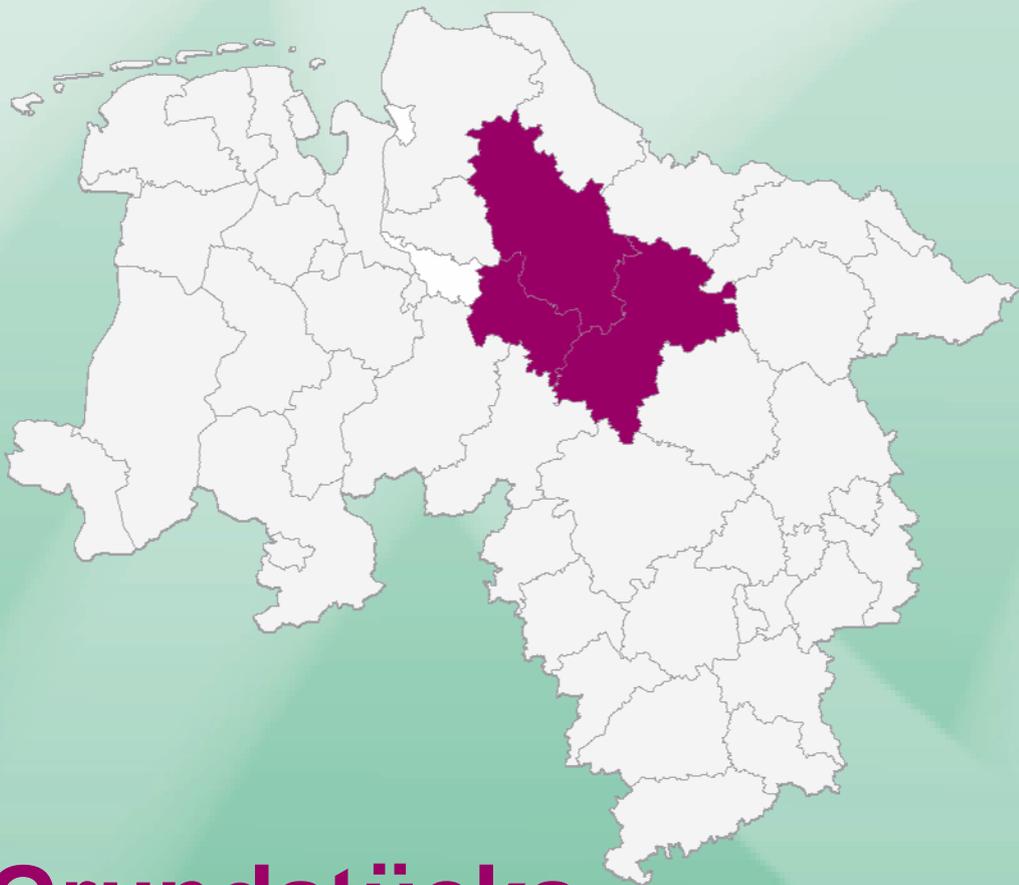


Zuständig für: **Landkreis Rotenburg (Wümme)**
Landkreis Heidekreis
Landkreis Verden



Grundstücks- marktbericht 2013



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden

Geschäftsstelle beim Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Verden

Grundstücksmarktbericht 2013

Landkreis Rotenburg (Wümme)
Landkreis Heidekreis
Landkreis Verden



Niedersachsen

Beschluss

Der Inhalt des Grundstücksmarktberichtes 2013, der das Marktgeschehen des Jahres 2012 behandelt und die Veröffentlichung gemäß § 23 Abs. 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden in seinen Sitzungen im Dezember 2012 beschlossen.

- Herausgeber: © 2013 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 sind.

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
5.3.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten.....	24
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	26
5.4.1	Preisniveau.....	26
5.4.2	Preisentwicklung.....	26
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	26
5.6	Sonstiges Bauland.....	27
5.7	Erbbauerechtsgrundstücke.....	28
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	29
6.1	Allgemeines	29
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	33
6.2.1	Preisniveau.....	33
6.2.2	Preisentwicklung.....	34
6.3	Höfe	36
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	36
6.4.1	Waldböden mit Bestand	36
6.4.2	Waldböden ohne Bestand	37
6.5	Heide, Moor, Ödland, Unland, Geringstland.....	38
6.6	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	39
7	Übrige unbebaute Flächen.....	40
7.1	Private Grünflächen – Gartenland	40
7.2	Wasserflächen	41
7.3	Abbauland.....	41
7.4	Gemeinbedarfsflächen.....	41
8	Bodenrichtwerte	42
8.1	Gesetzlicher Auftrag	42
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	44
8.2.1	Wohnbauland	44
8.2.2	Gewerbliches Bauland.....	45
9	Bebaute Grundstücke	47

9.1	Allgemeines	47
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	51
9.2.1	Preisniveau	52
9.2.2	Preisentwicklung	54
9.2.3	Sachwertfaktoren	55
9.2.4	Vergleichsfaktoren	61
9.2.5	Erbbaurechte	68
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	69
9.3.1	Preisniveau	70
9.3.2	Preisentwicklung	72
9.3.3	Sachwertfaktoren	73
9.3.4	Vergleichsfaktoren	78
9.3.5	Erbbaurechte	85
9.4	Wohnungseigentum	86
9.4.1	Preisniveau	87
9.4.2	Preisentwicklung	89
9.4.3	Vergleichsfaktoren	91
9.4.4	Liegenschaftszinssätze	100
9.4.5	Rohertragsfaktoren	102
9.4.6	Erbbaurechte	103
9.5	Teileigentum	104
9.6	Mehrfamilienhäuser	104
9.6.1	Preisniveau	105
9.6.2	Liegenschaftszinssätze - landesweite Auswertung	106
9.6.3	Rohertragsfaktoren – landesweite Auswertung	107
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Verkaufshallen, Bürogebäude	109
9.7.1	Preisniveau	109
9.7.2	Liegenschaftszinssätze – landesweite Auswertung	109
9.7.3	Rohertragsfaktoren – landesweite Auswertung	111
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude	112
9.9	Sonstige bebaute Objekte	112
9.9.1	Resthöfe, Bauernhäuser	112
9.9.2	Wochenendhausgrundstücke	113
10	Mieten, Pachten	114
10.1	Mieten	114
10.1.1	Landkreis Rotenburg (Wümme)	114
10.1.2	Landkreis Heidekreis	116
10.1.3	Landkreis Verden	118
10.2	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	120
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	121
	Anhang 1: Umsatzzahlen	123
	Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse	124
	Anhang 3: Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Verden	127

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 2012 an diesem regionalen Markt 5.802 Vertragsvorgänge registriert. Nach einem Umsatzplus im Vorjahr von ca. 6,3 % ist dies ein weiterer Anstieg um 275 Kauffälle oder 5,0 %. Der Geldumsatz ist dagegen um rund 18 Mill. € auf rd. 594 Mill. € gefallen (- 3%).

Die Umsatzveränderungen sind jedoch nicht gleichmäßig auf die Landkreise verteilt. Eine Marktbelebung ist auch 2012 im Landkreis Verden mit einem Plus von 180 Vertragsvorgängen zu verzeichnen, wobei der Geldumsatz im Vergleich zu Vorjahr fast gleich geblieben ist (+ 10, 4% bzw. + 0,5 %). Der Flächenumsatz ist allerdings mit minus 6,8 % wieder rückläufig. Auch im Landkreis Heidekreis ist bei den Vertragsvorgängen ein leichtes Plus von 5,7 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen, während der Geld- und Flächenumsatz rückläufig ist (- 3,6 % bzw. - 3,8 %). Dagegen stagniert im Landkreis Rotenburg (Wümme) die Zahl der Vertragsvorgänge (- 0,6 %). Der Geldumsatz ist mit - 6,3 % ebenso rückläufig wie der Flächenumsatz mit - 28,4 %.

Im Landkreis Rotenburg (Wümme) wurden im Berichtsjahr 353 Kauffälle von **Wohnbaulandflächen** registriert, 26 weniger als im Vorjahr (- 7%). Im Landkreis Verden lässt sich seit drei Jahren eine Belebung des Baulandhandels und der Baukonjunktur im Bereich des individuellen Wohnungsbaus erkennen. Es wurden 429 Kauffälle registriert, das sind 129 mehr als 2011 (+ 43%). Auch im Heidekreis ist gegenüber dem Vorjahr ein positiver Trend mit einem Plus von 10% (234 Kauffälle) zu beobachten.

In Anbetracht galoppierender Kraftstoffpreise stehen aktuell offenbar zentrale Wohnquartiere in der Nähe der bedeutenden Wirtschaftszentren höher in der Käufergunst als Wohnquartiere im ländlichen Raum, 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 Heidekreis und Verden hat auch in 2012 noch nicht auf die Preise durchgeschlagen, die seit etwa zehn Jahren kaum eine Bewegung nach oben oder unten erkennen lassen. Der Baulandumsatz ist im Landkreis Rotenburg (Wümme) im Berichtsjahr leicht rückläufig, gleichwohl ist auch hier keine Bewegung im Preisniveau nach oben oder unten erkennbar.

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 in allen drei Landkreisen im Vergleich zu den Vorjahren und zum Vorjahr 2011 weiter zurückgegangen, gleichwohl sind die Preise, regional unterschiedlich, weiter gestiegen.

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) 16%, im Landkreis Verden 12% und im Landkreis Heidekreis 6% mehr Einfamilienhäuser verkauft.

Im dichter besiedelten Landkreis Verden kommt Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen ein größerer Marktanteil zu als in den beiden anderen Landkreisen. Während im Landkreis Verden die Anzahl der Verträge im Vergleich zum Vorjahr annähernd konstant (-1,5 %) geblieben ist, haben die Marktanteile im Landkreis Heidekreis (+ 14 %) und im Landkreis Rotenburg (Wümme) (+11 %) deutlich zugenommen.

Seit 2010 steigen die Preise für Wohnimmobilien allgemein in den drei Landkreisen wieder leicht an, nachdem über zehn Jahre ein Preisrückgang zu beobachten war. Nach einem besonderen Preisschub in 2011 für neuwertige Eigentumswohnungen in allen drei Landkreisen sind 2012 keine weiteren Preisschübe zu vermerken. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Einfamilienhäuser sind gegenüber dem Vorjahr um 3 % im Landkreis Heidekreis, um 6 % im Landkreis Rotenburg (Wümme) und um 5 % im Landkreis Verden weiter gestiegen.

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 auch in 2012 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 2012, 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 01.11.2011 und endet am 31.10.2012.

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

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

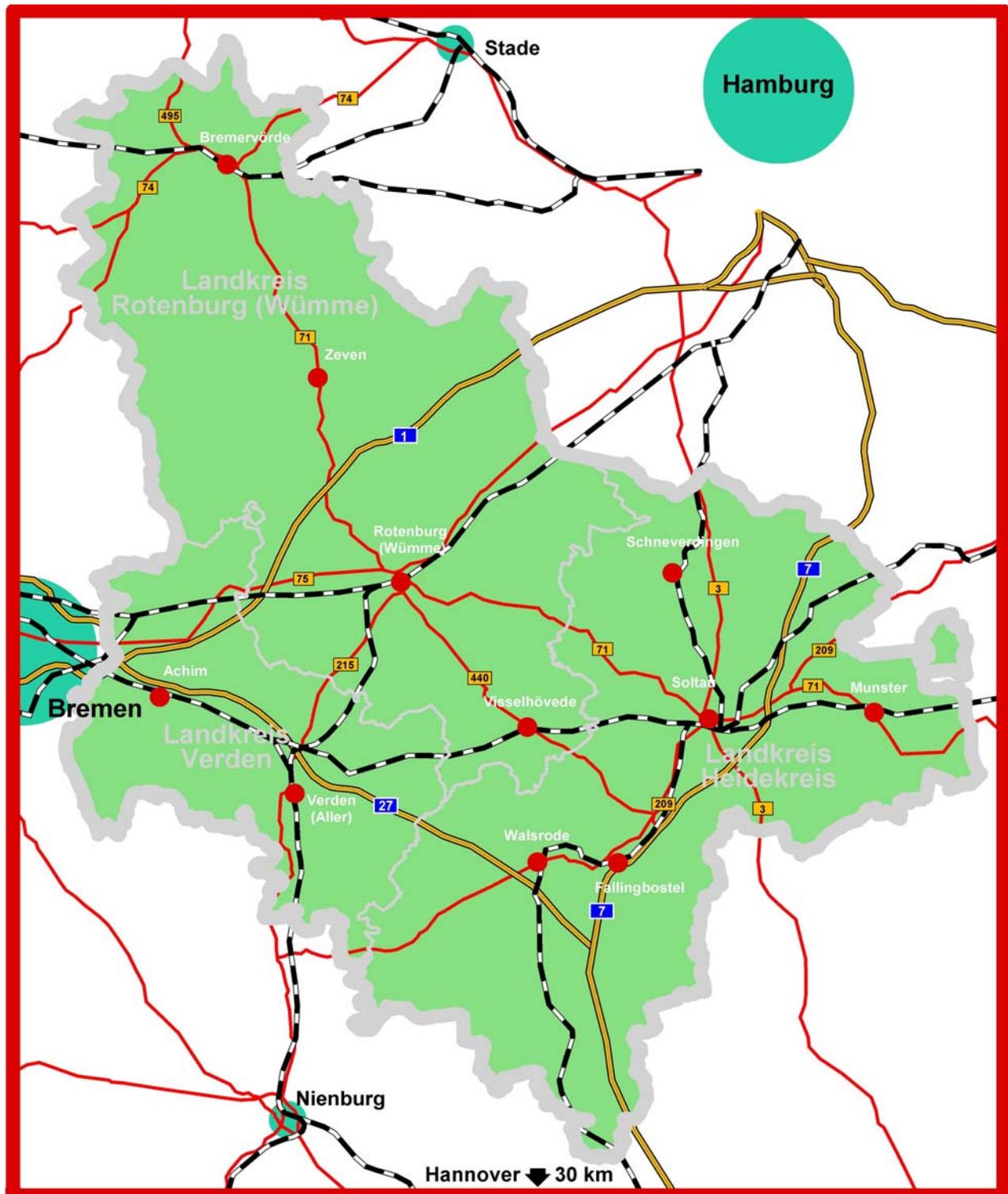
Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden zudem die Kaufpreise von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z.B. den finanziellen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

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

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen



Der **Amtsbezirk** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Verden im Herzen Niedersachsens (Landkreise Verden, Rotenburg (Wümme) und 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 Fallingbostel, 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.

Landkreis Verden

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km ² 31.12.2012	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		30.06.2011	30.06.2012		
Achim, Stadt	68,01	30.224	30.276	52	445
Dörverden	83,28	9.141	9.068	- 73	109
Kirchlinteln	174,15	10.351	10.250	- 101	59
Langwedel, Flecken	76,12	14.629	14.557	- 72	191
Ottersberg, Flecken	99,07	12.023	12.084	61	122
Oyten	63,43	15.485	15.515	30	245
* Thedinghausen	152,30	14.764	14.714	- 50	97
Verden, Stadt	71,58	26.808	26.688	- 120	373
Landkreis Verden	787,93	133.425	133.152	- 273	169

3.1.2 Flächennutzung

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

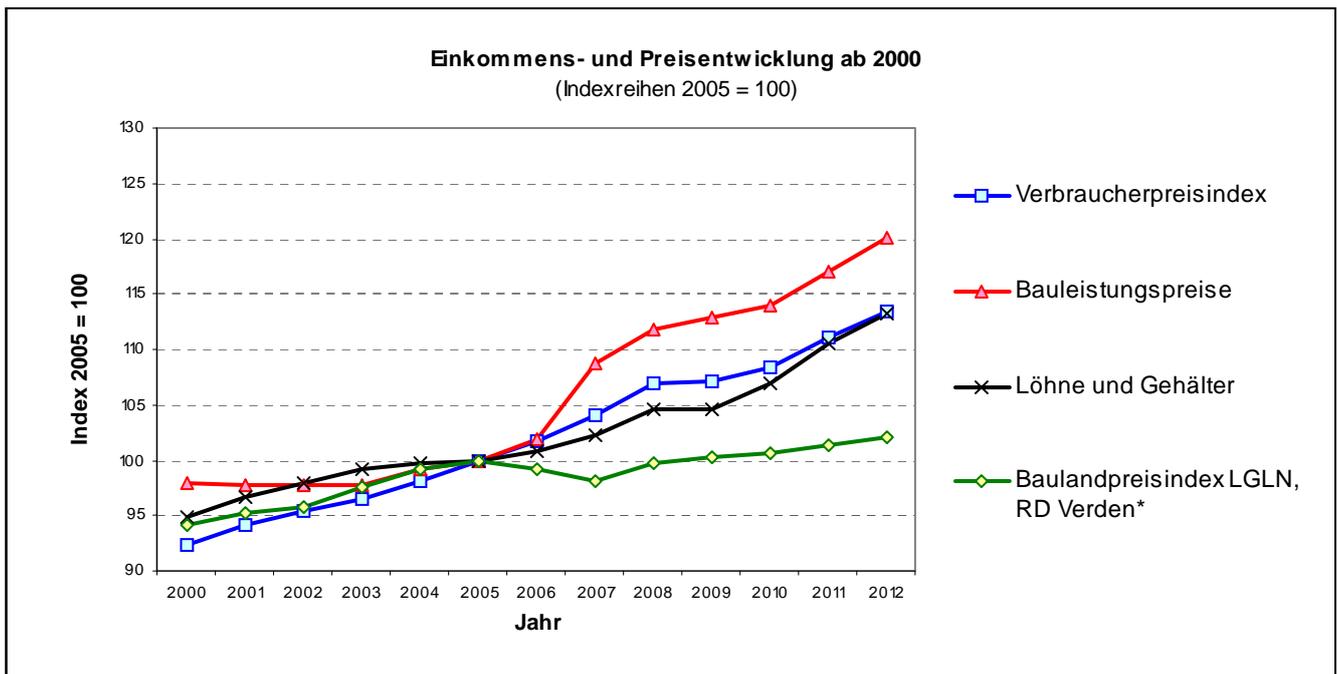
	Gesamtfläche km ²	Bauflächen (bebaut und unbebaut) %	Landwirt- schaftsflächen %	Waldflächen %	Sonstige Flächen %
Landkreis Rotenburg (Wümme)	2.070	5	72	15	8
Landkreis Heidekreis	1.874	5	42	32	21
Landkreis Verden	788	8	69	13	10

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

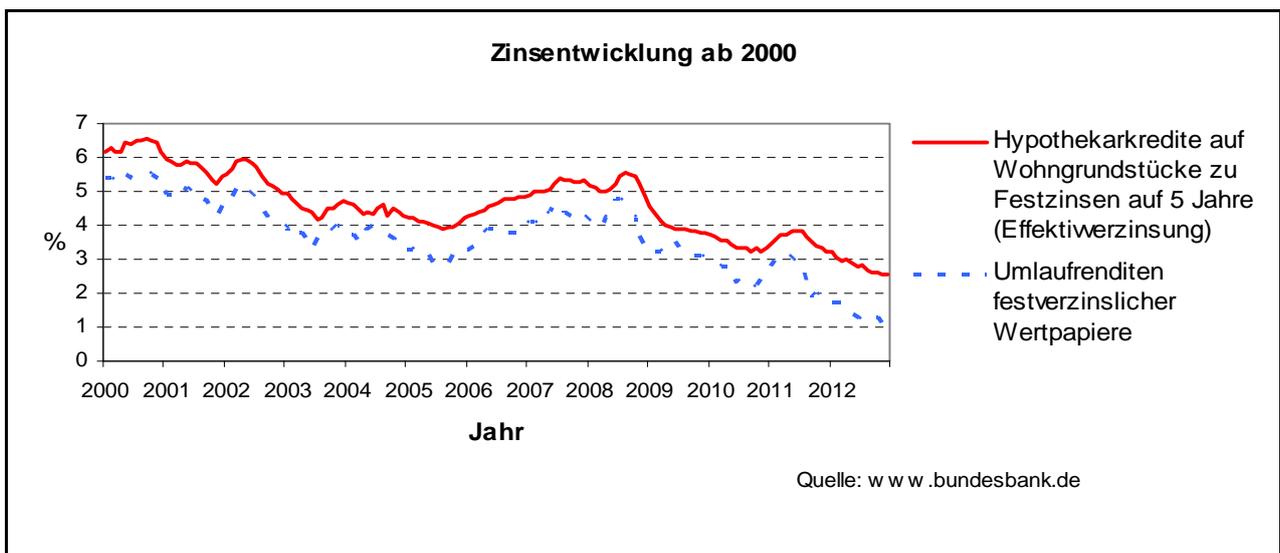
Für die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten, wie Konjunkturverlauf, Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen von Bedeutung. Sie werden deshalb hier dargestellt.

Die Baulandpreise sind nach mehreren Epochen eines starken Anstiegs, zuletzt in den 1990er-Jahren, seit dem Jahr 2005 kaum noch angestiegen. Die Stagnation hat sich bis 2011 fortgesetzt. Ein leichter verhaltener Anstieg ist seit 2012 zu verzeichnen.

Die Kapitalmarktzinsen befinden sich auf einem Tiefstand seit Gründung der Bundesrepublik Deutschland.



Quelle: Fachserie 17, Reihe 47 des Statistischen Bundesamtes und Seite 66 des Bundesbankberichtes
*) Mittelwert aus den Landkreisen Rotenburg (Wümme), Heidekreis, Verden



4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden sind im Berichtszeitraum für den Bereich der Landkreise Rotenburg (Wümme), Heidekreis und Verden insgesamt **5.802 Verträge** (5.527 Verträge in 2011) über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Es wurden im Jahr 2012 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von **3.644 ha** (4.399 ha in 2011) im Gesamtwert von **594 Millionen Euro** (611,6 Mio. € in 2011) umgesetzt. Die Zahl der Vorgänge ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 5 % gestiegen, der Geldumsatz um rd. 3 % und der Flächenumsatz um rd. 17 % gesunken.

Die Umsatzveränderungen sind jedoch nicht gleichmäßig auf die Landkreise verteilt. Eine Marktbelebung ist 2012 hauptsächlich im Landkreis Verden mit einem Plus von 180 Vertragsvorgängen zu verzeichnen, wobei der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr fast gleich geblieben ist (+ 10,4 % bzw. + 0,5 %). Der Flächenumsatz ist allerdings mit minus 6,8 % wieder rückläufig. Auch im Landkreis Heidekreis ist bei den Vertragsvorgängen ein leichtes Plus von 5,7 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen, während der Geld- und Flächenumsatz rückläufig ist (je - 3,6 %). Dagegen stagniert im Landkreis Rotenburg (Wümme) die Zahl der Vertragsvorgänge (- 0,5 %). Der Geldumsatz ist mit - 6,1 % ebenso rückläufig wie der Flächenumsatz mit - 28,4 %.

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	5.802	+ 5,0 %		594,0	- 2,9 %		3.644	- 17,2 %	
Landkreis Rotenburg (Wümme)	2.237	- 0,5 %		199,5	- 6,1 %		1.619	- 28,4 %	
Landkreis Heidekreis	1.638	+ 5,7 %		152,4	- 3,6 %		1.153	- 3,6 %	
Landkreis Verden	1.927	+ 10,4 %		242,1	+ 0,5 %		872	- 6,8 %	

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.

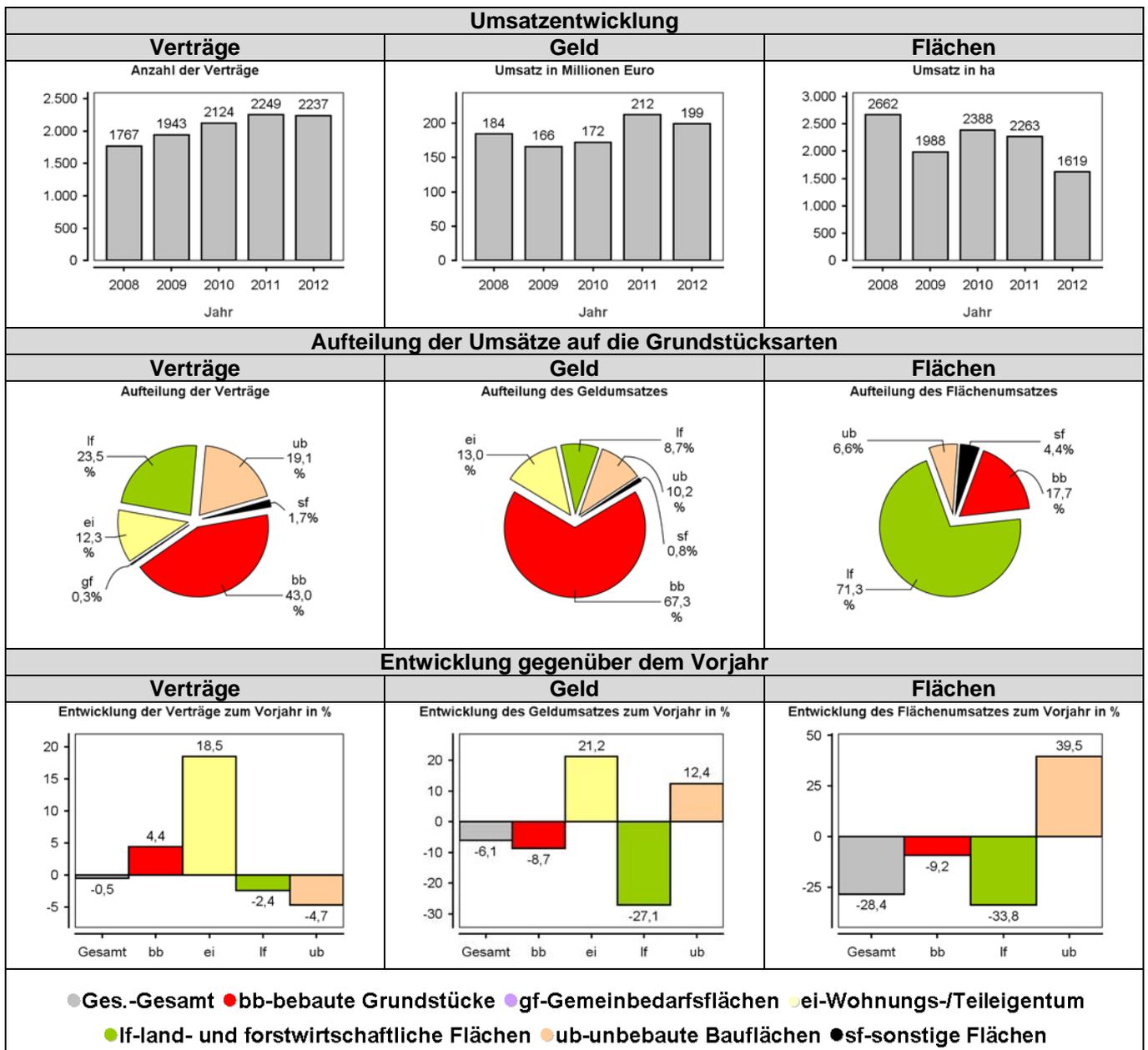
Nach der Aufteilung der Kauffälle in die einzelnen Marktsegmente erkennt man die in den Landkreisen Verden und Rotenburg (Wümme) vorrangig prosperierenden Immobilienteilmärkte: Eigentumswohnungen und Bauplätze für den individuellen Wohnhausbau.

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.

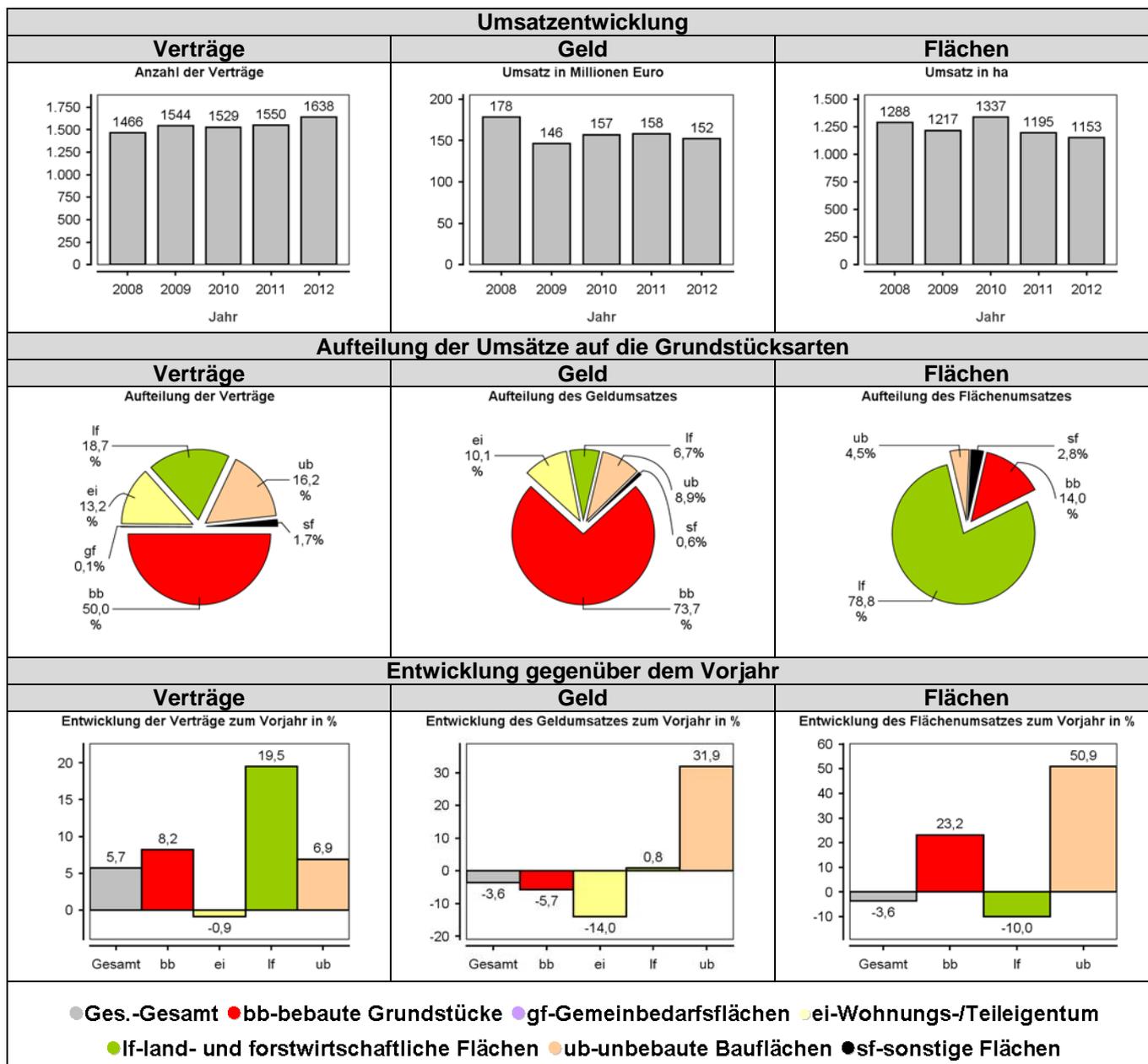
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detaillierte Aussagen.

4.1 Umsatzentwicklung

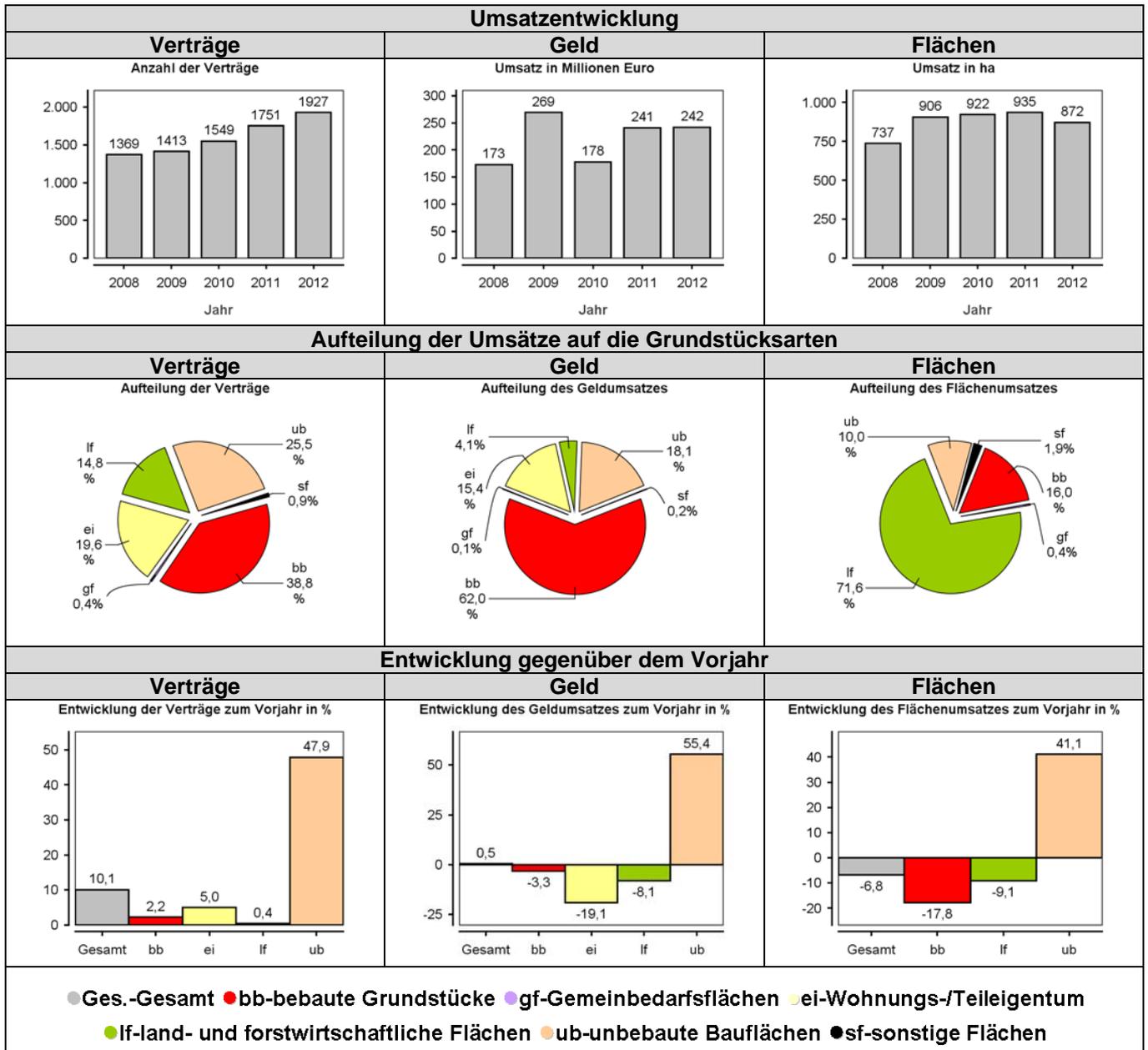
Landkreis Rotenburg (Wümme)



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.

Während im Landkreis Rotenburg (Wümme) im Berichtsjahr 353 Kauffälle von **Wohnbaulandflächen** und damit 26 weniger als im Vorjahr (- 7 %) registriert wurden, hatte der Landkreis Verden mit 429 Kauffällen einen Zuwachs von 129 (+ 43 %) zu verzeichnen. Damit lässt sich seit drei Jahren eine Belebung des Baulandhandels und der Baukonjunktur im Bereich des individuellen Wohnungsbaus im Landkreis Verden erkennen. Auch im Landkreis Heidekreis ist 2012 erstmals wieder ein Zuwachs von rund 10 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

In Anbetracht der hohen Kraftstoffpreise stehen offenbar weiterhin zentrale Wohnquartiere in der Nähe der bedeutenden Wirtschaftszentren höher in der Käufergunst als Wohnquartiere in ländlichen Lagen, die vielfach eine landschaftlich reizvolle aber dezentralere Lage aufweisen.

Der Baulandhandel und das Preisniveau werden 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.

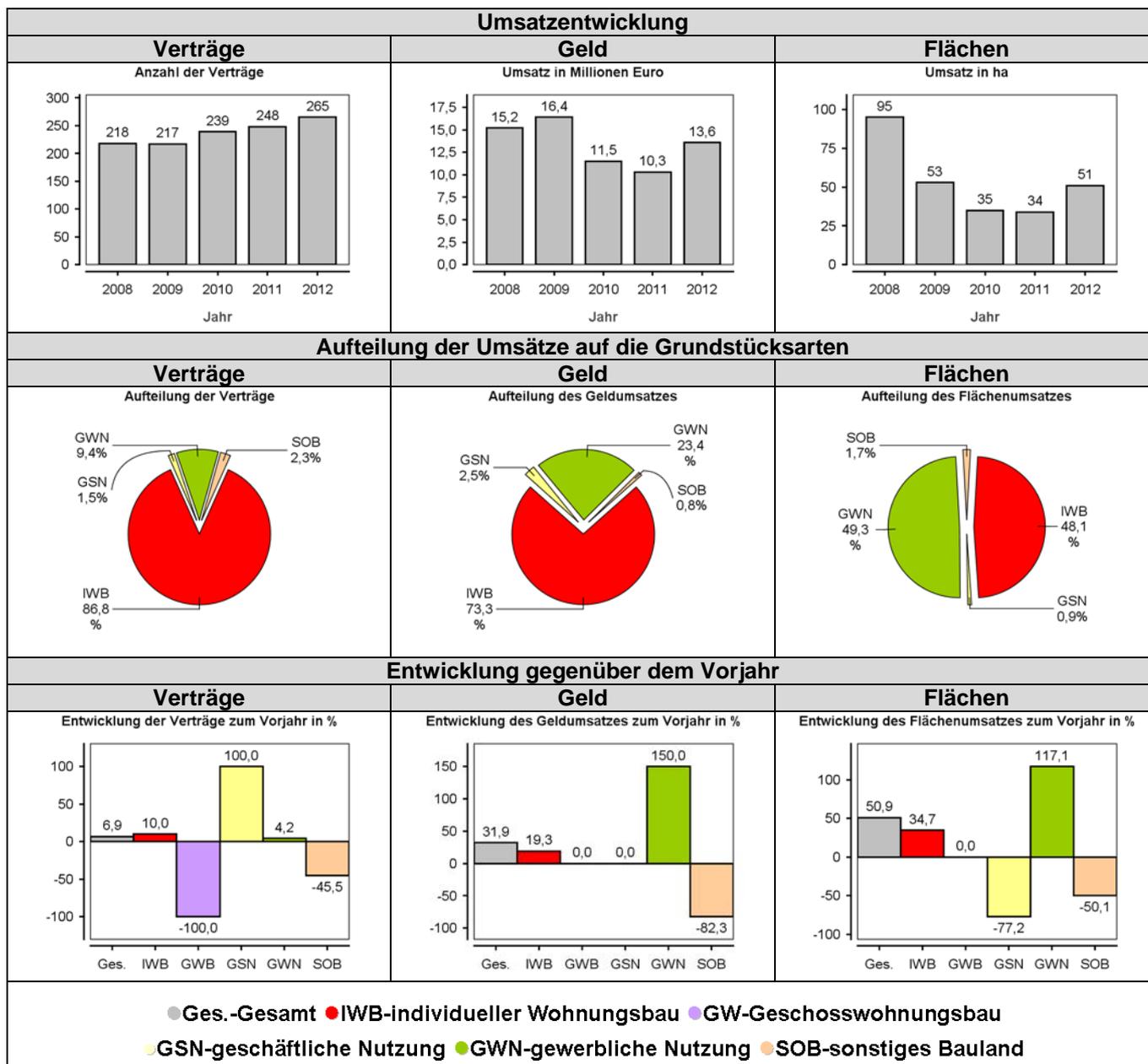
Landkreis Rotenburg (Wümme)

Umsatzentwicklung																																						
Verträge	Geld	Flächen																																				
<p>Anzahl der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2008</td><td>2009</td><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>260</td><td>295</td><td>330</td><td>448</td><td>427</td></tr> </table>	Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	Anzahl	260	295	330	448	427	<p>Umsatz in Millionen Euro</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2008</td><td>2009</td><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td></tr> <tr><th>Umsatz (Mio. Euro)</th><td>21,6</td><td>13,1</td><td>14,0</td><td>18,1</td><td>20,3</td></tr> </table>	Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	Umsatz (Mio. Euro)	21,6	13,1	14,0	18,1	20,3	<p>Umsatz in ha</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2008</td><td>2009</td><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>73</td><td>60</td><td>70</td><td>76</td><td>106</td></tr> </table>	Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	Umsatz (ha)	73	60	70	76	106
Jahr	2008	2009	2010	2011	2012																																	
Anzahl	260	295	330	448	427																																	
Jahr	2008	2009	2010	2011	2012																																	
Umsatz (Mio. Euro)	21,6	13,1	14,0	18,1	20,3																																	
Jahr	2008	2009	2010	2011	2012																																	
Umsatz (ha)	73	60	70	76	106																																	
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten																																						
Verträge	Geld	Flächen																																				
<p>Aufteilung der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>IWB</td><td>82,4</td></tr> <tr><td>GWN</td><td>13,8</td></tr> <tr><td>SOB</td><td>3,0</td></tr> <tr><td>GSN</td><td>0,5</td></tr> <tr><td>GWB</td><td>0,2</td></tr> </table>	Grundstücksart	Anteil (%)	IWB	82,4	GWN	13,8	SOB	3,0	GSN	0,5	GWB	0,2	<p>Aufteilung des Geldumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>IWB</td><td>67,7</td></tr> <tr><td>GWN</td><td>27,6</td></tr> <tr><td>SOB</td><td>1,8</td></tr> <tr><td>GSN</td><td>1,7</td></tr> <tr><td>GWB</td><td>1,2</td></tr> </table>	Grundstücksart	Anteil (%)	IWB	67,7	GWN	27,6	SOB	1,8	GSN	1,7	GWB	1,2	<p>Aufteilung des Flächenumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>IWB</td><td>38,4</td></tr> <tr><td>GWN</td><td>59,4</td></tr> <tr><td>SOB</td><td>1,8</td></tr> <tr><td>GSN</td><td>0,3</td></tr> <tr><td>GWB</td><td>0,2</td></tr> </table>	Grundstücksart	Anteil (%)	IWB	38,4	GWN	59,4	SOB	1,8	GSN	0,3	GWB	0,2
Grundstücksart	Anteil (%)																																					
IWB	82,4																																					
GWN	13,8																																					
SOB	3,0																																					
GSN	0,5																																					
GWB	0,2																																					
Grundstücksart	Anteil (%)																																					
IWB	67,7																																					
GWN	27,6																																					
SOB	1,8																																					
GSN	1,7																																					
GWB	1,2																																					
Grundstücksart	Anteil (%)																																					
IWB	38,4																																					
GWN	59,4																																					
SOB	1,8																																					
GSN	0,3																																					
GWB	0,2																																					
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																																						
Verträge	Geld	Flächen																																				
<p>Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>-4,7</td></tr> <tr><td>IWB</td><td>-11,3</td></tr> <tr><td>GWB</td><td>0,0</td></tr> <tr><td>GSN</td><td>0,0</td></tr> <tr><td>GWN</td><td>31,1</td></tr> <tr><td>SOB</td><td>333,3</td></tr> </table>	Kategorie	Veränderung (%)	Ges.	-4,7	IWB	-11,3	GWB	0,0	GSN	0,0	GWN	31,1	SOB	333,3	<p>Diagramm nicht aussagekräftig</p>	<p>Diagramm nicht aussagekräftig</p>																						
Kategorie	Veränderung (%)																																					
Ges.	-4,7																																					
IWB	-11,3																																					
GWB	0,0																																					
GSN	0,0																																					
GWN	31,1																																					
SOB	333,3																																					
<p>● Ges.-Gesamt ● IWB-individueller Wohnungsbau ● GW-Geschosswohnungsbau ● GSN-geschäftliche Nutzung ● GWN-gewerbliche Nutzung ● SOB-sonstiges Bauland</p>																																						

Die Entwicklung (Vertragsvorgänge) im Bereich des sonstigen Baulands (SOB) wird im Vergleich zum Vorjahr durch die Veräußerung von Wochenend- und Ferienhausgrundstücken dominiert.

