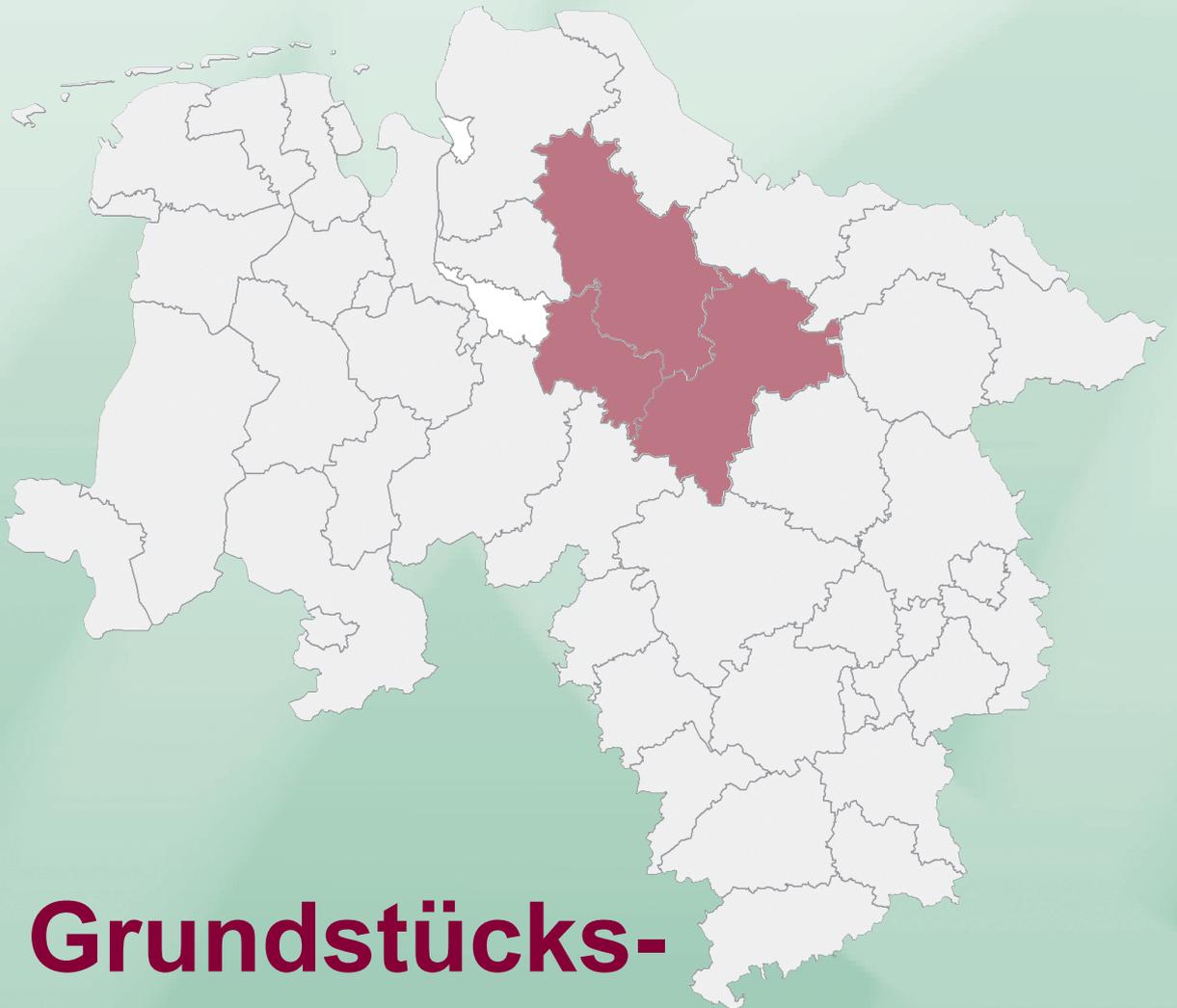


Zuständig für: **Landkreis Rotenburg (Wümme)**
Landkreis Heidekreis
Landkreis Verden



Grundstücks- marktbericht 2012



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden

Grundstücksmarktbericht 2012

Landkreis Rotenburg (Wümme)
Landkreis Heidekreis
Landkreis Verden



Niedersachsen

Beschluss

Der Inhalt des Grundstücksmarktberichtes 2012, der das Marktgeschehen des Jahres 2011 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 2012 beschlossen.

- Herausgeber: © 2012 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.

Haftungsausschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAG) hat alle in seinem Bereich bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird jedoch keine Garantie für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit und Qualität der bereit gestellten Daten übernommen.

Das Land Niedersachsen und seine Beschäftigten haften nicht für Schäden, die durch die Nutzung der durch die GAG angebotenen Informationen entstehen. Der Haftungsausschluss gilt nicht, soweit die Vorschriften des § 839 BGB (Haftung bei Amtspflichtverletzung) einschlägig ist.

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	39
7.3	Abbauland	39
7.4	Gemeinbedarfsflächen	39
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
9.4.4	Liegenschaftszinssätze	94
9.4.5	Rohertragsfaktoren	97
9.5	Teileigentum	99
9.6	Mehrfamilienhäuser	99
9.6.1	Preisniveau	99
9.6.2	Liegenschaftszinssätze	100
9.6.3	Rohertragsfaktoren	102
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Verkaufshallen, Bürogebäude	103
9.7.1	Preisniveau	103
9.7.2	Liegenschaftszinssätze	103
9.7.3	Rohertragsfaktoren	105
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude	106
9.9	Sonstige bebaute Objekte	106
9.9.1	Resthöfe, Bauernhäuser	106
9.9.2	Wochenendhausgrundstücke	107
10	Mieten, Pachten	108
10.1	Mieten	108
10.1.1	Landkreis Rotenburg (Wümme)	108
10.1.2	Landkreis Heidekreis	111
10.1.3	Landkreis Verden	111
10.2	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	113
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	114
	Anhang 1: Umsatzzahlen	116
	Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse	117
	Anhang 3: Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Verden	120

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden beobachtet und analysiert den Grundstücksmarkt in den Landkreisen Verden, Rotenburg (Wümme) und Heidekreis. Insgesamt wurden 2011 an diesem regionalen Markt 5.527 Vertragsvorgänge registriert. Nach einem Umsatzplus im Vorjahr von ca. 5,8 % ist dies ein weiterer Anstieg um 327 Kauffälle oder 6,3 %. Der Geldumsatz ist darüber hinaus um rund 100 Mill. € auf über 600 Mill. € gestiegen (+ 20,9%).

Die Umsatzsteigerungen sind jedoch nicht gleichmäßig auf die Landkreise verteilt. Eine starke Marktbelegung ist im Landkreis Verden eingetreten mit 200 Vertragsvorgängen und 64 Mill. € Geldumsatz mehr als im Vorjahr (+ 12,5% bzw. + 35,7%). Dagegen zeigt sich der Grundstücksmarkt im Landkreis Heidekreis wie schon im Vorjahr stagnierend (+ 1,3% bzw. + 0,5%). Der Landkreis Rotenburg (Wümme) rangiert mit einem Umsatzplus von 5,0% bzw. 23,3% etwa in der Mitte.

Nach der Aufteilung der Kauffälle in einzelne Marktsegmente erkennt man die in den Landkreisen Verden und Rotenburg (Wümme) vorrangig prosperierenden Immobilienteilmärkte: Eigentumswohnungen und Bauplätze für den individuellen Wohnhausbau.

Im Landkreis Rotenburg (Wümme) wurden im Berichtsjahr 379 Kauffälle von **Wohnbaulandflächen** registriert, 115 mehr als im Vorjahr (+ 43%). Auch im Landkreis Verden lässt sich seit zwei Jahren eine Belegung des Baulandhandels und der Baukonjunktur im Bereich des individuellen Wohnungsbaus erkennen, nicht jedoch im Heidekreis. In Anbetracht galoppierender Kraftstoffpreise stehen aktuell offenbar zentrale Wohnquartiere in der Nähe der bedeutenden Wirtschaftszentren höher in der Käufergunst als Wohnquartiere im Landkreis Heidekreis, die vielfach eine landschaftlich reizvolle aber dezentrale Lage aufweisen. Es dürfte sich um eine nachhaltige Entwicklung handeln, die in Wechselwirkung zum demografischen Wandel der Region steht.

Der wiederbelebte Baulandhandel in den Landkreisen Rotenburg (Wümme) und Verden hat bislang noch nicht auf die Preise durchgeschlagen, die seit etwa zehn Jahren kaum eine Bewegung nach oben oder unten erkennen lassen.

Die Preisentwicklung für **land- und forstwirtschaftliche Grundstücke** stellt sich völlig anders dar. Der aktuelle Teilmarkt ist geprägt durch das Missverhältnis einer ständig wachsenden Nachfrage nach einem nicht vermehrbaren Wirtschaftsgut. Die Flächenumsätze sind insofern in allen drei Landkreisen ausgehend von einem hohen Niveau der Vorjahre leicht zurückgegangen, die Preise jedoch wiederum stark gestiegen. Die regional unterschiedlichen Preisanstiege der vergangenen sechs Jahre bewegen sich in der Spanne von 30% für Grünland im Landkreis Verden bis zu 90% für Ackerland im Landkreis Rotenburg (Wümme). In Teilregionen haben sich die durchschnittlichen Ackerpreise in dem Zeitraum mehr als verdoppelt.

Ursächlich für die Preissteigerungen und ihre regional unterschiedlichen Ausprägung ist vorrangig die staatliche Förderung der alternativen Energieerzeugung, die zu einem Bauboom von Biogasanlagen und zum Anbau von Energierohstoffen auf jeder verfügbaren Fläche geführt hat. Mit über 130 Gasproduzenten weist der Landkreis Rotenburg (Wümme) die höchste Anlagendichte im Land Niedersachsen auf. Zusätzlich preistreibend wirkt sich hier die Landinanspruchnahme durch mehrere Straßenbauprojekte (A1-Verbreiterung samt neuer Autobahnanschlussstelle und Umgehungsstraße Elsdorf, projektierte Küstenautobahn A 20) aus. Verluste an den verfügbaren landwirtschaftlichen Flächen entstehen nicht nur durch die Straßen selbst, sondern zusätzlich durch die damit verbundenen Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich an anderer Stelle.

In den überwiegend dünn besiedelten Landkreisen des Berichtsgebietes inmitten des Flächenlandes Niedersachsen wird der Markt **bebauter Grundstücke** von dem Handel mit frei stehenden **Einfamilienhäusern** dominiert. Die Jahresumsätze in diesem Marktsegment unterliegen nur geringen Schwankungen. Im Vergleich zum Vorjahr wurden im Landkreis Rotenburg (Wümme) 2% weniger, im Landkreis Verden 5% mehr und im Landkreis Heidekreis 7% mehr Einfamilienhäuser verkauft. Nur im dichter besiedelten Landkreis Verden kommt auch Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen ein größerer Marktanteil zu. Die Verkaufszahlen und Marktanteile dieser Wohnimmobilien sind 2011 hier deutlich angestiegen.

Nach einem über zehn Jahre zu beobachtenden Preisrückgang steigen die Preise für Wohnimmobilien allgemein in den drei Landkreisen seit zwei Jahren wieder an. Ein besonderer Preisschub ist 2011 für neuwertige Eigentumswohnungen in allen drei Landkreisen sowie für Einfamilienhäuser im Landkreis Verden zu verzeichnen.

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. Die deutlich ansteigenden Kauffallzahlen und sonstige registrierte Kaufumstände im Marktsegment Eigentumswohnungen lassen erkennen, dass Wohnungseigentum zunehmend unter Renditegesichtspunkten oder als sichere Wertanlage erworben wird. Entsprechend der sich wandelnden Rahmenbedingungen des Marktes hat der Gutachterausschuss Verden erstmalig ortsübliche Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen ermittelt und in diesem Marktbericht veröffentlicht (s. Abschn. 9.4.4 und 9.4.5).

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), Heidekreis und Verden. Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Berichtsjahr 2011, 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 01.11.2010 und endet am 31.10.2011.

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.

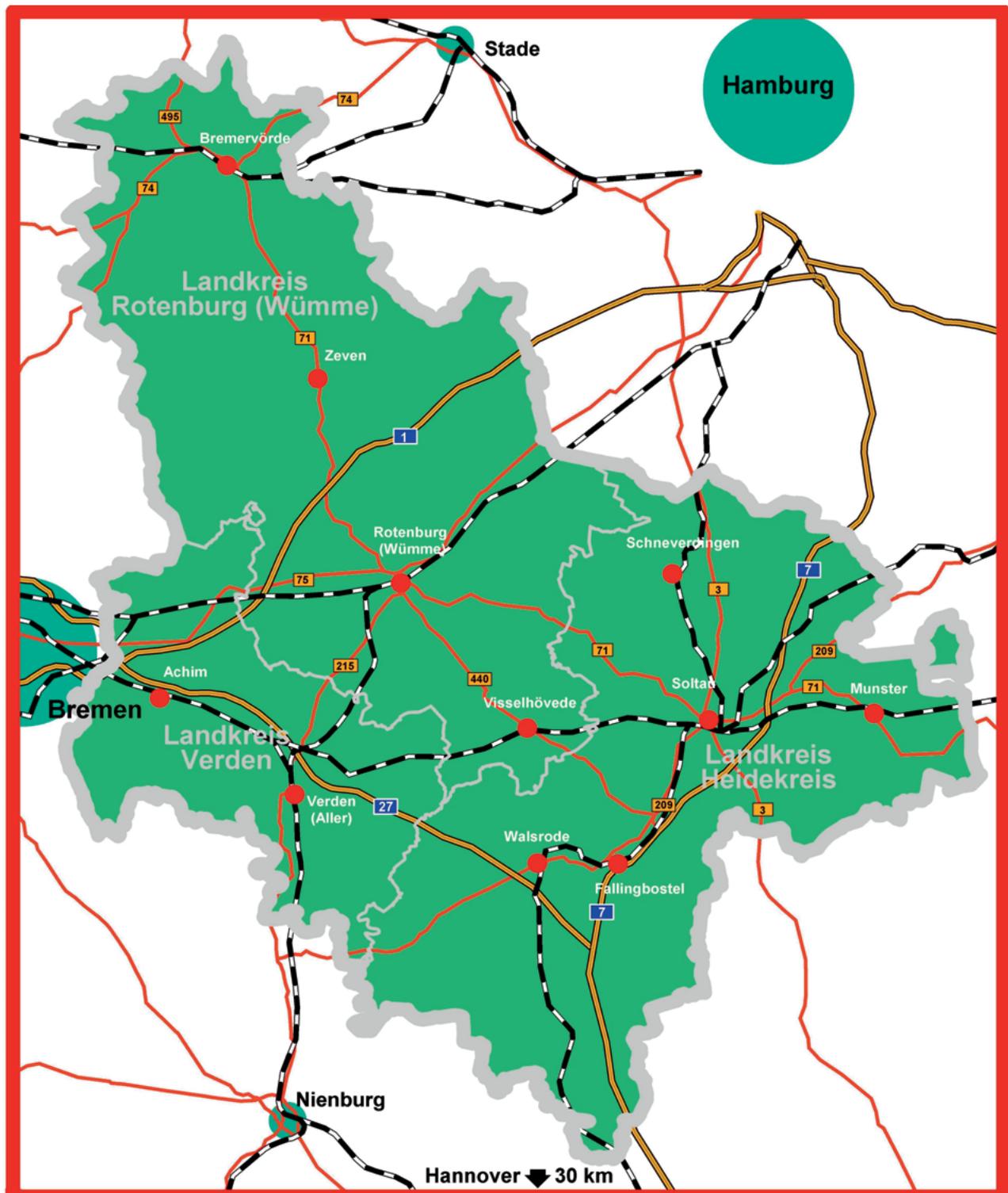
Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden zudem die Kaufpreise von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z.B. den finanziellen 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 beileihen 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 Heidekreis) 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 früher 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 Heidekreis 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 ein bedeutender Gewerbestandort. 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 Heidekreis** 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 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 Heidekreis 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. In den Landkreisen Rotenburg (Wümme) und Heidekreis ist die aktuelle Bevölkerungsentwicklung mit Ausnahme weniger Kommunen negativ, im Landkreis Verden bedingt durch die Zunahme in den großstadtnahen Kommunen (noch) positiv.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km ² 31.12.2010	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		30.06.2011	30.06.2010		
Bremervörde, Stadt	150,18	18.681	18.793	- 112	124
* Geestequelle	140,47	6.481	6.545	- 64	46
Gnarrenburg	122,91	9.253	9.327	- 74	75
* Selsingen	226,34	9.588	9.529	+ 59	42
* Sittensen	138,75	10.935	10.966	- 31	79
* Tarmstedt	186,66	10.814	10.826	- 12	58
* Zeven	253,68	22.653	22.700	- 47	89
* Bothel	148,67	8.573	8.592	- 19	58
* Fintel	121,93	7.441	7.484	- 43	61
Rotenburg (W.), Stadt	99,00	21.811	21.790	+ 21	220
Scheeßel	149,69	12.797	12.803	- 6	85
* Sottrum	172,99	14.301	14.341	- 40	83
Vissehlöhvede, Stadt	158,87	10.233	10.271	- 38	64
Landkreis Rotenburg (Wümme)	2.070,14	163.561	163.967	- 403	79
Altkreis Bremervörde	1.218,99	88.405	88.686	- 281	73
Altkreis Rotenburg	851,15	75.156	75.281	- 125	88

Landkreis Heidekreis

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km ² 31.12.2010	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		30.06.2011	30.06.2010		
* Ahlden	84,80	6.990	6.996	- 6	82
Bispingen	128,11	6.238	6.181	+ 57	49
Bomlitz	64,07	6.939	6.939	0	108
Bad Fallingb. St. d. B.	63,49	11.379	11.514	- 135	179
Munster, Stadt	193,41	16.037	16.291	- 254	83
Neuenkirchen	96,70	5.675	5.691	- 16	59
Osterheide (Gmde.fr.Bez.)	177,99	763	751	+ 12	4
* Rethem/Aller	108,66	4.606	4.663	- 57	42
Schneverdingen, Stadt	234,59	18.879	18.842	+ 37	80
* Schwarmstedt	140,97	12.148	12.205	- 57	86
Soltau, Stadt	203,24	21.810	21.806	+ 4	107
Walsrode, Stadt	270,71	23.917	24.020	- 103	88
Wietzendorf	106,89	4.025	4.051	- 26	38
Landkreis Heidekreis	1.873,63	139.406	139.950	- 544	74

Landkreis Verden

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km ²	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
	31.12.2010	30.06.2011	30.06.2010		
Achim, Stadt	68,00	30.224	30.092	+ 132	444
Dörverden	83,28	9.141	9.160	- 19	110
Kirchlinteln	174,14	10.351	10.390	- 39	59
Langwedel, Flecken	76,12	14.629	14.670	- 41	192
Ottersberg, Flecken	99,07	12.023	12.096	- 73	121
Oyten	63,44	15.485	15.401	+ 84	244
* Thedinghausen	152,30	14.764	14.781	- 17	97
Verden, Stadt	71,58	26.808	26.806	+ 2	375
Landkreis Verden	787,93	133.425	133.396	+ 29	169

3.1.2 Flächennutzung

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

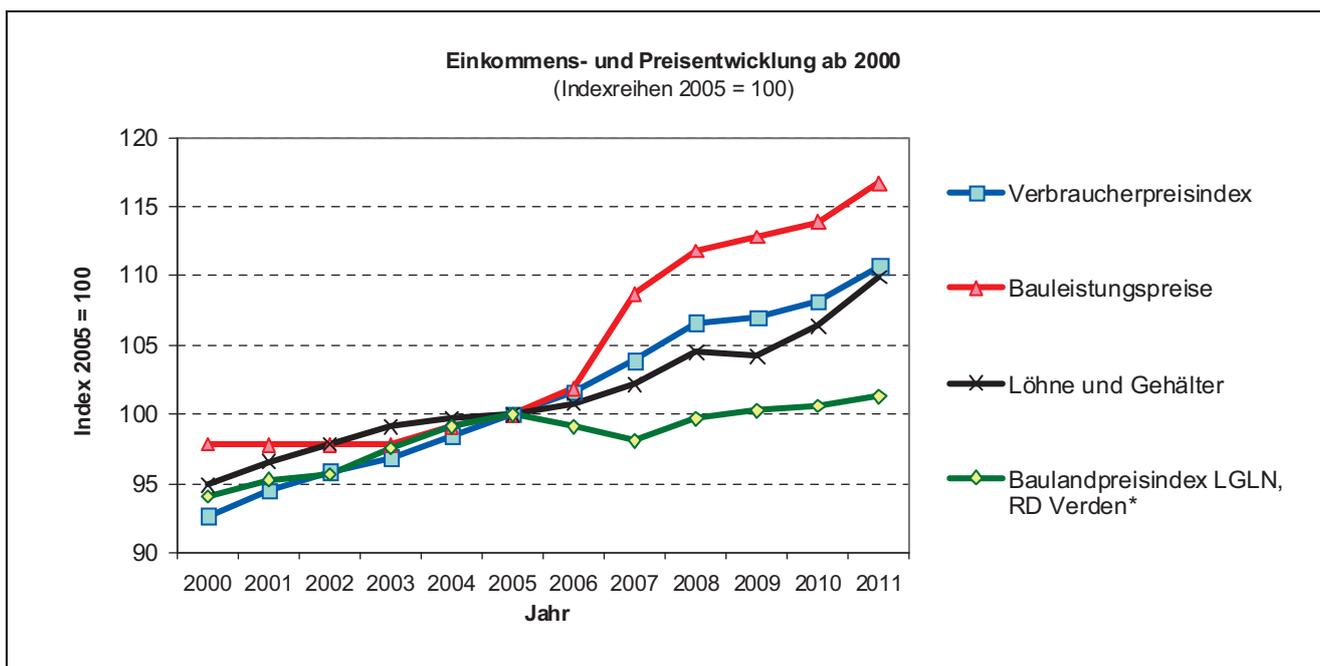
	Gesamtfläche km ²	Bauflächen (bebaut und unbebaut) %	Landwirt- schaftsflächen %	Waldflächen %	Sonstige Flächen %
Landkreis Rotenburg (Wümme)	2.070	5	72	15	8
Landkreis Heidekreis	1.874	5	42	32	21
Landkreis Verden	788	8	69	13	10

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

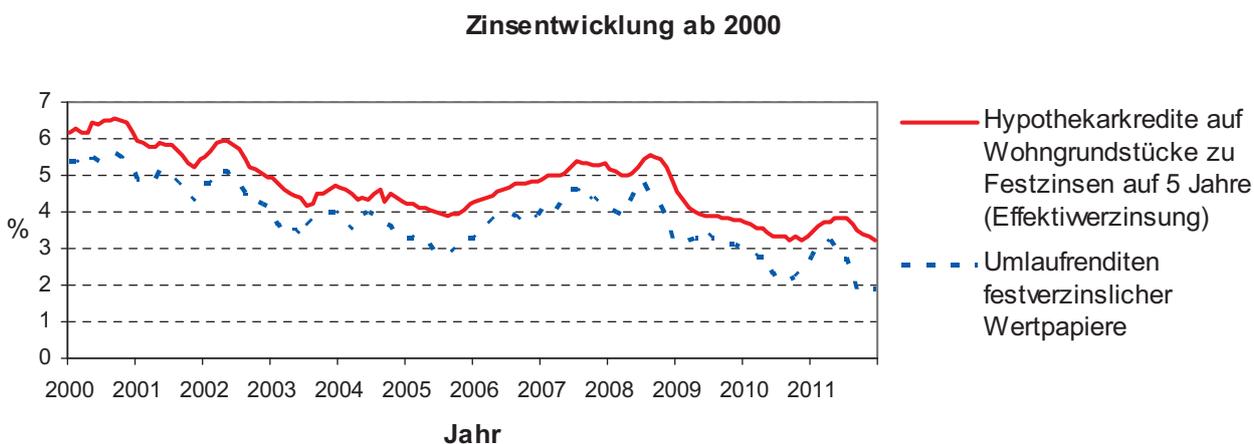
Für die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten, wie Konjunkturverlauf, Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen von Bedeutung. Sie werden deshalb hier dargestellt. Die Bauleistungspreise wurden im besonderen Ausmaß von der Mehrwertsteuererhöhung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

Die Baulandpreise sind nach mehreren Epochen eines starken Anstiegs, zuletzt in den 1990er-Jahren, seit dem Jahr 2005 kaum noch angestiegen. Die Stagnation hat sich 2011 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), Heidekreis, 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), Heidekreis und Verden insgesamt **5.527 Verträge** (5.201 Verträge in 2010) über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Es wurden im Jahr 2011 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von **4.399 ha** (4.649 ha in 2010) im Gesamtwert von **611,6 Millionen Euro** (506,0 Mio. € in 2010) umgesetzt. Die Zahl der Vorgänge ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 6,3 % und der Geldumsatz um 20,9 % gestiegen, der Flächenumsatz jedoch um 5,4 % gesunken.

Die Umsatzsteigerungen sind jedoch nicht gleichmäßig auf die Landkreise verteilt. Eine starke Marktbelebung ist im Landkreis Verden eingetreten mit 200 Vertragsvorgängen und 64 Mill. € Geldumsatz mehr als im Vorjahr (+ 12,5% bzw. + 35,7%). Dagegen zeigt sich der Grundstücksmarkt im Landkreis Heidekreis wie schon im Vorjahr stagnierend (+ 1,3% bzw. + 0,5%). Der Landkreis Rotenburg (Wümme) rangiert mit einem Umsatzplus von 5,0% bzw. 23,3% etwa in der Mitte.

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

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
LGLN, RD Verden	5.527	+ 6,3 %		611,6	+ 20,9 %		4.399	- 5,4 %	
Landkreis Rotenburg (Wümme)	2.231	+ 5,0 %		212,6	+ 23,3 %		2.270	- 5,0 %	
Landkreis Heidekreis	1.550	+ 1,3 %		158,1	+ 0,5 %		1.195	- 10,7 %	
Landkreis Verden	1.746	+ 12,9 %		240,9	+ 35,7 %		934	+ 1,4 %	

Die Gesamtzahl der Kauffälle wird zunächst in die folgenden Grundstücksarten unterteilt:

- **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.

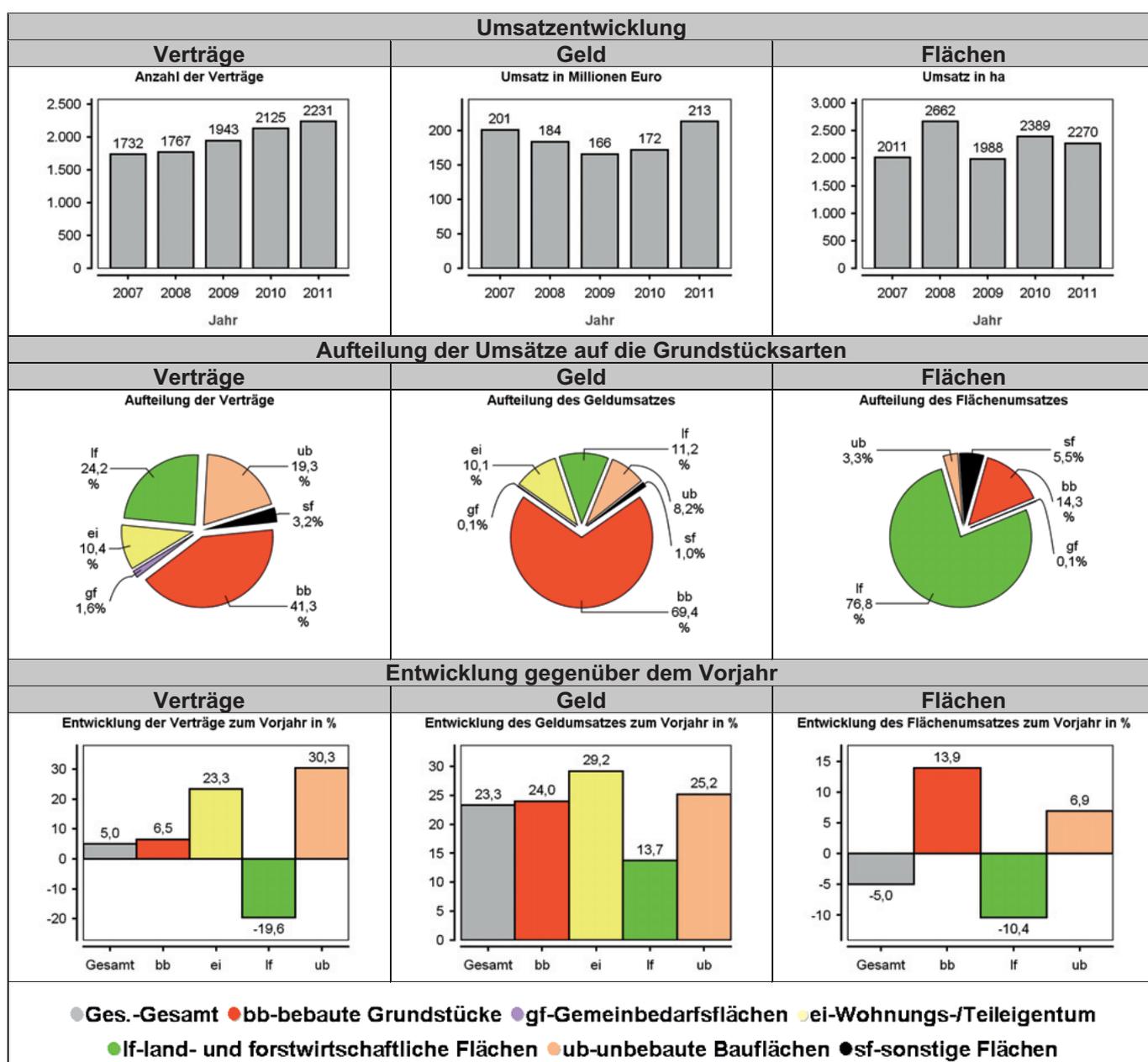
Nach der Aufteilung der Kauffälle in die einzelnen Marktsegmente erkennt man die in den Landkreisen Verden und Rotenburg (Wümme) vorrangig prosperierenden Immobilienteilmärkte: Eigentumswohnungen und Bauplätze für den individuellen Wohnhausbau.

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.

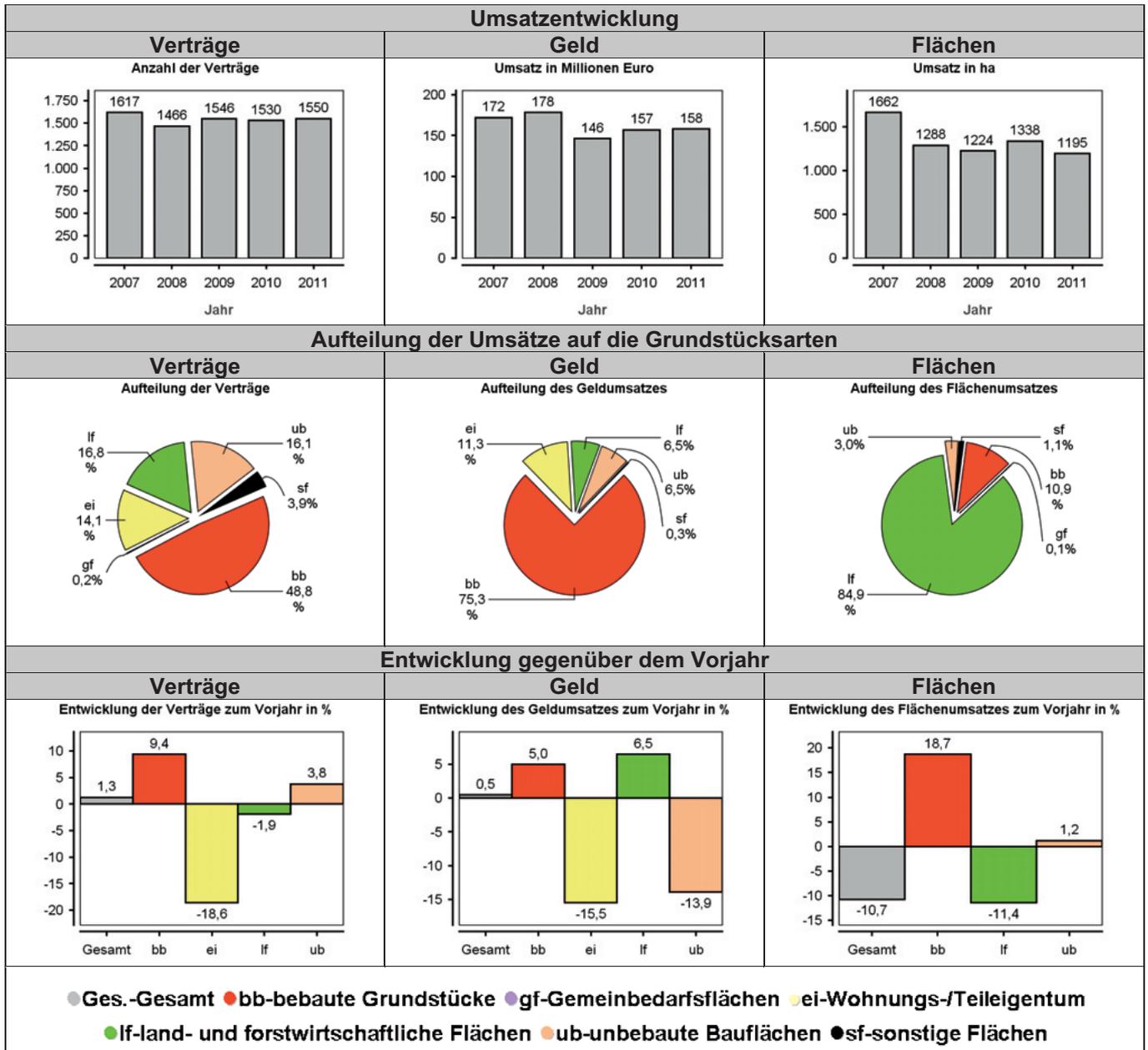
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detaillierte Aussagen.

4.1 Umsatzentwicklung

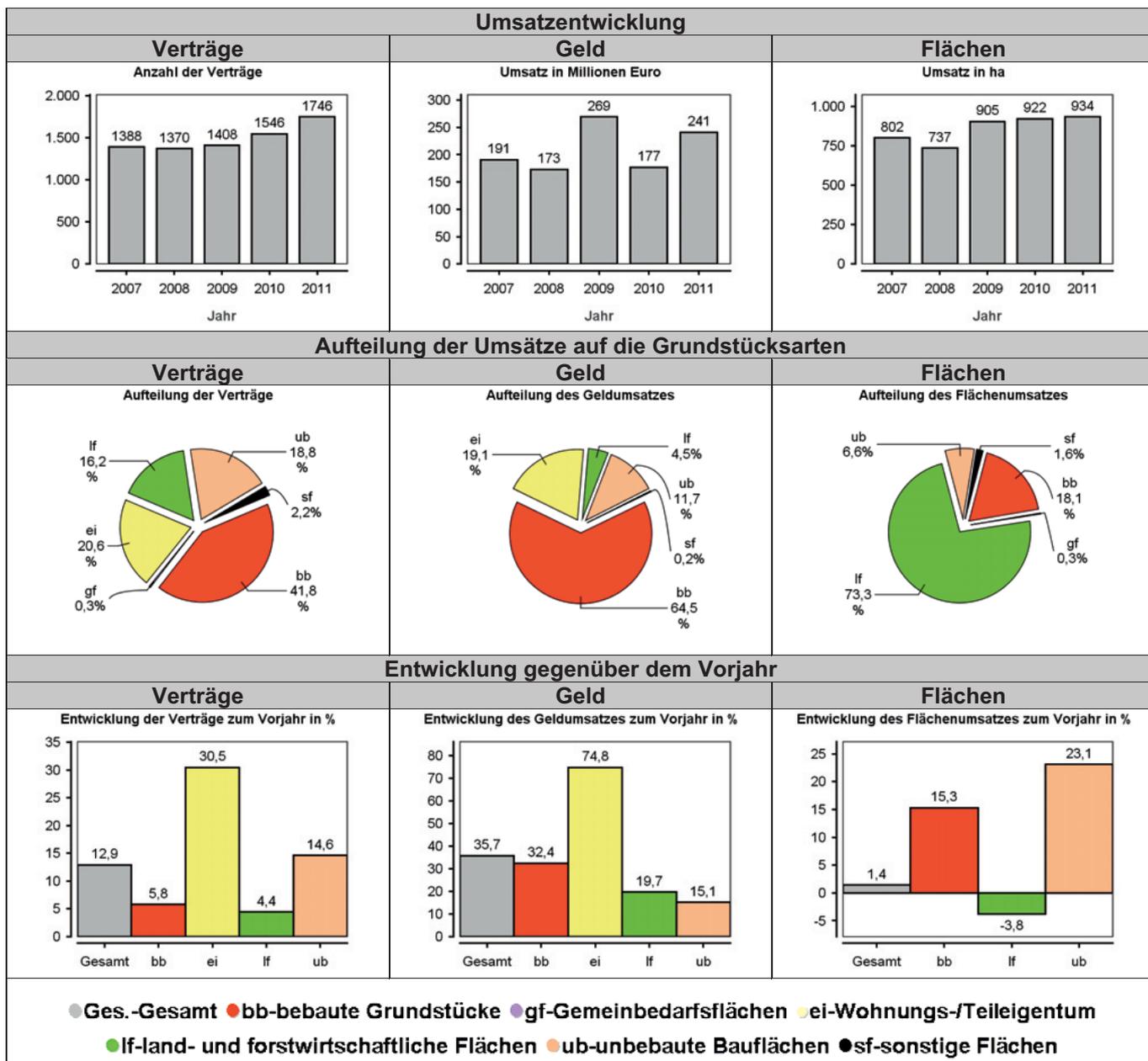
Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Heidekreis



Landkreis Verden



5 Bauland

5.1 Allgemeines

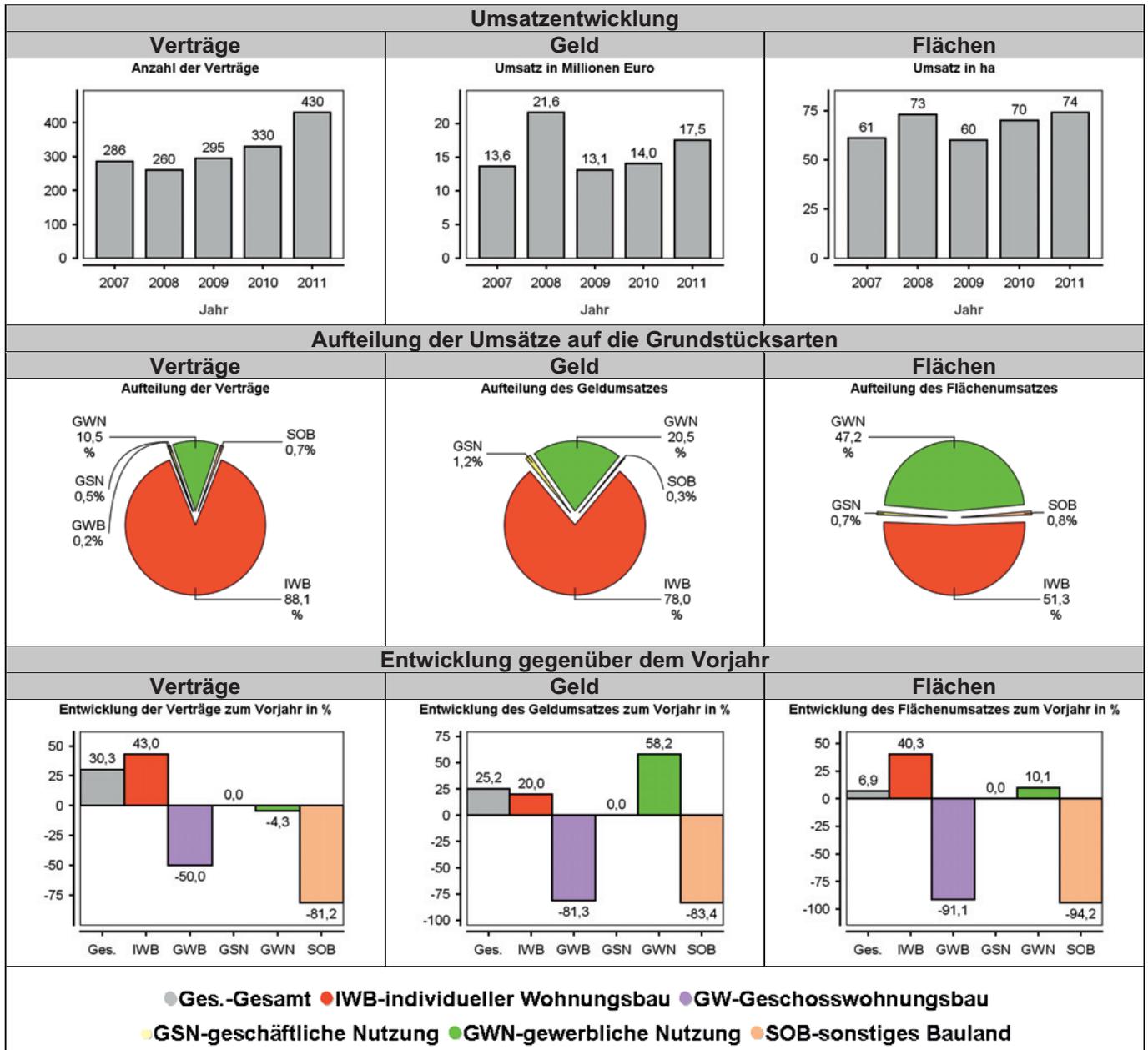
Die Kauffälle über unbebaute Baulandflächen werden im Folgenden nach der Art der künftigen Nutzung der Fläche unterteilt. Die überwiegende Zahl betrifft im Berichtsgebiet Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und Gewerbebauland. Für andere Nutzungen vorgesehene Baulandflächen, z.B. für den Geschosswohnungsbau 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.

