFH	6,5																																											
RDH	26,3																																											
MFH	6,9																																											
WG	-87,6																																											
ÜBO	60,9																																											
<p>● Ges.-Gesamt ● EFH-freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ● RDH-Reihenhäuser und Doppelhaushälften ● MFH-Mehrfamilienhäuser ● WG-Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude ● ÜBO-übrige bebaute Objekte</p>																																												

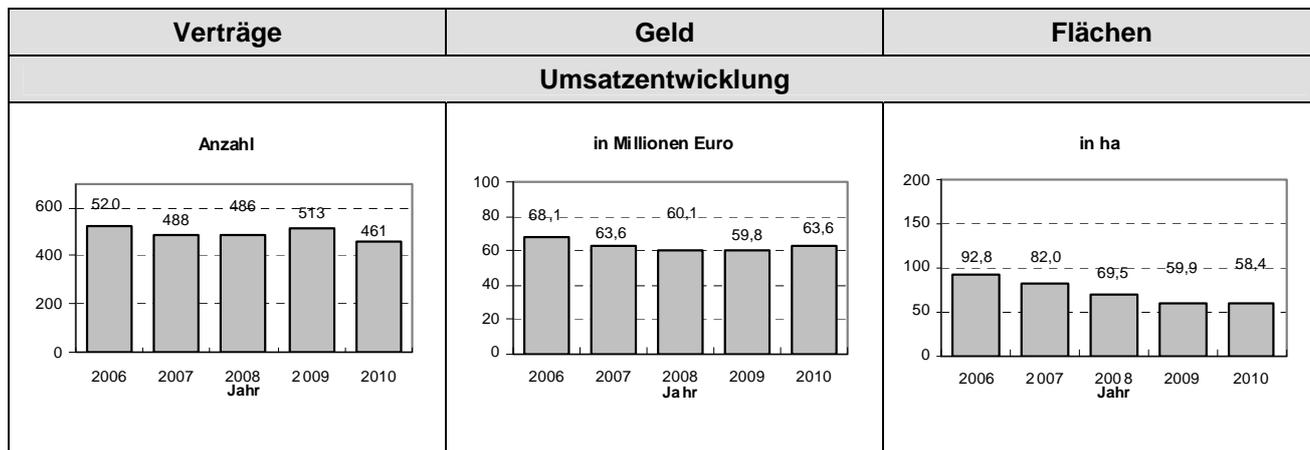
Im Landkreis Verden wurden der Geld- und der Flächenumsatz im Jahr 2009 erheblich durch einen einzelnen Kauffall (der Klasse WG) beeinflusst. Ohne diesen Kauffall wären im Landkreis Verden sowohl der Geld- als auch der Flächenumsatz 2010 gegenüber dem Vorjahr um über 20% angestiegen.

9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

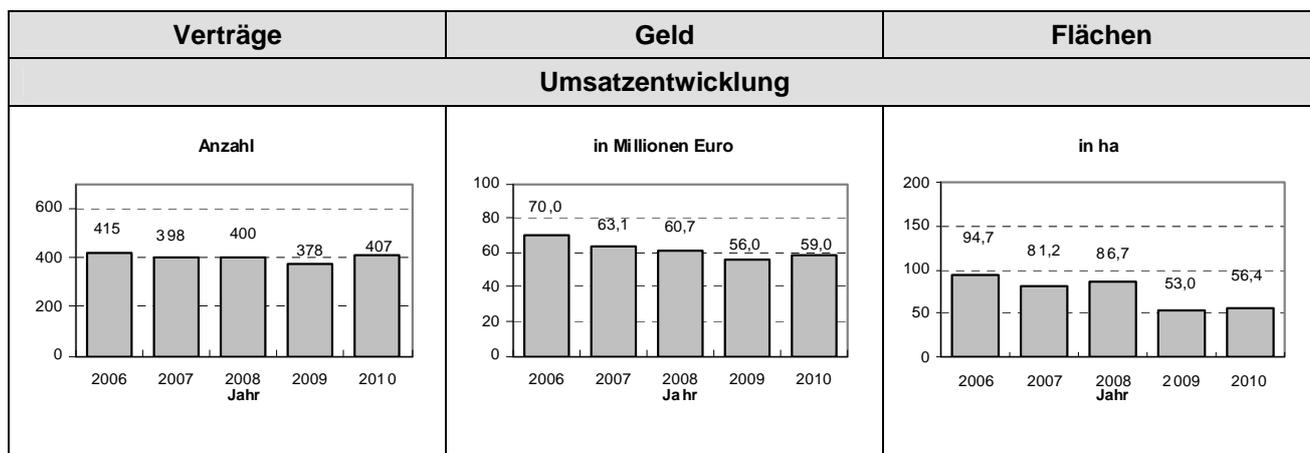
Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Soltau-Fallingb.ostel



Landkreis Verden



9.2.1 Preisniveau

Als Mittelwert aller im Jahr 2010 registrierten Kauffälle beträgt der aktuelle Durchschnittspreis für ein freistehendes Einfamilienhaus

im Landkreis Rotenburg (Wümme)	129.000,- € 7.000 € (5%) mehr als im Vorjahr,
im Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	122.000,- € 4.000 € (3%) mehr als im Vorjahr und
im Landkreis Verden	151.000,- € 4.000 € (3%) mehr 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 2010 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 2009.

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. 9.2.4) zu verwenden.

Durchschnittliche Gesamt- u. Wohnflächenpreise 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**Landkreis Rotenburg (Wümme)**

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2010	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	21 (17)	1922 (1910)	153 (162)	566 (888)	84.000 (127.000)
Baujahr 1946 bis 1969	92 (96)	1958 (1959)	125 (123)	843 (788)	103.000 (94.000)
Baujahr 1970 bis 1984	79 (50)	1977 (1976)	151 (150)	963 (878)	141.000 (127.000)
Baujahr 1985 bis 1999	65 (41)	1995 (1995)	141 (139)	1.148 (1.130)	161.000 (156.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	26 (21)	2002 (2002)	145 (150)	1.230 (1.184)	177.000 (178.000)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	0 (1)	-- (*)	-- (*)	-- (*)	-- (*)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Soltau-Fallingb.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2010	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	25 (29)	1926 (1909)	144 (151)	726 (727)	97.000 (107.000)
Baujahr 1946 bis 1969	102 (98)	1960 (1960)	124 (121)	900 (841)	108.000 (98.000)
Baujahr 1970 bis 1984	47 (62)	1977 (1976)	134 (147)	973 (898)	126.000 (126.000)
Baujahr 1985 bis 1999	38 (43)	1995 (1993)	164 (144)	1.099 (1.093)	174.000 (154.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	22 (27)	2002 (2002)	142 (137)	1.098 (1.164)	150.000 (158.000)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	3 (8)	*) (2008)	*) (122)	*) (1.465)	*) (177.000)

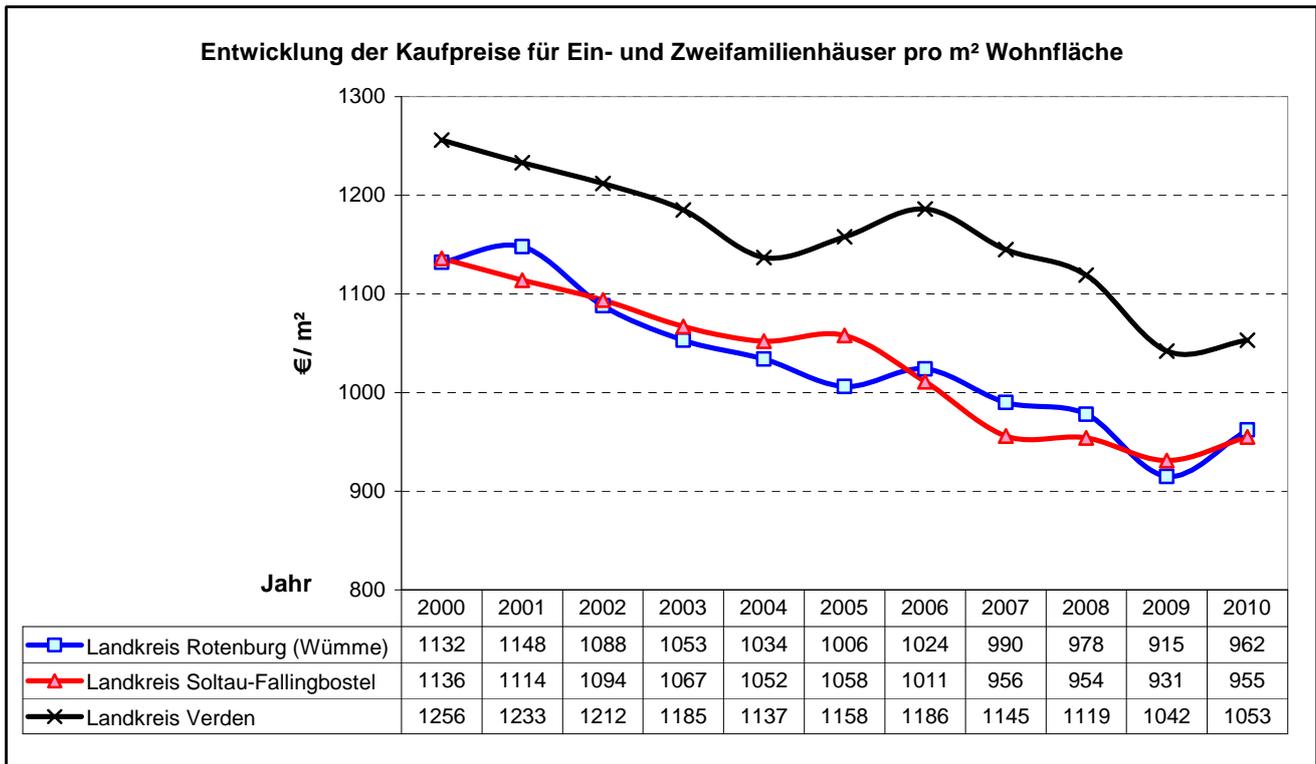
*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Verden

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2010	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	24 (17)	1914 (1914)	160 (182)	824 (740)	131.000 (134.000)
Baujahr 1946 bis 1969	60 (50)	1960 (1960)	139 (135)	975 (909)	131.000 (122.000)
Baujahr 1970 bis 1984	39 (43)	1976 (1978)	156 (160)	1.049 (1.032)	163.000 (161.000)
Baujahr 1985 bis 1999	27 (24)	1993 (1993)	158 (139)	1.222 (1.267)	191.000 (175.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	14 (19)	2002 (2002)	140 (174)	1.283 (1.341)	182.000 (233.000)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	6 (3)	2010 (*)	135 (*)	1.557 (*)	209.000 (*)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

9.2.2 Preisentwicklung



Nach dem seit zehn Jahren zu beobachtenden Preisrückgang sind im Jahr 2010 die durchschnittlichen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser erstmalig in allen drei Landkreisen wieder angestiegen.

9.2.3 Sachwertfaktoren

Die Ermittlung des Verkehrswertes für bebaute Wohngrundstücke wird in der Sachverständigenpraxis teilweise noch nach dem Sachwertverfahren nach § 21 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt, da Vergleichspreise nicht immer in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen. Im Sachwertverfahren wird der vorläufige Sachwert des Objekts aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1, ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Diese Sachwertfaktoren sind aus Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im Vergleich zu den berechneten Objekt-Sachwerten aus dem Bereich der Landkreise Rotenburg, Soltau-Fallingb. und Verden abgeleitet worden. Die Vergleichsobjekte beziehen sich auf ortsübliche massive Wohngebäude ohne besondere objektspezifische Merkmale.

Liegen derartige Besonderheiten vor (z.B. Bauschäden, über- oder unterdurchschnittliche Erhaltungszustände), sind diese durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (vgl. § 8 ImmoWertV). Die Alterswertminderung erfolgt übergangsweise noch nach der Anlage der Wertermittlungsrichtlinie (Abschreibung nach Ross).

Der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren (Sachwert gemäß ImmoWertV) ergibt sich aus dem Produkt des vorläufigen Sachwertes mit dem Sachwertfaktor unter anschließender Berücksichtigung der Besonderheiten des Objektes.

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 (1987)
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000 nach Richtlinie des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau)
	x	Baupreisindex (Stat. Bundesamt, Fachserie 17, Deutschland, 2000 = 100, Neubau von Wohngebäuden)
	x	Faktor 1,16 (für Baunebenkosten)
	x	Regionalfaktor 0,80
	-	Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre)
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche (in ortsüblicher Größe von maximal 1.500 m ² ; darüber hinausgehende Flächen sind gesondert zu bewerten)
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz in Höhe von 5% des Gebäudewertes
Vorläufiger Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Anwendungsbeispiel:

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

Das Diagramm und die Wertetabelle (nach Interpolation) für den Landkreis Verden weisen einen Faktor von 0,69 aus. Der Korrekturfaktor für den Lagewert beträgt 1,07. Der Korrekturfaktor wegen der Vollunterkellerung beträgt 0,97.

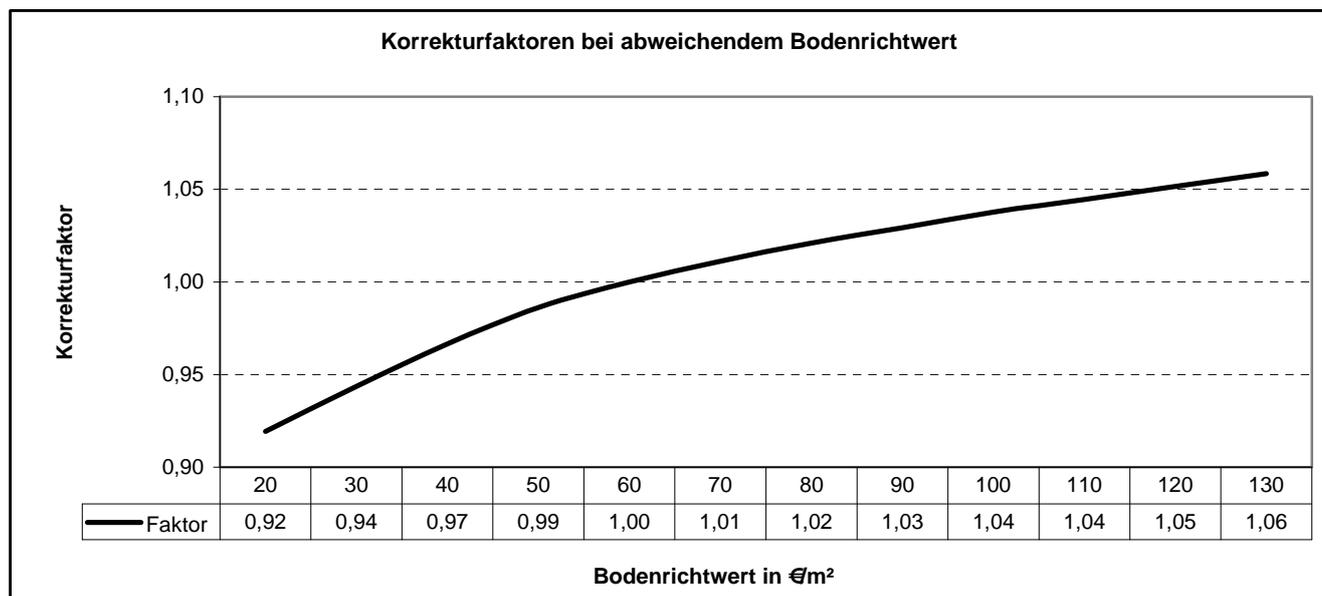
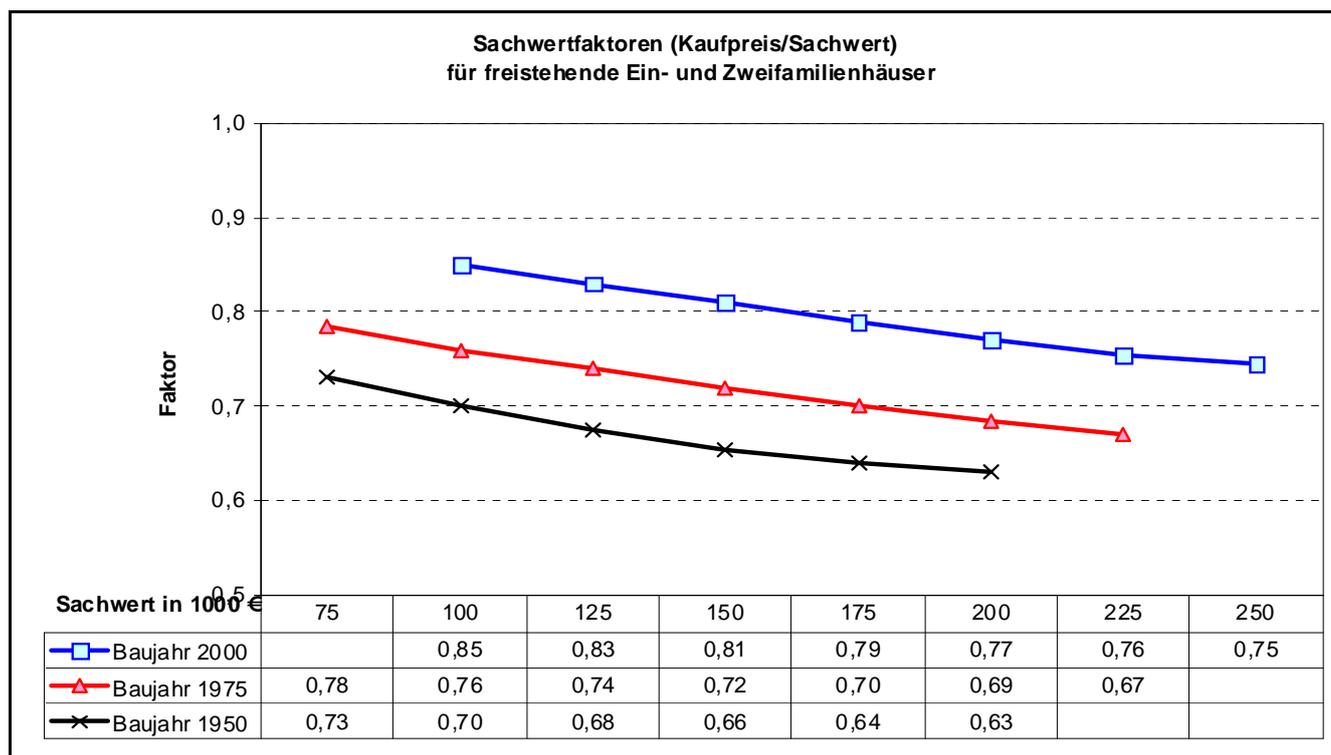
Der Sachwertfaktor für dieses Objekt ergibt sich zu $0,69 \times 1,07 \times 0,97 = 0,716$; der Schätzwert für den Verkehrswert (ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale) zu:

$250.000 \text{ €} \times 0,716 = \text{rd. } 179.000 \text{ €}$

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe für den Landkreis Rotenburg (Wümme) umfasst 495 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

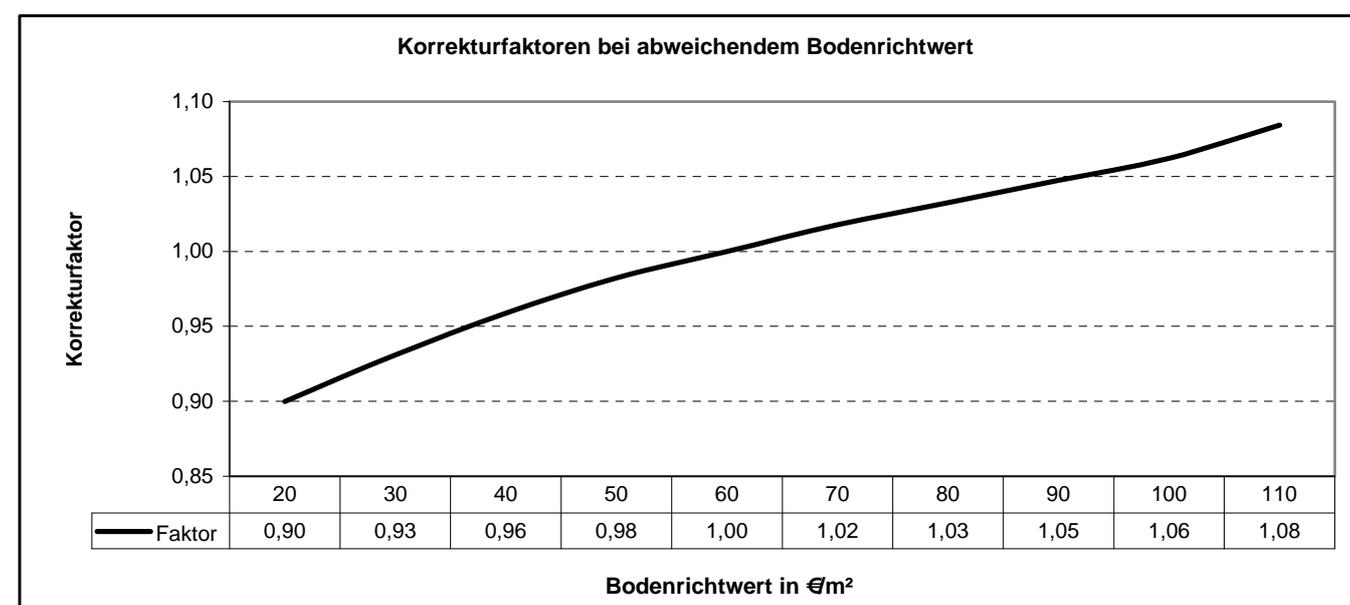
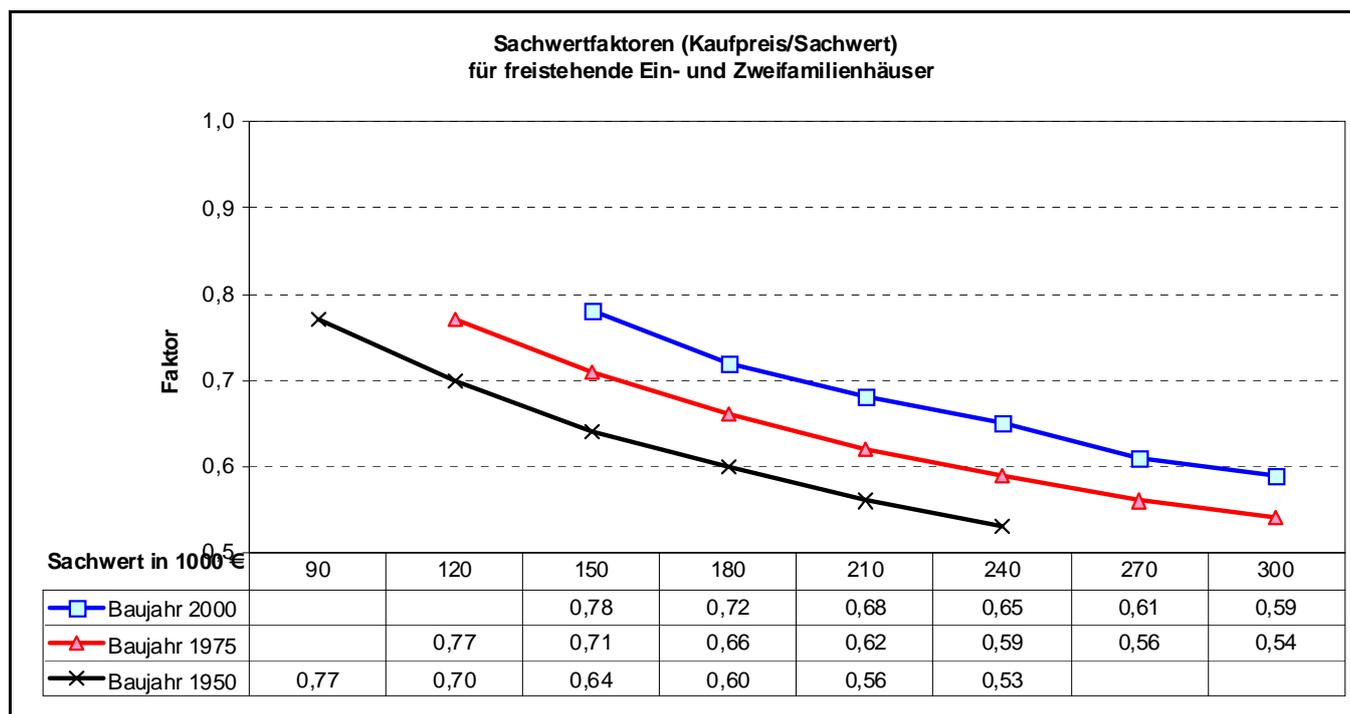
Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2007 - 2010	2009
Lage (Bodenrichtwert)	18,- €/m ² - 150,- €/m ²	60,- €/m ²
Baujahr	1947 - 2008	1980
Sachwert	47.000,- € - 430.000,- €	185.000,- €
Wohnfläche	72 m ² - 320 m ²	136 m ²