Der Geld- und Flächenumsatz im Geschosswohnungsbau (GW) wird durch den Eigentumswechsel eines Einzelobjektes in Rotenburg geprägt. Die Zahlen sind wenig aussagekräftig, daher werden die Diagramme nicht dargestellt.

Landkreis Heidekreis



Landkreis Verden

Umsatzentwicklung																																						
Verträge	Geld	Flächen																																				
<p>Anzahl der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2008</td><td>2009</td><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>282</td><td>272</td><td>290</td><td>332</td><td>491</td></tr> </table>	Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	Anzahl	282	272	290	332	491	<p>Umsatz in Millionen Euro</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2008</td><td>2009</td><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td></tr> <tr><th>Umsatz (Mio. Euro)</th><td>20,8</td><td>22,2</td><td>24,6</td><td>28,1</td><td>43,7</td></tr> </table>	Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	Umsatz (Mio. Euro)	20,8	22,2	24,6	28,1	43,7	<p>Umsatz in ha</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2008</td><td>2009</td><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>50</td><td>162</td><td>50</td><td>62</td><td>88</td></tr> </table>	Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	Umsatz (ha)	50	162	50	62	88
Jahr	2008	2009	2010	2011	2012																																	
Anzahl	282	272	290	332	491																																	
Jahr	2008	2009	2010	2011	2012																																	
Umsatz (Mio. Euro)	20,8	22,2	24,6	28,1	43,7																																	
Jahr	2008	2009	2010	2011	2012																																	
Umsatz (ha)	50	162	50	62	88																																	
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten																																						
Verträge	Geld	Flächen																																				
<p>Aufteilung der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>IWB</td><td>86,4</td></tr> <tr><td>GWN</td><td>11,8</td></tr> <tr><td>GSB</td><td>0,2</td></tr> <tr><td>GWB</td><td>1,0</td></tr> <tr><td>GSN</td><td>0,6</td></tr> </table>	Grundstücksart	Anteil (%)	IWB	86,4	GWN	11,8	GSB	0,2	GWB	1,0	GSN	0,6	<p>Aufteilung des Geldumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>IWB</td><td>78,8</td></tr> <tr><td>GWN</td><td>18,3</td></tr> <tr><td>GSB</td><td>0,2</td></tr> <tr><td>GWB</td><td>2,4</td></tr> <tr><td>GSN</td><td>0,4</td></tr> </table>	Grundstücksart	Anteil (%)	IWB	78,8	GWN	18,3	GSB	0,2	GWB	2,4	GSN	0,4	<p>Aufteilung des Flächenumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>IWB</td><td>50,9</td></tr> <tr><td>GWN</td><td>47,2</td></tr> <tr><td>GSB</td><td>0,1</td></tr> <tr><td>GWB</td><td>1,7</td></tr> <tr><td>GSN</td><td>0,2</td></tr> </table>	Grundstücksart	Anteil (%)	IWB	50,9	GWN	47,2	GSB	0,1	GWB	1,7	GSN	0,2
Grundstücksart	Anteil (%)																																					
IWB	86,4																																					
GWN	11,8																																					
GSB	0,2																																					
GWB	1,0																																					
GSN	0,6																																					
Grundstücksart	Anteil (%)																																					
IWB	78,8																																					
GWN	18,3																																					
GSB	0,2																																					
GWB	2,4																																					
GSN	0,4																																					
Grundstücksart	Anteil (%)																																					
IWB	50,9																																					
GWN	47,2																																					
GSB	0,1																																					
GWB	1,7																																					
GSN	0,2																																					
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																																						
Verträge	Geld	Flächen																																				
Diagramm nicht aussagekräftig	Diagramm nicht aussagekräftig	Diagramm nicht aussagekräftig																																				
<p>● Ges.-Gesamt ● IWB-individueller Wohnungsbau ● GW-Geschosswohnungsbau ● GSN-geschäftliche Nutzung ● GWN-gewerbliche Nutzung ● SOB-sonstiges Bauland</p>																																						

Auf Grund der geringen Anzahl der Vertragsvorgänge im Marktsegment der „geschäftlichen Nutzung“ (GSN) sind die Diagramme wenig aussagekräftig und werden daher nicht dargestellt.

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 31.12. 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)	3 (10)	1.115 (985)	27 (27)
Bremervörde, Umland	4 (1)	1.129 (*)	28 (*)
Stadt Bremervörde	10 (16)	1.073 (819)	64 (73)
Gnarrenburg, zentral	4 (7)	1.028 (741)	41 (42)
Gnarrenburg, Umland	7 (4)	1.006 (933)	26 (33)
Tarmstedt, zentral	* (1)	* (*)	* (*)
Tarmstedt (SG), Umland	5 (5)	1.153 (925)	44 (60)
Zeven (SG), Umland	4 (7)	1.089 (1.183)	39 (36)
Stadt Zeven, zentral	10 (5)	886 (850)	73 (81)
Selsingen (SG)	13 (15)	850 (882)	36 (35)
Sittensen (SG), Umland	5 (4)	880 (980)	49 (46)
Sittensen, zentral	13 (13)	882 (913)	79 (77)
Fintel (SG)	12 (6)	922 (1.180)	51 (34)
Scheeßel, zentral	6 (7)	853 (749)	103 (83)
Scheeßel, Umland	12 (8)	1.007 (884)	42 (57)
Rotenburg, Umland	3 (--)	1.073 (--)	35 (--)
Stadt Rotenburg	25 (16)	595 (639)	102 (96)
Sottrum, zentral	17 (1)	992 (*)	65 (*)
Sottrum (SG), Umland	12 (14)	1.028 (1.078)	38 (46)
Bothel (SG)	10 (10)	1.030 (882)	38 (44)
Visselhövede, Umland	4 (9)	801 (919)	35 (37)
Stadt Visselhövede	3 (4)	716 (1.146)	43 (49)
Landkreis Rotenburg (Wümme)	182 (163)	917 (901)	58 (56)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Heidekreis

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²	
Ahlden (SG)	14	(11)	786	(827)	43	(34)
Bispingen	8	(11)	916	(950)	45	(56)
Bomlitz	4	(5)	1.068	(747)	42	(38)
Bad Fallingb., Stadt	10	(6)	707	(940)	51	(49)
Munster, Stadt	12	(14)	867	(843)	52	(55)
Neuenkirchen	7	(5)	784	(1.395)	56	(39)
Osterheide, Gmdfr.Bez.	*	(*)	*	(*)	*	(*)
Rethem (Aller) (SG)	4	(3)	807	(1.229)	29	(22)
Schneverdingen, Stadt	25	(18)	802	(837)	70	(68)
Schwarmstedt (SG)	29	(16)	688	(852)	63	(55)
Soltau, Stadt	32	(24)	685	(710)	107	(83)
Walsrode, Stadt	15	(21)	926	(798)	52	(59)
Wietendorf	9	(5)	931	(833)	35	(42)
Landkreis Heidekreis	169	(139)	787	(850)	64	(58)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Verden

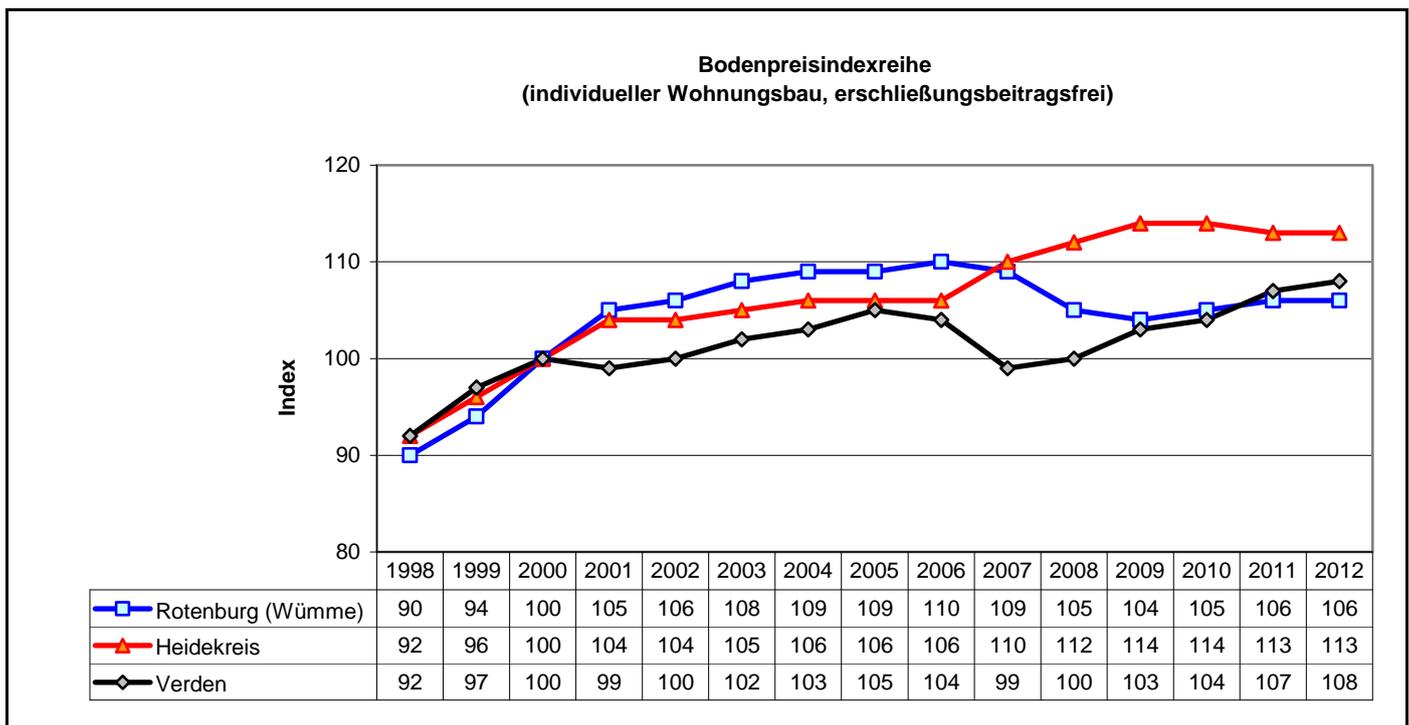
Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²	
Achim	163	(55)	627	(623)	140	(141)
Dörverden	6	(7)	888	(795)	56	(49)
Kirchlinteln	13	(9)	881	(885)	55	(71)
Langwedel	18	(20)	756	(926)	91	(83)
Ottersberg	43	(20)	849	(671)	99	(89)
Oyten	30	(18)	766	(721)	134	(131)
Thedinghausen (SG)	27	(49)	835	(856)	63	(67)
Verden	37	(32)	841	(805)	98	(96)
Landkreis Verden	337	(210)	729	(764)	116	(100)

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

Die 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 Indexpunktzahlen für 2012 sind vorläufig. Der Index wird unter Anwendung einer gleitenden Mittelbildung ermittelt.

Der wiederbelebte Baulandhandel in den Landkreisen Heidekreis und Verden ist auch in 2012 noch nicht auf die Preise durchgeschlagen, die seit etwa zehn Jahren kaum eine Bewegung nach oben oder unten erkennen lassen. Im Umsatz ist der Landkreis Rotenburg (Wümme) im Berichtsjahr leicht rückläufig, gleichwohl ist auch hier keine positive bzw. negative Bewegung im Preisniveau erkennbar. Inflationsbereinigt 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 1998 zu erzielen gewesen?

Index im Jahr 2011: 106

Index im Jahr 1998: 90

geschätzter Bodenwert 1998 : 41,- €/m² x 90 / 106 = ca. **35,- €/m²** (bzw. ca. 68,- DM/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.

5.3.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

Eine gesonderte Preisentwicklung für Grundstücke des Geschosswohnungsbaues wurde aufgrund der geringen Anzahl nicht untersucht.

Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser:

Nach § 10 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639) sind bei der Darstellung von Bodenrichtwerten der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung des Bodenrichtwertgrundstückes anzugeben. Darüber hinaus sollen unter anderem auch - je nach Wertrelevanz - das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgröße, -tiefe oder -breite dargestellt werden.

Die Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL), veröffentlicht im Bundesanzeiger vom 11. Februar 2011 (Nr. 24, S. 597), ist mit Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Inneres und Sport vom 15.07.2011 eingeführt worden. Danach ist eine Angabe für das Maß der baulichen Nutzung entsprechend Nr. 6 Abs. 2 und 6 der BRW-RL auch bei fehlendem Werteinfluss möglich. Es ist davon auszugehen, dass die WGFZ insbesondere bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser einen Werteinfluss hat.

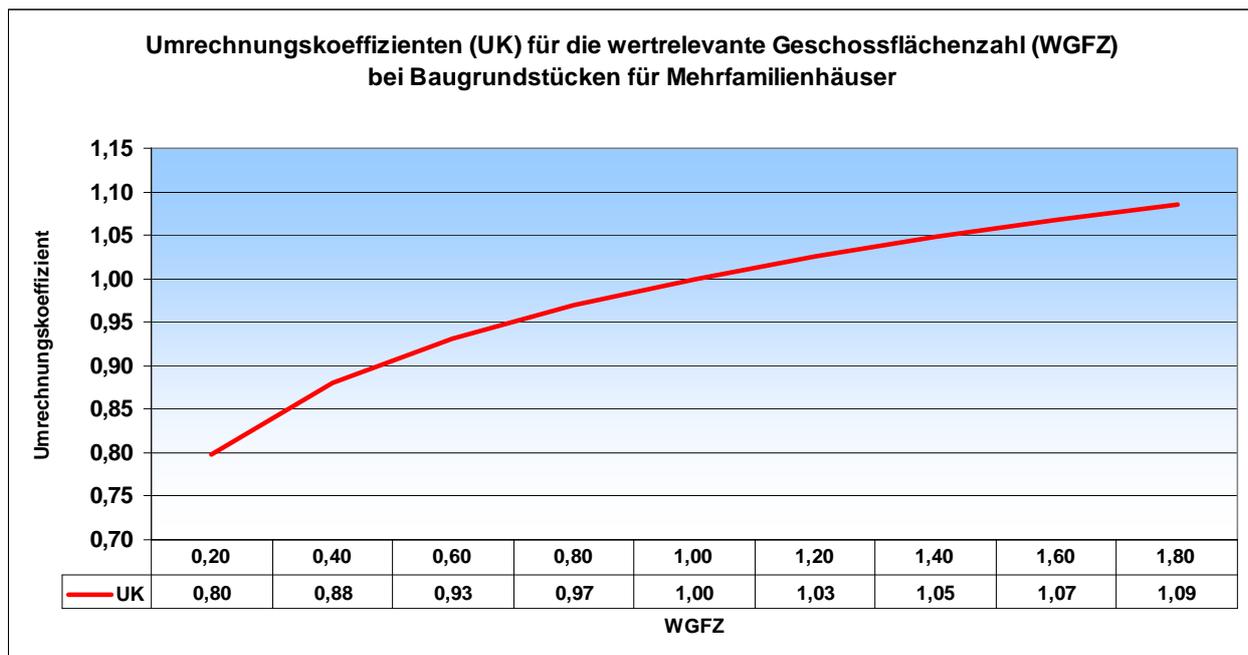
Der Obere Gutachterausschuss hat daher überregional mit Kauffällen über unbebaute Grundstücke für Mehrfamilienhäuser Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante GFZ nach Nr. 6 Abs. 6 der BRW-RL abgeleitet.

Die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten erfolgte mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse nach folgendem Modell:

Zielgröße:	<ul style="list-style-type: none"> • Verkaufspreis in Euro je m² (Erschließungskostenbeitragsfrei).
Einflussgrößen:	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenrichtwert in Euro/m² (Erschließungskostenbeitragsfrei) für das veräußerte Grundstück, • wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

Weitere Einflussgrößen, wie z. B. Entwicklungsdynamik der Gemeinde, Regionstypen oder Einwohnerdichte haben sich in der Stichprobe als nicht signifikant ergeben.

Stichprobenbeschreibung	
Anzahl der Kauffälle	184 geeignete Fälle aus Niedersachsen (nach Elimination von 21 Ausreißern)
Gültiger Zeitraum	2006 bis 2012
gültiger Bodenrichtwertbereich	50 - 350 Euro / m ²
Ergebnisse des Regressionsmodells	
Bestimmtheitsmaß	ca. 0,8
Veränderungsfaktor durch Bodenrichtwert	Die Veränderung des Bodenrichtwertes um 10 % bewirkt eine Veränderung des Schätzwertes der Zielgröße um ca. 8,5 % in gleicher Richtung.
Veränderungsfaktor durch WGFZ	Veränderung der WGFZ um 10 % bewirkt eine Veränderung des Schätzwertes der Zielgröße um ca. 1,5 % in gleicher Richtung.
Anmerkung zum Regressionsmodell	Die Einflussgrößen WGFZ und Bodenrichtwert sind korreliert, da zum jetzigen Zeitpunkt keine wegen der WGFZ korrigierten Bodenrichtwerte vorliegen. Der erhöhte Grad der Korrelation lässt dennoch ein angenähertes Ergebnis mit hinreichender statistischer Genauigkeit zu.



Anmerkungen:

- Das Ergebnis stellt eine erste Annäherung an die tatsächlichen Umrechnungskoeffizienten dar.
- Die Umrechnungskoeffizienten werden in den Folgejahren nachgeführt. Dies ist dann möglich, wenn für die Bodenrichtwerte als wertbeeinflussendes Merkmal die WGFZ angegeben und für die in den Kaufpreissammlungen registrierten Fälle ebenfalls die für den Kauffall geltende WGFZ erfasst worden ist.
- Die Analyse hat aus der o. g. Stichprobe keine signifikante Abhängigkeit der Veräußerungspreise von der planungsrechtlich zulässigen GFZ ergeben.
- Die Analyse hat, außer dem Bodenrichtwert, keine weitere Abhängigkeit von Lageeinflüssen ergeben. Die Umrechnungsfaktoren können daher in allen Landesteilen angewandt werden, wenn die örtlichen Gutachterausschüsse keine Umrechnungsfaktoren veröffentlicht haben.

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)	28	(18)	5.100	(7.200)	17	(16)
Heidekreis	13	(14)	5.500	(3.646)	19	(16)
Verden	20	(10)	6.600	(2.400)	37	(29)

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	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Rotenburg (Wümme)	16	16	19	13	16	17
Heidekreis	27	20	25	17	16	19
Verden	27	32	33	38	29	37

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 2012 wurden im Berichtsgebiet insgesamt 55 Flächen (im Vorjahr 33) mit einer Gesamtgröße von 64,1 ha (im Vorjahr 26,7 ha) veräußert, die einer Baulandvorstufe zuzuordnen sind; in 16 Fällen mit 11,4 ha Gesamtfläche Vorstufen des Wohnbaulandes, in 39 Fällen und 52,7 ha Vorstufen des Gewerbebaulandes.

Die aktuellen Kaufpreise für Vorstufen des Wohnbaulandes liegen in der Spanne von 3,50 bis 79,40 €/m², im Mittel 29,50 €/m² oder 11,1 bis 78,3 % des Baulandwertes (erschließungsbeitragsfrei), mit einem Mittelwert bei 36,3 % des Baulandwertes.

Für Vorstufen des Gewerbebaulandes wurden Preise in der Spanne von 3,50 bis 15,00 €/m², im Mittel 11,60 €/m² oder 28,4 bis 100 % des vergleichbaren/benachbarten Gewerbebaulandrichtwertes (erschließungsbeitragsfrei) gezahlt. Der Mittelwert liegt bei 37,6 %.

5.6 Sonstiges Bauland

Bebaute Wohngrundstücke im Außenbereich

Außenbereich im Sinne des Bauplanungsrechts 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 marktkonform.

Der Gutachterausschuss Verden hat zum 31.12.2012 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 2006 bis 2012 wurden insgesamt 16 Erbbaurechte neu begründet und 147 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	(0,24 bis 1,08)
Mittelwerte	49,- €/m²	80,- €/m²	0,61

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.

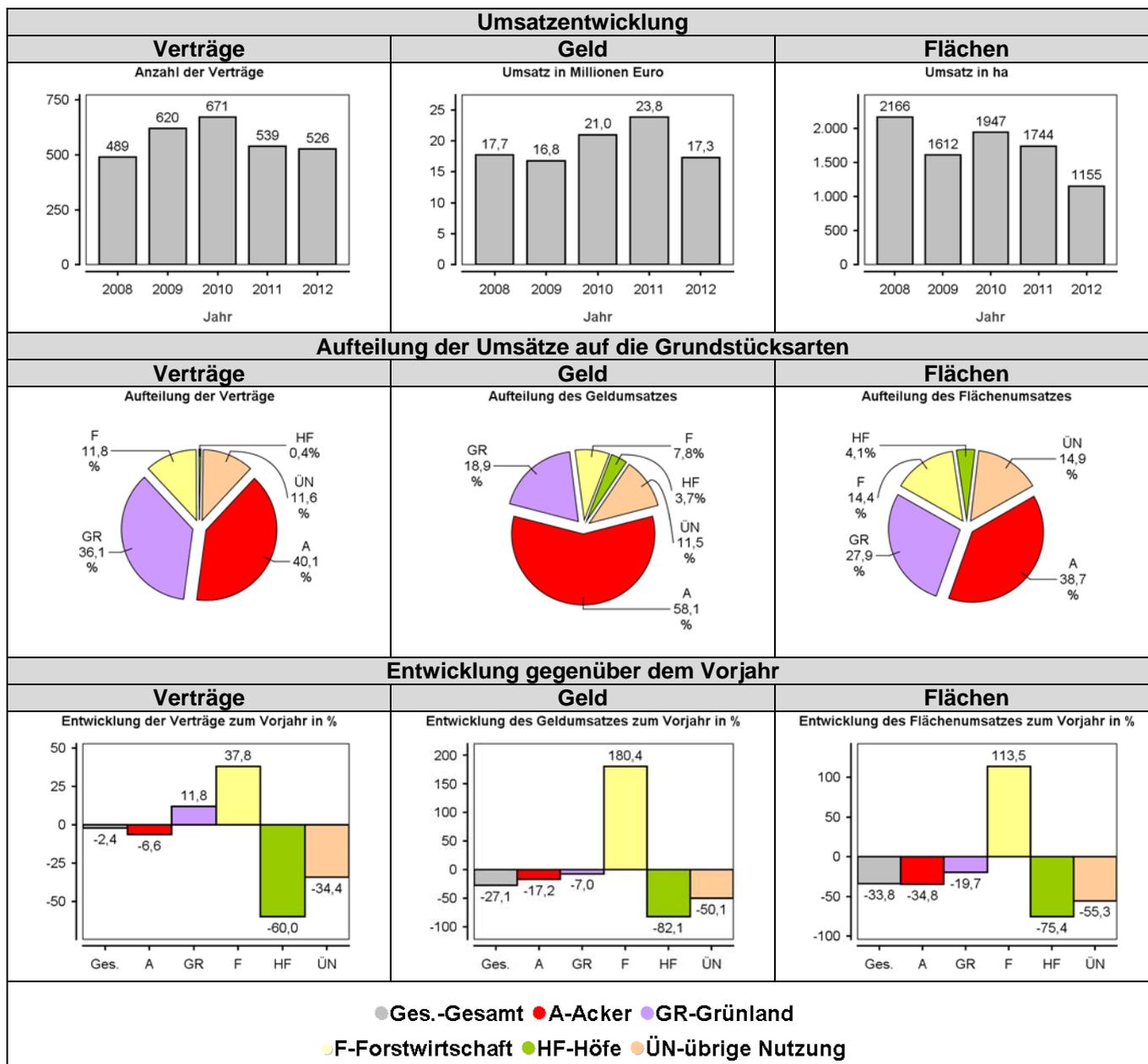
Der aktuelle landwirtschaftliche Grundstücksmarkt ist geprägt durch das Missverhältnis einer ständig wachsenden Nachfrage nach einem nicht vermehrbaren Wirtschaftsgut. Die Flächenumsätze sind insofern in allen drei Landkreisen ausgehend von einem hohen Niveau der Vorjahre auch in 2012 leicht zurückgegangen, 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 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.

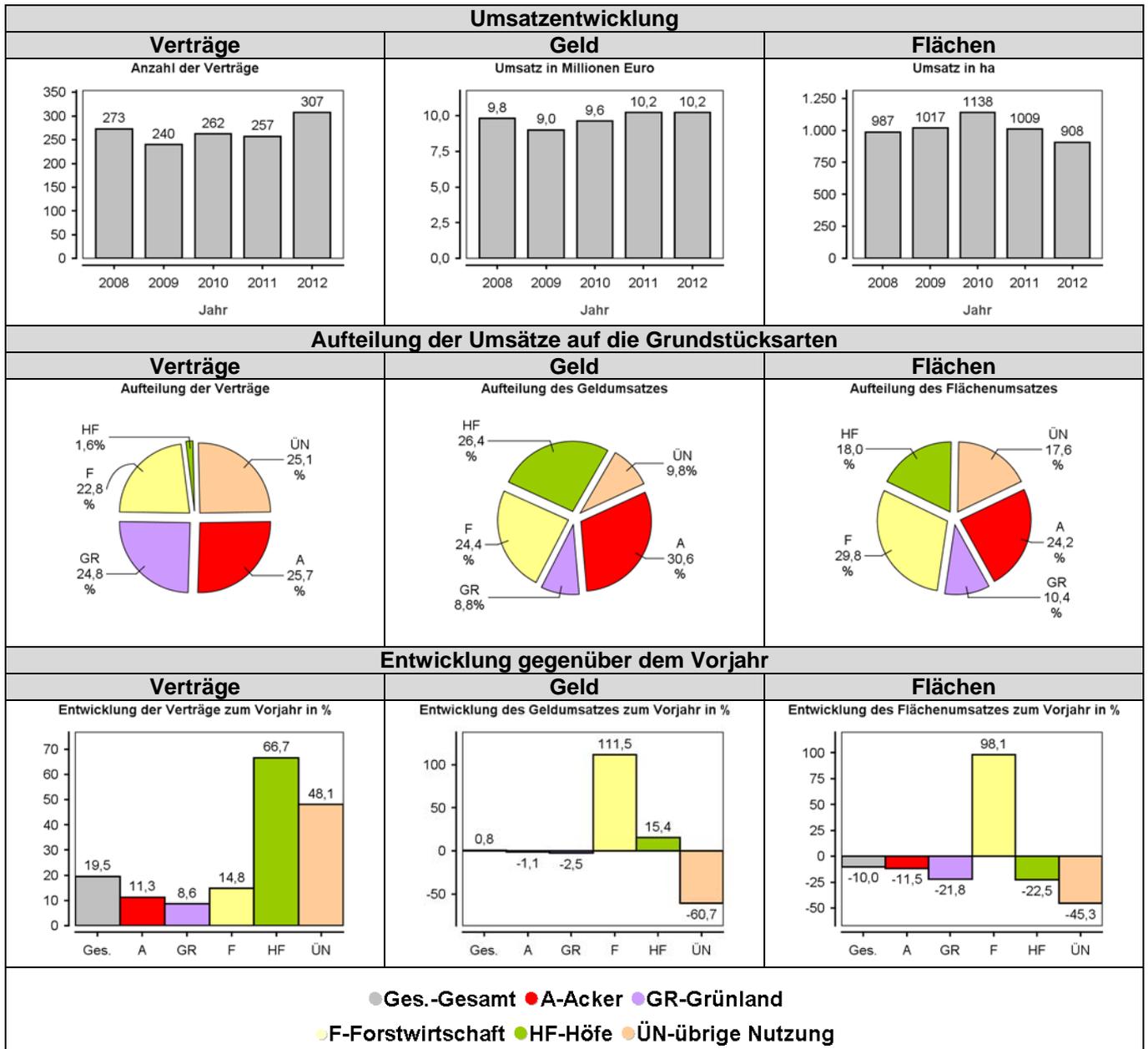
Auch für Waldflächen werden seit sieben Jahren steigende Umsätze und Preise in den drei Landkreisen registriert. Der nach Nutzungsarten gegliederte Umsatz im Berichtsjahr und die Entwicklung der letzten fünf Jahre werden in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

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.

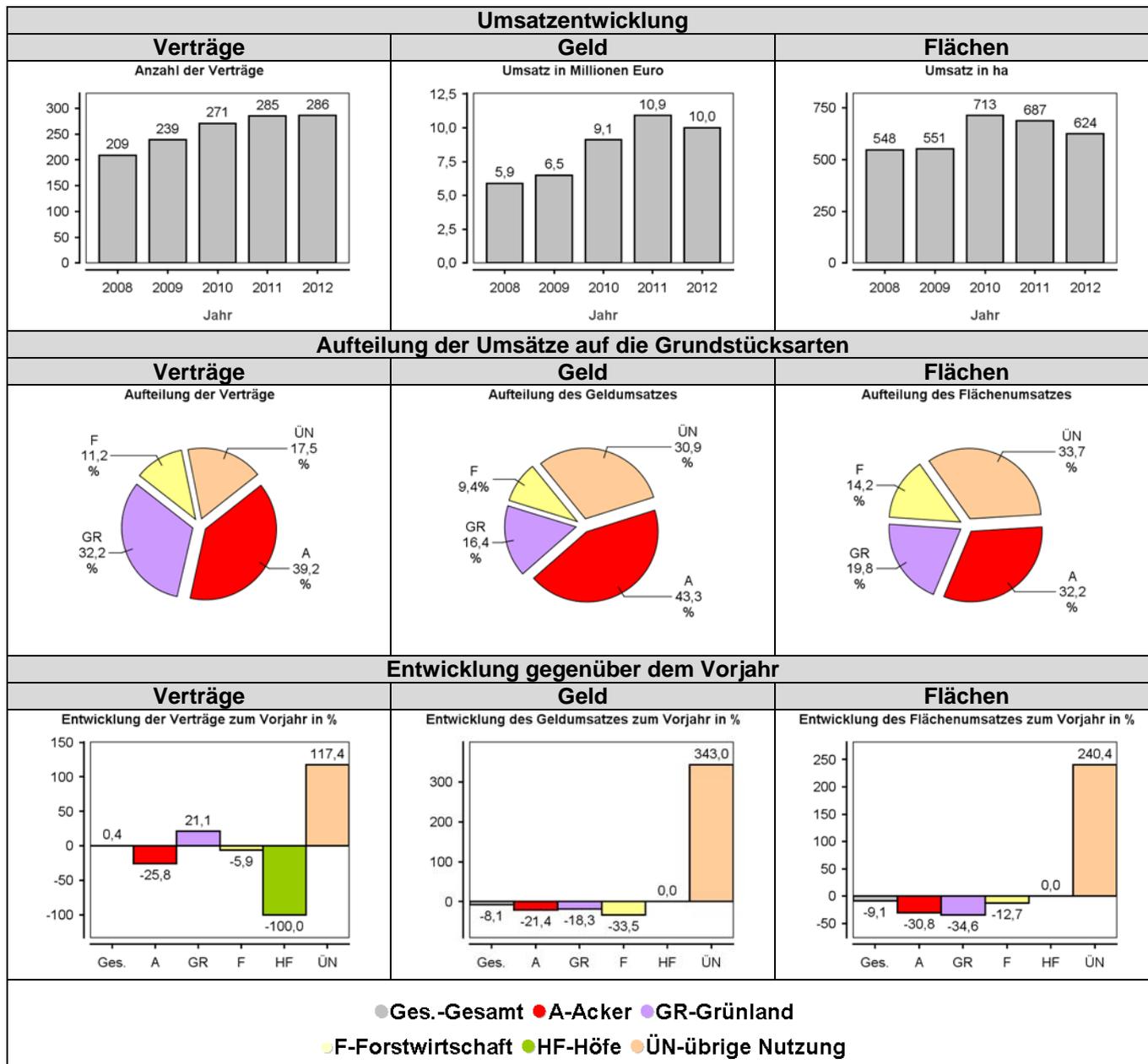
Landkreis Rotenburg (Wümme)



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)	211	2,12	2,26	+ 27 %
Landkreis Heidekreis	78	2,78	1,42	+ 11,8 %
Landkreis Verden	112	1,80	2,16	+ 13,7 %

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	36	4,36	1,40	0,73 – 3,00
	41 – 60	7	2,28	1,60	1,09 – 2,22
	61 – 80	1*	--	--	--
Landkreis Verden	bis 40	62	1,94	1,86	0,36 – 4,04
	41 – 60	13	3,14	2,50	1,60 – 3,17
	61 – 80	6	1,98	2,77	2,00 – 3,60

Grünland

Gebiet	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m ²)	Veränderung gegen- über dem Vorjahr (%)
Landkreis Rotenburg (Wümme)	190	1,69	1,02	+ 15,9 %
Landkreis Heidekreis	76	1,24	0,96	+ 24,7 %
Landkreis Verden	92	1,35	1,33	+ 26,7 %

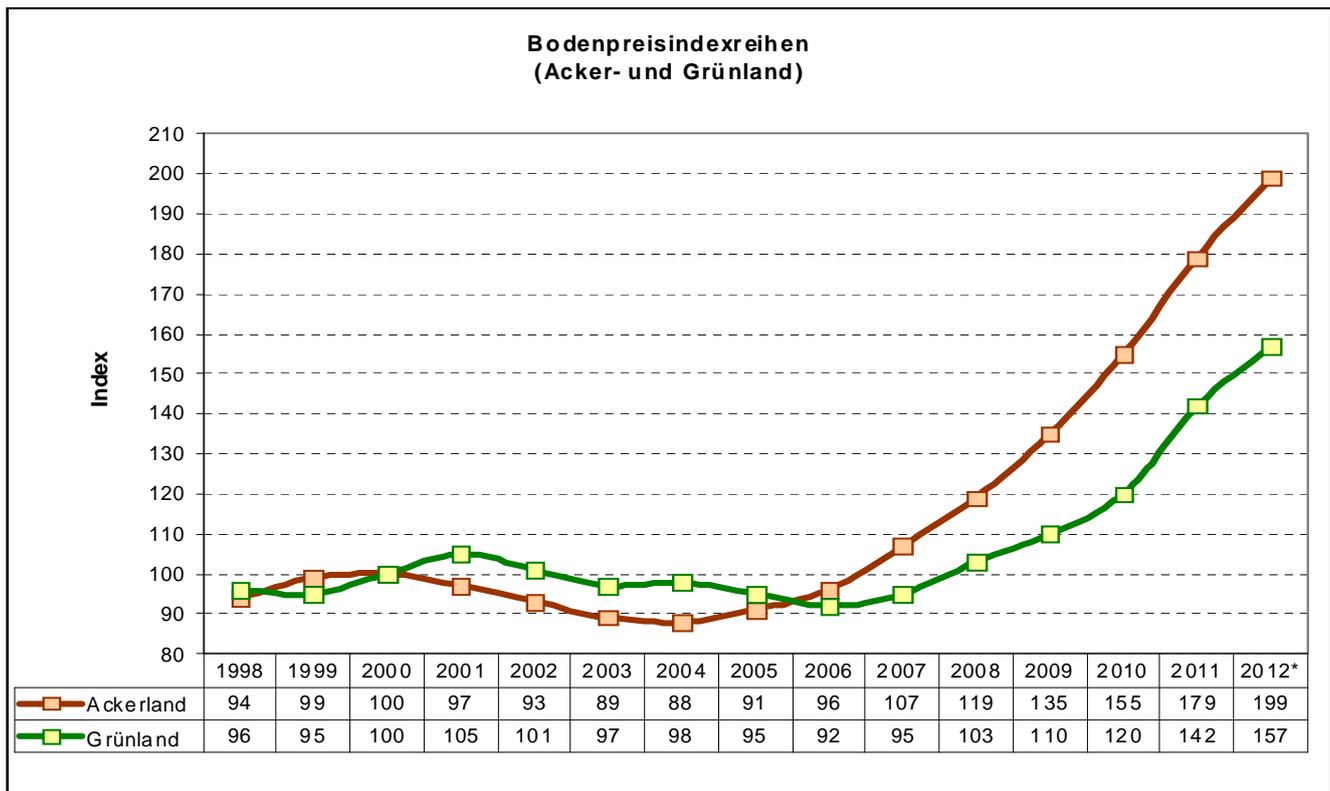
Gebiet	Grünland- zahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
				Mittel	Spanne
Landkreis Rotenburg (Wümme)	bis 40	118	3,07	0,76	0,17 – 2,20
	41 – 60	9	1,86	0,97	0,27 – 1,60
Landkreis Heidekreis	bis 40	40	1,61	0,77	0,27 – 1,50
	41 – 60	6	2,81	0,97	0,30 – 2,10
	61 – 80	--	--	--	--
Landkreis Verden	bis 40	47	1,64	1,12	0,46 – 2,25
	41 – 60	8	2,24	1,95	1,05 – 3,65
	61 – 80	2*	--	--	--

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

6.2.2 Preisentwicklung

Die folgenden Indexreihen stellen die Preisentwicklung seit 1998 für den Markt landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in den Landkreisen des Berichtsgebietes dar. Es wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs von Flächen mit einer Mindestgröße von 2.500 m² berücksichtigt. Den Preisverhältnissen im Jahr 2000 wurde der Indexwert 100 zugeordnet. Die jährlichen Indexwerte sind jeweils auf den 01.07. eines Jahres bezogen und unter Einbeziehung des Indexwertes des jeweiligen Vor- und Folgejahres geglättet. Der aktuelle Indexwert ist insofern vorläufig.

Landkreis Rotenburg (Wümme)



*) Die Indexzahlen für 2012 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.

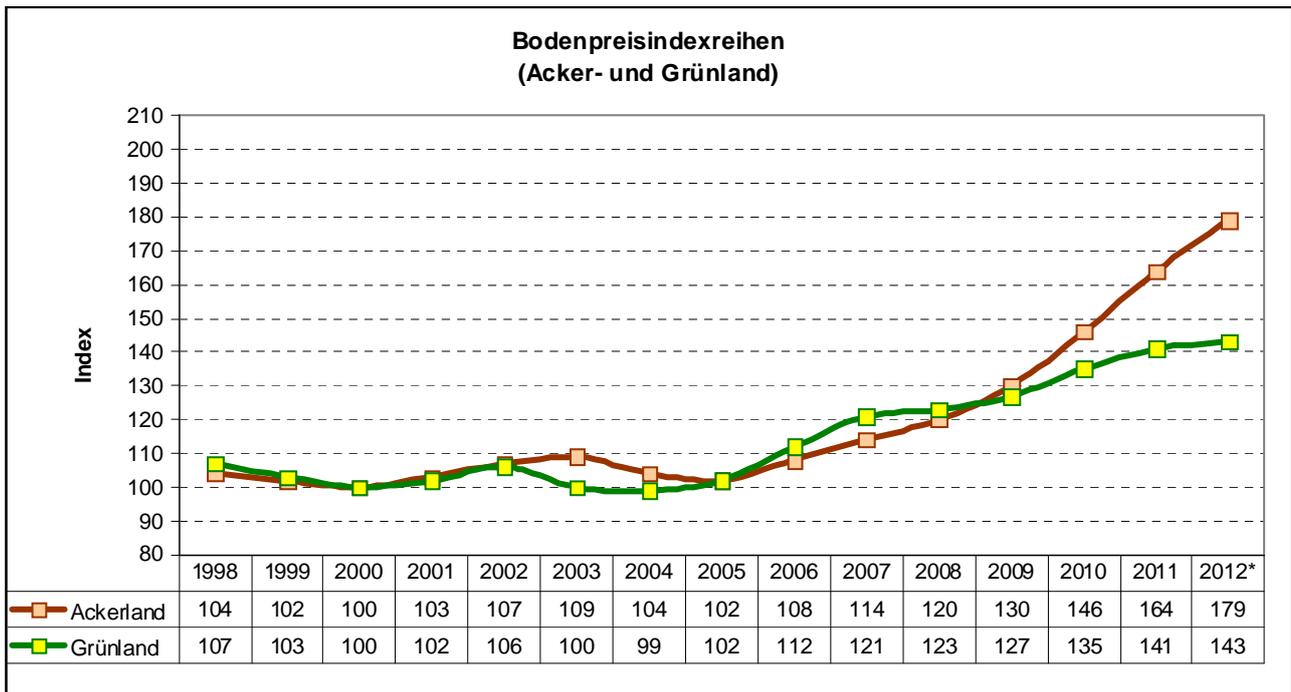
Welcher Wert kann im Jahre 1998 angenommen werden?