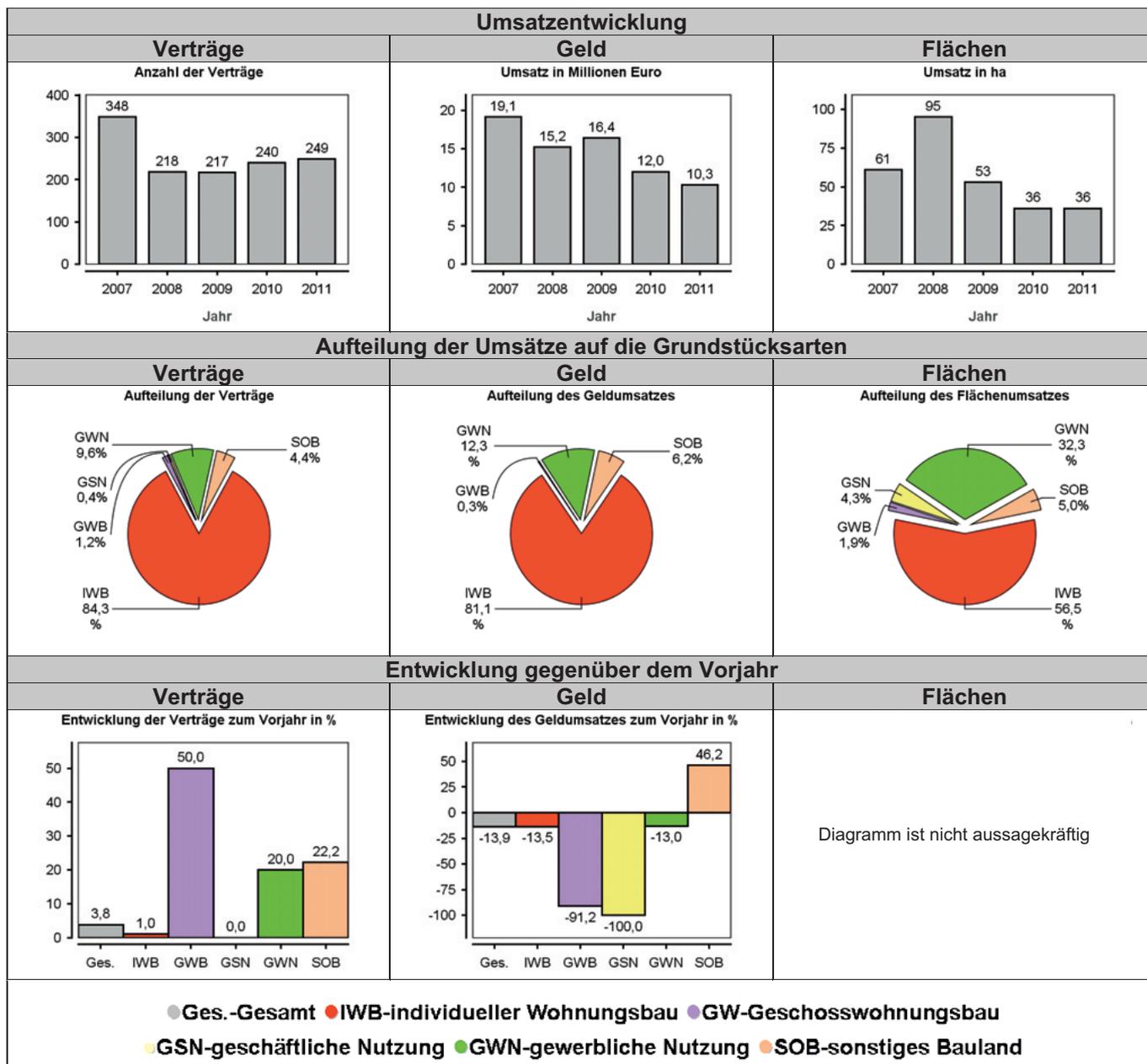
Im Landkreis Rotenburg (Wümme) wurden im Berichtsjahr 379 Kauffälle von **Wohnbaulandflächen** registriert, 115 mehr als im Vorjahr (+ 43%). Auch im Landkreis Verden lässt sich seit zwei Jahren eine Belebung des Baulandhandels und der Baukonjunktur im Bereich des individuellen Wohnungsbaus erkennen, nicht jedoch im Heidekreis. In Anbetracht galoppierender Kraftstoffpreise stehen aktuell offenbar zentrale Wohnquartiere in der Nähe der bedeutenden Wirtschaftszentren höher in der Käufergunst als Wohnquartiere im Landkreis Heidekreis, die vielfach eine landschaftlich reizvolle aber dezentralere Lage aufweisen.

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.

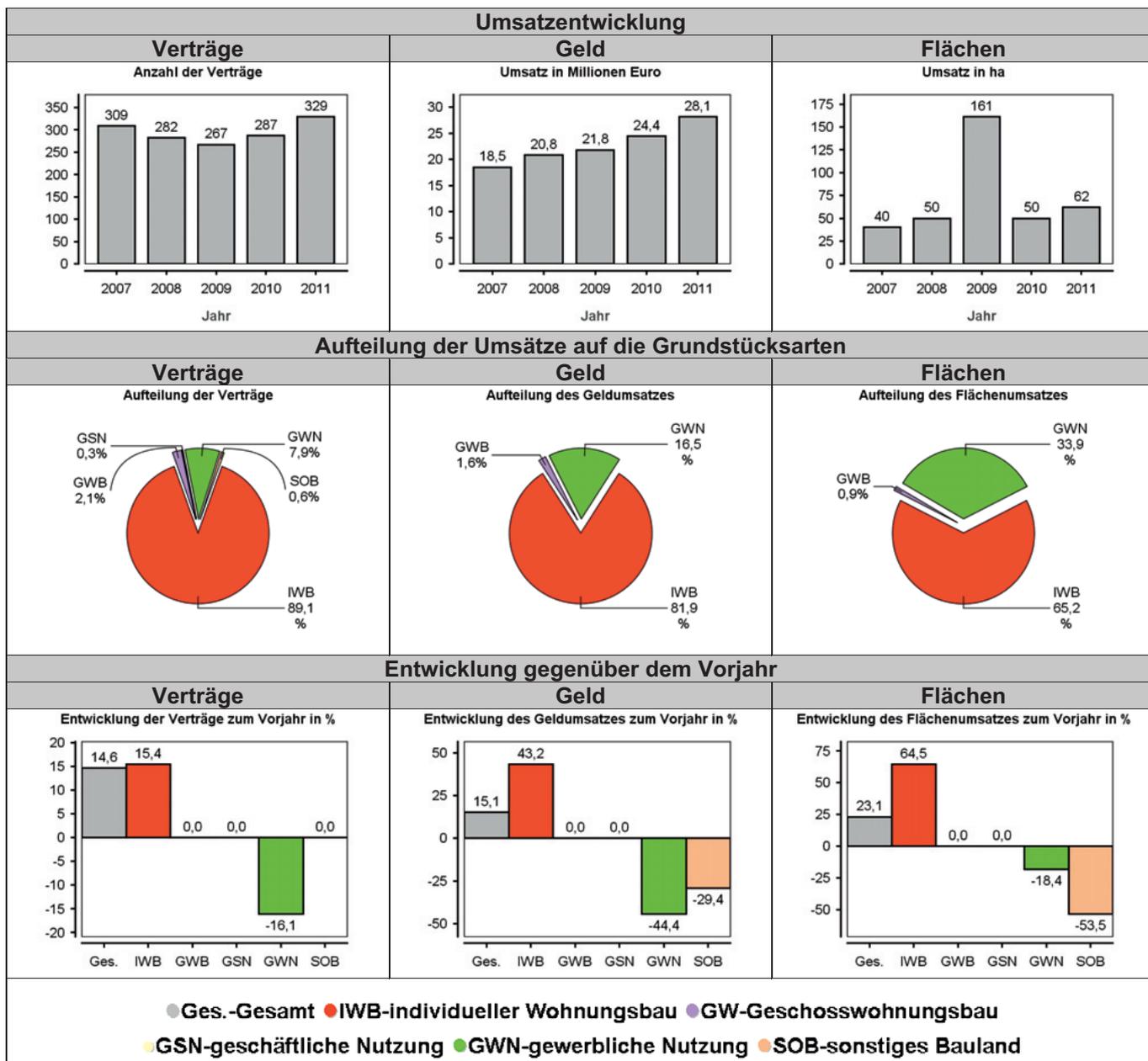
Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Heidekreis



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)	10	(5)	985	(1.019)	27	(30)
Bremervörde, Umland	1	(6)	*)	(891)	*)	(32)
Stadt Bremervörde	16	(6)	819	(705)	73	(70)
Gnarrenburg, zentral	7	(--)	741	(--)	42	(--)
Gnarrenburg, Umland	4	(9)	933	(1.067)	33	(32)
Tarmstedt, zentral	1	(4)	*)	(1.159)	*)	(55)
Tarmstedt (SG), Umland	5	(4)	925	(873)	60	(45)
Zeven (SG), Umland	7	(3)	1.183	(788)	36	(41)
Stadt Zeven, zentral	5	(9)	850	(744)	81	(75)
Selsingen (SG)	15	(8)	882	(879)	35	(31)
Sittensen (SG), Umland	4	(1)	980	(*)	46	(*)
Sittensen, zentral	13	(12)	913	(937)	77	(80)
Fintel (SG)	6	(10)	1.180	(909)	34	(50)
Scheeßel, zentral	7	(7)	749	(829)	83	(85)
Scheeßel, Umland	8	(10)	884	(1.029)	57	(47)
Rotenburg, Umland	--	(--)	--	(--)	--	(--)
Stadt Rotenburg	16	(28)	639	(688)	96	(100)
Sottrum, zentral	1	(1)	*)	(*)	*)	(*)
Sottrum (SG), Umland	14	(8)	1.078	(997)	46	(39)
Bothel (SG)	10	(7)	882	(859)	44	(40)
Visselhövede, Umland	9	(3)	919	(831)	37	(33)
Stadt Visselhövede	4	(2)	1.146	(*)	49	(*)
Landkreis Rotenburg (Wümme)	163	(143)	901	(875)	56	(61)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Heidekreis

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²	
Ahlden (SG)	11	(8)	827	(854)	34	(38)
Bispingen	11	(7)	950	(860)	56	(48)
Bomlitz	5	(6)	747	(868)	38	(35)
Bad Fallingb., Stadt	6	(6)	940	(863)	49	(49)
Munster, Stadt	14	(10)	843	(702)	55	(55)
Neuenkirchen	5	(7)	1.395	(1.125)	39	(39)
Osterheide, Gmdfr.Bez.	--	(--)	--	(--)	--	(--)
Rethem (Aller) (SG)	3	(1)	1.229	(*)	22	(*)
Schneverdingen, Stadt	18	(20)	837	(761)	68	(68)
Schwarmstedt (SG)	16	(16)	852	(853)	55	(58)
Soltau, Stadt	24	(21)	710	(736)	83	(90)
Walsrode, Stadt	21	(23)	798	(846)	59	(55)
Wietzendorf	5	(5)	833	(766)	42	(41)
Landkreis Heidekreis	139	(130)	850	(820)	58	(59)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Verden

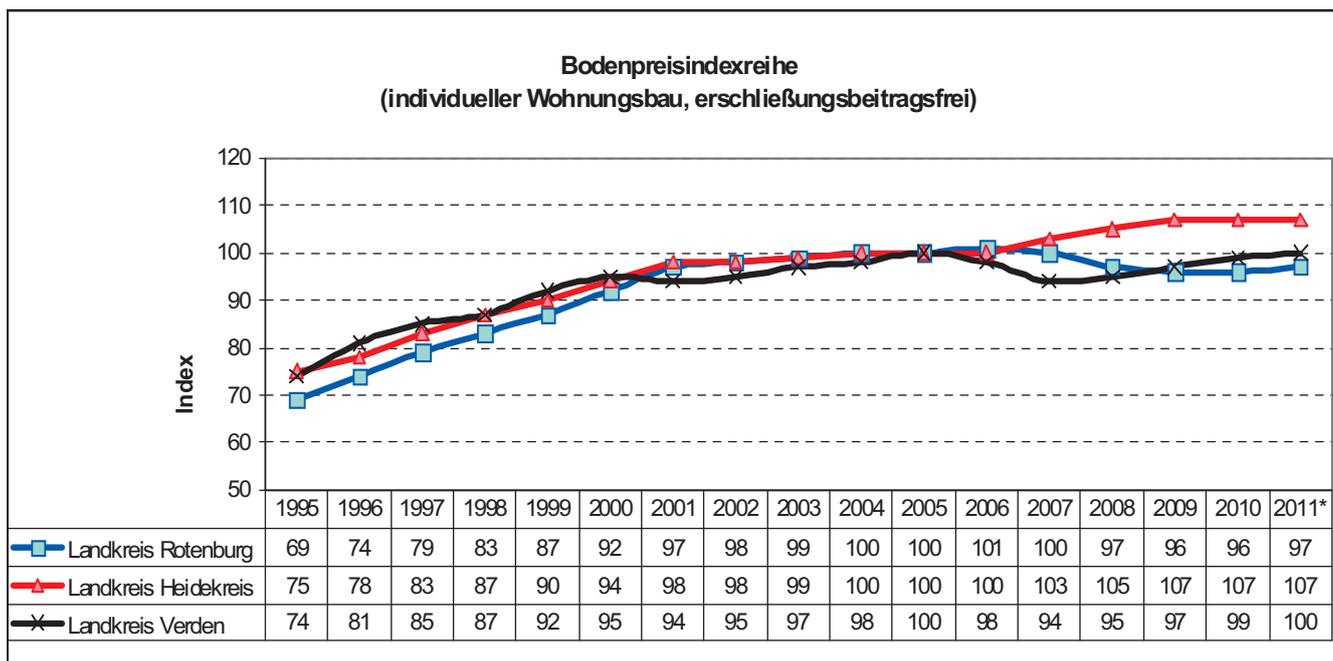
Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²	
Achim	55	(62)	623	(627)	141	(133)
Dörverden	7	(7)	795	(1.137)	49	(51)
Kirchlinteln	9	(14)	885	(944)	71	(46)
Langwedel	20	(17)	926	(677)	83	(89)
Ottersberg	20	(9)	671	(847)	89	(88)
Oyten	18	(12)	721	(794)	131	(111)
Thedinghausen (SG)	49	(17)	856	(848)	67	(68)
Verden	32	(23)	805	(800)	96	(102)
Landkreis Verden	210	(161)	764	(755)	100	(101)

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 2005.

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 2011 sind vorläufig. Der Index wird unter Anwendung einer gleitenden Mittelbildung ermittelt.

Der wiederbelebte Baulandhandel in den Landkreisen Rotenburg (Wümme) und Verden hat bislang noch nicht auf die Preise durchgeschlagen, die seit etwa zehn Jahren im Berichtsgebiet kaum eine Bewegung nach oben oder unten erkennen lassen. Inflationbereinigt ist die Stagnation in dieser Zeitspanne gleichbedeutend mit einem Preisrückgang von ca. 20 %. In einigen Regionen der drei Landkreise sind aktuell gleichwohl leichte Preissteigerungen, in anderen leichte Preisrückgänge zu beobachten.

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 2011 zu 41,- €/m² veräußert. Welcher Preis wäre vermutlich im Jahre 1995 zu erzielen gewesen?

Index im Jahr 2011: 97
 Index im Jahr 1995: 69

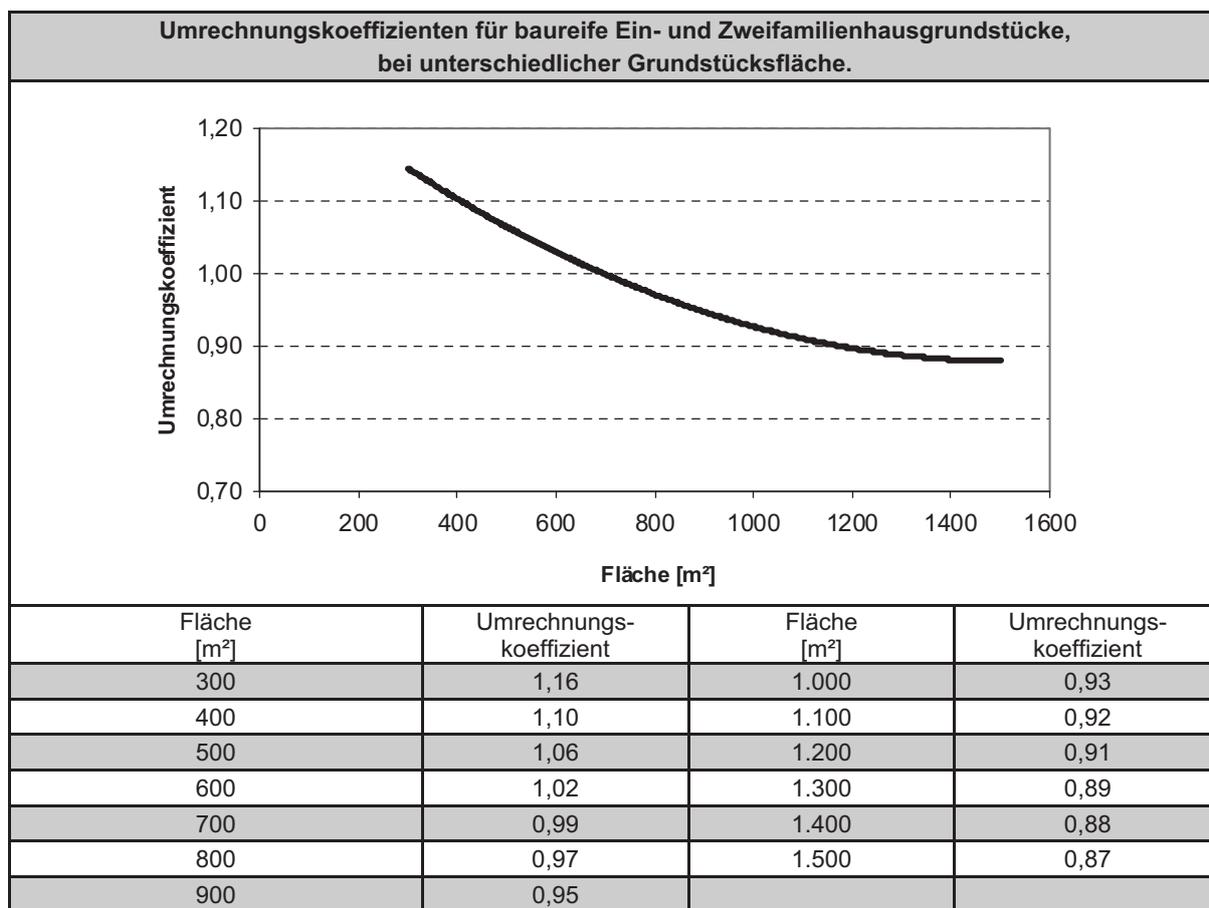
geschätzter Bodenwert 1995 : $41,- \text{ €/m}^2 \times 69 / 97 = \text{ca. } 29,- \text{ €/m}^2$ (bzw. ca. 57,- DM/m²)

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 01.11.2009 bis 31.10.2011 ermittelt.

LGLN, RD Verden – Landkreise ROW, HK 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 = 1,02
1.200 m² = 0,91

Umrechnung: 70,- €/m² x 0,91/1,02 = **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 (Wümme)	18	(12)	7.200	(4.600)	16	(13)
Heidekreis	14	(10)	3.646	(3.420)	16	(17)
Verden	10	(12)	2.400	(12.167)	29	(38)

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	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Rotenburg (Wümme)	16	16	16	19	13	16
Heidekreis	26	27	20	25	17	16
Verden	35	27	32	33	38	29

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 künftige Bebauung konkret 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 2011 wurden im Berichtsgebiet insgesamt 33 Flächen (im Vorjahr 20) mit einer Gesamtgröße von 26,7 ha (im Vorjahr 13,5 ha) veräußert, die einer Baulandvorstufe zuzuordnen sind; in 27 Fällen mit 19,7 ha Gesamtfläche Vorstufen des Wohnbaulandes, in 6 Fällen und 7,0 ha Vorstufen des Gewerbebaulandes.

Die aktuellen Kaufpreise für Vorstufen des Wohnbaulandes liegen in der Spanne von 4,60 bis 50 €/m² oder 9,5 bis 52 % des Baulandwertes (erschließungsbeitragsfrei), mit einem Mittelwert bei 31 % des Baulandwertes.

Für Vorstufen des Gewerbebaulandes wurden Preise in der Spanne von 3 bis 14 €/m² oder 19 bis 91 % des vergleichbaren/benachbarten Gewerbebaulandrichtwertes (erschließungsbeitragsfrei) gezahlt. Der Mittelwert liegt bei 36 %.

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 Resthöfe. 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 innerörtlichen Wohngrundstücken grundsätzlich Preisabschläge marktconform.

Der Gutachterausschuss Verden hat zum 31.12.2011 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), Heidekreis 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 Wohnbauland im benachbarten Dorfgebiet) 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 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), Heidekreis und Verden dienen:

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**.

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 landwirtschaftlicher Nutzflächen.

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 2005 bis 2011 wurden insgesamt 22 Erbbaurechte neu begründet und 121 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke 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. Ein nicht unerheblicher Anteil der Kaufpreise ist von individuellen Veräußerungsumständen und besonderen Vertragsbedingungen so stark beeinflusst, dass diese Fälle in die folgende Auswertung zur Ermittlung von durchschnittlichen Preisen und Wertrelationen nicht einbezogen wurden. Die Abhängigkeit der Kaufpreise von einzelnen tatsächlichen und vertraglichen Merkmalen kann aufgrund der verbleibenden kleinen Stichprobe nicht weiter untersucht werden. Der mittlere Vergleichsfaktor kann daher nur einen groben Orientierungsrahmen bieten.

Verkäufe von mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücken			
Landkreise Rotenburg (Wümme), Heidekreis und Verden	Kaufpreis	Richtwert Wohnbauland	Vergleichsfaktor
Spanne	12,- bis 129,- €/m ²	25,- bis 132,- €/m ²	(0,25 bis 1,08)
Mittelwerte	51,- €/m²	83,- €/m²	0,63

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.

Der aktuelle landwirtschaftliche Grundstücksmarkt ist geprägt durch das Missverhältnis einer ständig wachsenden Nachfrage nach einem nicht vermehrbaren Wirtschaftsgut. Die Flächenumsätze sind insofern in allen drei Landkreisen ausgehend von einem hohen Niveau der Vorjahre leicht zurückgegangen, die Preise jedoch wiederum stark gestiegen, insbesondere im Landkreis Rotenburg (Wümme). Im nördlichen Altkreis Bremervörde haben sich die durchschnittlichen Ackerpreise in den vergangenen sechs Jahren teilweise mehr als verdoppelt.

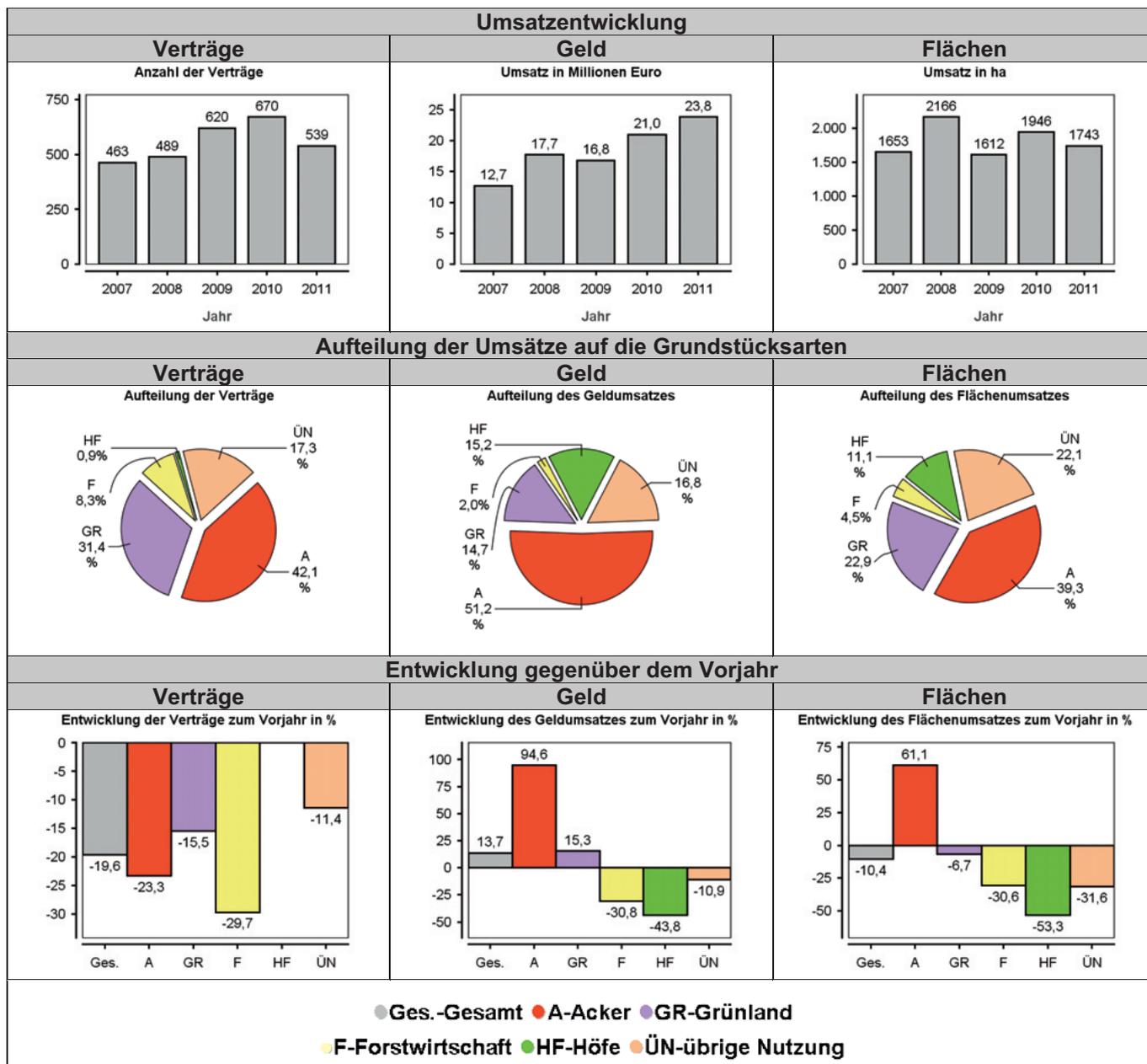
Ursächlich für die Preissteigerungen und ihre regional unterschiedlichen Ausprägung ist vorrangig die staatliche Förderung der alternativen Energieerzeugung, die zu einem Bauboom von Biogasanlagen und zum Anbau von Energierohstoffen auf jeder verfügbaren Fläche geführt hat. Mit über 130 Gasproduzenten weist der Landkreis Rotenburg (Wümme) die höchste Anlagendichte im Land Niedersachsen auf. Zusätzlich preistreibend wirkt sich hier die Landinanspruchnahme durch mehrere Straßenbauprojekte (A1-Verbreiterung samt neuer Autobahnanschlussstelle und Umgehungsstraße Eldorf, projektierte Küstenautobahn A 20) aus. Verluste an den verfügbaren landwirtschaftlichen Flächen entstehen nicht nur durch die Straßen selbst, sondern zusätzlich durch die damit verbundenen Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich an anderer Stelle.

Auch für Waldflächen werden seit sechs Jahren steigende Umsätze und Preise registriert, insbesondere in den Landkreisen Verden und Rotenburg (Wümme). Dass im Landkreis Rotenburg (Wümme) 2011 der Rekordumsatz des Vorjahres nicht erreicht wurde, ist diesbezüglich kein Indiz für eine Trendwende. Der aktuelle Jahresumsatz übersteigt den mittleren Umsatz der Jahre bis 2005 um etwa das Doppelte.

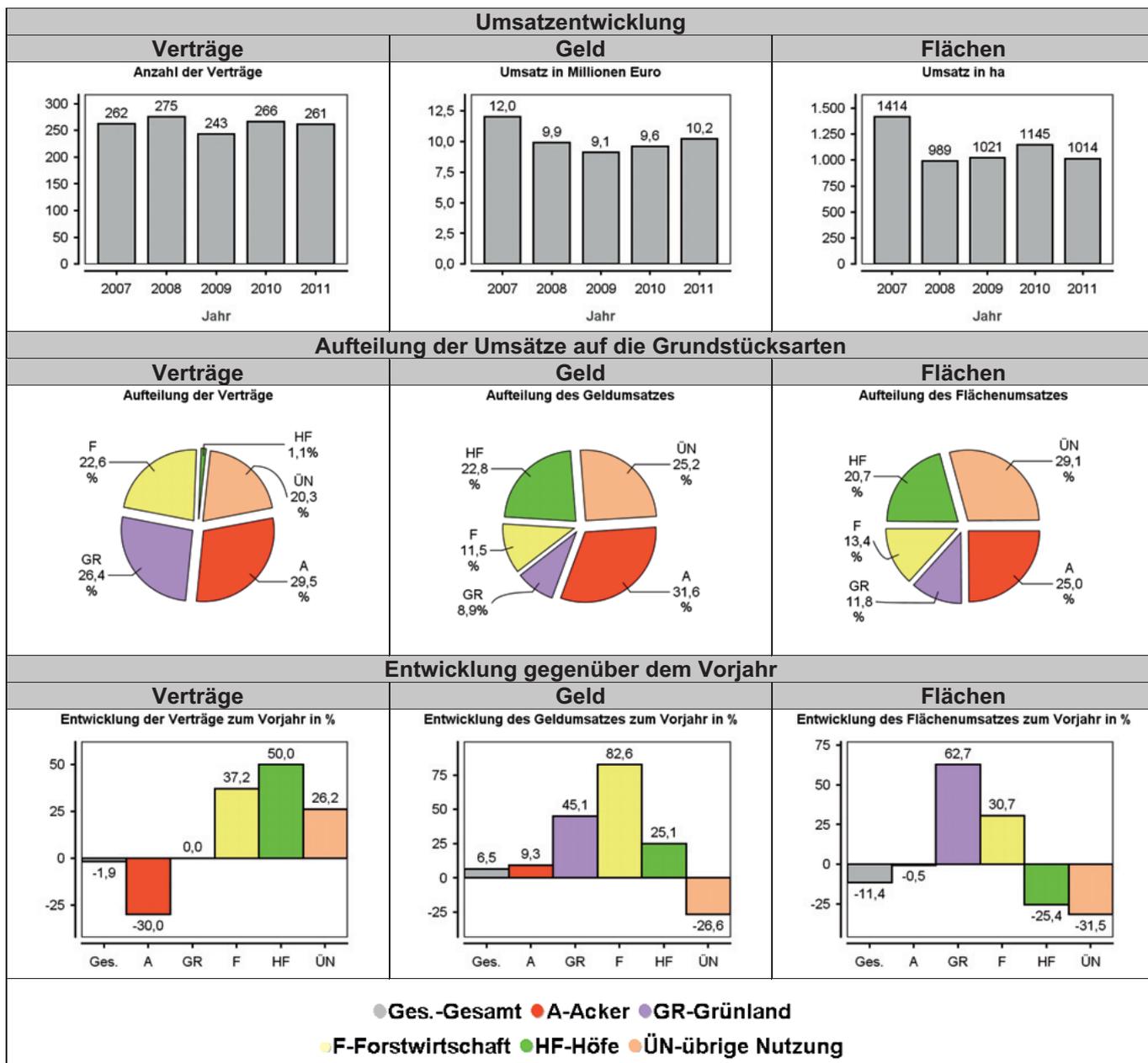
Der nach Nutzungsarten gegliederte Umsatz im Berichtsjahr und die Entwicklung der letzten fünf Jahre werden in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

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.

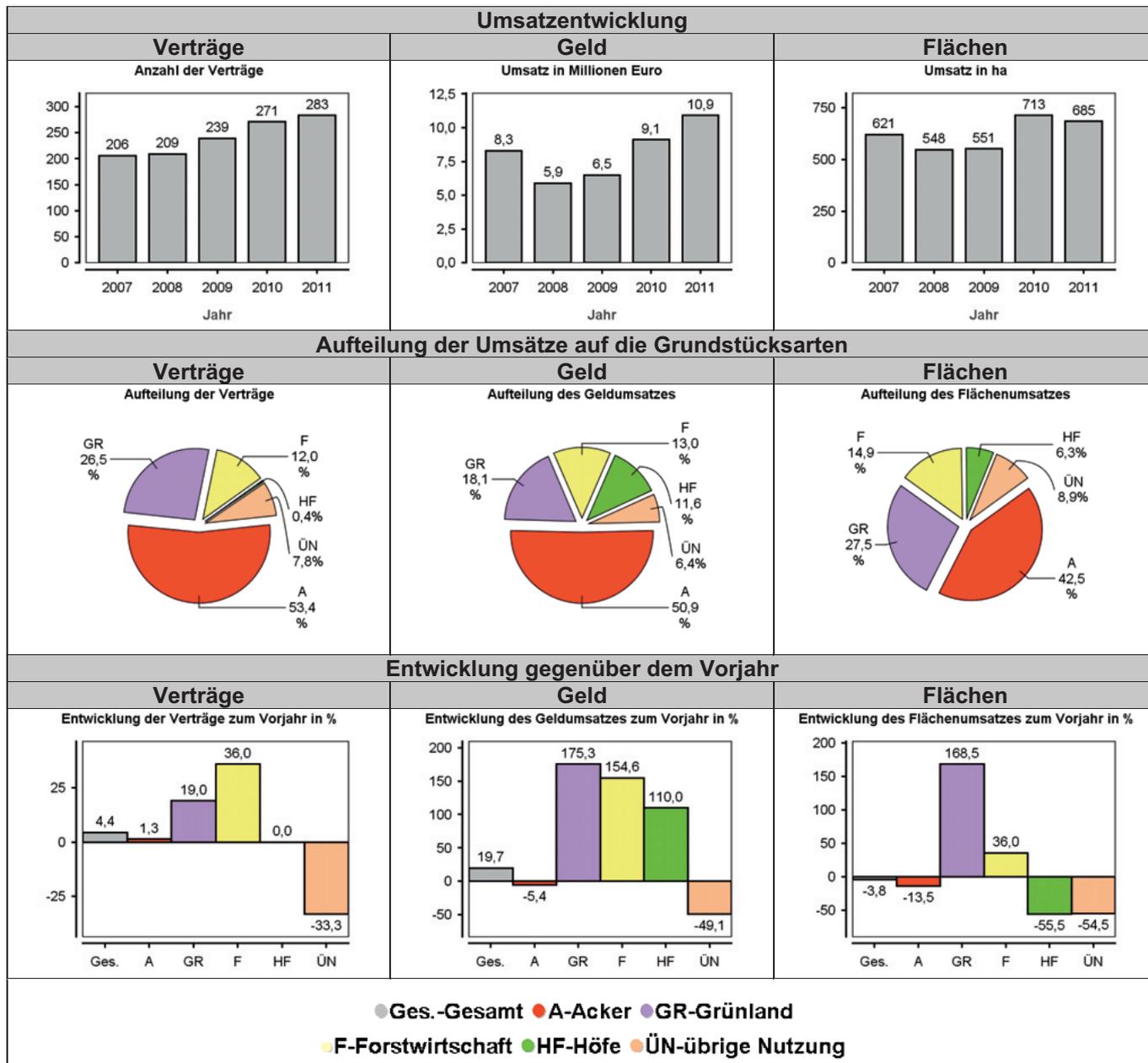
Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Heidekreis



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)	227	3,02	1,78	+ 29,0 %
Landkreis Heidekreis	77	3,29	1,27	+ 17,6 %
Landkreis Verden	151	1,93	1,90	+ 20,3 %

Gebiet	Ackerzahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
				Mittel	Spanne
Landkreis Rotenburg (Wümme)	bis 40	170	3,66	1,78	0,73 – 3,70
	41 – 60	1	--	--	--
Landkreis Heidekreis	bis 40	53	4,37	1,28	0,74 – 2,00
	41 – 60	3	1,33	1,13	1,00 – 1,20
Landkreis Verden	bis 40	70	1,92	1,60	0,80 – 4,53
	41 – 60	16	3,45	2,49	1,60 – 4,50
	61 – 80	11	4,75	2,17	1,53 – 2,85

Grünland

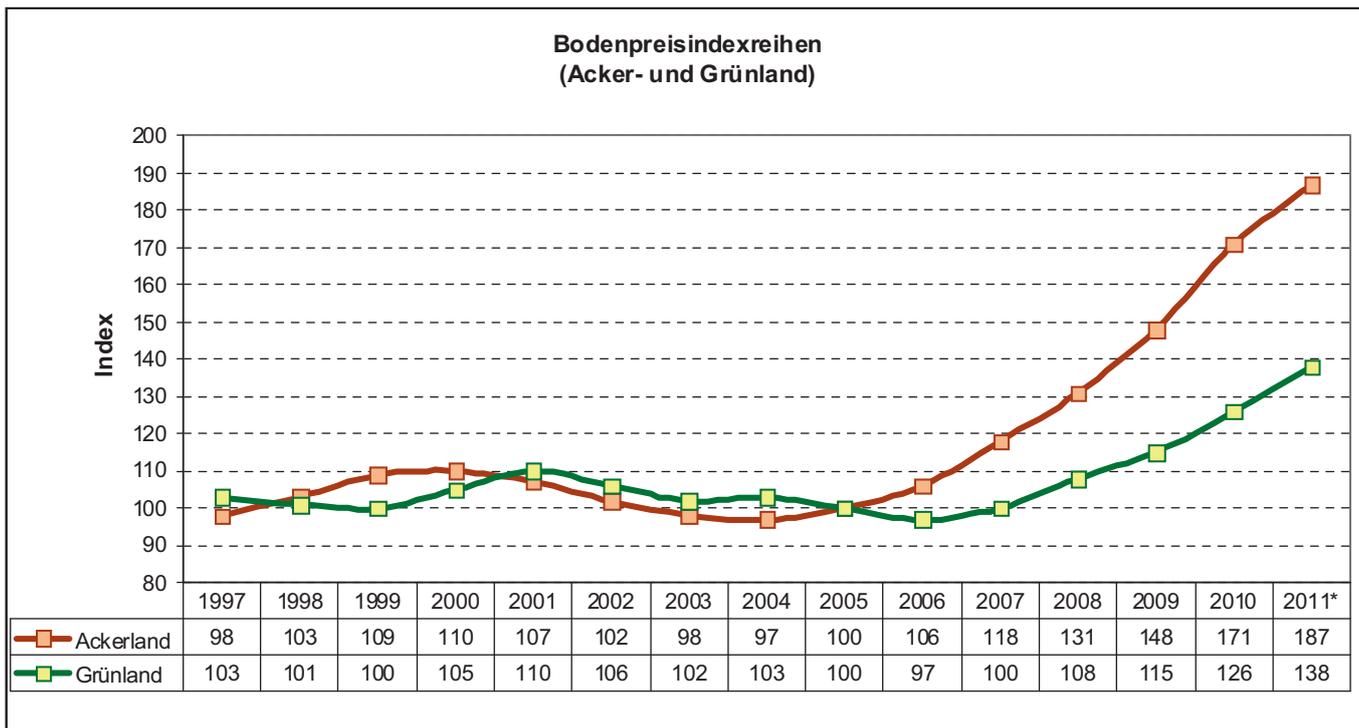
Gebiet	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m ²)	Veränderung gegen- über dem Vorjahr (%)
Landkreis Rotenburg (Wümme)	169	2,37	0,88	+ 23,9 %
Landkreis Heidekreis	69	1,73	0,77	+ - 0,0 %
Landkreis Verden	75	2,51	1,05	+ 2,9 %

Gebiet	Grünland- zahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
				Mittel	Spanne
Landkreis Rotenburg (Wümme)	bis 40	118	3,07	0,76	0,17 – 2,20
	41 – 60	9	1,86	0,97	0,27 – 1,60
Landkreis Heidekreis	bis 40	34	2,35	0,85	0,28 – 2,01
	41 – 60	11	2,85	0,78	0,40 – 1,30
	61 – 80	1	--	--	--
Landkreis Verden	bis 40	43	3,53	0,89	0,20 – 1,50
	41 – 60	5	2,53	1,19	0,70 – 1,55
	61 – 80	1	--	--	--

6.2.2 Preisentwicklung

Die folgenden Indexreihen stellen die Preisentwicklung seit 1997 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 2005 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 2011 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 2011 bei 1,30 €/m².

