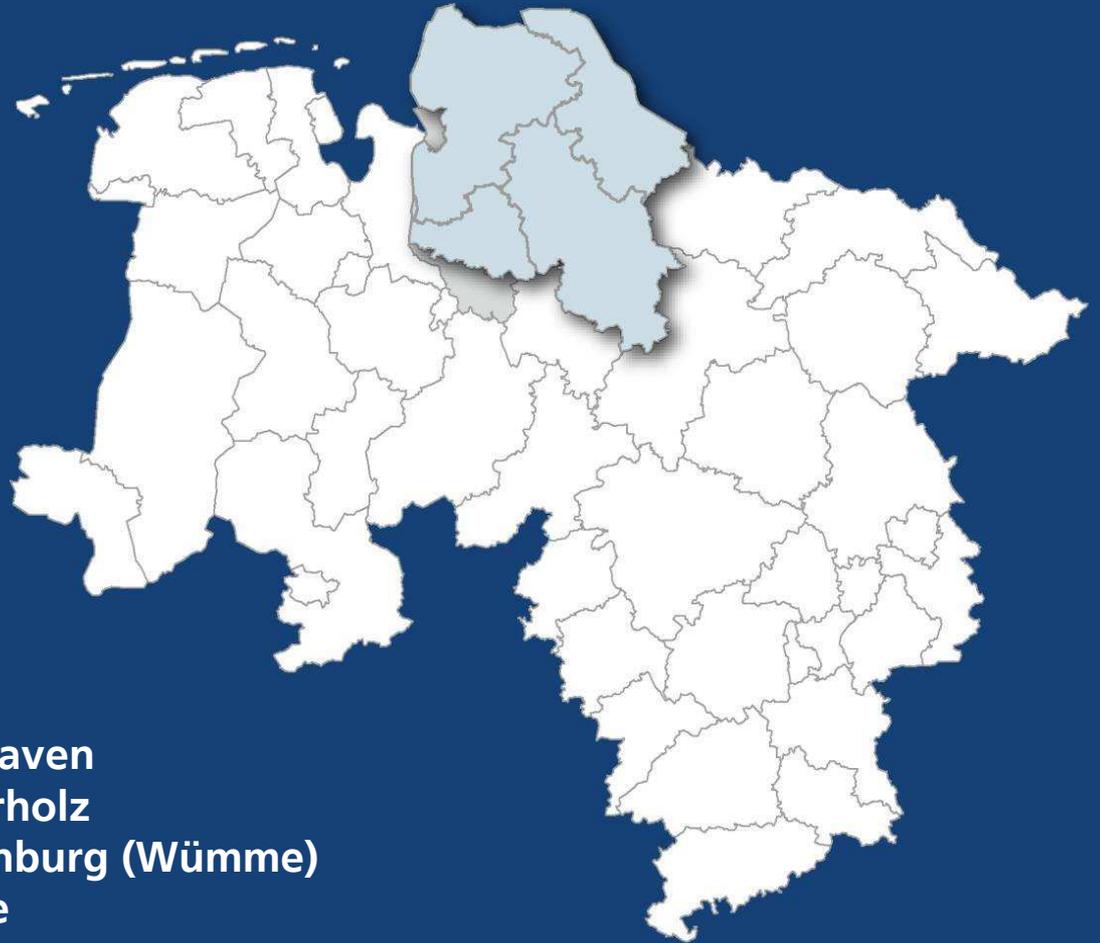




Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Otterndorf



Landkreis Cuxhaven
Landkreis Osterholz
Landkreis Rotenburg (Wümme)
Landkreis Stade

Grundstücksmarktbericht 2016



Niedersachsen

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Otterndorf**

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

Grundstücks- marktbericht 2016

für den Bereich der Landkreise
Cuxhaven, Osterholz,
Rotenburg (Wümme) und Stade



Niedersachsen

Herausgeber: © 2016 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 306-46

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

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 bereitgestellten 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

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
3.1.1	Landkreis Cuxhaven	8
3.1.2	Landkreis Osterholz	9
3.1.3	Landkreis Stade	10
3.1.4	Landkreis Rotenburg (Wümme)	11
3.2	Bevölkerungsentwicklung	12
3.3	Wirtschaftliche Entwicklung	14
4	Übersicht über die Umsätze	15
4.1	Umsatzentwicklungen	16
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
5	Bauland	20
5.1	Allgemeines	20
5.2	Individueller Wohnungsbau	22
5.2.1	Preisniveau	22
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	25
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten für große und kleine Baugrundstücke	27
5.3	Geschosswohnungsbau	28
5.3.1	Preisniveau	28
5.3.2	Preisentwicklung und Umrechnungskoeffizienten	28
5.4	Gewerbliche Bauflächen	28
5.4.1	Preisniveau	28
5.4.2	Preisentwicklung	29
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	30
5.6	Sonstiges Bauland	31
5.6.1	Bebaute Wohngrundstücke im Außenbereich	31
5.6.2	Flächen für Energieanlagen	31
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	32
6.1	Allgemeines	32
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	37
6.2.1	Preisniveau	37
6.2.2	Preisentwicklung	40
6.2.2	Umrechnungskoeffizienten	42
6.3	Höfe	42
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	43
6.5	Heide, Ödland, Unland, Geringstland	44
6.6	Obstanbauflächen	44
6.6	Flächen für Ersatzmaßnahmen	45
7	Übrige unbebaute Grundstücke	46
7.1	Gartenland	46

7.2	Abbauland	47
7.3	Wasserflächen	47
7.4	Gemeinbedarfsflächen	47
8	Bodenrichtwerte	48
8.1	Gesetzlicher Auftrag	48
8.2	Übersichten über die Bodenrichtwerte	49
8.2.1	Wohnbauland	50
8.2.2	Gewerbliches Bauland	51
9	Bebaute Grundstücke	53
9.1	Allgemeines	53
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	53
9.2.1	Preisniveau	56
9.2.2	Preisentwicklung	62
9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	63
9.2.3.1	Sachwertfaktoren	63
9.2.3.2	Vergleichsfaktoren	70
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	75
9.3.1	Preisniveau	75
9.3.2	Preisentwicklung	81
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	82
9.3.3.1	Sachwertfaktoren	82
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren	86
9.4	Wohnungseigentum	91
9.4.1	Preisniveau	91
9.4.2	Preisentwicklung	97
9.4.3	Vergleichsfaktoren	99
9.4.4	Erbaurechte	108
9.4.5	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren (Wohnungseigentum)	108
9.5	Teileigentum	110
9.6	Mehrfamilienhäuser	110
9.6.1	Preisniveau	111
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren (Mehrfamilienwohnhäuser)	112
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	113
9.7.1	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren – landesweite Auswertung	113
9.8	Wochenend- und Ferienhausgrundstücke	115
9.9	Bauernhäuser und Resthofstellen	116
10	Mieten, Pachten	116
10.1	Wohnungsmieten	116
10.1.1	Wohnungsmieten für den Landkreis Cuxhaven	117
10.1.2	Mietübersicht für den Landkreis Osterholz	117
10.1.3	Mietübersicht für den Landkreis Stade	118
10.1.4	Mietübersicht für den Landkreis Rotenburg (Wümme)	119
10.2	Büro- und Praxismieten	120
10.3	Mieten für Garagen und Lagerhallen	120
10.4	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	121
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	122
Anhang 1:	Umsatzzahlen 2015	124
Anhang 2:	Übersichtskarte der Gutachterausschüsse in Niedersachsen	125
Anhang 3:	Weitere Anschriften der Gutachterausschüsse	126

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, Stade und Rotenburg (Wümme).

Im Berichtsjahr 2015 wurden insgesamt 10.877 Vertragsvorgänge im Grundstücksverkehr registriert, 5,5 % mehr als im Vorjahr. Es wurde dabei eine Grundstücksfläche von insgesamt 6.105 ha (Vorjahr: 5.240 ha) im Gesamtwert von 1,49 Milliarden € (Vorjahr: 1,26 Milliarden €) umgesetzt.

Interessant ist vor allem der Blick auf **die langfristige Umsatzentwicklung** im neuen Jahrtausend. Die Zahl der jährlich im Elbe-Weser-Raum beurkundeten Verträge verringerte sich von ca. 10.000 um die Jahrtausendwende in den Jahren 2005 bis 2009 auf durchschnittlich 8.200. Erst ab 2011 wurden pro Jahr wieder kontinuierlich mehr als 10.000 Grundstücke veräußert. Der Gesamtgeldumsatz stagnierte in den Jahren 2002 bis 2010 bei rd. 0,9 Milliarden €. Erst seit 2011 stieg der Geldumsatz um ca. 10% pro Jahr auf jetzt fast 1,5 Milliarden €. Die Geldanlage in „Betongold“ ist also weiter voll im Trend.

Im Rückblick lässt sich die Talsohle der Grundstücksumsätze und –preise zeitlich auf die Jahre 2008 und 2009 eingrenzen. Sie war besonders im Handel mit Bauplätzen und Eigentumswohnungen ausgeprägt. Mitte der 1990er-Jahre wurden jährlich ca. 3.700 Bauplätze im Elbe-Weser-Raum veräußert, d. h. jedes dritte veräußerte Grundstück war ein Bauplatz. Die Verkaufszahlen sanken bis 2008/2009 auf ca. 1.100 ab. Im Jahr 2015 wurden erstmalig seit 2003 wieder mehr als 2.000 Bauplätze gekauft, 320 (18%) mehr als im Vorjahr. Dies ist auch ein Indikator für die wieder erstarkende Baukonjunktur.

Die **Belegung des Immobilienmarktes** seit 2011 vollzieht sich aber **nicht gleichmäßig** in den Regionen des Elbe-Weser-Raumes sondern fast ausschließlich 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, Wohnhäusern und Eigentumswohnungen mit Auswirkungen auf die Umsätze und auf die Preise entwickelt, im besonderen Ausmaß in den Städten Stade und Buxtehude, hier einschließlich der umliegenden Gemeinden, sowie in Lilienthal; hier verstärkt durch eine neue Straßenbahnlinie des Bremischen Verkehrsnetzes. In den dörflich strukturierten Regionen jeweils im Norden der Landkreise zeigt sich dagegen abgesehen von den Küstenbadeorten weitgehend eine Stagnation, teilweise auch ein Rückgang der Grundstücksumsätze und –preise.

