

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



Grundstücks- marktbericht 2014



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden

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

Grundstücksmarktbericht 2014

Landkreis Rotenburg (Wümme)
Landkreis Heidekreis
Landkreis Verden



Niedersachsen

Beschluss

Der Inhalt des Grundstücksmarktberichtes 2014, der das Marktgeschehen des Jahres 2013 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 2013 und im Januar 2014 beschlossen.

- Herausgeber: © 2014 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden
- Geschäftsstelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Verden
Katasteramt Rotenburg
Ulmenweg 9
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: +49 4261 74-247 **Fax:** +49 4261 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.: +49 4261 74-247 **Fax:** +49 4261 74-280
E-Mail: georg.klein@lgl.niedersachsen.de
- Wilfried zum Berge, stellv. Vorsitzender
Katasteramt Soltau
Birkenstraße 15
29614 Soltau
Tel.: +49 5191 806-25 **Fax:** +49 5191 806-49
E-Mail: wilfried-zum.berge@lgl.niedersachsen.de
- Annette Reese
Katasteramt Verden
Eitzer Straße 34
27283 Verden
Tel.: +49 4231 808-102 **Fax:** +49 4231 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,- € 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	Erbbaurechtsgrundstücke.....	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	63
9.2.5	Erbbaurechte.....	70
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	71
9.3.1	Preisniveau	72
9.3.2	Preisentwicklung	74
9.3.3	Sachwertfaktoren	75
9.3.4	Vergleichsfaktoren	81
9.3.5	Erbbaurechte.....	88
9.4	Wohnungseigentum	89
9.4.1	Preisniveau	90
9.4.2	Preisentwicklung	92
9.4.3	Vergleichsfaktoren	94
9.4.4	Liegenschaftszinssätze im Geschäftsbereich.....	100
9.4.5	Rohertragsfaktoren im Geschäftsbereich	102
9.4.6	Erbbaurechte.....	104
9.5	Teileigentum.....	105
9.6	Mehrfamilienhäuser.....	106
9.6.1	Preisniveau	106
9.6.2	Liegenschaftszinssätze - landesweite Auswertung	107
9.6.3	Rohertragsfaktoren – landesweite Auswertung	110
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Verkaufshallen, Bürogebäude.....	112
9.7.1	Preisniveau	112
9.7.2	Liegenschaftszinssätze – landesweite Auswertung.....	112
9.7.3	Rohertragsfaktoren – landesweite Auswertung	114
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude	115
9.9	Sonstige bebaute Objekte.....	115
9.9.1	Resthöfe, Bauernhäuser.....	115
9.9.2	Wochenendhausgrundstücke	116
10	Mieten, Pachten.....	117
10.1	Mieten.....	117
10.1.1	Landkreis Rotenburg (Wümme).....	117
10.1.2	Landkreis Heidekreis.....	119
10.1.3	Landkreis Verden	121
10.2	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	123
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses.....	124
	Anhang 1: Umsatzzahlen	126
	Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse.....	127
	Anhang 3: Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Verden.....	130

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 in diesem Bereich 2013 5.702 Vertragsvorgänge registriert. Nach einem Umsatzplus im Vorjahr ist dies ein Rückgang um 100 Kauffälle oder rd. 2 %. Der Geldumsatz ist dagegen um rd. 17 % auf rd. 692 Mio. € gestiegen. Beim Flächenumsatz betrug der Anstieg 325 ha (+ 9 %).

Die Umsatzveränderungen sind jedoch nicht gleichmäßig auf die Landkreise verteilt. Der Rückgang der Vertragszahlen ist im Wesentlichen auf das Ergebnis des Landkreises Verden (- 103 Verträge) zurückzuführen. Der Geldumsatz ist in allen drei Landkreisen gestiegen, wobei die deutlichste Steigerung mit rd. 51 Mio. € (+ 26 %) im Landkreis Rotenburg (Wümme) stattfand. Beim Flächenumsatz sticht der Landkreis Heidekreis mit einem Minus von 176 ha (- 15 %) hervor, während insbesondere im Landkreis Rotenburg (Wümme) eine deutliche Steigerung von 26 % oder rd. 425 ha zu verzeichnen ist.

Im Landkreis Rotenburg (Wümme) wurden im Berichtsjahr 389 Kauffälle von **Wohnbaulandflächen** registriert, 36 mehr als im Vorjahr (+ 10 %). Im Landkreis Verden wurden 419 Kauffälle registriert, das sind 10 weniger als 2012 (- 2 %). Im Heidekreis ist mit 254 Kauffällen wie im Vorjahr ein positiver Trend mit einem Plus von 11 % zu beobachten.

Die gezahlten mittleren Preise inkl. Erschließungskosten bewegen sich dabei in allen drei Landkreisen weitestgehend auf dem Vorjahresniveau. Der belebte Baulandhandel ist auch in 2013 somit nicht auf die Preise durchgeschlagen, die seit etwa zehn Jahren kaum eine Bewegung nach oben oder unten erkennen lassen.

Der aktuelle Teilmarkt für **land- und forstwirtschaftliche Grundstücke** ist geprägt durch das Missverhältnis einer ständig wachsenden Nachfrage nach einem nicht vermehrbaren Wirtschaftsgut. Die Flächenumsätze sind in der Gesamtheit der drei Landkreise im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Regional unterschiedlich steigen die Preise seit Jahren kontinuierlich an.

Ursächlich für die Preissteigerungen 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 zweithöchste Anlagendichte im Land Niedersachsen auf (Quelle: 3N Kompetenzzentrum Biogasinventur 2012 – Stand 31.12.2011). Zusätzlich preistreibend wirkt sich hier die Landinanspruchnahme durch mehrere Straßenbauprojekte (A 1-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 **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern** dominiert. Die Jahresumsätze in diesem Marktsegment unterliegen nur geringen Schwankungen. Im Vergleich zum Vorjahr wurden im Landkreis Rotenburg (Wümme) - 3 %, im Landkreis Verden - 4 % und im Landkreis Heidekreis 8 % mehr Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft.

Im dichter besiedelten Landkreis Verden kommt **Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen** ein größerer Marktanteil zu als in den beiden anderen Landkreisen. Während im Landkreis Heidekreis die Anzahl der Verträge im Vergleich zum Vorjahr stark abgenommen hat (- 16 %), haben die Marktanteile im Landkreis Rotenburg (Wümme) (+ 2 %) und im Landkreis Verden (- 4 %) nur minimale Änderungen erfahren.

Seit 2010 steigen die Preise für Wohnimmobilien allgemein in den drei Landkreisen wieder leicht an, nachdem über zehn Jahre ein Preisrückgang zu beobachten war. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Einfamilienhäuser sind gegenüber dem Vorjahr um 6 % im Landkreis Heidekreis, um 2 % im Landkreis Rotenburg (Wümme) und um 3 % 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 Einfamilien-

hausgrundstücks, bzw. einer Eigentumswohnung, einfließen. Die deutlich ansteigenden Kauffallzahlen und sonstige registrierte Kaufumstände im Marktsegment Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser 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 2013 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 2013, 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 01.11.2012 und endet am 31.10.2013.**

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

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

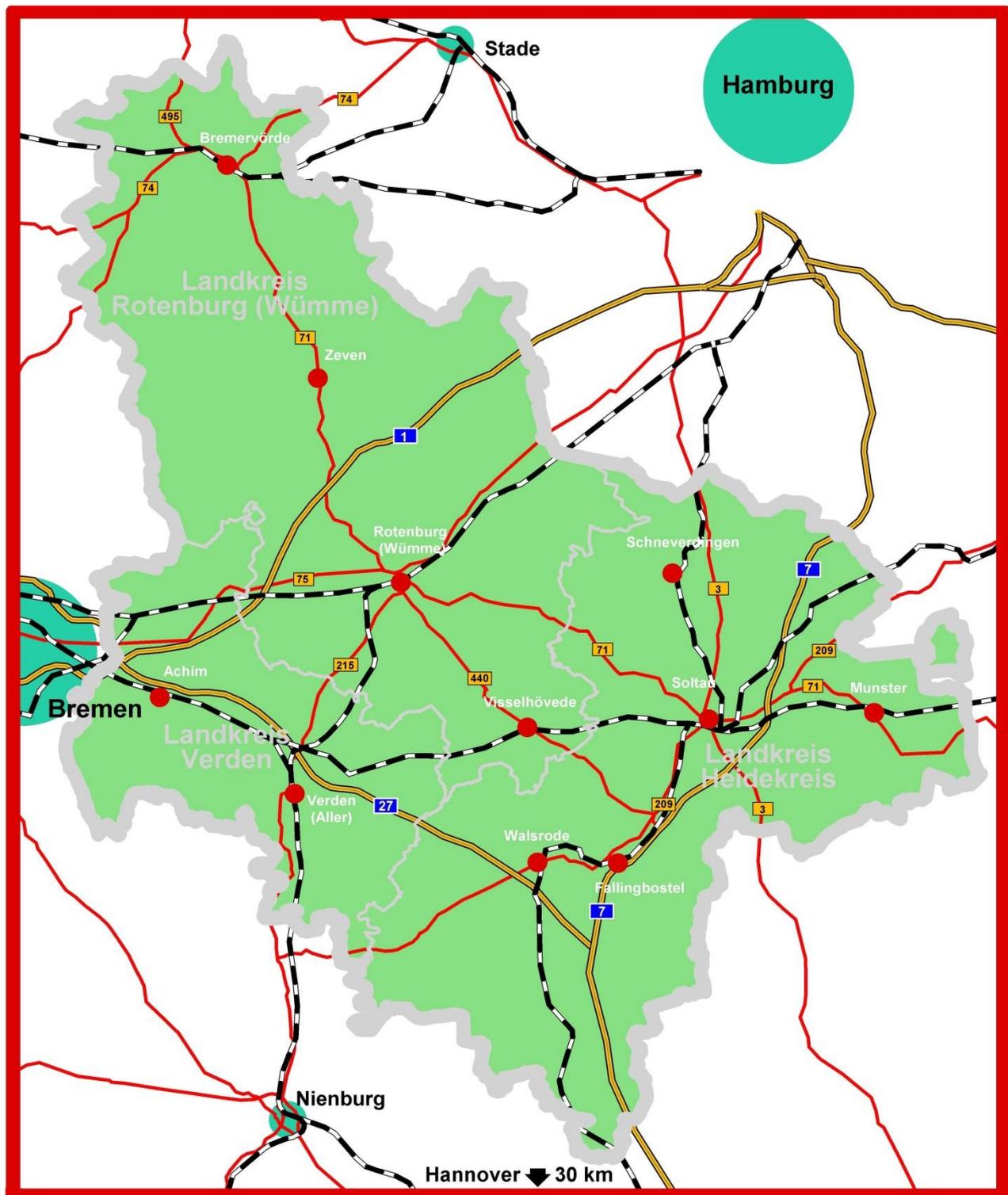
Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden zudem die Kaufpreise von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z. B. den finanziellen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

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

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen



Der **Amtsbezirk** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Verden im Herzen Niedersachsens (Landkreise Verden, Rotenburg (Wümme) und Heidekreis) umfasst weite Teile der Lüneburger Heide und erstreckt sich vom Urstromtal der Weser und Aller nach Norden bis nach Bremervörde im Zentrum des Elbe-Weser-Raumes. Die glazial und postglazial geformte Landschaft mit teilweise bewaldeten und ausgedehnten Geestrücken, im Wechsel mit Hoch- und Niedermooren, bot dem Menschen früher nur karge landwirtschaftliche Ertragsbedingungen, sodass bis heute eine vielfach unzersiedelte Landschaft anzutreffen ist. Allerdings wurde und wird die Besiedlung durch die heute als gering empfundenen Großstadt-Entfernungen geprägt und verändert. Der Landkreis Verden grenzt im Westen unmittelbar an die Stadt Bremen; im Nordosten und Süden reichen die Landkreise Rotenburg (Wümme) und Heidekreis jeweils bis auf 25 km an die hamburgische, bzw. hannoversche Stadtgrenze, heran. Auch begünstigt durch die sehr gut ausgebauten Verkehrsverbindungen dorthin, die Autobahnen A 1, A 7 und A 27 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. Das könnte sich durch den Bau der Küstenautobahn A 20 verbessern. 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 B 71 / B 440 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 A 7, die das Kreisgebiet in voller Länge durchquert. Auch die A 27, die die A 7 mit Bremen und der Küste bzw. den Häfen verbindet, gewinnt zunehmend an Bedeutung.

3.1.1 Bevölkerung

In insgesamt 33 Kommunen, davon in jeweils elf Städten, Samtgemeinden und Einheitsgemeinden, und dem gemeindefreien Bezirk Osterheide leben insgesamt ca. 430.000 Menschen. Im niedersächsischen Vergleich sind die Landkreise Rotenburg (Wümme) und Heidekreis sehr dünn, der kleinere Landkreis Verden überdurchschnittlich dicht besiedelt. Die bevölkerungsreichste Stadt mit rd. 30.000 Einwohnern ist Achim vor den Toren Bremens. Weitere fünf Städte haben über 20.000 Einwohner.

Die folgenden Tabellen, herausgegeben vom Landesbetrieb für Statistik Niedersachsen (LSN), geben Auskunft über Fläche und Bevölkerung der drei Landkreise. Der demografische Wandel macht sich zunehmend bemerkbar. In den drei Landkreisen mit Ausnahme weniger Kommunen ist die aktuelle Bevölkerungsentwicklung negativ.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km ² 31.12.2013	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		30.06.2012	30.06.2013		
Bremervörde, Stadt	150,18	18.502	18.657	+ 155	124
* Geestequelle	140,47	6.439	6.431	- 8	46
Gnarrenburg	122,91	9.163	9.145	- 18	74
* Selsingen	226,35	9.430	9.513	+ 83	42
* Sittensen	138,74	10.878	10.836	- 42	78
* Tarmstedt	186,65	10.714	10.670	- 44	57
* Zeven	253,79	22.710	22.555	- 155	89
* Bothel	148,68	8.506	8.170	- 336	55
* Fintel	121,92	7.373	7.319	- 54	60
Rotenburg (W.), Stadt	99,00	21.783	21.020	- 763	212
Scheeßel	149,69	12.734	13.019	+ 285	87
* Sottrum	173,00	14.253	14.258	+ 5	82
Visselhövede, Stadt	158,87	10.124	9.979	- 145	63
Landkreis Rotenburg (Wümme)	2.070,26	162.609	161.572	- 1.037	78

Landkreis Heidekreis

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km ² 31.12.2013	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		30.06.2012	30.06.2013		
* Ahlden	84,80	6.944	6.995	+ 51	82
Bispingen	128,12	6.175	6.234	+ 59	49
Bomlitz	64,07	6.875	6.946	+ 71	108
Bad Fallingb., Stadt	63,49	11.272	10.678	- 594	168
Munster, Stadt	193,41	16.080	14.933	- 1.147	77
Neuenkirchen	96,70	5.578	5.532	- 46	57
Osterheide (Gmde.fr.Bez.)	177,99	740	626	- 114	4
* Rethem/Aller	108,67	4.561	4.596	+ 35	42
Schneverdingen, Stadt	234,59	18.842	18.683	- 159	80
* Schwarmstedt	140,97	12.088	12.183	+ 95	86
Soltau, Stadt	203,24	21.786	21.163	- 623	104
Walsrode, Stadt	270,72	23.890	23.363	- 527	86
Wietzendorf	106,89	4.033	4.088	+ 55	38
Landkreis Heidekreis	1.873,66	138.864	136.020	- 2.844	73

Landkreis Verden

Stadt / Gemeinde * Samtgemeinde	Fläche km ² 31.12.2013	Einwohner am		Veränderung zum Vorjahr	Einwohner pro km ²
		30.06.2012	30.06.2013		
Achim, Stadt	68,01	30.276	29.796	- 480	438
Dörverden	83,28	9.068	9.017	- 51	108
Kirchlinteln	174,16	10.250	10.074	- 176	58
Langwedel, Flecken	76,12	14.557	14.411	- 146	189
Ottersberg, Flecken	99,07	12.084	12.222	+ 138	123
Oyten	63,44	15.515	15.379	- 136	242
* Thedinghausen	152,29	14.714	14.724	+ 10	97
Verden (Aller), Stadt	71,59	26.688	26.568	- 120	371
Landkreis Verden	787,95	133.152	132.191	- 961	168

3.1.2 Flächennutzung

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

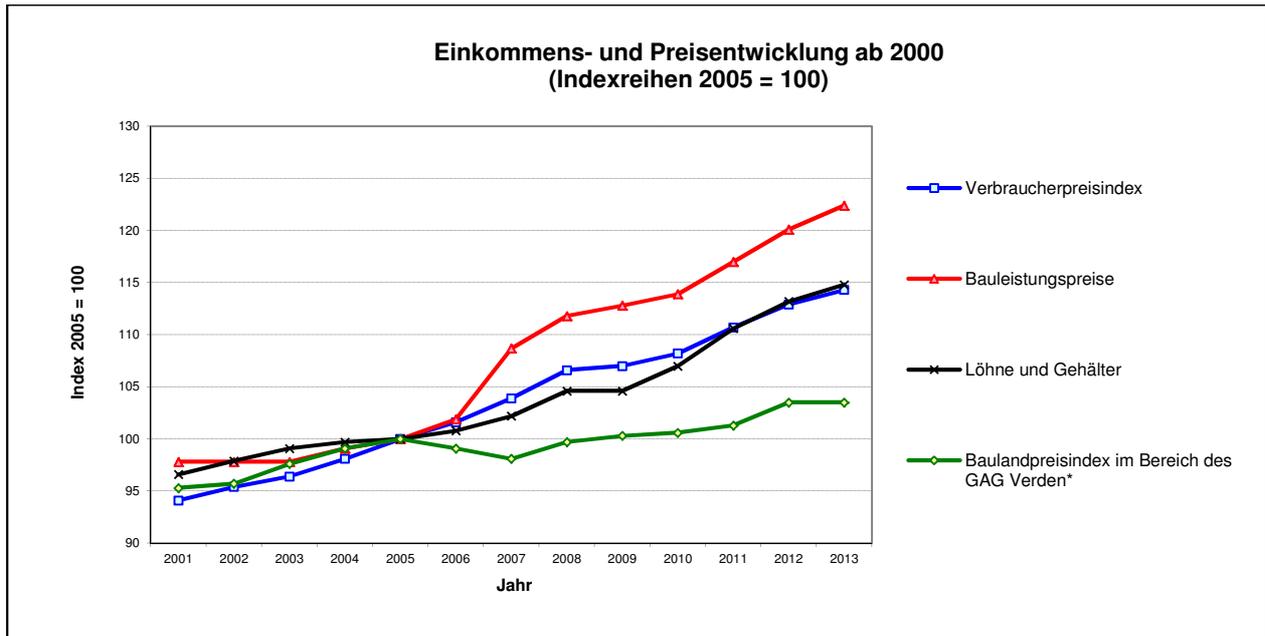
	Gesamtfläche km ²	Bauflächen (bebaut und unbebaut) %	Landwirt- schaftsflächen %	Waldflächen %	Sonstige Flächen %
Landkreis Rotenburg (Wümme)	2.070	5	72	15	8
Landkreis Heidekreis	1.874	5	42	32	21
Landkreis Verden	788	8	69	13	10

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

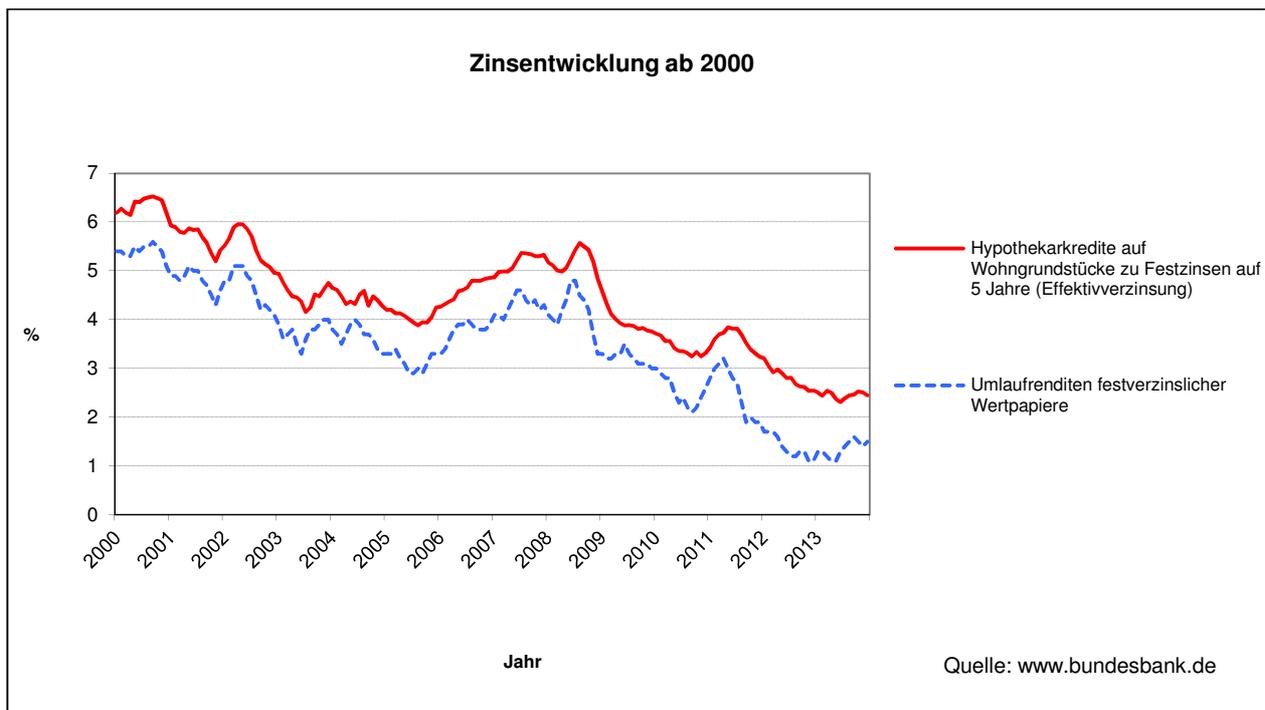
Für die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten, wie Konjunkturverlauf, Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen von Bedeutung. Sie werden deshalb hier dargestellt.

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 im Jahr 2012 zu verzeichnen, der sich jedoch in 2013 nicht fortgesetzt hat.

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



Quelle: www.bundesbank.de

4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden sind im Berichtszeitraum für den Bereich der Landkreise Rotenburg (Wümme), Heidekreis und Verden insgesamt **5.702 Verträge** (5.802 Verträge in 2012) über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Es wurden im Jahr 2013 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von **3.969 ha** (3.644 ha in 2012) im Gesamtwert von **692 Millionen €** (594 Mio. € in 2012) umgesetzt. Die Zahl der Vorgänge ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 2 % gesunken, der Geldumsatz um rd. 17 % gestiegen, der Flächenumsatz um rd. 9 % gestiegen.

Die Umsatzveränderungen sind jedoch nicht gleichmäßig auf die Landkreise verteilt. Der Rückgang der Vertragszahlen ist im Wesentlichen auf das Ergebnis des Landkreises Verden (- 103 Verträge) zurückzuführen. Der Geldumsatz ist in allen drei Landkreisen gestiegen, wobei die deutlichste Steigerung mit rd. 51 Mio. € (+ 26 %) im Landkreis Rotenburg (Wümme) stattfand. Beim Flächenumsatz sticht der Landkreis Heidekreis mit einem Minus von 176 ha (- 15 %) hervor, während insbesondere im Landkreis Rotenburg (Wümme) eine deutliche Steigerung von 26 % oder rd. 425 ha zu verzeichnen ist.

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	
GAG Verden	5.702	- 1,7 %	↓	692,4	+ 16,6 %	↑	3.969	+ 8,9 %	↑
Landkreis Rotenburg (Wümme)	2.251	+ 0,6 %	→	250,4	+ 25,5 %	↑	2.044	+ 26,3 %	↑
Landkreis Heidekreis	1.627	- 0,7 %	→	165,4	+ 8,5 %	↑	977	- 15,3 %	↓
Landkreis Verden	1.824	- 5,3 %	↓	276,6	+ 14,3 %	↑	948	+ 8,7 %	↑

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

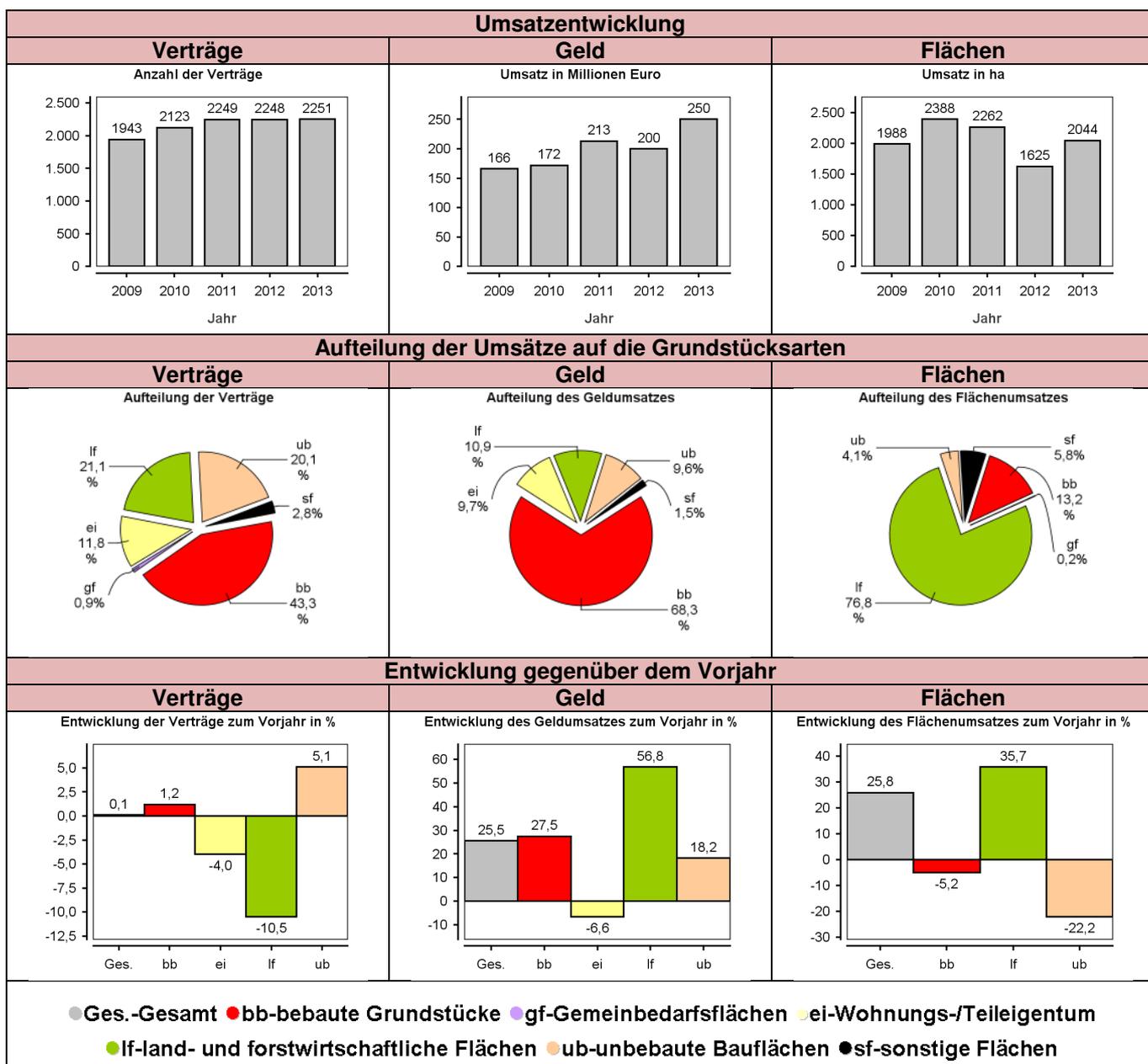
- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes Land, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst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

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.

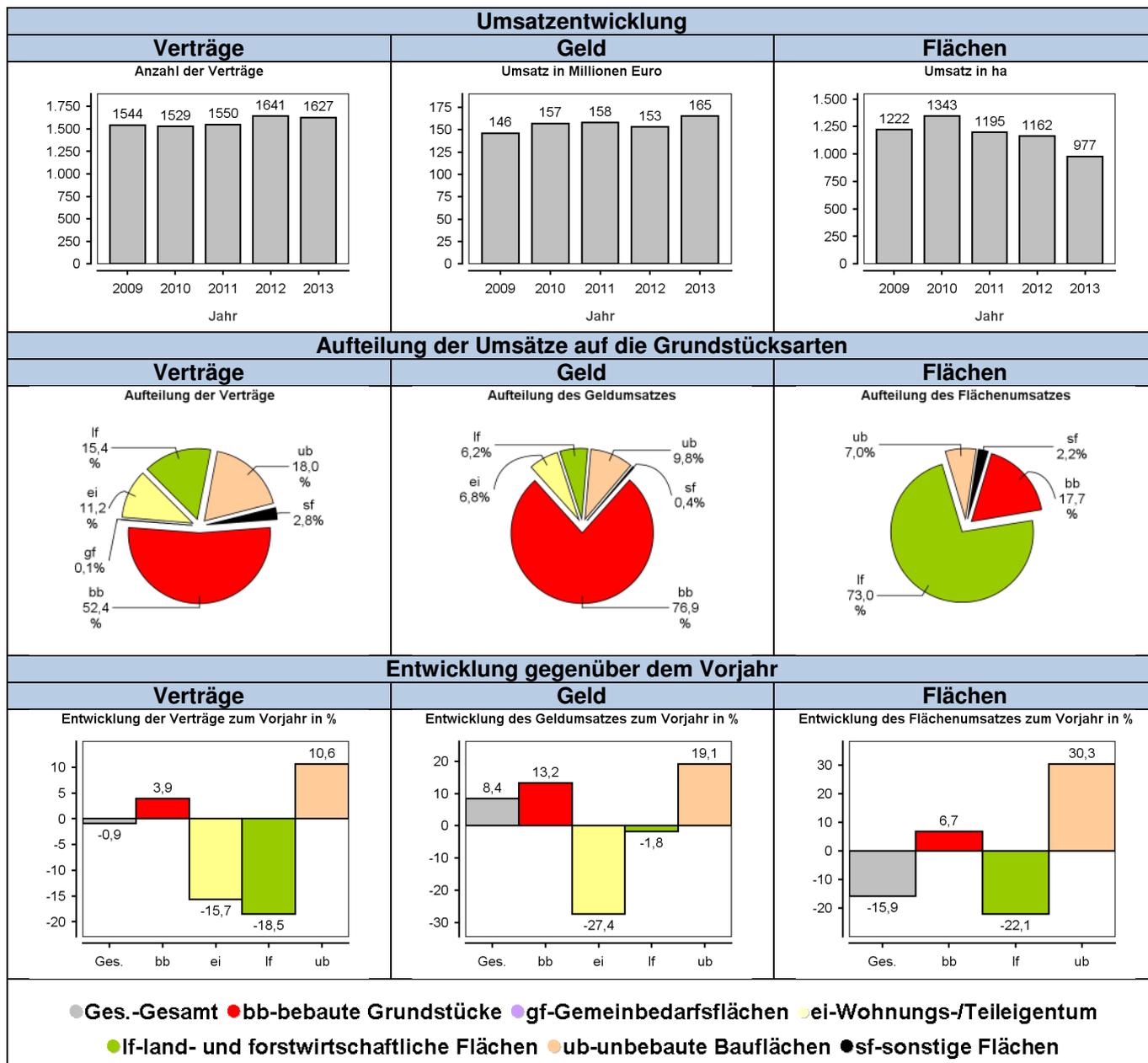
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detaillierte Aussagen.

4.1 Umsatzentwicklung

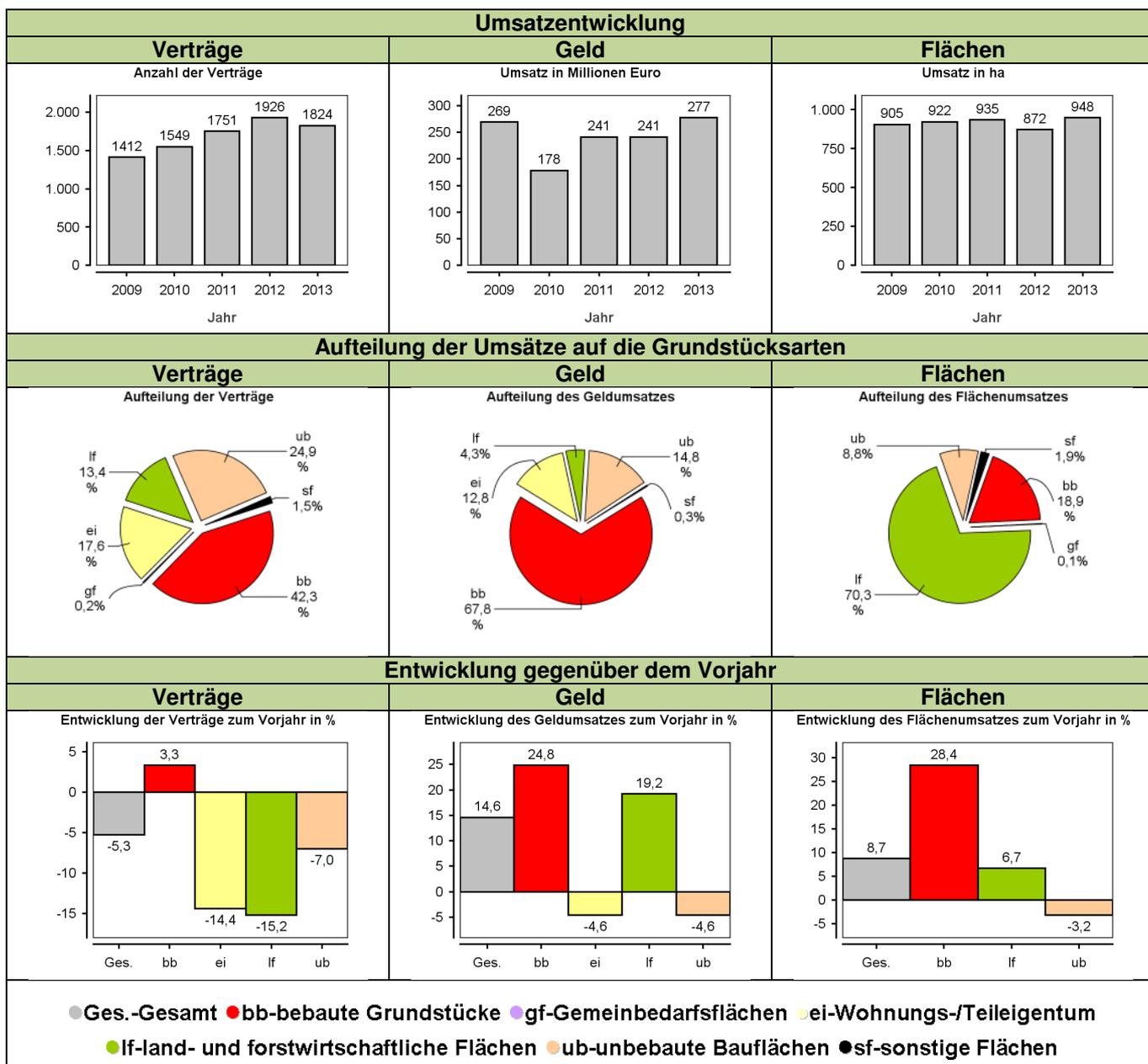
Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Heidekreis



Landkreis Verden



5 Bauland

5.1 Allgemeines

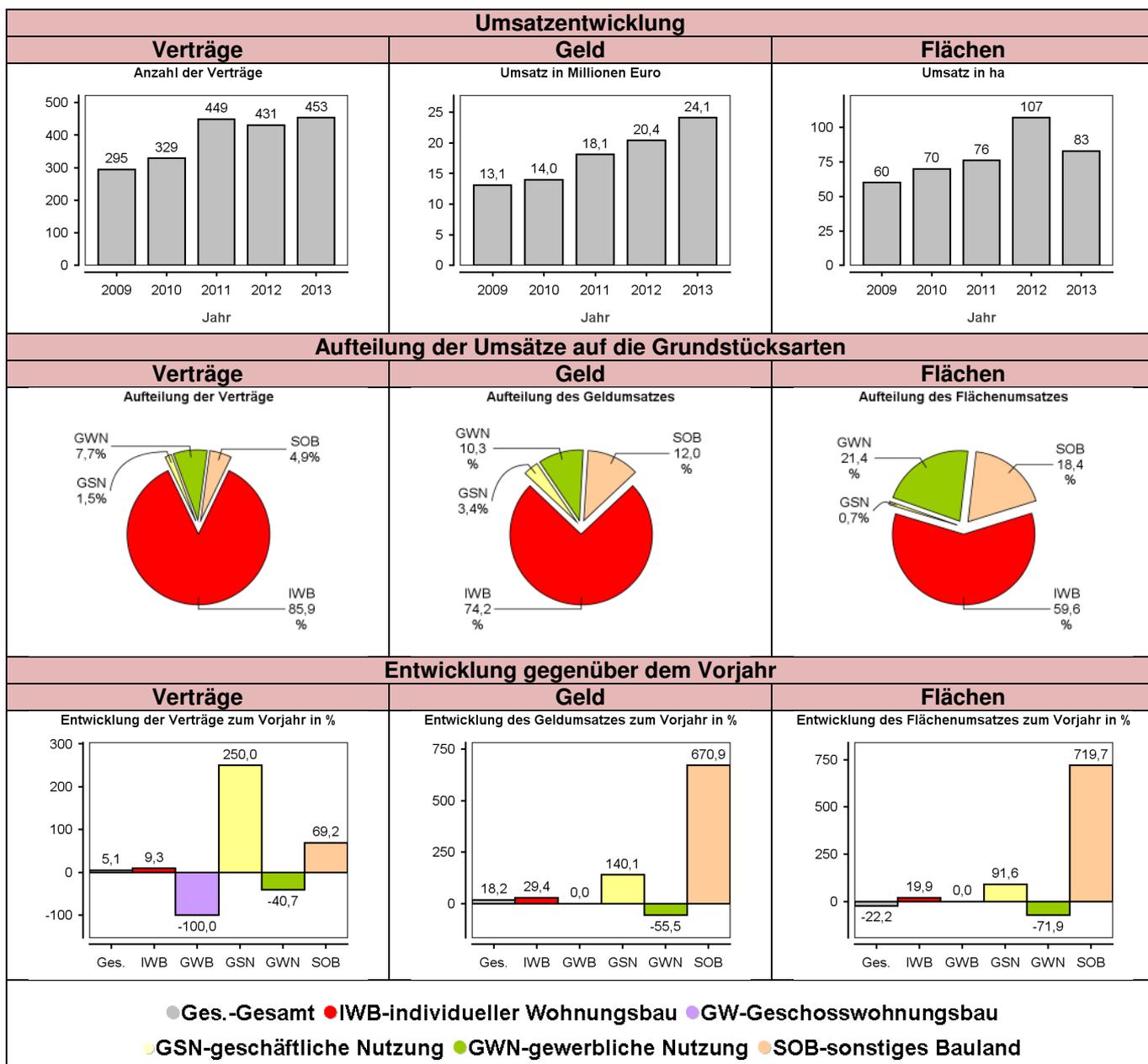
Die Kauffälle über unbebaute Baulandflächen werden im Folgenden nach der Art der künftigen Nutzung der Fläche unterteilt. Die überwiegende Zahl betrifft im Berichtsgebiet Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und Gewerbebauland. Für andere Nutzungen vorgesehene Baulandflächen, z. B. für den Geschosswohnungsbau 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 389 Kauffälle von **Wohnbaulandflächen** und damit 36 mehr als im Vorjahr (+ 10 %) registriert wurden, hatte der Landkreis Verden mit 419 Kauffällen einen Rückgang von 10 (- 2 %) zu verzeichnen. Auch im Landkreis Heidekreis ist 2013 - wie im Vorjahr - ein Zuwachs von rund 11 % zu verzeichnen.

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 Anliegen der Kommunen.