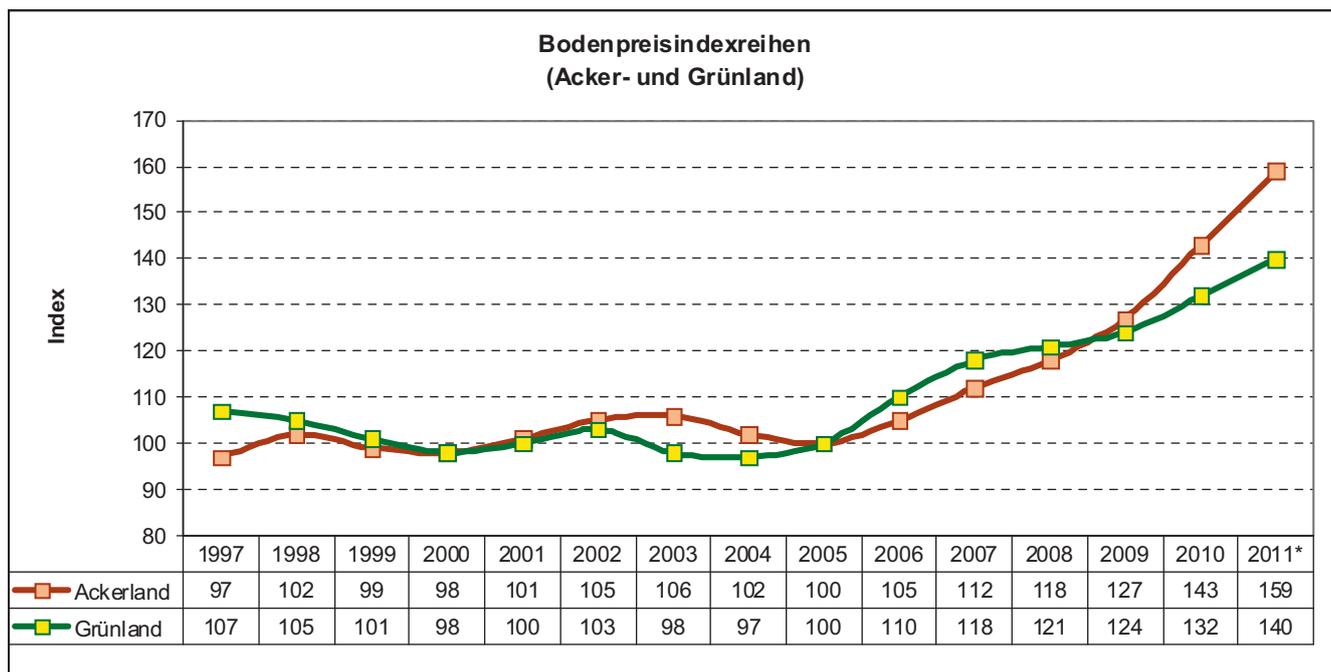
Welcher Wert kann im Jahre 1997 angenommen werden?

Index im Jahre 2011: 187

Index im Jahre 1997: 98

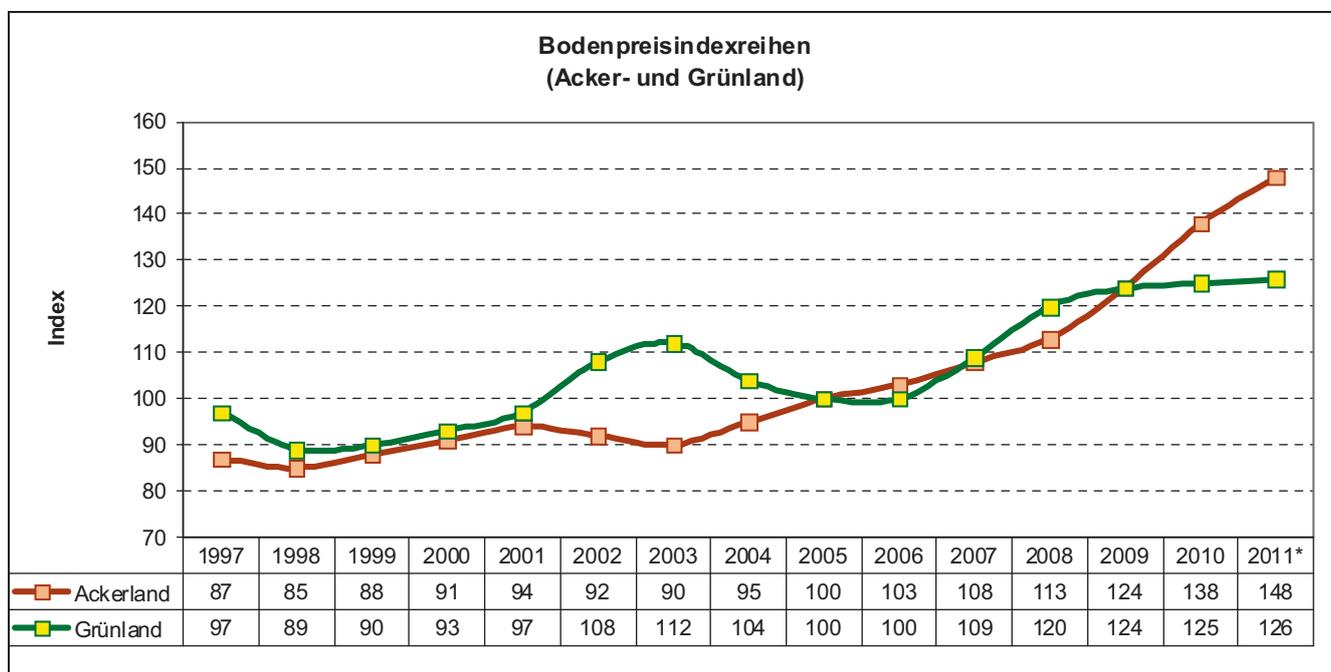
Bodenwert 1996: $1,30 \text{ €/m}^2 \times 98 / 187 = 0,68 \text{ €/m}^2$, bzw. 1,33 DM/m².

Landkreis Heidekreis



*) Die Indexzahlen für 2011 sind vorläufig.

Landkreis Verden



*) Die Indexzahlen für 2011 sind vorläufig.

6.3 Höfe

Im Jahr 2011 wurden in den drei Landkreisen insgesamt 9 (im Vorjahr 8) ganze Höfe einschließlich ihrer landwirtschaftlichen Nutzflächen veräußert. Die landwirtschaftlichen Flächen hatten eine durchschnittliche Größe von 49,7 ha. Der mittlere Kaufpreis betrug 0,80 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

Haupteinflussgröße 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 Bestandswert 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 Heidekreis erfüllt. Die Entwicklung der mittleren Kaufpreise zeigt in diesem Marktsegment in den vergangenen fünf Jahren einen Preisanstieg um ca. 30% an.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

2011 wurden insgesamt 45 Waldflächen veräußert. Es wechselten insgesamt 77,8 ha im Wert von 0,48 Mio. € den Eigentümer. Im Vorjahr waren es 63 Flächen mit 111,1 ha und einem Geldvolumen von 0,69 Mio. €. Die Durchschnittspreise der letzten fünf Jahre (2007 – 2011) 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	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
	2011	8	1,1	0,87	0,22	3,26
5-Jahreswerte		58	2,8	0,87	0,10	4,18
Nadelwald	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
	2011	25	1,8	0,93	0,30	3,71
5-Jahreswerte		128	2,1	0,76	0,16	3,75

Landkreis Heidekreis

2011 wurden 59 (43) Kaufverträge für Waldflächen registriert. Umgesetzt wurden insgesamt 136 ha (104 ha) für 1,18 Mio. € (0,644 Mio. €). Die Klammerangaben beziehen sich auf das Vorjahr.

Die Durchschnittswerte der Jahre 2007 – 2011 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	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
	2011	14	0,85	0,71	0,41	1,01
5-Jahreswerte		57	1,0	0,66	0,29	1,62
Nadelwald	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
	2011	29	2,7	0,78	0,25	1,21
5-Jahreswerte		172	4,1	0,72	0,20	2,12

Landkreis Verden

2011 wurden 34 (25) Kauffälle für Waldgrundstücke registriert. Der Gesamtflächenumsatz betrug 101,8 ha (74,8 ha), der Geldumsatz 1,41 Mio. € (554.000,- €). Die Klammerangaben beziehen sich auf das Vorjahr.

Die Durchschnittspreise der letzten fünf Jahre (2007 – 2011) sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen					
Art	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Mittelwert (€/m ²)	Spanne €/m ²	
				von	bis
Laubwald	6	1,1	0,72	0,50	0,97
Mischwald	16	2,9	1,03	0,26	3,55
Nadelwald	55	3,1	0,85	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, Geringstland				
Jahr	Anzahl	Mittelwert	von	bis
		€/m ²	€/m ²	€/m ²
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
2011	11	0,29	0,13	0,50
2007 bis 2011	61	0,29	0,03	0,91

Landkreis Heidekreis

Durchschnittspreise für Heide, Moor, Öd- und Unland, Geringstland				
Jahr	Anzahl	Mittelwert	von	bis
		€/m ²	€/m ²	€/m ²
2007	2	*)	*)	*)
2008	8	0,38	0,19	0,90
2009	5	0,41	0,15	0,65
2010	5	0,35	0,10	0,60
2011	16	0,29	0,10	0,75
2007 bis 2010	36	0,35	0,10	0,90

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Verden

Durchschnittspreise für Heide, Moor, Öd- und Unland, Geringstland				
Jahr	Anzahl	Mittelwert	von	bis
		€/m ²	€/m ²	€/m ²
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	*)	*)	*)
2011	2	*)	*)	*)
2007 bis 2011	20	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 i. d. R. nicht über den Werten landwirtschaftlicher Flächen gehandelt.

Durchschnittspreise für Ersatzflächen (aus den Jahren 2007 bis 2011)

Landkreise	Anzahl	Spanne		Mittelwerte
		von	bis	
Rotenburg (Wümme), Heidekreis und Verden				
Kaufpreise	38	0,30 €/m ²	3,00 €/m ²	1,33 €/m ²
Faktor Kaufpreis/Bodenrichtwert (Landwirtschaft)	38	0,5	2,5	1,38

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. auch nicht konkrete Aussicht auf die Zulässigkeit einer späteren Bebauung der Fläche im Einzelfall von Bedeutung sein.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

In den vergangenen 5 Jahren wurden 38 derartige Gartenlandflächen verkauft. Die Kaufpreise für Flächen bis 1.500 m² lagen in der Spanne zwischen 5,- und 35,- €/m², im Mittel bei 12,81 €/m². Im langjährigen Durchschnitt werden für derartige Gartenlandflächen Kaufpreise in Höhe von 26 % des jeweiligen Baulandrichtwertes bei einer Spanne von 10 bis 67 % gezahlt.

Landkreis Heidekreis

In den Jahren 2007 bis 2011 wurden 58 Garten- oder Hinterlandflächen verkauft. Die Kaufpreise für Flächen bis 500 m² lagen zwischen rd. 1,50 und 47,- €/m². Das Mittel der Kaufpreise lag bei 15,53 €/m² und entspricht rd. 30 % des jeweiligen Baulandrichtwertes bei einer Spanne von 3,3 bis 66,7 %. Für Flächen über 500 m² bis 1.000 m² waren es 10,17 €/m² bzw. rd. 22 % bei einer Spanne von 6,3 bis 52,3 %.

Landkreis Verden

In den vergangenen 5 Jahren wurden 22 Garten- oder Hinterlandflächen verkauft. Dabei wurden im Mittel 11 % des jeweiligen Baulandrichtwertes bei einer Spanne von 1 bis 57 % erzielt. Die Kaufpreise lagen zwischen 1,- und 43,- €/m², im Mittel aller Kauffälle bei 8,70 €/m².

Hinterlandflächen in Ortsrandlage erreichten dabei im Mittel lediglich 7% des Baulandrichtwertes (1 bis 32 %) und einen mittleren Preis von 3,62 €/m² (1,- bis 20,- €/m²), während Hinterlandflächen innerhalb von Ortslagen im Durchschnitt zu 18 % des Baulandrichtwertes (3 bis 57 %) bzw. zu einem mittleren Preis von 17,58 €/m² (3,- bis 43,- €/m²) gehandelt wurden.

7.2 Wasserflächen

Im Jahr 2011 wurden 9 Kauffälle mit einer Gesamtfläche von 9,77 ha und einem Geldumsatz von 0,10 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)	22	1.120 – 69.970	1,64	0,23	4,65
Heidekreis	16	1.890 – 33.460	1,92	0,45	5,50
Verden	10	1.360 – 14.380	2,02	0,60	3,32

7.3 Abbauand

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Von den 60 in den letzten 11 Jahren erfassten Verkaufsvorgängen im Landkreis Rotenburg (Wümme) konnte hinsichtlich des auszubeutenden Bodenschatzes ungefähr die Hälfte der Kauffälle ausgewertet werden. Im Mittel wurden dabei 5,17 €/m² für die Flächen gezahlt. Die große Spanne der Preise von 1,05 €/m² bis 14,26 €/m² entspricht der jeweils unterschiedlichen Mächtigkeit des Abbauvorkommens. Auf den Kubikmeter Sand/Kies bezogen lagen die Preisanteile zwischen 0,26 €/m³ und 1,00 €/m³, im langjährigen Mittel bei 0,73 €/m³ abgebauter Menge. Im Hinblick auf das Abbauvolumen konnte etwa ein Fünftel der Kaufverträge ausgewertet werden.

Landkreis Heidekreis

Im Landkreis wurden in den letzten 10 Jahren 17 Verkäufe von Sand-/Kiesabbauflächen registriert. Im Mittel wurden dabei 2,05 €/m² für die Flächen gezahlt. Die große Spanne der Preise von 0,25 bis 4,60 €/m² entspricht der jeweils unterschiedlichen Mächtigkeit des Abbauvorkommens. Auf den Kubikmeter Sand/Kies bezogen lagen die Preisanteile für den Bodenschatz unter Einbeziehung auch älterer Fälle bei durchschnittlich 0,76 €/m³.

Landkreis Verden

Im Landkreis wurden in den letzten 10 Jahren 11 Verkäufe von Sandabbauflächen registriert. Im Mittel wurden dabei 0,81 €/m² für die Fläche und zusätzlich durchschnittlich 0,72 €/m³ (Spanne von 0,40 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 Entschädigungsstreitfällen folgend, nach der Grundstücksqualität, die die Fläche zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Planung erreicht hatte.

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 21 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) 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 31.12.2011, Bodenrichtwerte für baureifes Land und für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker, Grünland, Waldboden ohne Bestand) 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** als Drucke 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:

► Nutzer: BORISNO
► NDS-NORDOST Bodenrichtwertkarte Bauland 1 : 5 000
Logout

[Startseite](#)

► Layer

Layer

Luftbilder

AP 1 : 2 500

Bauland

Verkehrsgebiete

Teilmarkt: Bauland

Stichtag: 31.12.2011 !

Maßstab: 1 : 5 000

Werkzeuge:

► Suche

Ort	Gemeinde	Flurstück
Ort / PLZ:	<input style="width: 90%;" type="text" value="Rotenburg (Wümme)"/>	
Straße:	<input style="width: 90%;" type="text" value="Süderstraße"/>	
Haus-Nr.:	<input style="width: 90%;" type="text" value="0025"/>	

Gemeinde: Rotenburg (Wümme), Stadt
 Straße: Süderstraße
 Haus-Nr.: 0025

► Bodenrichtwerte

Bodenrichtwert für die in der Karte **per Nadel** markierte Position

100 B (0340007)

WA f700

[Umrechnungs-Tabelle](#)

[Bodenrichtwert-Legende](#)

► Herausgeber

[Gutachterausschuss für Grundstückswerte](#)
[Regionaldirektion Verden](#)

► Grundstücksmarktbericht

2012

© Land Niedersachsen

EPSG:25832 => 526637, 5882987

BORIS.NI • Bodenrichtwerte Niedersachsen online / Version vom 17. Februar 2012

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 €/m²	mittlere Lage €/m²	mäßige Lage €/m²	gute Lage €/m²	mittlere Lage €/m²	mäßige Lage €/m²
Rotenburg (Wümme)	21,8	M	Kreisstadt	150	100	70		115	
Bremervörde	18,7	M	Ehemalige Kreisstadt	115	80	55			
*Zeven	22,7	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeutung	95	75	70			
Scheeßel	12,8	G	Landgemeinde	110	100	80			
Visselhövede	10,2	G	Kleinstadt und Erholungsort	65	49	40			
*Sittensen	10,9	G	Landgemeinde	115	82	55			
*Sottrum	14,3	G	Landgemeinde		70				
*Bothel	8,6	G	Landgemeinde / Erholungsort		50				
*Fintel / <u>Lauenbrück</u>	7,4	G	Landgemeinde / Fremdenverkehr		62	52			
*Tarmstedt	10,8	G	Landgemeinde		64				
*Selsingen	9,6	G	Landgemeinde		45				
Gnarrenburg	9,3	G	Landgemeinde		52				
*Geestequelle	6,5	G	Landgemeinde		33				

Landkreis Heidekreis 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 Ahlden Hodenhagen	7,0	G	Landgemeinde		30					
Bispingen	6,2	G	Fremdenverkehrsort	50	45					
Bad Fallingb.istel	11,4	G	Kneipp-Bad	70	55	40				
Schneverdingen	18,9	G	Fremdenverkehrsort	75	75	60				
Soltau	21,8	M	Sole-Kurort	105	85	75				
Neuenkirchen	5,7	G	Landgemeinde		30					
Walsrode	23,9	M	selbständige Stadt	90	60	35				
Landkreis Verden										
Verden	26,8	M	Kreisstadt	165	132	75				
Oyten	15,5	G	Großstadtrandbereich zu Bremen	150	125					
Langwedel	14,6	G	Landgemeinde	100	85	75				
Wittlohe	0,5		Ort mit ländlichem Charakter		25					

8.2.2 Gewerbliches Bauland

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

9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

In den drei Landkreisen wurden 2011 insgesamt 2.409 bebaute Grundstücke (ohne Eigentumswohnungen) verkauft. Das sind 161 (7,2%) mehr als im Vorjahr. In diesem Kapitel 9.1 werden zunächst die Umsatzentwicklung und die Anteile einzelner Objekttypen am Gesamtumsatz in den drei Landkreisen dargestellt.

In den überwiegend dünn besiedelten Landkreisen des Berichtsgebietes inmitten des Flächenlandes Niedersachsen wird der Markt bebauter Grundstücke von dem Handel mit frei stehenden Einfamilienhäusern dominiert. Die Jahresumsätze in diesem Marktsegment unterliegen nur geringen Schwankungen. Im Vergleich zum Vorjahr wurden im Landkreis Rotenburg (Wümme) 2 % weniger, im Landkreis Verden 5 % mehr und im Landkreis Heidekreis 7% mehr Einfamilienhäuser verkauft. Nur im dichter besiedelten Landkreis Verden kommt auch Reihenhäusern und Doppelhaushälften ein größerer Marktanteil zu. Die Verkaufszahlen und Marktanteile dieser Wohnimmobilien sind 2011 hier deutlich angestiegen.

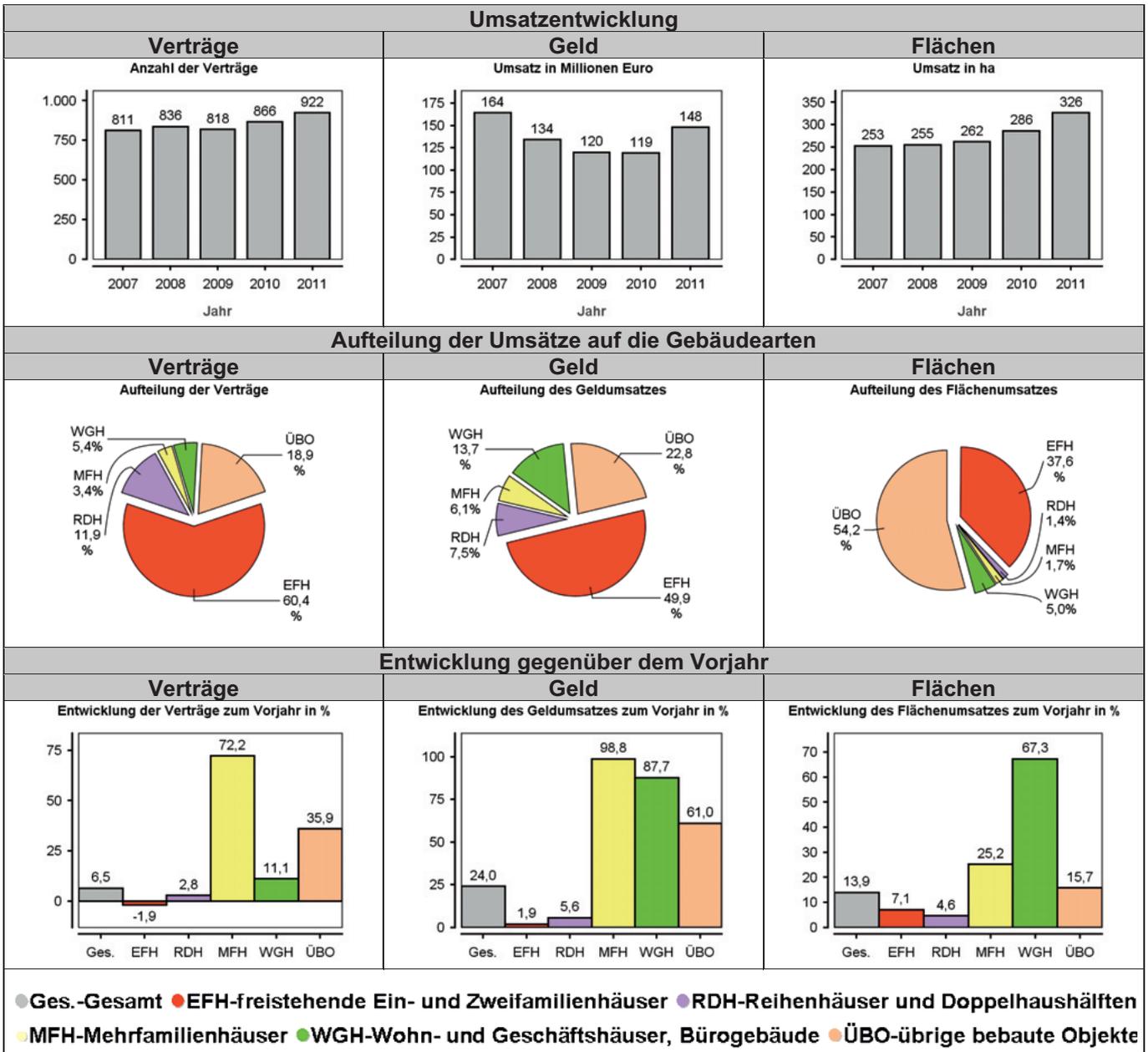
Die Umsätze, insbesondere die Flächenumsätze, werden daneben durch die „übrigen bebauten Objekten“ (ÜBO) beeinflusst. In dieser Gruppe sind vorrangig Gewerbegrundstücke aber auch Bauern- und Wochenendhäuser zusammengefasst.

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.

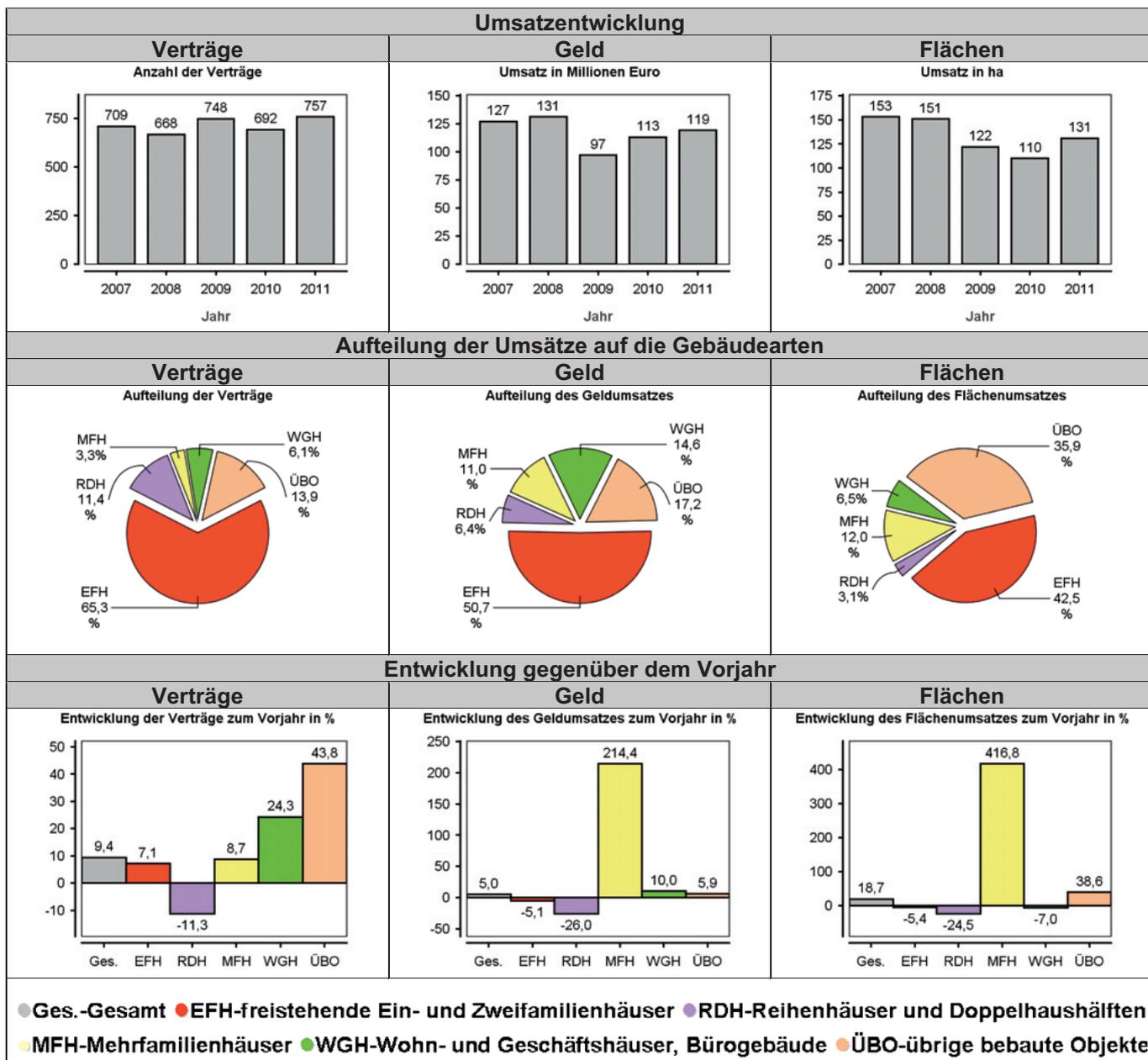
Alle Preisangaben und Wertfaktoren beziehen sich auf den Gesamtpreis/-wert des Objektes einschließlich des Wertanteiles für den Grund und Boden.

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

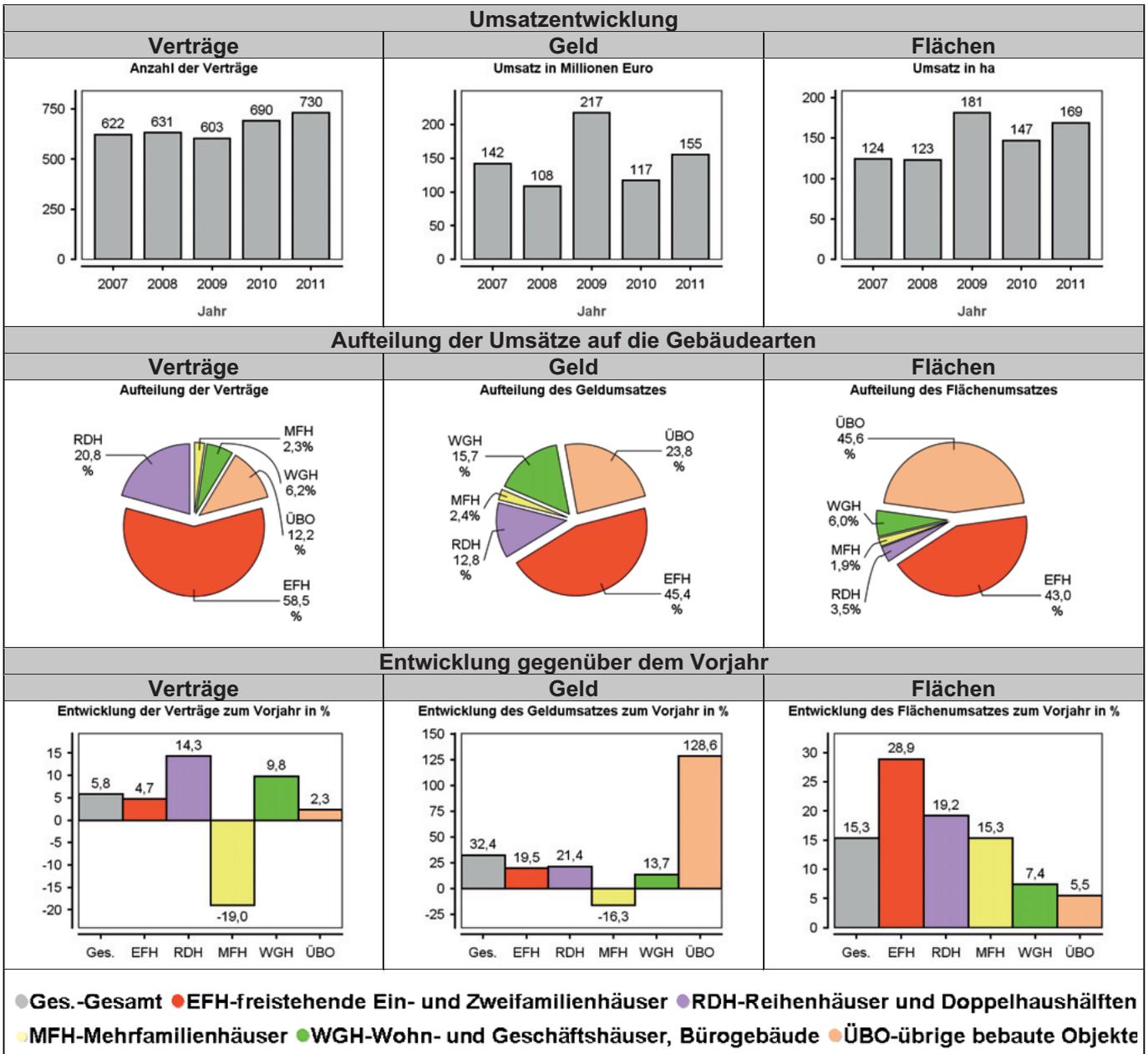
Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Heidekreis

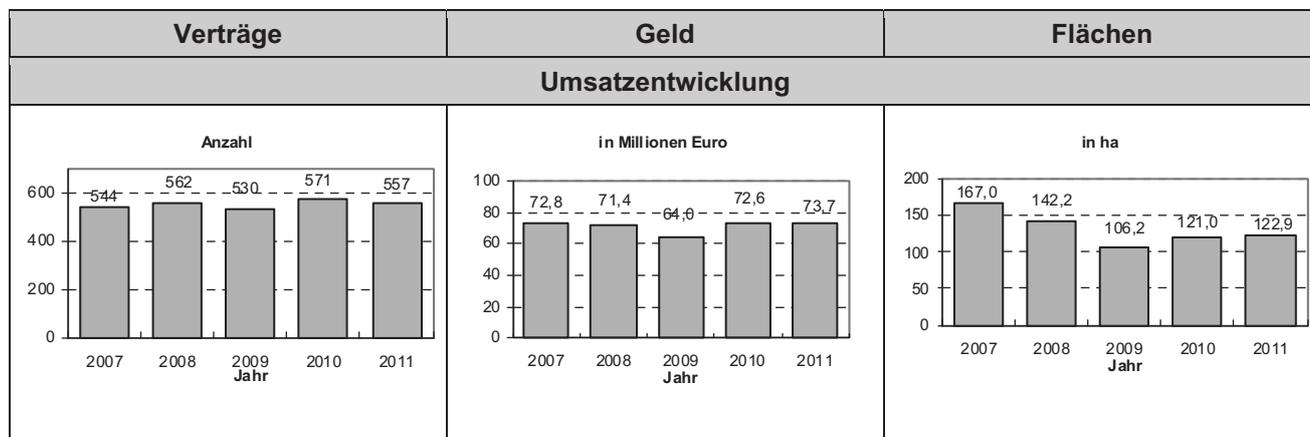


Landkreis Verden

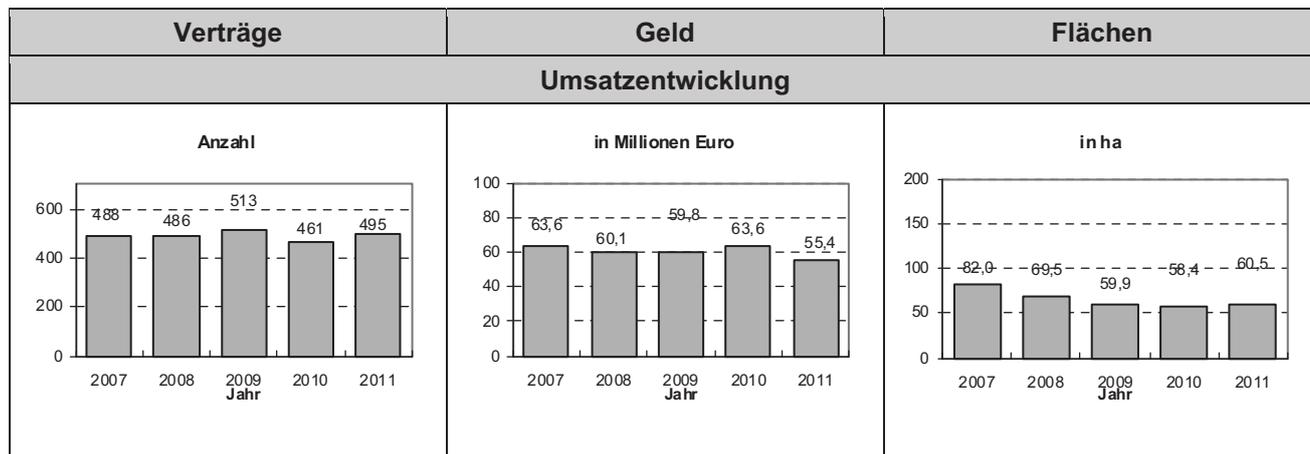


9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

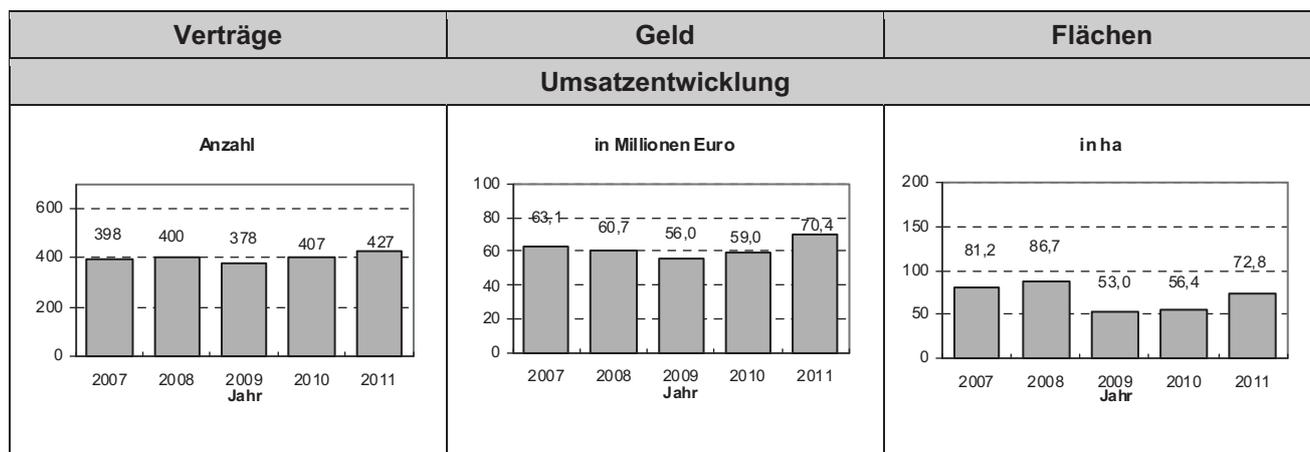
Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Heidekreis



Landkreis Verden



9.2.1 Preisniveau

Als Mittelwert aller im Jahr 2011 registrierten Kauffälle beträgt der aktuelle Durchschnittspreis für ein mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebautes Grundstück

im Landkreis Rotenburg (Wümme)	132.000,- €	3.000 €	(2%)	mehr als im Vorjahr,
im Landkreis Heidekreis	124.000,- €	2.000 €	(2%)	mehr als im Vorjahr und
im Landkreis Verden	168.000,- €	17.000 €	(11%)	mehr als im Vorjahr.

Damit steht Verden in der Preisrangliste der Landkreise und kreisfreien Städte Niedersachsens im oberen Drittel, Rotenburg und der Heidekreis dagegen im unteren Mittelfeld mit vergleichsweise niedrigen Preisen. Im Landkreis Verden ist der deutliche Anstieg der Durchschnittspreise zum Teil dadurch bedingt, dass hier im Vergleich zum Vorjahr häufiger hochwertige Grundstücke mit neueren Einfamilienhäusern veräußert wurden.

Die folgenden Tabellen enthalten die aus den im Jahr 2011 registrierten Kauffällen ermittelten Durchschnittskaufpreise und Kaufpreise pro m² Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser in einer Untergliederung nach Landkreisen und Gebäudealtersklassen. Die geklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr 2010.

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 2011 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**Landkreis Rotenburg (Wümme)**

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2011	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	20 (21)	1907 (1922)	154 (153)	767 (566)	125.000 (84.000)
Baujahr 1946 bis 1969	86 (92)	1960 (1958)	135 (123)	804 (843)	107.000 (103.000)
Baujahr 1970 bis 1984	84 (79)	1976 (1977)	145 (151)	937 (963)	133.000 (141.000)
Baujahr 1985 bis 1999	56 (65)	1994 (1995)	153 (141)	1.137 (1.148)	172.000 (161.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	29 (26)	2003 (2002)	150 (145)	1.125 (1.230)	168.000 (177.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	1 (0)	*) (--)	*) (--)	*) (--)	*) (--)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Heidekreis

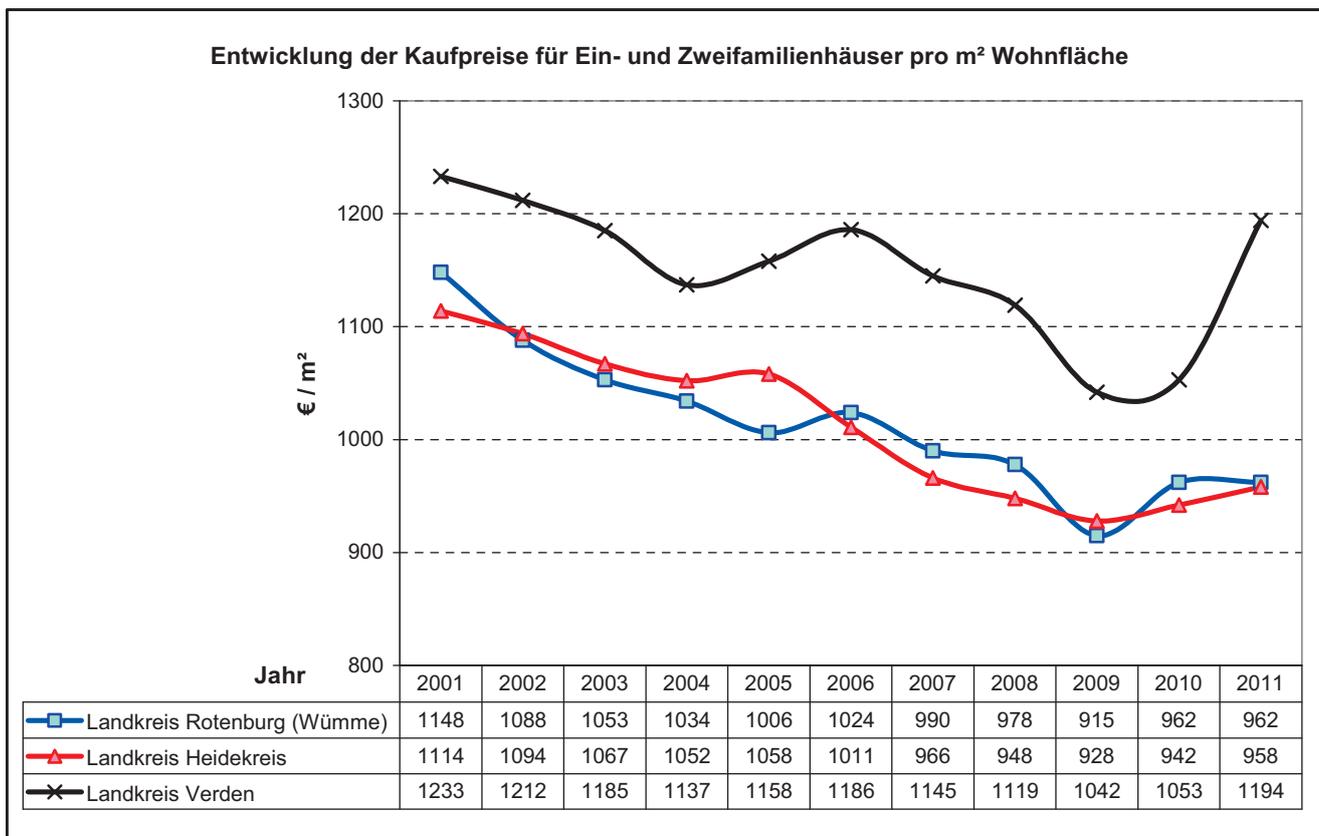
Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2011	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	29 (25)	1917 (1926)	131 (144)	699 (726)	91.000 (97.000)
Baujahr 1946 bis 1969	109 (102)	1960 (1960)	130 (124)	838 (900)	107.000 (108.000)
Baujahr 1970 bis 1984	54 (47)	1975 (1977)	140 (134)	936 (973)	128.000 (126.000)
Baujahr 1985 bis 1999	50 (38)	1994 (1995)	154 (164)	1.084 (1.099)	160.000 (174.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	31 (22)	2002 (2002)	139 (142)	1.296 (1.098)	179.000 (150.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	5 (3)	2010 (*)	110 (*)	1.668 (*)	182.000 (*)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Verden

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2011	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	29 (24)	1911 (1914)	149 (160)	846 (824)	115.000 (131.000)
Baujahr 1946 bis 1969	64 (60)	1960 (1960)	138 (139)	1.049 (975)	148.000 (131.000)
Baujahr 1970 bis 1984	38 (39)	1977 (1976)	169 (156)	1.199 (1.049)	202.000 (163.000)
Baujahr 1985 bis 1999	30 (27)	1992 (1993)	155 (158)	1.293 (1.222)	198.000 (191.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	18 (14)	2003 (2002)	146 (140)	1.515 (1.283)	222.000 (182.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	9 (6)	2011 (2010)	145 (135)	1.845 (1.557)	263.000 (209.000)

9.2.2 Preisentwicklung



Nach dem seit zehn Jahren zu beobachtenden Preisrückgang sind die durchschnittlichen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in allen drei Landkreisen seit 2009 wieder angestiegen. Im Landkreis Verden ist der deutliche Anstieg der Durchschnittspreise pro Quadratmeter Wohnfläche zum Teil dadurch bedingt, dass hier im Vergleich zum Vorjahr häufiger hochwertige Grundstücke mit neueren Einfamilienhäusern veräußert wurden. Eine Umrechnung der Kaufpreise auf ein genormtes Objekt mit gleichbleibend durchschnittlichen Merkmalen wurde nicht vorgenommen.