Auf dem **landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt** setzte sich 2015 der Trend zu steigenden Preisen leicht abgeschwächt fort. Im Landkreis Rotenburg (Wümme) haben sich die Preise für Ackerland in den vergangenen zehn Jahren mehr als verdreifacht. In der Region um Zeven und Bremervörde muss für ein Ackerstück heute gar viermal so viel gezahlt werden wie noch 2005. In den anderen Landkreisen mit einer geringeren Dichte von Biogasanlagen verlief der Preisanstieg deutlich gemäßiger.

Der **Markt bebauter Grundstücke** wird von den privat genutzten **Wohnimmobilien** dominiert. Frei stehende Einfamilienhäuser und Reihenhäuser/Doppelhaushälften bilden bei den bebauten Objekten mit 55 % (CUX) bis 64 % (OHZ) weiterhin den größten Marktanteil. Daneben zählen auch Eigentumswohnungen wiederum zu den gefragten Immobilien. Hier liegen die Marktanteile zwischen 24% in den Landkreisen Osterholz und Rotenburg (Wümme) und 34 % im Landkreis Stade.

Nach Jahren der Umsatz- und Preisstagnation sind seit 2009 in allen vier Landkreisen wieder kontinuierliche Preissteigerungsraten für Wohnimmobilien zu verzeichnen. Dieser Trend hat sich 2015 fortgesetzt. Unbeachtlich der Objekte in attraktiver Strand-/Küstenlage liegen die durchschnittlichen Preise für ein frei stehendes Einfamilienhaus im Landkreis Cuxhaven mit 124.000 € und im Landkreis Rotenburg (Wümme) mit 149.000 € deutlich niedriger als in den Landkreisen Osterholz (179.000 €) und Stade (186.000 €).

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 2015, 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.

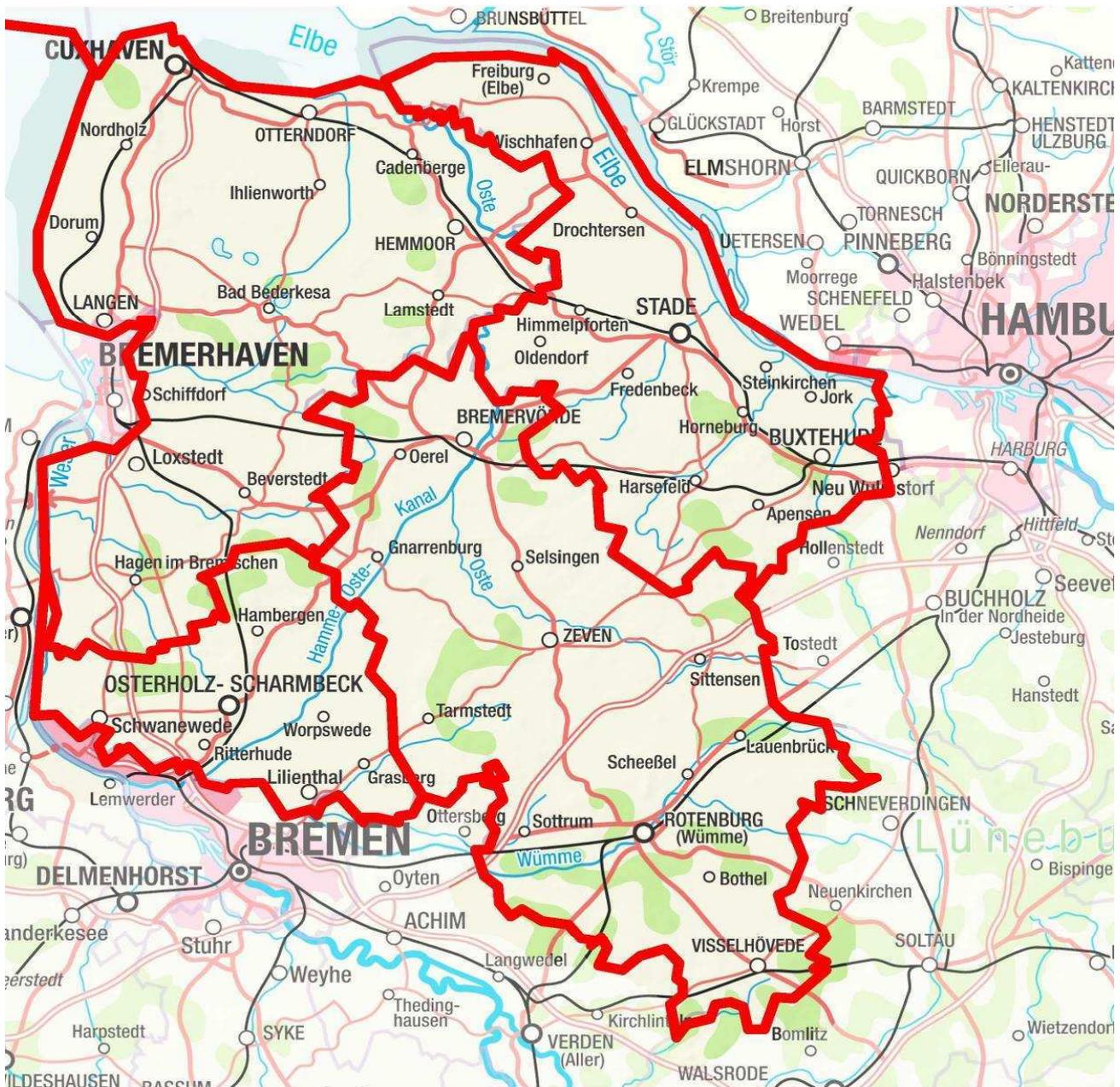
Wie in den Vorjahren enthält dieser Marktbericht neben der Umsatz- und Preisstatistik **Vergleichs- und Sachwertfaktoren**, die eine grobe Ermittlung des Verkehrswertes gängiger Wohnimmobilien ermöglichen. Wie der **Immobilien-Preis-Kalkulator**, ein Niedersächsisches Online-Angebot zur Ermittlung eines Schätzwertes einer Wohnimmobilie (zu finden unter: www.gag.niedersachsen.de), 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 Geestrüden 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 km² der fünftgrößte 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 Einwohnerzahl, betroffen.

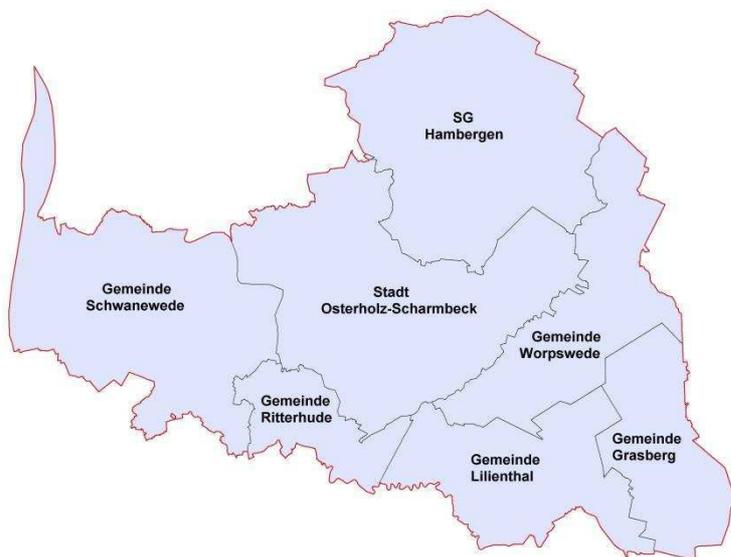
Mit dem geplanten Bau einer Teilstrecke der Küstenautobahn A 20 durch einen neuen Elbtunnel bei Drochtersen und der A 27 bei Loxstedt verbinden sich große Hoffnungen für eine gute Wirtschaftsentwicklung im Gebiet zwischen Weser und Elbe, insbesondere auch im Landkreis Cuxhaven.

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 km² 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.



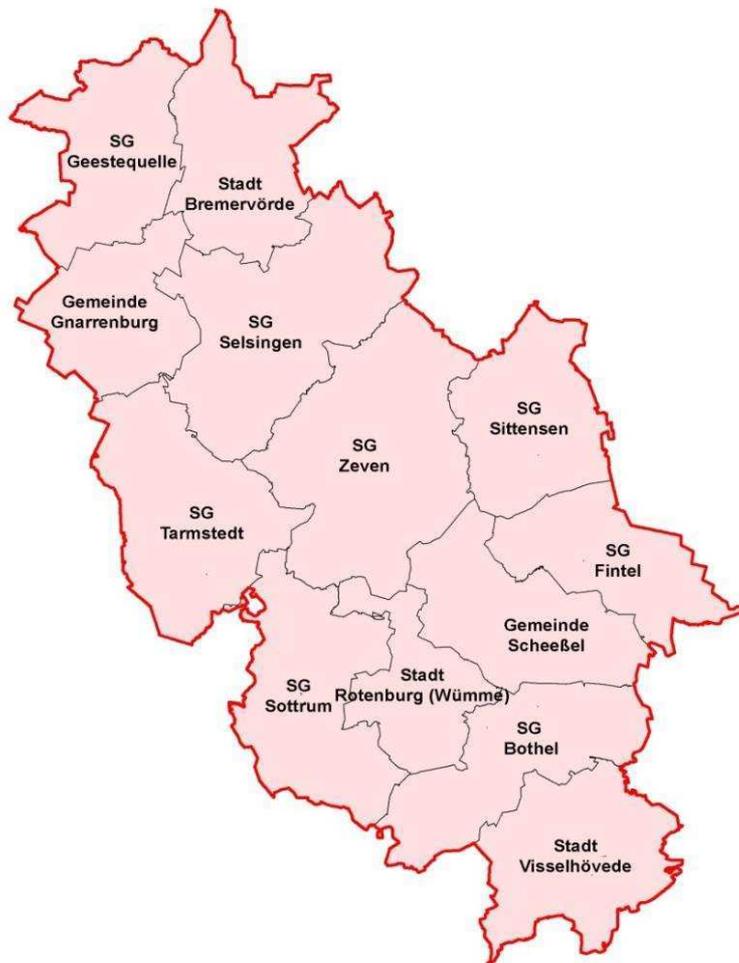
Mit der Airbus-Deutschland GmbH hat sich Stade zu einem führenden Standort für carbonfaserverstärkte Kunststoffe (CFK-Valley) entwickelt. Die private Fachhochschule Göttingen hat im Jahr 2008 hier einen eigenen Hochschulstandort eröffnet. Positive wirtschaftliche Entwicklungen des Industriestandortes 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 Buxtehude wurde dem Verkehr übergeben. Planungen und Bau- und Grunduntersuchungen 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
Landkreis Cuxhaven gesamt	199.443	194.628	189.813

