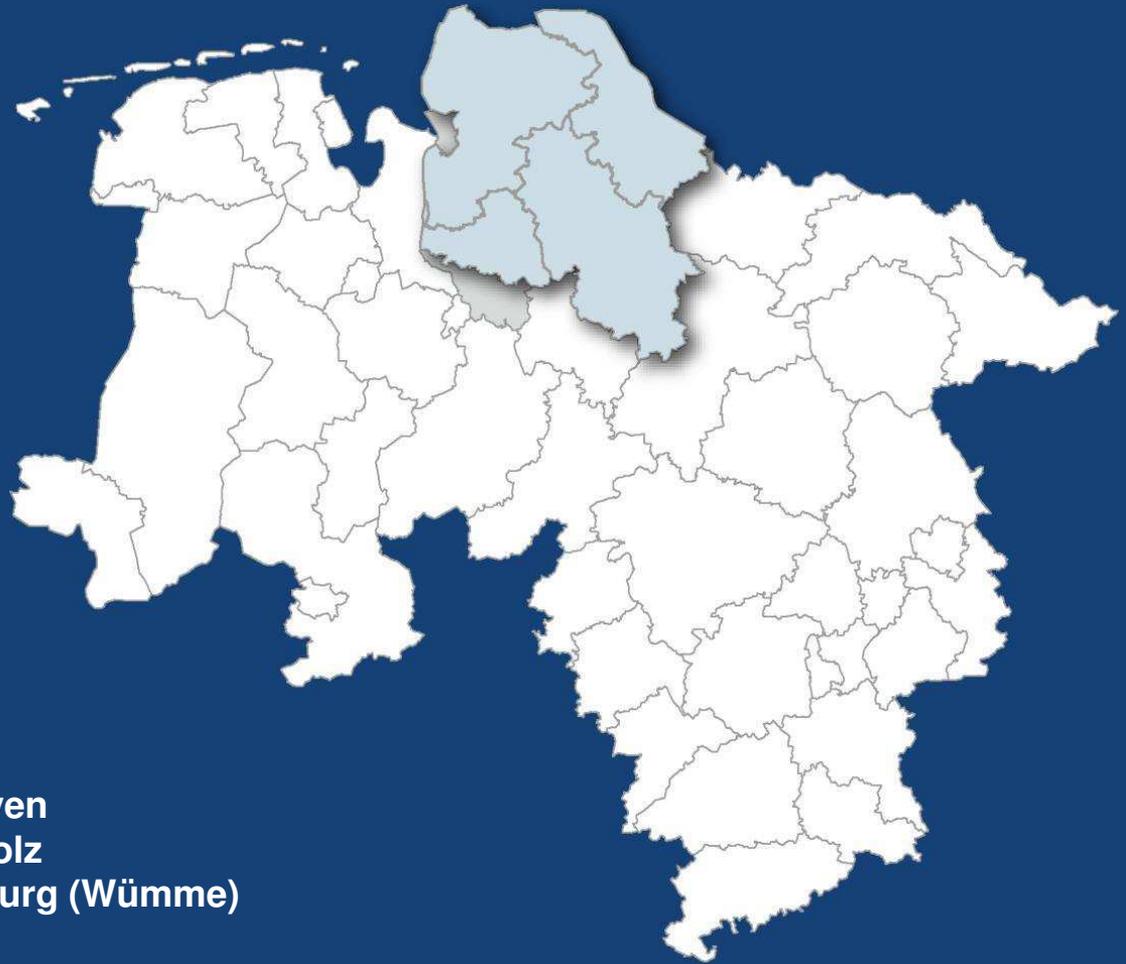




Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Otterndorf



Landkreis Cuxhaven  
Landkreis Osterholz  
Landkreis Rotenburg (Wümme)  
Landkreis Stade

# Grundstücksmarktbericht 2015



Niedersachsen



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Otterndorf**

Geschäftsstelle beim Landesamt für  
Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen  
- Regionaldirektion Otterndorf -

# Grundstücks- marktbericht 2015

für die Bereiche der Landkreise  
Cuxhaven, Osterholz,  
Rotenburg (Wümme) und Stade



**Niedersachsen**

**Herausgeber:** © 2015 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf

**Kontakt:** Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Regionaldirektion Otterndorf -  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

**Dienststellen:**

Osterholz-Scharmbeck Pappstraße 4  
27711 Osterholz-Scharmbeck  
Tel.: 04791 306-36 Fax: 04791 306-25

Rotenburg (Wümme) Ulmenweg 9  
27356 Rotenburg (Wümme)  
Tel.: 04261 74-259 Fax: 04261 74-280

Stade Am Sande 4b  
21682 Stade  
Tel.: 04141 406-140 Fax: 04141 406-113

**Weitere Ansprechpartner:**

Katasteramt Bremervörde Amtsallee 7  
27432 Bremervörde  
Tel.: 04761 983-4900 Fax: 04761 983-4914

Katasteramt Otterndorf Am Großen Specken 7  
21762 Otterndorf  
Tel.: 04751 902-100 Fax: 04751 902-42

Katasteramt Wesermünde Borriesstr. 46  
27570 Bremerhaven  
Tel.: 0471 183-200 Fax: 0471 183-209

E-Mail: [gag-ott@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-ott@lgl.niedersachsen.de)

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

**Gebühr:** 50,00 € zuzüglich Porto (Änderung vorbehalten)  
Nr. 6 der Gebührenordnung für Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GOGut) vom 26.09.2008 (Nds. GVBI S. 306)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte 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 oder Nichtnutzung der durch die Gutachterausschüsse angebotenen Informationen entstehen. Der Haftungsausschluss gilt nicht, soweit die Vorschriften des § 839 BGB (Haftung bei Amtspflichtverletzung) einschlägig sind.

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene und wirtschaftliche Zwecke sowie die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis des Herausgebers zulässig.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
3.1.1	Landkreis Cuxhaven	8
3.1.2	Landkreis Osterholz	9
3.1.3	Landkreis Stade	10
3.1.4	Landkreis Rotenburg (Wümme)	11
<b>3.2</b>	<b>Bevölkerungsentwicklung</b>	<b>12</b>
<b>3.3</b>	<b>Wirtschaftliche Entwicklung</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze</b>	<b>15</b>
<b>4.1</b>	<b>Umsatzentwicklungen</b>	<b>16</b>
4.1.1	Landkreis Cuxhaven	16
4.1.2	Landkreis Osterholz	17
4.1.3	Landkreis Stade	18
4.1.4	Landkreis Rotenburg (Wümme)	19
<b>5</b>	<b>Bauland</b>	<b>20</b>
<b>5.1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>20</b>
<b>5.2</b>	<b>Individueller Wohnungsbau</b>	<b>22</b>
5.2.1	Preisniveau	22
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	25
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten für große und kleine Baugrundstücke	27
<b>5.3</b>	<b>Geschosswohnungsbau</b>	<b>28</b>
5.3.1	Preisniveau	28
5.3.2	Preisentwicklung und Umrechnungskoeffizienten	28
<b>5.4</b>	<b>Gewerbliche Bauflächen</b>	<b>28</b>
5.4.1	Preisniveau	28
5.4.2	Preisentwicklung	29
<b>5.5</b>	<b>Bauerwartungsland und Rohbauland</b>	<b>31</b>
<b>5.6</b>	<b>Sonstiges Bauland</b>	<b>32</b>
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Flächen</b>	<b>34</b>
<b>6.1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>34</b>
<b>6.2</b>	<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>	<b>39</b>
6.2.1	Preisniveau	39
6.2.2	Preisentwicklung	42
<b>6.3</b>	<b>Höfe</b>	<b>44</b>
<b>6.4</b>	<b>Forstwirtschaftliche Flächen</b>	<b>44</b>
<b>6.5</b>	<b>Heide, Ödland, Unland, Geringstland</b>	<b>46</b>
<b>6.6</b>	<b>Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>	<b>46</b>
<b>7</b>	<b>Übrige unbebaute Grundstücke</b>	<b>48</b>
<b>7.1</b>	<b>Gartenland</b>	<b>48</b>
<b>7.2</b>	<b>Abbauland</b>	<b>48</b>
<b>7.3</b>	<b>Wasserflächen</b>	<b>49</b>
<b>7.4</b>	<b>Gemeinbedarfsflächen</b>	<b>49</b>

<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>50</b>
<b>8.1</b>	<b>Gesetzlicher Auftrag</b>	<b>50</b>
<b>8.2</b>	<b>Übersichten über die Bodenrichtwerte</b>	<b>51</b>
8.2.1	Wohnbauland	52
8.2.2	Gewerbliches Bauland	53
<b>9</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>55</b>
<b>9.1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>55</b>
<b>9.2</b>	<b>Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser</b>	<b>55</b>
9.2.1	Preisniveau	58
9.2.2	Preisentwicklung	64
9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	65
9.2.3.1	Sachwertfaktoren	65
9.2.3.2	Vergleichsfaktoren	71
<b>9.3</b>	<b>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</b>	<b>76</b>
9.3.1	Preisniveau	76
9.3.2	Preisentwicklung	82
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	83
9.3.3.1	Sachwertfaktoren	83
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren	87
<b>9.4</b>	<b>Wohnungseigentum</b>	<b>92</b>
9.4.1	Preisniveau	92
9.4.2	Preisentwicklung	98
9.4.3	Vergleichsfaktoren	100
9.4.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren (Wohnungseigentum)	105
<b>9.5</b>	<b>Teileigentum</b>	<b>107</b>
<b>9.6</b>	<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>107</b>
9.6.1	Preisniveau	108
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren (Mehrfamilienwohnhäuser)	109
<b>9.7</b>	<b>Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude</b>	<b>111</b>
9.7.1	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren – landesweite Auswertung	111
<b>9.8</b>	<b>Wochenend- und Ferienhausgrundstücke</b>	<b>113</b>
<b>10</b>	<b>Mieten, Pachten</b>	<b>114</b>
<b>10.1</b>	<b>Wohnungsmieten</b>	<b>114</b>
10.1.1	Mietübersicht für den Landkreis Cuxhaven	114
10.1.2	Mietübersicht für den Landkreis Osterholz	115
10.1.3	Mietübersicht für den Landkreis Stade	115
10.1.4	Mietübersicht für den Landkreis Rotenburg (Wümme)	115
<b>10.2</b>	<b>Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen</b>	<b>117</b>
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses</b>	<b>118</b>
<b>Anhang 1: Umsatzzahlen 2014</b>		<b>120</b>
<b>Anhang 2: Übersichtskarte der Gutachterausschüsse in Niedersachsen</b>		<b>121</b>
<b>Anhang 3: Weitere Anschriften der Gutachterausschüsse</b>		<b>122</b>

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Dieser Bericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Otterndorf gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Elbe-Weser-Raum mit den Landkreisen Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade.

Im Berichtsjahr 2014 wurden insgesamt 10.312 Vertragsvorgänge im Grundstücksverkehr registriert, 2% weniger als im Vorjahr. Es wurde dabei eine Grundstücksfläche von insgesamt 5.240 ha (Vorjahr: 6.028 ha) im Gesamtwert von 1,26 Milliarden € (Vorjahr: 1,27 Milliarden €) umgesetzt.

Die in den Jahren 2010 bis 2013 in allen Landkreisen zu beobachtende Belebung des Immobilienmarktes mit einem Umsatzplus von im Mittel 30% hat sich damit 2014 nicht fortgesetzt. Die Belebung vollzog sich entsprechend dem einsetzenden demografischen Wandel auch nicht gleichmäßig in den Regionen des Elbe-Weser-Raumes sondern überwiegend in den Großstadtrandlagen, d. h. im südöstlichen Bereich des Landkreises Stade im Einzugsbereich der Metropole Hamburg, im südlichen Teil des Landkreises Osterholz im Randbereich zu Bremen und im Umfeld von Bremerhaven. Nur in diesen Regionen hat sich eine verstärkte Nachfrage nach Bauplätzen und Wohnhäusern mit Auswirkungen auf die Umsätze und auf die Preise entwickelt, im besonderen Ausmaß in den Städten Buxtehude und Stade, einschließlich Umfeld, und in der Gemeinde Lilienthal; hier verstärkt durch eine neue Straßenbahnlinie des Bremischen Verkehrsnetzes. In den dörflich strukturierten Regionen der Landkreise Cuxhaven und Rotenburg, in Nordkehdingen und im nördlichen Landkreis Osterholz zeigt sich dagegen weitgehend eine Stagnation, teilweise auch ein Rückgang der Grundstücksumsätze und –preise.

Die Anzahl der im Jahr 2014 verkauften **Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau** ist in den Landkreisen Stade und Rotenburg (Wümme) gegenüber dem Vorjahr um 18% bzw. 7% gesunken, im Landkreis Cuxhaven etwa gleichbleibend und im Landkreis Osterholz um 13% gestiegen.

Preissteigerungen des Baulandes sind seit einigen Jahren nur im Speckgürtel der Großstädte, einschließlich Bremerhaven, zu verzeichnen. In den ländlich strukturierten Orten wurden keine nennenswerten Preisschwankungen registriert.

Auf dem **landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt** besteht seit dem Bau zahlreicher Biogasanlagen ein Ungleichgewicht: eine weiterhin große Nachfrage trifft auf ein im Wesentlichen gleich bleibendes oder sinkendes Angebot. Der Trend zu steigenden Preisen (insbesondere für Acker- aber auch für Grünland) hat sich daher im Jahr 2014 fortgesetzt. So sind ab dem Jahr 2008 die Ackerlandpreise im Landkreis Osterholz um 50%, im Landkreis Cuxhaven um 70% und im Landkreis Stade um 100%. Im Landkreis Rotenburg (Wümme) setzte der Preisanstieg bereits 2005 ein. Seitdem sind hier die Ackerpreise gar um 200% gestiegen.

Der Markt **bebauter Grundstücke** wird von den privat genutzten Wohnimmobilien dominiert. Frei stehende Einfamilienhäuser einschl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften bilden bei den bebauten Objekten mit 50% (STD) bis 63% (OHZ) weiterhin den größten Marktanteil. Daneben zählen Eigentumswohnungen wiederum zu den gefragten Immobilien. Hier liegen die Marktanteile zwischen 17% im Landkreis Rotenburg (Wümme) und 39% im Landkreis Stade.

Nach Jahren der Umsatz- und Preisstagnation sind seit nunmehr über sechs Jahren in allen vier Landkreisen wieder kontinuierliche Preissteigerungsraten für Wohnimmobilien zu verzeichnen. Dieser Trend hat sich 2014 fortgesetzt. Unbeachtlich der Objekte in attraktiver Strand-/Küstenlage liegen die durchschnittlichen Preise für ein frei stehendes Einfamilienhaus im Landkreis Cuxhaven mit 125.000 € und im Landkreis Rotenburg (Wümme) mit 141.000 € deutlich niedriger als in den Landkreisen Osterholz (170.000 €) und Stade (185.000 €). Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften bestehen ähnliche durchschnittliche Preisrelationen: Landkreis Rotenburg (Wümme) 109.000 €, Landkreis Cuxhaven 121.000 €, Landkreis Osterholz 147.000 € und Landkreis Stade 166.000 €.

Noch stärker als die Preise anderer Wohnimmobilien werden die Preise von Eigentumswohnungen durch die Lagemerkmale und den Lagewert beeinflusst. Der Markt ist entsprechend inhomogen und unübersichtlich, das Preisgefälle zwischen Ballungsraum und dezentralen Lagen sowie zwischen Neu und Alt sehr ausgeprägt. Die Spanne der gängigen Marktpreise für Eigentumswohnungen pro Quadratmeter Wohnfläche reicht von ca. 300 €/m<sup>2</sup> für eine einfach ausgestattete Wohnung in einigen Quartieren der schwerpunktmäßig in den 1950er- bis 1970er-Jahren geförderten „Sozialen Wohnungsbauten“ bis 6.000 €/m<sup>2</sup> und mehr für neuwertige strandnahe Wohnungen in den Küstenbadeorten Cuxhavens.

## 2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Otterndorf zusammengestellt, vom Gutachterausschuss beraten und beschlossen worden. Das Berichtsgebiet umfasst den nördlichen Elbe-Weser-Raum mit den Landkreisen Cuxhaven, Rotenburg (Wümme), Osterholz und Stade. Der Marktbericht gibt einen Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung. Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Jahr 2014, es werden aber auch langjährige Übersichten dargestellt. Im Grundstücksmarktbericht werden Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes und die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) für bebaute und unbebaute Grundstücke erforderlich sind, zusammengefasst.

Grundlage dieses Marktberichts und aller anderen Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss ist die Kaufpreissammlung, aus der Umsatzzahlen und Preisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet werden. Für die Aussagen zu den Umsätzen werden alle Kauffälle des jeweiligen Berichtsjahres herangezogen. Den Auswertungen über spezifische Teilmärkte liegen jeweils 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 durch eine nur begrenzte Verfügbarkeit von Grund und Boden, zufälligen Marktsituationen und die unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragsparteien in vielfältiger Weise beeinflusst. Durch Mangelsituationen oder die Bereitstellung eines entsprechenden Angebotes an Bauland kann die nachhaltige Entwicklung des Raumes beeinflusst werden.

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

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

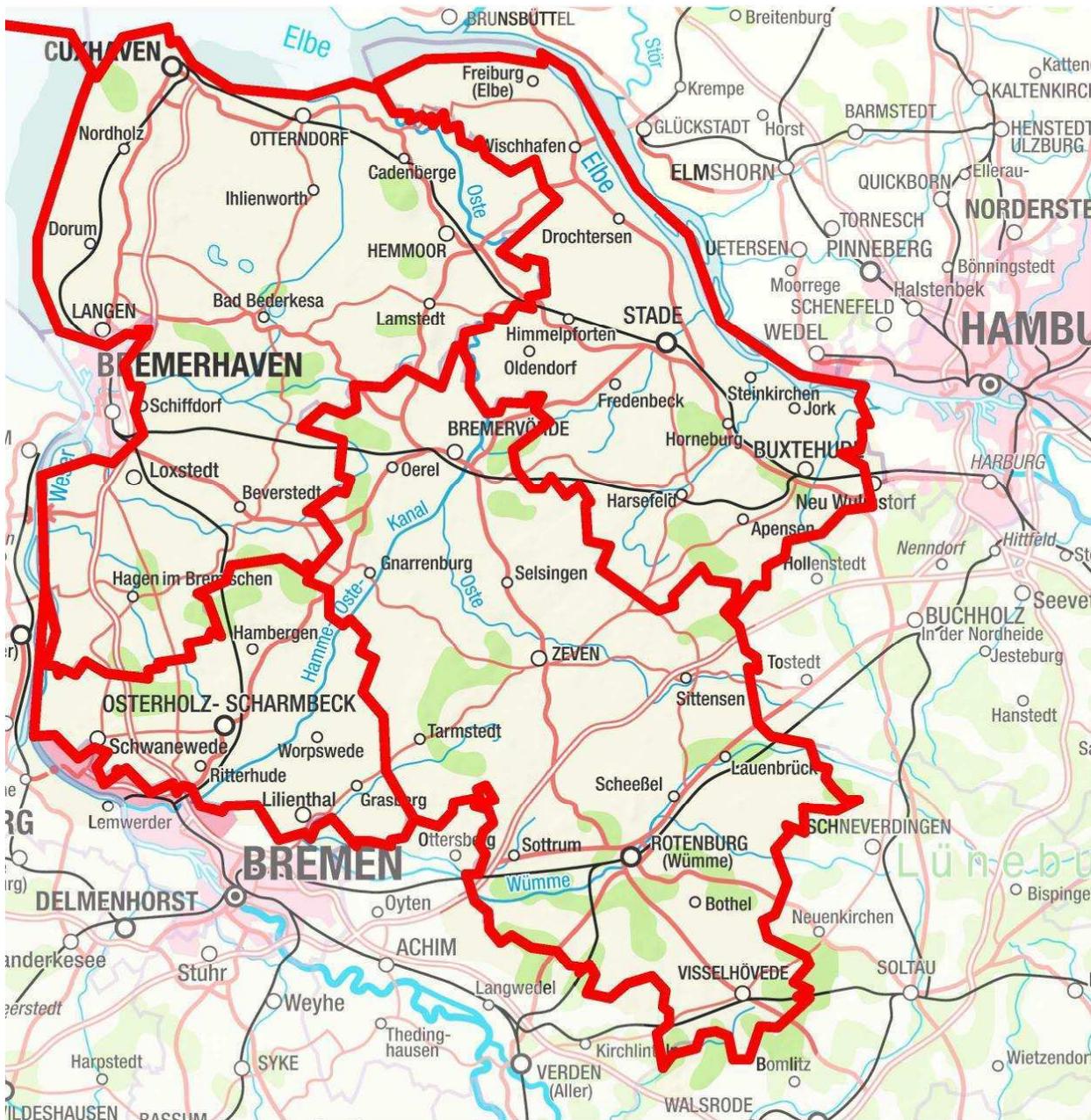
Wie in den Vorjahren enthält dieser Marktbericht neben der Umsatz- und Preisstatistik **Vergleichs- und Sachwertfaktoren**, die eine grobe Ermittlung des Verkehrswertes gängiger Wohnimmobilien ermöglichen. Wie der **Immobilien-Preis-Kalkulator**, ein Niedersächsisches Online-Angebot zur Ermittlung eines Schätzwertes einer Wohnimmobilie (zu finden unter: [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)), beruhen die Vergleichs- und Sachwertfaktoren dieses Marktberichts auf der Datensammlung der Kaufpreissammlung, die jährlich mit mathematisch-statistischen Verfahren ausgewertet wird. Anhand der in diesem Marktbericht abgedruckten Tabellen und Diagramme lassen sich Schätzwerte für Wohnimmobilien in Abhängigkeit von den wichtigsten wertrelevanten Merkmalen ermitteln.

### 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

Das Gebiet, auf das sich dieser Grundstücksmarktbericht bezieht, ist identisch mit dem Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Otterndorf - (Landkreise Cuxhaven, Rotenburg (Wümme), Osterholz und Stade).



Es umfasst einen überwiegend ländlich strukturierten Bereich, der dreiseitig durch Elbe, Weser und die Nordseeküste begrenzt ist. Die Landkreise Rotenburg (Wümme) und Cuxhaven gehören zu den größten Landkreisen in Niedersachsen. Die Einwohnerdichte ist vergleichsweise gering. Entlang der Flussläufe und der Küste erstrecken sich eingedeicherte Marschländereien. Landschaft und Siedlungsstruktur werden ferner geprägt durch ausgedehnte Geestrücker und Moore.

Die überwiegende Fläche der Region wird als Grünland und Acker genutzt. Die Landwirtschaft einschließlich der Produktveredelungsbetriebe ist nach wie vor ein wichtiger Wirtschaftsfaktor.

Bedeutende Siedlungs- und Wirtschaftszentren der Region sind die Seestädte Hamburg, Bremen und Bremerhaven mit starker Industrieansiedlung insbesondere im Schiff-, Flugzeug- und Fahrzeugbau; daneben aber auch die Städte Stade, Buxtehude, Cuxhaven, Osterholz-Scharmbeck, Rotenburg, Zeven und Bremervörde als Standorte zahlreicher Verwaltungen sowie anderer Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe.

Für Erholungssuchende bietet nicht nur der Küstenbereich im Umfeld von Cuxhaven, sondern auch das Hinterland mit seinem weit verzweigten Radwanderwegenetz eigene Anreize.

### 3.1.1 Landkreis Cuxhaven

Der Landkreis Cuxhaven ist mit 2.058 qkm der fünfgrößte Landkreis in Niedersachsen. Er wird im Westen durch Weser und Nordsee sowie durch die Stadt Bremerhaven und im Norden durch die Elbe begrenzt. Die natürlichen Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sind durch die Lage an der Küste und rückwärtig durch Marsch-, Moor- und Geestlandschaften gekennzeichnet. Schwerpunkte in der wirtschaftlichen Entwicklung sind die Landwirtschaft und der Tourismus.

Die Stadt Cuxhaven ist das größte Heilbad an der norddeutschen Küste. Sie ist ein Urlaubs- und Erholungszentrum und interessant als Wohnort für Senioren bzw. für Zweitwohnsitze. Daneben ist die wirtschaftliche Entwicklung zunehmend wieder durch maritime Einflüsse gekennzeichnet. So hat sich Cuxhaven zu einem wichtigen Umschlagplatz für Personenkraftwagen nach Übersee entwickelt. Daneben hat die großflächige Erweiterung des Hafengeländes die Grundlage für die Ansiedlung von Unternehmen geschaffen, die vornehmlich Windkraftanlagen in der Nordsee bauen und unterhalten. Weiterhin ist Cuxhaven Standort von Firmen, die in der Forschung, Entwicklung und Vermarktung von Produkten für die Bereiche Pharmazie, Zahntechnik und Biotechnologie weltweit einen guten Namen haben.



Die Stadt Otterndorf an der Niederelbe und die Badeorte an der Wurster Küste zwischen Bremerhaven und Cuxhaven sind als anerkannte Nordseebäder weitere Schwerpunkte für die touristische Entwicklung im Landkreis Cuxhaven. Dies gilt auch für das Moorheilbad Bad Bederkesa. Wegen der vielfältigen Urlaubs- und Freizeitangebote und der damit verbundenen Wohnqualität sind diese Orte auch als Wohnstandorte nachgefragt.

Die Entwicklung der unmittelbar an die Seestadt Bremerhaven angrenzenden Ortschaften Langen, Spaden, Schiffdorf und Loxstedt wird von der wirtschaftlichen Entwicklung im Oberzentrum Bremerhaven beeinflusst. Die Ansiedlung neuer Wirtschaftsbetriebe in Bremerhaven und die Schaffung neuer Arbeitsplätze hat Auswirkungen auf die Wohnbauaktivitäten in den genannten Orten.

Der übrige Raum des Landkreises Cuxhaven ist vorwiegend landwirtschaftlich geprägt. Die Produktivität der landwirtschaftlichen Betriebe hat Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt und damit auf die Entwicklung der Bodenpreise für landwirtschaftliche Flächen. Allerdings sind die in diesem Raum gelegenen Orte vom demografischen Wandel, d.h. von einem Rückgang der Einwoh-

nerzahl, betroffen.

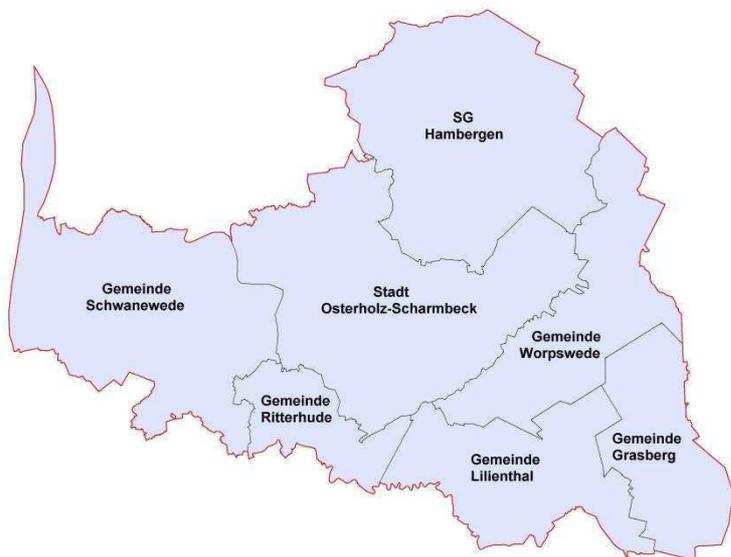
Mit dem geplanten Bau einer Teilstrecke der Küstenautobahn A 20 durch einen neuen Elbtunnel bei Drochtersen und der A 27 bei Loxstedt verbinden sich große Hoffnungen für eine gute Wirtschaftsentwicklung im Gebiet zwischen Weser und Elbe, insbesondere auch im Landkreis Cuxhaven.

Zum 01.01.2015 fusionierten die Stadt Langen und die Samtgemeinde Bederkesa mit ihren Mitgliedsgemeinden zur neuen Gemeinde „Stadt Geestland“ und die Gemeinde Nordholz und die Samtgemeinde Land Wursten mit ihren Mitgliedsgemeinden zur Gemeinde „Wurster Nordseeküste“.

### 3.1.2 Landkreis Osterholz

Der Landkreis Osterholz grenzt nördlich an die Hansestadt Bremen. Die gemeinsame Grenze ist 56 km lang. Das Teufelsmoor im Osten, die Osterholzer Geest sowie die Marsch an der Unterweser bilden die abwechslungsreiche Landschaft des Kreisgebietes.

Im Landkreis Osterholz mit einer Fläche von rund 651 km<sup>2</sup> leben rd. 112.000 Einwohner, also etwa 173 Menschen auf einem Quadratkilometer. Sitz des Landkreises ist die Stadt Osterholz-Scharmbeck mit der Funktion eines Mittelzentrums. Grundzentren sind die Sitze der Gemeinden und der Samtgemeinde Hambergen.



Der Randbereich in der unmittelbaren Nachbarschaft zu Bremen weist die höchste Bevölkerungsdichte im Landkreis auf. Die Umsätze und Preise des Immobilienmarktes sind durch die Großstadtnähe geprägt. Mit zunehmender Entfernung zur Hansestadt ergibt sich im Regelfall ein deutliches Preisgefälle. Worpswede kommt eine Sonderstellung zu. Die gefragte Wohnadresse und das Prädikat "Künstlerdorf", das dem Ort Bekanntheit und einen lebhaften Kunsttourismus verdankt, verbinden sich mit der Lage am Weyerberg, der sich über die umgebenden Hamme- und Moorniederungen erhebt.

In den weiten Moor- und Marschgebieten dominiert die land- und forstwirtschaftliche Nutzung. Der Anteil der landwirtschaftlichen Nutzflächen beträgt etwa 70 % der Fläche des Landkreises. Hiervon sind rd. 75 % Grünländereien und 21 % Ackerflächen. Der Waldanteil des Kreises liegt bei rd. 10 %. Ein Anteil von ca. 20 % der Kreisfläche ist wegen seiner besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als Natur- und Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen.

Die überörtlichen Verkehrswege sind vorrangig nach Bremen ausgerichtet. Durch den Landkreis verlaufen die Bundesautobahn A 27 Bremen - Bremerhaven – Cuxhaven, die Bundesstraße B 74 Bremen - Bremerförde - Stade und die Bundesbahnfernstrecke Bremen - Bremerhaven – Cuxhaven mit den Stationen Ritterhude, Osterholz-Scharmbeck, Oldenbüttel und Lübberstedt im Kreisgebiet.

### 3.1.3 Landkreis Stade

Der heutige Landkreis Stade wurde im Jahr 1932 aus den ehemals selbstständigen Kreisen des Landes Kehdingen, des Alten Landes und der Stader Geest gebildet.

Er ist Teil der Metropolregion Hamburg und erstreckt sich entlang der Elbe aufwärts von der Ostemündung im Norden bis an das Hamburger Stadtgebiet.

Die Kreisstadt „Hansestadt Stade“ und die Hansestadt Buxtehude repräsentieren die Zentren der Entwicklung. Buxtehude ist geprägt durch die Nähe zur Metropole Hamburg, Stade auch durch die in den 1970er Jahren begonnene Industrieansiedlung an der Elbe. Zu den Hauptbranchen zählen die chemische Industrie, sowie der Flugzeug- und Anlagenbau.



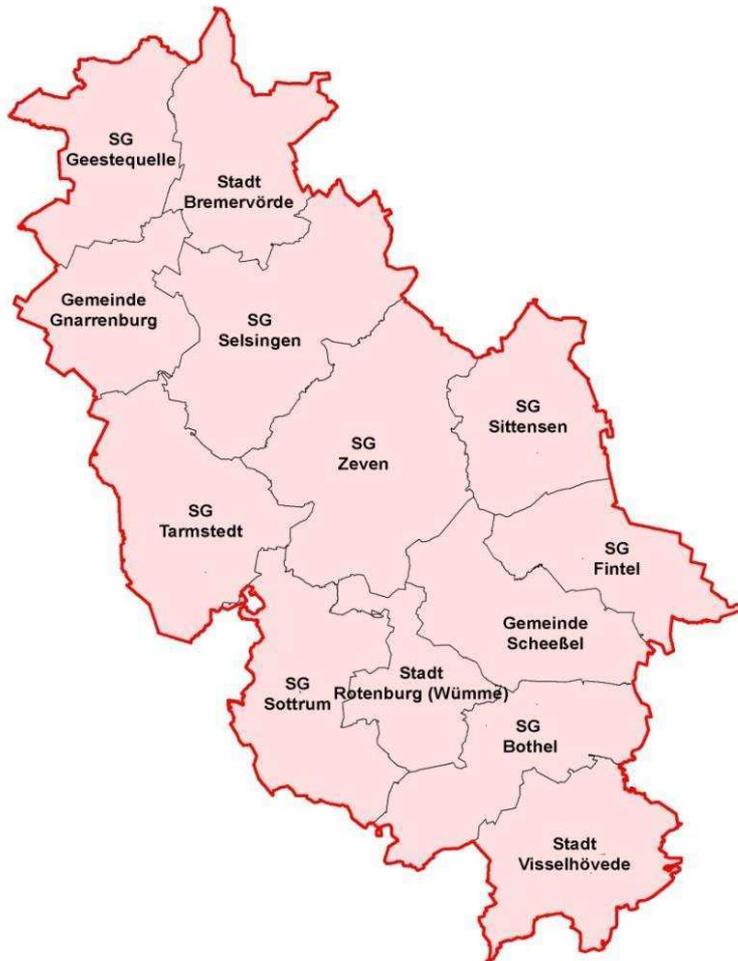
Mit der Airbus-Deutschland GmbH hat sich Stade zu einem führenden Standort für carbonfaserverstärkte Kunststoffe (CFK-Valley) entwickelt. Die private Fachhochschule Göttingen hat im Jahr 2008 hier einen eigenen Hochschulstandort eröffnet. Positive wirtschaftliche Entwicklungen des Industriestandortes Stade/Bützfleth wie die Erweiterung des Elbehafens mit der Ansiedlung weiterer Industrie- und Gewerbebetriebe im Bereich der aufgeschütteten Hafenanlage zeichnen sich ab. Auch mittelständische Unternehmen, das Handwerk und das Dienstleistungsgewerbe sind wichtige Bestandteile der heimischen Wirtschaft.

Das südöstlich von Stade gelegene Marschgebiet, das „Alte Land“, gilt als das größte zusammenhängende Obstbaugelände Europas. In der „Kehdinger Marsch“, nördlich von Stade, werden im Uferbereich Obstbau und Pferdezucht und in den anschließenden Moorgebieten reine Grünlandwirtschaft betrieben. Die Stader Geest wird geprägt durch die Flusstäler der Oste, Schwinge, Aue und Este.

Die Hauptverkehrsadern von Hamburg nach Cuxhaven, B 73 und Bundesbahn, verlaufen entlang der Geestkante über Buxtehude und Stade. Durch die Bundesstraße B 74 ist die Verkehrsanbindung über Bremervörde in Richtung Bremen gegeben. Die Perspektiven hinsichtlich der weiteren Entwicklung der verkehrlichen Infrastruktur sind gut. Die Bundesautobahn A 26 von Stade nach Hamburg befindet sich im Bau; der erste Bauabschnitt zwischen Stade und Horneburg wurde im Herbst 2008 dem Verkehr übergeben. Planungen und Baugrunduntersuchungen für die Elbquerung bei Drochtersen im Zusammenhang mit der A 20 (Küstenautobahn) wurden in Angriff genommen. Seit 2004 ist der Landkreis Stade als Bestandteil des Hamburger Verkehrsverbundes an das Hamburger S-Bahn-Netz angebunden.

### 3.1.4 Landkreis Rotenburg (Wümme)

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) ist der viertgrößte Landkreis Niedersachsens und erstreckt sich in einer maximalen Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 80 km zwischen den Ballungsräumen Hamburg und Bremen. Er gehört zur Metropolregion Hamburg. Wälder, Moore und die Flußtäler von Wümme und Oste prägen den Charakter der noch weitgehend unzersiedelten Landschaft. Ihr natürlicher Reiz wird ergänzt durch zumeist landwirtschaftlich geprägte Dörfer und lebhaftere Kleinstädte. Das kulturelle Leben im Landkreis ist ein Spiegelbild der in dieser Region lebenden Menschen und seiner Landschaft. Hier ansässige bildende Künstler, Schriftsteller, Musiker und Theaterleute sowie Chöre und Kulturinitiativen sorgen für vielfältige Darbietungen. (Quelle: Landkreis Rotenburg (Wümme)).



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 im Südwesten (SG Sottrum und Tarmstedt) und Osten (SG Sittensen) spürbar.

Überregionale Anschlüsse zu den nahen Großstädten Hamburg und Bremen bestehen durch die Bundesautobahn A1 und durch die Eisenbahnfernstrecke mit den Bahnhöfen in Sottrum, Rotenburg (Wümme), Scheeßel und Lauenbrück.

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 jeweils

einer eigenständigen Entwicklung und Bedeutung als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort für das Umland bilden in Nord-Süd-Richtung die Verkehrsknoten der Bundesstraßen 71, 74, 215, 440 und 495.

### 3.2 Bevölkerungsentwicklung

Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2016 und 2021

#### Landkreis Cuxhaven

Kreis, Einheits-/Samtgemeinde	Einwohner 2011	Einwohner 2016	Einwohner 2021
Cuxhaven, Stadt	50.055	48.202	46.349
Langen, Stadt	18.510	18.397	18.284
Loxstedt	16.048	15.886	15.724
Land Hadeln	15.467	14.960	14.453
Hemmoor	14.056	13.874	13.692
Schiffdorf	14.001	14.039	14.077
Beverstedt	13.615	13.167	12.719
Bederkesa	12.123	11.896	11.669
Am Dobrock	11.647	11.044	10.441
Hagen	10.975	10.756	10.537
Land Wursten	9.585	9.475	9.365
Nordholz	7.430	7.232	7.034
Börde-Lamstedt	5.931	5.700	5.469
<b>Landkreis Cuxhaven gesamt</b>	<b>199.443</b>	<b>194.628</b>	<b>189.813</b>

#### Landkreis Osterholz

Kreis, Einheits-/Samtgemeinde	Einwohner 2011	Einwohner 2016	Einwohner 2021
Osterholz-Scharmbeck, Stadt	29.978	29.235	28.492
Schwanewede	19.943	19.936	19.929
Lilienthal	18.430	18.672	18.914
Ritterhude	14.699	14.851	15.003
Hambergen	11.712	11.493	11.274
Worpswede	9.376	9.276	9.176
Grasberg	7.580	7.462	7.344
<b>Landkreis Osterholz gesamt</b>	<b>111.718</b>	<b>110.925</b>	<b>110.132</b>

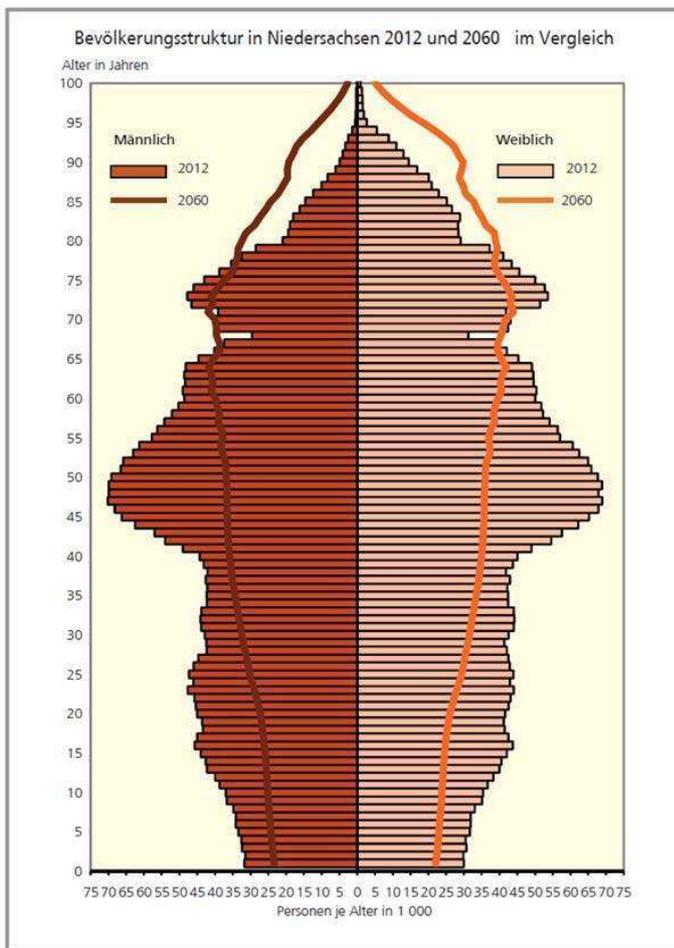
#### Landkreis Stade

Kreis, Einheits-/Samtgemeinde	Einwohner 2011	Einwohner 2016	Einwohner 2021
Stade, Hansestadt	46.235	46.555	46.875
Buxtehude, Hansestadt	40.152	41.402	42.652
Harsefeld	20.285	20.122	19.959
Oldendorf-Himmelpforten	17.433	17.221	17.009
Fredenbeck	12.627	12.328	12.029
Jork	11.796	11.641	11.486
Drochtersen	11.759	11.279	10.799
Horneburg	11.741	12.022	12.303
Lühe	9.842	9.681	9.520
Apensen	8.285	8.639	8.993
Nordkehdingen	7.365	6.998	6.631
<b>Landkreis Stade gesamt</b>	<b>197.520</b>	<b>197.888</b>	<b>198.256</b>

**Landkreis Rotenburg (Wümme)**

Kreis, Einheits-/Samtgemeinde	Einwohner 2011	Einwohner 2016	Einwohner 2021
Zeven	22.604	22.882	23.160
Rotenburg (Wümme), Stadt	21.817	21.496	21.175
Bremervörde, Stadt	18.556	17.993	17.430
Sottrum	14.265	14.216	14.167
Scheeßel	12.750	12.618	12.486
Sittensen	10.878	10.816	10.754
Tarmstedt	10.778	10.634	10.490
Visselhövede, Stadt	10.209	9.851	9.493
Selsingen	9.496	9.669	9.842
Gnarrenburg	9.203	8.872	8.541
Bothel	8.551	8.367	8.183
Fintel	7.393	7.226	7.059
Geestequelle	6.463	6.301	6.139
<b>Landkreis Rotenburg gesamt</b>	<b>162.963</b>	<b>160.941</b>	<b>158.919</b>

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), Hannover 2014

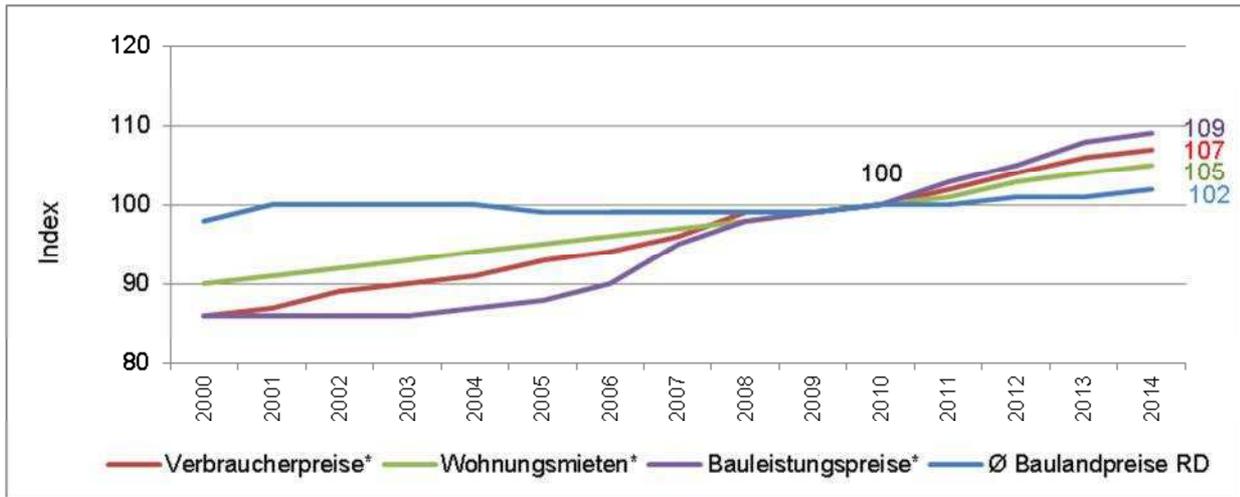


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)

Wie auch im gesamten Bundesgebiet wird sich in den nächsten Jahren/Jahrzehnten der Anteil der älteren Bevölkerung deutlich erhöhen. Dieser demografische Wandel wird nicht ohne Auswirkung auf den Immobilienmarkt bleiben. Wie bereits jetzt erkennbar wird sich der Trend zum Wohnen in zentralen Lagen und kleinen altersgerechten Wohneinheiten weiter fortsetzen.