Index im Jahre 2011: 179

Index im Jahre 1998: 94

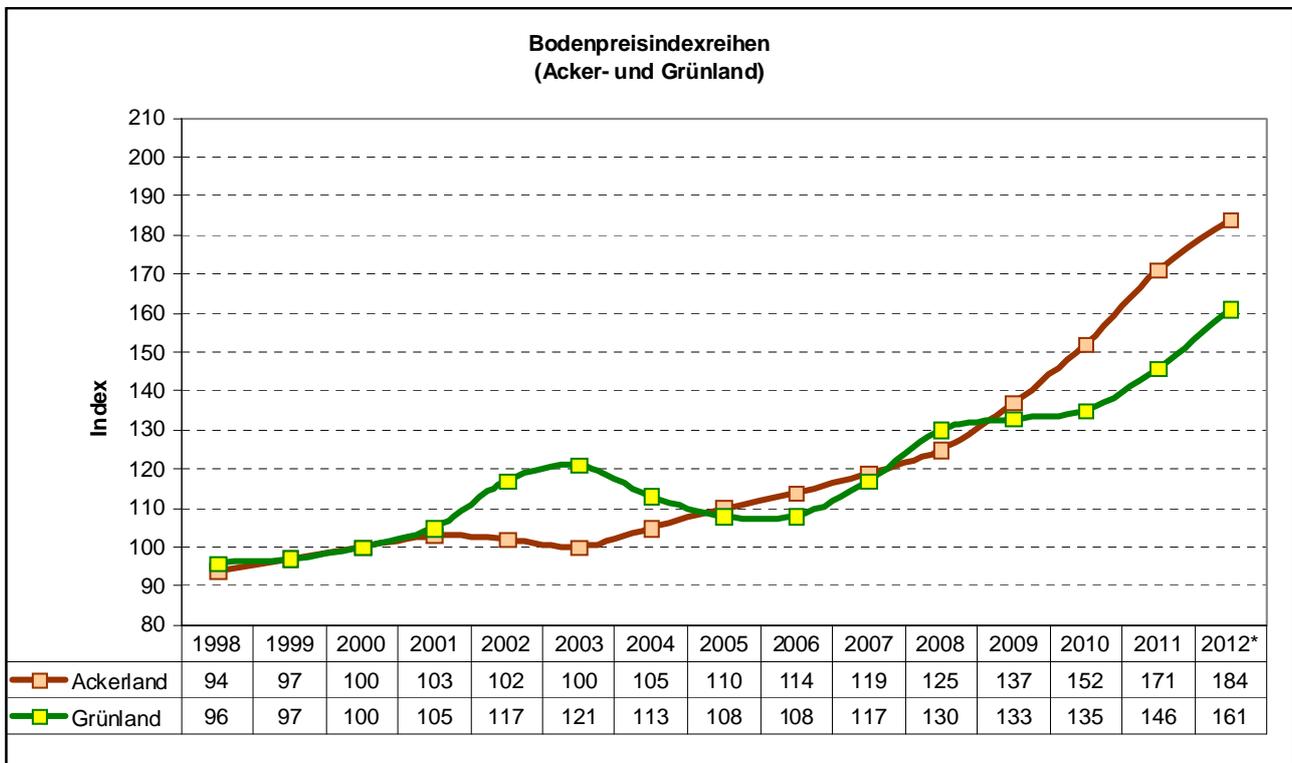
Bodenwert 1998: $1,30 \text{ €/m}^2 \times 94 / 179 = \mathbf{0,68 \text{ €/m}^2}$, bzw. 1,33 DM/m².

Landkreis Heidekreis



*) Die Indexzahlen für 2012 sind vorläufig.

Landkreis Verden



*) Die Indexzahlen für 2012 sind vorläufig.

6.3 Höfe

Im Jahr 2012 wurden in den drei Landkreisen insgesamt 7 (im Vorjahr 9) ganze Höfe einschließlich ihrer landwirtschaftlichen Nutzflächen veräußert. Die landwirtschaftlichen Flächen hatten eine durchschnittliche Größe von 30,1 ha. Der mittlere Kaufpreis betrug 0,48 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

6.4.1 Waldböden mit Bestand

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

Im hiesigen Raum mit unterdurchschnittlichen Bestandswerten werden diese nur in seltenen Fällen im Kaufvertrag getrennt ausgewiesen. Die 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 an.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

2012 wurden insgesamt 62 Flächen der Forstwirtschaft veräußert. Es wechselten dabei insgesamt 166,1 ha im Wert von 1,35 Mio. € den Eigentümer. Im Vorjahr waren es 45 Flächen mit 78,8 ha und einem Geldvolumen von 0,48 Mio. €. Die Durchschnittspreise der letzten fünf Jahre (2008 – 2012) sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen						
Art	Jahr	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Mittelwert (€/m²)	Spanne €/m²	
					von	bis
Laub- u. Mischwald	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
	2012	19	1,9	0,78	0,50	1,92
5-Jahreswerte		69	2,8	0,82	0,10	3,26
Nadelwald	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
	2012	33	3,5	0,98	0,15	3,00
5-Jahreswerte		136	2,2	0,85	0,15	3,75

Landkreis Heidekreis

2012 wurden 70 (59) Kaufverträge über Flächen der Forstwirtschaft registriert. Umgesetzt wurden insgesamt 271 ha (136 ha) für 2,5 Mio. € (1,18 Mio. €). Die Klammerangaben beziehen sich auf das Vorjahr.

Die Durchschnittswerte der Jahre 2008 – 2012 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	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	15	0,8	0,70	0,41	1,01
	2012	16	3,5	0,81	0,30	1,65
5-Jahreswerte		69	1,6	0,71	0,30	1,65
Nadelwald	2008	30	3,4	0,65	0,30	1,50
	2009	40	5,4	0,82	0,27	2,12
	2010	24	3,4	0,71	0,21	1,47
	2011	30	2,6	0,84	0,25	2,50
	2012	41	2,0	0,92	0,20	1,60
5-Jahreswerte		165	3,4	0,80	0,20	2,50

Landkreis Verden

2012 wurden 32 (34) Kaufverträge über Flächen der Forstwirtschaft registriert. Der Gesamtflächenumsatz betrug 88,9 ha (101,8 ha), der Geldumsatz 0,94 Mio. € (1,41 €). Die Klammerangaben beziehen sich auf das Vorjahr.

Die Durchschnittspreise der letzten fünf Jahre (2008 – 2012) sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen					
Art	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Mittelwert (€/m ²)	Spanne €/m ²	
				von	bis
Laubwald	8	0,8	0,69	0,19	1,00
Mischwald	15	2,6	1,16	0,51	3,55
Nadelwald	76	3,4	0,91	0,32	2,54

6.4.2 Waldböden ohne Bestand

Aus dem Berichtsjahr liegen lediglich 39 Fälle aus den drei Landkreisen vor, bei denen der Waldbodenpreis ohne Bestand ermittelt werden konnte. Das Mittel in den drei Landkreisen liegt bei rund 0,43 €/m² in einer Spanne von 0,10 €/m² bis 0,90 €/m². Erstmals wurden für das Jahr 2012 Bodenrichtwerte für Waldböden ohne Bestand nachgewiesen. Für das Jahr 2013 liegt der Bodenrichtwert in den drei Landkreisen bei 0,35 €/m².

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
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
2012	28	0,40	0,20	1,00
2008 bis 2012	78	0,34	0,03	1,00

Landkreis Heidekreis

Durchschnittspreise für Heide, Moor, Öd- und Unland, Geringstland				
Jahr	Anzahl	Mittelwert	von	bis
		€/m ²	€/m ²	€/m 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
2012	51	0,24	0,20	1,02
2008 bis 2012	85	0,28	0,10	1,02

Landkreis Verden

Durchschnittspreise für Heide, Moor, Öd- und Unland, Geringstland				
Jahr	Anzahl	Mittelwert	von	bis
		€/m ²	€/m ²	€/m ²
2008	5	0,31	0,16	0,50
2009	6	0,42	0,15	0,80
2010	2	*)	*)	*)
2011	2	*)	*)	*)
2012	7	0,54	0,30	1,00
2008 bis 2012	22	0,48	0,15	1,15

*) 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 sind 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 2008 bis 2012)

<u>Landkreise</u> Rotenburg (Wümme), Heidekreis und Verden	Anzahl	Spanne		Mittelwerte
		von	bis	
Kaufpreise	30	0,36 €/m ²	3,00 €/m ²	1,41 €/m ²
Faktor Kaufpreis/Bodenrichtwert (Landwirtschaft)	30	0,5	2,5	1,37

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 24 derartige Gartenlandflächen verkauft. Die Kaufpreise für Flächen bis 1.500 m² lagen in der Spanne zwischen 5 €/m² und 35 €/m², im Mittel bei 11,52 €/m². Im langjährigen Durchschnitt werden für derartige Gartenlandflächen Kaufpreise in Höhe von 26 % des jeweiligen Baulandrichtwertes bei einer Spanne von 12 bis 60 % gezahlt.

Hinterlandflächen in Ortsrandlage erreichten dabei im Mittel lediglich 7% des Baulandrichtwertes (in einer Spanne von 4 bis 12 %) und einen mittleren Preis von 2,43 €/m² (in einer Spanne von 1,35 bis 4,00 €/m²)

Landkreis Heidekreis

In den Jahren 2008 bis 2012 wurden 45 Garten- oder Hinterlandflächen verkauft. Die Kaufpreise für Flächen bis 500 m² lagen zwischen rd. 3 €/m² und 47 €/m². Das Mittel der Kaufpreise lag bei 14,82 €/m² und entspricht rd. 32 % des jeweiligen Baulandrichtwertes bei einer Spanne von 6,9 bis 66,7 %. Für Flächen über 500 m² bis 1.000 m² waren es im Mittel 8,05 €/m² bzw. rd. 20 % bei einer Spanne von 6 bis 55,6 %.

Landkreis Verden

In den vergangenen fünf Jahren wurden 45 Garten- oder Hinterlandflächen in Ortsrandlagen bzw. innerhalb der Ortlage verkauft.

Die Kaufpreise für Flächen in der Ortsrandlage lagen zwischen 1 €/m² und 20 €/m². Das Mittel lag bei 7,41 €/m² und entspricht damit rd. 13 % des jeweiligen Baulandrichtwertes bei einer Spanne von 3 % bis 32 %.

Innerhalb der Ortslagen wurden für Garten- bzw. Hinterlandflächen im Durchschnitt 25 % des Baulandrichtwertes erzielt. Die Spanne reicht von 6 % bis 76 %. Das Mittel der Kaufpreise betrug hier 18,09 €/m². Die Spanne reicht von 2 €/m² bis 59,- €/m².

7.2 Wasserflächen

Im Jahr 2012 wurden 13 Kauffälle mit einer Gesamtfläche von 7,1 ha und einem Geldumsatz von 0,20 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 von Wasserflächen (ohne Gräben) 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)	29	1.120 – 69.970	2,21	0,23	10,43
Heidekreis	14	2.080 – 33.460	1,82	0,45	5,50
Verden	11	1.360 – 14.380	2,42	0,93	6,09

7.3 Abbauland

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Von den 34 in den letzten 10 Jahren erfassten Verkaufsvorgängen im Landkreis Rotenburg (Wümme) konnten hinsichtlich des auszubeutenden Bodenschatzes (Sand und Kies) 21 Kauffälle ausgewertet werden. Im Mittel wurde dabei 5,87 €/m² einschließlich Abbaumenge für die Flächen gezahlt. Die große Spanne der Preise von 1,27 €/m² bis 14,26 €/m² entspricht der jeweils unterschiedlichen Mächtigkeit des Abbauvorkommens. Auf den Kubikmeter Sand/Kies bezogen lagen die Preisanteile zwischen 0,59 €/m³ und 1,00 €/m³, im langjährigen Mittel bei 0,74 €/m³ abgebauter Menge. Im Hinblick auf das Abbauvolumen konnte etwa ein Fünftel der Kaufverträge ausgewertet werden.

Landkreis Heidekreis

Im Landkreis Heidekreis wurden zwischen 2002 und 2012 elf 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 12 Verkäufe von Sandabbauflächen registriert. Im Mittel wurden dabei 0,88 €/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 31.12.2012, 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:



**Gutachterausschüsse
für Grundstückswerte
in Niedersachsen**



Niedersachsen

[zurück zum GAG-Portal](#)

Benutzerkennung: 03GE02398

Startseite

Layer

Layer

- Luftbilder
- AP 1 : 2 500
- Bauland
- Verfahrensgebiete

Suche

Ort	Gemeinde	Flurstück
Ort / PLZ:	Rotenburg (Wümme)	
Straße:	Am Prüßenforth	
Haus-Nr.:	0043	

Bodenrichtwerte

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

100 B (03400007)

WA 1600

[Umrechnung 3413UD0004](#)

[Bodenrichtwert-Legende](#)

Herausgeber

[Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden](#)

Grundstücksmarktbericht

[Download](#)

NDS-Gesamt Bodenrichtwertkarte Bauland 1 : 5 000

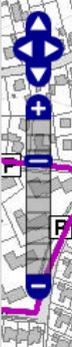
[Logout](#)

Teilmarkt: Bauland Stichtag: 31.12.2012 ! Maßstab: 1 : 5 000

Werkzeuge:









© Land Niedersachsen
EPSG:25832 => 526789, 5882846

BORIS.NI - Bodenrichtwerte Niedersachsen online / Version: 2.0-rev.378 vom 27.02.2013 00:01

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

Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2012

Landkreis Rotenburg (Wümme) Einheitsgemeinde *Samtgemeinde	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
	Einwohner in 1000	Zentralität	Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²		
Rotenburg (Wümme)	21,8	M	Kreisstadt	150	100	70		115	
Bremervörde	18,7	M	Ehemalige Kreisstadt	115	80	55			
*Zeven	22,7	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeutung	95	75	63			
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				

Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2012

Landkreis Heidekreis Einheitsgemeinde *Samtgemeinde Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des						
	Einwohner in 1000	Zentralität	Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus			
				gute Lage €/m²	mittlere Lage €/m²	mäßige Lage €/m²	gute Lage €/m²	mittlere Lage €/m²	mäßige Lage €/m²	
* Ahlden / Ahlden	1,5	G	Landgemeinde		30					
* Ahlden / Hodenhagen	3,2	G	Landgemeinde	55	40					
Bispingen / Bispingen	2,5	G	Fremdenverkehrsort		55					
Bad Fallingbostal / Bad Fallingbostal	11,4	G	Kneipp-Bad	70	55	40				
Schneverdingen / Schneverdingen	13,3	G	Fremdenverkehrsort	85	80	60				
Soltau / Soltau	18	M	Sole-Kurort	105	85	75				
Neuenkirchen / Tewel	1	G	Landgemeinde		30					
Walsrode / Walsrode	15,5	M	selbständige Stadt	90	75	35				
Landkreis Verden										
Verden	26,8	M	Kreisstadt	165	135	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		22					

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2012

Landkreis Heidekreis Einheitsgemeinde *Samtgemeinde Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner in 1000	Bodenrichtwerte in €/m² von Grundstücken in								
		Zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistungen und Verwaltung		
		gute Lage (MK) €/m²	Mittlere Lage (MI) €/m²	mäßige Lage (MD) €/m²	gute Lage €/m²	mittlere Lage €/m²	mäßige Lage €/m²	gute Lage €/m²	mittlere Lage €/m²	mäßige Lage €/m²
* Ahlden / Hodenhagen	3,2		50			11				
Bispingen / Bispingen	2,5		55			15				
Bad Fallingbostal / Bad Fallingbostal	10,5	105	55			27				
Schneverdingen / Schneverdingen	13,3	125	90			20				
Soltau / Soltau	18	205	110			30				
Walsrode / Walsrode	15,5	215	85			15				

Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2012

Landkreis Rotenburg (Wümme) Einheitsgemeinde *Samtgemeinde Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner	Bodenrichtwerte in €/m ² von Grundstücken in								
		Zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistungen und Verwaltung		
		gute Lage (MK)	Mittlere Lage (MI)	mäßige Lage (MD)	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
in 1000	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	
Rotenburg (Wümme)	21,8	270	130		35	25	15			
Bremervörde	18,7	245	115	75	25	15				
*Zeven / Zeven	22,7	210	140		20	15				
Scheeßel	12,8	190	105			20				
*Bothel / <u>Bothel</u>						12				
*Fintel / <u>Lauenbrück</u>						12				
Visselhövede	10,2	100	55		20	10				
*Sittensen / <u>Sittensen</u>	10,9	160	115	68	25	20				
*Selsingen / <u>Selsingen</u>	9,6				10	8				
Gnarrenburg / Karlshöfen						12				
*Geestequelle / <u>Basdal Nord</u>	6,5					10				
*Tarmstedt / <u>Tarmstedt</u>	10,8					15				
*Sottrum / <u>Sottrum</u>	14,3				18	15				
Landkreis Verden										
Achim	30,2	260	150			35				
Oyten	15,5		190			35				
Langwedel	14,6					26				
Dörverden	9,1		50							
Kirchlinteln	10,4					23				
Ottersberg	12,0		90			25				
*Thedinghausen	14,8		75			18				
Verden	26,8	280				30				

9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

In den drei Landkreisen wurden 2012 insgesamt 2.529 bebaute Grundstücke (ohne Eigentumswohnungen) verkauft. Das sind 120 (5%) 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 Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert. Die Jahresumsätze in diesem Marktsegment unterliegen nur geringen Schwankungen. Im Vergleich zum Vorjahr wurden im Landkreis Rotenburg (Wümme) jedoch 15,8 %, im Landkreis Verden 11,9 % und im Landkreis Heidekreis 6,1% mehr Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Nur im dichter besiedelten Landkreis Verden kommt auch Reihenhäusern und Doppelhaushälften ein größerer Marktanteil zu. Die Verkaufszahlen und Marktanteile dieser Wohnimmobilien sind auch 2012 hier deutlich angestiegen.

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

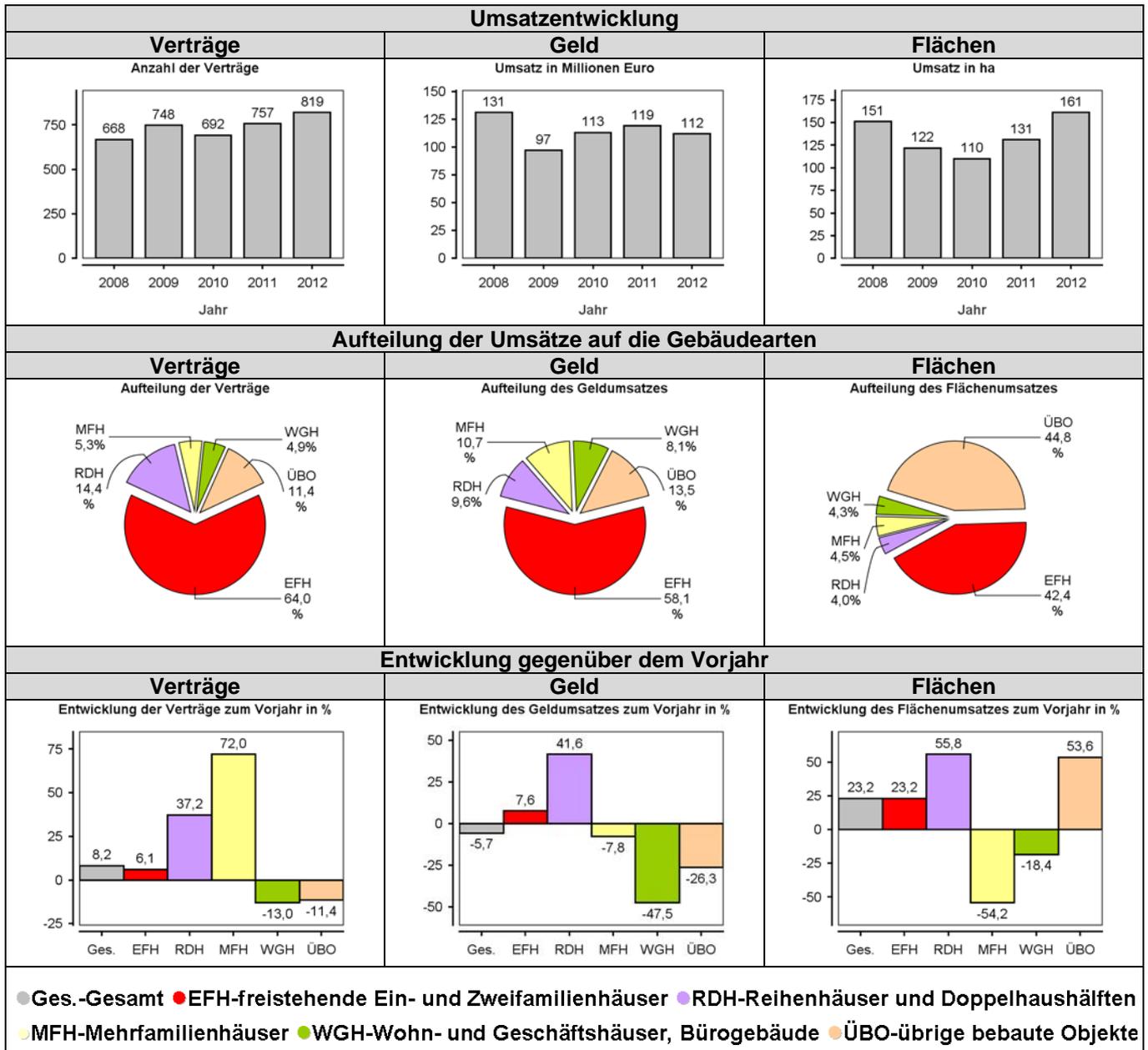
Die sich anschließenden Kapitel 9.2 bis 9.9 enthalten Angaben zu der Umsatz- und Preisentwicklung und Durchschnittspreise für die Objekte der einzelnen Teilmärkte. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden zudem aus den Kauffällen Sachwert- und Vergleichsfaktoren 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.

Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Heidekreis



Landkreis Verden

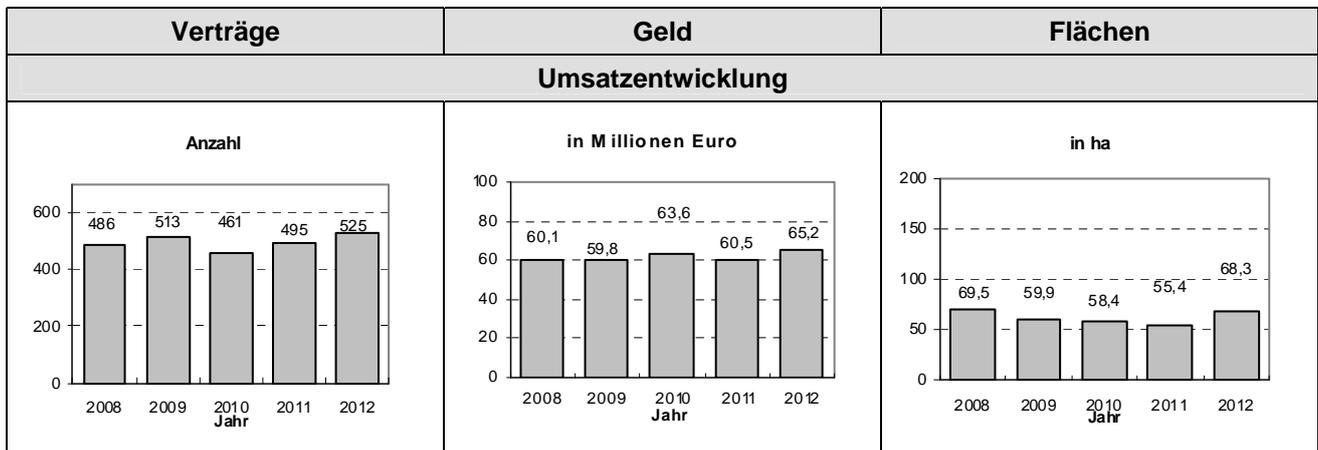
Umsatzentwicklung																																												
Verträge	Geld	Flächen																																										
<p>Verträge Anzahl der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2008</td><td>2009</td><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>630</td><td>603</td><td>690</td><td>731</td><td>747</td></tr> </table>	Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	Anzahl	630	603	690	731	747	<p>Geld Umsatz in Millionen Euro</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2008</td><td>2009</td><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td></tr> <tr><th>Umsatz (Mio. €)</th><td>108</td><td>217</td><td>117</td><td>155</td><td>150</td></tr> </table>	Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	Umsatz (Mio. €)	108	217	117	155	150	<p>Flächen Umsatz in ha</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2008</td><td>2009</td><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>123</td><td>181</td><td>147</td><td>170</td><td>139</td></tr> </table>	Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	Umsatz (ha)	123	181	147	170	139						
Jahr	2008	2009	2010	2011	2012																																							
Anzahl	630	603	690	731	747																																							
Jahr	2008	2009	2010	2011	2012																																							
Umsatz (Mio. €)	108	217	117	155	150																																							
Jahr	2008	2009	2010	2011	2012																																							
Umsatz (ha)	123	181	147	170	139																																							
Aufteilung der Umsätze auf die Gebäudearten																																												
Verträge	Geld	Flächen																																										
<p>Verträge Aufteilung der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Gebäudeart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>EFH</td><td>64,1</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>18,2</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>11,6</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>4,0</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>2,0</td></tr> </table>	Gebäudeart	Anteil (%)	EFH	64,1	RDH	18,2	ÜBO	11,6	WGH	4,0	MFH	2,0	<p>Geld Aufteilung des Geldumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Gebäudeart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>EFH</td><td>56,8</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>19,3</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>12,3</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>9,3</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>2,3</td></tr> </table>	Gebäudeart	Anteil (%)	EFH	56,8	ÜBO	19,3	RDH	12,3	WGH	9,3	MFH	2,3	<p>Flächen Aufteilung des Flächenumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Gebäudeart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>47,3</td></tr> <tr><td>EFH</td><td>41,9</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>5,5</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>3,7</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>1,5</td></tr> </table>	Gebäudeart	Anteil (%)	ÜBO	47,3	EFH	41,9	WGH	5,5	RDH	3,7	MFH	1,5						
Gebäudeart	Anteil (%)																																											
EFH	64,1																																											
RDH	18,2																																											
ÜBO	11,6																																											
WGH	4,0																																											
MFH	2,0																																											
Gebäudeart	Anteil (%)																																											
EFH	56,8																																											
ÜBO	19,3																																											
RDH	12,3																																											
WGH	9,3																																											
MFH	2,3																																											
Gebäudeart	Anteil (%)																																											
ÜBO	47,3																																											
EFH	41,9																																											
WGH	5,5																																											
RDH	3,7																																											
MFH	1,5																																											
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																																												
Verträge	Geld	Flächen																																										
<p>Verträge Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>2,2</td></tr> <tr><td>EFH</td><td>11,9</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>-9,9</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>-11,8</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>-33,3</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>-3,3</td></tr> </table>	Kategorie	Veränderung (%)	Ges.	2,2	EFH	11,9	RDH	-9,9	MFH	-11,8	WGH	-33,3	ÜBO	-3,3	<p>Geld Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>-3,3</td></tr> <tr><td>EFH</td><td>21,1</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>-6,1</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>-7,8</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>-43,0</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>-21,8</td></tr> </table>	Kategorie	Veränderung (%)	Ges.	-3,3	EFH	21,1	RDH	-6,1	MFH	-7,8	WGH	-43,0	ÜBO	-21,8	<p>Flächen Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>-17,8</td></tr> <tr><td>EFH</td><td>-19,7</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>-14,1</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>-34,9</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>-24,0</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>-14,8</td></tr> </table>	Kategorie	Veränderung (%)	Ges.	-17,8	EFH	-19,7	RDH	-14,1	MFH	-34,9	WGH	-24,0	ÜBO	-14,8
Kategorie	Veränderung (%)																																											
Ges.	2,2																																											
EFH	11,9																																											
RDH	-9,9																																											
MFH	-11,8																																											
WGH	-33,3																																											
ÜBO	-3,3																																											
Kategorie	Veränderung (%)																																											
Ges.	-3,3																																											
EFH	21,1																																											
RDH	-6,1																																											
MFH	-7,8																																											
WGH	-43,0																																											
ÜBO	-21,8																																											
Kategorie	Veränderung (%)																																											
Ges.	-17,8																																											
EFH	-19,7																																											
RDH	-14,1																																											
MFH	-34,9																																											
WGH	-24,0																																											
ÜBO	-14,8																																											
<p>● Ges.-Gesamt ● EFH-freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ● RDH-Reihenhäuser und Doppelhaushälften ● MFH-Mehrfamilienhäuser ● WGH-Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude ● ÜBO-übrige bebaute Objekte</p>																																												

9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

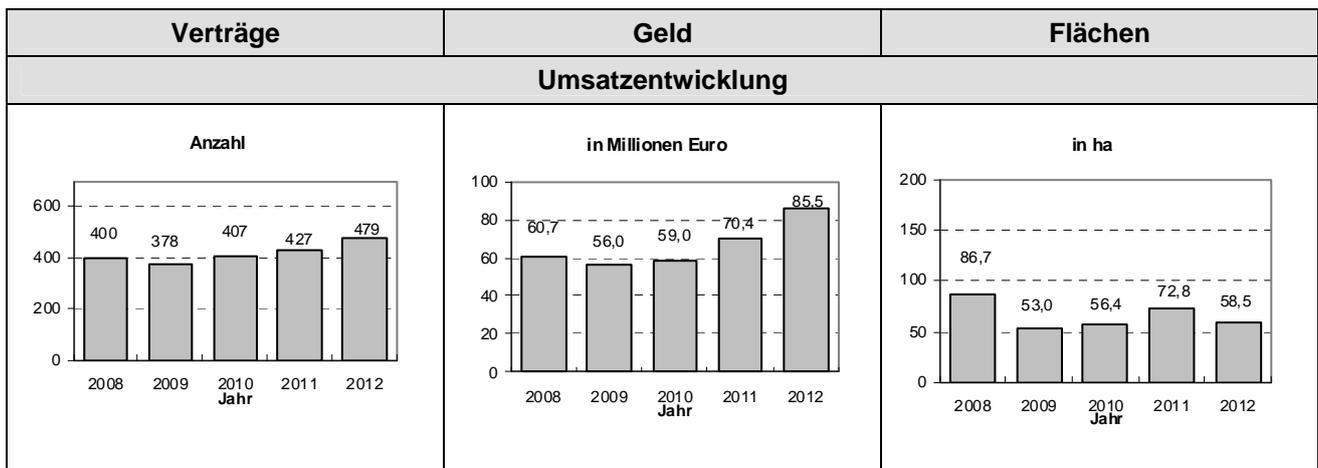
Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Heidekreis



Landkreis Verden



9.2.1 Preisniveau

Als Mittelwert aller im Jahr 2012 registrierten Kauffälle beträgt der aktuelle Durchschnittspreis für ein mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebautes Grundstück

im Landkreis Rotenburg (Wümme)	140.000,- €	8.000 €	(6%) mehr als im Vorjahr,
im Landkreis Heidekreis	128.000,- €	4.000 €	(3%) mehr als im Vorjahr und
im Landkreis Verden	176.000,- €	8.000 €	(5%) mehr als im Vorjahr .

Damit steht Verden in der Preisrangliste der Landkreise und kreisfreien Städte Niedersachsens weiterhin im oberen Drittel, Rotenburg und der Heidekreis dagegen im unteren Mittelfeld mit vergleichsweise niedrigen Preisen. Im Landkreis Verden hat sich der Anstieg der Durchschnittspreise, der in 2011 zum Teil durch die Veräußerung hochwertiger Grundstücke mit neueren Einfamilienhäusern im Vergleich zu 2010 geprägt war, auch in 2012 weiter fortgesetzt.

Die folgenden Tabellen enthalten die aus den im Jahr 2012 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 2011.

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 2012 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	24 (21)	1916 (1907)	160 (155)	633 (751)	99.000 (122.000)
Baujahr 1946 bis 1969	104 (88)	1960 (1960)	131 (135)	857 (801)	109.000 (107.000)
Baujahr 1970 bis 1984	83 (86)	1977 (1976)	160 (147)	989 (931)	157.000 (133.000)
Baujahr 1985 bis 1999	70 (58)	1995 (1994)	159 (152)	1.116 (1.138)	175.000 (172.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	25 (29)	2002 (2003)	162 (150)	1.248 (1.125)	204.000 (168.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	2 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

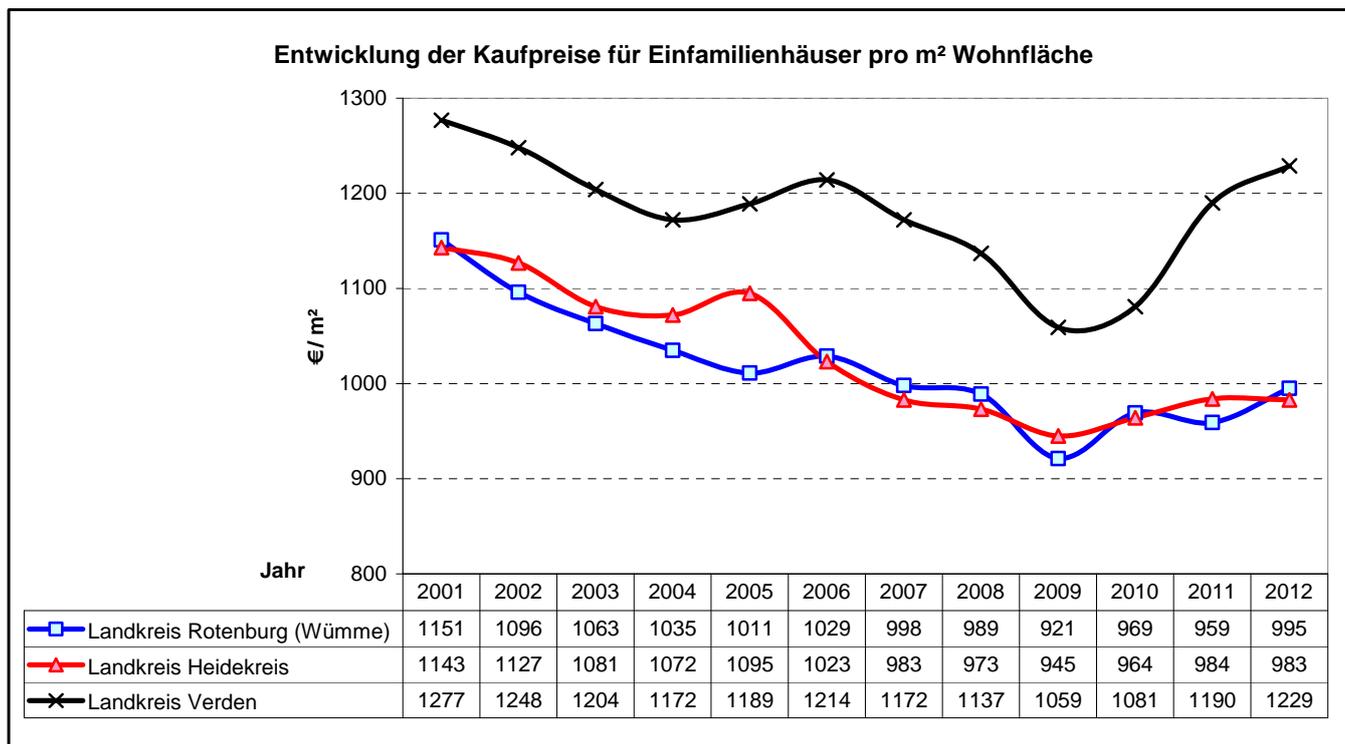
Landkreis Heidekreis

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	35 (30)	1913 (1918)	159 (132)	700 (700)	112.000 (92.000)
Baujahr 1946 bis 1969	104 (112)	1961 (1960)	133 (130)	823 (838)	106.000 (108.000)
Baujahr 1970 bis 1984	54 (54)	1977 (1975)	152 (140)	924 (936)	134.000 (128.000)
Baujahr 1985 bis 1999	54 (52)	1993 (1994)	138 (153)	1.173 (1.106)	159.000 (162.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	33 (33)	2003 (2002)	154 (141)	1.264 (1.234)	189.000 (175.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	5 (5)	2011 (2010)	138 (110)	1.608 (1.668)	220.000 (182.000)

Landkreis Verden

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	28 (28)	1876 (1911)	169 (151)	824 (783)	138.000 (110.000)
Baujahr 1946 bis 1969	69 (66)	1960 (1960)	135 (141)	1.033 (1.064)	140.000 (155.000)
Baujahr 1970 bis 1984	69 (40)	1976 (1977)	155 (168)	1.138 (1.209)	172.000 (201.000)
Baujahr 1985 bis 1999	44 (31)	1993 (1992)	161 (154)	1.300 (1.315)	206.000 (199.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	34 (18)	2003 (2003)	164 (146)	1.574 (1.515)	255.000 (222.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	8 (9)	2011 (2011)	130 (143)	2.179 (1.850)	285.000 (260.000)

9.2.2 Preisentwicklung



Der seit 2001 zu beobachtende Preisrückgang der durchschnittlichen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in allen drei Landkreisen scheint in 2009 seine Talsohle erreicht zu haben. Seitdem ist wieder ein Preisanstieg zu verzeichnen. Im Landkreis Verden ist der deutlichere Anstieg der Durchschnittspreise pro Quadratmeter Wohnfläche zum Teil dadurch bedingt, dass hier im Vergleich zu den Vorjahren 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

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor (§ 14 (2) Nr. 1 ImmoWertV) zu berücksichtigen (Marktanpassung). Dieser Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet, indem den gezahlten Kaufpreisen die für diese Objekte berechneten vorläufigen Sachwerte gegenüber gestellt werden. Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus der Summe von Sachwert der baulichen Anlagen, Bodenwert und Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) beschrieben.

In der vorliegenden Auswertung wurden für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der SW-RL (Anlage 1) bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten.

Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf Nr. 4.1.1.4 der SW-RL verwiesen.

Bei der Berechnung der BGF nicht erfasste Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrien bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) sind gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für Einfamiliengebäude des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungstichtages anzupassen sind (§ 22 (3) ImmoWertV und Nr. 4.1.2 der SW-RL).

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt (Nr. 5 (1) der SW-RL).

Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden in einem Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderung ermittelt (§ 23 ImmoWertV und Nr. 4.3 der SW-RL). Dabei wird das lineare Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt im Modell einheitlich 70 Jahre. Die Restnutzungsdauer (Nr. 4.3.2 der SW-RL) ergibt sich grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer mit dem in Anlage 4 der SW-RL beschriebenen Modell verlängert.

Der Bodenwert ist im Sachwertverfahren nach § 16 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind. Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i.d.R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert und Grundstücksfläche errechnet. Sofern wertrelevante Abweichungen zum Bodenrichtwertgrundstück vorliegen, z. B. abweichende Grundstücksfläche, so sind diese durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Nr. 4.2 der SW-RL) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt, dabei liegen sie in einer Größenordnung von 8.000 € (sehr einfach / wenig) bis 12.000 € (aufwendig / umfangreich).