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
Landkreis Osterholz gesamt	111.718	110.925	110.132

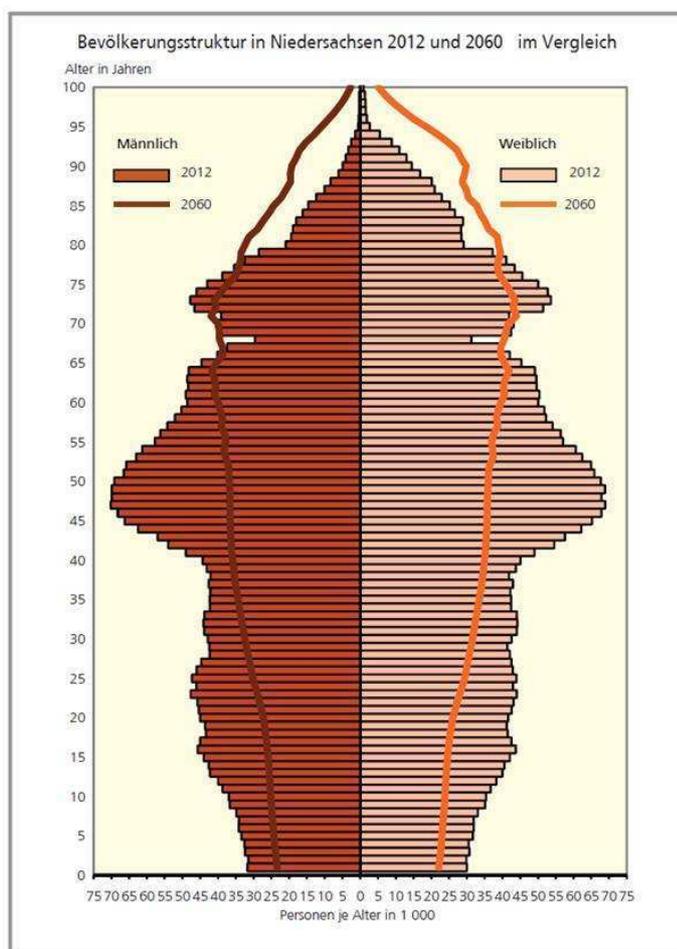
Landkreis Stade

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
Landkreis Stade gesamt	197.520	197.888	198.256

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
Landkreis Rotenburg gesamt	162.963	160.941	158.919

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

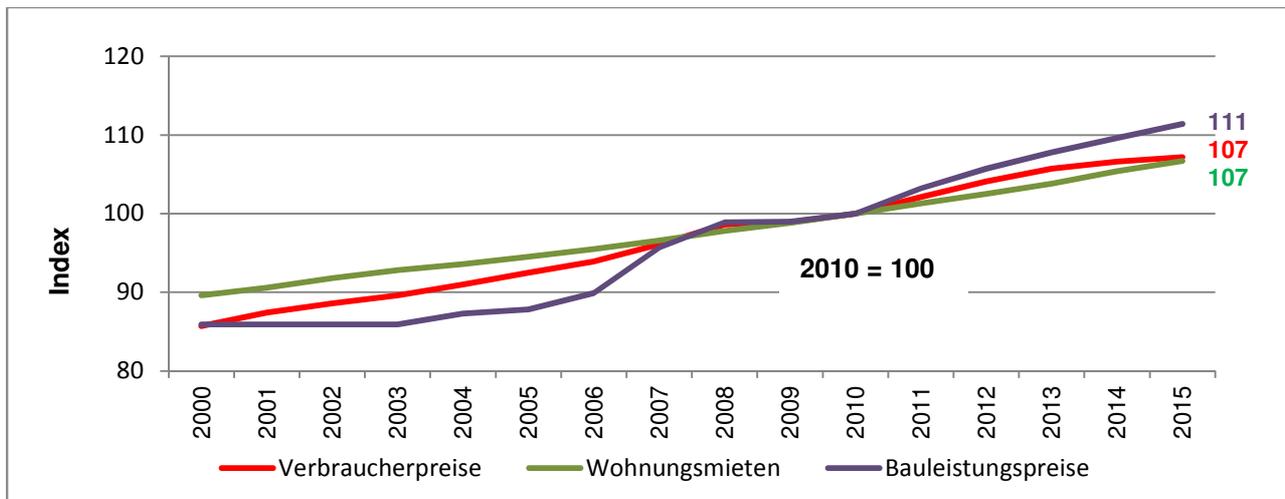


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)

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.

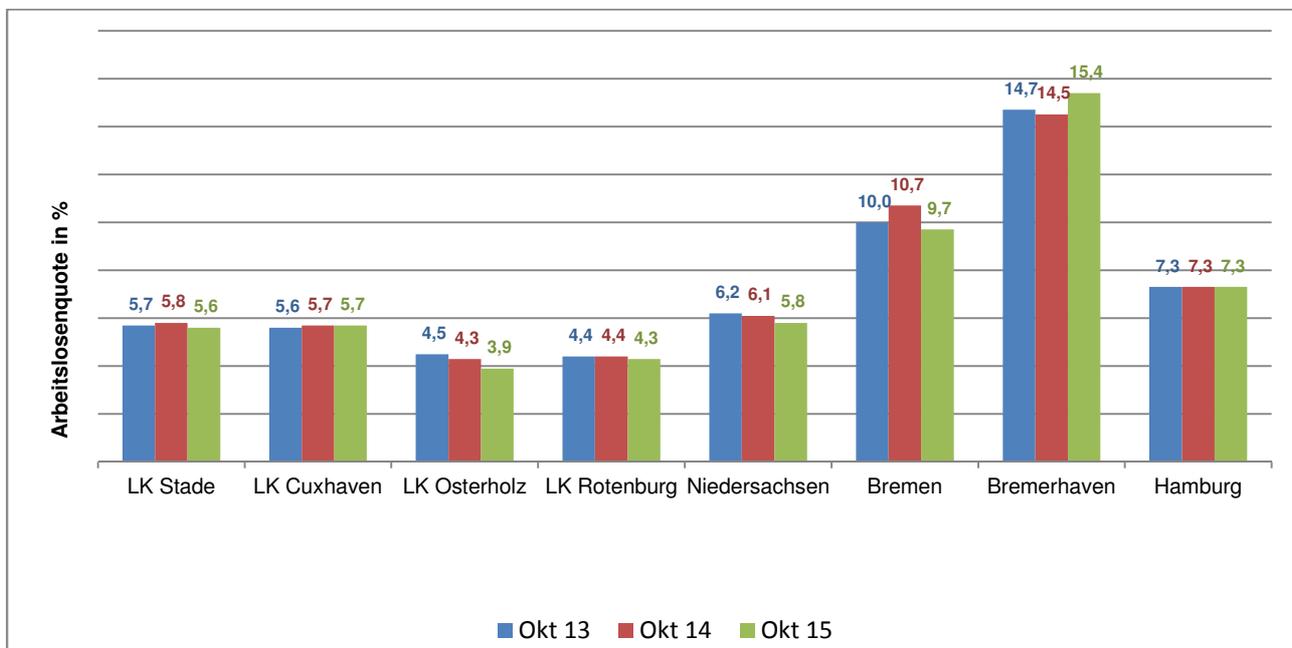


*(Quelle: www.destatis.de)

Die seit Ende der 1990er Jahre stagnierende, zeitweise rückläufige Baukonjunktur hat sich in den vergangenen acht Jahren, insbesondere auch im Jahr 2015, erholt. Die Bauordnungsbehörden verzeichnen 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 Energieeinsparauflagen und –normen deutlich angestiegen.

Andererseits bewegen sich die Zinsen für Geldanlagen und Hypothekarkredite seit mehr als zehn Jahren 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 10.877 Verträge über entgeltliche Eigentumsübertragungen von bebauten und unbebauten Grundstücken zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat gegenüber dem Vorjahr um 5,4% zugenommen. Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt 6.105 ha für 1,49 Milliarden € umgesetzt.

Landkreis	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Cuxhaven	3.735	+4%	↑	451	+23%	↑	2.410	-2%	↓
Osterholz	1.712	+9%	↑	220	+17%	↑	895	+38%	↑
Stade	3.006	+1%	↑	495	+11%	↑	1.145	+38%	↑
Rotenburg (Wümme)	2.424	+11%	↑	322	+25%	↑	1.655	+26%	↑