### 3.3 Wirtschaftliche Entwicklung

Für die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sind die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten wie Konjunkturverlauf sowie Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen von Bedeutung.

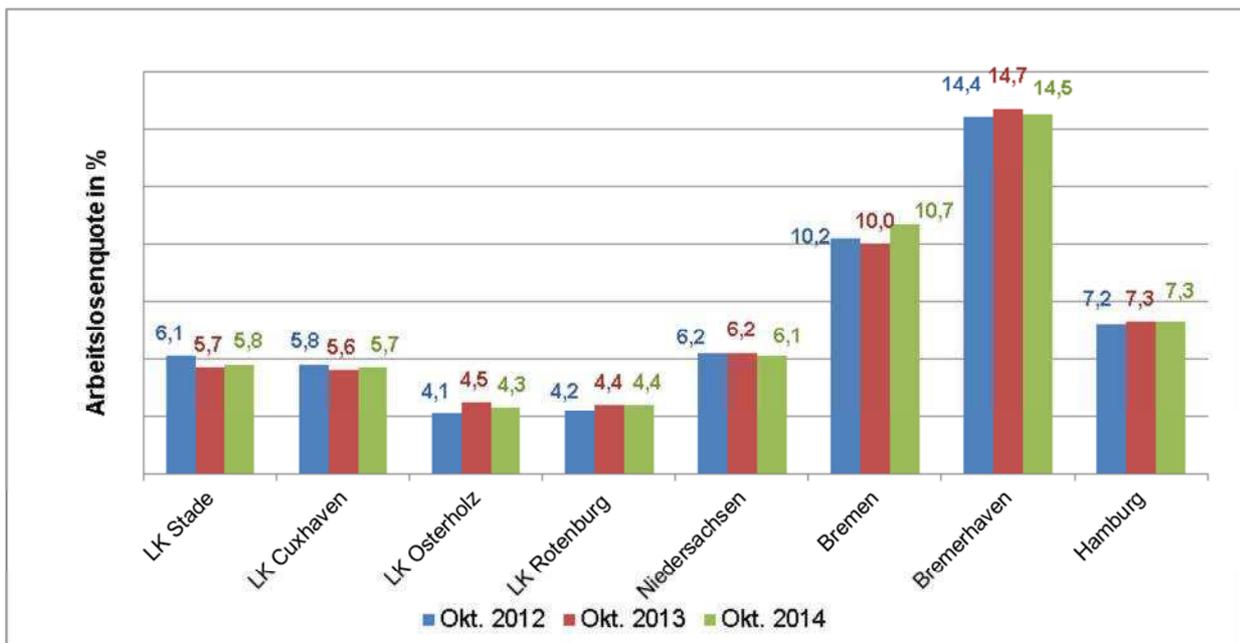


\*(Quelle: www.destatis.de)

Die seit Ende der 1990er Jahre stagnierende, zeitweise rückläufige Baukonjunktur hat sich in den vergangenen sechs Jahren erholt. Seither verzeichnen die Bauordnungsbehörden im Sektor des individuellen Wohnungsbaues wieder steigende Baugenehmigungen. Dabei hat sich das Bauen in den vergangenen Jahren verteuert. Der Baupreisindex ist seit 2006 auch aufgrund der sich stufenweise verschärfenden gesetzlichen Energieinsparauflagen und –normen deutlich angestiegen.

Andererseits bewegen sich die Zinsen für Geldanlagen und Hypothekarkredite seit ca. zehn Jahren bis heute auf historischen Tiefstständen. Für Bauwillige bestehen damit auch weiterhin günstige Rahmenbedingungen.

Die Entwicklung des örtlichen Grundstücksmarktes ist ferner mit der Entwicklung des regionalen Arbeitsmarktes sowie den allgemeinen Preisentwicklungen verwoben. Die Entwicklung der Arbeitslosenquote ist der nachfolgenden Grafik zu entnehmen.



(Quelle: Bundesagentur für Arbeit)

Im Folgenden wird die Entwicklung des örtlichen Grundstücksmarktes teilweise in Differenzierung nach Teilmärkten und Teilregionen dargestellt.

## 4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf sind im Berichtszeitraum insgesamt 10.312 Verträge über entgeltliche Eigentumsübertragungen von bebauten und unbebauten Grundstücken zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat gegenüber dem Vorjahr um 2,0% abgenommen. Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt 5.240 ha für 1,26 Milliarden € umgesetzt.

Landkreis	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Cuxhaven	3.585	-2%	↓	365	-6%	↓	2.466	+5%	↑
Osterholz	1.572	-3%	↓	189	-8%	↓	647	+5%	↑
Stade	2.966	-1%	↓	445	+4%	↑	824	-20%	↓
Rotenburg (Wümme)	2.189	-3%	↓	258	+3%	↑	1.303	-36%	↓

Der Geldumsatz wird vorrangig durch den Handel mit bebauten Grundstücken beeinflusst, der Flächenumsatz durch den Handel mit landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes Land, Rohbau- und Bauerwartungsland)
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst den Bereich von Einfamilienhäusern über Mehrfamilienhäuser, bis zu Gewerbeobjekten und sonstigen bebauten Grundstücken
- **Wohnungs- und Teileigentum:** Gebäude, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungseigentum oder Teileigentum aufgeteilt sind
- **land- und forstwirtschaftliche Flächen:** Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind. In dieser Grundstücksart werden neben Ackerland, Grünland und Wald auch ganze Höfe, Sonderkulturen, Heide und Moor erfasst
- **Gemeinbedarfsflächen:** Unbebaute Grundstücke, die bereits für öffentliche Zwecke genutzt werden und auch künftig der Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten sind, wie Straßen, Grünanlagen, Flächen für die Ent- und Bewässerung sowie für Ent- und Versorgungseinrichtungen
- **Sonstige Flächen:** Alle bisher noch nicht berücksichtigten Grundstücke, wie Abbauflächen, private Grünanlagen, Wasserflächen usw. werden hier aufgeführt

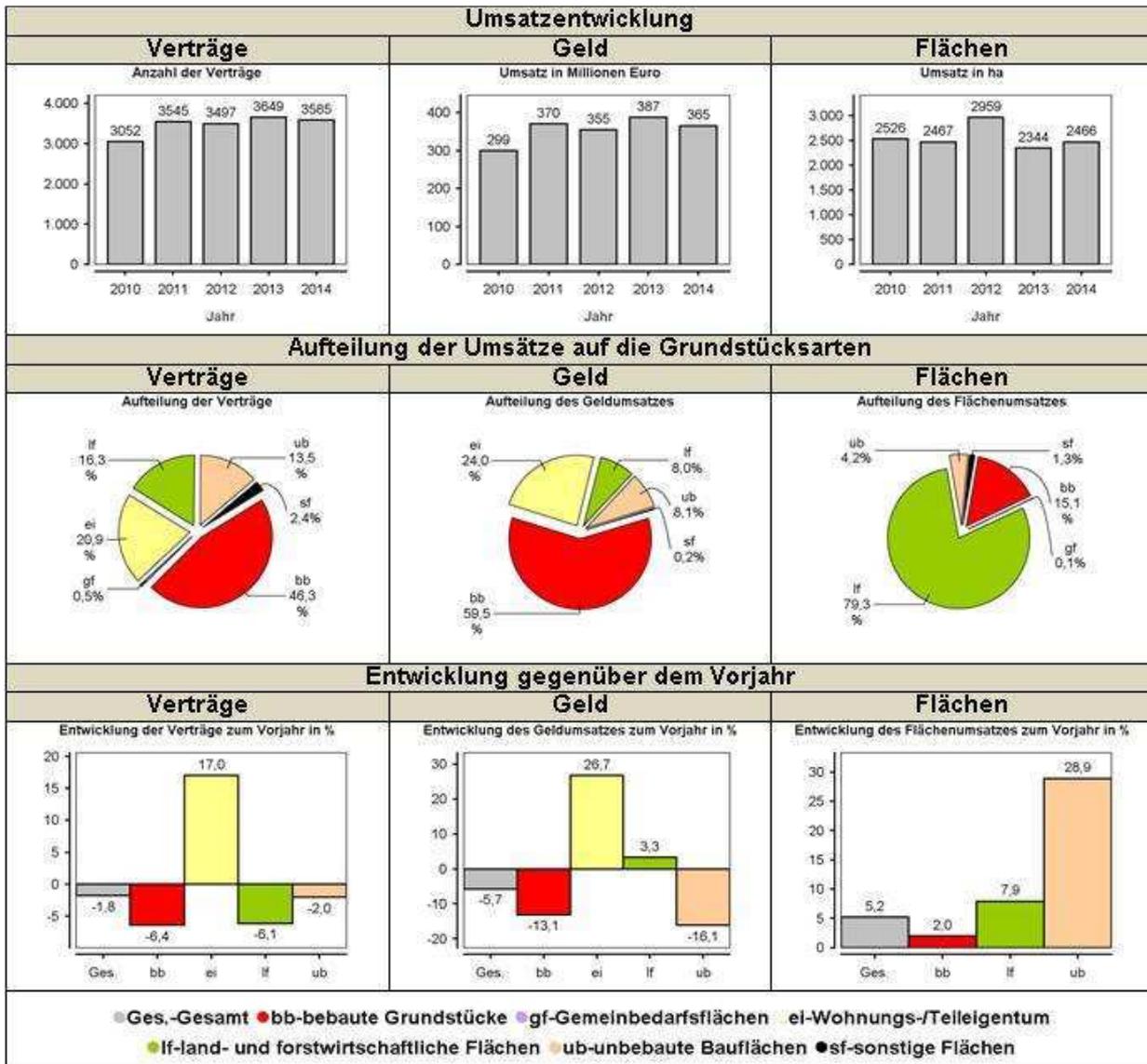
In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

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 detailliertere Aussagen.

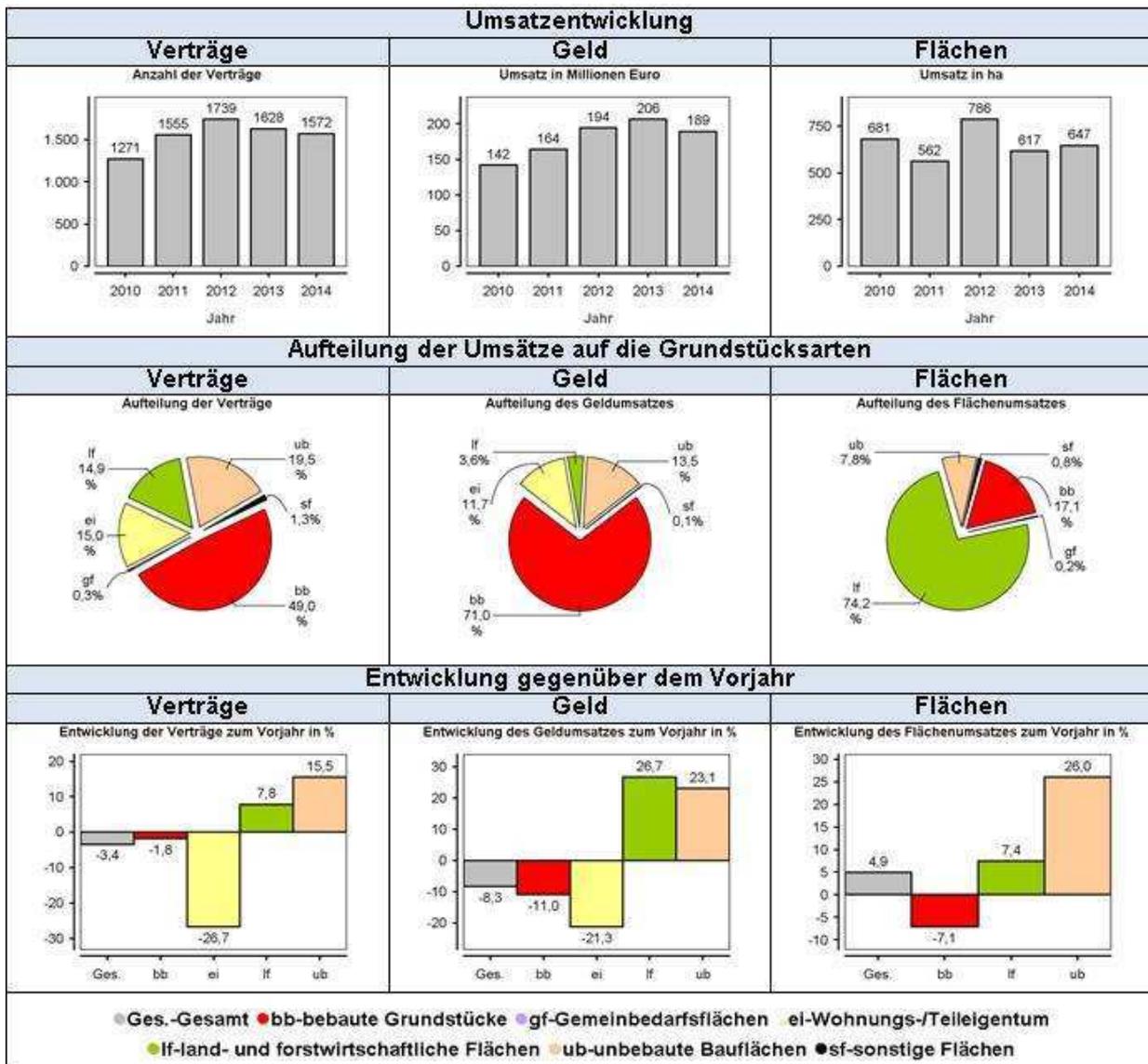
### 4.1 Umsatzentwicklungen

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten fünf Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.

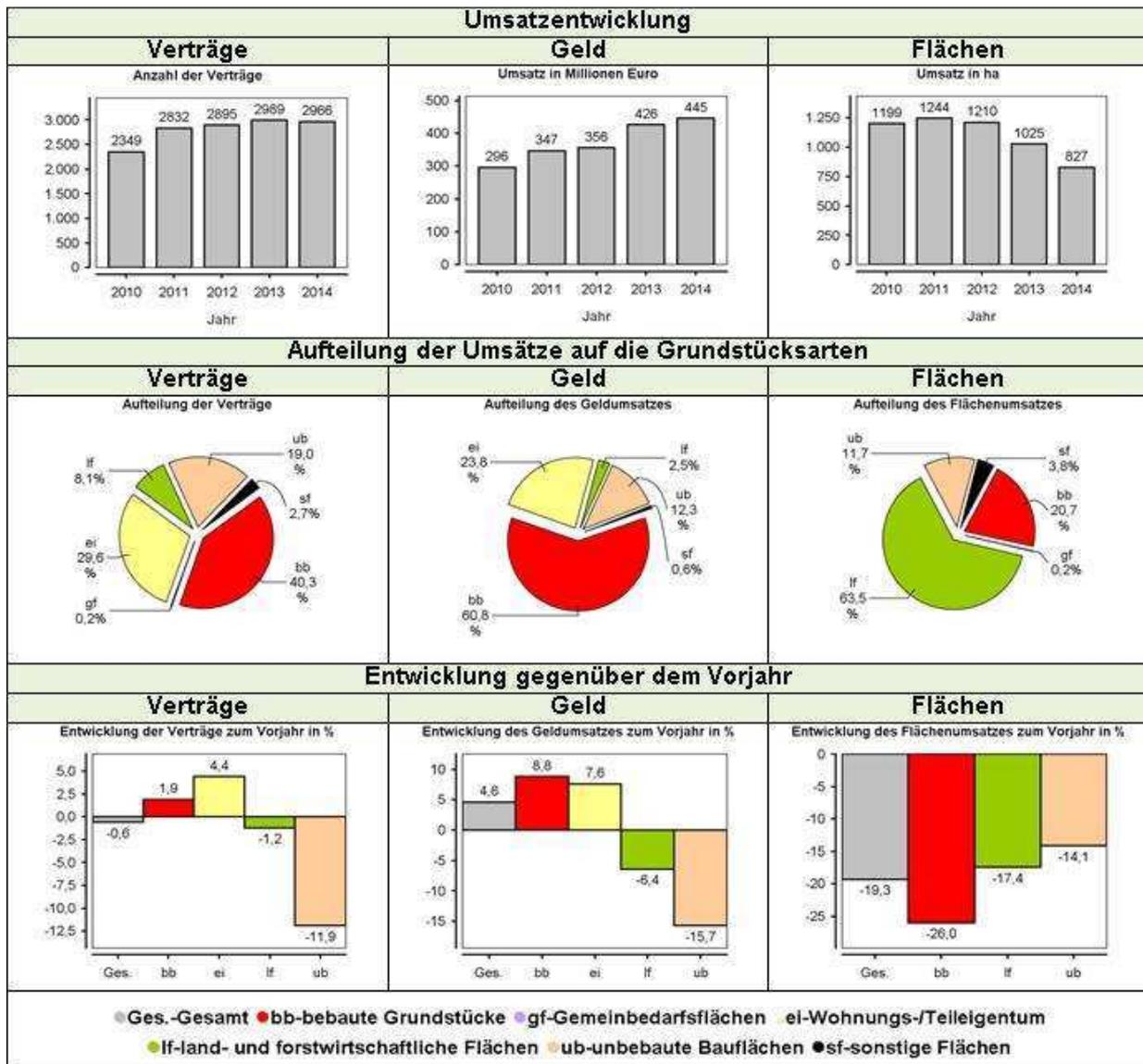
#### 4.1.1 Landkreis Cuxhaven



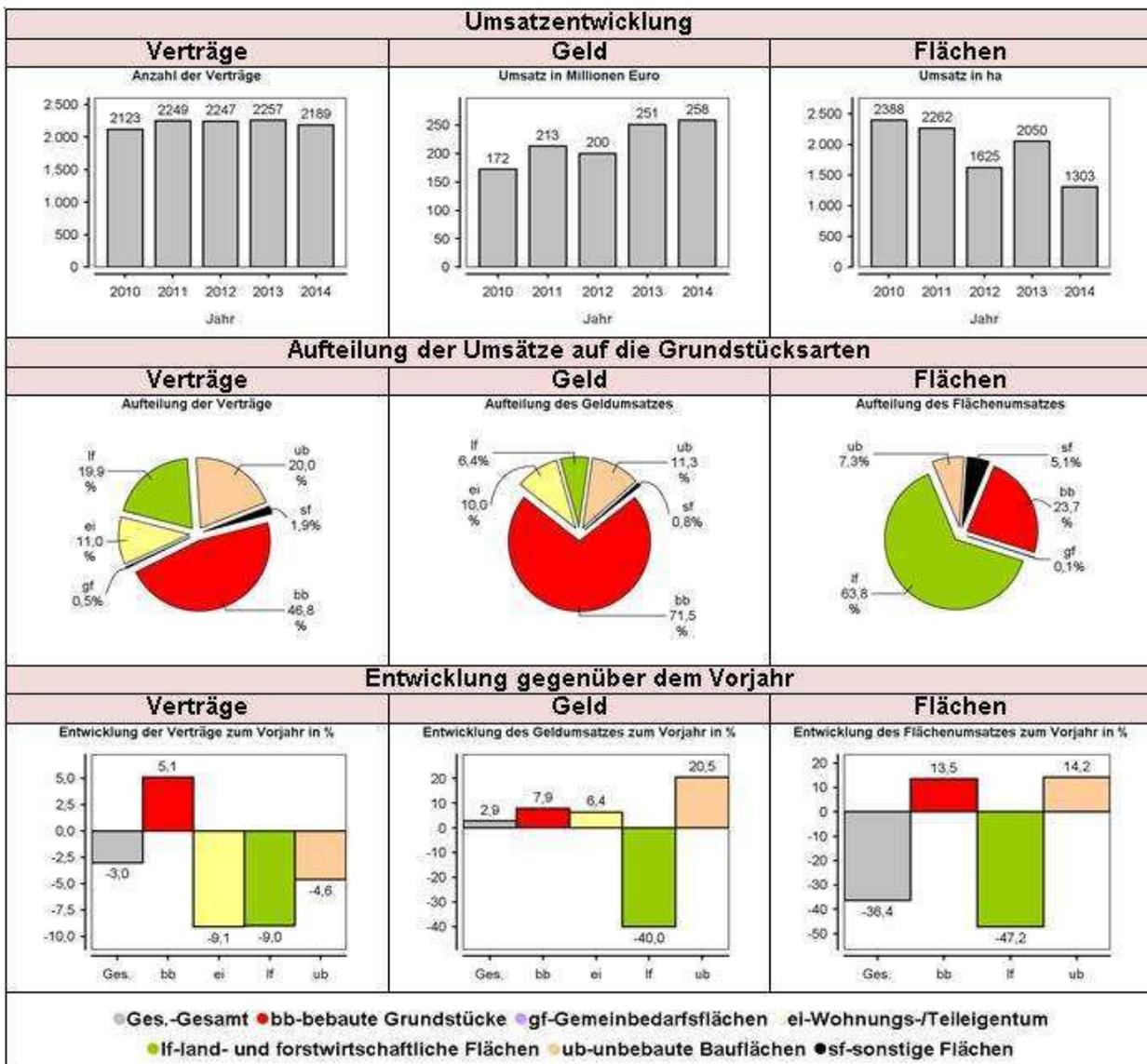
4.1.2 Landkreis Osterholz



4.1.3 Landkreis Stade



4.1.4 Landkreis Rotenburg (Wümme)



## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

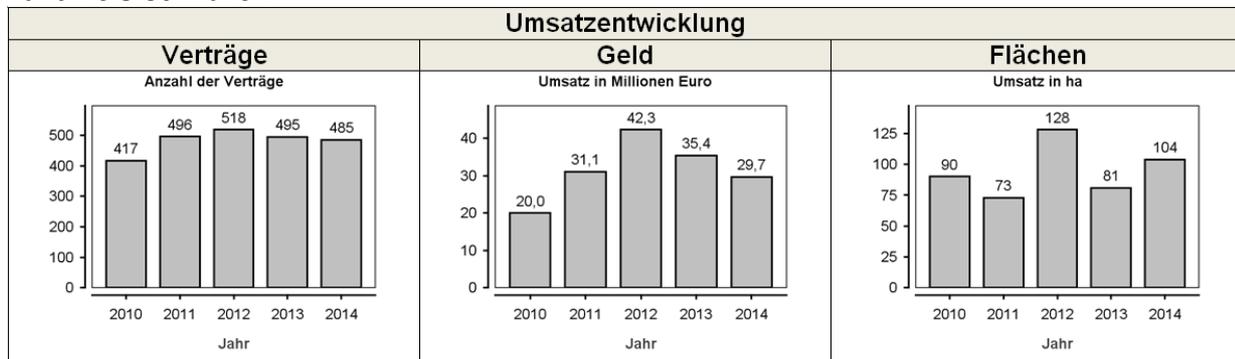
Die Kauffälle über unbebaute Baulandflächen werden im Folgenden nach der Art der künftigen Nutzung der Fläche unterteilt. Die überwiegende Zahl betrifft im Berichtsgebiet Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und Gewerbebauland. Für andere Nutzungen vorgesehene Baulandflächen, z.B. für den Geschosswohnungsbau oder für eine geschäftliche Nutzung in Ortszentren, werden relativ 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 daher die Entwicklungen gegenüber dem Vorjahr nur bedingt aussagefähig.

Die Kommunen der Region bemühen sich durch intensive Bauleitplanung und durch Aufstellung von Innenbereichssatzungen, ein umfangreiches Angebot an Bauland bereit zu stellen. In nahezu allen Regionen stehen somit ausreichend Bauplätze sowohl in neuen Baugebieten als auch in den historisch gewachsenen Ortslagen zur Verfügung.

Die Umsatzentwicklung der zurückliegenden 5 Jahre ist den nachfolgenden Grafiken zu entnehmen.

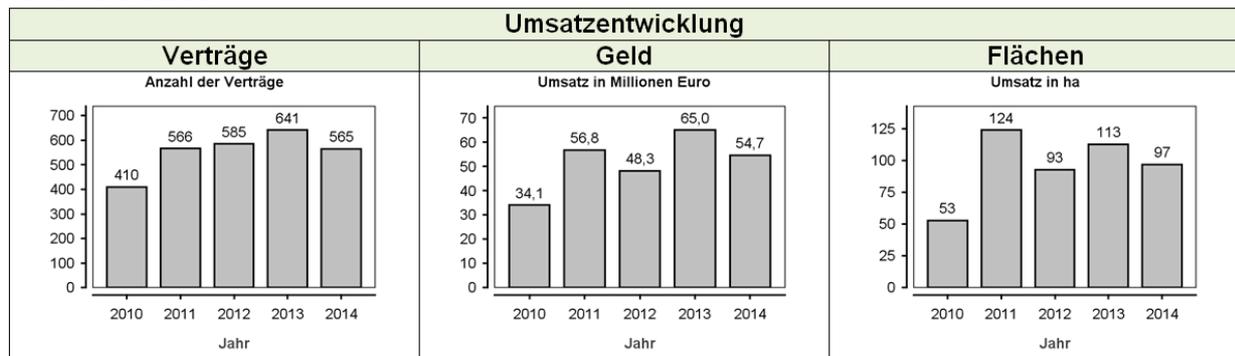
#### Landkreis Cuxhaven



#### Landkreis Osterholz



#### Landkreis Stade



**Landkreis Rotenburg (Wümme)**



Der überwiegende Anteil der Kauffälle (rd. 90%) bezieht sich dabei auf die Wohnbaugrundstücke (individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau). Der Anteil des gewerblichen und sonstiges Baulandes liegt im Mittel bei rd. 10%.

Der Teilmarkt „Bauland“ wird im Folgenden weiter unterteilt in Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, für die gewerbliche Nutzung und für sonstige Zwecke, z. B. Geschosswohnungsbau und Bauland für öffentliche Zwecke.

Landkreis	Wohnbauland			Gewerbliches Bauland			Sonstige Bauland		
	Verträge im Berichts-jahr	Aufteil-ung	Verände-rung zum Vorjahr	Verträge im Berichts-jahr	Aufteil-ung	Verände-rung zum Vorjahr	Verträge im Berichts-jahr	Aufteil-ung	Verände-rung zum Vorjahr
Cuxhaven	429	89%	0%	36	7%	-3%	20	4%	-33%
Osterholz	281	91%	+16%	20	7%	-5%	5	2%	+150%
Stade	517	91%	-11%	43	8%	-7%	5	1%	-67%
Rotenburg (Wümme)	375	86%	-4%	35	8%	-19%	27	6%	+17%

## 5.2 Individueller Wohnungsbau

### 5.2.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres im Vergleich zum Vorjahr 2013 für selbstständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus differenziert nach Gemeinden und Samtgemeinden ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

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 Cuxhaven

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Stadt Cuxhaven	33	34	1.031	1.103	101	69
Stadt Langen	45	33	840	860	59	57
SG Am Dobrock	8	14	912	946	31	30
SG Bederkesa	8	34	893	902	39	35
SG Börde Lamstedt	14	8	1.172	1.135	23	20
SG Hagen	14	20	1.167	1.202	34	32
SG Hemmoor	20	23	1.144	859	35	39
SG Land Hadeln	56	16	712	1.086	56	31
SG Land Wursten	27	25	768	855	41	41
Gemeinde Beverstedt	21	22	1.047	1.112	32	31
Gemeinde Loxstedt	14	29	955	1076	36	44
Gemeinde Nordholz	16	16	939	854	41	35
Gemeinde Schiffdorf	26	52	967	1.113	53	59
<b>Landkreis Cuxhaven</b>	<b>318</b>	<b>326</b>	<b>919</b>	<b>1.028</b>	<b>51</b>	<b>45</b>

#### Landkreis Osterholz

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Stadt Osterholz-Scharmb.	73	29	768	1075	100	85
Gemeinde Grasberg	26	20	778	1015	77	65
SG Hambergen	20	13	1.018	923	39	36
Gemeinde Lilienthal	20	37	841	946	114	125
Gemeinde Ritterhude	18	18	948	693	99	97
Gemeinde Schwanevede	35	50	771	716	87	91
Gemeinde Worpswede	19	20	1.209	1.050	58	55
<b>Landkreis Osterholz</b>	<b>211</b>	<b>187</b>	<b>865</b>	<b>898</b>	<b>86</b>	<b>87</b>

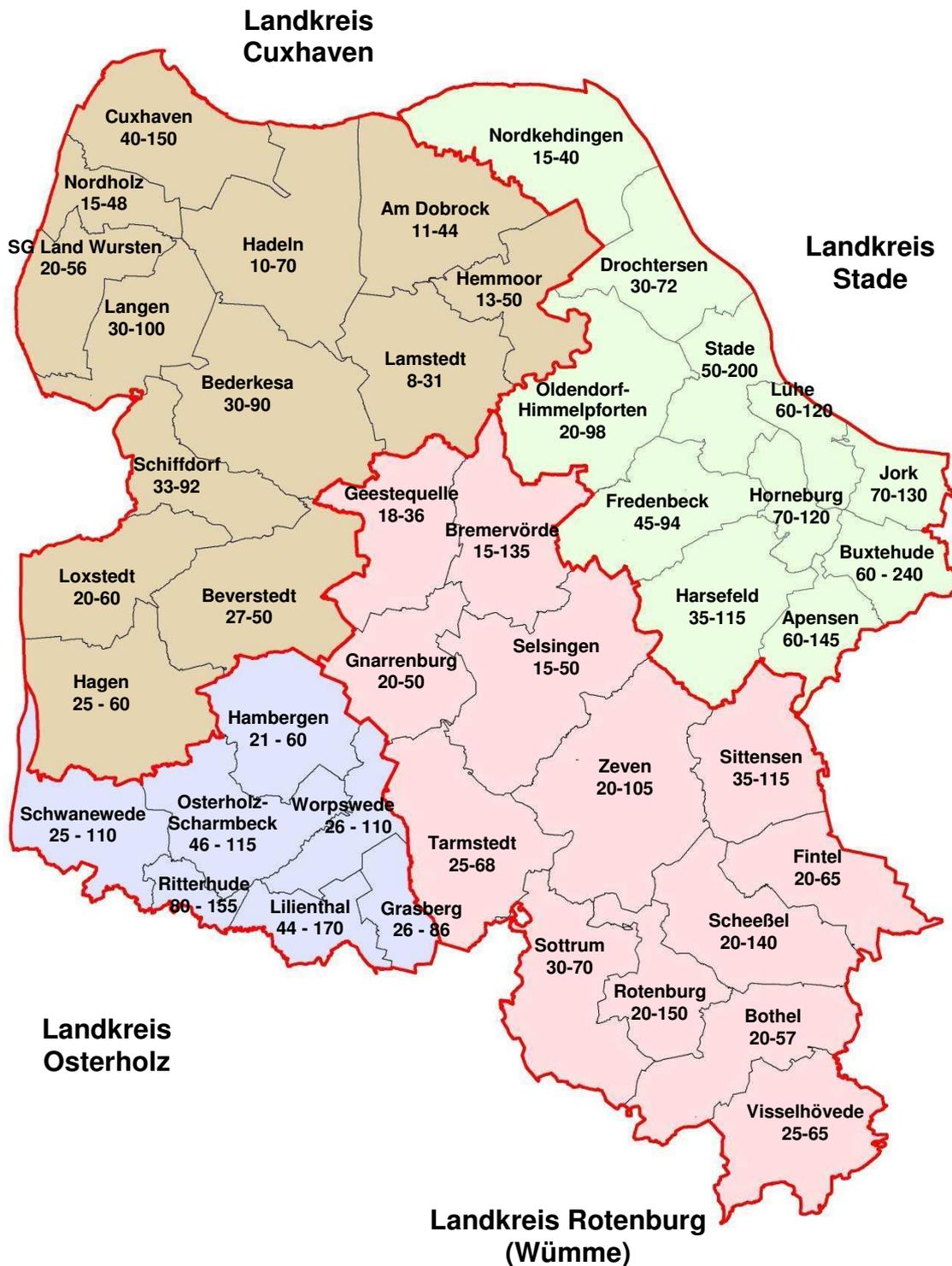
**Landkreis Stade**

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Hansestadt Stade	26	81	684	712	110	110
Stadt Buxtehude	63	9	657	782	210	171
SG Nordkehdingen	10	12	846	732	29	28
Gemeinde Drochtersen	27	19	698	831	68	45
SG Oldendorf-Himmelpforten	45	63	754	770	85	66
SG Fredenbeck	24	32	773	885	80	67
SG Harsefeld	69	87	882	769	115	117
SG Apensen	43	53	629	650	154	146
SG Horneburg	27	52	771	734	121	109
SG Lühe	22	21	678	815	97	91
Gemeinde Jork	10	18	810	708	102	100
<b>Landkreis Stade</b>	<b>366</b>	<b>446</b>	<b>730</b>	<b>740</b>	<b>110</b>	<b>98</b>

**Landkreis Rotenburg (Wümme)**

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
SG Geestquelle	15	13	1.137	1.164	34	29
Stadt Bremervörde	22	29	906	987	67	68
Gemeinde Gnarrenburg	17	15	1.214	902	37	38
SG Selsingen	18	15	996	859	38	30
SG Tarmstedt	28	23	912	977	59	50
SG Zeven	47	45	953	915	63	63
SG Sittensen	27	32	957	1.008	68	73
SG Fintel	16	11	928	1.059	50	54
SG Sottrum	10	21	1.513	988	38	54
Stadt Rotenburg (Wümme)	12	33	927	708	111	103
Gemeinde Scheeßel	21	17	876	875	80	82
SG Bothel	16	18	1.083	1.041	34	39
Stadt Viselhövede	13	9	1.110	853	34	41
<b>Landkreis Rotenburg (Wümme)</b>	<b>262</b>	<b>281</b>	<b>1.004</b>	<b>936</b>	<b>57</b>	<b>61</b>

In der nachfolgenden Übersicht sind die durchschnittlichen Bodenrichtwertspannen (€/m<sup>2</sup>) für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen der einzelnen Gemeinden und Samtgemeinden dargestellt.

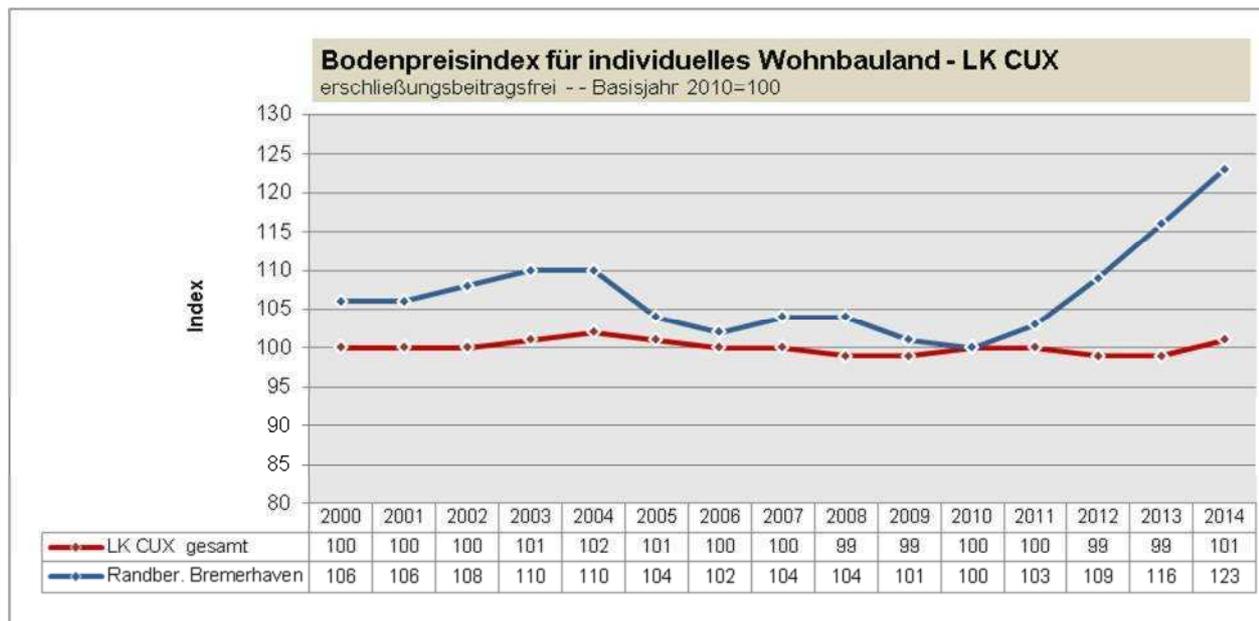


### 5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

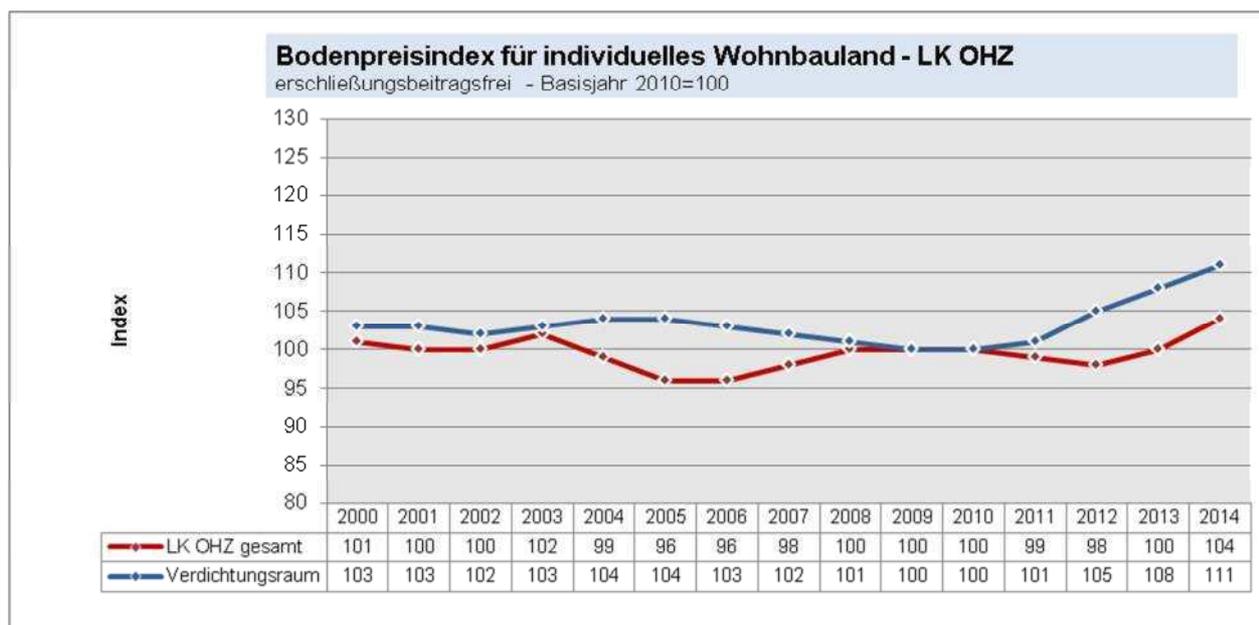
Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2010 mit dem Index 100 für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind jeweils zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf nutzungsreife Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand. Die Indexwerte für das Jahr 2014 sind aufgrund der späteren Berücksichtigung weiterer Kaufpreise vorläufig, und wurden unter Anwendung einer gleitenden Mittelbildung abgeleitet.

#### Landkreis Cuxhaven

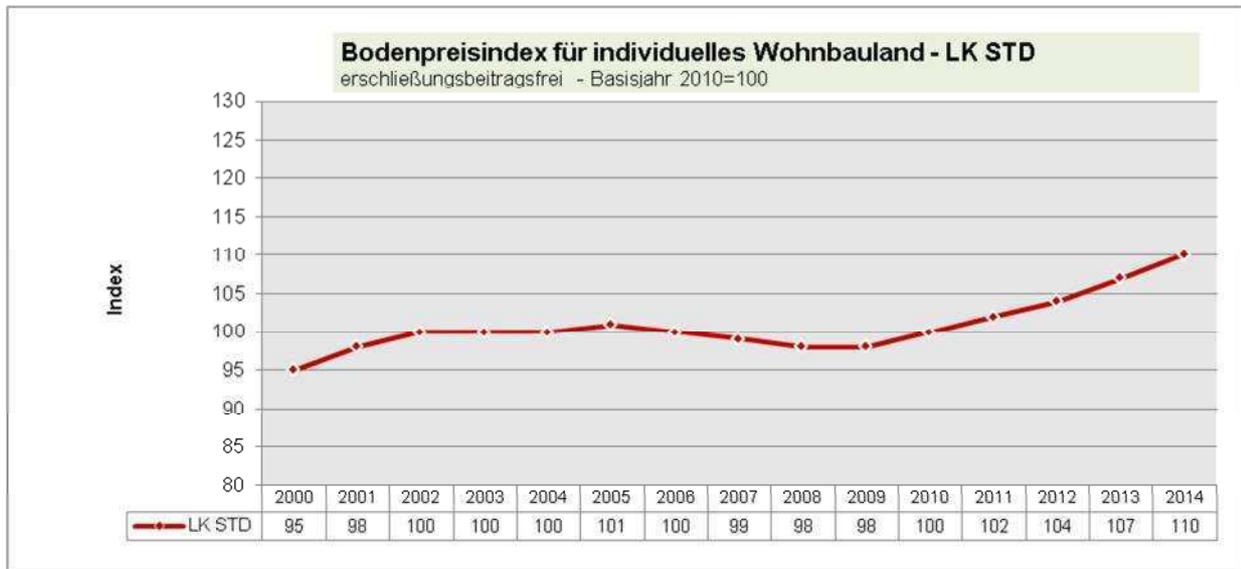


#### Landkreis Osterholz

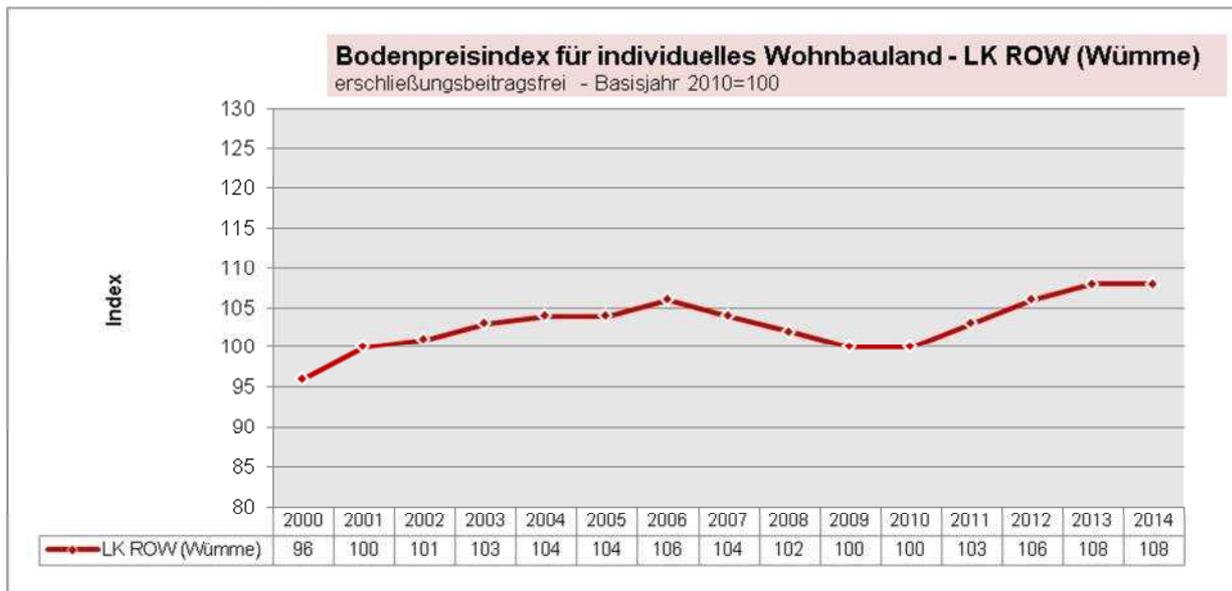


**Verdichtungsraum (Südkreis):** Gemarkungen Lilienthal, Schwanewede, Beckedorf, Löhnhorst, Leuchtenburg, Neuenkirchen, Ritterhude, Platjenwerbe, Ihlpohl, Werschenrege, Lesumstotel, Stendorf, Osterholz-Scharmbeck, Scharmbeckstotel, Pennigbüttel

**Landkreis Stade**



**Landkreis Rotenburg (Wümme)**



**Beispiel zur Verwendung der Indexreihen**

Der Kaufpreis für ein Baugrundstück im Landkreis Rotenburg (Wümme) liegt im Jahr 2014 bei 80 €/m<sup>2</sup>. Welcher Preis hätte sich im Jahr 2001 ergeben ?