Landkreis Soltau-Fallingbostenel

Die Stichprobe für den Landkreis Soltau-Fallingbostenel umfasst 605 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

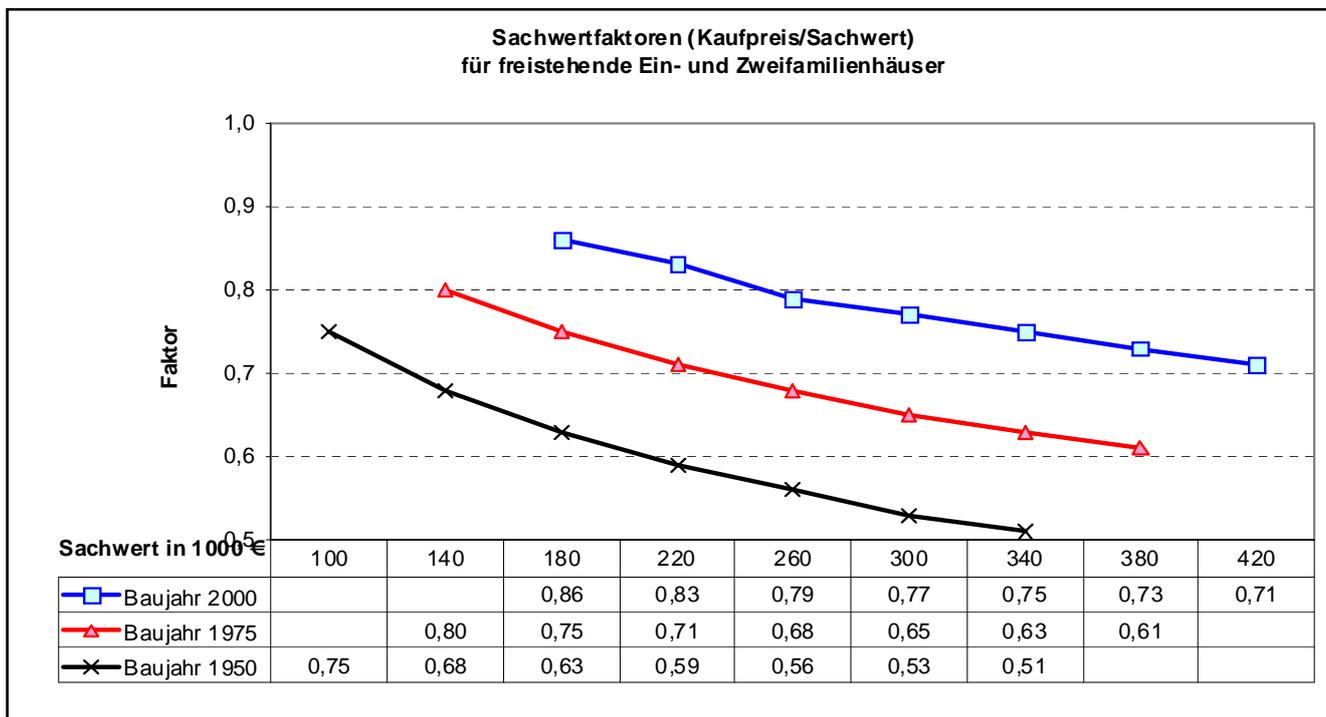
Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2007 - 2010	2008
Lage (Bodenrichtwert)	12,- €/m ² - 105,- €/m ²	52,- €/m ²
Baujahr	1945 - 2007	1977
Sachwert	66.000,- € - 395.000,- €	183.000,- €
Wohnfläche	47 m ² - 250 m ²	131 m ²

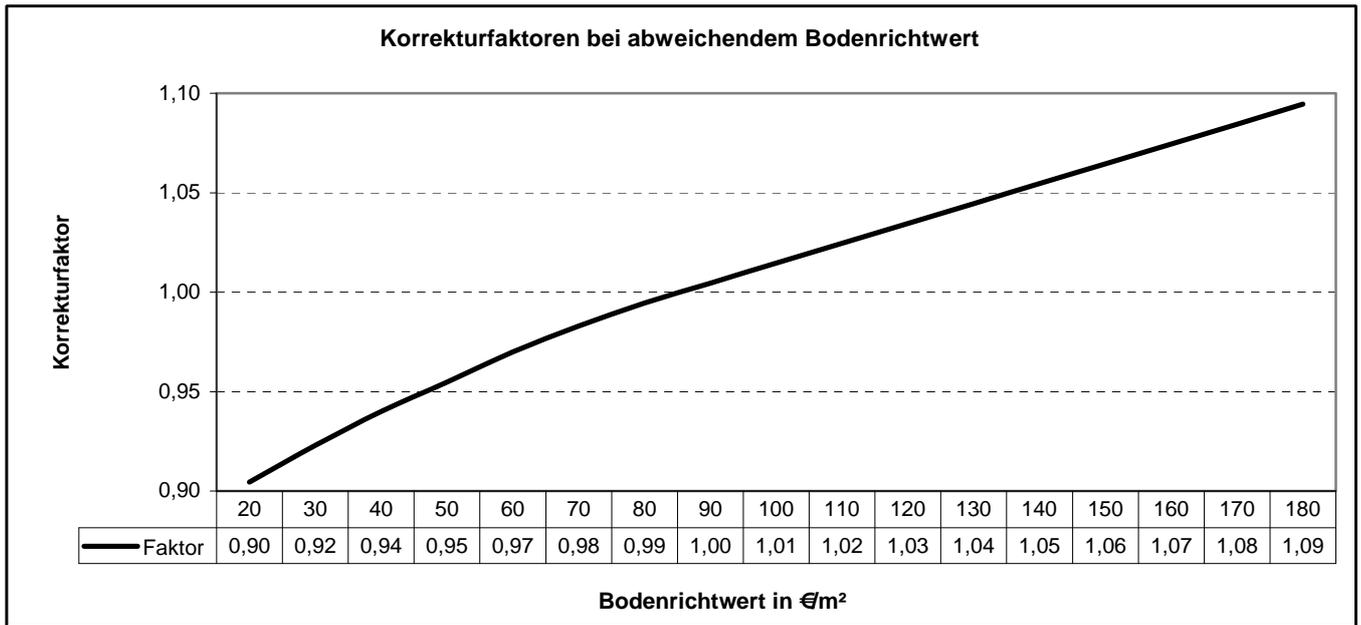


Landkreis Verden

Die Stichprobe für den Landkreis Verden umfasst 289 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2007 - 2010	2009
Lage (Bodenrichtwert)	20,- €/m ² - 210,- €/m ²	93,- €/m ²
Baujahr	1950 - 2008	1980
Sachwert	102.000,- € - 480.000,- €	216.000,- €
Wohnfläche	72 m ² - 330 m ²	145 m ²
Keller	ohne Keller bis Vollkeller	Teilkeller





Korrekturfaktoren bei abweichendem Unterkellerungsgrad:

ohne Keller	1,03
Teilkeller	0
Vollkeller	0,97

9.2.4 Vergleichsfaktoren

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

Anwendungsbeispiel:	
Bodenrichtwert: 42,- €/m ²	Wohnfläche: 120 m ²
Baujahr: 1980	Grundstücksgröße: 900 m ²
ohne Unterkellerung	
Basiswert (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)	1.009,- €/m ²
Korrekturfaktor für Lagewert (Bodenrichtwert) (durch Abgreifen aus Diagramm)	0,96
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (durch Abgreifen aus Diagramm)	1,02
Korrekturfaktor für die fehlende Unterkellerung	entfällt
Vergleichsfaktor = Basiswert x Korrekturfaktoren	1.009,- €/m ² x 0,96 x 1,02 = 988,- €/m ²
Vergleichswert nach dieser Abschätzung = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	120 m ² x 988,- €/m ² = rund 119.000,- €

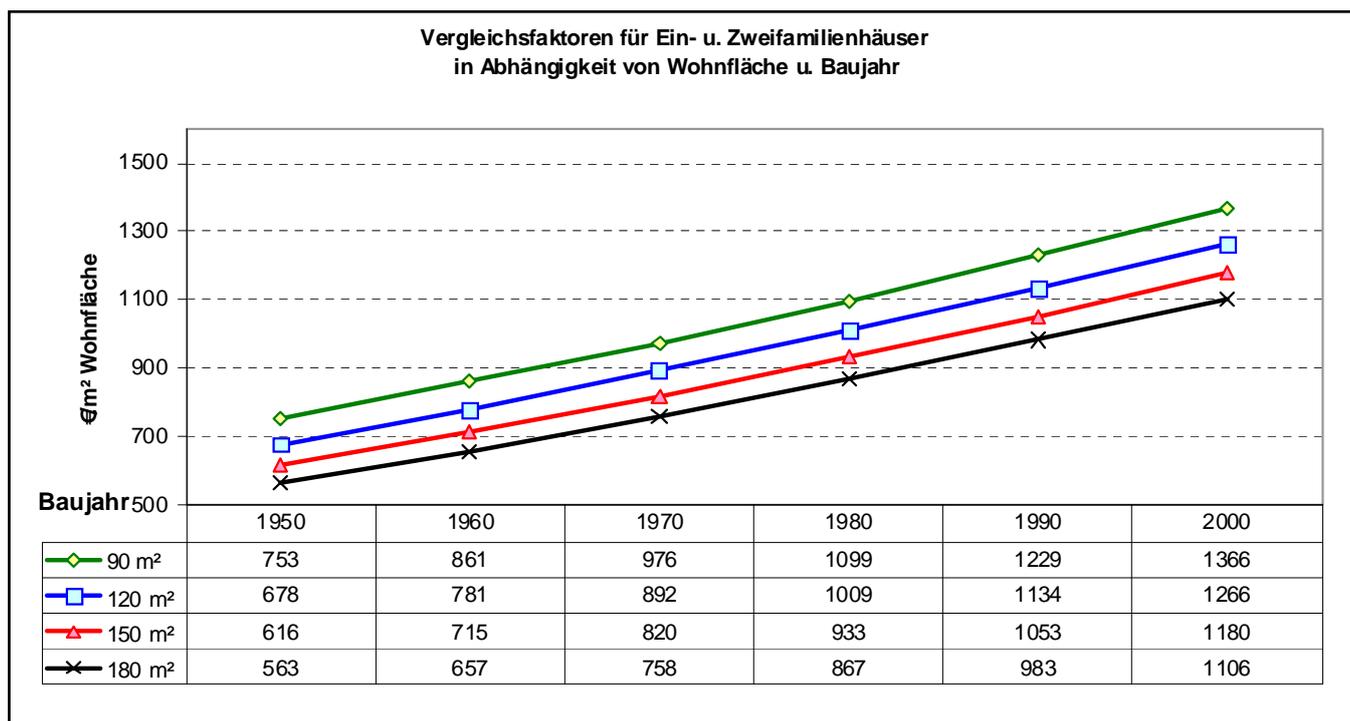
Landkreis Rotenburg (Wümme)

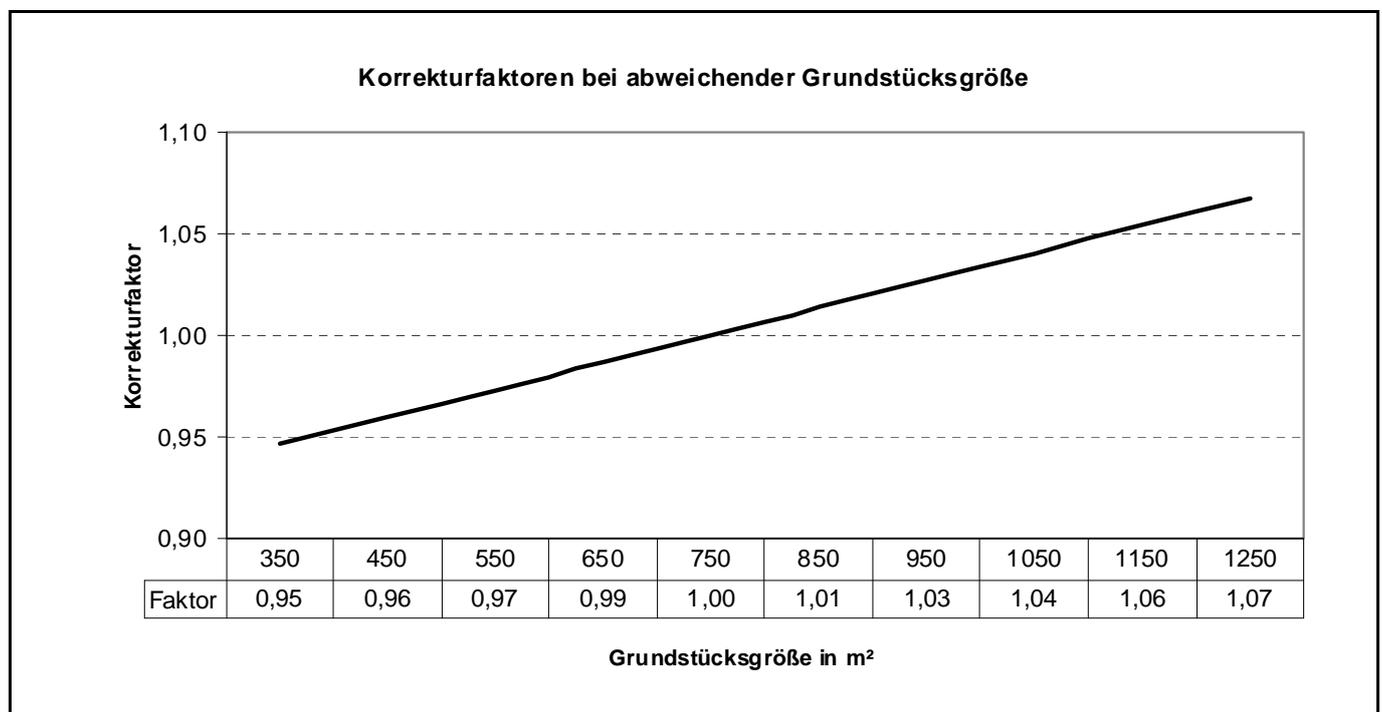
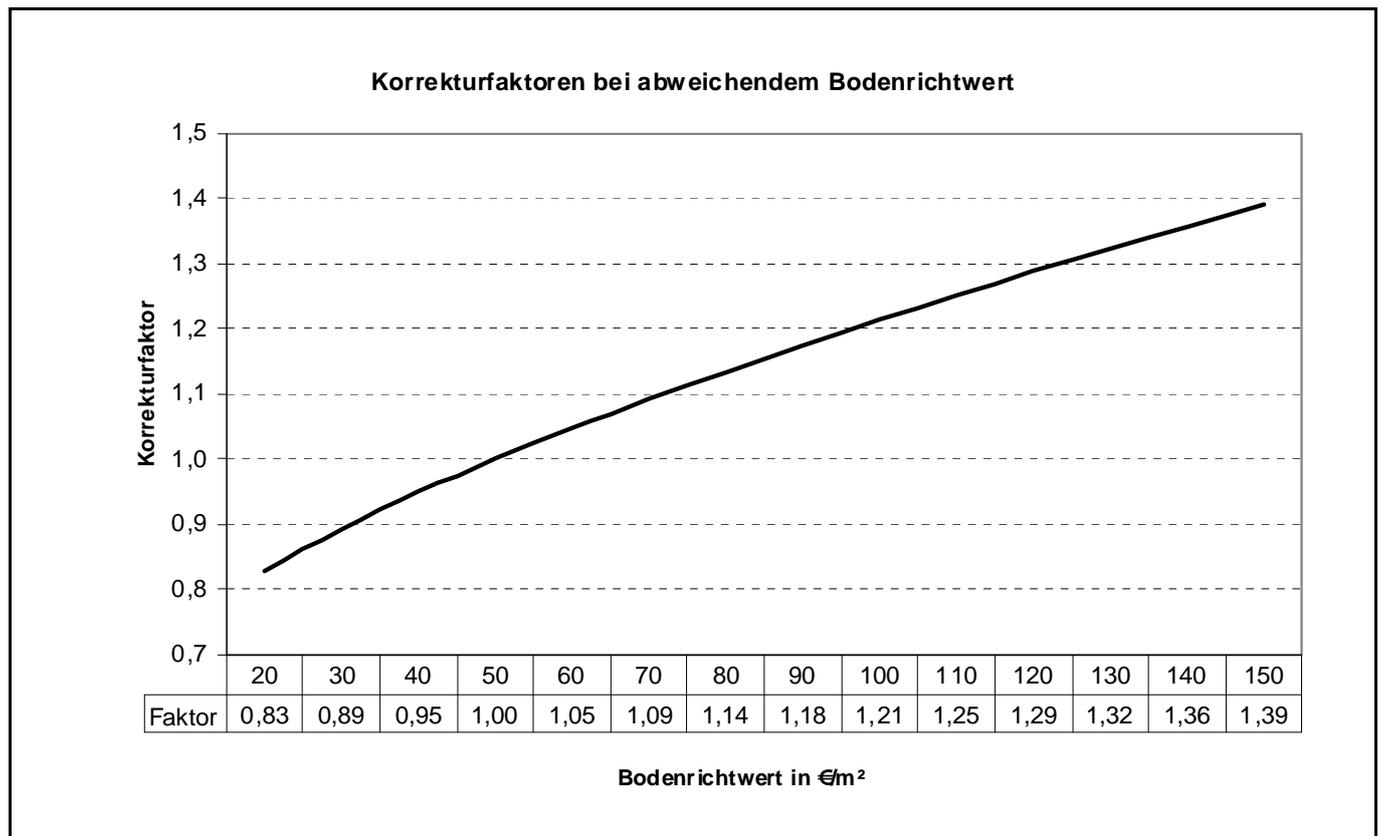
Die Stichprobe für den Landkreis Rotenburg (Wümme) umfasst 522 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2007 - 2010	2009
Lage (Bodenrichtwert)	15,- €/m ² - 130,- €/m ²	59,- €/m ²
Baujahr	1947 - 2008	1978
Wohnfläche	60 m ² - 230 m ²	134 m ²
Grundstücksgröße	352 m ² - 1.300 m ²	853 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2010
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	Teilkeller
Bauweise	massiv





Unterkellerung

Das Ergebnis der Regressionsanalyse zeigt im Landkreis Rotenburg (Wümme) keinen signifikanten Einfluss eines vorhandenen oder nicht vorhandenen Kellers auf den Kaufpreis.

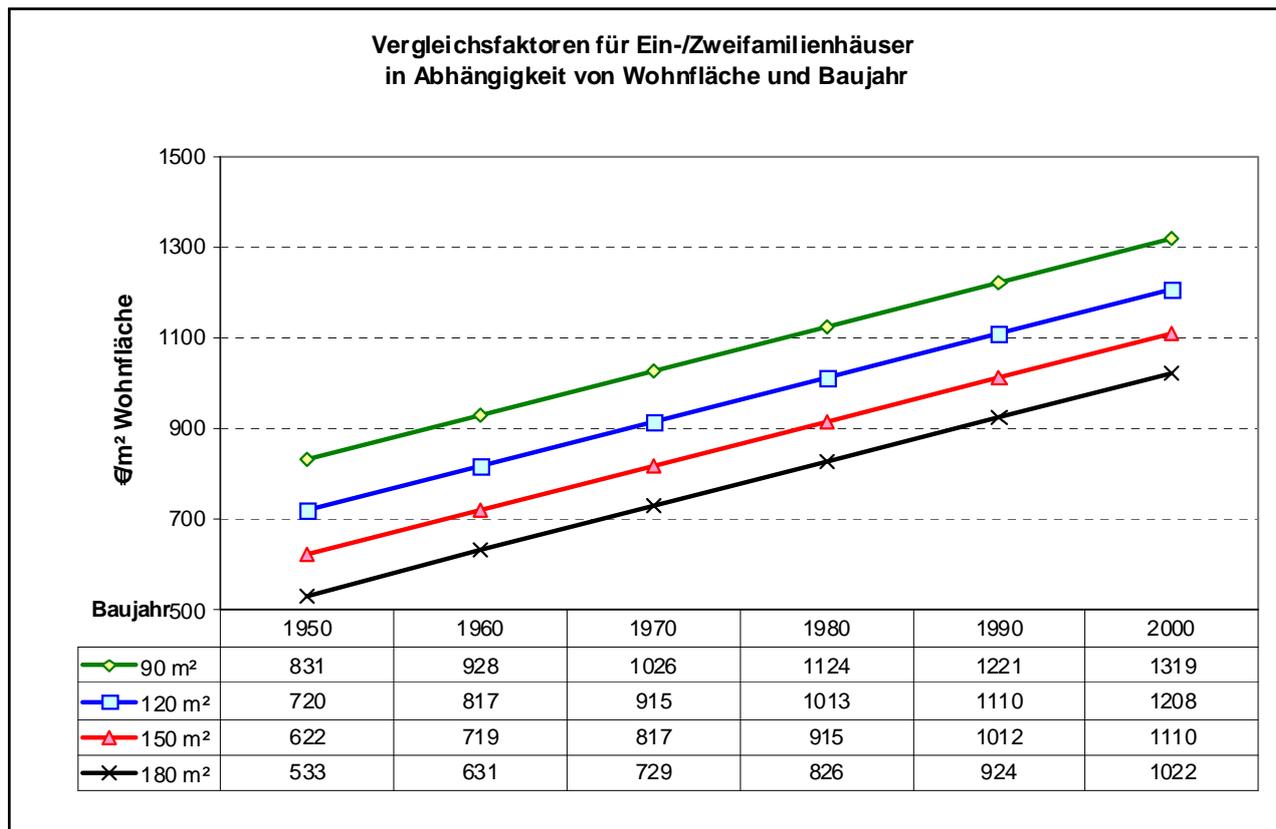
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