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 (Wümme), Heidekreis 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)
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 Sachwertfaktor für ein Einfamilienhausgrundstück (Wohngebäude mit Vollkeller, Baujahr 1975) in Achim (Landkreis Verden, Bodenrichtwert in dieser Lage: 160,- €/m²) mit einem Sachwert von 270.000 € ?

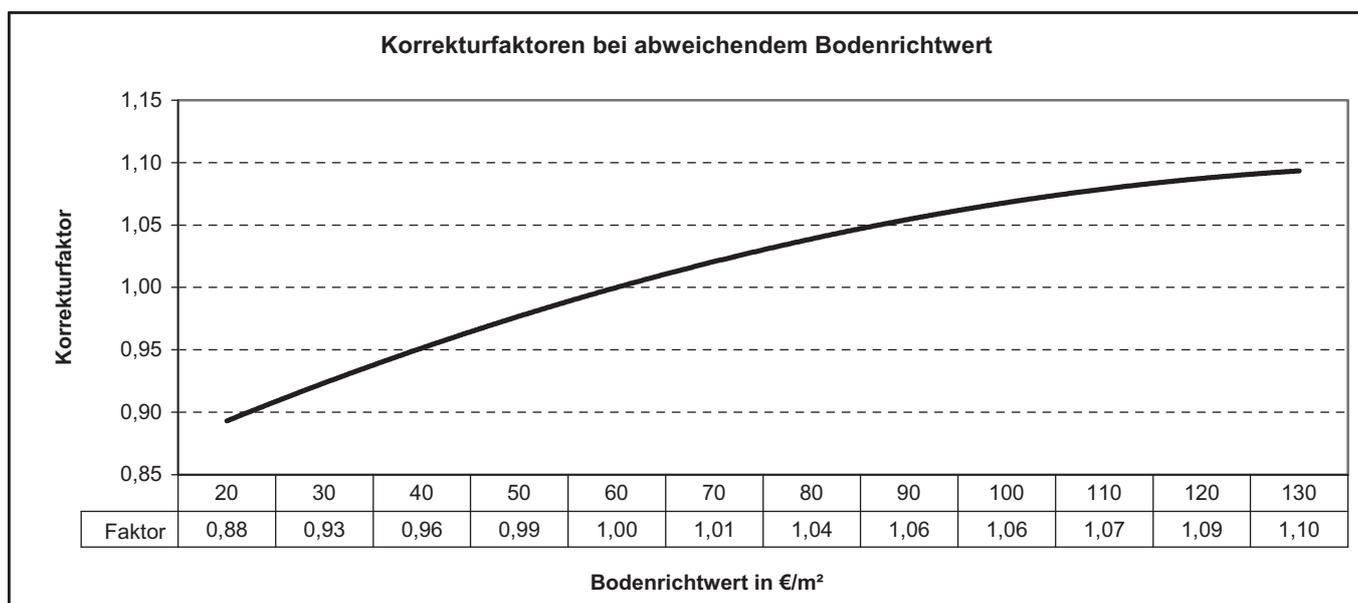
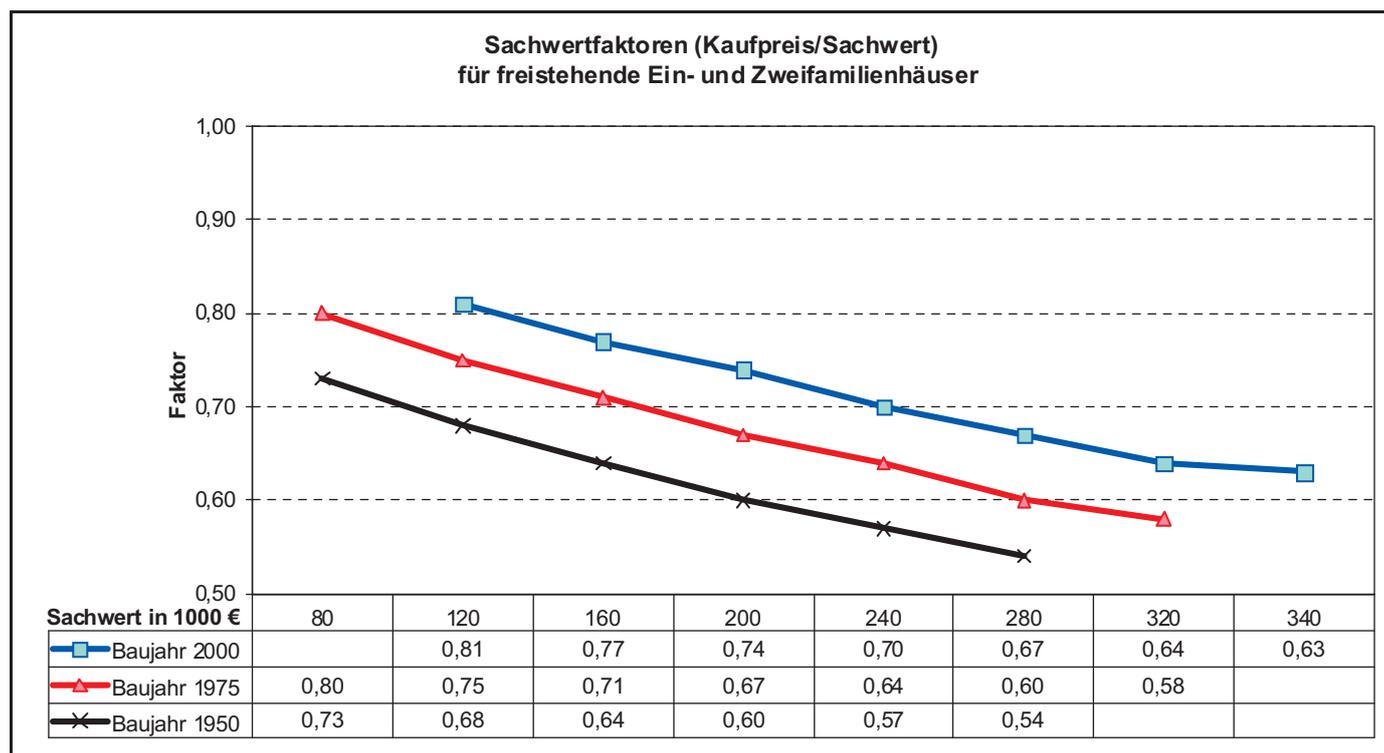
Das Diagramm und die Wertetabelle für den Landkreis Verden weisen einen Faktor von 0,69 aus. Der Korrekturfaktor für den Lagewert beträgt 1,07. Der Korrekturfaktor wegen der Vollunterkellerung beträgt 0,97.

$$\begin{aligned} \text{Sachwertfaktor} &= \text{Faktor (aus Diagramm/Tabelle)} \times (1 + (\text{Summe der Korrekturfaktoren}) - \text{Anzahl der Korrekturfaktoren}) \\ &= 0,69 \times (1 + (1,07 + 0,97) - 2) \\ &= 0,72 \end{aligned}$$

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe für den Landkreis Rotenburg (Wümme) umfasst 591 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

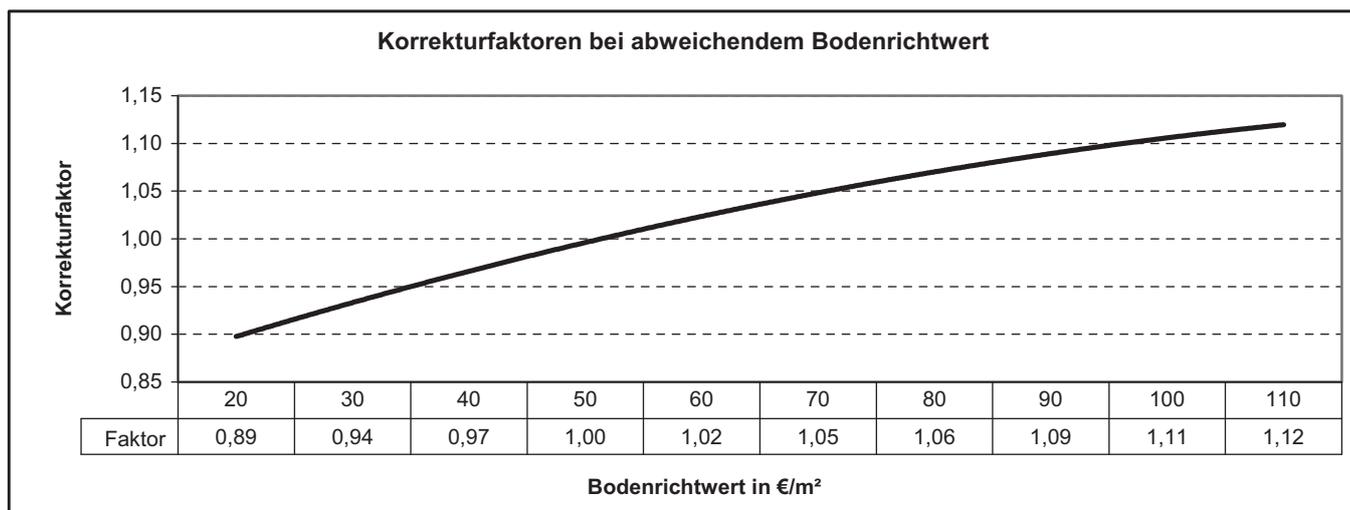
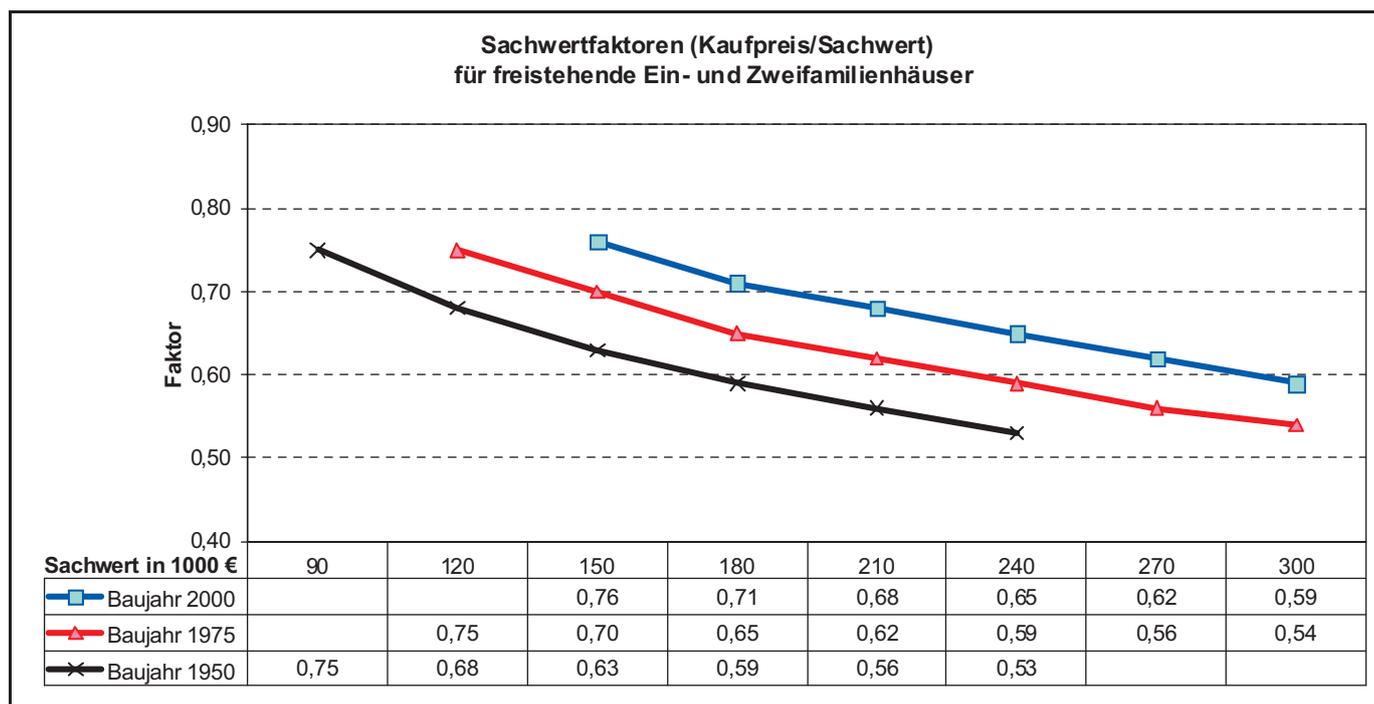
Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2011	2010
Lage (Bodenrichtwert)	15,- €/m ² - 150,- €/m ²	58,- €/m ²
Baujahr	1949 - 2008	1980
Sachwert	61.000,- € - 395.000,- €	190.000,- €
Wohnfläche	62 m ² - 320 m ²	137 m ²



Landkreis Heidekreis

Die Stichprobe für den Landkreis Heidekreis umfasst 581 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2011	2010
Lage (Bodenrichtwert)	15,- €/m ² - 110,- €/m ²	54,- €/m ²
Baujahr	1945 - 2008	1977
Sachwert	66.000,- € - 435.000,- €	185.000,- €
Wohnfläche	47 m ² - 297 m ²	131 m ²



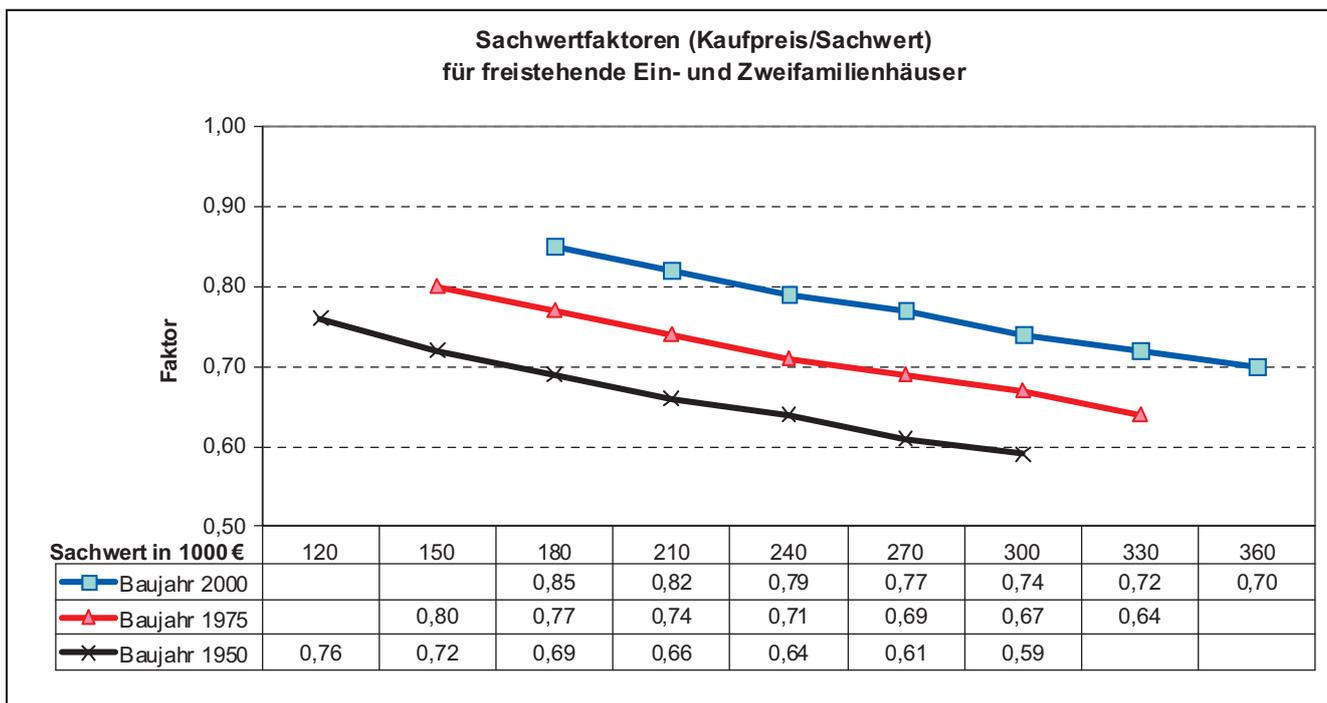
Korrekturfaktoren bei abweichendem Unterkellerungsgrad:

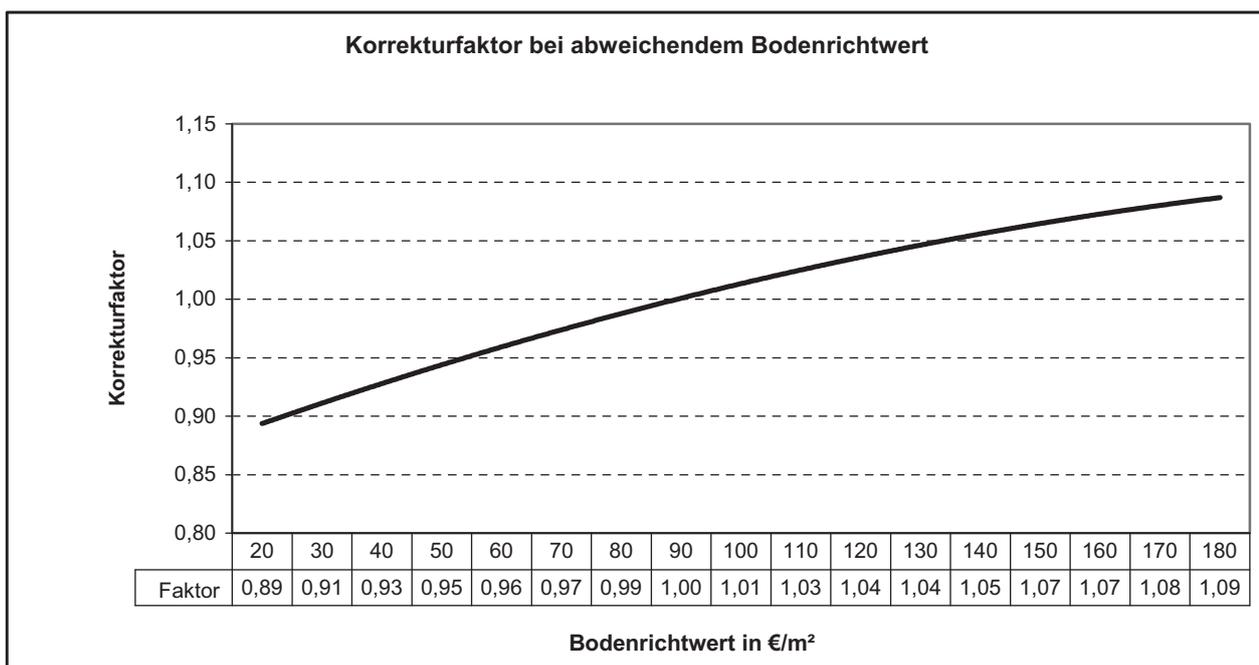
- ohne Keller **1,03**
- Teilkeller **1,00**
- mit Vollkeller **0,98**

Landkreis Verden

Die Stichprobe für den Landkreis Verden umfasst 272 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2011	2010
Lage (Bodenrichtwert)	20,- €/m ² - 210,- €/m ²	93,- €/m ²
Baujahr	1949 - 2008	1978
Sachwert	102.000,- € - 410.000,- €	218.000,- €
Wohnfläche	72 m ² - 250 m ²	144 m ²
Keller	ohne Keller bis Vollkeller	Teilkeller





Korrekturfaktoren bei abweichendem Unterkellerungsgrad:

ohne Keller	1,03
Teilkeller	1,00
mit 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
<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 Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich in den Analysen signifikant ausgewirkt haben, können sie in den Diagrammen als Einflussgröße berücksichtigt werden. Soweit weitere Abweichungen der Objektmerkmale von den durchschnittlichen Bezugsmerkmalen der Stichprobe (s. Tabelle: Ausprägung) vorliegen, sind individuell Zu- oder Abschläge anzubringen.</p> <p>3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.</p>

Anwendungsbeispiel

Es ist der Schätzwert 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 <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.043 €/m ²
Korrekturfaktor für Lagewert (Bodenrichtwert) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,91
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,00
Korrekturfaktor für die fehlende Unterkellerung	entfällt
Vergleichsfaktor = Basiswert (aus Diagramm) x (1 + (Summe der Korrekturfaktoren) – Anzahl der Korrekturfaktoren) = 1.043 €/m ² x (1 + (0,91 + 1,00) – 2) = 949 €/m²	
Vergleichswert nach dieser Abschätzung = Wohnfläche x Vergleichsfaktor: 120 m ² x 949 €/m ² = rund 114.000 €	

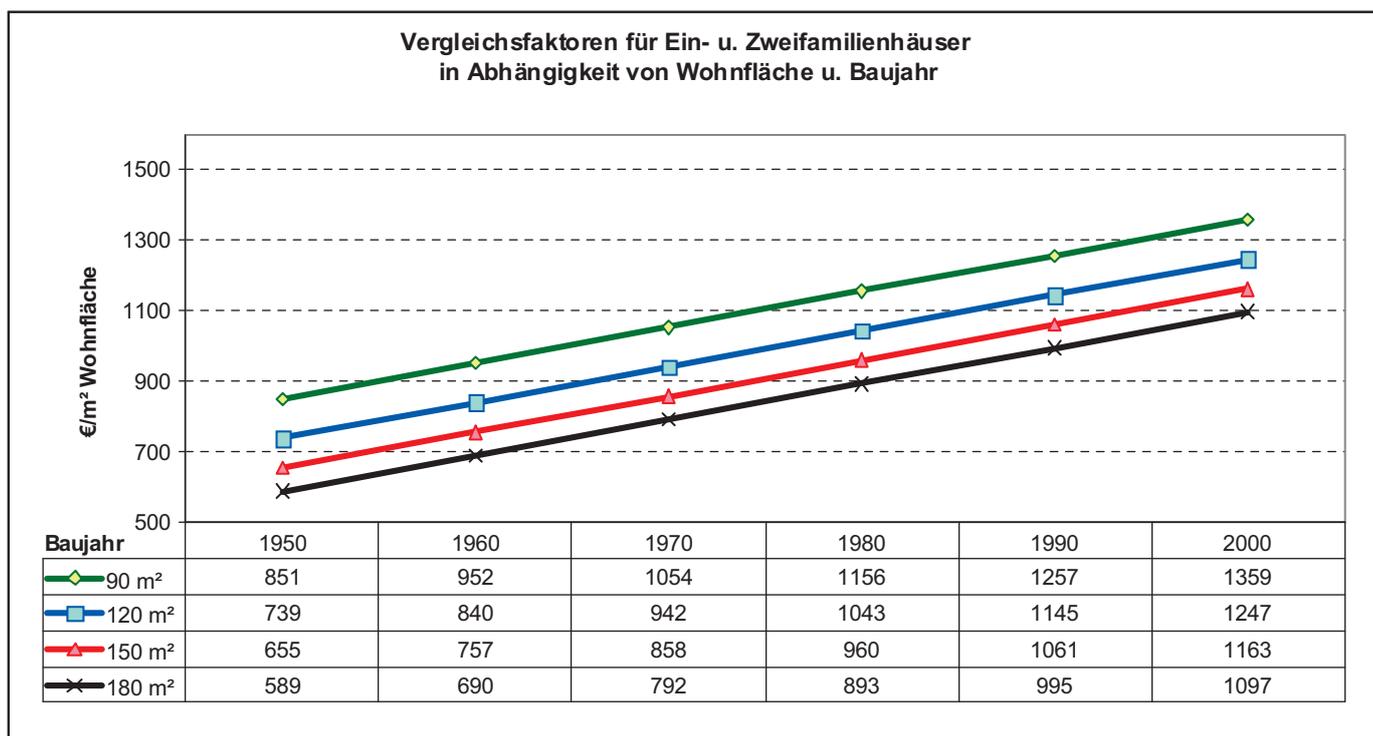
Landkreis Rotenburg (Wümme)

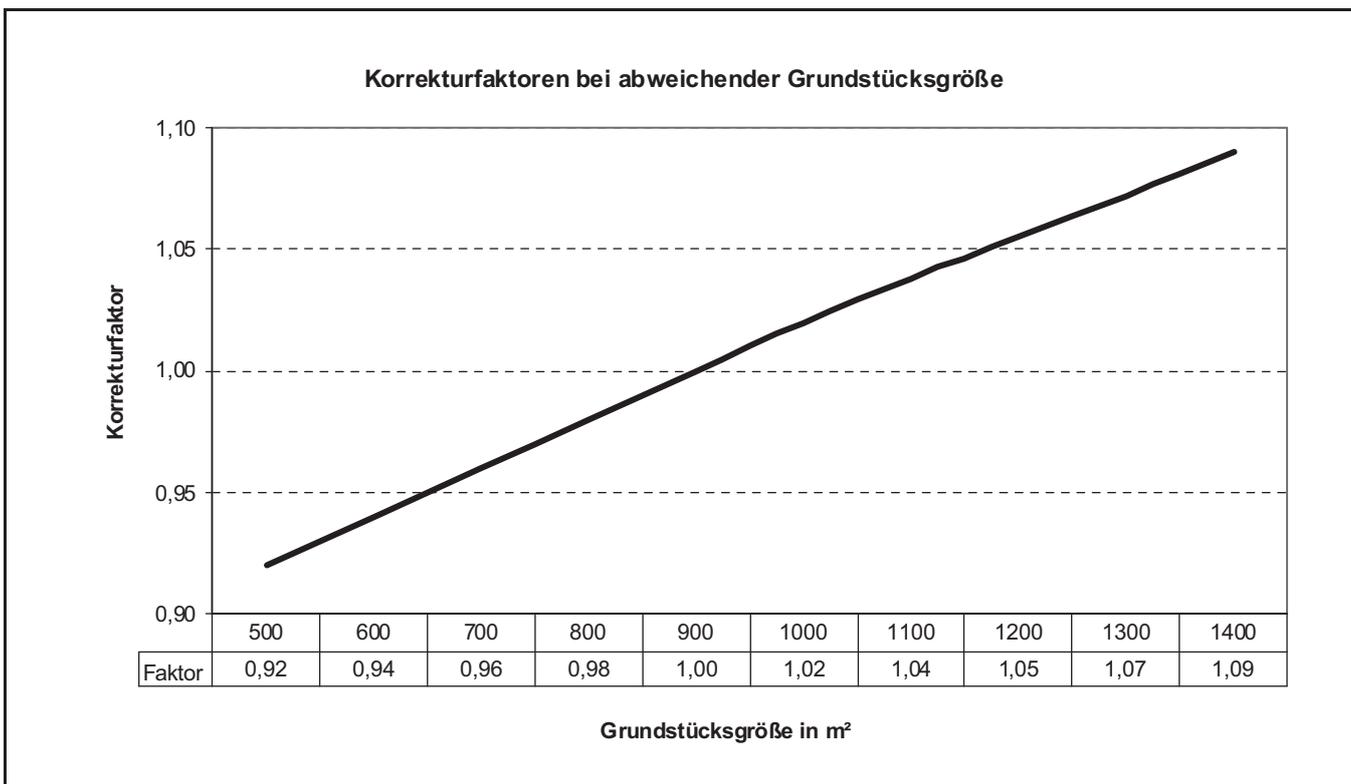
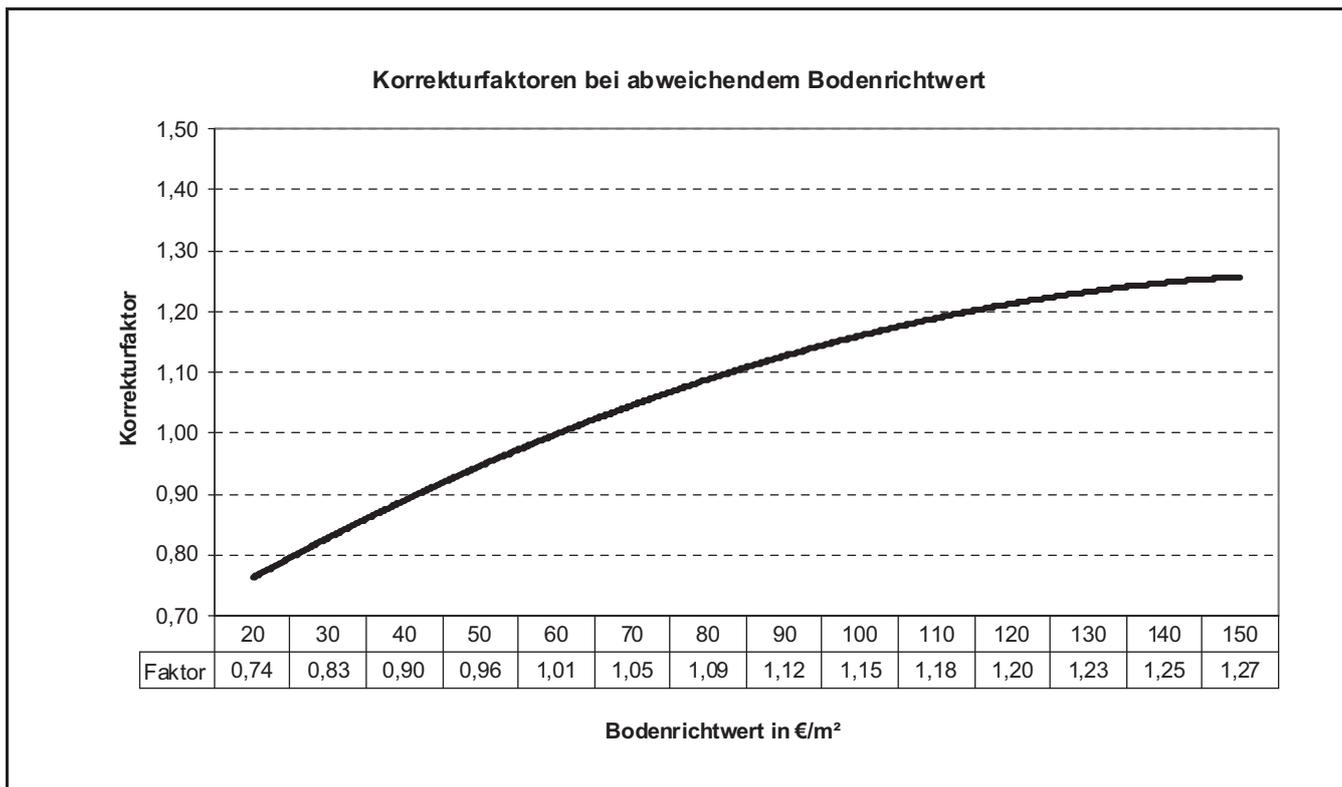
Die Stichprobe für den Landkreis Rotenburg (Wümme) umfasst 502 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2011	2010
Lage (Bodenrichtwert)	15,- €/m ² - 150,- €/m ²	58,- €/m ²
Baujahr	1949 - 2007	1978
Wohnfläche	60 m ² - 265 m ²	137 m ²
Grundstücksgröße	311 m ² - 1.499 m ²	882 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2011
Ausstattung	mittel
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.

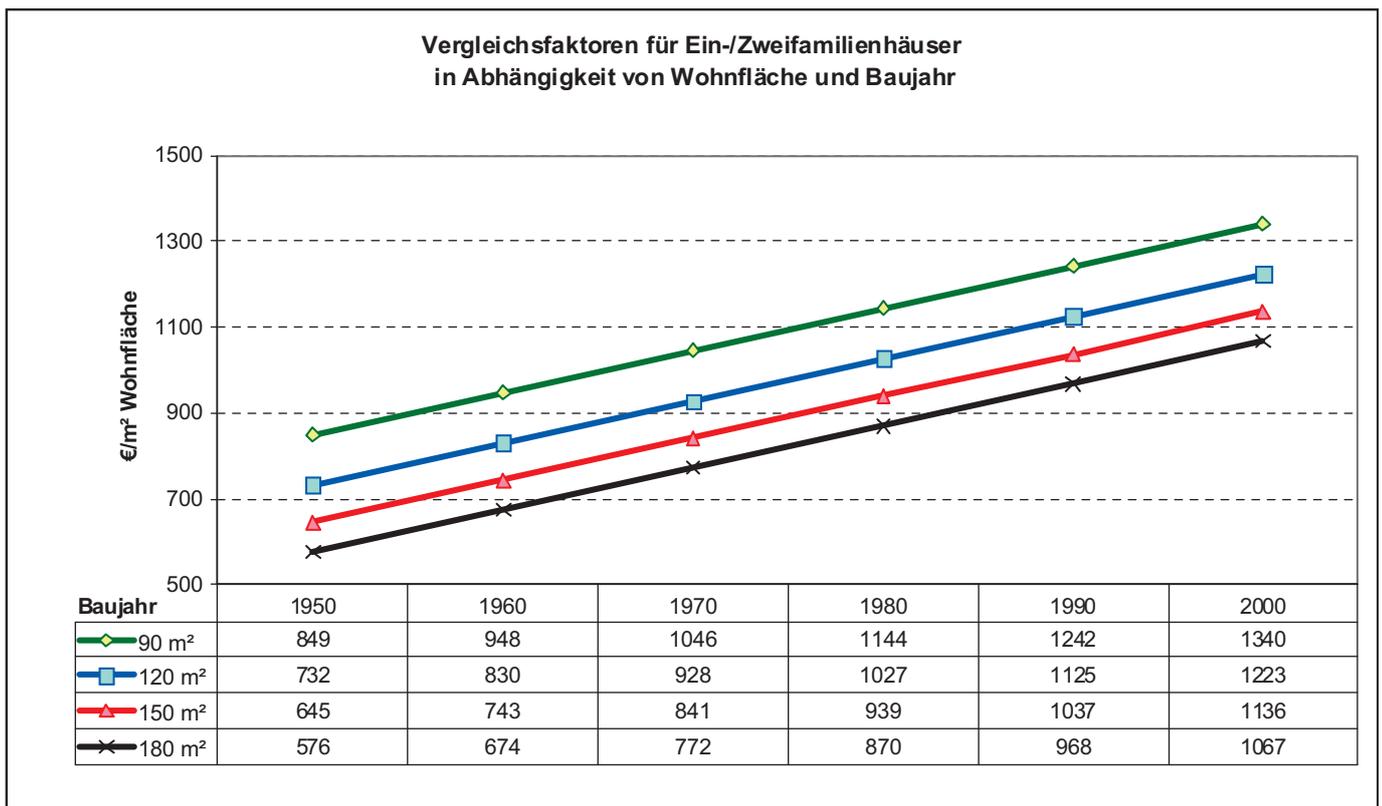
Landkreis Heidekreis

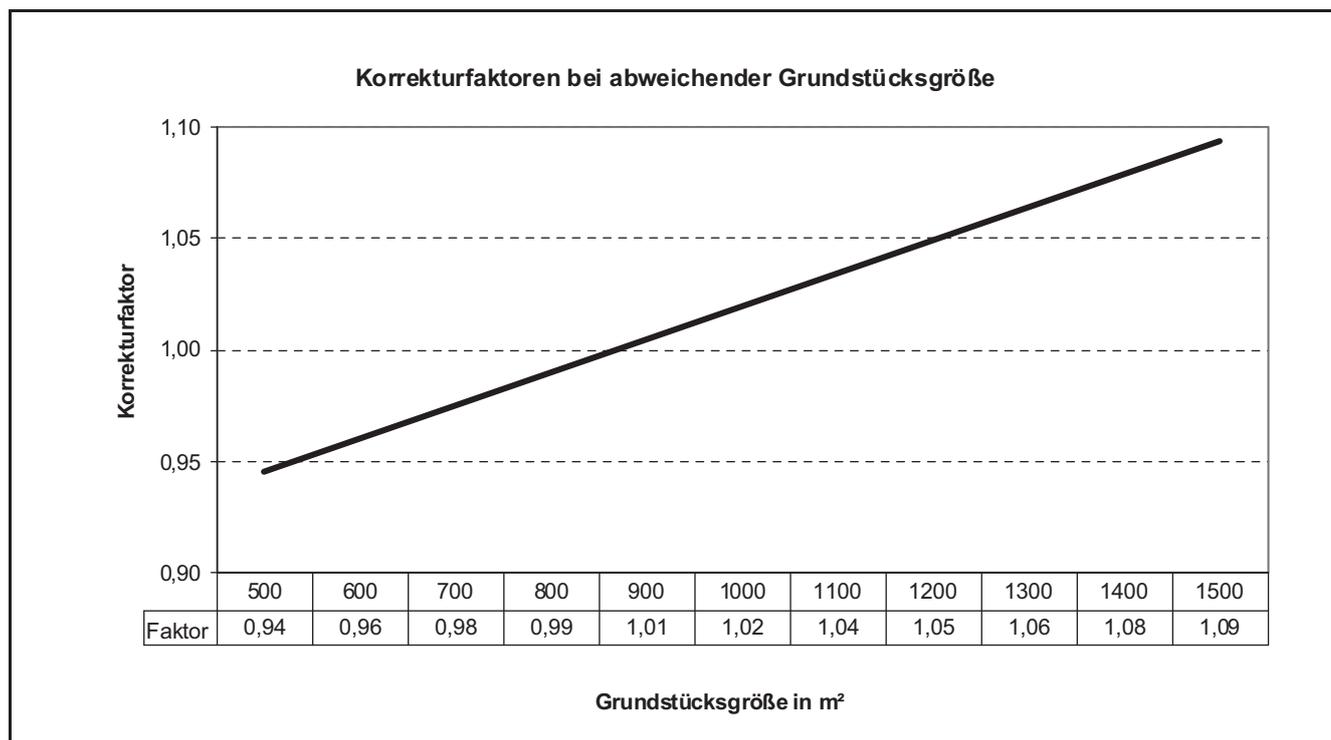
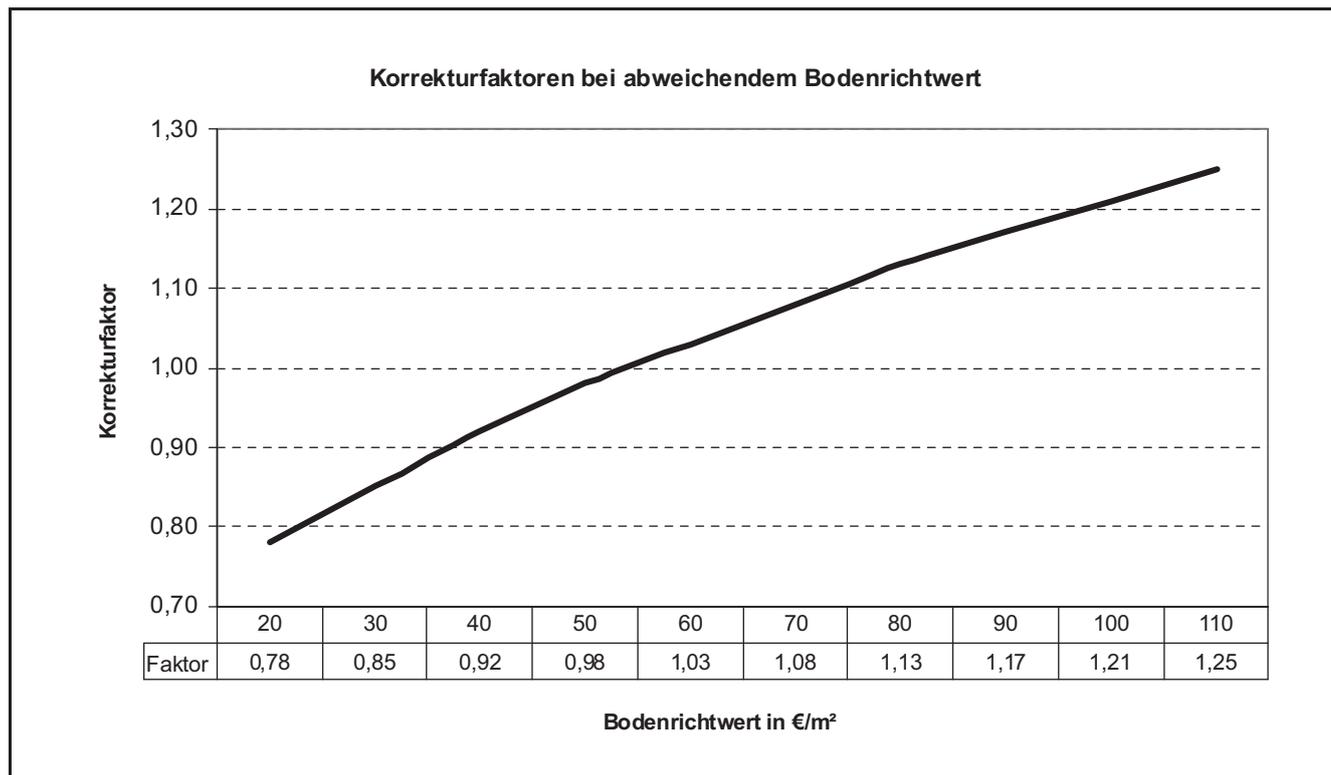
Die Stichprobe umfasst 667 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2011	2010
Lage (Bodenrichtwert)	13,- €/m ² - 110 €/m ²	54,- €/m ²
Baujahr	1945 - 2010	1977
Wohnfläche	60 m ² - 250 m ²	134 m ²
Grundstücksgröße	345 m ² - 1.500 m ²	839 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2011
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	Teilkeller (rechnerisch)
Bauweise	massiv





Unterkellerung

Ein Korrekturfaktor für eine Abweichung vom Durchschnitt der Unterkellerung konnte nicht ermittelt werden. Der Einfluss beträgt weniger als 1 %.