Index im Jahr 2014: 108      Index im Jahr 2001: 100

Bodenwert 2001 : 80 €/m<sup>2</sup> : 108 x 100 = rd. **74 €/m<sup>2</sup>**



### 5.3 Geschosswohnungsbau

Der Geschosswohnungsbau ist im Elbe-Weser-Raum von untergeordneter Bedeutung. So sind wie auch in den zurückliegenden Jahren nur wenige Verkäufe derartiger Bauflächen zu verzeichnen.

#### 5.3.1 Preisniveau

Wohnbaugrundstücke, die gemäß Bauleitplanung mehrgeschossig bebaut werden können, erzielen nur in sehr wenigen Einzelfällen höhere Preise als Bauplätze des individuellen eingeschossigen Wohnungsbaus. Vereinzelt werden auch niedrigere Preise gezahlt oder die zulässige bauliche Ausnutzung wird nicht ausgeschöpft. Faktoren zur Umrechnung der Baulandpreise bei unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung können in den vier Landkreisen nicht empirisch abgeleitet werden.

#### 5.3.2 Preisentwicklung und Umrechnungskoeffizienten

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

### 5.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses wurden im Berichtsjahr 2014 insgesamt 134 Verträge über den Eigentumsübergang an gewerblichen Bauflächen registriert. Der Flächenumsatz betrug rund 85 ha, der Geldumsatz rd. 19,5 Mio. €.

Landkreis	Anzahl		Geldumsatz in Mio €		Flächenumsatz (in 1.000 m <sup>2</sup> )	
	Berichtsjahr	Veränderung zum Vorjahr	Berichtsjahr	Veränderung zum Vorjahr	Berichtsjahr	Veränderung zum Vorjahr
Cuxhaven	36	-3%	3,9	-67%	16	-16%
Osterholz	20	-5%	2,0	-18%	14	+45%
Stade	43	-7%	7,7	-49%	27	+35%
Rotenburg (Wümme)	35	-19%	5,9	+75%	25	+37%

#### 5.4.1 Preisniveau

Die folgenden Angaben betreffen selbstständig nutzbare Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung. Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen wurden nicht in die Auswertung einbezogen.

Landkreis	Anzahl		Mittlere Größe (in m <sup>2</sup> )		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> €)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Cuxhaven	18	18	5.750	3.900	16	23
Osterholz	10	8	4.690	3.460	37	60
Stade	21	29	5.650	5.100	38	31
Rotenburg (Wümme)	11	14	5.490	7.200	18	14

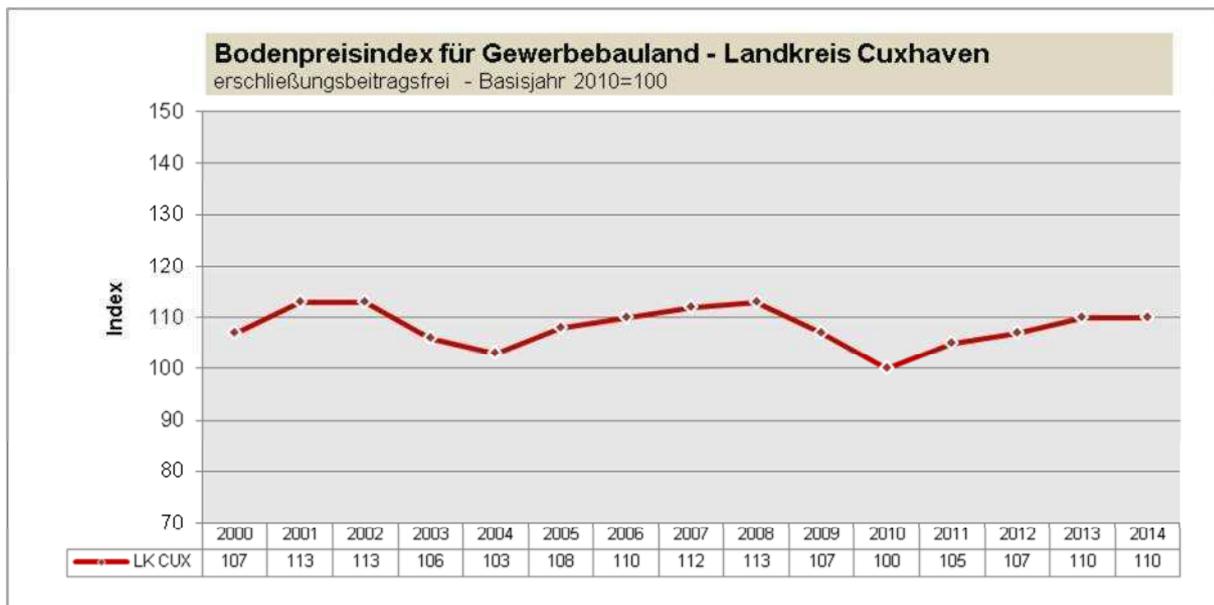
### 5.4.2 Preisentwicklung

Gewerbe- und Industrieflächen werden überwiegend von den Kommunen angeboten, die mit niedrigen Preisen einen Anreiz zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe bieten. Der Handel unterliegt daher nicht immer dem freien Grundstücksmarkt. Über Jahre ist ein weitgehend stabiles Preisniveau erkennbar. Nur im Landkreis Stade ist seit 2010 ein Trend nach oben zu erkennen. Einzelpreise orientieren sich daneben am jeweiligen wirtschaftlichen Interesse des Investors und erreichen in Ortslagen teilweise auch Wohnbaulandniveau.

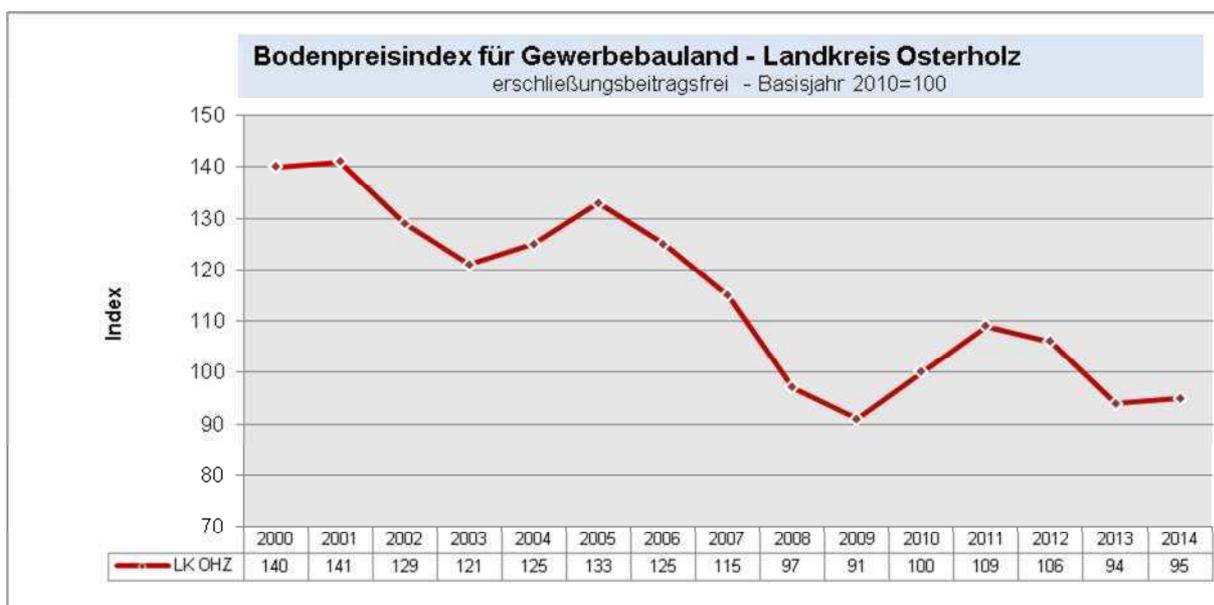
Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Die Reihen sind mit dem Basisjahr 2010 (= 100) getrennt für die Landkreise ermittelt worden. Die Indexreihen sind jeweils auf den 01.07. des jeweiligen Jahres und auf baureife Gewerbeflächen in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand bezogen. Die Indexwerte für das Jahr 2014 sind aufgrund der späteren Berücksichtigung weiterer Kaufpreise vorläufig.

#### Landkreis Cuxhaven



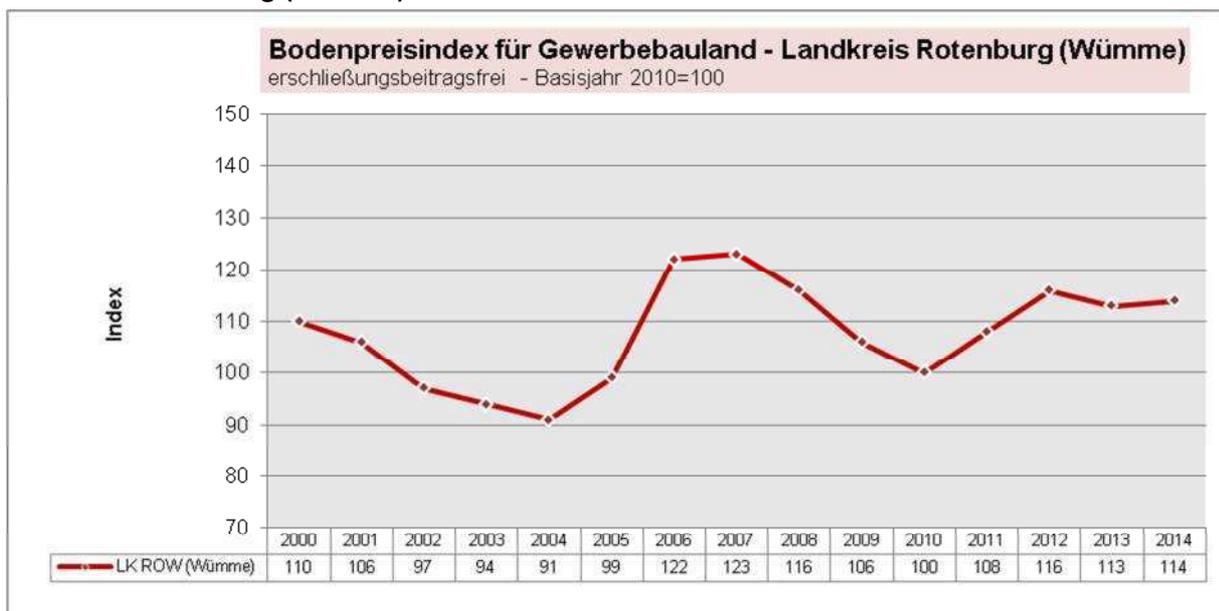
#### Landkreis Osterholz



**Landkreis Stade**



**Landkreis Rotenburg (Wümme)**



## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

**Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 Immobilienwertverordnung), 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 Baugesetzbuchs 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

Bauerwartungsland und Rohbauland werden als „**werdendes Bauland**“ bezeichnet und zusammen ausgewertet, da die Übergänge vom Bauerwartungsland zum Rohbauland vielfach fließend sind. Derartige Flächen werden in der Regel von den Kommunen oder Baurägern als Brutto-Bauland (einschl. der später nicht vermarktbar Verkehrs- und Grünflächen) angekauft. Die meisten Ankäufe erfolgen dabei zu einem Zeitpunkt, zu dem die Planungen soweit fortgeschritten sind, dass eine Bebauung der Flächen mit hoher Sicherheit zu erwarten ist.

Die Preise für derartige Flächen hängen ab von individuell abzuschätzenden Rahmenbedingungen, vorrangig von dem örtlichen Baulandpreisniveau, von der zu erwartenden Höhe der Erschließungskosten, von dem zu erwartenden Flächenverhältnis des künftig vermarktbar Netto-Baulandes zur Bruttofläche und von dem Grad der Bauerwartung, d.h. von der zu erwartenden Zeitspanne bis zur tatsächlichen Baureife. Die Aussagekraft von Kaufpreisanalysen für Grundstücke in Baulandvorstufen ist entsprechend eingeschränkt.

In den zurückliegenden 5 Jahren wurden für die Vorstufen des Baulandes über 5.000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße bei 120 Kauffällen folgende Preise registriert:

<b>Wohnbauland</b>	Lagewertniveau €/m <sup>2</sup> (Spanne)	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> (Spanne)	Wertanteil in % des erschließungsbeitrags- freien Bodenwertes (Spanne)
Landkreis Cuxhaven	55 (10 – 150)	14 (4 – 40)	26% (11 - 52)
Landkreis Osterholz	92 (30 – 170)	28 (4 – 80)	30% (9 – 61)
Landkreis Stade	95 (20 – 180)	23 (8 – 52)	25% (8 – 47)
Landkreis Rotenburg	62 (20 – 110)	18 (5 – 37)	29% (13 - 44)

<b>Gewerbebauland</b>	Lagewertniveau €/m <sup>2</sup> (Spanne)	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> (Spanne)	Wertanteil in % des erschließungsbeitrags- freien Bodenwertes (Spanne)
Landkreis Cuxhaven	22 (12 - 30)	9,10 (5,00 – 14,50)	41% (25% - 50%)
Landkreis Stade	30 (15 - 60)	9,70 (3,50 – 20,50)	35% (16% - 62%)

In den Landkreisen Osterholz und Rotenburg (Wümme) ist die Anzahl der Kauffälle für eine Auswertung zu gering.

Das gezahlte Preisniveau für „werdendes Wohnbauland“ liegt auf Grundlage dieser nach Landkreisen getrennten Auswertung derzeit im Mittel bei 25 bis 30% des Wertes der baureifen, erschließungsbeitragsfreien Wohnbauflächen, bei gewerbliche genutzten Bauflächen bei 35 bis 41%.

## 5.6 Sonstiges Bauland

### Bebaute Wohngrundstücke im Außenbereich

Die bauliche Nutzung von Grundstücken im Außenbereich ist im Baugesetzbuch im § 35 geregelt. Außenbereich im Sinne des Bauplanungsrechts sind die Bereiche außerhalb der qualifiziert beplanten Gebiete und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Danach sind im Außenbereich unter der Voraussetzung, dass öffentliche Belange nicht entgegenstehen, nur so genannte privilegierte Vorhaben, z. B. die Errichtung oder Erweiterung landwirtschaftlicher Betriebe einschl. dazugehöriger Wohnungen, zulässig. Vorhandene bauliche Anlagen dürfen nur unter den im Gesetz aufgezählten Voraussetzungen erweitert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Bei den im Außenbereich liegenden Wohngrundstücken handelt es sich zumeist um Grundstücke einer historischen Splittersiedlung oder um Resthöfe. Die Preise für derartige Grundstücke sind im Wesentlichen abhängig von der allgemeinen Lage, von den Größen der Flächen, die sich auf Grund der räumlichen Lage der Gebäude zueinander ergeben, sowie auch von den jeweiligen individuellen Nutzungsvoraussetzungen.

Die Bodenwerte derart bebauter Grundstücke orientieren sich vielfach an den (Richt-)Werten für Wohnbauland in den benachbarten Ortslagen. Wegen der Abweichungen hinsichtlich der baurechtlichen Gegebenheiten, der Lagemerkmale, und ggf. hinsichtlich der Größe und Erschließungsqualität, sind für die Außenbereichsgrundstücke jedoch im Vergleich zu innerörtlichen Wohngrundstücken grundsätzlich Preisabschläge marktkonform.

Kleinere Wohnbaugrundstücke im Außenbereich werden zu 30 bis 70 % des Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke benachbarter Ortslagen veräußert.

### Größere landwirtschaftliche Hofstellen im Außenbereich

Kaufpreise von größeren, unbebauten landwirtschaftlichen Hofstellen im Außenbereich stehen kaum zur Verfügung. Die nachfolgenden Durchschnittswerte geben einen groben Überblick über das Preisniveau und können als Richtschnur dienen.

Anzahl	Fläche (m <sup>2</sup> ) von - bis	Preis (€ /m <sup>2</sup> )	
		von - bis	Mittl. Kaufpreis
12	1.400 – 4.100	2,00 – 8,26	4,94

Die Preise sind dabei vom Wert des jeweiligen benachbarten Baulandes bzw. der landwirtschaftlichen Nutzflächen, der Grundstücksgröße sowie von den individuellen Nutzungsvoraussetzungen des Erwerbers abhängig. Aussagekräftiger als der absolute Kaufpreis ist daher die Angabe der Wertrelation zu den jeweils benachbarten Bodenrichtwerten.

Im Mittel liegen die gezahlten Kaufpreise für derartige Betriebsflächen zwischen dem Zwei- und dem Achtfachen des Wertniveaus der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker oder Grünland). Im Mittel ergibt sich der Wertfaktor zu 4,5.

Setzt man die Kaufpreise in Beziehung zu den Baulandwerten der Außenbereichszonen, ergeben sich Wertabschläge zwischen 20% und 80% - im Mittel 60%.

Bei noch größeren Flächen ist die über 4.000 m<sup>2</sup> hinausgehende Fläche niedriger zu bewerten. Hier ist üblicherweise von einer Wertigkeit von Gartenland oder von landwirtschaftlicher Nutzfläche auszugehen (s. Abschnitte 6 und 7.1).

**Biogasanlagen**

Die Betriebsflächen der Biogasanlagen befinden sich i.d.R. in den Außenbereichen, umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Folgendes Preisniveau wurde ab dem Jahr 2010 in den Landkreisen Cuxhaven, Stade und Rotenburg (Wümme) registriert:

Landkreis	Anzahl	Preis (€ /m <sup>2</sup> )		Wertfaktor zum Bodenrichtwert Acker	
		von - bis	Mittl. Kaufpreis	von - bis	Mittelwert
Cuxhaven	6	1,50 – 4,26	2,10	1,1 – 3,3	2,1
Stade	11	2,00 – 6,50	3,93	1,5 – 5,3	2,8
Rotenburg	5	1,50 – 7,01	3,60	1,2 – 4,4	2,4

Im Gesamtmittel werden demnach für die Betriebsflächen der Biogasanlagen Kaufpreise gezahlt, die ca. 2,5-fach über dem Bodenrichtwert der umliegenden Ackerflächen liegen.

## **6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen**

### **6.1 Allgemeines**

Der Markt im Elbe-Weser-Raum wird mit einem Anteil von 52% bis 67% dominiert durch den Handel mit Grünland. Ackerflächen sind nur zu 18% im Landkreis Osterholz und bis zu 48% im Landkreis Rotenburg beteiligt. Die übrigen Nutzungen (z. B. Wald, Sonder- und Dauerkulturen, Moor- und Heideflächen, ganze Höfe und nicht differenzierte Nutzungen) sind bezogen auf den Gesamtumsatz von untergeordneter Bedeutung.

Im Elbe-Weser-Raum dominieren die humusarmen Sandböden der durch die Eiszeit geprägten Moränenlandschaft. Die Acker- oder Grünlandzahlen der amtlichen Bodenschätzung liegen hier um 35 Bodenpunkte. In die Geestlandschaft eingebettet sind anmoorige Standorte, auf denen allenfalls eine Grünlandnutzung möglich ist. Im Bereich der Weser und der Elbe liegen dagegen fruchtbare Marschböden mit Acker- und Grünlandzahlen bis zu 80 Bodenpunkten vor.

In den Landkreisen Rotenburg und Stade sind die Verkaufszahlen und Flächenumsätze seit 2010 deutlich rückläufig. Ursache hierfür dürfte nicht ein sinkendes Interesse an landwirtschaftlichen Flächen sondern ein sinkendes Angebot sein.

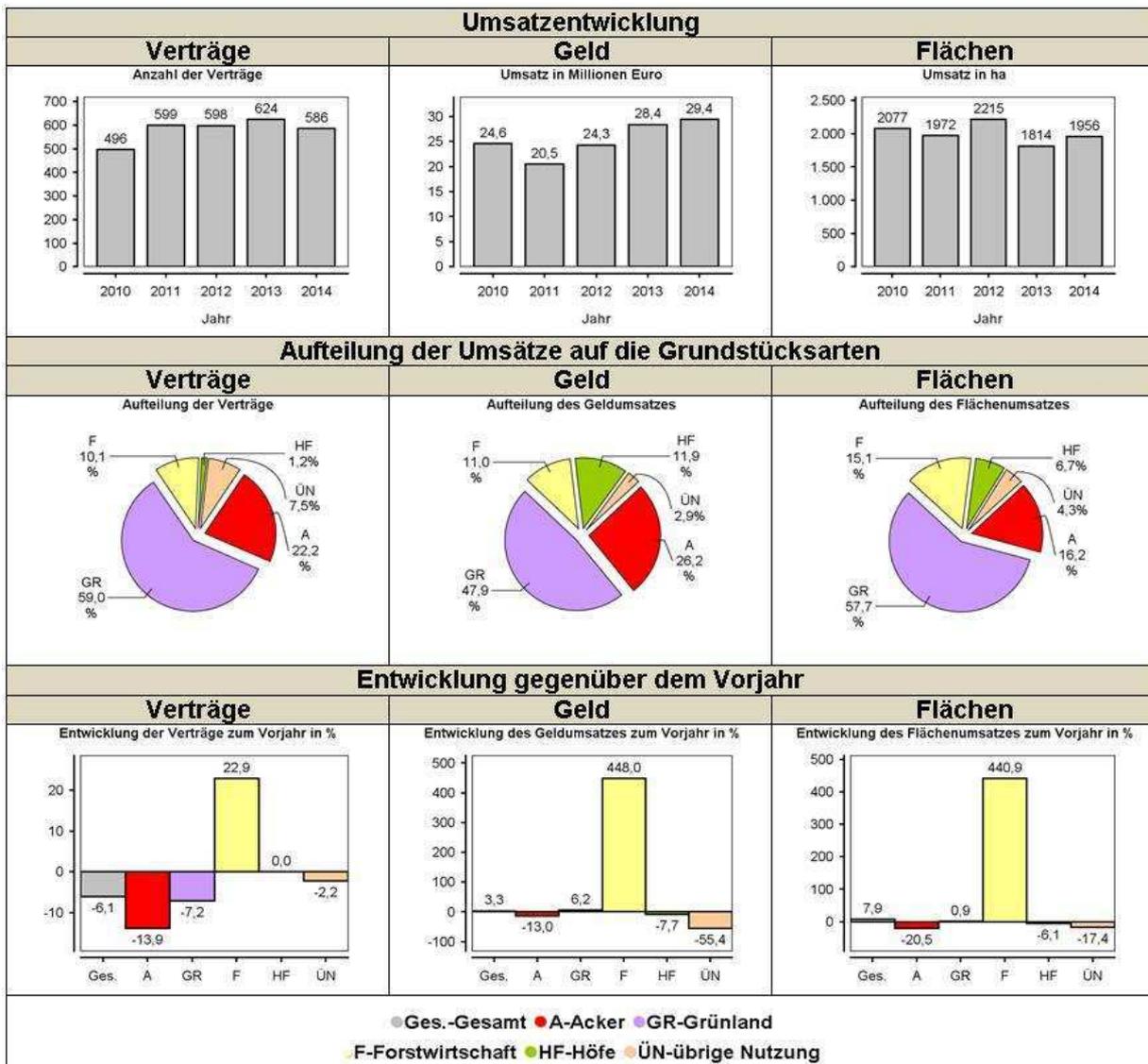
Der aktuelle landwirtschaftliche Grundstücksmarkt ist geprägt durch das Missverhältnis einer ständig wachsenden Nachfrage nach einem nicht vermehrbaren Wirtschaftsgut. Insgesamt ist ein stetiger Anstieg der Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen zu verzeichnen. In den vergangenen 7 Jahren sind die Ackerlandpreise im Landkreis Osterholz um 50%, im Landkreis Cuxhaven um 70% und im Landkreis Stade um 100%. Im Landkreis Rotenburg (Wümme) setzte der Preisanstieg bereits 2005 ein. Seitdem sind hier die Ackerpreise um 200% gestiegen.

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, insbesondere in der Region um Zeven und Bremervörde, geführt hat.

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

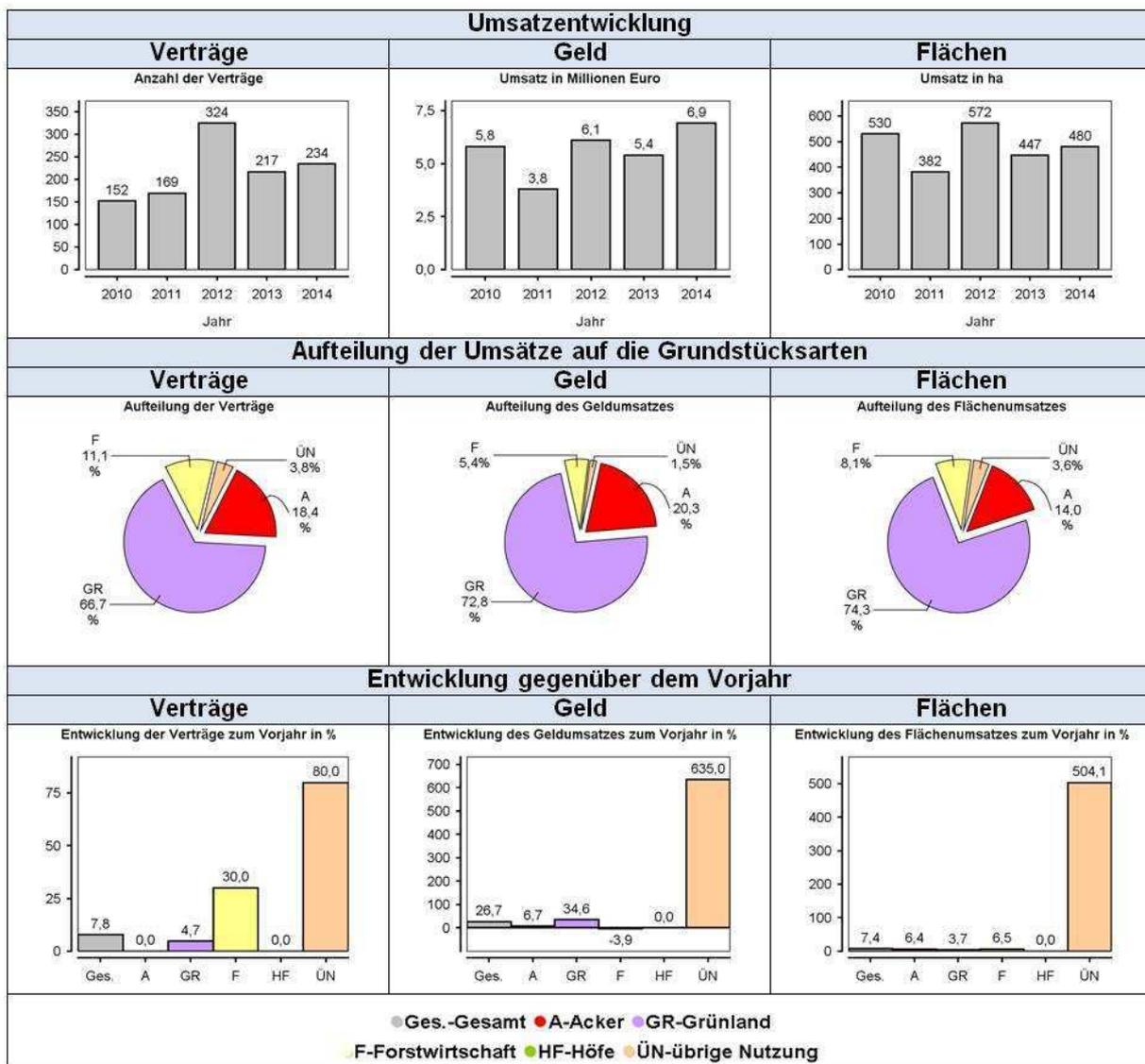
Unter der Rubrik „sonstige Flächen“ sind Geringst- und Ödlandflächen, aber auch Flächen gemischter Nutzung zusammengefasst, sofern der jeweilige Kaufpreis nicht einer einzelnen Nutzung zugeordnet werden kann.

Landkreis Cuxhaven



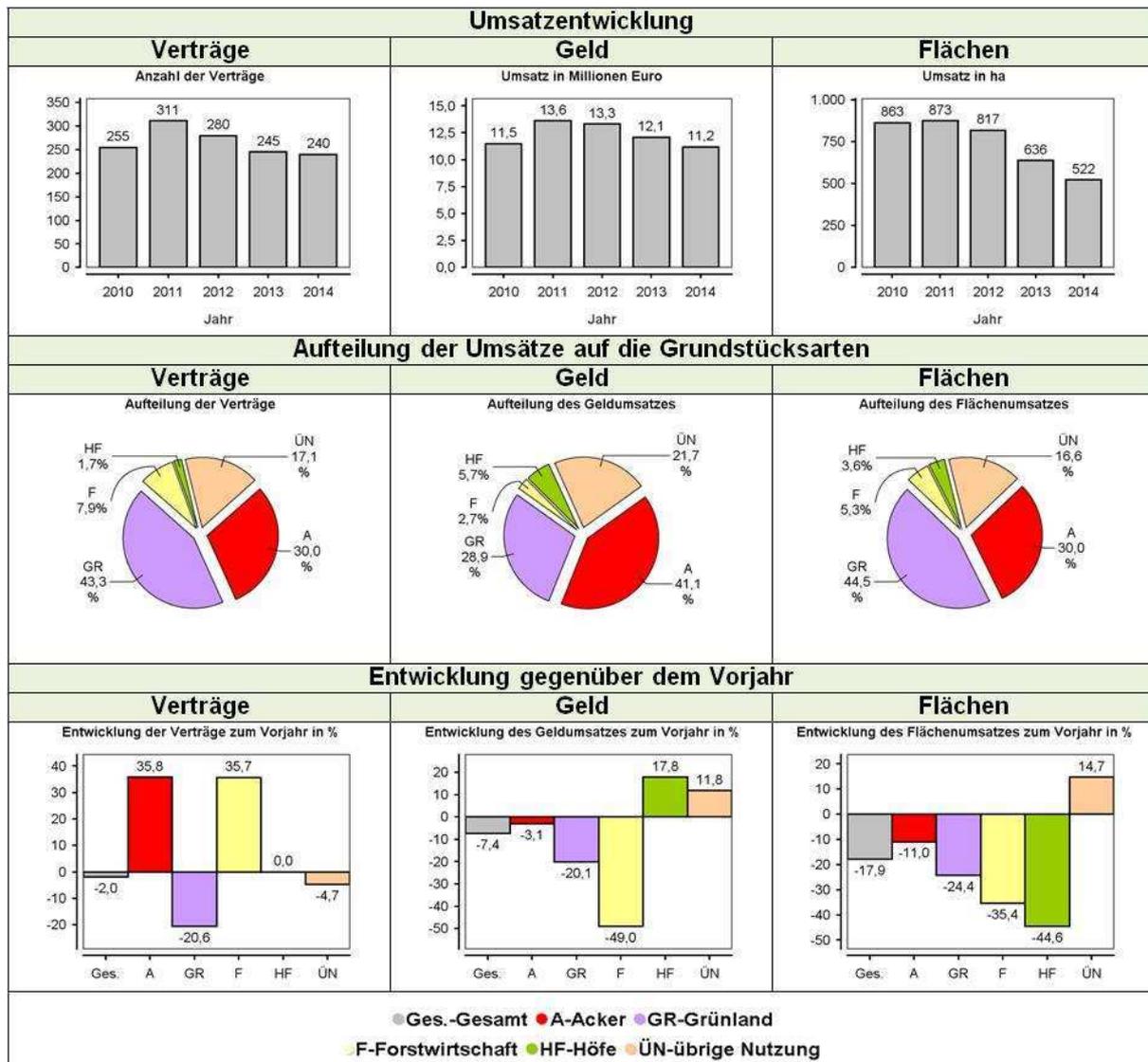
Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge	Flächensummen (ha)	Geldsummen (Mio. €)
Acker	130	316,8	7,7
Grünland	346	1.128,1	14,1
Forst (Wald)	59	295,5	3,2
Höfe	7	132,0	3,5
übrige Nutzungen	44	84,1	0,9
Gesamtsumme	586	1.956,5	29,4

Landkreis Osterholz



Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge	Flächensummen (ha)	Geldsummen (Mio. €)
Acker	43	67,4	1,4
Grünland	156	356,9	5,0
Forst (Wald)	26	39,0	0,4
Höfe	0	-	-
übrige Nutzungen	9	17,1	0,1
Gesamtsumme	234	480,4	6,9

Landkreis Stade



Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge	Flächensummen (ha)	Geldsummen (Mio. €)
Acker	72	156,7	4,6
Grünland	104	232,4	3,2
Forst (Wald)	19	27,5	0,3
Höfe	4	18,9	0,6
übrige Nutzungen	41	86,9	2,5
<b>Gesamtsumme</b>	<b>240</b>	<b>522,4</b>	<b>11,2</b>

Landkreis Rotenburg (Wümme)



Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge	Flächensummen (ha)	Geldsummen (Mio. €)
Acker	207	424,1	11,6
Grünland	141	249,3	3,2
Forst (Wald)	43	52,2	0,5
Höfe	1	15,8	0,2
übrige Nutzungen	43	90,1	1,0
Gesamtsumme	435	831,4	16,5

## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

### 6.2.1 Preisniveau

Das Preisniveau für landwirtschaftliche Nutzflächen ist in den einzelnen Gemeinden unterschiedlich. Dies ist sowohl durch die abweichenden natürlichen Ertragsbedingungen als auch durch die Struktur und Stärke der landwirtschaftlichen Betriebe bedingt.

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen 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 m<sup>2</sup> nicht berücksichtigt worden.

Die nachfolgenden Wertangaben geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Sie stellen die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Acker- und Grünlandflächen gegliedert nach Acker- und Grünlandzahlen für die einzelnen Landkreise dar.

#### Ackerland

Landkreis	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m <sup>2</sup> )	Veränder. gegen- über dem Vorjahr
Cuxhaven	93	2,89	2,26	+ 5,2%
Osterholz	29	1,92	2,20	+ 4,2 %
Stade	49	2,54	2,94	+ 1,7 %
Rotenburg (Wümme)	146	2,38	2,77	+ 19,9%

Landkreis	Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
				Mittel	Spanne
Cuxhaven	bis 40	77	2,70	2,26	0,85 – 4,50
	41 – 60	7	1,98	2,08	0,60 – 4,70
	61 – 80	9	5,21	2,34	0,90 – 3,90
Osterholz	bis 40	24	2,11	2,15	1,23 – 3,20
	41 – 60	3	0,60	2,23	1,70 – 3,00
	61 – 80	2	1,70	2,66	2,38 – 2,95
Stade	bis 40	36	2,31	3,07	1,20 – 5,68
	41 – 60	9	2,93	2,60	1,74 – 4,00
	61 – 80	4	3,66	2,48	1,97 – 3,50
Rotenburg (Wümme)	bis 40	146	2,38	2,77	0,67 – 5,00

#### Grünland

Landkreis	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m <sup>2</sup> )	Veränder. gegen- über dem Vorjahr
Cuxhaven	225	3,31	1,25	+ 10,6 %
Osterholz	93	2,85	1,43	+ 8,3 %
Stade	77	2,64	2,30	+ 5,9 %
Rotenburg (Wümme)	107	1,93	1,26	+ 12,5 %

Landkreis	Ackerzahl	Anzahl	Mittl. Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
				Mittel	Spanne
Cuxhaven	bis 40	134	3,09	1,18	0,19 – 8,00
	41 – 60	57	4,12	1,26	0,22 – 6,75
	61 – 80	29	2,87	1,50	0,50 – 3,20
	größer 81	5	2,67	1,50	0,95 – 2,25
Osterholz	bis 40	67	3,16	1,36	0,04 – 3,50
	41 – 60	23	2,22	1,63	0,80 – 3,05
	61 – 80	3	0,81	1,55	1,55 – 1,55
Stade	bis 40	46	2,47	1,21	0,45 – 2,50
	41 – 60	24	2,47	1,25	0,70 – 1,89
	61 – 80	7	4,39	1,36	1,00 – 1,60
Rotenburg (Wümme)	bis 40	100	1,94	1,26	1,00 – 1,70
	41 – 60	7	1,87	1,26	0,39 – 2,50

**Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau in den einzelnen Regionen**

Landkreis Cuxhaven	Ackerland in €/m <sup>2</sup>	Grünland in €/m <sup>2</sup>	Grünland-Moor in €/m <sup>2</sup>
Stadt Cuxhaven	1,90	1,30	--
Stadt Langen	2,10	1,35	0,90
SG Am Dobrock	1,75	1,20	0,80
SG Bederkesa	2,55	1,50	1,25
SG Börde Lamstedt	2,60	1,50	1,10
SG Hagen	2,10	1,25	0,95
SG Hemmoor	1,95	1,25	0,80
SG Land Hadeln	1,75	1,15	--
SG Land Wursten	2,05	1,55	1,15
Gemeinde Beverstedt	2,30	1,30	1,10
Gemeinde Loxstedt	2,20	1,15	0,90
Gemeinde Nordholz	2,00	1,55	0,60
Gemeinde Schiffdorf	2,40	1,15	1,20

Landkreis Osterholz	Ackerland in €/m <sup>2</sup>	Grünland in €/m <sup>2</sup>
Stadt Osterholz-Scharmbeck	2,10	1,90
Gemeinde Grasberg	2,35	1,45
SG Hambergen	2,00	1,10
Gemeinde Lilienthal	1,90	1,35
Gemeinde Ritterhude	2,50	2,30
Gemeinde Schwanewede	2,00	1,40
Gemeinde Woppswede	2,00	1,20

<b>Landkreis Stade</b>	<b>Ackerland in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Grünland in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Grünland-Moor in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Obstanbau in €/m<sup>2</sup></b>
Hansestadt Stade	3,00	1,40	1,05	--
Stadt Buxtehude	2,90	1,45	1,25	--
SG Nordkehdingen	2,25	1,30	0,95	--
Gemeinde Drochtersen	2,25	1,35	0,95	--
SG Oldendorf - Himmelpforten	2,40 / 2,80	1,40 / 1,45	0,90 / 0,95	--
SG Fredenbeck	3,10	1,40	0,80	--
SG Harsefeld	3,50	1,60	0,95	--
SG Apensen	3,35	1,30	1,00	--
SG Horneburg	3,15	1,50	0,95	--
SG Lühe	--	--	--	2,60 – 3,85
Gemeinde Jork	--	--	--	2,90 – 4,75

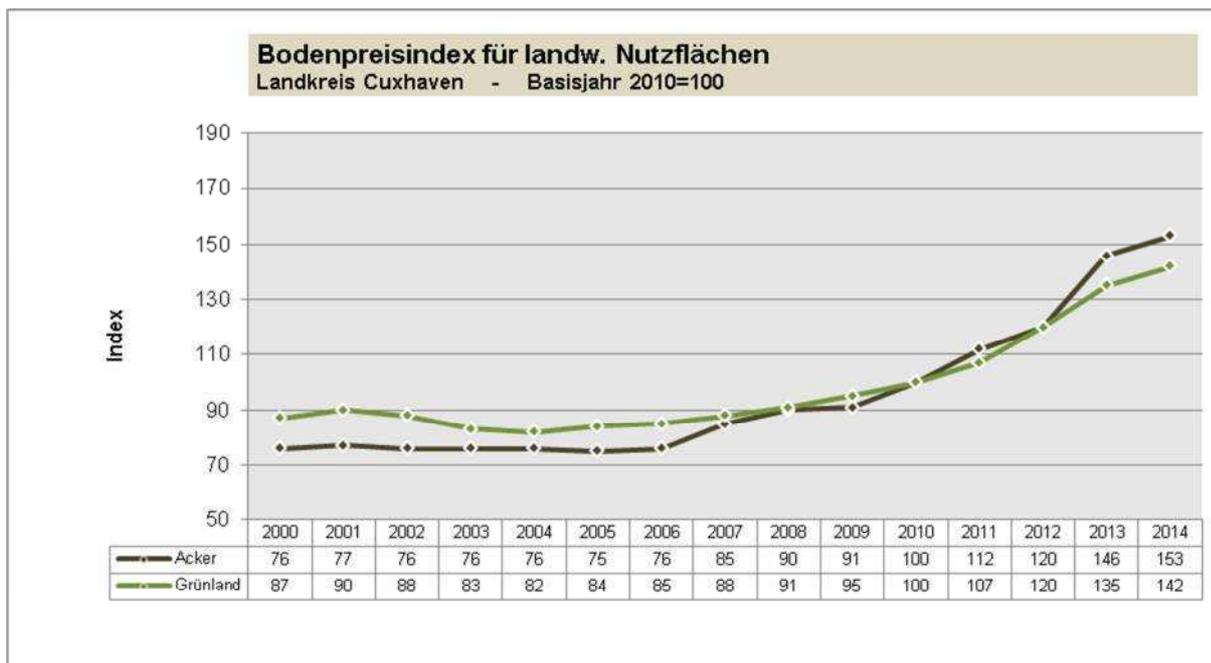
<b>Landkreis Rotenburg (Wümme)</b>	<b>Ackerland in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Grünland in €/m<sup>2</sup></b>
Stadt Bremervörde	2,80	1,15
Stadt Rotenburg (Wümme)	1,70	1,00
Stadt Visselhövede	2,60	1,30
SG Bothel	2,10	1,15
SG Fintel	1,75	1,00
SG Geestequelle	2,45	1,40
SG Selsingen	2,85	1,20
SG Sittensen	3,00	1,20
SG Sottrum	2,70	1,30
SG Tarmstedt	2,90	1,30
Tarmstedt „Moor“	2,20	1,20
SG Zeven	3,30	1,15
Gemeinde Gnarrenburg	2,20	1,00
Gemeinde Scheeßel	2,30	1,10

### 6.2.2 Preisentwicklung

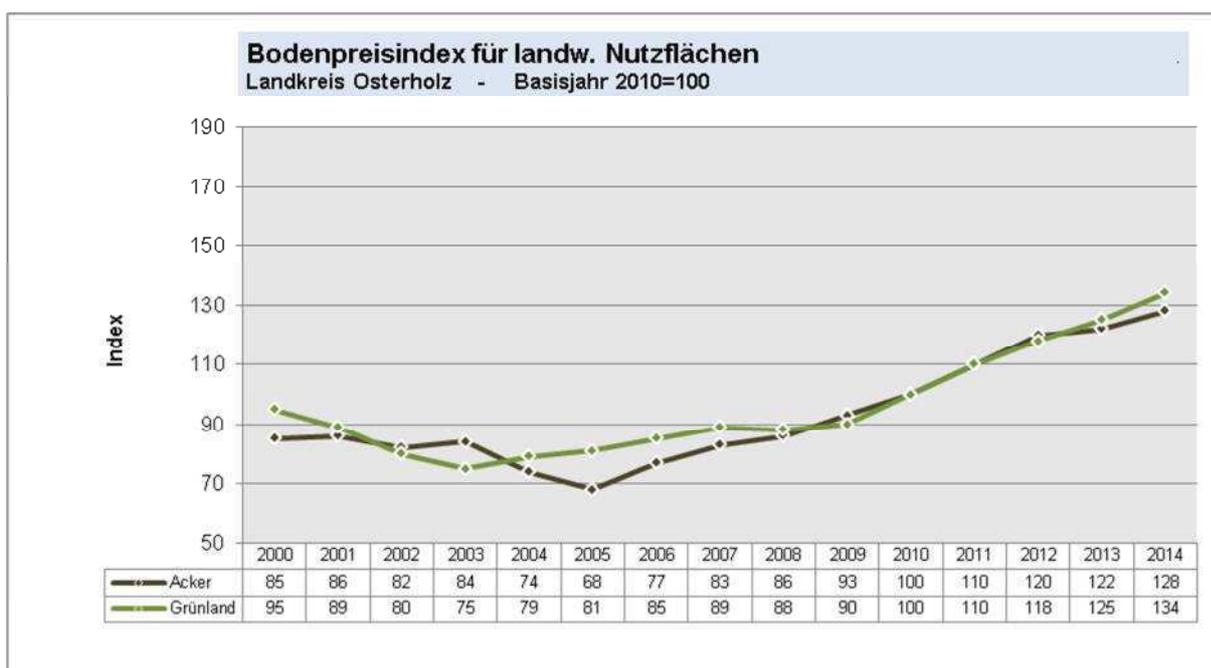
Der Trend zu steigenden Preisen hat sich auch im Jahr 2014 fortgesetzt. Insbesondere für Ackerland in Regionen mit Biogas-Standorten sind die Kaufpreise weiter angestiegen. Die Entwicklung der Grundstückspreise über einen längeren Zeitraum lässt sich durch Indexreihen anschaulich darstellen. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Durch eine umfangreiche mengenstatistische Auswertung wurde der Grundstücksmarkt der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke in der gesamten Region näher untersucht.

Die folgenden Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2010, mit dem Index 100. Die Indexzahlen beziehen sich auf den 01.07. des jeweiligen Jahres. Sie werden mittels Regressionsberechnungen und gleitender Mittelbildung jeweils unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Vor- und des Folgejahres ermittelt. Daher sind die Zahlen für das Jahr 2014 vorläufig.