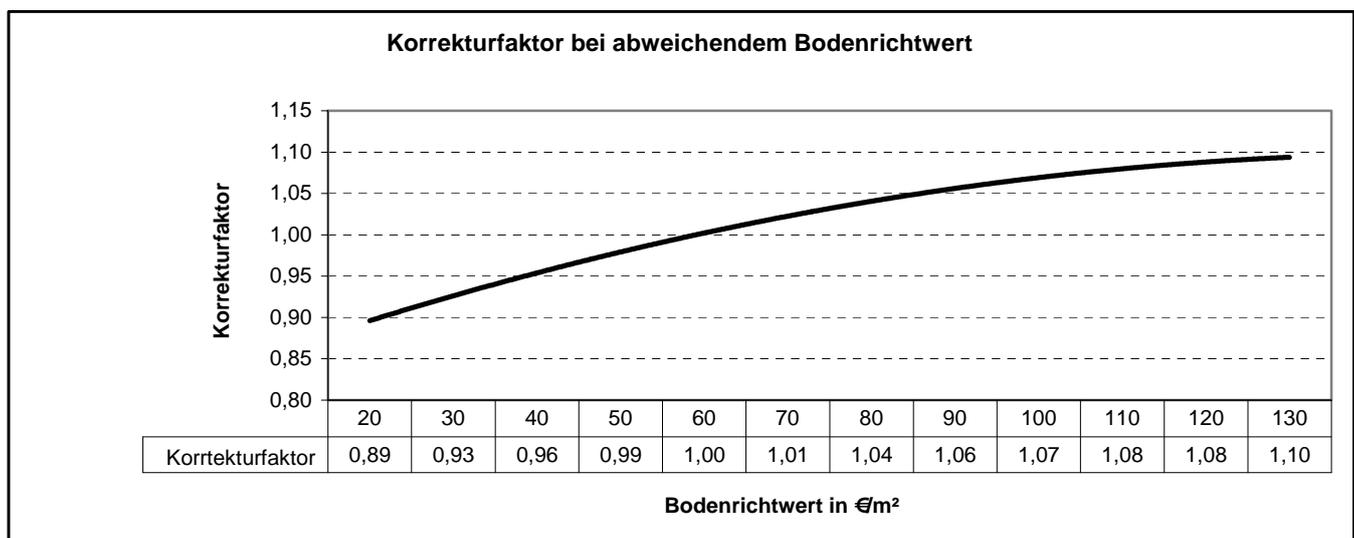
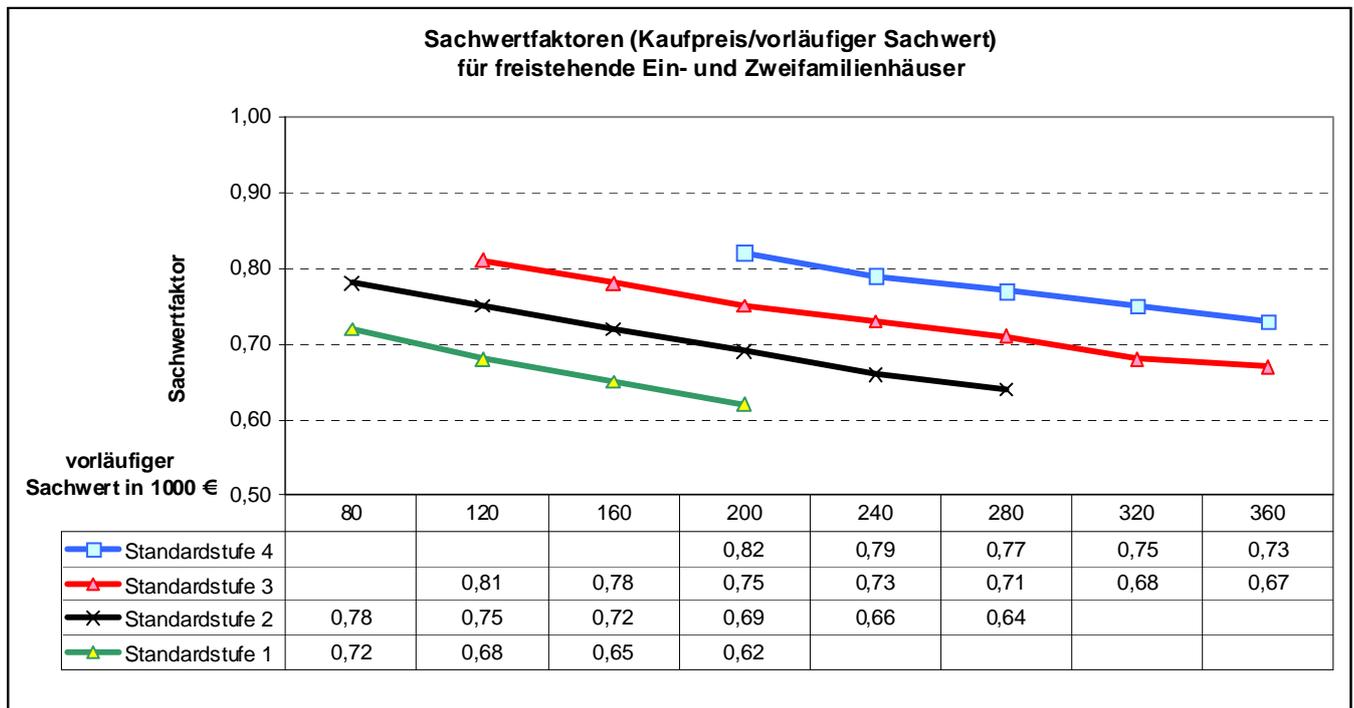
Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Sachwert der baulichen Anlagen	= x x -	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL) Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) ggf. angepasst aufgrund baulicher Besonderheiten (gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL) Baupreisindex für Einfamiliengebäude des Statistischen Bundesamtes (2005 = 100; gem. Nr. 4.1.2 der SW-RL) lineare Alterswertminderung (gem. Nr. 4.3 der SW-RL) Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 4 der SW-RL
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche mittels Umrechnungskoeffizienten nach Abschnitt 5.2.3
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude üblich sind 8.000 € bis 12.000 €
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen
Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:		
<p>1. Der Sachwertfaktor ist von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Von der Höhe des vorläufigen Sachwertes: Einfache Objekte mit geringem vorläufigen Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem vorläufigen Sachwert. • Von der Lage des Objektes: Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen. • Vom Gebäudestandard des Objektes: Objekte mit hoher Standardstufe erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Standardstufe (bei gleichem vorläufigem Sachwert). • Vom Unterkellerungsgrad (nur im Landkreis Verden nachgewiesen): Objekte, in deren Sachwert ein Keller enthalten ist, der eine geringere Ausbauqualität als Wohnraum darstellt, erhalten höhere Abschläge als Objekte ohne Keller. <p>2. Die Kurve des Sachwertfaktors zeigt den Mittelwert für durchschnittliche Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken, sind zur Berücksichtigung Korrekturfaktoren aufgeführt.</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 Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen ist eine besondere Prüfung und Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.</p> <p>4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Nr. 6 der SW-RL) müssen im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahrsüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand ist mit einem Zuschlag zu berücksichtigen.</p>		

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Rotenburg (Wümme):

Die Stichprobe für den Landkreis Rotenburg (Wümme) umfasst 489 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

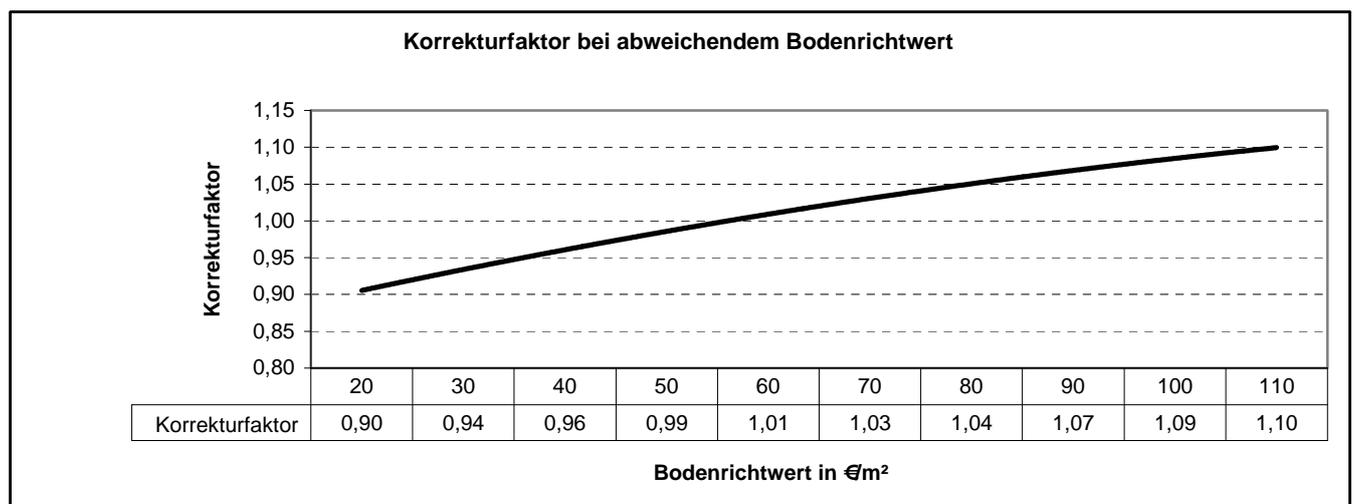
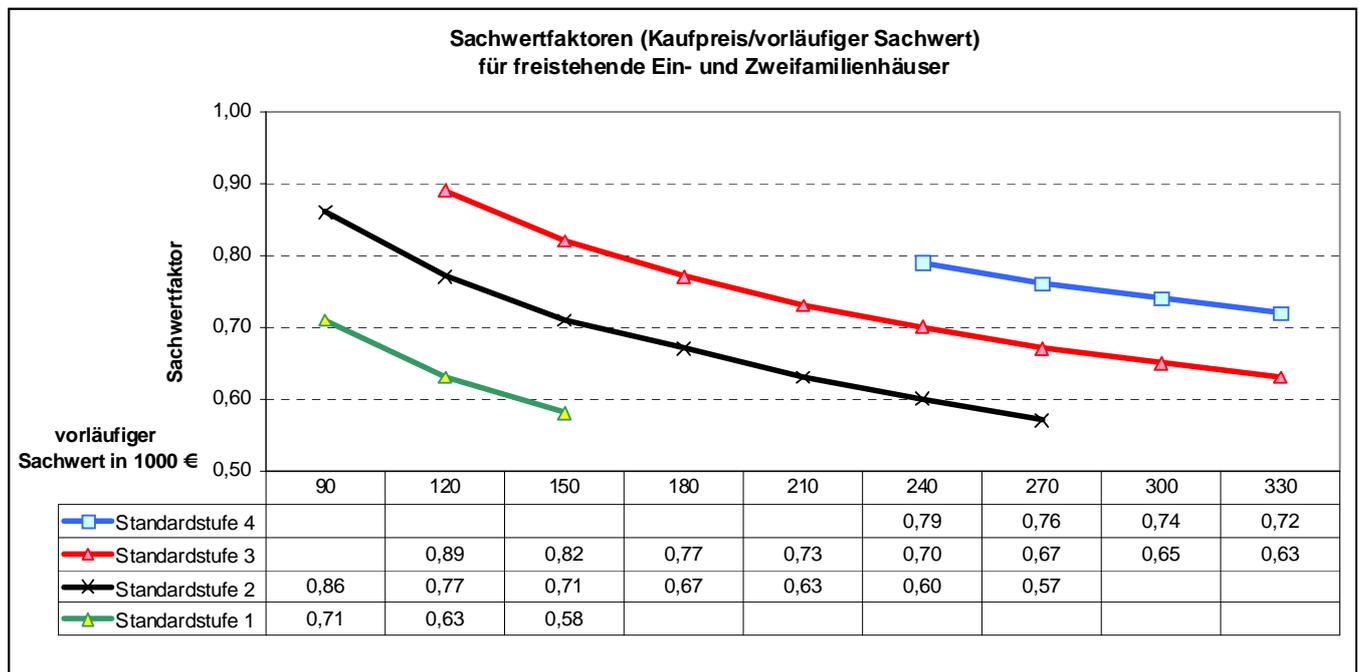
Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2012	2011
Lage (Bodenrichtwert)	15,- €/m ² - 150,- €/m ²	58,- €/m ²
Baujahr	1947 - 2008	1980
Sachwert	70.000,- € - 395.000,- €	198.000,- €
Wohnfläche	62 m ² - 330 m ²	142 m ²
Standardstufe	1 - 4	2,4
Keller	ohne Keller bis Vollkeller	Teilkeller



Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Heidekreis:

Die Stichprobe für den Landkreis Heidekreis umfasst 379 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

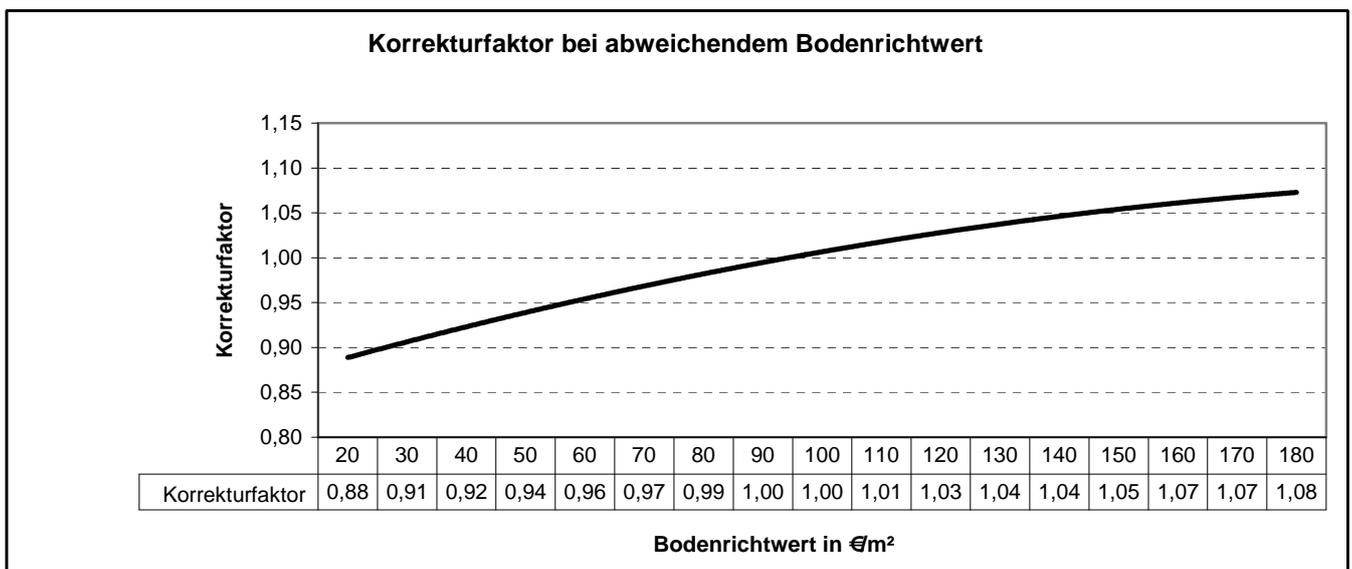
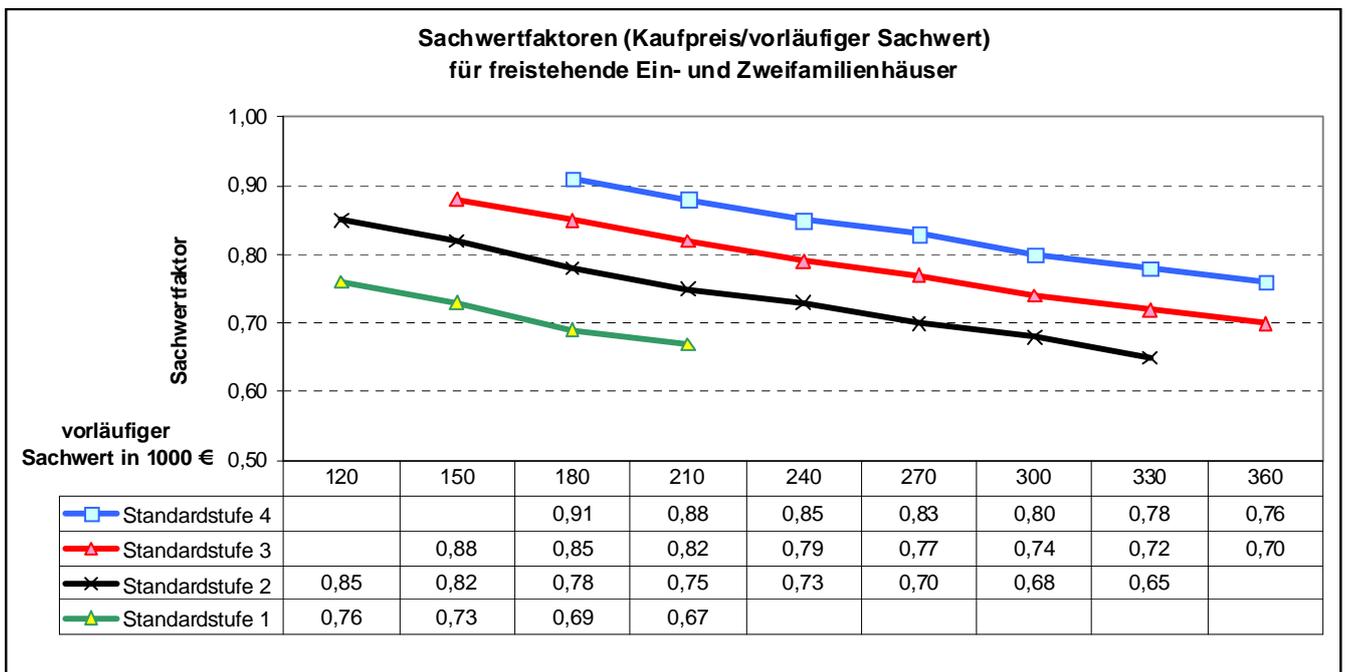
Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2012	2011
Lage (Bodenrichtwert)	15,- €/m ² - 110,- €/m ²	54,- €/m ²
Baujahr	1950 - 2008	1979
Sachwert	78.000,- € - 453.000,- €	191.000,- €
Wohnfläche	60 m ² - 297 m ²	135 m ²
Standardstufe	1 - 4	2,4
Keller	ohne Keller bis Vollkeller	Teilkeller



Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Verden:

Die Stichprobe für den Landkreis Verden umfasst 293 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2009 - 2012	2011
Lage (Bodenrichtwert)	20,- €/m ² - 210,- €/m ²	95,- €/m ²
Baujahr	1949 - 2008	1979
Sachwert	99.000,- € - 478.000,- €	229.000,- €
Wohnfläche	72 m ² - 277 m ²	147 m ²
Standardstufe	1 - 4	2,5
Keller	ohne Keller bis Vollkeller	Teilkeller



Korrekturfaktoren bei abweichendem Unterkellerungsgrad:

ohne Keller	1,04
Teilkeller	1,00
mit Vollkeller	0,96

Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Sachwertfaktor für ein Einfamilienhausgrundstück (Wohngebäude mit Vollkeller, Standardstufe 2) 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 0,70 aus.
Der Korrekturfaktor für den Lagewert beträgt 1,07. Der Korrekturfaktor wegen der Vollunterkellerung beträgt 0,96.

$$\begin{aligned}
 \text{Sachwertfaktor} &= \text{Faktor (aus Diagramm/Tabelle)} \times (1 + (\text{Summe der Korrekturfaktoren}) - \text{Anzahl der Korrekturfaktoren}) \\
 &= 0,70 \times (1 + (1,07 + 0,96) - 2) \\
 &= \mathbf{0,72}
 \end{aligned}$$

9.2.4 Vergleichsfaktoren

Die Ableitung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke ist nach § 9 (1) ImmoWertV Pflichtaufgabe der Gutachterausschüsse. Hier werden so genannte Gebädefaktoren vorgestellt (§ 13 ImmoWertV), die aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke (Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe und Alter der baulichen Anlagen sowie Ausstattungsmerkmale) abgeleitet worden sind.

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 werden die Auswirkungen der wesentlichen Merkmale auf die Zielgröße (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht und in den folgenden Tabellen und Diagrammen dargestellt.

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

Anwendungsbeispiel

Es ist der Schätzwert eines mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in Visselhövede, Landkreis Rotenburg (Wümme) mit folgenden Merkmalen zu ermitteln:

Anwendungsbeispiel:	
Bodenrichtwert: 40,- €/m ²	Wohnfläche: 120 m ²
Baujahr: 1980	Grundstücksgröße: 900 m ²
ohne Unterkellerung	
Basiswert (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)	1.090 €/m ²
Korrekturfaktor für Lagewert (Bodenrichtwert) (durch Abgreifen aus Diagramm)	0,90
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (durch Abgreifen aus Diagramm)	1,00
Korrekturfaktor für die fehlende Unterkellerung	entfällt
Vergleichsfaktor = Basiswert (aus Diagramm) x (1 + (Summe der Korrekturfaktoren) – Anzahl der Korrekturfaktoren)	
= 1.090 €/m ² x (1 + (0,90 + 1,00) – 2) = 981 €/m²	
Vergleichswert nach dieser Abschätzung =	
Wohnfläche x Vergleichsfaktor:	120 m ² x 981 €/m ² = rund 118.000 €

Landkreis Rotenburg (Wümme)

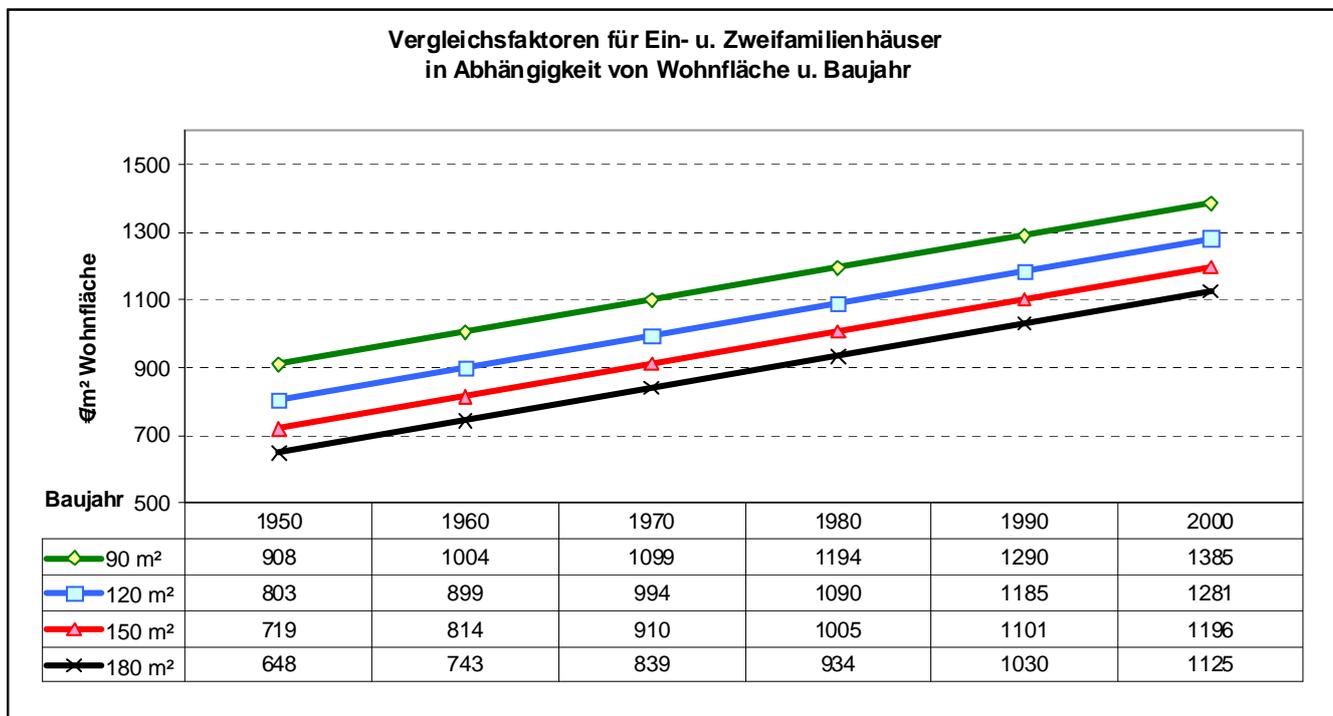
Die Stichprobe für den Landkreis Rotenburg (Wümme) umfasst 612 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2009 - 2012	2011
Lage (Bodenrichtwert)	14,- €/m ² - 150,- €/m ²	58,- €/m ²
Baujahr	1946 - 2007	1979
Wohnfläche	60 m ² - 265 m ²	139 m ²
Grundstücksgröße	306 m ² - 1.499 m ²	881 m ²

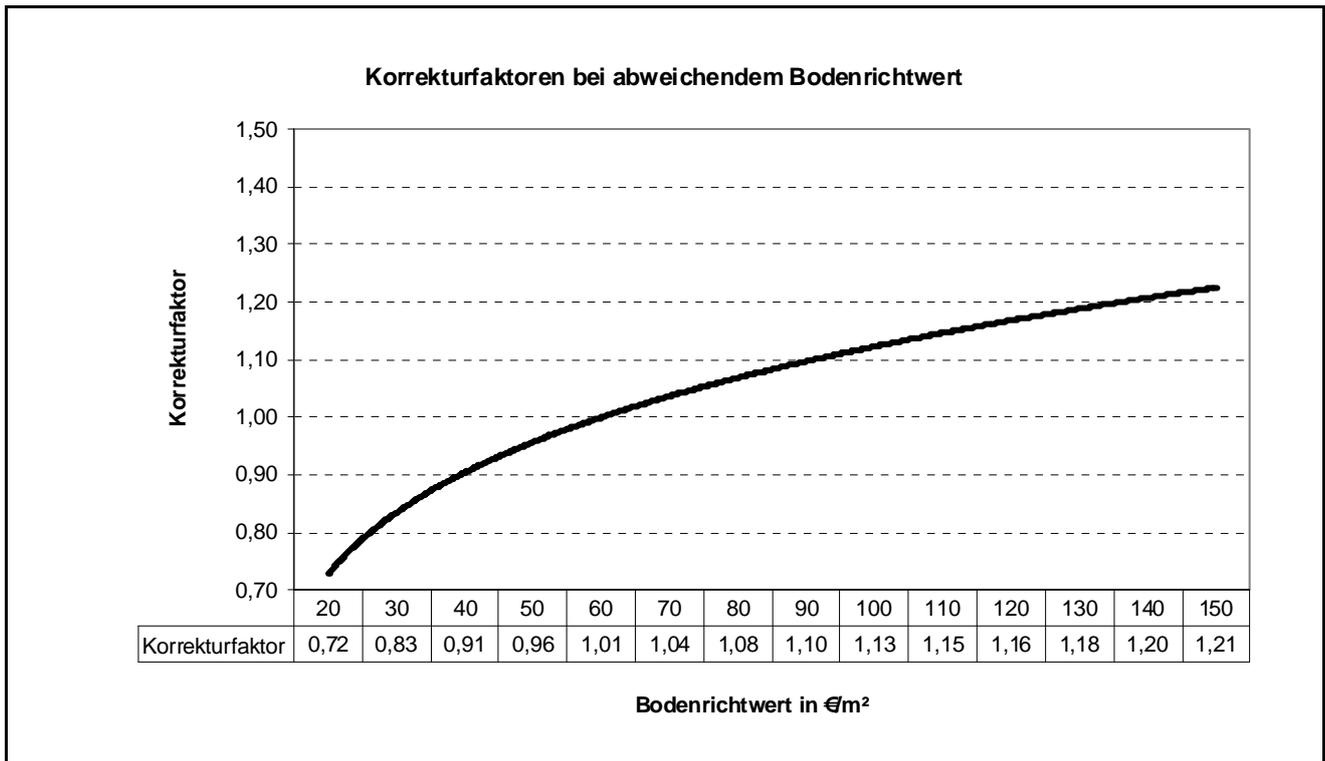
Die dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- / Zweifamilienhaus mit folgenden weiteren Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2012
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	Teilkeller
Bauweise	massiv

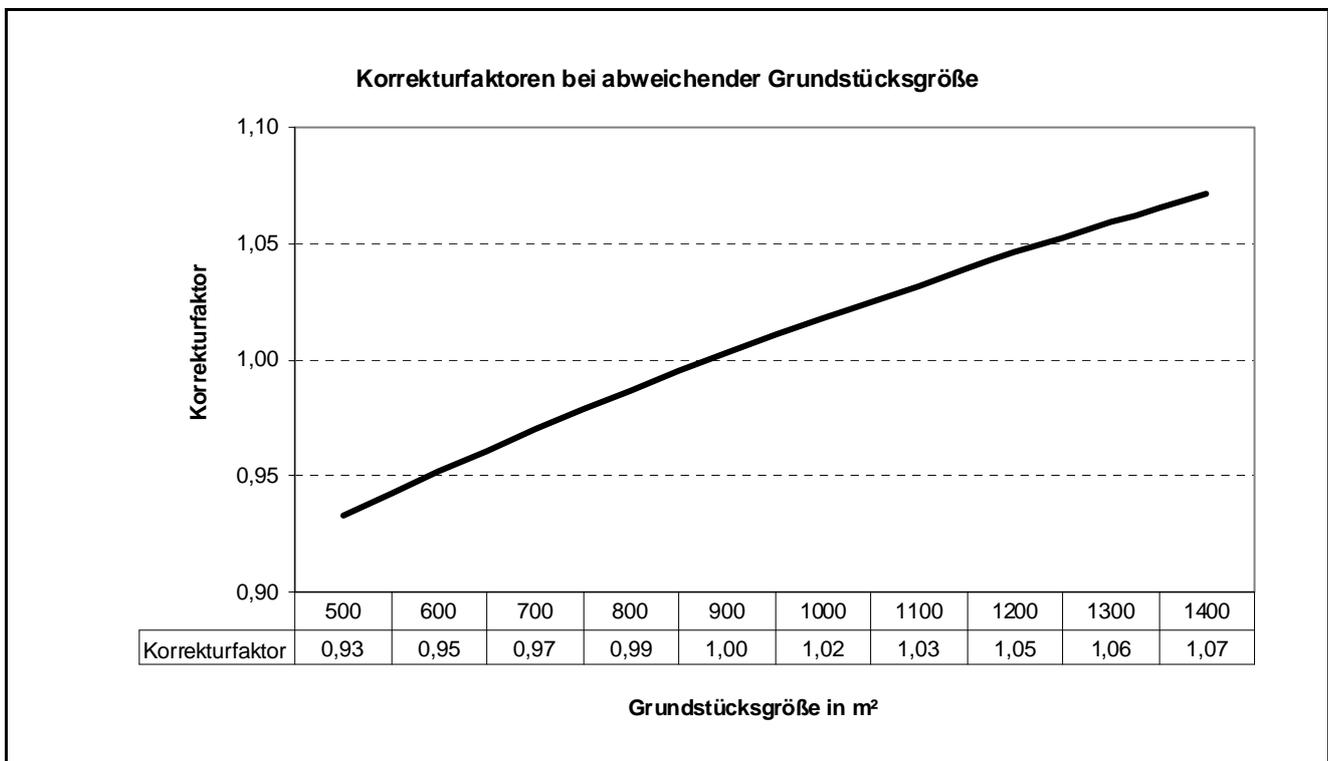
Basiswerte in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr



Abhängigkeit vom Lagewert (Bodenrichtwert)



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit von der Unterkellerung

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

Landkreis Heidekreis

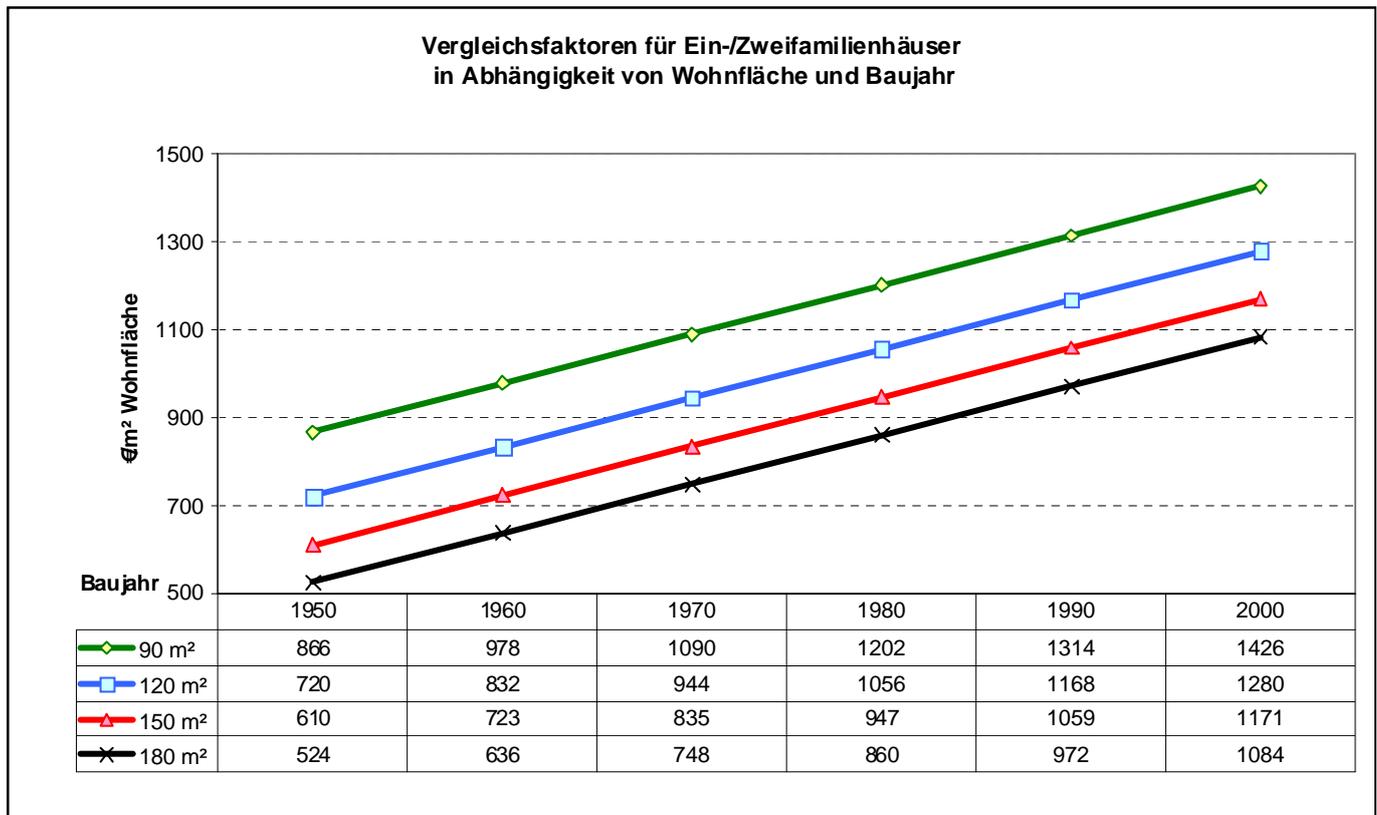
Die Stichprobe umfasst 662 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2009 - 2012	2011
Lage (Bodenrichtwert)	10,- €/m ² - 110 €/m ²	54,- €/m ²
Baujahr	1948 - 2009	1979
Wohnfläche	60 m ² - 250 m ²	134 m ²
Grundstücksgröße	321 m ² - 1.500 m ²	852 m ²

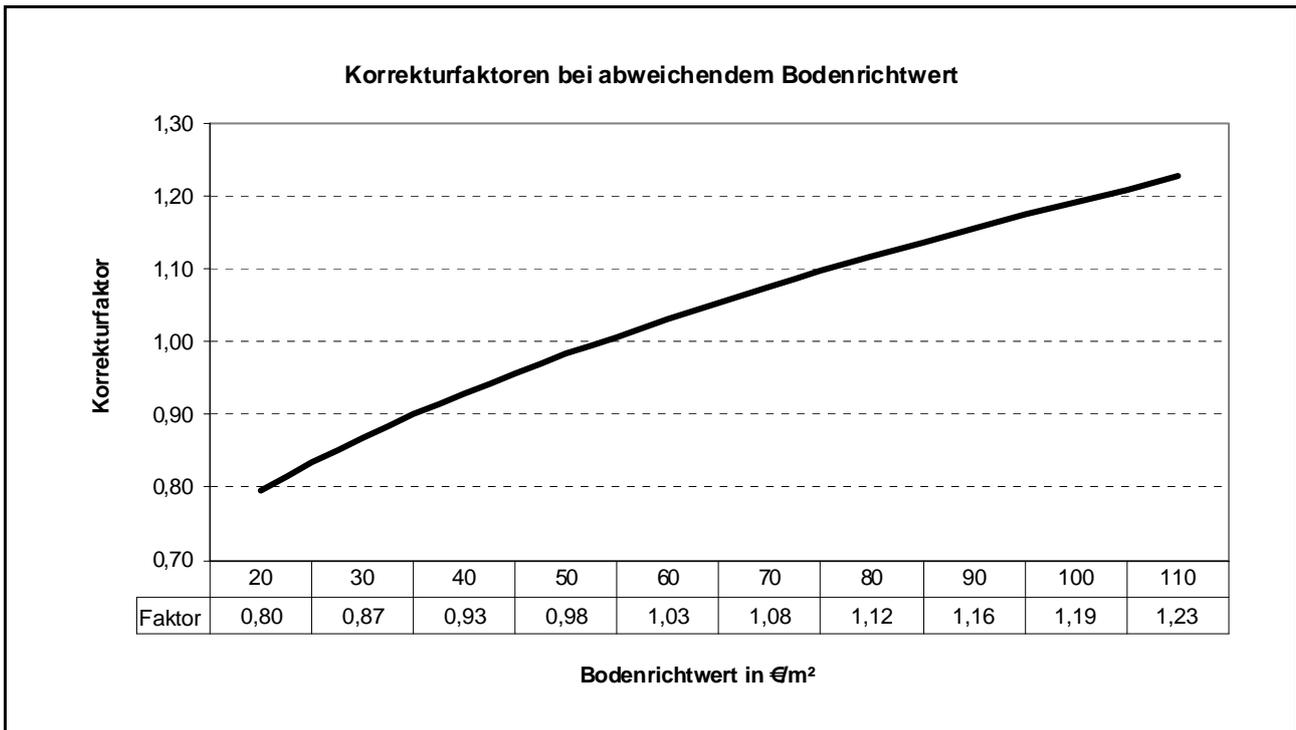
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/ Zweifamilienhaus mit den folgenden weiteren Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2012
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	Teilkeller (rechnerisch)
Bauweise	massiv

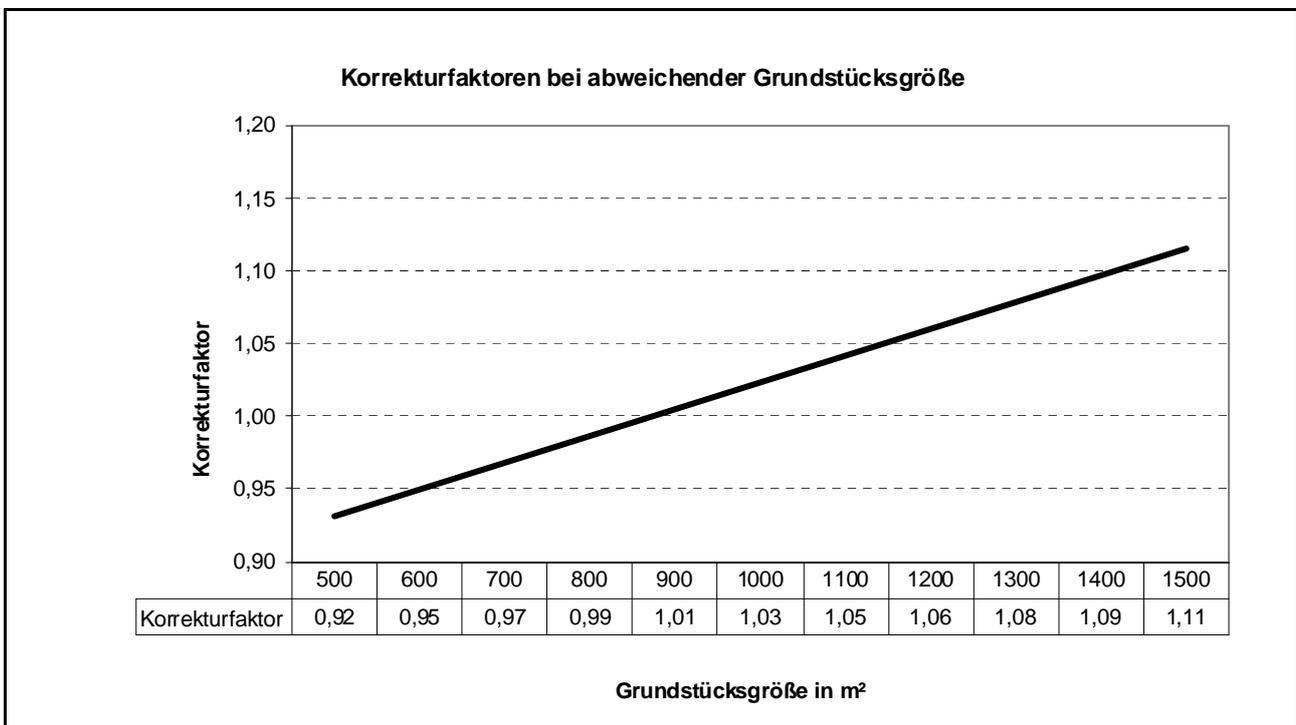
Basiswerte in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr



Abhängigkeit vom Lagewert (Bodenrichtwert)



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit von der Unterkellerung

Die Unterkellerung ist durch folgende Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

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

Landkreis Verden

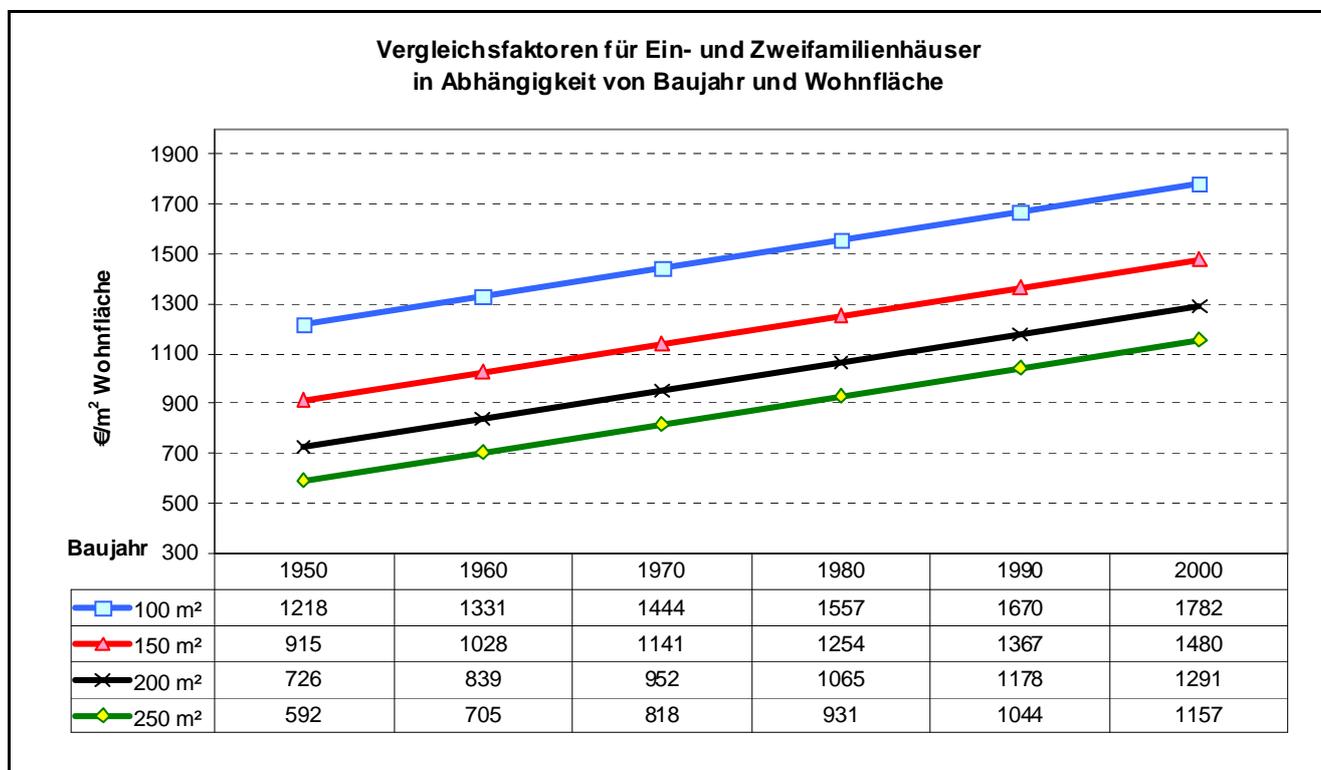
Die Stichprobe der Untersuchung umfasst 288 Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2012 und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2009 - 2012	2011
Lage (Bodenrichtwert)	20,- €/m ² - 240,- €/m ²	92,- €/m ²
Baujahr	1949 - 2007	1979
Wohnfläche	80 m ² - 277 m ²	145 m ²
Grundstücksgröße	331 m ² - 1.766 m ²	853 m ²

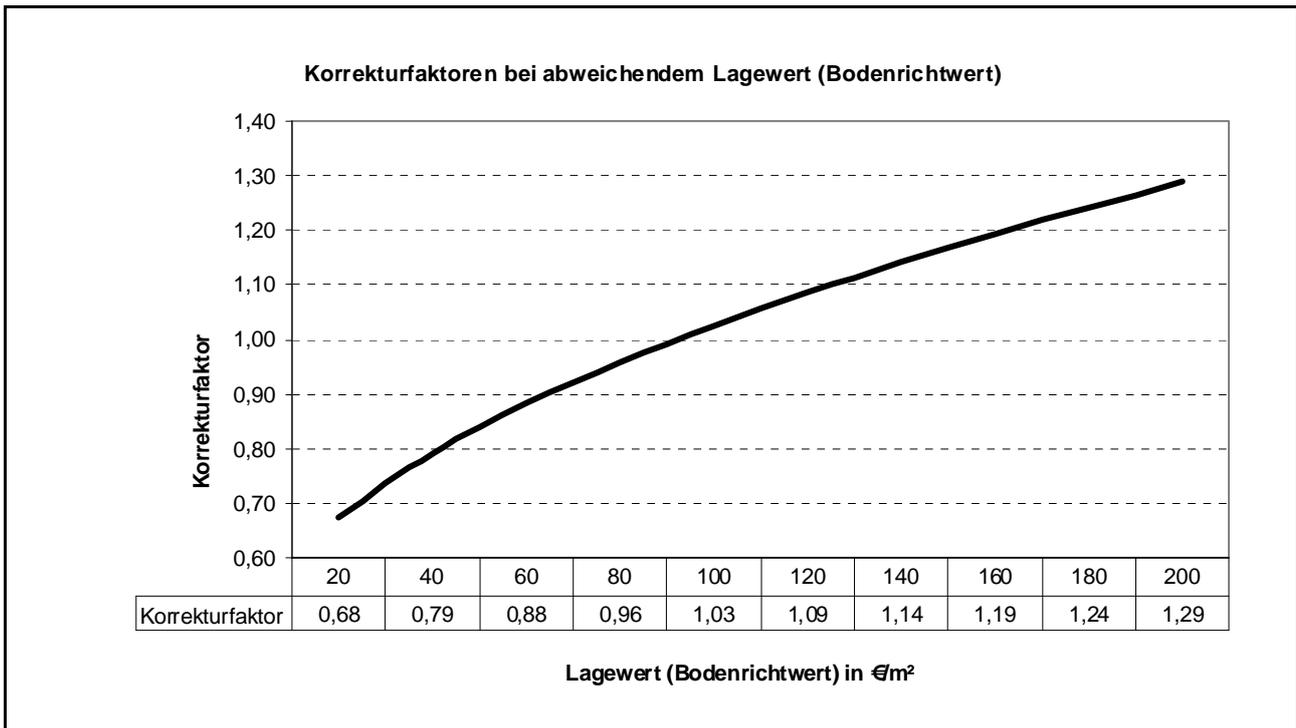
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/ Zweifamilienhaus mit den folgenden weiteren Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2012
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	Teilkeller
Bauweise	massiv

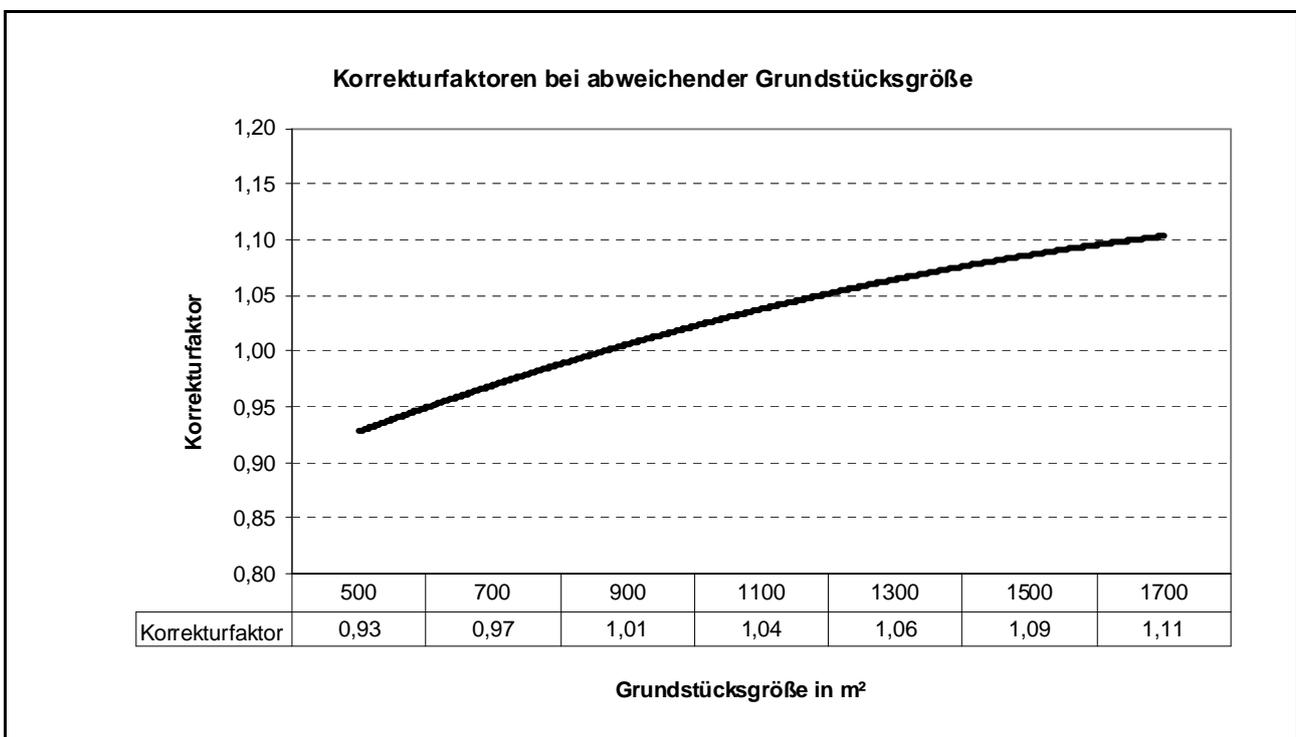
Basiswerte in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr



Abhängigkeit vom Lagewert (Bodenrichtwert)



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit von der Unterkellerung

Die Unterkellerung ist durch folgende Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

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

9.2.5 Erbbaurechte

Nach § 14 (2) der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sollen die Gutachterausschüsse Marktpassungsfaktoren zum Verhältnis bebauter Erbbaurechte zu vergleichbaren bebauten Grundstücken im Normaleigentum ableiten.