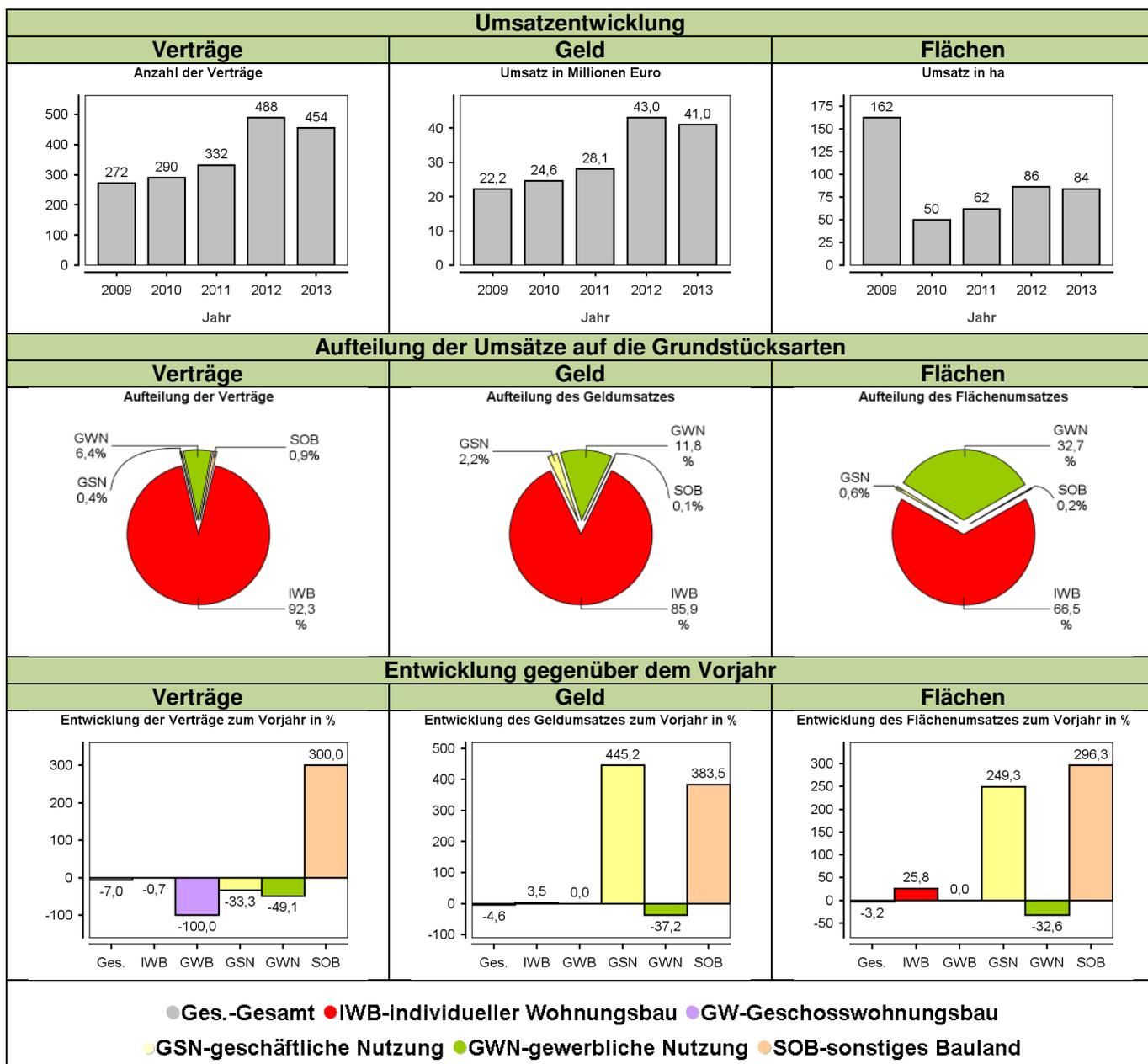
Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Heidekreis



Landkreis Verden



5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

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

In einigen Regionen sind die Stichproben eingeschränkt oder die Mittelwerte aufgrund einer geringen Datenmenge nicht repräsentativ. Differenzierte Angaben über das Preisniveau für Bauland in den einzelnen Ortslagen oder Ortsteilen liefern die jährlich zum 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)	9 (3)	1.057 (1.115)	30 (27)
Bremervörde, Umland	10 (4)	1.115 (1.129)	32 (28)
Stadt Bremervörde	16 (10)	854 (1.073)	88 (64)
Gnarrenburg, zentral	5 (4)	677 (1.028)	45 (41)
Gnarrenburg, Umland	9 (7)	949 (1.006)	34 (26)
Tarmstedt, zentral	6 (*)	881 (*)	65 (*)
Tarmstedt (SG), Umland	17 (5)	1.011 (1.153)	44 (44)
Zeven (SG), Umland	11 (4)	1.106 (1.089)	41 (39)
Stadt Zeven, zentral	20 (10)	879 (886)	78 (73)
Selsingen (SG)	15 (13)	859 (850)	30 (36)
Sittensen (SG), Umland	11 (5)	969 (880)	54 (49)
Sittensen, zentral	20 (13)	919 (882)	84 (79)
Fintel (SG)	10 (12)	959 (922)	55 (51)
Scheeßel, zentral	10 (6)	747 (853)	102 (103)
Scheeßel, Umland	4 (12)	844 (1.007)	48 (42)
Rotenburg, Umland	0 (3)	-- (1.073)	-- (35)
Stadt Rotenburg	24 (25)	685 (595)	106 (102)
Sottrum, zentral	9 (17)	990 (992)	72 (65)
Sottrum (SG), Umland	9 (12)	1.005 (1.028)	42 (38)
Bothel (SG)	18 (10)	1.041 (1.030)	39 (38)
Visselhövede, Umland	5 (4)	1.011 (801)	25 (35)
Stadt Visselhövede	3 (3)	597 (716)	56 (43)
Landkreis Rotenburg (Wümme)	241 (182)	916 (917)	61 (58)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Heidekreis

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	mittlere Größe (m ²)	mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²
Ahlden (SG)	10 (14)	845 (786)	37 (43)
Bispingen	13 (8)	1.153 (916)	52 (45)
Bomlitz	7 (4)	872 (1.068)	39 (42)
Bad Fallingb., Stadt	9 (10)	818 (707)	56 (51)
Munster, Stadt	10 (12)	754 (867)	55 (52)
Neuenkirchen	9 (7)	878 (784)	50 (56)
Osterheide, Gmdfr.Bez.	0 (*)	-- (*)	-- (*)
Rethem (Aller) (SG)	4 (4)	767 (807)	21 (29)
Schneverdingen, Stadt	42 (25)	755 (802)	69 (70)
Schwarmstedt (SG)	40 (29)	878 (688)	61 (63)
Soltau, Stadt	9 (32)	894 (685)	85 (107)
Walsrode, Stadt	24 (15)	860 (926)	52 (52)
Wietendorf	6 (9)	793 (931)	39 (35)
Landkreis Heidekreis	183 (169)	851 (787)	57 (64)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Verden

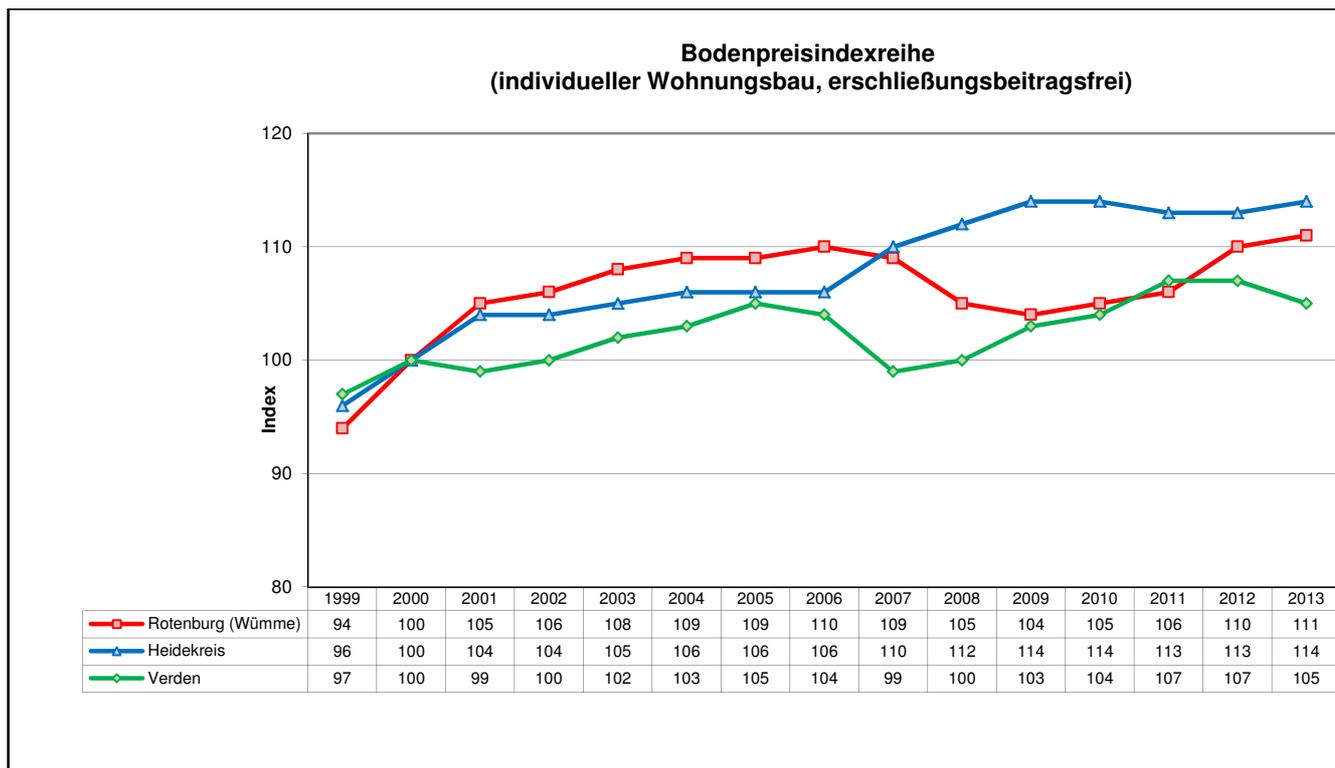
Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	mittlere Größe (m ²)	mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²
Achim	144 (163)	665 (627)	137 (140)
Dörverden	12 (6)	1.093 (888)	42 (56)
Kirchlinteln	15 (13)	1.174 (881)	43 (55)
Langwedel	20 (18)	784 (756)	77 (91)
Ottersberg	25 (43)	807 (849)	94 (99)
Oyten	27 (30)	689 (766)	134 (134)
Thedinghausen (SG)	35 (27)	1.289 (835)	63 (63)
Verden	39 (37)	1.019 (841)	102 (98)
Landkreis Verden	318 (337)	838 (729)	109 (116)

5.2.2 Preisentwicklung

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

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

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



*) Die Indexzahlen für 2013 sind vorläufig. Der Index wird unter Anwendung einer gleitenden Mittelbildung ermittelt.

Die Baulandpreise lassen seit über zehn Jahren kaum eine Bewegung nach oben oder unten erkennen. Die Geldumsätze sind in den Landkreisen Heidekreis und Rotenburg (Wümme) im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen. Im Landkreis Verden entsprechen sie in etwa denen des Vorjahres. Inflationbereinigt ist die Stagnation in dieser Zeitspanne gleichbedeutend mit einem Preisrückgang von ca. 20 %. In einigen Regionen der drei Landkreise sind aktuell gleichwohl leichte Preissteigerungen, in anderen Regionen 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 1999 zu erzielen gewesen?

Index im Jahr 2011: 106

Index im Jahr 1999: 94

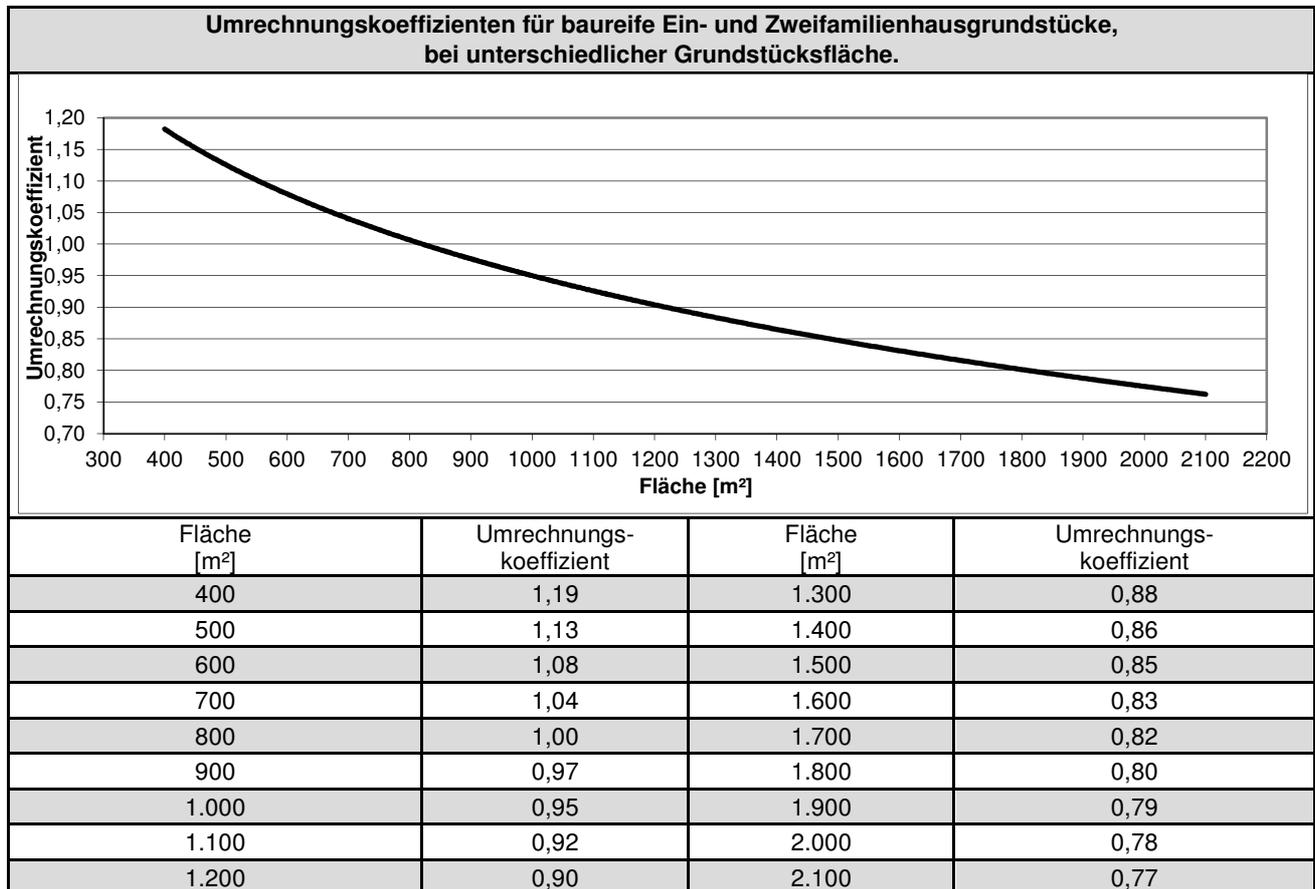
geschätzter Bodenwert 1999: $41\text{€/m}^2 \times 94 / 106 = \text{ca. } 36 \text{ €/m}^2$ (bzw. ca. 71 DM/m²)

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

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

Die Umrechnungskoeffizienten wurden mit Hilfe einer Regressionsanalyse aus 356 Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für den Zeitraum 01.01.2010 bis 31.10.2013 ermittelt.

Landkreise Rotenburg (Wümme), Heidekreis und Verden



Anwendungsbeispiel:	
Größe des Baugrundstücks:	600 m ²
Kaufpreis:	70 €/m ²
Welcher Preis wäre in gleicher Lage für ein Baugrundstück mit doppelter Größe angemessen?	
Umrechnungskoeffizienten:	600 m ² = 1,08 1.200 m ² = 0,90
Umrechnung:	70 €/m ² x 0,90 / 1,08 = 58 €/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 Geschosswohnungsbau 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 11.02.2011 (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 Werteeinfluss möglich. Es ist davon auszugehen, dass die WGFZ insbesondere bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser einen Werteeinfluss hat.

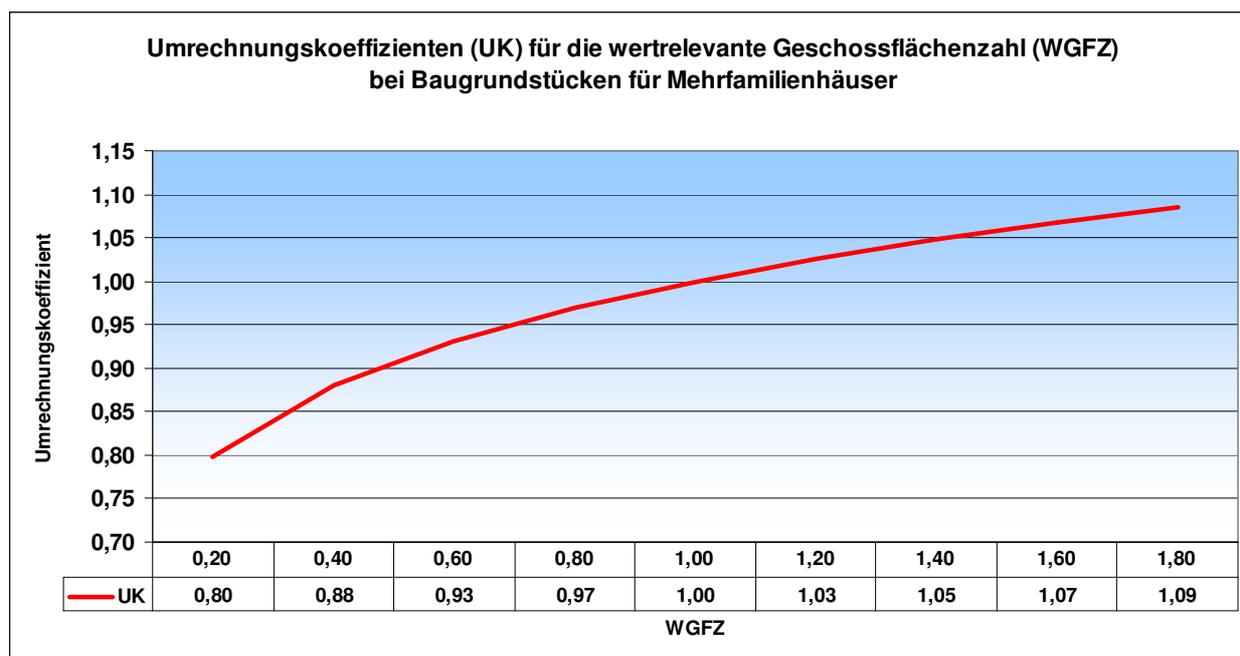
Der Obere Gutachterausschuss hat daher überregional mit Kauffällen über unbebaute Grundstücke für Mehrfamilienhäuser Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante GFZ nach Nr. 6 Abs. 6 der BRW-RL abgeleitet.

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

Zielgröße:	<ul style="list-style-type: none"> • Verkaufspreis in €/m² (Erschließungskostenbeitragsfrei).
Einflussgrößen:	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenrichtwert in €/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 €/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)	14	(28)	7.200	(5.100)	14	(17)
Heidekreis	22	(13)	4.300	(5.500)	26	(19)
Verden	11	(20)	6.600	(6.600)	30	(37)

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 sechs Jahre (Angaben in €/m²).

Landkreis	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Rotenburg (Wümme)	16	19	13	16	17	14
Heidekreis	20	25	17	16	19	26
Verden	32	33	38	29	37	30

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 die Begriffe Bauerwartungsland und Rohbauland 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 zur tatsächlichen Baureife. Die Aussagekraft von Kaufpreisanalysen für Grundstücke in Baulandvorstufen ist entsprechend eingeschränkt.

Im Jahr 2013 wurden im Berichtsgebiet insgesamt 41 Flächen (im Vorjahr 55) mit einer Gesamtgröße von 82 ha (im Vorjahr 64 ha) veräußert, die einer Baulandvorstufe zuzuordnen sind; in 28 Fällen mit 36 ha Gesamtfläche Vorstufen des Wohnbaulandes, in 13 Fällen mit 45 ha Vorstufen des Gewerbebaulandes.

Die aktuellen Kaufpreise für Vorstufen des Wohnbaulandes liegen in der Spanne von 8,20 bis 100,00 €/m², im Mittel 23,90 €/m² oder 16 bis 89 % des Baulandwertes (erschließungsbeitragsfrei), mit einem Mittelwert bei 39 %.

Für Vorstufen des Gewerbebaulandes wurden Preise in der Spanne von 3,50 bis 17,00 €/m², im Mittel 9,00 €/m² oder 27 bis 94 % des vergleichbaren/benachbarten Gewerbebaulandrichtwertes (erschließungsbeitragsfrei) gezahlt. Der Mittelwert liegt bei 50 %.

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 Einzellagen. 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 31.12.2013 bereits für einen Großteil der zersiedelten Bereiche der drei Landkreise Bodenrichtwerte für den Außenbereich ermittelt. Diese können für die übrigen Bereiche, in denen noch keine Bodenrichtwerte vorliegen, als Anhaltspunkt genutzt werden.

Größere landwirtschaftliche Hofstellen im Außenbereich

Für den Bodenwert von größeren landwirtschaftlichen Hofstellen und Resthöfen im Außenbereich können die durch den benachbarten Gutachterausschuss Sulingen ermittelten Vergleichsfaktoren als Richtschnur in den Landkreisen Rotenburg (Wümme), Heidekreis und Verden dienen.

Der Bodenwert größerer landwirtschaftlicher Hofstellen im Außenbereich mit einer Hofraumfläche bis zu 4.000 m² wird je nach Größe, Höhe des Bodenrichtwertes und der Lage mit ca. 40 bis 70 % des Bodenrichtwertes für den Außenbereich benachbarter Grundstücke bewertet.

Die Erschließungskosten sind hierin enthalten. Falls Abweichungen im Erschließungszustand bestehen, sind Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei noch größeren Flächen ist die über 4.000 m² hinausgehende Fläche niedriger zu bewerten. Hier ist üblicherweise von einer Wertigkeit von Gartenland oder von landwirtschaftlicher Nutzfläche auszugehen.

5.7 Erbbaurechtsgrundstücke

Erbbaurechte wurden und werden in den drei Landkreisen des Berichtsgebietes selten begründet. In den Jahren 2007 bis 2013 wurden insgesamt 14 Erbbaurechte neu begründet und 153 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	7 - 129 €/m ²	25 - 132 €/m ²	(0,21 - 1,12)
Mittelwerte	48 €/m²	80 €/m²	0,58

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.

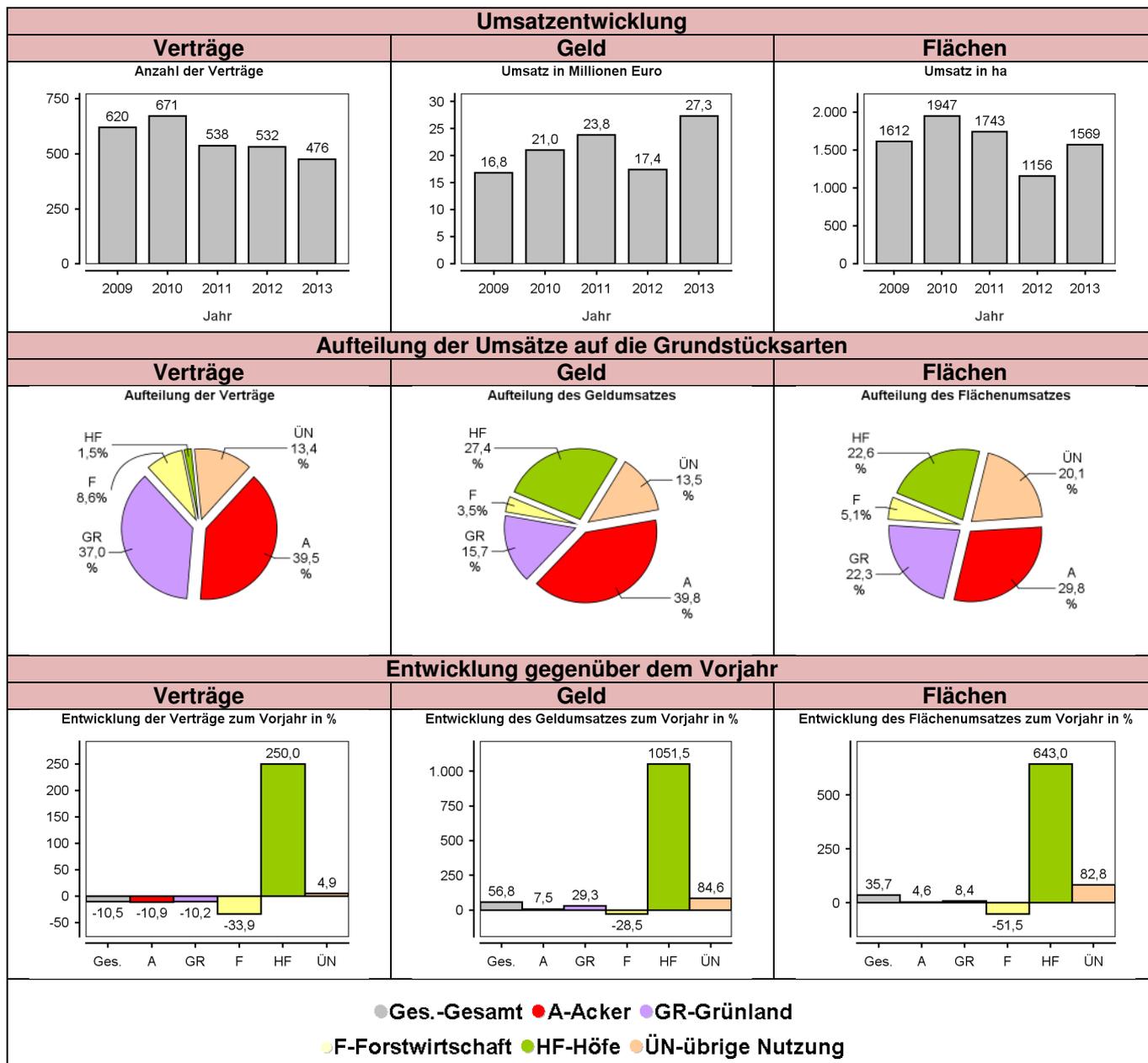
Der aktuelle landwirtschaftliche Grundstücksmarkt ist geprägt durch das Missverhältnis einer ständig wachsenden Nachfrage nach einem nicht vermehrbaren Wirtschaftsgut. Die Flächen- und Geldumsätze sind in den Landkreisen Rotenburg (Wümme) und Verden im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Im Landkreis Heidekreis setzt sich der seit 2010 währende Rückgang des Flächenumsatzes fort, während sich der Geldumsatz dort auf einem gleichbleibenden Niveau bewegt. Im nördlichen Altkreis Bremervörde haben sich die durchschnittlichen Ackerpreise in den vergangenen sechs Jahren teilweise mehr als verdoppelt.

Ursächlich für die Preissteigerungen 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 zweithöchste Anlagendichte im Land Niedersachsen auf (Quelle: 3N Kompetenzzentrum Biogasinventur 2012 – Stand 31.12.2011). 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.

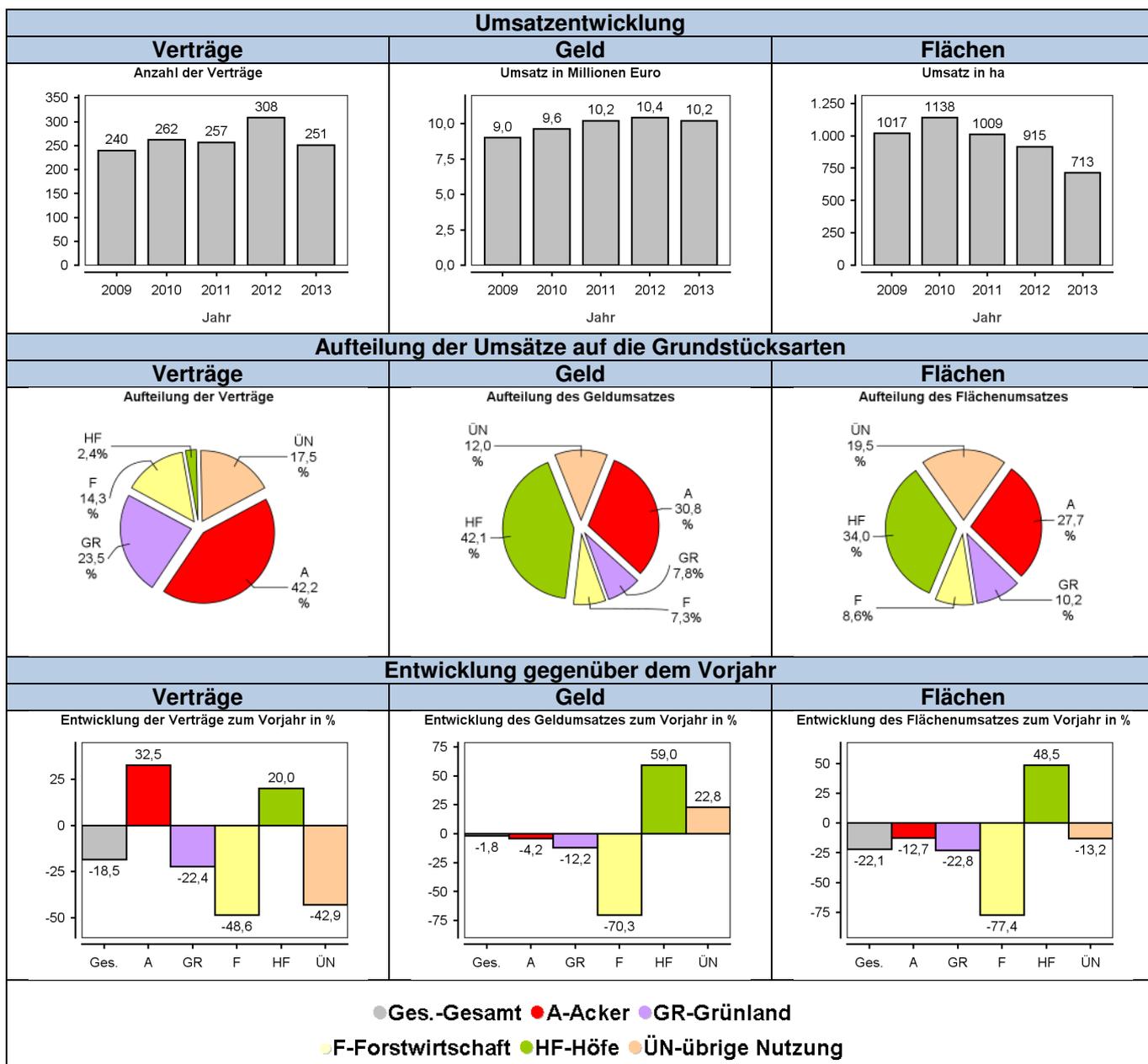
Auch für Waldflächen werden seit mehreren Jahren steigende Umsätze und Preise in den drei Landkreisen registriert. Der nach Nutzungsarten gegliederte Umsatz im Berichtsjahr und die Entwicklung der letzten fünf Jahre werden in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

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.

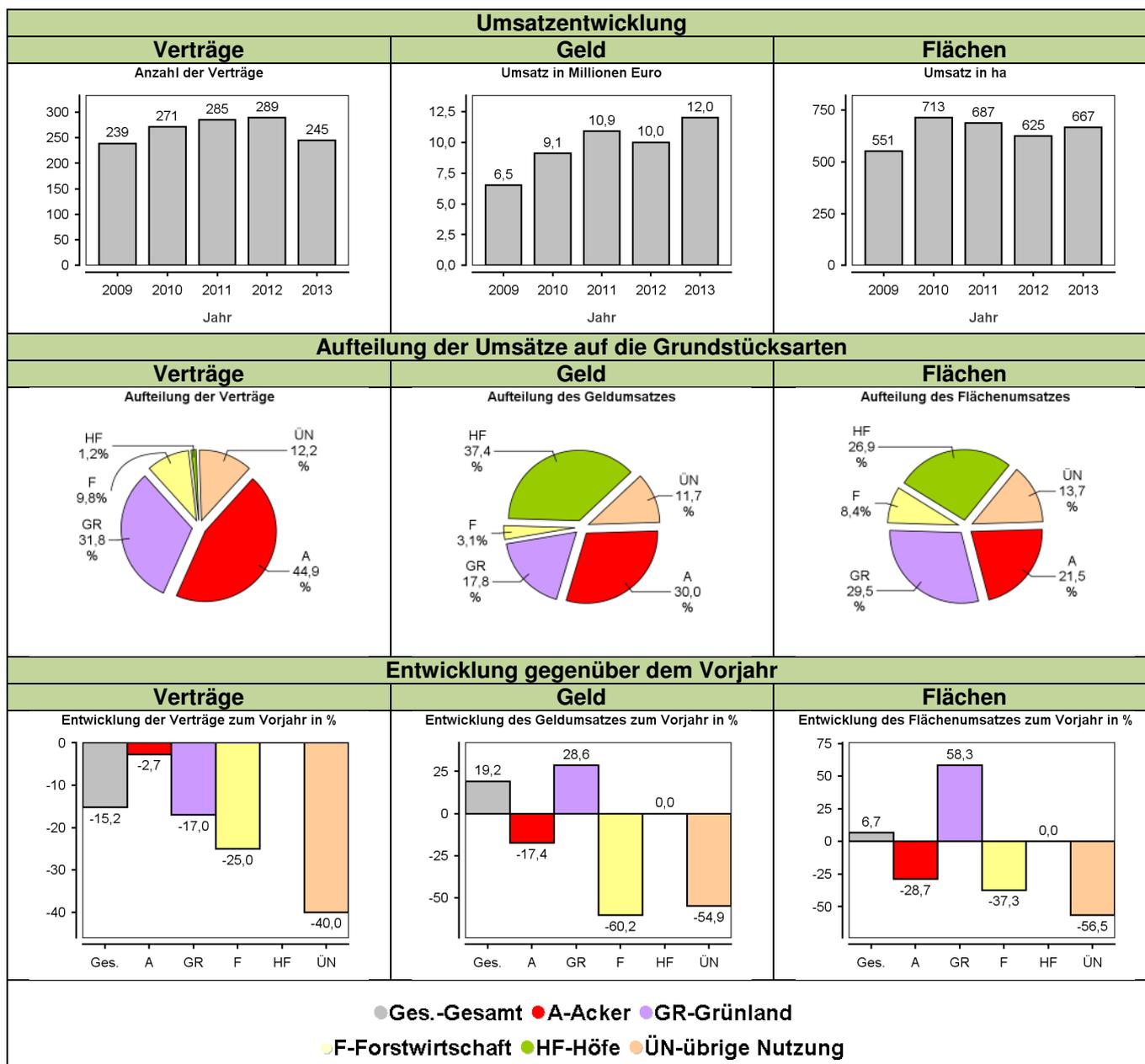
Landkreis Rotenburg (Wümme)



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 teilweise erkennbar.

Ackerland

Gebiet	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m ²)	Veränderung gegen- über dem Vorjahr (%)
Landkreis Rotenburg (Wümme)	188	2,49	2,32	+ 2,7 %
Landkreis Heidekreis	106	1,87	1,59	+ 11,9 %
Landkreis Verden	110	1,31	2,50	+ 15,7 %

Gebiet	Ackerzahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
				Mittel	Spanne
Landkreis Rotenburg (Wümme)	bis 40	143	2,90	2,30	0,81 – 4,39
	41 – 60	1	*)	*)	*)
Landkreis Heidekreis	bis 40	62	2,56	1,56	0,50 – 3,00
	41 – 60	8	1,09	1,80	1,30 – 2,00
	61 – 80	--	--	--	--
Landkreis Verden	bis 40	48	1,66	2,24	1,10 – 4,70
	41 – 60	19	1,70	2,57	1,00 – 3,80
	61 – 80	4	3,97	3,01	2,20 – 3,80

Grünland

Gebiet	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m ²)	Veränderung gegen- über dem Vorjahr (%)
Landkreis Rotenburg (Wümme)	176	1,99	1,22	+ 19,7 %
Landkreis Heidekreis	59	1,24	1,09	+ 13,6 %
Landkreis Verden	78	2,52	1,08	- 18,7 %

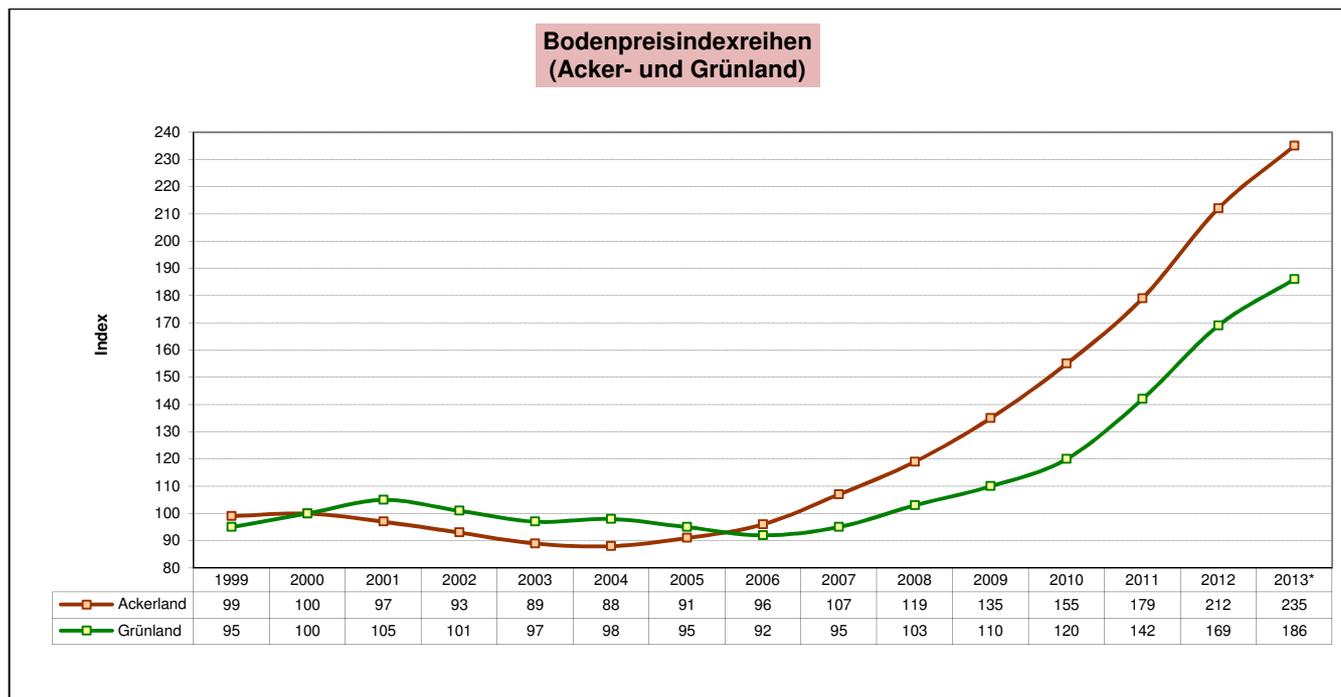
Gebiet	Grünland- zahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
				Mittel	Spanne
Landkreis Rotenburg (Wümme)	bis 40	126	2,36	1,10	0,21 – 3,30
	41 – 60	16	2,07	1,30	0,70 – 1,88
Landkreis Heidekreis	bis 40	17	1,70	1,03	0,49 – 2,00
	41 – 60	6	4,27	1,07	0,90 – 1,34
	61 – 80	--	--	--	--
Landkreis Verden	bis 40	42	1,98	1,10	0,30 – 2,59
	41 – 60	8	2,91	1,71	0,55 – 2,60
	61 – 80	2*	--	--	--

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

6.2.2 Preisentwicklung

Die folgenden Indexreihen stellen die Preisentwicklung seit 1999 für den Markt landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in den Landkreisen des Berichtsbereiches 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 2013 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.

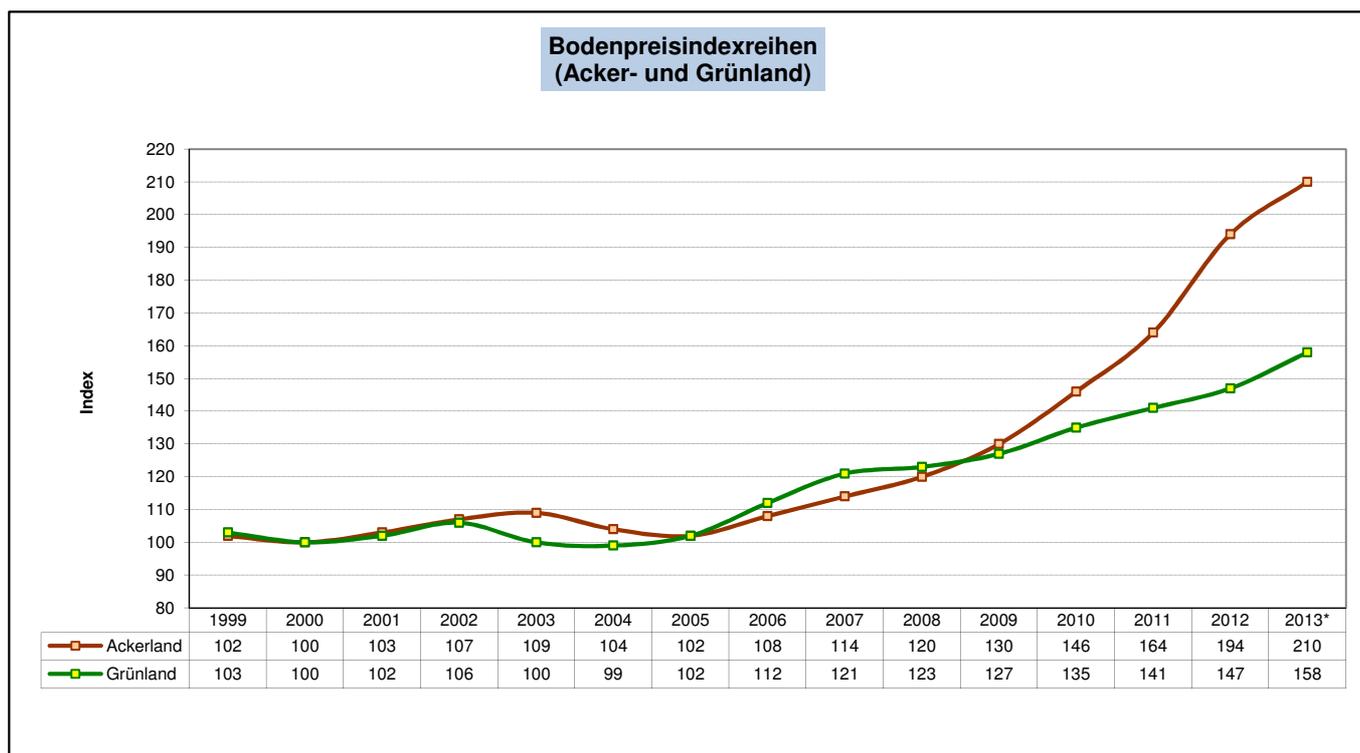
Welcher Wert kann im Jahre 1999 angenommen werden?