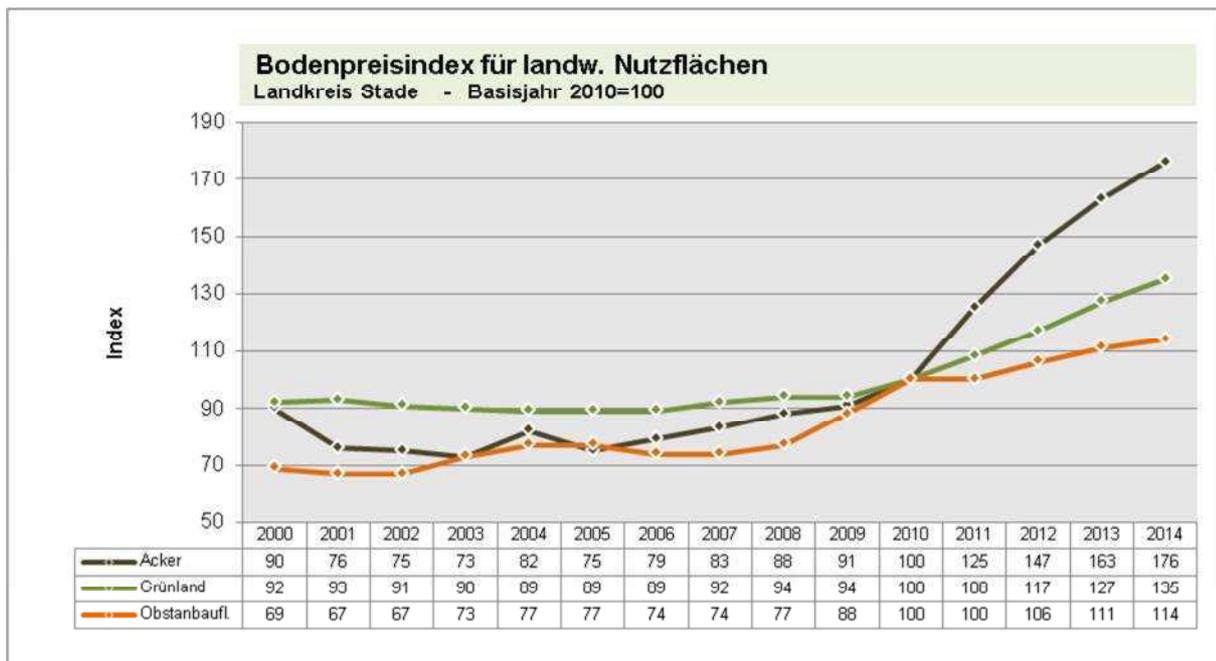
#### Landkreis Cuxhaven



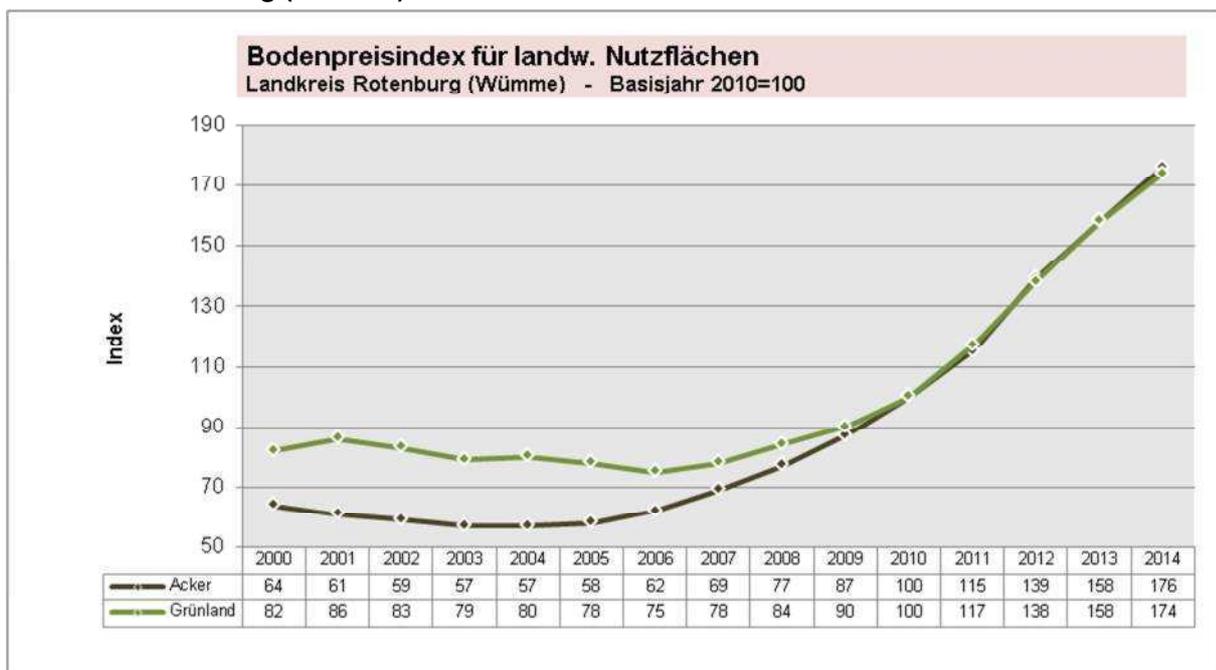
#### Landkreis Osterholz



**Landkreis Stade**



**Landkreis Rotenburg (Wümme)**



**Beispiel zur Verwendung der Indexreihen**

Der Kaufpreis für eine Ackerfläche im Landkreis Rotenburg (Wümme) liegt im Jahr 2014 bei 2,10 €/m<sup>2</sup>.  
Wie hoch wäre der Preis im Jahre 2011 gewesen?

Index im Jahr 2014: 176  
Index im Jahr 2011: 115

Bodenwert 2011: 2,10 €/m<sup>2</sup> : 176 x 115 = **1,37 €/m<sup>2</sup>**

### 6.3 Höfe

In den vier Landkreisen Cuxhaven, Osterholz, Stade und Rotenburg wurden im Jahr 2014 insgesamt 8 Verkäufe von landwirtschaftlichen Höfen (Flächen größer 3 ha einschließlich zugehörigem Gebäudebestand) registriert. Es ergaben sich folgende Umsatzzahlen:

Jahr	Anzahl	Fläche in ha	Geldumsatz in Mio €	Mittlerer Vergleichspreis in (€/m <sup>2</sup> )
2013	9	343,1	8,09	2,36
2014	8	149,6	4,10	2,74

Im Falle der Aufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebes werden die einzelnen landwirtschaftlichen Nutzflächen auch häufig als Stückländereien getrennt von der Hofstelle (Resthof) veräußert.

### 6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

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

In der Regel beziehen sich die Preise auf forstwirtschaftliche Fläche mit aufstehendem Baumbestand. Dieser hat i.d.R. nicht unerheblichen Einfluss auf den jeweiligen Kaufpreis.

Im hiesigen Raum mit unterdurchschnittlichen Bestandswerten werden diese nur in äußerst 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.

Die nachfolgenden Wertangaben beziehen sich auf forstwirtschaftliche Flächen größer 0,5 ha inkl. Holzbestand unterschiedlicher Art und Nutzung.

Die Entwicklung der mittleren Kaufpreise zeigt in diesem Marktsegment in den vergangenen fünf Jahren einen Preisanstieg an.

#### Landkreis Cuxhaven

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen						
Art	Jahr	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )	Spanne €/m <sup>2</sup>	
					von	bis
Laub- u. Mischwald	2010	11	1,4	0,78	0,36	1,24
	2011	7	2,1	0,76	0,28	1,46
	2012	18	9,1	1,03	0,30	3,50
	2013	11	9,1	1,12	0,26	3,23
	2014	15	8,3	1,08	0,30	1,96
5-Jahreswerte		<b>62</b>	<b>6,0</b>	<b>0,95</b>	<b>0,26</b>	<b>3,50</b>
Nadelwald	2010	7	3,2	0,54	0,14	1,04
	2011	14	2,6	0,72	0,26	2,05
	2012	7	2,1	0,93	0,58	1,39
	2013	9	2,8	1,03	0,26	1,65
	2014	6	2,4	1,64	0,61	2,54
5-Jahreswerte		<b>43</b>	<b>2,6</b>	<b>0,97</b>	<b>0,14</b>	<b>2,54</b>

## Landkreis Stade

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen						
Art	Jahr	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )	Spanne €/m <sup>2</sup>	
					von	bis
Laub- Nadel u. Mischwald	2010	7	5,6	0,61	0,18	1,00
	2011	6	1,4	0,64	0,39	1,00
	2012	5	3,3	0,95	0,24	1,84
	2013	5	6,9	1,44	1,00	2,08
	2014	5	3,9	1,11	0,54	1,78
<b>5-Jahreswerte</b>		<b>28</b>	<b>4,2</b>	<b>0,95</b>	<b>0,18</b>	<b>2,08</b>

## Landkreis Osterholz

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen						
Art	Jahr	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )	Spanne €/m <sup>2</sup>	
					von	bis
Laub- Nadel u. Mischwald	2010	7	3,8	0,79	0,57	0,99
	2011	10	1,5	0,82	0,36	1,42
	2012	11	2,7	1,15	0,65	2,45
	2013	13	2,2	1,06	0,33	2,70
	2014	9	1,8	0,99	0,35	1,80
<b>5-Jahreswerte</b>		<b>50</b>	<b>2,4</b>	<b>0,96</b>	<b>0,33</b>	<b>2,45</b>

## Landkreis Rotenburg (Wümme)

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen						
Art	Jahr	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )	Spanne €/m <sup>2</sup>	
					von	bis
Laub- u. Mischwald	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
	2014	13	1,6	1,20	0,50	2,80
<b>5-Jahreswerte</b>		<b>69</b>	<b>1,6</b>	<b>0,95</b>	<b>0,10</b>	<b>3,26</b>
Nadelwald	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
	2014	25	1,1	1,17	0,11	3,00
<b>5-Jahreswerte</b>		<b>137</b>	<b>2,0</b>	<b>1,02</b>	<b>0,11</b>	<b>3,75</b>

### 6.5 Heide, Ödland, Unland, Geringstland

In der nachfolgenden Tabelle sind die Preisspannen der letzten fünf Jahre und die daraus resultierenden Mittelwerte dargestellt:

Landkreis	Anzahl	Flächen (m²)	Preis (€/m²)	
			von - bis	Mittl. Kaufpreis
Cuxhaven	84	2.550 – 82.000	0,06 – 1,20	0,33
Osterholz	15	1.500 – 271.100	0,06 – 0,90	0,45
Stade	28	1.400 – 232.600	0,20 – 1,00	0,50
Rotenburg (Wümme)	75	2.500 – 132.900	0,10 – 1,00	0,39

### 6.6 Obstanbauflächen

Das Alte Land im Landkreis Stade ist das größte zusammenhängende Obstanbaugebiet Nordeuropas. Mit einer Obstanbaufläche von ca. 10.000 ha, auf der der Apfelanbau mit etwa 90 % vorherrscht, werden jährlich rd. 250.000 Tonnen Äpfel, Birnen, Süß- und Sauerkirschen, sowie Pflaumen und Zwetschen geerntet.

Hier werden die höchsten Preise für die Landwirtschaftlichen Nutzflächen im Landkreis Stade gezahlt – der Bodenrichtwert für die Obstanbauflächen liegt in der Gemeinde Jork derzeit bei 4,75 €/m².

Aber auch in den übrigen Regionen des Landkreises gewinnt der Obstanbau immer mehr an Bedeutung. Die Kaufpreise derartiger Flächen orientieren sich dabei im Wesentlichen am Wertniveau der umliegenden Ackerflächen.

Der Gutachterausschuss hat daher aus 45 Kaufpreisen des Landkreises Stade und 15 des Landkreises Cuxhaven das Wertverhältnis zwischen dem Kaufpreis und dem jeweiligen Bodenrichtwert für Ackerland gebildet.

Als Ergebnis zeigt sich, dass für Obstanbauflächen Preise gezahlt werden, die je nach Größe mehr oder weniger deutlich über den Ackerlandpreisen liegen. Folgende Faktoren können in Abhängigkeit von der Flächengröße als Anhalt für eine Wertanpassung dienen:

Flächengröße:	1 ha	2 ha	3 ha	>= 4 ha
Faktor Kaufpreis (Obst) / Bodenrichtwert (Acker):	1,3	1,2	1,1	1,0

Wertanteile für den Bestand und sonstige Betriebsanlagen sind gesondert zu berücksichtigen.

### 6.6 Flächen für Ersatzmaßnahmen

Seit nunmehr über 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 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.

Unter Ersatzflächen werden Flächen außerhalb des unmittelbaren Plangebietes verstanden, die künftig den ökologischen Ausgleich des Eingriffs an anderer Stelle herbeiführen sollen.

Für derartige Ersatzflächen hat sich ein eigener Markt entwickelt. Die Kaufpreise orientieren sich an den Richtwerten für landwirtschaftliche Flächen. Sie werden jedoch wegen ihrer künftigen Bedeutung für ein Baugebiet oder ein anderes Vorhaben meist zu Preisen über den landwirtschaftlichen Richtwerten gehandelt. Der Gutachterausschuss hat aus den vergangenen 5 Jahren im Berichtsgebiet insgesamt 74 Kaufpreise registriert und jeweils in Relation zu dem jeweiligen landwirtschaftlichen Bodenrichtwert gesetzt. Das Ergebnis ist in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst. Die Güte des Bodens und der Grundstückszuschnitt sind nicht als wertbeeinflussend erkennbar.

**Durchschnittspreise und Wertfaktoren für Ersatzflächen**  
(aus den Jahren 2010 bis 2014)

<b>Landkreise:</b> Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade	<b>Anzahl</b>	<b>Spanne</b>		<b>Medianwert</b>
		<b>von</b>	<b>bis</b>	
Kaufpreise	74	0,78 €/m <sup>2</sup>	4,50 €/m <sup>2</sup>	1,37 €/m <sup>2</sup>
Faktor Kaufpreis/Bodenrichtwert (Landwirtschaft)		0,95	2,36	1,50

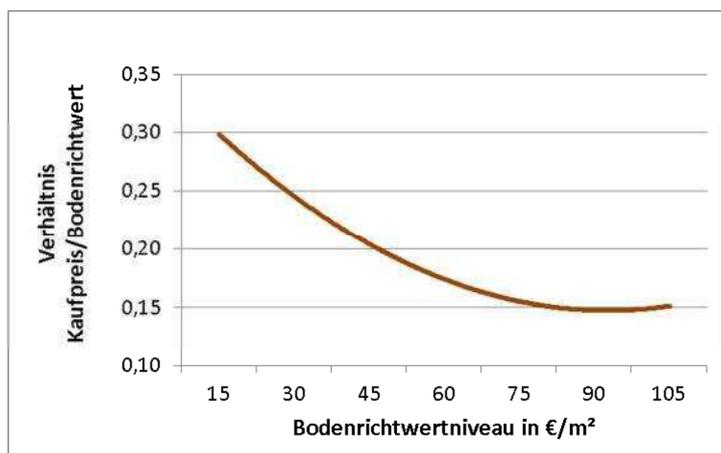
## 7 Übrige unbebaute Grundstücke

### 7.1 Gartenland

Als Gartenland werden Flächen bezeichnet, die nicht für Bauvorhaben genutzt werden können, aber häufig zur Erweiterung eines Wohngrundstückes erworben werden. Im langjährigen Durchschnitt der letzten fünf Jahre wurde folgendes Preisniveau registriert:

Landkreis	Anzahl	Preis (€ /m <sup>2</sup> )	
		von - bis	Mittl. Kaufpreis
Cuxhaven	38	1,00 – 27,81	4,95
Osterholz	45	1,18 – 40,00	12,11
Stade	18	1,04 – 21,70	9,36
Rotenburg (Wümme)	46	0,87 – 10,13	4,10

Die Preise sind hauptsächlich vom Wert des jeweiligen benachbarten Baulandes und der Größe abhängig, daneben aber oft von individuellen Merkmalen und persönlichen Nutzungsvorstellungen des Erwerbers.



Aussagekräftiger als der absolute Kaufpreis ist die Angabe der Wertrelation zum jeweils benachbarten Baulandrichtwert. Diese Wertrelation für Flächen unter 2.000 m<sup>2</sup> ist nebenstehend grafisch dargestellt

Die Preise größerer Flächen nähern sich oft den landwirtschaftlichen Richtwerten an.

### 7.2 Abbauland

Abbauland sind Flächen, aus denen durch den Abbau von Sand, Kies oder Torf ein erheblicher wirtschaftlicher Nutzen gezogen wird. Die Kaufpreise sind dabei abhängig von der Qualität und Mächtigkeit des abzubauenen Bodenvorkommens. Eine statistisch gesicherte Aussage zur Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise für Abbauflächen in Bezug auf die Mächtigkeit des Vorkommens, der Lage zu vorhandenen Abbaubetrieben und die Größe der verkauften Flächen ist aufgrund der fehlenden Datenbasis nicht möglich. Für derartige Flächen (einschl. Abbaugut) sind seit 2010 folgende Kaufpreise registriert worden:

Landkreis	Anzahl	Nutzung	Preis (€ /m <sup>2</sup> )	
			von – bis	Mittl. Kaufpreis
Cuxhaven	23	Torf	0,47 – 1,00	0,90
	32	Sand/Kies	1,70 – 12,63	4,72
Osterholz	3	Sand/Kies	0,67 – 14,15	7,43
Stade	6	Torf	0,53 – 1,00	0,75
	27	Sand/Kies	2,59 – 10,00	7,44
Rotenburg (Wümme)	20	Torf	0,80 – 2,60	1,41
	8	Sand/Kies	3,11 – 8,50	5,22

### 7.3 Wasserflächen

Die Preise für Wasserflächen streuen stark, da sie in den wenigsten Fällen auf eine wirtschaftliche Nutzung zurückzuführen sind, sondern oft einem „Liebhabermarkt“ unterliegen. Sie sind vorrangig von der Lage und Größe sowie von der Art der Außenlage (Einzäunung, Begrünung, ggf. bauliche Anlagen etc.) abhängig. In der nachfolgenden Tabelle sind die Durchschnittspreise von Wasserflächen (ohne Gräben) der zurückliegenden 5 Jahre dargestellt.

Landkreis	Anzahl	Flächen (m <sup>2</sup> )	Preis (€ /m <sup>2</sup> )	
			von - bis	Mittl. Kaufpreis
Cuxhaven	21	1.050 – 56.000	0,30 – 4,22	1,82
Osterholz	15	2.400 – 43.800	0,90 – 14,12	2,10
Stade	8	4.900 – 126.300	0,71 – 4,51	1,78
Rotenburg (Wümme)	22	1.100 – 29.300	0,21 – 10,43	2,53

### 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 in der bebauten Ortslage in der Regel ein Preis zwischen 0 und 50 % des Wertes des umliegenden Baulandes vereinbart.

Wird für privat oder gewerblich nutzbare Flächen durch planungsrechtliche Festsetzungen die öffentliche Zweckbestimmung neu begründet, bemisst sich der Wert dieser „künftigen Gemeinbedarfsfläche“, der ständigen Rechtsprechung in Entschädigungsstreitfällen folgend, nach dem Grundstückszustand, den 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 zum 31.12. jeden Jahres flächendeckend durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes zu ermitteln (Bodenrichtwerte). Die Grundstücke sollen nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorweisen. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Die Bodenrichtwertzonen sollen so abgegrenzt werden, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht erheblich sind. Die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sollen mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmalen der Mehrheit der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks gehören stets der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung.

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

#### **Bodenrichtwerte für Bauland**

Neben dem Entwicklungszustand und der Art der Nutzung können insbesondere folgende weitere Grundstücksmerkmale den Wert des baureifen Landes beeinflussen:

- die Bauweise,
- das Maß der baulichen Nutzung und
- die Grundstücksgröße.

Den Richtwertübersichten mit den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen und den beschreibenden Attributen kann nicht entnommen werden, ob und wie ein Grundstück bebaut werden kann. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens richtet sich nach den Vorgaben eines verbindlichen Bauleitplanes (gemäß §§ 30-33 BauGB) oder obliegt der Beurteilung durch die zuständigen Baugenehmigungsbehörden (gemäß §§ 34 ff BauGB als Einzelentscheidung).

#### **Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen**

Für die Ableitung von Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Nutzflächen gelten die gleichen Grundsätze. Den Richtwerten werden jeweils Angaben zur Bodengüte (durchschnittliche Acker- oder Grünlandzahl) zugesetzt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich im Allgemeinen auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von 2 Hektar Größe mit regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand ohne Bewuchs. Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke enthalten keinen Wertanteil für den Bestand.

#### **Veröffentlichung der Bodenrichtwerte**

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte zu geben. Diese Auskunft kann mündlich, schriftlich oder durch Bereitstellung im Internet erteilt werden.

### Veröffentlichung im Internet

Die Bodenrichtwerte in Niedersachsen können kostenpflichtig mittels Jahresabonnement oder als Einzelauskunft unter folgender Adresse abgerufen werden:

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

### Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:

The screenshot shows the 'NDS-Gesamt Bodenrichtwertkarte Bauland 1:5.000' interface. On the left, there is a search panel for 'Rotenburg (Wümme) Am Bahnhof' with fields for Ort, PLZ, Straße, and Haus-Nr. The main map area displays a grid of land parcels with color-coded values. A pop-up window for a parcel with a value of 100 Euro/m² provides the following details:

- Bodenrichtwert: 100 Euro / m<sup>2</sup>
- Stichtag: 31.12.2014
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragssituation: erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei
- Zonennummer: 03404022
- Art der Nutzung: Mischgebiet

At the bottom of the map, it says '© Land Niedersachsen' and 'EPSG:25832 => 520605, 5884545'. A version note at the bottom right reads 'BORIS.NI - Bodenrichtwerte Niedersachsen online / Version: 2.0-rev 435 vom 15.10.2014-13:05'.

## 8.2 Übersichten über die Bodenrichtwerte

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

Die ausgewählten Orte werden durch die Merkmale

- Einwohnerzahl,
- Zentralität nach dem Raumordnungsprogramm (O = Oberzentrum, M = Mittelzentrum oder G = Grundzentrum, GT = Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen) und
- 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, mäßig) 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. Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht mehr zu erheben sind.

8.2.1 Wohnbauland

<b>Landkreis Cuxhaven</b>				<b>Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des</b>					
Gemeinde / Gemeindeteil Samtgemeinde	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Cuxhaven, Stadt	48	M	Nordseeheilbad u. Kreisstadt	200	90	60	120	80	50
Langen, Stadt	18	G	Kleinstadt u. Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)	105	90	66			
Beverstedt	13	G	Gemeindesitz		50	30			
Loxstedt	16	G	Gemeindesitz u. Nahbereich Bremerhaven (O)	68	54	30			
Nordholz	7	G	Gemeindesitz u. Küstenbadeort	48	34	30			
Schiffdorf	14	G	Gemeindesitz u. Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)	92	56				
SG Am Dobrock/Cadenberge	3	G	Landgemeinde u. Samtgem.-sitz	40	34	20			
SG Bederkesa/Bad Bederkesa	1	G	Luftkurort	90	70	52			
SG Bederkesa/Ringstedt	1	G	Ländlicher Ort		30				
SG Börde Lamstedt/Lamstedt	3	G	Landgemeinde u. Samtgem.-sitz		31	19			
SG Hagen/Hagen im Bremischen	4	G	Landgemeinde u. Samtgem.-sitz	60	40				
SG Hemmoor/Stadt Hemmoor	9	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeutung u. Samtgem.-sitz	50	40	30			
SG Land Hadeln/Stadt Otterndorf	7	GT	Kleinstadt, Nordseebad und SG-Sitz		70	24			
SG Land Wursten/Dorum	4	G	Landgemeinde u. Nordseebad	56	46				

<b>Landkreis Osterholz</b>				<b>Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des</b>					
Gemeinde / Gemeindeteil Samtgemeinde	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Osterholz-Scharmbeck	30	M	Kreisstadt	115	100	84			
Lilienthal	18	G	Gemeindesitz	170	120	90			
Schwanewede	20	G	Gemeindesitz	110	96	66			
Worpswede	9	G	Gemeindesitz mit Erholungsfunktion	110	84				
Adolphsdorf	0,4	G	Ort mit ländlichem Charakter		38				
Ritterhude	15	G	Gemeindesitz		110				
Grasberg	8	G	Gemeindesitz		82				
SG Hambergen	12	G	Samtgemeindesitz		56				

<b>Landkreis Stade</b>				<b>Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des</b>					
Gemeinde / Gemeindeteil Samtgemeinde	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Apensen/Apensen	3,6	G	Landgemeinde	155	140				
Buxtehude	39,8	M	Selbst. Stadt Nähe Hamburg	240	180	110	300	190	140
Drochtersen	11,2	G	Landgemeinde	70	66	40			
Fredenbeck/Fredenbeck	6,0	G	Landgemeinde	100	90	70			
Harsefeld/Harsefeld	12,3	G	Landgemeinde	120	100	90			
Himmelpforten/Himmelpforten	5,0	G	Landgemeinde	96	70	50			
Horneburg/Horneburg	5,7	G	Landgemeinde	120	105	94			
Jork	11,8	G	Landgemeinde	130	120	86			
Lühe/Steinkirchen	1,5	G	Landgemeinde	140	120				
Nordkehdingen/Freiburg	1,9	G	Landgemeinde		38				
Oldendorf/Oldendorf	2,9	G	Landgemeinde		50				
Stade	45,3	M	Kreisstadt	220	140	90	210	125	

<b>Landkreis Rotenburg (Wümme)</b>				<b>Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des</b>					
Gemeinde / Gemeindeteil Samtgemeinde	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner in 1000	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
				€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Rotenburg (Wümme)	20,9	M	Kreisstadt	150	100	70		105	
Bremervörde	18,7	M	Ehemalige Kreisstadt	120	85	55		70	
*Zeven	22,5	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeutung	95	75	65		75	
Scheeßel	12,9	G	Landgemeinde	140	100	76			
Visselhövede, Stadt	9,9	G	Kleinstadt und Erholungsort	65	49	40			
*Sittensen	10,9	G	Landgemeinde	115	82	55			
*Sottrum	14,3	G	Landgemeinde		70				
*Bothel	8,1	G	Landgemeinde / Erholungsort		50				
*Fintel / Lauenbrück	7,3	G	Landgemeinde / Fremden-verkehr		60				
*Tarmstedt	10,7	G	Landgemeinde		60				
*Selsingen	9,5	G	Landgemeinde		45				
Gnarrenburg	9,1	G	Landgemeinde		50				
*Geestequelle	6,4	G	Landgemeinde		36				

### 8.2.2 Gewerbliches Bauland

<b>Landkreis Cuxhaven</b>		<b>Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in</b>								
Gemeinde/Gemeindeteil Samtgemeinde	Ein- wohner in 1000	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
		€/ m²	€/ m²	€/ m²	€/ m²	€/ m²	€/ m²	€/ m²	€/ m²	€/ m²
Cuxhaven, Stadt	50	500	165	80	60	36	15			
Langen, Stadt	19	110	70	30		26	17			
Beverstedt	4		80			17				
Loxstedt	16	100	60	30	24	18				
Nordholz	7		46	34		12				
Schiffdorf	14		76			30				
SG Am Dobrock/Cadenberge	3		45			20				
SG Bederkesa/Bad Bederkesa	5	110	75	55		18				
SG Börde Lamstedt/Lamstedt	3		26			12				
SG Hagen/Hagen im Bremischen	4		52			17				
SG Hemmoor/Stadt Hemmoor	9	60	38	22		12				
SG Land Hadeln/Stadt Otterndorf	7	60	40		23	18	13			
SG Land Wursten/Dorum	4	46	20	12		16				

<b>Landkreis Osterholz</b>		<b>Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in</b>								
Gemeinde/Gemeindeteil Samtgemeinde	Ein- wohner in 1000	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
		€/ m²	€/ m²	€/ m²	€/ m²	€/ m²	€/ m²	€/ m²	€/ m²	€/ m²
Grasberg	8		86			30				
Lilienthal	18	190			45					
Osterholz-Scharmbeck	30	225				28				
Ritterhude	15		135		34	30				
Schwanewede	20		115			35	16			
SG Hambergen	12		62				10			
Worpswede	9	150					12			

<b>Landkreis Stade</b>		<b>Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in</b>								
Gemeinde/Gemeindeteil Samtgemeinde		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
	Ein- wohner in 1000	gute Lage €/ m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/ m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/ m <sup>2</sup>	gute Lage €/ m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/ m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/ m <sup>2</sup>	gute Lage €/ m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/ m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/ m <sup>2</sup>
Apensen/Apensen	3,5					25				
Buxtehude	40	600	520	320		54				
Drochtersen	12		110			15				
Fredenbeck/Fredenbeck	6					25				
Harsefeld/Harsefeld	12,5		145			32				
Oldendorf-Himmelpf./Himmelpf.	5					20				
Horneburg/Horneburg	5,5				35	20				
Jork	12		150			27				
Nordkehdingen/Freiburg	2					10				
Stade	46	900	600	440	70	40				

<b>Landkreis Rotenburg (Wümme)</b>		<b>Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in</b>								
Gemeinde/Gemeindeteil Samtgemeinde		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
	Ein- wohner in 1000	gute Lage €/ m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/ m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/ m <sup>2</sup>	gute Lage €/ m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/ m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/ m <sup>2</sup>	gute Lage €/ m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/ m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/ m <sup>2</sup>
Rotenburg (Wümme)	20,9	270	130		35	25	14			
Bremervörde	18,7	245	115		25	15				
Zeven / Zeven	22,5, 13,6	210	140			15				
Scheeßel / Scheeßel	12,9 / 7,0	190	105			15				
Bothel / Bothel	8,1 / 2,4					12				
Fintel / Lauenbrück	7,3 / 2,9					11				
Visselhövede, Stadt	9,9*	100	55		20	10				
Sittensen / Sittensen	10,9 / 5,6	160	115	68	30	25				
Selsingen / Selsingen	9,5 / 3,5				12	10				
Gnarrenburg / Karlshöfen	9,1 / 1,3					10				
Geestequelle / Basdal Nord	6,4 / 1,4					10				
Tarmstedt / Tarmstedt	10,7 / 3,7					15				
Sottrum / Sottrum	14,3 / 6,2				18	15				

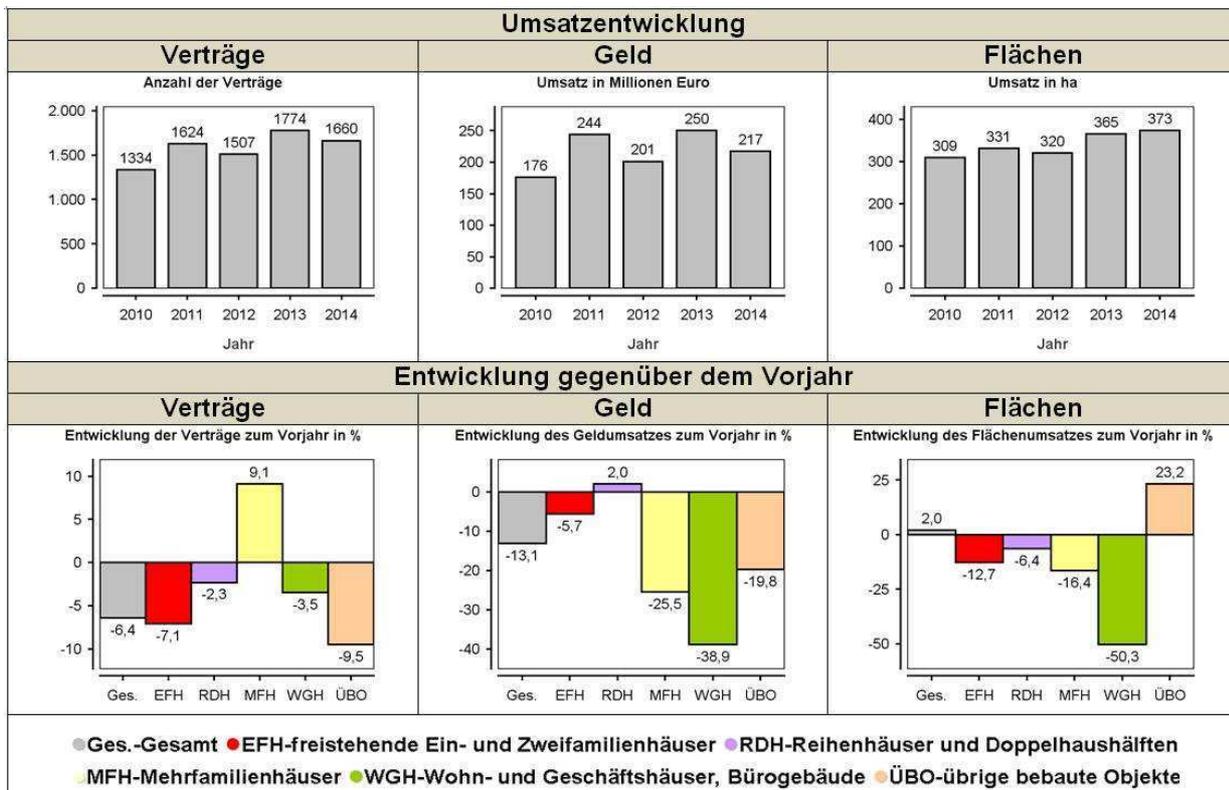
## 9 Bebaute Grundstücke

### 9.1 Allgemeines

Zwei Drittel aller Kauffälle und 83% (1,05 Milliarden €) des Geldumsatzes entfallen in den vier Landkreisen auf bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen. Während im Landkreis Rotenburg (Wümme) mit 53% und in den Landkreisen Cuxhaven und Osterholz mit je 46% die frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäuser die größte Gruppe bilden, ist im Landkreis Stade fast jede zweite 2014 verkaufte Wohnimmobilie (44%) eine Eigentumswohnung. Der Marktanteil von Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt zwischen 5% im Landkreis Cuxhaven bis 18% im Landkreis Osterholz. Alle übrigen bebauten Grundstücke (Mehrfamilienhäuser, Geschäftsgebäude, Gewerbebetriebe, Bürogebäude usw.) hatten zusammengefasst einen Anteil von 14 % am Markt bebauter Grundstücke.

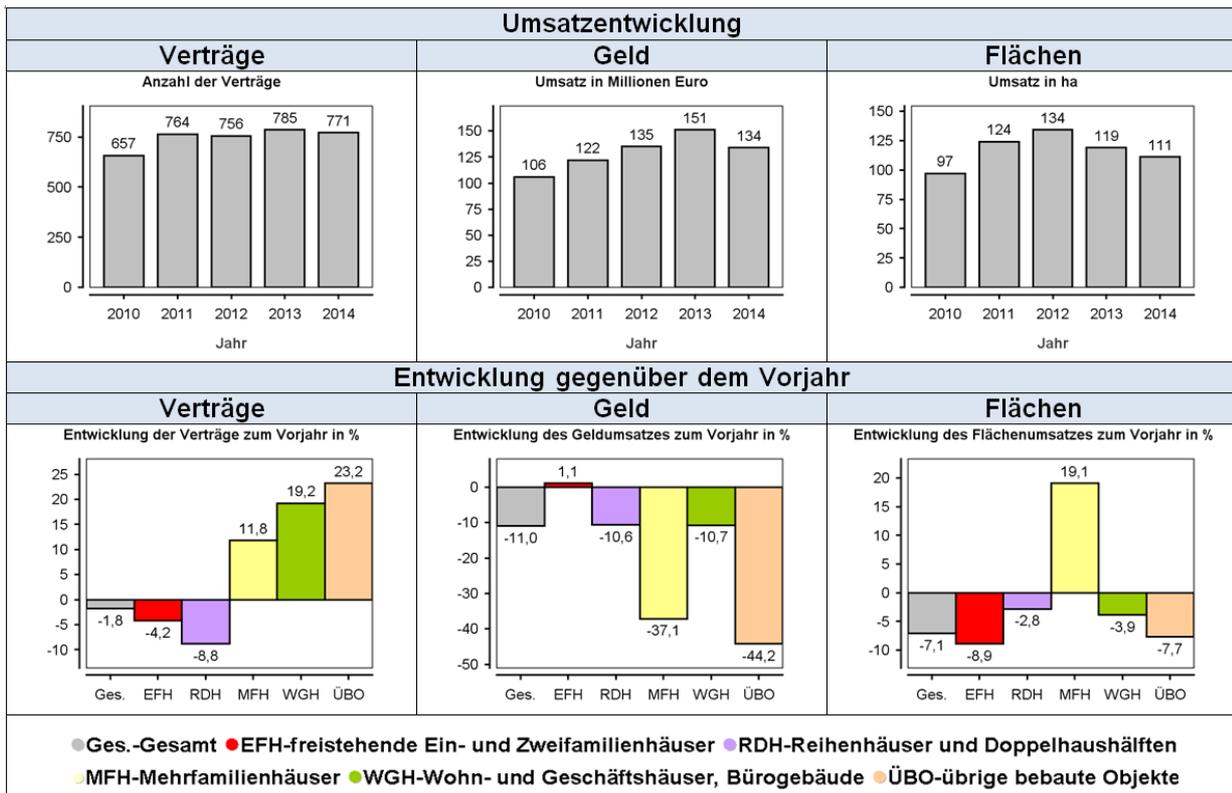
### 9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

#### Landkreis Cuxhaven



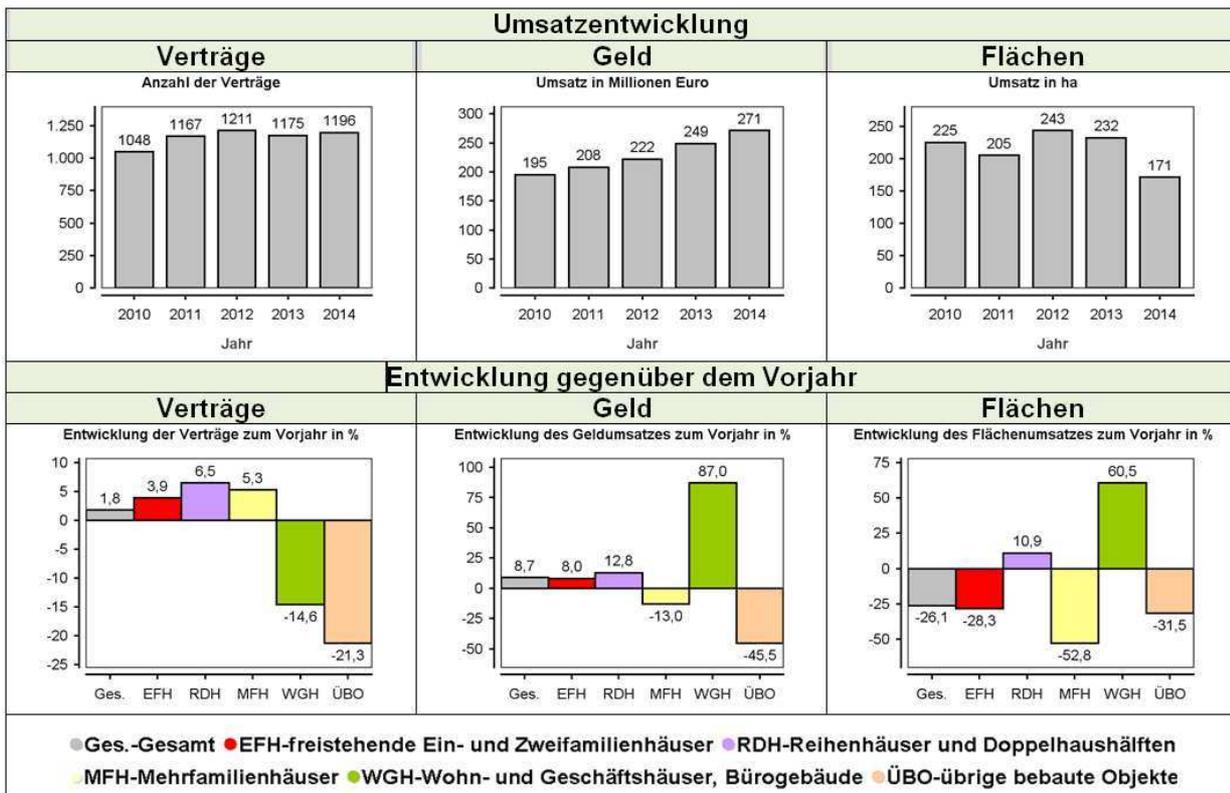
Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge	Flächensummen (1.000 m <sup>2</sup> )	Geldsummen (Mio. €)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1.117	1.392	132,9
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	130	51	15,0
Mehrfamilienhäuser	72	115	18,5
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	55	88	15,8
Sonstige Gebäude	286	2.079	35,2
Gesamtsumme	1.660	3.726	217,4

Landkreis Osterholz



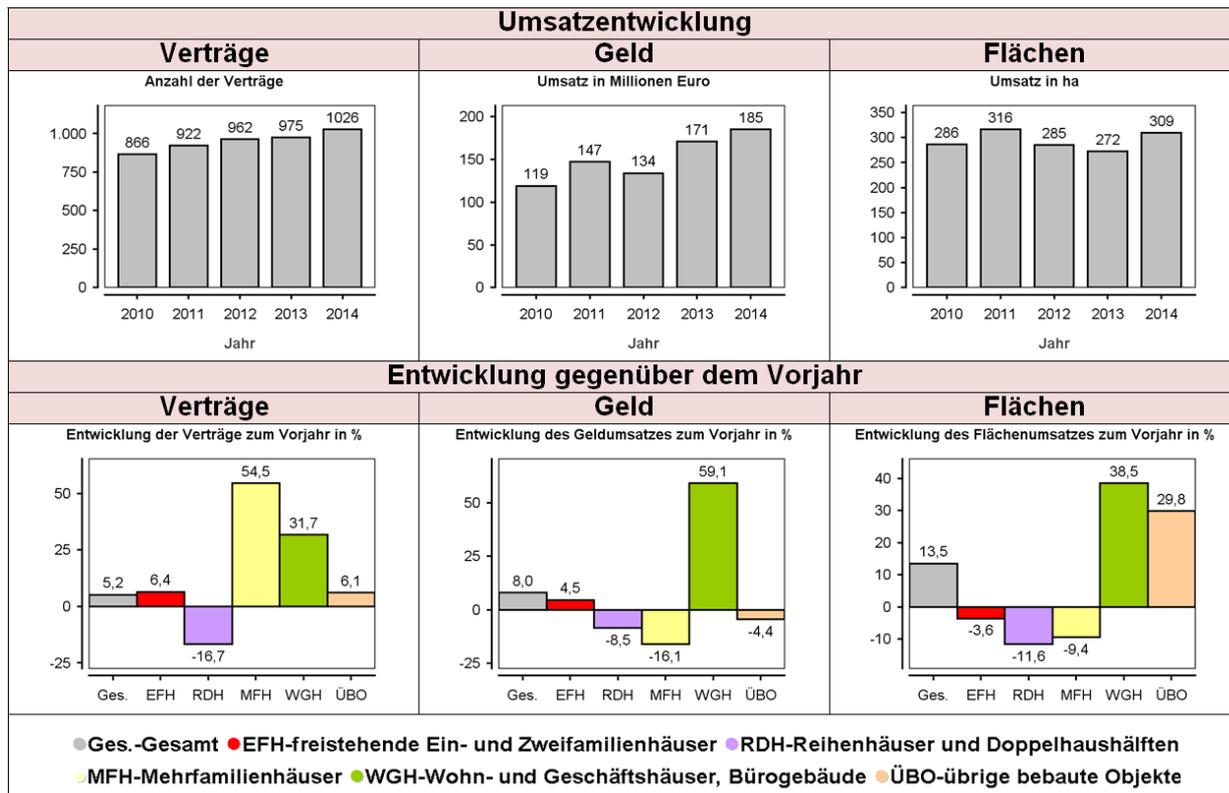
Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge	Flächensummen (1.000 m <sup>2</sup> )	Geldsummen (Mio. €)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	459	557	79,4
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	177	74	25,3
Mehrfamilienhäuser	19	35	4,7
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	31	65	12,0
Sonstige Gebäude	85	376	12,9
Gesamtsumme	771	1.107	134,3

Landkreis Stade



Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge	Flächensummen (1.000 m <sup>2</sup> )	Geldsummen (Mio. €)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	781	939	138,7
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	264	97	42,1
Mehrfamilienhäuser	40	48	24,6
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	41	119	49,9
Sonstige Gebäude	70	510	15,4
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.196</b>	<b>1.712</b>	<b>270,7</b>

**Landkreis Rotenburg (Wümme)**



Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge	Flächensummen (1.000 m <sup>2</sup> )	Geldsummen (Mio. €)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	667	1.120	93,1
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	115	54	12,7
Mehrfamilienhäuser	34	93	12,3
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	54	175	38,9
Sonstige Gebäude	156	1.648	27,6
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.026</b>	<b>3.090</b>	<b>184,6</b>

**9.2.1 Preisniveau**

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2014 in der Region die folgenden durchschnittlichen Kauf- und Wohnflächenpreise gezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Preisangabe beinhaltet den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. In den Tabellen sind nur die Daten ausgewiesen, die aufgrund von Datenmenge und -art eine aussagekräftige statistische Angabe erlauben.