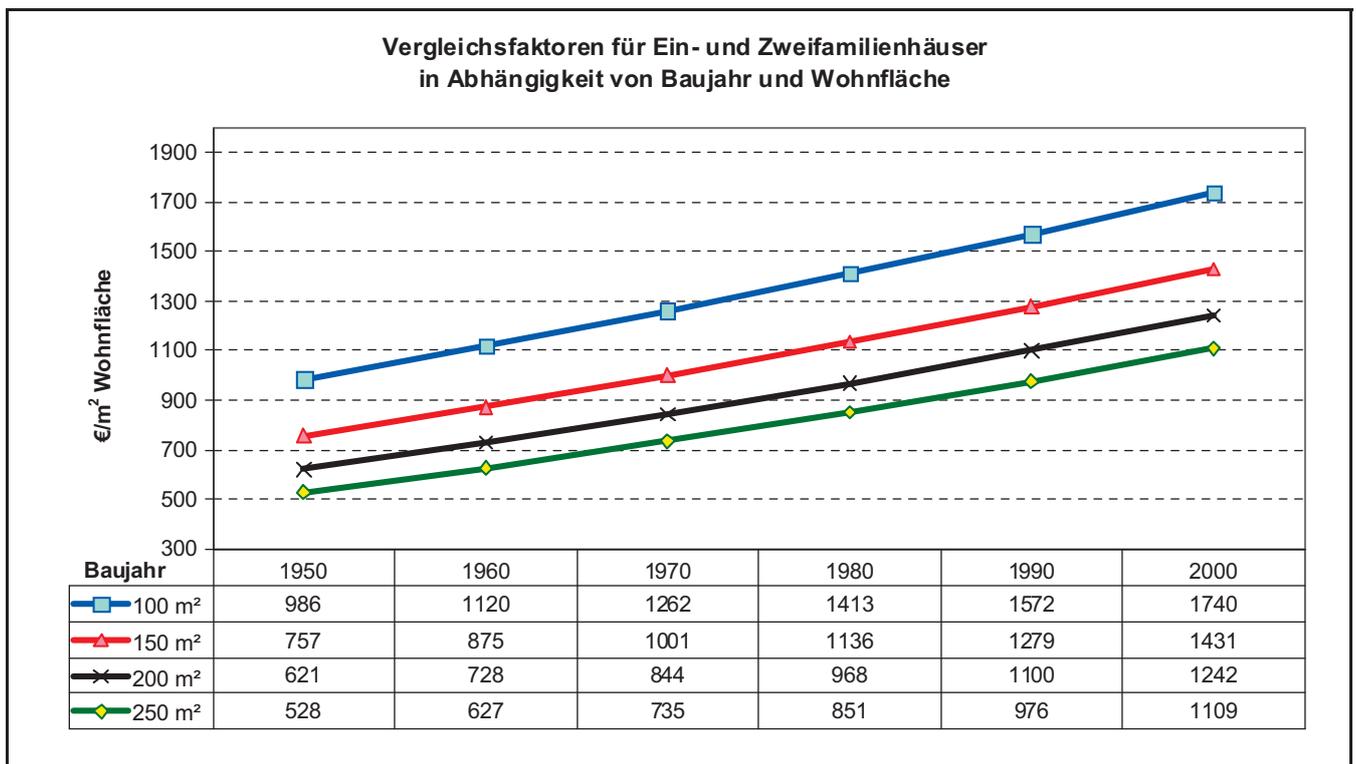
Landkreis Verden

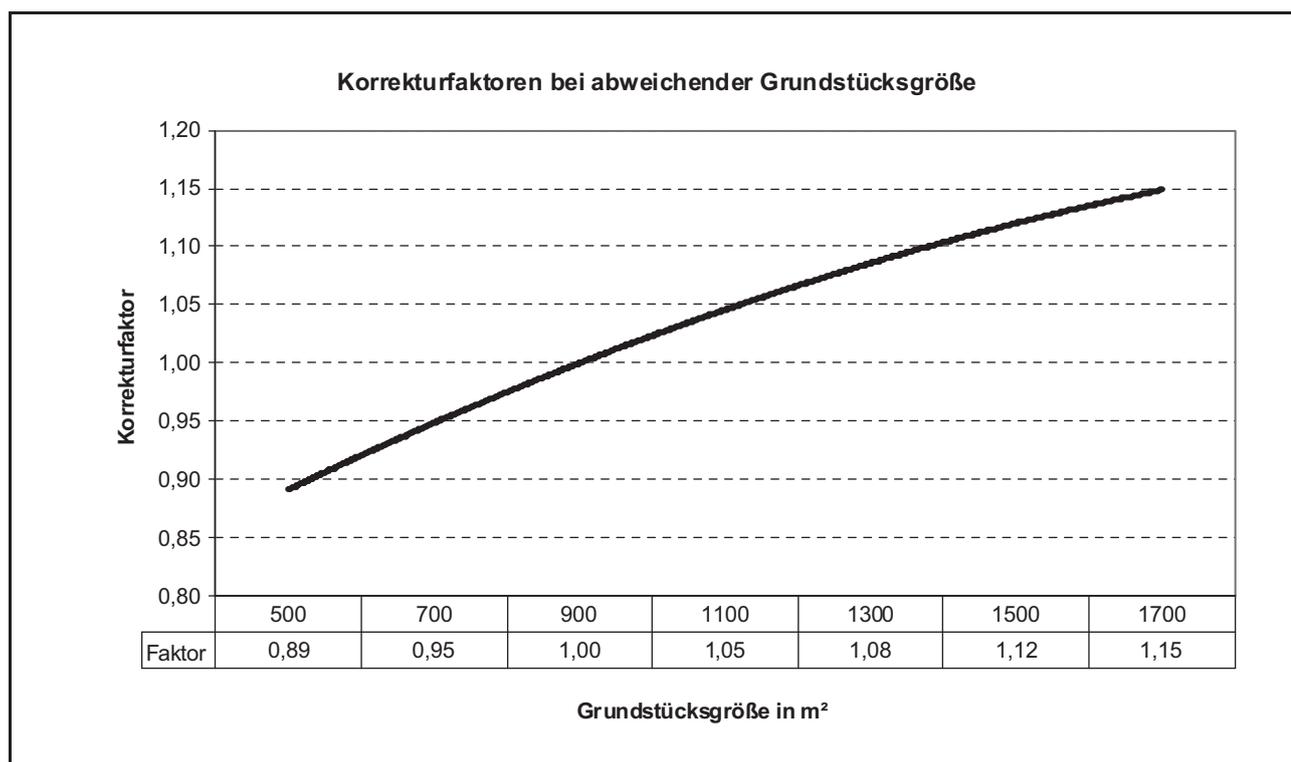
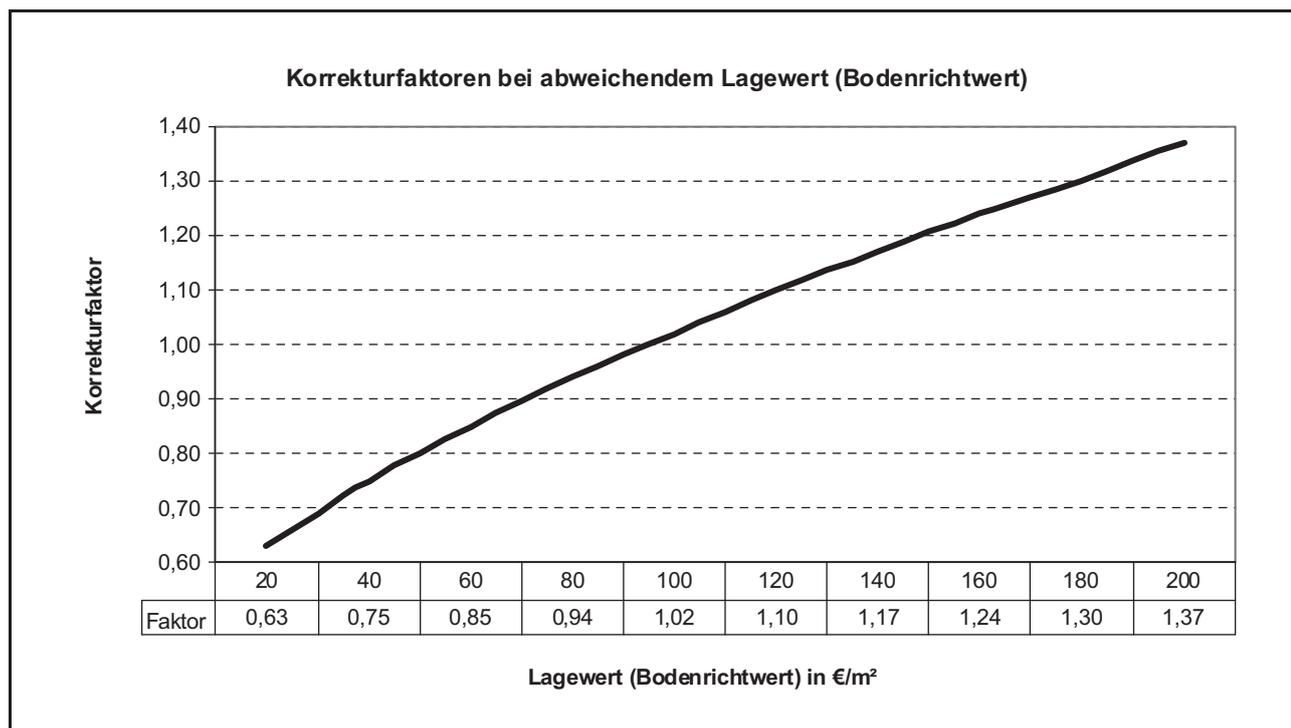
Die Stichprobe der Untersuchung umfasst 265 Kauffälle aus den Jahren 2008 bis 2011 und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2011	2010
Lage (Bodenrichtwert)	20,- €/m ² - 240,- €/m ²	94,- €/m ²
Baujahr	1949 - 2006	1979
Wohnfläche	75 m ² - 277 m ²	145 m ²
Grundstücksgröße	331 m ² - 1.766 m ²	859 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2011
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	Teilkeller
Bauweise	massiv





Unterkellerung

Die Unterkellerung ist durch folgende Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

- Gebäude ohne Unterkellerung: 0,97
- Gebäude mit einer Teilunterkellerung: 1,00
- Gebäude mit einer Vollunterkellerung: 1,04

9.2.5 Erbbaurechte

Umsatzentwicklung

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

Anzahl	2007	2008	2009	2010	2011
Landkreis Rotenburg (Wümme)	3	2	2	1	2
Landkreis Heidekreis	2	5	1	4	2
Landkreis Verden	11	3	7	9	8

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 32 im Berichtsgebiet seit 2005 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	2005	2011	2008
Wohnfläche	85 m ²	260 m ²	135 m²
Wohnflächenpreis	316,- €/m ²	1.505,- €/m ²	782,- €/m²
Baujahr	1926	2005	1959
Restlaufzeit des Erbbaurechts	26 Jahre	80 Jahre	54 Jahre
Bodenrichtwert	13,- €/m ²	180,- €/m ²	94,- €/m²
Rendite	0,2 %	4,9 %	1,4 %
Vergleichsfaktoren	0,57	0,99	0,79

Anwendungsbeispiel

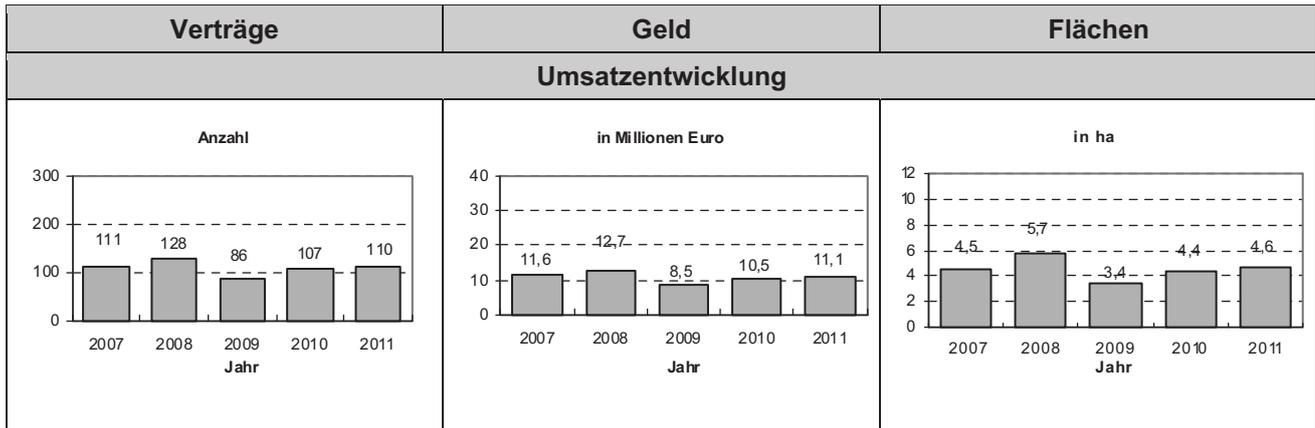
Wie groß ist der Verkehrswert für ein Erbbaurecht an einem mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstück, das als unbelastetes, bebautes Grundstück in Normaleigentum einen Wert von 180.000,- € hätte?

Unter Verwendung des mittleren Faktors dieser Stichprobe beträgt der geschätzte Verkehrswert dieses Objektes: 180.000,- € x 0,79 = 142.000,- €.

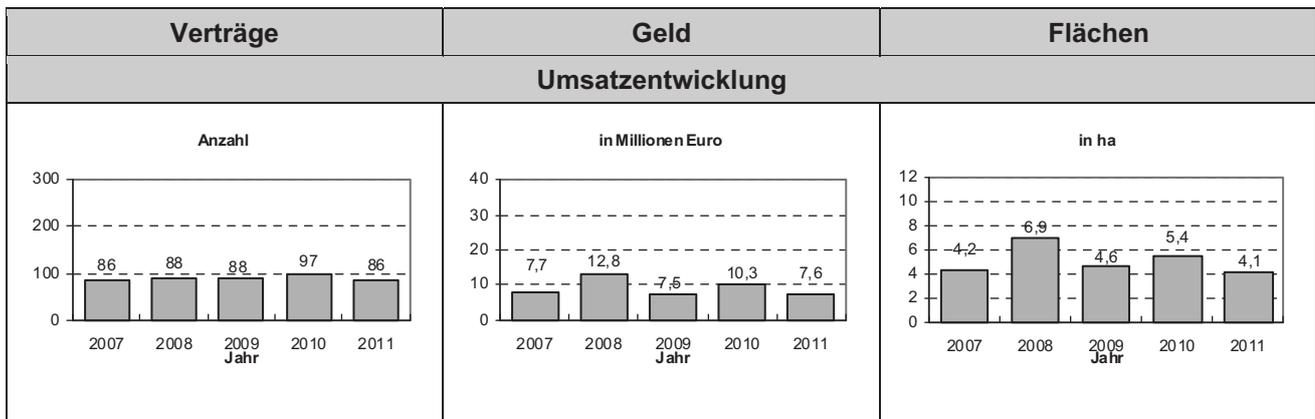
9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Eine verdichtete Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern oder Doppelhaushälften findet sich in den dünn besiedelten Landkreisen Rotenburg (Wümme) und Heidekreis fast ausschließlich in Stadtlagen mit erhöhten Bodenwerten. Die Verkaufszahlen und der Marktanteil sind bis zum Jahr 2009 allgemein deutlich zurückgegangen, seitdem zumindest im Landkreis Verden aber wieder angestiegen. Getrennte Statistiken und Preisuntersuchungen für Reihenhäuser, Reihenmittelhäuser und Doppelhaushälften sind wegen der geringen Fallzahlen nicht möglich.

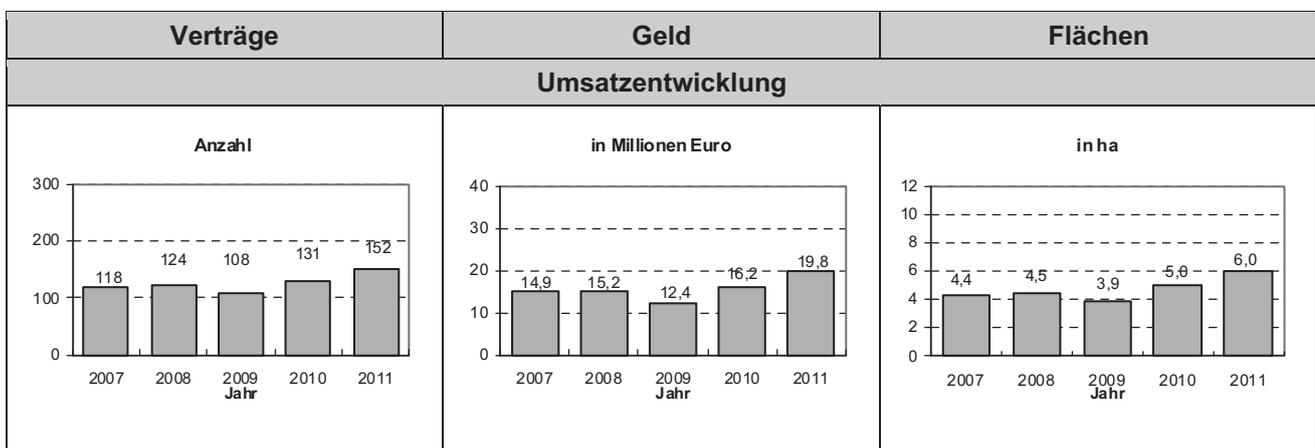
Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Heidekreis



Landkreis Verden



9.3.1 Preisniveau

Als Mittelwert aller im Jahr 2011 registrierten Kauffälle beträgt der aktuelle Durchschnittspreis für ein Grundstück mit Reihen- oder Doppelhausbebauung

im Landkreis Rotenburg (Wümme)	103.000,- €	3.000 € (3 %) mehr als im Vorjahr,
im Landkreis Heidekreis	92.000,- €	4.000 € (5 %) mehr als im Vorjahr,
im Landkreis Verden	141.000,- €	8.000 € (6 %) mehr als im Vorjahr.

Die folgenden Tabellen enthalten die aus den im Jahr 2011 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 2010.

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 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 2011	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	4 (6)	1921 (1935)	109 (99)	788 (696)	83.000 (68.000)
Baujahr 1946 bis 1969	28 (24)	1963 (1962)	92 (96)	874 (779)	79.000 (75.000)
Baujahr 1970 bis 1984	13 (17)	1976 (1976)	97 (110)	1.028 (949)	99.000 (106.000)
Baujahr 1985 bis 1999	31 (20)	1994 (1993)	112 (116)	1.100 (1.083)	123.000 (125.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	6 (10)	2000 (2002)	116 (115)	1.098 (1.088)	126.000 (126.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	3 (0)	*) (--)	*) (--)	*) (--)	*) (--)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Heidekreis

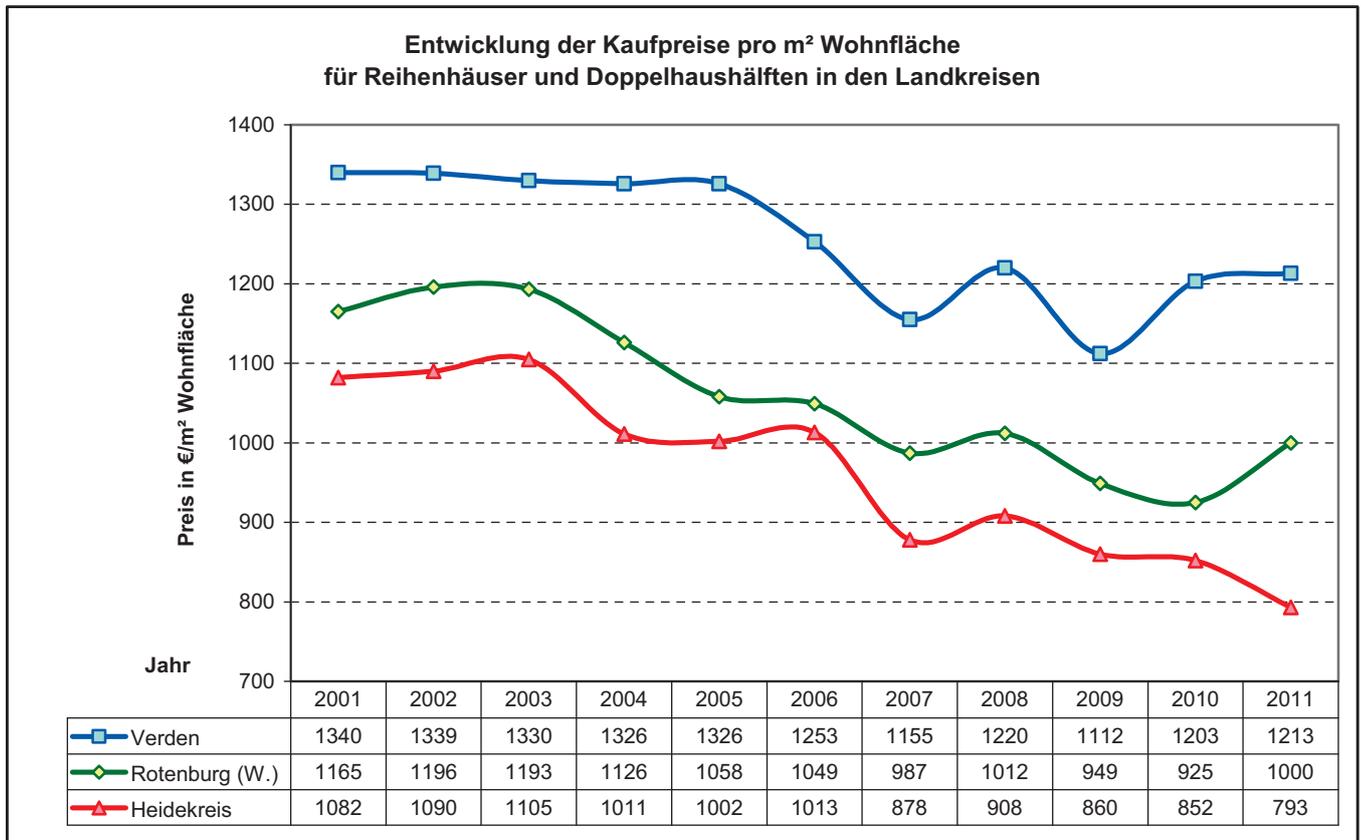
Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2011	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	13 (13)	1929 (1924)	114 (105)	498 (623)	57.000 (64.000)
Baujahr 1946 bis 1969	25 (21)	1961 (1961)	107 (98)	717 (745)	73.000 (72.000)
Baujahr 1970 bis 1984	7 (3)	1978 (*)	110 (*)	863 (*)	94.000 (*)
Baujahr 1985 bis 1999	14 (18)	1997 (1993)	122 (112)	962 (1.009)	116.000 (112.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	6 (1)	2004 (*)	115 (*)	1.176 (*)	135.000 (*)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	0 (4)	-- (2010)	-- (87)	-- (1.548)	-- (134.000)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Verden

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2011	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	6 (8)	1918 (1927)	109 (96)	1.037 (793)	112.000 (77.000)
Baujahr 1946 bis 1969	19 (13)	1961 (1961)	101 (94)	1.055 (935)	106.000 (88.000)
Baujahr 1970 bis 1984	33 (23)	1978 (1977)	125 (113)	1.082 (1.183)	135.000 (133.000)
Baujahr 1985 bis 1999	25 (17)	1994 (1993)	117 (113)	1.297 (1.302)	149.000 (149.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	18 (10)	2004 (2003)	119 (120)	1.379 (1.320)	165.000 (158.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	10 (16)	2011 (2010)	121 (115)	1.582 (1.507)	191.000 (174.000)

9.3.2 Preisentwicklung



Der aus allen Kauffällen gemittelte absolute Durchschnittspreis für ein Reihenhaus/eine Doppelhaushälfte ist in allen 3 Landkreisen 2011 im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Die Preisentwicklung im Landkreis Heidekreis zeigt abweichend eine weiter fallende Tendenz, weil im Jahr 2011 im Vergleich zum Vorjahr Gebäude mit überdurchschnittlich großen Wohnflächen veräußert wurden (s. a. vorstehende Tabelle). Eine Umrechnung der Kaufpreise auf ein genormtes Objekt mit gleichbleibend durchschnittlichen Merkmalen wurde nicht vorgenommen.

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 (Wümme), Heidekreis 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 Reihenhausgrundstück in Verden (Baujahr 1985, Bodenrichtwert 130 €/m²) mit einem Sachwert von 150.000 € ?

Der am Diagramm für den Landkreis Verden abzulesende (interpolierte) Faktor beträgt 0,88.
Der Korrekturfaktor für den Lagewert beträgt 1,00.

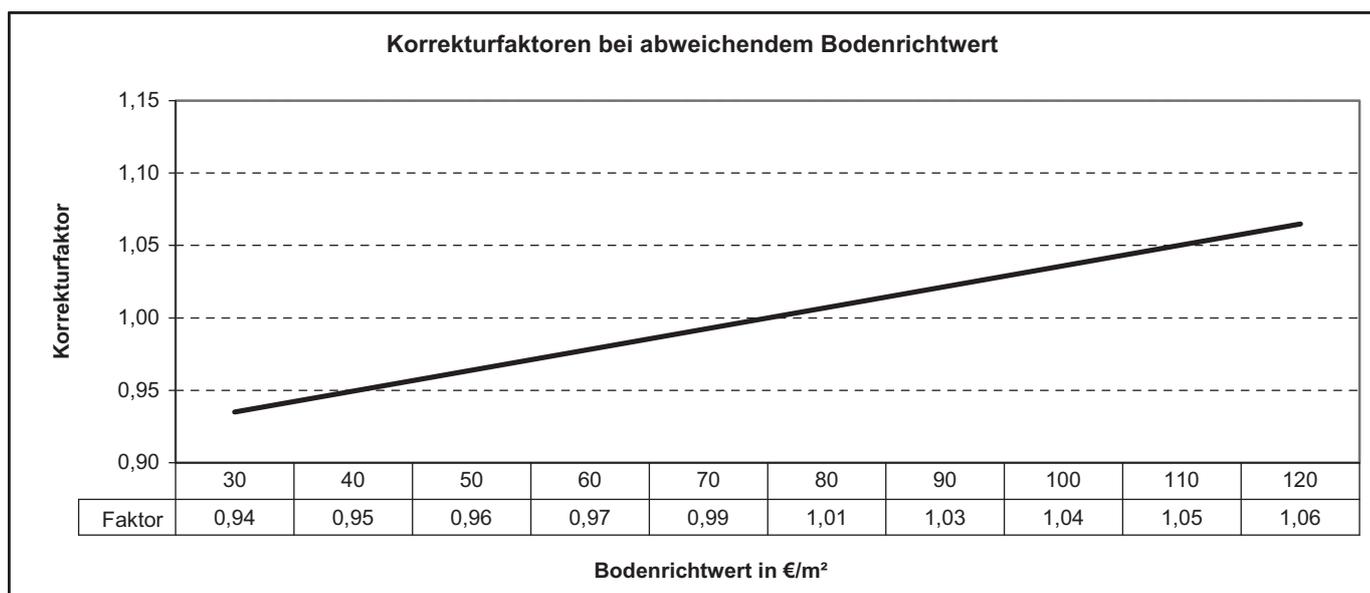
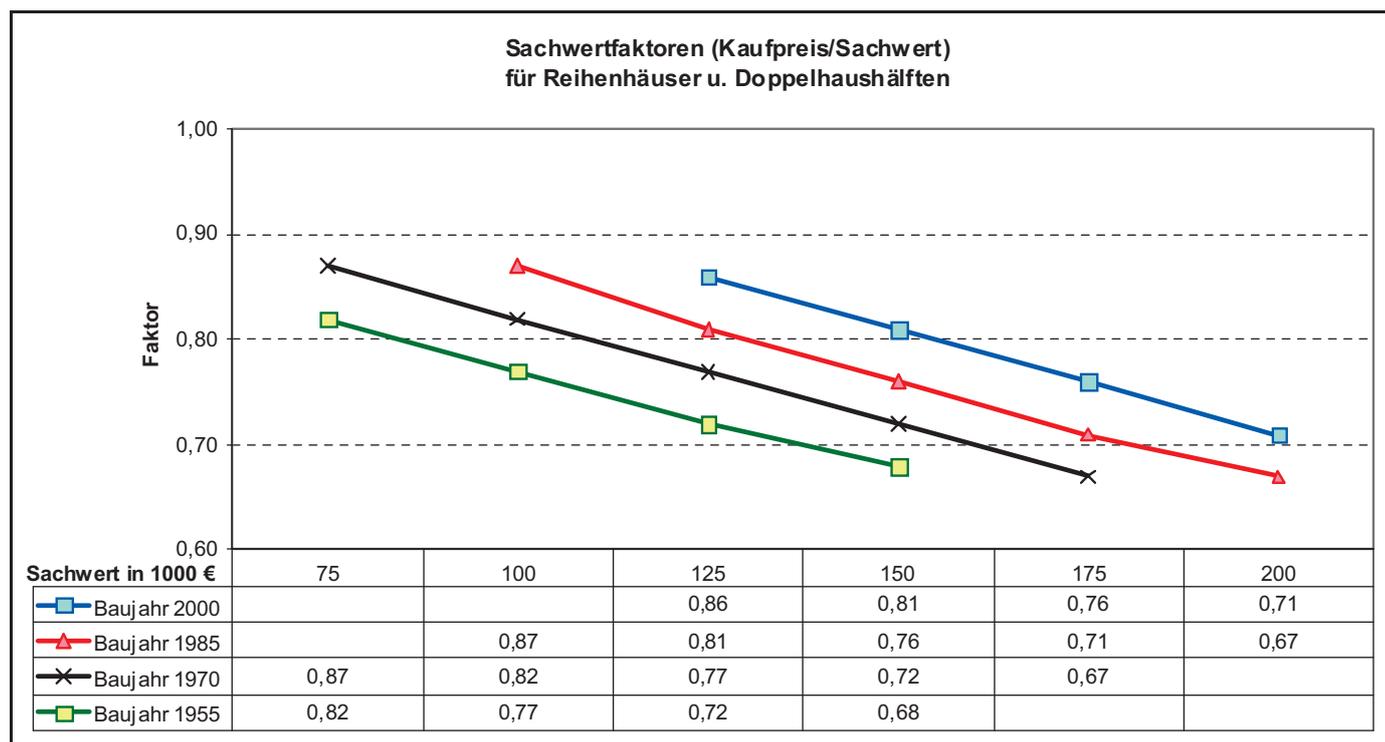
Sachwertfaktor = Faktor (aus Diagramm/Tabelle) x Korrekturfaktor
 = 0,88 x 1,00 = 0,88

Der Schätzwert für dieses Objekt beträgt damit: 150.000 € x 0,88 = **132.000 €**

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe umfasst 238 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

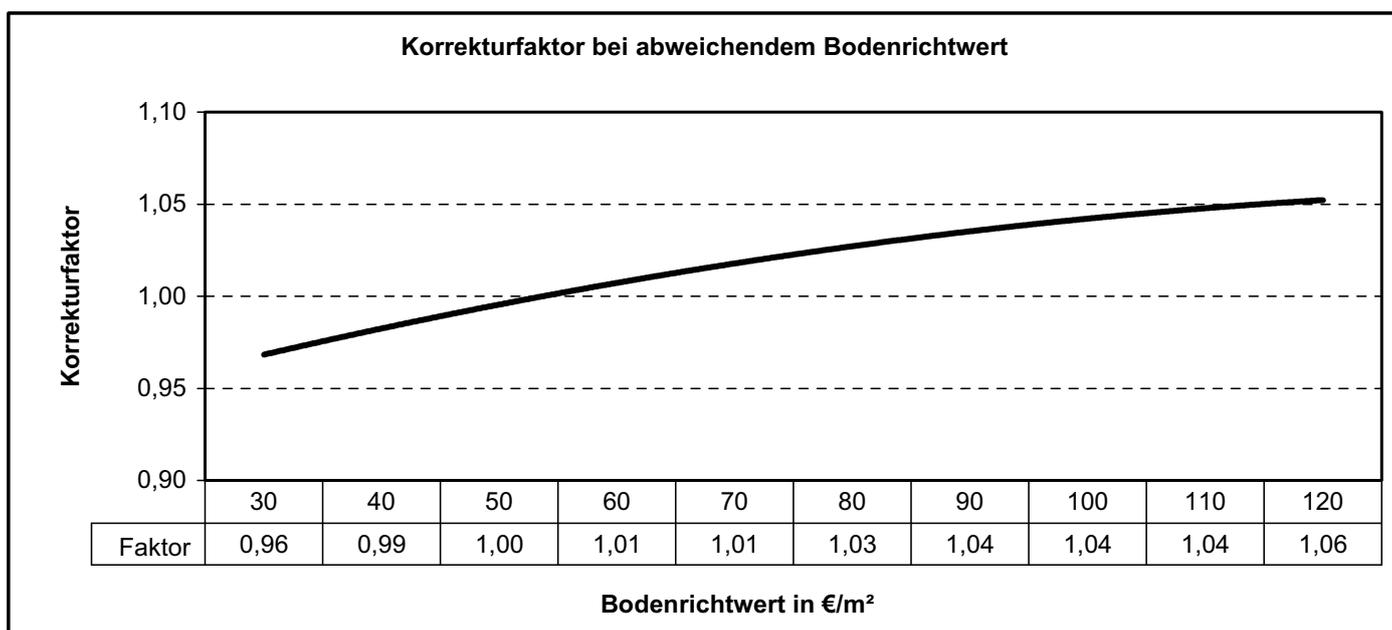
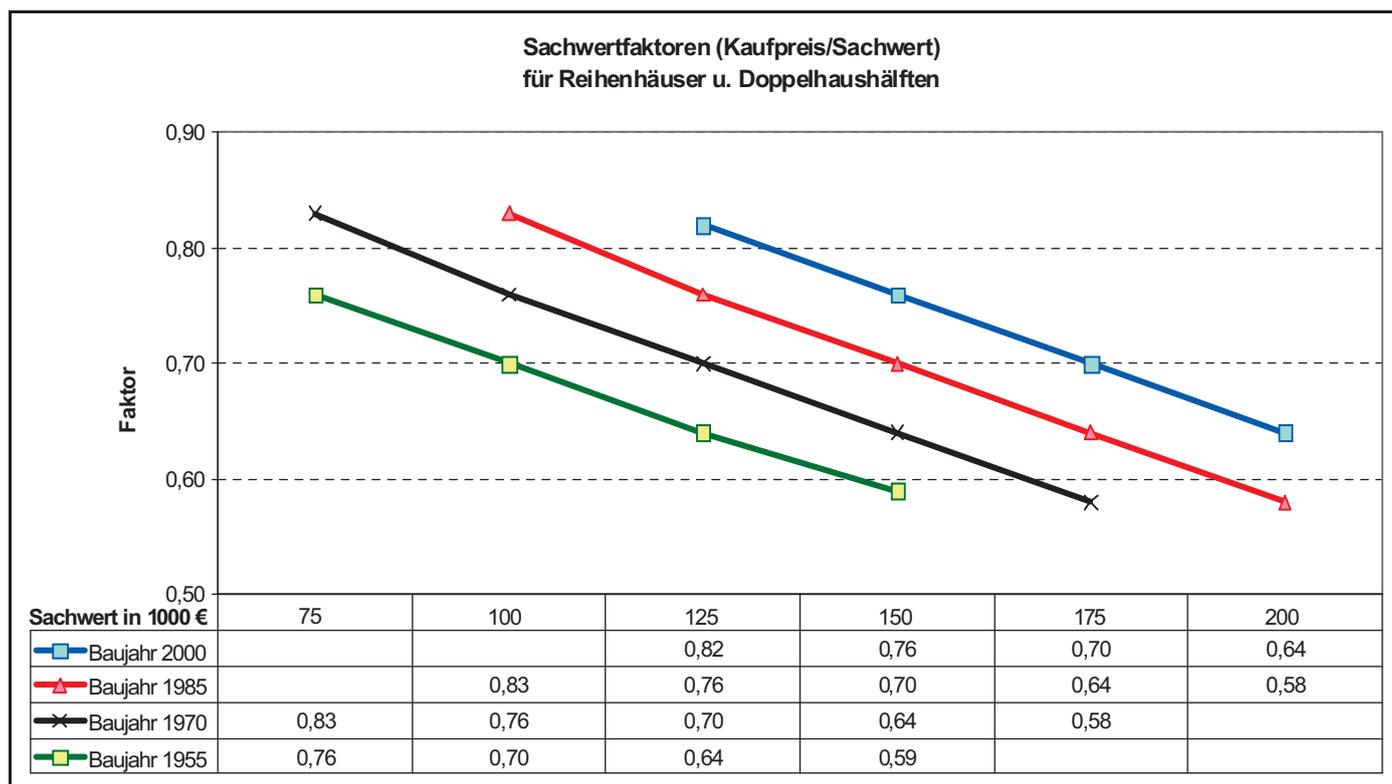
Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2011	2010
Lage (Bodenrichtwert)	28,- €/m ² - 130,- €/m ²	77,- €/m ²
Baujahr	1949 - 2005	1982
Sachwert	56.000,- € - 220.000,- €	136.000,- €
Wohnfläche	39 m ² - 200 m ²	104 m ²