Index im Jahre 2011: 179

Index im Jahre 1999: 99

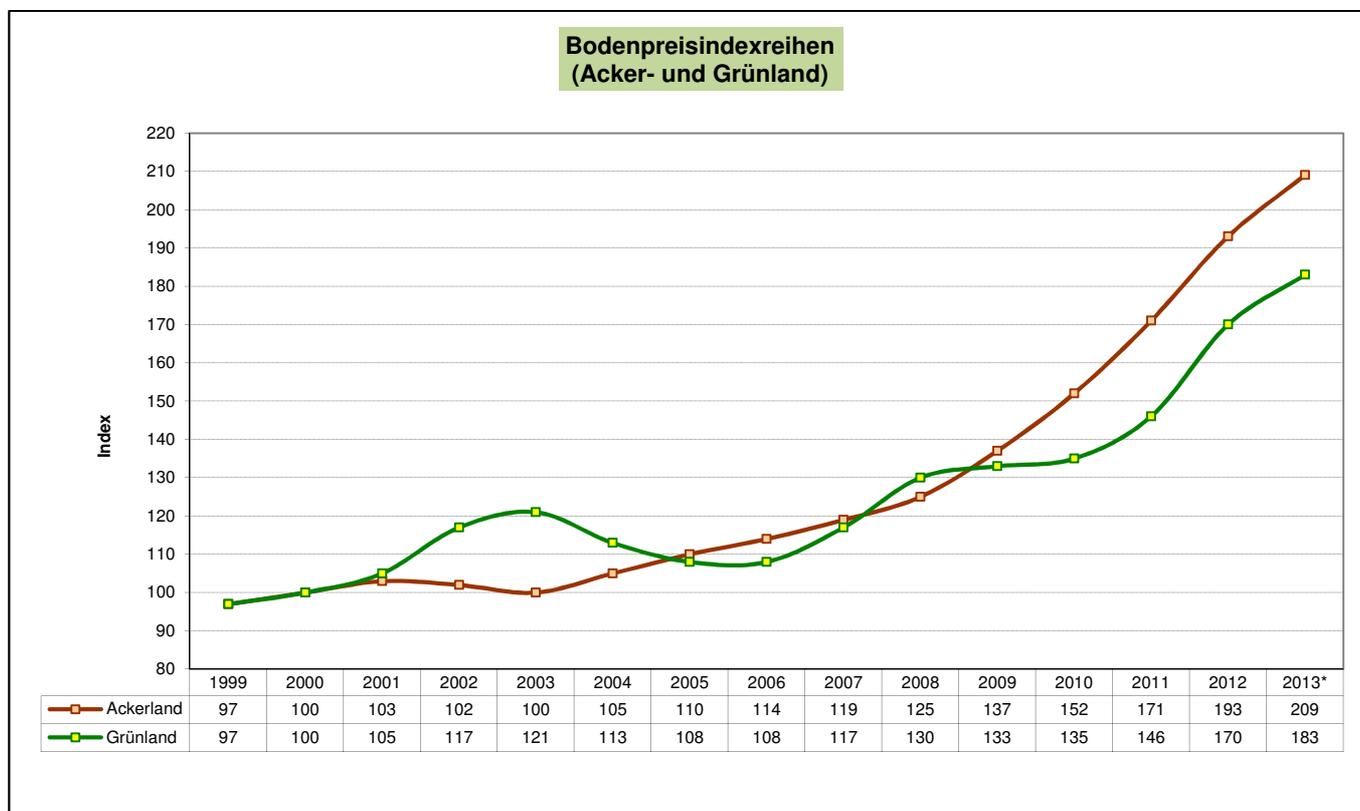
Bodenwert 1999: $1,30 \text{ €/m}^2 \times 99 / 179 = 0,72 \text{ €/m}^2$, bzw. 1,41 DM/m².

Landkreis Heidekreis



*) Die Indexzahlen für 2013 sind vorläufig.

Landkreis Verden



*) Die Indexzahlen für 2013 sind vorläufig.

6.3 Höfe

Im Jahr 2013 wurden in den drei Landkreisen insgesamt 16 (im Vorjahr 7) ganze Höfe einschließlich ihrer landwirtschaftlichen Nutzflächen veräußert. Die landwirtschaftlichen Flächen hatten eine durchschnittliche Größe von 48,5 ha. Der mittlere Kaufpreis betrug 1,02 Mio. €.

Im Falle der Aufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebes werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen auch häufig 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 Hiebreife abhängt. Daneben sind die Abtriebskosten, die Lage (Ortsnähe) und die Größe der Flächen preisrelevant.

Im hiesigen Raum mit unterdurchschnittlichen Bestandswerten werden diese nur in seltenen Fällen im Kaufvertrag getrennt ausgewiesen. Die Möglichkeiten des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle, Kauffälle für Waldflächen detaillierter auszuwerten und insbesondere den Bestandswert näher zu untersuchen, sind eingeschränkt. Aussagen zur Preisentwicklung von Waldflächen können nur getroffen werden, sofern die in den folgenden Tabellen ausgewiesenen Mittelwerte der Kaufpreise jeweils einer ausreichend großen Stichprobe entstammen. Diese Voraussetzung ist nur für Nadelwald in den Landkreisen Rotenburg (Wümme) und Heidekreis erfüllt. Die Entwicklung der mittleren Kaufpreise zeigt in diesem Marktsegment in den vergangenen fünf Jahren einen Preisanstieg an.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

2013 wurden insgesamt 41 Flächen der Forstwirtschaft veräußert. Es wechselten dabei insgesamt 80,6 ha im Wert von 0,96 Mio. € den Eigentümer. Im Vorjahr waren es 62 Flächen mit 166,1 ha und einem Geldvolumen von 1,35 Mio. €. Die Durchschnittspreise der letzten fünf Jahre (2009 – 2013) sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen						
Art	Jahr	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Mittelwert (€/m ²)	Spanne €/m ²	
					von	bis
Laub- u. Mischwald	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
	2013	16	1,3	1,35	0,53	2,80
5-Jahreswerte		69	2,0	0,90	0,10	3,26
Nadelwald	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
	2013	17	2,5	1,23	0,60	2,16
5-Jahreswerte		137	2,1	0,92	0,15	3,75

Landkreis Heidekreis

2013 wurden 36 (70) Kaufverträge über Flächen der Forstwirtschaft registriert. Umgesetzt wurden insgesamt 61,4 ha (271 ha) für 0,74 Mio. € (2,5 Mio. €). Die Klammerangaben beziehen sich auf das Vorjahr.

Die Durchschnittswerte der Jahre 2009 – 2013 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	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
	2013	7	2,6	0,82	0,43	1,20
5-Jahreswerte		62	1,8	0,73	0,30	1,65
Nadelwald	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
	2013	22	1,6	1,22	0,50	3,05
5-Jahreswerte		157	3,1	0,89	0,20	3,05

Landkreis Verden

2013 wurden 24 (32) Kaufverträge über Flächen der Forstwirtschaft registriert. Der Gesamtflächenumsatz betrug 55,8 ha (88,9 ha), der Geldumsatz 0,37 Mio. € (0,94 Mio. €). Die Klammerangaben beziehen sich auf das Vorjahr.

Die Durchschnittspreise der letzten fünf Jahre (2009 – 2013) 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	1,1	0,69	0,19	1,40
Mischwald	19	2,4	1,09	0,39	3,55
Nadelwald	72	3,4	1,00	0,40	3,00

6.4.2 Waldböden ohne Bestand

Aus dem Berichtsjahr liegen lediglich 22 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 0,17 €/m² bis 0,90 €/m². Erstmals wurden für das Jahr 2012 Bodenrichtwerte für Waldböden ohne Bestand nachgewiesen. Für das Jahr 2014 liegt der Bodenrichtwert in den drei Landkreisen bei 0,40 €/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
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
2013	17	0,40	0,17	0,80
2009 bis 2013	84	0,37	0,08	1,00

Landkreis Heidekreis

Durchschnittspreise für Heide, Moor, Öd- und Unland, Geringstland				
Jahr	Anzahl	Mittelwert	von	bis
		€/m ²	€/m ²	€/m ²
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
2013	6	0,41	0,27	0,72
2009 bis 2013	83	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
2009	6	0,42	0,15	0,80
2010	2	*)	*)	*)
2011	2	*)	*)	*)
2012	7	0,54	0,30	1,00
2013	2	*)	*)	*)
2009 bis 2013	19	0,57	0,15	3,31

*) 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 2009 bis 2013)

<u>Landkreise</u> Rotenburg (Wümme), Heidekreis und Verden	Anzahl	Spanne		Mittelwerte
		von	bis	
Kaufpreise	23	0,36 €/m ²	3,00 €/m ²	1,51 €/m ²
Faktor Kaufpreis/Bodenrichtwert (Landwirtschaft)	20	0,5	2,5	1,30

7 Übrige unbebaute Flächen

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

7.1 Private Grünflächen – Gartenland

In dieser Grundstücks-kategorie hat der Gutachterausschuss Flächen zusammengefasst, die im Wesentlichen zur Erweiterung des eigentlichen bebauten Grundstückes dienen, aber selbst nicht bebaubar sind. Daneben liegen tlw. Kauffälle von selbständigen Gartenlandflächen - sogenannte Hausgärten -, die sich nicht im Zusammenhang mit dem Wohngrundstück befinden, vor. 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 fünf Jahren wurden 59 Garten- oder Hinterlandflächen verkauft.

Die Kaufpreise für Flächen in Ortsrandlage lagen zwischen 1 €/m² und 20 €/m², im Mittel bei 4 €/m². Dies entspricht 11 % des jeweiligen Baulandrichtwertes bei einer Spanne von 4 % bis 44 %. Die Flächengrößen bewegten sich zwischen 70 m² und 2.400 m², wobei die Preise mit zunehmender Fläche tendenziell abnehmen.

Hinterlandflächen innerhalb der Ortslage erreichten im Mittel 28 % des Baulandrichtwertes (in einer Spanne von 9 % bis 60 %) und einen mittleren Preis von 10,75 €/m² (in einer Spanne von 2,50 €/m² bis 60 €/m²). Die Flächengrößen betragen zwischen 70 m² und 1.200 m², größere Flächen erzielten dabei tendenziell geringere m²-Preise.

Die Anzahl der veräußerten sog. Hausgärten (s.o.) ist im Landkreis sehr gering. Die wenigen vorhandenen Preise sind mit den o.g. Garten- und Hinterlandflächen jedoch vergleichbar.

Landkreis Heidekreis

In den Jahren 2009 bis 2013 wurden 26 Garten- oder Hinterlandflächen überwiegend innerhalb von Ortslagen verkauft. Die Kaufpreise für Flächen bis 500 m² lagen zwischen rd. 5 €/m² und 50 €/m². Das Mittel der Kaufpreise lag bei 24,09 €/m² und entspricht rd. 43 % des jeweiligen Baulandrichtwertes bei einer Spanne von 7 % bis 129 %.

Für Flächen über 500 m² bis 1.400 m² waren es im Mittel 14,20 €/m² bzw. rd. 25 % bei einer Spanne von 8 % bis 56 %. Je höher der Bodenrichtwert ist, desto geringer ist tendenziell der Prozentsatz.

Sog. Hausgärten (s.o.) wurden in zehn Fällen veräußert. Im Mittel wurden 22 % des Bodenrichtwertes für Bauland bei einer Spanne von 6 % bis 56 % erzielt. Die Flächengrößen bewegten sich zwischen 240 und 2.000 m². Je größer die Fläche ist, desto geringer ist tendenziell der Prozentsatz.

Landkreis Verden

In den vergangenen fünf Jahren wurden 34 Garten- oder Hinterlandflächen verkauft.

Die Kaufpreise für Flächen in Ortsrandlage lagen zwischen 1 €/m² und 13 €/m². Das Mittel lag bei 6,25 €/m² und entspricht damit rd. 7 % des jeweiligen Baulandrichtwertes bei einer Spanne von 1 % bis 32 %. Je höher der Bodenrichtwert ist, desto niedriger ist tendenziell der Prozentsatz. Die Flächengrößen betragen zwischen 70 m² und 1.700 m².

Innerhalb der Ortslagen wurden für Garten- bzw. Hinterlandflächen im Durchschnitt 18 % des Baulandrichtwertes erzielt. Die Spanne reicht von 6 % bis 57 %. Je größer die Fläche ist, desto geringer ist tendenziell der Prozent-

satz. Das Mittel der Kaufpreise betrug hier 13,61 €/m². Die Spanne reicht von 2 €/m² bis 59 €/m². Die Flächengrößen betragen zwischen 45 m² und 1.400 m²

Sog. Hausgärten (s.o.) wurden in sieben Fällen veräußert. Im Mittel wurden 11 % des Bodenrichtwertes für Bauland bei einer Spanne von 6 % bis 18 % erzielt. Die Flächengrößen bewegten sich zwischen 400 m² und 3.400 m².

7.2 Wasserflächen

Im Jahr 2013 wurden 18 Kauffälle mit einer Gesamtfläche von 9,2 ha und einem Geldumsatz von 0,18 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)	22	1.120 – 29.290	2,47	0,21	10,43
Heidekreis	16	2.080 – 33.460	1,76	0,45	5,50
Verden	9	1.360 – 14.380	2,62	1,00	6,09

7.3 Abbauland

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Im Landkreis wurden in den letzten zehn Jahren 24 Verkäufe von Sandabbauflächen registriert. Im Mittel wurden dabei 0,98 €/m² für die Fläche und zusätzlich durchschnittlich 0,77 €/m³ (Spanne von 0,57 €/m³ bis 1,24 €/m³) für das Sandvorkommen gezahlt.

In den letzten zehn Jahren wurden 24 Flächen für den Torfabbau veräußert. Der mittlere Kaufpreis inklusive Bodenschatz betrug dabei 1,40 €/m² bei einer Spanne von 0,80 €/m² bis 2,60 €/m².

Landkreis Heidekreis

Im Landkreis wurden zwischen 2002 und 2013 elf Verkäufe von Sand-/Kiesabbauflächen registriert. Im Mittel wurden dabei 2,05 €/m² für die Flächen inklusive Bodenschatz gezahlt. Die große Spanne der Preise von 0,25 €/m² 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 zehn Jahren 13 Verkäufe von Sand-/Kiesabbauflächen registriert. Im Mittel wurden dabei 1,04 €/m² für die Fläche und zusätzlich durchschnittlich 0,71 €/m³ (Spanne von 0,40 €/m³ 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 zwischen 0 und 50 % des Wertes des umliegenden Baulandes vereinbart, in Einzelfällen auch mehr.

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 31.12.2013, 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 in Einzelfällen 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:



GAG Gutachterausschüsse
für Grundstückswerte
in Niedersachsen



Niedersachsen

[zurück zum GAG-Portal](#)

Benutzerkennung: 03VO02400

Startseite

Layer

Layer

Luftbilder

AP 1 : 2 500

Bauland

Verfahrensgebiete

Suche

[Soltau Birkenstraße](#)

Ort	Gemeinde	Flurstück
Ort / PLZ:	Soltau	
Straße:	Birkenstraße	
Haus-Nr.:	0010	

Anzeigen [neue Suche](#)

Bodenrichtwerte

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

85 B (08801031)
WA f800
[Umrechnung 8814UD0010](#)

[Bodenrichtwert-Legende](#)

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Verden

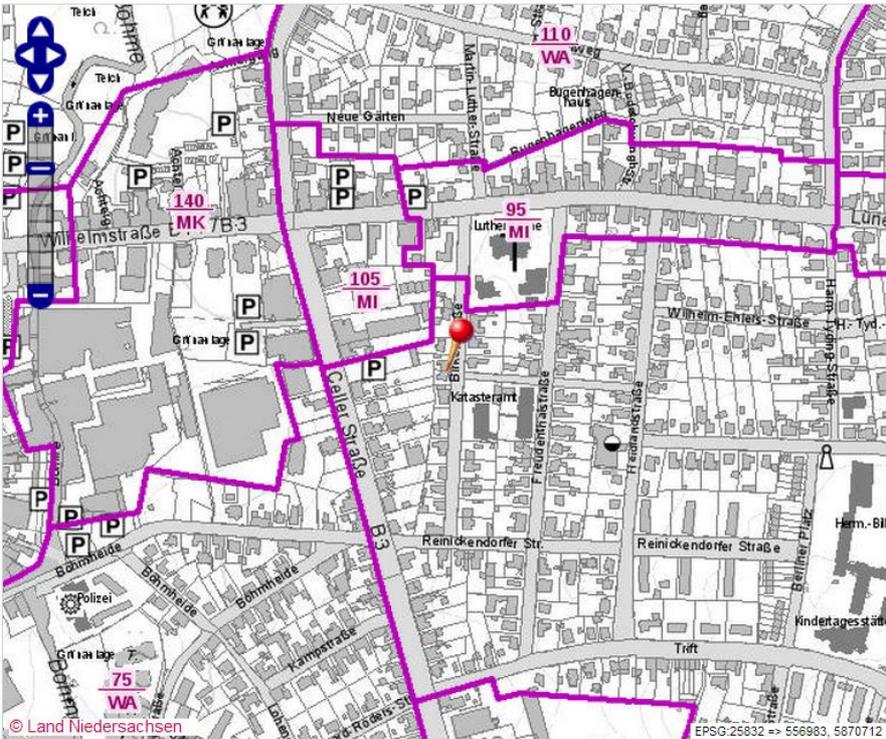
Grundstücksmarktbericht

[Download](#)

NDS-Gesamt Bodenrichtwertkarte Bauland 1 : 5 000 Logout

Teilmarkt: Bauland Stichtag: 31.12.2013 ! Maßstab: 1 : 5 000

Werkzeuge:  



© Land Niedersachsen EPSG:26032 => 556993, 5670712

BORIS.NI - Bodenrichtwerte Niedersachsen online / Version: 2.0-rev.407 vom 31.01.2014 09:36

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 Grundstücksmarktbericht 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 31.12.2013

<u>Landkreis Rotenburg (Wümme)</u> Einheitsgemeinde *Samtgemeinde	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
	Einwohner in 1000	Zentralität	Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbau		
				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)	21,0	M	Kreisstadt	150	100	70		105	
Bremervörde	18,7	M	Ehemalige Kreisstadt	120	85	55		70	
*Zeven	22,7	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeutung	95	75	65		75	65
Scheeßel	13,0	G	Landgemeinde	120	100	75			
Visselhövede	10,0	G	Kleinstadt und Erholungsort	65	49	40			
*Sittensen	10,8	G	Landgemeinde	115	82	55			
*Sottrum	14,3	G	Landgemeinde		70				
*Bothel	8,2	G	Landgemeinde / Erholungsort		50				
*Fintel / <u>Lauenbrück</u>	7,3	G	Landgemeinde / Fremdenverkehr		62				
*Tarmstedt	10,7	G	Landgemeinde		60				
*Selsingen	9,5	G	Landgemeinde		45				
Gnarrenburg	9,1	G	Landgemeinde		50				
*Geestequelle	6,4	G	Landgemeinde		35				

Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2013

Landkreis Heidekreis Einheitsgemeinde *Samtgemeinde Gemeinde / Gemeindeteil	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			
* 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	10,7	G	Kneipp-Bad	70	60	45				
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	26,6	M	Kreisstadt	165	135	75				
Achim	29,8	M	Großstadtrandbereich zu Bremen	200	160					
Oyten	15,4	G	Großstadtrandbereich zu Bremen	150	125					
Langwedel	14,4	G	Landgemeinde	115	95	75				

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2013

Landkreis Heidekreis Einheitsgemeinde *Samtgemeinde Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner in 1000	Bodenrichtwerte in €/m ² von Grundstücken in								
		Zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistungen und Verwaltung		
		gute Lage (MK)	Mittlere Lage (MI)	mäßige Lage (MD)	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
		€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
* Ahlden / Hodenhagen	3,2		50			11				
Bispingen / Bispingen	2,5		55			15				
Bad Fallingbostal / Bad Fallingbostal	10,7	105	55			25				
Schneverdingen / Schneverdingen	13,3	125	90			20				
Soltau / Soltau	18	205	110			30				
Walsrode / Walsrode	15,5	215	85			15				

Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2013

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)	21,0	270	130		35	25	15			
Bremervörde	18,7	245	115		25	15				
*Zeven / Zeven	22,6	210	140			15				
Scheeßel	13,0	190	105			15				
*Bothel / <u>Bothel</u>	8,2					12				
*Fintel / <u>Lauenbrück</u>	7,3					11				
Visselhövede	10,0	100	55		20	10				
*Sittensen / <u>Sittensen</u>	10,8	160	115	68	25	20				
*Selsingen / <u>Selsingen</u>	9,5				12	10				
Gnarrenburg / Karlshöfen	9,1					10				
*Geestequelle / <u>Basdal Nord</u>	6,4					10				
*Tarmstedt / <u>Tarmstedt</u>	10,7					15				
*Sottrum / <u>Sottrum</u>	14,3				18	15				
Landkreis Verden										
Achim	29,8	260	195			38				
Oyten	15,4		190			38				
Langwedel	14,4					26				
Dörverden	9,0		50							
Kirchlinteln	10,1					23				
Ottersberg	12,2		90			25				
*Thedinghausen	14,7	85				18				
Verden	26,6	280				30				

9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

In den drei Landkreisen wurden 2013 insgesamt 2.600 bebaute Grundstücke (ohne Eigentumswohnungen) verkauft. Das sind 71 (3 %) 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 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert. Die Jahresumsätze in diesem Marktsegment unterliegen nur geringen Schwankungen. Im Vergleich zum Vorjahr wurden im Landkreis Rotenburg (Wümme) - 3 %, im Landkreis Verden - 4 % und im Landkreis Heidekreis 8 % mehr Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft.

Im dichter besiedelten Landkreis Verden kommt Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen ein größerer Marktanteil zu als in den beiden anderen Landkreisen. Während im Landkreis Heidekreis die Anzahl der Verträge im Vergleich zum Vorjahr stark abgenommen hat (- 16 %), haben die Marktanteile im Landkreis Rotenburg (Wümme) (+ 2 %) und im Landkreis Verden (- 4 %) nur minimale Änderungen erfahren.

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

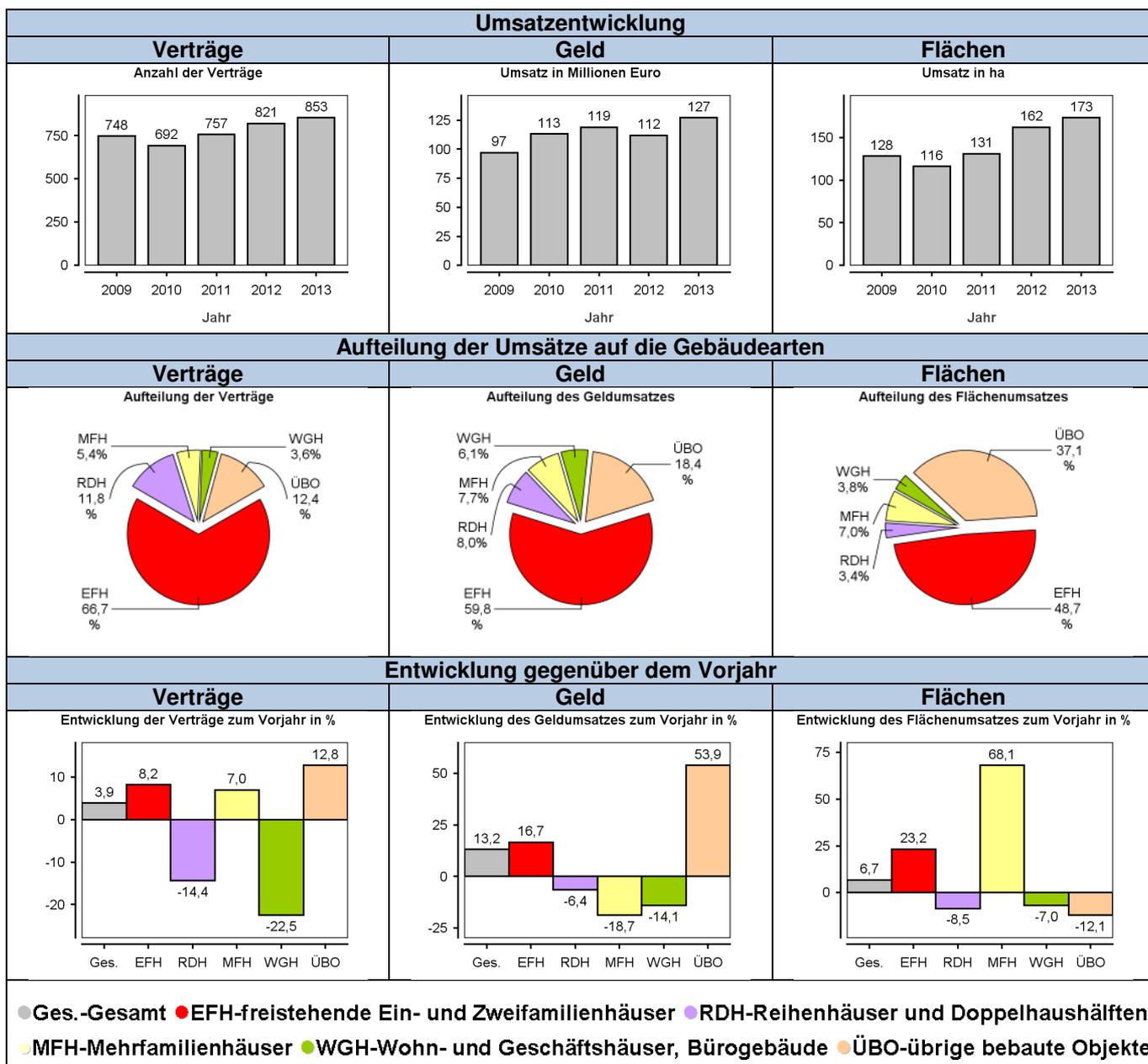
Die sich anschließenden Kapitel 9.2 bis 9.9 enthalten Angaben zu der Umsatz- und Preisentwicklung und Durchschnittspreise für die Objekte der einzelnen Teilmärkte. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden zudem aus den Kauffällen Sachwert- und Vergleichsfaktoren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

Umsatzentwicklung																																												
Verträge	Geld	Flächen																																										
<p>Verträge Anzahl der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2009</td><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>818</td><td>866</td><td>922</td><td>963</td><td>975</td></tr> </table>	Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	Anzahl	818	866	922	963	975	<p>Geld Umsatz in Millionen Euro</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2009</td><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td></tr> <tr><th>Umsatz (Mio. €)</th><td>120</td><td>119</td><td>147</td><td>134</td><td>171</td></tr> </table>	Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	Umsatz (Mio. €)	120	119	147	134	171	<p>Flächen Umsatz in ha</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2009</td><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>262</td><td>286</td><td>316</td><td>285</td><td>270</td></tr> </table>	Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	Umsatz (ha)	262	286	316	285	270						
Jahr	2009	2010	2011	2012	2013																																							
Anzahl	818	866	922	963	975																																							
Jahr	2009	2010	2011	2012	2013																																							
Umsatz (Mio. €)	120	119	147	134	171																																							
Jahr	2009	2010	2011	2012	2013																																							
Umsatz (ha)	262	286	316	285	270																																							
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>64,3</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>15,0</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>14,2</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>4,3</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>2,2</td></tr> </table>	Gebäudeart	Anteil (%)	EFH	64,3	ÜBO	15,0	RDH	14,2	WGH	4,3	MFH	2,2	<p>Geld Aufteilung des Geldumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Gebäudeart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>EFH</td><td>52,1</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>16,9</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>14,4</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>8,5</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>8,1</td></tr> </table>	Gebäudeart	Anteil (%)	EFH	52,1	ÜBO	16,9	WGH	14,4	MFH	8,5	RDH	8,1	<p>Flächen Aufteilung des Flächenumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Gebäudeart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>EFH</td><td>43,1</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>46,2</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>4,7</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>3,8</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>2,2</td></tr> </table>	Gebäudeart	Anteil (%)	EFH	43,1	ÜBO	46,2	WGH	4,7	MFH	3,8	RDH	2,2						
Gebäudeart	Anteil (%)																																											
EFH	64,3																																											
ÜBO	15,0																																											
RDH	14,2																																											
WGH	4,3																																											
MFH	2,2																																											
Gebäudeart	Anteil (%)																																											
EFH	52,1																																											
ÜBO	16,9																																											
WGH	14,4																																											
MFH	8,5																																											
RDH	8,1																																											
Gebäudeart	Anteil (%)																																											
EFH	43,1																																											
ÜBO	46,2																																											
WGH	4,7																																											
MFH	3,8																																											
RDH	2,2																																											
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>1,2</td></tr> <tr><td>EFH</td><td>-2,8</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>32,7</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>16,7</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>10,5</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>-7,0</td></tr> </table>	Kategorie	Veränderung (%)	Ges.	1,2	EFH	-2,8	RDH	32,7	MFH	16,7	WGH	10,5	ÜBO	-7,0	<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>27,5</td></tr> <tr><td>EFH</td><td>2,5</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>23,6</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>318,1</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>188,8</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>20,5</td></tr> </table>	Kategorie	Veränderung (%)	Ges.	27,5	EFH	2,5	RDH	23,6	MFH	318,1	WGH	188,8	ÜBO	20,5	<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>-5,2</td></tr> <tr><td>EFH</td><td>-3,0</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>29,6</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>309,0</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>61,5</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>-16,9</td></tr> </table>	Kategorie	Veränderung (%)	Ges.	-5,2	EFH	-3,0	RDH	29,6	MFH	309,0	WGH	61,5	ÜBO	-16,9
Kategorie	Veränderung (%)																																											
Ges.	1,2																																											
EFH	-2,8																																											
RDH	32,7																																											
MFH	16,7																																											
WGH	10,5																																											
ÜBO	-7,0																																											
Kategorie	Veränderung (%)																																											
Ges.	27,5																																											
EFH	2,5																																											
RDH	23,6																																											
MFH	318,1																																											
WGH	188,8																																											
ÜBO	20,5																																											
Kategorie	Veränderung (%)																																											
Ges.	-5,2																																											
EFH	-3,0																																											
RDH	29,6																																											
MFH	309,0																																											
WGH	61,5																																											
ÜBO	-16,9																																											
<p>● Ges.-Gesamt ● EFH-freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ● RDH-Reihenhäuser und Doppelhaushälften ● MFH-Mehrfamilienhäuser ● WGH-Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude ● ÜBO-übrige bebaute Objekte</p>																																												

Landkreis Heidekreis

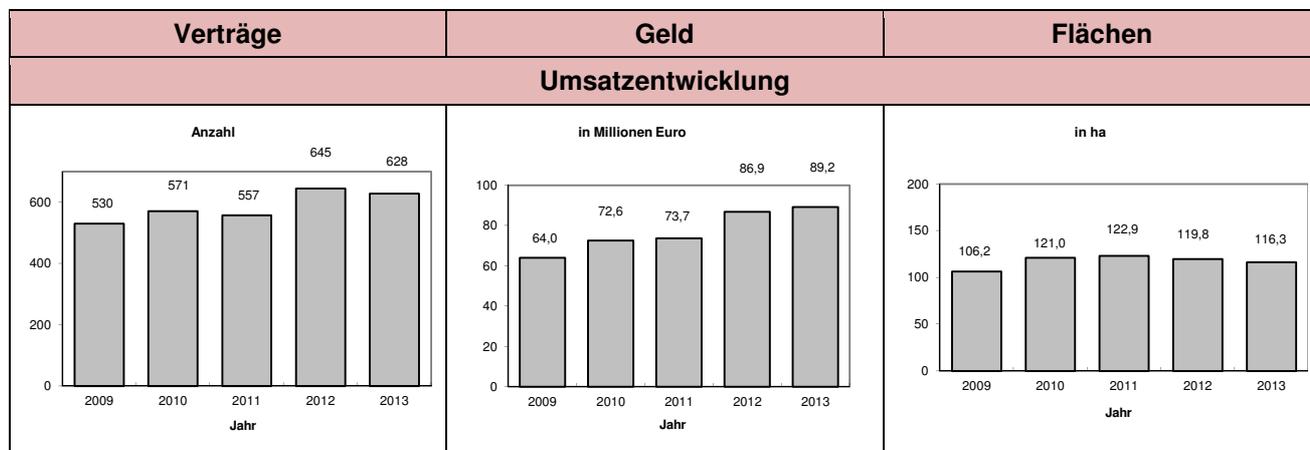


Landkreis Verden

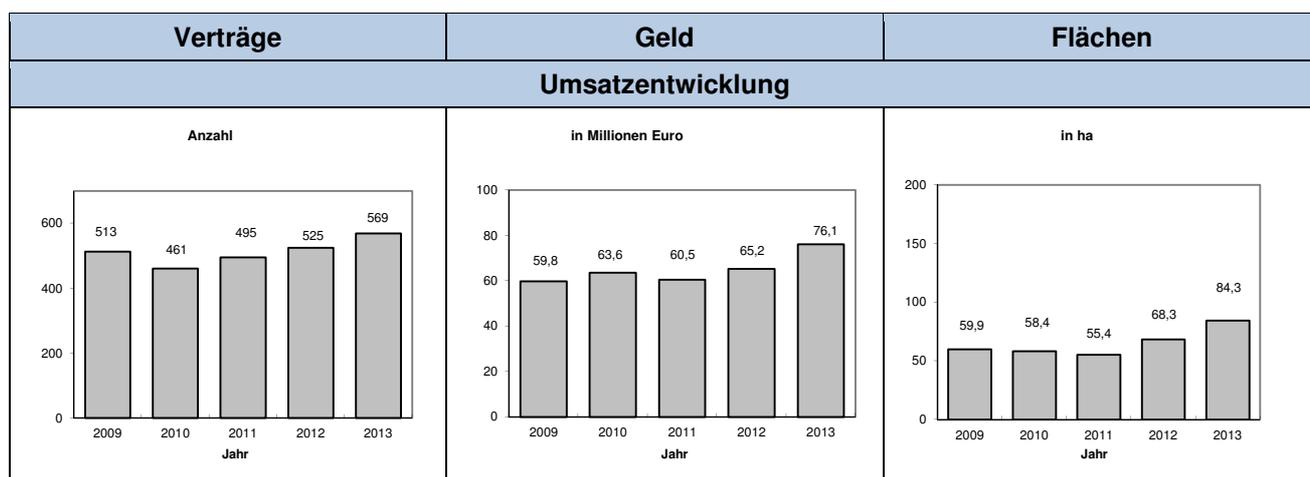
Umsatzentwicklung																																												
Verträge	Geld	Flächen																																										
<p>Verträge</p> <p>Anzahl der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2009</td><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>602</td><td>690</td><td>731</td><td>747</td><td>772</td></tr> </table>	Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	Anzahl	602	690	731	747	772	<p>Geld</p> <p>Umsatz in Millionen Euro</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2009</td><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td></tr> <tr><th>Umsatz (Mio. €)</th><td>217</td><td>117</td><td>155</td><td>150</td><td>188</td></tr> </table>	Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	Umsatz (Mio. €)	217	117	155	150	188	<p>Flächen</p> <p>Umsatz in ha</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2009</td><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>181</td><td>147</td><td>170</td><td>139</td><td>179</td></tr> </table>	Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	Umsatz (ha)	181	147	170	139	179						
Jahr	2009	2010	2011	2012	2013																																							
Anzahl	602	690	731	747	772																																							
Jahr	2009	2010	2011	2012	2013																																							
Umsatz (Mio. €)	217	117	155	150	188																																							
Jahr	2009	2010	2011	2012	2013																																							
Umsatz (ha)	181	147	170	139	179																																							
Aufteilung der Umsätze auf die Gebäudearten																																												
Verträge	Geld	Flächen																																										
<p>Verträge</p> <p>Aufteilung der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Gebäudeart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>EFH</td><td>60,0</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>20,9</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>11,7</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>4,7</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>2,8</td></tr> </table>	Gebäudeart	Anteil (%)	EFH	60,0	RDH	20,9	ÜBO	11,7	WGH	4,7	MFH	2,8	<p>Geld</p> <p>Aufteilung des Geldumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Gebäudeart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>EFH</td><td>44,1</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>28,9</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>11,8</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>12,5</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>2,6</td></tr> </table>	Gebäudeart	Anteil (%)	EFH	44,1	ÜBO	28,9	WGH	11,8	RDH	12,5	MFH	2,6	<p>Flächen</p> <p>Aufteilung des Flächenumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Gebäudeart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>52,5</td></tr> <tr><td>EFH</td><td>34,8</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>6,6</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>4,1</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>2,0</td></tr> </table>	Gebäudeart	Anteil (%)	ÜBO	52,5	EFH	34,8	WGH	6,6	RDH	4,1	MFH	2,0						
Gebäudeart	Anteil (%)																																											
EFH	60,0																																											
RDH	20,9																																											
ÜBO	11,7																																											
WGH	4,7																																											
MFH	2,8																																											
Gebäudeart	Anteil (%)																																											
EFH	44,1																																											
ÜBO	28,9																																											
WGH	11,8																																											
RDH	12,5																																											
MFH	2,6																																											
Gebäudeart	Anteil (%)																																											
ÜBO	52,5																																											
EFH	34,8																																											
WGH	6,6																																											
RDH	4,1																																											
MFH	2,0																																											
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																																												
Verträge	Geld	Flächen																																										
<p>Verträge</p> <p>Entwicklung der Verträge 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>-3,5</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>18,4</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>46,7</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>20,0</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>4,7</td></tr> </table>	Kategorie	Veränderung (%)	Ges.	3,3	EFH	-3,5	RDH	18,4	MFH	46,7	WGH	20,0	ÜBO	4,7	<p>Geld</p> <p>Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>24,8</td></tr> <tr><td>EFH</td><td>-3,2</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>27,1</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>42,0</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>58,4</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>88,9</td></tr> </table>	Kategorie	Veränderung (%)	Ges.	24,8	EFH	-3,2	RDH	27,1	MFH	42,0	WGH	58,4	ÜBO	88,9	<p>Flächen</p> <p>Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>28,4</td></tr> <tr><td>EFH</td><td>5,7</td></tr> <tr><td>RDH</td><td>44,8</td></tr> <tr><td>MFH</td><td>68,8</td></tr> <tr><td>WGH</td><td>52,6</td></tr> <tr><td>ÜBO</td><td>43,5</td></tr> </table>	Kategorie	Veränderung (%)	Ges.	28,4	EFH	5,7	RDH	44,8	MFH	68,8	WGH	52,6	ÜBO	43,5
Kategorie	Veränderung (%)																																											
Ges.	3,3																																											
EFH	-3,5																																											
RDH	18,4																																											
MFH	46,7																																											
WGH	20,0																																											
ÜBO	4,7																																											
Kategorie	Veränderung (%)																																											
Ges.	24,8																																											
EFH	-3,2																																											
RDH	27,1																																											
MFH	42,0																																											
WGH	58,4																																											
ÜBO	88,9																																											
Kategorie	Veränderung (%)																																											
Ges.	28,4																																											
EFH	5,7																																											
RDH	44,8																																											
MFH	68,8																																											
WGH	52,6																																											
ÜBO	43,5																																											
<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 2013 registrierten Kauffälle beträgt der aktuelle Durchschnittspreis für ein freistehendes Einfamilienhaus

im Landkreis Rotenburg (Wümme)	143.000 €	(+ 2 % oder 3.000 € mehr als im Vorjahr)
im Landkreis Heidekreis	136.000 €	(+ 6 % oder 8.000 € mehr als im Vorjahr) und
im Landkreis Verden	182.000 €	(+ 3 % oder 6.000 € mehr als im Vorjahr).

Damit steht Verden in der Preisrangliste der Landkreise und kreisfreien Städte Niedersachsens weiterhin im oberen Drittel, die Landkreise Rotenburg (Wümme) und Heidekreis im Mittelfeld.

Die folgenden Tabellen enthalten die 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.