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Cuxhaven

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Cuxhaven gesamt</b>					
Baujahr bis 1945	113 (80)	1909 (1912)	143 (144)	791 (683)	102.000 (91.000)
Baujahr 1946 bis 1969	184 (187)	1960 (1960)	123 (121)	928 (852)	109.000 (102.000)
Baujahr 1970 bis 1984	125 (134)	1976 (1976)	146 (145)	993 (1.006)	140.000 (142.000)
Baujahr 1985 bis 1999	70 (93)	1995 (1994)	141 (143)	1.259 (1.261)	173.000 (176.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	69 (65)	2003 (2003)	138 (137)	1.450 (1.421)	198.000 (190.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	1 (4)	*) (2012)	*) (108)	*) (1.957)	*) (209.000)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„ländlicher Raum“ LK Cuxhaven ohne Stadt Cuxhaven ohne Umfeld Bremerhaven</b>					
Baujahr bis 1945	85 (71)	1905 (1910)	153 (145)	695 (652)	94.000 (87.000)
Baujahr 1946 bis 1969	142 (139)	1960 (1961)	124 (119)	847 (754)	100.000 (88.000)
Baujahr 1970 bis 1984	101 (102)	1976 (1976)	145 (139)	923 (946)	129.000 (128.000)
Baujahr 1985 bis 1999	61 (77)	1995 (1995)	145 (144)	1.173 (1.220)	166.000 (171.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	59 (56)	2003 (2003)	136 (138)	1.389 (1.339)	186.000 (181.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	1 (4)	*) (2012)	*) (108)	*) (1.957)	*) (209.000)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Stadt Cuxhaven – ohne Kurlagen</b>					
Baujahr bis 1945	22 (10)	1918 (1923)	119 (116)	1.173 (954)	138.000 (108.000)
Baujahr 1946 bis 1969	22 (45)	1959 (1961)	113 (126)	1.375 (1.148)	150.000 (142.000)
Baujahr 1970 bis 1984	9 (28)	1975 (1976)	160 (143)	1.461 (1.296)	217.000 (183.000)
Baujahr 1985 bis 1999	5 (10)	1997 (1994)	118 (142)	1.838 (1.531)	212.000 (213.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	4 (8)	2002 (2003)	156 (151)	1.901 (1.766)	294.000 (244.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	1 (4)	*) (2012)	*) (108)	*) (1.957)	*) (209.000)

\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
<b>Umring Bremerhaven**)</b>					
Baujahr bis 1945	12 (4)	1926 (1920)	143 (152)	659 (613)	89.000 (92.000)
Baujahr 1946 bis 1969	26 (20)	1960 (1958)	124 (123)	989 (957)	124.000 (119.000)
Baujahr 1970 bis 1984	20 (18)	1976 (1976)	152 (174)	1.099 (999)	163.000 (169.000)
Baujahr 1985 bis 1999	10 (10)	1994 (1994)	136 (150)	1.442 (1.392)	198.000 (204.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	7 (5)	2005 (2007)	137 (137)	1.745 (1.797)	243.000 (244.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	0 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

....\*\*) Ortschaften Langen, Debstedt, Spaden, Schiffdorf und Loxstedt

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Osterholz

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Osterholz gesamt</b>					
Baujahr bis 1945	16 (30)	1905 (1916)	175 (150)	690 (890)	117.000 (136.000)
Baujahr 1946 bis 1969	57 (83)	1961 (1960)	135 (141)	1.126 (1.091)	149.000 (151.000)
Baujahr 1970 bis 1984	49 (76)	1975 (1976)	160 (166)	1.192 (1.140)	191.000 (187.000)
Baujahr 1985 bis 1999	41 (47)	1993 (1993)	147 (157)	1.425 (1.368)	207.000 (210.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	27 (17)	2005 (2005)	148 (141)	1.699 (1.710)	250.000 (242.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	10 (9)	2014 (2013)	145 (129)	2.001 (1.967)	294.000 (252.000)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„Verdichtungsraum“<sup>(*)</sup> Landkreis Osterholz</b>					
Baujahr bis 1945	10 (26)	1912 (1916)	174 (152)	749 (919)	124.000 (141.000)
Baujahr 1946 bis 1969	37 (45)	1960 (1960)	129 (145)	1.177 (1.159)	152.000 (165.000)
Baujahr 1970 bis 1984	19 (32)	1976 (1976)	168 (160)	1.281 (1.254)	219.000 (199.000)
Baujahr 1985 bis 1999	18 (23)	1995 (1993)	138 (152)	1.549 (1.518)	215.000 (224.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	19 (11)	2005 (2006)	145 (143)	1.783 (1.763)	254.000 (250.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	7 (6)	2014 (2013)	154 (127)	2.049 (2.158)	325.000 (270.000)

\*) Gemarkungen Lilienthal, Schwanewede, Beckedorf, Löhnhorst, Leuchtenburg, Neuenkirchen, Ritterhude, Platjenwerbe, Ihlpohl, Werschenrege, Lesumstotel, Stendorf, Osterholz-Scharmbeck, Scharmbeckstotel, Pennigbüttel,

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„ländlicher Raum“ Landkreis Osterholz</b>					
Baujahr bis 1945	6 (4)	1894 (1917)	177 (138)	592 (704)	106.000 (99.000)
Baujahr 1946 bis 1969	20 (38)	1962 (1960)	146 (137)	1.030 (1.011)	144.000 (135.000)
Baujahr 1970 bis 1984	30 (44)	1974 (1976)	155 (171)	1.135 (1.057)	172.000 (179.000)
Baujahr 1985 bis 1999	23 (24)	1991 (1993)	154 (162)	1.328 (1.225)	201.000 (197.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	8 (6)	2005 (2005)	155 (136)	1.500 (1.612)	241.000 (227.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	3 (3)	2014 (2014)	124 (133)	1.888 (1.585)	222.000 (217.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Stade**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Stade gesamt</b>					
Baujahr bis 1945	25 (25)	1912 (1922)	158 (150)	1.063 (1.154)	176.000 (175.000)
Baujahr 1946 bis 1969	71 (57)	1961 (1961)	117 (130)	1.203 (1.224)	139.000 (157.000)
Baujahr 1970 bis 1984	72 (71)	1976 (1977)	140 (146)	1.398 (1.393)	187.000 (201.000)
Baujahr 1985 bis 1999	39 (57)	1993 (1994)	143 (145)	1.560 (1.574)	220.000 (222.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	35 (26)	2004 (2003)	140 (129)	2.082 (1.936)	289.000 (249.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	4 (8)	2014 (2012)	136 (136)	2.193 (1.902)	302.000 (256.000)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Stade ohne Städte Stade und Buxtehude</b>					
Baujahr bis 1945	14 (16)	1918 (1924)	153 (142)	946 (1.028)	151.000 (147.000)
Baujahr 1946 bis 1969	41 (33)	1962 (1961)	123 (127)	1.053 (1.145)	129.000 (143.000)
Baujahr 1970 bis 1984	58 (54)	1976 (1977)	137 (146)	1.379 (1.350)	184.000 (194.000)
Baujahr 1985 bis 1999	30 (45)	1993 (1994)	142 (144)	1.501 (1.549)	210.000 (219.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	21 (20)	2004 (2004)	141 (130)	1.875 (1.928)	261.000 (249.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	2 (7)	2014 (2012)	124 (138)	2.145 (1.758)	268.000 (242.000)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Hansestadt Stade</b>					
Baujahr bis 1945	8 (7)	1901 (1922)	162 (176)	1.344 (1.167)	212.000 (206.000)
Baujahr 1946 bis 1969	22 (15)	1961 (1961)	109 (135)	1.334 (1.239)	149.000 (163.000)
Baujahr 1970 bis 1984	10 (13)	1977 (1977)	128 (145)	1.532 (1.564)	196.000 (227.000)
Baujahr 1985 bis 1999	7 (12)	1994 (1994)	148 (151)	1.813 (1.664)	266.000 (232.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	8 (4)	2005 (2001)	134 (128)	2.273 (1.757)	309.000 (228.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	2 (0)	2014 (*)	147 (*)	2.240 (*)	335.000 (*)

\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Hansestadt Buxtehude</b>					
Baujahr bis 1945	3 (2)	1915 (1910)	175 (126)	863 (2.113)	193.000 (298.000)
Baujahr 1946 bis 1969	8 (9)	1957 (1960)	106 (133)	1.615 (1.490)	166.000 (199.000)
Baujahr 1970 bis 1984	4 (4)	1975 (1978)	218 (154)	1.348 (1.423)	219.000 (204.000)
Baujahr 1985 bis 1999	2 (0)	1992 (*)	135 (*)	1.563 (*)	195.000 (*)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	6 (2)	2005 (2002)	144 (122)	2.548 (2.367)	361.000 (294.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	0 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)

\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

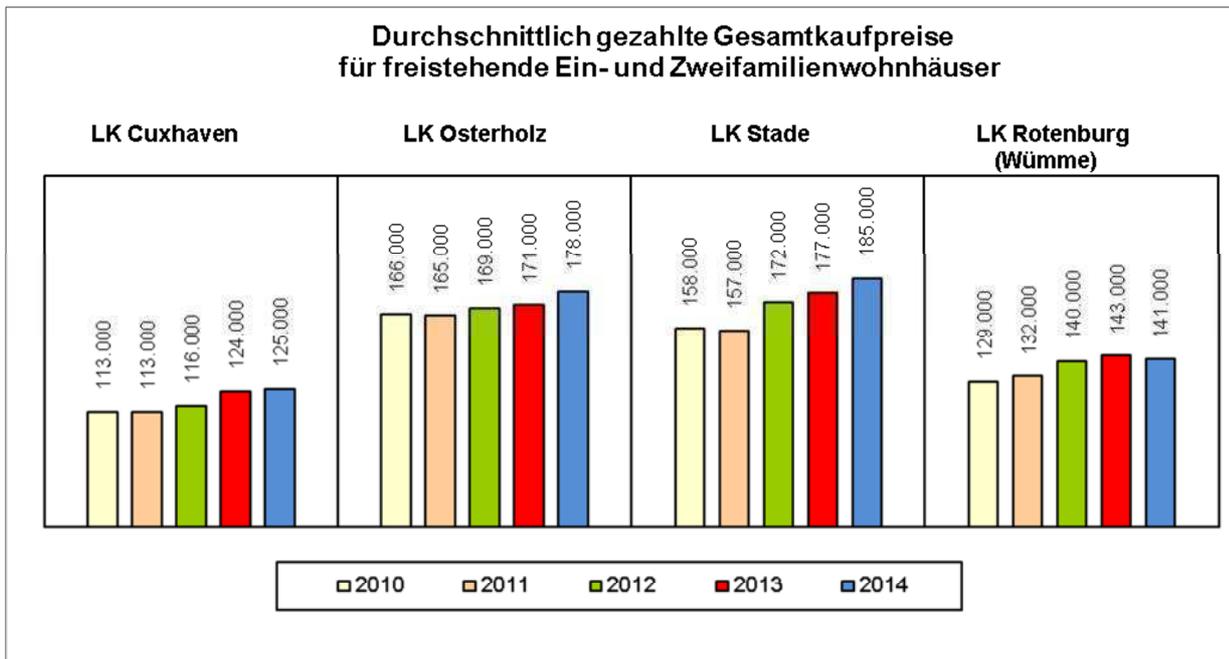
### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Rotenburg (Wümme)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Rotenburg (Wümme) gesamt</b>					
Baujahr bis 1945	26 (30)	1924 (1912)	171 (157)	644 (741)	108.000 (116.000)
Baujahr 1946 bis 1969	99 (86)	1959 (1959)	133 (141)	900 (785)	116.000 (107.000)
Baujahr 1970 bis 1984	78 (91)	1977 (1977)	149 (153)	1.035 (962)	147.000 (143.000)
Baujahr 1985 bis 1999	68 (76)	1995 (1994)	139 (151)	1.289 (1.218)	176.000 (184.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	29 (39)	2003 (2003)	144 (150)	1.455 (1.400)	212.000 (207.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	2 (4)	2013 (2011)	167 (167)	1.673 (1.763)	268.000 (294.000)

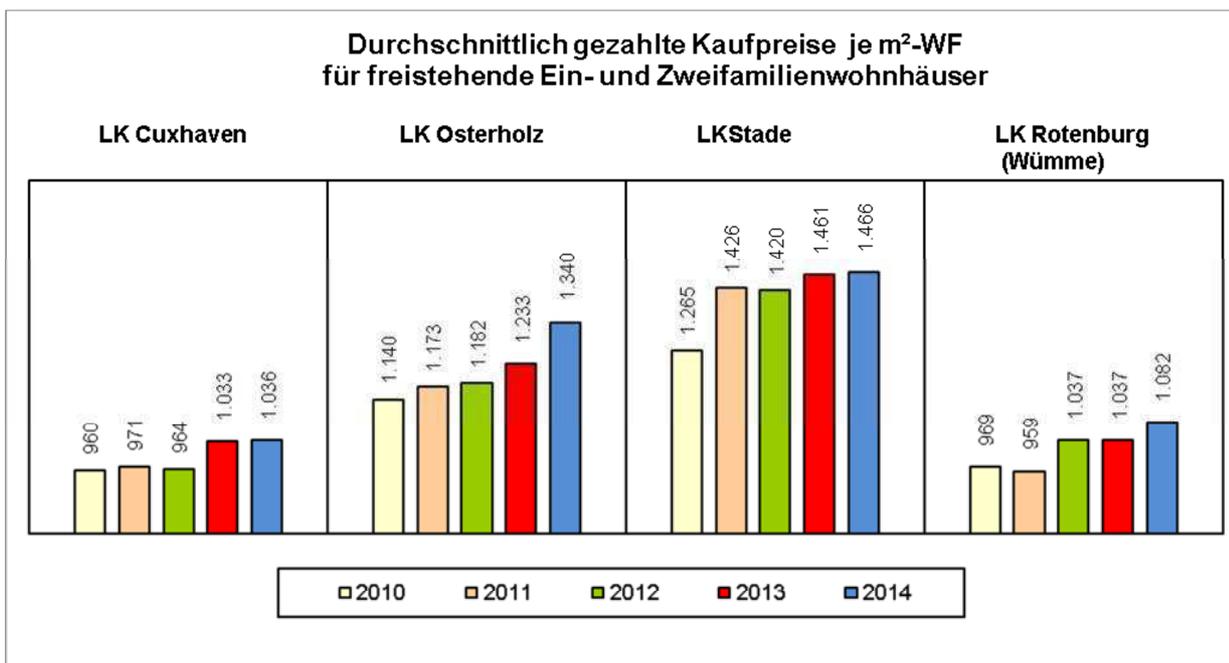
### 9.2.2 Preisentwicklung

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser der zurückliegenden Jahre - jeweils bezogen auf den gesamten Landkreis und über alle Baualtersklassen.

Die Preise und die Preisentwicklung für Wohnimmobilien werden immer stärker von dem Lagemerkmals Großstadtnähe bestimmt. Im Einzugsbereich der Großstädte Hamburg und Bremen (jeweils die südlichen Bereiche der Landkreise Stade und Osterholz) sind nach Jahren der Umsatz- und Preisstagnation seit mehreren Jahren wieder kontinuierliche Umsatz- und Preissteigerungsraten zu verzeichnen. Das allgemeine Preisniveau in diesen Landkreisen liegt deutlich über dem der Landkreise Rotenburg und Cuxhaven (unbeachtlich der Kurlagen in den Küstenbadeorten).



Die Entwicklung der durchschnittlich gezahlten Preise pro Quadratmeter Wohnfläche stellt sich wie folgt dar:



## 9.2.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser

### 9.2.3.1 Sachwertfaktoren

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

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

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

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

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

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

Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden in einem Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderung ermittelt (§ 23 ImmoWertV und Nr. 4.3 der SW-RL). Dabei wird das lineare Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt im Modell einheitlich 70 Jahre. Die Restnutzungsdauer (Nr. 4.3.2 der SW-RL) ergibt sich grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag. 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 Vergleichsverfahren 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 (s. dazu Nr. 5.2.2 dieses Berichtes), 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 üblicherweise 5 % des Gebäudesachwertes.

Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

<b>Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser</b>		
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 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: 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
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

<b>Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:</b>
<p>1. Der Sachwertfaktor kann je nach örtlichem Markt von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Von der Höhe des Sachwertes: Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert.</li> <li>• Von der Lage des Objektes: Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen.</li> <li>• Von der Restnutzungsdauer des Objektes (je nach örtlichem Markt): Neue Objekte können relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als alte Objekte erzielen (bei gleichem vorläufigem Sachwert).</li> <li>• Vom Ausstattungsstandard der jeweiligen Immobile. Gewählt wurden hier die Standardstufen von 1 bis 4 entsprechend der Beschreibung der NHK 2010</li> </ul> <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 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 baujahresüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand kann mit einem Zuschlag berücksichtigt werden, wenn er nicht bereits in der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurde.</p>

**Anwendungsbeispiel: Ermittlung eines Sachwertfaktors**

Wie hoch ist der Verkehrswert eines Einfamilienhausgrundstücks mit folgenden Eigenschaften im Landkreis Cuxhaven:

Sachwert: 200.000 €; Bodenrichtwert: 70 €/m<sup>2</sup>, Standardstufe 3

Sachwertfaktor (aus Diagramm/Tabelle): 0,79

Korrekturfaktor für Standardstufe 3: 1,11

Der Schätzwert für das Objekt ergibt sich damit zu

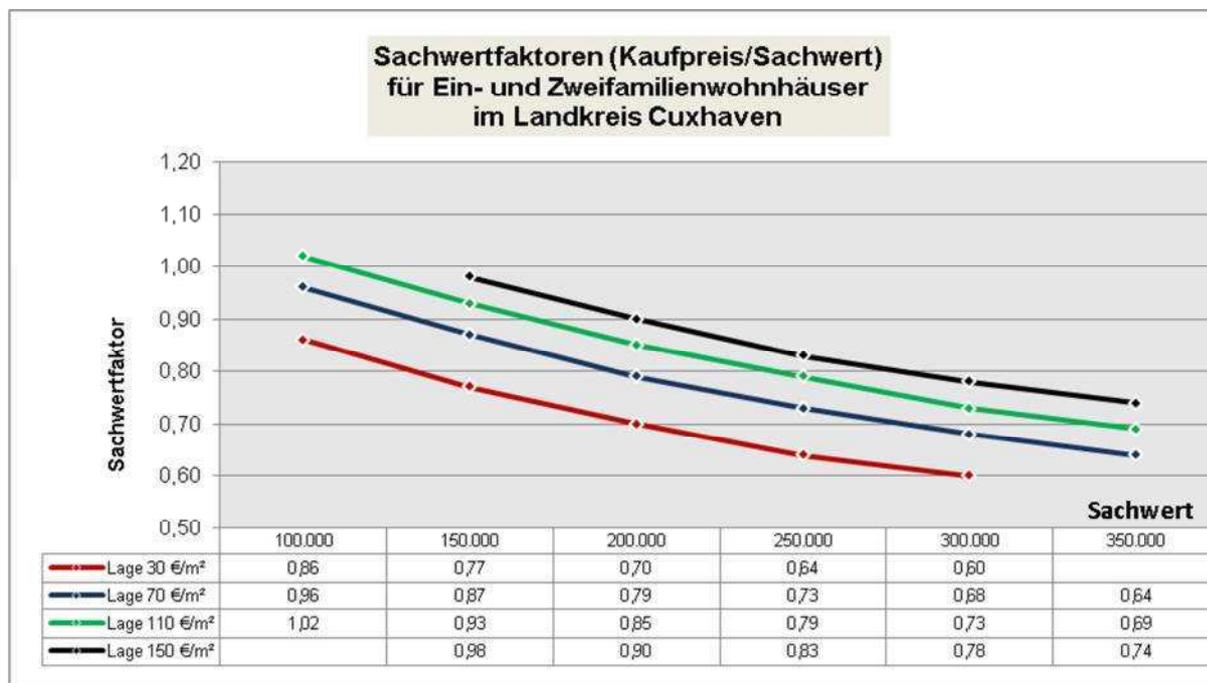
$$200.000 \text{ €} \times 0,79 \times 1,11 = \text{rd. } 175.000 \text{ €}.$$

Bei Vorliegen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. Bauschäden) ist eine entsprechende Wertkorrektur erforderlich.

**Landkreis Cuxhaven**

Die Stichprobe umfasst 615 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2012	08.2013
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> bis 150 €/m <sup>2</sup>	50 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	>= 1960	1983
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup> bis 250 m <sup>2</sup>	136 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	34%
Grundstücksgröße	250 m <sup>2</sup> bis 1.500 m <sup>2</sup>	840 m <sup>2</sup>
Standardstufe	1 bis 5	2,5
Sachwert	60.000 € bis 450.000 €	197.000 €



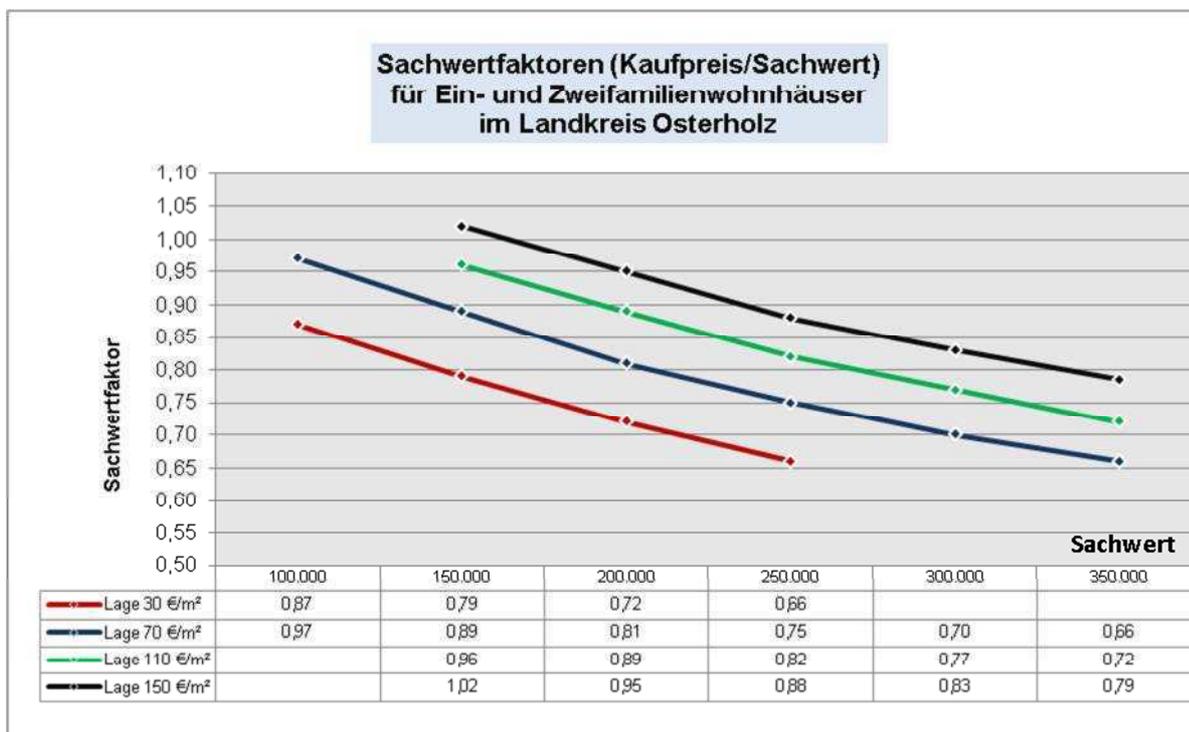
**Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe**

Standardstufe	1	2	3	4
Korrekturfaktor	0,85	1,00	1,11	1,20

**Landkreis Osterholz**

Die Stichprobe umfasst 258 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2012	05.2013
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> bis 170 €/m <sup>2</sup>	85 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	>=1960	1982
Wohnfläche	75 m <sup>2</sup> bis 220 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	34 %
Grundstücksgröße	375 m <sup>2</sup> bis 1.600 m <sup>2</sup>	825 m <sup>2</sup>
Standardstufe	1 bis 4	2,5
Sachwert	70.000 € bis 385.000 €	215.000 €



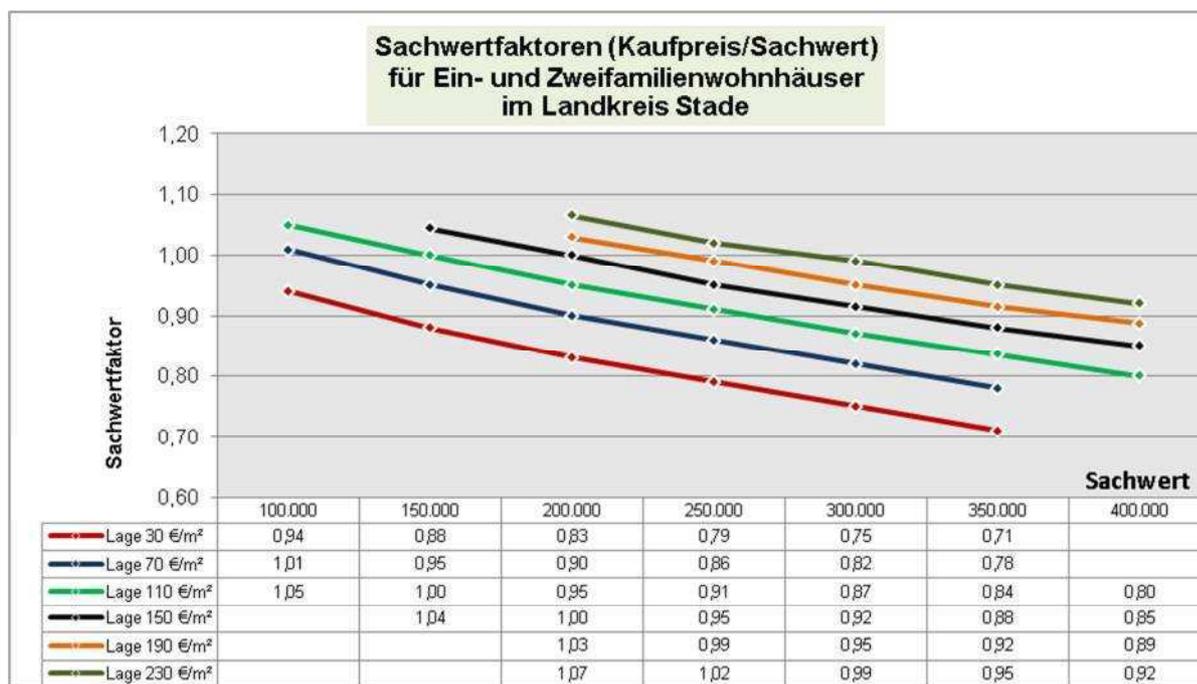
**Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe**

Standardstufe	1	2	3	4
Korrekturfaktor	0,94	1,00	1,06	1,12

**Landkreis Stade**

Die Stichprobe umfasst 426 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2012	05.2013
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> bis 240 €/m <sup>2</sup>	92 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	>= 1960	1984
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> bis 320 m <sup>2</sup>	137 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	49 %
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup> bis 1.500 m <sup>2</sup>	780 m <sup>2</sup>
Standardstufe	1 bis 4	2,5
Sachwert	65.000 € bis 560.000 €	232.000 €



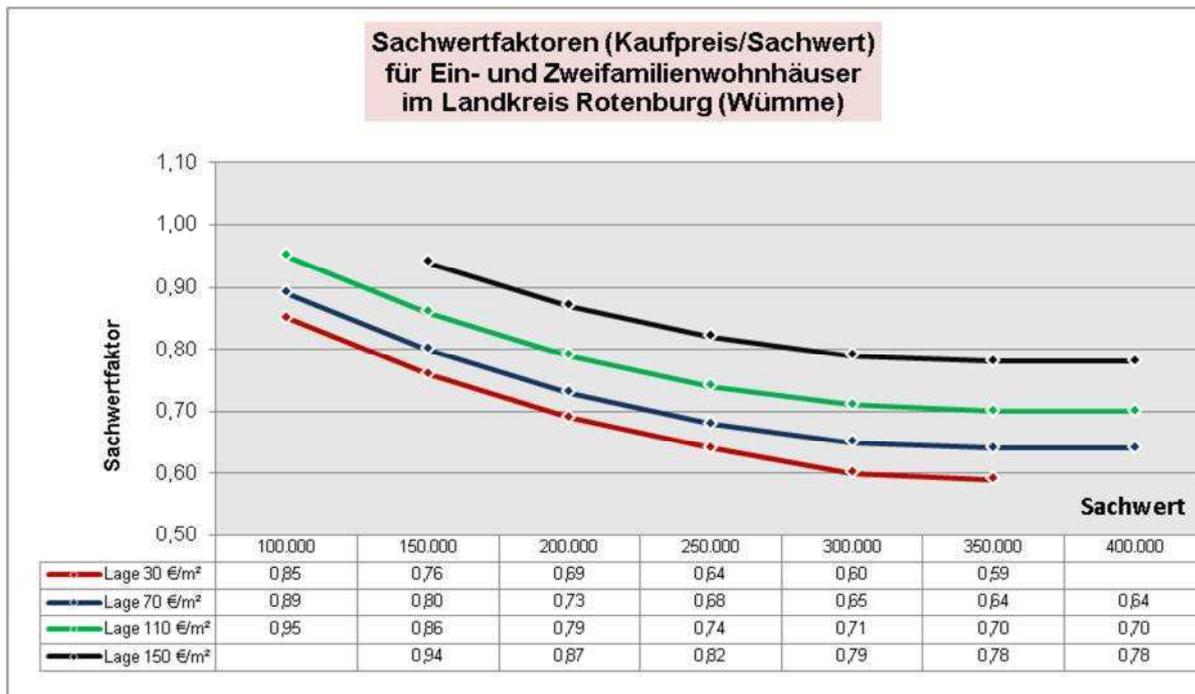
**Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe**

Standardstufe	1	2	3	4
Korrekturfaktor	0,93	1,00	1,07	1,13

**Landkreis Rotenburg (Wümme)**

Die Stichprobe umfasst 396 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2012	05.2013
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m <sup>2</sup> bis 150 €/m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	>=1960	1986
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> bis 250 m <sup>2</sup>	146 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	31 %
Grundstücksgröße	380 m <sup>2</sup> bis 2.000 m <sup>2</sup>	910 m <sup>2</sup>
Standardstufe	1 bis 4	2,6
Sachwert	83.000 € bis 469.000 €	222.000 €



**Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe**

Standardstufe	1	2	3	4
Korrekturfaktor	0,84	1,00	1,11	1,16

### 9.2.3.2 Vergleichsfaktoren

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Auswertung erfolgt mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse; dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht.

Sie beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/ Zweifamilienwohnhaus in massiver Bauweise und zugehöriger Garage bzw. Carport.

#### Hinweise zur Anwendung

1. Die Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts (s.o.) führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Den nachstehenden Tabellen und Diagrammen können Vergleichswerte und Korrekturfaktoren in Abhängigkeit von den wichtigsten wertrelevanten Grundstücks- und Gebäudemerkmalen entnommen werden (s.a. folgendes Anwendungsbeispiel). Bei mehreren Korrekturfaktoren wird die komplexe Regressionsfunktion nur in einer rechnerischen Annäherung umgesetzt.
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.
3. Baujahrestypische Baumängel und Bauschäden sind über die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Besondere Baumängel und Schäden sind außerhalb der Vergleichswerte gesondert zu berücksichtigen.

#### Anwendungsbeispiel

##### Gesucht: Vergleichswert für ein Einfamilienhausgrundstück im Landkreis Stade

Grundstücksmerkmale:   Lagewert (Bodenrichtwert): 110 €/m<sup>2</sup>           Grundstücksgröße: 1.000 m<sup>2</sup>  
 Gebäudemerkmale:    Baujahr: 1990           Wohnfläche: 150 m<sup>2</sup>   voll unterkellert

Vergleichswert (Tabelle) 1.864 €/m<sup>2</sup>  
*(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)*

Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,97
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße	1,03
Korrekturfaktor für Unterkellerung	1,09

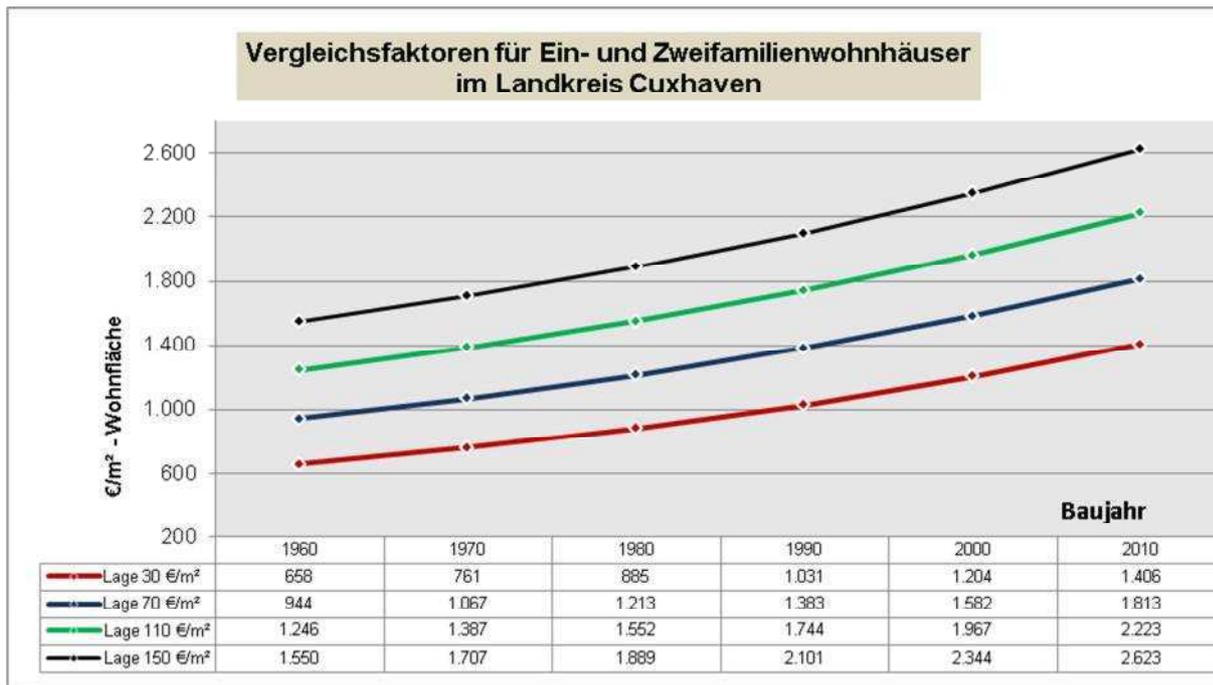
Vergleichsfaktor pro m<sup>2</sup> WF = 1.864 €/m<sup>2</sup> x 0,97 x 1,03 x 1,09 = 2.030 €/m<sup>2</sup>

**Vergleichswert** = Wohnfläche x Vergleichsfaktor 150 m<sup>2</sup> x 2.030 €/m<sup>2</sup> = **rd. 304.000 €**

### Landkreis Cuxhaven

Die Stichprobe umfasst 565 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2013	12.2013
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> bis 200 €/m <sup>2</sup>	49 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	>= 1960	1983
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup> bis 250 m <sup>2</sup>	136 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	34%
Grundstücksgröße	400 m <sup>2</sup> bis 1.500 m <sup>2</sup>	855 m <sup>2</sup>



#### Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220
Korrekturfaktor	1,11	1,09	1,06	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88	0,85	0,82	0,79	0,76

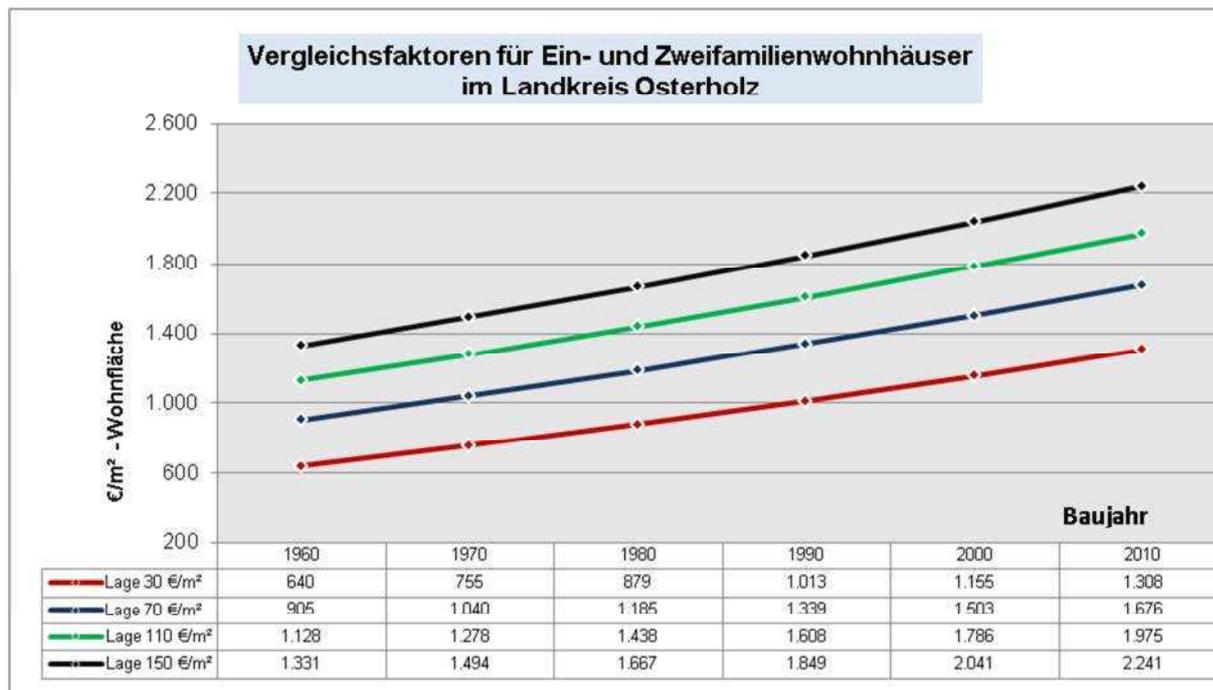
#### Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	400	600	800	1000	1200	1400
Korrekturfaktor	0,86	0,94	1,00	1,04	1,05	1,05

## Landkreis Osterholz

Die Stichprobe umfasst 172 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2013	01.2014
Lage (Bodenrichtwert)	24 €/m <sup>2</sup> bis 170 €/m <sup>2</sup>	84 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	>= 1960	1983
Wohnfläche	77 m <sup>2</sup> bis 240 m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	30%
Grundstücksgröße	400 m <sup>2</sup> bis 1.600 m <sup>2</sup>	830 m <sup>2</sup>



### Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220
Korrekturfaktor	1,12	1,09	1,06	1,03	1,00	0,97	0,94	0,92	0,89	0,87	0,85	0,83	0,80

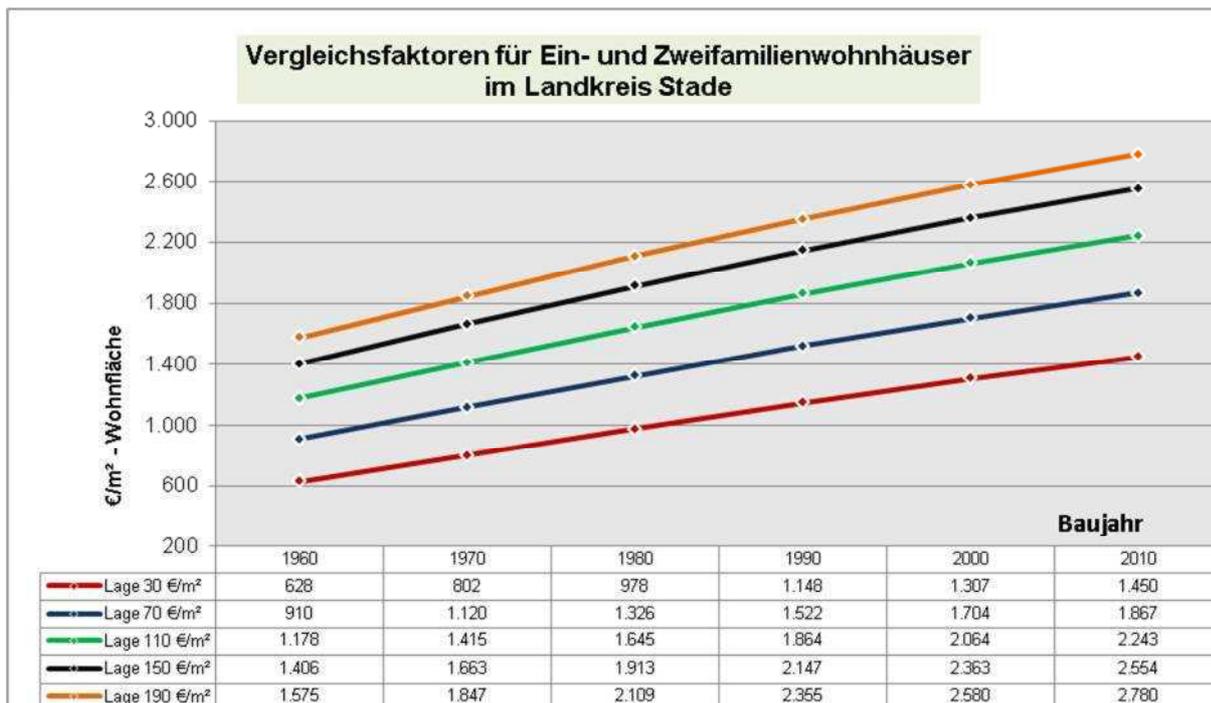
### Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	400	600	800	1000	1.200	1.400	1.600
Korrekturfaktor	0,85	0,95	1,00	1,06	1,10	1,13	1,16

**Landkreis Stade**

Die Stichprobe umfasst 286 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2013	11.2013
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m <sup>2</sup> bis 240 €/m <sup>2</sup>	90 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	>= 1960	1983
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup> bis 243 m <sup>2</sup>	138 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	51 %
Grundstücksgröße	400 m <sup>2</sup> bis 1.500 m <sup>2</sup>	775 m <sup>2</sup>



**Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220
Korrekturfaktor	1,11	1,09	1,06	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,87	0,84	0,81	0,78	0,74

**Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße**

Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	400	600	800	1000	1.200	1.400
Korrekturfaktor	0,89	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08

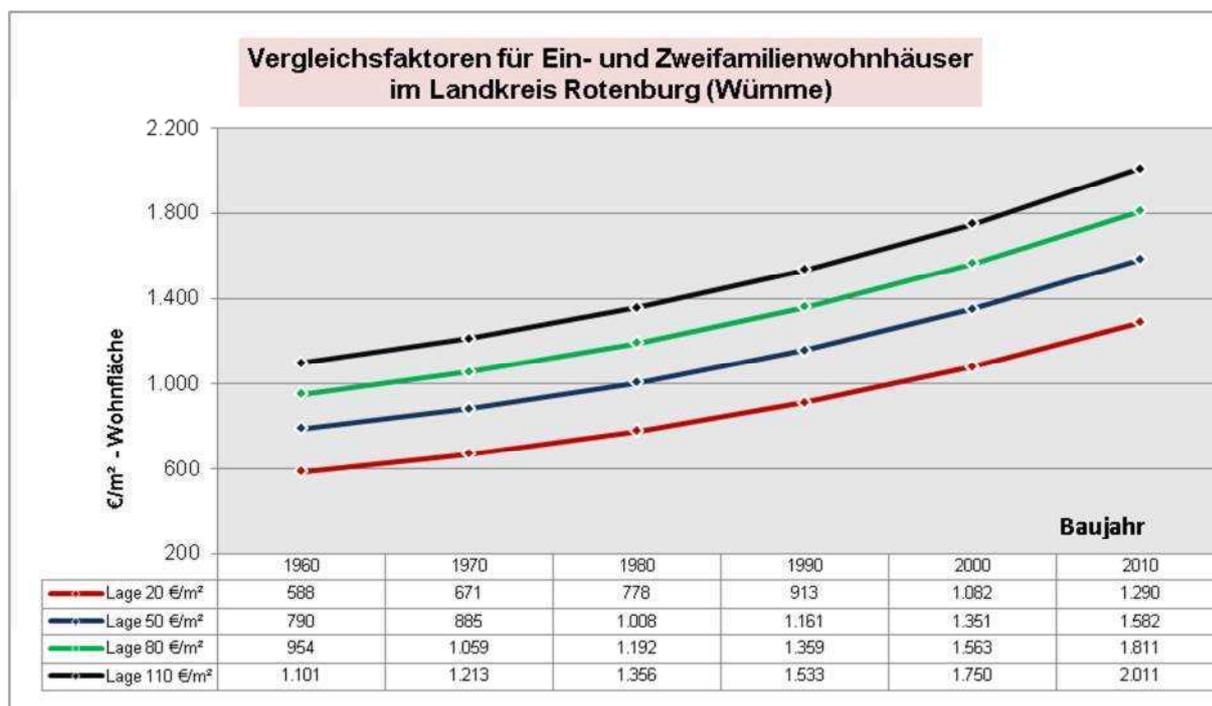
**Korrekturfaktor bei abweichender Unterkellerung**

Unterkellerung	0 %	< 50 %	> 50 %	100 %
Korrekturfaktor	1,00	1,03	1,06	1,09

## Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe umfasst 332 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2013	12.2013
Lage (Bodenrichtwert)	14 €/m <sup>2</sup> bis 125 €/m <sup>2</sup>	90 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	>= 1960	1986
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> bis 270 m <sup>2</sup>	147 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	30 %
Grundstücksgröße	365 m <sup>2</sup> bis 2.000 m <sup>2</sup>	917 m <sup>2</sup>



### Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220
Korrekturfaktor	1,12	1,09	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93	0,90	0,88	0,86	0,84	0,82

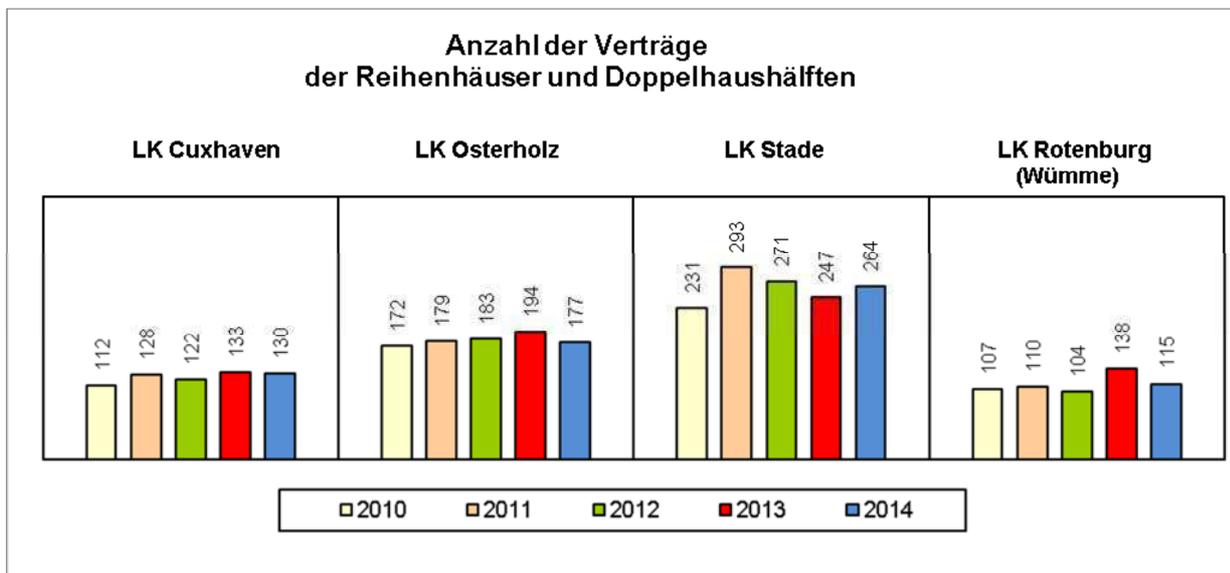
### Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	400	600	800	1000	1.200	1.400	1.600
Korrekturfaktor	0,89	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13

### 9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Berichtszeitraum 2014 wurden in der gesamten Region 686 Kaufverträge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften bei einem unveränderten Geldumsatz von rd. 95 Millionen Euro registriert.