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

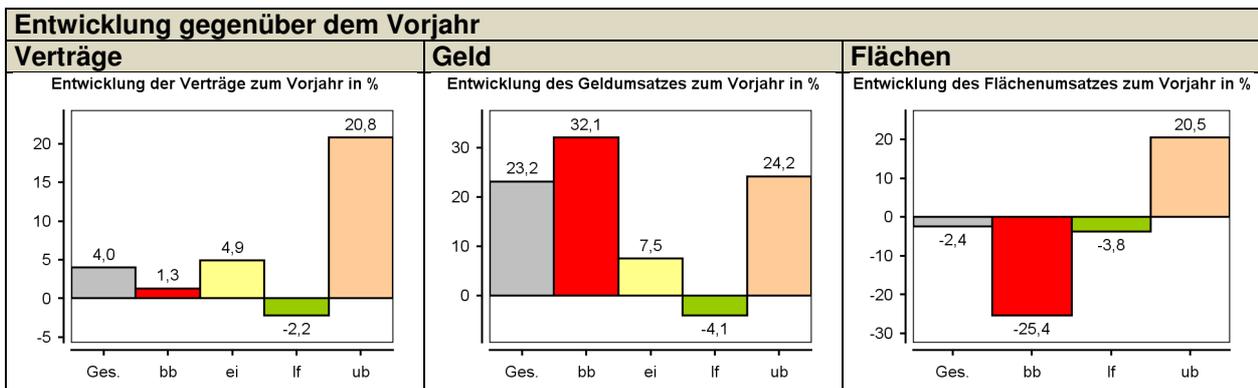
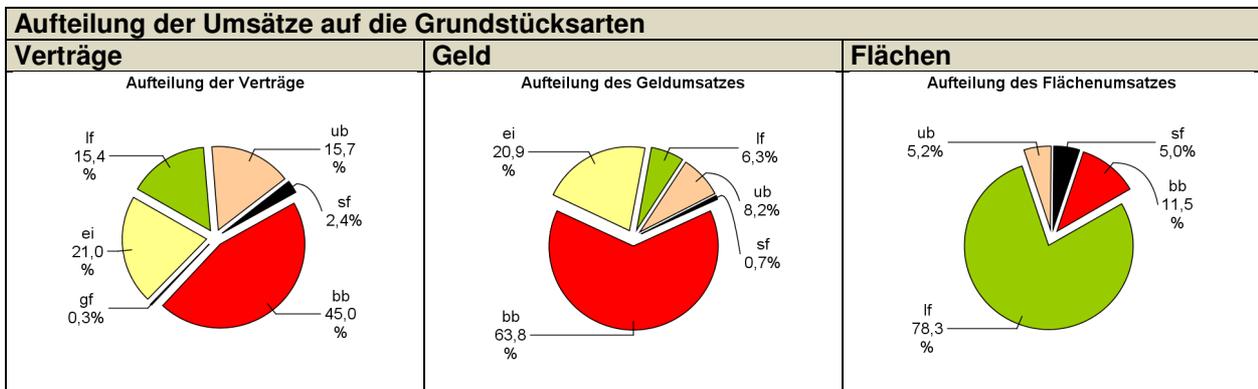
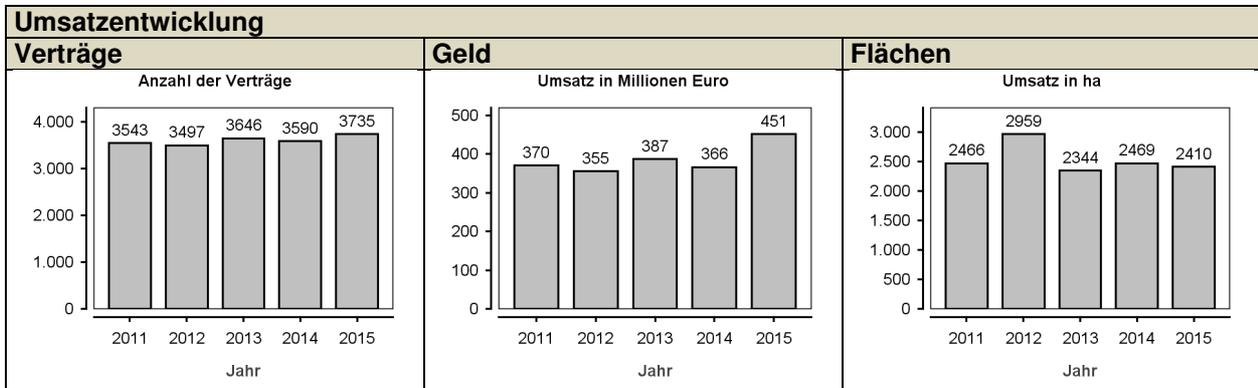
In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

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

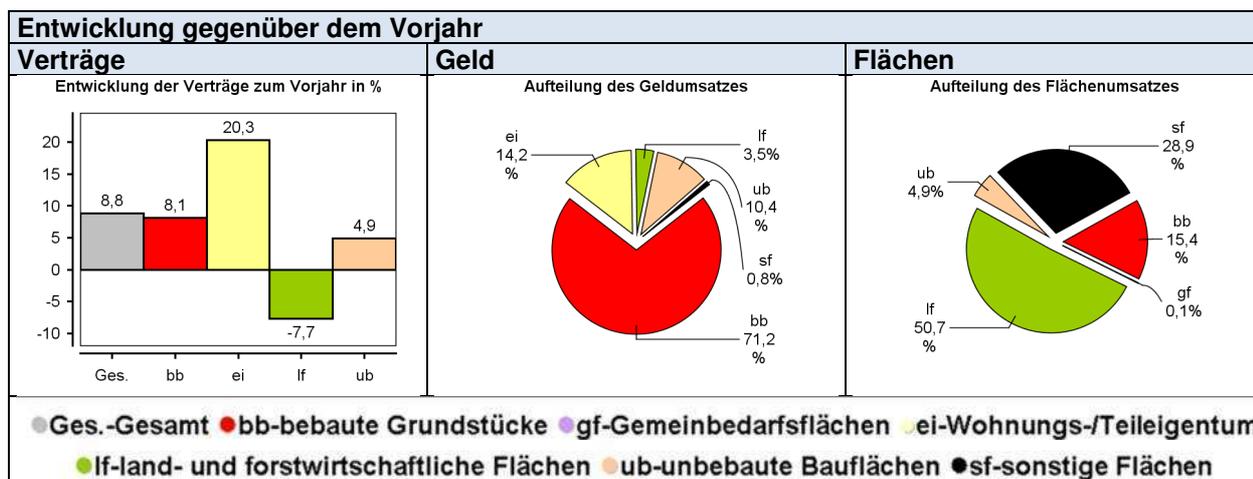
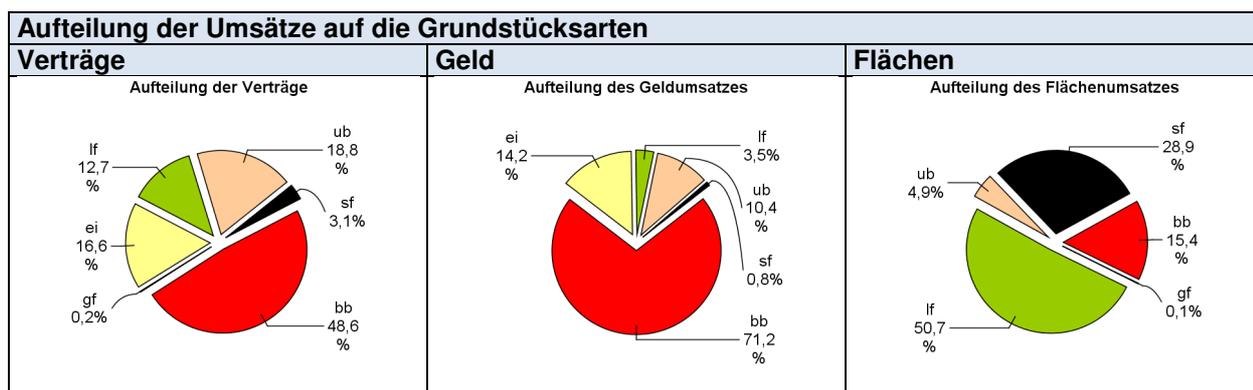
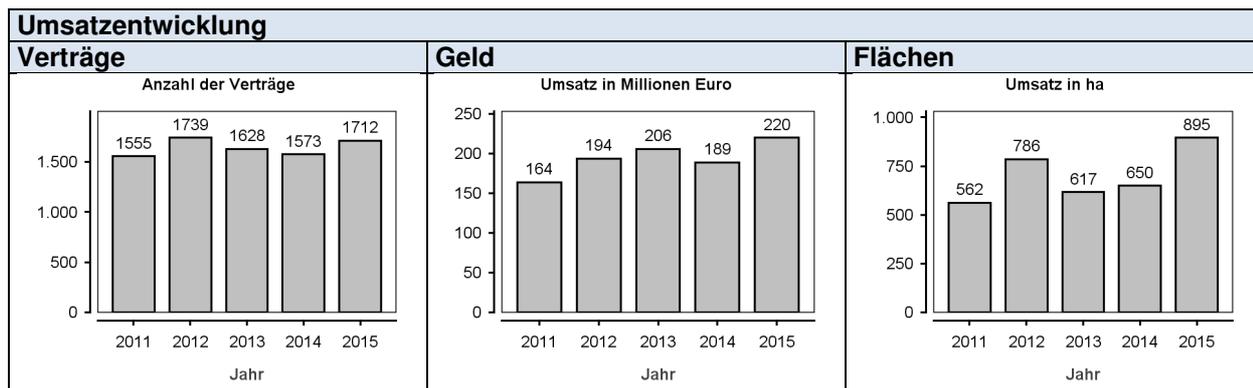
Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten fünf Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.