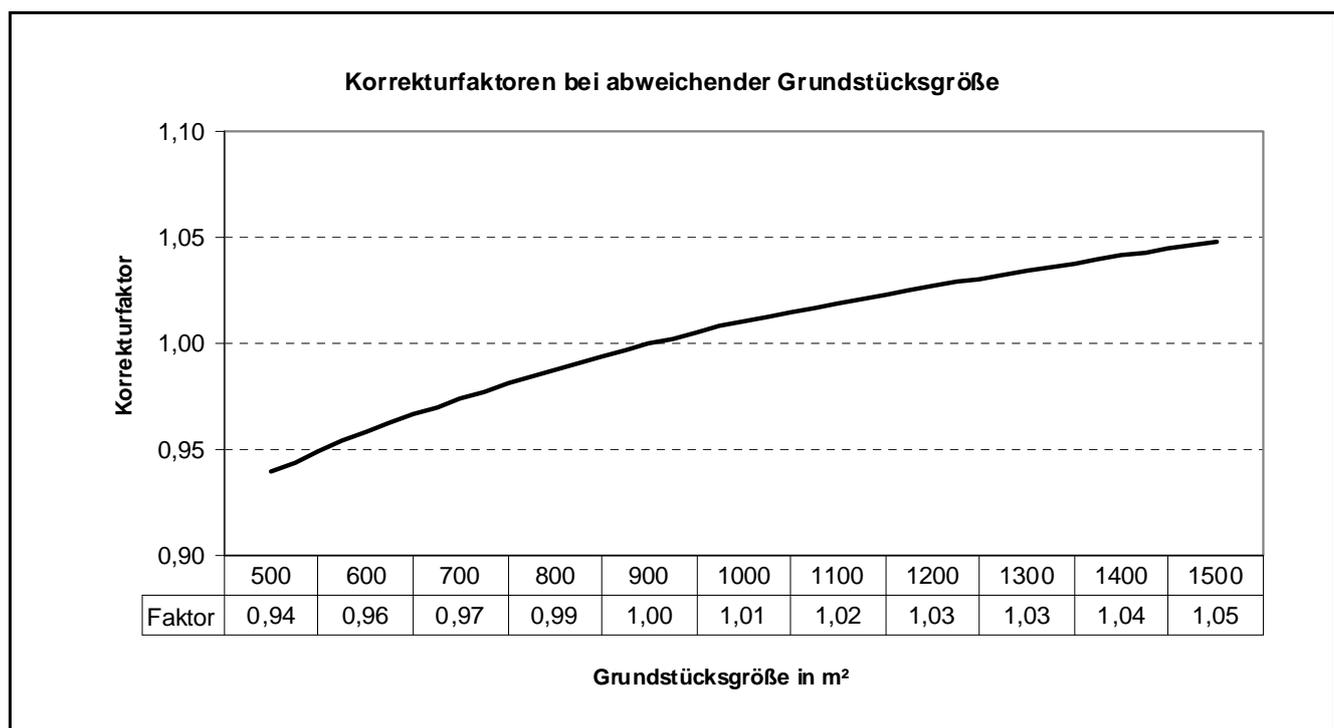
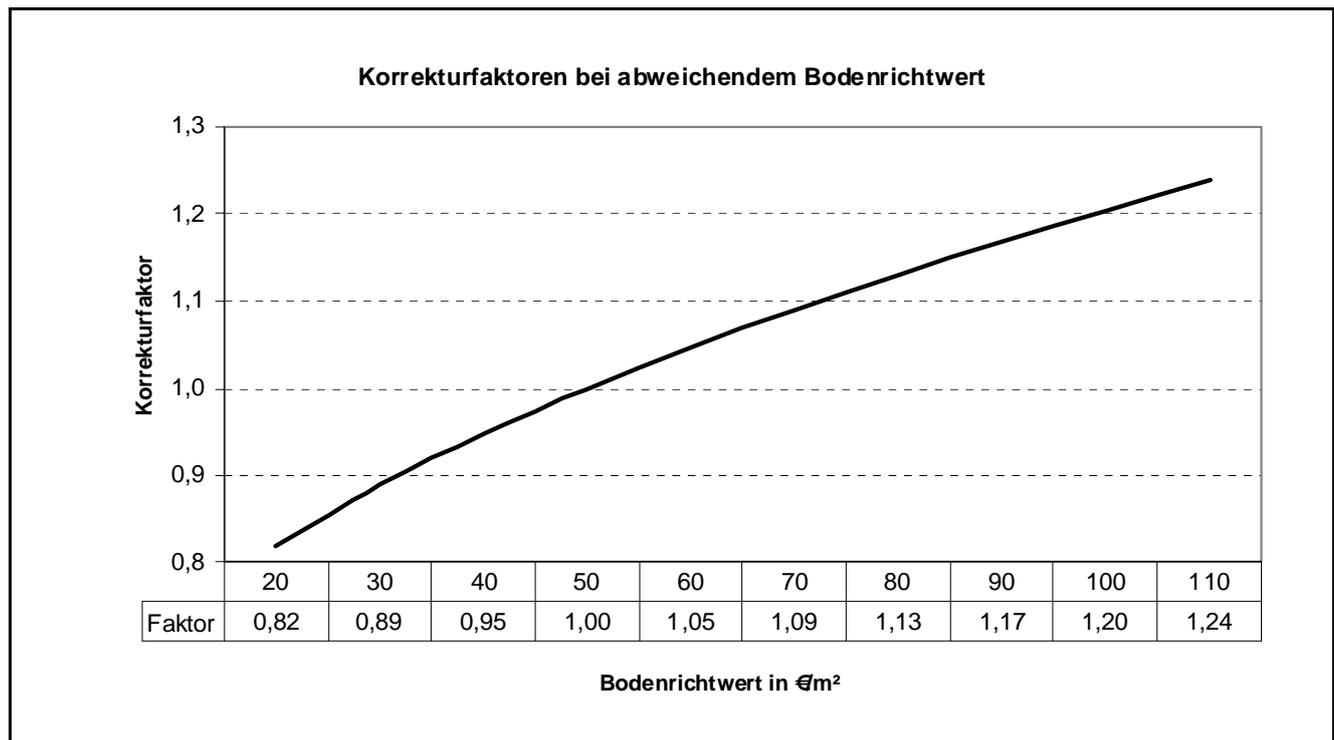
Die Stichprobe umfasst 670 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2007 - 2010	2009
Lage (Bodenrichtwert)	13,- €/m ² - 110 €/m ²	53,- €/m ²
Baujahr	1945 - 2010	1978
Wohnfläche	60 m ² - 230 m ²	132 m ²
Grundstücksgröße	402 m ² - 1500 m ²	836 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2010
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	Teilkeller
Bauweise	massiv





Unterkellerung

Die Unterkellerung ist durch folgende Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

- Gebäude ohne Unterkellerung: 0,98
- Gebäude mit einer Teilunterkellerung: 1,00
- Gebäude mit einer Vollunterkellerung: 1,02

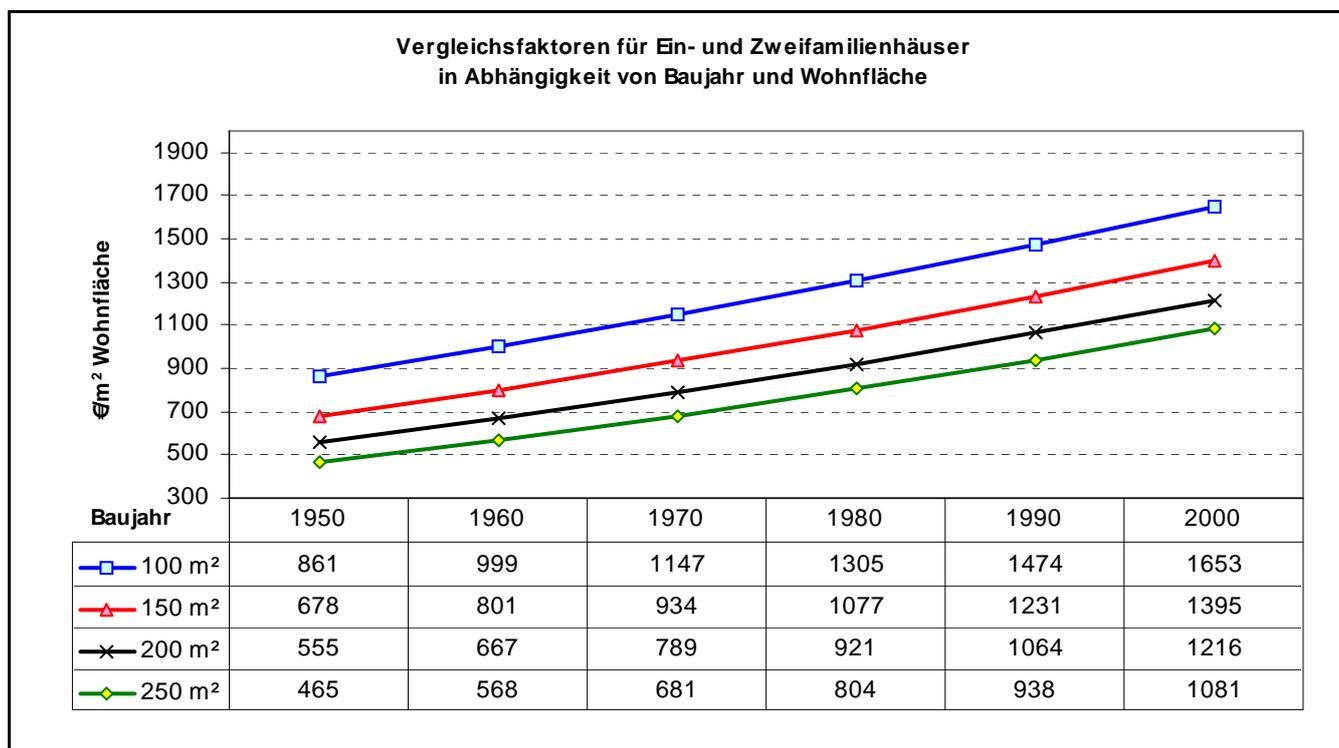
Landkreis Verden

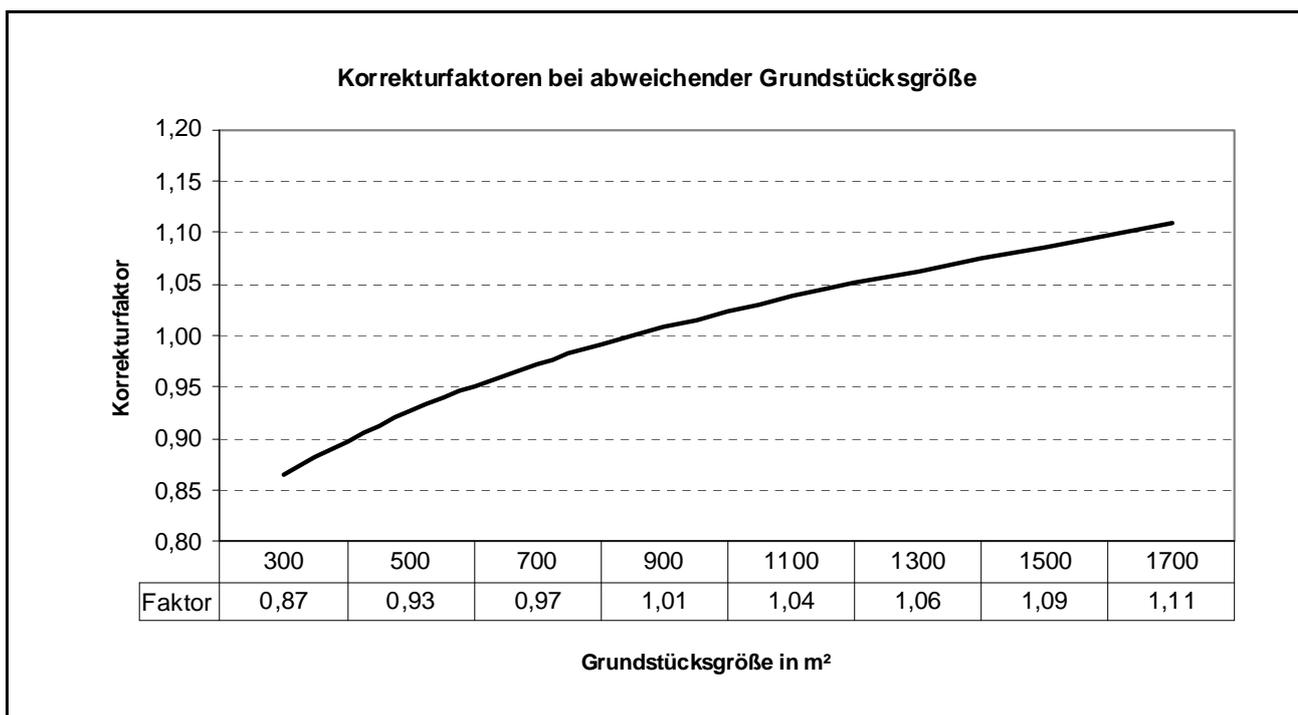
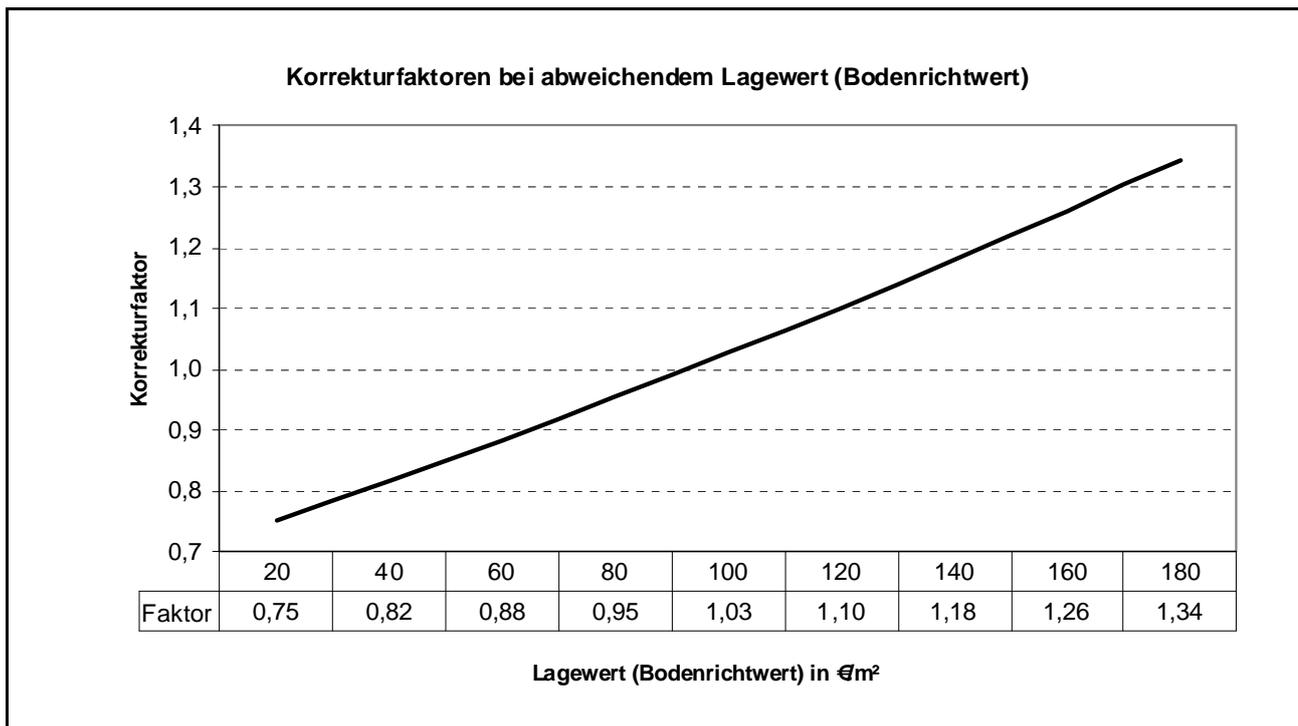
Die Stichprobe der Untersuchung umfasst 342 Kauffälle aus den Jahren 2007 bis 2010 und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2007 - 2010	2009
Lage (Bodenrichtwert)	20,- €/m ² - 210,- €/m ²	93,- €/m ²
Baujahr	1949 - 2006	1977
Wohnfläche	75 m ² - 272 m ²	143 m ²
Grundstücksgröße	254 m ² - 1.766 m ²	853 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2010
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	Teilkeller
Bauweise	massiv





Unterkellerung

Die Unterkellerung ist durch folgende Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

- Gebäude ohne Unterkellerung: 0,98
- Gebäude mit einer Teilunterkellerung: 1,00
- Gebäude mit einer Vollunterkellerung: 1,03

9.2.5 Erbbaurechte

Umsatzentwicklung

Die Verkaufszahlen für Erbbaurechte an Einfamilienhausgrundstücken der vergangenen Jahre sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Anzahl	2006	2007	2008	2009	2010
Landkreis Rotenburg (Wümme)	1	3	2	2	1
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	2	2	5	1	4
Landkreis Verden	9	11	3	7	9

Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte an Einfamilienhäusern

Wohnhäuser, bei denen das Eigentum an den baulichen Anlagen lediglich mit einem Erbbaurecht am Grundstück verbunden ist, erzielen im Vergleich zu einem im Normaleigentum stehenden Wohngrundstück meist niedrigere Kaufpreise. Aus den insgesamt 31 im Berichtsgebiet seit 2004 vorliegenden geeigneten Kauffällen wurde ein mittlerer Vergleichsfaktor (Verhältniszahl des erzielten Kaufpreises für das Erbbaurecht zu dem Vergleichswert des bebauten Grundstücks, gemäß Nr. 9.2.4) ermittelt. Abhängigkeiten der Kaufpreise und des Vergleichsfaktors von den einzelnen Vertragsbedingungen oder von Grundstücks- und Gebäudemerkmalen können aus der kleinen Stichprobe nicht abgeleitet werden.

Die Stichprobe ist wie folgt zu beschreiben:

Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte an freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern			
	von	bis	Mittelwert
Untersuchungszeitraum	2004	2010	2007
Wohnfläche	75 m ²	260 m ²	131 m ²
Wohnflächenpreis	485,- €/m ²	1.440,- €/m ²	839,- €/m ²
Baujahr	1925	1978	1955
Restlaufzeit des Erbbaurechts	20 Jahre	80 Jahre	51 Jahre
Bodenrichtwert	13,- €/m ²	180,- €/m ²	103,- €/m ²
Rendite	0,1 %	3,8 %	1,1 %
Vergleichsfaktoren	0,57	1,18	0,83

Anwendungsbeispiel

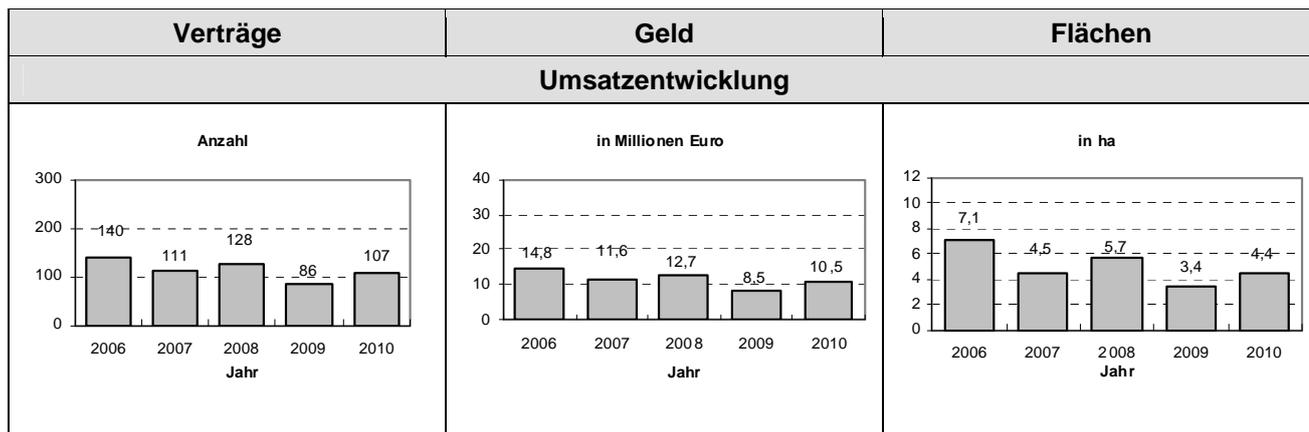
Wie groß ist der Verkehrswert für ein Erbbaurecht an einem mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstück, das als unbelastetes, bebautes Grundstück in Normaleigentum einen Wert von 180.000,- € hätte?

Unter Verwendung des mittleren Faktors dieser Stichprobe beträgt der geschätzte Verkehrswert dieses Objektes: 180.000,- € x 0,83 = 149.000,- €

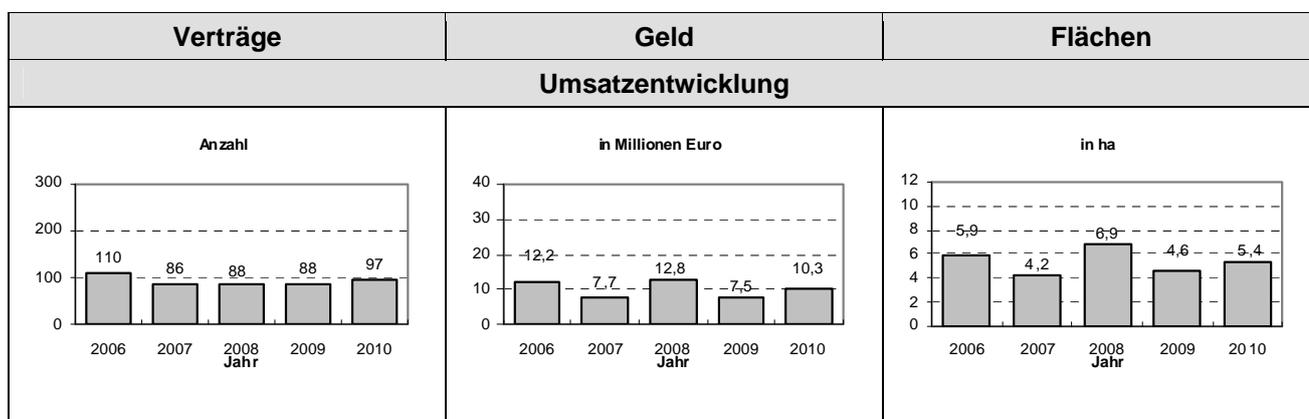
9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Eine verdichtete Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern oder Doppelhaushälften findet sich in den dünn besiedelten Landkreisen Rotenburg (Wümme) und Soltau-Fallingb. in aller Regel in Stadtlagen mit erhöhten Bodenwerten. Die Verkaufszahlen und der Marktanteil sind in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen, allerdings im Jahr 2010 im Vergleich zu dem sehr umsatzschwachen Vorjahr in allen drei Landkreisen wieder angestiegen. Getrennte Statistiken und Preisuntersuchungen für Reihenendhäuser, Reihemittelhäuser und Doppelhaushälften sind wegen der geringen Fallzahlen nicht möglich.

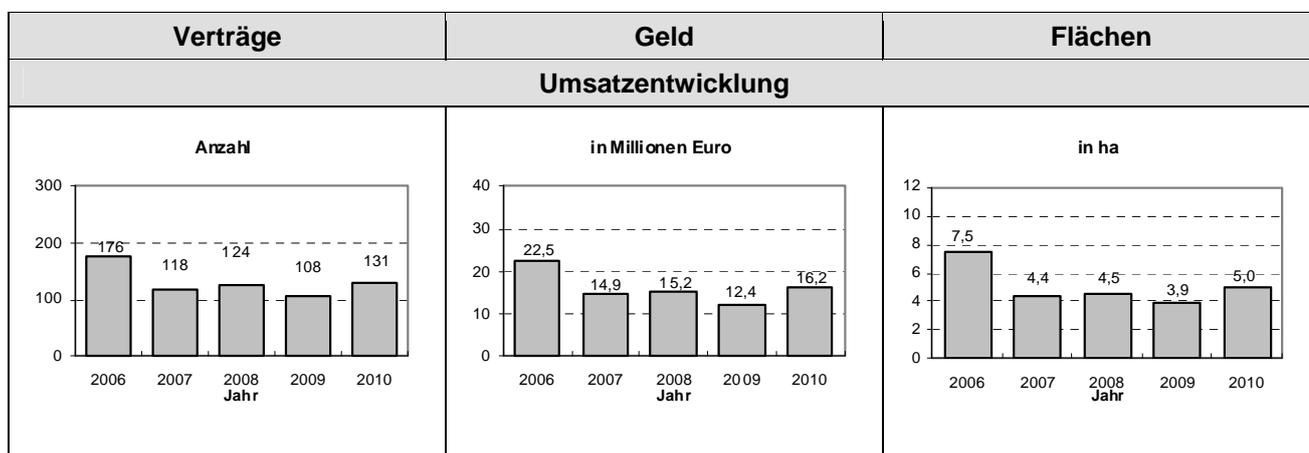
Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Soltau-Fallingb.



Landkreis Verden



9.3.1 Preisniveau

Als Mittelwert aller im Jahr 2010 registrierten Kauffälle beträgt der aktuelle Durchschnittspreis für ein Grundstück mit Reihen- oder Doppelhausbebauung

im Landkreis Rotenburg (Wümme)	100.000,- € 6.000 € (6%) weniger als im Vorjahr,
im Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	88.000,- € 5.000 € (6%) weniger als im Vorjahr und
im Landkreis Verden	133.000,- € 11.000 € (8%) mehr als im Vorjahr.

Die folgenden Tabellen enthalten die aus den im Jahr 2010 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 2009.