Umsatzentwicklung

Die Verkaufszahlen für Erbbaurechte an Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken der vergangenen Jahre sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Anzahl	2008	2009	2010	2011	2012
Landkreis Rotenburg (Wümme)	2	2	1	2	2
Landkreis Heidekreis	5	1	4	2	3
Landkreis Verden	3	7	9	8	5

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 37 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	2012	2009
Wohnfläche	85 m ²	260 m ²	133 m ²
Wohnflächenpreis	316,- €/m ²	1.505,- €/m ²	792,- €/m ²
Baujahr	1926	2005	1958
Restlaufzeit des Erbbaurechts	14 Jahre	80 Jahre	50 Jahre
Bodenrichtwert	13,- €/m ²	180,- €/m ²	97,- €/m ²
Rendite (Erbbauzins / Bodenrichtwert) %	0,2 %	4,9 %	1,3 %
Erbbaurechtsfaktor zu Normaleigentum	0,57	0,99	0,79

Anwendungsbeispiel

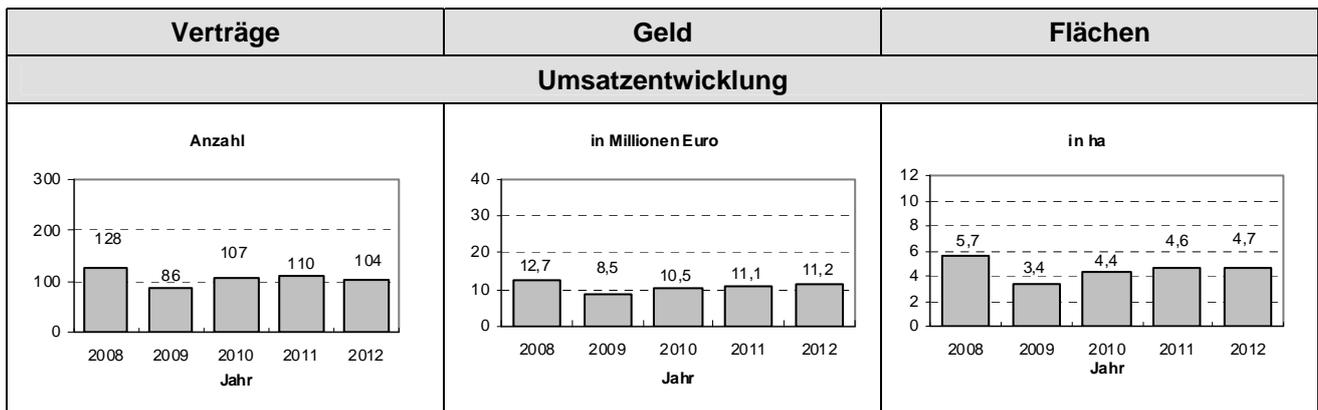
Wie groß ist der Verkehrswert für ein Erbbaurecht an einem mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstück, das als unbelastetes, bebautes Grundstück in Normaleigentum einen Wert von 180.000,- € hätte?

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

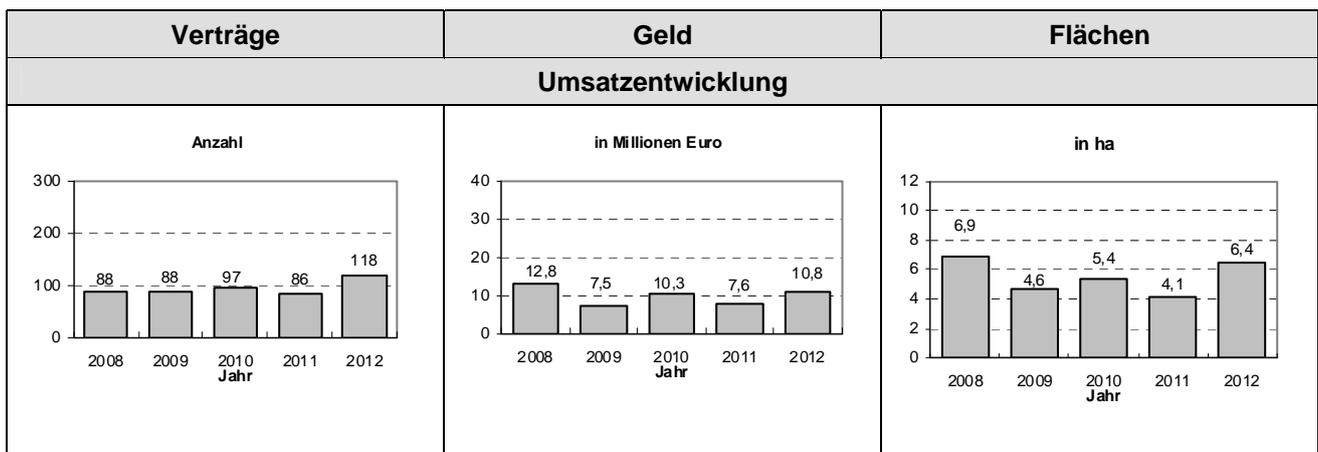
9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

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 aber wieder angestiegen. Getrennte Statistiken und Preisuntersuchungen für Reihenendhäuser, Reihemittelhäuser und Doppelhaushälften sind wegen der geringen Fallzahlen nicht möglich.

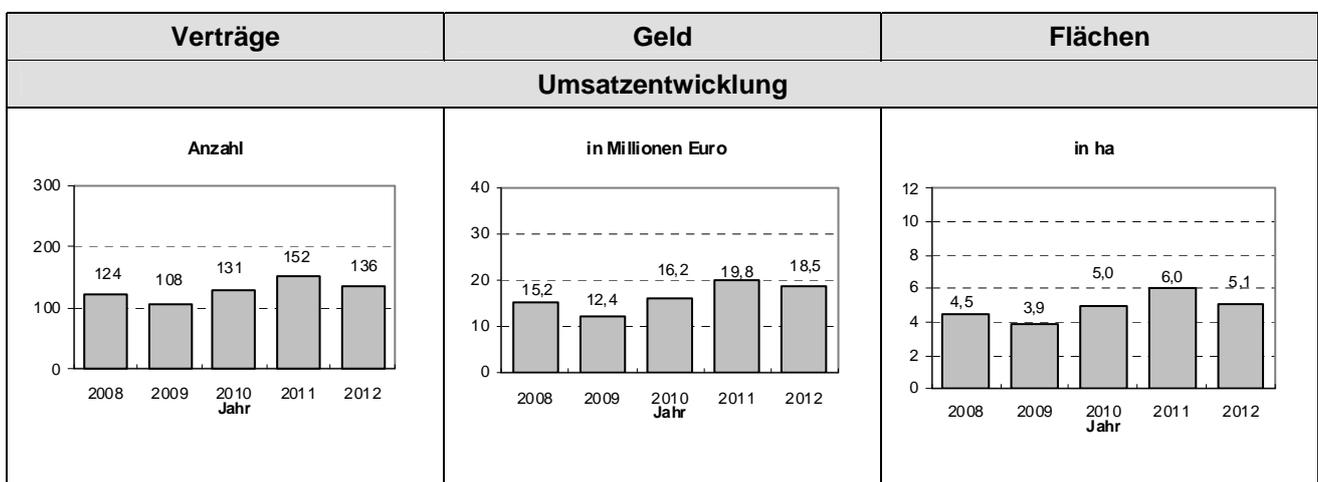
Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Heidekreis



Landkreis Verden



9.3.1 Preisniveau

Als Mittelwert aller im Jahr 2012 registrierten Kauffälle beträgt der aktuelle Durchschnittspreis für ein Grundstück mit Reihen- oder Doppelhausbebauung

im Landkreis Rotenburg (Wümme)	111.000,- €	8.000 € (8 %) mehr als im Vorjahr,
im Landkreis Heidekreis	98.000,- €	6.000 € (7 %) mehr als im Vorjahr,
im Landkreis Verden	145.000,- €	4.000 € (3 %) mehr als im Vorjahr.

Die folgenden Tabellen enthalten die aus den im Jahr 2012 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 2011.

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	2 (5)	*) (1922)	*) (103)	*) (753)	*) (76.000)
Baujahr 1946 bis 1969	24 (28)	1960 (1963)	87 (92)	842 (874)	75.000 (79.000)
Baujahr 1970 bis 1984	18 (13)	1976 (1976)	101 (97)	971 (1.028)	99.000 (99.000)
Baujahr 1985 bis 1999	23 (31)	1995 (1994)	114 (112)	1.173 (1.100)	135.000 (123.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	11 (6)	2002 (2000)	117 (116)	1.307 (1.098)	152.000 (126.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	1 (3)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Heidekreis

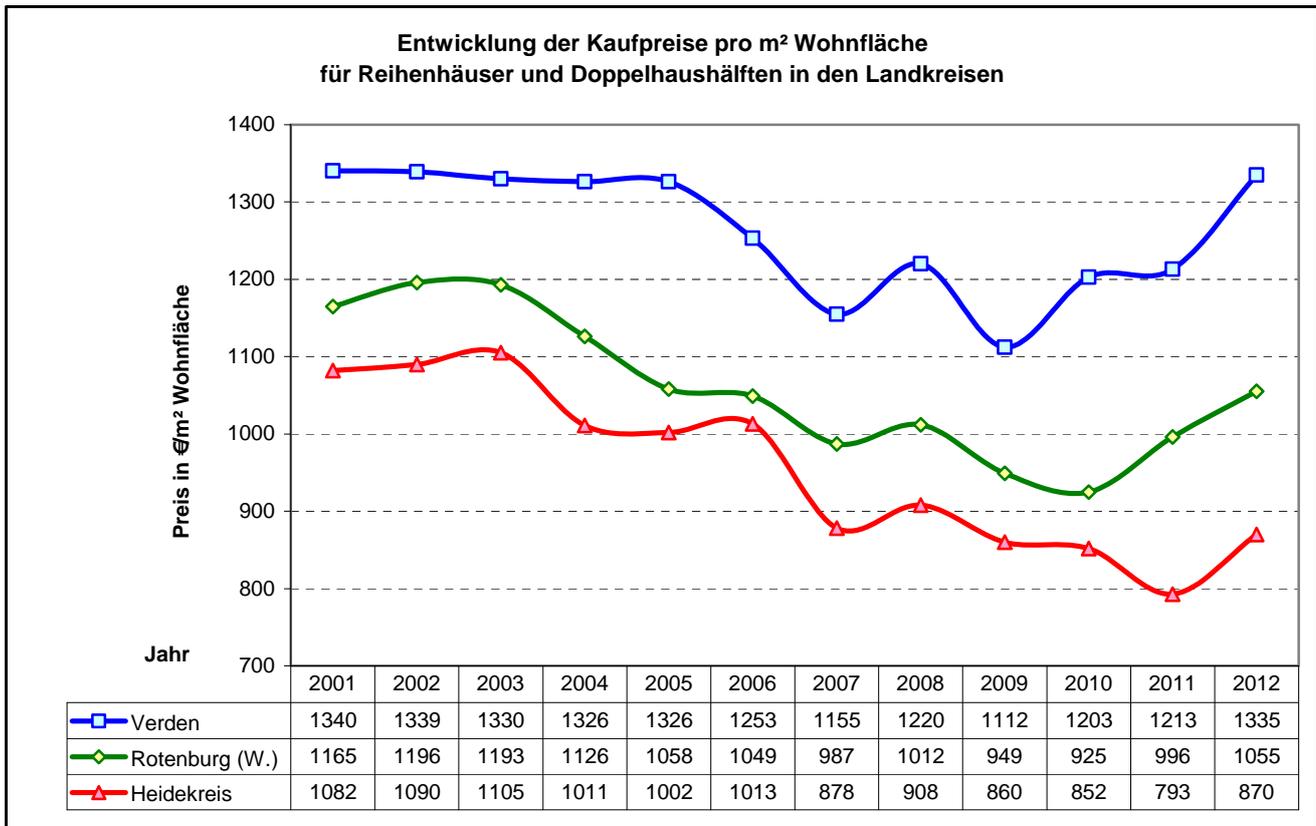
Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2011	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	9 (13)	1930 (1929)	109 (114)	652 (498)	74.000 (57.000)
Baujahr 1946 bis 1969	35 (25)	1960 (1961)	109 (107)	722 (717)	76.000 (73.000)
Baujahr 1970 bis 1984	6 (7)	1975 (1978)	120 (110)	646 (863)	76.000 (94.000)
Baujahr 1985 bis 1999	19 (14)	1995 (1997)	117 (122)	1.050 (962)	121.000 (116.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	12 (6)	2003 (2004)	113 (115)	1.287 (1.176)	144.000 (135.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	0 (0)				

*) 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	3 (6)	*) (1918)	*) (109)	*) (1.037)	*) (112.000)
Baujahr 1946 bis 1969	21 (19)	1961 (1961)	88 (101)	1.134 (1.055)	100.000 (106.000)
Baujahr 1970 bis 1984	32 (33)	1976 (1978)	114 (126)	1.240 (1.077)	142.000 (135.000)
Baujahr 1985 bis 1999	22 (25)	1994 (1994)	114 (117)	1.370 (1.297)	155.000 (149.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	13 (18)	2003 (2004)	121 (119)	1.495 (1.379)	179.000 (165.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	9 (9)	2012 (2011)	108 (120)	1.969 (1.599)	210.000 (193.000)

9.3.2 Preisentwicklung



Der aus allen Kauffällen gemittelte absolute Durchschnittspreis für ein Reihenhaus/eine Doppelhaushälfte ist in den Landkreisen Rotenburg (Wümme) und Verden seit 2010 wieder leicht angestiegen, während ein Anstieg im Landkreis Heidekreis erst seit 2012 zu verzeichnen ist.

9.3.3 Sachwertfaktoren

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor (§ 14 (2) Nr. 1 ImmoWertV) zu berücksichtigen (Marktanpassung). Dieser Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet, indem den gezahlten Kaufpreisen die für diese Objekte berechneten vorläufigen Sachwerte gegenüber gestellt werden. Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus der Summe von Sachwert der baulichen Anlagen, Bodenwert und Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) beschrieben.

In der vorliegenden Auswertung wurden für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der SW-RL (Anlage 1) bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten.

Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf Nr. 4.1.1.4 der SW-RL verwiesen.

Bei der Berechnung der BGF nicht erfasste Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrien bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) sind gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für Einfamiliengebäude des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungstichtages anzupassen sind (§ 22 (3) ImmoWertV und Nr. 4.1.2 der SW-RL).

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt (Nr. 5 (1) der SW-RL).

Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden in einem Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderung ermittelt (§ 23 ImmoWertV und Nr. 4.3 der SW-RL). Dabei wird das lineare Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt im Modell einheitlich 70 Jahre. Die Restnutzungsdauer (Nr. 4.3.2 der SW-RL) ergibt sich grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer mit dem in Anlage 4 der SW-RL beschriebenen Modell verlängert.

Der Bodenwert ist im Sachwertverfahren nach § 16 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind. Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i.d.R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert und Grundstücksfläche errechnet. Sofern wertrelevante Abweichungen zum Bodenrichtwertgrundstück vorliegen, z. B. abweichende Grundstücksfläche, so sind diese durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Nr. 4.2 der SW-RL) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt, dabei liegen sie in einer Größenordnung von 5.000 € (sehr einfach / wenig) bis 12.000 € (aufwendig / umfangreich).

Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Reihenhäuser u. Doppelhaushälften		
Sachwert der baulichen Anlagen	= x x -	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL) Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) ggf. angepasst aufgrund baulicher Besonderheiten (gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL) Baupreisindex für Einfamiliengebäude des Statistischen Bundesamtes (2005 = 100; gem. Nr. 4.1.2 der SW-RL) lineare Alterswertminderung (gem. Nr. 4.3 der SW-RL) Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 4 der SW-RL
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche mittels Umrechnungskoeffizienten nach Abschnitt 5.2.3
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude üblich sind 5.000 € bis 12.000 €
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

1. Der Sachwertfaktor ist von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig:
 - Von der Höhe des vorläufigen Sachwertes:
Einfache Objekte mit geringem vorläufigen Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem vorläufigen Sachwert.
 - Von der Lage des Objektes:
Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen.
 - Vom Baujahr:
Neuere Objekte erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als ältere Objekte.
2. Die Kurve des Sachwertfaktors zeigt den Mittelwert für durchschnittliche Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken sind zur Berücksichtigung Korrekturfaktoren aufgeführt.
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 Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen ist eine besondere Prüfung und Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.
4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Nr. 6 der SW-RL) müssen im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahrsüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand ist mit einem Zuschlag zu berücksichtigen.

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 0,935.
Der Korrekturfaktor für den Lagewert beträgt 1,01.

$$\text{Sachwertfaktor} = \text{Faktor (aus Diagramm/Tabelle)} \times \text{Korrekturfaktor}$$

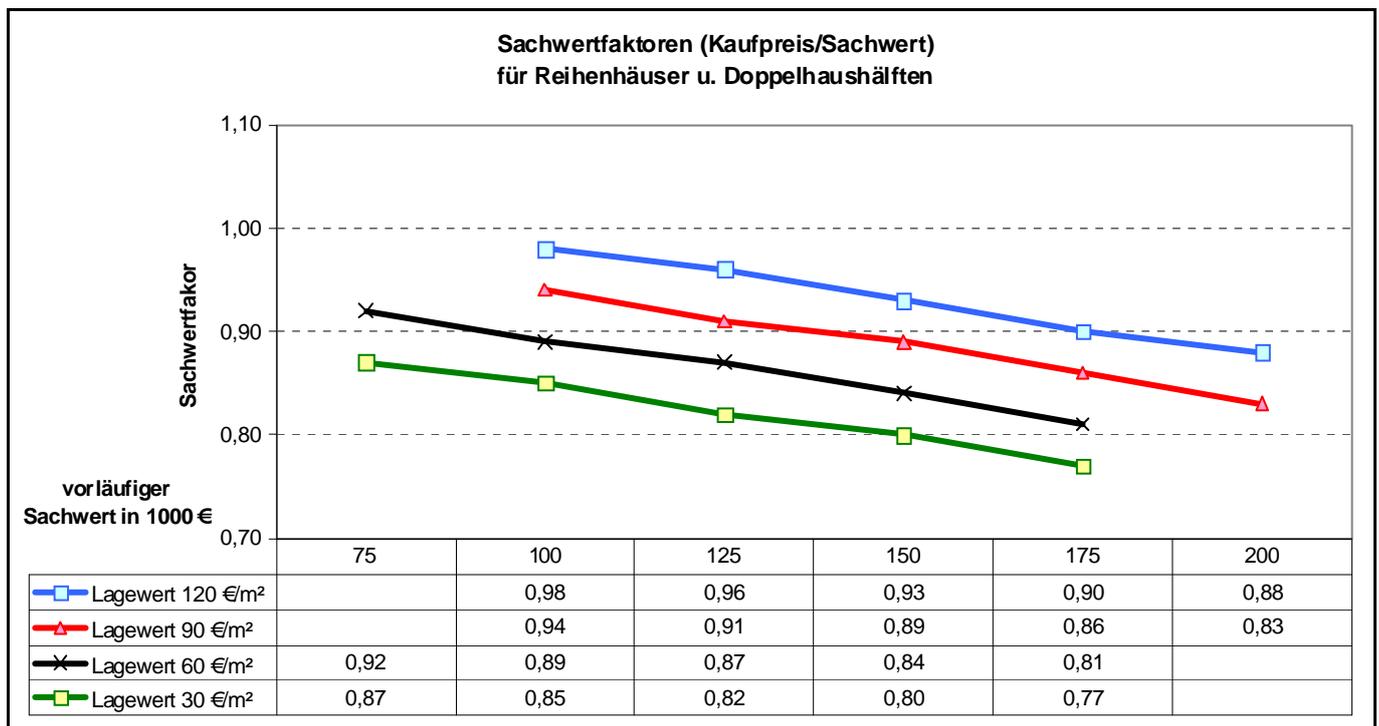
$$= 0,935 \times 1,01 = 0,94$$

Der Schätzwert für dieses Objekt beträgt damit: 150.000 € x 0,94 = **141.000 €**

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe umfasst 227 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

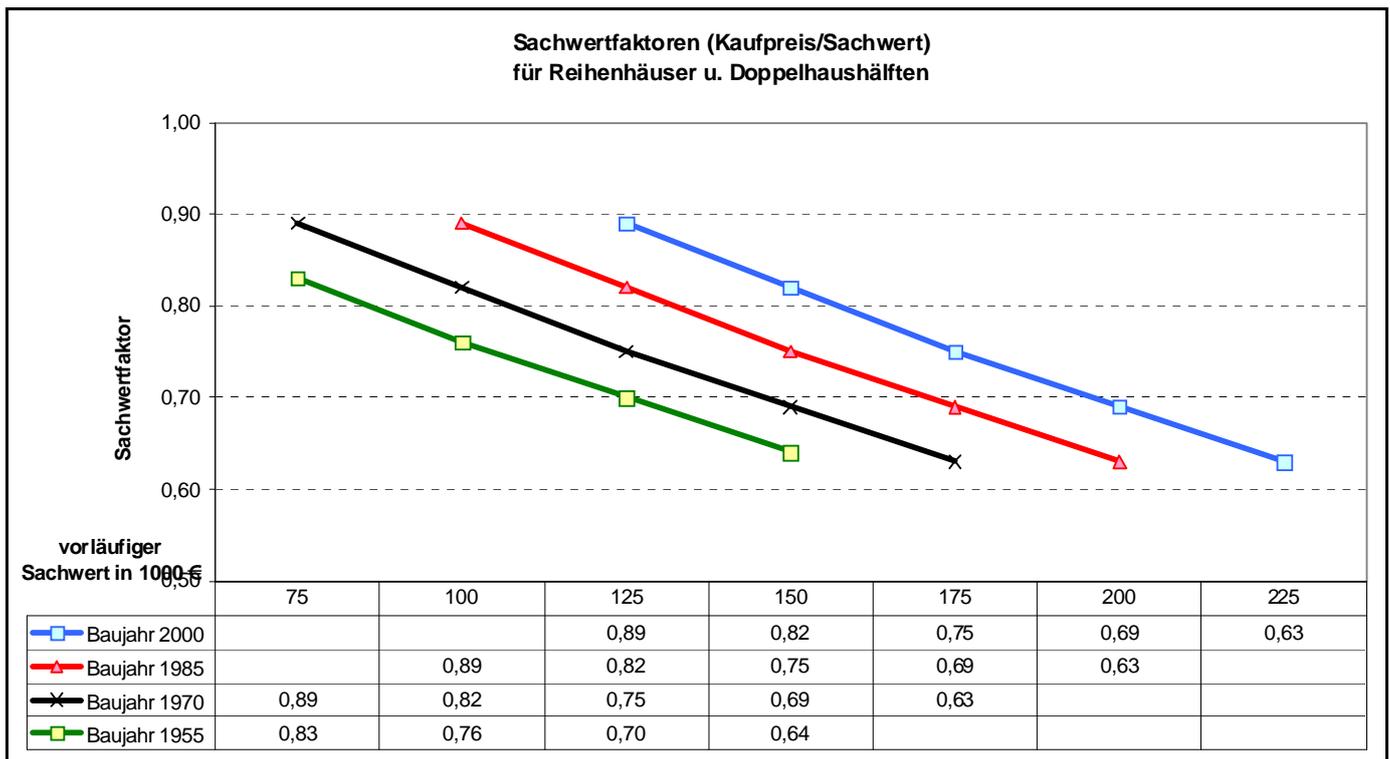
Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2009 - 2012	2011
Lage (Bodenrichtwert)	28,- €/m ² - 130,- €/m ²	78,- €/m ²
Baujahr	1949 - 2009	1981
Sachwert	41.000,- € - 212.000,- €	126.000,- €
Wohnfläche	63 m ² - 148 m ²	104 m ²



Landkreis Heidekreis

Die Stichprobe umfasst 192 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

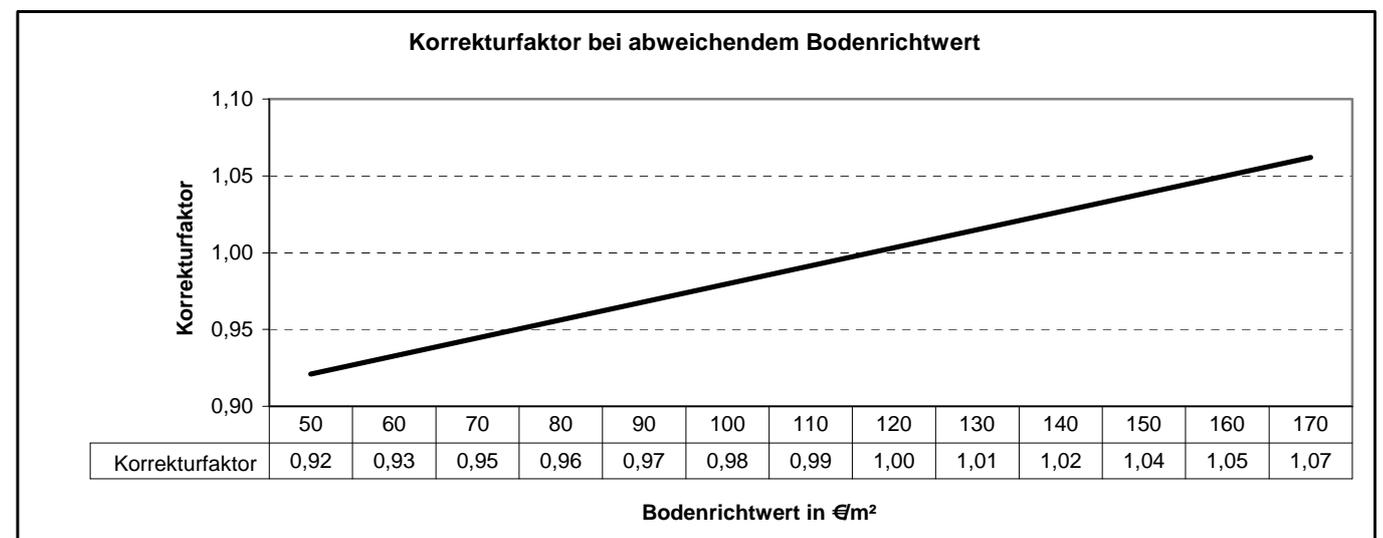
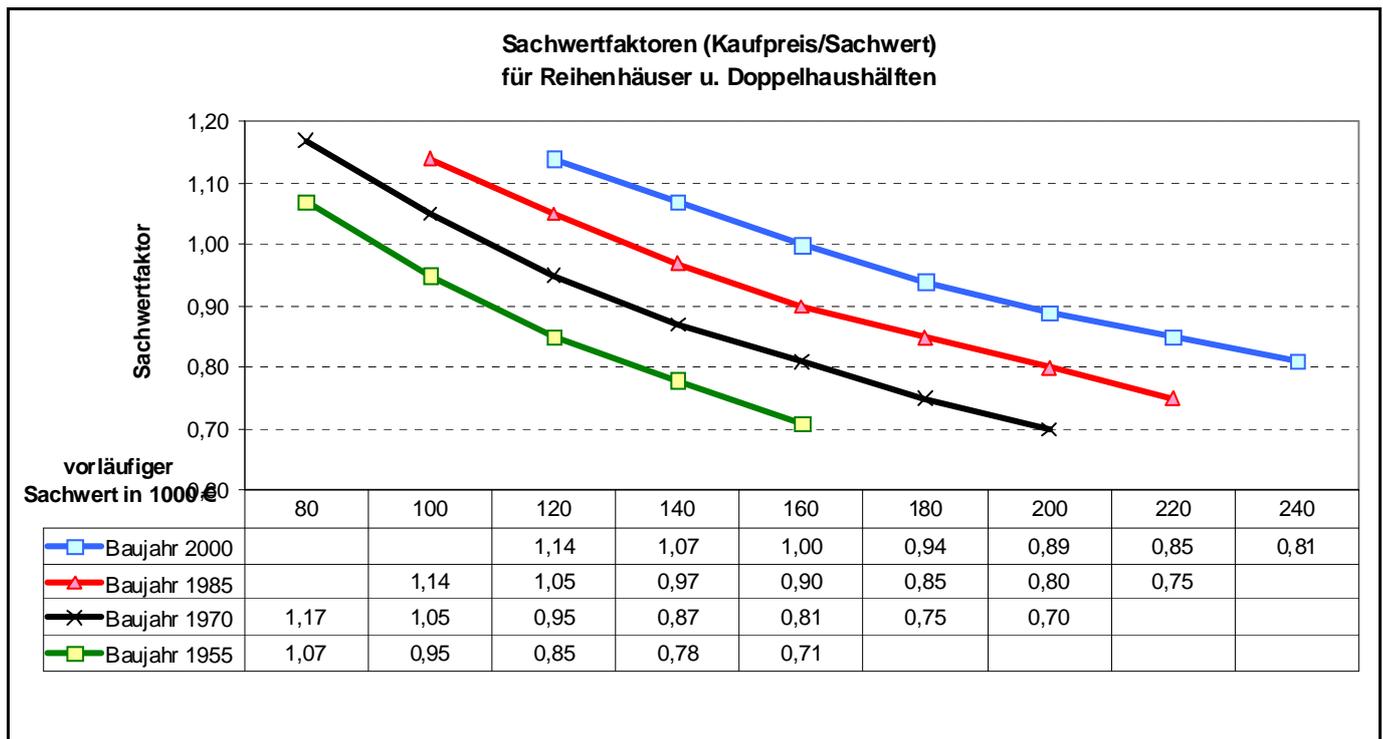
Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2012	2011
Lage (Bodenrichtwert)	20,- €/m ² - 100,- €/m ²	56,- €/m ²
Baujahr	1951 - 2009	1983
Sachwert	64.000,- € - 261.000,- €	139.000,- €
Wohnfläche	67 m ² - 198 m ²	113 m ²



Landkreis Verden

Die Stichprobe umfasst 181 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2009 - 2012	2011
Lage (Bodenrichtwert)	30,- €/m ² - 210,- €/m ²	117,- €/m ²
Baujahr	1951 - 2008	1983
Sachwert	74.000,- € - 315.000,- €	150.000,- €
Wohnfläche	55 m ² - 180 m ²	112 m ²



9.3.4 Vergleichsfaktoren

Die Ableitung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke ist nach § 9 (1) ImmoWertV Pflichtaufgabe der Gutachterausschüsse. Hier werden so genannte Gebädefaktoren vorgestellt (§ 13 ImmoWertV), die aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke (Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe und Alter der baulichen Anlagen sowie Ausstattungsmerkmale) abgeleitet worden sind.

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 werden die Auswirkungen der wesentlichen Merkmale auf die Zielgröße (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht und in den folgenden Tabellen und Diagrammen dargestellt.