Die Tabellenwerte können als Anhaltspunkt für eine Wertabschätzung eines potenziellen Kauf- oder Verkaufobjektes 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 2013 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	27 (26)	1911 (1917)	150 (156)	741 (634)	112.000 (97.000)
Baujahr 1946 bis 1969	80 (108)	1959 (1960)	139 (131)	764 (856)	102.000 (109.000)
Baujahr 1970 bis 1984	90 (89)	1977 (1977)	152 (159)	961 (985)	142.000 (155.000)
Baujahr 1985 bis 1999	72 (75)	1994 (1995)	151 (163)	1.210 (1.114)	183.000 (180.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	35 (30)	2003 (2002)	151 (157)	1.397 (1.245)	210.000 (196.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	2 (3)	*) (2012)	*) (106)	*) (1.723)	*) (195.000)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

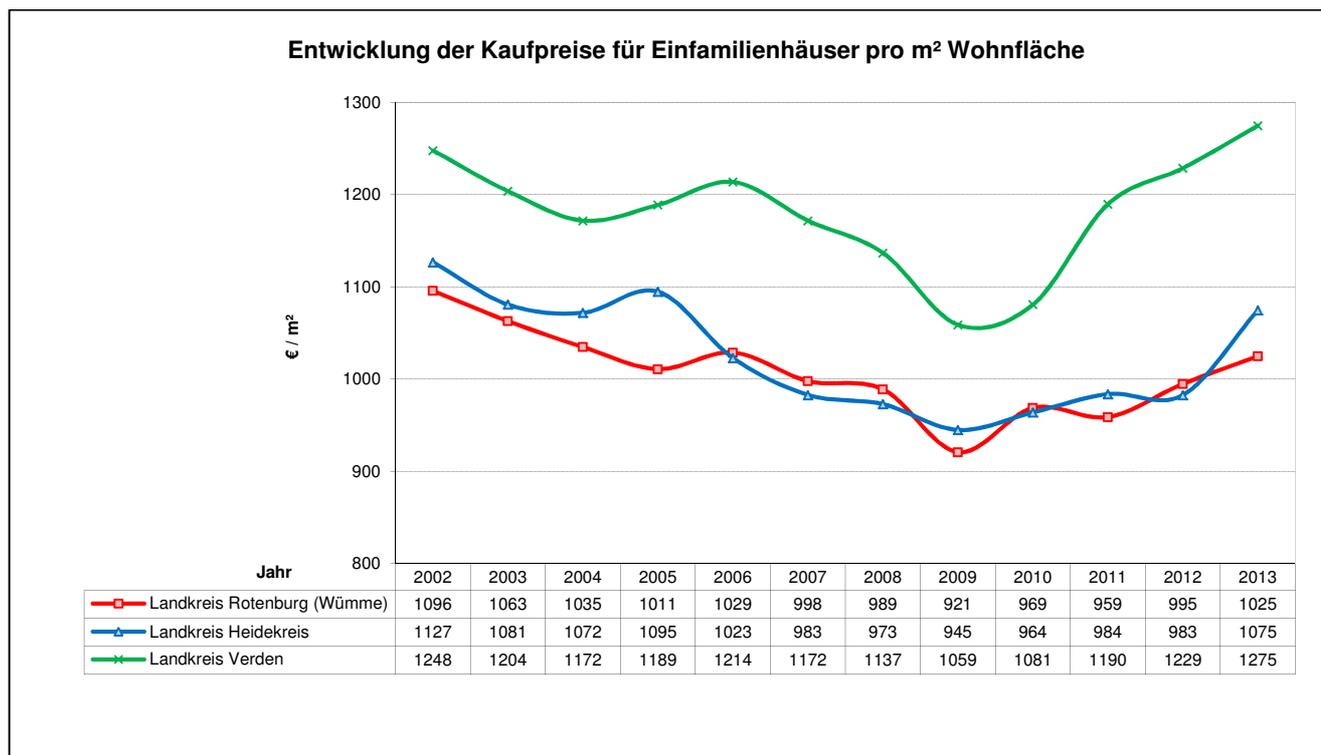
Landkreis Heidekreis

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	22 (37)	1919 (1914)	162 (158)	706 (692)	109.000 (110.000)
Baujahr 1946 bis 1969	93 (104)	1960 (1961)	130 (133)	847 (832)	107.000 (109.000)
Baujahr 1970 bis 1984	74 (55)	1976 (1976)	145 (151)	1.020 (932)	142.000 (135.000)
Baujahr 1985 bis 1999	52 (54)	1994 (1993)	150 (138)	1.300 (1.173)	189.000 (159.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	35 (35)	2003 (2003)	142 (153)	1.315 (1.271)	184.000 (189.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	2 (5)	*) (2011)	*) (138)	*) (1.608)	*) (220.000)

Landkreis Verden

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	25 (31)	1903 (1877)	184 (170)	865 (819)	155.000 (138.000)
Baujahr 1946 bis 1969	78 (70)	1961 (1960)	137 (135)	1.092 (1.038)	148.000 (140.000)
Baujahr 1970 bis 1984	69 (71)	1977 (1976)	157 (154)	1.187 (1.135)	184.000 (171.000)
Baujahr 1985 bis 1999	44 (45)	1992 (1993)	156 (161)	1.403 (1.302)	219.000 (206.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	17 (35)	2004 (2004)	150 (185)	1.497 (1.622)	230.000 (351.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	15 (8)	2013 (2011)	151 (130)	2.117 (2.179)	325.000 (285.000)

9.2.2 Preisentwicklung



Der seit 2002 zu beobachtende Preisrückgang der durchschnittlichen Kaufpreise für Einfamilienhäuser in allen drei Landkreisen hat in 2009 seine Talsohle erreicht. Seitdem ist wieder ein Preisanstieg zu verzeichnen. 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 Sachwerten 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 Sachwerttrichtlinie (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 (Gebäudetyp, 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).

Die NHK 2010 stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. 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 15.000 € (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	=	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)
	x	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)
	x	Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes (2010 = 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 15.000 €
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

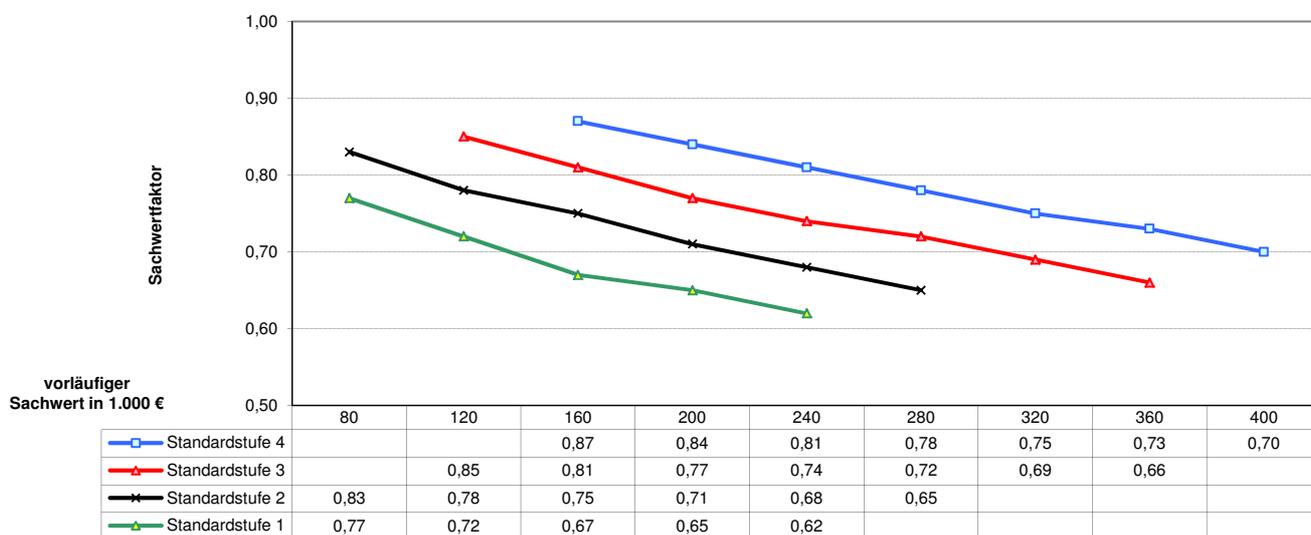
1. Der Sachwertfaktor ist von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig:
 - Von der Höhe des vorläufigen Sachwertes:
Einfache Objekte mit geringem vorläufigen Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem vorläufigen Sachwert.
 - Von der Lage des Objektes:
Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen.
 - Vom Gebäudestandard des Objektes:
Objekte mit hoher Standardstufe erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Standardstufe (bei gleichem vorläufigem Sachwert).
 - Vom Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche:
Objekte mit einem höheren Ausbauverhältnis erzielen in der Regel relativ zum Sachwert einen höheren Marktwert als Objekte mit einem niedrigeren Verhältnis der Wohnfläche zur Bruttogrundfläche. Durch diesen Faktor werden neben den unterschiedlichen Gebäudetypen auch Besonderheiten der Gebäudegeometrie, wie Drempel und Dachneigung, berücksichtigt.
 - Vom Bewertungsstichtag:
Alle angegebenen Sachwertfaktoren beziehen sich auf den 01.07.2013.
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.

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

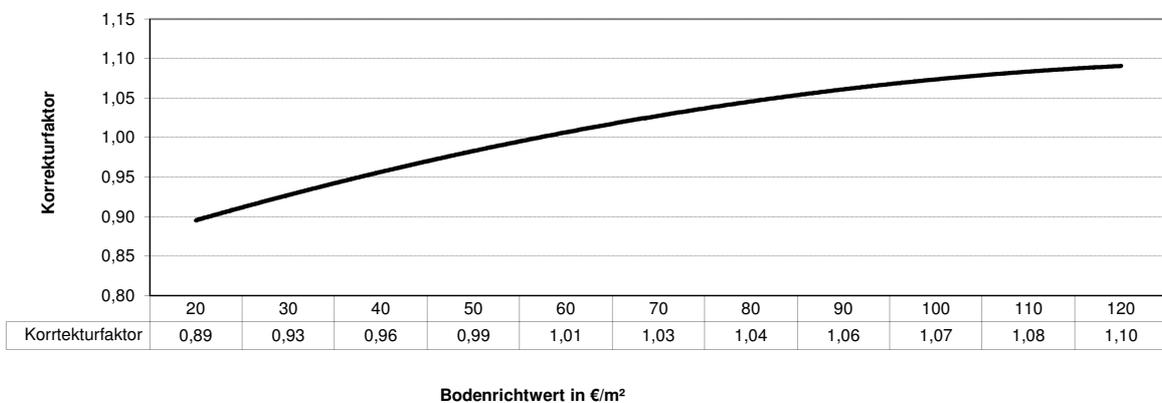
Die Stichprobe für den Landkreis Rotenburg (Wümme) umfasst 452 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2013	2012
Lage (Bodenrichtwert)	14 €/m ² - 150 €/m ²	57 €/m ²
Sachwert	66.000 € - 471.000 €	213.000 €
Standardstufe	1 - 4	2,5
Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,1 – 3,7	1,8

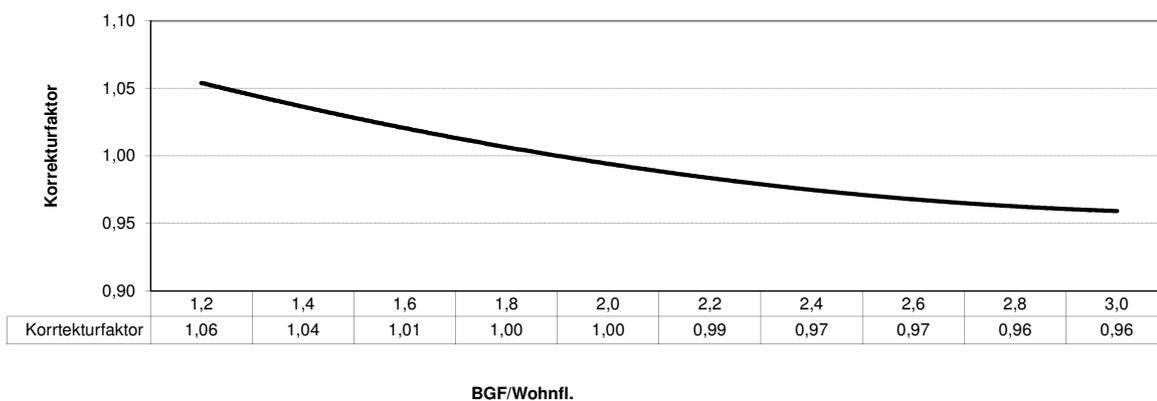
**Sachwertfaktoren (Kaufpreis/vorläufiger Sachwert)
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Rotenburg (Wümme)**



Korrekturfaktor bei abweichendem Bodenrichtwert



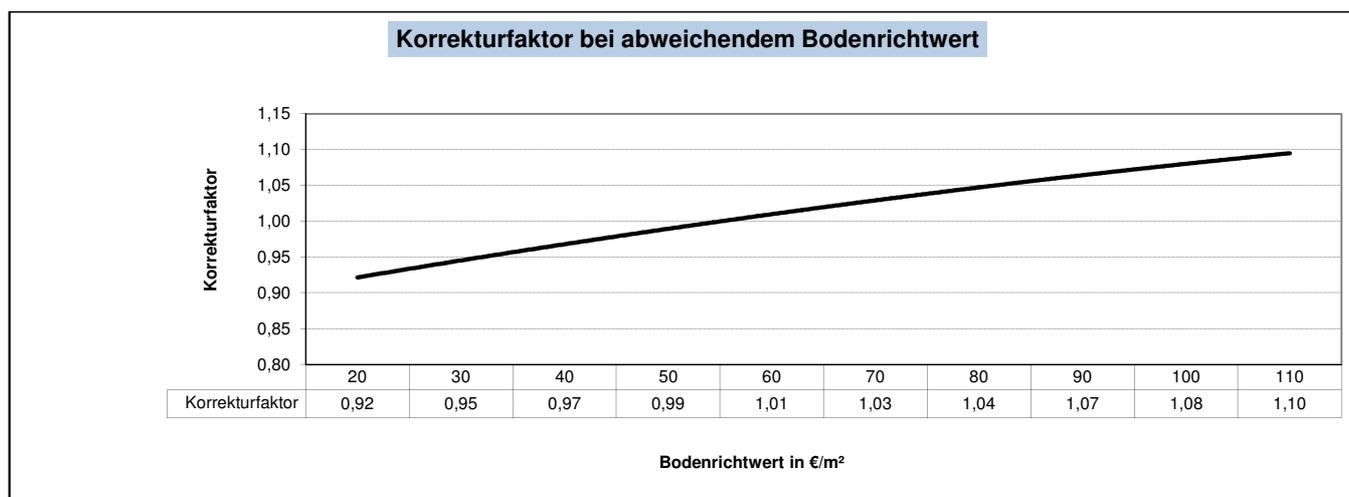
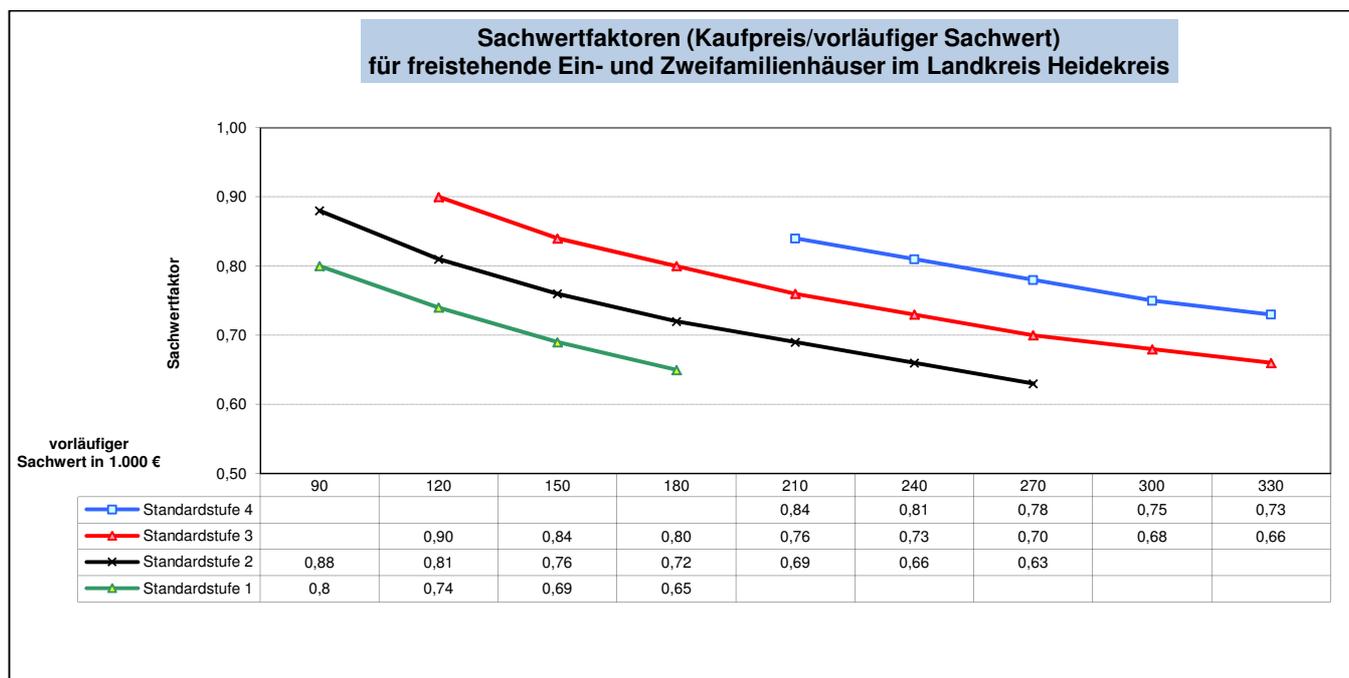
Korrekturfaktor bei abweichendem Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche



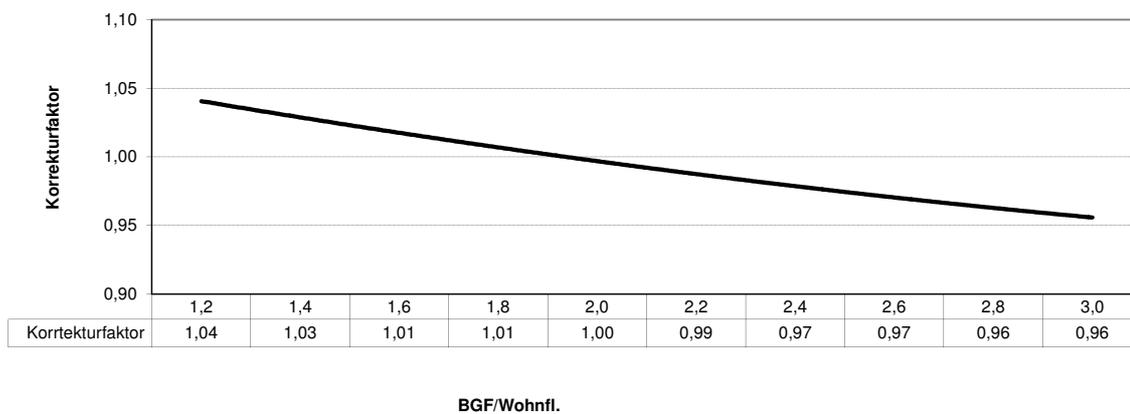
Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Heidekreis:

Die Stichprobe für den Landkreis Heidekreis umfasst 530 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2013	2012
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² - 110 €/m ²	54 €/m ²
Baujahr	1950 - 2010	1980
Sachwert	78.000 € - 453.000 €	194.000 €
Wohnfläche	60 m ² - 330 m ²	137 m ²
Standardstufe	1 - 4	2,4
Keller	ohne Keller bis Vollkeller	Teilkeller



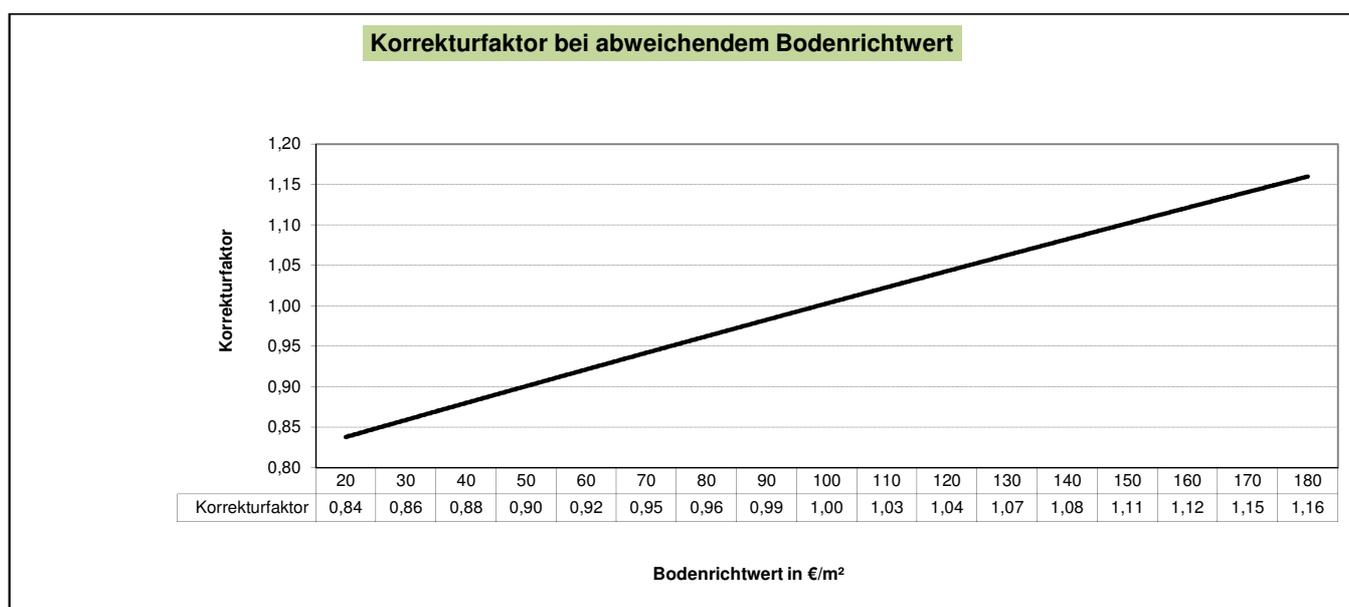
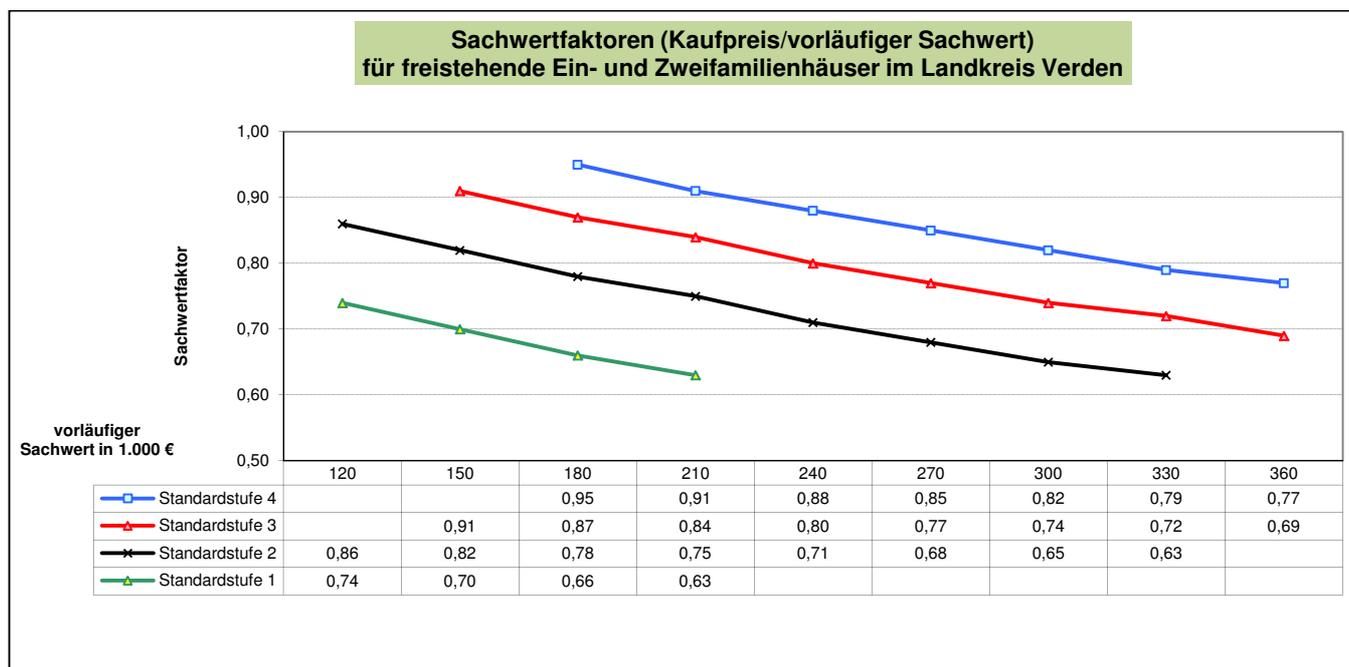
Korrekturfaktor bei abweichendem Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche



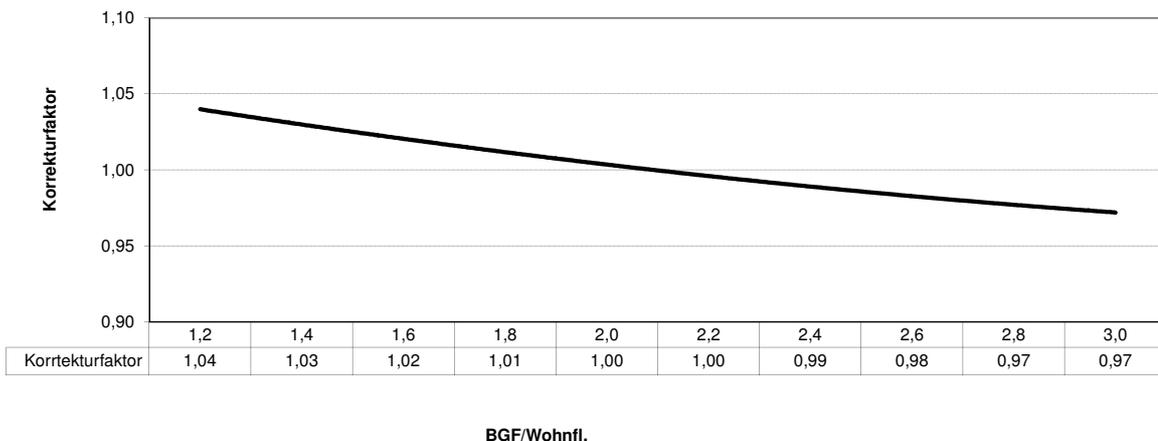
Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Verden:

Die Stichprobe für den Landkreis Verden umfasst 296 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2013	2012
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² - 210 €/m ²	97 €/m ²
Baujahr	1949 - 2010	1979
Sachwert	93.000 € - 519.000 €	237.000 €
Wohnfläche	72 m ² - 277 m ²	149 m ²
Standardstufe	1 - 4	2,4
Keller	ohne Keller bis Vollkeller	Teilkeller



Korrekturfaktor bei abweichendem Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche



Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Sachwertfaktor für ein Einfamilienhausgrundstück (Wohngebäude mit einem Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche von 1,4 und 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 0,68 aus. Der Korrekturfaktor für den Lagewert beträgt 1,12. Der Korrekturfaktor wegen Bruttogrundfläche/Wohnfläche beträgt 1,03.

$$\begin{aligned}
 \text{Sachwertfaktor} &= \text{Faktor (aus Diagramm/Tabelle)} \times (1 + (\text{Summe der Korrekturfaktoren}) - \text{Anzahl der Korrekturfaktoren}) \\
 &= 0,68 \times (1 + (1,12 + 1,03) - 2) \\
 &= \mathbf{0,78}
 \end{aligned}$$

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 im Landkreis Rotenburg (Wümme) mit folgenden Merkmalen zu ermitteln:

Bodenrichtwert:	40 €/m ²	Wohnfläche:	120 m ²
Baujahr:	1980	Grundstücksgröße:	900 m ²

ohne Unterkellerung

Basiswert	1.120 €/m ²
-----------	------------------------

(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)

Korrekturfaktor für Lagewert (Bodenrichtwert)	0,90
---	------

(durch Abgreifen aus Diagramm)

Korrekturfaktor für Grundstücksgröße	1,00
--------------------------------------	------

(durch Abgreifen aus Diagramm)

Korrekturfaktor für die fehlende Unterkellerung	entfällt
---	----------

Vergleichsfaktor = Basiswert (aus Diagramm) x (1 + (Summe der Korrekturfaktoren) – Anzahl der Korrekturfaktoren)	
= 1.120 €/m ² x (1 + (0,90 + 1,00) – 2)	= 1.008 €/m²

Vergleichswert nach dieser Abschätzung =	
Wohnfläche x Vergleichsfaktor:	120 m ² x 1.008 €/m ² = rund 121.000 €

Landkreis Rotenburg (Wümme)

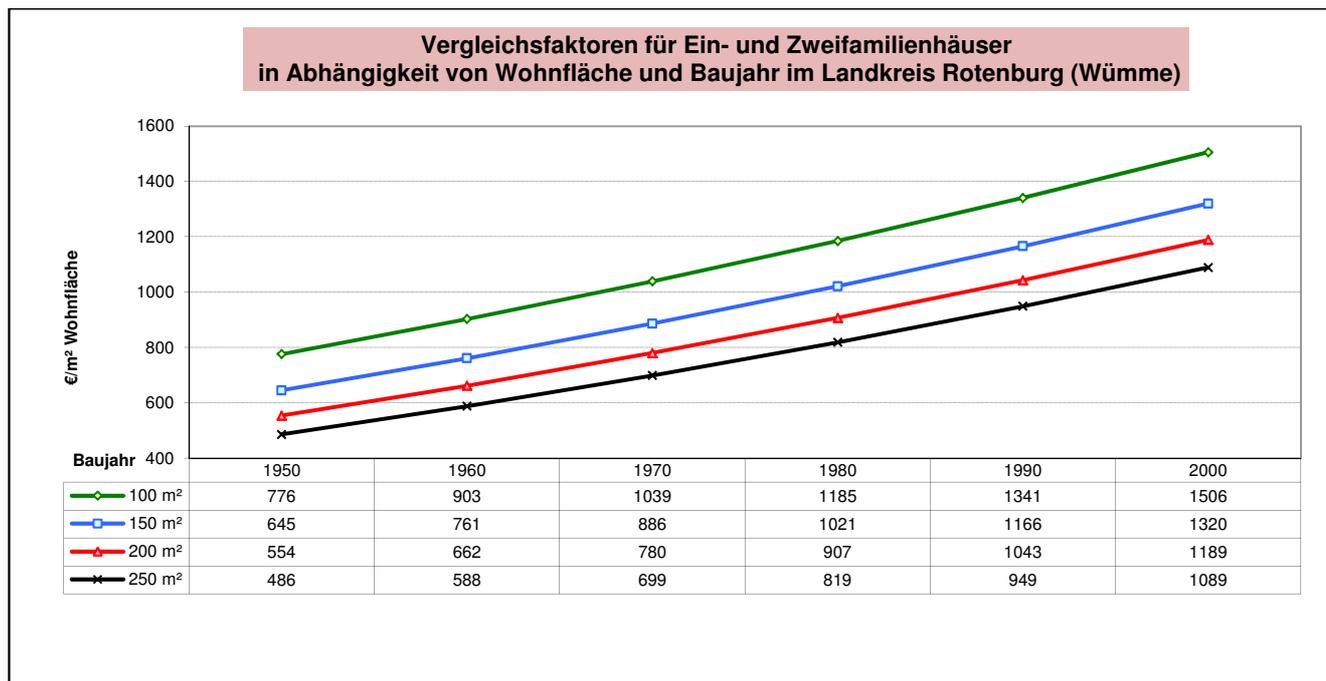
Die Stichprobe für den Landkreis Rotenburg (Wümme) umfasst 708 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2013	2012
Lage (Bodenrichtwert)	14 €/m ² - 150 €/m ²	57 €/m ²
Baujahr	1947 - 2009	1981
Wohnfläche	57 m ² - 280 m ²	143 m ²
Grundstücksgröße	306 m ² - 1.989 m ²	922 m ²

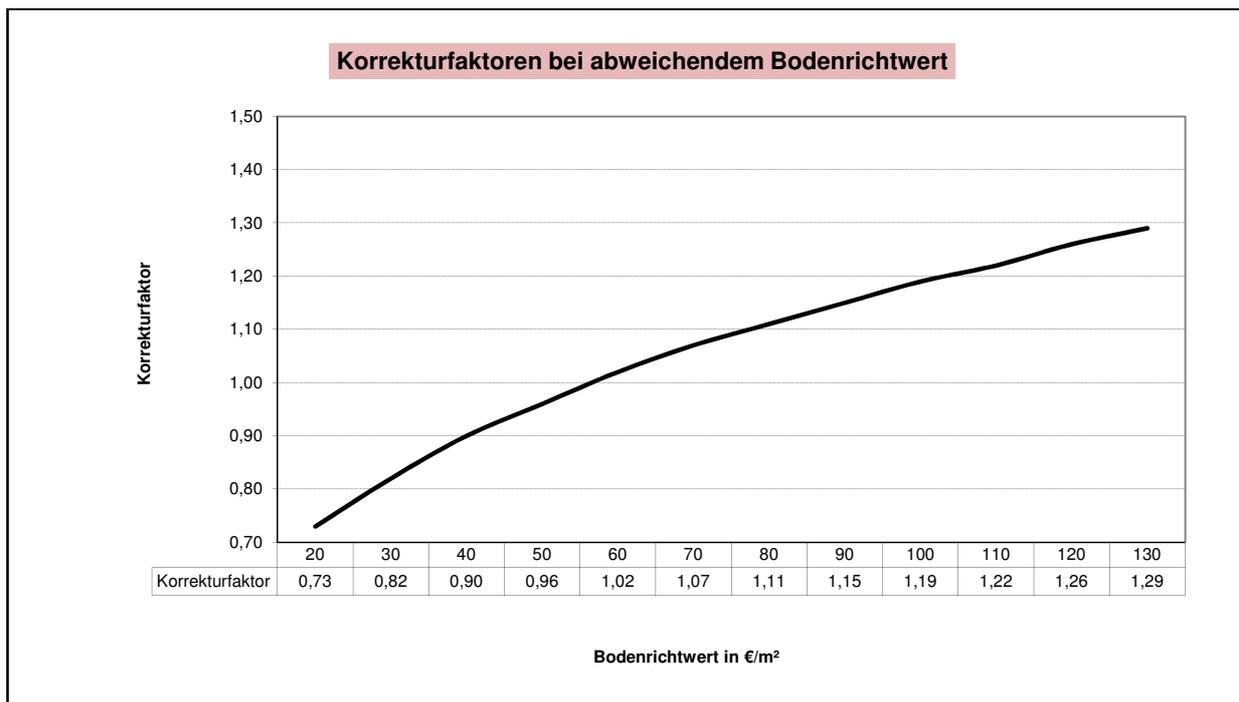
Die dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus mit folgenden weiteren Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2013
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv

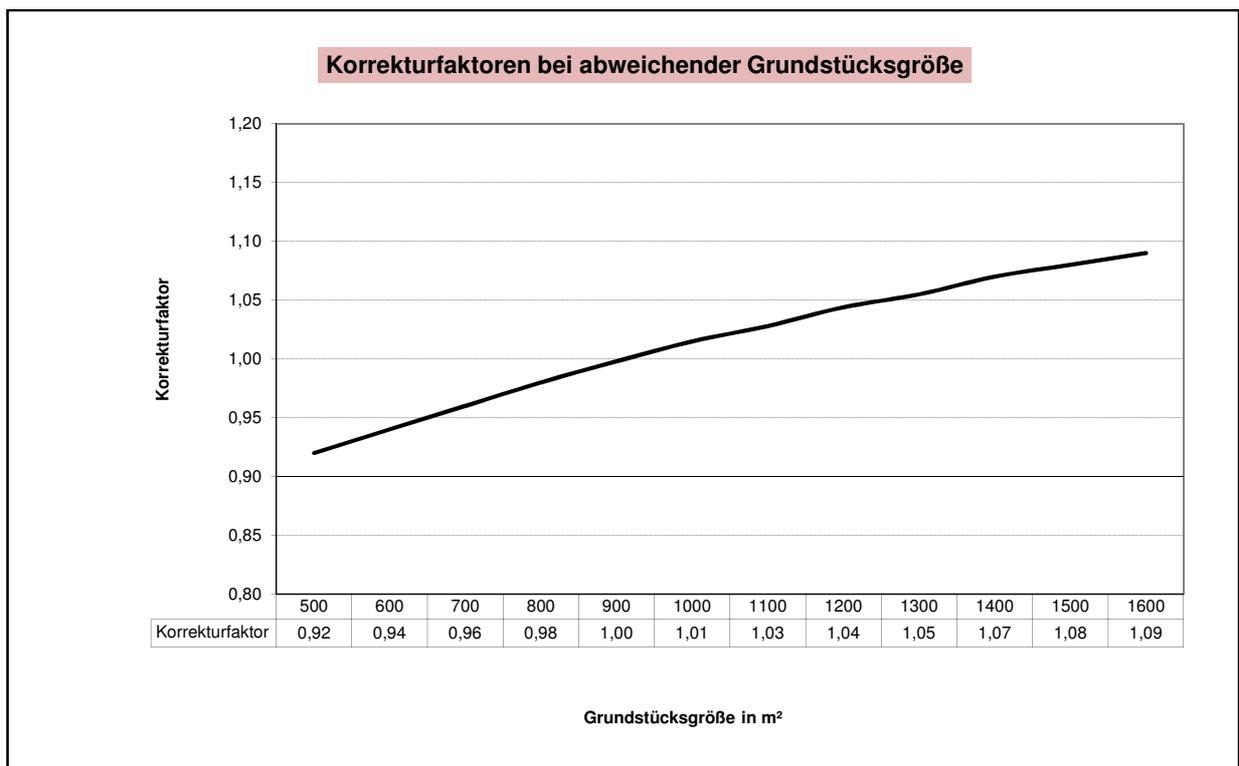
Basiswerte in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr



Abhängigkeit vom Lagewert (Bodenrichtwert)



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit von der Unterkellerung

Eine Abhängigkeit des Kaufpreises vom Grad der Unterkellerung ist statistisch nicht signifikant feststellbar.