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. 9.3.4) zu verwenden.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

In den dörflich strukturierten Regionen des Landkreises werden seit Jahren nur wenige Reihenhäuser und Doppelhaushälften veräußert. Die durchschnittlichen Kaufpreise der nachstehenden Tabelle beziehen sich 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 2010	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	6 (1)	1935 (*)	99 (*)	696 (*)	68.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	24 (20)	1962 (1961)	96 (85)	779 (822)	75.000 (70.000)
Baujahr 1970 bis 1984	17 (17)	1976 (1976)	110 (102)	949 (942)	106.000 (97.000)
Baujahr 1985 bis 1999	20 (16)	1993 (1994)	116 (118)	1.083 (1.037)	125.000 (122.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	10 (8)	2002 (2003)	115 (116)	1.088 (1.149)	126.000 (135.000)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	0 (0)	-- --	-- --	-- --	-- --

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Soltau-Fallingbostal

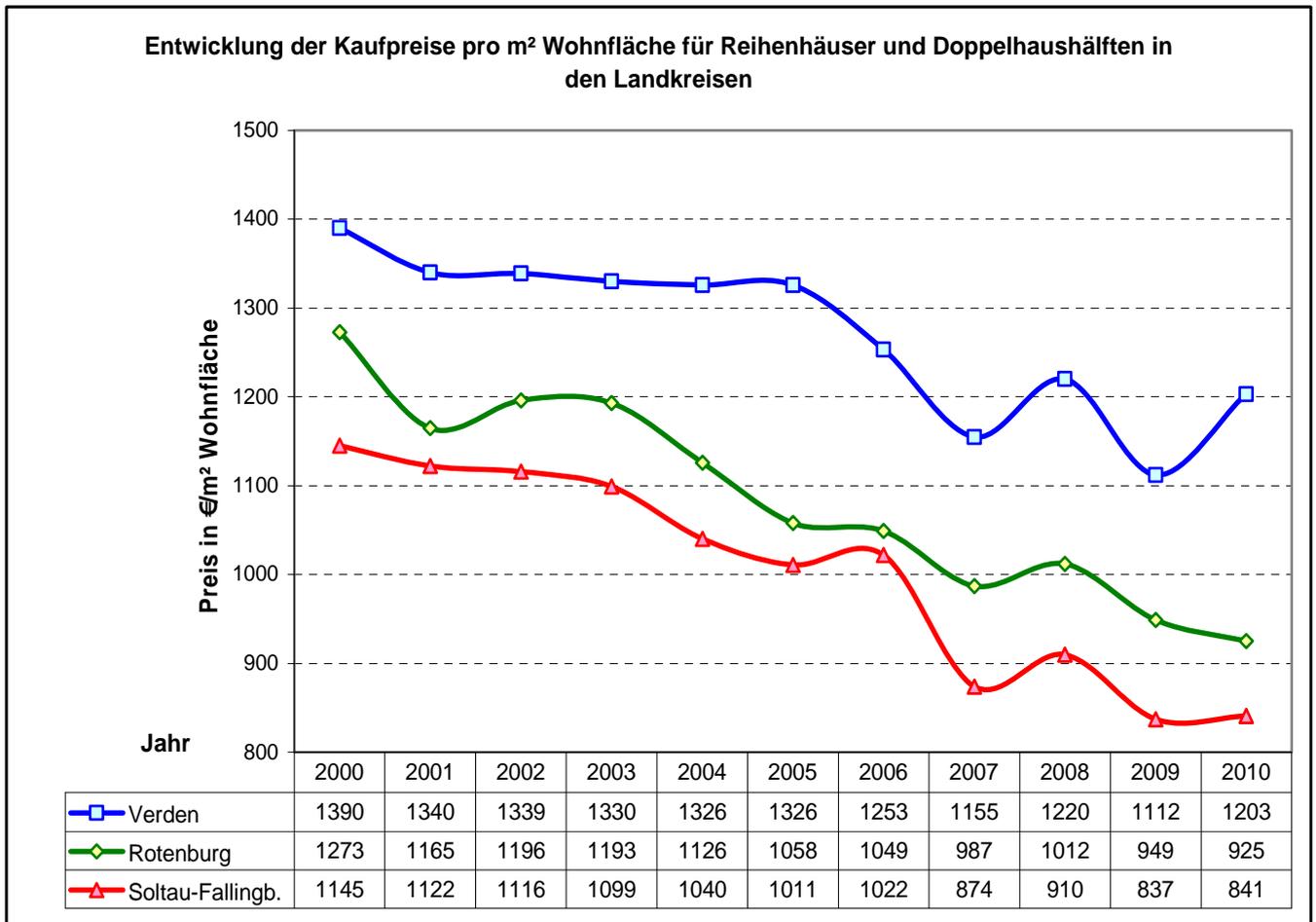
Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2010	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	13 (12)	1924 (1929)	105 (110)	623 (562)	64.000 (62.000)
Baujahr 1946 bis 1969	21 (21)	1961 (1961)	98 (98)	745 (754)	72.000 (74.000)
Baujahr 1970 bis 1984	3 (3)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1985 bis 1999	18 (12)	1993 (1995)	112 (114)	1.009 (1.068)	112.000 (121.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	1 (6)	*) (2002)	*) (110)	*) (1.274)	*) (140.000)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	4 (1)	2010 (*)	87 (*)	1.548 (*)	134.000 (*)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Verden

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2010	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	8 (4)	1927 (1926)	96 (91)	793 (934)	77.000 (85.000)
Baujahr 1946 bis 1969	13 (18)	1961 (1958)	94 (99)	935 (923)	88.000 (90.000)
Baujahr 1970 bis 1984	23 (27)	1977 (1977)	113 (116)	1.183 (1.019)	133.000 (118.000)
Baujahr 1985 bis 1999	17 (10)	1993 (1995)	113 (108)	1.302 (1.259)	149.000 (134.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	10 (8)	2003 (2002)	120 (117)	1.320 (1.465)	158.000 (168.000)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	16 (7)	2010 (2009)	115 (110)	1.507 (1.443)	174.000 (155.000)

9.3.2 Preisentwicklung



Nach dem seit zehn Jahren zu beobachtenden deutlichen Preisrückgang in allen drei Landkreisen ist aktuell eine Preisstagnation, bzw. im Landkreis Verden wieder ein Anstieg der durchschnittlichen Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zu beobachten.

9.3.3 Sachwertfaktoren

Die Ermittlung des Verkehrswertes für bebaute Wohngrundstücke wird in der Sachverständigenpraxis teilweise noch nach dem Sachwertverfahren nach § 21 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt, da Vergleichspreise nicht immer in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen. Im Sachwertverfahren wird der vorläufige Sachwert des Objekts aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1, ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Diese Sachwertfaktoren sind aus Kaufpreisen für Reihen- und Doppelhausgrundstücke im Vergleich zu den berechneten Objekt-Sachwerten aus dem Bereich der Landkreise Rotenburg, Soltau-Fallingb. und Verden abgeleitet worden. Die Vergleichsobjekte beziehen sich auf ortsübliche massive Wohngebäude ohne besondere objektspezifische Merkmale.

Liegen derartige Besonderheiten vor (z.B. Bauschäden, über- oder unterdurchschnittliche Erhaltungszustände), sind diese durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (vgl. § 8 ImmoWertV). Die Alterswertminderung erfolgt übergangsweise noch nach der Anlage der Wertermittlungsrichtlinie (Abschreibung nach Ross).

Der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren (Sachwert gemäß ImmoWertV) ergibt sich aus dem Produkt des vorläufigen Sachwertes mit dem Sachwertfaktor unter anschließender Berücksichtigung der Besonderheiten des Objektes.

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 (1987)
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000 nach Richtlinie des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau)
	x	Baupreisindex (Stat. Bundesamt, Fachserie 17, Deutschland, 2000 = 100, Neubau von Wohngebäuden)
	x	Faktor 1,16 (für Baunebenkosten)
	x	Regionalfaktor 0,80
	-	Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre)
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz
Vorläufiger Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Anwendungsbeispiel:

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

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

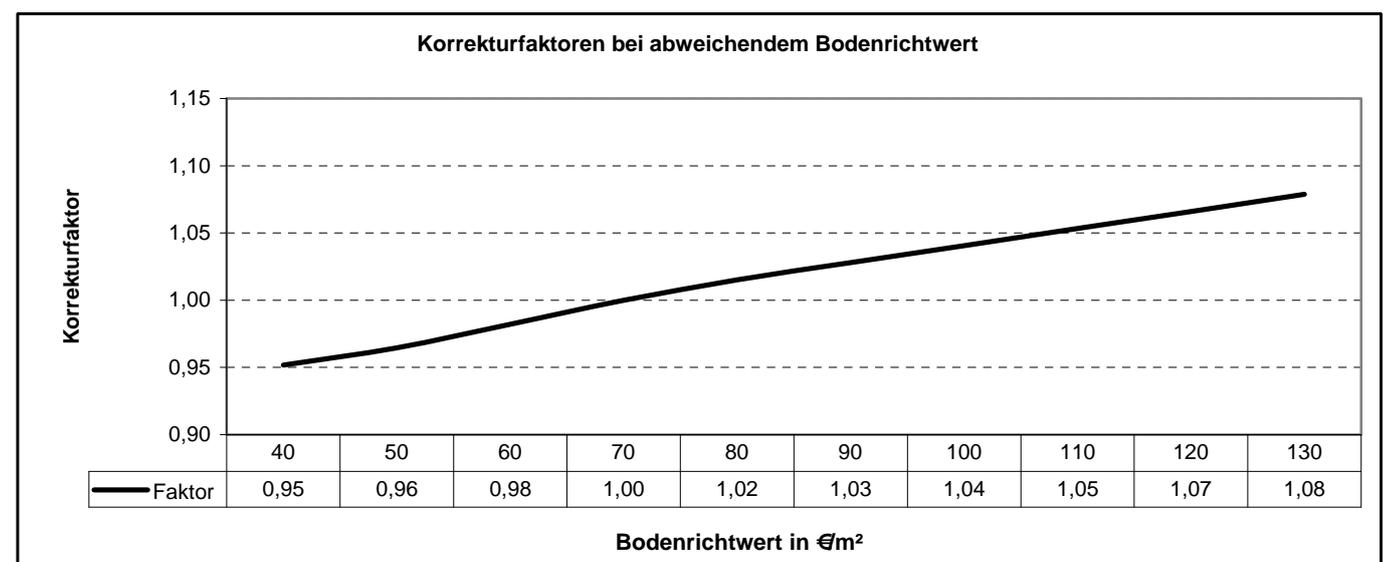
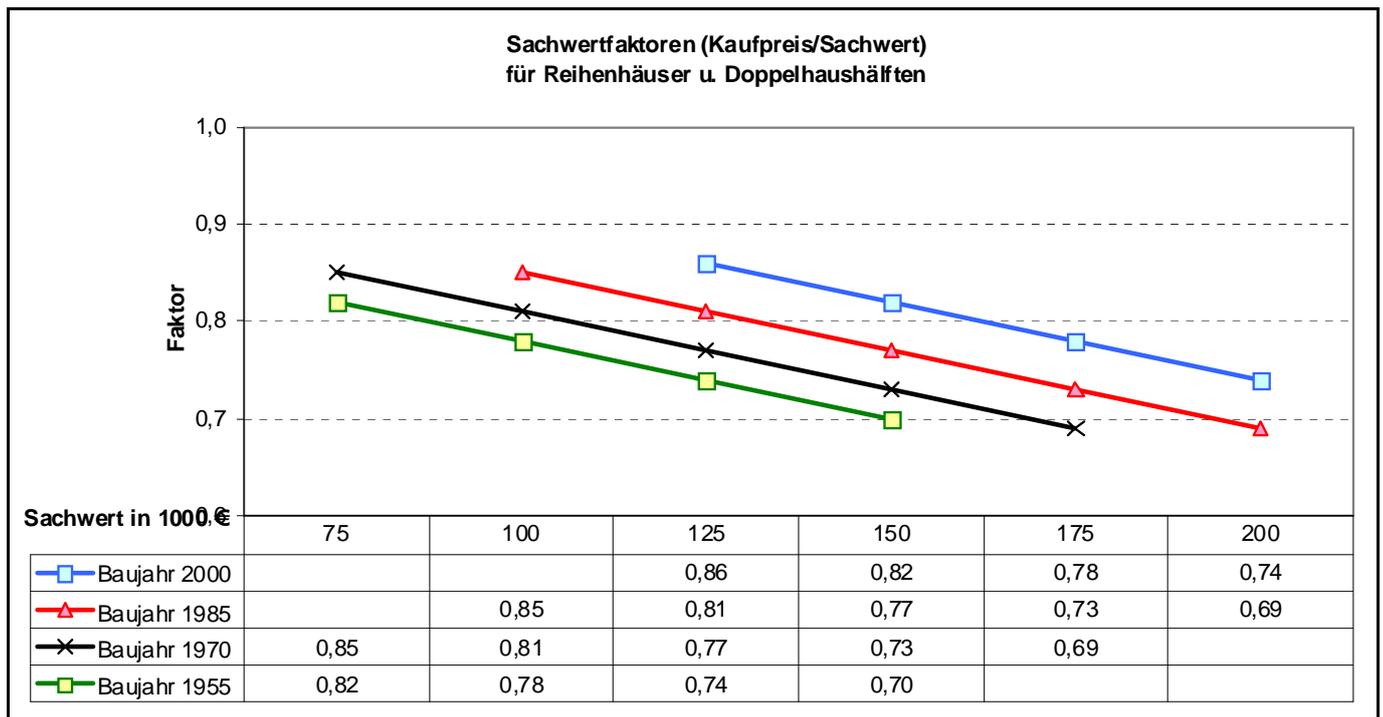
Der Korrekturfaktor (Lage) beträgt 1,01.

Der Schätzwert für dieses Objekt beträgt damit: 150.000 € x 0,89 x 1,01 = **rd. 135.000 €**

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe umfasst 211 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

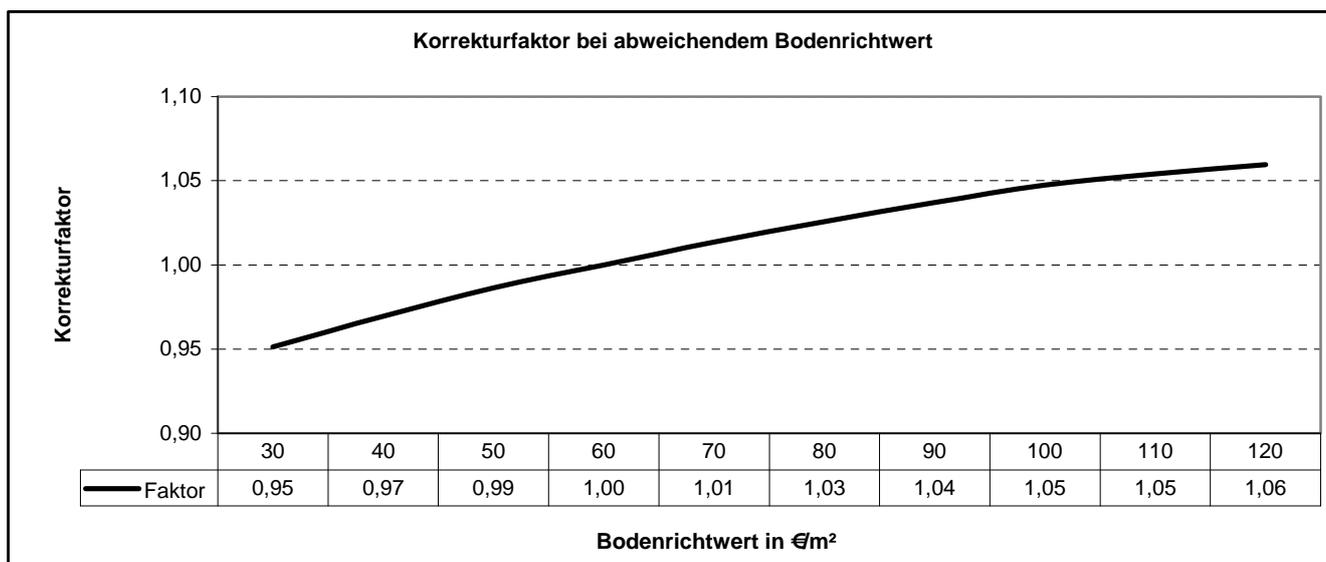
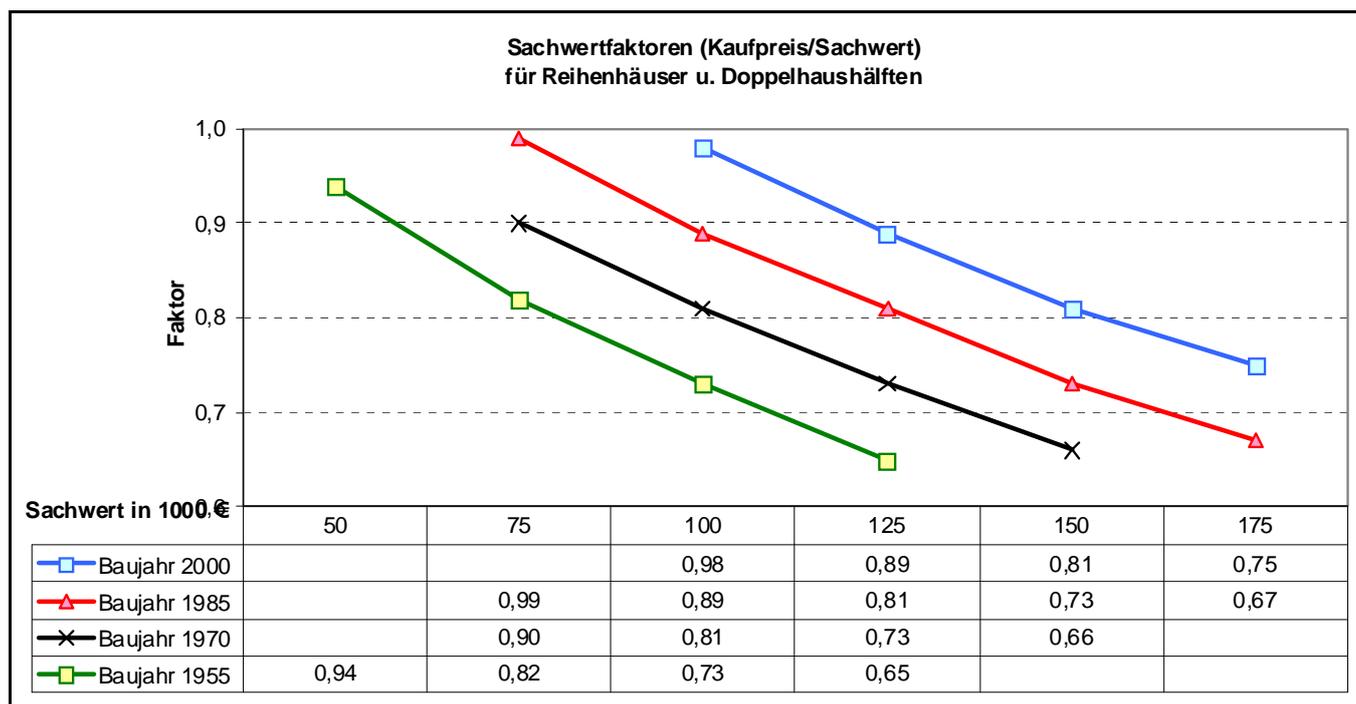
Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2006 - 2010	2009
Lage (Bodenrichtwert)	20,- €/m ² - 130,- €/m ²	77,- €/m ²
Baujahr	1950 - 2008	1985
Sachwert	56.000,- € - 216.000,- €	134.000,- €
Wohnfläche	46 m ² - 200 m ²	106 m ²



Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Die Stichprobe umfasst 144 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

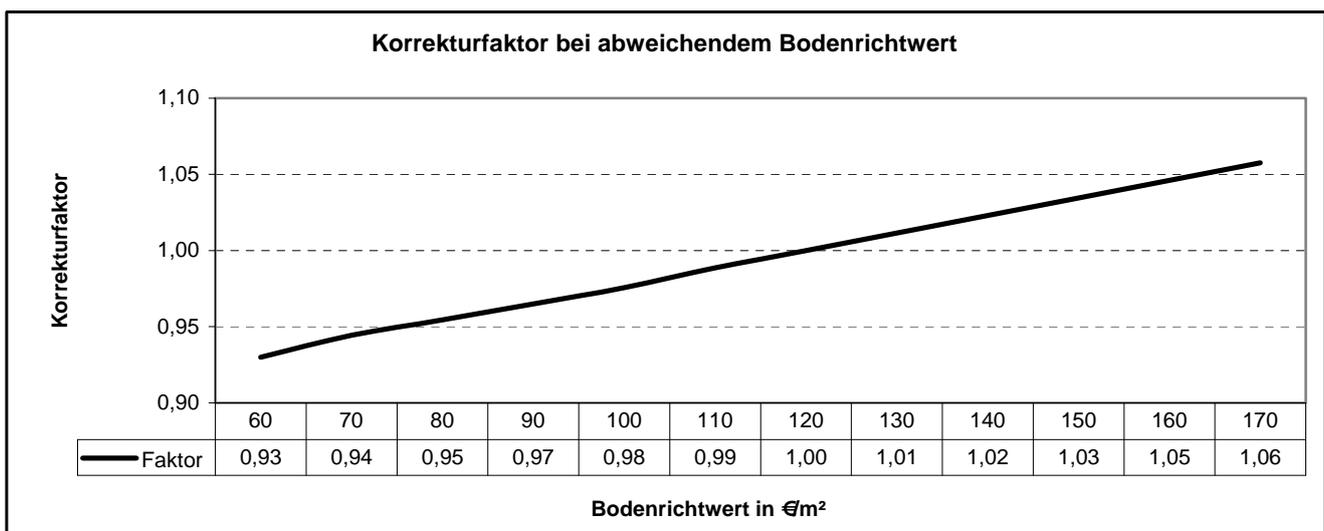
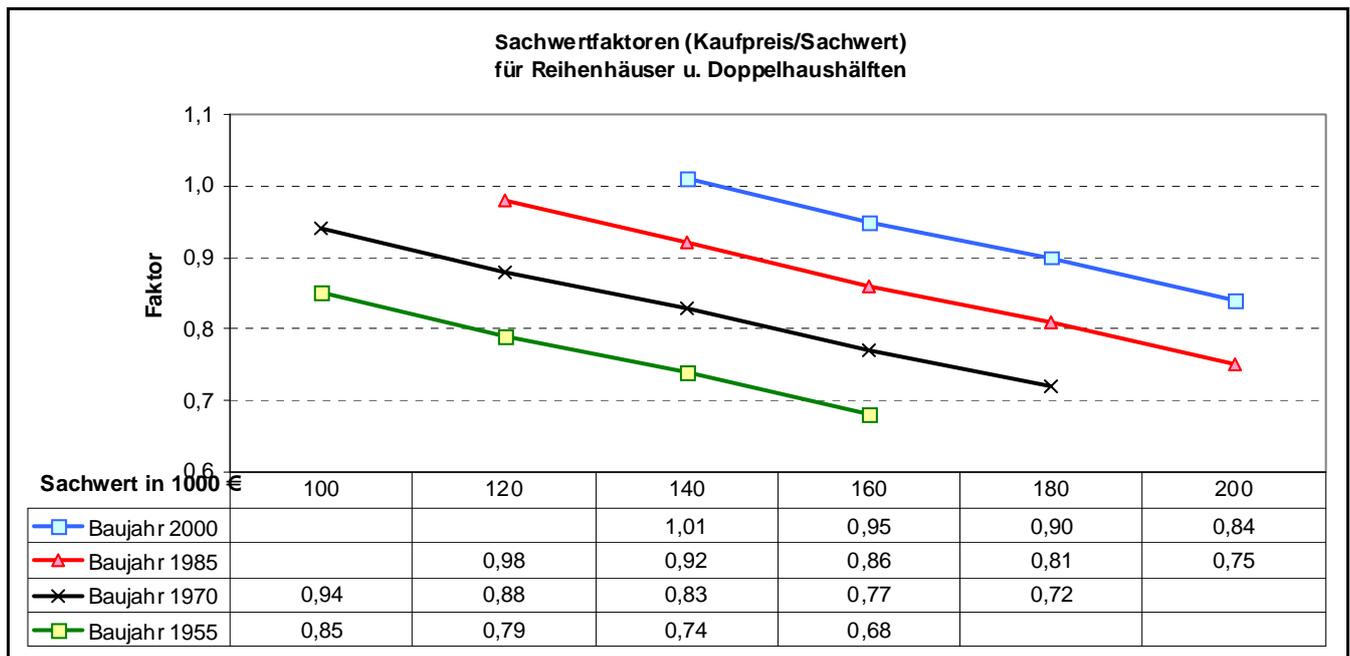
Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2010	2008
Lage (Bodenrichtwert)	25,- €/m ² - 100,- €/m ²	54,- €/m ²
Baujahr	1950 - 2006	1980
Sachwert	64.000,- € - 276.000,- €	143.000,- €
Wohnfläche	66 m ² - 200 m ²	110 m ²



Landkreis Verden

Die Stichprobe umfasst 148 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2007 - 2010	2009
Lage (Bodenrichtwert)	30,- €/m ² - 210,- €/m ²	121,- €/m ²
Baujahr	1951 - 2007	1982
Sachwert	48.000,- € - 280.000,- €	150.000,- €
Wohnfläche	52 m ² - 181 m ²	109 m ²



9.3.4 Vergleichsfaktoren

Der Kaufpreis für ein bebautes Grundstück bildet sich individuell nach persönlichen Wertvorstellungen der Marktteilnehmer, aber auch nach tatsächlichen und erfassbaren Merkmalen des Grundstücks und des Gebäudes. Die wichtigsten dieser 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
<p>1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.</p> <p>2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich in den Analysen signifikant ausgewirkt haben, können sie in den Diagrammen als Einflussgröße berücksichtigt werden. Soweit weitere Abweichungen der Objektmerkmale von den durchschnittlichen Bezugsmerkmalen der Stichprobe (s. Tabelle: Ausprägung) vorliegen, sind individuell Zu- oder Abschläge anzubringen.</p> <p>3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.</p>