4.1.1 Landkreis Cuxhaven

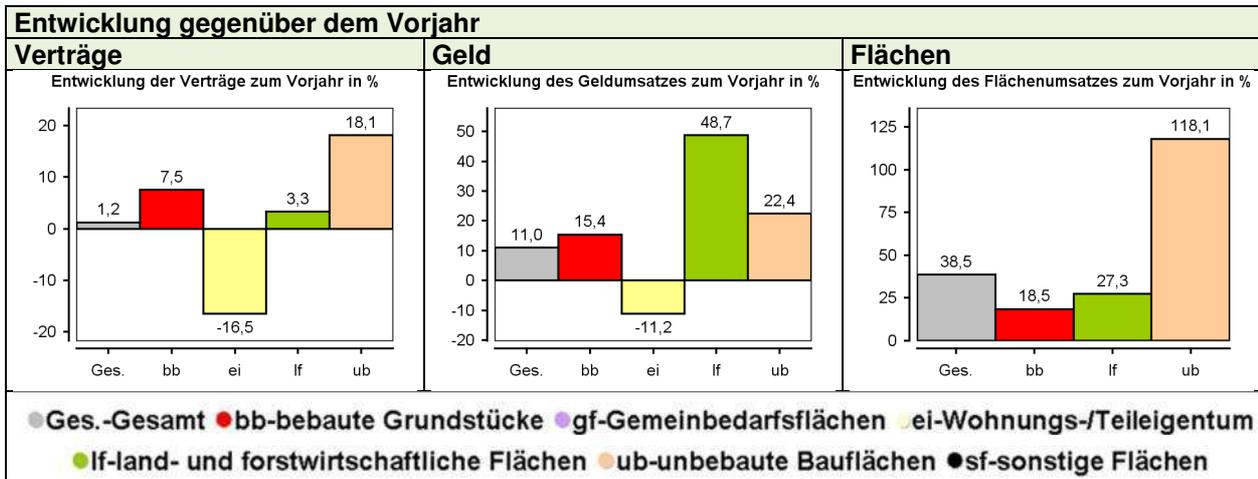
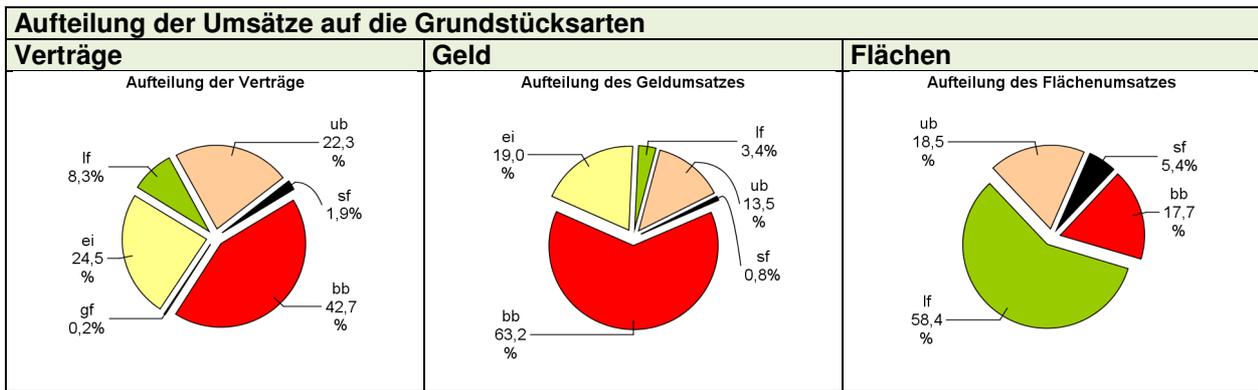
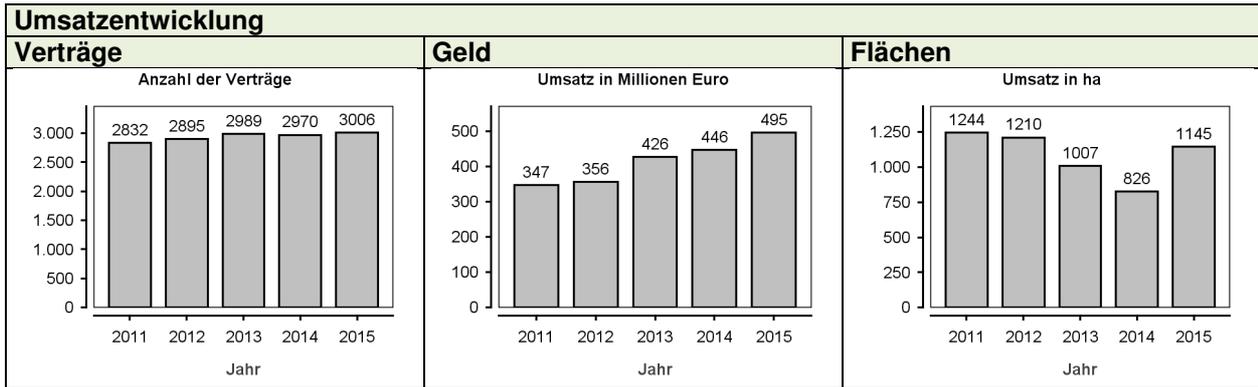


● Ges.-Gesamt
 ● bb-bebaute Grundstücke
 ● gf-Gemeinbedarfsflächen
 ● ei-Wohnungs-/Teileigentum
 ● lf-land- und forstwirtschaftliche Flächen
 ● ub-unbebaute Bauflächen
 ● sf-sonstige Flächen

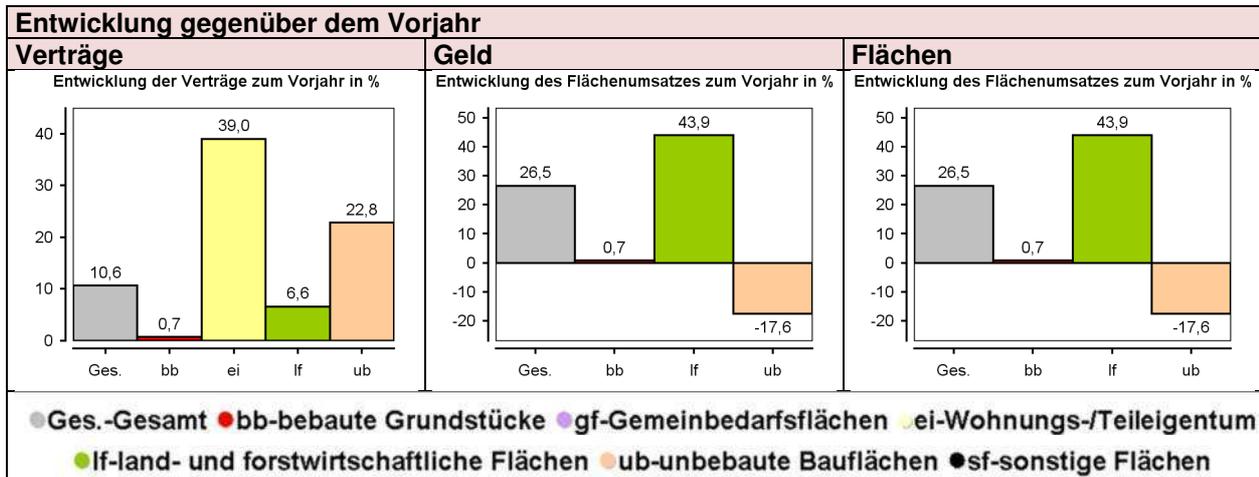
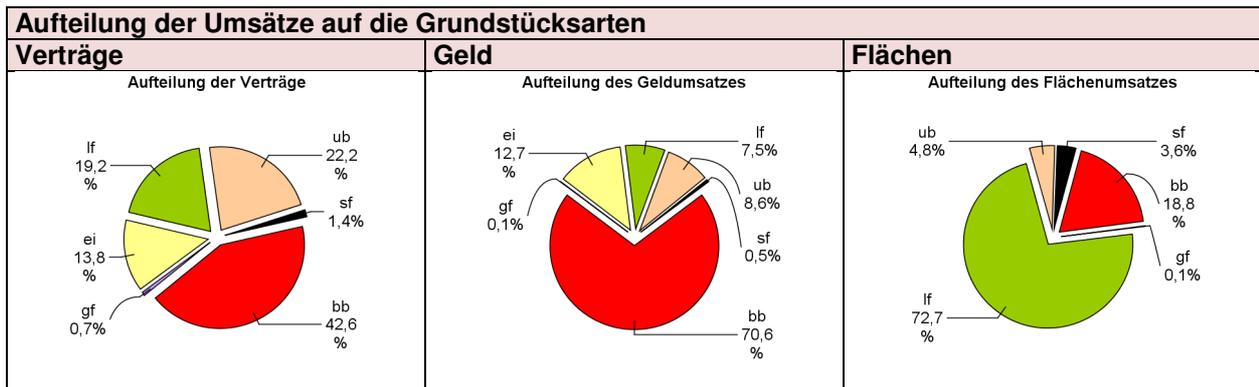
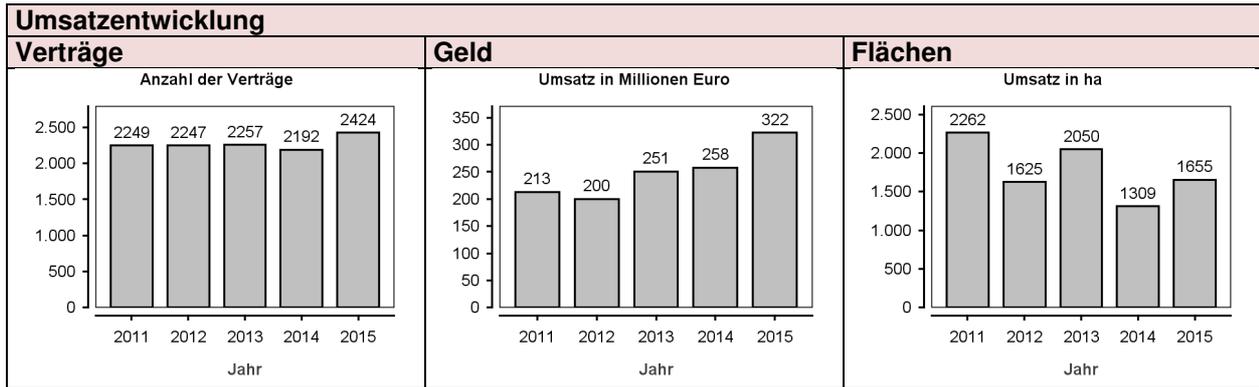
4.1.2 Landkreis Osterholz



4.1.3 Landkreis Stade



4.1.4 Landkreis Rotenburg (Wümme)



5 Bauland

5.1 Allgemeines

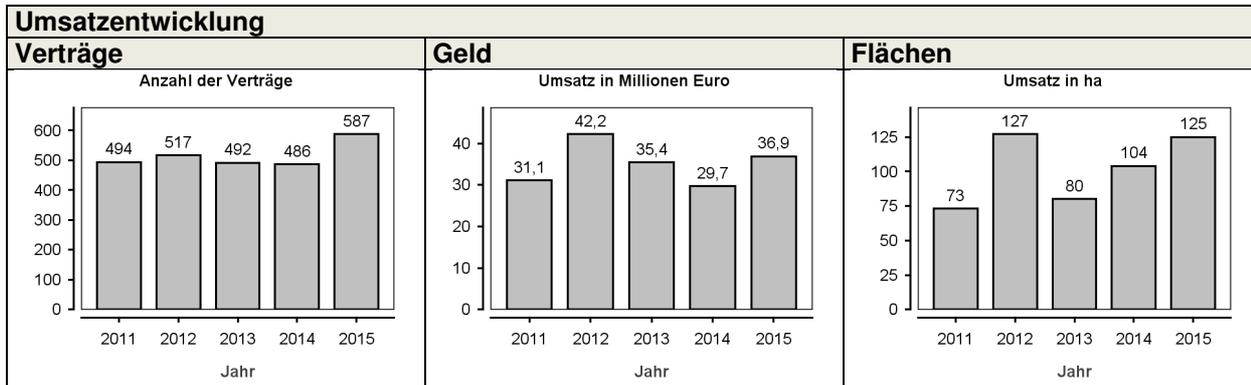
Die Kauffälle über unbebaute Baulandflächen werden im Folgenden nach der Art der künftigen Nutzung der Fläche unterteilt. Die überwiegende Zahl betrifft im Berichtsgebiet Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und Gewerbebauland. Für andere Nutzungen vorgesehene Baulandflächen, z.B. für den Geschosswohnungsbau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