Landkreis Heidekreis

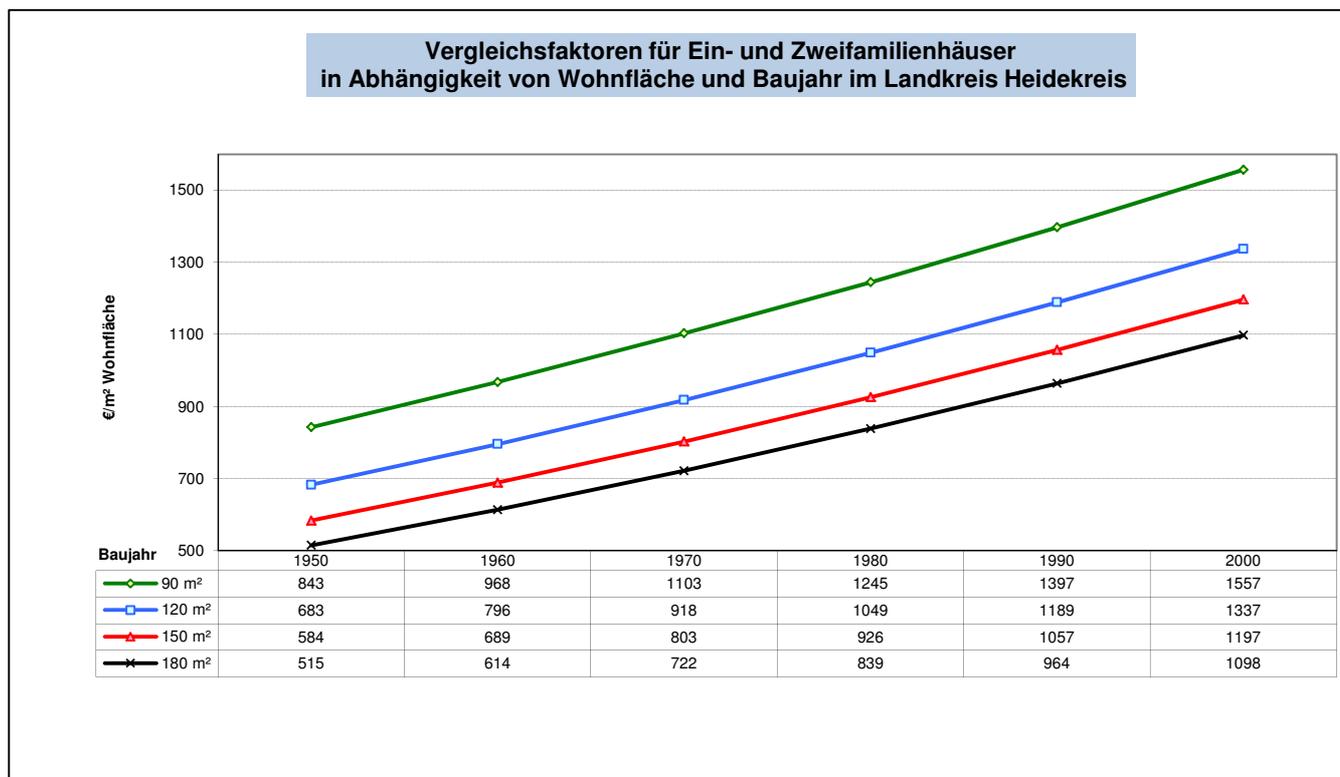
Die Stichprobe umfasst 729 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2013	2012
Lage (Bodenrichtwert)	13 €/m ² - 110 €/m ²	53 €/m ²
Baujahr	1948 - 2009	1980
Wohnfläche	60 m ² - 273 m ²	137 m ²
Grundstücksgröße	321 m ² - 1.971 m ²	889 m ²

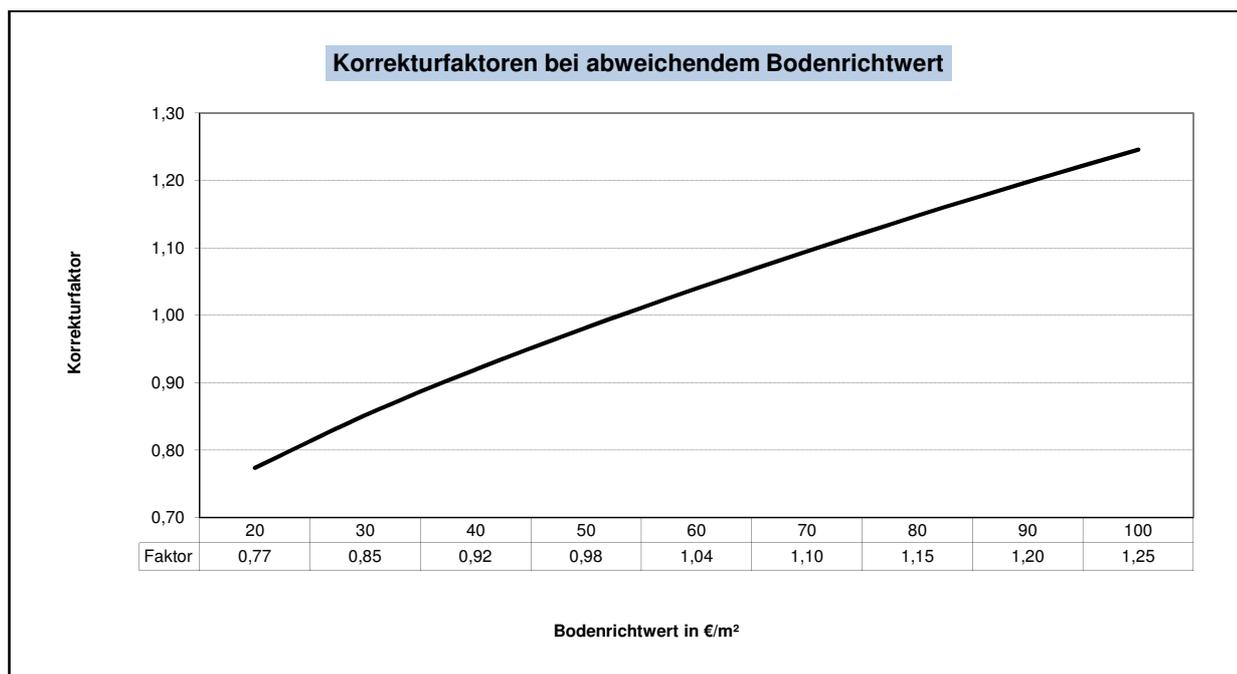
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus mit den folgenden weiteren Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2013
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv

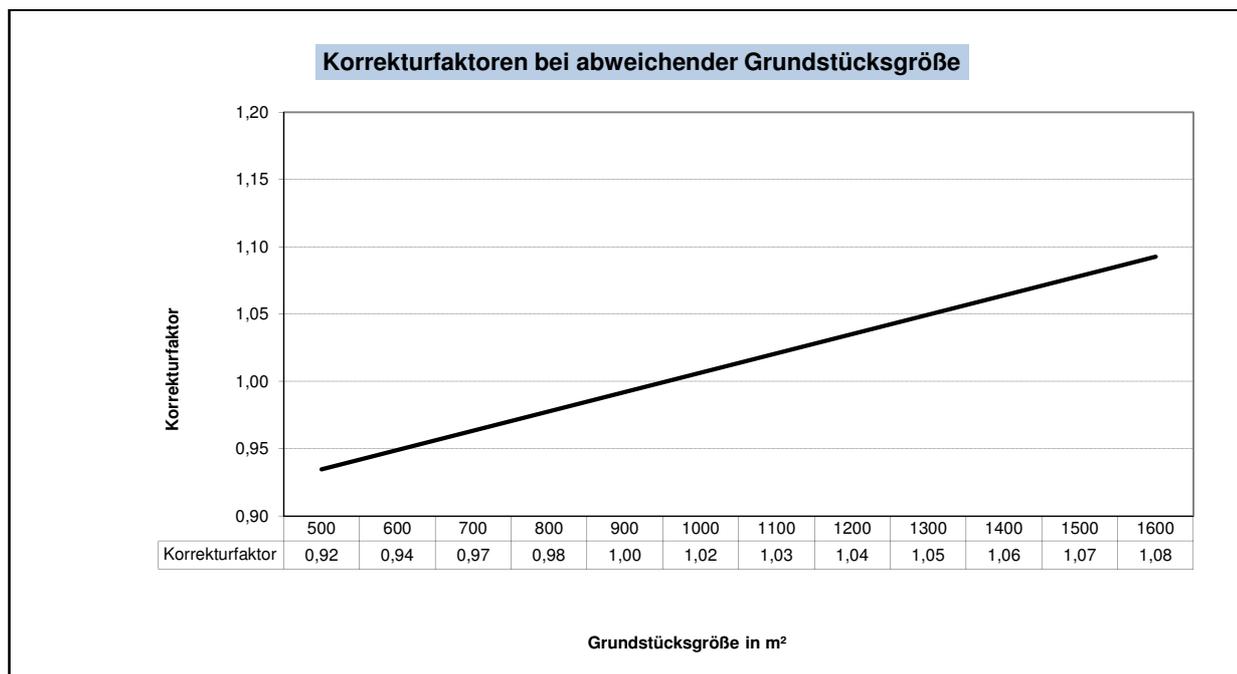
Basiswerte in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr



Abhängigkeit vom Lagewert (Bodenrichtwert)



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit von der Unterkellerung

Eine Abhängigkeit des Kaufpreises vom Grad der Unterkellerung ist statistisch nicht signifikant nachweisbar.

Landkreis Verden

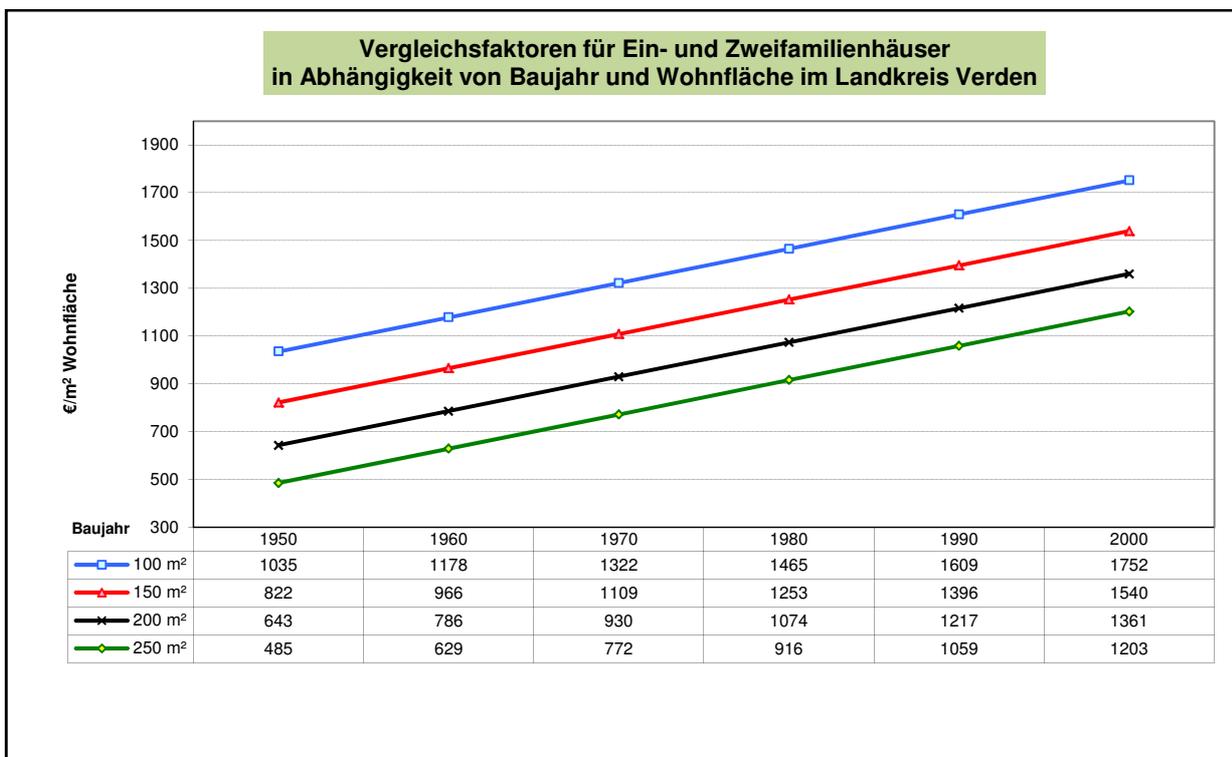
Die Stichprobe der Untersuchung umfasst 358 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2013 und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2013	2012
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 210 €/m ²	94 €/m ²
Baujahr	1947 - 2008	1979
Wohnfläche	50 m ² - 277 m ²	148 m ²
Grundstücksgröße	331 m ² - 1.817 m ²	858 m ²

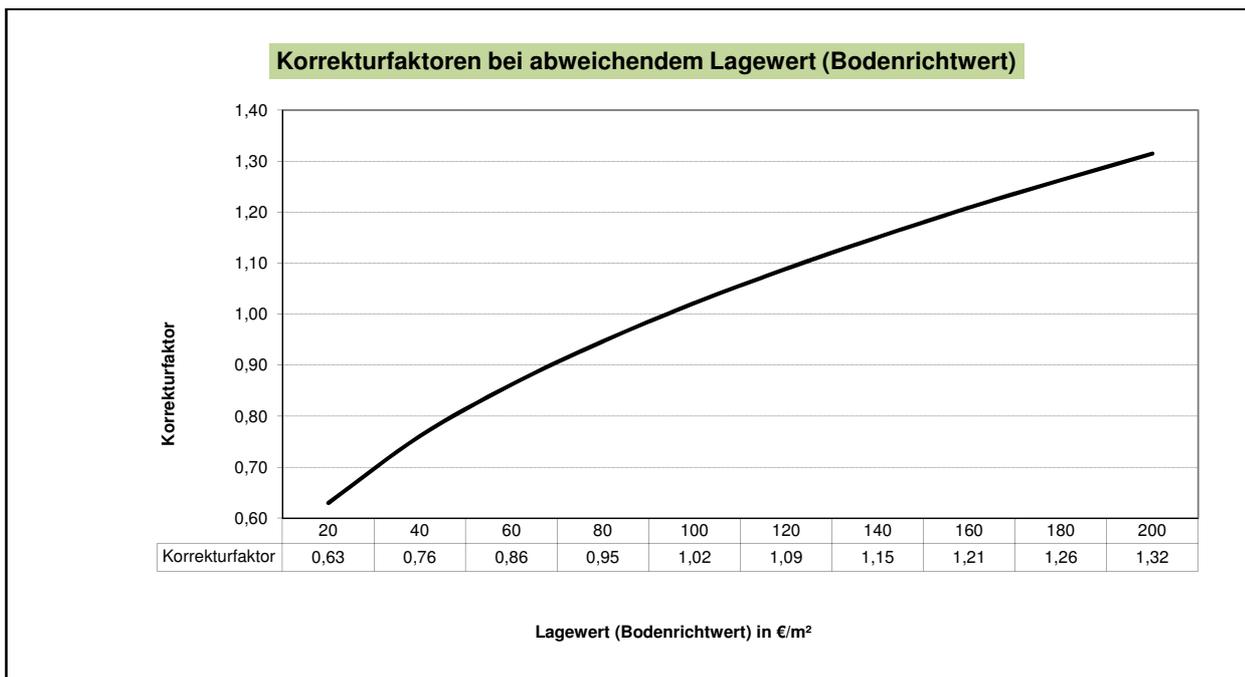
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus mit den folgenden weiteren Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2013
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv

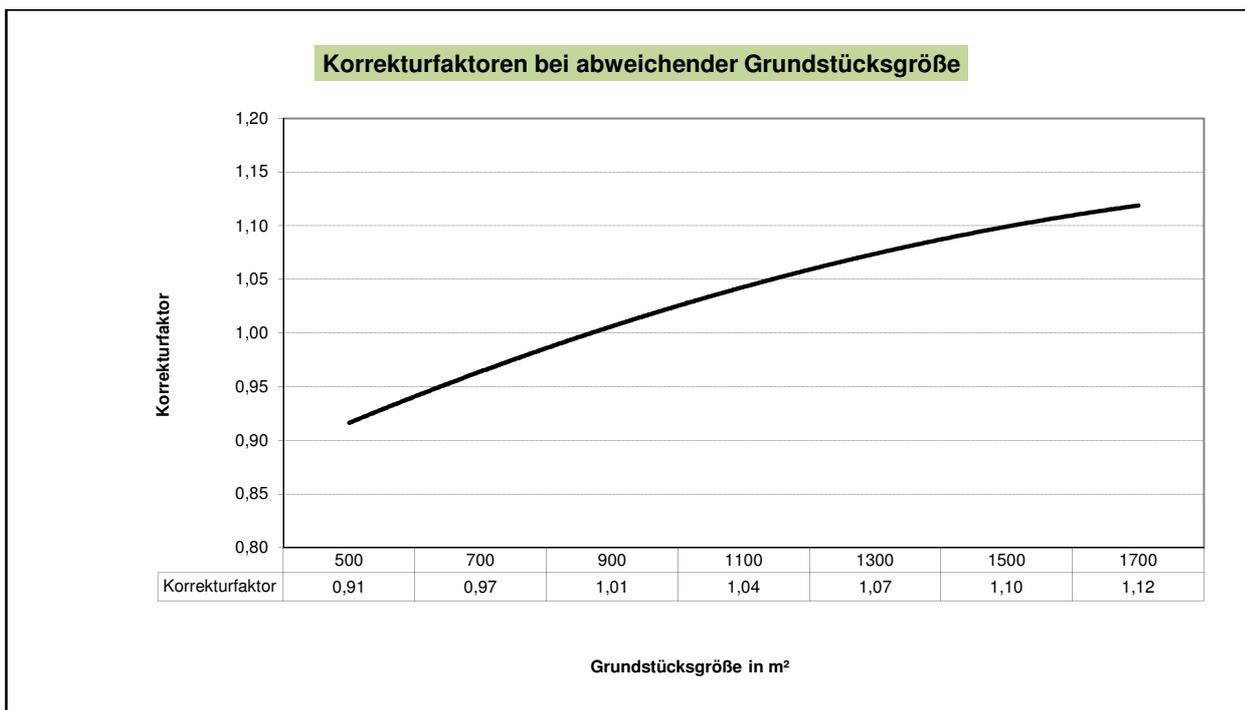
Basiswerte in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr



Abhängigkeit vom Lagewert (Bodenrichtwert)



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit von der Unterkellerung

Eine Abhängigkeit des Kaufpreises vom Grad der Unterkellerung ist statistisch nicht signifikant nachweisbar.

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	2009	2010	2011	2012	2013
Landkreis Rotenburg (Wümme)	2	1	2	2	1
Landkreis Heidekreis	1	4	2	3	3
Landkreis Verden	7	9	8	5	4

Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte an Ein- und Zweifamilienhäusern

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 36 im Berichtsgebiet seit 2006 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	2006	2013	2010
Wohnfläche	85 m ²	260 m ²	134 m ²
Wohnflächenpreis	316 €/m ²	1.642 €/m ²	815 €/m ²
Baujahr	1926	2006	1968
Restlaufzeit des Erbbaurechts	14 Jahre	80 Jahre	50 Jahre
Bodenrichtwert	35 €/m ²	180 €/m ²	102 €/m ²
Rendite (Erbbauzins / Bodenrichtwert) %	0,2 %	4,9 %	1,3 %
Erbbaurechtsfaktor zu Normaleigentum	0,57	0,99	0,79

Anwendungsbeispiel:

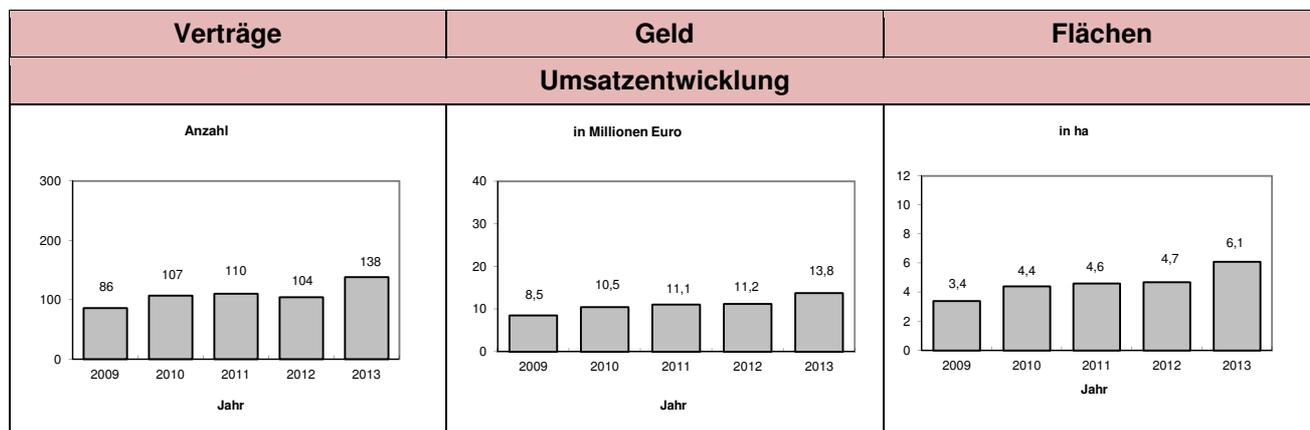
Wie groß ist der Verkehrswert für ein Erbbaurecht an einem mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstück, das als unbelastetes, bebautes Grundstück in Normaleigentum einen Wert von 180.000 € hätte?

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

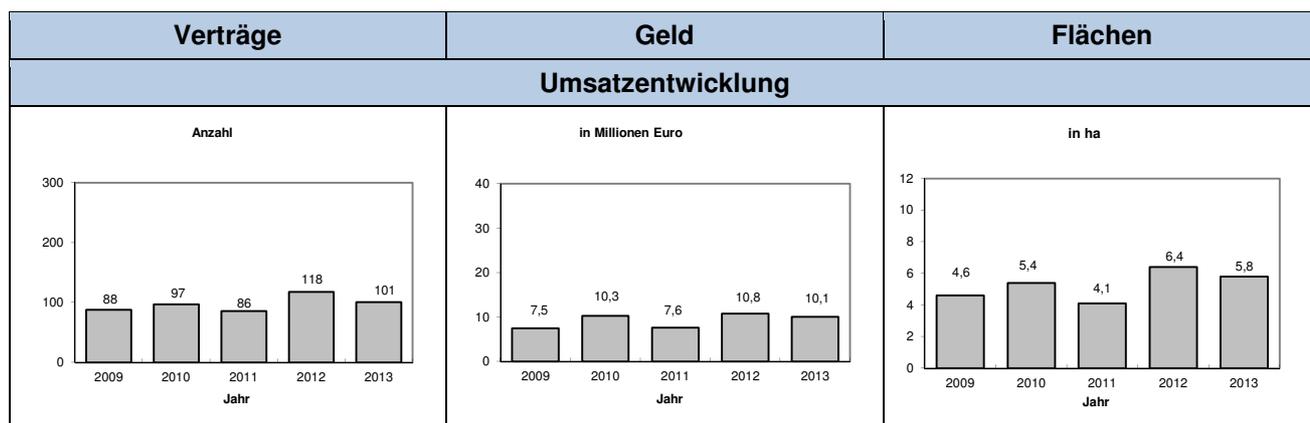
9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

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 Reihenhäuser, Reihemittelhäuser und Doppelhaushälften sind wegen der geringen Fallzahlen nicht möglich.

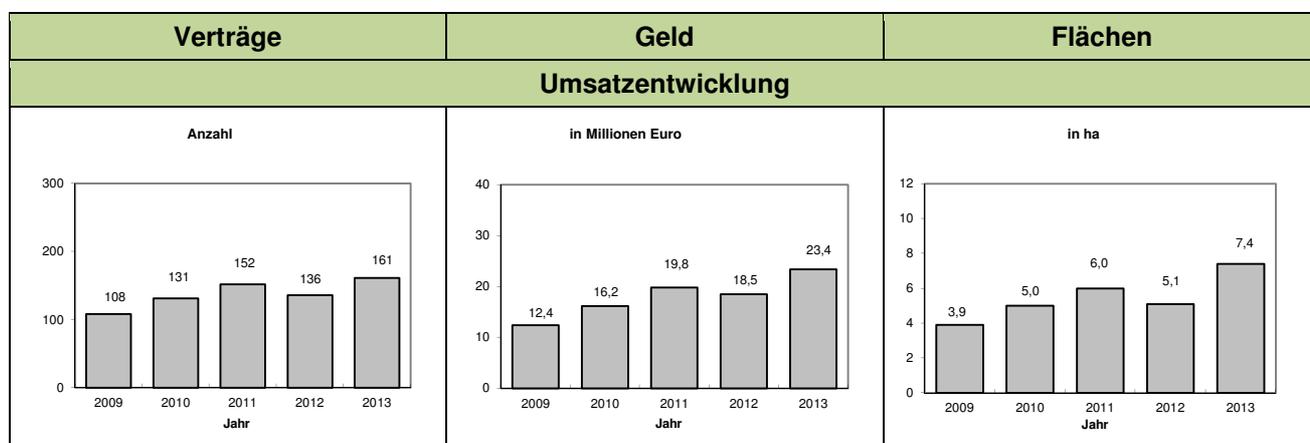
Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Heidekreis



Landkreis Verden



9.3.1 Preisniveau

Als Mittelwert aller im Jahr 2013 registrierten Kauffälle beträgt der aktuelle Durchschnittspreis für ein Grundstück mit Reihen- oder Doppelhausbebauung

im Landkreis Rotenburg (Wümme)	104.000 € (- 6 % oder 7.000 € weniger als im Vorjahr)
im Landkreis Heidekreis	106.000 € (+ 8 % oder 8.000 € mehr als im Vorjahr)
im Landkreis Verden	151.000 € (+ 4 % oder 6.000 € mehr als im Vorjahr)

Die folgenden Tabellen enthalten die aus den im Jahr 2013 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 2012.

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 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	9 (3)	1936 (1924)	103 (149)	722 (803)	73.000 (116.000)
Baujahr 1946 bis 1969	32 (25)	1961 (1960)	88 (87)	831 (841)	72.000 (74.000)
Baujahr 1970 bis 1984	30 (18)	1976 (1976)	105 (101)	1.074 (971)	111.000 (99.000)
Baujahr 1985 bis 1999	24 (23)	1995 (1994)	116 (115)	1.163 (1.170)	134.000 (135.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	12 (12)	2002 (2001)	115 (116)	1.282 (1.281)	146.000 (148.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	0 (1)	-- (*)	-- (*)	-- (*)	-- (*)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

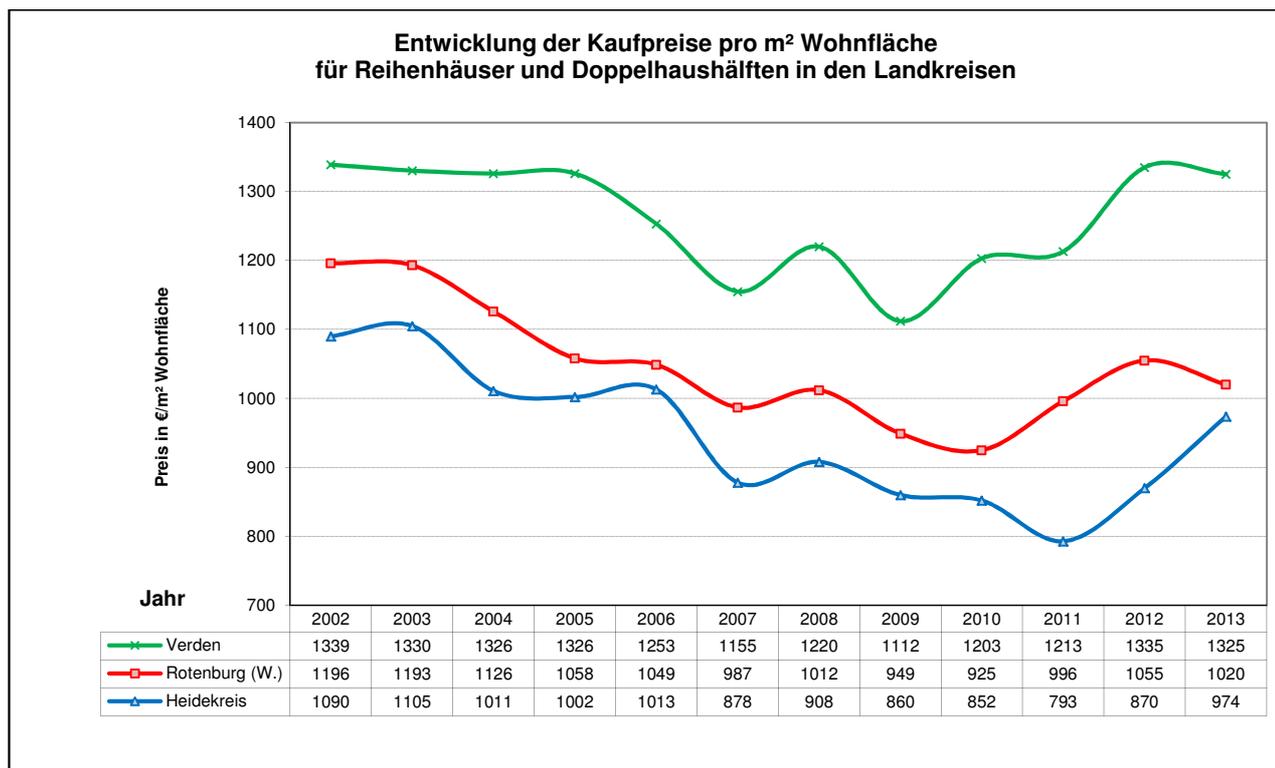
Landkreis Heidekreis

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	11 (10)	1927 (1931)	114 (110)	637 (645)	73.000 (74.000)
Baujahr 1946 bis 1969	18 (36)	1960 (1960)	109 (108)	824 (721)	89.000 (75.000)
Baujahr 1970 bis 1984	4 (6)	1979 (1975)	152 (120)	836 (646)	122.000 (76.000)
Baujahr 1985 bis 1999	16 (19)	1996 (1995)	118 (117)	1.097 (1.050)	129.000 (121.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	6 (12)	2001 (2003)	130 (113)	1.232 (1.287)	160.000 (144.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	4 (0)	2013 --	90 --	1.715 --	153.000 --

Landkreis Verden

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	4 (3)	1930 (1885)	86 (123)	795 (905)	70.000 (89.000)
Baujahr 1946 bis 1969	22 (21)	1961 (1961)	102 (88)	1.034 (1.134)	104.000 (100.000)
Baujahr 1970 bis 1984	36 (33)	1977 (1976)	123 (115)	1.198 (1.232)	149.000 (142.000)
Baujahr 1985 bis 1999	26 (22)	1995 (1994)	114 (114)	1.419 (1.370)	161.000 (155.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	19 (13)	2003 (2003)	118 (121)	1.629 (1.495)	192.000 (179.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	10 (10)	2013 (2012)	121 (111)	1.557 (1.869)	183.000 (202.000)

9.3.2 Preisentwicklung



Der aus allen Kauffällen gemittelte absolute Durchschnittspreis für ein Reihenhaus/eine Doppelhaushälfte ist seit 2010/2011 in Verden sowie in den Folgejahren auch in den Landkreisen Rotenburg (Wümme) und Heidekreis wieder leicht angestiegen. Für 2013 ist in den Landkreisen Verden und Rotenburg (Wümme) allerdings wieder ein leichter Rückgang zu beobachten.

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 Sachwerten 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 (Gebäudetyp, 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. Wertermittlungstages anzupassen sind (§ 22 (3) ImmoWertV und Nr. 4.1.2 der SW-RL).

Die NHK 2010 stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. 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 10.000 € (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 10.000 €
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 Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche: Objekte mit einem höheren Ausbauverhältnis erzielen in der Regel relativ zum Sachwert einen höheren Marktwert als Objekte mit einem niedrigeren Verhältnis der Wohnfläche zur Bruttogrundfläche. Durch diesen Faktor werden neben den unterschiedlichen Gebäudetypen auch Besonderheiten der Gebäudegeometrie, wie Drempel und Dachneigung, berücksichtigt. <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>		

Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Sachwertfaktor für ein Reihenhausgrundstück in Verden (Bodenrichtwert 100 €/m²) mit einem Sachwert von 150.000 € und einem Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche von 1,4?

Der am Diagramm für den Landkreis Verden abzulesende (interpolierte) Faktor beträgt 0,965.
Der Korrekturfaktor für Bruttogrundfläche/Wohnfläche beträgt 1,04.

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

$$= 0,965 \times 1,04 = 1,00$$

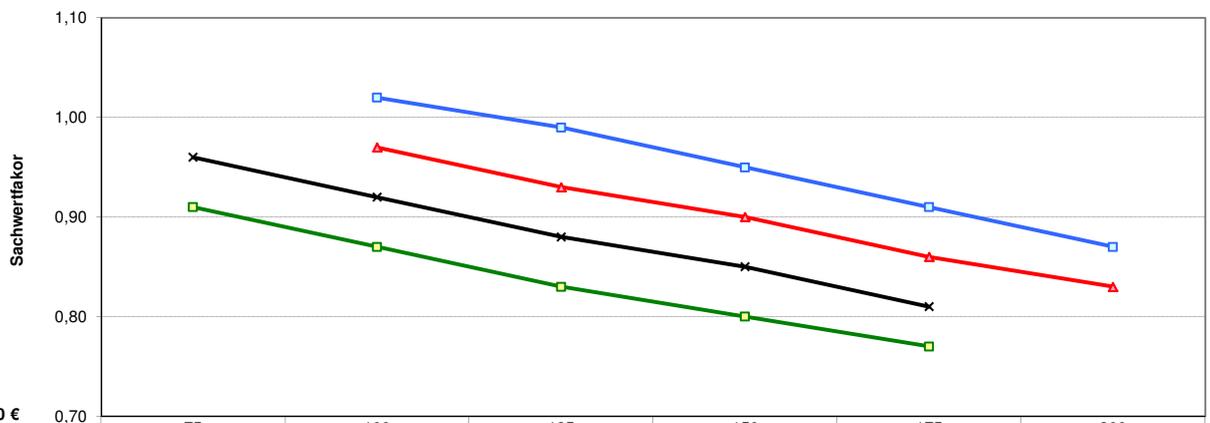
Der Schätzwert für dieses Objekt beträgt damit: 150.000 € x 1,00 = **150.000 €**

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe umfasst 237 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

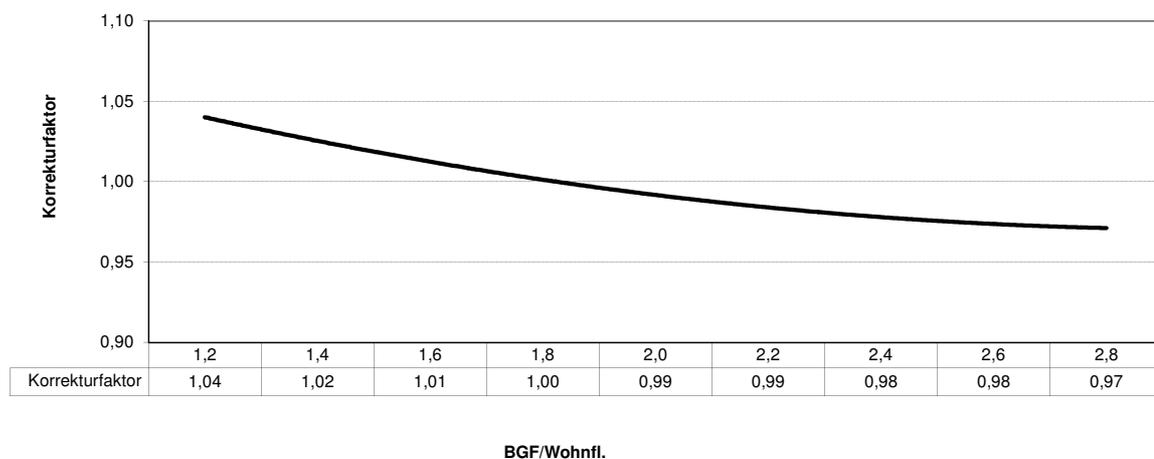
Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2013	2012
Lage (Bodenrichtwert)	29 €/m ² - 135 €/m ²	79 €/m ²
Baujahr	1949 - 2004	1982
Sachwert	39.000 € - 211.000 €	127.000 €
Wohnfläche	63 m ² - 148 m ²	103 m ²

**Sachwertfaktoren (Kaufpreis/Sachwert)
für Reihenhäuser u. Doppelhaushälften im Landkreis Rotenburg (Wümme)**



	75	100	125	150	175	200
—□— Lagewert 120 €/m ²		1,02	0,99	0,95	0,91	0,87
—△— Lagewert 90 €/m ²		0,97	0,93	0,90	0,86	0,83
—×— Lagewert 60 €/m ²	0,96	0,92	0,88	0,85	0,81	
—□— Lagewert 30 €/m ²	0,91	0,87	0,83	0,80	0,77	

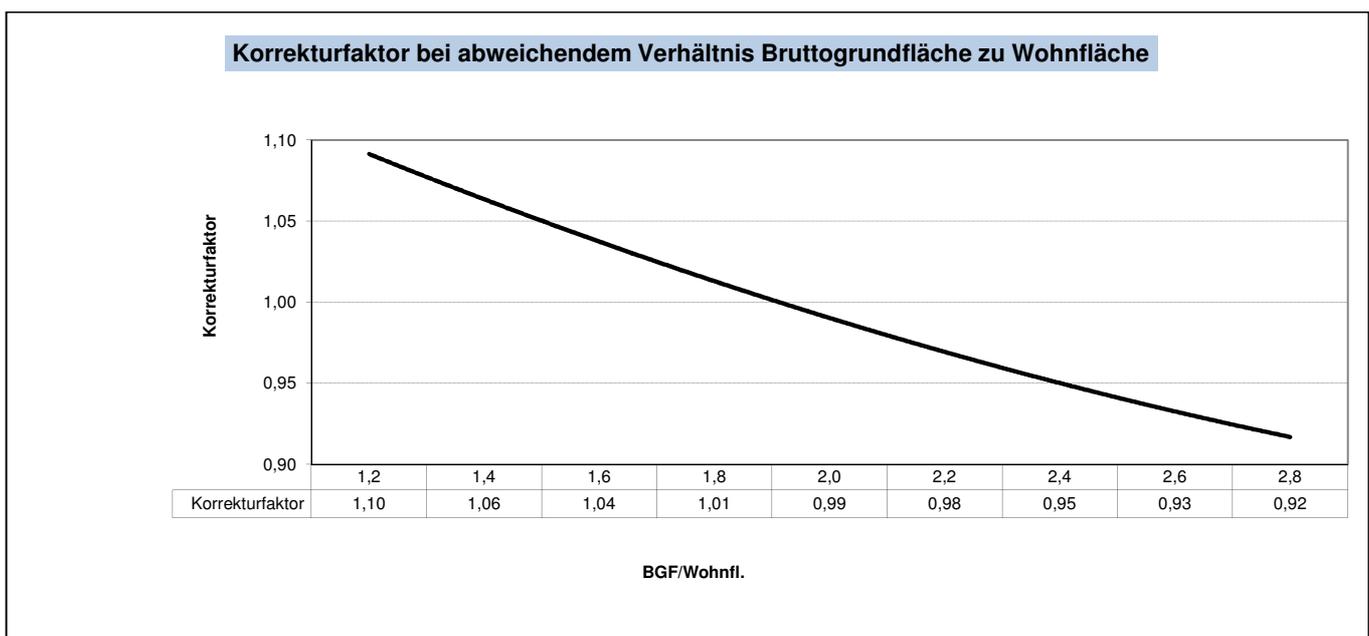
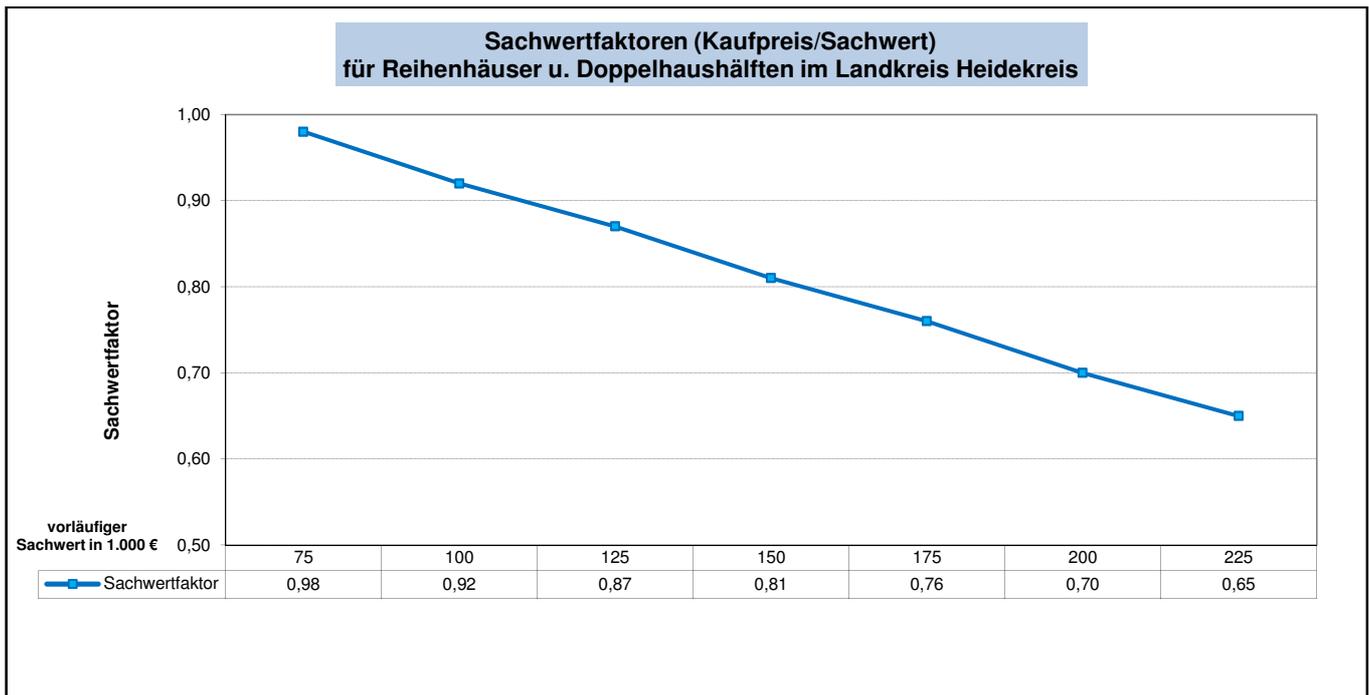
Korrekturfaktor bei abweichendem Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche



Landkreis Heidekreis

Die Stichprobe umfasst 166 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

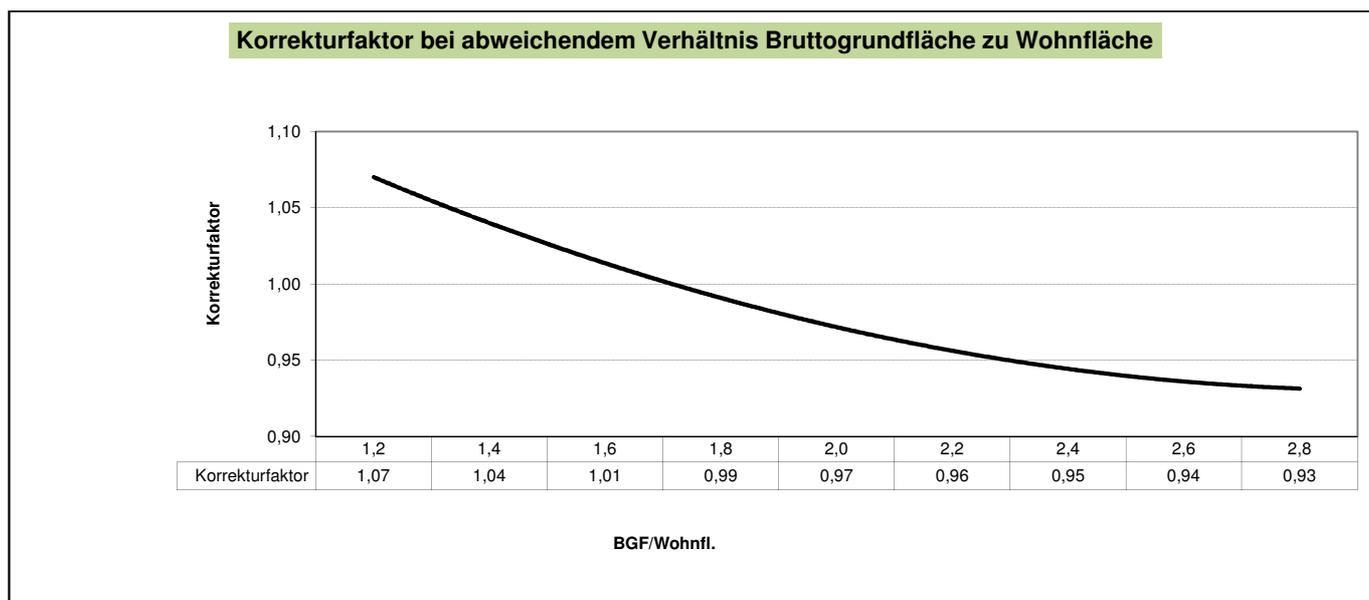
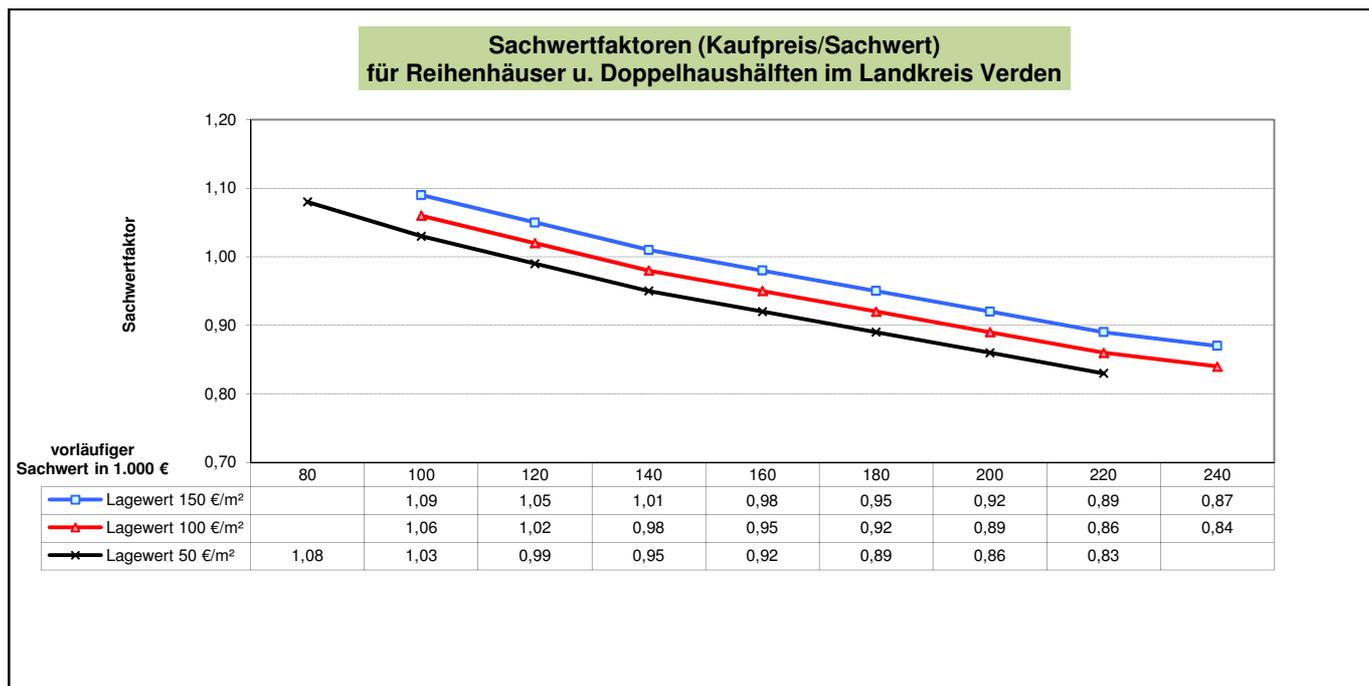
Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2009 - 2013	2011
Lage (Bodenrichtwert)	22 €/m ² - 110 €/m ²	57 €/m ²
Baujahr	1950 - 2009	1983
Sachwert	42.000 € - 261.000 €	135.000 €
Wohnfläche	65 m ² - 169 m ²	110 m ²



Landkreis Verden

Die Stichprobe umfasst 179 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2013	2012
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² - 210 €/m ²	120 €/m ²
Baujahr	1951 - 2010	1985
Sachwert	62.000 € - 315.000 €	154.000 €
Wohnfläche	72 m ² - 180 m ²	114 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:

Baujahr:	1985	Wohnfläche:	110 m ²
Bodenrichtwert:	90 €/m ²	Grundstücksgröße:	480 m ²

Basiswert (durch Interpolation aus Wertetabelle)	1.064 €/m ²
---	------------------------

Korrekturfaktor für den abweichenden Lagewert (durch Abgreifen aus Diagramm)	1,10
---	------

Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (durch Abgreifen aus Diagramm)	1,02
--	------

Vergleichsfaktor = Basiswert (aus Tabelle) x (1 + (Summe der Korrekturfaktoren) – Anzahl der Korrekturfaktoren)	
= 1.064 €/m ² x (1 + (1,10 + 1,02) – 2)	= 1.192 €/m²

Vergleichswert nach dieser Abschätzung = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	110 m ² x 1.192 €/m ² = rund 131.000 €
---	---

Landkreis Rotenburg (Wümme)

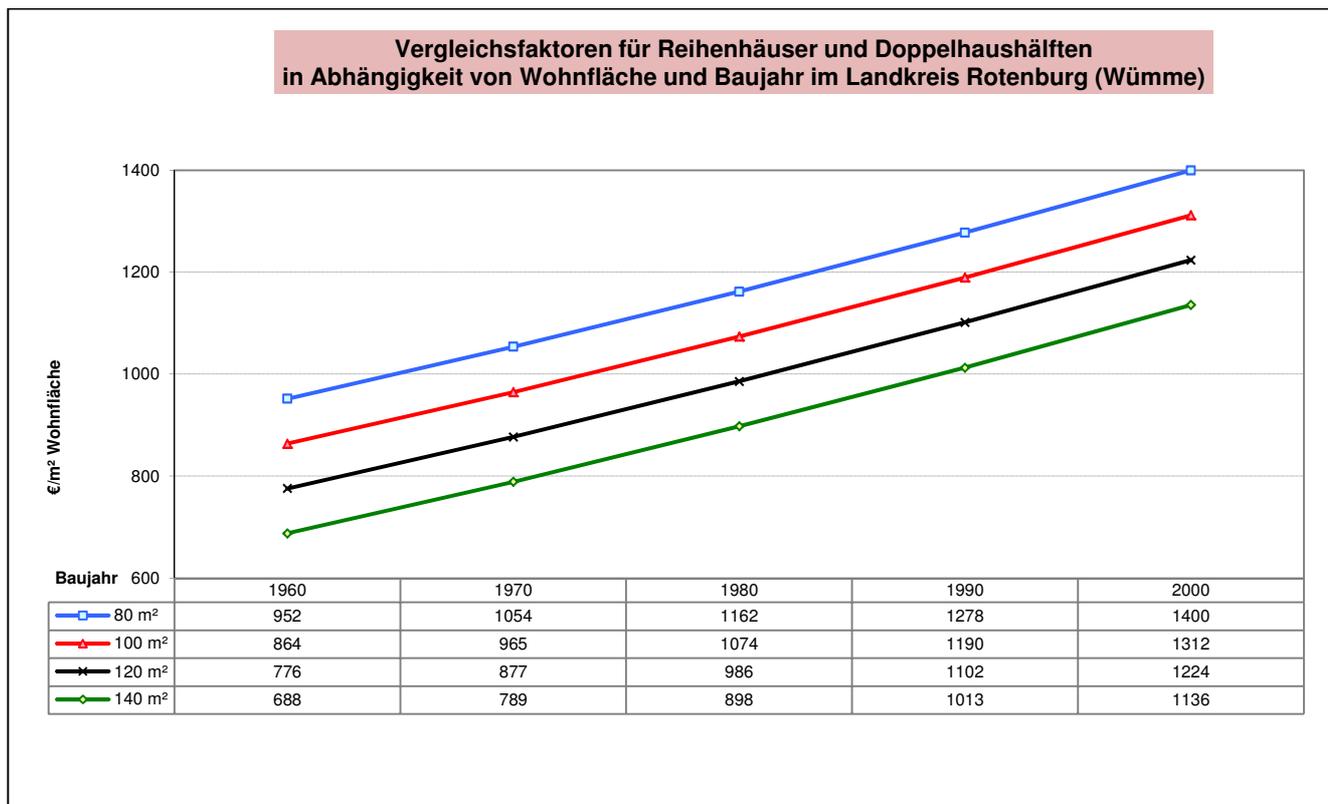
Die Stichprobe umfasst 220 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2013	2012
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 137 €/m ²	77 €/m ²
Baujahr	1949 - 2004	1982
Wohnfläche	55 m ² - 163 m ²	105 m ²
Grundstücksgröße	118 m ² - 831 m ²	344 m ²

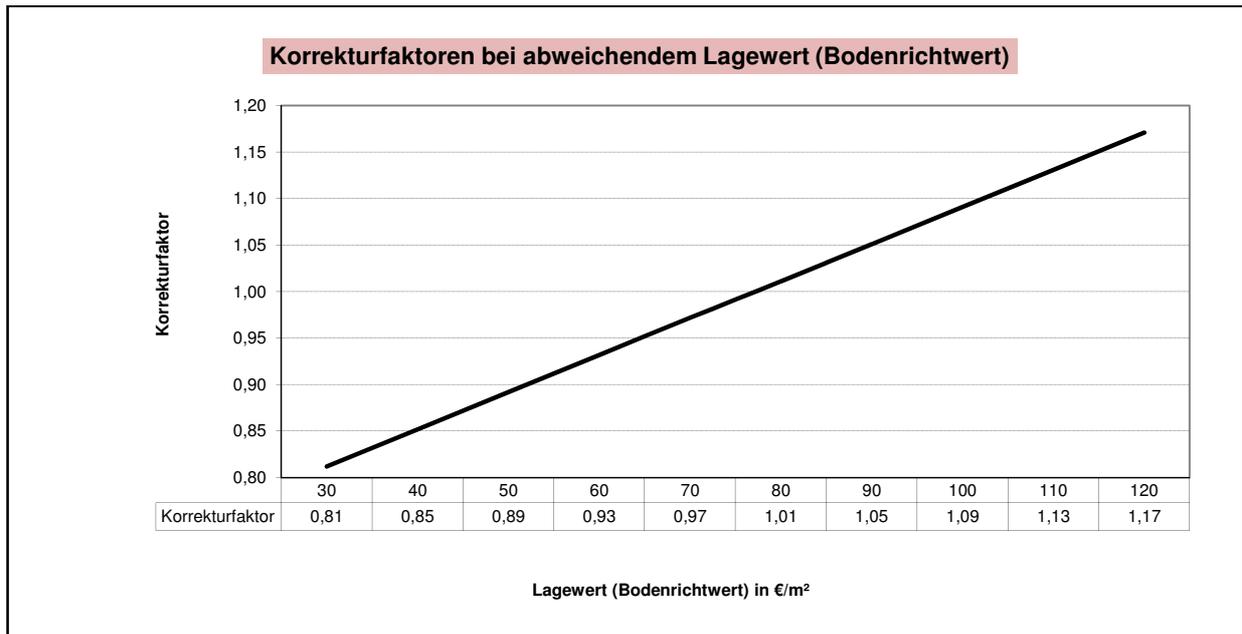
Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus, bzw. eine typische Doppelhaushälfte, mit den folgenden weiteren Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2013
Ausstattung	mittel
Garage oder Einstellplatz	vorhanden
Bauweise	massiv

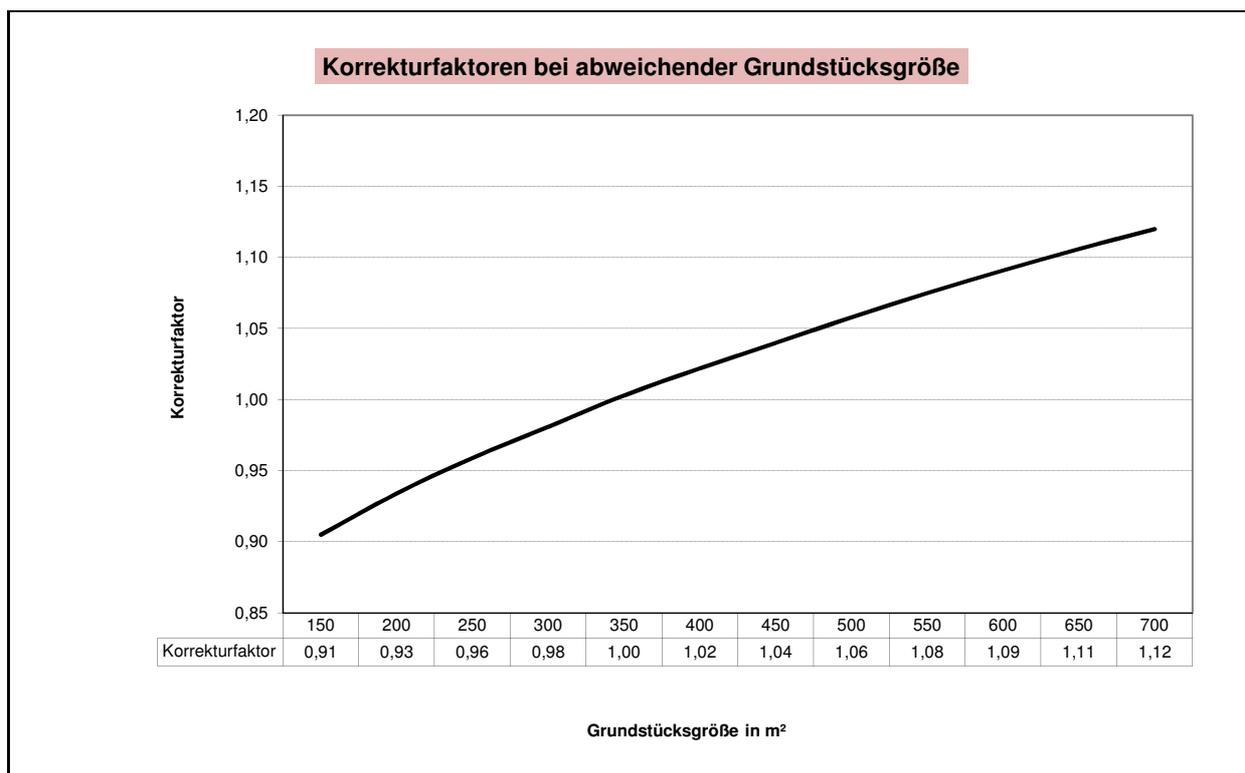
Basiswerte in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr



Abhängigkeit vom Lagewert (Bodenrichtwert)



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit von der Unterkellerung

Eine Abhängigkeit des Kaufpreises vom Grad der Unterkellerung ist statistisch nicht signifikant nachweisbar.

Landkreis Heidekreis

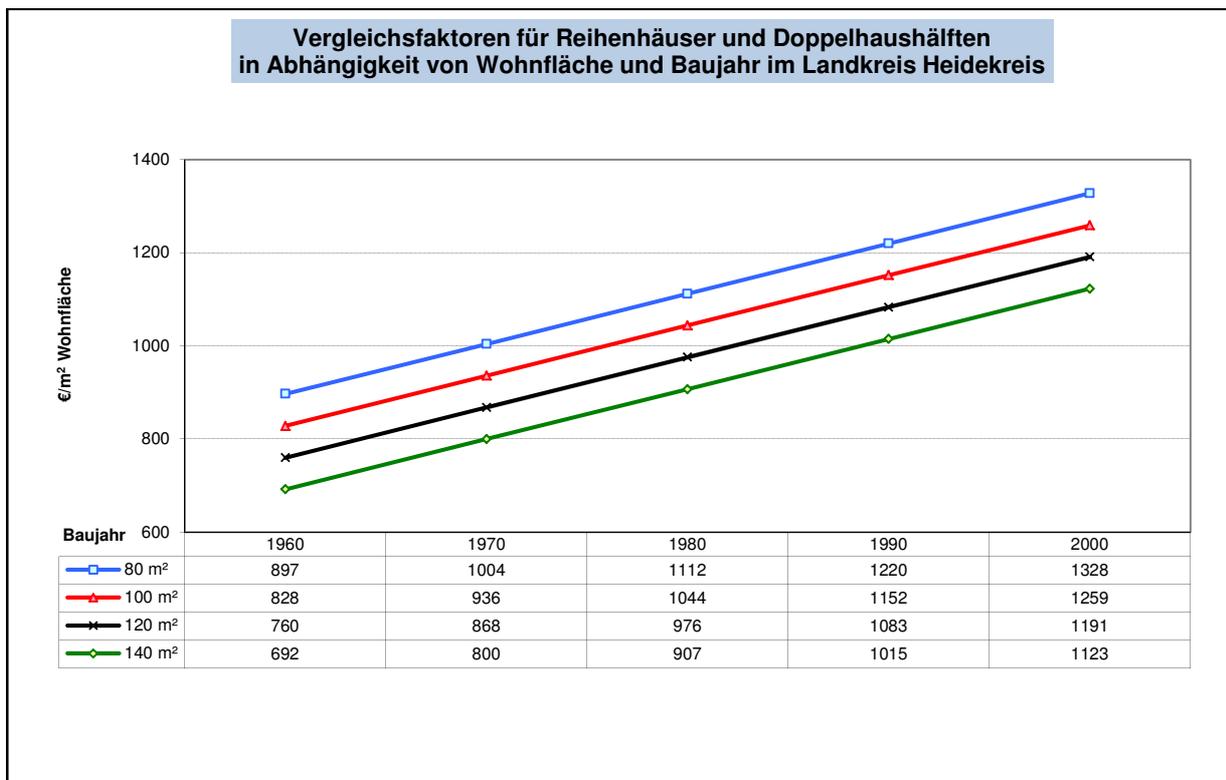
Die Stichprobe umfasst 171 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2013	2012
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 110 €/m ²	57 €/m ²
Baujahr	1947 - 2006	1980
Wohnfläche	65 m ² - 169 m ²	111 m ²
Grundstücksfläche	135 m ² - 918 m ²	407 m ²

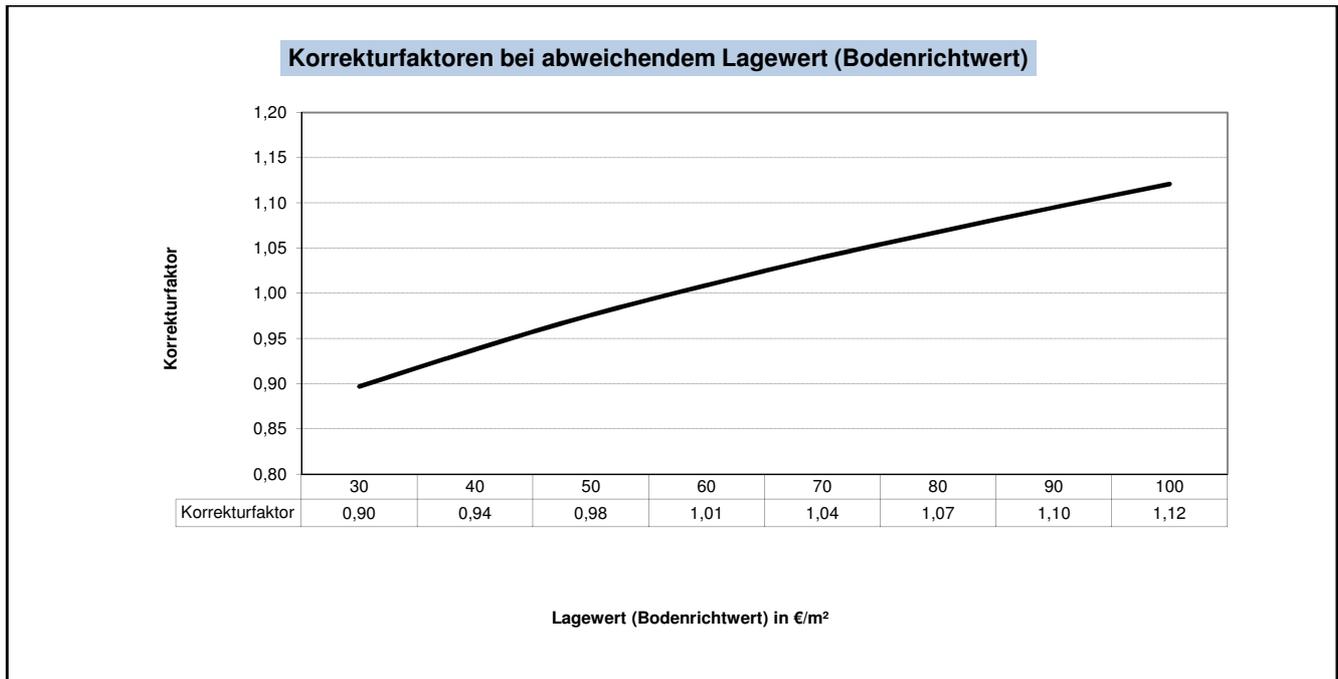
Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus, bzw. eine typische Doppelhaushälfte, mit den folgenden weiteren Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2013
Ausstattung	mittel
Garage oder Einstellplatz	vorhanden
Bauweise	massiv

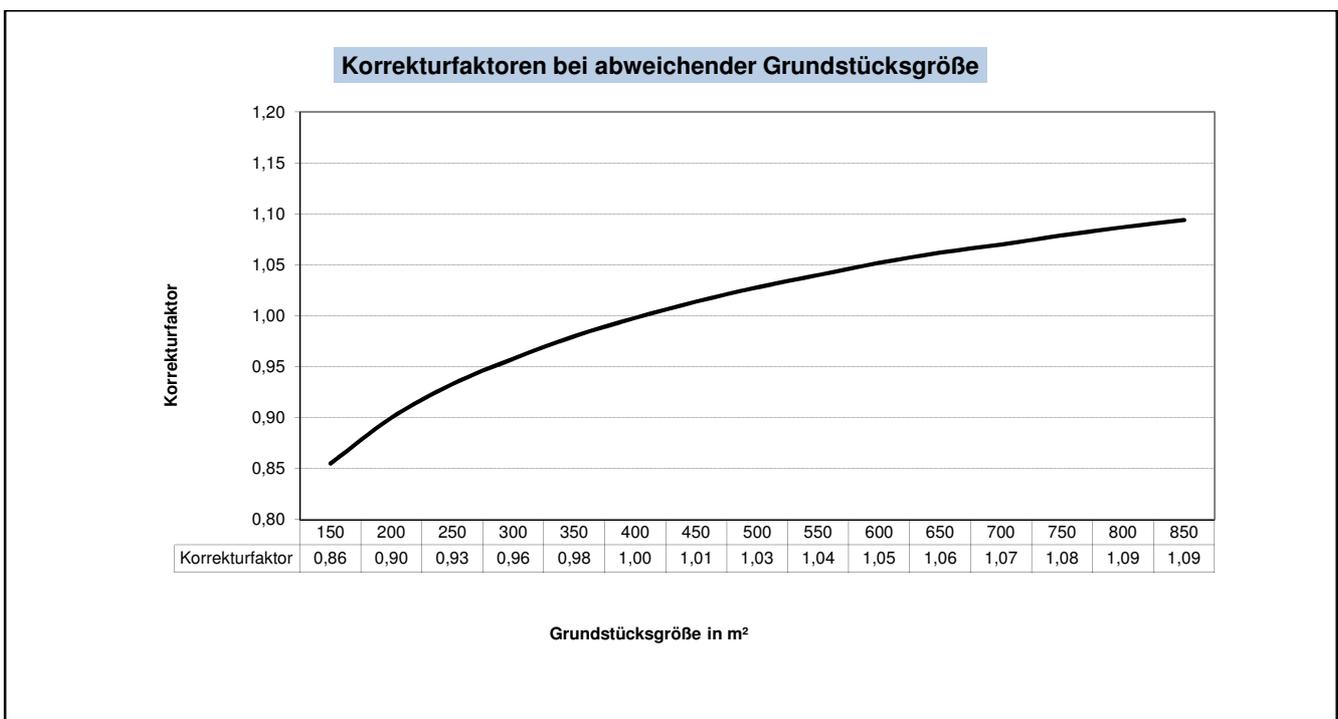
Basiswerte in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr



Abhängigkeit vom Lagewert (Bodenrichtwert)



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit von der Unterkellerung

Eine Abhängigkeit des Kaufpreises vom Grad der Unterkellerung ist statistisch nicht signifikant nachweisbar.

Landkreis Verden

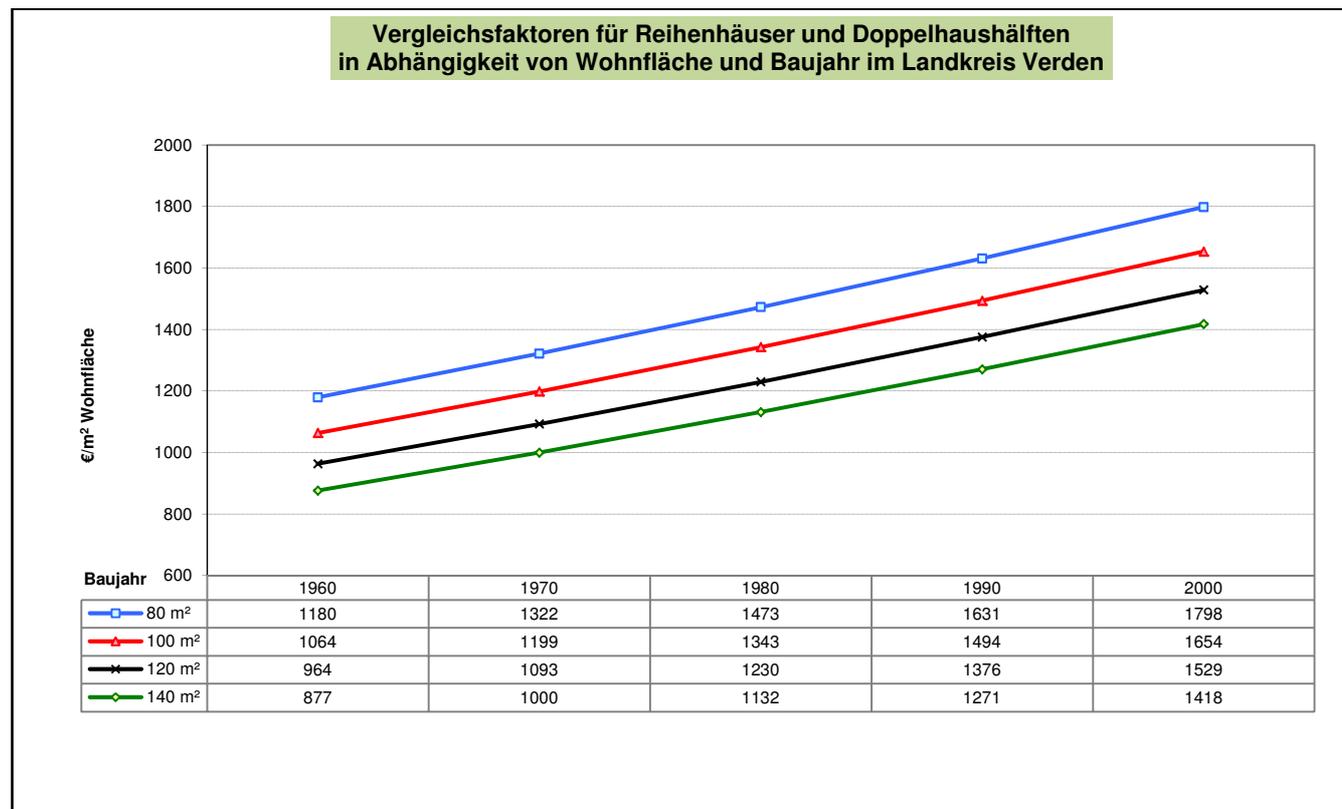
Die Stichprobe umfasst 215 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2013	2012
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² - 210 €/m ²	115 €/m ²
Baujahr	1950 - 2010	1984
Wohnfläche	55 m ² - 180 m ²	114 m ²
Grundstücksfläche	144 m ² - 879 m ²	350 m ²

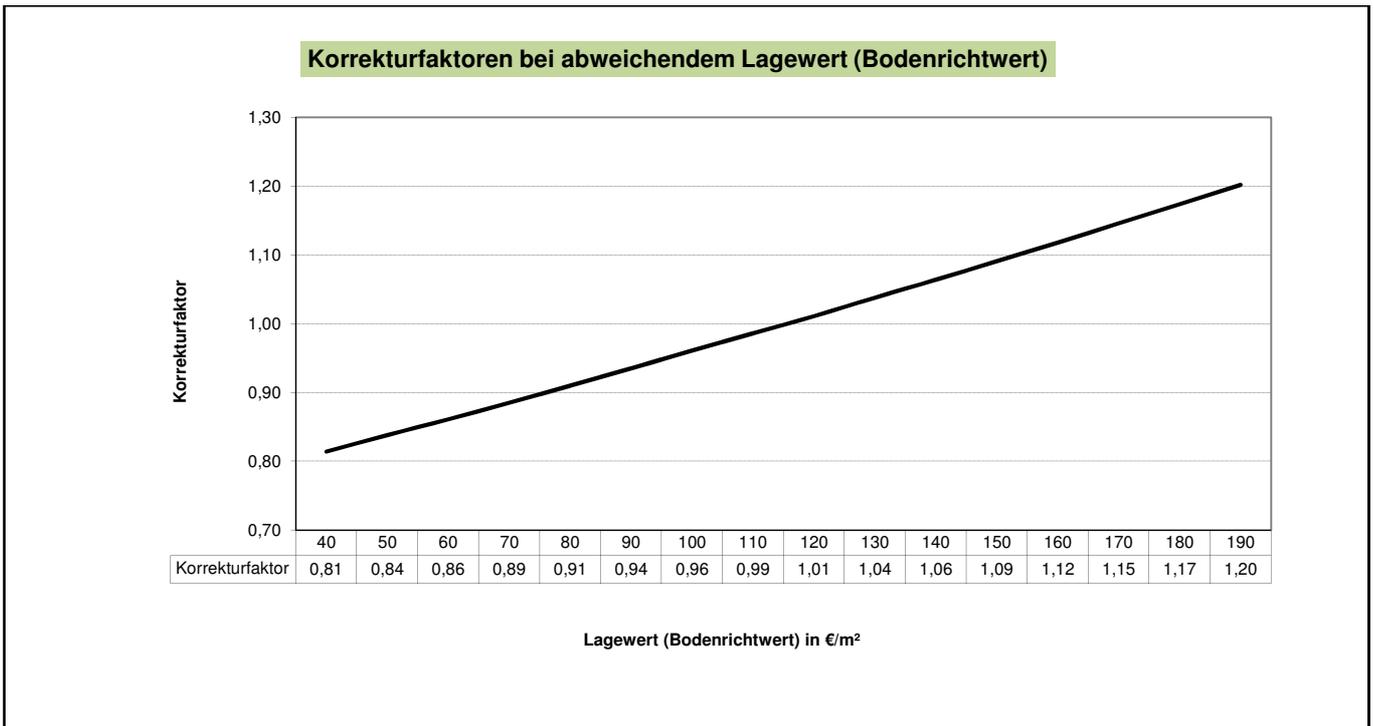
Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhäuser, bzw. eine typische Doppelhaushälfte, mit den folgenden weiteren Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2013
Ausstattung	mittel
Garage oder Einstellplatz	vorhanden
Bauweise	massiv, ausgebautes Dachgeschoss

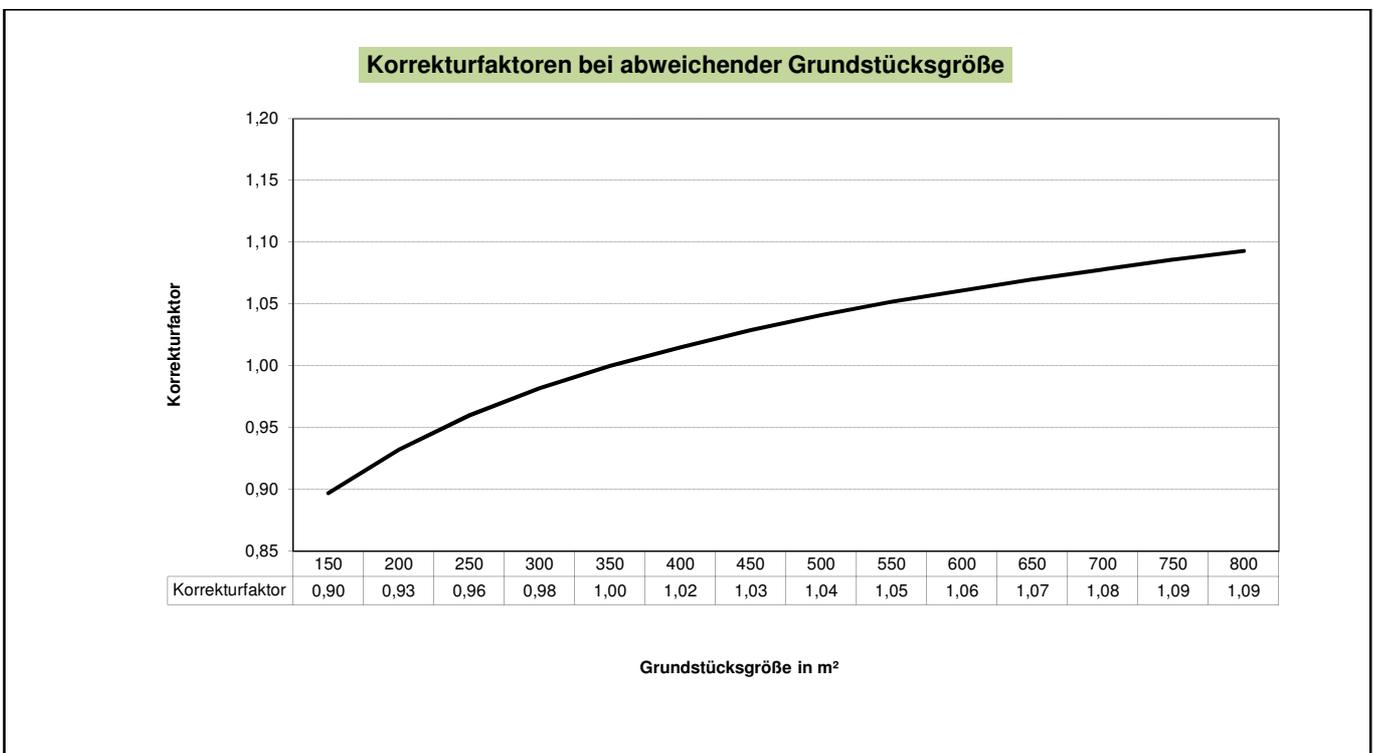
Basiswerte in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr



Abhängigkeit vom Lagewert (Bodenrichtwert)



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit von der Unterkellerung

Eine Abhängigkeit des Kaufpreises vom Grad der Unterkellerung ist statistisch nicht signifikant nachweisbar.

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	2009	2010	2011	2012	2013
Landkreis Rotenburg (Wümme)	1	1	0	0	1
Landkreis Heidekreis	1	1	0	0	0
Landkreis Verden	9	13	10	9	3

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 46 im Berichtsgebiet seit 2006 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	2006	2013	2010
Wohnfläche	65	145	90
Wohnflächenpreis	386 €/m ²	1.128 €/m ²	768 €/m ²
Baujahr	1926	1980	1959
Restlaufzeit des Erbbaurechts	16 Jahre	80 Jahre	44 Jahre
Bodenrichtwert	75 €/m ²	170 €/m ²	125 €/m ²
Rendite (Erbbauzins / Bodenrichtwert) %	0,02 %	5,0 %	0,94 %
Erbbaurechtsfaktor zu Normaleigentum	0,40	1,00	0,75

Anwendungsbeispiel:

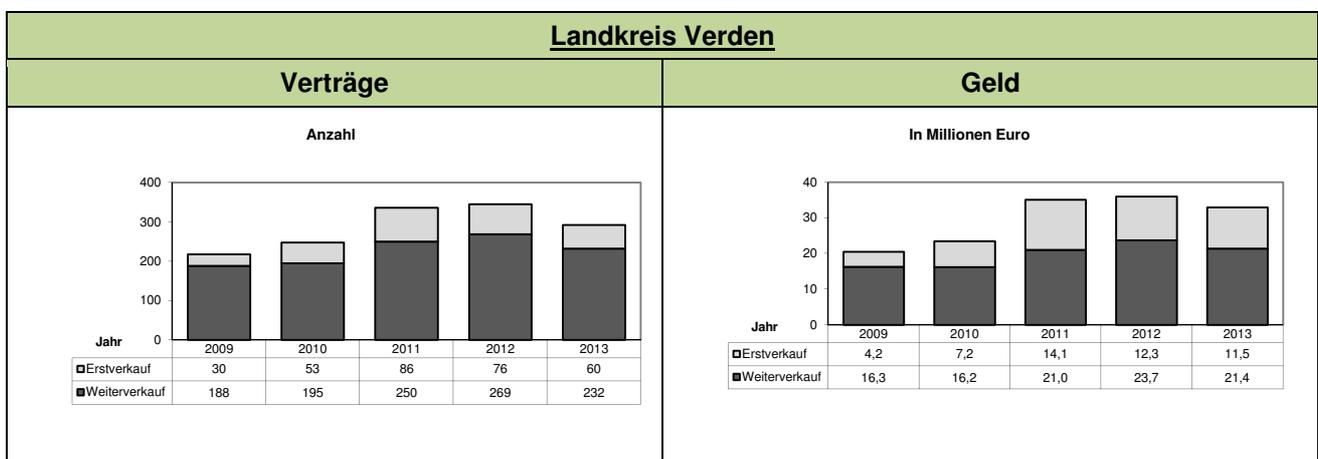
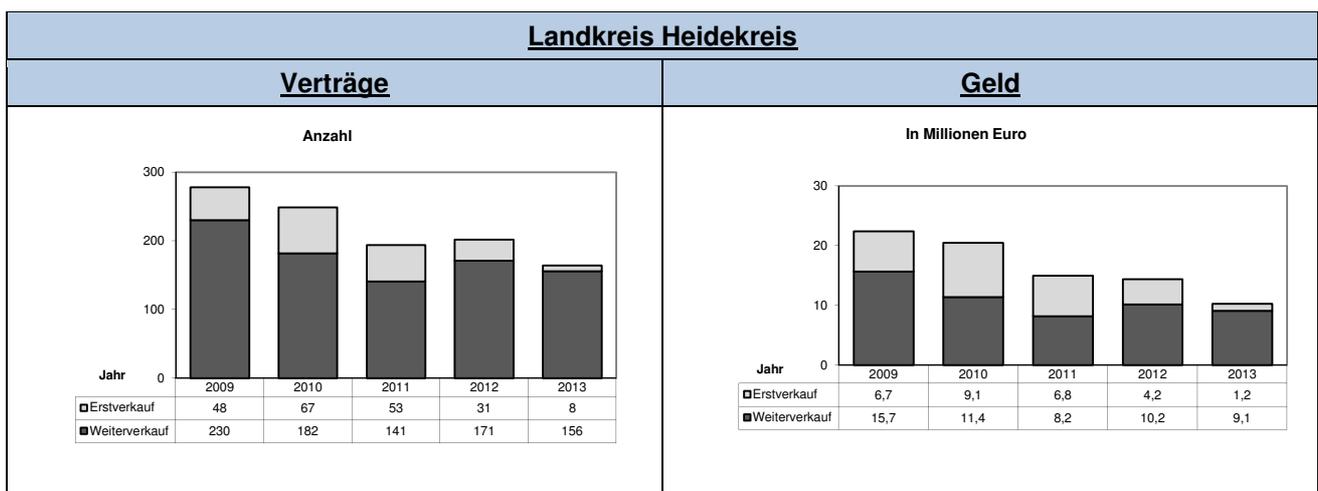
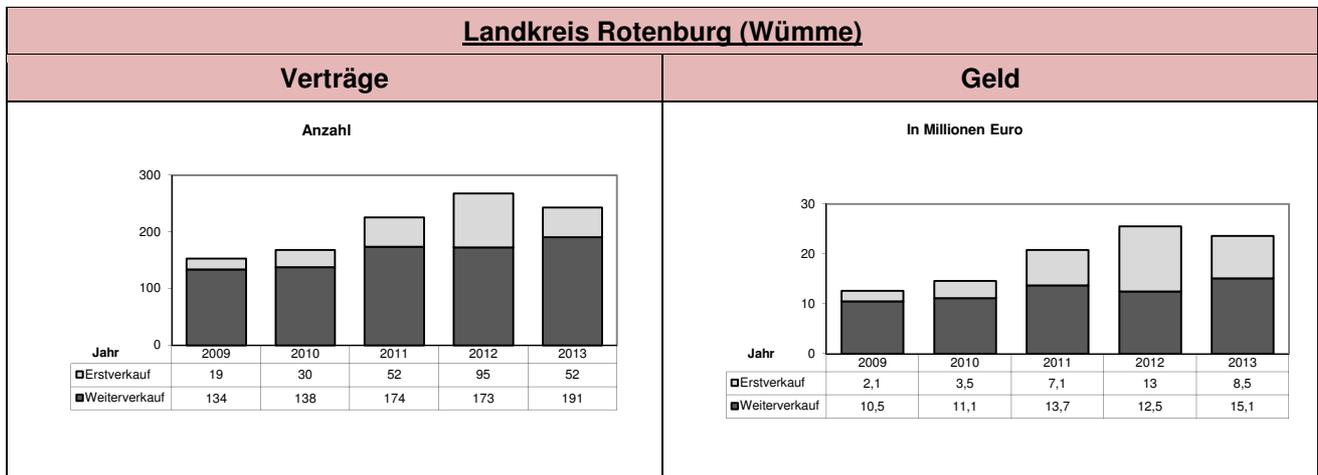
Wie groß ist der Verkehrswert für ein Erbbaurecht an einem Reihenhausgrundstück, das als unbelastetes, bebautes Grundstück in Normaleigentum einen Wert von 150.000 € hätte?