Landkreis Heidekreis

Die Stichprobe umfasst 163 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

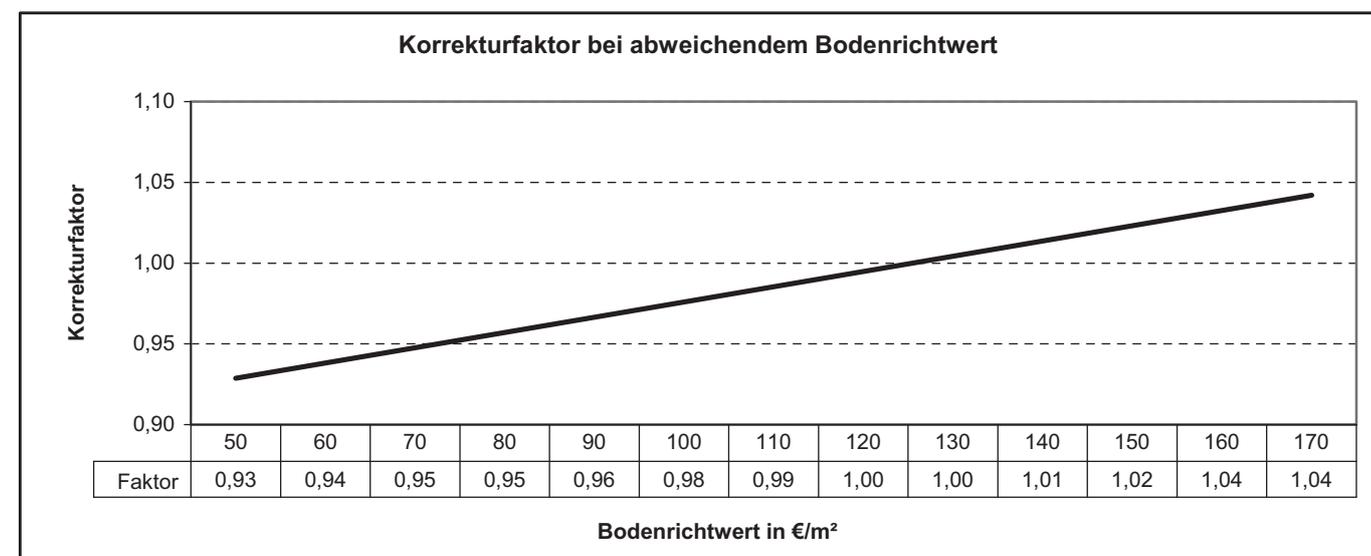
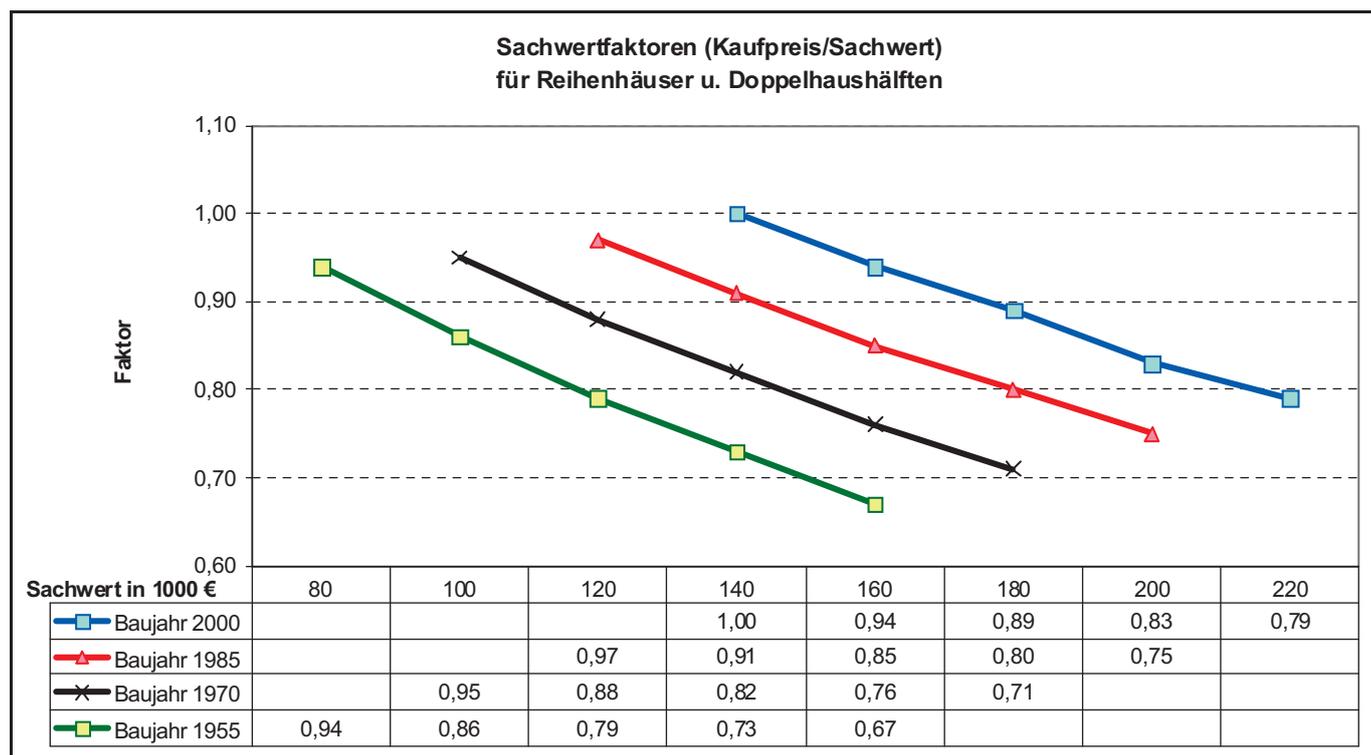
Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2006 - 2011	2009
Lage (Bodenrichtwert)	25,- €/m ² - 110,- €/m ²	58,- €/m ²
Baujahr	1950 - 2006	1979
Sachwert	64.000,- € - 276.000,- €	141.000,- €
Wohnfläche	66 m ² - 200 m ²	110 m ²



Landkreis Verden

Die Stichprobe umfasst 170 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2011	2010
Lage (Bodenrichtwert)	30,- €/m ² - 210,- €/m ²	120,- €/m ²
Baujahr	1951 - 2008	1982
Sachwert	48.000,- € - 280.000,- €	156.000,- €
Wohnfläche	52 m ² - 175 m ²	110 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
<ol style="list-style-type: none"> 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 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. 3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

Anwendungsbeispiel

Es ist der Schätzwert eines mit einem Reihnhaus bebauten Grundstücks in Soltau (Heidekreis) mit folgenden Merkmalen zu ermitteln:

Anwendungsbeispiel:			
Baujahr:	1985	Wohnfläche:	110 m ²
Bodenrichtwert:	90,- €/m ²	Grundstücksgröße:	480 m ²
Basiswert	967 €/m ²		
<i>(durch Interpolation aus Wertetabelle)</i>			
Korrekturfaktor für den abweichenden Lagewert	1,10		
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>			
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße	1,02		
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>			
Vergleichsfaktor = Basiswert (aus Tabelle) x (1 + (Summe der Korrekturfaktoren) – Anzahl der Korrekturfaktoren)			
1.083 €/m ²	=	967 €/m ²	x (1 + (1,10 + 1,02) – 2)
Vergleichswert nach dieser Abschätzung =			
Wohnfläche x Vergleichsfaktor		110 m ² x 1.083 €/m ² = rund 119.000 €	

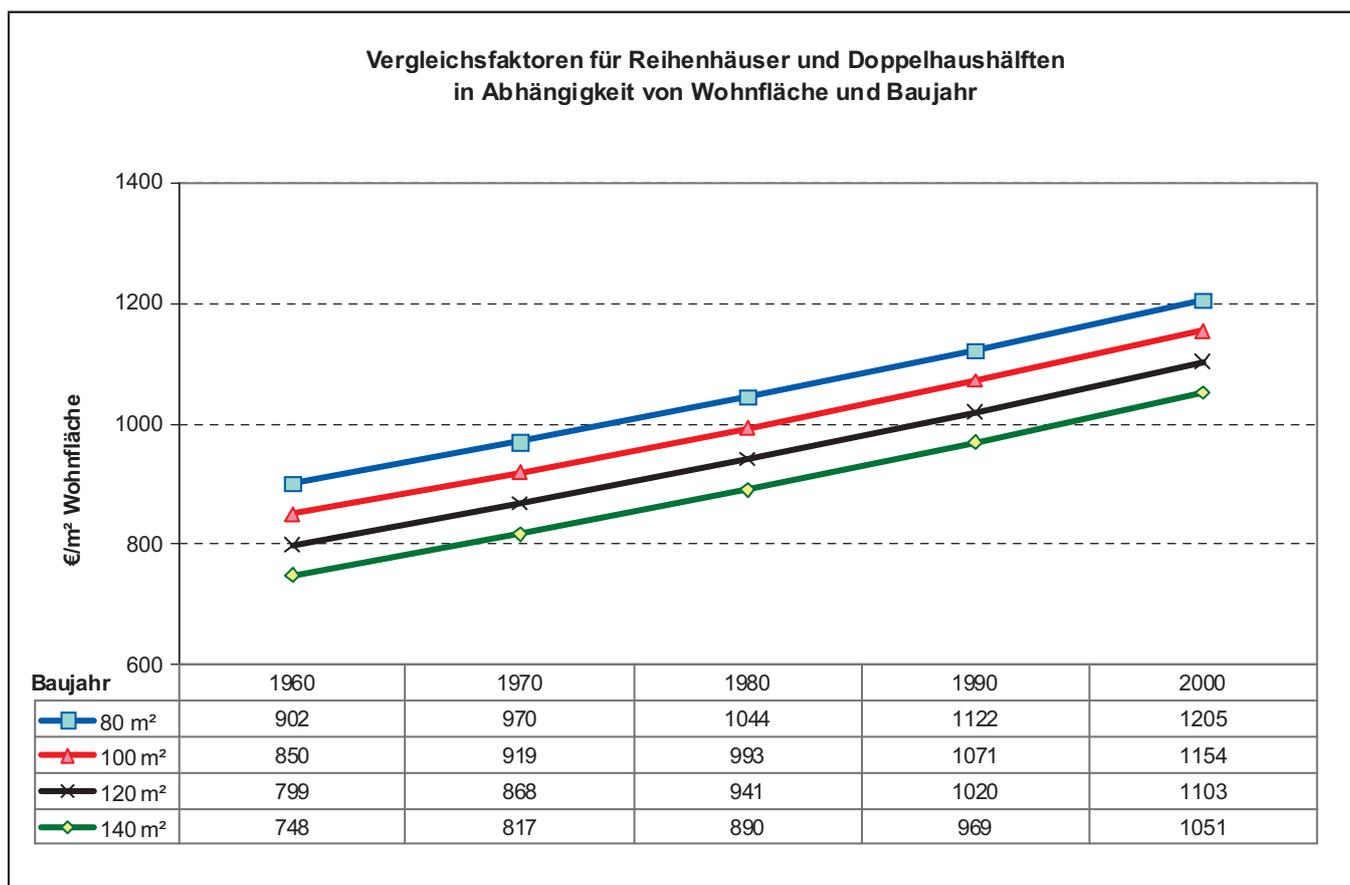
Landkreis Rotenburg (Wümme)

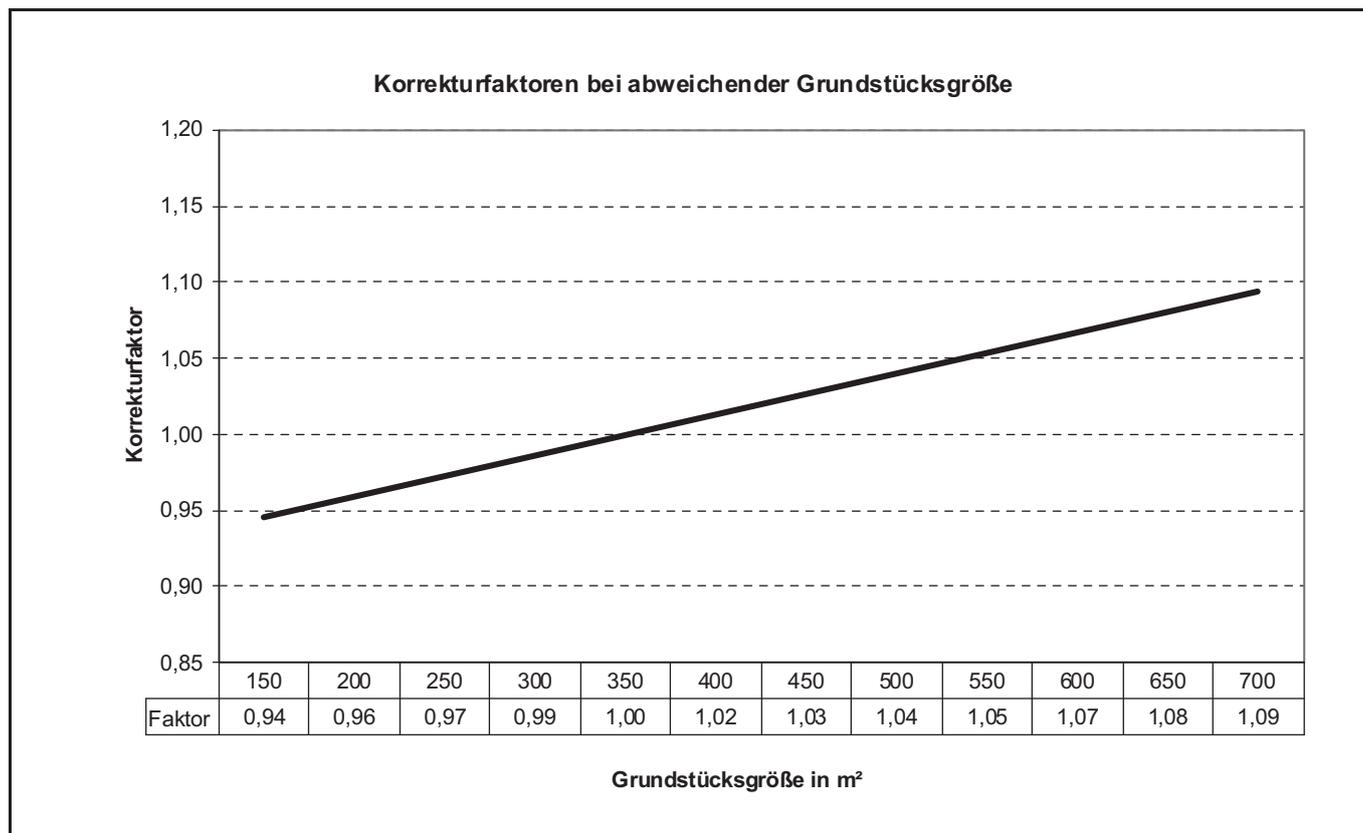
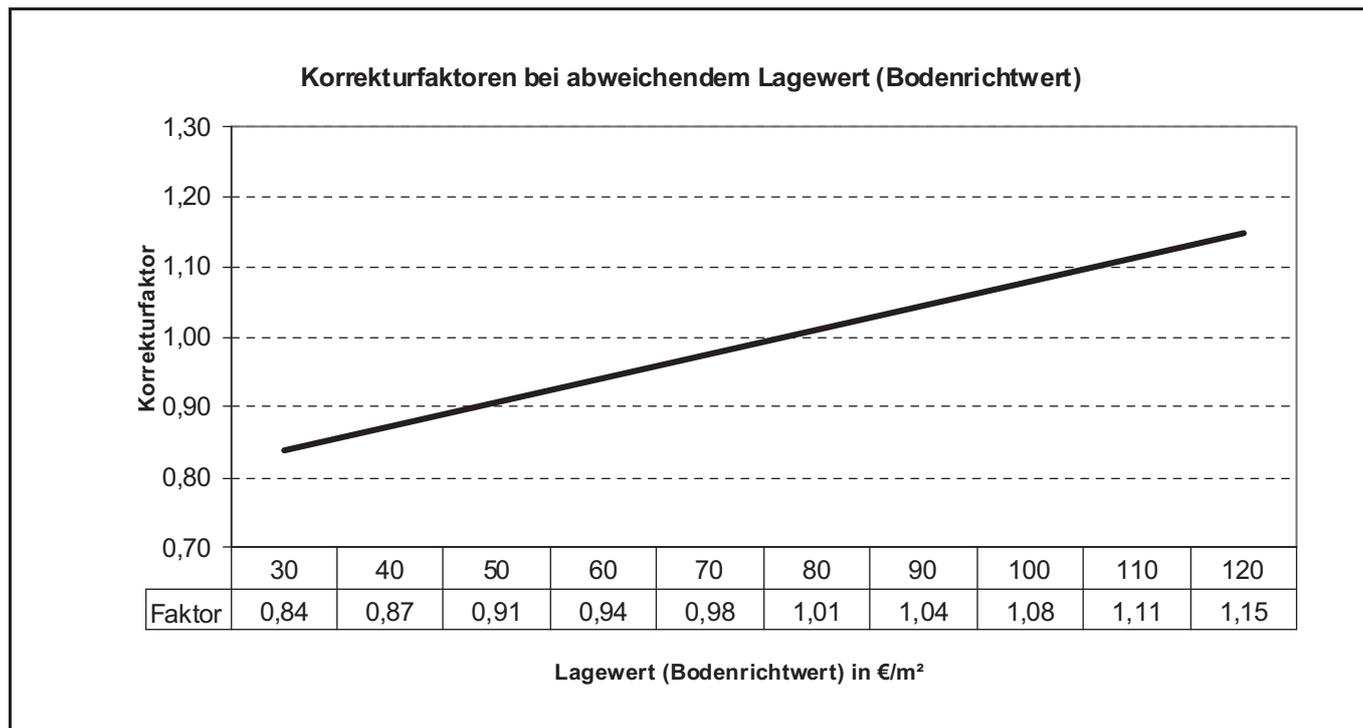
Die Stichprobe umfasst 194 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2011	2010
Lage (Bodenrichtwert)	28,- €/m ² - 130,- €/m ²	77,- €/m ²
Baujahr	1949 - 2005	1983
Wohnfläche	63 m ² - 148 m ²	105 m ²
Grundstücksgröße	118 m ² - 720 m ²	335 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2011
Ausstattung	mittel
Garage oder Einstellplatz	vorhanden
Unterkellerung	ohne
Bauweise	massiv





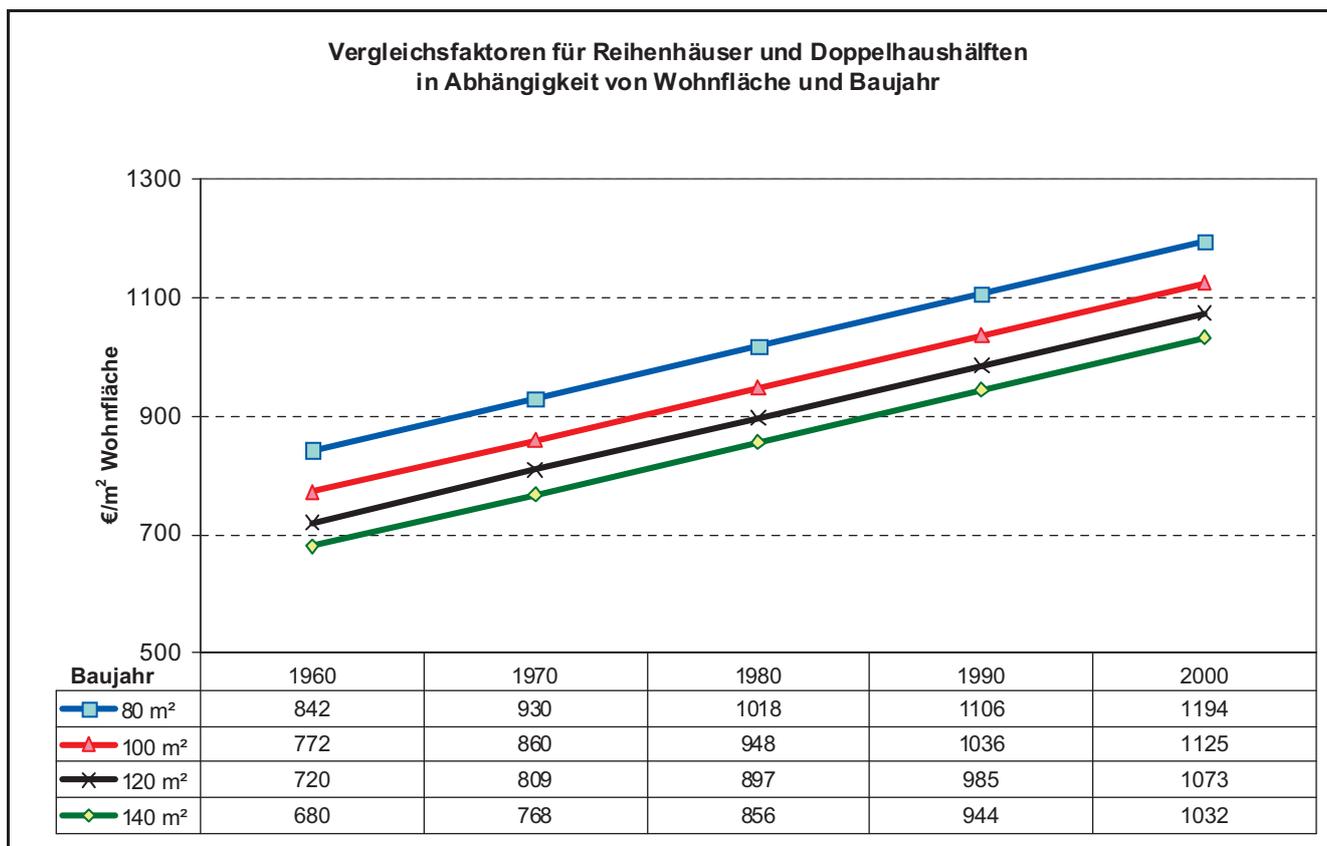
Landkreis Heidekreis

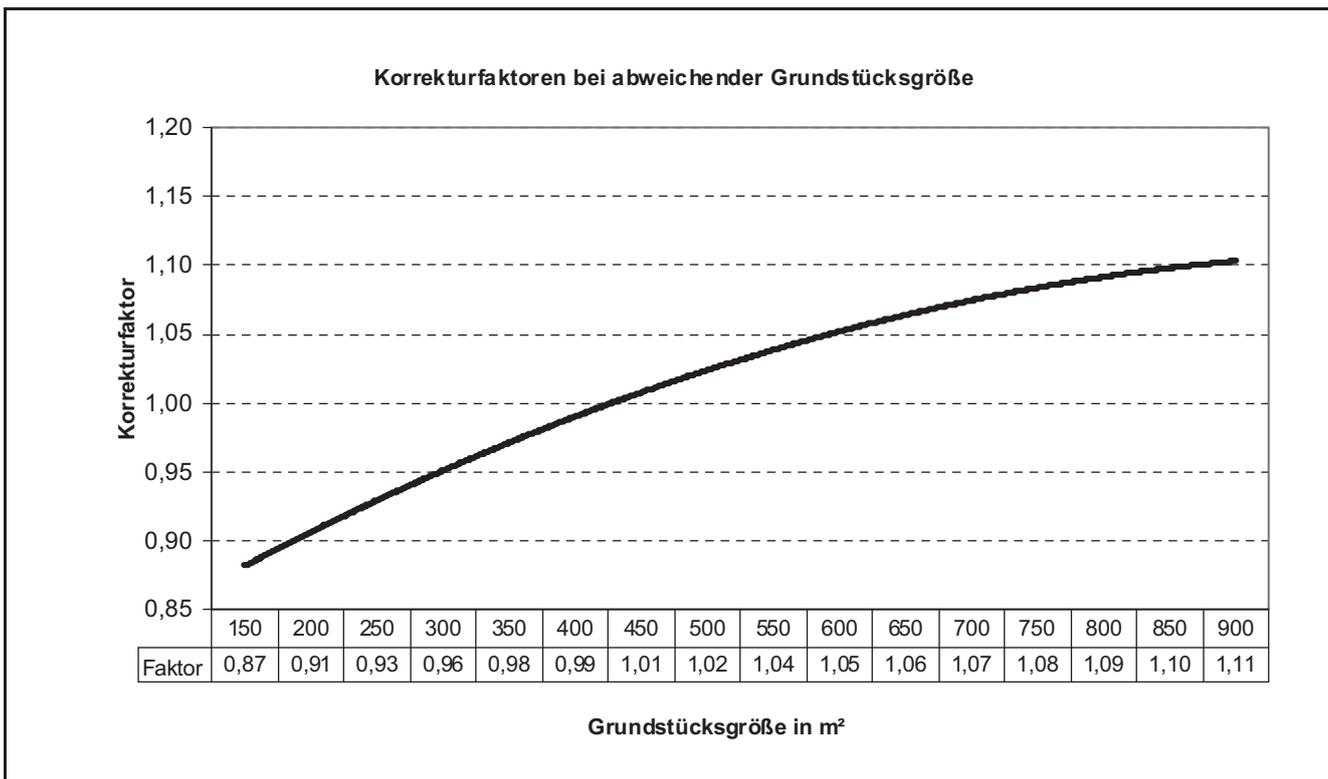
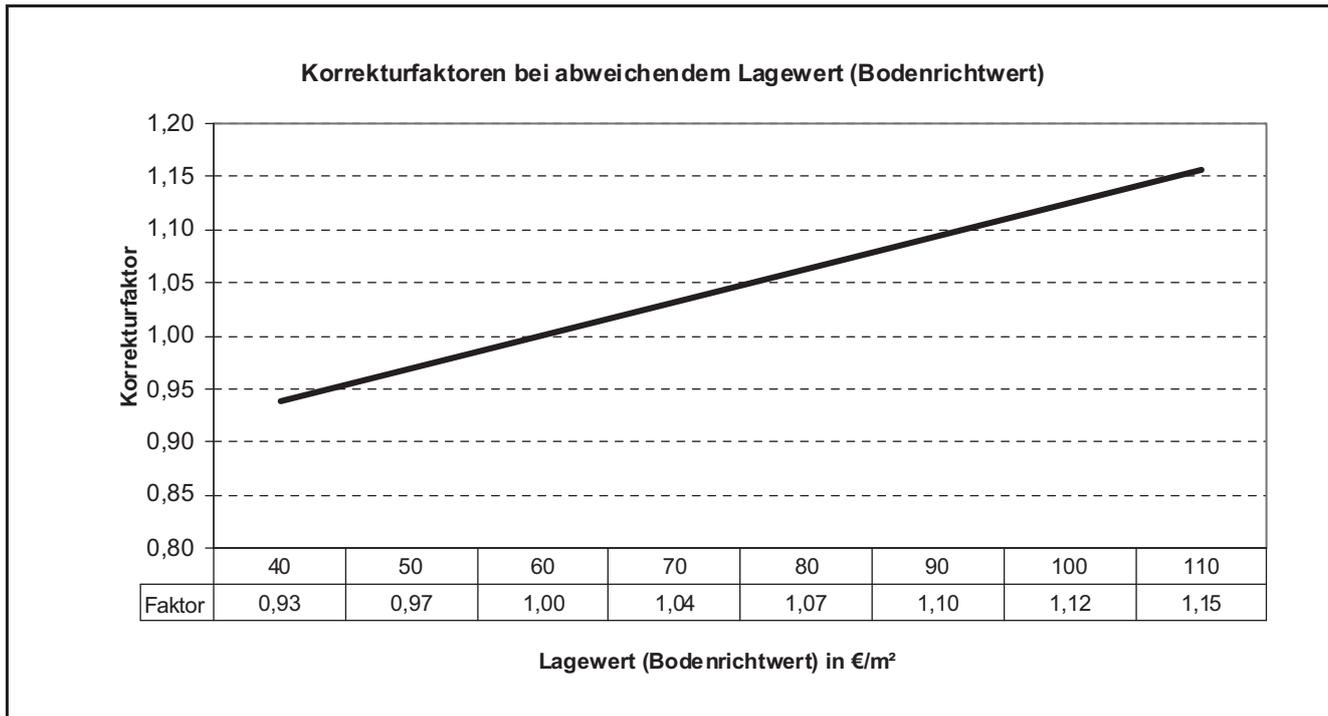
Die Stichprobe umfasst 113 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2011	2010
Lage (Bodenrichtwert)	33,- €/m ² - 110,- €/m ²	59,- €/m ²
Baujahr	1950 - 2006	1980
Wohnfläche	65 m ² - 160 m ²	110 m ²
Grundstücksfläche	99 m ² - 998 m ²	414 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2011
Ausstattung	mittel
Garage oder Einstellplatz	vorhanden
Unterkellerung	Teilkeller
Bauweise	massiv





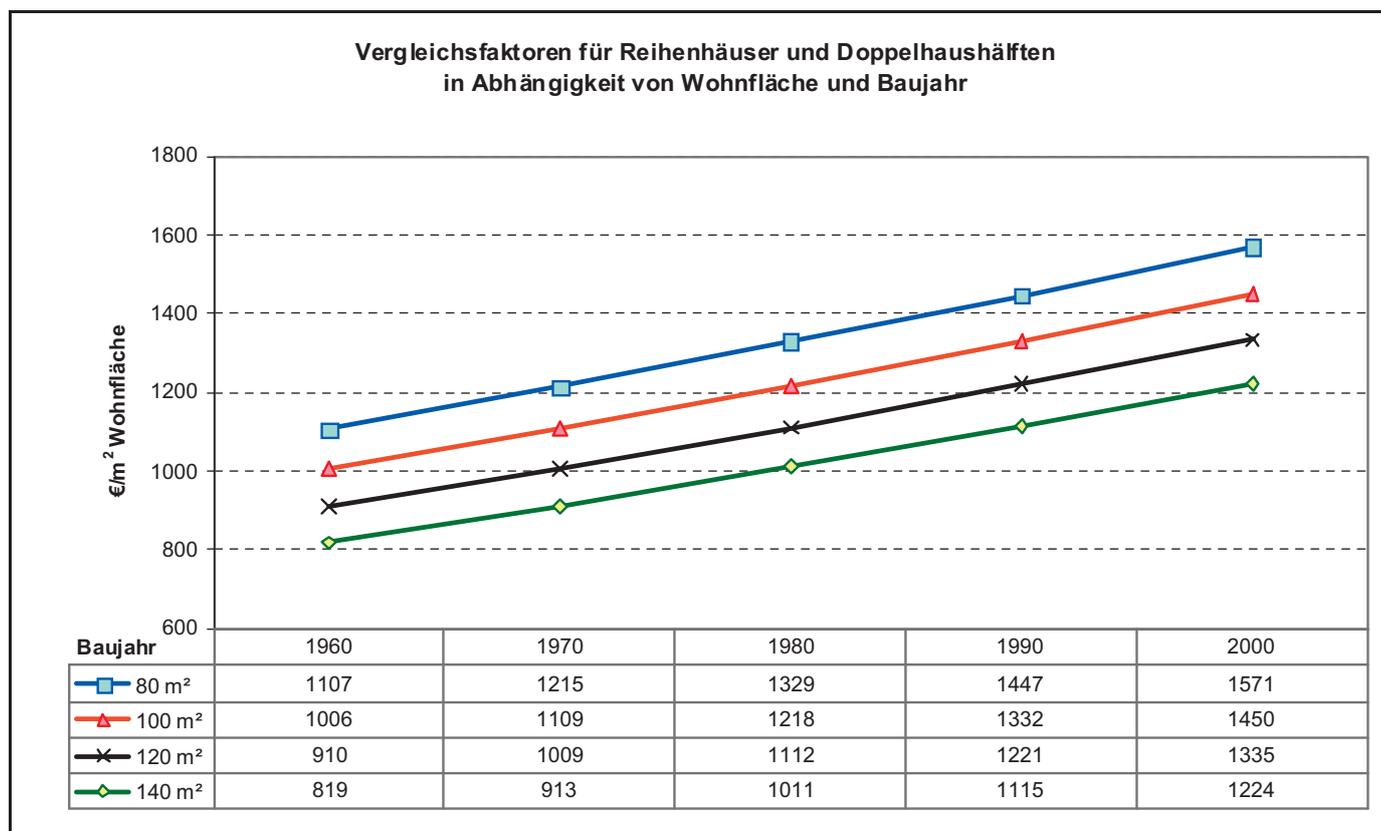
Landkreis Verden

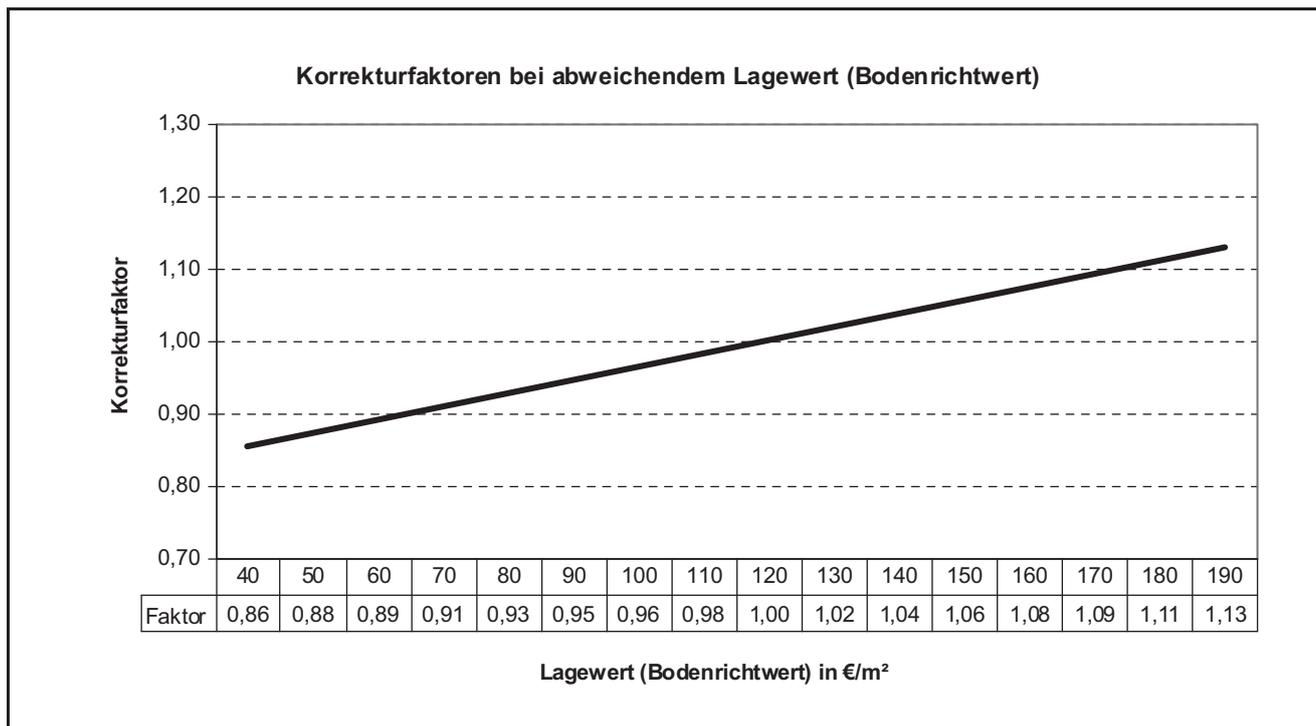
Die Stichprobe umfasst 149 Kauffälle aus den Jahren 2008 bis 2011 und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2011	2010
Lage (Bodenrichtwert)	30,- €/m ² - 210,- €/m ²	120,- €/m ²
Baujahr	1951 - 2006	1983
Wohnfläche	56 m ² - 165 m ²	110 m ²
Grundstücksfläche	144 m ² - 970 m ²	342 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2011
Ausstattung	mittel
Garage oder Einstellplatz	vorhanden
Unterkellerung	Teilkeller
Bauweise	massiv, ausgebautes Dachgeschoss
Grundstücksgröße	200 - 500 m ²





Korrekturfaktoren bei abweichender Grundstücksgröße

In der in der Stichprobe ausgeprägten Größenspanne von 200 bis 500 m² ergibt sich keine signifikante Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße. Für Flächengrößen über 500 m² können die für den Landkreis Heidekreis ermittelten Korrekturfaktoren angewendet werden.

9.3.5 Erbbaurechte

Umsatzentwicklung

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

Anzahl	2007	2008	2009	2010	2011
Landkreis Rotenburg (Wümme)	0	0	1	1	0
Landkreis Heidekreis	0	1	1	1	0
Landkreis Verden	9	6	9	13	10

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 43 im Berichtsgebiet seit 2005 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	2005	2011	2008
Wohnfläche	56	130	89
Wohnflächenpreis	427,- €/m ²	1.128,- €/m ²	795,- €/m ²
Baujahr	1928	1980	1961
Restlaufzeit des Erbbaurechts	20 Jahre	80 Jahre	48 Jahre
Bodenrichtwert	56,- €/m ²	170,- €/m ²	126,- €/m ²
Rendite	0,02 %	5,0 %	0,73 %
Vergleichsfaktoren	0,46	1,00	0,76

Anwendungsbeispiel

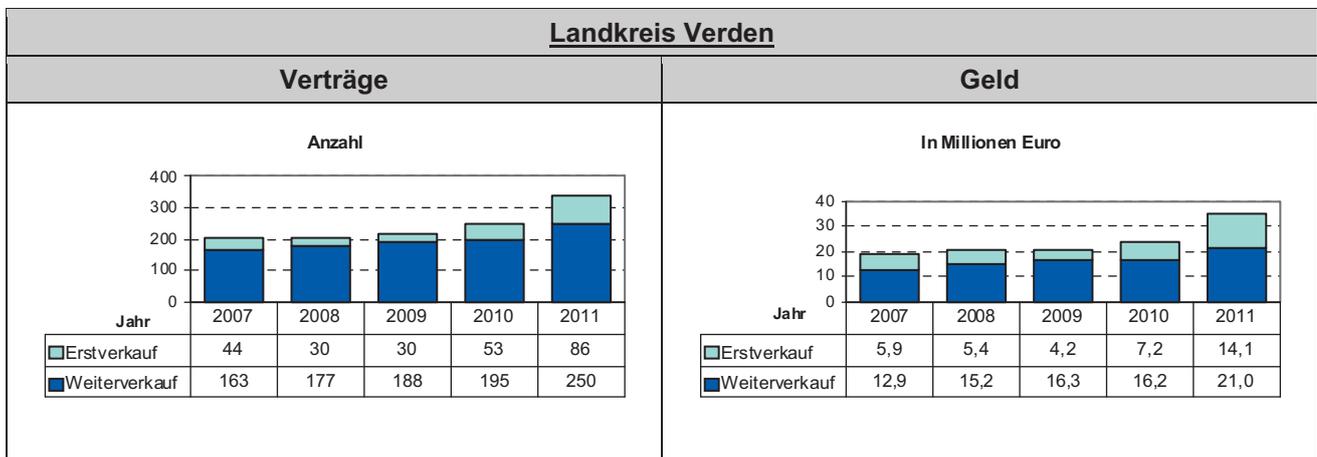
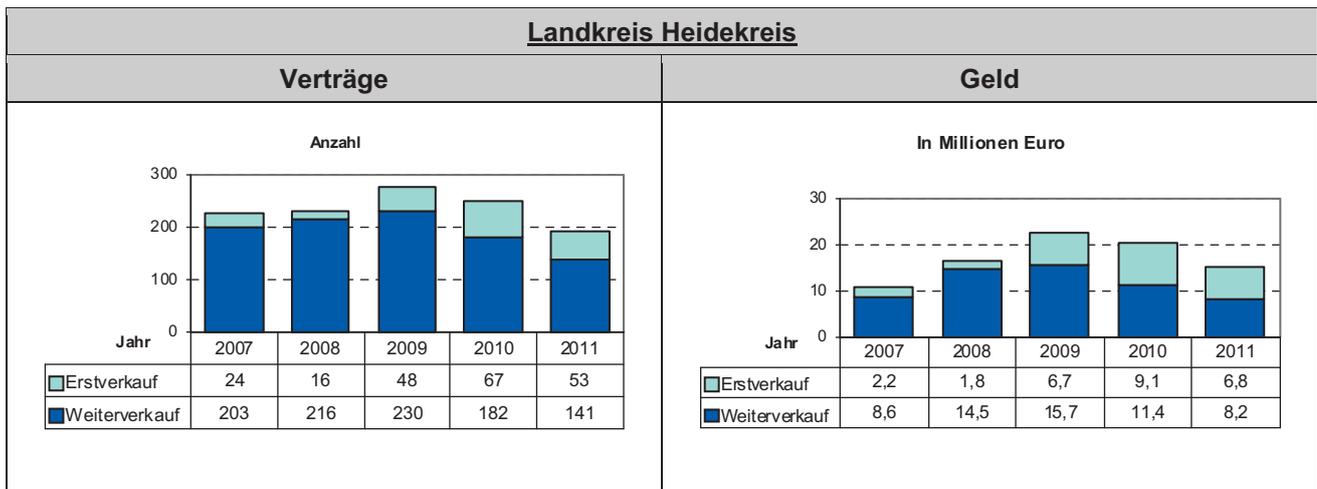
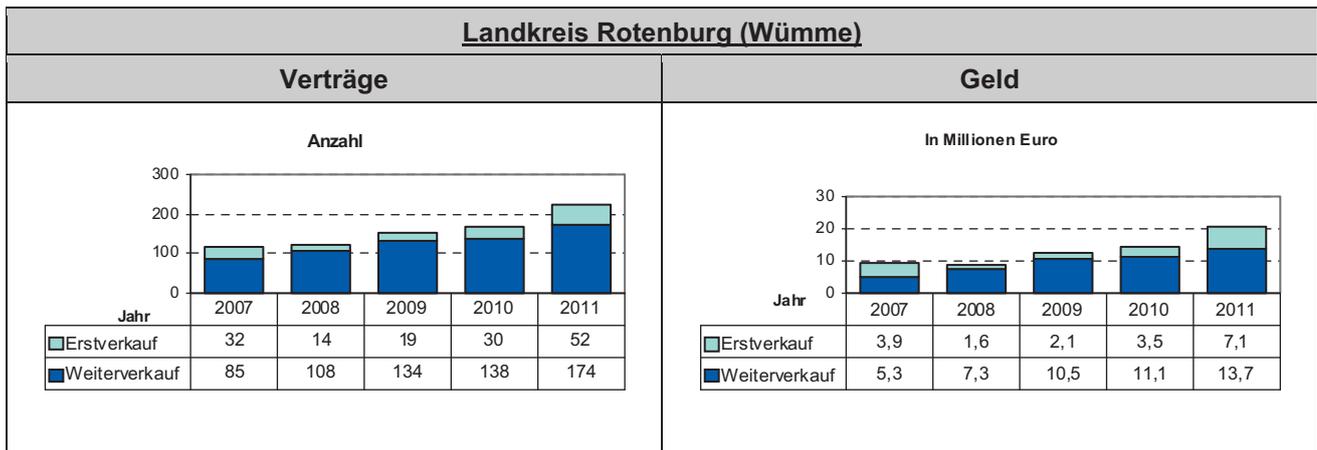
Wie groß ist der Verkehrswert für ein Erbbaurecht an einem Reihenhausgrundstück, das als unbelastetes, bebautes Grundstück in Normaleigentum einen Wert von 150.000,- € hätte?

Unter Verwendung des mittleren Faktors dieser Stichprobe beträgt der geschätzte Verkehrswert dieses Objektes: 150.000,- € x 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 2011 hat sich dieser Aufwärtstrend in den Landkreisen Rotenburg (Wümme) und Verden fortgesetzt.



9.4.1 Preisniveau

Die folgenden Tabellen enthalten die aus den im Jahr 2011 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 2010.

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.