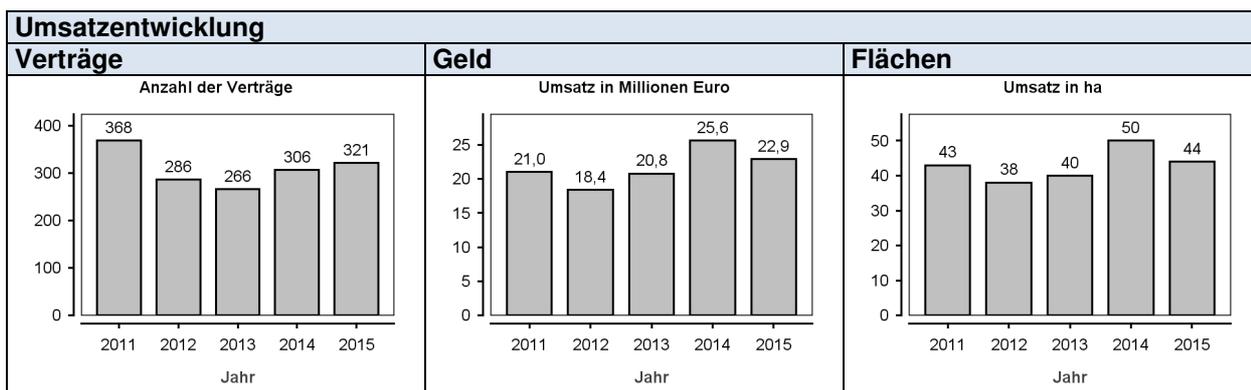
Die Kommunen der Region bemühen sich durch intensive Bauleitplanung und durch Aufstellung von Innenbereichssatzungen, ein umfangreiches Angebot an Bauland bereit zu stellen. In nahezu allen Regionen stehen somit ausreichend Bauplätze sowohl in neuen Baugebieten als auch in den historisch gewachsenen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

Die Umsatzentwicklung der zurückliegenden fünf Jahre ist den nachfolgenden Grafiken zu entnehmen. Der Handel mit Bauplätzen hat sich im Jahr 2015 in den Landkreisen Cuxhaven, Stade und Rotenburg (Wümme) deutlich belebt. Insgesamt wurden rd. 300 Bauplätze mehr verkauft als 2014 (+ 18%).

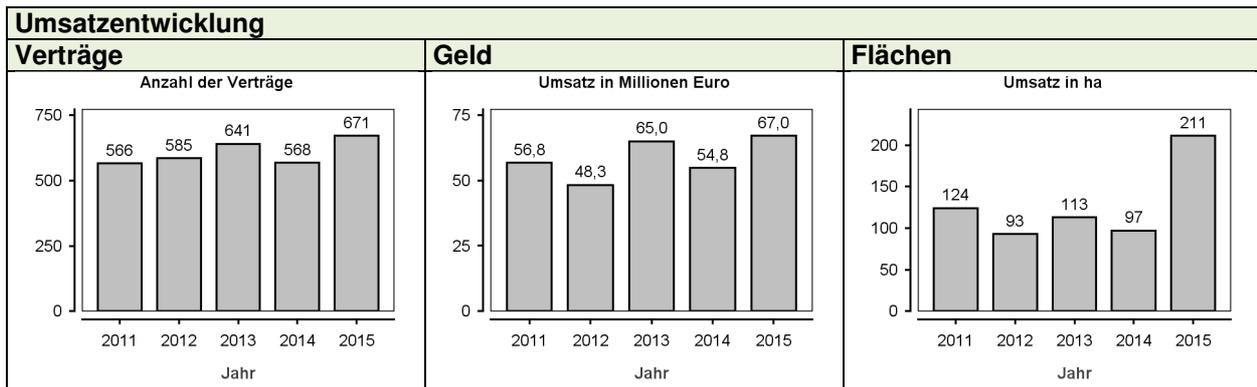
Landkreis Cuxhaven



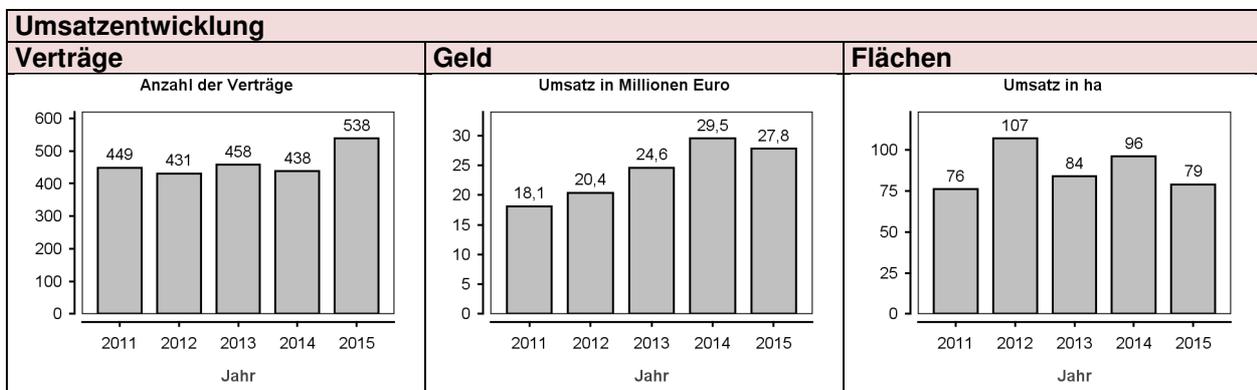
Landkreis Osterholz



Landkreis Stade



Landkreis Rotenburg (Wümme)



Der überwiegende Anteil der Kauffälle (ca. 90%) bezieht sich dabei auf die Wohnbaugrundstücke (individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau). Der Anteil des gewerblichen und sonstigen Baulandes liegt im Mittel bei rd. 7%.

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 Berichtsrichtsjahr	Aufteilung	Veränderung zum Vorjahr	Verträge im Berichtsrichtsjahr	Aufteilung	Veränderung zum Vorjahr	Verträge im Berichtsrichtsjahr	Aufteilung	Veränderung zum Vorjahr
Cuxhaven	518	88%	+ 20%	39	7%	-3%	30	5%	+ 67%
Osterholz	293	91%	+4%	22	7%	-5%	6	2%	+20%
Stade	624	93%	+ 20%	39	6%	-7%	8	1%	+ 60%
Rotenburg (Wümme)	483	90%	+ 28%	31	6%	-19%	24	4%	-11%

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres im Vergleich zum Vorjahr 2014 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 ²)		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Stadt Cuxhaven	41	33	841	1.031	80	101
SG Am Dobrock	15	8	1.161	912	26	31
Stadt Gesstland	54	69	905	858	52	52
SG Börde Lamstedt	15	14	1.319	1.172	15	23
Hagen im Bremischen	43	14	893	1.167	39	34
SG Hemmoor	22	20	1.269	1.144	32	35
SG Land Hadeln	25	56	936	712	48	56
Wurstener Nordseeküste	54	43	1.100	832	41	41
Gemeinde Beverstedt	35	21	999	1.047	41	32
Gemeinde Loxstedt	13	14	1.444	955	32	36
Germeinde Schiffdorf	66	26	954	967	85	53
Landkreis Cuxhaven	383	318	1.009	919	52	51

Landkreis Osterholz

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Stadt Osterholz-Scharmb.	39	73	929	768	77	100
Gemeinde Grasberg	35	26	880	778	79	77
SG Hambergen	14	20	1.056	1.018	35	39
Gemeinde Lilienthal	45	20	690	841	172	114
Gemeinde Ritterhude	10	18	784	948	121	99
Gemeinde Schwanewede	41	35	709	771	88	87
Gemeinde Worpswede	14	19	1.122	1.209	42	58
Landkreis Osterholz	198	211	836	865	98	86

Landkreis Stade

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Mittlerer Preis inkl. Er- schließungskosten (€/m ²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Hansestadt Stade	114	26	640	684	100	110
Stadt Buxtehude	24	63	671	657	210	210
SG Nordkehdingen	24	10	911	846	12	29
Gemeinde Drochtersen	19	27	703	698	52	68
SG Oldendorf-Himmelpforten	47	45	798	754	85	85
SG Fredenbeck	22	24	806	773	64	80
SG Harsefeld	124	69	831	882	117	115
SG Apensen	50	43	644	629	165	154
SG Horneburg	17	27	742	771	125	121
SG Lühe	16	22	702	678	136	97
Gemeinde Jork	5	10	800	810	102	102
Landkreis Stade	462	366	738	730	103	110

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
SG Geestquelle	12	15	1.030	1.137	26	34
Stadt Bremervörde	17	22	869	906	53	67
Gemeinde Gnarrenburg	21	17	835	1.214	41	37
SG Selsingen	18	18	878	996	42	38
SG Tarmstedt	33	28	937	912	55	59
SG Zeven	46	47	963	953	58	63
SG Sittensen	39	27	948	957	70	68
SG Fintel	22	16	982	928	48	50
SG Sottrum	15	10	1.125	1.513	43	38
Stadt Rotenburg (Wümme)	104	12	758	927	92	111
Gemeinde Scheeßel	28	21	857	876	78	80
SG Bothel	17	16	997	1.083	43	34
Stadt Viselhövede	15	13	1.060	1.110	40	34
Landkreis Rotenburg (Wümme)	387	262	901	1.004	64	57

In der nachfolgenden Übersicht sind die durchschnittlichen Bodenrichtwertspannen (€/m²) für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen der einzelnen Gemeinden und Samtgemeinden dargestellt.