Hinweise zur Anwendung
1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen 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 Reihenhaus 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 (durch Interpolation aus Wertetabelle)	981 €/m ²		
Korrekturfaktor für den abweichenden Lagewert (durch Abgreifen aus Diagramm)	1,08		
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (durch Abgreifen aus Diagramm)	1,02		
Vergleichsfaktor = Basiswert (aus Tabelle) x (1 + (Summe der Korrekturfaktoren) – Anzahl der Korrekturfaktoren)			
1.079 €/m ²	=	981 €/m ²	x (1 + (1,08 + 1,02) – 2)
Vergleichswert nach dieser Abschätzung = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	110 m ² x 1.079 €/m ² = rund 119.000 €		

Landkreis Rotenburg (Wümme)

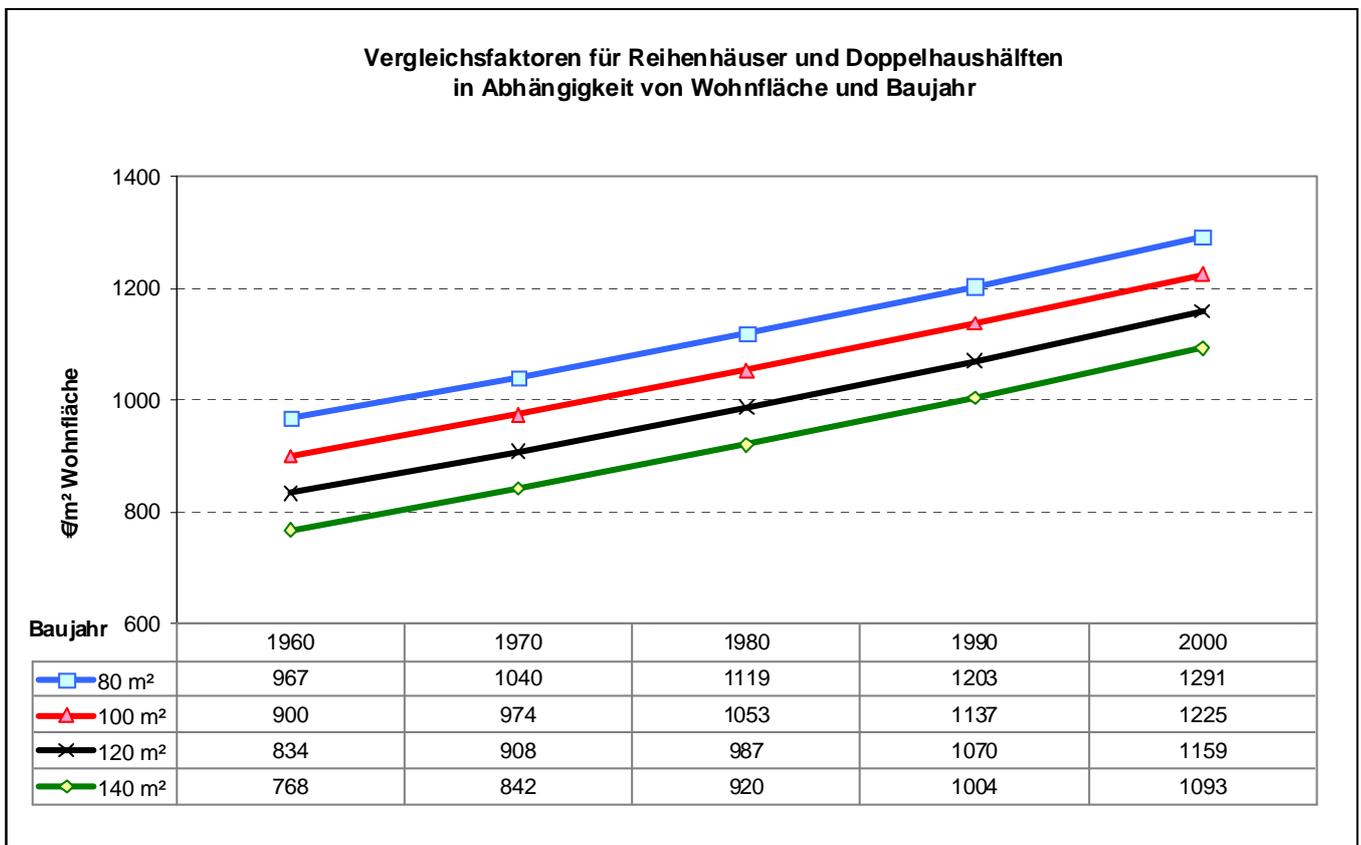
Die Stichprobe umfasst 209 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2009 - 2012	2011
Lage (Bodenrichtwert)	28,- €/m ² - 131,- €/m ²	77,- €/m ²
Baujahr	1949 - 2005	1982
Wohnfläche	55 m ² - 163 m ²	105 m ²
Grundstücksgröße	127 m ² - 720 m ²	342 m ²

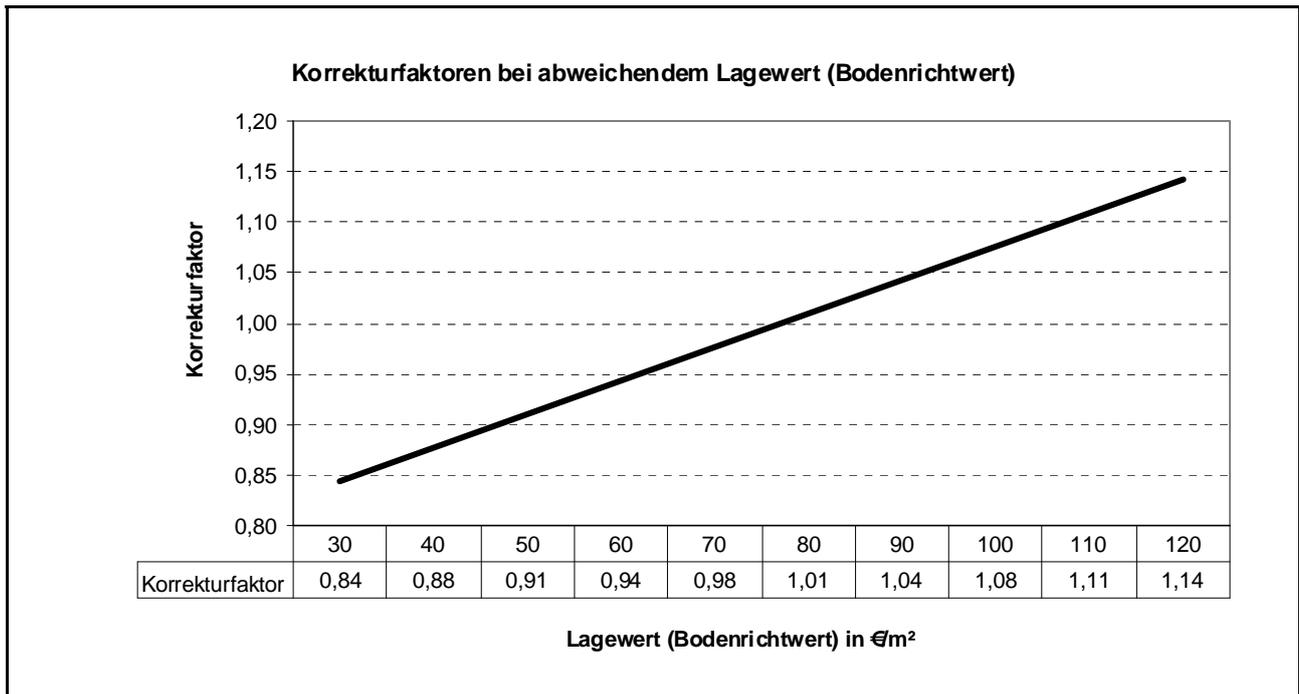
Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus, bzw. eine typische Doppelhaushälfte, mit den folgenden weiteren Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2012
Ausstattung	mittel
Garage oder Einstellplatz	vorhanden
Unterkellerung	ohne
Bauweise	massiv

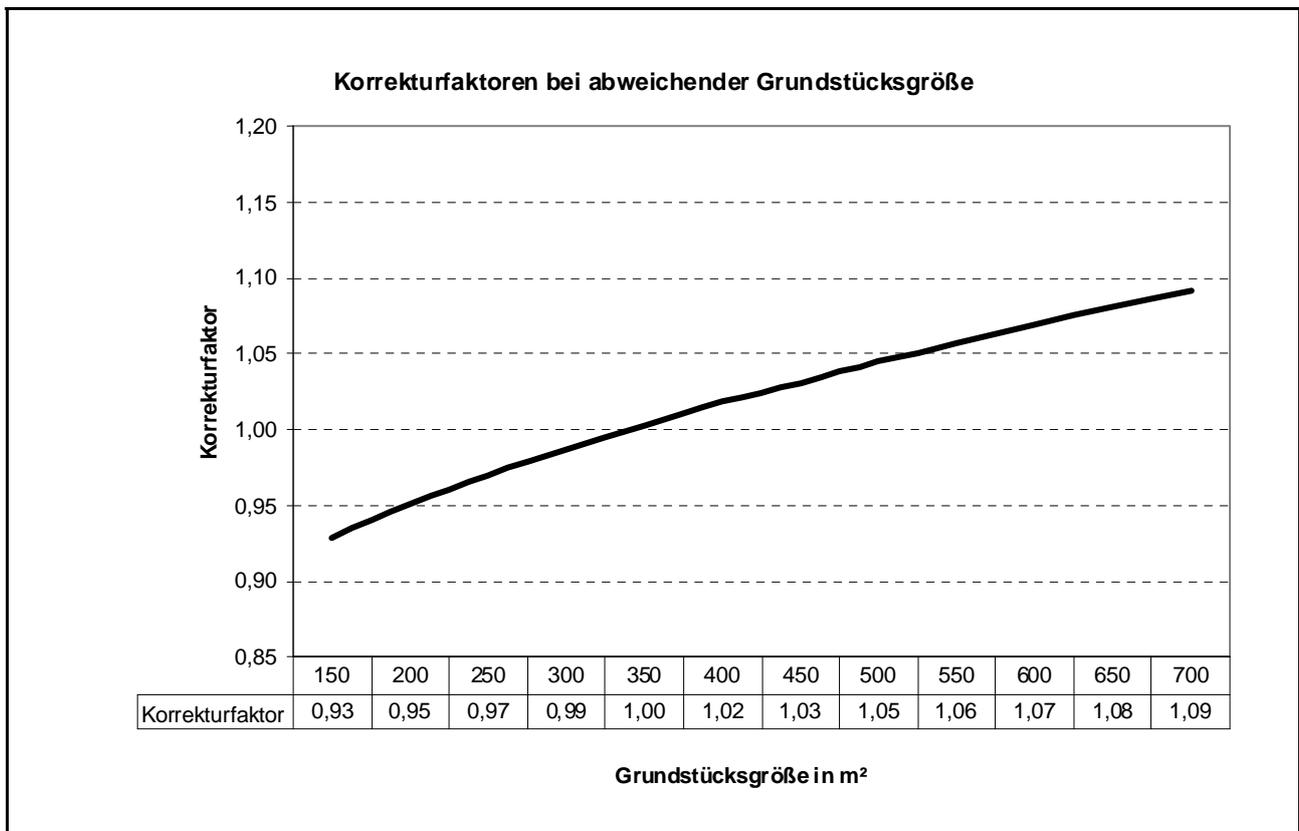
Basiswerte in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr



Abhängigkeit vom Lagewert (Bodenrichtwert)



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Landkreis Heidekreis

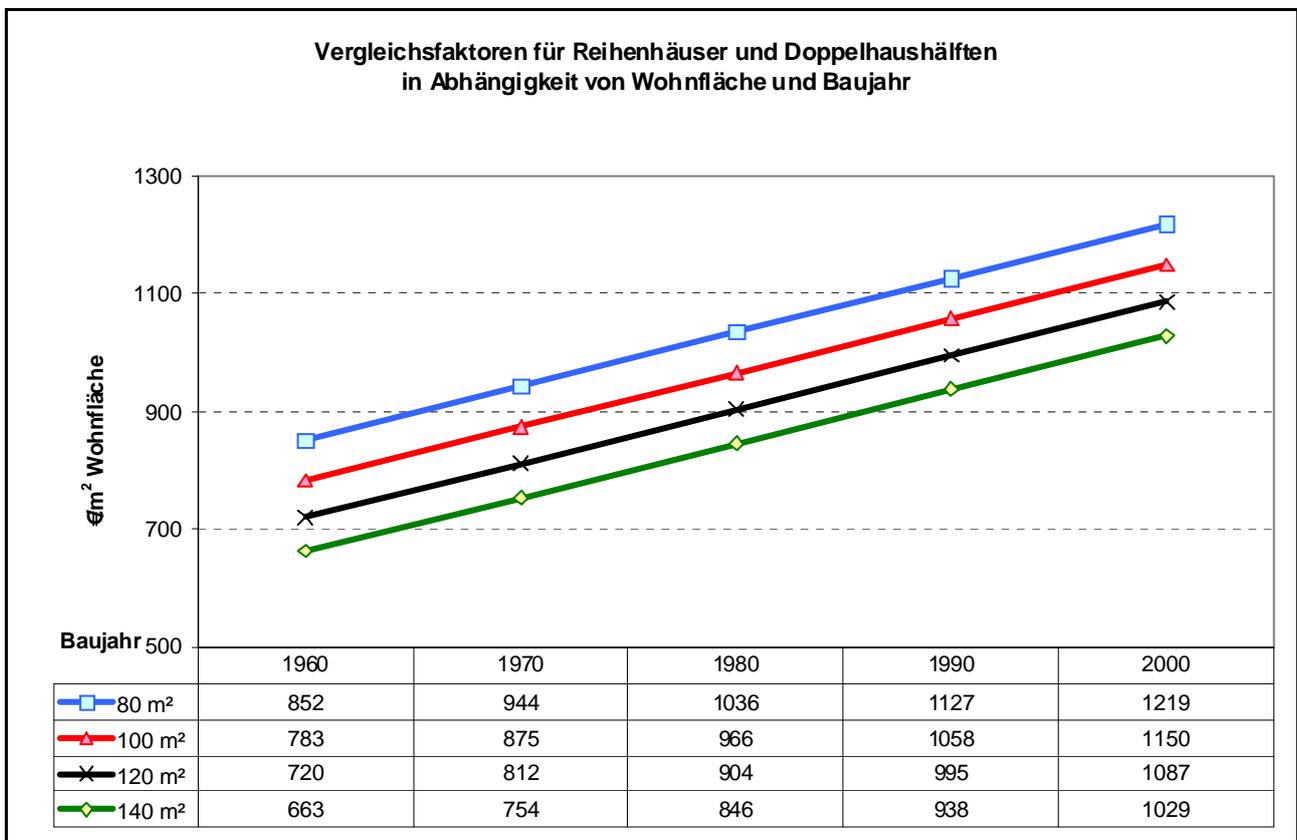
Die Stichprobe umfasst 142 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2009 - 2012	2011
Lage (Bodenrichtwert)	30,- €/m ² - 110,- €/m ²	60,- €/m ²
Baujahr	1951 - 2006	1980
Wohnfläche	65 m ² - 160 m ²	110 m ²
Grundstücksfläche	135 m ² - 922 m ²	399 m ²

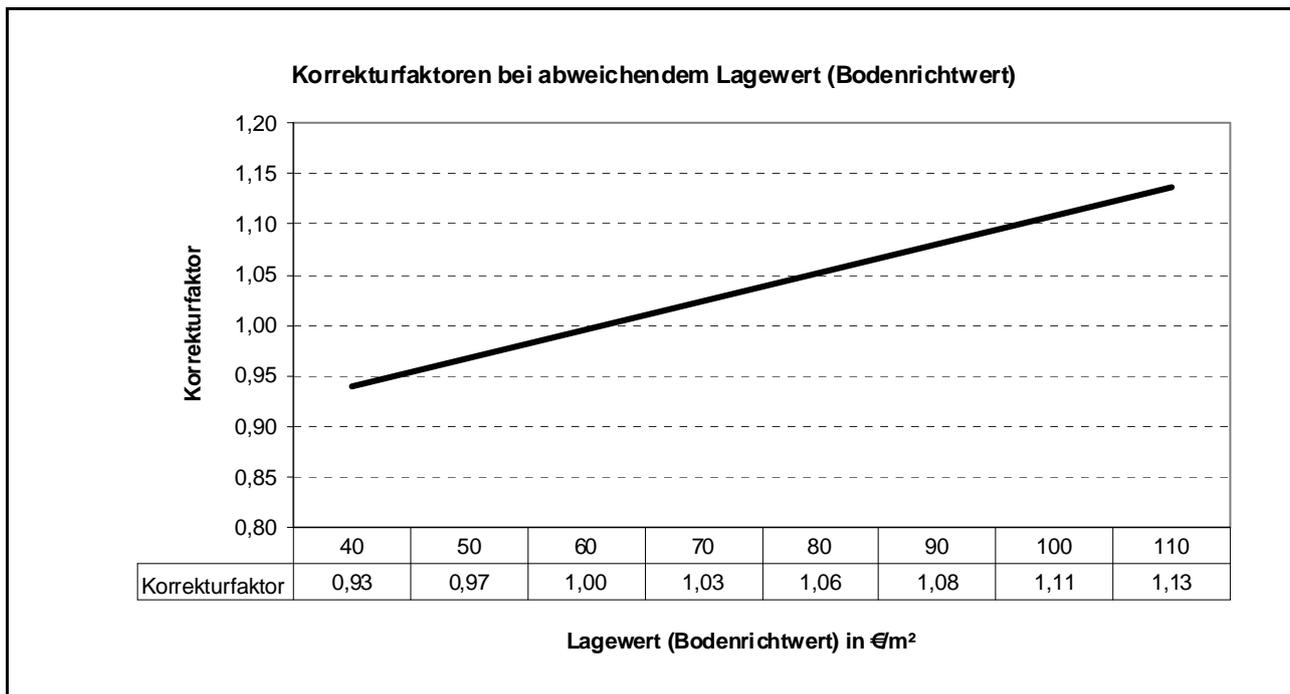
Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhäuser, bzw. eine typische Doppelhaushälfte, mit den folgenden weiteren Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2012
Ausstattung	mittel
Garage oder Einstellplatz	vorhanden
Unterkellerung	Teilkeller (rechnerisch)
Bauweise	massiv

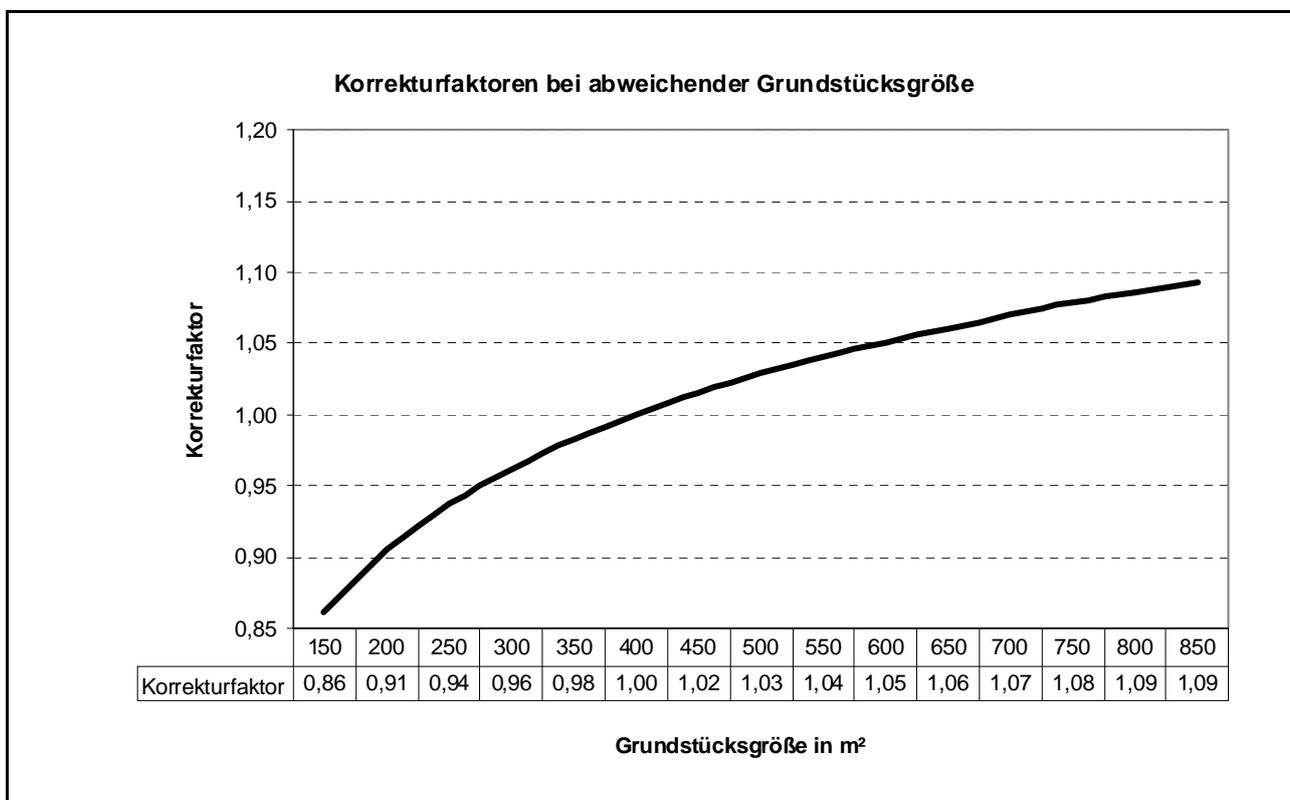
Basiswerte in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr



Abhängigkeit vom Lagewert (Bodenrichtwert)



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Landkreis Verden

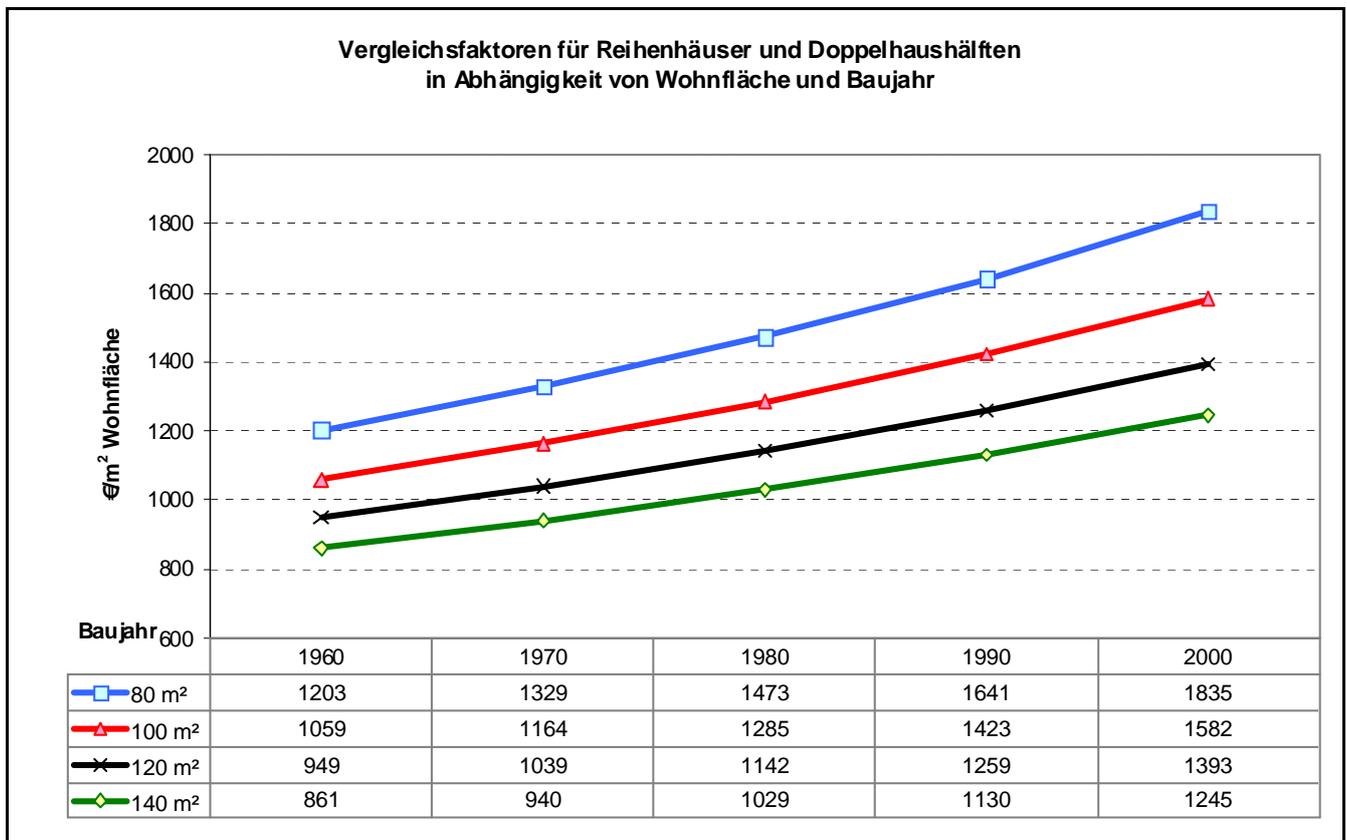
Die Stichprobe umfasst 152 Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2012 und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2009 - 2012	2011
Lage (Bodenrichtwert)	30,- €/m ² - 210,- €/m ²	115,- €/m ²
Baujahr	1951 - 2006	1983
Wohnfläche	75 m ² - 175 m ²	1110 m ²
Grundstücksfläche	144 m ² - 839 m ²	344 m ²

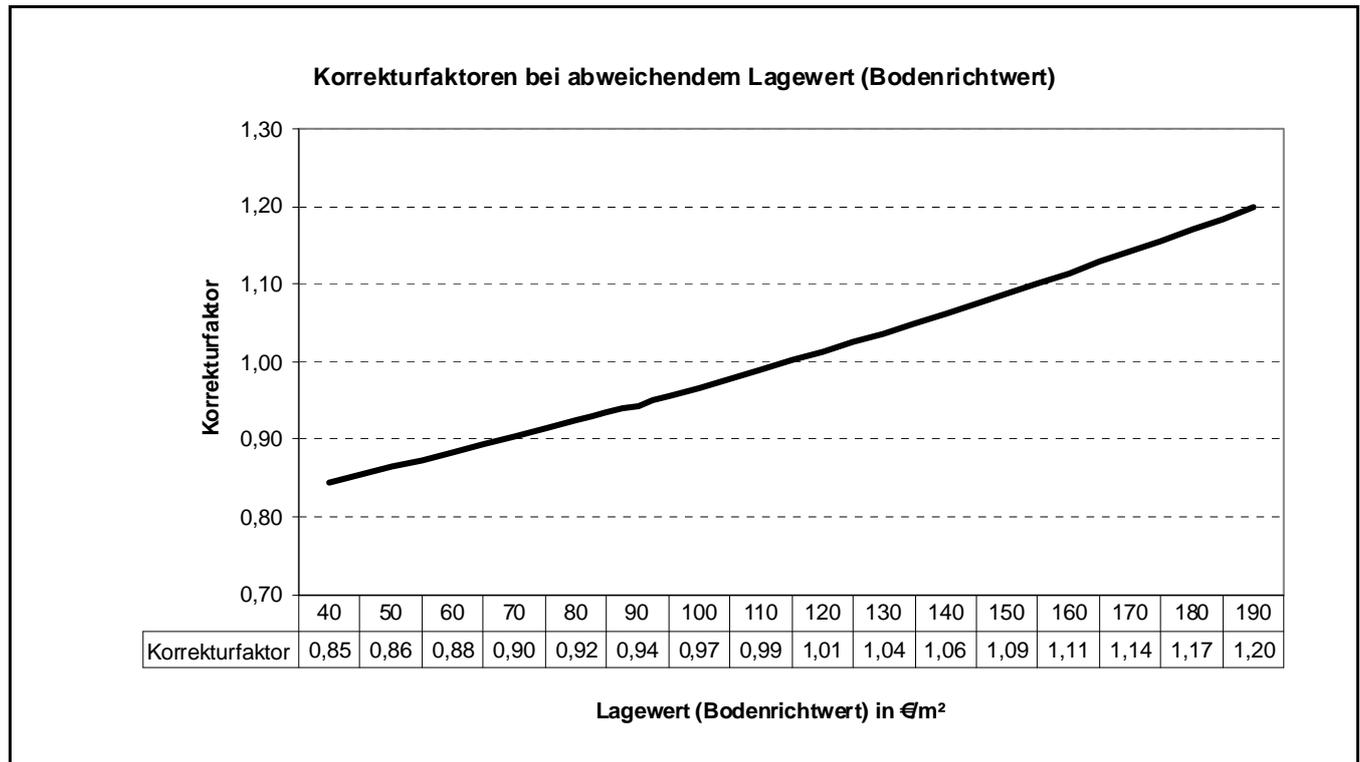
Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus, bzw. eine typische Doppelhaushälfte, mit den folgenden weiteren Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2012
Ausstattung	mittel
Garage oder Einstellplatz	vorhanden
Unterkellerung	Teilkeller (rechnerisch)
Bauweise	massiv, ausgebautes Dachgeschoss

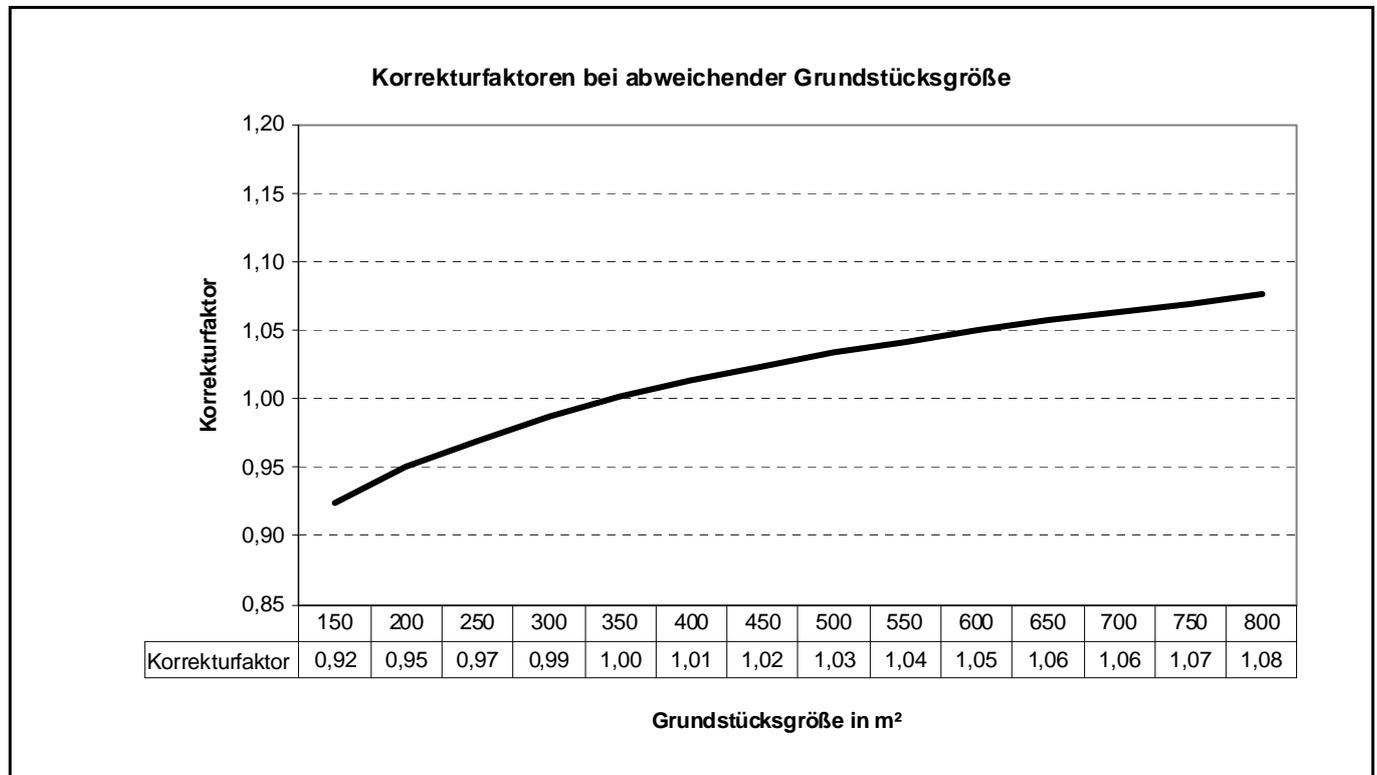
Basiswerte in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr



Abhängigkeit vom Lagewert (Bodenrichtwert)



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



9.3.5 Erbbaurechte

Nach § 14 (2) der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sollen die Gutachterausschüsse Marktangepassungsfaktoren zum Verhältnis bebauter Erbbaurechte zu vergleichbaren bebauten Grundstücken im Normaleigentum ableiten.

Umsatzentwicklung

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

Anzahl	2008	2009	2010	2011	2012
Landkreis Rotenburg (Wümme)	0	1	1	0	0
Landkreis Heidekreis	1	1	1	0	0
Landkreis Verden	6	9	13	10	9

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 49 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	2012	2009
Wohnfläche	56	130	88
Wohnflächenpreis	386,- €/m ²	1.128,- €/m ²	788,- €/m²
Baujahr	1928	1980	1960
Restlaufzeit des Erbbaurechts	16 Jahre	80 Jahre	44 Jahre
Bodenrichtwert	56,- €/m ²	170,- €/m ²	123,- €/m²
Rendite (Erbbauszins / Bodenrichtwert) %	0,02 %	5,0 %	0,80 %
Erbbaurechtsfaktor zu Normaleigentum	0,40	1,00	0,75

Anwendungsbeispiel

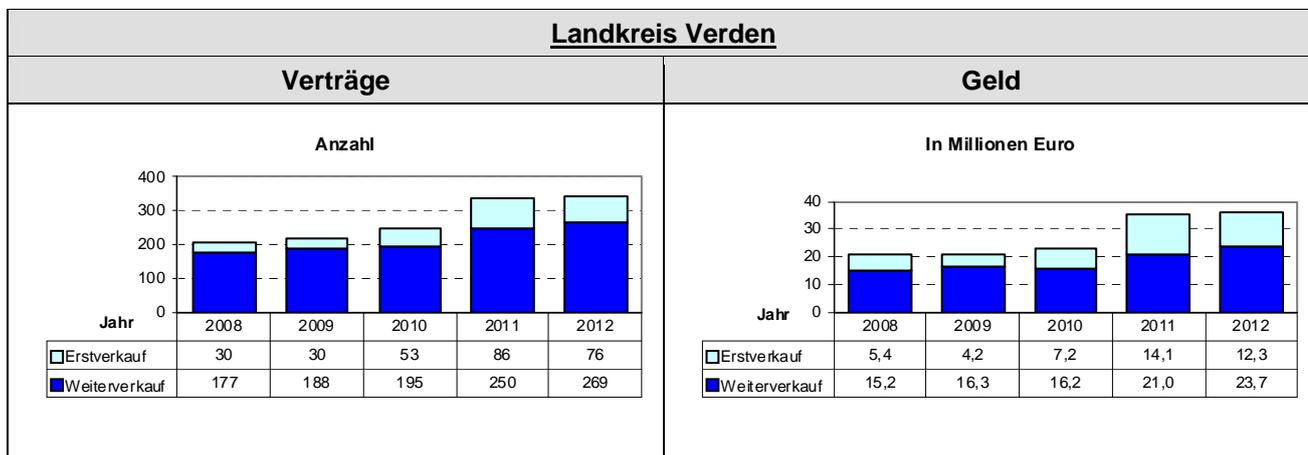
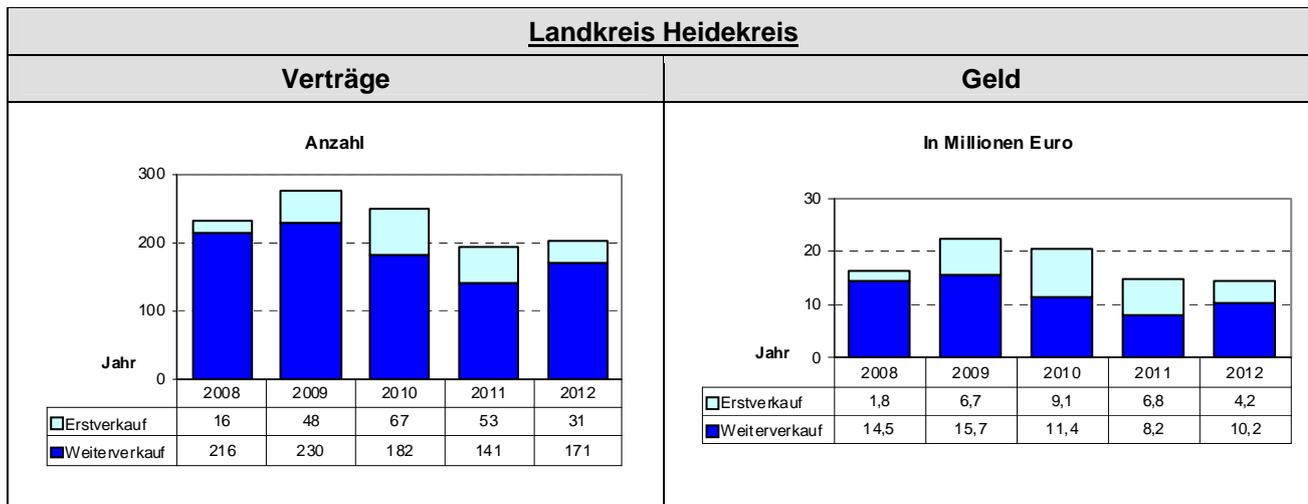
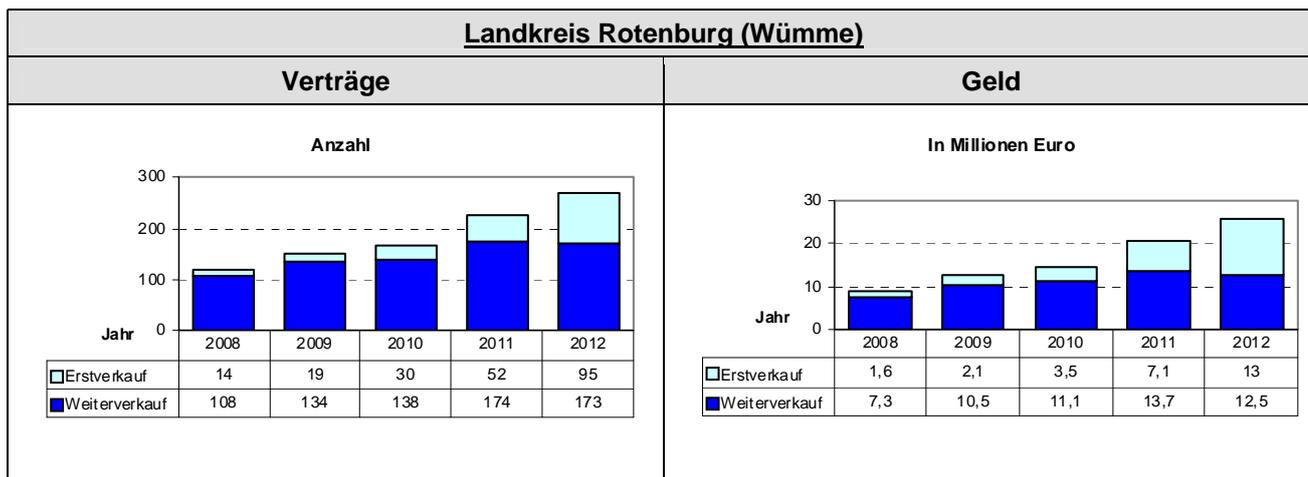
Wie groß ist der Verkehrswert für ein Erbbaurecht an einem Reihenhäusergrundstück, das als unbelastetes, bebautes Grundstück in Normaleigentum einen Wert von 150.000,- € hätte?

Unter Verwendung des mittleren Erbbaurechtsfaktors dieser Stichprobe beträgt der geschätzte Verkehrswert dieses Objektes: 150.000,- € x 0,75 = 113.000,- €

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 2012 hat sich dieser Aufwärtstrend in den Landkreisen Rotenburg (Wümme) und Verden fortgesetzt und war erstmals auch im Heidekreis zu verzeichnen.



9.4.1 Preisniveau

Die folgenden Tabellen enthalten die aus den im Jahr 2012 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 2011.

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.

Wohnungen (in der Regel in Mehrfamilienhäusern)

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2012	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	2 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	18 (15)	1967 (1966)	63 (66)	403 (598)	32.000 (40.000)
Baujahr 1970 bis 1984	24 (30)	1978 (1977)	80 (73)	852 (852)	67.000 (63.000)
Baujahr 1985 bis 1999	61 (46)	1993 (1994)	64 (70)	1.035 (959)	66.000 (69.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	4 (15)	2001 (2002)	100 (98)	1.095 (1.189)	109.000 (117.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	17 (19)	2012 (2011)	75 (87)	1.900 (1.653)	144.000 (145.000)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Wohnungen (in der Regel in Mehrfamilienhäusern)

Landkreis Heidekreis

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2012	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	1 (0)	*)	*)	*)	*)
Baujahr 1946 bis 1969	32 (25)	1964 (1964)	68 (78)	461 (392)	31.000 (29.000)
Baujahr 1970 bis 1984	28 (29)	1975 (1973)	76 (77)	596 (627)	46.000 (48.000)
Baujahr 1985 bis 1999	28 (33)	1993 (1995)	77 (79)	940 (945)	74.000 (75.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	3 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	146.000 (*)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	0 (0)	-- --	-- --	-- --	-- --

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Verden

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2012	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	4 (5)	1900 (1918)	69 (103)	913 (684)	62.000 (71.000)
Baujahr 1946 bis 1969	10 (12)	1964 (1962)	85 (75)	832 (684)	70.000 (52.000)
Baujahr 1970 bis 1984	54 (48)	1976 (1977)	76 (69)	827 (761)	67.000 (52.000)
Baujahr 1985 bis 1999	59 (55)	1993 (1992)	83 (72)	1.168 (1.168)	96.000 (85.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	17 (22)	2003 (2004)	90 (79)	1.530 (1.365)	133.000 (107.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	28 (58)	2012 (2011)	98 (102)	1.970 (1.865)	193.000 (191.000)

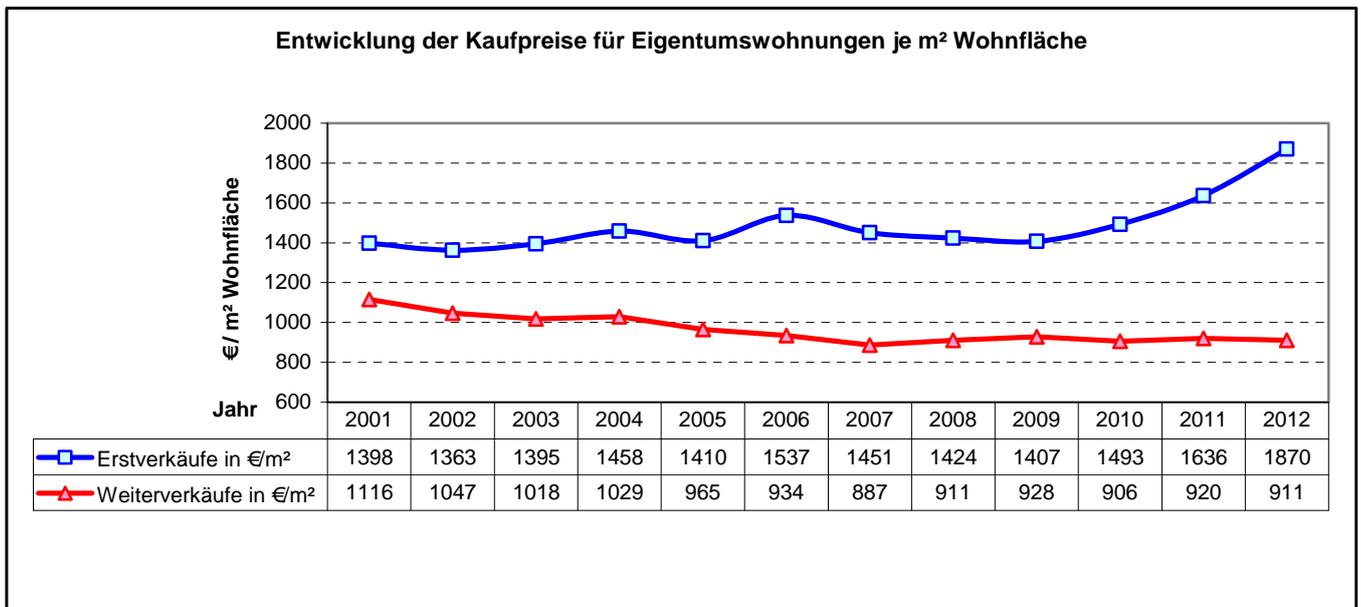
9.4.2 Preisentwicklung

Die folgenden Diagramme und Tabellen geben einen Überblick über die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro m² Wohnfläche von Eigentumswohnungen seit dem Jahr 2001. 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.