Anwendungsbeispiel

Es ist der Schätzwert eines mit einem Reihenhause 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 <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.113,- €/m ²
Korrekturfaktor für den abweichenden Lagewert <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,98
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,01
Vergleichsfaktor = Basiswert x Korrekturfaktoren	1.113,- €/m ² x 0,98 x 1,01 = 1.102,- €/m ²
Vergleichswert nach dieser Schätzung = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	120 m ² x 1.102,- €/m ² = rund 132.000,- €

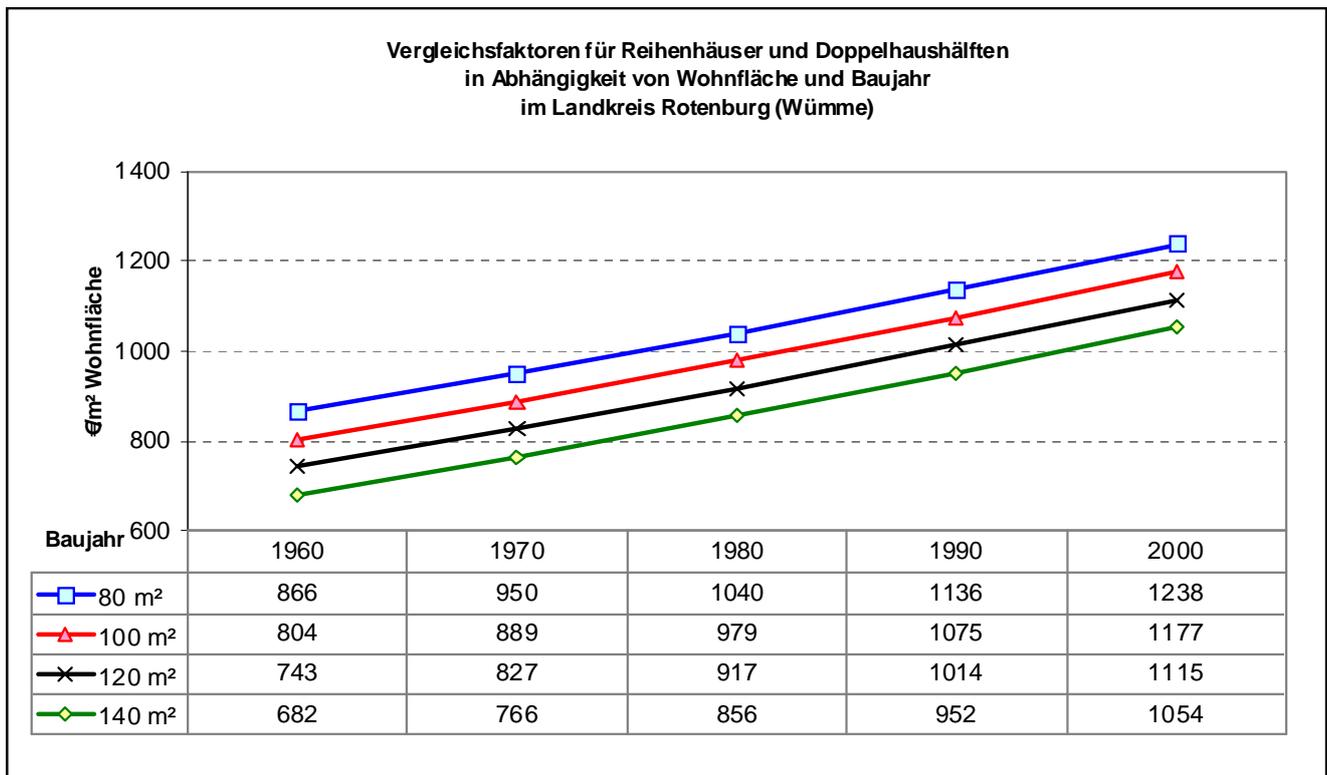
Landkreis Rotenburg (Wümme)

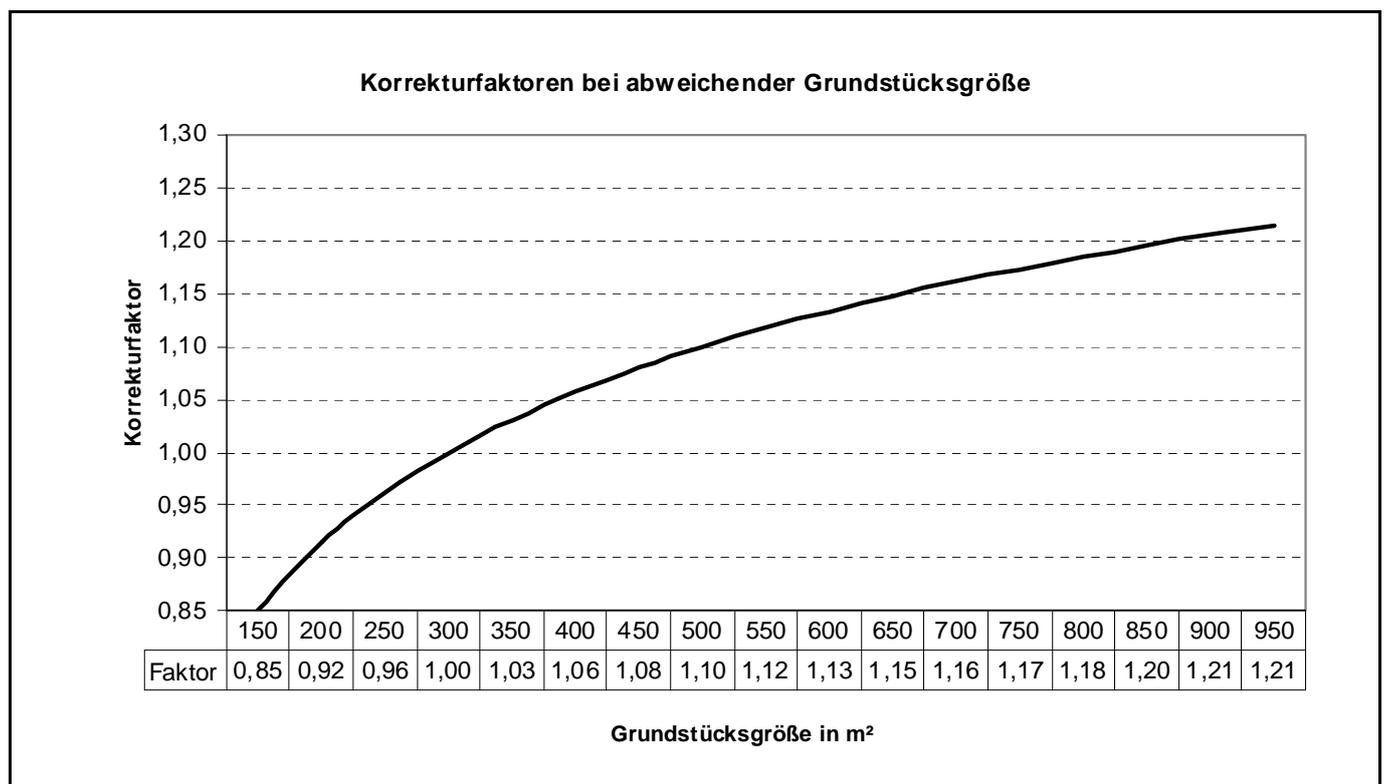
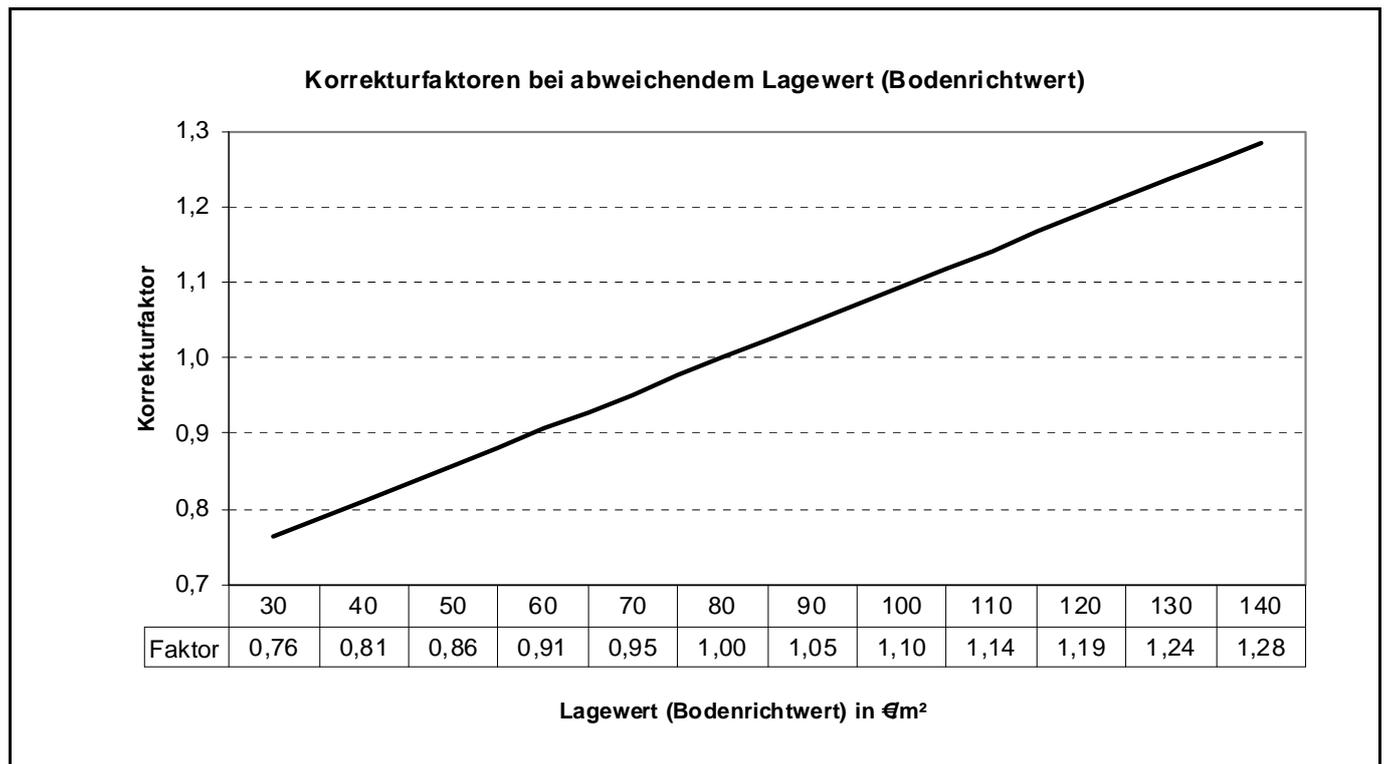
Die Stichprobe umfasst 219 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2007 - 2010	2009
Lage (Bodenrichtwert)	20,- €/m ² - 130,- €/m ²	75,- €/m ²
Baujahr	1950 - 2007	1983
Wohnfläche	67 m ² - 160 m ²	107 m ²
Grundstücksgröße	118 m ² - 953 m ²	351 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2010
Ausstattung	mittel
Garage oder Einstellplatz	vorhanden
Unterkellerung	ohne
Bauweise	massiv





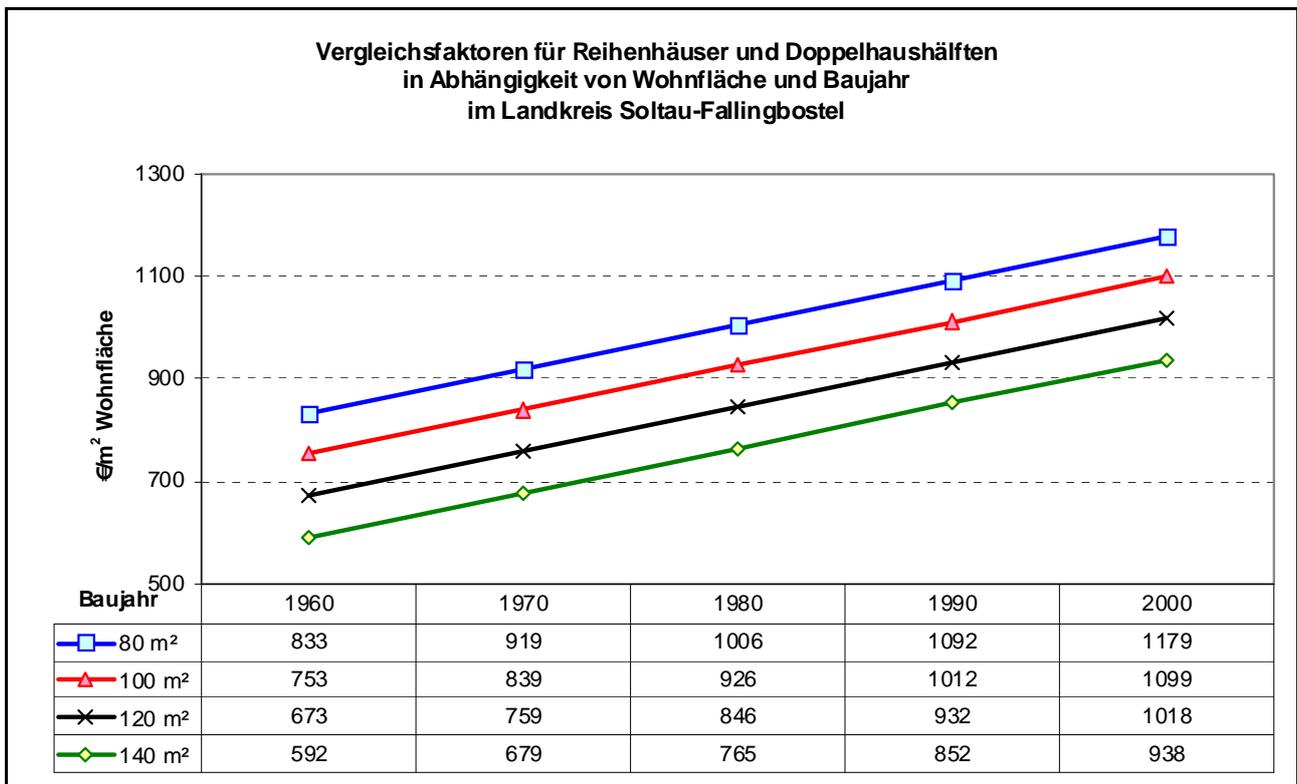
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

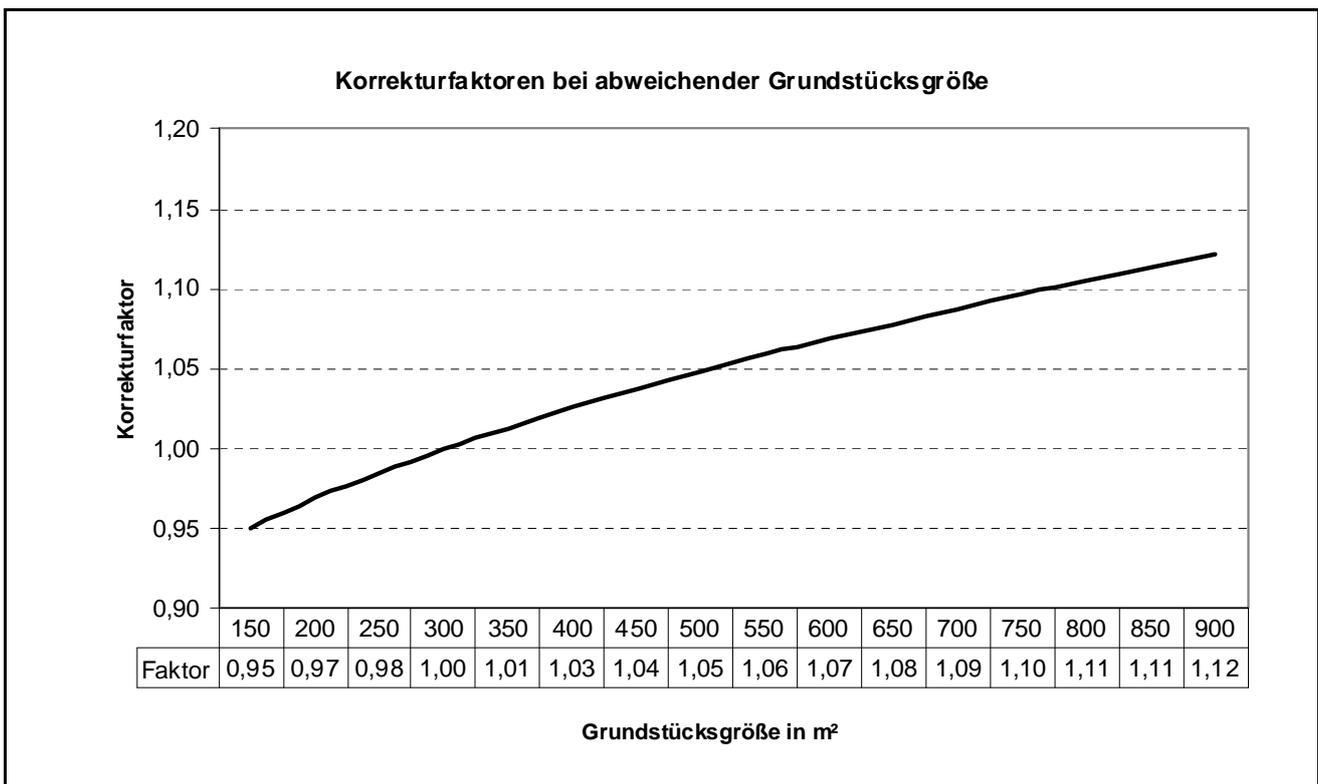
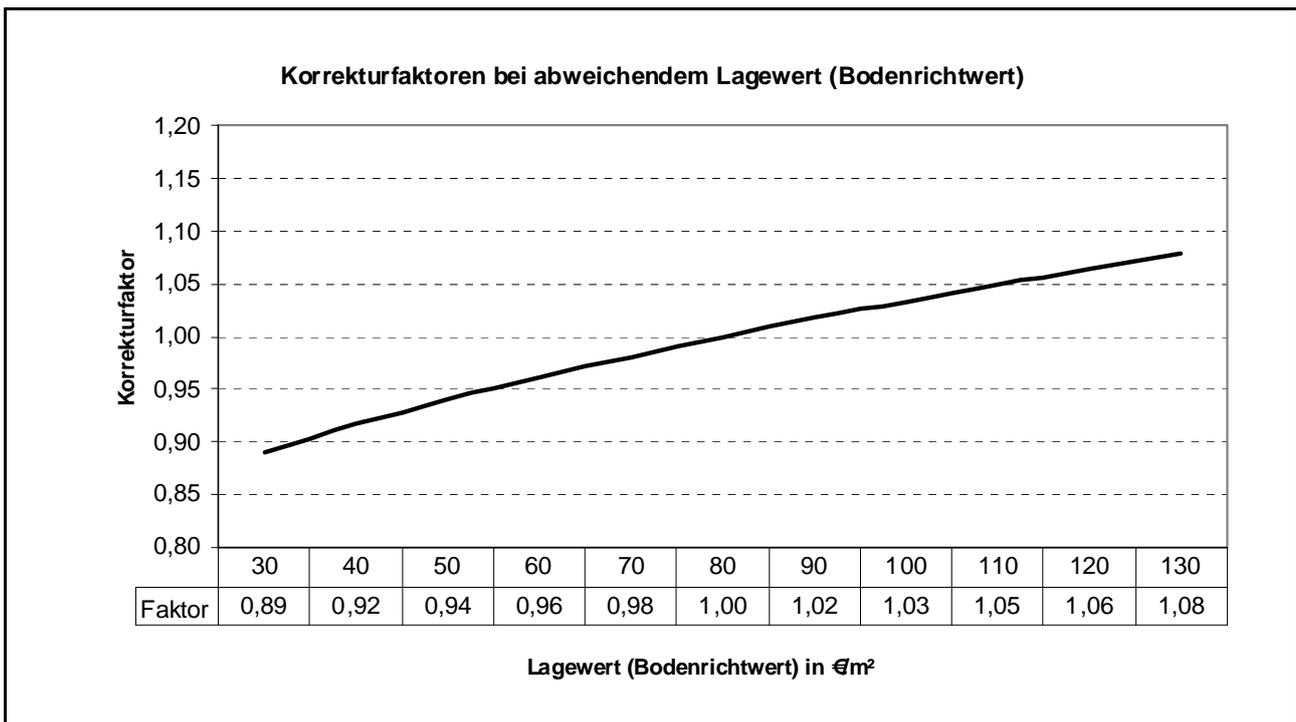
Die Stichprobe umfasst 100 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2007 - 2010	2009
Lage (Bodenrichtwert)	33,- €/m ² - 110,- €/m ²	59,- €/m ²
Baujahr	1950 - 2005	1976
Wohnfläche	65 m ² - 152 m ²	106 m ²
Grundstücksfläche	99 m ² - 998 m ²	415 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2010
Ausstattung	mittel
Garage oder Einstellplatz	vorhanden
Unterkellerung	Teilkeller
Bauweise	massiv