Landkreis Cuxhaven



Landkreis Stade

Landkreis Osterholz

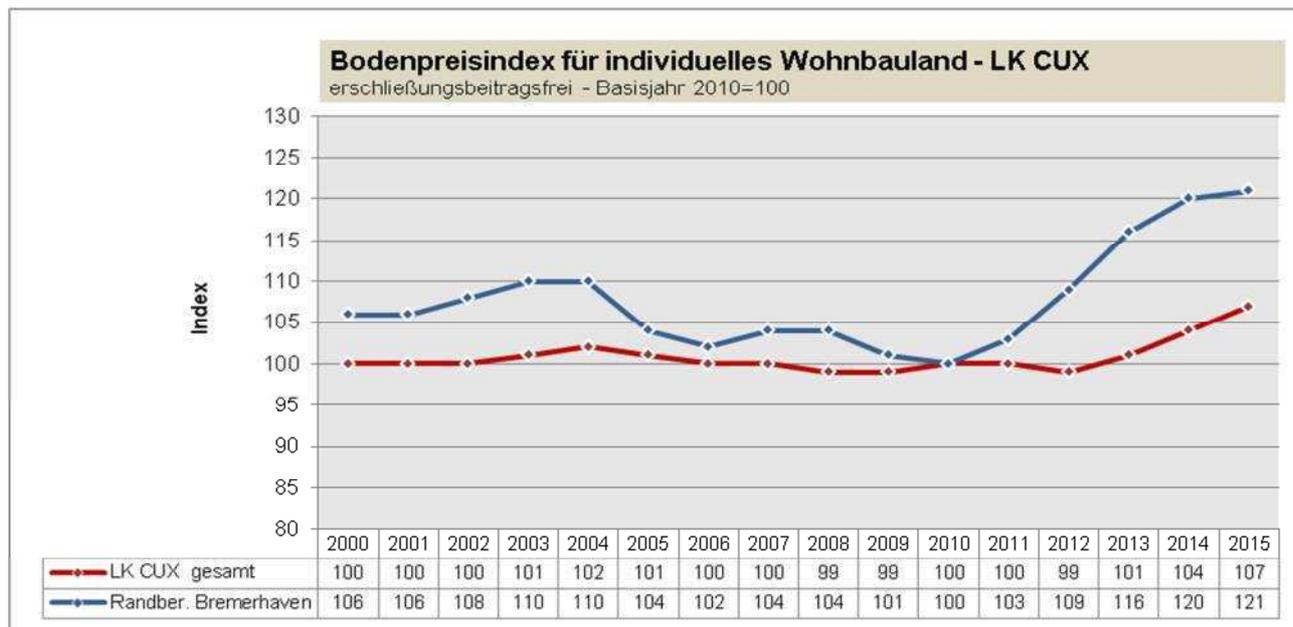
Landkreis Rotenburg (Wümme)

5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

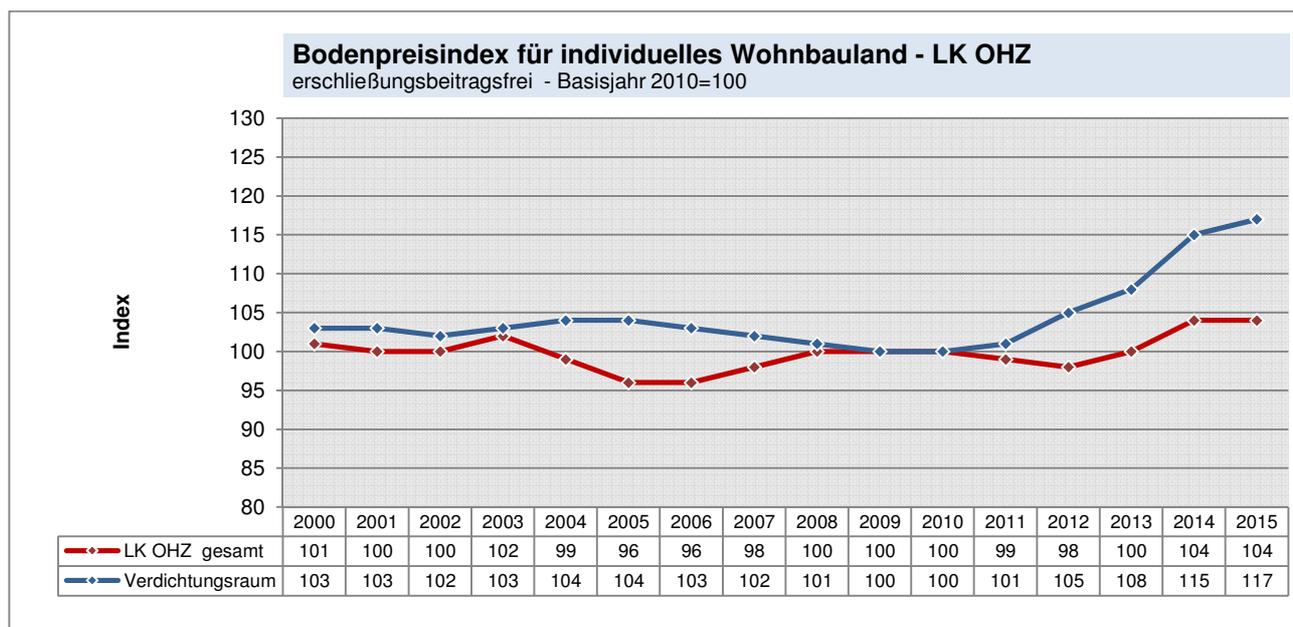
Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

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 2015 sind aufgrund der späteren Berücksichtigung weiterer Kaufpreise vorläufig, und wurden unter Anwendung einer gleitenden Mittelbildung abgeleitet.

Landkreis Cuxhaven

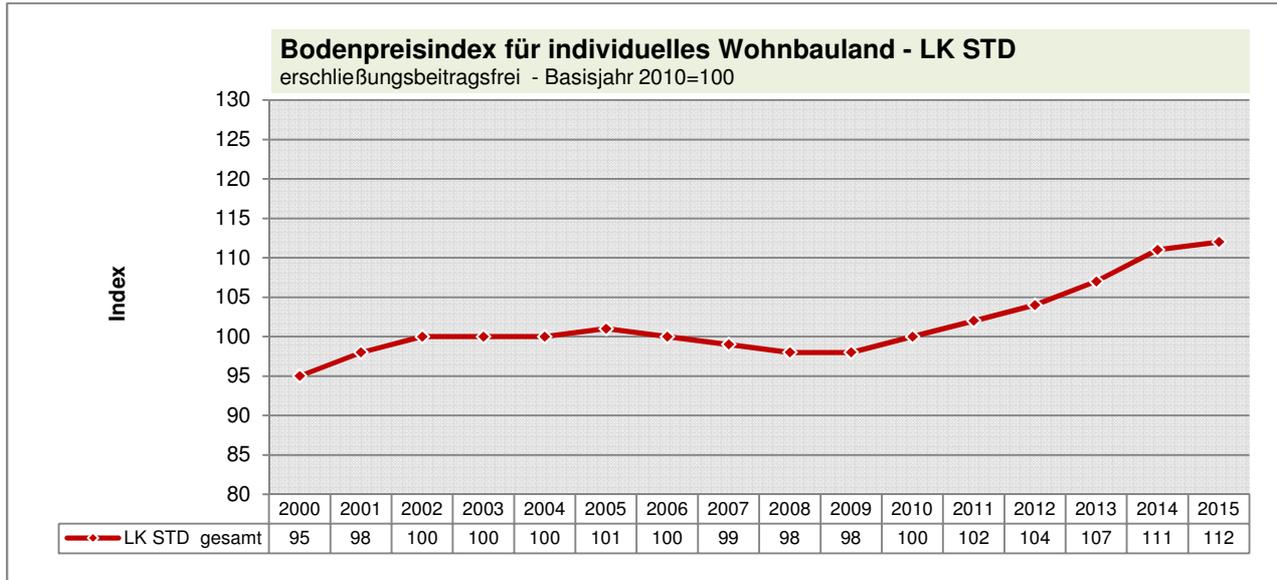


Landkreis Osterholz

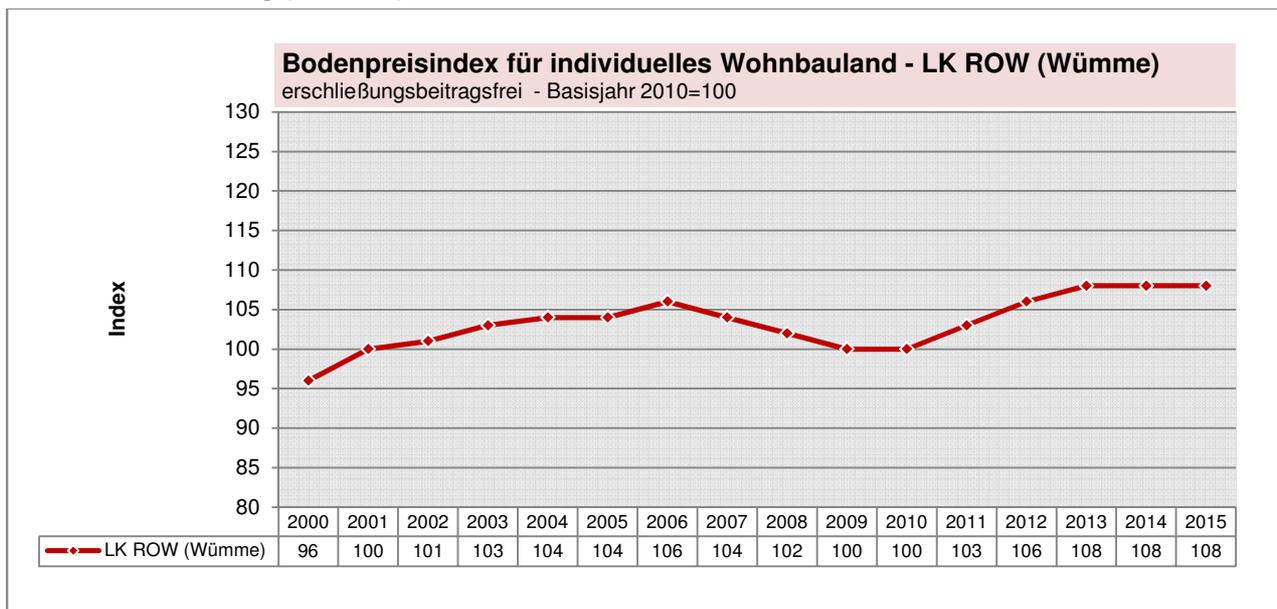


Verdichtungsraum (Südkreis): Gemarkungen Lilienthal, Schwanewede, Beckedorf, Löhnhorst, Leuchtenburg, Neuenkirchen, Ritterhude, Platjenwerbe, Ihlpohl, Werschenrege, Lesumstotel, Stendorf, Osterholz-Scharmbeck, Scharmbeckstotel, Pennigbüttel

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 €/m². Welcher Preis hätte sich im Jahr 2001 ergeben ?