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 2011	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	2 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	15 (12)	1966 (1966)	66 (66)	598 (556)	40.000 (31.000)
Baujahr 1970 bis 1984	30 (18)	1977 (1978)	73 (81)	852 (792)	63.000 (64.000)
Baujahr 1985 bis 1999	46 (33)	1994 (1993)	70 (66)	959 (960)	69.000 (64.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	15 (18)	2002 (2004)	98 (75)	1.189 (1.256)	117.000 (91.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	19 (2)	2011 (*)	87 (*)	1.653 (*)	145.000 (*)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Heidekreis

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2011	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	0 (4)	-- (1928)	-- (96)	-- (718)	-- (73.000)
Baujahr 1946 bis 1969	25 (57)	1963 (1962)	78 (74)	392 (472)	29.000 (35.000)
Baujahr 1970 bis 1984	29 (32)	1973 (1975)	77 (78)	627 (660)	48.000 (50.000)
Baujahr 1985 bis 1999	33 (33)	1995 (1994)	77 (80)	965 (1.073)	75.000 (86.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	1 (4)	*) (2001)	*) (95)	*) (1.213)	*) (115.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	0 (4)	-- (2009)	-- (73)	-- (2.197)	-- (161.000)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Verden

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2011	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	5 (6)	1918 (1906)	103 (109)	684 (1.000)	71.000 (116.000)
Baujahr 1946 bis 1969	11 (8)	1963 (1959)	74 (88)	693 (705)	51.000 (65.000)
Baujahr 1970 bis 1984	46 (22)	1977 (1977)	68 (73)	744 (846)	50.000 (62.000)
Baujahr 1985 bis 1999	55 (44)	1992 (1993)	72 (72)	1.168 (1.179)	85.000 (84.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	21 (15)	2003 (2002)	80 (96)	1.355 (1.542)	107.000 (145.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	58 (14)	2011 (2010)	102 (95)	1.865 (1.676)	191.000 (159.000)

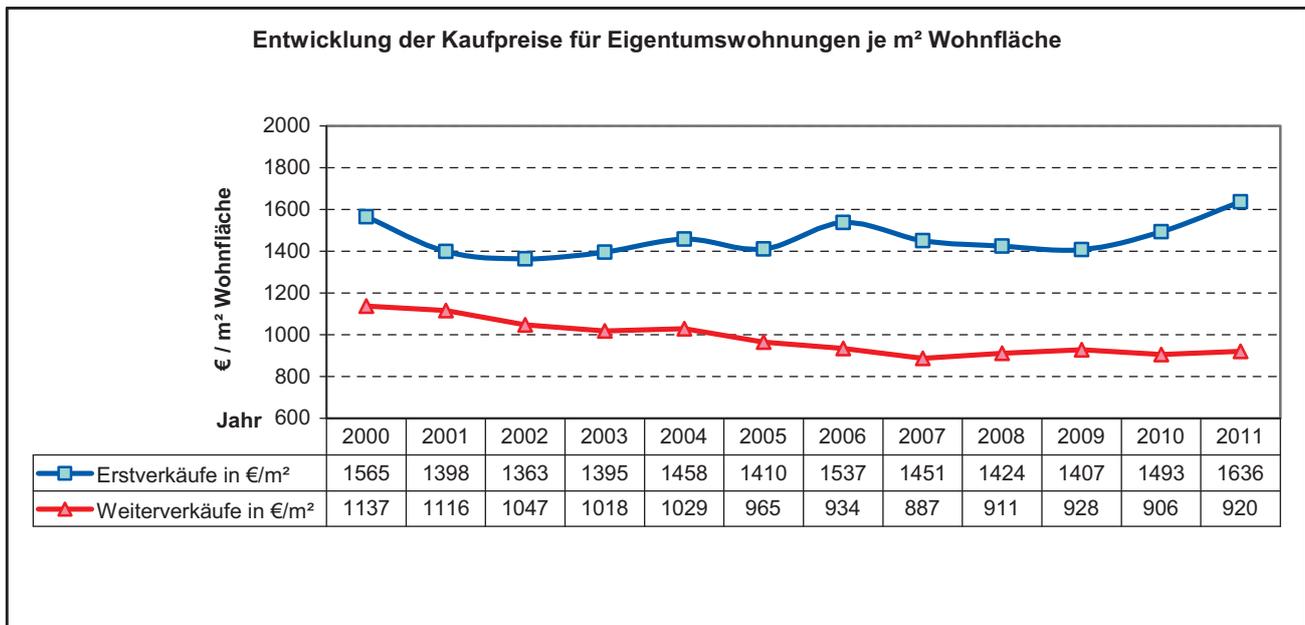
9.4.2 Preisentwicklung

Die folgenden Diagramme und Tabellen geben einen Überblick über die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro m² Wohnfläche von Eigentumswohnungen seit 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.

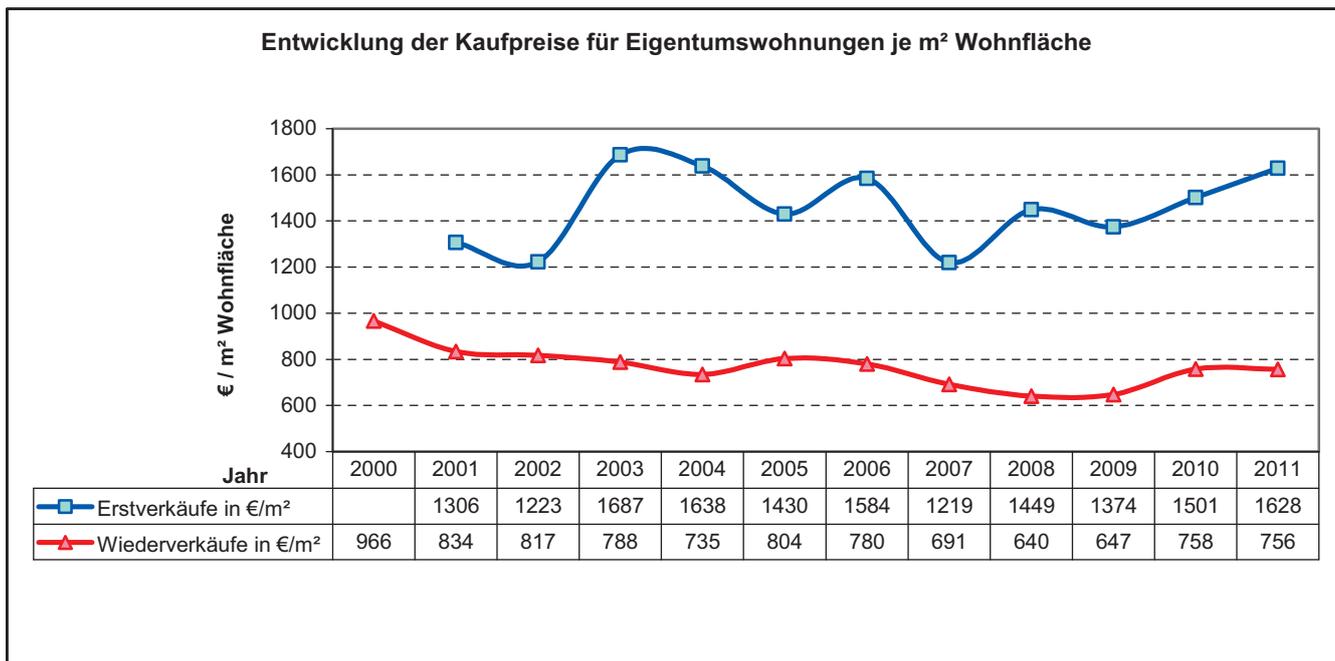
Für die Preisstatistik wird zwischen Erstverkäufen mit einem Alter von bis zu 3 Jahren und Weiterverkäufen älterer Wohnungen unterschieden. Den Durchschnittspreisen der Erstverkäufe liegen nur wenige Kauffälle für Objekte mit jährlich unterschiedlichen wertrelevanten Merkmalen zugrunde. Die Aussagekraft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

Unbeachtlich dieser Wertestreuung in Abhängigkeit von 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 tlw. wieder an oder stagnieren. Die Preise für Eigentumswohnungen in neu errichteten oder neuwertigen Gebäuden zeigen seit ca. 2 Jahren wieder eine deutliche Aufwärtstendenz.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

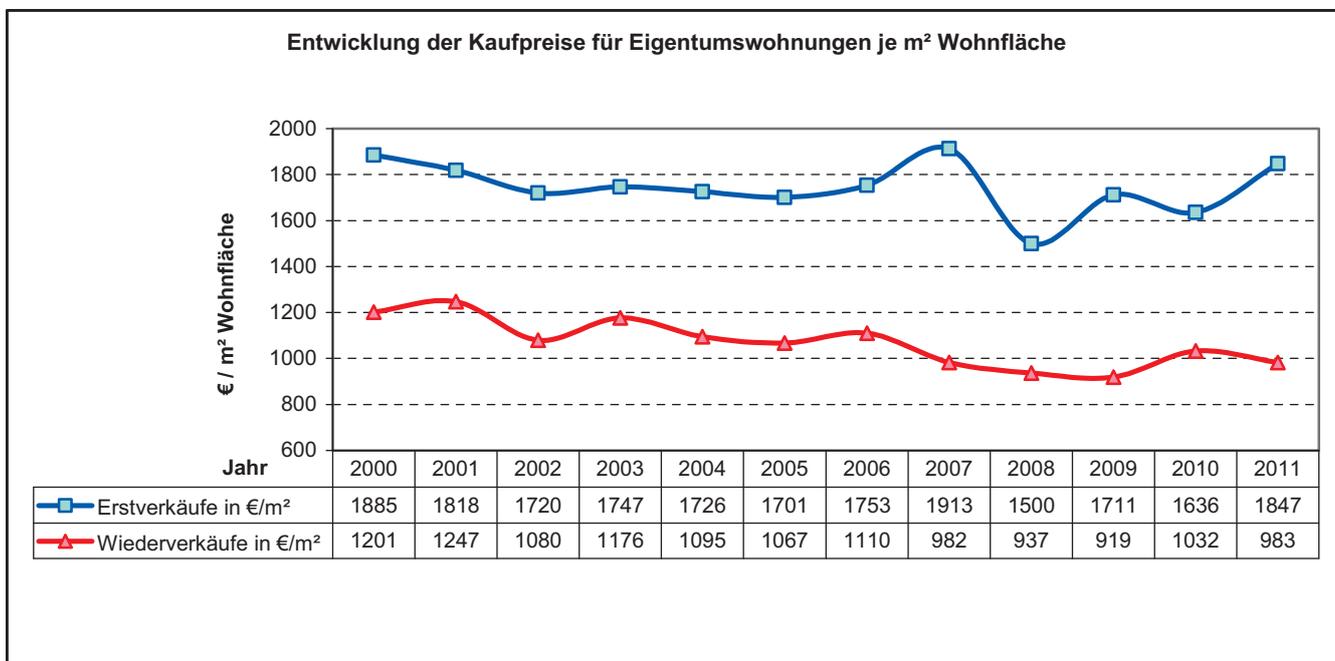


Landkreis Heidekreis



aus Datenschutzgründen keine Angabe zu Erstverkäufen 2010 (angegebener Wert für Darstellbarkeit gerechnet)

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	Bodenrichtwert: 70 €/m ² Größe der Wohnanlage: 60 Wohnungen
Wohnungsgröße: 70 m ²	
Basiswert	689 €/m ²
<i>(durch Abgreifen aus dem Diagramm oder Interpolation aus der Wertetabelle)</i>	
Korrekturfaktor für die Größe der Wohnanlage	0,91
Vergleichswert =	
Wohnfläche x Basiswert x Korrekturfaktor :	70 m ² x 689 €/m ² x 0,91 rund 44.000 €

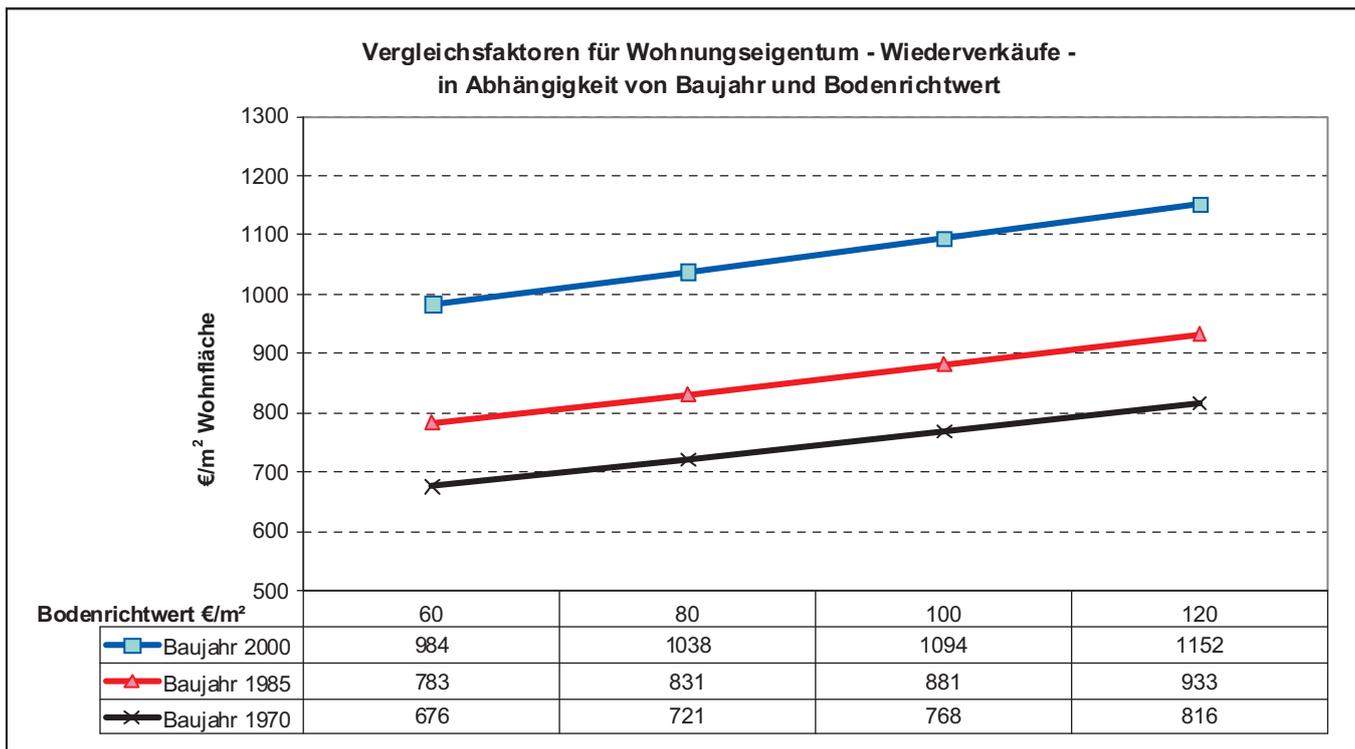
Landkreis Rotenburg (Wümme)

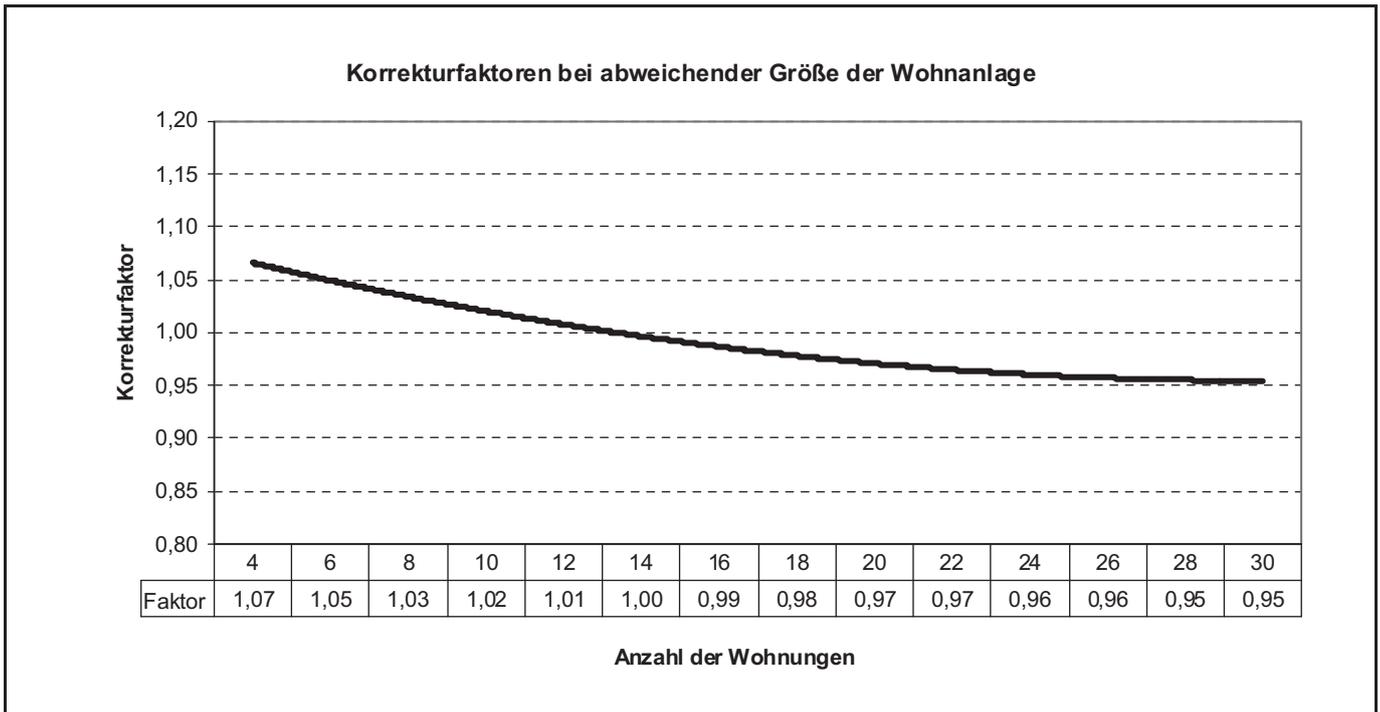
Die Stichprobe umfasst 159 Weiterverkäufe aus den Ortschaften Bremervörde, Zeven, Sittensen, Sottrum, Rotenburg, Scheeßel, Hemslingen und Visselhövede und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2011	2010
Kaufpreis	23.000,- € - 128.000,- €	63.000,- €
Lage (Bodenrichtwert)	32,- €/m ² - 170,- €/m ²	94,- €/m ²
Baujahr	1953 - 2003	1986
Wohnfläche	30 m ² - 110 m ²	68 m ²
Größe der Wohnanlage	3 - 39 Wohnungen	13 Wohnungen

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2011
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.

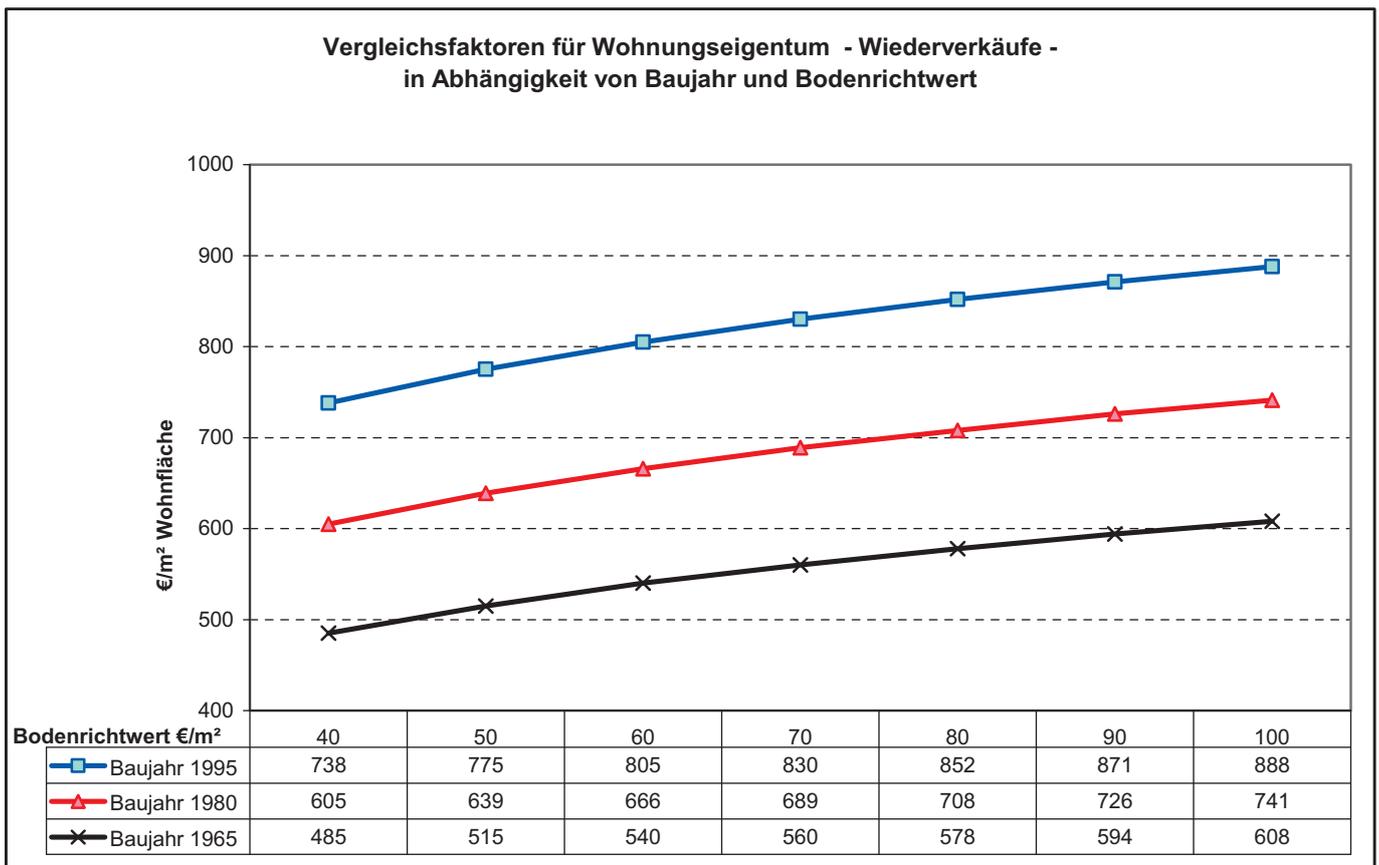
Landkreis Heidekreis

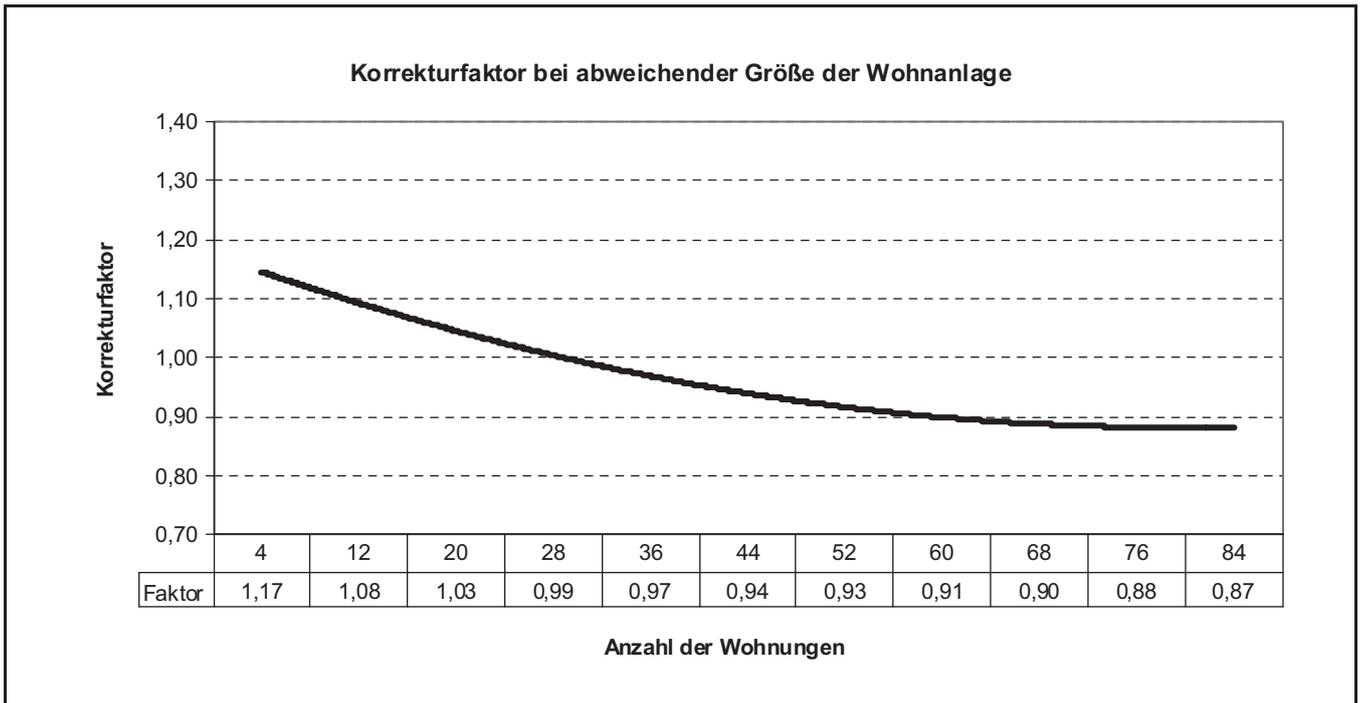
Die Stichprobe umfasst 253 Weiterverkäufe von Wohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2011	2010
Kaufpreis	20.000,- € - 150.000,- €	51.000,- €
Lage (Bodenrichtwert)	40,- €/m ² - 105,- €/m ²	62,- €/m ²
Baujahr	1952 - 2002	1978
Wohnfläche	37 m ² - 132 m ²	74 m ²
Größe der Wohnanlage	3 - 122 Wohnungen	26 Wohnungen

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2011
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.

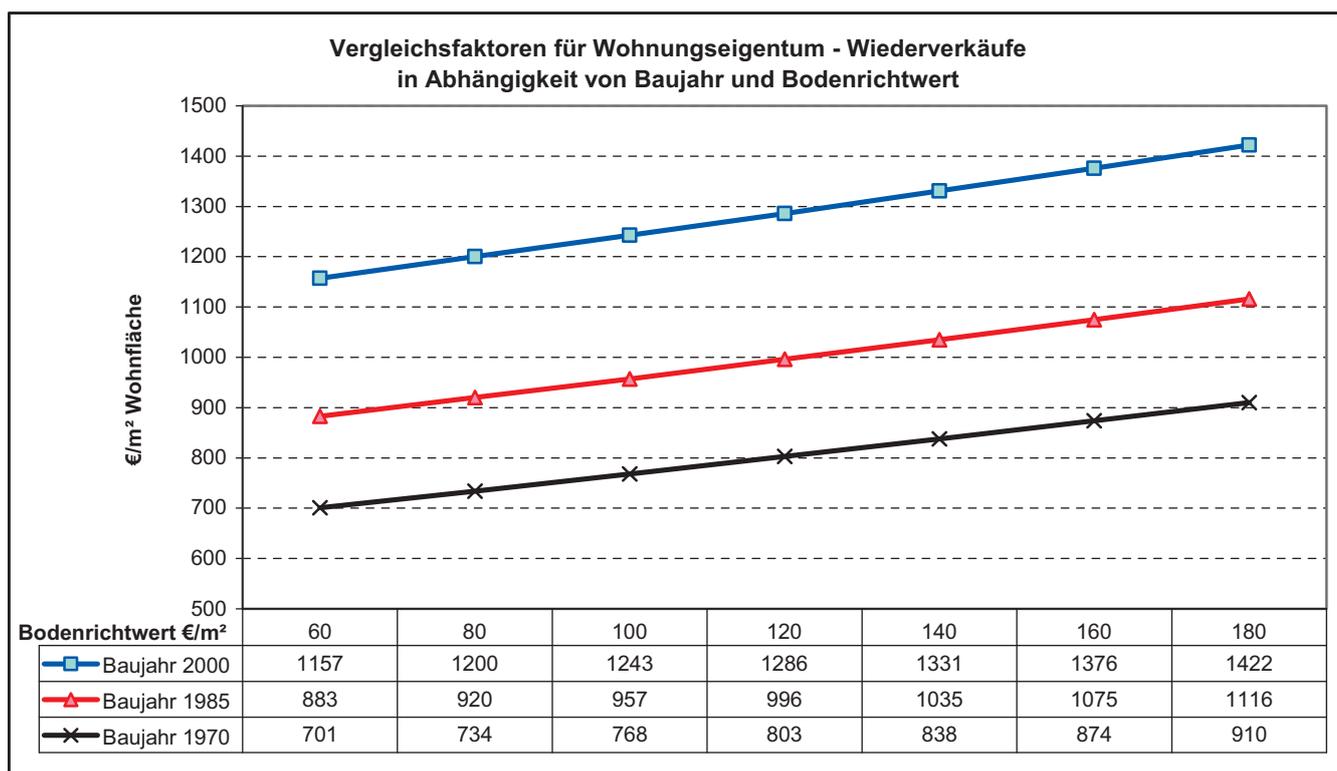
Landkreis Verden

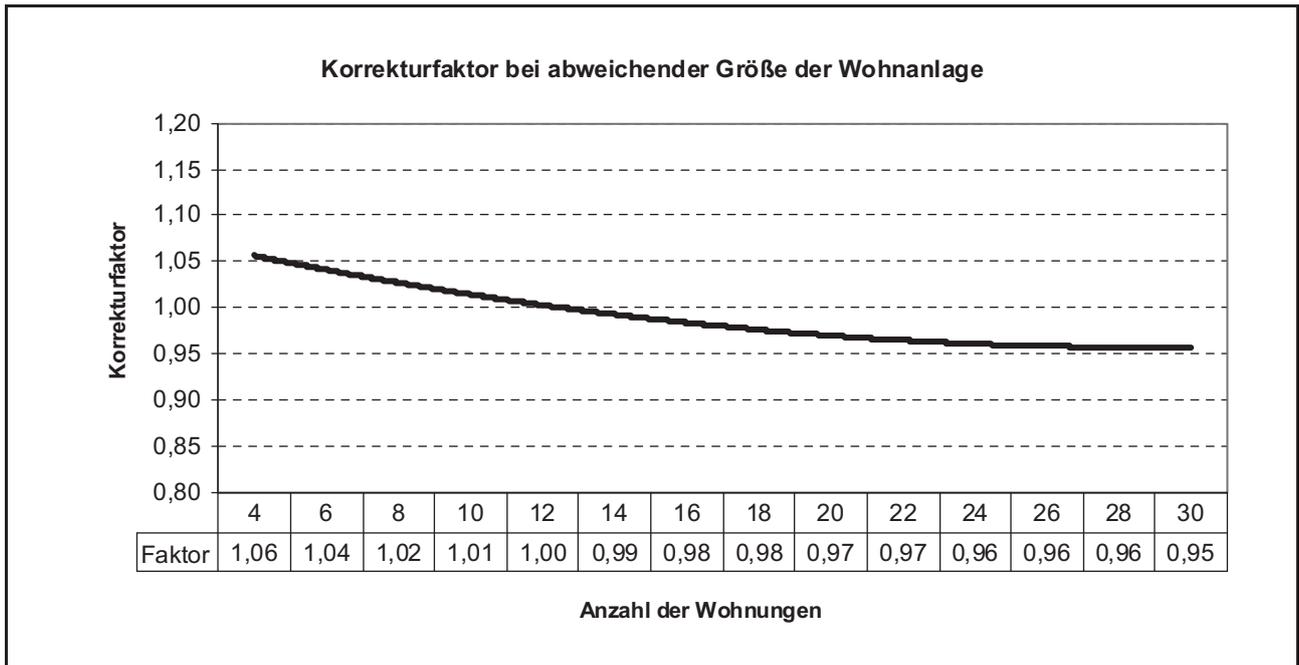
Die Stichprobe umfasst 228 Weiterverkäufe von Wohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2011	2010
Kaufpreis	30.000,- € - 225.000,- €	76.000,- €
Lage (Bodenrichtwert)	35,- €/m ² - 260,- €/m ²	132,- €/m ²
Baujahr	1948 - 2010	1986
Wohnfläche	31 m ² - 126 m ²	74 m ²
Größe der Wohnanlage	2 - 64 Wohnungen	12 Wohnungen

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

Merkmale	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2011
Ausstattung	durchschnittlich
Garage oder Stellplatz	vorhanden
Größe der Wohnanlage	12 Wohnungen





Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Größe der Wohnfläche konnte nicht signifikant festgestellt werden. Für Wohnungen kleiner als 40 m² oder größer als 110 m² sind die Vergleichsfaktoren nicht ungeprüft anwendbar.

9.4.4 Liegenschaftszinssätze

Die deutlich ansteigenden Kauffallzahlen und sonstige registrierte Kaufumstände im Marktsegment Eigentumswohnungen lassen erkennen, dass Wohnungseigentum zunehmend unter Renditegesichtspunkten oder als sichere Wertanlage erworben wird. Entsprechend der sich wandelnden Rahmenbedingungen des Marktes hat der Gutachterausschuss Verden erstmalig ortsübliche Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen ermittelt

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Baugesetzbuch § 193 Absatz 5 Satz 2 Nr. 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 Eigentumswohnungen, und erzielbarer Mieterträge nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet werden.

Die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes erfolgte über die multiple Regressionsanalyse mit den signifikanten Einflussgrößen Anzahl der Wohnungen je Gebäude, Lage (Bodenrichtwert), monatliche Nettokaltmiete und wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Der Auswertung liegen 111 Kauffälle aus den Jahren 2007 bis 2011 von Eigentumswohnungen mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Landkreise Rotenburg (Wümme), Heidekreis und Verden
Anzahl der Erwerbsvorgänge	111
Lage (Bodenrichtwert)	30,- €/m ² - 210,- €/m ²
Durchschnitt	92,- €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 90
Durchschnitt	20
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	31 Jahre - 73 Jahre (i.d.R. GND – Alter in Jahren)
Durchschnitt	55 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,40 €/m ² - 9,72 €/m ²
Durchschnitt	5,52 €/m ²

Die ermittelten durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf eine Eigentumswohnung mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen (**Normobjekt**):

Anzahl der Wohnungen im Gebäude	20 Wohnungen
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	55 Jahre
Lage (Bodenrichtwert)	92,- €/m ²
monatliche Nettokaltmiete	5,52 €/m ²
Kaufzeitpunkt	01.07.2011

Für das Normobjekt im Bereich der Regionaldirektion Verden ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von

5,8 %

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

	Größe des Merkmals	Korrekturfaktor
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3	0,90
	10	0,97
	20	1,00
	40	1,03
	80	1,06
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ²	1,33
	50 €/m ²	1,23
	60 €/m ²	1,15
	80 €/m ²	1,05
	100 €/m ²	0,97
	120 €/m ²	0,92
	140 €/m ²	0,88
	160 €/m ²	0,85
180 €/m ²	0,82	
monatliche Nettokaltmiete	4,00 €/m ²	0,81
	5,00 €/m ²	0,93
	6,00 €/m ²	1,06
	7,00 €/m ²	1,20
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	30 Jahre	1,06
	40 Jahre	1,06
	50 Jahre	1,05
	55 Jahre	1,00
	60 Jahre	0,93
	65 Jahre	0,85
	70 Jahre	0,76

Anwendungsbeispiel:		
Es ist der Liegenschaftszinssatz für eine Eigentumswohnung mit folgenden Merkmalen zu ermitteln:		
Lage (Bodenrichtwert):	120 €/m ²	Restnutzungsdauer: 60 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete:	6 €/m ²	Anzahl der Wohnungen: 10
Liegenschaftszinssatz des Normobjektes	5,8%	
Korrekturfaktor für Lage (Bodenrichtwert)	0,92	
Korrekturfaktor für Restnutzungsdauer	0,93	
Korrekturfaktor für monatliche Nettokaltmiete	1,06	
Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen	0,97	
Summe der Korrekturfaktoren	3,88	
Anzahl der Korrekturfaktoren	4	
Objektbezogener Liegenschaftszinssatz =		
Liegenschaftszinssatz (Normobjekt) x (1 + Summe der Korrekturfaktoren – Anzahl der Korrekturfaktoren)		
=	5,8%	x (1 + 3,88 – 4) = 5,1%

9.4.5 Rohertragsfaktoren

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

Die Berechnung des Rohertragsfaktors erfolgte über die multiple Regressionsanalyse mit den signifikanten Einflussgrößen Restnutzungsdauer, Anzahl der Wohnungen je Gebäude, Nettokaltmiete und Lage (Bodenrichtwert).

Der Auswertung liegen 124 Kauffälle aus den Jahren 2007 bis 2011 von Eigentumswohnungen mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Landkreise Rotenburg (Wümme), Heidekreis und Verden
Anzahl der Erwerbsvorgänge	124
Lage (Bodenrichtwert)	30,- €/m ² - 210,- €/m ²
Durchschnitt	88,- €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 90
Durchschnitt	22
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 73 Jahre, i.d.R. GND – Alter in Jahren
Durchschnitt	53 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,40 €/m ² - 9,72 €/m ²
Durchschnitt	5,43 €/m ²

Der ermittelte durchschnittliche Rohertragsfaktor bezieht sich auf eine Eigentumswohnung mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen (**Normobjekt**):

Anzahl der Wohnungen im Gebäude	22 Wohnungen
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	53 Jahre
Lage (Bodenrichtwert)	88,- €/m ²
Nettokaltmiete	5,43 €/m ²
Kaufzeitpunkt	01.07.2011

Für das Normobjekt im Bereich der Regionaldirektion Verden ergibt sich ein Rohertragsfaktor von

12,8

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

	Größe des Merkmals	Korrekturfaktor
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3	1,17
	10	1,06
	20	1,01
	40	0,96
	80	0,92
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ²	0,76
	60 €/m ²	0,89
	80 €/m ²	0,97
	100 €/m ²	1,04
	120 €/m ²	1,08
	140 €/m ²	1,13
	160 €/m ²	1,16
180 €/m ²	1,19	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	30 Jahre	0,61
	40 Jahre	0,78
	50 Jahre	0,95
	60 Jahre	1,11
	70 Jahre	1,28
Nettokaltmiete	4,00 €/m ²	1,12
	5,00 €/m ²	1,03
	6,00 €/m ²	0,96
	7,00 €/m ²	0,88

Anwendungsbeispiel:			
Es ist der Rohertagsfaktor für eine Eigentumswohnung mit folgenden Merkmalen zu ermitteln:			
Anzahl der Wohnungen:	10	Lage (Bodenrichtwert):	120 €/m ²
wirtschaftl. Restnutzungsdauer:	60 Jahre	monatl. Nettokaltmiete:	6 €/m ²
Rohertagsfaktor des Normobjektes	12,8		
Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen	1,06		
Korrekturfaktor für Lage (Bodenrichtwert)	1,08		
Korrekturfaktor für wirtschaftl. Restnutzungsdauer	1,11		
Korrekturfaktor für monatl. Nettokaltmiete	0,96		
Summe der Korrekturfaktoren	4,21		
Anzahl der Korrekturfaktoren	4		
Objektbezogener Rohertagsfaktor =			
Rohertagsfaktor (Normobjekt) x (1 + Summe der Korrekturfaktoren – Anzahl der Korrekturfaktoren)			
=	12,8	x (1 + 4,21	– 4) = 15,5

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 2011 insgesamt 32 (36 in 2010) 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 Heidekreis aus den vergangenen fünf Jahren folgende Kauffälle vor:

Landkreis Verden: 39 Kauffälle: Preisspanne: 500 bis 9.800 €; mittlerer Kaufpreis: 3.300 €
 Landkreis Heidekreis: 15 Kauffälle: Preisspanne: 1.300 bis 12.500 €; mittlerer Kaufpreis: 4.700 €.

9.6 Mehrfamilienhäuser

Vertragsvorgänge und Geldumsatz

Landkreis Rotenburg (W.)	2007	2008	2009	2010	2011
Gesamtanzahl	17	5	17	18	31
Umsatz in Mio. €	19,8	2,5	12,1	4,5	8,9
Landkreis Heidekreis					
Gesamtanzahl	30	21	34	23	25
Umsatz in Mio. €	6,1	5,5	5,3	4,2	11,1
Landkreis Verden					
Gesamtanzahl	23	15	15	21	17
Umsatz in Mio. €	18,1	2,4	2,0	4,5	3,7

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)	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl	3	5	8	9	15
mittlere Wohnfläche m ²	1.257	931	293	354	552
mittleres Alter in Jahren	81	57	55	50	50
Durchschn. Kaufpreis in €	742.000	499.500	153.200	206.400	323.900
Kaufpreis/m ² Wohnfläche	466	517	567	606	555

**) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht*

Landkreis Heidekreis	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl	16	18	19	12	9
mittlere Wohnfläche m ²	468	498	312	452	498
mittleres Alter in Jahren	51	57	65	46	43
Durchschn. Kaufpreis in €	212.000	268.000	153.000	207.600	270.000
Kaufpreis/m ² Wohnfläche	474	502	500	475	584

Landkreis Verden	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl	8	3	6	7	3
mittlere Wohnfläche m ²	368	270	264	272	230
mittleres Alter in Jahren	75	59	111	71	66
Durchschn. Kaufpreis in €	248.000	156.000	124.000	184.700	160.700
Kaufpreis/m ² Wohnfläche	648	589	584	712	696

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 01.11.2009 bis 31.10.2011.