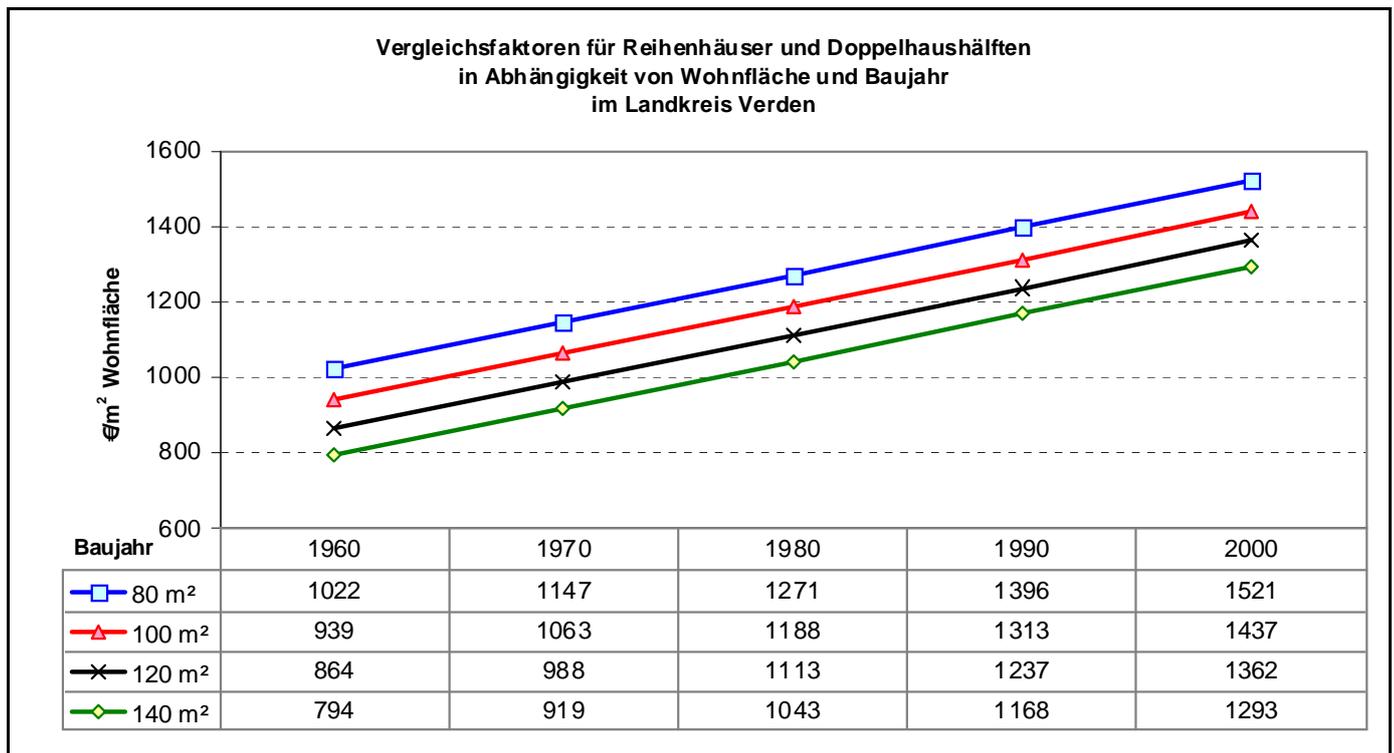
Landkreis Verden

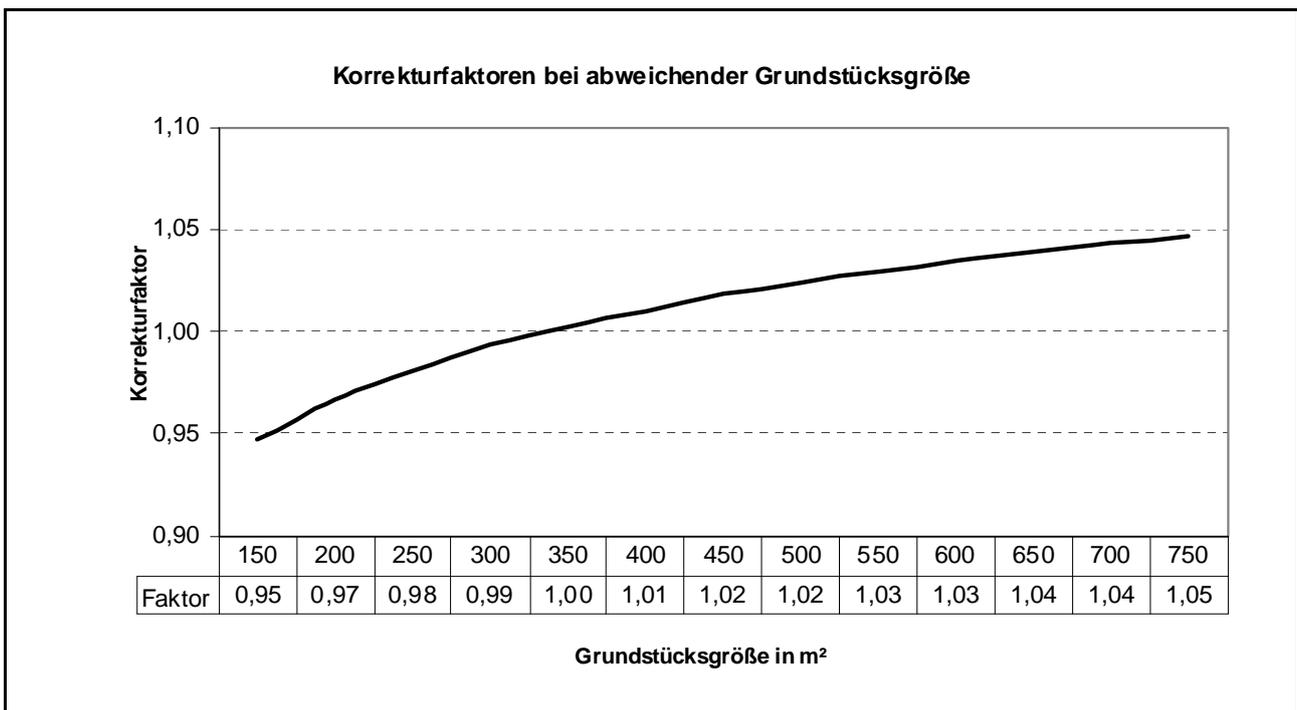
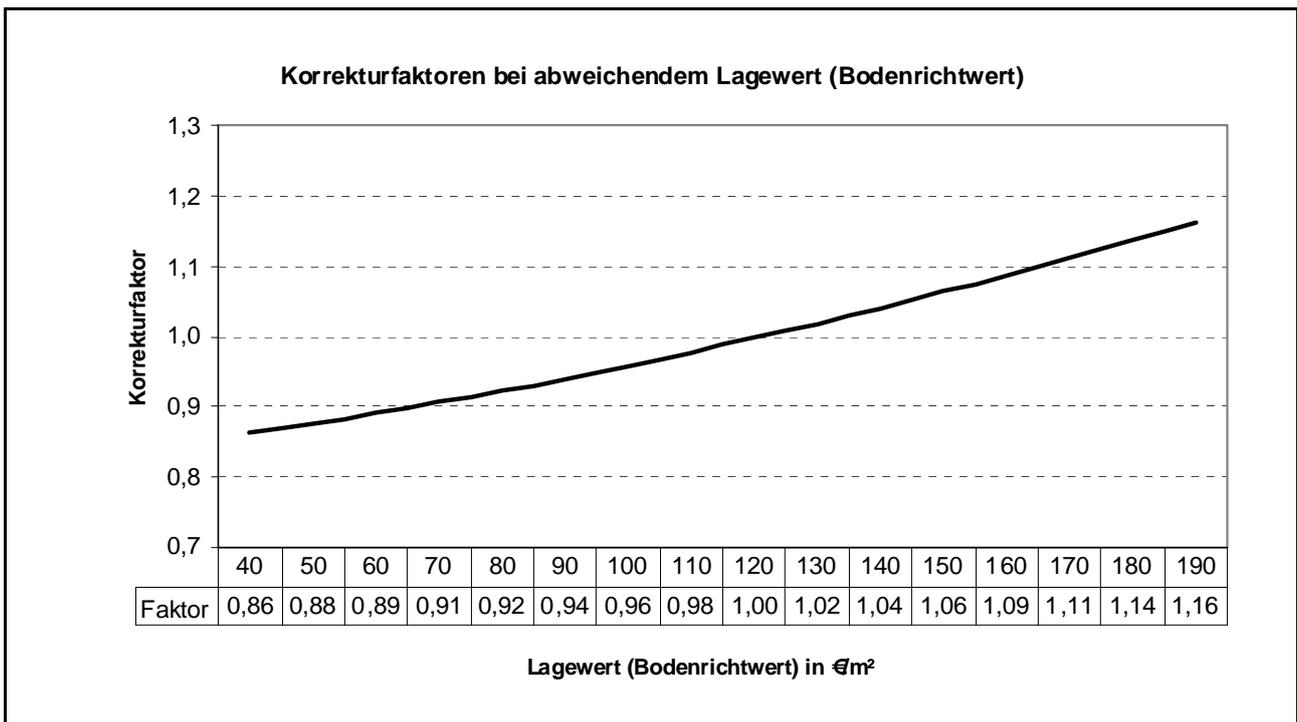
Die Stichprobe umfasst 153 Kauffälle aus den Jahren 2007 bis 2010 und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2007 - 2010	2009
Lage (Bodenrichtwert)	30,- €/m ² - 210,- €/m ²	121,- €/m ²
Baujahr	1951 - 2006	1981
Wohnfläche	56 m ² - 181 m ²	109 m ²
Grundstücksfläche	144 m ² - 1.145 m ²	333 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2010
Ausstattung	mittel
Garage oder Einstellplatz	vorhanden
Unterkellerung	Teilkeller
Bauweise	massiv, ausgebautes Dachgeschoss





9.3.5 Erbbaurechte

Umsatzentwicklung

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

Anzahl	2006	2007	2008	2009	2010
Landkreis Rotenburg (Wümme)	0	0	0	1	1
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	0	0	1	1	1
Landkreis Verden	6	9	6	9	13

Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte an Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Wohnhäuser, bei denen das Eigentum an den baulichen Anlagen lediglich mit einem Erbbaurecht am Grundstück verbunden ist, erzielen im Vergleich zu einem im Normaleigentum stehenden Wohngrundstück meist niedrigere Kaufpreise. Aus den insgesamt 31 im Berichtsgebiet seit 2004 vorliegenden geeigneten Kauffällen wurde ein mittlerer Vergleichsfaktor (Verhältniszahl des erzielten Kaufpreises für das Erbbaurecht zu dem Vergleichswert des bebauten Grundstücks, gemäß Nr. 9.3.4) ermittelt. Abhängigkeiten der Kaufpreise und des Vergleichsfaktors von den einzelnen Vertragsbedingungen oder von Grundstücks- und Gebäudemerkmalen können aus der kleinen Stichprobe nicht abgeleitet werden.

Die Stichprobe ist wie folgt zu beschreiben:

Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte an Reihenhäusern und Doppelhaushälften			
	von	bis	Mittelwert
Untersuchungszeitraum	2004	2010	2007
Wohnfläche	56	115	87
Wohnflächenpreis	427,- €/m ²	1.222,- €/m ²	812,- €/m ²
Baujahr	1928	1971	1960
Restlaufzeit des Erbbaurechts	20 Jahre	80 Jahre	48 Jahre
Bodenrichtwert	56,- €/m ²	170,- €/m ²	125,- €/m ²
Rendite	0,02 %	5,0 %	0,65 %
Vergleichsfaktoren	0,46	1,02	0,76

Anwendungsbeispiel

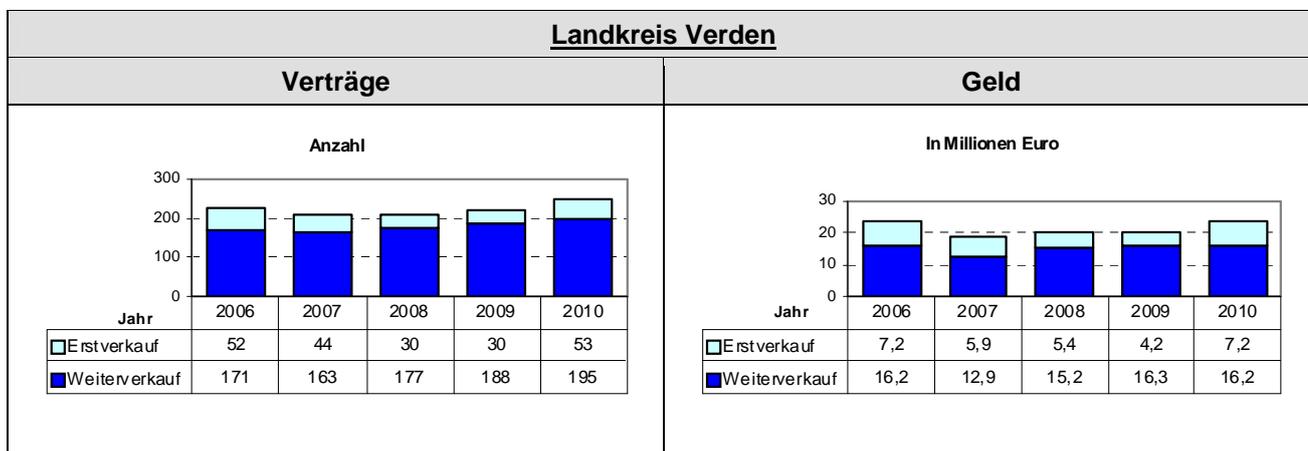
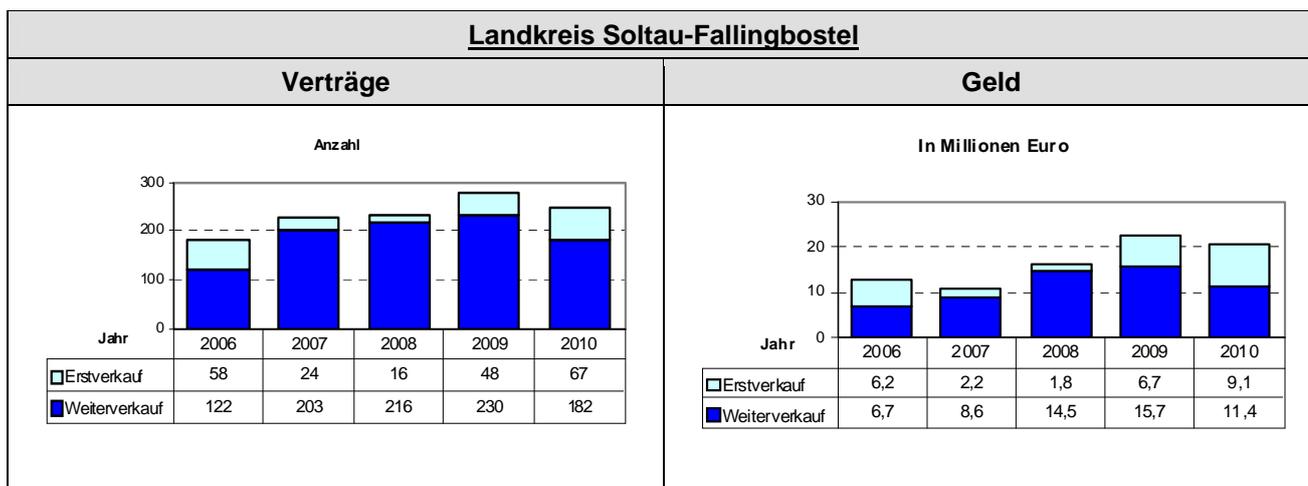
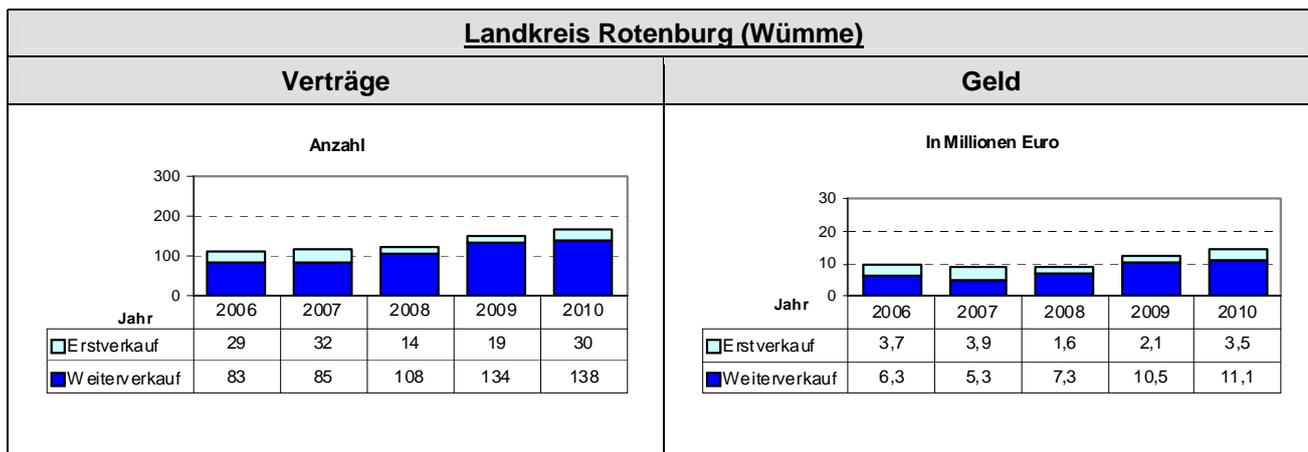
Wie groß ist der Verkehrswert für ein Erbbaurecht an einem Reihenhäusergrundstück, das als unbelastetes, bebautes Grundstück in Normaleigentum einen Wert von 150.000,- € hätte?

Unter Verwendung des mittleren Faktors dieser Stichprobe beträgt der geschätzte Verkehrswert dieses Objektes:
 $150.000,- € \times 0,76 = 114.000,- €$

9.4 Wohnungseigentum

Umsatzentwicklung

In den überwiegend ländlich strukturierten Landkreisen des Berichtsgebietes war der Handel mit Eigentumswohnungen seit den 1990er-Jahren kontinuierlich rückläufig. Seit 2006/2007 steigen die Verkaufszahlen aber wieder an. Auch im Jahr 2010 hat sicher dieser Aufwärtstrend in den Landkreisen Rotenburg (Wümme) und Verden fortgesetzt.



9.4.1 Preisniveau

Die folgenden Tabellen enthalten die aus den im Jahr 2010 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 2009.

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, 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 baulich verdichteten Bereichen herangezogen.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2010	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	1 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	12 (7)	1966 (1964)	66 (71)	556 (507)	31.000 (39.000)
Baujahr 1970 bis 1984	18 (25)	1978 (1978)	81 (65)	792 (880)	64.000 (56.000)
Baujahr 1985 bis 1999	33 (36)	1993 (1994)	66 (76)	960 (942)	64.000 (72.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	18 (4)	2004 (2004)	75 (92)	1.256 (1.373)	91.000 (116.000)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	2 (4)	*) (2009)	*) (76)	*) (1.483)	*) (114.000)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2010	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	4 (3)	1928 (*)	96 (*)	718 (*)	73.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	57 (43)	1962 (1963)	74 (82)	472 (486)	35.000 (40.000)
Baujahr 1970 bis 1984	32 (67)	1975 (1973)	78 (80)	660 (626)	50.000 (50.000)
Baujahr 1985 bis 1999	33 (32)	1994 (1994)	80 (77)	1.073 (938)	86.000 (73.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	4 (3)	2001 (*)	95 (*)	1.213 (*)	115.000 (*)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	4 (0)	2009 (--)	73 (--)	2.197 (--)	161.000 (--)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Verden

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2010	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	6 (3)	1906 (*)	109 (*)	1.000 (*)	116.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	8 (10)	1959 (1962)	88 (83)	705 (658)	65.000 (55.000)
Baujahr 1970 bis 1984	22 (34)	1977 (1977)	73 (80)	846 (794)	62.000 (64.000)
Baujahr 1985 bis 1999	44 (49)	1993 (1993)	72 (78)	1.179 (1.124)	84.000 (88.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	15 (7)	2002 (2003)	96 (88)	1.542 (1.458)	145.000 (129.000)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	14 (10)	2010 (2008)	95 (96)	1.676 (1.488)	159.000 (137.000)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

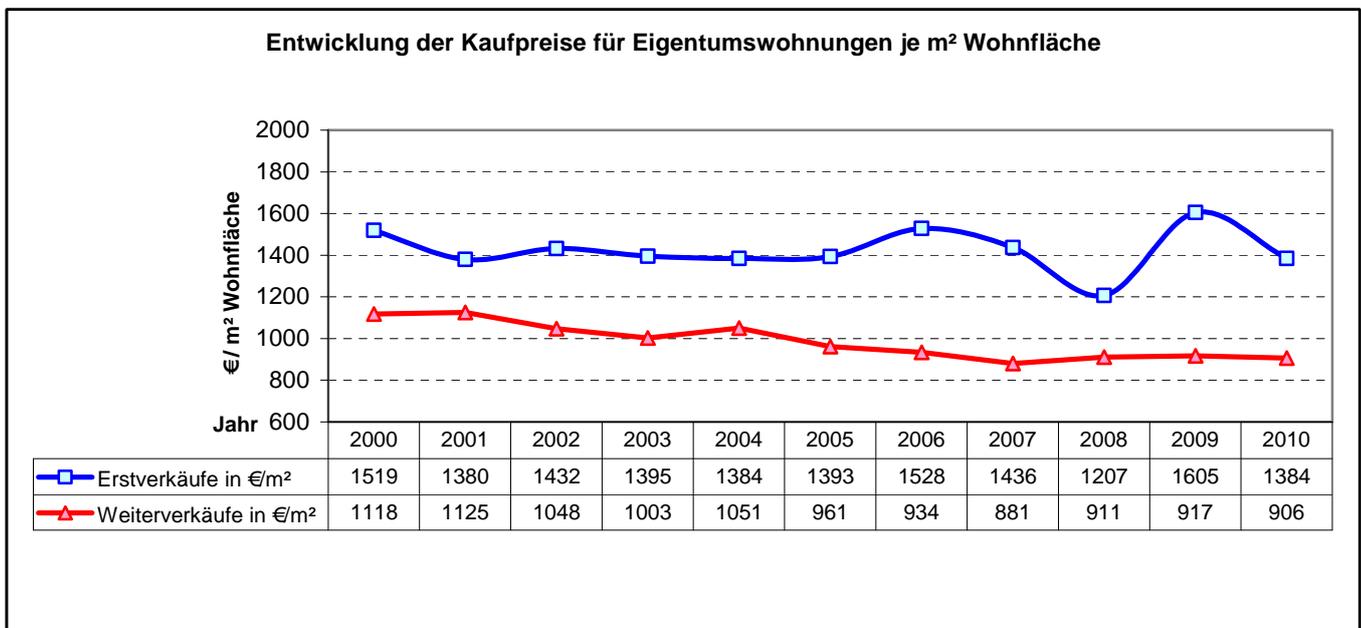
9.4.2 Preisentwicklung

Die folgenden Diagramme und Tabellen geben einen Überblick über die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro m² Wohnfläche von Eigentumswohnungen seit dem Jahr 2000. Diese berücksichtigen keine individuellen wertrelevanten Eigenschaften der Kaufobjekte. Preisbestimmende Einflussgrößen sind sowohl bei Erst- als auch bei Weiterverkäufen vor allem die äußeren und inneren Lagemerkmale (Zentralität und Wohnqualität) und die Ausstattung.

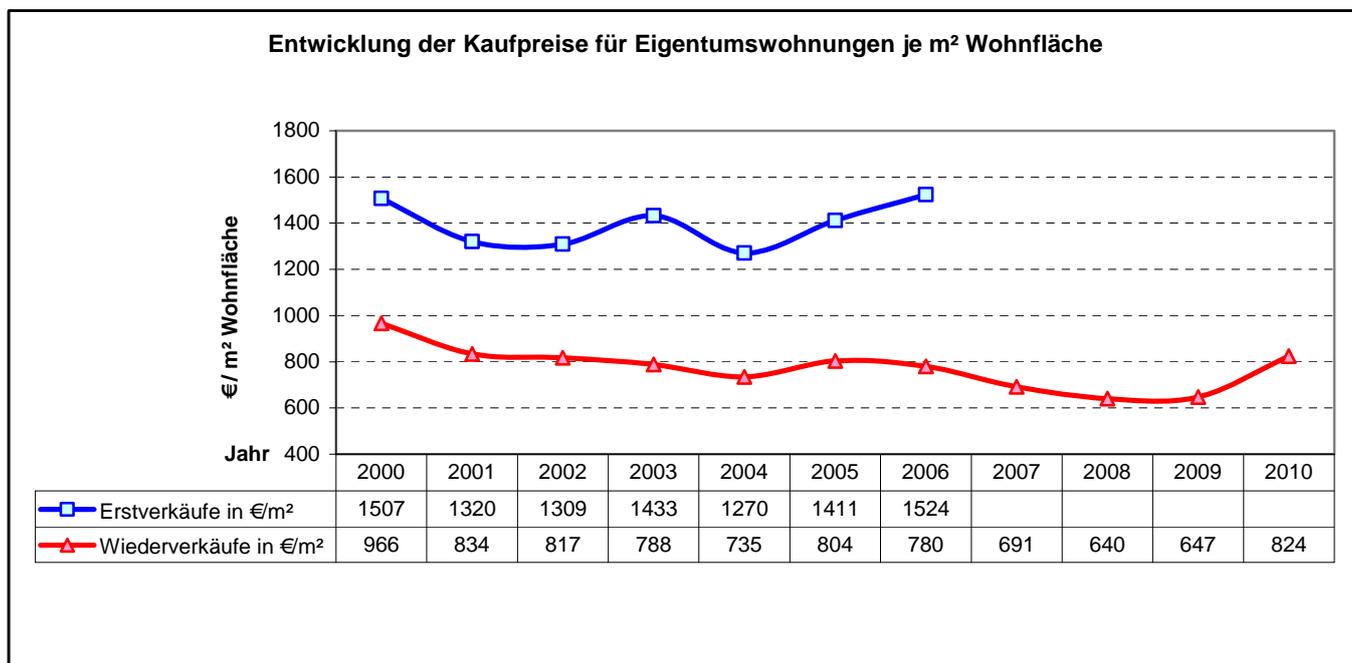
Für die Preisstatistik wird zwischen Erstverkäufen mit einem Alter von bis zu 3 Jahren und Weiterverkäufen älterer Wohnungen unterschieden. Den Durchschnittspreisen der Erstverkäufe liegen nur sehr wenige Kauffälle für Objekte mit jährlich unterschiedlichen wertrelevanten Merkmalen zugrunde. Die Aussagekraft ist entsprechend gering.