In den Landkreisen Cuxhaven und Rotenburg (Wümme) ist der Handel mit Reihenhäusern von untergeordneter Bedeutung. Der Marktanteil am Handel mit bebauten Grundstücken beträgt hier nur 5 bzw. 9%.



#### 9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser/Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2014 die folgenden durchschnittlichen Kauf- und Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die durchschnittlichen Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Cuxhaven

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Cuxhaven gesamt</b>					
Baujahr bis 1945	0 (7)	*) (1923)	*) (83)	*) (908)	*) (82.000)
Baujahr 1946 bis 1969	26 (35)	1964 (1963)	109 (102)	1.024 (982)	109.000 (98.000)
Baujahr 1970 bis 1984	32 (21)	1977 (1976)	124 (110)	1.087 (1.151)	132.000 (125.000)
Baujahr 1985 bis 1999	23 (20)	1996 (1994)	103 (109)	1.258 (1.172)	127.000 (125.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	6 (8)	2002 (2001)	93 (100)	1.357 (1.480)	126.000 (144.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	1 (2)	*) (2012)	*) (110)	*) (2.000)	*) (217.000)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„ländlicher Raum“ LK Cuxhaven ohne Stadt Cuxhaven ohne Umfeld Bremerhaven</b>					
Baujahr bis 1945	0 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	6 (11)	1959 (1959)	113 (102)	928 (787)	93.000 (82.000)
Baujahr 1970 bis 1984	7 (3)	1979 (1981)	135 (94)	824 (1.263)	107.000 (113.000)
Baujahr 1985 bis 1999	18 (16)	1997 (1993)	102 (110)	1.209 (1.086)	120.000 (118.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	4 (5)	2001 (2001)	83 (91)	1.425 (1.553)	119.000 (138.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	0 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Stadt Cuxhaven- ohne Kurlagen</b>					
Baujahr bis 1945	0 (4)	*) (1926)	*) (70)	*) (848)	*) (59.000)
Baujahr 1946 bis 1969	11 (17)	1964 (1962)	112 (94)	1.224 (1.190)	137.000 (112.000)
Baujahr 1970 bis 1984	11 (7)	1979 (1977)	132 (114)	1.312 (1.202)	169.000 (136.000)
Baujahr 1985 bis 1999	0 (2)	*) (1994)	*) (82)	*) (2.001)	*) (165.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	1 (2)	*) (2003)	*) (108)	*) (1.441)	*) (155.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	0 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Umring Bremerhaven **)</b>					
Baujahr bis 1945	0 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	10 (8)	1967 (1968)	102 (116)	902 (779)	90.000 (89.000)
Baujahr 1970 bis 1984	15 (11)	1976 (1975)	111 (113)	1.050 (1.088)	116.000 (121.000)
Baujahr 1985 bis 1999	6 (2)	1995 (1996)	110 (134)	1.375 (1.033)	147.000 (140.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	1 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	1 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

\*\*\*) Ortschaften Langen, Debstedt, Spaden, Schiffdorf und Loxstedt

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Osterholz

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Osterholz gesamt</b>					
Baujahr bis 1945	4 (1)	1928 (*)	95 (*)	874 (*)	79.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	25 (31)	1960 (1962)	104 (112)	1.102 (1.024)	114.000 (113.000)
Baujahr 1970 bis 1984	27 (44)	1976 (1976)	119 (128)	1.114 (1.066)	131.000 (129.000)
Baujahr 1985 bis 1999	29 (36)	1994 (1994)	112 (114)	1.377 (1.535)	154.000 (173.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	20 (26)	2003 (2003)	110 (116)	1.688 (1.650)	183.000 (191.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	17 (13)	2014 (2013)	122 (114)	1.919 (1.956)	232.000 (221.000)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„Verdichtungsraum“ (***) Landkreis Osterholz</b>					
Baujahr bis 1945	2 (0)	1926 (*)	76 (*)	1.029 (*)	78.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	22 (30)	1961 (1962)	103 (110)	1.126 (1.026)	115.000 (111.000)
Baujahr 1970 bis 1984	24 (42)	1976 (1976)	117 (127)	1.095 (1.060)	127.000 (128.000)
Baujahr 1985 bis 1999	18 (25)	1995 (1994)	112 (113)	1.519 (1.549)	171.000 (174.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	18 (20)	2003 (2002)	109 (116)	1.729 (1.696)	185.000 (196.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	15 (12)	2014 (2013)	123 (114)	1.910 (1.972)	233.000 (223.000)

\*\*) Gemarkungen Lilienthal, Schwanewede, Beckedorf, Löhnhorst, Leuchtenburg, Neuenkirchen, Ritterhude, Platjenwerbe, Ihlpohl, Werschenrege, Lesumstotel, Stendorf, Osterholz-Scharmbeck, Scharmbeckstotel, Pennigbüttel,

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„ländlicher Raum“ (†) Landkreis Osterholz</b>					
Baujahr bis 1945	2 (0)	1930 (*)	114 (*)	719 (*)	80.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	3 (1)	1953 (*)	115 (*)	928 (*)	110.000 (*)
Baujahr 1970 bis 1984	3 (2)	1977 (1981)	133 (140)	1.263 (1.186)	168.000 (159.000)
Baujahr 1985 bis 1999	11 (11)	1993 (1994)	112 (116)	1.145 (1.504)	126.000 (169.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	2 (6)	2002 (2004)	119 (118)	1.318 (1.494)	157.000 (172.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	2 (1)	2014 (*)	112 (*)	1.987 (*)	222.000 (*)

\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Stade**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Stade gesamt</b>					
Baujahr bis 1945	8 (2)	1905 (1932)	76 (88)	1.194 (1.076)	91.000 (96.000)
Baujahr 1946 bis 1969	29 (33)	1962 (1962)	93 (95)	1.444 (1.251)	136.000 (119.000)
Baujahr 1970 bis 1984	27 (50)	1976 (1976)	111 (112)	1.474 (1.345)	166.000 (149.000)
Baujahr 1985 bis 1999	34 (28)	1994 (1994)	108 (112)	1.632 (1.614)	176.000 (179.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	21 (14)	2003 (2004)	109 (119)	1.941 (1.867)	212.000 (222.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	22 (14)	2014 (2013)	122 (125)	1.964 (1.837)	237.000 (227.000)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Stade ohne Städte Stade und Buxtehude</b>					
Baujahr bis 1945	1 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	1 (3)	*) (1966)	*) (113)	*) (1.143)	*) (123.000)
Baujahr 1970 bis 1984	14 (27)	1977 (1977)	107 (106)	1.301 (1.245)	140.000 (133.000)
Baujahr 1985 bis 1999	19 (17)	1994 (1995)	109 (108)	1.590 (1.515)	172.000 (161.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	10 (9)	2002 (2004)	104 (112)	1.768 (1.850)	184.000 (208.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	19 (11)	2014 (2013)	125 (125)	1.932 (1.877)	239.000 (231.000)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Hansestadt Stade</b>					
Baujahr bis 1945	7 (2)	1900 (1932)	72 (88)	1.286 (1.076)	96.000 (96.000)
Baujahr 1946 bis 1969	17 (18)	1961 (1960)	89 (93)	1.209 (1.179)	107.000 (110.000)
Baujahr 1970 bis 1984	5 (12)	1973 (1975)	106 (115)	1.498 (1.360)	157.000 (155.000)
Baujahr 1985 bis 1999	10 (4)	1994 (1994)	104 (117)	1.567 (1.333)	162.000 (158.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	6 (1)	2003 (*)	113 (*)	2.051 (*)	232.000 (*)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	3 (2)	2014 (2013)	103 (114)	2.164 (1.682)	222.000 (194.000)

\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Hansestadt Buxtehude</b>					
Baujahr bis 1945	0 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	11 (12)	1963 (1964)	98 (92)	1.823 (1.387)	178.000 (130.000)
Baujahr 1970 bis 1984	8 (11)	1977 (1975)	120 (120)	1.763 (1.572)	216.000 (184.000)
Baujahr 1985 bis 1999	5 (7)	1992 (1992)	114 (117)	1.922 (2.015)	220.000 (234.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	5 (4)	2005 (2003)	116 (124)	2.157 (1.907)	244.000 (236.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	0 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

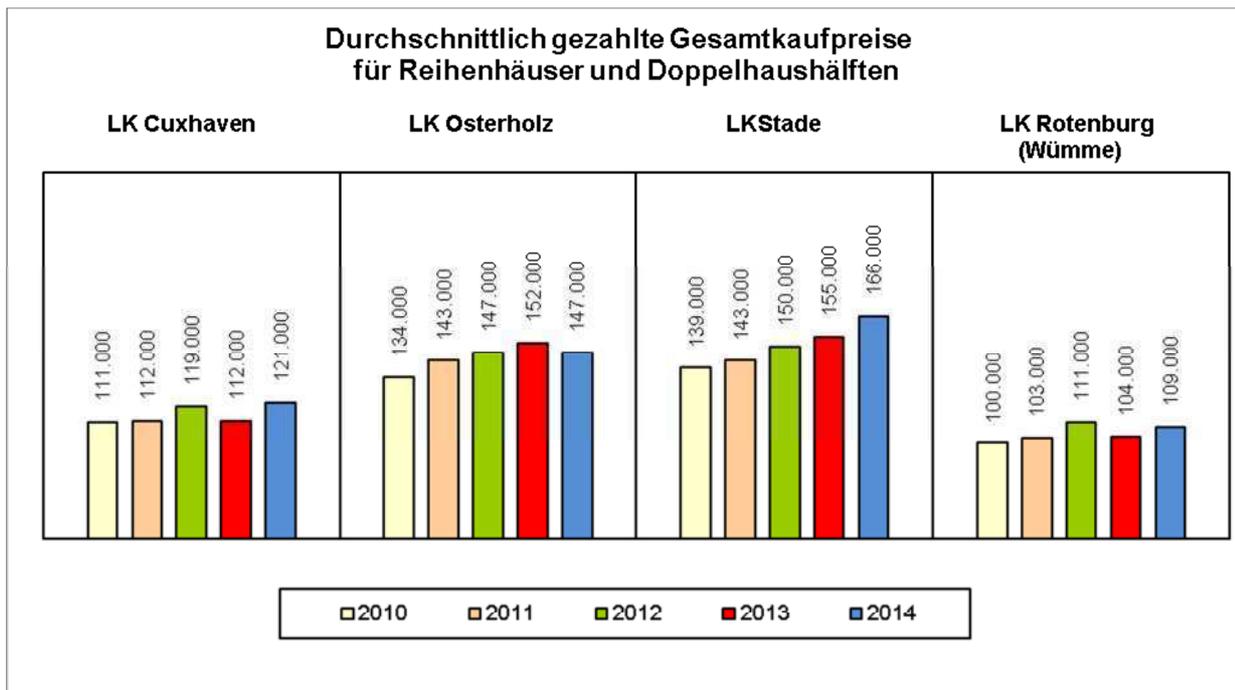
### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Rotenburg (Wümme)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Rotenburg (Wümme) gesamt</b>					
Baujahr bis 1945	4 (10)	1919 (1936)	108 (102)	517 (734)	51.000 (74.000)
Baujahr 1946 bis 1969	33 (33)	1960 (1961)	93 (88)	875 (828)	80.000 (72.000)
Baujahr 1970 bis 1984	16 (30)	1975 (1976)	112 (105)	978 (1.074)	108.000 (111.000)
Baujahr 1985 bis 1999	25 (24)	1994 (1995)	108 (116)	1.281 (1.163)	138.000 (134.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	8 (12)	2002 (2002)	124 (115)	1.313 (1.275)	162.000 (146.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	1 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

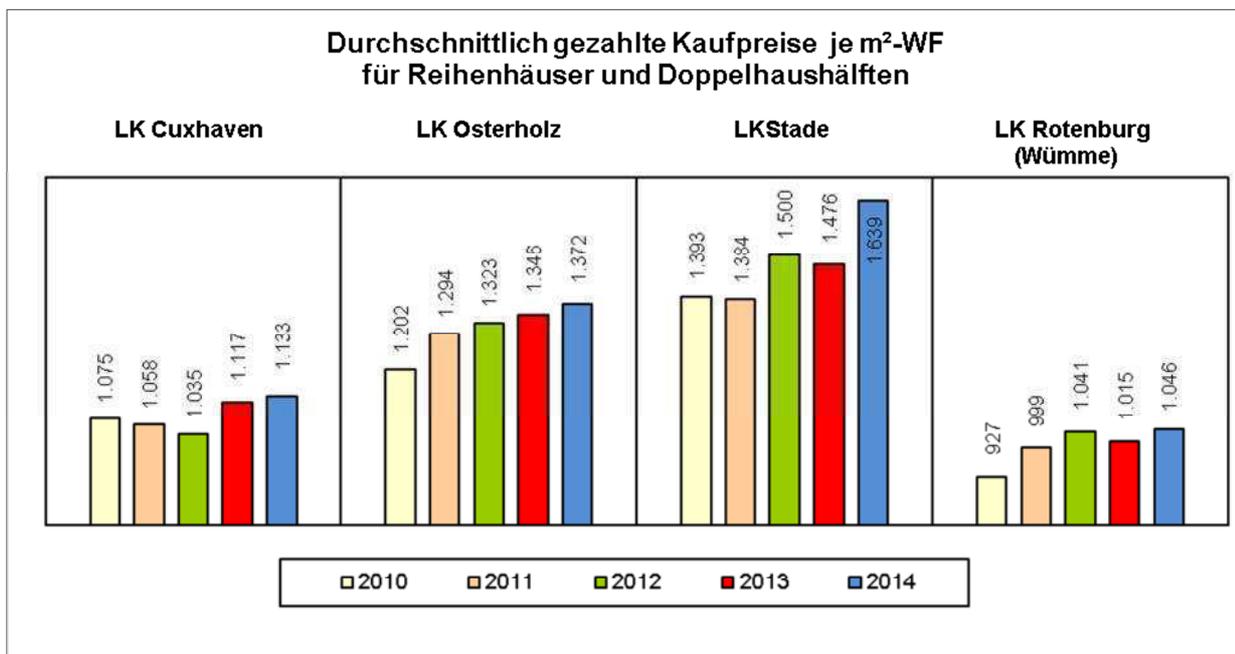
\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

### 9.3.2 Preisentwicklung

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der durchschnittlich gezahlten Kaufpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften in den zurückliegenden Jahren.



Die Entwicklung der durchschnittlich gezahlten Preise pro Quadratmeter Wohnfläche stellt sich wie folgt dar:



### 9.3.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

#### 9.3.3.1 Sachwertfaktoren

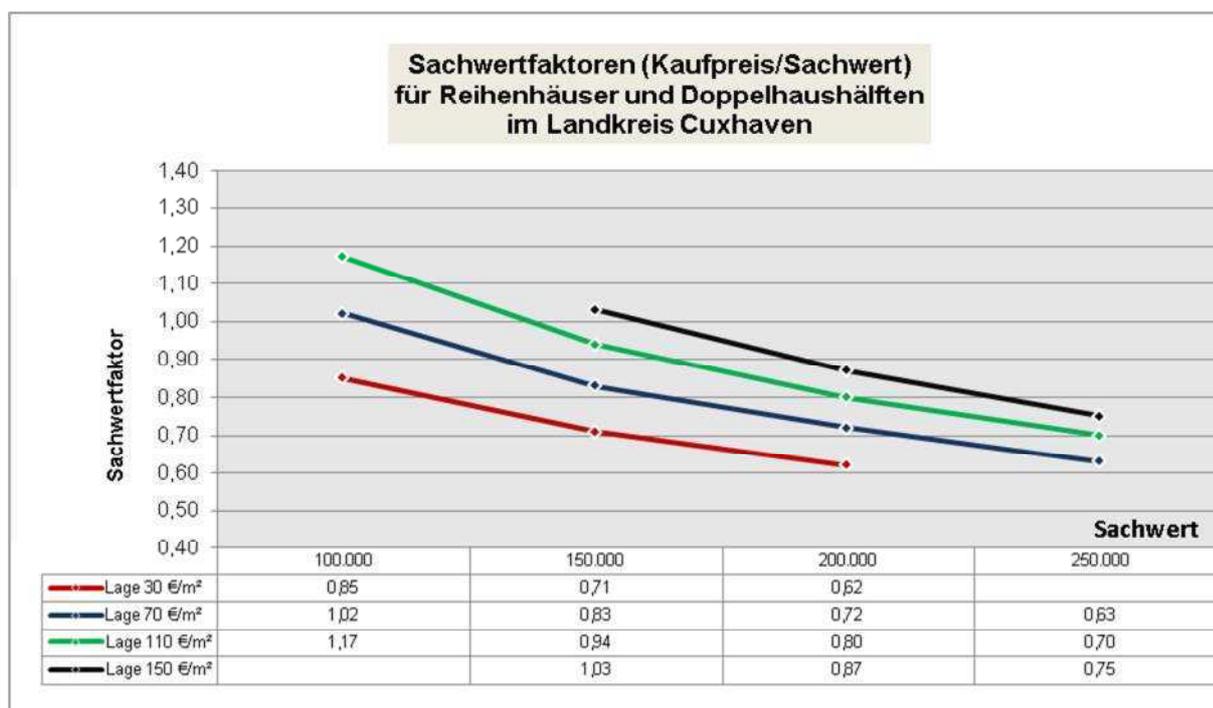
Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den einzelnen Landkreisen wurden ebenfalls Sachwertfaktoren abgeleitet. Das Modell zur Ermittlung des Sachwertes auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (NHK 2010) und ein Anwendungsbeispiel sind im Abschnitt 9.2.3.1 aufgeführt.

Aus Kaufpreisen und vorläufigen Sachwerten sind die nachfolgenden Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet worden.

#### Landkreis Cuxhaven

Die Stichprobe umfasst 118 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2012	05.2013
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m <sup>2</sup> bis 200 €/m <sup>2</sup>	75 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	>= 1960	1981
Wohnfläche	78 m <sup>2</sup> bis 208 m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	47 %
Grundstücksgröße	150 m <sup>2</sup> bis 585 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Ausstattungsstandardstufe	1,0 - 4,0	2,4
Sachwert	60.000 € bis 258.000 €	133.000 €



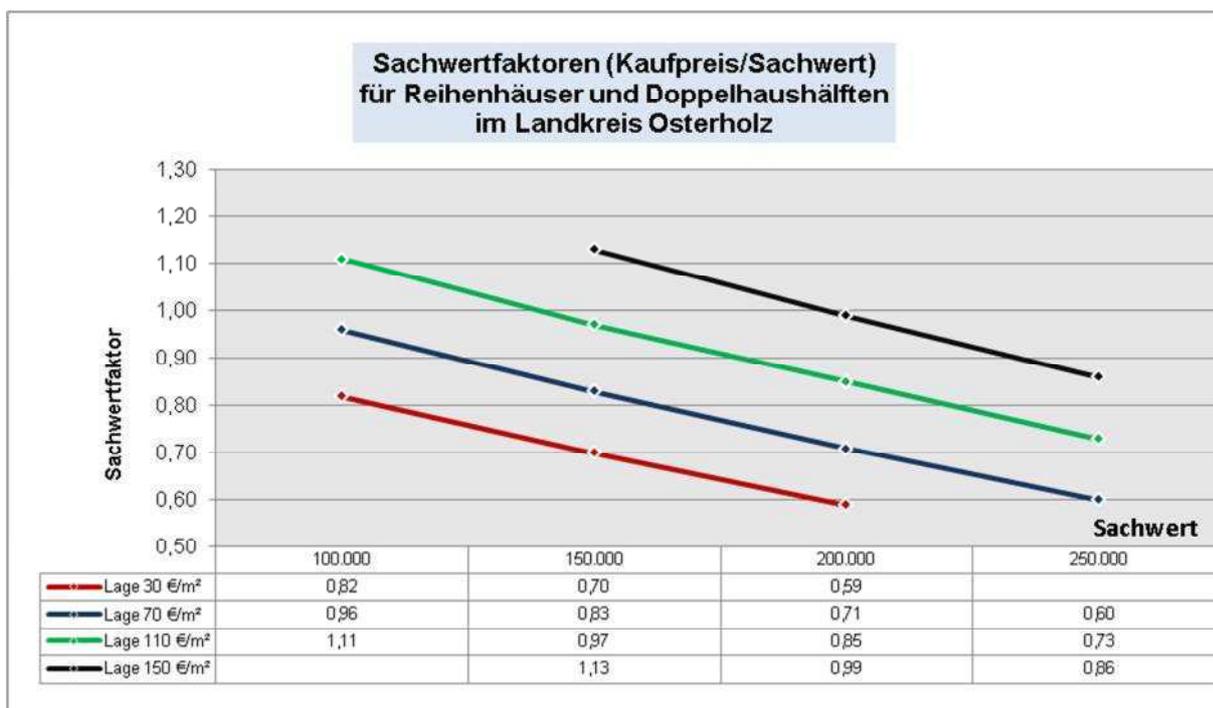
#### Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe

Standardstufe	1	2	3	4
Korrekturfaktor	0,80	1,00	1,08	1,13

**Landkreis Osterholz**

Die Stichprobe umfasst 174 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2012	05.2013
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m <sup>2</sup> bis 170 €/m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	>=1960	1987
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> bis 175 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	23%
Grundstücksgröße	130 m <sup>2</sup> bis 600 m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup>
Ausstattungsstandardstufe	1,0 - 4,0	2,6
Sachwert	65000 € bis 270.000 €	145.000 €



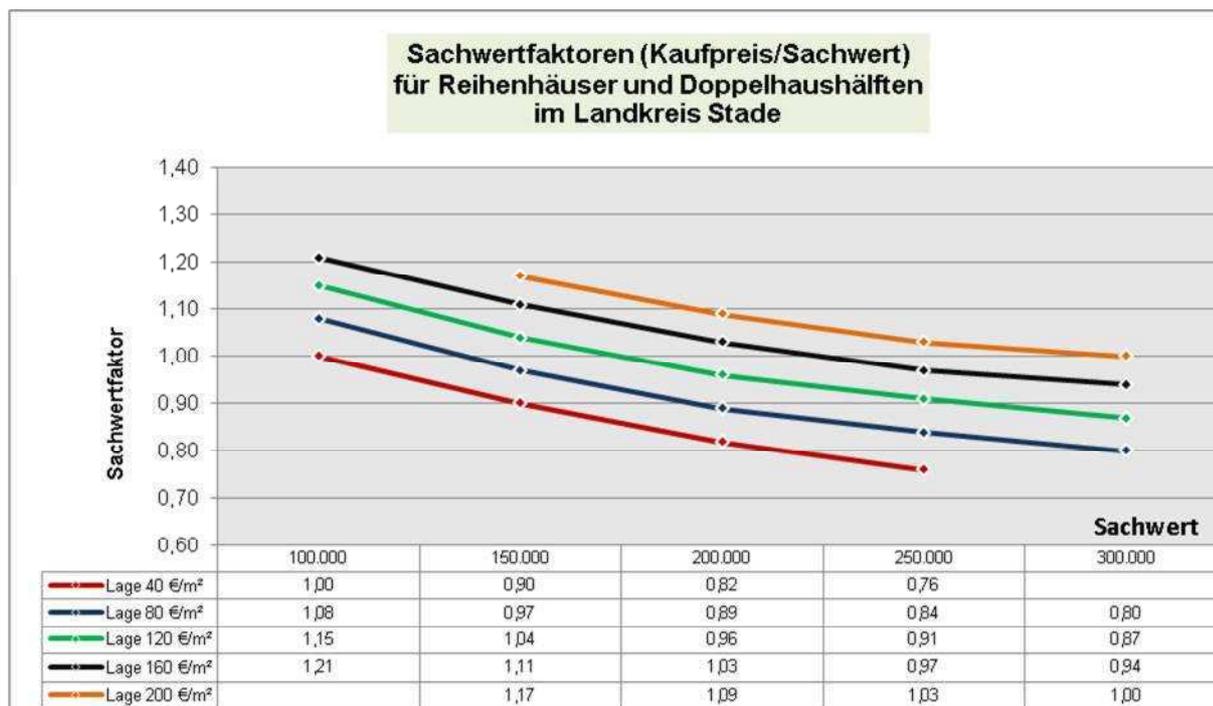
**Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe**

Standardstufe	1	2	3	4
Korrekturfaktor	0,79	1,00	1,07	1,12

**Landkreis Stade**

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

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2012	05.2013
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m <sup>2</sup> bis 210 €/m <sup>2</sup>	118 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	>= 1960	1988
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> bis 160 m <sup>2</sup>	111 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	53 %
Grundstücksgröße	135 m <sup>2</sup> bis 575 m <sup>2</sup>	330 m <sup>2</sup>
Ausstattungsstandardstufe	1,0 - 4,0	2,8
Sachwert	68.000 € bis 350.000 €	172.000 €



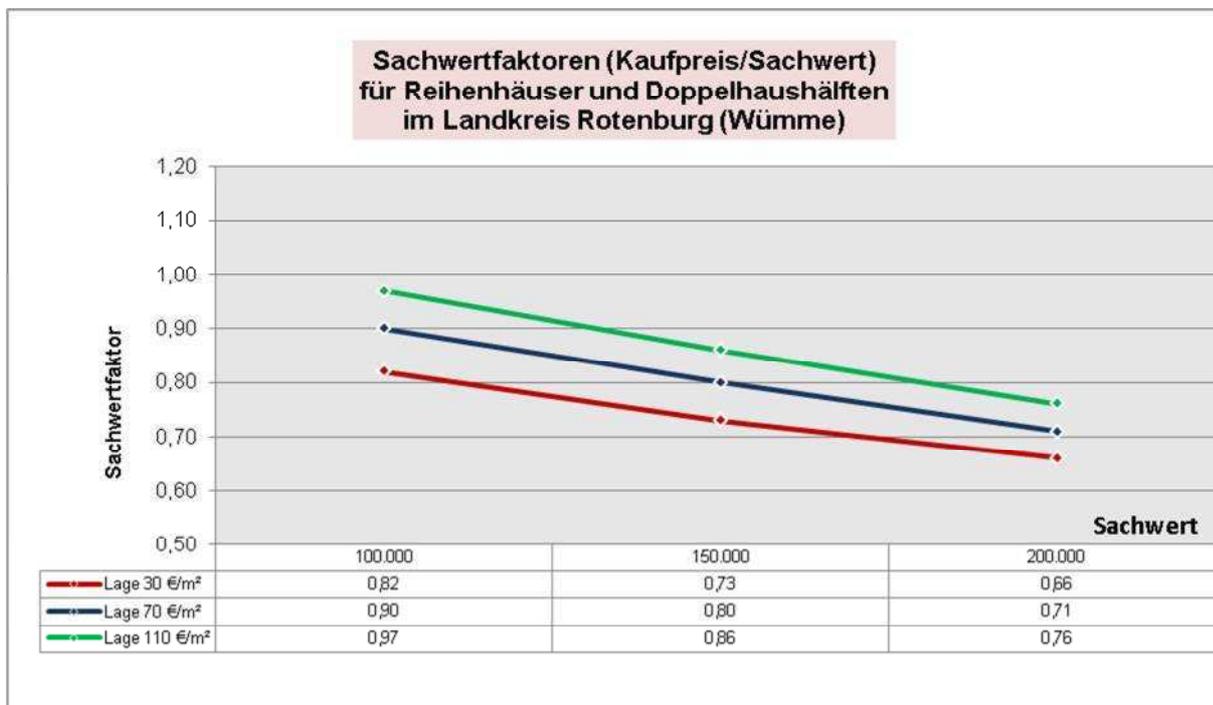
**Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe**

Standardstufe	1	2	3	4
Korrekturfaktor	0,95	1,00	1,06	1,12

**Landkreis Rotenburg (Wümme)**

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

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2012	05.2013
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> bis 125 €/m <sup>2</sup>	77 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	>= 1960	1983
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> bis 163 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	39 %
Grundstücksgröße	150 m <sup>2</sup> bis 600 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Ausstattungsstandardstufe	1,0 - 4,0	2,5
Sachwert	47.000 € bis 200.000 €	132.000 €



**Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe**

Standardstufe	1	2	3	4
Korrekturfaktor	0,82	1,00	1,11	1,18

### 9.3.3.2 Vergleichsfaktoren

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. auf eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften.

Merkmals	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2014
Garage/Carport	vorhanden
Ausstattung	mittel
Bauweise	massiv

#### Hinweise zur Anwendung

- Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
- Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts (s.o.) führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Den nachstehenden Tabellen und Diagrammen können Vergleichswerte und Korrekturfaktoren in Abhängigkeit von den wichtigsten wertrelevanten Grundstücks- und Gebäudemerkmalen entnommen werden (s.a. Anwendungsbeispiel). Bei mehreren Korrekturfaktoren wird die komplexe Regressionsfunktion nur in einer rechnerischen Annäherung umgesetzt.
- 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:

##### Gesucht: Vergleichswert für ein Reihenhausgrundstück im Landkreis Stade

Grundstücksmerkmale: Lagewert (Bodenrichtwert): 120 €/m<sup>2</sup>      Grundstücksgröße: 250 m<sup>2</sup>  
 Gebäudemerkmale: Baujahr: 1980      Wohnfläche: 130 m<sup>2</sup>

vorläufiger Vergleichswert 1.554 €/m<sup>2</sup>  
*(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)*

Korrekturfaktor für Wohnfläche 0,89  
*(aus der Tabelle 1)*

Korrekturfaktor für Grundstücksgröße 0,98  
*(aus der Tabelle 2, interpoliert)*

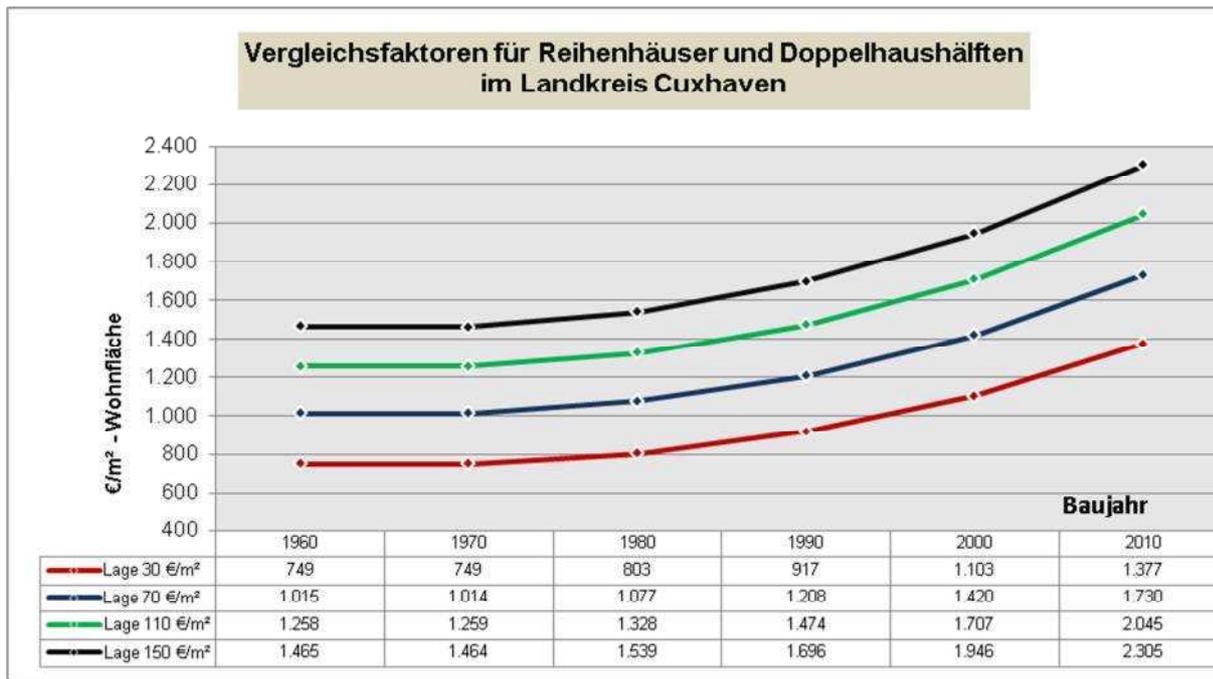
Vergleichsfaktor pro m<sup>2</sup> WF = 1.554 €/m<sup>2</sup> x 0,89 x 0,98 = 1.355 €/m<sup>2</sup>

**Vergleichswert** = Wohnfläche x Vergleichsfaktor 130 m<sup>2</sup> x 1.355 €/m<sup>2</sup> = rund **176.000 €**

### Landkreis Cuxhaven

Die Stichprobe umfasst 131 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2013	12.2013
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> bis 200 €/m <sup>2</sup>	75 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	>= 1960	1980
Wohnfläche	65 m <sup>2</sup> bis 160 m <sup>2</sup>	107 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	49%
Grundstücksgröße	110 m <sup>2</sup> bis 600 m <sup>2</sup>	335 m <sup>2</sup>



#### Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	70	80	90	100	110	120	130	140
Korrekturfaktor	1,18	1,13	1,07	1,00	0,93	0,84	0,76	0,67

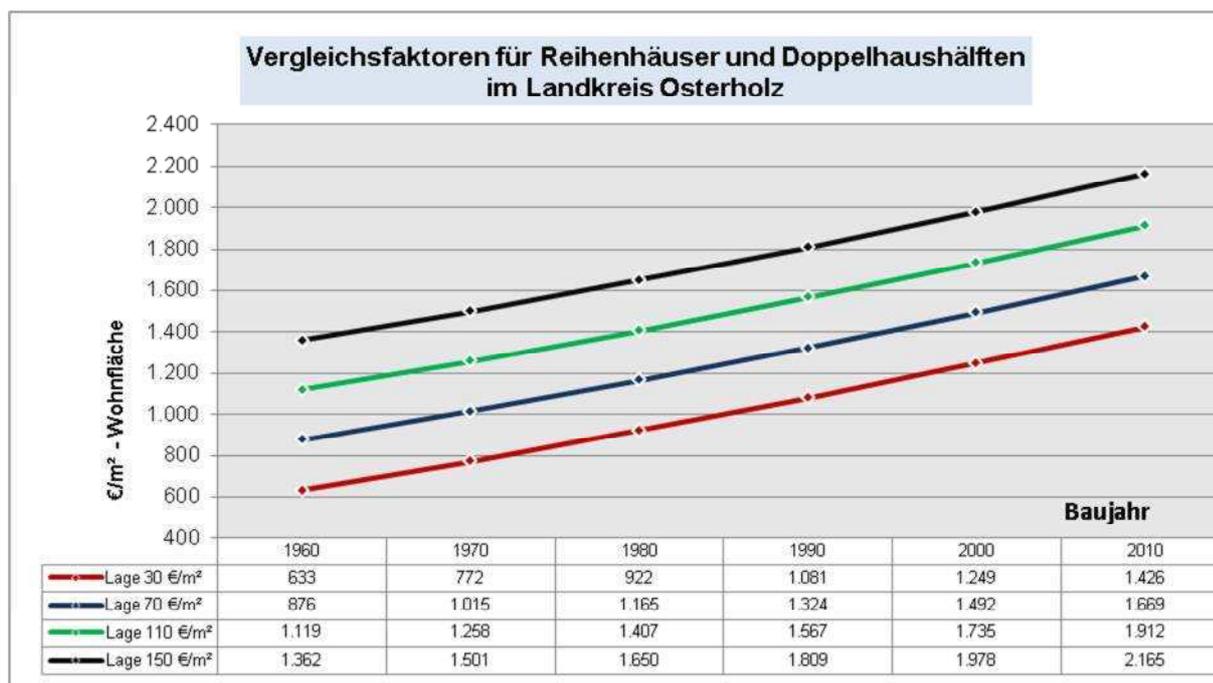
#### Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	150	250	350	450	550
Korrekturfaktor	0,97	0,98	1,00	1,07	1,17

## Landkreis Osterholz

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

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2012	12.2013
Lage (Bodenrichtwert)	27 €/m <sup>2</sup> bis 170 €/m <sup>2</sup>	105 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1960 bis 2015	1989
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> bis 162 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	21%
Grundstücksgröße	130 m <sup>2</sup> bis 700 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>



### Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	80	90	100	110	120	130	140	150
Korrekturfaktor	1,12	1,06	1,00	0,94	0,89	0,83	0,77	0,72

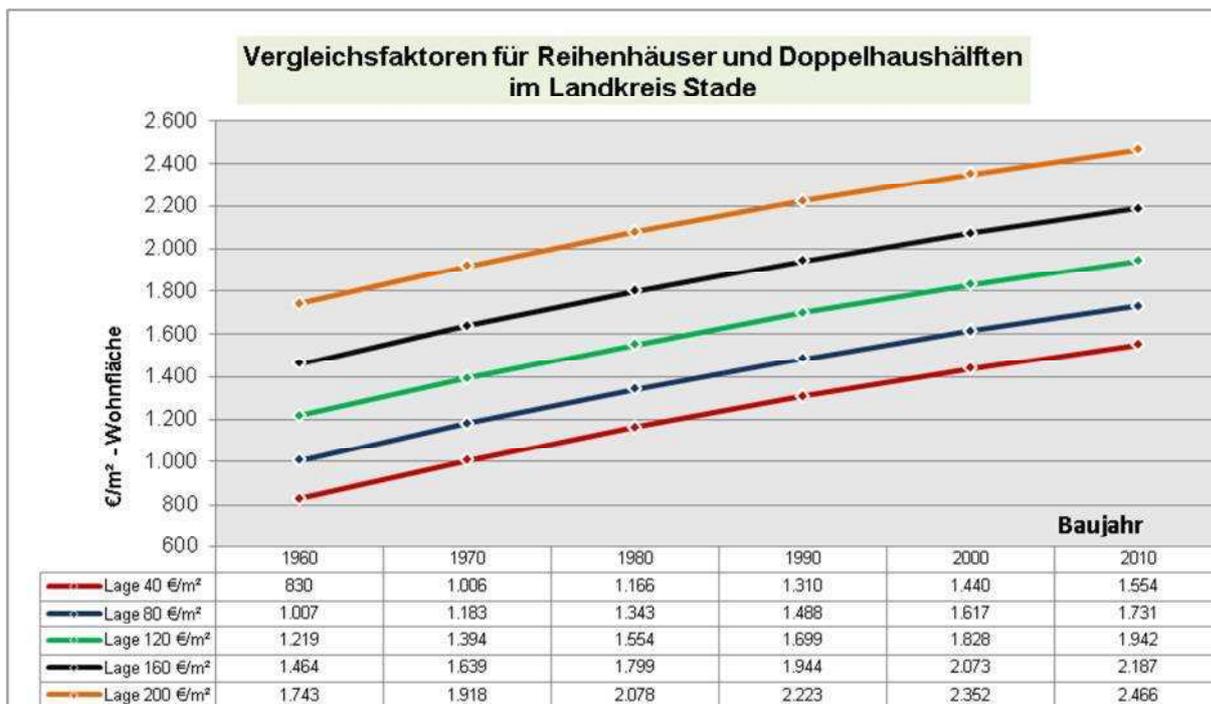
### Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	150	250	350	450	550	650
Korrekturfaktor	0,88	0,95	1,00	1,02	1,05	1,08

**Landkreis Stade**

Die Stichprobe umfasst 195 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2013	12.2013
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m <sup>2</sup> bis 210 €/m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	>= 1960	1988
Wohnfläche	75 m <sup>2</sup> bis 165 m <sup>2</sup>	111 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	52 %
Grundstücksgröße	150 m <sup>2</sup> bis 700 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>



**Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	80	90	100	110	120	130	140	150	160
Korrekturfaktor	1,03	1,02	1,00	0,97	0,93	0,89	0,83	0,77	0,70

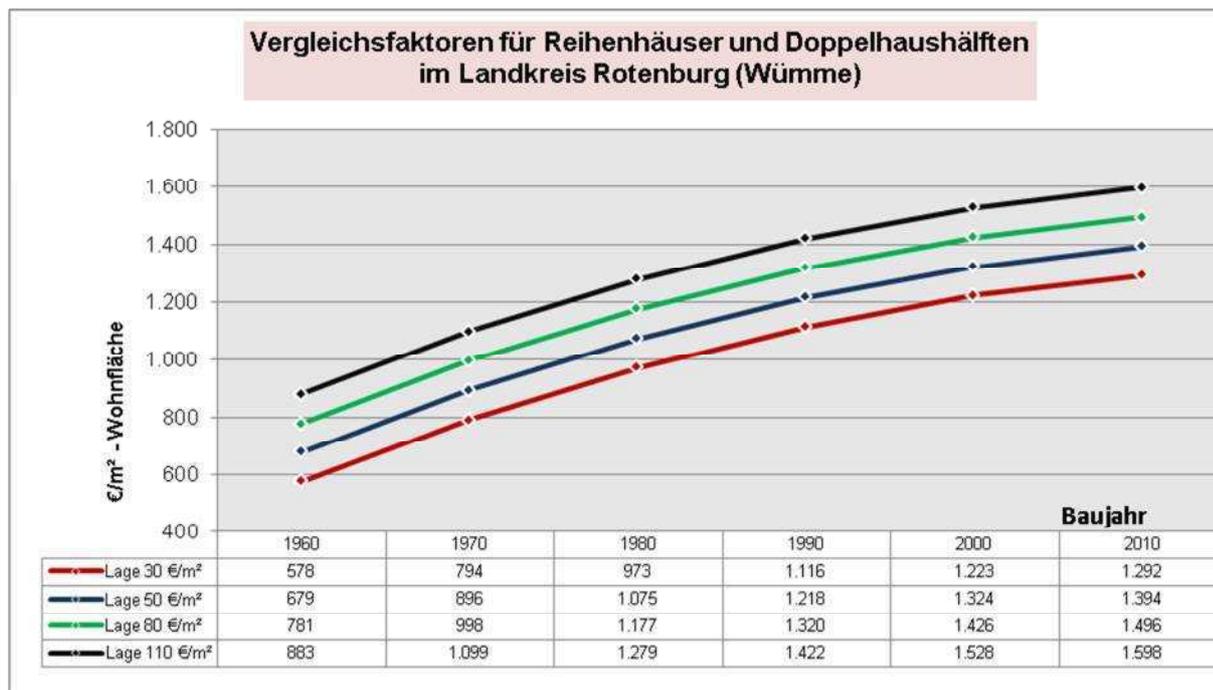
**Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße**

Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	150	250	350	450	550
Korrekturfaktor	0,98	0,99	1,00	1,04	1,12

### Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe umfasst 128 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2013	12.2013
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> bis 125 €/m <sup>2</sup>	76 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	>= 1960	1982
Wohnfläche	68 m <sup>2</sup> bis 163 m <sup>2</sup>	103 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	44 %
Grundstücksgröße	120 m <sup>2</sup> bis 768 m <sup>2</sup>	347 m <sup>2</sup>



#### Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

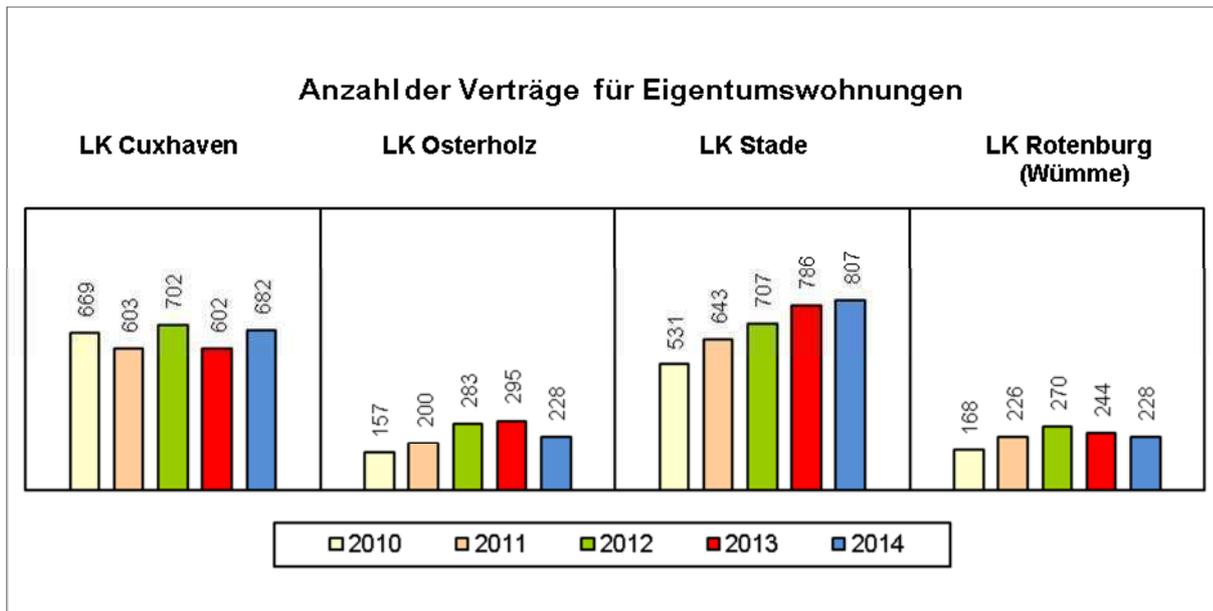
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	70	80	90	100	110	120	130	140	150	160
Korrekturfaktor	1,15	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,79	0,74	0,69

#### Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	150	250	350	450	550
Korrekturfaktor	0,92	0,97	1,00	1,03	1,06

### 9.4 Wohnungseigentum

Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 1.945 Verkäufe von Wohnungseigentum registriert, nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr. Die Umsatzentwicklung lässt nur im Landkreis Stade kontinuierliche Steigerungsraten erkennen. Etwa die Hälfte der Kaufpreissumme für Eigentumswohnungen im Berichtsgebiet wird hier umgesetzt.