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

Der Auswertung liegen 769 Kauffälle (399 Land und 370 Stadt) aus den Jahren 2010 und 2011 von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	769
Lage (Bodenrichtwert)	8 €/m ² - 820 €/m ²
Durchschnitt	137 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 15
Durchschnitt	6
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	6 Jahre - 80 Jahre
Durchschnitt	37 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	1,35 €/m ² - 9,05 €/m ²
Durchschnitt	4,93 €/m ²

Die Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf ein Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

Anzahl der Wohnungen je Gebäude	6 Wohnungen
Lage (Bodenrichtwert)	100,- €/m ²
monatliche Nettokaltmiete	5,00 €/m ²

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

Ländlicher Raum	7,2 %
Großstädte und Großstadtrandlagen	6,7 %

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
räumliche Lage	ländlicher Raum	1,00
	Großstadt und Großstadtrandlage	0,93
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3-5	0,92
	>= 6	1,00
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ²	1,14
	100 €/m²	1,00
	150 €/m ²	0,91
	200 €/m ²	0,86
	250 €/m ²	0,83
monatliche Nettokaltmiete	3,00 €/m ²	0,98
	4,00 €/m ²	0,99
	5,00 €/m²	1,00
	6,00 €/m ²	1,01
	7,00 €/m ²	1,02

Nach Auffassung des Gutachterausschusses Verden können die vom Oberen Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssätze in den Landkreisen Rotenburg (Wümme), Heidekreis 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):	200 €/m ²	Großstadtrandlage	
Monatliche Nettokaltmiete:	4 €/m ²	Anzahl der Wohnungen:	4
Liegenschaftszinssatz des Normobjektes im ländlichen Raum	7,2%		
Korrekturfaktor für Lage (Bodenrichtwert)	0,86		
Korrekturfaktor für Großstadtrandlage	0,93		
Korrekturfaktor für monatliche Nettokaltmiete	0,99		
Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen	0,92		
Summe der Korrekturfaktoren	3,70		
Anzahl der Korrekturfaktoren	4		
Liegenschaftszinssatz =			
Liegenschaftszinssatz (Normobjekt) x (1 + Summe der Korrekturfaktoren – Anzahl der Korrekturfaktoren)			
5,0 % =	7,2%	x (1 + 3,70	– 4)

9.6.3 Rohertragsfaktoren

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

Die Ermittlung der aktuellen Rohertragsfaktoren 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 769 Kauffälle (399 Land und 370 Stadt) aus den Jahren 2010 und 2011 von marktgängigen Objekten mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen	
	Ländlicher Raum	Großstädte und Großstadtrandlagen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	399	370
Lage (Bodenrichtwert)	8,- €/m ² – 250,- €/m ²	60,- €/m ² – 820,- €/m ²
Durchschnitt	72,- €/m ²	206,- €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 15	3 - 15
Durchschnitt	5	7
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	6 Jahre - 80 Jahre	10 Jahre - 80 Jahre
Durchschnitt	38 Jahre	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	1,35 €/m ² - 9,05 €/m ²	2,95 €/m ² - 8,67 €/m ²
Durchschnitt	4,53 €/m ²	5,35 €/m ²

Rohrertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Die Kaufpreisanalyse ergibt für den Bereich des Landes Niedersachsen für die Berichtsjahre ab 2005 folgende durchschnittliche Rohrertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser:

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ländlicher Raum	11,0	11,3	10,8	11,0	10,1	9,8	9,8
Großstädten und Großstadtrandlagen	11,8	11,6	12,4	11,3	11,3	11,4	11,5

9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Verkaufshallen, Bürogebäude

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

		2007	2008	2009	2010	2011
Wohn- und Geschäftshäuser	Anzahl	49	75	75	87	99
	Geldumsatz in Mio. €	30,2	21,4	13,8	17,6	25,2
Bürogebäude	Anzahl	17	15	21	8	10
	Geldumsatz in Mio. €	15,5	12,3	8,0	4,4	10,6
Warenhäuser	Anzahl	14	9	7	19	22
	Geldumsatz in Mio. €	20,9	11,2	124,6	23,1	23,7

9.7.1 Preisniveau

Aufgrund der Vielschichtigkeit dieses Teilmarktes und der großen Preisspannen lassen sich 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 31.10.2011.

Ein signifikanter Einfluss der Lage (ländlicher Raum / Großstadt, Großstadtrandlage) auf den Liegenschaftszinssatz konnte nicht festgestellt werden.

Der Auswertung liegen 145 Kauffälle von marktgängigen Objekten mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	145
Lage (Bodenrichtwert)	22,- €/m ² - 680,- €/m ²
Durchschnitt	180,- €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	118 m ² - 1200 m ²
Durchschnitt	445 m ²
Baujahr	1900 - 1998
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 75 Jahre
Durchschnitt	39 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,12 €/m ² - 15,60 €/m ²
Durchschnitt	5,52 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	20 % - 79 %
Durchschnitt	42 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landes Niedersachsen folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz:

6,9 %

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

Liegenschaftszinssatz für Verkaufshallen (Discounter)

Die Auswertung des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen für Verkaufshallen (Discounter) umfasst Kauffälle aus dem Zeitraum 01.11.2006 bis 31.10.2011.

Der Auswertung lagen 36 Kauffälle von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	36
Lage (Bodenrichtwert)	23,- €/m ² - 270,- €/m ²
Durchschnitt	95,- €/m ²
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	820 m ² - 1900 m ²
Durchschnitt	1205 m ²
Baujahr	1985 - 2010
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre - 60 Jahre
Durchschnitt	38 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	8,04 €/m ² - 13,41 €/m ²
Durchschnitt	10,67 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	100 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landes Niedersachsen folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz:

6,5 %

Liegenschaftszinssätze für Bürogebäude

Die Auswertung des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen für Bürogebäude umfasst Kauffälle aus dem Zeitraum 01.11.2006 bis 31.10.2011.

Der Auswertung lagen 36 Kauffälle von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	43
Lage (Bodenrichtwert)	20,- €/m ² - 850,- €/m ²
Durchschnitt	260,- €/m ²
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	112 m ² - 4436 m ²
Durchschnitt	1200 m ²
Baujahr	1906 - 2002
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 75 Jahre
Durchschnitt	43 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,59 €/m ² - 15,23 €/m ²
Durchschnitt	7,35 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	80 % - 100 %
Durchschnitt	99 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landes Niedersachsen folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz:

7,1 %

Nach Auffassung des Gutachterausschusses Verden können die vom Oberen Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssätze in den Landkreisen Rotenburg (Wümme), Heidekreis 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:	10,5
für Verkaufshallen (Discounter):	12,3
für Bürogebäude:	11,0.

9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude

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

		2007	2008	2009	2010	2011
Produktionsgebäude	Anzahl	32	20	17	35	33
	Geldumsatz in Mio. €	19,1	9,5	7,7	12,0	16,0
Lagergebäude	Anzahl	9	6	5	6	3
	Geldumsatz in Mio. €	14,5	0,5	0,6	0,7	0,5

9.9 Sonstige bebaute Objekte

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

9.9.1 Resthöfe, Bauernhäuser

Im Falle der Aufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebes werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Regel als Stückländereien getrennt von der Hofstelle veräußert. In diesen Fällen wird die Hofstelle mit Wohn- und Nebengebäuden als Resthof bezeichnet und dient i.d.R. zukünftig ausschließlich zu Wohnzwecken. Eine Kauf-fallstatistik 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)

	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl	27	24	34	33	66
Kaufpreise in € von / bis	31.000 / 418.000	20.000 / 585.000	40.000 / 295.000	27.000 / 745.000	8.500 / 628.000
mittlerer Kaufpreis in €	139.000	152.000	121.000	168.000	128.500
Flächengrößen in m ² von / bis	900 / 93.000	1.150 – 82.300	1.000 – 40.850	750 / 175.000	620 / 59.200
mittlere Flächengröße in m ²	17.000	14.000	10.200	19.300	14.400

Landkreis Heidekreis

	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl	5	6	2	17	5
Kaufpreise in € von / bis	80.000 / 280.000	120.000 / 1.100.000	84.000 / 220.000	40.000 / 250.000	60.000 / 460.000
mittlerer Kaufpreis in €	189.000	329.000	152.000	113.000	187.000
Flächengrößen in m ² von / bis	2.400 / 48.500	1.600 / 7.300	1.600 / 13.000	1.600 / 9.000	2.000 / 16.000
mittlere Flächengröße in m ²	12.500	4.400	7.200	3.900	4.500

Landkreis Verden

	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl	8	4	8	10	22
Kaufpreise in € von / bis	60.000 / 215.000	98.000 / 140.000	50.000 / 374.000	66.000 / 600.000	63.000 / 600.000
mittlerer Kaufpreis in €	115.000	110.000	152.000	209.000	182.000
Flächengrößen in m ² von / bis	1.450 / 18.400	950 / 25.000	1.650 / 8.400	950 / 50.000	650 / 44.000
mittlere Flächengröße in m ²	4.100	12.200	4.200	10.300	10.700

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 pro m² Wohn-/Nutzfläche sind dennoch vergleichbar mit denen für normale Wohnhäuser. Die geklammerten Mittelwerte in den Tabellen beziehen sich jeweils auf das Vorjahr.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Im Jahr 2011 wechselten insgesamt 25 Wochenendhäuser (2010: 35) bei stark unterschiedlichen Grundstücksgrößen mit einem Geldvolumen von insgesamt 1,84 Mio. € den Eigentümer. 25 Kauffälle konnten für die folgende Kaufpreisuntersuchung in Bezug auf das Baujahr und die Wohnfläche herangezogen werden.

Beschreibung	Spanne	Mittelwert
Grundstücksgröße	647 bis 6.258 m ²	2.159 (2.266) m ²
Baujahr	1956 bis 1997	1975 (1977)
Größe der Wohnfläche	25 bis 150 m ²	67 (60) m ²
Kaufpreis	10.000,- bis 145.000,- €	73.800,- (74.200,-) €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	400,- bis 1.776,- €/m ²	1.086,- (1.293,-) €/m ²

Landkreis Heidekreis

Im Berichtsjahr wechselten 27 Wochenendhäuser (2010: 23) für insgesamt 1,0 Mio. € den Eigentümer. 15 Kauffälle konnten für die folgende Auswertung herangezogen werden.

Beschreibung	Spanne	Mittelwert
Grundstücksgröße	354 bis 1.477 m ²	868 (1.254) m ²
Baujahr	1964 bis 2008	1980 (1973)
Größe der Wohnfläche	35 bis 105 m ²	64 (64) m ²
Kaufpreis	17.000,- bis 81.000,- €	51.000,- (58.000,-) €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	230,- bis 1.629,- €	830,- (927,-) €

Landkreis Verden

2011 wurden nur 3 Wochenendhäuser (im Vorjahr 8) mit einem Geldvolumen von 0,13 Mio. € verkauft. 2 Kauffälle konnten für die folgende Kaufpreisuntersuchung in Bezug auf das Baujahr und die Wohnfläche herangezogen werden.

Beschreibung	Spanne	Mittelwert
Grundstücksgröße	*)	2.678 (918) m ²
Baujahr	*)	1974 (1966)
Größe der Wohnfläche	*)	43 (84) m ²
Kaufpreis	*)	43.000 (75.000) €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	*)	1.164 (1.077) €

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

10 Mieten, Pachten

10.1 Mieten

10.1.1 Landkreis Rotenburg (Wümme)

Vorbemerkungen:

Grundlage für die Angaben der zurzeit durchschnittlich im Landkreis gezahlten Mieten sind die in der Kaufpreissammlung registrierten Mieten. Mehrheitlich umfasst die Stichprobe anonymisierte Mieten der Wohngeldstelle des Landkreises Rotenburg (Wümme). 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 2011 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
 1. Beträge für Wasser- und Abwasser (im Einzelfall),
 2. Müll-, Schornsteinfeger- und Straßenreinigungsgebühren,
 3. Kosten für Gemeinschaftsanlagen und
 4. 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 werden die Auswirkungen der wesentlichen Merkmale (Lage, Baujahr, Wohnfläche) auf die Zielgröße (Miete in €/m² Wohnfläche) untersucht und die Ergebnisse in den folgenden Diagrammen dargestellt.

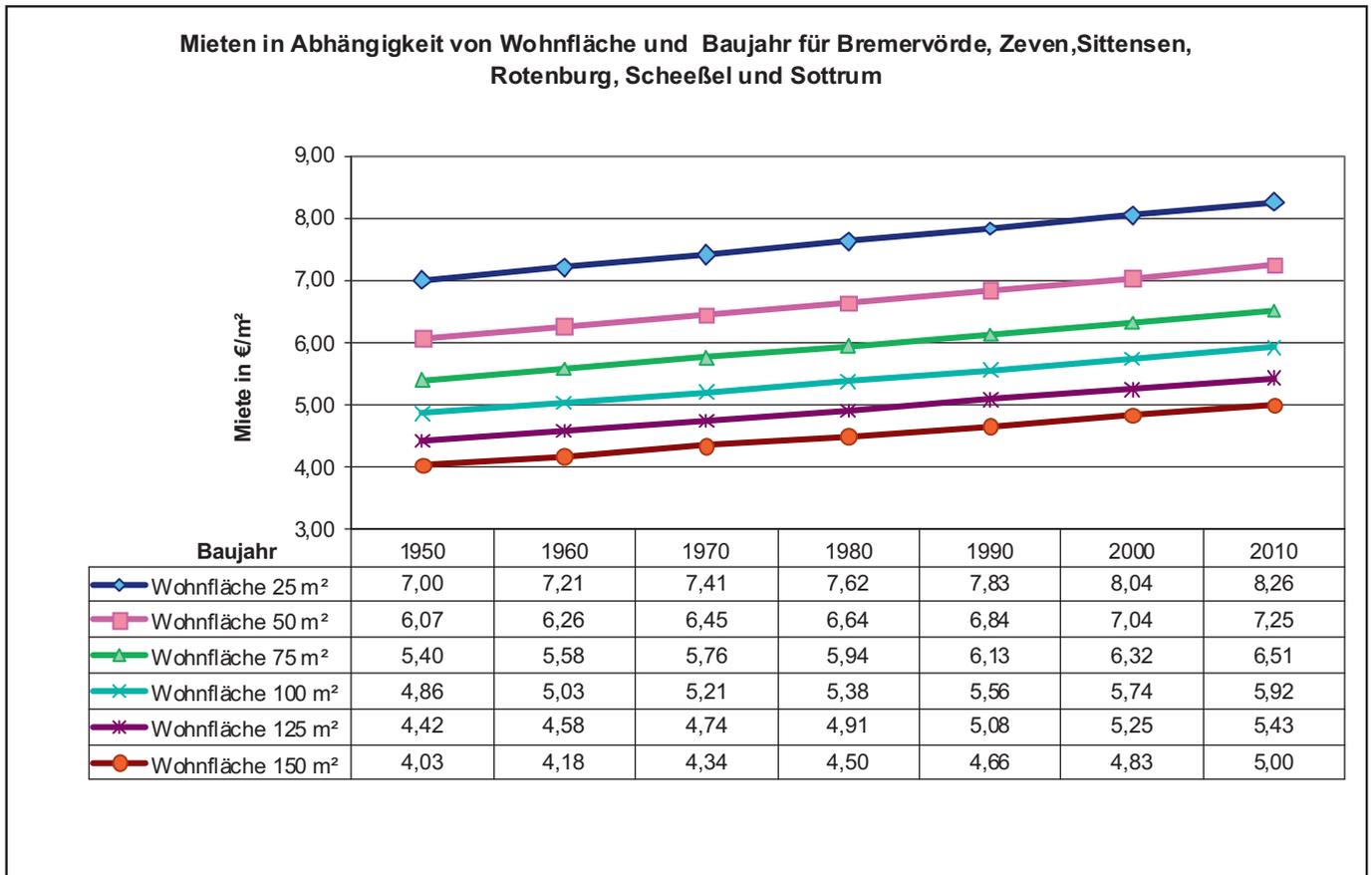
Das Diagramm 1 weist die durchschnittliche Miete in €/m² Wohnfläche in Abhängigkeit von den Einflussgrößen **Größe der Wohnfläche** und **Lage** (Bodenrichtwert), im städtischen Bereich vom **Baujahr**, aus. Abweichungen von einem Normbaujahr 1980 (nur im ländlichen Bereich) sind durch eine Korrektur (Diagramm 2) zu berücksichtigen.

Im Regelfall ist als **Baujahr** das Jahr der Fertigstellung des Wohngebäudes anzunehmen. Grundlegend modernisierte Wohnungen sind in die Baualtersklasse 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).

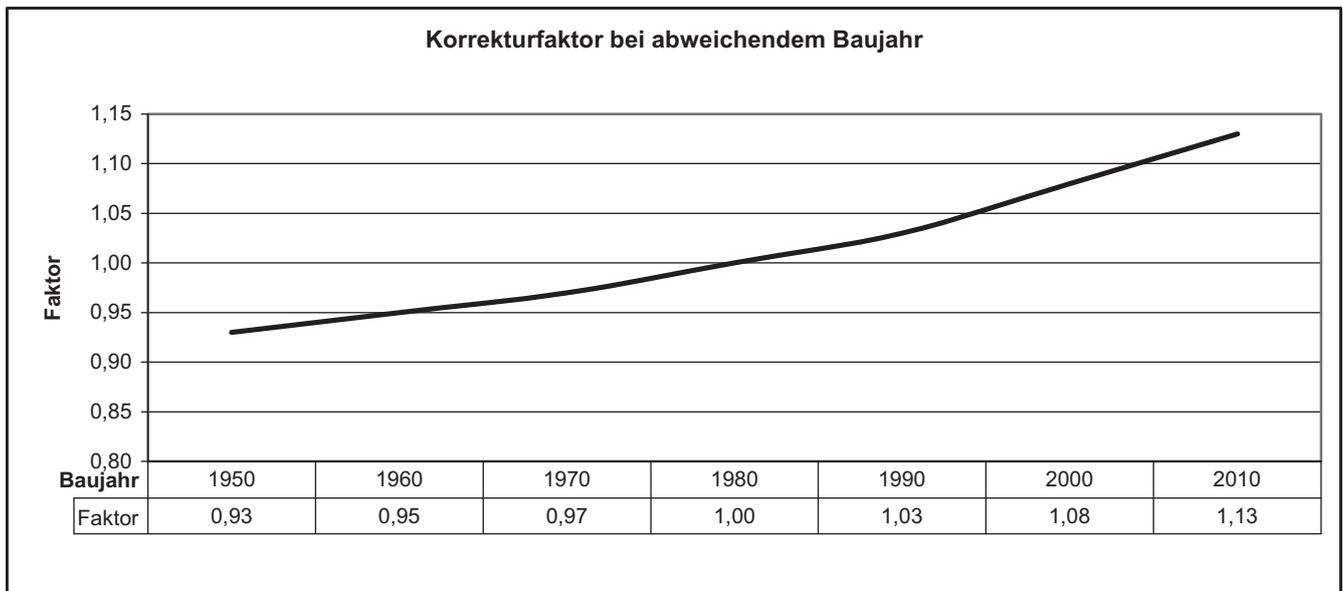
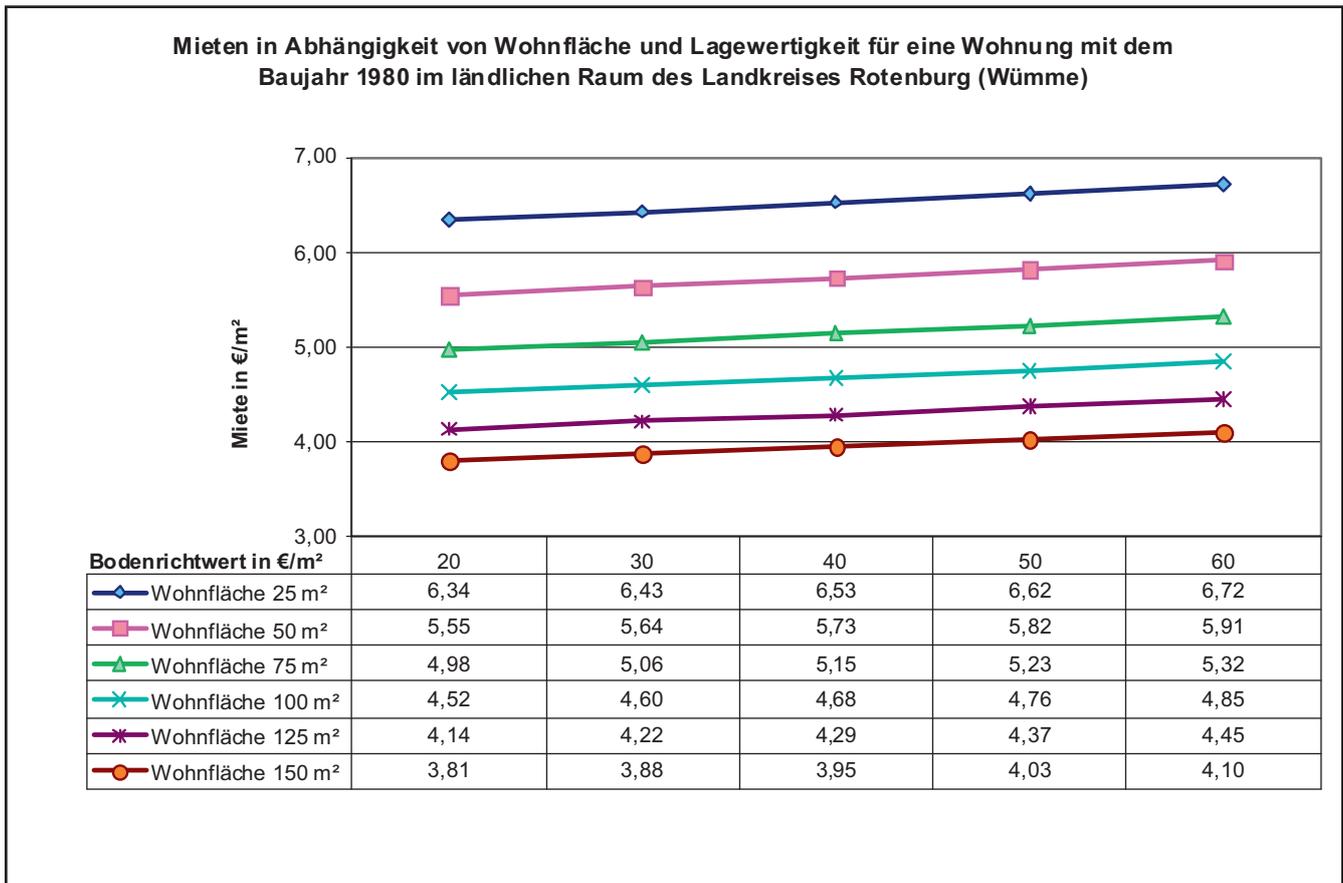
Der **Ausstattungsstandard** der Wohnungen ist ein weiteres, den Mietpreis wesentlich bestimmendes Merkmal. Die Angaben beziehen sich auf die heute als üblich anzusehende Ausstattung mit Zentral- bzw. Sammelheizung und Sanitäreinrichtungen (Bad bzw. Duschbad). Für Wohnungen mit schlechterer Ausstattung, z. B. mit Einzelöfen oder Gemeinschaftsbad, können keine Vergleichswerte angegeben werden.

Anwendungsbeispiel	
Welche monatliche Miete ist für eine 75 m ² große Wohnung in einem Gebäude des Baujahres 1970 in Bothel (ländlicher Raum; Bauland-Richtwert: 45 €/m ²) ortsüblich?	
Basiswert (75 m ² ; Richtwert: 45 €/m ²): <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	5,19 €/m ²
Korrekturfaktor für Baujahr:	0,97
Durchschnittlicher monatlicher Mietwert der Wohnung: 5,19 €/m ² x 0,97 x 75 m ² = 378 €, gerundet 380 €	

Mietzinsübersicht für zentrale Lagen (Bremervörde, Zeven, Rotenburg, Scheeßel und Sottrum):



Mietzinsübersicht für den ländlichen Raum (ohne zentrale Lagen, s.o.)



10.1.2 Landkreis Heidekreis

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

Die Miethöhe ist im Wesentlichen abhängig von

- der Wohnfläche bzw. Nutzfläche,
- der Lage des Objektes,
- der Ausstattung und
- der Baualtersklasse typischen Beschaffenheit.

Als Richtschnur für das örtliche Mietpreisgefüge können die folgenden Mittelwerte aus rd. 300 ausgewerteten Mietangaben des Auswertzeitraums 2008 bis 2011 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	*)	4,53	4,51	4,20	Ø €/m ²
		54	69	91	Ø Wohnfläche
1970-1989	5,84	4,85	4,88	4,66	Ø €/m ²
	39	55	79	96	Ø Wohnfläche
ab 1990	*)	5,44	5,24	4,93	Ø €/m ²
		57	77	96	Ø Wohnfläche

*) wegen geringer Stückzahl keine baujahrsbezogene Angabe

10.1.3 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.

Dem Gutachterausschuss liegen Mietangaben aus dem Landkreis Verden 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 Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse. Dabei werden die Auswirkungen der wesentlichen Merkmale (Lage, Baujahr, Wohnfläche) auf die Zielgröße (Miete in €/m² Wohnfläche) untersucht und in den folgenden Diagrammen dargestellt.

Das erste Diagramm weist die durchschnittliche Miete in €/m² Wohnfläche in Abhängigkeit von den Einflussgrößen **Lage** (Bodenrichtwert) und **Größe der Wohnfläche**, bezogen auf ein Bezugsbaujahr 1975, aus. Abweichungen vom Baujahr der Vergleichswohnung sind durch entsprechende Korrekturen (zweites Diagramm) zu berücksichtigen.

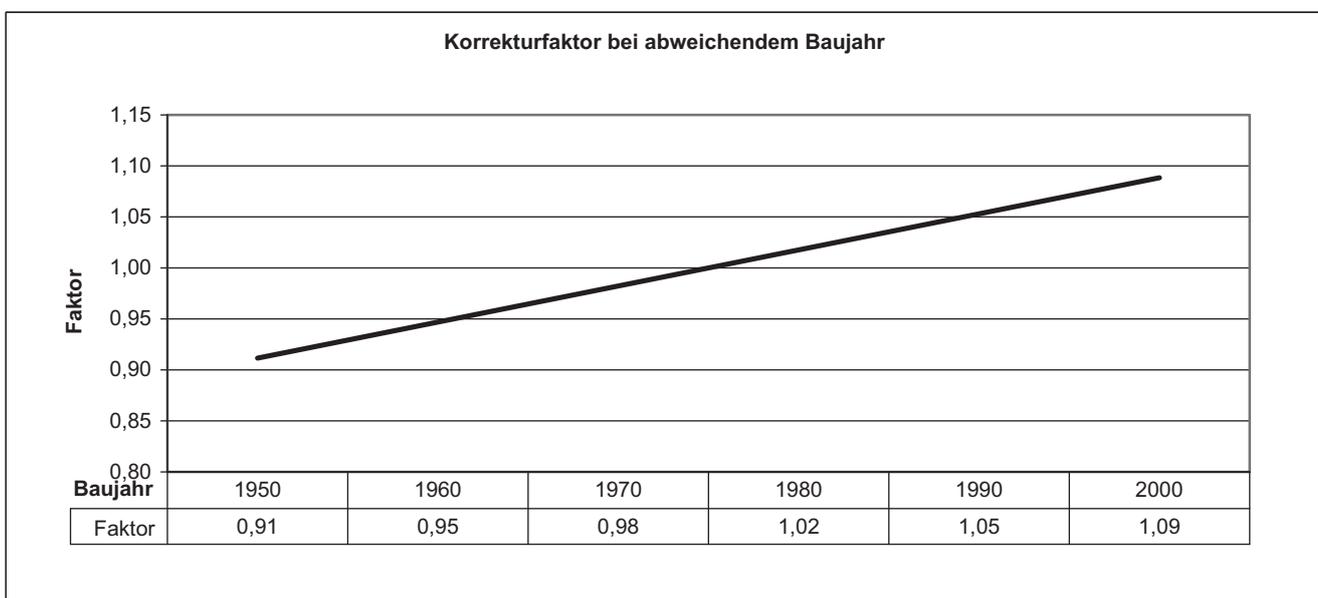
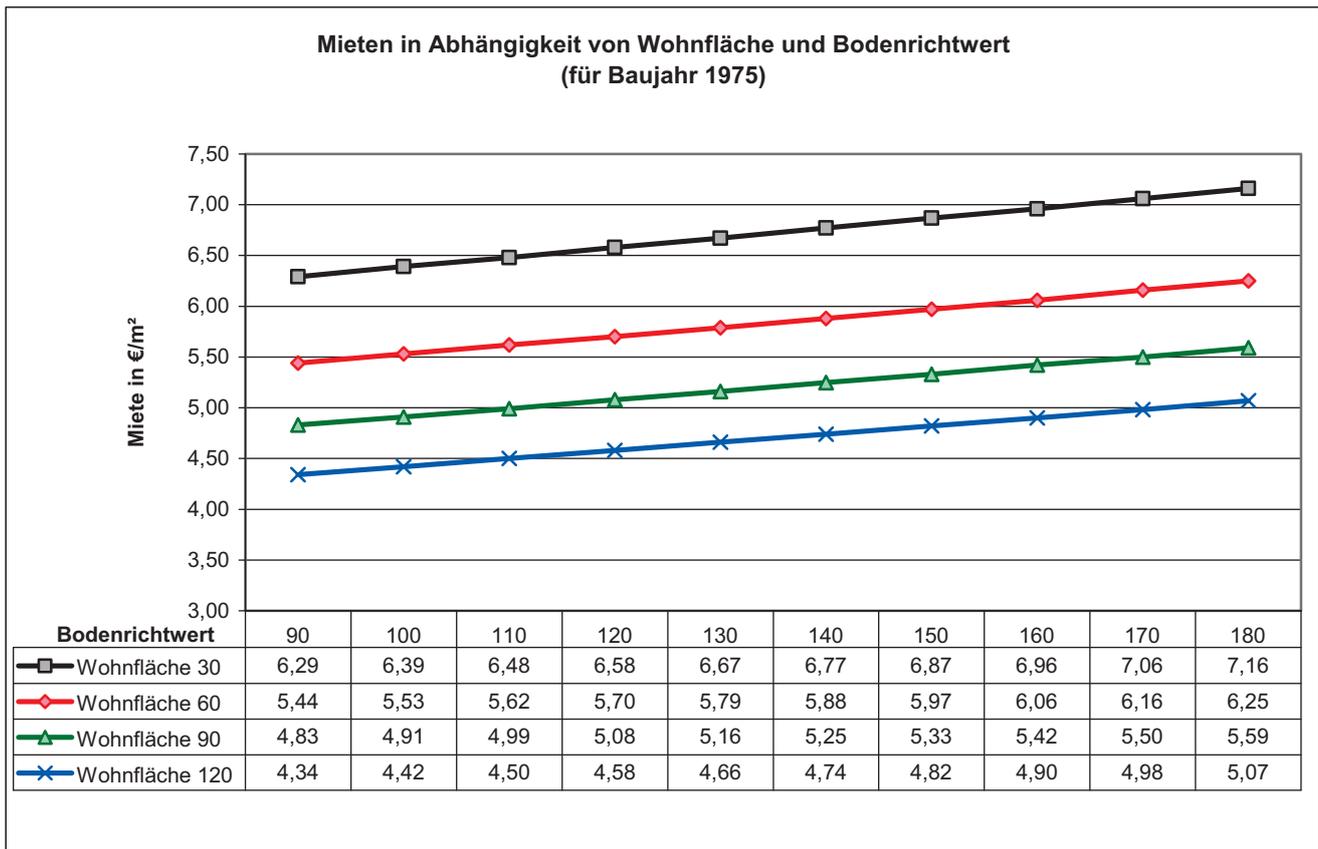
Im Regelfall gilt als **Baujahr** das Jahr der Fertigstellung des Wohngebäudes. Bei den Vergleichsobjekten wird ein durchschnittlicher Instandhaltungs- und Modernisierungszustand unterstellt.

Der **Ausstattungsstandard** der Wohnungen ist ein weiteres, den Mietpreis wesentlich bestimmendes Merkmal. Die Angaben beziehen sich auf die heute als üblich anzusehende Ausstattung mit Zentral- bzw. Sammelheizung und Sanitäreinrichtungen (Bad bzw. Duschbad). Für Wohnungen mit schlechterer Ausstattung, z. B. mit Einzelöfen oder Gemeinschaftsbad, können keine Vergleichswerte angegeben werden.

Die Stichprobe für den Landkreis Verden umfasst 195 Mietfälle aus den Jahren 2007 bis 2011.

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

Anwendungsbeispiel (s. o. in Nr. 10.1.1)



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 lassen Teilauswertungen eine erhebliche Bewegung im Pachtgefüge erkennen, die zum großen Teil auf den starken Flächenbedarf für die Rohstoffherzeugung zur Belieferung der Biogasanlagen zurückzuführen sind.

Weitere Informationen erteilen:

Niedersächsisches Landvolk
Kreisverband Rotenburg - Verden
Zum Flugplatz 5
27356 Rotenburg (Wümme)
☎ 04261 / 6303 - 0

Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Bremervörde
Albrecht-Thaer-Straße 6a
27432 Bremervörde
☎ 04761 / 9942 - 0

Landkreis Heidekreis

Eine Auswertung von Pachten, die in der Kaufpreissammlung aus den Jahren 2010 - 2011 vorliegen, ergab bei Flächen über 1 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
220	100	450	29	4,5	140	50	200	33	4,5

Weitere Informationen erteilen:

Landvolk Niedersachsen
Kreisverband Lüneburger Heide
Düshorner Straße 25
29683 Bad Fallingbostel
☎ 05162 / 903-0

Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Außenstelle Soltau-Fallingbostel
Düshorner Straße 25
29683 Bad Fallingbostel
☎ 05162 / 903-400

Landkreis Verden

Pachtverträge für landwirtschaftliche Flächen wurden dem Gutachterausschuss in Listenform vom Landkreis Verden zur Verfügung gestellt. Insgesamt wurden in den letzten 3 Jahren 81 Pachtverträge für Ackerland und 33 Pachtverträge für Grünland für Flächen über 0,5 ha ausgewertet.

Ackerland

unter 40 Bodenpunkten			40 – 70 Bodenpunkte			über 70 Bodenpunkte		
Ø	Min	Max	Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
Euro pro ha								
300,-	100,-	620,-	350,-	200,-	540,-	400,-	330,-	510,-

Grünland

unter 40 Bodenpunkten			40 – 60 Bodenpunkte			über 60 Bodenpunkte		
Ø	Min	Max	Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
Euro pro ha								
190,-	100,-	390,-	230,-	100,-	300,-	240,-	160,-	420,-

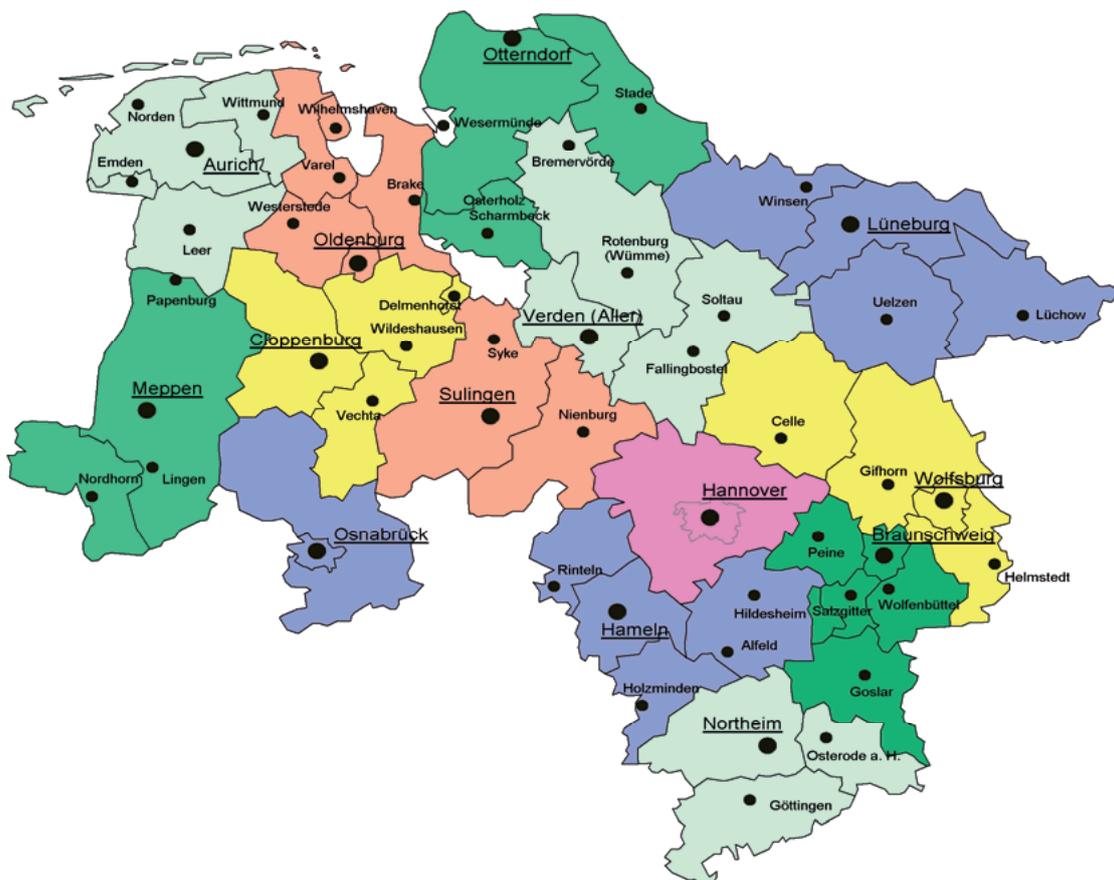
11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

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

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

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

In Niedersachsen sind die Gutachterausschüsse jeweils für den Bereich einer Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) zuständig, hier für die Landkreise Rotenburg (Wümme), Heidekreis und Verden. Bereits seit der letzten Verwaltungsreform im Jahre 2005 bestehen in Niedersachsen noch 14 örtliche Gutachterausschüsse. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen hat seine Geschäftsstelle in der LGLN, Regionaldirektion Oldenburg.



Die **Gutachterausschüsse** setzen sich zusammen aus vorsitzenden und stellvertretenden vorsitzenden Mitgliedern und ehrenamtlichen weiteren 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 Gerichts,
- 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)	2.231	5	557	-2	110	3	31	72	698	0,3	50	11	174	37
Heidekreis	1.550	2	495	7	86	-11	25	9	606	4	46	24	105	42
Verden	1.746	14	427	5	152	16	17	-19	596	7	45	10	89	5

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)	174	4	7	-65	381	46	46	2	3	-84	539	-19	36	71	71	50
Heidekreis	141	-43	24	20	213	7	25	-4	11	22	261	-2	3	0	61	3
Verden	250	0,4	19	-21	300	20	27	-16	2	0	283	5	6	50	39	95

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)	213	24	74	1	11	0	9	80	94	6	20	82	34	62
Heidekreis	158	0,6	61	-5	8	-20	13	225	82	5	17	6	21	5
Verden	241	36	70	19	20	25	4	-20	94	18	24	9	37	131

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)	14	-7	0,6	-70	14	27	4	100	0,1	-67	24	-13	0,2	-60	2	43
Heidekreis	8	-62	3	329	8	0	1	-67	0,6	50	10	0	0,1	10	0,5	-55
Verden	21	-7	11	267	24	60	5	-44	0	0	11	22	0,1	10	0,4	33

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)	2.271	-5	123	2	5	25	5	25	133	3	16	60	177	16
Heidekreis	1.195	-11	55	-5	4	-20	16	433	75	14	9	0	47	38
Verden	935	1	73	30	6	20	3	0	82	28	10	11	77	5

Region Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bau- land							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Rotenburg (Wümme)	38	41	36	24	0,6	-95	1.743	12	3	-80	124	55
Heidekreis	21	24	13	44	2	-78	1.014	-11	0,7	600	13	-72
Verden	41	71	21	-19	0	-9	685	-4	3	900	15	25

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.: 04271/801-505 Fax.: 04271/801-112

13	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Rotenburg (Wümme), Heidekreis 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 i.R.
Becker, Ulrich	Architekt
Behrens, Ernst	Landwirtschaftsmeister
Berwald, Thorsten	Bauingenieur
Bischoff, Peter	Architekt, Sachverständiger
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
Ruschmeyer, Ingo	Bauingenieur
Scholz, Werner	Raumplaner (Stadt Rotenburg (Wümme))
Stegeberg, Jens	Immobilienkaufmann
Struckmann, Friedrich	Agraringenieur
Struckmann, Kai	Architekt
Teuber, Carola	Bausachverständige (Finanzamt Soltau)
Turner, Gerd	Immobilienwirt
Wilshusen, Jürgen	Architekt
Zwilling, Ulf	Sparkassenbetriebswirt, Makler

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden

Bereich: Landkreis Heidekreis, Landkreis Rotenburg (Wümme) und Landkreis Verden

Kontakt:

**Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Verden
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:**

Dienstorte:	Rotenburg (Wümme)	Ulmenweg 9 27356 Rotenburg (Wümme)	Tel.: 04261 74 – 247 Fax: 04261 74 – 280
	Soltau	Birkenstraße 15 29614 Soltau	Tel.: 05191 806 – 25 Fax: 05191 806 – 49
	Verden	Eitzer Straße 34 27283 Verden	Tel.: 04231 808 – 102 Fax: 04231 808 – 100

Telefonische Bodenrichtwertauskünfte: an allen Dienstorten

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

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