Unter Verwendung des mittleren 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 insbesondere in den Landkreisen Rotenburg (Wümme) und Verden aber wieder an. Im Jahr 2013 hat sich dieser Aufwärtstrend jedoch nicht fortgesetzt.



9.4.1 Preisniveau

Die folgenden Tabellen enthalten die aus den im Jahr 2013 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 2012.

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. sachgerecht, für eine Wertabschätzung die Vergleichsfaktoren (s. Abschn. 9.4.3) zu verwenden.

Wohnungen (in der Regel in Mehrfamilienhäusern)

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	1 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	12 (18)	1966 (1967)	64 (63)	419 (403)	30.000 (32.000)
Baujahr 1970 bis 1984	42 (24)	1977 (1978)	66 (80)	814 (852)	55.000 (67.000)
Baujahr 1985 bis 1999	39 (61)	1994 (1993)	67 (64)	1.110 (1.034)	75.000 (66.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	6 (4)	2002 (2001)	96 (100)	1.231 (1.095)	124.000 (109.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	38 (20)	2013 (2012)	88 (77)	2.092 (1.863)	184.000 (144.000)

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Wohnungen (in der Regel in Mehrfamilienhäusern)**Landkreis Heidekreis**

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	3 (1)	1893 (*)	136 (*)	712 (*)	121.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	32 (32)	1964 (1964)	77 (68)	418 (461)	31.000 (31.000)
Baujahr 1970 bis 1984	34 (28)	1975 (1975)	75 (76)	711 (596)	54.000 (46.000)
Baujahr 1985 bis 1999	34 (28)	1994 (1993)	71 (77)	1.006 (940)	71.000 (74.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	0 (3)	-- (2003)	-- (84)	-- (1.719)	-- (146.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	0 (0)	-- --	-- --	-- --	-- --

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Verden

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	11 (4)	1917 (1900)	126 (69)	1.089 (913)	122.000 (62.000)
Baujahr 1946 bis 1969	14 (10)	1963 (1964)	77 (85)	807 (832)	61.000 (70.000)
Baujahr 1970 bis 1984	44 (54)	1976 (1976)	75 (76)	913 (827)	71.000 (67.000)
Baujahr 1985 bis 1999	50 (59)	1992 (1993)	73 (81)	1.179 (1.175)	85.000 (95.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	16 (18)	2003 (2003)	90 (89)	1.676 (1.524)	138.000 (131.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	38 (33)	2013 (2012)	88 (94)	2.179 (2.001)	192.000 (189.000)

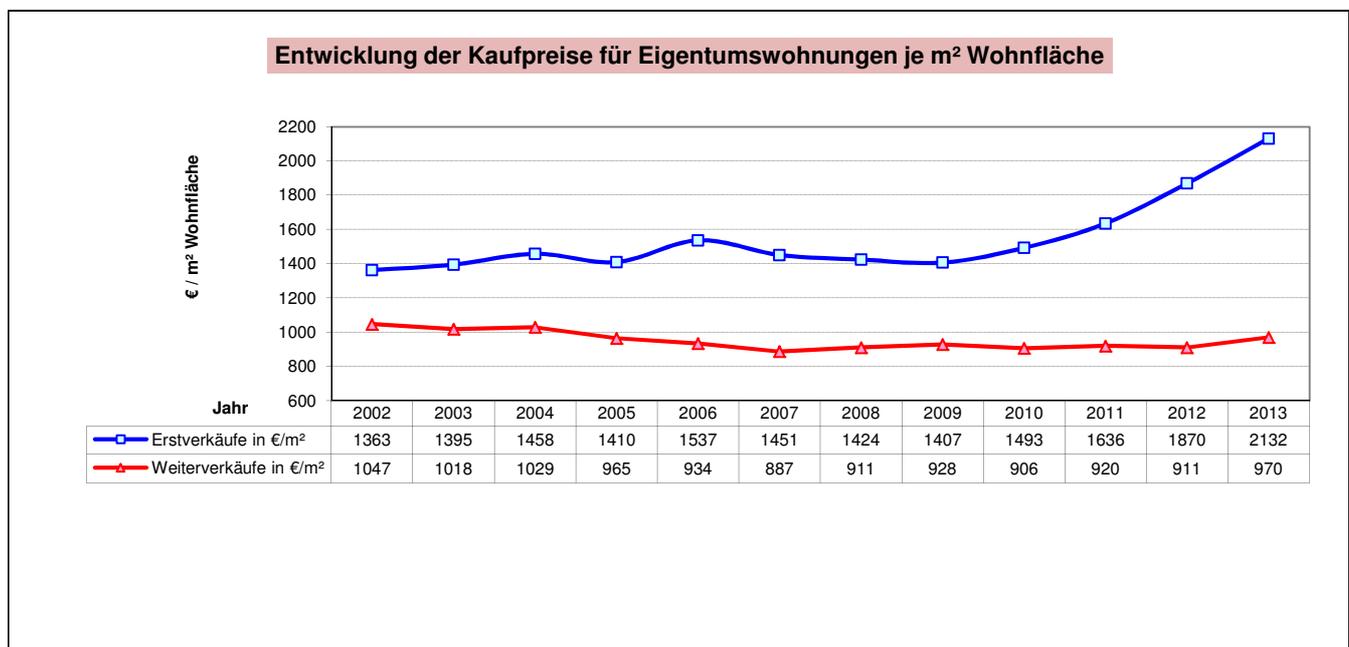
9.4.2 Preisentwicklung

Die folgenden Diagramme und Tabellen geben einen Überblick über die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro m² Wohnfläche von Eigentumswohnungen seit dem Jahr 2002. 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.

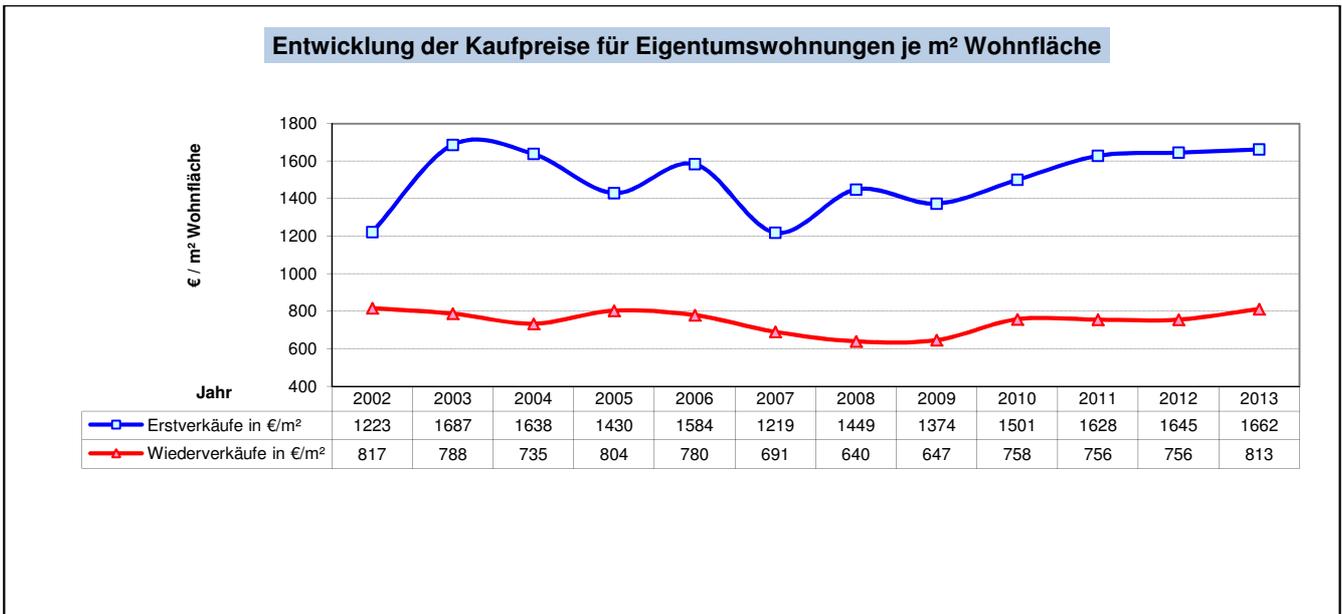
Für die Preisstatistik wird zwischen Erstverkäufen mit einem Alter von bis zu 3 Jahren und Weiterverkäufen älterer Wohnungen unterschieden. Den Durchschnittspreisen der Erstverkäufe liegen nur wenige Kauffälle für Objekte mit jährlich unterschiedlichen wertrelevanten Merkmalen zugrunde. Die Aussagekraft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

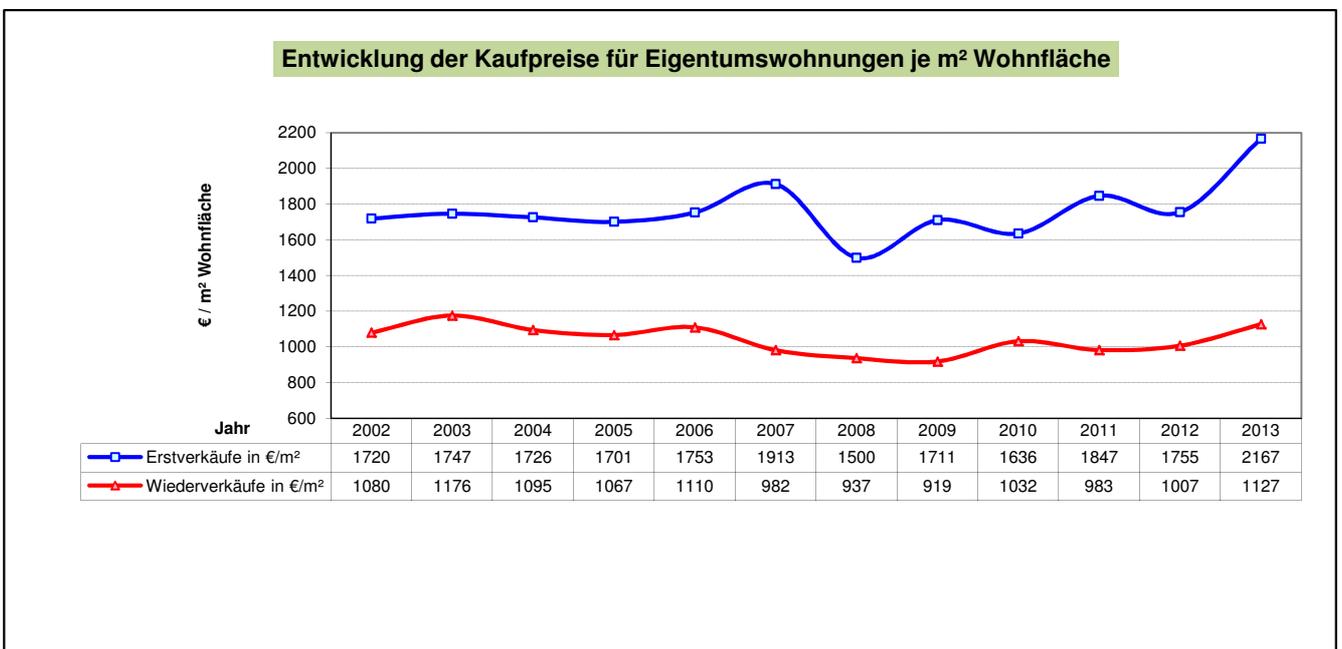


Landkreis Heidekreis



Anmerkung: Wegen geringer Datenmenge wurden die Werte für Erstverkäufe in 2010 und 2012 für die Darstellbarkeit 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:

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:

Baujahr: 1980

Bodenrichtwert: 70 €/m²

Größe der Wohnanlage: 60 Wohnungen Wohnungsgröße: 70 m²

Basiswert 773 €/m²

(durch Abgreifen aus dem Diagramm oder Interpolation aus der Wertetabelle)

Korrekturfaktor für die Größe der Wohnanlage 0,92

Vergleichswert = Wohnungsgröße x Basiswert x (1 + (Summe der Korrekturfaktoren) – Anzahl der Korrekturfaktoren)

$$= 70 \text{ m}^2 \quad \times 773 \text{ €/m}^2 \times (1 + (0,92) - 1) = \text{rund } 50.000 \text{ €}$$

Landkreis Rotenburg (Wümme)

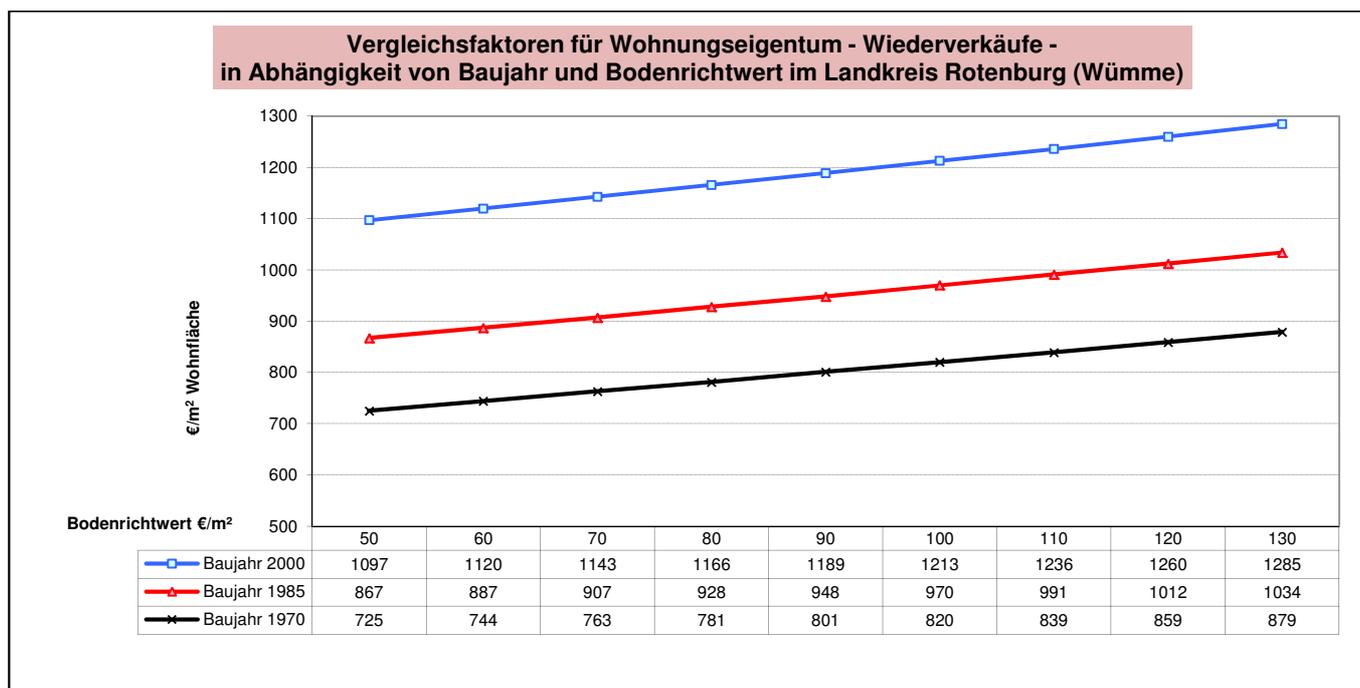
Die Stichprobe umfasst 269 Weiterverkäufe aus dem Landkreis Rotenburg (Wümme) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2013	2012
Lage (Bodenrichtwert)	14 €/m ² - 180 €/m ²	92 €/m ²
Baujahr	1953 - 2011	1986
Wohnfläche	25 m ² - 153 m ²	67 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2013
Ausstattung	durchschnittlich
Garage oder Stellplatz	vorhanden

Basiswerte in Abhängigkeit vom Lagewert (Bodenrichtwert) und dem Baujahr



Abhängigkeit von der Lage im Landkreis

Für die Samtgemeinden: Fintel, Sittensen, Sottrum, Tarmstedt, Zeven
 und für die Gemeinden: Scheeßel, Stadt Rotenburg
 ist ein **Zuschlag von + 2 %** erforderlich.

Für die übrigen Gemeinden ist ein **Abschlag von - 6 %** anzubringen.

Abhängigkeit von der Wohnfläche

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.

Landkreis Heidekreis

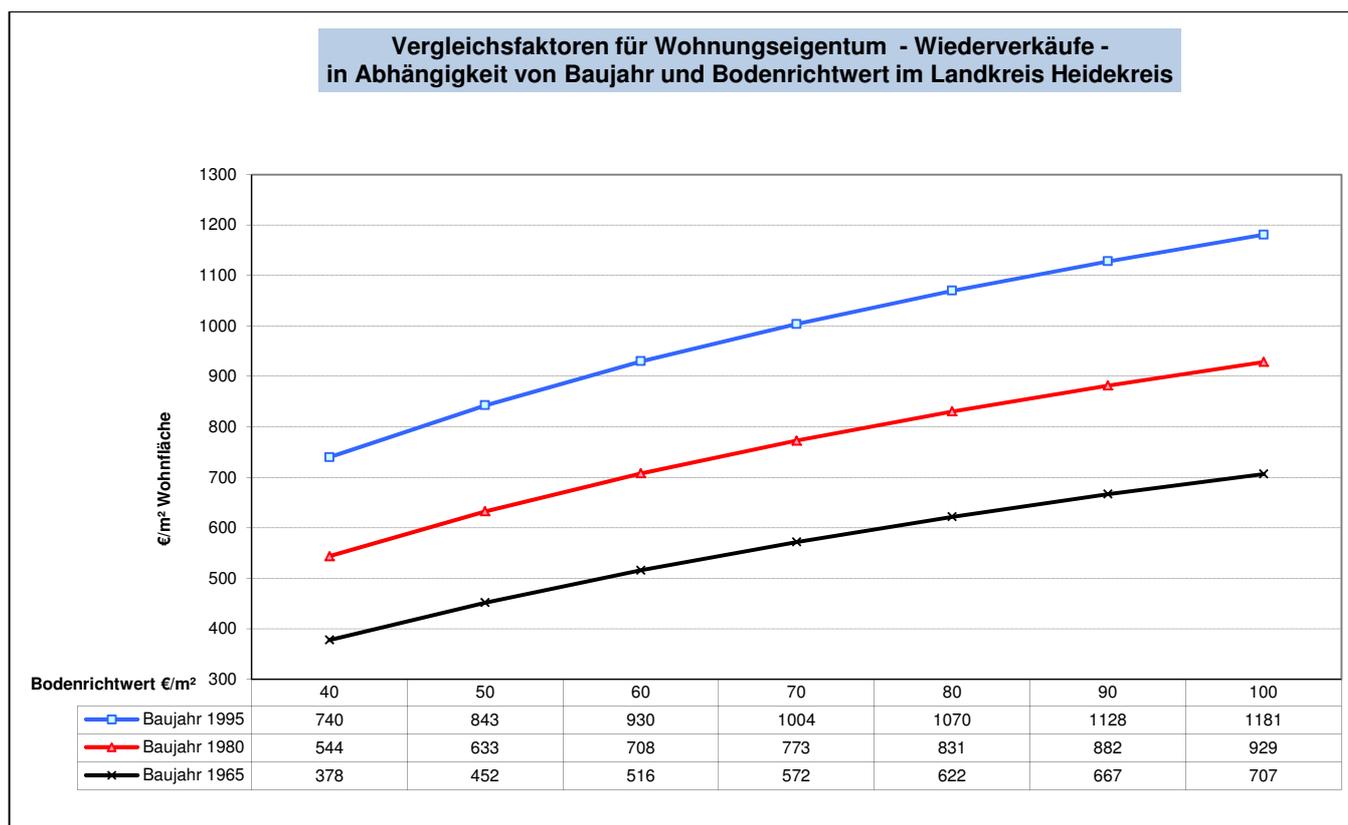
Die Stichprobe umfasst 299 Weiterverkäufe von Wohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2013	2012
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² - 140 €/m ²	65 €/m ²
Baujahr	1951 - 2006	1978
Wohnfläche	23 m ² - 145 m ²	73 m ²
Größe der Wohnanlage	3 - 90 Wohnungen	24 Wohnungen

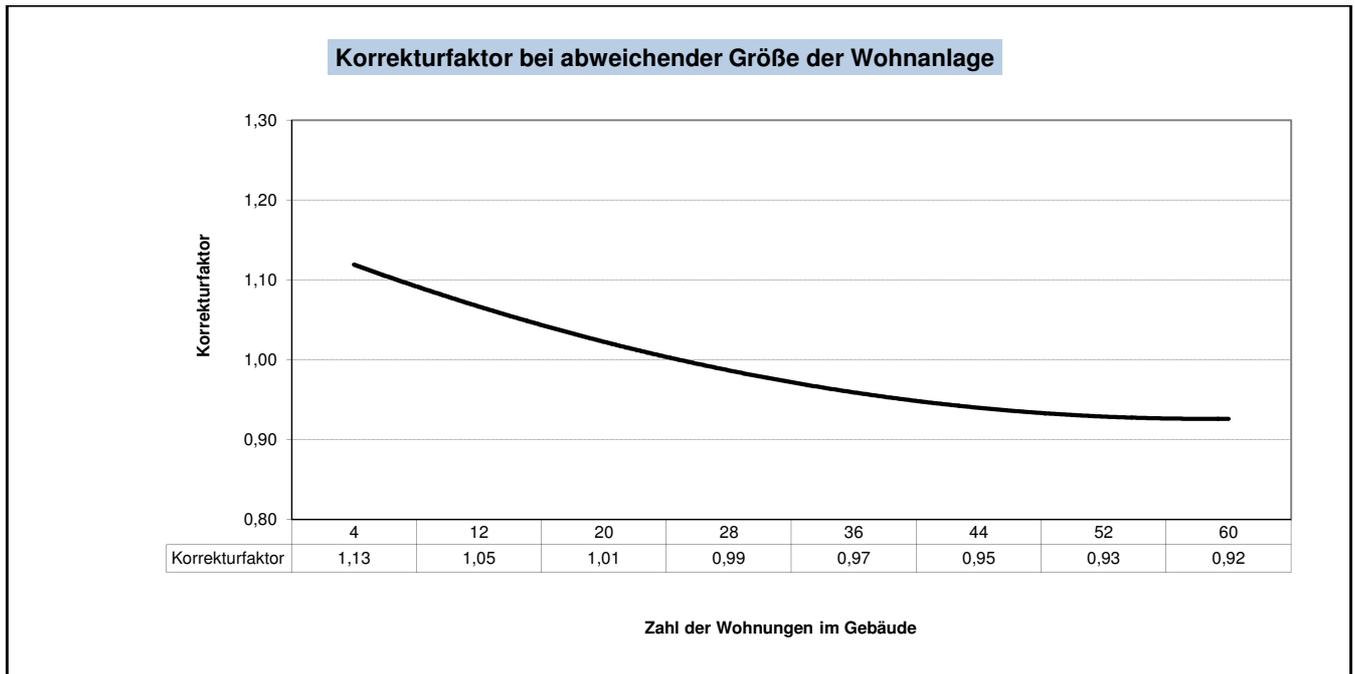
Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung mit den folgenden weiteren Merkmalen:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2013
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

Eine Abhängigkeit der Quadratmeterpreise von der Wohnfläche kann aus dieser Stichprobe statistisch nicht nachgewiesen werden, da die Mehrzahl der Kauffälle (rd. 75 %) Wohnflächen zwischen 60 m² und 90 m² aufweist. Bei deutlich kleineren oder deutlich größeren Wohnungen sind daher ggf. sachverständig weitere Anpassungen vorzunehmen.

Landkreis Verden

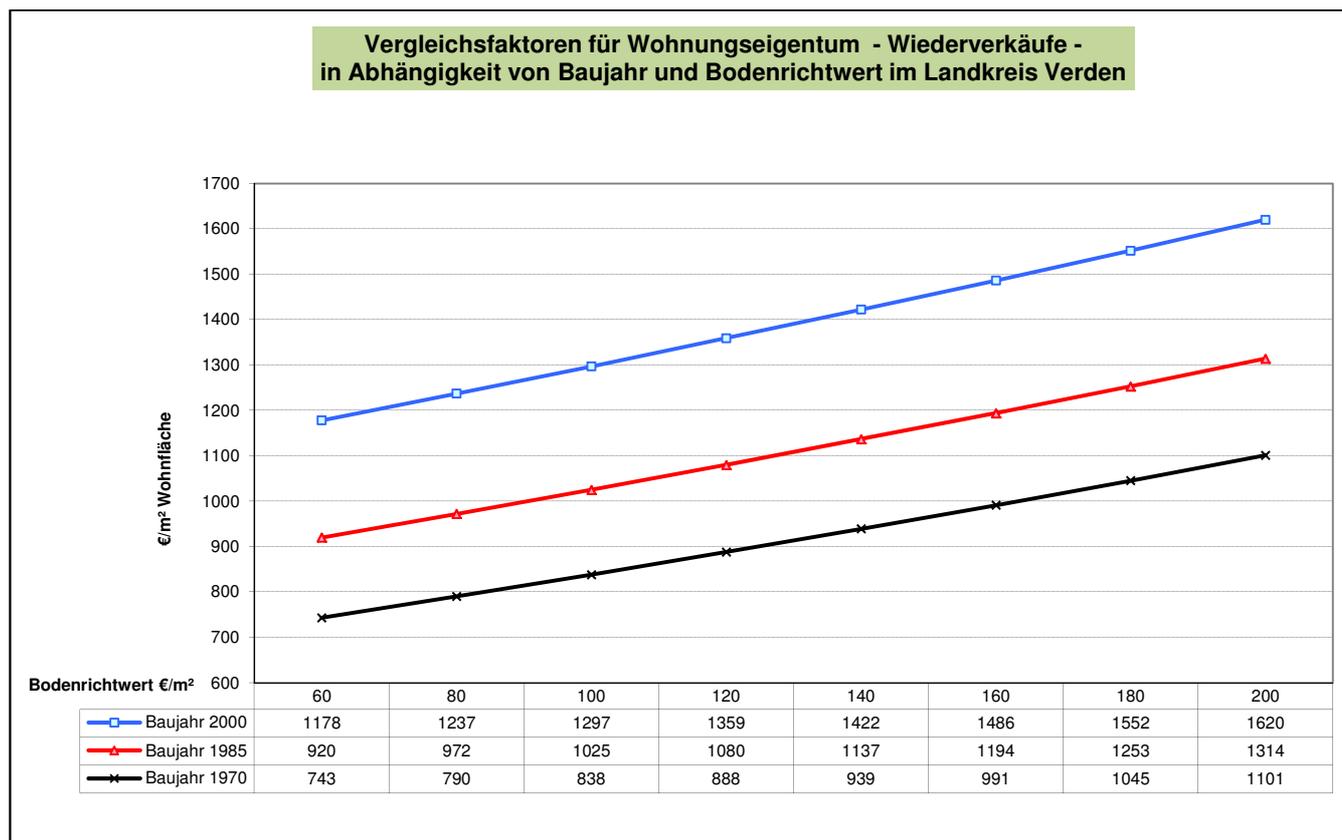
Die Stichprobe umfasst 263 Weiterverkäufe von Wohnungen und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Minimum - Maximum)	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2013	2012
Kaufpreis	20.000 € - 275.000 €	82.000 €
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 240 €/m ²	127 €/m ²
Baujahr	1948 - 2011	1989
Wohnfläche	27 m ² - 160 m ²	75 m ²
Größe der Wohnanlage	2 - 64 Wohnungen	11 Wohnungen

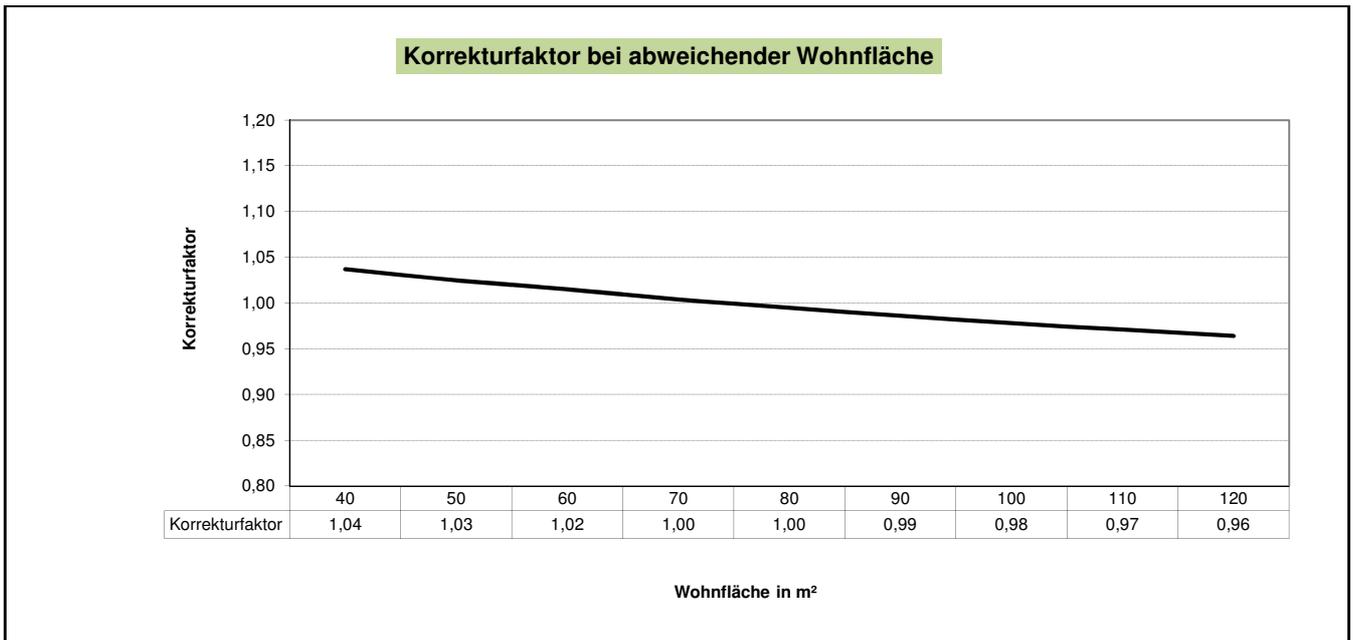
Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung mit den folgenden weiteren Merkmalen:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2013
Ausstattung	durchschnittlich
Garage oder Stellplatz	vorhanden

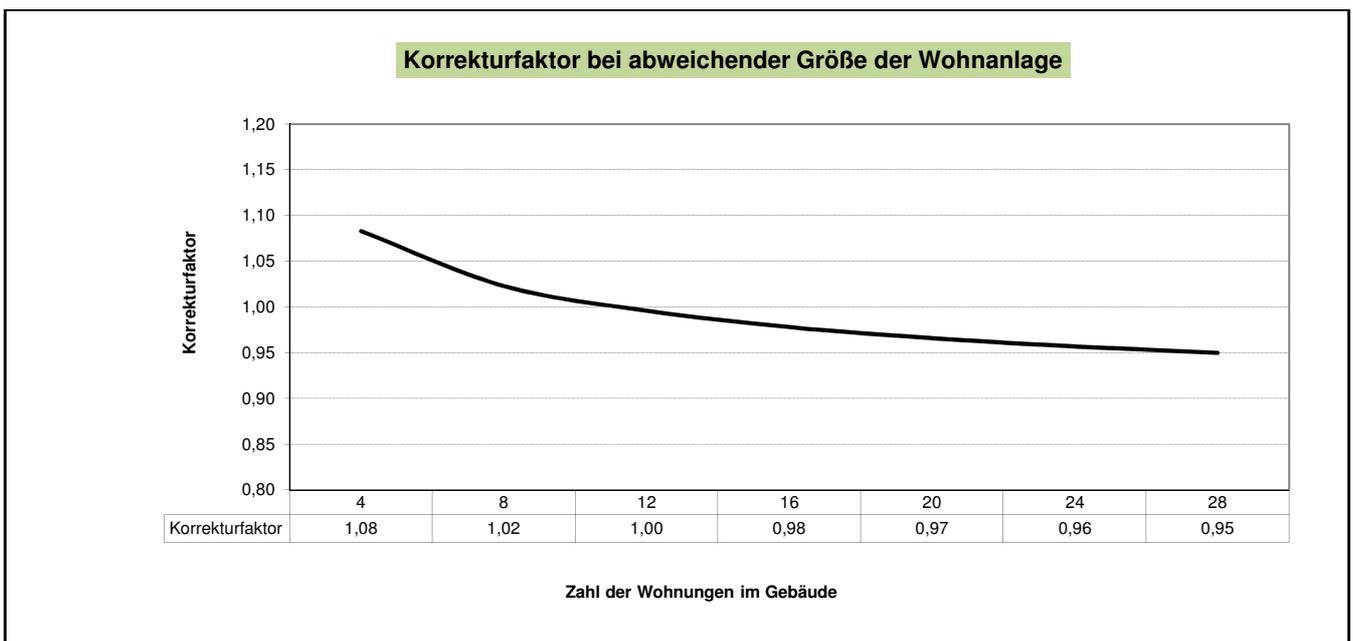
Basiswerte in Abhängigkeit vom Lagewert (Bodenrichtwert) und dem Baujahr



Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Größe der Wohnanlage



9.4.4 Liegenschaftszinssätze im Geschäftsbereich

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 Rotertragsfaktoren für Eigentumswohnungen ermittelt.

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

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

Der Auswertung liegen 133 Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2013 von Eigentumswohnungen mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Landkreise Rotenburg (Wümme), Heidekreis und Verden	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	133	
Lage (Bodenrichtwert)	37 €/m ² - 200 €/m ²	87 €/m ²
Wohnfläche	27 m ² - 110 m ²	68 m ²
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre - 73 Jahre (i.d.R. GND – Alter in Jahren)	52 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,11 €/m ² - 7,86 €/m ²	5,55 €/m ²

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

1. Wohnfläche 68 m²
2. wirtschaftliche Restnutzungsdauer 52 Jahre
3. Lage (Bodenrichtwert) 87 €/m²
4. monatliche Nettokaltmiete 5,55 €/m²

Für das Normobjekt im Bereich des Gutachterausschusses Verden ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von

6,2 %

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
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ²	1,29
	50 €/m ²	1,19
	60 €/m ²	1,12
	80 €/m ²	1,03
	100 €/m ²	0,96
	120 €/m ²	0,92
	140 €/m ²	0,88
	160 €/m ²	0,85
monatliche Nettokaltmiete	180 €/m ²	0,83
	4,00 €/m ²	0,93
	5,00 €/m ²	0,97
	6,00 €/m ²	1,02
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	7,00 €/m ²	1,08
	30 Jahre	1,25
	40 Jahre	1,14
	50 Jahre	1,02
	60 Jahre	0,92
Wohnfläche	70 Jahre	0,82
	40 m ²	1,14
	60 m ²	1,04
	80 m ²	0,95
	100 m ²	0,87

Anwendungsbeispiel:

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

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

Liegenschaftszinssatz des Normobjektes 6,2 %

Korrekturfaktor für Lage (Bodenrichtwert) 0,92

Korrekturfaktor für Restnutzungsdauer 0,92

Korrekturfaktor für monatliche Nettokaltmiete 1,02

Korrekturfaktor für Wohnfläche 0,87

Summe der Korrekturfaktoren 3,73

Anzahl der Korrekturfaktoren 4

Objektbezogener Liegenschaftszinssatz =

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

= 6,2 % x (1 + 3,73 – 4) = 4,5 %

9.4.5 Rothertragsfaktoren im Geschäftsbereich

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 ohne Abzug der Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und des Mietausfallwagnisses.

Die Berechnung des Rothertragsfaktors erfolgte über die multiple Regressionsanalyse mit den signifikanten Einflussgrößen Restnutzungsdauer, Wohnfläche und Lage (Bodenrichtwert).

Der Auswertung liegen 148 Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2013 von Eigentumswohnungen mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Landkreise Rotenburg (Wümme), Heidekreis und Verden	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	148	
Lage (Bodenrichtwert)	37 €/m ² - 200 €/m ²	86 €/m ²
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	18 Jahre - 73 Jahre, i.d.R. GND - Alter in Jahren	51 Jahre
Wohnfläche	27 m ² - 110 m ²	69 m ²

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

- 1. wirtschaftliche Restnutzungsdauer 51 Jahre
- 2. Lage (Bodenrichtwert) 86 €/m²
- 3. Wohnfläche 69 m²
- 4. Kaufzeitpunkt 01.07.2013

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

14,2

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	0,77
	60 €/m ²	0,89
	80 €/m ²	0,98
	100 €/m ²	1,05
	120 €/m ²	1,10
	140 €/m ²	1,15
	160 €/m ²	1,19
	180 €/m ²	1,22
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	30 Jahre	0,79
	40 Jahre	0,88
	50 Jahre	0,98
	60 Jahre	1,11
	70 Jahre	1,25
Wohnfläche	30 m ²	0,80
	65 m ²	0,98
	100 m ²	1,18

Anwendungsbeispiel:

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

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

Rohertragsfaktor des Normobjektes: 14,2
 Korrekturfaktor für Lage (Bodenrichtwert) 1,10
 Korrekturfaktor für wirtschaftl. Restnutzungsdauer 1,11
Korrekturfaktor für Wohnfläche 1,18
 Summe der Korrekturfaktoren 3,39
 Anzahl der Korrekturfaktoren 3

Objektbezogener Rohertragsfaktor =
 Rohertragsfaktor (Normobjekt) x (1 + Summe der Korrekturfaktoren – Anzahl der Korrekturfaktoren)
 = 14,2 x (1 + 3,39 – 3) = 19,7

9.4.6 Erbbaurechte

Wohnungen, bei denen das Eigentum an den baulichen Anlagen lediglich mit einem Erbbaurecht am Grundstück verbunden ist, erzielen im Vergleich zu einer im Normaleigentum stehenden Wohnung meist niedrigere Kaufpreise. Aus den insgesamt 37 im Berichtsgebiet seit 2006 vorliegenden geeigneten Kauffällen wurde ein mittlerer Vergleichsfaktor (Verhältniszahl des erzielten Kaufpreises für das Erbbaurecht zu dem Vergleichswert der Wohnung, gemäß Nr. 9.4.3) 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 Eigentumswohnungen			
	von	bis	Mittelwert
Untersuchungszeitraum	2006	2013	2010
Wohnfläche	32 m ²	97 m ²	73 m²
Wohnflächenpreis	129 €/m ²	1.181 €/m ²	617 €/m²
Baujahr	1950	1997	1970
Restlaufzeit des Erbbaurechts	46 Jahre	83 Jahre	55 Jahre
Bodenrichtwert	35 €/m ²	135 €/m ²	86 €/m²
Rendite (Erbbauzins / Bodenrichtwert) %	0,24 %	4,0 %	1,92 %
Erbbaurechtsfaktor zu Normaleigentum	0,51	0,98	0,68

Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Verkehrswert für ein Erbbaurecht an einer Eigentumswohnung, die im Normaleigentum einen Wert von 60.000 € hätte?

Unter Verwendung des mittleren Erbbaurechtsfaktors dieser Stichprobe beträgt der geschätzte Verkehrswert dieses Objektes: 60.000 € x 0,68 = **rd. 41.000 €**.

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 2013 insgesamt 34 (36 in 2012) 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	2.000 – 9.500	5.060
	Tiefgaragenstellplätze	3.000 – 22.000	*)
Landkreis Heidekreis	Garagen	1.333 – 7.000	3.300
	Tiefgaragenstellplätze	2.500 – 12.500	5.900
Landkreis Verden	Stellplätze	500 – 9.400	1.500
	Garagen	1.500 – 12.000	5.475
	Tiefgaragenstellplätze	1.800 – 15.000	5.500

*) Mittelbildung ist aufgrund der sehr geringen Anzahl an Kauffällen nicht sachgerecht.

9.6 Mehrfamilienhäuser

Vertragsvorgänge und Geldumsatz

Landkreis Rotenburg (W.)	2009	2010	2011	2012	2013
Gesamtanzahl	17	18	31	18	21
Umsatz in Mio. €	12,1	4,5	8,9	3,5	14,5
Landkreis Heidekreis					
Gesamtanzahl	34	23	25	43	46
Umsatz in Mio. €	5,3	4,2	13,1	12,1	9,8
Landkreis Verden					
Gesamtanzahl	15	21	17	15	22
Umsatz in Mio. €	2,0	4,5	3,7	3,4	4,9

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)	2009	2010	2011	2012	2013
Anzahl	8	9	15	8	8
mittlere Wohnfläche m ²	293	354	552	288	788
mittleres Alter in Jahren	55	50	50	41	42
Durchschn. Kaufpreis in €	153.200	206.400	323.900	224.600	521.200
Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	567	606	555	751	573

Landkreis Heidekreis	2009	2010	2011	2012	2013
Anzahl	19	12	9	13	13
mittlere Wohnfläche m ²	312	452	498	494	374
mittleres Alter in Jahren	65	46	43	55	49
Durchschn. Kaufpreis in €	153.000	207.600	270.000	300.500	185.700
Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	500	475	584	614	529

Landkreis Verden	2009	2010	2011	2012	2013
Anzahl	6	7	3	5	11
mittlere Wohnfläche m ²	264	272	230	330	357
mittleres Alter in Jahren	111	71	66	74	59
Durchschn. Kaufpreis in €	124.000	184.700	160.700	187.200	262.900
Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	584	712	696	618	730

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 angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus den Jahren 2012 und 2013 aus dem Land Niedersachsen mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresreinertrag, berechnet aus dem nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der WertR
- mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer nach dem Ausstattungsstandard in der NHK 2000 festgelegten Gesamtnutzungsdauer.