#### 9.4.1 Preisniveau

Der Immobilien-Teilmarkt „Eigentumswohnungen“ ist im Elbe-Weser-Raum inhomogen und unübersichtlich. Die Spanne der gängigen Marktpreise für Eigentumswohnungen pro Quadratmeter Wohnfläche reicht von ca. 300 €/m<sup>2</sup> für eine einfach ausgestattete Wohnung in einigen Quartieren der vorrangig in den 1950er bis 1970er Jahren geförderten „Sozialen Wohnungsbauten“ bis über 6.000 €/m<sup>2</sup> für neuwertige strandnahe Ferienwohnungen in den Küstenbadeorten. Noch stärker als die Preise anderer Wohnimmobilien werden die Preise von Eigentumswohnungen durch die aus mehreren Komponenten bestehende Lagewertigkeit und durch das Gebäudealter in Verbindung mit dem Ausstattungsstandard und Zustand des Gebäudes und der Wohnung beeinflusst. Diese und andere wertrelevante Merkmale der Kaufobjekte können nur sehr eingeschränkt nach objektiven Kriterien erfasst werden. Die folgenden Klassifizierungen mit Angaben von Durchschnittspreisen führen daher zu unerwünschten aber unvermeidlichen Generalisierungen und erlauben insofern nur eine grobe Orientierung.

Wegen der besonders eklatanten Preisabweichungen nach oben und nach unten werden im Folgenden nur Objekte in den Kurlagen der Küstenbadeorte der Stadt Cuxhaven sowie in einem Wohnquartier mit erheblich beeinträchtigter Wohnqualität in der Stadt Stade getrennt ausgewertet und dargestellt.

Im Landkreis Osterholz konnte dagegen eine sachgerechte Abgrenzung von Teilmärkten nicht erfolgen. Hier werden von Jahr zu Jahr in unterschiedlicher aber nicht unerheblicher Anzahl verselbständigte Wohnungen in älteren Geschosswohnungsbauten zu niedrigen Preise veräußert, die vielen räumlich getrennten Quartieren zuzuordnen sind. Die in den Tabellen angegebenen Durchschnittspreise sind entsprechend von diesen Preisen beeinflusst.

Für Eigentumswohnungen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres für verschiedene Altersgruppen durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise ermittelt worden, dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht in die Auswertung eingeflossen.

Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von anderen nicht erfassten aber wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise beinhalten den anteiligen Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

**Landkreis Cuxhaven****Durchschnittspreise für Wohneigentum im Landkreis Cuxhaven (Erst- und Wiederverkäufe)**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Ländlicher Raum Landkreis Cuxhaven, ohne Stadt Cuxhaven, ohne Umfeld Bremerhaven</b>					
Baujahr bis 1945	2 (2)	1920 (1910)	50 (82)	707 (802)	35.000 (68.000)
Baujahr 1946 bis 1969	4 (0)	1965 (*)	74 (*)	870 (*)	64.000 (*)
Baujahr 1970 bis 1984	18 (20)	1976 (1976)	58 (59)	392 (481)	25.000 (27.000)
Baujahr 1985 bis 1999	35 (39)	1995 (1995)	67 (68)	1.218 (1.257)	76.000 (80.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	18 (22)	2002 (2002)	62 (57)	1.797 (1.807)	112.000 (102.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	18 (13)	2014 (2013)	82 (70)	2.948 (2.596)	246.000 (186.000)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Stadt Cuxhaven – ohne Kurlagen</b>					
Baujahr bis 1945	15 (13)	1922 (1912)	65 (64)	935 (912)	65.000 (62.000)
Baujahr 1946 bis 1969	48 (37)	1964 (1965)	60 (68)	1.015 (1.039)	58.000 (68.000)
Baujahr 1970 bis 1984	65 (50)	1976 (1975)	62 (67)	1.283 (1.281)	78.000 (82.000)
Baujahr 1985 bis 1999	32 (28)	1994 (1993)	59 (56)	1.919 (1.777)	105.000 (93.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	12 (14)	2001 (2002)	66 (64)	2.375 (2.010)	147.000 (123.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	4 (23)	2014 (2013)	93 (72)	3.067 (3.282)	295.000 (228.000)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Umring Bremerhaven **</b>					
Baujahr bis 1945	0 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	1 (3)	1968 (1961)	63 (78)	841 (840)	53.000 (61.000)
Baujahr 1970 bis 1984	19 (18)	1976 (1976)	73 (96)	796 (769)	60.000 (75.000)
Baujahr 1985 bis 1999	19 (28)	1994 (1994)	85 (80)	1.245 (1.078)	104.000 (86.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	6 (6)	2003 (2003)	91 (76)	1.380 (1.345)	126.000 (102.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	14 (3)	2014 (2013)	96 (87)	1.814 (1.648)	175.000 (143.000)

\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

\*\*) Ortschaften Langen, Debstedt, Spaden, Schiffdorf und Loxstedt

**Kurlagen der Stadt Cuxhaven**

Der Umsatz und das durchschnittliche Preisniveau von Eigentumswohnungen werden im Landkreis Cuxhaven stark geprägt durch den Handel mit Ferienwohnungen in unmittelbarer Küstennähe, vor allem durch hochpreisige Objekte in den Kurlagen der Stadt Cuxhaven und in weiteren Feriengebieten und Gemeindezentren im Küstenbereich.

Insbesondere in der Stadt Cuxhaven treten in strandnahen Kurlagen erhebliche Preisunterschiede zu anderen Stadtteilen auf.

Die nachfolgend dargestellten Wertspannen und Durchschnittspreise begründen sich vorrangig aus den individuellen Nutzungsvoraussetzungen der jeweiligen Appartementanlage, dem Modernisierungsgrad und der Ausstattung sowie der Wohnungslage im Gebäude (z.B. mit oder ohne Seeblick). Die Wohnungsgrößen erweisen sich eher von untergeordneter Bedeutung.

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Wertspanne (€/m²)
<b>Duhnen 1. Kurlage</b>					
Baujahr 1970 bis 1984	11 (19)	1975 (1975)	41 (45)	2.904 (2.455)	1.147 – 4.640 (1.703 – 3.621)
Baujahr 1985 bis 1999	11 (11)	1992 (1990)	42 (39)	3.263 (3.032)	2.500 – 5.733 (1.961 – 3.788)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	3 (6)	2004 (2007)	64 (70)	3.413 (3.012)	2.876 – 4.214 (1.640 – 3.713)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	3 (7)	2014 (2013)	79 (66)	3.167 (3.881)	2.850 – 3.333 (3.367 – 4.545)
<b>Döse 1.Kurlage</b>					
Baujahr 1946 bis 1969	7 (7)	1967 (1967)	42 (48)	1.854 (1.558)	1.286 – 2.745 (612 – 2.227)
Baujahr 1970 bis 1984	21 (14)	1978 (1979)	61 (55)	1.780 (1.750)	1.000 – 5.769 (1.109 – 3.016)
Baujahr 1985 bis 1999	30 (24)	1992 (1992)	59 (53)	2.626 (2.642)	1.756 – 3.902 (1.210 – 3.676)
<b>Seedeich</b>					
Baujahr 1970 bis 1984	10 (9)	1973 (1973)	46 (68)	2.186 (2.779)	1.060 – 4.057 (1.914 – 4.649)
Baujahr 1985 bis 1999	6 (3)	1998 (1997)	77 (74)	3.230 (2.072)	2.317 – 5.373 (1.951 – 2.580)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	0 (4)	*) (2003)	*) (76)	*) (4.185)	*) (3.603 – 4.795))
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	10 (21)	2013 (2013)	96 (85)	4.646 (4.562)	2.471 – 5.744 (2.917 – 6.294)
<b>Sahlenburg 1.Kurlage</b>					
Baujahr 1970 bis 1984	24 (11)	1973 (1973)	46 (45)	2.065 (2.046)	889 – 3.600 (1.000 – 3.261)
Baujahr 1985 bis 1999	8 (10)	1997 (1996)	58 (61)	2.392 (2.498)	1.961 – 3.182 (2.184– 3.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	5 (3)	2006 (2006)	46 (51)	2.405 (1.933)	2.111 – 2.500 (1.600 – 2.100)

\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

**Landkreis Osterholz****Durchschnittspreise für Wohneigentum im Landkreis Osterholz (Erst- und Wiederverkäufe)**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Osterholz gesamt</b>					
Baujahr bis 1945	6 (9)	1923 (1895)	78 (106)	883 (693)	70.000 (75.000)
Baujahr 1946 bis 1969	36 (87)	1962 (1962)	66 (68)	681 (568)	45.000 (40.000)
Baujahr 1970 bis 1984	38 (51)	1978 (1977)	76 (80)	790 (795)	58.000 (62.000)
Baujahr 1985 bis 1999	36 (46)	1993 (1993)	69 (72)	1.500 (1.384)	102.000 (96.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	9 (5)	2003 (2003)	91 (80)	1.417 (1.356)	129.000 (112.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	29 (39)	2014 (2013)	87 (97)	1.935 (2.151)	165.000 (209.000)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Osterholz „ Verdichtungsraum“</b>					
Baujahr bis 1945	5 (6)	1918 (1912)	77 (100)	884 (751)	69.000 (78.000)
Baujahr 1946 bis 1969	20 (47)	1963 (1964)	63 (62)	670 (568)	43.000 (39.000)
Baujahr 1970 bis 1984	37 (50)	1978 (1977)	77 (81)	770 (785)	57.000 (61.000)
Baujahr 1985 bis 1999	28 (40)	1993 (1994)	66 (66)	1.600 (1.419)	106.000 (92.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	8 (4)	2004 (2003)	94 (81)	1.471 (1.303)	137.000 (110.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	27 (37)	2014 (2013)	88 (97)	1.952 (2.170)	167.000 (211.000)

\*) Gemarkungen Lilienthal, Schwanewede, Beckedorf, Löhnhorst, Leuchtenburg, Neuenkirchen, Ritterhude, Platjenwerbe, Ihlpohl, Werschenrege, Lesumstotel, Stendorf, Osterholz-Scharmbeck, Scharmbeckstotel, Pennigbüttel,

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Osterholz „ ländlicher Raum“</b>					
Baujahr bis 1945	1 (3)	*) (1863)	*) (118)	*) (577)	*) (70.000)
Baujahr 1946 bis 1969	16 (36)	1960 (1960)	69 (75)	696 (625)	49.000 (47.000)
Baujahr 1970 bis 1984	1 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1985 bis 1999	9 (6)	1994 (1990)	81 (108)	1.160 (1.152)	89.000 (125.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	1 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	7 (2)	2015 (2012)	86 (98)	2.148 (1.809)	184.000 (172.000)

\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

**Landkreis Stade**

**Durchschnittspreise für Wohneigentum im Landkreis Stade (Erst- und Wiederverkäufe)**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Stade gesamt</b>					
Baujahr bis 1945	25 (27)	1905 (1913)	91 (91)	1.473 (1.391)	137.000 (125.000)
Baujahr 1946 bis 1969	36 (39)	1964 (1963)	59 (60)	1.077 (1.080)	63.000 (64.000)
Baujahr 1970 bis 1984	107 (84)	1975 (1975)	70 (67)	1.103 (1.069)	80.000 (70.000)
Baujahr 1985 bis 1999	105 (94)	1992 (1993)	70 (69)	1.529 (1.507)	105.000 (107.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	12 (18)	2006 (2003)	74 (88)	2.064 (1.915)	160.000 (166.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	151 (117)	2014 (2013)	88 (83)	2.645 (2.582)	227.000 (214.000)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Stade ohne Städte Stade und Buxtehude</b>					
Baujahr bis 1945	3 (2)	1880 (1908)	52 (72)	1.052 (948)	58.000 (74.000)
Baujahr 1946 bis 1969	1 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1970 bis 1984	12 (9)	1978 (1979)	62 (57)	1.247 (1.091)	79.000 (61.000)
Baujahr 1985 bis 1999	42 (28)	1994 (1993)	74 (72)	1.353 (1.471)	101.000 (110.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	5 (5)	2005 (2004)	79 (78)	1.581 (1.680)	125.000 (131.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	39 (19)	2014 (2013)	94 (80)	2.413 (2.269)	209.000 (180.000)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Hansestadt Buxtehude</b>					
Baujahr bis 1945	0 (2)	*) (1927)	*) (62)	*) (2.085)	*) (136.000)
Baujahr 1946 bis 1969	19 (21)	1963 (1962)	60 (55)	1.259 (1.193)	73.000 (65.000)
Baujahr 1970 bis 1984	37 (39)	1976 (1975)	76 (67)	1.384 (1.317)	105.000 (85.000)
Baujahr 1985 bis 1999	19 (27)	1990 (1992)	56 (68)	2.023 (1.804)	112.000 (126.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	2 (9)	2006 (2002)	84 (87)	2.858 (2.324)	236.000 (202.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	74 (68)	2014 (2013)	88 (84)	2.865 (2.761)	252.000 (233.000)

\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Hansestadt Stade</b>					
Baujahr bis 1945	22 (23)	1908 (1912)	96 (95)	1.531 (1.369)	148.000 (128.000)
Baujahr 1946 bis 1969	16 (17)	1965 (1963)	58 (65)	862 (915)	50.000 (58.000)
Baujahr 1970 bis 1984	58 (36)	1974 (1974)	68 (71)	893 (794)	63.000 (55.000)
Baujahr 1985 bis 1999	44 (39)	1992 (1992)	72 (68)	1.483 (1.326)	105.000 (91.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	5 (4)	2006 (2004)	66 (101)	2.229 (1.289)	165.000 (128.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	38 (30)	2014 (2013)	81 (80)	2.453 (2.377)	198.000 (194.000)

### Soziale Stadt – Stade, Altländer Viertel

In einem Innenstadt nahen, in den 1960er und 1970er Jahren entstandenen Wohngebiet der Hansestadt Stade, dem so genannten "Altländer Viertel", wurden in den zurück liegenden Jahren auf dem freien Grundstücksmarkt Preise registriert, die weit unter dem allgemeinen städtischen Wertniveau für Wohnungseigentum lagen. Aufgrund der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen hat sich die allgemeine Situation in diesem Quartier erheblich verbessert und es ist bei steigender Nachfrage auch ein stetiges Ansteigen der Preise für die hier betreffenden Eigentumswohnungen zu verzeichnen.

Bei über 40 registrierten Kauffällen aus dem zurückliegenden Berichtszeitraum lag der Wohnflächenpreis je nach Ausstattung und Modernisierungszustand zwischen 115 €/m<sup>2</sup> und 780 €/m<sup>2</sup> - im Mittel bei 420 €/m<sup>2</sup> (im Vorjahr bei 310 €/m<sup>2</sup>).

Ein Einfluss objektiv erkennbarer Wohnungsmerkmale, z. B. Lage im Wohnquartier und im Gebäude, Wohnungsgröße, auf den Kaufpreis ist dabei nicht zu erkennen. Die tlw. immer noch niedrigen Kaufpreise sind vielmehr durch die Rahmenbedingungen des Gesamtquartiers geprägt.

### Landkreis Rotenburg (Wümme)

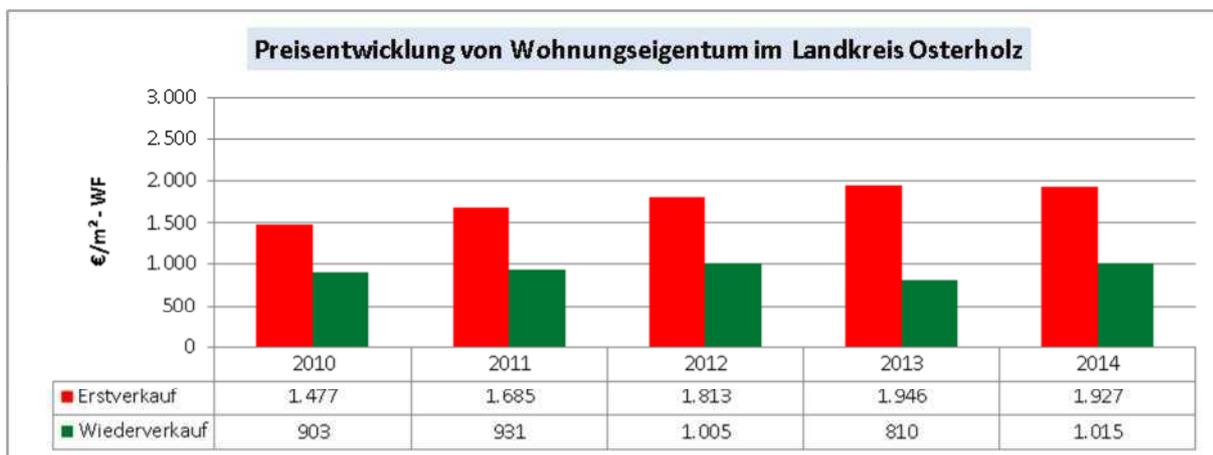
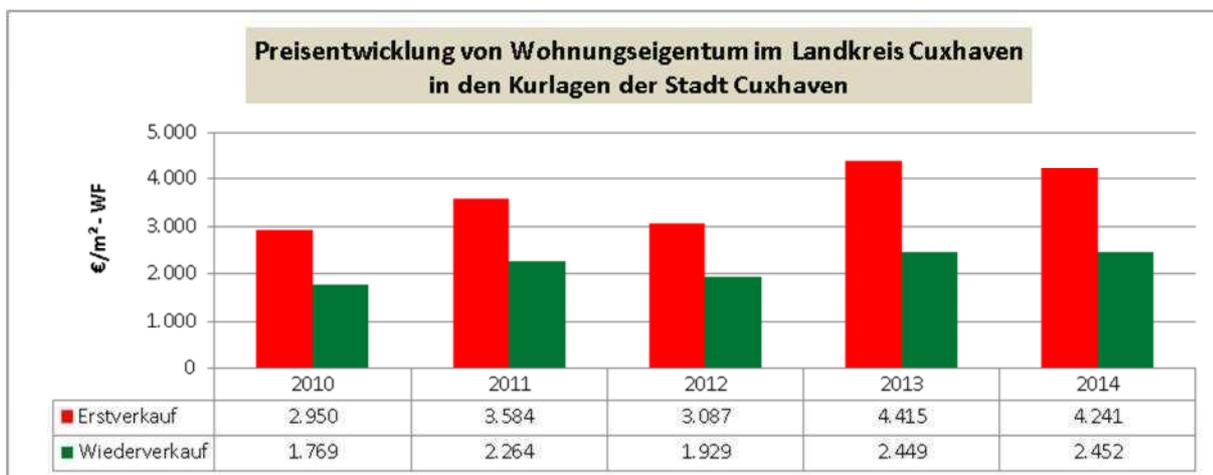
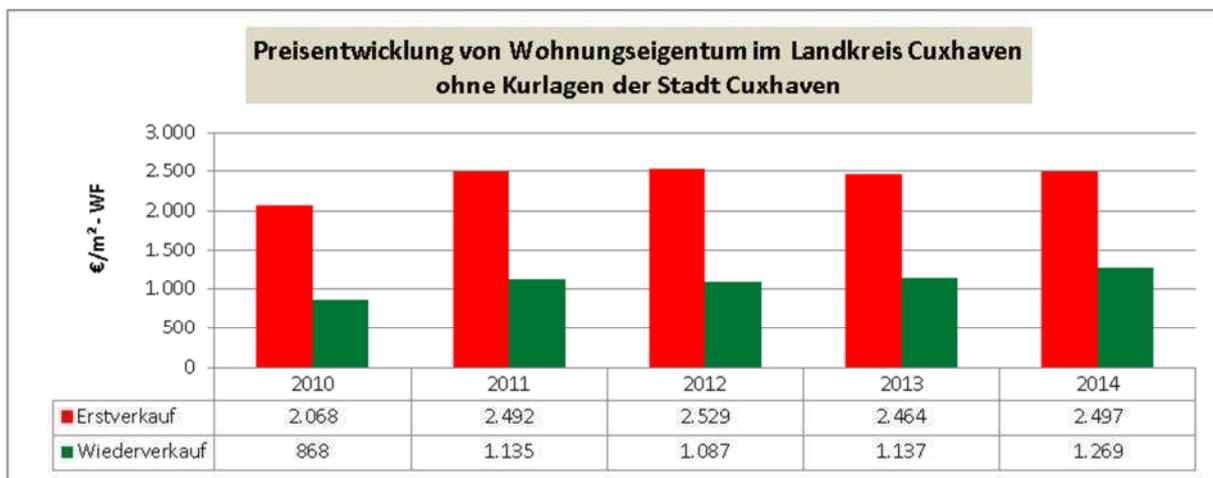
#### Durchschnittspreise für Wohneigentum im Landkreis Rotenburg (Wümme) (Erst- und Wiederverkäufe)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Rotenburg (Wümme) gesamt</b>					
Baujahr bis 1945	2 (1)	1922 (1906)	78 (60)	979 (750)	81.000 (45.000)
Baujahr 1946 bis 1969	10 (12)	1967 (1966)	60 (64)	398 (419)	28.000 (30.000)
Baujahr 1970 bis 1984	18 (42)	1978 (1977)	70 (66)	915 (814)	63.000 (55.000)
Baujahr 1985 bis 1999	61 (39)	1993 (1994)	66 (67)	1.048 (1.110)	69.000 (75.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	3 (6)	2004 (2002)	70 (96)	1.397 (1.231)	96.000 (124.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	31 (38)	2013 (2013)	84 (88)	2.047 (2.092)	170.000 (184.000)

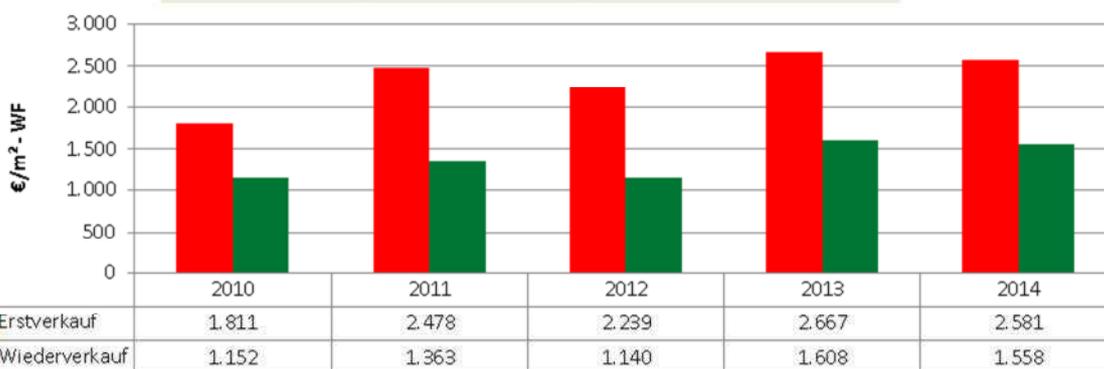
### 9.4.2 Preisentwicklung

Die nachfolgenden Grafiken zeigen die langfristige Preisentwicklung von gebrauchtem sowie neu erstellten Eigentumswohnungen in den vier Landkreisen (Wiederverkaufspreise aus allen Baualtersklassen gemittelt).

Aufgrund der besonderen Preissituation für Ferienwohnungen der Nordsee nahen Kurlagen in der Stadt Cuxhaven wurden diese Immobilien gesondert selektiert und dargestellt.



**Preisentwicklung von Wohnungseigentum im Landkreis Stade**



**Preisentwicklung von Wohnungseigentum im Landkreis Rotenburg (Wümme)**



### 9.4.3 Vergleichsfaktoren

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Auswertung erfolgt mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse; dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht.

Sie beziehen sich auf typische Eigentumswohnungen mit zeitgemäßen Nutzungsvoraussetzungen mit mehreren Wohneinheiten im Gebäude.

Hinweise zur Anwendung
<p>1. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts (s.o.) führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Den vorstehenden Tabellen und Diagrammen können Vergleichswerte und Korrekturfaktoren in Abhängigkeit von den wichtigsten wertrelevanten Grundstücks- und Gebäudemerkmalen entnommen werden (Anwendungsbeispiel analog Abschnitt 9.2.3.2).</p> <p>2. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.</p>

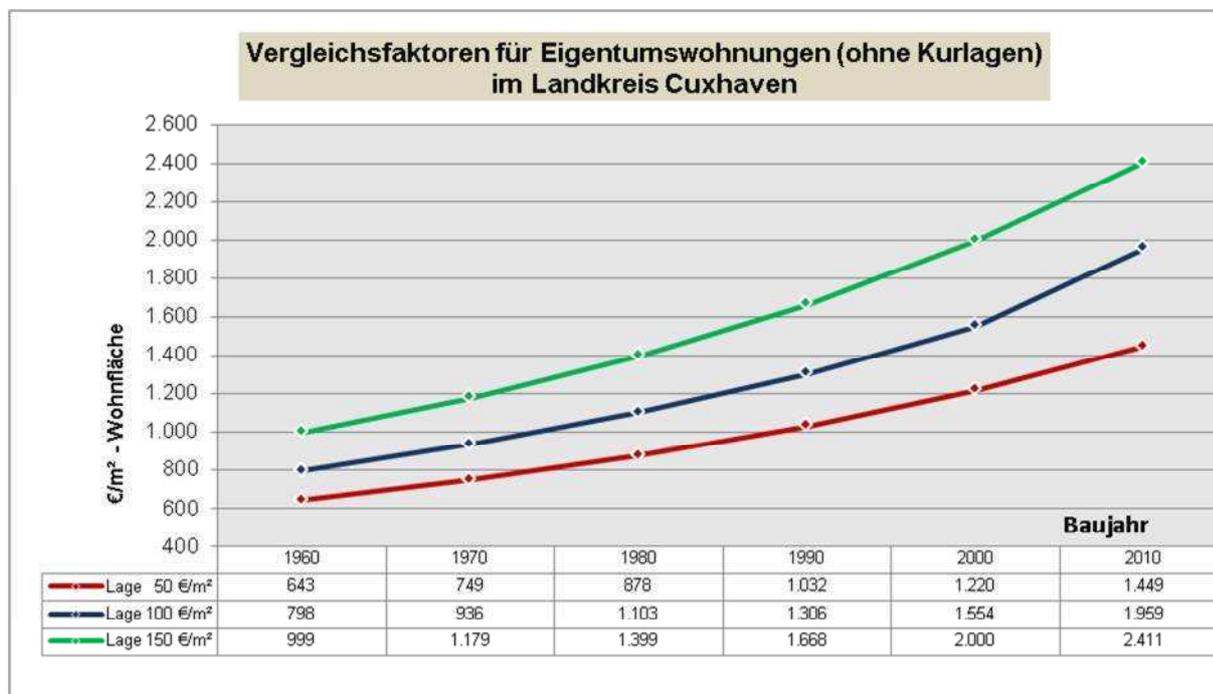
Anwendungsbeispiel:	
<b>Gesucht: Vergleichswert für eine Eigentumswohnung im Landkreis Cuxhaven</b>	
Grundstücksmerkmale:	Lagewert (Bodenrichtwert): 100 €/m <sup>2</sup>
Gebäudemerkmale:	Baujahr: 1990      Wohnfläche: 90 m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.306 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,97
Vergleichsfaktor pro m <sup>2</sup> WF =	$1.306 \text{ €/m}^2 \times 0,97 = 1.267 \text{ €/m}^2$
<b>Vergleichswert</b> = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	$90 \text{ m}^2 \times 1.267 \text{ €/m}^2 = \text{rund } \mathbf{114.000 \text{ €}}$

**Landkreis Cuxhaven**

Die Stichprobe umfasst 252 Kauffälle im Bereich des Landkreises Cuxhaven (ohne Kurlagen in Cuxhaven) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2013	01.2014
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> bis 150 €/m <sup>2</sup>	86 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	>= 1960	1986
Wohnfläche	40 m <sup>2</sup> bis 130 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten im Gebäude	4 bis 56	18

In dem nachfolgenden Diagramm sind Vergleichsfaktoren für weiterveräußerte Eigentumswohnungen dargestellt. Sie beziehen sich auf Eigentumswohnungen mit den folgenden Merkmalen:



**Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	50	70	90	110	130
Korrekturfaktor	1,04	1,00	0,97	0,95	0,92

Signifikante Abhängigkeiten von der Anzahl der Wohnungen im Gebäude konnten statistisch nicht nachgewiesen werden.

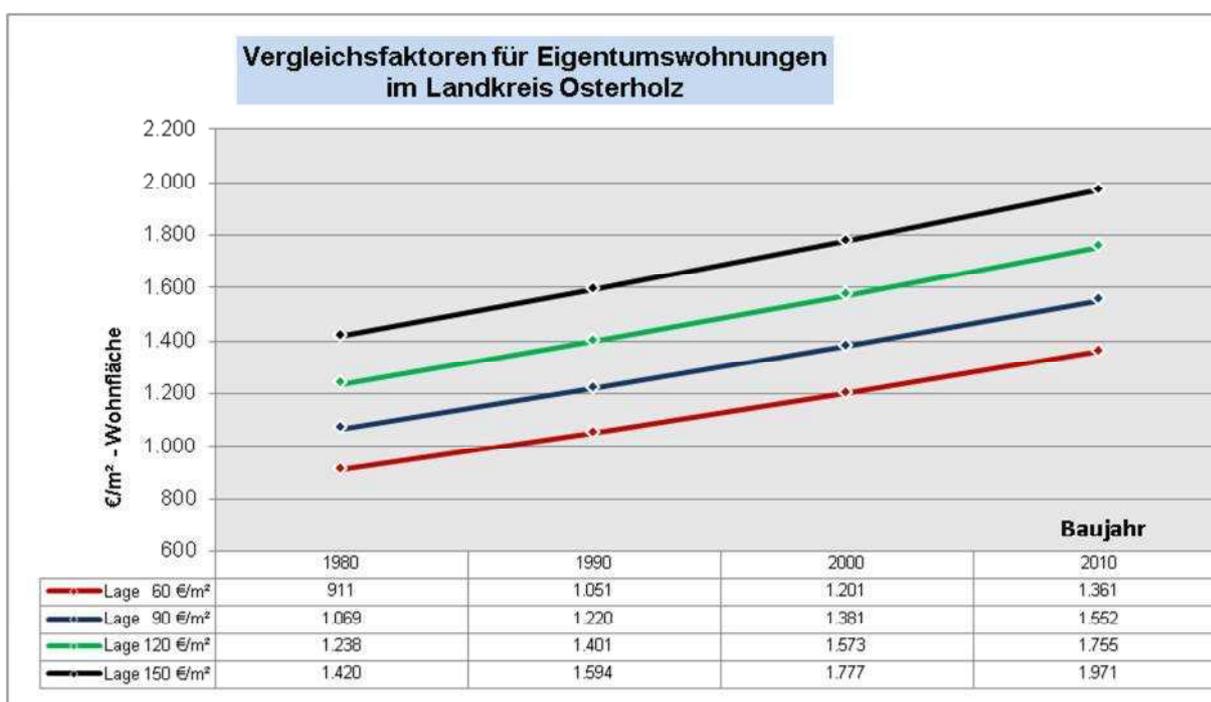
**Landkreis Osterholz**

Die Stichprobe umfasst 101 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2013	12.2013
Lage (Bodenrichtwert)	44 €/m <sup>2</sup> bis 170 €/m <sup>2</sup>	113 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1980*) bis 2012	1993
Wohnfläche	34 m <sup>2</sup> bis 126 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten im Gebäude	4 bis 24	8

\*) Eine Regressionsanalyse mit den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen in älteren Gebäuden führt hier nicht zu plausiblen Ergebnissen. Marktpreise für derartige Wohnungen können nur unter Berücksichtigung der individuellen Lagewertigkeit und Wohnqualität des Quartiers vorzugsweise mit Hilfe von Kaufpreisen für direkt vergleichbare Objekte in der Umgebung abgeschätzt werden (s. dazu auch Ausführungen in Nr. 9.4.1).

In dem nachfolgenden Diagramm sind Vergleichsfaktoren für weiterveräußerte Eigentumswohnungen dargestellt. Sie beziehen sich auf typische, den Baujahren entsprechend ausgestattete Wohnungen.



**Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche**

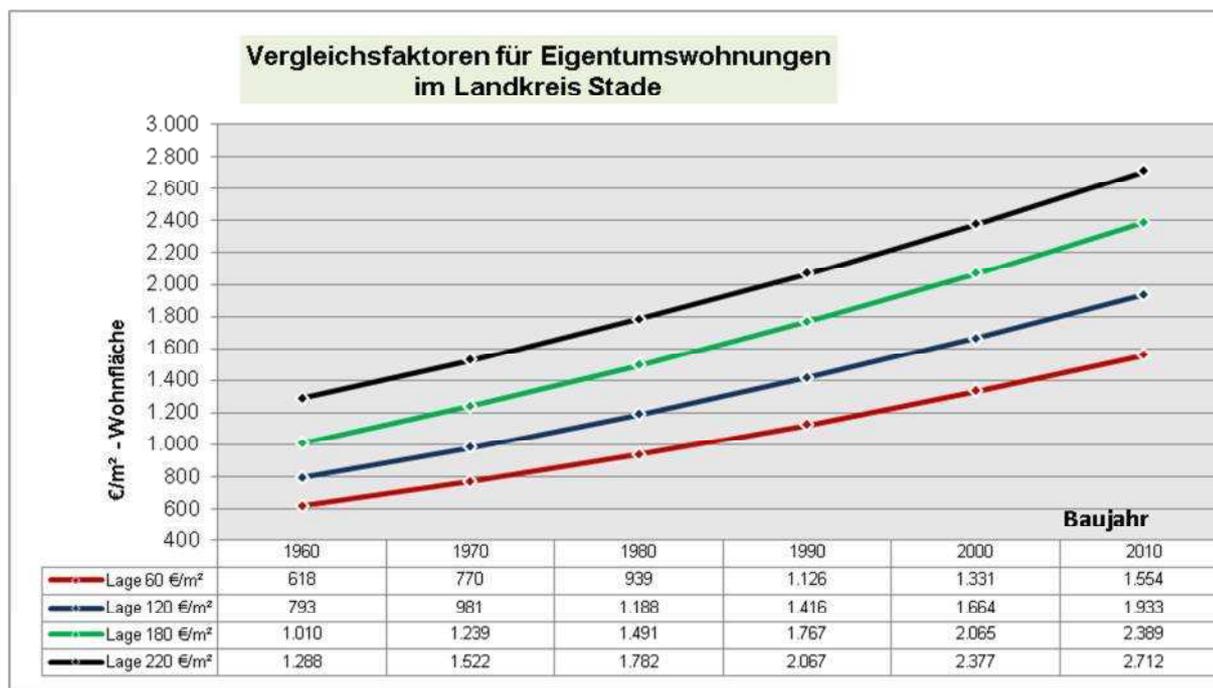
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	50	70	90	110
Korrekturfaktor	1,05	1,00	0,96	0,92

Signifikante Abhängigkeiten von der der Anzahl der Wohnungen im Gebäude konnten statistisch nicht nachgewiesen werden.

**Landkreis Stade**

Die Stichprobe umfasst 263 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2013	01.2014
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m <sup>2</sup> bis 240 €/m <sup>2</sup>	128 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	>= 1960	1981
Wohnfläche	30 m <sup>2</sup> bis 130 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten im Gebäude	4 bis 80	20



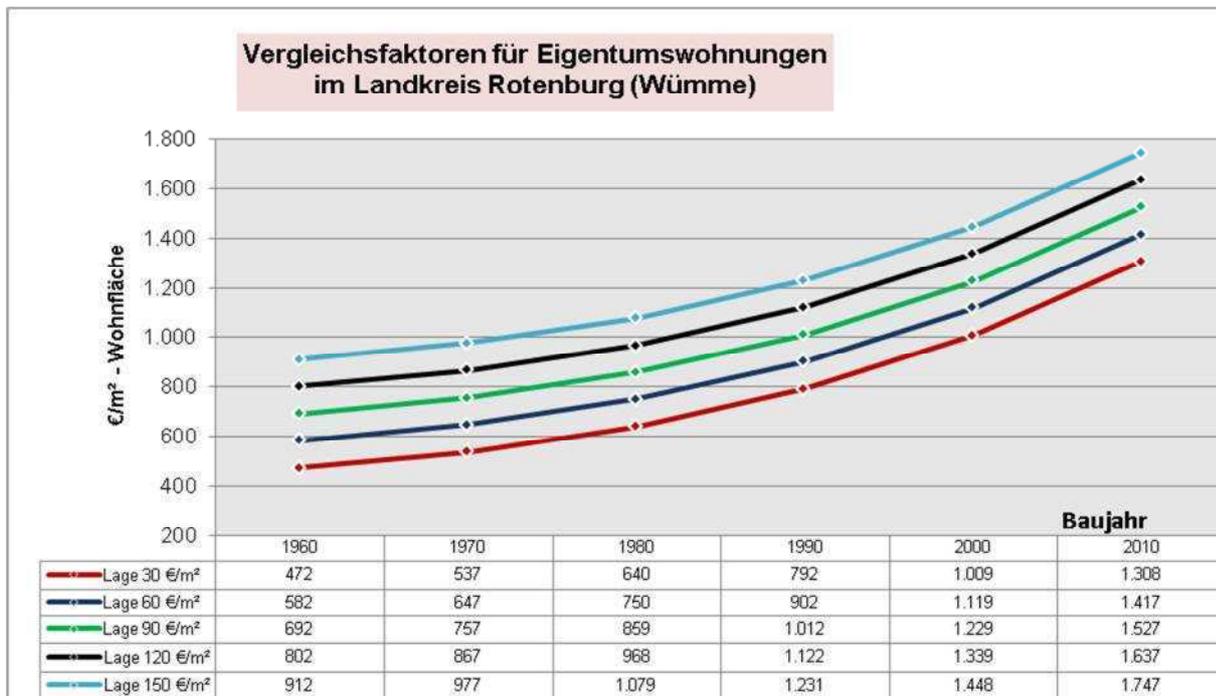
Signifikante Abhängigkeiten von der Wohnungsgröße konnten statistisch nicht nachgewiesen werden.

Bei einer Anzahl von bis zu 4 Wohnungen in dem jeweiligen Gebäude ist ein Zuschlag von rd. 4 % anzubringen, bei mehr als 50 Wohnungen im Hause ein Abschlag von rd. 4 %.

**Landkreis Rotenburg (Wümme)**

Die Stichprobe umfasst 245 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2012	06.2013
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m <sup>2</sup> bis 170 €/m <sup>2</sup>	130 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	>= 1960	1987
Wohnfläche	30 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten im Gebäude	3 bis 40	20



Signifikante Abhängigkeiten von der Wohnungsgröße und von der Anzahl der Wohnungen im Gebäude konnten statistisch nicht nachgewiesen werden.

#### 9.4.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren (Wohnungseigentum)

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 ortsübliche Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen ermittelt.

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 Art und Nutzung der Immobilie, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der Lage am Kapitalmarkt. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften von anderen Zinssätzen, z. B. von Kapitalmarktzinssätzen ab, weil die Geldanlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt.

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung des Bodenwertanteils und seiner Verzinsung abgeleitet (allgemeines Ertragswertverfahren gemäß § 17 (2) Nr. 1 ImmoWertV). Weitere Angaben zum Berechnungsmodell:

Bodenwert:	Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei) x Grundstücksfläche x Miteigentumsanteil
Jahresreinertrag:	ortsüblich gezahlter oder erzielbarer Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis)
Bewirtschaftungskosten:	auf Basis der Durchschnittskostensätze gemäß Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) mit Stand vom 01.01.2011
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei durchgreifender Modernisierung.

Es wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs verwendet. Die Kaufpreise enthalten keinen Anteil für Inventar.