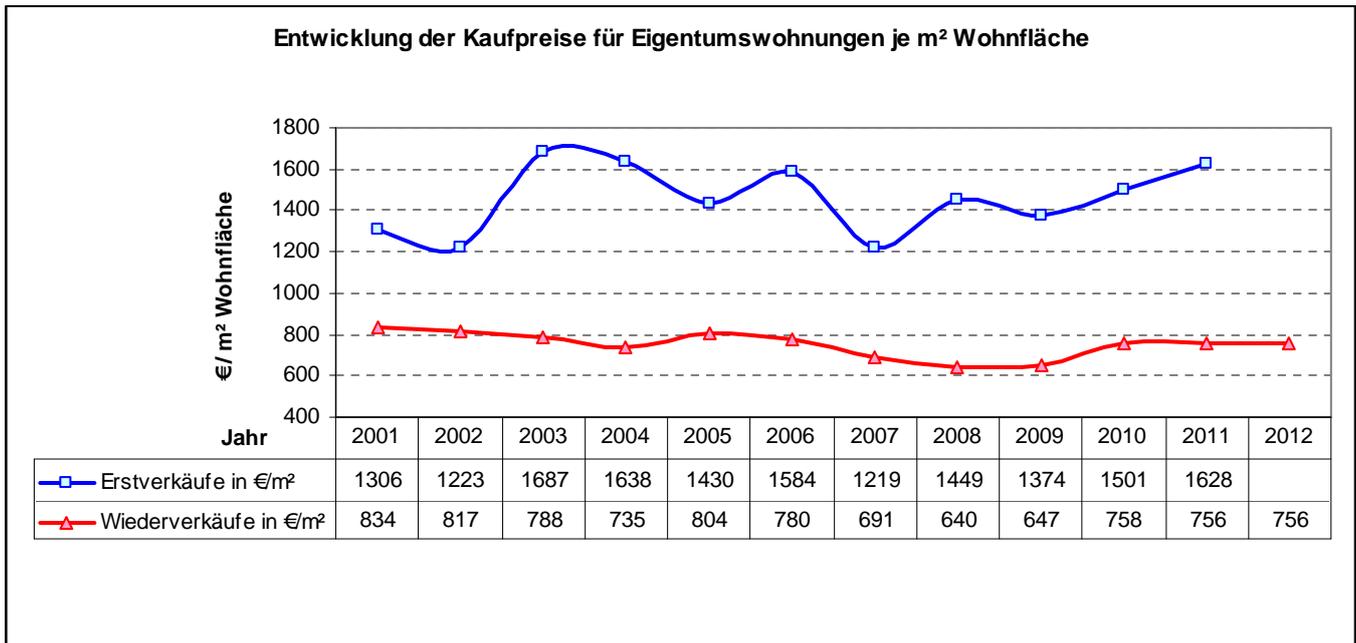
Für die Preisstatistik wird zwischen Erstverkäufen mit einem Alter von bis zu 3 Jahren und Weiterverkäufen älterer Wohnungen unterschieden. Den Durchschnittspreisen der Erstverkäufe liegen nur wenige Kauffälle für Objekte mit jährlich unterschiedlichen wertrelevanten Merkmalen zugrunde. Die Aussagekraft 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. 2009 wieder eine Aufwärtstendenz.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

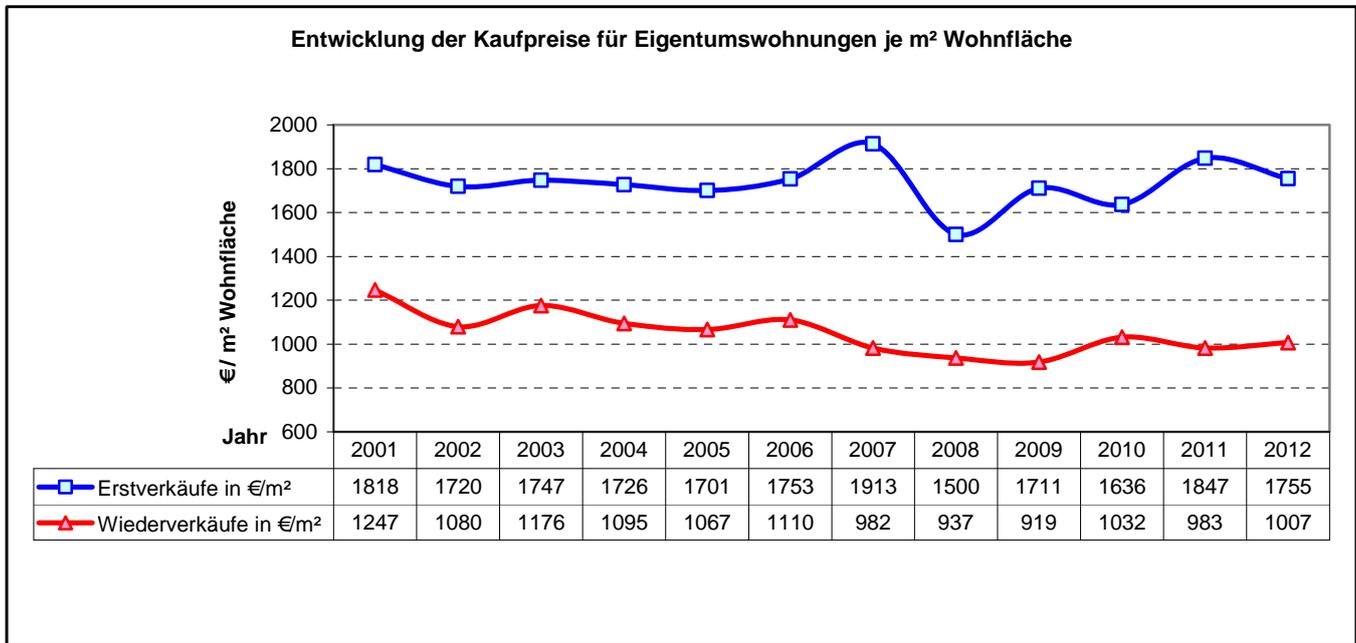


Landkreis Heidekreis



wegen geringer Datenmenge keine Angabe zu Erstverkäufen in 2010 und 2012. Der Wert für 2010 wurde für die Darstellbarkeit 2011 gerechnet.

Landkreis Verden



9.4.3 Vergleichsfaktoren

Die Ableitung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke ist nach § 9 (1) ImmoWertV Pflichtaufgabe der Gutachterausschüsse. Hier werden so genannte Gebädefaktoren vorgestellt (§ 13 ImmoWertV), die aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke (Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe und Alter der baulichen Anlagen sowie Ausstattungsmerkmale) abgeleitet worden sind.

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 werden die Auswirkungen der wesentlichen Merkmale auf die Zielgröße (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht und in den folgenden Tabellen und Diagrammen dargestellt.

Hinweise zur Anwendung
<ol style="list-style-type: none"> 1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wertanteil am Grund und Boden. 2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich in den Analysen signifikant ausgewirkt haben, können sie in den Diagrammen als Einflussgröße berücksichtigt werden. Soweit weitere Abweichungen der Objektmerkmale von den durchschnittlichen Bezugsmerkmalen der Stichprobe (s. Tabelle: Ausprägung) vorliegen, sind individuell Zu- oder Abschläge anzubringen. 3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

Anwendungsbeispiel

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

Anwendungsbeispiel:	
Baujahr: 1980	Bodenrichtwert: 70 €/m ² Größe der Wohnanlage: 60 Wohnungen
Wohnungsgröße: 70 m ²	
Basiswert	712 €/m ²
<i>(durch Abgreifen aus dem Diagramm oder Interpolation aus der Wertetabelle)</i>	
Korrekturfaktor für die Größe der Wohnanlage	0,92
Korrekturfaktor für die Wohnungsgröße	1,01
Vergleichswert = Wohnungsgröße x Basiswert x (1 + (Summe der Korrekturfaktoren) – Anzahl der Korrekturfaktoren)	
= 70 m ²	x 712,- €/m ² x (1 + (0,92 + 1,01) – 2) = rund 46.000 €

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Wohnungseigentum in den Städten Rotenburg, Bremervörde und Zeven

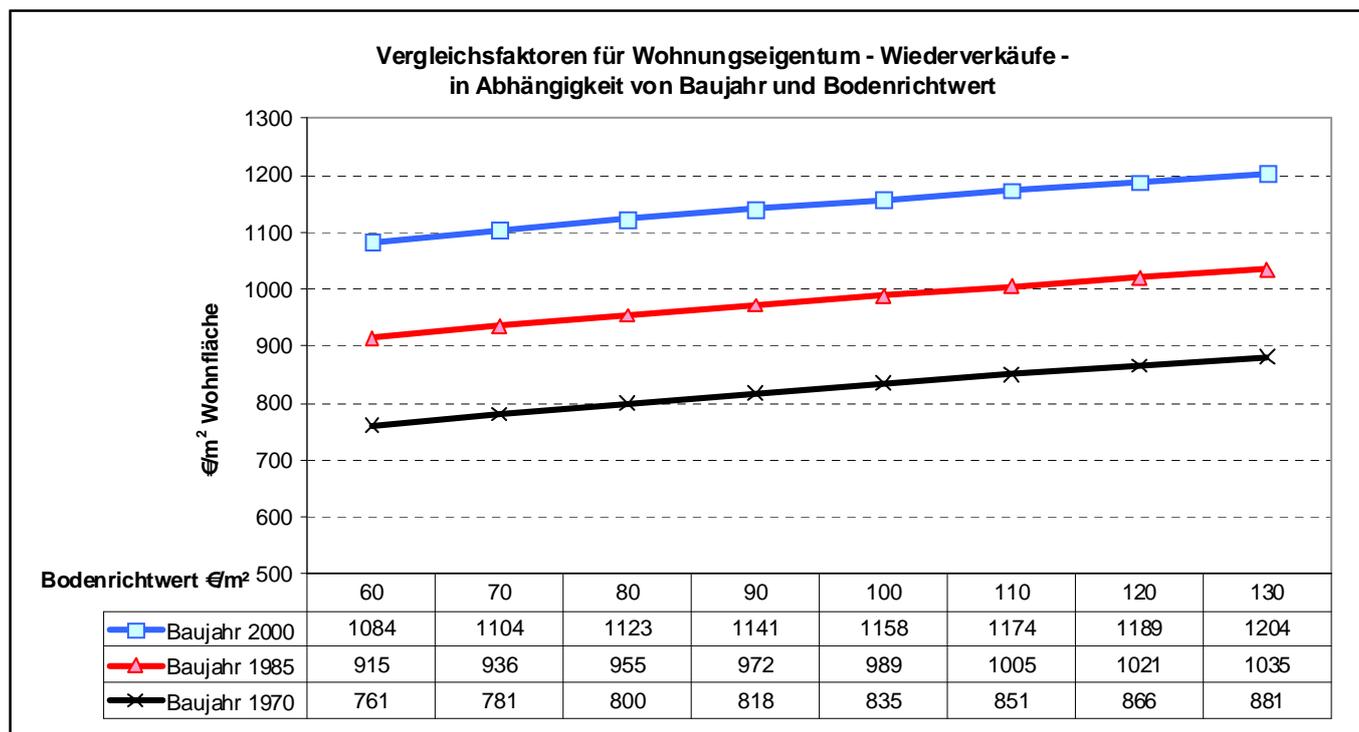
Die Stichprobe umfasst 147 Weiterverkäufe aus den Ortschaften Rotenburg, Bremervörde und Zeven und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2009 - 2012	2011
Kaufpreis	19.000,- € - 203.000,- €	63.000,- €
Lage (Bodenrichtwert)	55,- €/m ² - 170,- €/m ²	99,- €/m ²
Baujahr	1962 - 1999	1984
Wohnfläche	30 m ² - 161 m ²	68 m ²
Größe der Wohnanlage	3 - 42 Wohnungen	15 Wohnungen

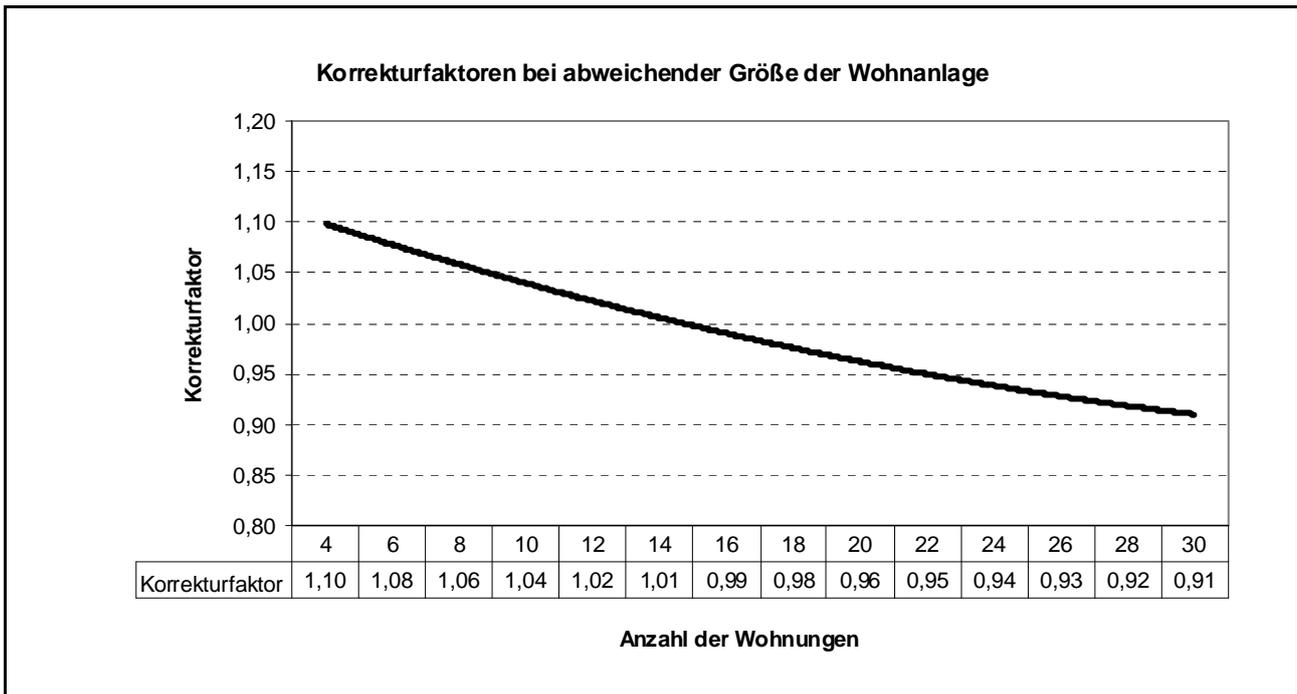
Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung mit den folgenden weiteren Merkmalen:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2012
Ausstattung	durchschnittlich
Garage oder Stellplatz	vorhanden

Basiswerte in Abhängigkeit vom Lagewert (Bodenrichtwert) und dem Baujahr



Abhängigkeit von der Anzahl der Wohnungen in der Wohnanlage



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

Wohnungseigentum im ländlichen Raum des Landkreises Rotenburg (Wümme)

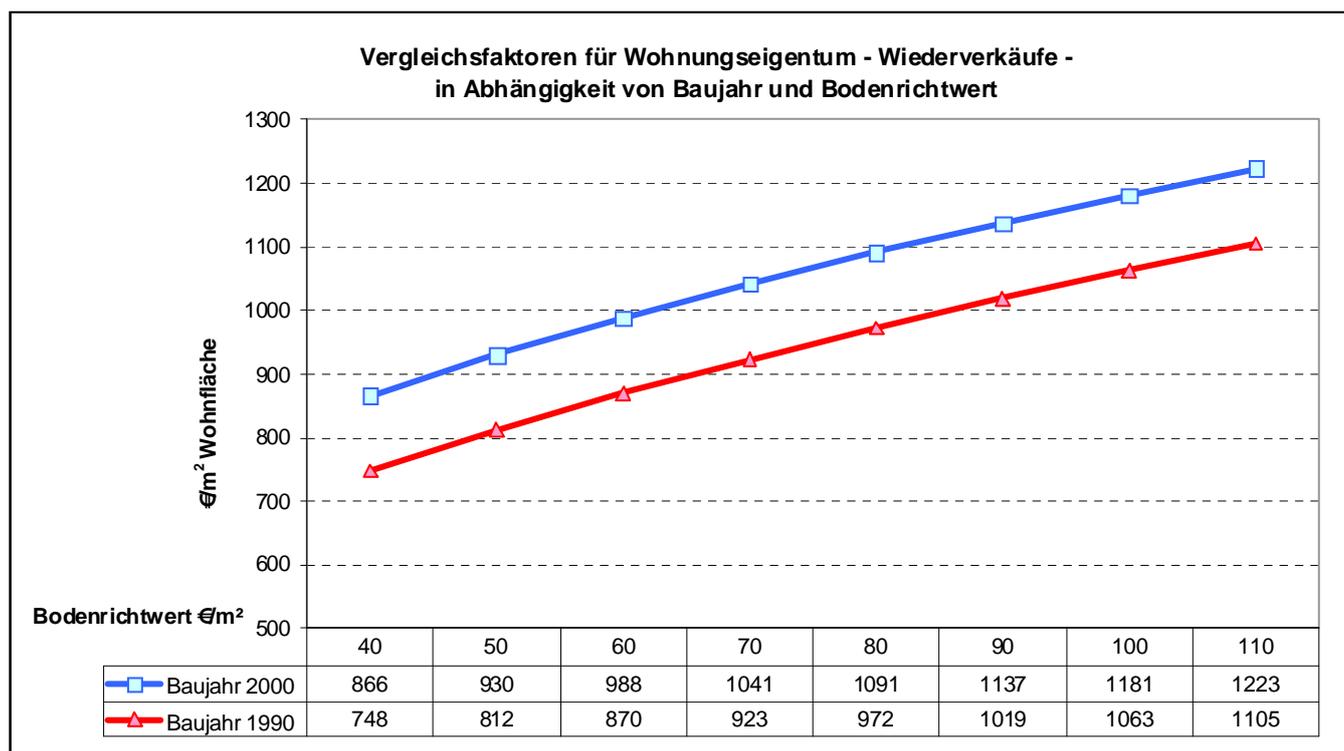
Die Stichprobe umfasst 95 Weiterverkäufe aus allen anderen Ortschaften im Landkreis Rotenburg (Wümme) (außer Rotenburg, Bremervörde und Zeven) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2007 - 2012	2010
Kaufpreis	25.000,- € - 122.000,- €	65.000,- €
Lage (Bodenrichtwert)	30,- €/m ² - 115,- €/m ²	68,- €/m ²
Baujahr	1987 - 2002	1995
Wohnfläche	37 m ² - 134 m ²	69 m ²

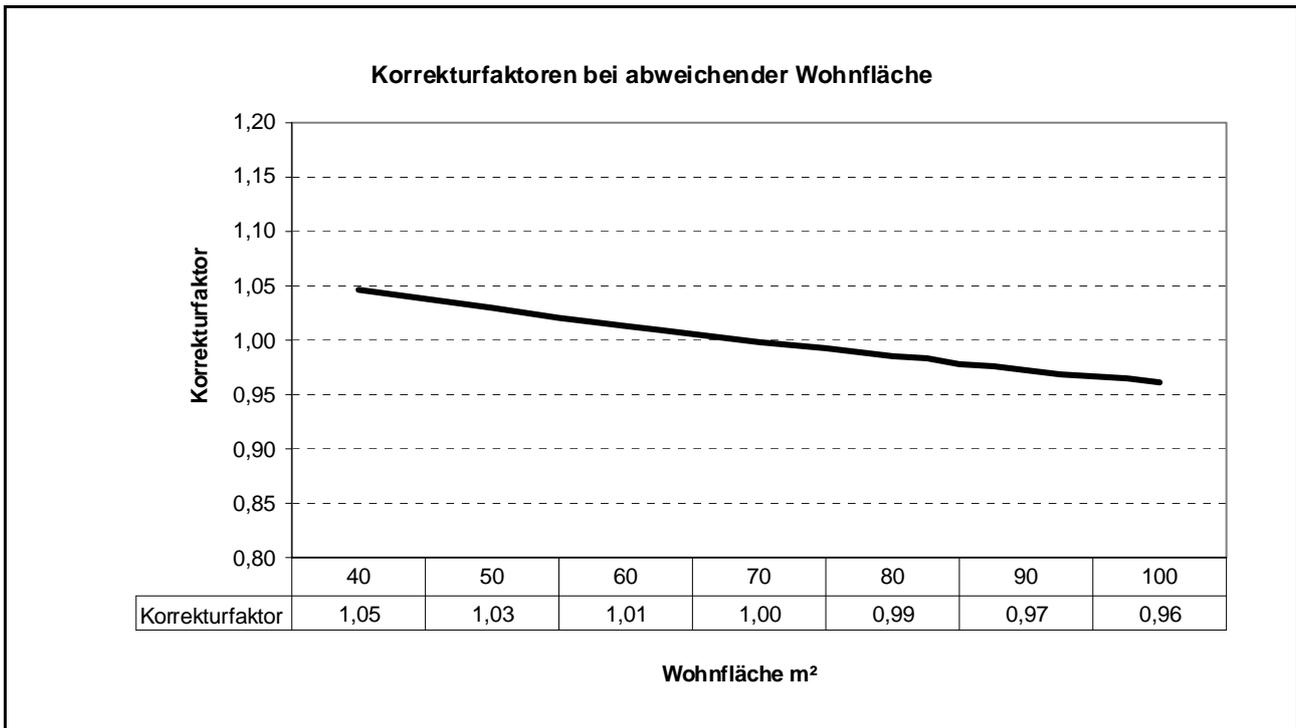
Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung mit den folgenden weiteren Merkmalen:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2012
Ausstattung	durchschnittlich
Stellplatz	vorhanden

Basiswerte in Abhängigkeit vom Lagewert und dem Baujahr



Abhängigkeit von der Wohnfläche



Landkreis Heidekreis

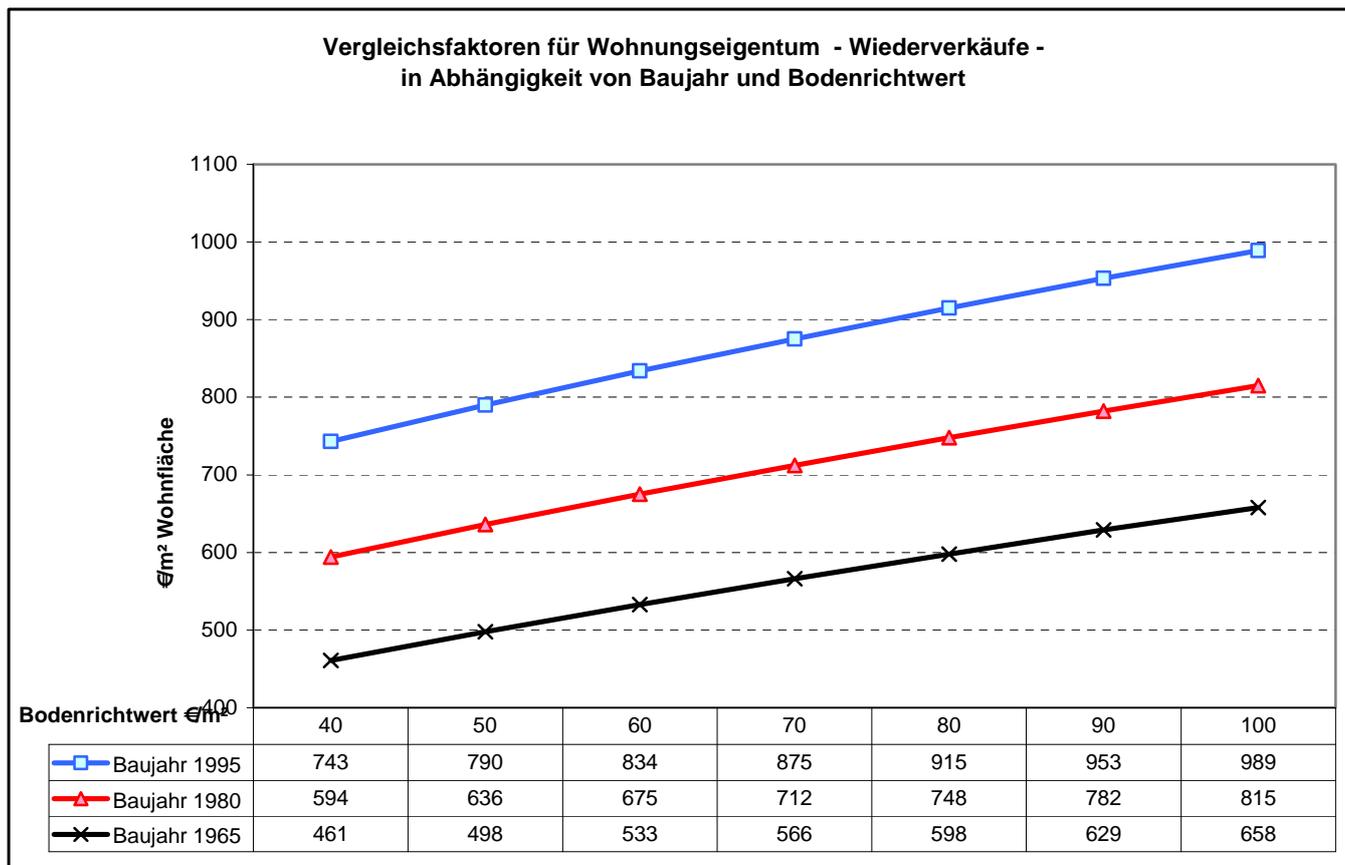
Die Stichprobe umfasst 253 Weiterverkäufe von Wohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2009 - 2012	2011
Kaufpreis	20.000,- € - 200.000,- €	56.000,- €
Lage (Bodenrichtwert)	38,- €/m ² - 105,- €/m ²	64,- €/m ²
Baujahr	1951 - 2002	1979
Wohnfläche	32 m ² - 132 m ²	74 m ²
Größe der Wohnanlage	3 - 90 Wohnungen	23 Wohnungen

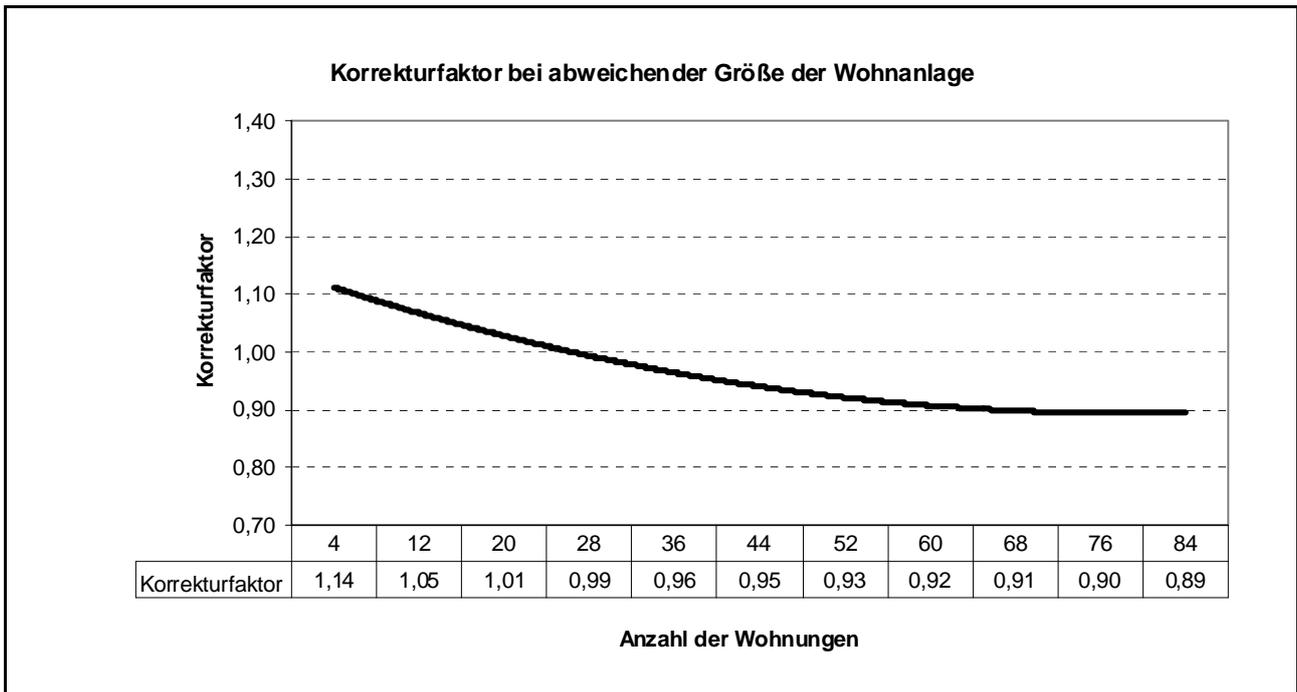
Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung mit den folgenden weiteren Merkmalen:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2012
Ausstattung	durchschnittlich
Garage oder Stellplatz	vorhanden

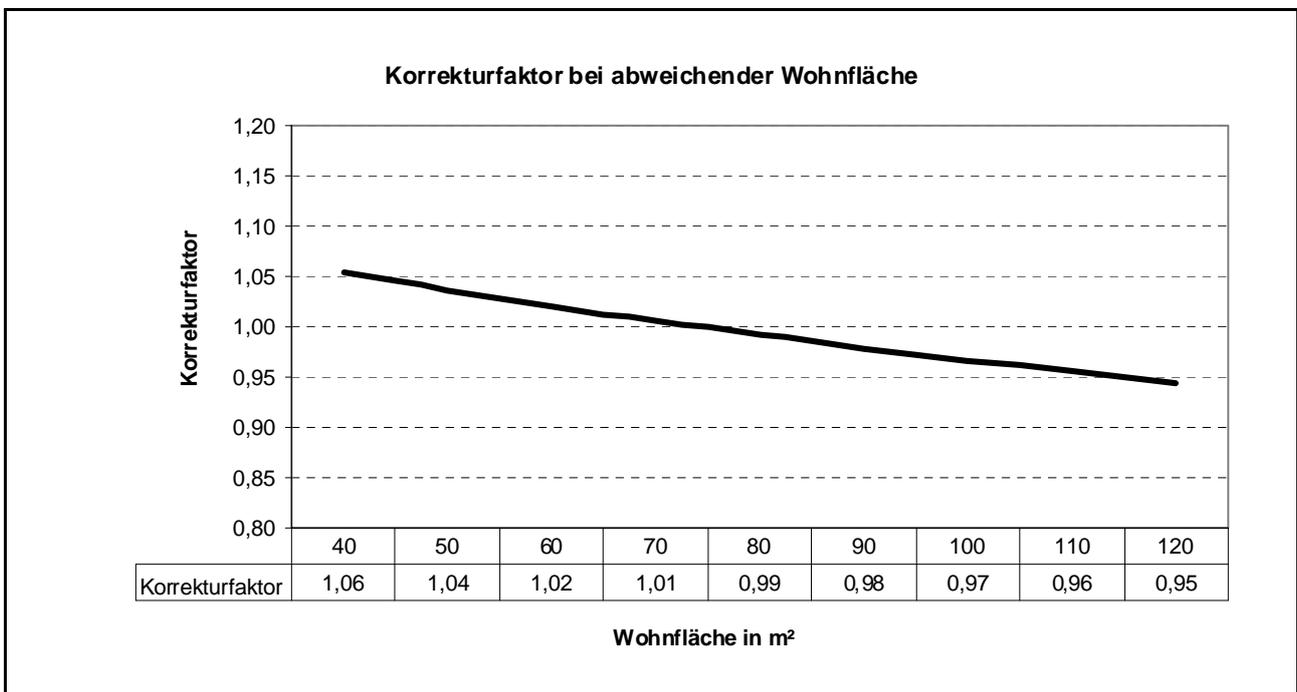
Basiswerte in Abhängigkeit vom Lagewert (Bodenrichtwert) und dem Baujahr



Abhängigkeit von der Anzahl der Wohnungen in der Wohnanlage



Abhängigkeit von der Wohnfläche



Landkreis Verden

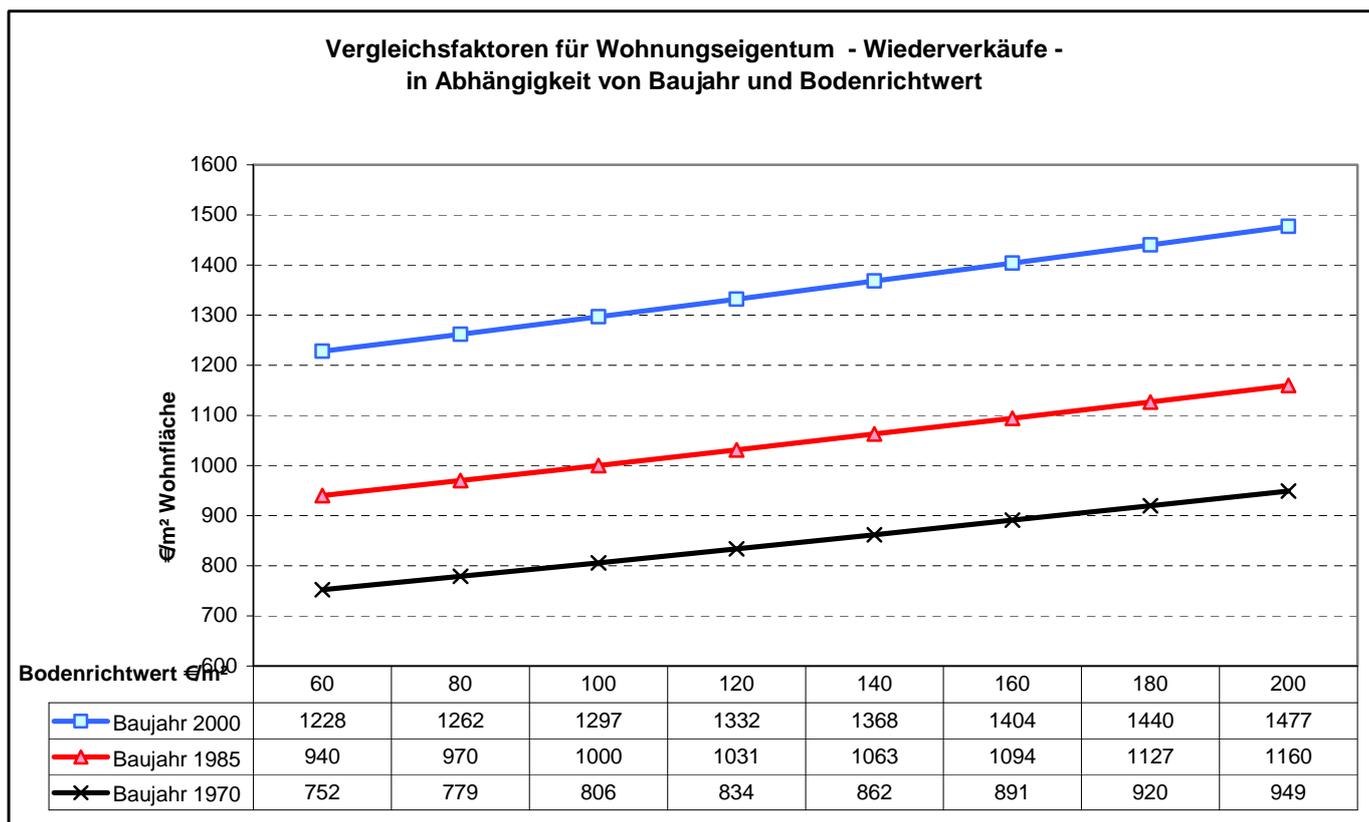
Die Stichprobe umfasst 327 Weiterverkäufe von Wohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2009 - 2012	2011
Kaufpreis	32.000,- € - 275.000,- €	82.000,- €
Lage (Bodenrichtwert)	35,- €/m ² - 260,- €/m ²	131,- €/m ²
Baujahr	1948 - 2011	1987
Wohnfläche	36 m ² - 138 m ²	75 m ²

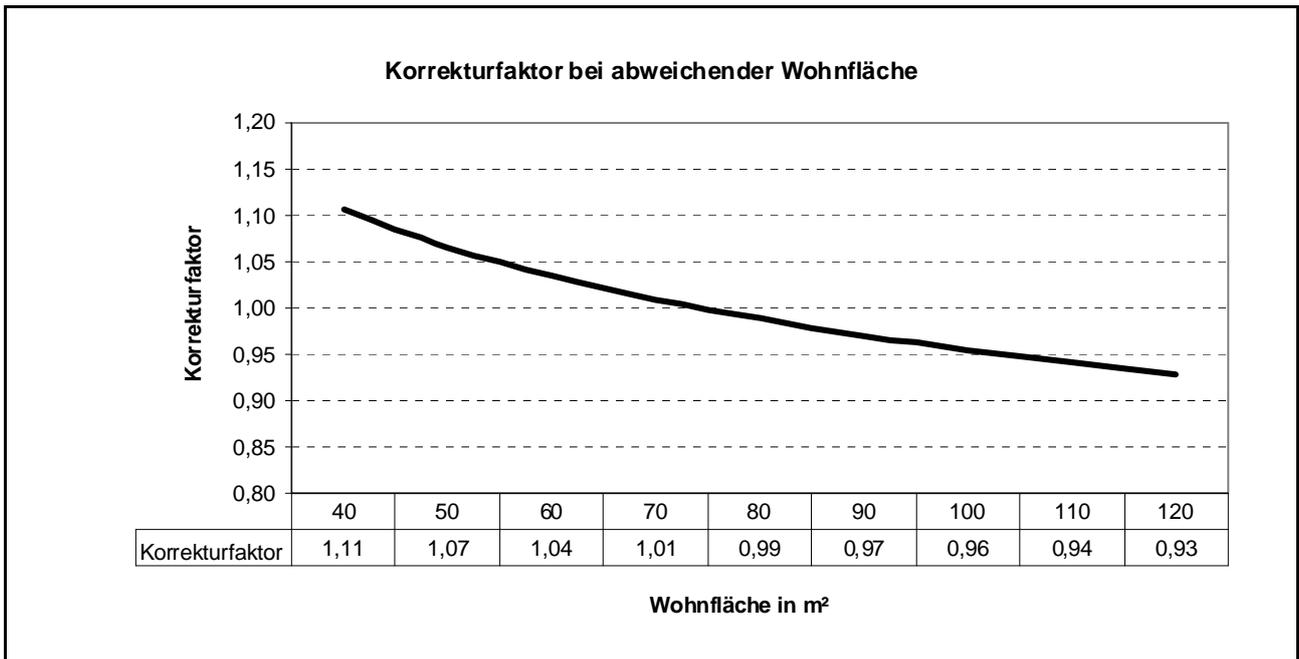
Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung mit den folgenden weiteren Merkmalen:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2012
Ausstattung	durchschnittlich
Garage oder Stellplatz	vorhanden

Basiswerte in Abhängigkeit vom Lagewert (Bodenrichtwert) und dem Baujahr



Abhängigkeit von der Wohnfläche



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 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 erzielter 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 135 Kauffälle aus den Jahren 2008 bis 2012 von Eigentumswohnungen mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Landkreise Rotenburg (Wümme), Heidekreis und Verden	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	135	
Lage (Bodenrichtwert)	25,- €/m ² - 200,- €/m ²	86,- €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 48	15
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	29 Jahre - 73 Jahre (i.d.R. GND – Alter in Jahren)	53 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,40 €/m ² – 7,86 €/m ²	5,44 €/m ²

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

Anzahl der Wohnungen im Gebäude	15 Wohnungen
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	53 Jahre
Lage (Bodenrichtwert)	86,- €/m ²
monatliche Nettokaltmiete	5,44 €/m ²
Kaufzeitpunkt	01.07.2012

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

6,1 % (Vorjahr 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	1,02
	40	1,06
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ²	1,27
	50 €/m ²	1,18
	60 €/m ²	1,11
	80 €/m ²	1,02
	100 €/m ²	0,96
	120 €/m ²	0,91
	140 €/m ²	0,88
	160 €/m ²	0,85
monatliche Nettokaltmiete	4,00 €/m ²	0,92
	5,00 €/m ²	0,97
	6,00 €/m ²	1,03
	7,00 €/m ²	1,10
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	30 Jahre	1,24
	40 Jahre	1,13
	50 Jahre	1,03
	60 Jahre	0,94
	70 Jahre	0,86
Wohnfläche	40 m ²	1,16
	60 m ²	1,04
	80 m ²	0,95
	100 m ²	0,88

Anwendungsbeispiel:

Es ist der Liegenschaftszinssatz für eine Eigentumswohnung mit folgenden Merkmalen zu ermitteln:

Lage (Bodenrichtwert): 120 €/m² Restnutzungsdauer: 60 Jahre
 Monatliche Nettokaltmiete: 6 €/m² Anzahl der Wohnungen: 10
 Wohnfläche: 100 m²

Liegenschaftszinssatz des Normobjektes 6,1%

Korrekturfaktor für Lage (Bodenrichtwert) 0,91

Korrekturfaktor für Restnutzungsdauer 0,94

Korrekturfaktor für monatliche Nettokaltmiete 1,03

Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen 0,97

Korrekturfaktor für Wohnfläche 0,88

Summe der Korrekturfaktoren 4,73

Anzahl der Korrekturfaktoren 5

Objektbezogener Liegenschaftszinssatz =

Liegenschaftszinssatz (Normobjekt) x (1 + Summe der Korrekturfaktoren – Anzahl der Korrekturfaktoren)

= 6,1% x (1 + 4,73 – 5) = 4,5%

9.4.5 Rohertragsfaktoren

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor, der Quotient aus dem Kaufpreis und der Jahresnettokaltniete (Rohertrag). Die Jahresnettokaltniete 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, Nettokaltniete und Lage (Bodenrichtwert).

Der Auswertung liegen 156 Kauffälle aus den Jahren 2008 bis 2012 von Eigentumswohnungen mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Landkreise Rotenburg (Wümme), Heidekreis und Verden	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	156	
Lage (Bodenrichtwert)	16,- €/m ² - 200,- €/m ²	86,- €/m ²
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre - 73 Jahre, i.d.R. GND – Alter in Jahren	53 Jahre
Wohnfläche	27 m ² - 110 m ²	68 m ²

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

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	53 Jahre
Lage (Bodenrichtwert)	86,- €/m ²
Wohnfläche	68 m ²
Kaufzeitpunkt	01.07.2012

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

13,0 (Vorjahr 12,8)

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

	Größe des Merkmals	Korrekturfaktor
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ²	0,87
	60 €/m ²	0,93
	80 €/m ²	0,99
	100 €/m ²	1,03
	120 €/m ²	1,08
	140 €/m ²	1,12
	160 €/m ²	1,16
	180 €/m ²	1,20
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	30 Jahre	0,72
	40 Jahre	0,84
	50 Jahre	0,97
	60 Jahre	1,10
	70 Jahre	1,25
Wohnfläche	30 m ²	0,81
	65 m ²	0,99
	100 m ²	1,14

Anwendungsbeispiel:

Es ist der Rohertragsfaktor für eine Eigentumswohnung mit folgenden Merkmalen zu ermitteln:

Lage (Bodenrichtwert): 120 €/m²
 wirtschaftl. Restnutzungsdauer: 60 Jahre Wohnfläche: 100 m²

Rohertragsfaktor des Normobjektes 13,0

Korrekturfaktor für Lage (Bodenrichtwert) 1,08

Korrekturfaktor für wirtschaftl. Restnutzungsdauer 1,10

Korrekturfaktor für Wohnfläche 1,14

Summe der Korrekturfaktoren 3,32

Anzahl der Korrekturfaktoren 3

Objektbezogener Rohertragsfaktor =

Rohertragsfaktor (Normobjekt) x (1 + Summe der Korrekturfaktoren – Anzahl der Korrekturfaktoren)

= 13,0 x (1 + 3,32 – 3) = 17,2

9.4.6 Erbbaurechte

Eigentumswohnungen auf Erbbaurechtsgrundstücken werden im Zuständigkeitsbereich selten gehandelt.

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 2012 insgesamt 36 (32 in 2011) 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, Garagen(plätze) oder Tiefgaragenstellplätze in Teileigentum liegen in den Landkreisen Verden, Rotenburg (Wümme) und Heidekreis aus den vergangenen fünf Jahren folgende Kauffälle vor:

Lage	Beschreibung	Spanne	Mittelwert
Landkreis Rotenburg (Wümme)	Garagen	2.100 – 9.500	5.860
Landkreis Heidekreis	Garagen	1.333 – 6.000	2.880
	Tiefgaragenstellplätze	4.500 – 12.500	6.580
Landkreis Verden	Stellplätze	500 – 2.000	980
	Garagen	2.500 – 10.000	5.180
	Tiefgaragenstellplätze	1.800 – 9.000	4.710

9.6 Mehrfamilienhäuser

Vertragsvorgänge und Geldumsatz

Landkreis Rotenburg (W.)	2008	2009	2010	2011	2012
Gesamtanzahl	5	17	18	31	18
Umsatz in Mio. €	2,5	12,1	4,5	8,9	3,5
Landkreis Heidekreis					
Gesamtanzahl	21	34	23	25	43
Umsatz in Mio. €	5,5	5,3	4,2	11,1	12,1
Landkreis Verden					
Gesamtanzahl	15	15	21	17	15
Umsatz in Mio. €	2,4	2,0	4,5	3,7	3,4

9.6.1 Preisniveau

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

Landkreis Rotenburg (Wümme)	2008	2009	2010	2011	2012
Anzahl	5	8	9	15	8
mittlere Wohnfläche m ²	931	293	354	552	288
mittleres Alter in Jahren	57	55	50	50	41
Durchschn. Kaufpreis in €	499.500	153.200	206.400	323.900	224.600
Kaufpreis/m ² Wohnfläche	517	567	606	555	751

Landkreis Heidekreis	2008	2009	2010	2011	2012
Anzahl	18	19	12	9	13
mittlere Wohnfläche m ²	498	312	452	498	494
mittleres Alter in Jahren	57	65	46	43	55
Durchschn. Kaufpreis in €	268.000	153.000	207.600	270.000	300.500
Kaufpreis/m ² Wohnfläche	502	500	475	584	614

Landkreis Verden	2008	2009	2010	2011	2012
Anzahl	3	6	7	3	5
mittlere Wohnfläche m ²	270	264	272	230	330
mittleres Alter in Jahren	59	111	71	66	74
Durchschn. Kaufpreis in €	156.000	124.000	184.700	160.700	187.200
Kaufpreis/m ² Wohnfläche	589	584	712	696	618

9.6.2 Liegenschaftszinssätze - landesweite Auswertung

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 01.11.2010 bis 31.10.2012.