Unbeachtlich dieser Wertestreuung in Abhängigkeit der Häufung bestimmter Gebäudemerkmale (vorrangig Lage und Alter) in den Jahren, zeigen die Grafiken für ältere Eigentumswohnungen in allen drei Landkreisen bis ca. 2008 eine abfallende Preistendenz. Seitdem steigen die Preise wieder an oder stagnieren.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

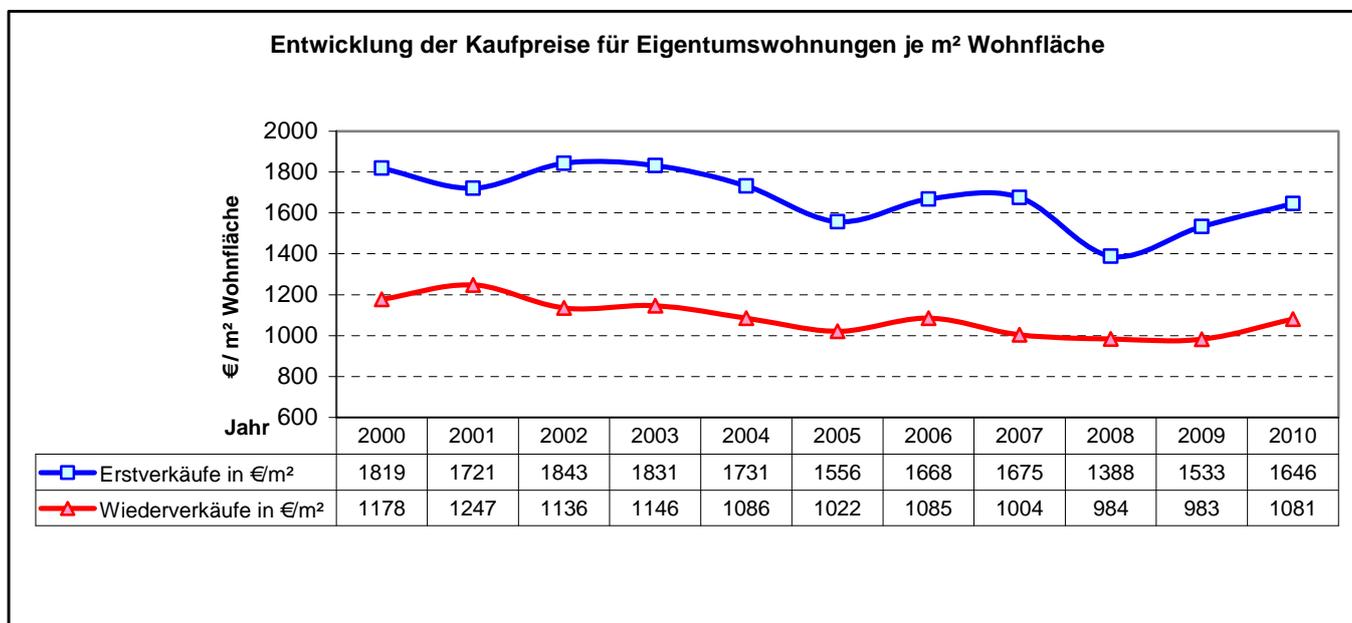


Landkreis Soltau-Fallingb.ostel



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 die Lage, das Gebäudealter und die Größe der baulichen Anlage.

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

Hinweise zur Anwendung

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

Anwendungsbeispiel

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

Anwendungsbeispiel:

Baujahr:	1980	Wohnfläche:	70 m ²
Basiswert			689,- €/m ²
<i>(durch Abgreifen aus dem Diagramm oder Interpolation aus der Wertetabelle)</i>			
Vergleichswert =			
Wohnfläche x Basiswert :			70 m ² x 689,- €/m ² = rund 48.000,- €

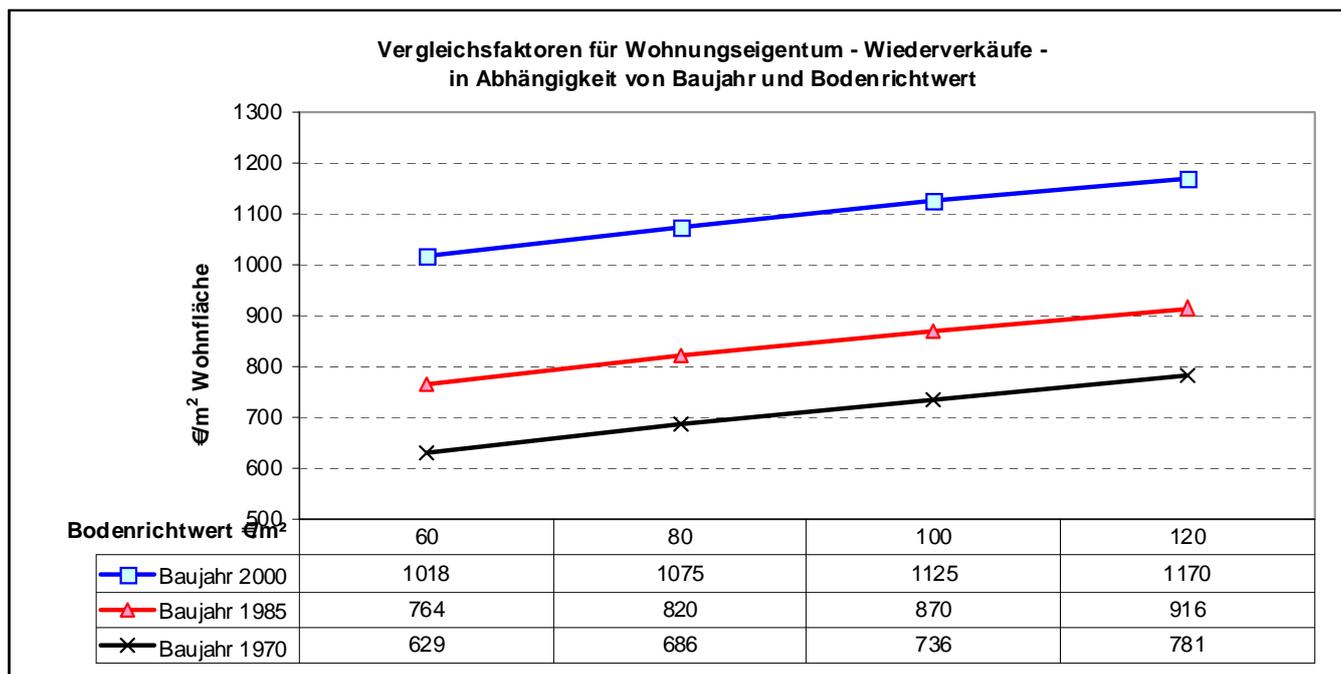
Landkreis Rotenburg (Wümme)

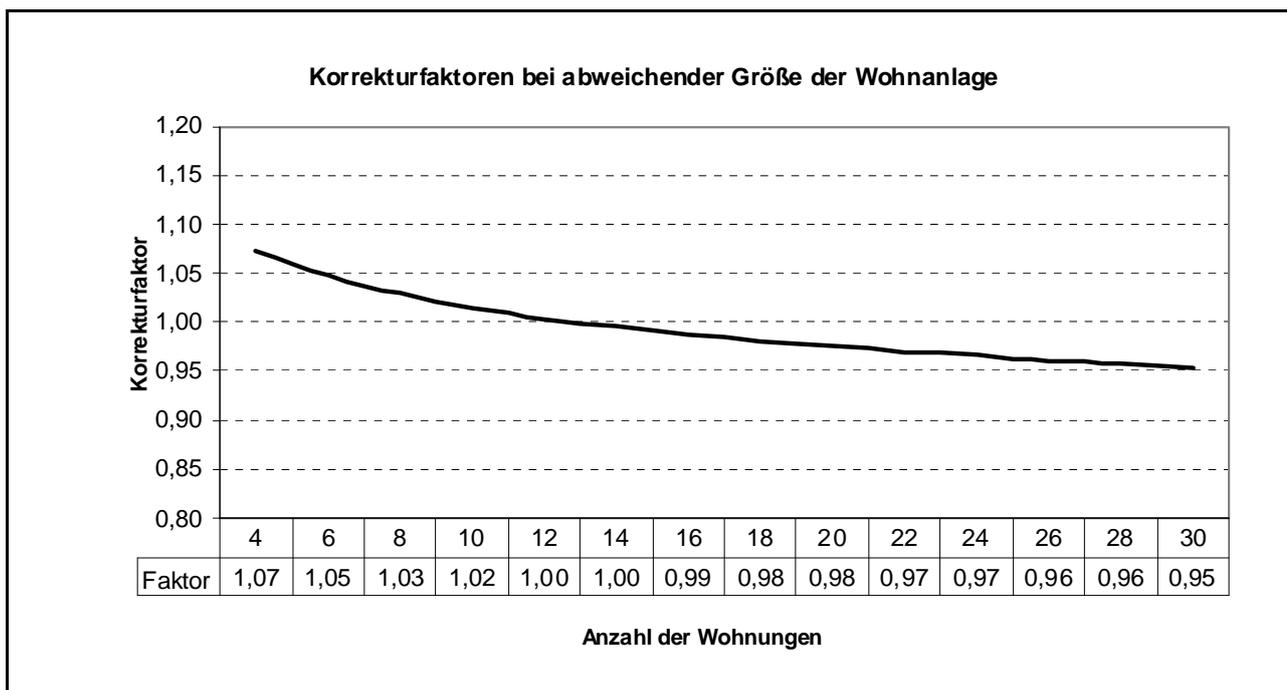
Die Stichprobe umfasst 140 Weiterverkäufe aus den Ortschaften Bremervörde, Zeven, Sittensen, Sottrum, Rotenburg, Scheeßel, Hemslingen und Visselhövede und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2007 - 2010	2009
Kaufpreis	21.000,- € - 127.500,- €	61.600,- €
Lage (Bodenrichtwert)	32,- €/m ² - 190,- €/m ²	96,- €/m ²
Baujahr	1953 - 2009	1986
Wohnfläche	30 m ² - 110 m ²	68 m ²
Größe der Wohnanlage	2 - 39 Wohnungen	13 Wohnungen

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2010
Ausstattung	durchschnittlich
Garage oder Stellplatz	vorhanden
Größe der Wohnanlage	13 Wohneinheiten





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.

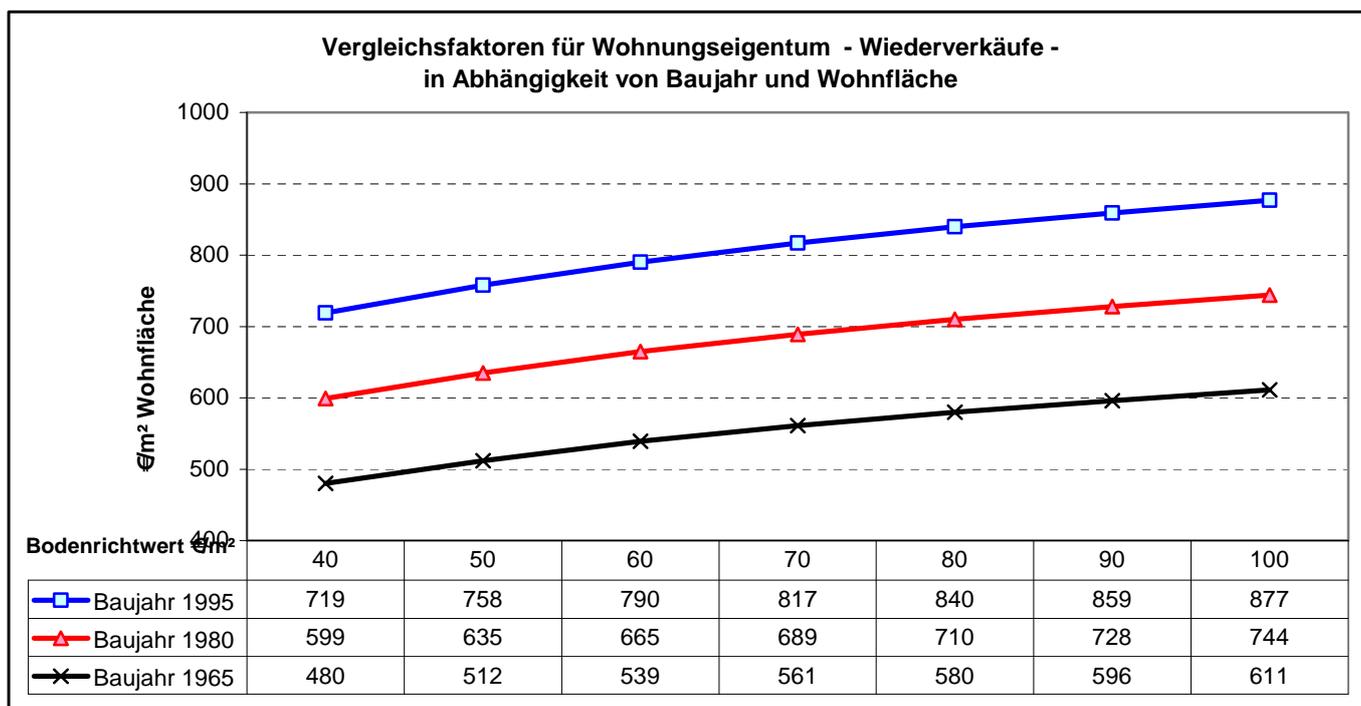
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

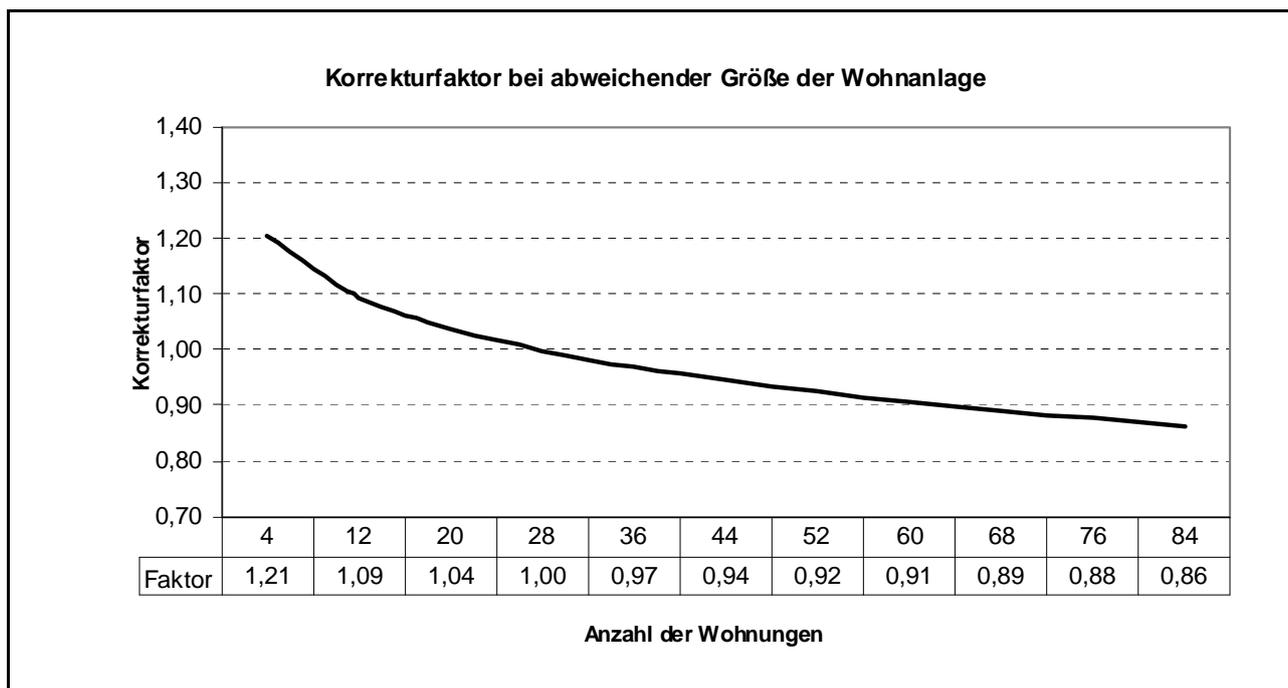
Die Stichprobe umfasst 227 Weiterverkäufe von Wohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2007 - 2010	2009
Kaufpreis	20.000,- € - 122.000,- €	51.000,- €
Lage (Bodenrichtwert)	40,- €/m ² - 105,- €/m ²	61,- €/m ²
Baujahr	1950 - 2002	1977
Wohnfläche	37 m ² - 119 m ²	74 m ²
Größe der Wohnanlage	3 - 122 Wohnungen	27 Wohnungen

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2010
Ausstattung	durchschnittlich
Garage oder Stellplatz	vorhanden





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

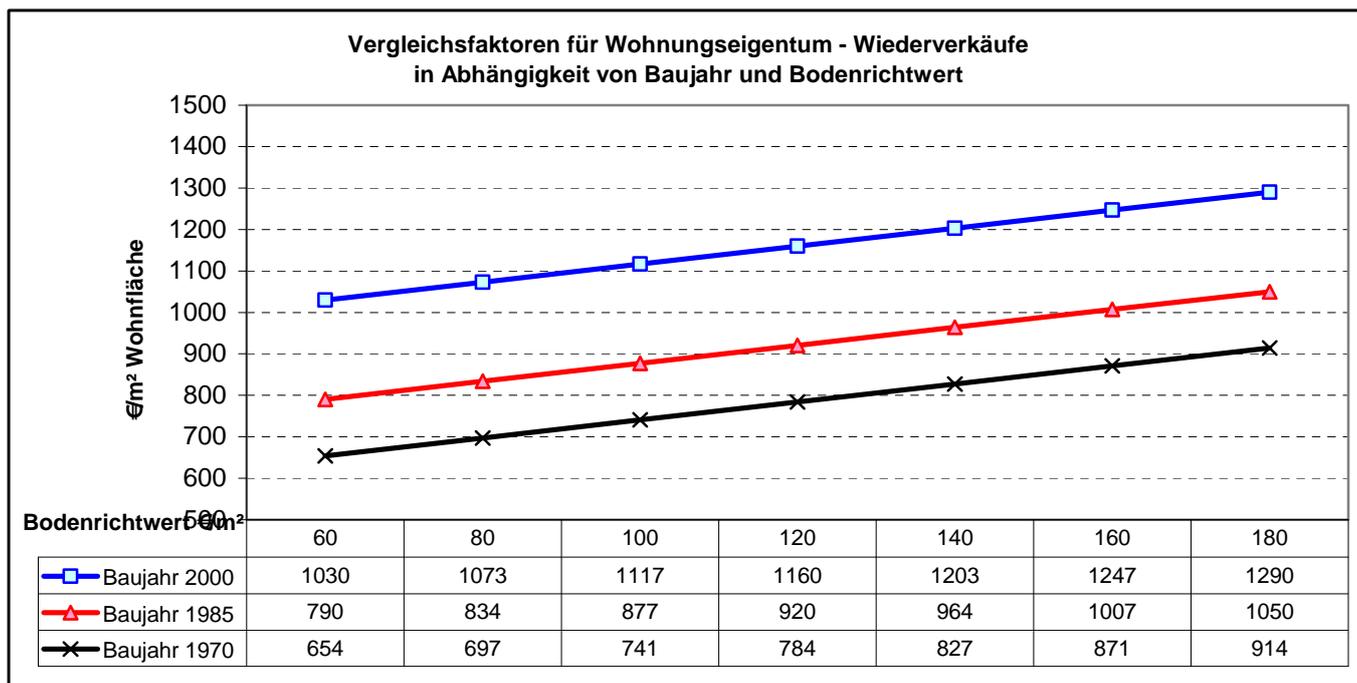
Landkreis Verden

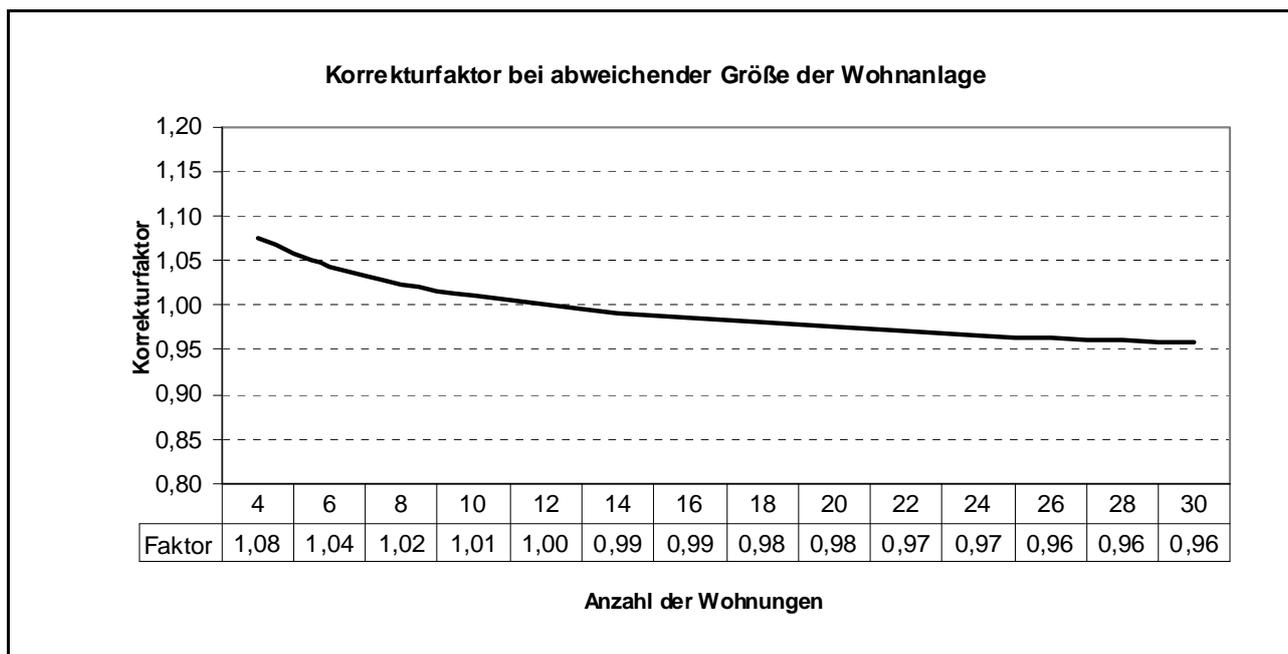
Die Stichprobe umfasst 171 Weiterverkäufe von Wohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2007 - 2010	2009
Kaufpreis	30.000,- € - 180.000,- €	78.000,- €
Lage (Bodenrichtwert)	35,- €/m ² - 245,- €/m ²	134,- €/m ²
Baujahr	1960 - 2007	1988
Wohnfläche	34 m ² - 130 m ²	76 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	01.07.2010
Ausstattung	durchschnittlich
Garage oder Stellplatz	vorhanden
Größe der Wohnanlage	12 Wohnungen





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 2010 insgesamt 36 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: 20 Kauffälle: Preisspanne: 500 bis 10.000 €; mittlerer Kaufpreis: 4.500 €
 Landkreis Soltau-Fallingb.: 22 Kauffälle: Preisspanne: 1.300 bis 12.500 €; mittlerer Kaufpreis: 4.700 €

9.6 Mehrfamilienhäuser

Vertragsvorgänge und Geldumsatz

Landkreis Rotenburg (W.)	2006	2007	2008	2009	2010
Gesamtanzahl	16	17	5	17	18
Umsatz in Mio. €	6,9	19,8	2,5	12,1	4,5
Landkreis Soltau-Fallingb.					
Gesamtanzahl	16	30	21	34	23
Umsatz in Mio. €	6,3	6,1	5,5	5,3	4,2
Landkreis Verden					
Gesamtanzahl	14	23	15	15	21
Umsatz in Mio. €	2,9	18,1	2,4	2,0	4,5

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)	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl	1	3	5	8	9
mittlere Wohnfläche m ²	*)	1.257	931	293	354
mittleres Alter in Jahren	*)	81	57	55	50
Durchschn. Kaufpreis in €	*)	742.000	499.500	153.200	206.400
Kaufpreis/m ² Wohnfläche	*)	466	517	567	606

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl	8	16	18	19	12
mittlere Wohnfläche m ²	521	468	498	312	452
mittleres Alter in Jahren	41	51	57	65	46
Durchschn. Kaufpreis in €	226.000	212.000	268.000	153.000	207.600
Kaufpreis/m ² Wohnfläche	468	474	502	500	475

Landkreis Verden	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl	3	8	3	6	7
mittlere Wohnfläche m ²	378	368	270	264	272
mittleres Alter in Jahren	29	75	59	111	71
Durchschn. Kaufpreis in €	251.000	248.000	156.000	124.000	184.700
Kaufpreis/m ² Wohnfläche	673	648	589	584	712

9.6.2 Liegenschaftszinssätze

Beim Erwerb eines Mehrfamilienhauses steht meist die aus dem Objekt zu erwirtschaftende Rendite im Vordergrund des Käuferinteresses. Daher sind die Kaufpreise dieser Objekte von der zu erzielenden Mieteinnahme und von weiteren Kenngrößen (Liegenschaftszinssätze oder Rohertragsfaktoren) abhängig.

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Baugesetzbuch § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1). Die Höhe ist abhängig von der Art des Gebäudes und seiner Nutzung, von den allgemeinen betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem regionalen Grundstücksmarkt. Liegenschaftszinssätze weichen von anderen Zinssätzen, z.B. dem Kapitalmarktzins für Hypotheken, ab. Sie können empirisch auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise für vergleichbare bebaute Grundstücke, hier Mehrfamilienhäuser, und erzielbarer Mieterträge nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet werden.

Der Gutachterausschuss kann nur in Einzelfällen zuverlässige Mietangaben und die für die empirische Ermittlung erforderlichen Gebäudemerkmale recherchieren. Die geringe Anzahl der Fälle reicht für eine gesicherte Ableitung regionaler Kenngrößen nicht aus. Die folgenden Untersuchungsergebnisse basieren auf Kaufpreisanalysen des **Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen**, in die auch die im Berichtsgebiet registrierten und ausgewerteten Kauffälle eingeflossen sind.