Der Auswertung liegen 133 Kauffälle von Eigentumswohnungen im Berichtsgebiet mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Landkreise CUX, OHZ, STD, ROW	Durchschnitt
Kaufzeitpunkt	01.01.2010 bis 31.12.2014	07.2012
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m <sup>2</sup> - 200 €/m <sup>2</sup>	95 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	35 m <sup>2</sup> - 140 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	28 Jahre - 80 Jahre (i.d.R. GND – Alter in Jahren)	58 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,00 €/m <sup>2</sup> – 9,00 €/m <sup>2</sup>	5,92 €/m <sup>2</sup>
Zahl der Wohnungen im Gebäude	2 - 35	11

Die Ergebnisse der Kaufpreisanalyse wurden mit Hilfe einer mehrdimensionalen Schätzfunktion (multiple Regression) abgeleitet. Der mittlere Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf eine Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Wohnfläche 80 m<sup>2</sup>
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer 60 Jahre
- Lage (Bodenrichtwert) 100 €/m<sup>2</sup>
- monatliche Nettokaltmiete 6,00 €/m<sup>2</sup>
- Zahl der Wohnungen 12

**Für das Normobjekt einer Eigentumswohnung im Bereich des Gutachterausschusses Otterndorf ergibt sich ein mittlerer Liegenschaftszinssatz in Höhe von**

**5,0 %.**

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 <sup>2</sup>	1,28
	60 €/m <sup>2</sup>	1,17
	80 €/m <sup>2</sup>	1,07
	100 €/m <sup>2</sup>	1,00
	120 €/m <sup>2</sup>	0,94
	140 €/m <sup>2</sup>	0,88
	160 €/m <sup>2</sup>	0,83
monatliche Nettokaltmiete	5,00 €/m <sup>2</sup>	0,96
	6,00 €/m <sup>2</sup>	1,00
	7,00 €/m <sup>2</sup>	1,07
	8,00 €/m <sup>2</sup>	1,17
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	30 Jahre	1,21
	40 Jahre	1,17
	50 Jahre	1,10
	60 Jahre	1,00
	70 Jahre	0,89
Wohnfläche	40 m <sup>2</sup>	1,18
	60 m <sup>2</sup>	1,07
	80 m <sup>2</sup>	1,00
	100 m <sup>2</sup>	0,97
Zahl der Wohnungen im Gebäude	4	0,92
	8	0,97
	12	1,00
	16	1,02

Anwendungsbeispiel:		
Es ist der Liegenschaftszinssatz für eine Eigentumswohnung mit folgenden Merkmalen zu ermitteln:		
Lage (Bodenrichtwert):	120 €/m <sup>2</sup>	Restnutzungsdauer: 60 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete:	6 €/m <sup>2</sup>	Anzahl der Wohnungen: 8
Wohnfläche:	100 m <sup>2</sup>	
Liegenschaftszinssatz des Normobjektes	5,0%	
Korrekturfaktor für Lage (Bodenrichtwert)	0,94	
Korrekturfaktor für Restnutzungsdauer	1,00	
Korrekturfaktor für monatliche Nettokaltmiete	1,07	
Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen	0,97	
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,97	
Objektbezogener Liegenschaftszinssatz = Liegenschaftszinssatz (Normobjekt) x Korrekturfaktoren		
= 5,0 % x 0,94 x 1,00 x 1,07 x 0,97 x 0,97 = <b>4,7 %</b>		

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

**Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für eine Eigentumswohnung im Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Stade und Rotenburg (Wümme) ein durchschnittlicher Rohertragsfaktor in Höhe von:**

**15,9**

### 9.5 Teileigentum

Ein mit Sondereigentum verbundener Miteigentumsanteil an einem Grundstück wird als Teileigentum bezeichnet, sofern das Sondereigentum nicht zu Wohnzwecken dient. Teileigentum wird z. B. an Läden, Büros, Arztpraxen usw., aber auch an Garagen und Stellplätzen gebildet.

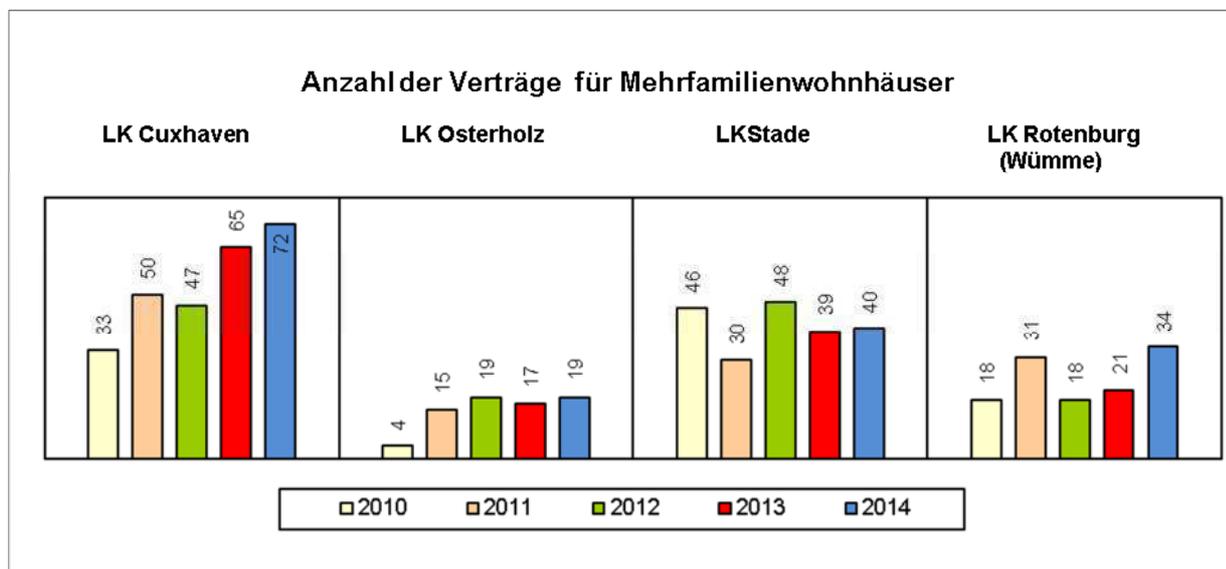
Im Berichtsjahr 2014 wurden in den vier Landkreisen insgesamt 159 Kauffälle für Teileigentum registriert. Eine aussagekräftige regionale Preisstatistik ist aus den Kauffällen nicht ableitbar, zumal Teileigentum an Objekten mit unterschiedlicher Größe und vielfältigen Nutzungsarten gebildet wird.

Für Kfz-Stellplätze oder Garagen(plätze) im Teileigentum liegen in den vier Landkreisen aus den vergangenen fünf Jahren folgende Kauffälle vor:

Landkreis	Beschreibung	Anzahl	Spanne (€)	Mittelwert (€)
Cuxhaven	Stellplätze	15	1.000 – 9.500	5.000
	Einzelgaragen	31	2.200 – 20.000	7.400
	Tiefgaragenplätze	59	2.500 – 25.000	13.000
Osterholz	Stellplätze	6	4.200 – 6.500	5.200
	Einzelgaragen	8	4.500 – 10.000	7.900
	Tiefgaragenplätze	13	4.800 – 18.000	11.900
Stade	Stellplätze	41	2.000 – 10.000	4.900
	Einzelgaragen	31	1.000 – 25.000	7.400
	Tiefgaragenplätze	126	3.000 – 30.000	13.600
Rotenburg (Wümme)	Stellplätze	2	3.000 – 6.000	4.500
	Einzelgaragen	5	2.000 – 9.500	5.100
	Tiefgaragenplätze	20	3.000 – 22.000	12.400

### 9.6 Mehrfamilienhäuser

Im Jahr 2014 wurden in den Landkreisen Cuxhaven, Osterholz, Stade und Rotenburg (Wümme) 166 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern registriert. Der Geldumsatz betrug im Landkreis Cuxhaven 18,5 Mio. €, im Landkreis Osterholz 4,7 Mio. €, im Landkreis Stade 24,6 Mio. € und im Landkreis Rotenburg (Wümme) 12,3 Mio. €.



**9.6.1 Preisniveau**

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das allgemeine Preisniveau für Mehrfamilienhäuser. Die ausgewertete Stichprobe umfasst nur die Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und Häuser mit bekannter Wohnfläche - somit nur eine kleine Teilmenge der Kauffälle, für die diese Daten recherchiert werden konnten.

Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Preisangaben beinhalten den Bodenwert.

Landkreis Cuxhaven	2010	2011	2012	2013	2014
Anzahl	14	20	22	35	25
mittlere Wohnfläche m <sup>2</sup>	409	837	282	389	319
mittleres Alter in Jahren	50	46	48	50	49
Durchschn. Kaufpreis in €	241.000	389.000	145.000	248.000	203.000
Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	572	540	525	639	627

Landkreis Osterholz	2010	2011	2012	2013	2014
Anzahl	4	4	7	8	11
mittlere Wohnfläche m <sup>2</sup>	320	261	502	336	292
mittleres Alter in Jahren	48	34	62	52	51
Durchschn. Kaufpreis in €	193.000	140.000	376.000	401.000	190.000
Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	582	539	694	1.068	661

Landkreis Stade	2010	2011	2012	2013	2014
Anzahl	12	9	16	13	11
mittlere Wohnfläche m <sup>2</sup>	665	673	495	1.088	626
mittleres Alter in Jahren	27	42	44	48	43
Durchschn. Kaufpreis in €	1.198.000	860.000	434.000	892.000	827.000
Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.783	1.310	884	857	960

Landkreis Rotenburg (Wümme)	2010	2011	2012	2013	2014
Anzahl	9	15	8	8	13
mittlere Wohnfläche m <sup>2</sup>	354	552	288	788	402
mittleres Alter in Jahren	50	50	41	42	40
Durchschn. Kaufpreis in €	206.000	324.000	225.000	521.000	289.000
Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	606	555	751	573	744

### 9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren (Mehrfamilienwohnhäuser)

Mehrfamilienhäuser werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig unter Renditegesichtspunkten gehandelt, d.h. der Mietertrag abzüglich der laufenden Bewirtschaftungskosten und der Zinssatz, mit dem sich das eingesetzte Kapital verzinsen soll (Liegenschaftszinssatz), stehen im Vordergrund des Käuferinteresses.

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 Art und Nutzung der Immobilie, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der Lage am Kapitalmarkt. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften von anderen Zinssätzen, z. B. den Kapitalmarktzinssätzen ab, weil die Geldanlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt.

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise im Berichtsgebiet für Mehrfamilienhausgrundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung des Bodenwertes und seiner Verzinsung abgeleitet (allgemeines Ertragswertverfahren gemäß § 17 (2) Nr. 1 ImmoWertV). Weitere Angaben zum Berechnungsmodell:

Bodenwert:	Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei) x Grundstücksfläche
Jahresreinertrag:	ortsüblich gezahlter oder erzielbarer Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis)
Bewirtschaftungskosten:	auf Basis der Durchschnittskostensätze gemäß Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) mit Stand vom 01.01.2011
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei durchgreifender Modernisierung

Es wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs verwendet. Die Kaufpreise enthalten keinen Anteil für Inventar. Die Objekte unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Der Auswertung liegen 140 Kauffälle (CUX 55, OHZ 10, STD 39, ROW 36) zugrunde. Die Stichprobe wird wie folgt beschrieben:

	Landkreise CUX, OTT, STD, ROW	Durchschnitt
Kaufzeitpunkt	01.01.2010 bis 31.12.2014	07.2012
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> - 240 €/m <sup>2</sup>	86 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	140 m <sup>2</sup> - 5100 m <sup>2</sup>	680 m <sup>2</sup>
Baujahr	1900 - 2009	1965
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	6 - 80 Jahre	43 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,92 €/m <sup>2</sup> - 12,67 €/m <sup>2</sup>	6,36 €/m <sup>2</sup>

Die Ergebnisse der Kaufpreisanalyse wurden mit Hilfe einer mehrdimensionalen Schätzfunktion (multiple Regression) abgeleitet. Der mittlere Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf ein Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Anzahl der Wohnungen je Gebäude 10 Wohnungen
- Lage (Bodenrichtwert) 100 €/m<sup>2</sup>
- Restnutzungsdauer 40 Jahre

**Für das Normobjekt eines Mehrfamilienhauses im Bereich des Gutachterausschusses Otterndorf ergibt sich ein mittlerer Liegenschaftszinssatz in Höhe von:**

**6,5 %**

Abweichende Merkmale des Objekts vom Normobjekt führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die Korrekturfaktoren der Abweichungen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Einflüsse des Kaufzeitpunkts, der Gebäudegröße und des Mietniveaus sind nach dieser Untersuchung nicht signifikant nachweisbar.

	Größe des Merkmals	Korrekturfaktoren
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	4	1,00
	<b>8</b>	<b>1,00</b>
	12	1,02
	16	1,04
	20	1,06
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup>	1,26
	40 €/m <sup>2</sup>	1,16
	60 €/m <sup>2</sup>	1,09
	80 €/m <sup>2</sup>	1,03
	<b>100 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>
	120 €/m <sup>2</sup>	0,97
	140 €/m <sup>2</sup>	0,94
	160 €/m <sup>2</sup>	0,91
Restnutzungsdauer (Jahre)	20	1,08
	30	1,03
	<b>40</b>	<b>1,00</b>
	50	0,98
	60	0,96

Anwendungsbeispiel:	
Es ist der Liegenschaftszinssatz für ein mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück mit folgenden Merkmalen zu ermitteln:	
Lage (Bodenrichtwert):	60 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen:	16
Restnutzungsdauer:	60 Jahre
Liegenschaftszinssatz des Normobjektes:	6,5%
Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen	1,04
Korrekturfaktor für Lage (Bodenrichtwert):	1,09
Korrekturfaktor für Restnutzungsdauer:	0,96
Objektbezogener Liegenschaftszinssatz = Liegenschaftszinssatz (Normobjekt) x Korrekturfaktoren	
= 6,5% x 1,04 x 1,09 x 0,96 = <b><u>7,1 %</u></b>	

Auch ein aus Kaufpreisen empirisch ermittelter Vervielfältiger des jährlichen Rohertrages (Rohertragsfaktor) kann als Kenngröße für eine Wertabschätzung dienen. Der Faktor stellt das Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

**Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Stade und Rotenburg (Wümme) der durchschnittliche Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser zu:**

**11,2**

## 9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

Diesem Immobiliensondermarkt sind im Berichtsjahr 181 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zuzuordnen.

Landkreis	Anzahl der Kauffälle (Veränderung gegenüber dem Vorjahr)	Gesamtumsatz (Veränderung gegenüber dem Vorjahr)
Cuxhaven	55 (- 4 %)	15,8 Mio. € (- 39%)
Osterholz	31 (+ 19 %)	12,0 Mio. € (- 11%)
Stade	41 (- 15%)	49,9 Mio. € (+ 87%)
Rotenburg (Wümme)	54 (+ 32%)	38,9 Mio. € (+ 59%)

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

Empirisch abgeleitete Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren sind im Grundstücksmarktbericht 2015 für das Land Niedersachsen veröffentlicht. Die wesentlichen Daten werden hier nachrichtlich übernommen.

### 9.7.1 Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren – landesweite Auswertung

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.

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

Die in diesem Kapitel angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen mit Erwerbsvorgängen aus den Jahren 2012 bis 2014 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 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Im Vergleich zu Einfamilienhäusern mit Dauerwohnnutzung besitzen Wochenend- und Ferienhäuser in der Regel einen geringeren baulichen Standard und eine geringere Größe. Die Grundstücke können kleiner oder größer als übliche Bauplätze sein. Die Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche sind daher nur eingeschränkt vergleichbar mit denen für normale Wohnhäuser.

### Landkreis Cuxhaven

Im Jahr 2014 wechselten insgesamt 95 Wochenend- bzw. Ferienhäuser mit einem Geldvolumen von insgesamt 9,1 Mio. € den Eigentümer. 71 Kauffälle konnten für die folgende Kaufpreisuntersuchung in Bezug auf das Baujahr und die Wohnfläche herangezogen werden.

Beschreibung	Spanne	Mittelwert
Grundstücksgröße	188 m <sup>2</sup> - 3.028 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>
Baujahr	1955 - 2014	1987
Größe der Wohnfläche	20 m <sup>2</sup> - 143 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	7.000 € - 256.000 €	100.000 €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	350 €/m <sup>2</sup> - 3.680 €/m <sup>2</sup>	1.515 €/m <sup>2</sup>

### Landkreis Osterholz

Im Jahr 2014 wechselten insgesamt 10 Wochenend- bzw. Ferienhäuser mit einem Geldvolumen von insgesamt 0,5 Mio. € den Eigentümer. Nur 4 Kauffälle konnten für die folgende Kaufpreisuntersuchung in Bezug auf das Baujahr und die Wohnfläche herangezogen werden.

Beschreibung	Spanne	Mittelwert
Grundstücksgröße	1.225 m <sup>2</sup> - 5.750 m <sup>2</sup>	3.360 m <sup>2</sup>
Baujahr	1926 - 1973	1958
Größe der Wohnfläche	40 m <sup>2</sup> - 70 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	15.000 € - 200.000 €	82.000 €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	375 €/m <sup>2</sup> - 2.860 €/m <sup>2</sup>	1.325 €/m <sup>2</sup>

### Landkreis Stade

Im Jahr 2014 wechselten insgesamt 11 Wochenend- bzw. Ferienhäuser mit einem Geldvolumen von insgesamt 1,4 Mio. € den Eigentümer. Da nur bei zwei Kauffällen objektbezogene Daten vorliegen, können keine weiteren Aussagen zum Preisniveau getroffen werden.

### Landkreis Rotenburg (Wümme)

Im Jahr 2014 wechselten insgesamt 44 Wochenend- bzw. Ferienhäuser mit einem Geldvolumen von insgesamt 4,1 Mio. € den Eigentümer. 19 Kauffälle konnten für die folgende Kaufpreisuntersuchung in Bezug auf das Baujahr und die Wohnfläche herangezogen werden.

Beschreibung	Spanne	Mittelwert
Grundstücksgröße	600 m <sup>2</sup> - 6.260 m <sup>2</sup>	2.050 m <sup>2</sup>
Baujahr	1956 - 2003	1971
Größe der Wohnfläche	35 m <sup>2</sup> - 87 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	15.000 € - 116.000 €	57.000 €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	375 €/m <sup>2</sup> - 2.347 €/m <sup>2</sup>	1.015 €/m <sup>2</sup>

## **10 Mieten, Pachten**

### **10.1 Wohnungsmieten**

Dem Gutachterausschuss liegen Mietangaben in geringem Umfang aus Fragebögen zur Auswertung der Kaufpreissammlung oder zur Vorbereitung von Verkehrswertgutachten vor. Von den Eigentümern wird in der Regel die Nettokaltmiete angegeben. Im Landkreis Rotenburg (Wümme) sind in den Vorjahren zudem Mietangaben von der Wohngeldstelle des Landkreises erhoben worden.

Die in der Kaufpreissammlung registrierten und ausgewerteten Mieten decken nur einen Teilbereich des Mietmarktes ab und können demzufolge nicht als repräsentativ gelten.

**Nur für den Bereich des Landkreises Cuxhaven liegt ein Mietspiegel vor.**

**Die nachfolgenden Übersichten für die Landkreise Stade, Osterholz und Rotenburg (Wümme) stellen keine Mietspiegel im Sinne der §§ 558 c und d des Bürgerlichen Gesetzbuches dar oder ersetzen diese.**

Für die Landkreise Stade, Osterholz und Rotenburg (Wümme) wurden die vorliegenden geeigneten Wohnungsmieten ausgewertet und einer multiplen Regressionsanalyse unterzogen. Dabei werden die Auswirkungen der wesentlichen Merkmale (Lage, Baujahr, Wohnfläche) auf die Zielgröße (Miete in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) untersucht. Die Ergebnisse sind in den folgenden Diagrammen dargestellt.

Der Lagewert ist der Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei).

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.

Abweichungen im Mietniveau können durch individuelle Lage- und Ausstattungsmerkmale sowie durch Instandhaltungsmängel begründet sein.

#### **10.1.1 Wohnungsmieten für den Landkreis Cuxhaven**

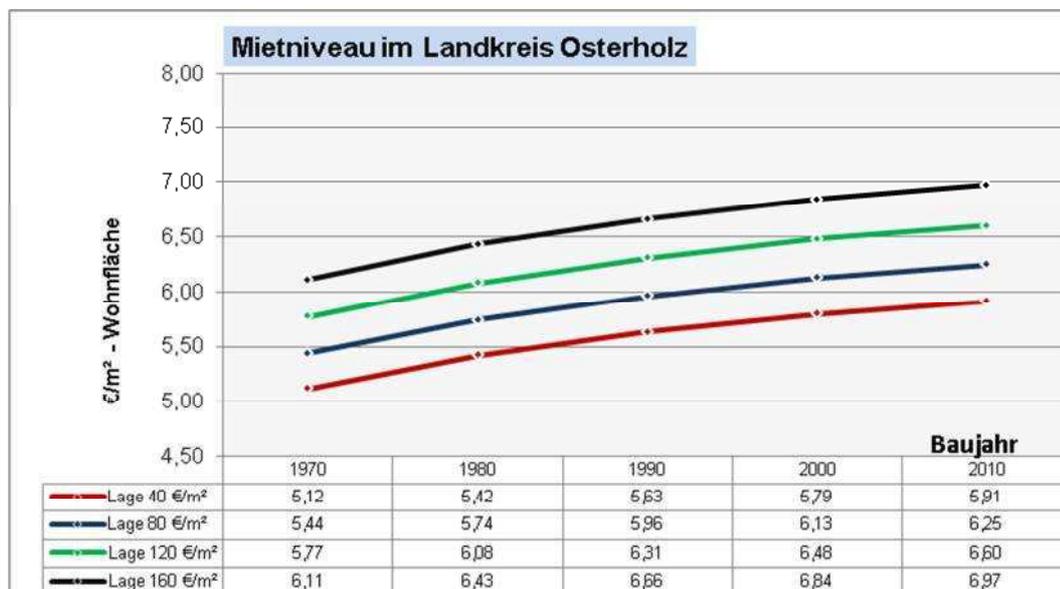
Detaillierte Angaben sind den veröffentlichten Mietspiegeln a) für den Landkreis Cuxhaven und b) dem Mietspiegel für Wohnungen im Raum Bremerhaven zu entnehmen. Diese sind zu beziehen unter:

a) Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein  
Segelckestr. 27  
27472 Cuxhaven  
[www.hwg-cuxhaven.de](http://www.hwg-cuxhaven.de)

b) Haus der Mieter  
Fritz-Reuter-Str. 7  
27576 Bremerhaven  
[www.mieterverein-bremerhaven.de](http://www.mieterverein-bremerhaven.de)

### 10.1.2 Mietübersicht für den Landkreis Osterholz

Die Stichprobe umfasst insgesamt 123 bekannt gewordene Mieten aus den Jahren 2012 bis 2014 (Mittel 04.2013) von Mietwohnungen der Baujahre 1960 bis 2014 (Mittel 1980) bei einer Wohnungsgröße zwischen 30 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup> (Mittel 70 m<sup>2</sup>) und einem Lagewert in der Spanne von 20 bis 170 €/m<sup>2</sup>.



#### Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

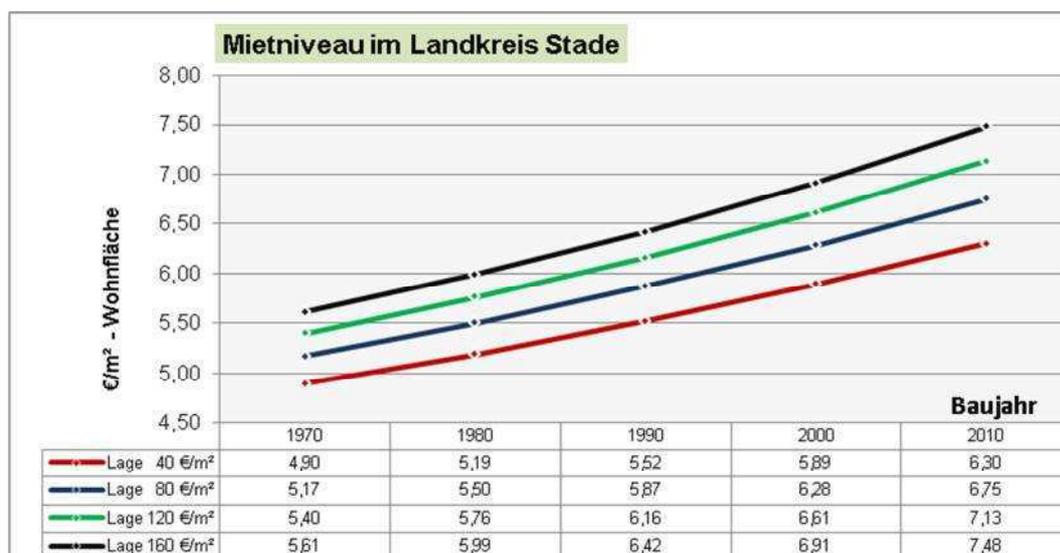
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	40	60	80	100	120
Korrekturfaktor	1,14	1,07	1,00	0,93	0,87

Anwendungsbeispiel s. Nr. 10.1.4

### 10.1.3 Mietübersicht für den Landkreis Stade

Die Stichprobe der Vergleichsmieten umfasst insgesamt 206 bekannt gewordene Mieten aus den Jahren 2012 bis 2014 für Wohnungen in Gebäuden der Baujahre 1970 bis 2014 (Mittel 1993) und einer Wohnungsgröße zwischen 40 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup> (Mittel 70 m<sup>2</sup>).

Aufgrund der geringen Größenspanne ist lediglich eine Abhängigkeit der Miethöhe von der Lagewertigkeit der Wohnung und von der Altersklasse des Gebäudes nachweisbar. Eine signifikante Abhängigkeit des Mietniveaus von der Wohnungsgröße ergab sich aus dieser Untersuchung nicht.



Anwendungsbeispiel s. Nr. 10.1.4

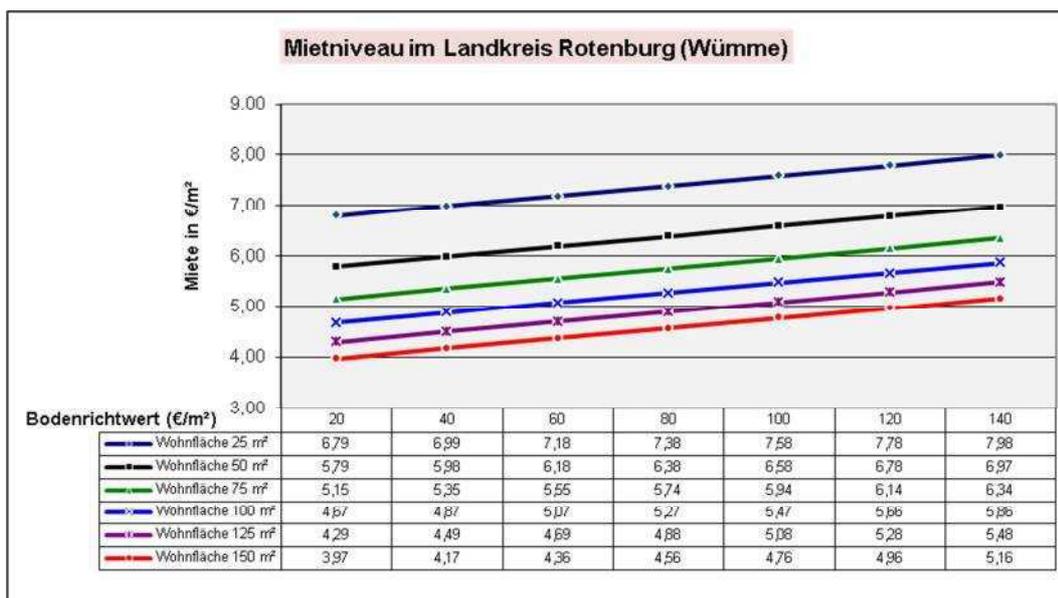
### 10.1.4 Mietübersicht für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die in der Kaufpreissammlung registrierten Mieten beinhalten im Landkreis Rotenburg (Wümme) mehrheitlich anonymisierte **Mieten der Wohngeldstelle** des Landkreises. 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 sind teilweise jedoch 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.



#### Korrekturfaktor für abweichendes Baujahr

Baujahr	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010
Korrekturfaktor	0,94	0,96	0,99	1,01	1,03	1,06	1,08

**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:  $5,55 \text{ €/m}^2 \times 0,99 \times 75 \text{ m}^2 \sim 412 \text{ €}$ , gerundet **410 €**

## **10.2 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen**

Pachtverträge für landwirtschaftliche Flächen standen dem Gutachterausschuss für eigene Auswertungen nicht zur Verfügung. Nach Aussage 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 die einzelnen Bezirks- und Kreisverbände „Landvolk Niedersachsen“ – [www.landvolk.net/Kreisverbaende](http://www.landvolk.net/Kreisverbaende)

sowie die Landwirtschaftskammer Niedersachsen [www.lwk-niedersachsen.de](http://www.lwk-niedersachsen.de)

## 11 Aufgaben des Gutachterausschusses und des 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 das Aufgabenspektrum 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.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte setzen sich zusammen aus vorsitzenden und stellvertretenden Vorsitzenden Mitgliedern und ehrenamtlichen Gutachtern, die in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundig und erfahren sind.

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

In Niedersachsen ist je ein Gutachterausschuss für den Bereich einer Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) mit einer Geschäftsstelle bei der örtlich zuständigen Regionaldirektion eingerichtet.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen hat seine Geschäftsstelle in der LGLN, Regionaldirektion Oldenburg.

### Aufgaben des Gutachterausschusses nach § 193 Baugesetzbuch:

(1) Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, wenn

1. die für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden bei der Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetzbuch,
2. die für die Feststellung des Werts eines Grundstücks oder der Entschädigung für ein Grundstück oder ein Recht an einem Grundstück auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden,
3. die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist, oder
4. Gerichte und Justizbehörden

es beantragen. Unberührt bleiben Antragsberechtigungen nach anderen Rechtsvorschriften.

(2) Der Gutachterausschuss kann außer über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust auch Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile erstatten.

(3) Die Gutachten haben keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

(4) Eine Abschrift des Gutachtens ist dem Eigentümer zu übersenden.

(5) Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.

Die erforderlichen Daten im Sinne der Sätze 1 und 2 sind den zuständigen Finanzämtern für Zwecke der steuerlichen Bewertung mitzuteilen.

Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses nach § 198 Baugesetzbuch:

(1) Für den Bereich einer oder mehrerer höherer Verwaltungsbehörden sind Obere Gutachterausschüsse oder Zentrale Geschäftsstellen zu bilden, wenn in dem Bereich der höheren Verwaltungsbehörde mehr als zwei Gutachterausschüsse gebildet sind. Auf die Oberen Gutachterausschüsse sind die Vorschriften über die Gutachterausschüsse entsprechend anzuwenden.

(2) Der Obere Gutachterausschuss oder die Zentrale Geschäftsstelle haben insbesondere die Aufgabe, überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens zu erstellen. Der Obere Gutachterausschuss hat auf Antrag eines Gerichts ein Obergutachten zu erstatten, wenn schon das Gutachten eines Gutachterausschusses vorliegt.

### Anhang 1: Umsatzzahlen 2014 Verträge mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

Landkreis	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Cuxhaven	3.585	-2	1.117	-7	130	-2	72	9	1.319	-6	55	-4	286	-9
Osterholz	1.572	-3	459	-4	177	-9	19	12	655	-5	31	19	85	23
Stade	2.966	-1	781	4	264	6	40	5	1.085	5	41	-15	70	-21
Rotenburg (Wümme)	2.189	-3	666	6	115	-17	34	55	815	4	54	32	156	6

Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Cuxhaven	682	13	67	86	429	0	36	-3	20	-33	586	-6	19	6	86	-12
Osterholz	228	-22	8	-71	281	16	20	-5	5	150	234	8	5	-58	20	-26
Stade	807	3	71	22	517	-11	43	-7	5	-67	240	-2	7	-56	80	14
Rotenburg (Wümme)	228	-7	13	-38	375	-4	35	-19	27	17	435	-9	10	-50	41	-33

### Geldumsatz mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

Landkreis	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Cuxhaven	365,2	-6	132,9	-6	15,0	2	18,5	-26	166,4	-8	15,8	-39	35,2	-20
Osterholz	189,2	-8	79,4	1	25,3	-11	4,7	-37	109,4	-4	12,0	-11	12,9	-44
Stade	444,8	4	138,7	8	42,1	13	24,6	-13	205,4	6	49,9	87	15,4	-46
Rotenburg (Wümme)	258,2	3	93,0	4	12,7	-8	12,3	-16	118,0	0	38,9	59	27,6	-4

Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Gebäude	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Cuxhaven	86,3	28	1,4	-10	21,3	14	3,9	-67	4,5	-5	29,4	3	0,2	-81	0,9	-73
Osterholz	21,6	-17	0,5	-78	23,5	30	2,0	-18	0,1	-61	6,9	27	0,1	-86	0,3	-52
Stade	104,6	9	1,0	-59	46,2	-5	7,7	-49	0,8	-45	11,2	-7	0,1	-72	2,5	96
Rotenburg (Wümme)	24,3	2	1,5	250	22,3	24	5,9	75	1,1	-62	16,5	-40	0,1	-15	2,0	-46

### Flächenumsatz mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

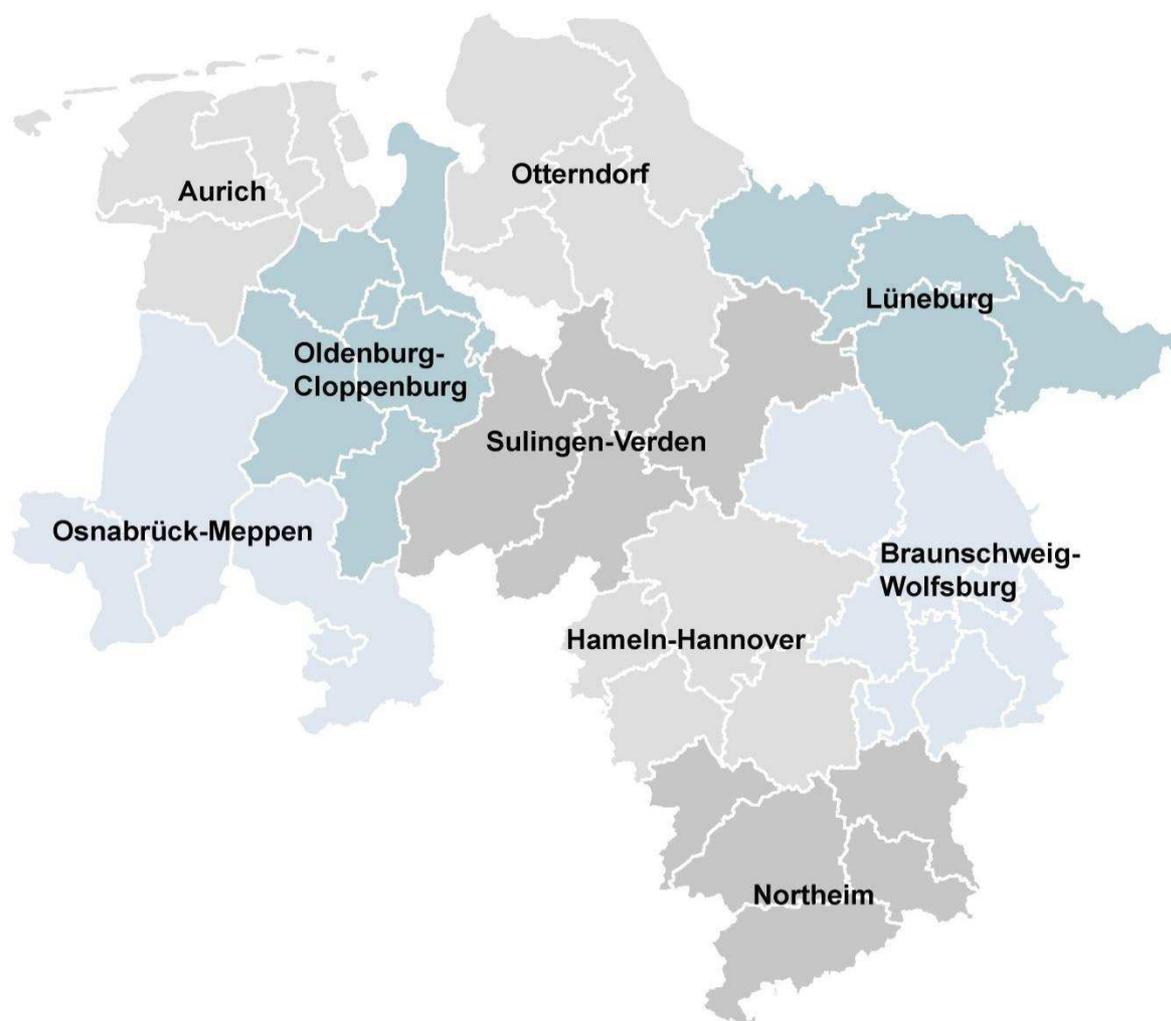
Landkreis	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Cuxhaven	2.466	5	139	-13	5	-6	12	-16	156	-13	9	-50	208	23
Osterholz	647	5	56	-9	7	-3	3	19	67	-7	6	-4	38	-8
Stade	824	-20	94	-28	10	11	5	-53	108	-28	12	60	51	-31
Rotenburg (Wümme)	1.303	-36	112	-4	5	-12	9	-9	127	-5	18	38	165	30

Landkreis	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Cuxhaven	52	6	16	-16	35	204	1.956	8	2	-80	32	-59
Osterholz	36	21	14	45	1	-12	480	7	1	-65	5	-38
Stade	67	-22	27	35	3	-61	522	-18	2	-63	32	-21
Rotenburg (Wümme)	62	26	25	37	8	-50	831	-47	1	-64	67	-43

## Anhang 2: Übersichtskarte der Gutachterausschüsse in Niedersachsen

Die Gutachterausschüsse in Niedersachsen sind jeweils für den Bereich einer Regionaldirektion beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zuständig.

Eine Zusammenstellung der Kontaktanschriften finden Sie im Anschluss auf den folgenden Seiten.



**Gutachterausschüsse für Grundstückswerte  
in Niedersachsen**

### Anhang 3: Weitere Anschriften der Gutachterausschüsse

<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich</b>		
Geschäftsstelle für den Bereich der <b>kreisfreien Stadt Emden und der Landkreise Wilhelmshaven Aurich, Friesland, Leer und Wittmund</b>		
<b>LGLN Regionaldirektion Aurich</b>	Oldersumer Straße 48 26603 Aurich	Tel.: 04941 176-596 Fax: 04941 176-596 E-Mail: <a href="mailto:gag-aur@lgl.niedersachsen.de">gag-aur@lgl.niedersachsen.de</a>
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg</b>		
Geschäftsstelle für den Bereich der <b>kreisfreien Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg und der Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel,</b>		
<b>LGLN Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg</b>	Katasteramt Braunschweig Wilhelmstraße 3 38100 Braunschweig	Tel.: 0531 484-2170 Fax: 0531 484-2180 E-Mail: <a href="mailto:gag-bs@lgl.niedersachsen.de">gag-bs@lgl.niedersachsen.de</a>
	Katasteramt Wolfsburg Siegfried- Ehlers-Straße 2 38440 Wolfsburg	Tel.: 05361 2663-34 Fax: 05361 2663-40 E-Mail: <a href="mailto:gag-bs@lgl.niedersachsen.de">gag-bs@lgl.niedersachsen.de</a>
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover</b>		
Geschäftsstelle für den Bereich der <b>Landkreise Hameln-Pyrmont, Hannover, Hildesheim und Schaumburg</b>		
<b>LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover</b>	Katasteramt Hannover Constantinstraße 40 30177 Hannover	Tel.: 0511 30245-431 Fax: 0511 30245-450 E-Mail: <a href="mailto:gag-hm@lgl.niedersachsen.de">gag-hm@lgl.niedersachsen.de</a>
	Katasteramt Hildesheim L Angelinenwall 26 31134 Hildesheim	Tel.: 05121 164-03 Fax: 05121 164-300 E-Mail: <a href="mailto:gag-hm@lgl.niedersachsen.de">gag-hm@lgl.niedersachsen.de</a>
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg</b>		
Geschäftsstelle für den Bereich der <b>Landkreise Harburg, Lüneburg, Lüchow-Dannenberg und Uelzen</b>		
<b>LGLN Regionaldirektion Lüneburg</b>	Katasteramt Lüneburg Adolph-Kolping-Str. 12 21337 Lüneburg	Tel.: 04131 8545-165 Fax.: 04131 8545-197 E-Mail: <a href="mailto:gag-lg@lgl.niedersachsen.de">gag-lg@lgl.niedersachsen.de</a>
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim</b>		
Geschäftsstelle für den Bereich der <b>Landkreise Göttingen, Goslar, Northeim, Holzminden und Osterode am Harz</b>		
<b>LGLN Regionaldirektion Northeim</b>	Katasteramt Göttingen Danziger Straße 40 37083 Göttingen	Tel.: 0551 5074-322 Fax.: 0551 5074-374 E-Mail: <a href="mailto:gag-nom@lgl.niedersachsen.de">gag-nom@lgl.niedersachsen.de</a>
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg</b>		
Geschäftsstelle für den Bereich der <b>kreisfreien Städte Oldenburg und Delmenhorst und der Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch</b>		
<b>LGLN Regionaldirektion Oldenburg</b>	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-577 Fax.: 0441 9215-503 E-Mail: <a href="mailto:gag-ol@lgl.niedersachsen.de">gag-ol@lgl.niedersachsen.de</a>

<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen</b>		
Geschäftsstelle für den Bereich <b>der kreisfreien Stadt Osnabrück und der Landkreise Emsland, Grafschaft Bentheim und Osnabrück</b>		
<b>LGLN Osnabrück-Meppen</b>	Katasteramt Meppen Obergerichtsstraße 18 49716 Meppen	Tel.: 05931 159-0 Fax: 05931159-101 E-Mail: <a href="mailto:gag-os@lgl.niedersachsen.de">gag-os@lgl.niedersachsen.de</a>
	Katasteramt Osnabrück Mercatorstraße 4,6 u. 8 49080 Osnabrück	Tel.: 0541 503-180 Fax: 0541 503-104 E-Mail: <a href="mailto:gag-os@lgl.niedersachsen.de">gag-os@lgl.niedersachsen.de</a>
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf</b>		
Geschäftsstelle für den Bereich der <b>Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade</b>		
<b>LGLN Regionaldirektion Otterndorf</b>	Katasteramt Osterholz Pappstraße 4 27711 Osterholz-Scharmbeck	Tel.: 04791 306-42 Fax: 04791 306-25 E-Mail: <a href="mailto:gag-ott@lgl.niedersachsen.de">gag-ott@lgl.niedersachsen.de</a>
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden</b>		
Geschäftsstelle für den Bereich der <b>Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg-Weser und Verden</b>		
<b>LGLN Sulingen-Verden</b>	Katasteramt Verden Eitzer Straße 34 27283 Verden	Tel.: 04231 808-102 Fax: 04231 808-100 E-Mail: <a href="mailto:gag-sul@lgl.niedersachsen.de">gag-sul@lgl.niedersachsen.de</a>
	Katasteramt Nienburg Brückenstraße 8 31582 Nienburg	Tel.: 04271 801-0 Fax: 04271 801-112 E-Mail: <a href="mailto:gag-sul@lgl.niedersachsen.de">gag-sul@lgl.niedersachsen.de</a>
<b>Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen</b>		
Geschäftsstelle		
<b>LGLN Regionaldirektion Oldenburg</b>	Postfach 2029 26010 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-633 Fax.: 0441 9215-505 E-Mail: <a href="mailto:oga@lgl.niedersachsen.de">oga@lgl.niedersachsen.de</a>

<b>Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremerhaven</b>		
Geschäftsstelle		
<b>Stadt Bremerhaven</b>	Vermessungs- u. Katasteramt Fährstraße 20 27568 Bremerhaven	Tel.: 0471 590-3334 Fax.: 0471 590-2078 E-Mail: gutachterausschuss @magistrat.bremerhaven.de
<b>Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremen</b>		
Geschäftsstelle bei		
<b>Freie Hansestadt Bremen</b>	Geoinformation Bremen Lloydstraße 4 28217 Bremen	Tel.: 0421 361-4901 Fax.: 0421 361-89469 E-Mail: gutachterausschuss @geo.bremen.de
<b>Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg</b>		
Geschäftsstelle		
<b>Freie und Hansestadt Hamburg</b>	Landesbetrieb Geoinformation u. Vermessung Neuenfelder Straße 19 21109 Hamburg	Tel.: 040 42826-6000 Fax.: 040 427926-000 E-Mail: gutachterausschuss @gv.Hamburg.de