Der Auswertung liegen 696 Kauffälle (375 Land und 321 Stadt) aus den Jahren 2012 und 2013 von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	696	
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 460 €/m ²	138 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 15	6
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	13 Jahre - 80 Jahre	38 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,36 €/m ² - 10,00 €/m ²	5,11 €/m ²

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Landes Niedersachsen im Jahr 2013 bezieht sich auf ein Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Anzahl der Wohnungen je Gebäude 6 Wohnungen
- Lage (Bodenrichtwert) 100 €/m²
- Restnutzungsdauer 40 Jahre

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

- **Land Niedersachsen** **5,9 %**

Der Einfluss der Kaufzeit (Jahr) hat sich als nicht signifikant ergeben.

Abweichende Merkmale des Objekts vom 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	0,96
	6	1,00
	8	1,02
	10	1,04
	12	1,06
	14	1,07
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ²	1,12
	100 €/m²	1,00
	150 €/m ²	0,91
	200 €/m ²	0,84
	250 €/m ²	0,77
	300 €/m ²	0,71
Restnutzungsdauer (Jahre)	20	1,08
	30	1,03
	40	1,00
	50	0,98
	60	0,96
	70	0,94
	80	0,93

Mit Hilfe der Korrekturfaktoren und der durchschnittlichen Einflussgrößen der Stichprobe lassen sich die Liegenschaftszinssätze eines typischen Mehrfamilienhauses für den ländlichen Raum und für die Großstadt/Großstadtrandlage wie folgt ermitteln:

	Ländlicher Raum	Großstadt/Großstadtrandlage
Lage (Bodenrichtwert):	70 €/m ²	200 €/m ²
Anzahl der Wohnungen:	5	7
Restnutzungsdauer:	40	40
Korrekturfaktor Lage	1,07	0,84
Korrekturfaktor Anzahl Wohnungen	0,98	1,01
Korrekturfaktor Restnutzungsdauer	1	1
Liegenschaftszinssatz =	Liegenschaftszinssatz (Normobjekt) x Korrekturfaktoren	
	5,9 x 1,07 x 0,98 x 1,0	5,9 x 0,84 x 1,01 x 1,0
	6,2 %	5,0 %

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

9.6.3 Rohertragsfaktoren – landesweite Auswertung

Eine weitere geeignete Größe für die Beschreibung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Die Ermittlung der Rohertragsfaktoren erfolgte über die Bildung des einfachen arithmetischen Mittels mit der gleichen Stichprobe wie bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze.

Der Auswertung liegen insgesamt 696 Kauffälle (375 Land und 321 Stadt) aus den Jahren 2012 und 2013 von marktgängigen Objekten mit folgenden Kennzahlen der Stichproben zugrunde:

	Land Niedersachsen	
	Ländlicher Raum	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	375	
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 300 €/m ²	78 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 15	5
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	13 Jahre - 80 Jahre	39 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,36 €/m ² - 8,85 €/m ²	4,70 €/m ²

	Land Niedersachsen	
	Großstädte und Großstadtrandlagen	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	321	
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 460 €/m ²	208 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 15	7
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 80 Jahre	37 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,79 €/m ² - 10,00 €/m ²	5,58 €/m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen die folgenden durchschnittlichen Rohertragsfaktoren:

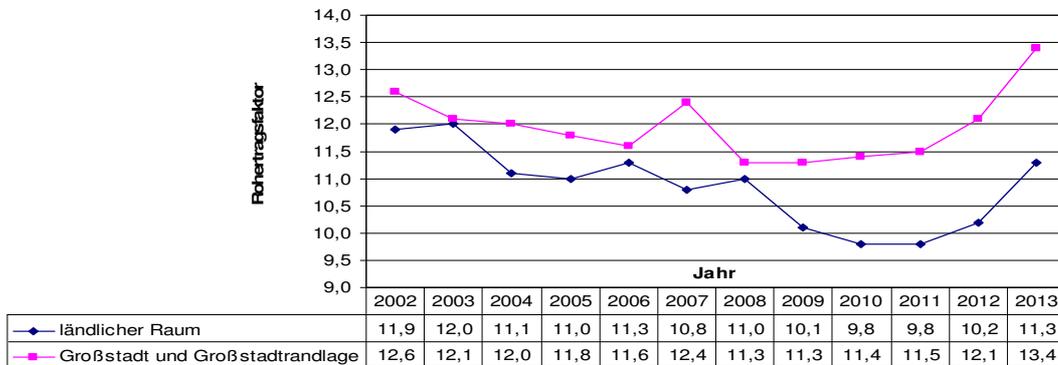
Ländlicher Raum 11,3

Großstädte und Großstadtrandlagen 13,4

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

Die Entwicklung der Mittelwerte der Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser in Niedersachsen wird durch das nachfolgende Diagramm dargestellt.

**Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser in Niedersachsen
(arithmetisches Mittel)**



9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Verkaufshallen, Bürogebäude

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

		2009	2010	2011	2012	2013
Wohn- und Geschäftshäuser	Anzahl	75	87	99	80	82
	Geldumsatz in Mio. €	13,8	17,6	25,2	15,7	27,0
Bürogebäude	Anzahl	21	8	10	14	10
	Geldumsatz in Mio. €	8,0	4,4	10,6	4,8	2,0
Warenhäuser	Anzahl	7	19	22	9	16
	Geldumsatz in Mio. €	124,6	23,1	23,7	0,9	25,3

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

Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude und Verkaufshallen

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Seine Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation, von der Lage am Kapitalmarkt sowie von den individuellen Merkmalen des bebauten Grundstückes. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und in der Vergangenheit als wertbeständig galt.

Die in diesem Kapitel angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus den Jahren 2011 bis 2013 bzw. 2010 bis 2013 aus dem Land Niedersachsen mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresreinertrag, berechnet aus dem nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der WertR
- mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer nach dem Ausstattungsstandard in der NHK 2000 festgelegten Gesamtnutzungsdauer.

9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude

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

		2009	2010	2011	2012	2013
Produktionsgebäude	Anzahl	17	35	33	46	52
	Geldumsatz in Mio. €	7,7	12,0	16,0	16,2	28,6
Lagergebäude	Anzahl	5	6	3	14	15
	Geldumsatz in Mio. €	0,6	0,7	0,5	2,3	25,1

9.9 Sonstige bebaute Objekte

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

9.9.1 Resthöfe, Bauernhäuser

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

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

Landkreis Rotenburg (Wümme)	2009	2010	2011	2012	2013
Anzahl	34	33	66	67	44
Kaufpreise in € von / bis	40.000 - 295.000	27.000 - 745.000	8.500 - 628.000	12.000 - 550.000	43.000 - 280.000
mittlerer Kaufpreis in €	121.000	168.000	128.500	134.000	130.000
Flächengrößen in m ² von / bis	1.000 – 40.850	750 - 175.000	620 - 59.200	620 - 74.000	760 - 94.200
mittlere Flächengröße in m ²	10.200	19.300	14.400	11.900	10.500

Landkreis Heidekreis	2009	2010	2011	2012	2013
Anzahl	2	17	5	28	29
Kaufpreise in € von / bis	84.000 - 220.000	40.000 - 250.000	60.000 - 460.000	35.000 - 430.000	50.000 - 342.000
mittlerer Kaufpreis in €	152.000	113.000	187.000	160.000	158.000
Flächengrößen in m ² von / bis	1.600 - 13.000	1.600 - 9.000	2.000 - 16.000	1.100 - 43.000	230 - 49.400
mittlere Flächengröße in m ²	7.200	3.900	4.500	10.400	7.800

Landkreis Verden	2009	2010	2011	2012	2013
Anzahl	8	10	22	30	30
Kaufpreise in € von / bis	50.000 - 374.000	66.000 - 600.000	63.000 - 600.000	25.000 - 365.000	27.000 - 470.000
mittlerer Kaufpreis in €	152.000	209.000	182.000	152.000	168.000
Flächengrößen in m ² von / bis	1.650 - 8.400	950 - 50.000	650 - 44.000	890 - 135.000	900 - 81.300
mittlere Flächengröße in m ²	4.200	10.300	10.700	12.600	11.000

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 2013 wechselten insgesamt 29 Wochenendhäuser (2012: 26) mit einem Geldvolumen von insgesamt 1,7 Mio. € den Eigentümer. 11 Kauffälle konnten für die folgende Kaufpreisuntersuchung in Bezug auf das Baujahr und die Wohnfläche herangezogen werden.

Beschreibung	Spanne	Mittelwert
Grundstücksgröße	745 - 7.494 m ²	2.499 (1.362) m ²
Baujahr	1968 - 1982	1976 (1973)
Größe der Wohnfläche	40 - 118 m ²	71 (65) m ²
Kaufpreis	29.000 € - 120.000 €	70.000 (65.500) €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	254 - 1.780 €/m ²	1.063 (1.065) €/m ²

Landkreis Heidekreis

Im Berichtsjahr wechselten 22 Wochenendhäuser (2012: 24) für insgesamt 1,3 Mio. € den Eigentümer. 8 Kauffälle konnten für die folgende Auswertung herangezogen werden.

Beschreibung	Spanne	Mittelwert
Grundstücksgröße	785 - 1.606 m ²	1.112 (792) m ²
Baujahr	1880 - 1995	1963 (1972)
Größe der Wohnfläche	30 - 129 m ²	67 (65) m ²
Kaufpreis	35.000 € - 124.000 €	68.600 (53.100) €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	583 - 1.917 €	1.076 (835) €

Landkreis Verden

2013 wurden 7 Wochenendhäuser (im Vorjahr 8) mit einem Geldvolumen von 1,5 Mio. € verkauft. 3 Kauffälle konnten für die folgende Kaufpreisuntersuchung in Bezug auf das Baujahr und die Wohnfläche herangezogen werden. Nur bei einem Kauffall sind Baujahr und Wohnfläche bekannt, daher können hierzu keine Angaben gemacht werden

Beschreibung	Spanne	Mittelwert
Grundstücksgröße	*	* (615) m ²
Baujahr	*	* (1993)
Größe der Wohnfläche	*	* (60) m ²
Kaufpreis	*	* (88.300) €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	*	* (1.148) €

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

10 Mieten, Pachten

10.1 Mieten

10.1.1 Landkreis Rotenburg (Wümme)

Vorbemerkungen:

Grundlage für die Angaben der zurzeit durchschnittlich im Landkreis gezahlten Mieten sind die in der Kaufpreissammlung registrierten Mieten. Mehrheitlich umfasst die Stichprobe anonymisierte Mieten der Wohngeldstelle des Landkreises Rotenburg (Wümme). Für die Untersuchungen wurden ausschließlich Mieten herangezogen, die in einem Hauptmietverhältnis im frei finanzierten Wohnungsbau gezahlt wurden. Insgesamt wurden etwa 1.400 Mietverhältnisse aus dem Jahr 2013 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 1977**, aus. Abweichungen von dem Normbaujahr 1977 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 m² große Wohnung in einem Gebäude des Baujahres 1970 mit einer Lagewertigkeit von 60 €/m² (Bodenrichtwert)?

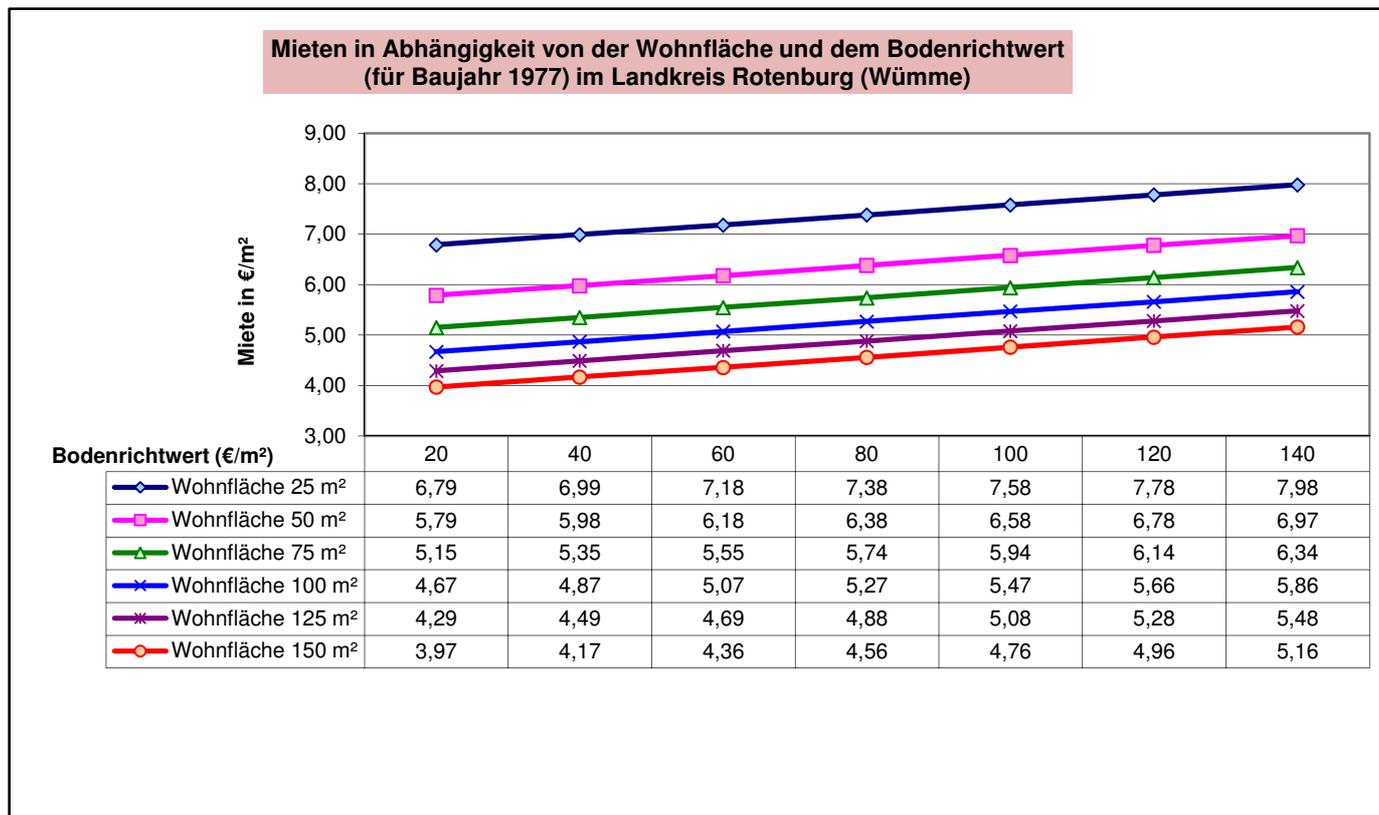
Basiswert (75 m²; Richtwert: 60 €/m²): 5,55 €/m²
(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)

Korrekturfaktor für Baujahr (1970): 0,99

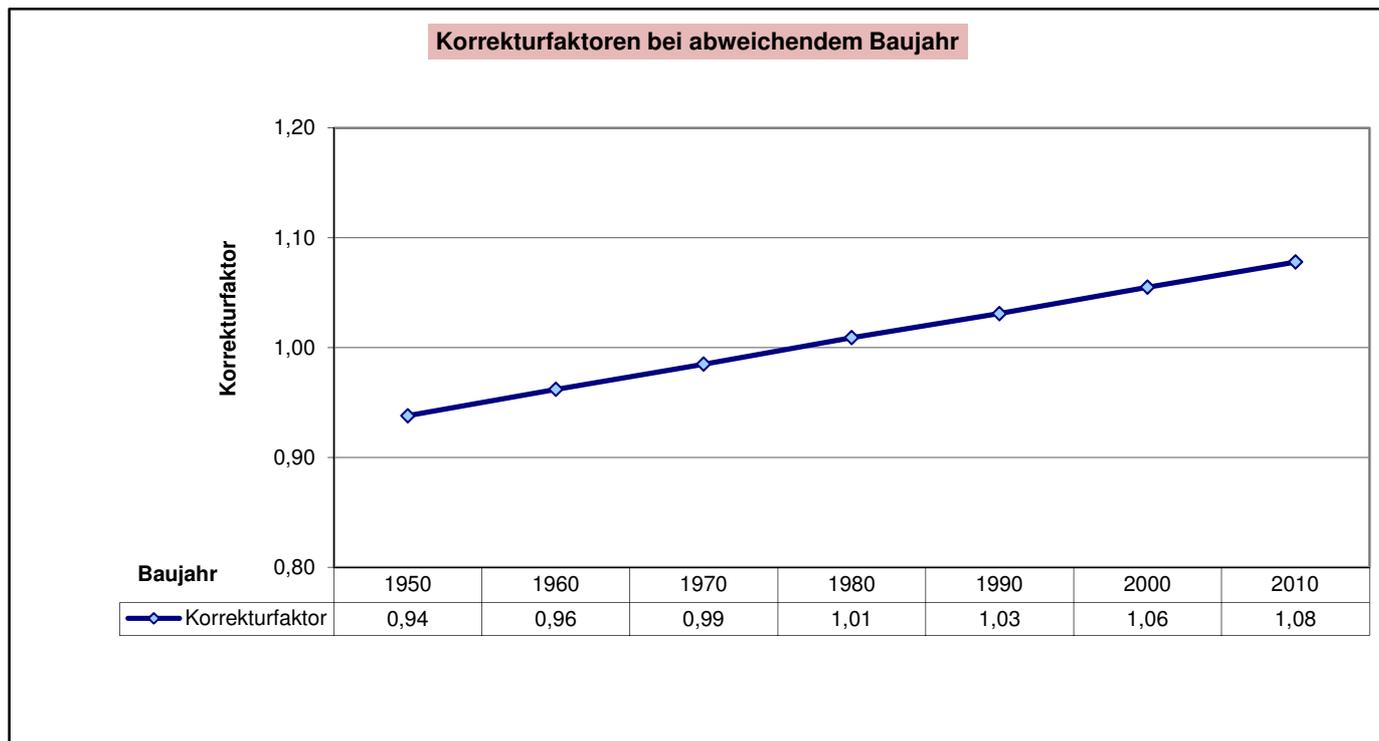
Durchschnittlicher monatlicher Mietwert der Wohnung: 5,55 €/m² x 0,99 x 75 m² ~ 412 €, gerundet **410 €**

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 1975, aus. Abweichungen vom Baujahr der Vergleichswohnung oder von der Größe der Wohnanlage 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.

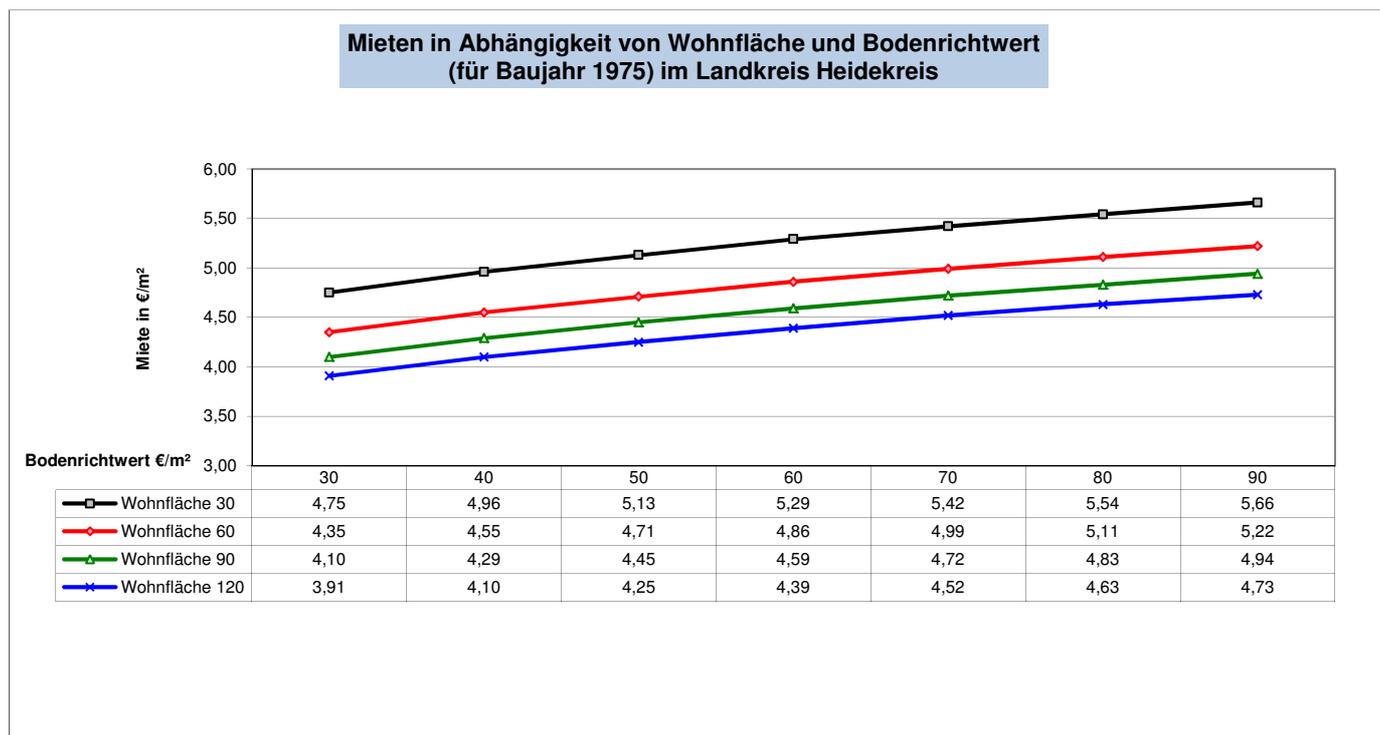
Der **Ausstattungsstandard** der Wohnungen ist ein weiteres, den Mietpreis wesentlich bestimmendes Merkmal. Die Angaben beziehen sich auf die heute als üblich anzusehende Ausstattung mit Zentral- bzw. Sammelheizung und Sanitäreinrichtungen (Bad bzw. Duschbad). Für Wohnungen mit schlechterer Ausstattung,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

Die Stichprobe für den Landkreis Heidekreis umfasst 374 Mietfälle aus den Jahren 2009 bis 2013.

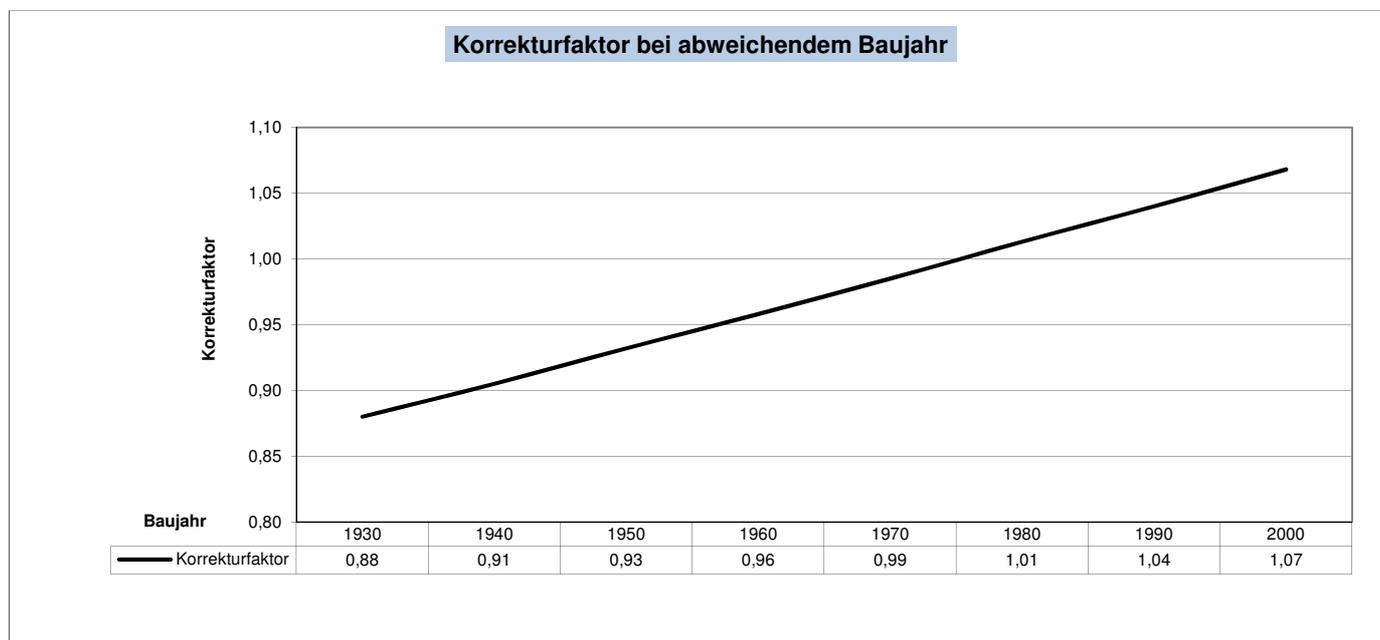
Die hier angegebenen Durchschnittsmieten stellen keinen Mietspiegel im Sinne der §§ 558 c und des BGB dar oder ersetzen diesen.

Anwendungsbeispiel (s. o. in Nr. 10.1.1)

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



Abhängigkeit vom Baujahr



10.1.3 Landkreis Verden

Der Verein der Haus- und Wohnungseigentümer Verden e.V. und der Deutsche Mieterbund, Mietverein Verden und Umgebung e.V. haben zum 01.01.2013 einen Mietspiegel für die Stadt Verden und die Umlandgemeinden veröffentlicht.

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 1981, 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.

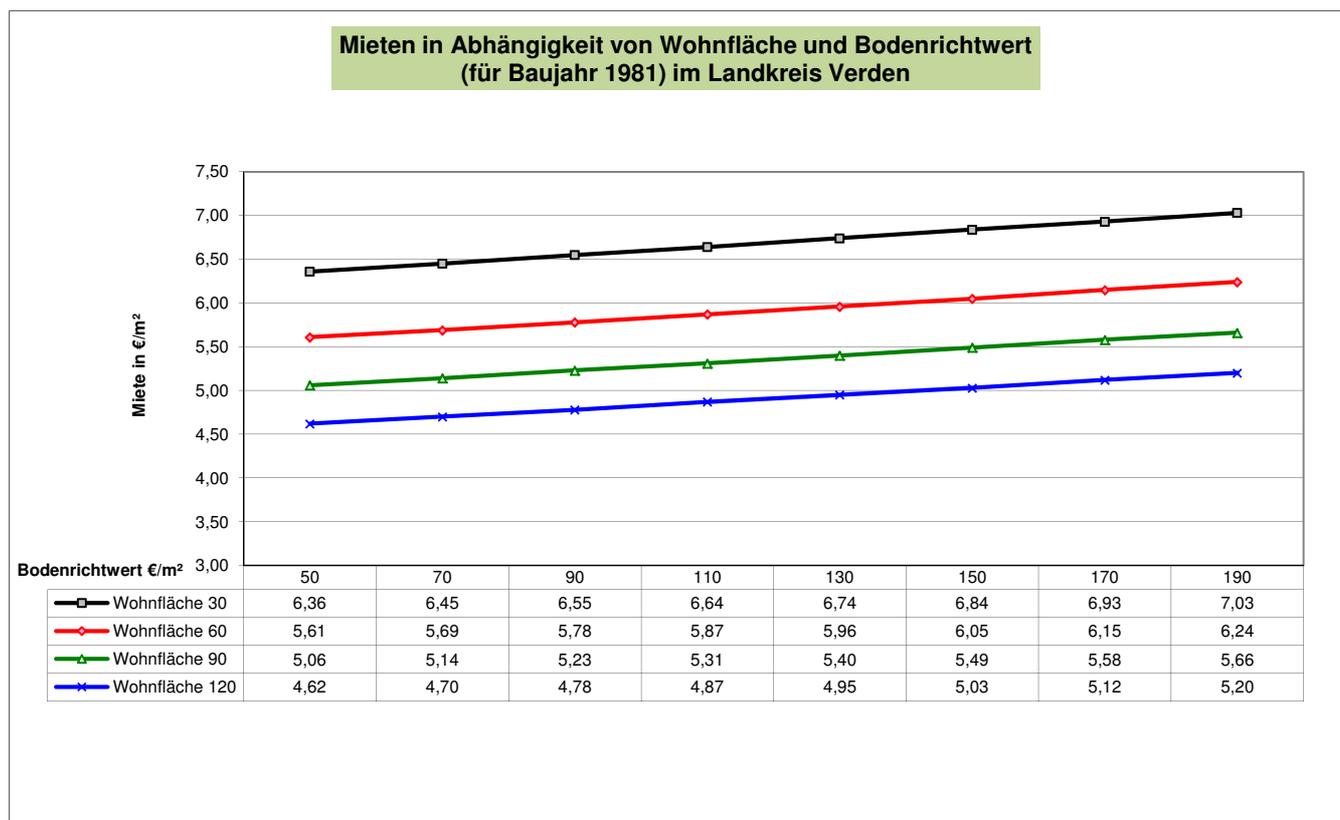
Der **Ausstattungsstandard** der Wohnungen ist ein weiteres, den Mietpreis wesentlich bestimmendes Merkmal. Die Angaben beziehen sich auf die heute als üblich anzusehende Ausstattung mit Zentral- bzw. Sammelheizung und Sanitäreinrichtungen (Bad bzw. Duschbad). Für Wohnungen mit schlechterer Ausstattung,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

Die Stichprobe für den Landkreis Verden umfasst 148 Mietfälle aus den Jahren 2008 bis 2013.

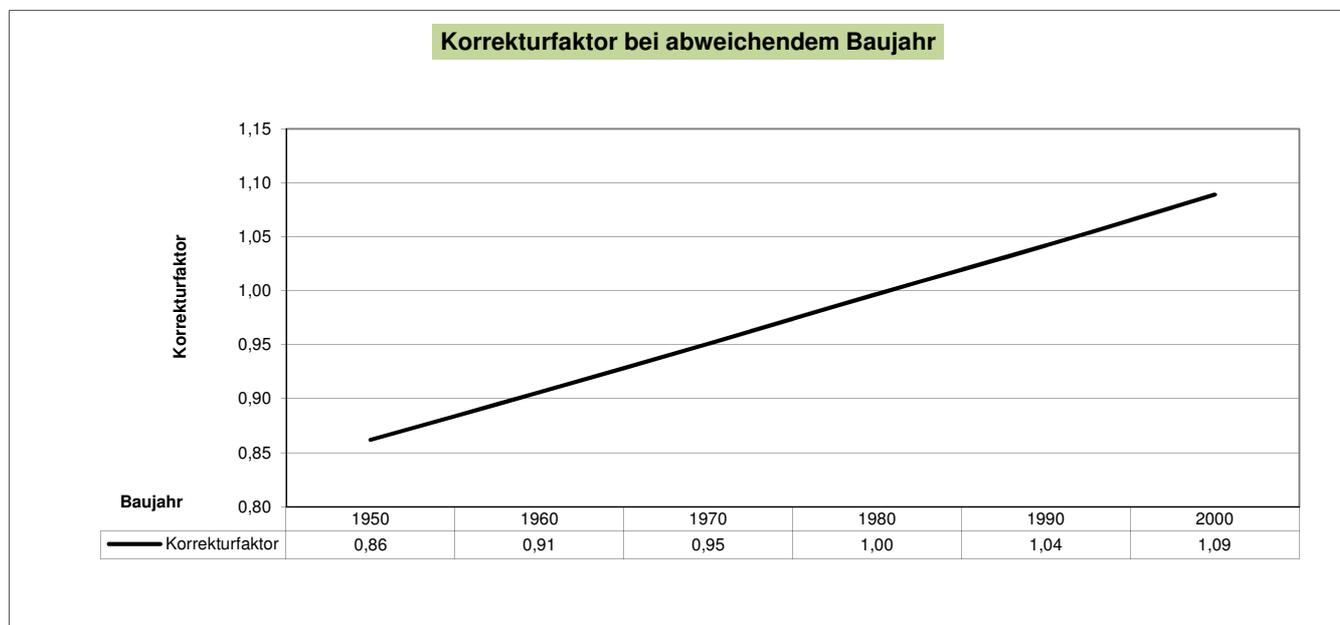
Die hier angegebenen Durchschnittsmieten stellen keinen Mietspiegel im Sinne der §§ 558 c und des BGB dar oder ersetzen diesen.

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)
Tel.: +49 4261 6303-0

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Bezirksstelle Bremervörde
Albrecht-Thaer-Straße 6a
27432 Bremervörde
Tel.: +49 4761 9942-0

Landkreis Heidekreis

Eine Auswertung von Pachten, die in der Kaufpreissammlung aus den Jahren 2011 - 2013 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
225	50	615	28	3,7	160	50	340	34	3,8

Weitere Informationen erteilen:

Landvolk Niedersachsen

Kreisverband Lüneburger Heide
Düshorner Straße 25
29683 Bad Fallingbostel
Tel.: +49 5162 903-100

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Außenstelle Soltau-Fallingbostel
Düshorner Straße 25
29683 Bad Fallingbostel
Tel.: +49 5162 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 60 Pachtverträge für Ackerland und 37 Pachtverträge für Grünland ausgewertet.

Ackerland

unter 40 Bodenpunkten			40 – 70 Bodenpunkte			über 70 Bodenpunkte		
Ø	Min	Max	Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
€/ha								
355	130	615	335	195	600	465	310	650

Grünland

unter 35 Bodenpunkten			35 – 60 Bodenpunkte			über 60 Bodenpunkte		
Ø	Min	Max	Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
€/ha								
--	--	--	295	165	655	230	180	400

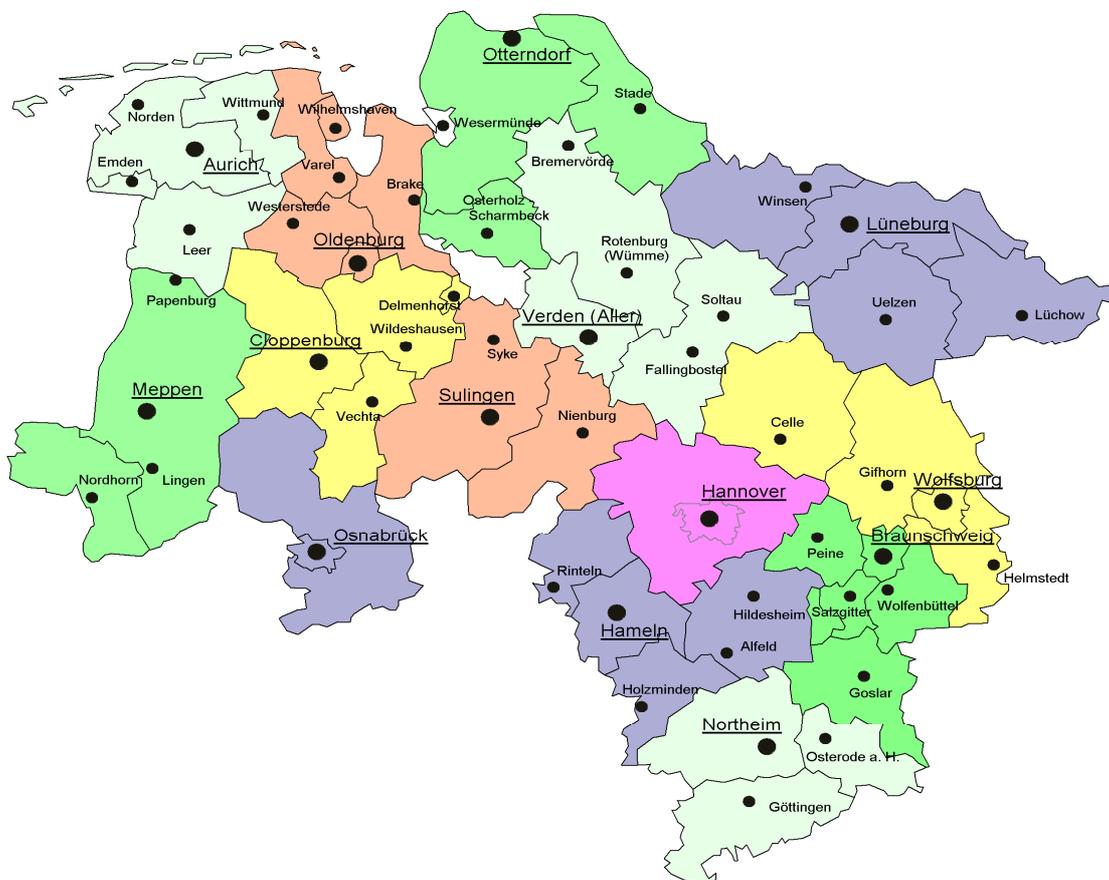
11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

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	%
Heidekreis	1.627	-1	569	8	101	-14	46	7	716	4	31	-23	106	13
Rotenburg (Wümme)	2.251	0	628	-3	138	33	21	17	787	2	42	11	146	-7
Verden	1.824	-5	463	-4	161	18	22	47	646	3	36	20	90	5

Region Landkreis	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						Landwirt- schaftlich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teil- eigentum		Wohnbau- land		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%
Heidekreis	169	-17	14	8	254	11	36	20	3	-50	251	-19	2	0	45	61
Rotenburg (Wümme)	244	-10	21	250	389	9	42	-31	22	69	476	-11	20	186	62	59
Verden	301	-12	20	-38	419	-2	31	-48	4	300	245	-15	4	-50	28	47

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	%
Heidekreis	165	8	76	17	10	-6	10	-19	96	9	8	-14	23	54
Rotenburg (Wümme)	250	26	89	3	14	24	15	318	118	16	25	189	29	21
Verden	277	15	83	-3	23	27	5	42	111	4	22	58	54	89

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	%
Heidekreis	11	-26	0	-55	12	17	5	29	0	-64	10	-2	0	-85	1	-28
Rotenburg (Wümme)	24	-7	0	-13	18	27	3	-44	3	671	27	57	0	434	4	118
Verden	34	-4	1	-16	35	0	6	-27	0	384	12	19	0	-96	1	-6

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	%
Heidekreis	977	-16	84	23	6	-9	12	68	102	25	7	-7	64	-12
Rotenburg (Wümme)	2044	26	116	-3	6	30	10	309	133	4	13	62	125	-17
Verden	948	9	62	6	7	45	4	69	73	11	12	53	94	44

Region Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grund- stücke		Gemeinbedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bau- land							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Heidekreis	25	2	43	59	1	-45	713	-22	0	-74	22	-31
Rotenburg (Wümme)	49	19	18	-71	15	720	1569	36	4	652	119	55
Verden	56	22	28	-32	0	296	667	7	1	-83	18	0

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.: +49 4941 176-584 Fax.: +49 4941 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.: +49 531 484-2170 Fax.: +49 531 484-2180
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.: +49 4471 951-136 Fax.: +49 4471 951-299
4	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim, Holzminde und Schaumburg beim		
	gag-hm@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Hameln	Langelinienwall 26 31134 Hildesheim	Tel.: +49 5121 164-03 Fax.: +49 5121 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.: +49 511 30245-431 Fax.: +49 511 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.: +49 4131 8545-165 Fax.: +49 4131 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.: +49 5931 159-0 Fax.: +49 5931 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.: +49 551 5074-322 Fax.: +49 551 5074-374

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.: +49 441 9215-577 Fax.: +49 441 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.: +49 541 503-180 Fax.: +49 541 503-104

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.: +49 4791 306-46 Fax.: +49 4791 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.: +49 4271 801-0 Fax.: +49 4271 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.: +49 4261 74-247 Fax.: +49 4261 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.: +49 5361 2663-0 Fax.: +49 5361 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.: +49 441 9215-633 Fax.: +49 441 9215-505

Anhang 3: Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Verden

Vorsitzende

Sabrina Franke

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/Rotenburg)
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
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
Stegeberg, Jens	Immobilienkaufmann
Struckmann, Friedrich	Agraringenieur
Struckmann, Kai	Architekt
Teuber, Carola	Bausachverständige (Finanzamt Soltau)
Turner, Gerd	Immobilienwirt
Wilshusen, Jürgen	Architekt
Zwilling, Ulf	Sparkassenbetriebswirt, Makler

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden

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

Kontakt:

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

Dienstorte:	Rotenburg (Wümme)	Ulmenweg 9 27356 Rotenburg (Wümme)	Tel.: +49 4261 74 – 247 Fax: +49 4261 74 – 280
	Soltau	Birkenstraße 15 29614 Soltau	Tel.: +49 5191 806 – 25 Fax: +49 5191 806 – 49
	Verden	Eitzer Straße 34 27283 Verden	Tel.: +49 4231 808 – 102 Fax: +49 4231 808 – 100

Telefonische Bodenrichtwertauskünfte: an allen Dienstorten

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

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