Die Auswertung des Oberen Gutachterausschusses für Mehrfamilienhäuser umfasst Kauffälle aus dem Zeitraum 01.11.2008 bis 31.10.2010:

Die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes erfolgte über die multiple Regressionsanalyse mit den signifikanten Einflussgrößen Anzahl der Wohnungen je Gebäude, Lage (Bodenrichtwert), Lagemerkmale ländlicher Raum bzw. Großstadt- und Großstadtrandlage und monatliche Nettokaltmiete.

Der Auswertung liegen 726 Kauffälle (421 Land und 305 Stadt) aus den Jahren 2009 und 2010 von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	726
Lage (Bodenrichtwert)	8,- €/m ² - 820,- €/m ²
Durchschnitt	130,- €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 15
Durchschnitt	6
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	2 Jahre - 80 Jahre
Durchschnitt	38 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	1,60 €/m ² - 9,46 €/m ²
Durchschnitt	4,80 €/m ²

Die ermittelten durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf ein Mehrfamilienhaus mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen (Normobjekt):

- Anzahl der Wohnungen je Gebäude 6 Wohnungen
- Lage (Bodenrichtwert) 100,- €/m²
- monatliche Nettokaltmiete 5,00 €/m²

Für das Normobjekt im ländlichen Raum Niedersachsens ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

- **Ländlicher Raum** **7,5 %**
- In **Großstädten und Großstadtrandlagen** liegt der Liegenschaftszinssatz um 7 % niedriger.

Der Einfluss der Kaufzeit hat sich als nicht signifikant ergeben.

Abweichende Merkmale des Objektes von dem Normobjekt führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die Korrekturfaktoren der Abweichungen können nachfolgender Tabelle entnommen werden:

	Größe des Merkmales	Korrekturfaktor
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3-5	0,91
	>= 6	1,00
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ²	1,12
	100 €/m²	1,00
	150 €/m ²	0,92
	200 €/m ²	0,87
	250 €/m ²	0,85
monatliche Nettokaltmiete	3,00 €/m ²	0,90
	4,00 €/m ²	0,96
	5,00 €/m²	1,00
	6,00 €/m ²	1,00
	7,00 €/m ²	0,98

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

Anwendungsbeispiel:			
Es ist der Liegenschaftszinssatz für ein mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen zu ermitteln:			
Lage (Bodenrichtwert):	Zeven (80,- €/m ²)	ländlicher Raum	
Monatliche Nettokaltmiete:	4,- €/m ²	Anzahl der Wohnungen:	4
Liegenschaftszinssatz des Normobjektes im ländlichen Raum	7,5 % (ohne Korrektur)		
Korrekturfaktor für Lage (Bodenrichtwert)	1,05 (interpoliert)		
Korrekturfaktor für monatliche Nettokaltmiete	0,96		
Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen	0,91		
Liegenschaftszinssatz =			
Liegenschaftszinssatz (Normobjekt) x Korrekturfaktoren	7,5 % x 1,05 x 0,96 x 0,91 = 6,9 %		

9.6.3 Rothertragsfaktoren

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rothertragsfaktor, der Quotient aus dem Kaufpreis und der Jahresnettokaltmiete (Rothertrag). Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch einschließlich der Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und des Mietausfallwagnisses.

Die Ermittlung der aktuellen Rothertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser erfolgte durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen über die Bildung des einfachen arithmetischen Mittels mit der gleichen Stichprobe wie bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze.

Der Auswertung liegen 726 Kauffälle (421 Land und 305 Stadt) aus den Jahren 2009 und 2010 von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Land Niedersachsen	
	Ländlicher Raum	Großstädte und Großstadtrandlagen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	421	305
Lage (Bodenrichtwert)	8,- €/m ² - 270,- €/m ²	26,- €/m ² - 820,- €/m ²
Durchschnitt	72,- €/m ²	210 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 15	3 - 15
Durchschnitt	5	8
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	5 Jahre - 80 Jahre	2 Jahre - 80 Jahre
Durchschnitt	39 Jahre	36 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	1,60 €/m ² - 9,46 €/m ²	2,61 €/m ² - 8,67 €/m ²
Durchschnitt	4,49 €/m ²	5,23 €/m ²

Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Die Kaufpreisanalyse ergibt für den Bereich des Landes Niedersachsen im Berichtsjahr 2010 folgende durchschnittliche Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser:

Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ländlicher Raum	11,1	11,0	11,3	10,8	11,0	10,1	9,8
Großstädten und Großstadtrandlagen	12,0	11,8	11,6	12,4	11,3	11,3	11,4

9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

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

		2006	2007	2008	2009	2010
Wohn- und Geschäftshäuser	Anzahl	75	49	75	75	87
	Geldumsatz in Mio. €	26,6	30,2	21,4	13,8	17,6
Bürogebäude	Anzahl	8	17	15	21	8
	Geldumsatz in Mio. €	3,7	15,5	12,3	8,0	4,4
Warenhäuser	Anzahl	18	14	9	7	19
	Geldumsatz in Mio. €	30,8	20,9	11,2	124,6	23,1

9.7.1 Preisniveau

Aufgrund der Vielschichtigkeit dieses Teilmarktes und der großen Preisspannen lassen sich örtlich keine aussagekräftigen Preisanalysen durchführen.

9.7.2 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

Die Auswertung des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen für Wohn- und Geschäftshäuser umfasst Kauffälle aus dem Zeitraum 01.11.2007 bis 31.10.2010.

Ein signifikanter Einfluss zwischen der Lage im ländlichen Raum und den Großstädten und Großstadtrandlagen auf den Liegenschaftszinssatz konnte nicht festgestellt werden, so dass die Auswertung insgesamt für das Land Niedersachsen durchgeführt wird.

Der Auswertung liegen 151 Kauffälle von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	151
Lage (Bodenrichtwert)	28,- €/m ² - 680,- €/m ²
Durchschnitt	200,- €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	118 m ² - 1200 m ²
Durchschnitt	485 m ²
Baujahr	1900 - 1998
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 73 Jahre
Durchschnitt	40 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,04 €/m ² - 15,60 €/m ²
Durchschnitt	5,66 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	20 % - 79 %
Durchschnitt	42 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landes Niedersachsen ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 7,2 %.

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

Liegenschaftszinssatz für Warenhäuser und Verkaufshallen

Die Auswertung des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen für Verkaufshallen (Discounter) umfasst Kauffälle aus dem Zeitraum 01.11.2006 bis 31.10.2010.

Der Auswertung lagen 34 Kauffälle von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	34
Lage (Bodenrichtwert)	23,- €/m ² - 270,- €/m ²
Durchschnitt	90,- €/m ²
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	820 m ² - 1834 m ²
Durchschnitt	1190 m ²
Baujahr	1985 - 2009
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre - 60 Jahre
Durchschnitt	39 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	8,04 €/m ² - 13,41 €/m ²
Durchschnitt	10,58 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	100 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landes Niedersachsen ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 6,4 %.

Liegenschaftszinssätze für Bürogebäude

Die Auswertung des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen für Bürogebäude umfasst Kauffälle aus dem Zeitraum 01.11.2006 bis 31.10.2010.

Der Auswertung für den Bereich des Landes Niedersachsen liegen 36 Kauffälle von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	36
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 650 €/m ²
Durchschnitt	260 €/m ²
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	112 m ² - 3232 m ²
Durchschnitt	1200 m ²
Baujahr	1906 - 2001
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 75 Jahre
Durchschnitt	43 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,59 €/m ² - 15,23 €/m ²
Durchschnitt	7,28 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	81 % - 100 %
Durchschnitt	99 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landes Niedersachsen ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 7,0 %.

Nach Auffassung 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.

9.7.3 Rohertragsfaktoren

Aufgrund der Analysen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen folgende durchschnittliche Rohertragsfaktoren:

für Wohn- und Geschäftshäuser: 10,3

für Warenhäuser und Verkaufshallen: 12,4

für Bürogebäude: 11,1.

9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude

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

		2006	2007	2008	2009	2010
Produktionsgebäude	Anzahl	25	32	20	17	35
	Geldumsatz in Mio. €	13,3	19,1	9,5	7,7	12,0
Lagergebäude	Anzahl	11	9	6	5	6
	Geldumsatz in Mio. €	5,9	14,5	0,5	0,6	0,7

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)

	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl	34	27	24	34	33
Kaufpreise in € von / bis	50.000 / 607.000	31.000 / 418.000	20.000 / 585.000	40.000 / 295.000	27.000 / 745.000
mittlerer Kaufpreis in €	165.000	139.000	152.000	121.000	168.000
Flächengrößen in m ² von / bis	938 / 79.000	900 / 93.000	1.150 – 82.300	1.000 – 40.850	750 / 175.000
mittlere Flächengröße in m ²	16.000	17.000	14.000	10.200	19.300

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl	5	5	6	2	17
Kaufpreise in € von / bis	75.000 / 305.000	80.000 / 280.000	120.000 / 1.100.000	84.000 / 220.000	40.000 / 250.000
mittlerer Kaufpreis in €	155.000	189.000	329.000	152.000	113.000
Flächengrößen in m ² von / bis	1.500 / 25.000	2.400 / 48.500	1.600 / 7.300	1.600 / 13.000	1.600 / 9.000
mittlere Flächengröße in m ²	8.500	12.500	4.400	7.200	3.900

Landkreis Verden

	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl	6	8	4	8	10
Kaufpreise in € von / bis	60.000 / 260.000	60.000 / 215.000	98.000 / 140.000	50.000 / 374.000	66.000 / 600.000
mittlerer Kaufpreis in €	169.000	115.000	110.000	152.000	209.000
Flächengrößen in m ² von / bis	4.400 / 26.200	1.450 / 18.400	950 / 25.000	1.650 / 8.400	950 / 50.000
mittlere Flächengröße in m ²	14.600	4.100	12.200	4.200	10.300

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 bebauten 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 2010 wechselten insgesamt 35 Wochenendhäuser, 2009 waren es 31, bei stark unterschiedlicher Grundstücksgröße, mit einem Geldvolumen von 2,3 Mio. €, den Eigentümer. 19 Kauffälle konnten für die folgende Kaufpreisuntersuchung in Bezug auf das Baujahr und die Wohnfläche herangezogen werden.

Beschreibung	Spanne	Mittelwert
Grundstücksgröße	721 bis 7.615 m ²	2.266 (3.410) m ²
Baujahr	1963 bis 2005	1977 (1972)
Größe der Wohnfläche	27 bis 100 m ²	60 (60) m ²
Kaufpreis	29.000,- bis 130.000,- €	74.200,- (74.600,-) €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	583,- bis 2.549,- €/m ²	1.293,- (1.219,-) €/m ²

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Im Berichtsjahr wechselten 23 Wochenendhäuser (2009: 23) für insgesamt 1,1 Mio. € den Eigentümer. 12 Kauffälle konnten für die folgende Auswertung herangezogen werden.

Beschreibung	Spanne	Mittelwert
Grundstücksgröße	362 bis 4.775 m ²	1.254 (1.254) m ²
Baujahr	1958 bis 1993	1973 (1974)
Größe der Wohnfläche	42 bis 90 m ²	64 (63) m ²
Kaufpreis	30.000,- bis 99.000,- €	58.000,- (61.000,-) €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	462,- bis 1.405,- €	927,- (973,-) €

Landkreis Verden

2010 wurden insgesamt 8 Wochenendhäuser mit einem Geldvolumen von 0,50 Mio. € verkauft. 4 Kauffälle konnten für die folgende Kaufpreisuntersuchung in Bezug auf das Baujahr und die Wohnfläche herangezogen werden.

Beschreibung	Spanne	Mittelwert
Grundstücksgröße	401 bis 3.106 m ²	918 (498) m ²
Baujahr	1910 bis 2000	1966 (1979)
Größe der Wohnfläche	27 bis 170 m ²	84 (*) m ²
Kaufpreis	25.000,- bis 185.000,- €	75.000 (41.000) €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	625,- bis 1.300,- €	1.077 (*) €

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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 1.900 Verträge aus dem Jahr 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 Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse. Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale (Lage, Baujahr, Wohnfläche) auf die Zielgröße (Miete in €/m² Wohnfläche) untersucht und in den folgenden Diagrammen dargestellt.

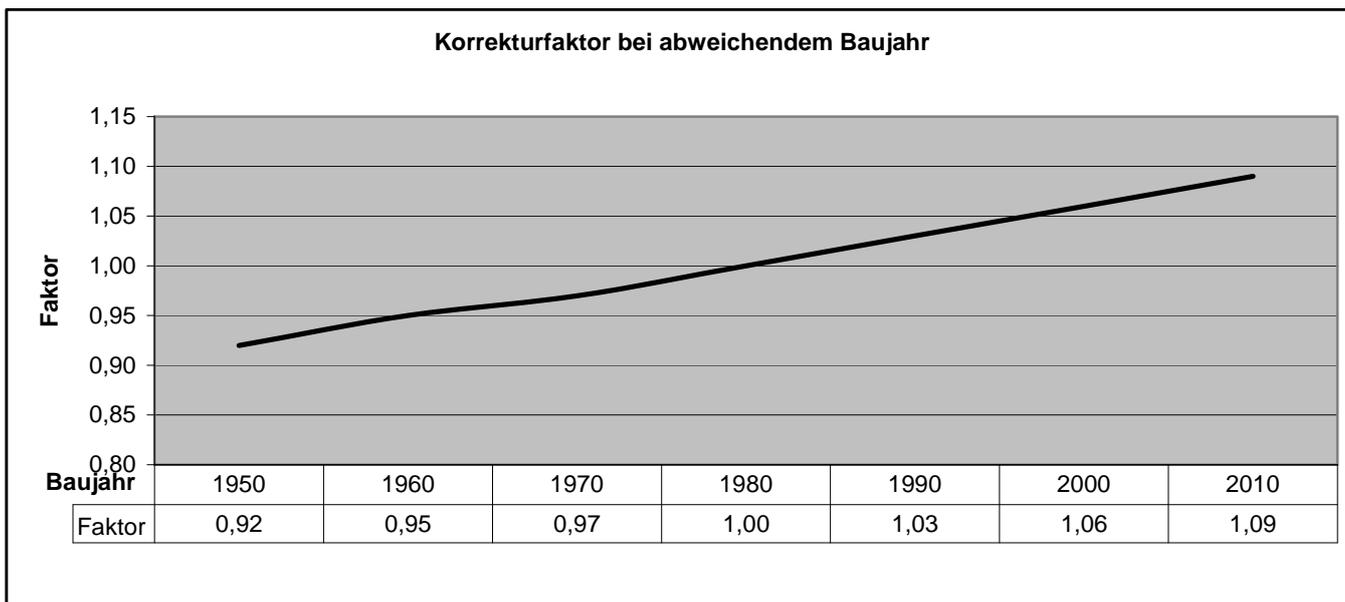
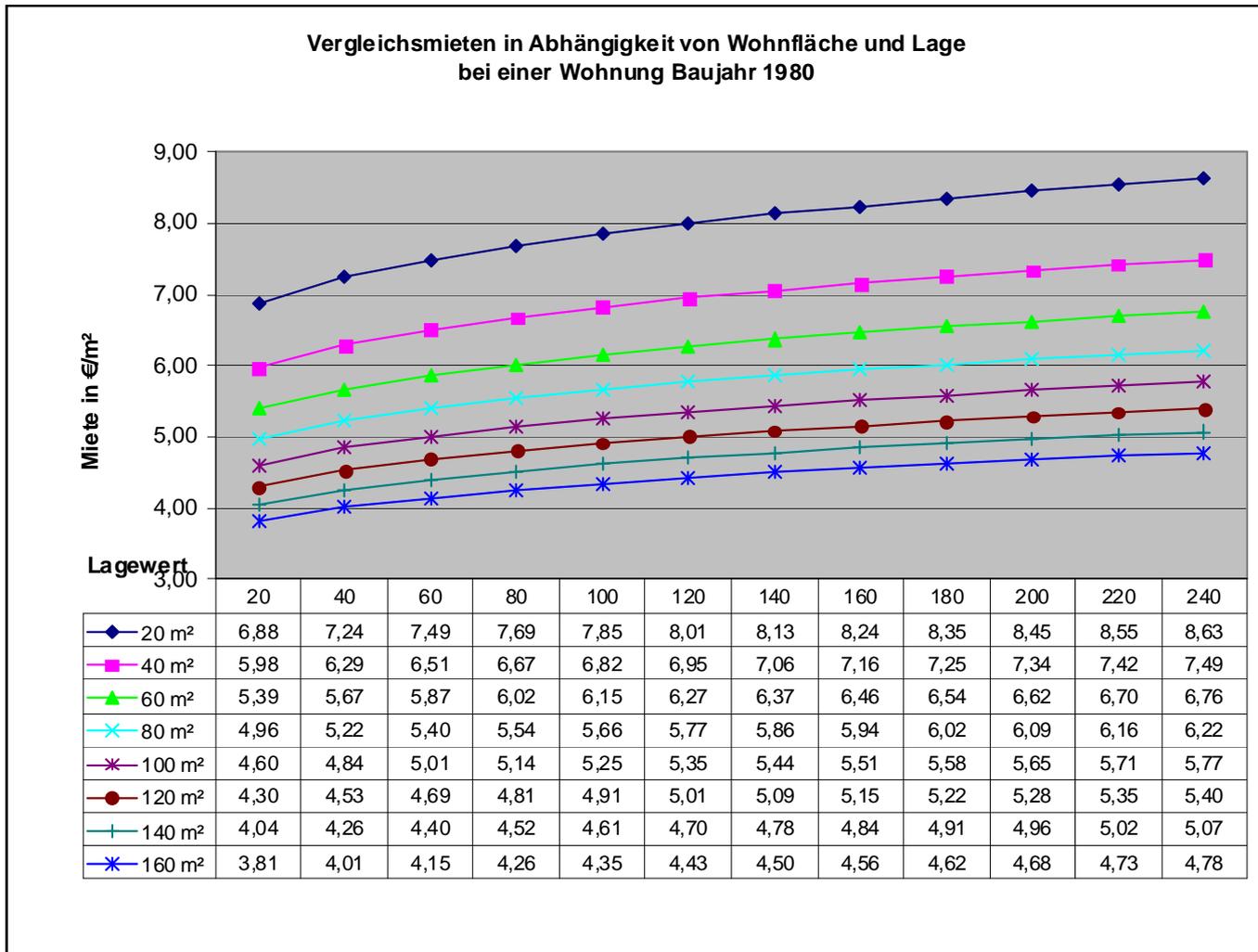
Das Diagramm 1 weist die durchschnittliche Miete in €/m² Wohnfläche in Abhängigkeit von den Einflussgrößen **Lage** (Bodenrichtwert) und **Größe der Wohnfläche**, bezogen auf ein Bezugsbaujahr 1980, aus. Abweichungen vom Baujahr der Vergleichswohnung sind durch entsprechende Korrekturen (Diagramm 2) zu berücksichtigen.

Im Regelfall gilt als **Baujahr** das Jahr der Fertigstellung des Wohngebäudes. Grundlegend modernisierte Wohnungen sind in die Baualterklasse einzuordnen, in der die Wohnung durchgreifend modernisiert wurde. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie und Wasser bewirken (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV).

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.

Anwendungsbeispiel	
Welche monatliche Miete ist für eine 85 m ² große Wohnung in einem Gebäude des Baujahres 1970 in Rotenburg (Richtwert: 100 €/m ²) ortsüblich?	
Basiswert (85 m ² ; Richtwert: 100 €/m ²): (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)	5,56 €/m ²
Korrekturfaktor für Baujahr:	0,97
Durchschnittlicher monatlicher Mietwert der Wohnung: $5,56 \text{ €/m}^2 \times 0,97 \times 85 \text{ m}^2 = 458 \text{ €}$, gerundet 460 €	

10.1 Mietpreisübersicht



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 Auswertezitraums 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 bis zum 31.03.2012 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.

10.2 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-Fallingbostal

Nach Informationen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Außenstelle Soltau-Fallingbostal, 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

Weitere Auskünfte erteilen:

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Außenstelle Soltau-Fallingbostal
Düshorner Straße 25
29683 Bad Fallingbostal
☎ 05162 / 903-400

Landvolk / Landesbauernverband Niedersachsen

Kreisverband Soltau-Fallingbostal
Düshorner Straße 25
29683 Bad Fallingbostal
☎ 05162 / 903-0

Landkreis Verden

Pachtverträge für landwirtschaftliche Flächen wurden dem Gutachterausschuss in Listenform vom Landkreis Verden zur Verfügung gestellt. Insgesamt wurden 25 Pachtverträge für Ackerland und 14 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								
240,-	175,-	300,-	330,-	200,-	400,-	370,-	330,-	400,-

Grünland

unter 40 Bodenpunkten			40 – 60 Bodenpunkte			über 60 Bodenpunkte		
Ø	Min	Max	Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
Euro pro ha								
160,-	100,-	200,-	200,-	100,-	250,-	-	-	-

Die **Gutachterausschüsse** setzen sich zusammen aus vorsitzenden und stellvertretenden vorsitzenden Mitgliedern und weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern, sowie ehrenamtlichen Gutachtern, 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)	2.115	9	571	8	107	24	18	6	696	10	45	-2	127	-9
Soltau-Fallingbostal	1.523	-1	461	-10	97	10	23	-32	581	-9	37	48	74	-16
Verden	1.535	9	407	8	131	21	21	40	559	12	41	11	85	29

Region Landkreis	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						Landwirt- schaftlich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teil- eigentum		Wohnbau- land		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%
Rotenburg (Wümme)	168	8	20	54	261	9	45	32	19	-20	668	8	21	40	48	85
Soltau-Fallingbostal	249	-12	20	122	200	15	26	-19	9	-10	265	9	3	50	59	31
Verden	249	14	24	20	249	14	32	-27	2	-50	270	13	4	-73	20	-56

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)	172	4	73	14	11	24	5	72	89	17	11	-11	21	-37
Soltau-Fallingbostal	157	7	64	6	10	37	4	-22	78	7	16	240	20	-2
Verden	177	-34	59	5	16	30	5	120	80	14	22	-84	16	20

Region Landkreis	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teil- eigentum		Wohnbau- land		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%
Rotenburg (Wümme)	15	13	2	-43	11	27	2	-49	0,3	56	21	26	0,5	98	1,4	377
Soltau-Fallingbostal	21	-9	0,7	52	8	20	3	-17	0,4	-93	10	6	0	-41	1,1	40
Verden	23	14	3	37	15	-7	9	69	0	-91	9	40	0	-99	0,3	17

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr:

Region Landkreis	Flächen- umsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Rotenburg (Wümme)	2.398	21	121	14	4	28	4	-19	129	13	10	-67	152	29
Soltau-Fallingbostal	1.338	9	58	-5	5	16	3	-54	66	-8	9	141	34	-25
Verden	922	2	56	7	5	26	3	7	64	7	9	-88	73	61

Region Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bau- land							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Rotenburg (Wümme)	27	13	29	-14	11	314	1.946	21	15	-5	80	105
Soltau-Fallingbostal	17	-9	9	-58	9	-21	1.145	12	0,1	-78	47	67
Verden	24	-80	26	-37	0,1	-74	712	29	0,3	-81	12	23

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 beim		
	gag-aur@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion 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 beim		
	gag-bs@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion 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 beim		
	gag-clp@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion 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 beim		
	gag-hm@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion 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 beim		
	gag-h@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Hannover	Constantinstr. 40 30177 Hannover	Tel.: 0511/30245-431 Fax.: 0511/30245-450
6	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Harburg, Lüneburg, Lüchow-Dannenberg und Uelzen beim		
	gag-lg@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion 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 beim		
	gag-mep@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion 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 beim		
	gag-nom@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion 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 beim		
	gag-ol@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion 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 beim		
	gag-os@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Osnabrück	Mercatorstr. 6 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 beim		
	gag-ott@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Otterndorf	Pappstr. 4 27711 Osterholz-Scharmbeck	Tel.: 04791/306-46 Fax.: 04791/306-25
12	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Diepholz und Nienburg/Weser beim		
	gag-sul@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Sulingen	Galtener Straße 16 27232 Sulingen	Tel.: 04271/801-0 Fax.: 04271/801-112

13	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden beim		
	gag-ver@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion 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 beim		
	gag-wob@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion 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 beim		
	oga@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Oldenburg	Postfach 2029 26010 Oldenburg	Tel.: 0441/9215-633 Fax.: 0441/9215-505

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, Uwe	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