Die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes erfolgte über die multiple Regressionsanalyse mit den Einflussgrößen Anzahl der Wohnungen je Gebäude und Lage (Bodenrichtwert).

Der Auswertung liegen 835 Kauffälle (444 Land und 391 Stadt) aus den Jahren 2011 und 2012 von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	835	
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 450 €/m ²	131 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 15	6
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	5 Jahre - 80 Jahre	36 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	1,35 €/m ² – 10,00 €/m ²	4,97 €/m ²

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

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

Für das Normobjekt in Niedersachsen ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

Land Niedersachsen 6,3 %

Der Einfluss der Kaufzeit hat sich als nicht signifikant ergeben.

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

	Größe des Merkmales	Korrekturfaktor
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	4	0,95
	6	1,00
	8	1,03
	10	1,06
	12	1,08
	14	1,08
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ²	1,16
	100 €/m²	1,00
	150 €/m ²	0,90
	200 €/m ²	0,83
	250 €/m ²	0,83
	300 €/m ²	0,73

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
Anzahl der Wohnungen:	4
Liegenschaftszinssatz des Normobjektes	6,3%
Korrekturfaktor für Lage (Bodenrichtwert)	0,83
Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen	0,95
Summe der Korrekturfaktoren	1,78
Anzahl der Korrekturfaktoren	2
Liegenschaftszinssatz =	
Liegenschaftszinssatz (Normobjekt) x (1 + Summe der Korrekturfaktoren – Anzahl der Korrekturfaktoren)	
4,9 % =	6,3% x (1 + 1,78 – 2)

Der Gutachterausschuss ist der Auffassung, dass es sachgerecht ist, die ermittelten Liegenschaftszinssätze auch für den Bereich des Gutachterausschusses Verden anzuwenden.

9.6.3 Rothertragsfaktoren – landesweite Auswertung

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

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

Der Auswertung liegen 835 Kauffälle (444 Land und 391 Stadt) aus den Jahren 2011 und 2012 von marktgängigen Objekten mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Ländlicher Raum	Durchschnitt	Großstädte und Großstadtrandlagen	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	444		391	
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² – 330,- €/m ²	71 €/m ²	48 €/m ² – 450 €/m ²	200 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 15	5	3 - 15	7
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	5 Jahre - 80 Jahre	37 Jahre	15 Jahre - 80 Jahre	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	1,35 €/m ² – 10,00 €/m ²	4,61 €/m ²	2,79 €/m ² – 9,69 €/m ²	5,38 €/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	2012
Ländlicher Raum	11,0	11,3	10,8	11,0	10,1	9,8	9,8	10,2
Großstädten und Großstadtrandlagen	11,8	11,6	12,4	11,3	11,3	11,4	11,5	12,1

9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Verkaufshallen, Bürogebäude

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

		2008	2009	2010	2011	2012
Wohn- und Geschäftshäuser	Anzahl	75	75	87	99	80
	Geldumsatz in Mio. €	21,4	13,8	17,6	25,2	15,7
Bürogebäude	Anzahl	15	21	8	10	14
	Geldumsatz in Mio. €	12,3	8,0	4,4	10,6	4,8
Warenhäuser	Anzahl	9	7	19	22	9
	Geldumsatz in Mio. €	11,2	124,6	23,1	23,7	0,9

9.7.1 Preisniveau

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

9.7.2 Liegenschaftszinssätze – landesweite Auswertung

Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

Die Auswertung des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen für Wohn- und Geschäftshäuser umfasst Kauffälle aus dem Zeitraum 01.11.2009 bis 31.10.2012.

Ein signifikanter Einfluss der Lage (ländlicher Raum / Großstadt, Großstadtrandlage) auf den Liegenschaftszinssatz konnte nicht festgestellt werden. Die Ermittlung von Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor erfolgt daher über die Bildung des einfachen arithmetischen Mittels.

Der Auswertung liegen 236 Kauffälle von marktgängigen Objekten mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	236	
Lage (Bodenrichtwert)	20,- €/m ² - 760,- €/m ²	168,- €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	105 m ² - 1.200 m ²	437 m ²
Baujahr	1900 – 1999	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre – 77 Jahre	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,12 €/m ² - 14,29 €/m ²	5,38 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	20 % - 79 %	42 %

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

7,4 % (Vorjahr 6,9 %)

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

Liegenschaftszinssatz für Verkaufshallen (Discounter) und Verbrauchermärkte

Die Auswertung des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen für Verkaufshallen (Discounter) umfasst Kauffälle aus dem Zeitraum 01.11.2008 bis 31.10.2012.

Der Auswertung lagen 31 Kauffälle von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Land Niedersachsen	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	31	
Lage (Bodenrichtwert)	20,- €/m ² - 270,- €/m ²	82,- €/m ²
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	837 m ² - 1.937 m ²	1.237 m ²
Baujahr	1965 – 2012	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre - 60 Jahre	39 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,50 €/m ² - 16,20 €/m ²	9,57 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	100 %	

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

7,0 % (Vorjahr 6,5 %)

Liegenschaftszinssätze für Bürogebäude

Die Auswertung des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen für Bürogebäude umfasst Kauffälle aus dem Zeitraum 01.11.2009 bis 31.10.2012.

Der Auswertung lagen 40 Kauffälle von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Land Niedersachsen	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	40	
Lage (Bodenrichtwert)	20,- €/m ² - 850,- €/m ²	219,- €/m ²
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	90 m ² - 4.668 m ²	1.140 m ²
Baujahr	1950 - 2002	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre – 69 Jahre	40 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,36 €/m ² - 18,00 €/m ²	6,80 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	80 % - 100 %	99 %

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

7,1 % (Vorjahr 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 – landesweite Auswertung

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: 10,1 (Vorjahr 10,5)

für Verkaufshallen (Discounter): 11,7 (Vorjahr 12,3)

für Bürogebäude: 11,5 (Vorjahr 11,0)

9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude

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

		2008	2009	2010	2011	2012
Produktionsgebäude	Anzahl	20	17	35	33	46
	Geldumsatz in Mio. €	9,5	7,7	12,0	16,0	16,2
Lagergebäude	Anzahl	6	5	6	3	14
	Geldumsatz in Mio. €	0,5	0,6	0,7	0,5	2,3

9.9 Sonstige bebaute Objekte

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

9.9.1 Resthöfe, Bauernhäuser

Im Falle der Aufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebes werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Regel als Stückländereien getrennt von der Hofstelle veräußert. In diesen Fällen wird die Hofstelle mit Wohn- und Nebengebäuden als Resthof bezeichnet und dient i.d.R. zukünftig ausschließlich zu Wohnzwecken. Eine Kaufstatistik für den jeweiligen Landkreis ist den folgenden Tabellen zu entnehmen.

Die über die Jahre geringe Schwankungsbreite des mittleren Kaufpreises sollte nicht darüber hinweg täuschen, dass der Kaufpreis eines Resthofes im Einzelfall stark von individuellen Lage- und Gebäudemerkmalen abhängt.

<u>Landkreis Rotenburg (Wümme)</u>	2008	2009	2010	2011	2012
Anzahl	24	34	33	66	67
Kaufpreise in € von / bis	20.000 / 585.000	40.000 / 295.000	27.000 / 745.000	8.500 / 628.000	12.000 / 550.000
mittlerer Kaufpreis in €	152.000	121.000	168.000	128.500	134.000
Flächengrößen in m ² von / bis	1.150 – 82.300	1.000 – 40.850	750 / 175.000	620 / 59.200	620 / 74.000
mittlere Flächengröße in m ²	14.000	10.200	19.300	14.400	11.900

<u>Landkreis Heidekreis</u>	2008	2009	2010	2011	2012
Anzahl	6	2	17	5	28
Kaufpreise in € von / bis	120.000 / 1.100.000	84.000 / 220.000	40.000 / 250.000	60.000 / 460.000	35.000 / 430.000
mittlerer Kaufpreis in €	329.000	152.000	113.000	187.000	160.000
Flächengrößen in m ² von / bis	1.600 / 7.300	1.600 / 13.000	1.600 / 9.000	2.000 / 16.000	1.100 / 43.000
mittlere Flächengröße in m ²	4.400	7.200	3.900	4.500	10.400

<u>Landkreis Verden</u>	2008	2009	2010	2011	2012
Anzahl	4	8	10	22	30
Kaufpreise in € von / bis	98.000 / 140.000	50.000 / 374.000	66.000 / 600.000	63.000 / 600.000	25.000 / 365.000
mittlerer Kaufpreis in €	110.000	152.000	209.000	182.000	152.000
Flächengrößen in m ² von / bis	950 / 25.000	1.650 / 8.400	950 / 50.000	650 / 44.000	890 / 135.000
mittlere Flächengröße in m ²	12.200	4.200	10.300	10.700	12.600

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 2012 wechselten insgesamt 26 Wochenendhäuser (2011: 25) bei stark unterschiedlichen Grundstücksgrößen mit einem Geldvolumen von insgesamt 1,5 Mio. € den Eigentümer. 11 Kauffälle konnten für die folgende Kaufpreisuntersuchung in Bezug auf das Baujahr und die Wohnfläche herangezogen werden.

Beschreibung	Spanne	Mittelwert
Grundstücksgröße	630 bis 3.927 m ²	1.362 (2.159) m ²
Baujahr	1959 bis 1979	1973 (1975)
Größe der Wohnfläche	25 bis 95 m ²	65 (67) m ²
Kaufpreis	25.000,- bis 108.000,- €	65.500,- (73.800,-) €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	538,- bis 1.813,- €/m ²	1.065,- (1.086,-) €/m ²

Landkreis Heidekreis

Im Berichtsjahr wechselten 24 Wochenendhäuser (2011: 27) für insgesamt 1,1 Mio. € den Eigentümer. 10 Kauffälle konnten für die folgende Auswertung herangezogen werden.

Beschreibung	Spanne	Mittelwert
Grundstücksgröße	362 bis 1.952 m ²	792 (868) m ²
Baujahr	1954 bis 1994	1972 (1980)
Größe der Wohnfläche	42 bis 90 m ²	65 (64) m ²
Kaufpreis	22.000,- bis 92.000,- €	53.100,- (51.000,-) €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	440,- bis 1.357,- €	835,- (830,-) €

Landkreis Verden

2012 wurden 8 Wochenendhäuser (im Vorjahr 3) mit einem Geldvolumen von 0,6 Mio. € verkauft. 3 Kauffälle konnten für die folgende Kaufpreisuntersuchung in Bezug auf das Baujahr und die Wohnfläche herangezogen werden.

Beschreibung	Spanne	Mittelwert
Grundstücksgröße	*)	615 (2.678) m ²
Baujahr	*)	1993 (1974)
Größe der Wohnfläche	*)	60 (43) m ²
Kaufpreis	*)	88.300,- (43.000,-) €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	*)	1.448,- (1.164,-) €

*) 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 2.000 Mietverhältnisse aus dem Jahr 2012 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 **Wohnfläche** (in m²) und **Lage** (Bodenrichtwert), bezogen auf eine Wohnung des Norm**Baujahres 1980**, aus. Abweichungen von dem Normbaujahr 1980 sind durch eine Korrektur (Diagramm 2) zu berücksichtigen.

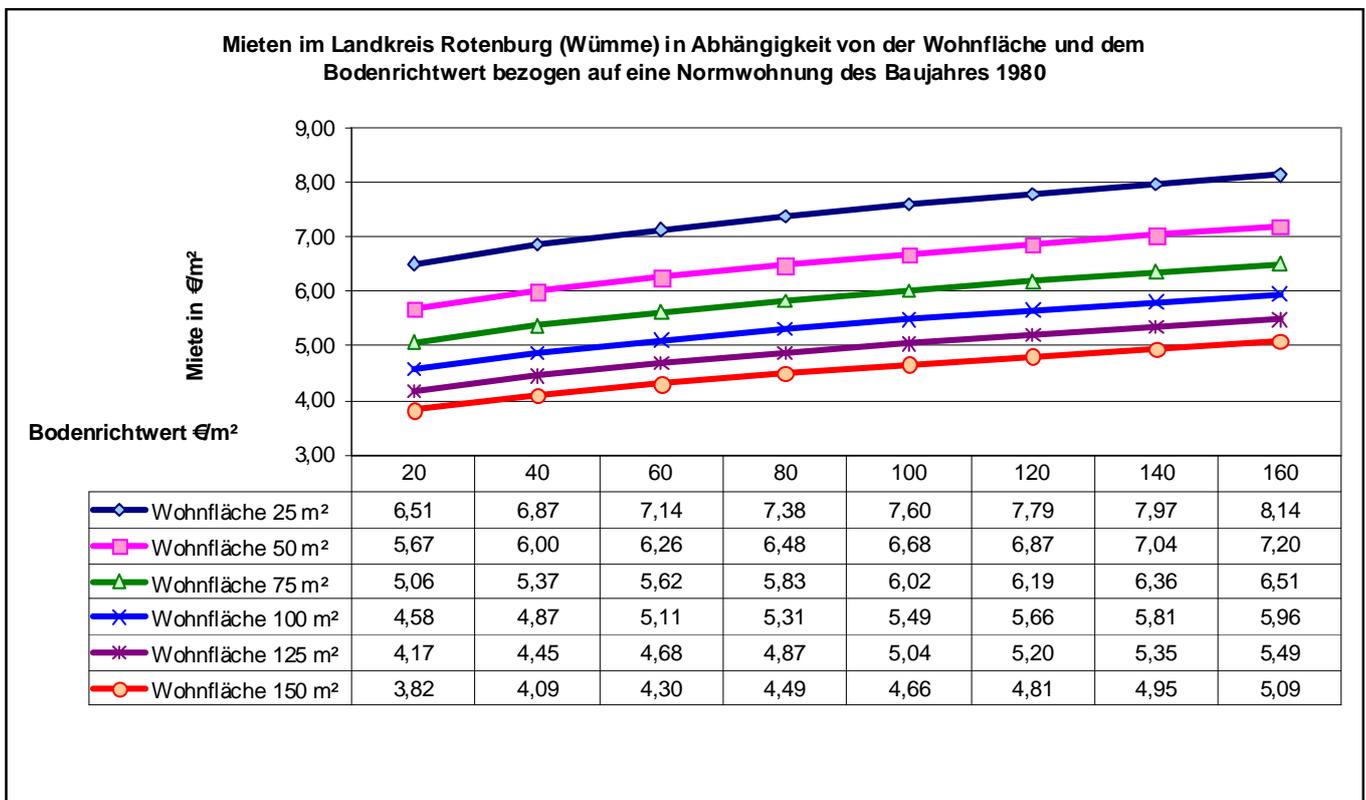
Im Regelfall ist als **Baujahr** das Jahr der Fertigstellung des Wohngebäudes anzunehmen. Grundlegend modernisierte Wohnungen sind in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Wohnung durchgreifend modernisiert wurde. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung 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.

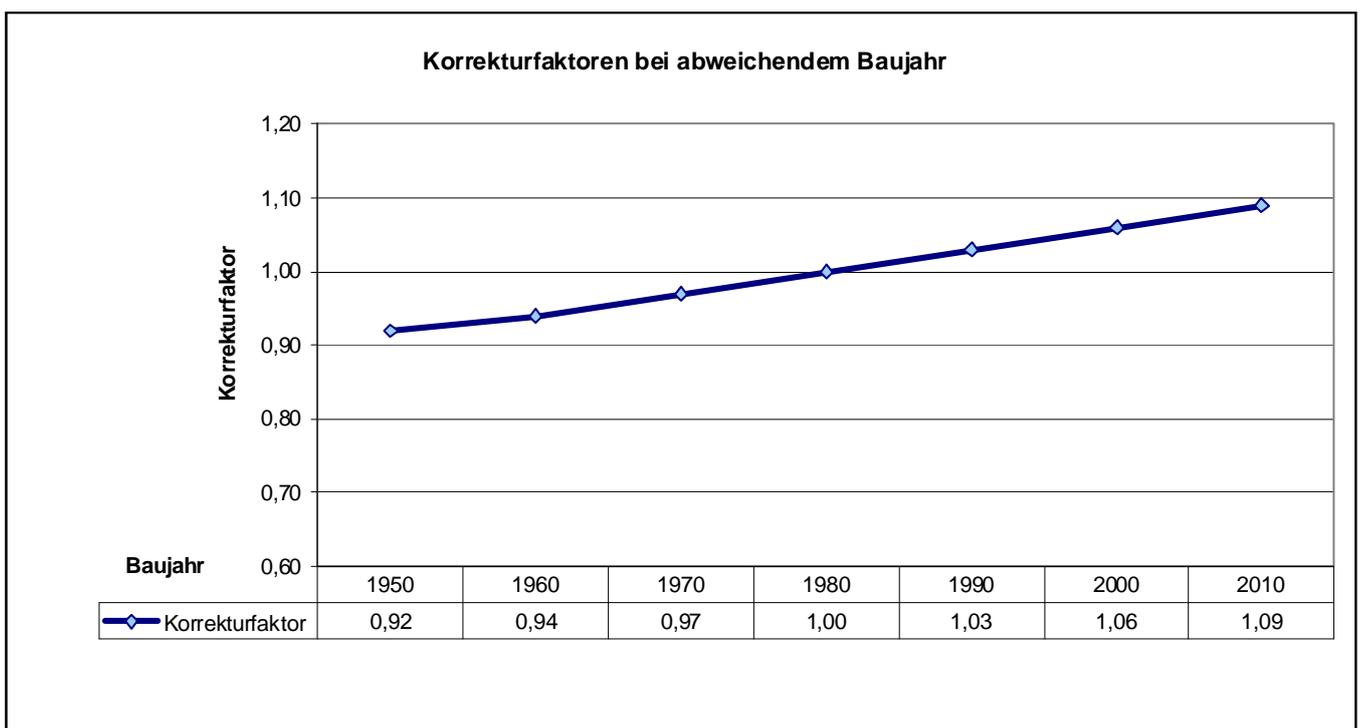
Anwendungsbeispiel	
Welche monatliche Miete ergibt sich für eine 75 m ² große Wohnung in einem Gebäude des Baujahres 1970 mit einer Lagewertigkeit von 60 €/m ² (Bodenrichtwert)?	
Basiswert (75 m ² ; Richtwert: 60 €/m ²): <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	5,62 €/m ²
Korrekturfaktor für Baujahr (1970):	0,97
Durchschnittlicher monatlicher Mietwert der Wohnung:	$5,62 \text{ €/m}^2 \times 0,97 \times 75 \text{ m}^2 \sim 409 \text{ €}$, gerundet 410 €

Mietzinsübersicht für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

Basiswerte in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert (Lagewert)



Abhängigkeit vom Baujahr



10.1.2 Landkreis Heidekreis

Dem Gutachterausschuss liegen Mietangaben aus dem Landkreis Heidekreis 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 1976 und auf eine mittlere Größe der Wohnanlage von 11 Wohnungen, aus. Abweichungen vom Baujahr der Vergleichswohnung oder von der Größe der Wohnanlage sind durch entsprechende Korrekturen (zweites und drittes Diagramm) zu berücksichtigen.

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

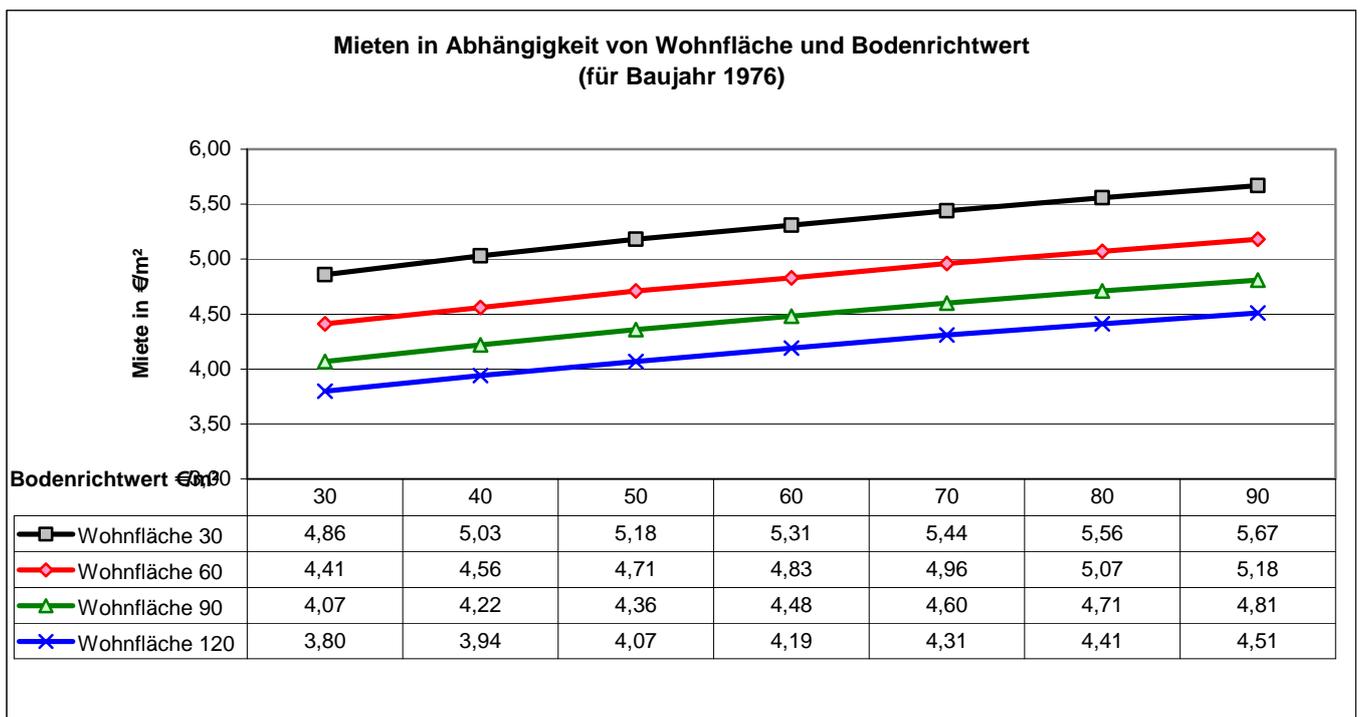
Der **Ausstattungsstandard** der Wohnungen ist ein weiteres, den Mietpreis wesentlich bestimmendes Merkmal. Die Angaben beziehen sich auf die heute als üblich anzusehende Ausstattung mit Zentral- bzw. Sammelheizung und Sanitäreinrichtungen (Bad bzw. Duschbad). Für Wohnungen mit schlechterer Ausstattung,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

Die Stichprobe für den Landkreis Heidekreis umfasst 360 Mietfälle aus den Jahren 2008 bis 2012.

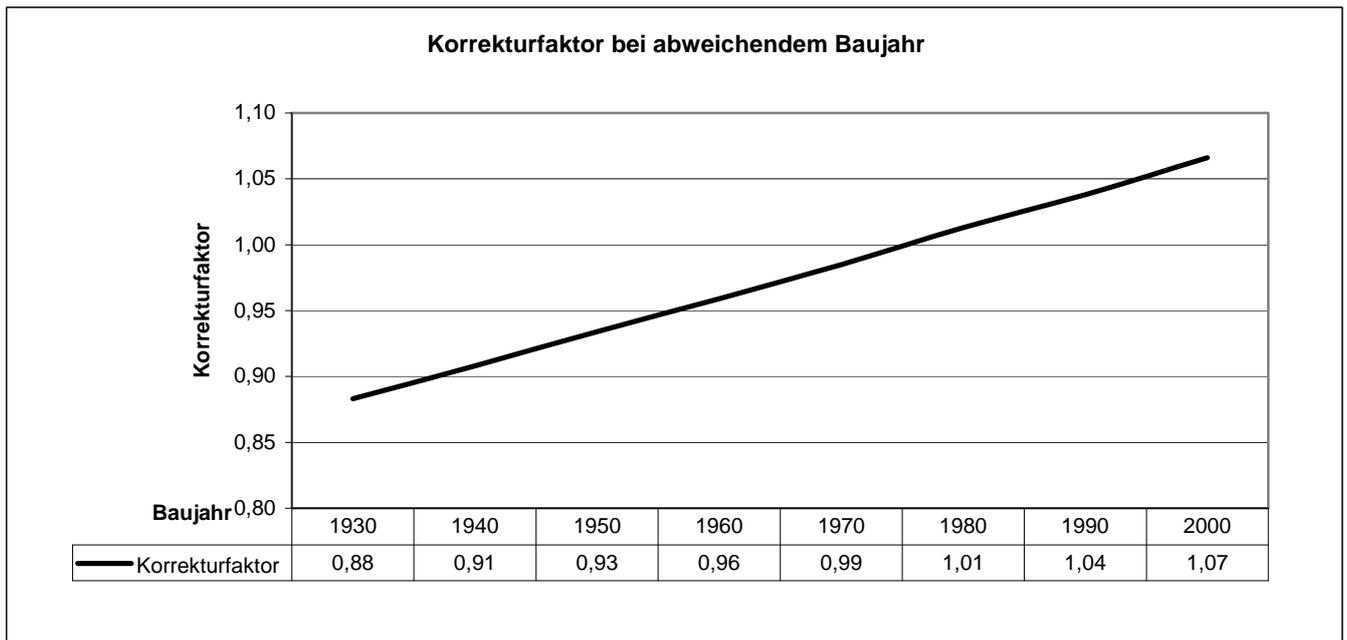
Die hier angegebenen Durchschnittsmieten stellen keinen Mietspiegel im Sinne der §§ 558 c und des BGB dar oder ersetzen diesen.

Anwendungsbeispiel (s. o. in Nr. 10.1.1)

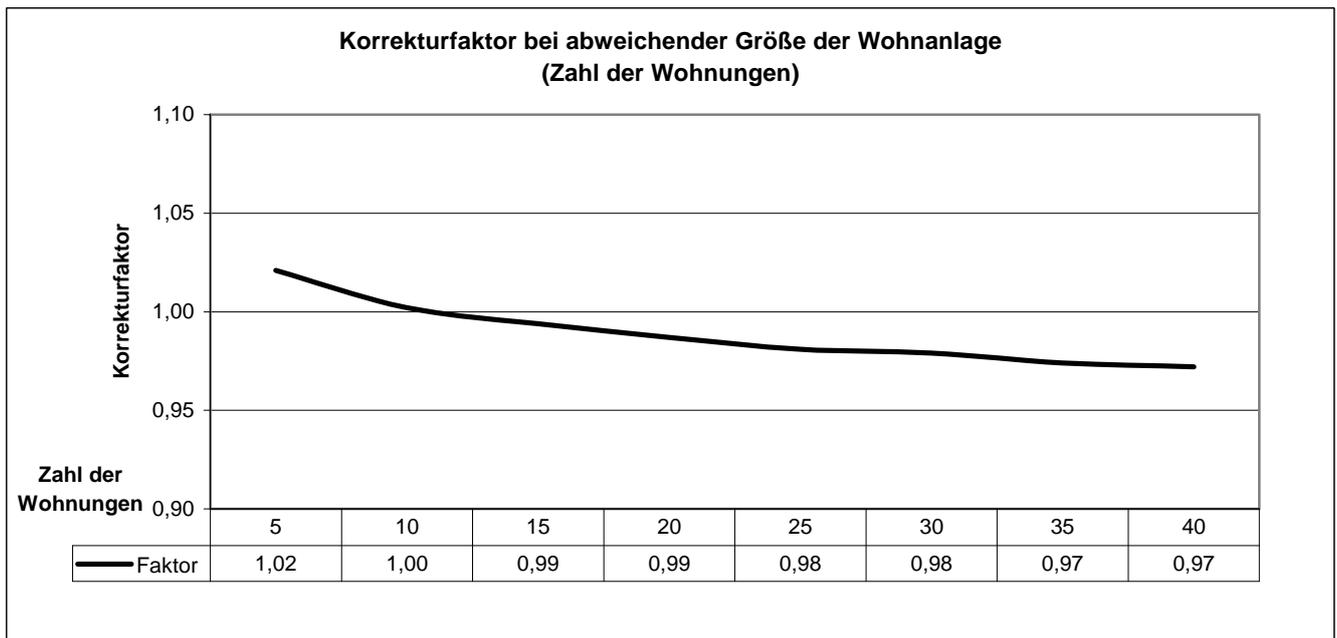
Basiswerte in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert (Lagewert)



Abhängigkeit vom Baujahr



Abhängigkeit von der Anzahl der Wohnungen in der Wohnanlage



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 01.01.2013 einen Mietspiegel für die Stadt Verden und die Umlandgemeinden.

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 1977, 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.

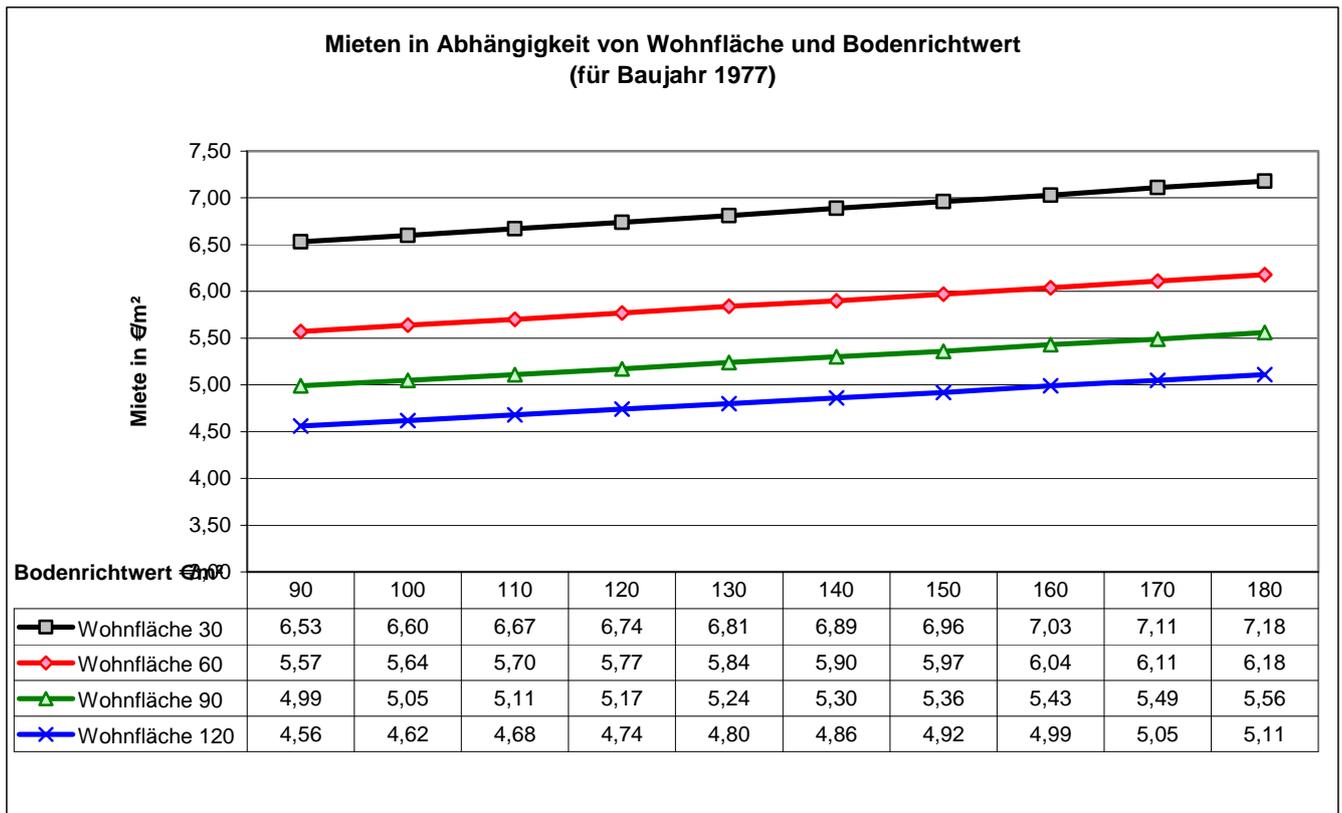
Der **Ausstattungsstandard** der Wohnungen ist ein weiteres, den Mietpreis wesentlich bestimmendes Merkmal. Die Angaben beziehen sich auf die heute als üblich anzusehende Ausstattung mit Zentral- bzw. Sammelheizung und Sanitäreinrichtungen (Bad bzw. Duschbad). Für Wohnungen mit schlechterer Ausstattung,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

Die Stichprobe für den Landkreis Verden umfasst 212 Mietfälle aus den Jahren 2007 bis 2012.

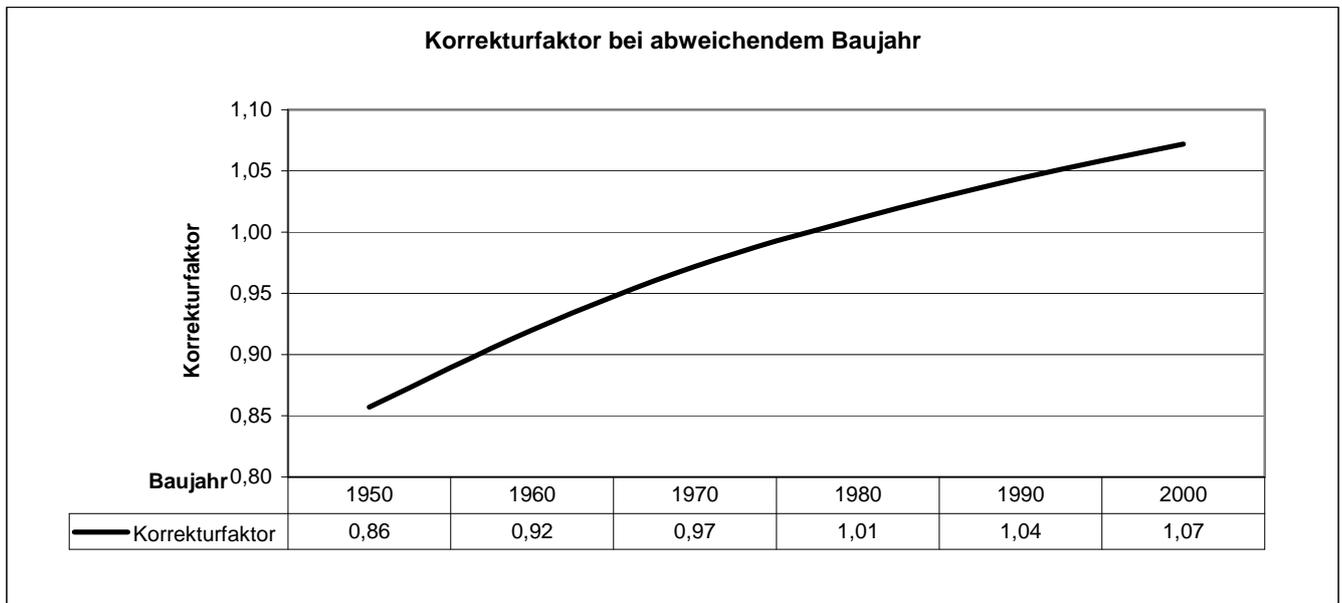
Die hier angegebenen Durchschnittsmieten stellen keinen Mietspiegel im Sinne der §§ 558 c und des BGB dar oder ersetzen diesen.

Anwendungsbeispiel (s. o. in Nr. 10.1.1)

Basiswerte in Abhängigkeit von der Wohnfläche und vom Bodenrichtwert (Lagewert)



Abhängigkeit vom Baujahr



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 e.V.
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 2011 - 2012 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
230	100	610	29	4,5	140	100	200	35	4,5

Weitere Informationen erteilen:

Landvolk Niedersachsen
Kreisverband Lüneburger Heide
Düshorner Straße 25
29683 Bad Fallingbostal
☎ 05162 / 903 - 100

Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Außenstelle Soltau-Fallingbostal
Düshorner Straße 25
29683 Bad Fallingbostal
☎ 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 76 Pachtverträge für Ackerland und 29 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								
340,-	150,-	620,-	340,-	200,-	600,-	430,-	310,-	620,-

Grünland

unter 40 Bodenpunkten			40 – 60 Bodenpunkte			über 60 Bodenpunkte		
Ø	Min	Max	Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
Euro pro ha								
150,-	100,-	200,-	220,-	170,-	290,-	230,-	190,-	420,-

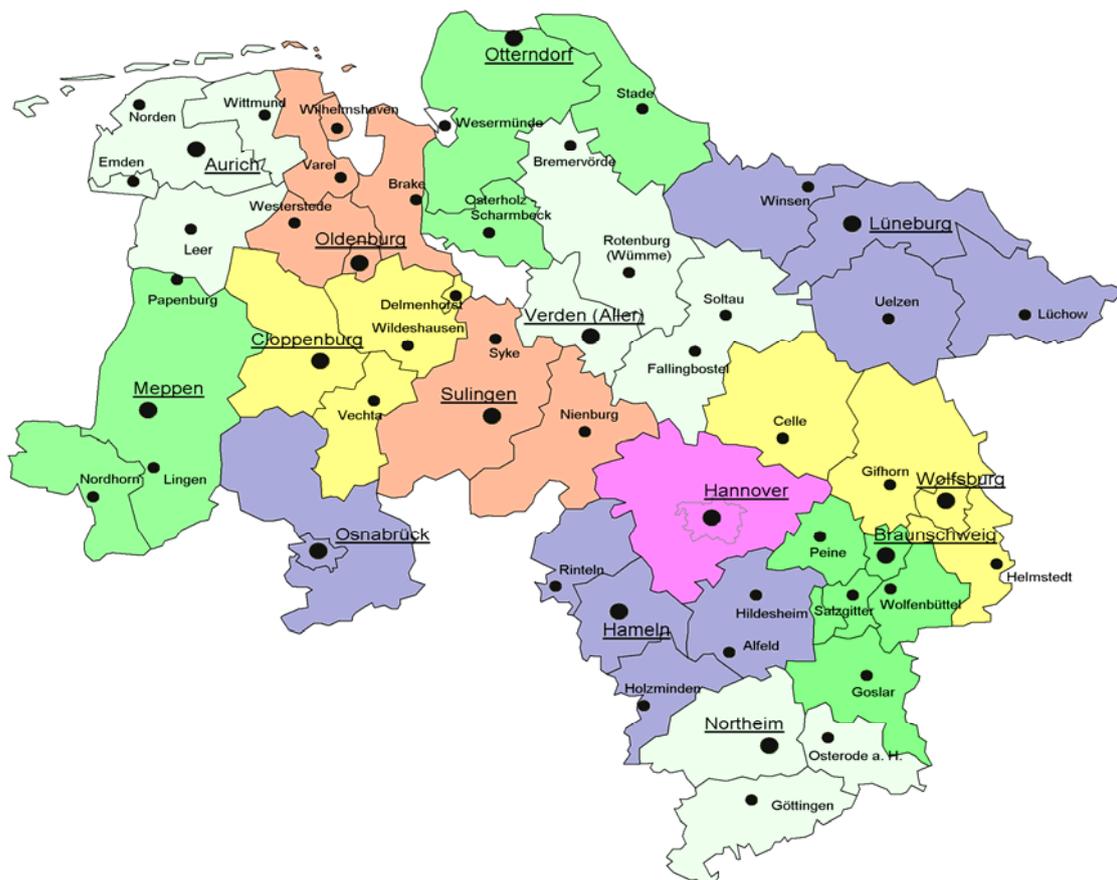
11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

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)	2.237	-1	645	16	104	-5	18	-42	767	10	38	-22	158	-10
Heidekreis	1.638	6	526	6	118	37	37	43	687	13	40	-13	93	-11
Verden	1.927	10	479	12	136	-10	15	-12	630	6	30	-33	87	-3

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)	270	19	6	-14	353	-12	61	30	13	333	526	-2	7	-81	38	-46
Heidekreis	203	5	14	-44	230	9	29	12	6	-45	306	19	2	-33	28	-58
Verden	345	3	32	39	429	42	61	126	1	-67	286	0	8	33	18	-53

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)	200	-6	87	19	11	1	4	-61	102	9	9	-58	24	-29
Heidekreis	153	-4	65	8	11	42	12	-8	88	8	9	-47	15	-26
Verden	242	0	86	21	19	-6	3	-8	107	14	14	-43	29	-22

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)	26	22	1	-23	14	-2	6	56	0	586	17	-27	0	-91	2	-20
Heidekreis	15	-4	1	-69	10	19	4	177	0	-82	10	0	0	-43	1	56
Verden	36	2	1	-88	36	51	8	77	0	-35	10	-8	0	254	1	47

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)	1.619	-28	120	7	5	3	2	-54	127	4	8	-51	152	-14
Heidekreis	1.150	-4	68	23	6	56	7	-54	82	9	7	-18	72	54
Verden	872	-7	58	-20	5	-14	2	-35	66	-20	8	-24	66	-15

Region Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bau- land							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Rotenburg (Wümme)	41	3	63	78	2	205	1.155	-34	0	-84	71	-43
Heidekreis	25	33	26	89	1	-50	905	-10	0	-69	32	51
Verden	46	13	41	99	0	-87	624	-9	4	34	17	21

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 (bis Ende 2012)

stellvertretende Vorsitzende

Böhmermann, Doris

Elbers, Gert

Klein, Georg

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, 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