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

Bodenwert 2001 : 80 €/m² : 108 x 100 = rd. **74 €/m²**

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 2015 insgesamt 131 Verträge über den Eigentumsübergang an gewerblichen Bauflächen registriert. Der Flächenumsatz betrug rund 172 ha, der Geldumsatz rd. 19,9 Mio. €.

Landkreis	Anzahl		Geldumsatz in Mio €		Flächenumsatz (in 1.000 m ²)	
	Berichtsjahr	Veränderung zum Vorjahr	Berichtsjahr	Veränderung zum Vorjahr	Berichtsjahr	Veränderung zum Vorjahr
Cuxhaven	39	+5%	6,5	+65%	31	+89%
Osterholz	22	+10%	1,4	-2,7%	5	-64%
Stade	39	-9%	8,7	+13%	115	+329%
Rotenburg (Wümme)	31	-11%	3,3	-45%	21	-17

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 ²)		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ² €)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Cuxhaven	18	18	2.730	5.750	18	16
Osterholz	12	10	3.100	4.690	26	37
Stade	22	21	4.560	5.650	37	38
Rotenburg (Wümme)	11	11	5.730	5.490	20	18

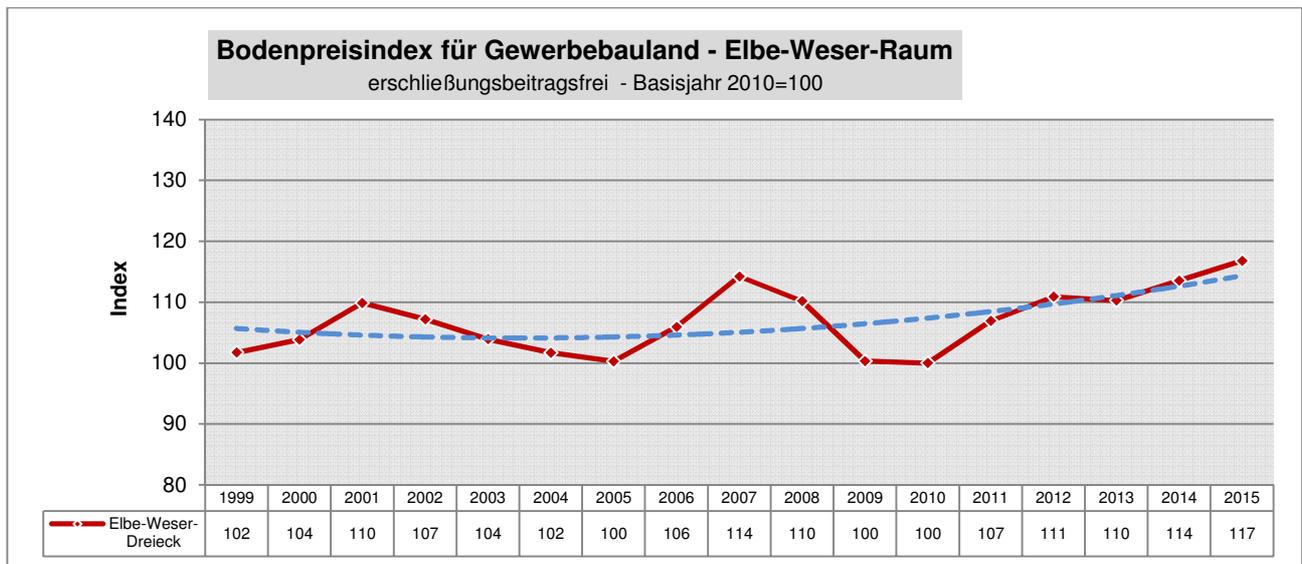
5.4.2 Preisentwicklung

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 dabei ein weitgehend stabiles Preisniveau erkennbar.

Da aus den einzelnen Landkreisen nur wenig verwertbare Kauffälle aus den einzelnen Jahren vorliegen (871 Kauffälle seit 1999), wurde eine Landkreis übergreifende Indexreihe abgeleitet.

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

Die Reihe ist mit dem Basisjahr 2010 (= 100) ermittelt worden. Sie ist auf den 01.07. des jeweiligen Jahres und auf baureife Gewerbeflächen in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand bezogen. Der Indexwert für das Jahr 2015 ist aufgrund der späteren Berücksichtigung weiterer Kaufpreise vorläufig.



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 Bauträgern als Brutto-Bauland (einschl. der später nicht vermarktbar Verkehrt- 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.

Aus dem Zeitraum 2010 - 2014 wurden 120 Kaufpreise (für Flächen über 5.000 m²) registriert, ausgewertet und jeweils die gezahlten Kaufpreise in Relation zu dem zu erwartenden späteren Baulandwert (erschließungsbeitragsfrei) gesetzt.

Wohnbauland	Lagewertniveau €/m ² (Spanne)	Kaufpreis €/m ² (Spanne)	Wertanteil in % des erschließungsbeitragsfreien 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)

Gewerbebauland	Lagewertniveau €/m ² (Spanne)	Kaufpreis €/m ² (Spanne)	Wertanteil in % (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 zu gering.

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

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Bebaute Wohngrundstücke im Außenbereich

Die bauliche Nutzung von Grundstücken im Außenbereich ist im Baugesetzbuch in § 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.

Für Wohngrundstücke üblicher Größe im Außenbereich (ASB) hat der Gutachterausschuss Otterndorf flächendeckend Richtwerte ermittelt. Für größere mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaute Flächen eines landwirtschaftlichen Betriebs oder Resthofs sind die Bodenwerte teilweise auch an den Preisen (Richtwerten) für landwirtschaftliche Nutzflächen orientiert, ggf. mit Zuschlägen aufgrund vorhandener Erschließungsanlagen.

5.6.2 Flächen für Energieanlagen

Im Zuge der staatlichen Förderung der alternativen Energieerzeugung wurden in den vergangenen Jahren zunehmend Flächen als künftige Standorte für Biogas-, Windkraft- und Photovoltaikanlagen gehandelt.

Nachstehend sind die durchschnittlichen Kaufpreise (ab dem Jahr 2010) für Flächen im Außenbereich (§ 35 BauGB) und die daraus abgeleiteten Wertfaktoren (Kaufpreis/Bodenrichtwert Landwirtschaft) dargestellt.

Biogasanlagen	LK CUX	LK OHZ	LK ROW	LK STD	Insgesamt
Anzahl der Kauffälle	8	4	15	10	37
mittlere Fläche (m ²)	15.200	43.000	18.600	21.009	20.089
Minimum (m ²)	5.200	25.000	3.500	3.500	3.500
Maximum (m ²)	32.300	60.000	39.900	45.000	60.000
mittlerer Kaufpreis (€/m ²)	2,65	3,96	3,33	3,93	3,30
Medianwert (€/m ²)	2,42	3,57	3,00	5,00	2,81
Minimum (€/m ²)	1,50	3,26	1,45	2,00	1,45
Maximum (€/m ²)	4,26	5,43	7,01	6,50	7,01
mittlerer Wertfaktor	2,43	2,87	2,13	2,68	2,37
Medianwert	2,38	2,35	2,19	2,15	2,23
Minimum	1,07	2,04	1,15	1,47	1,07
Maximum	3,64	4,72	4,38	5,26	5,26

Windkraftanlagen	LK CUX	LK OHZ	LK ROW	LK STD	Insgesamt
Anzahl der Kauffälle	8	6	5	2	21
mittlere Fläche (m ²)	59.200	45.000	33.400	9.200	44.200
Minimum (m ²)	2.400	9.300	19.500	4.00	2.400
Maximum (m ²)	117.900	110.200	73.600	14.200	117.900
mittlerer Kaufpreis (€/m ²)	3,18	2,45	2,59	6,88	3,18
Medianwert (€/m ²)	2,41	1,95	2,00	6,88	2,50
Minimum (€/m ²)	0,85	0,64	1,09	4,95	0,64
Maximum (€/m ²)	11,50	5,45	4,50	8,80	11,50
mittlerer Wertfaktor	2,70	3,09	2,91	5,15	3,09
Medianwert	2,16	1,34	2,18	5,15	2,18
Minimum	1,06	1,00	1,35	3,54	1,00
Maximum	7,19	7,68	4,54	6,77	7,68

In den vier Landkreisen (CUX, STD, OHZ und ROW) wurden insgesamt 3 Kaufpreise von Flächen für die Errichtung von **Photovoltaik-Anlagen** registriert. Die Kaufpreise lagen zwischen 6,00 €/m² und 6,11 €/m², bei Flächengrößen zwischen 9.300 m² und 155.600 m².

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

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.

Mit einem Anteil von 33% im Landkreis Rotenburg (Wümme) bis 62 % im Landkreis Osterholz wird am Markt am häufigsten Grünland gehandelt. Dem Handel mit Ackerland ist ein Marktanteil von 23 % im Landkreis Cuxhaven bis 36 % im Landkreis Rotenburg zuzuordnen. 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.

Die Verkaufszahlen sind dabei in den letzten drei Jahren relativ konstant geblieben

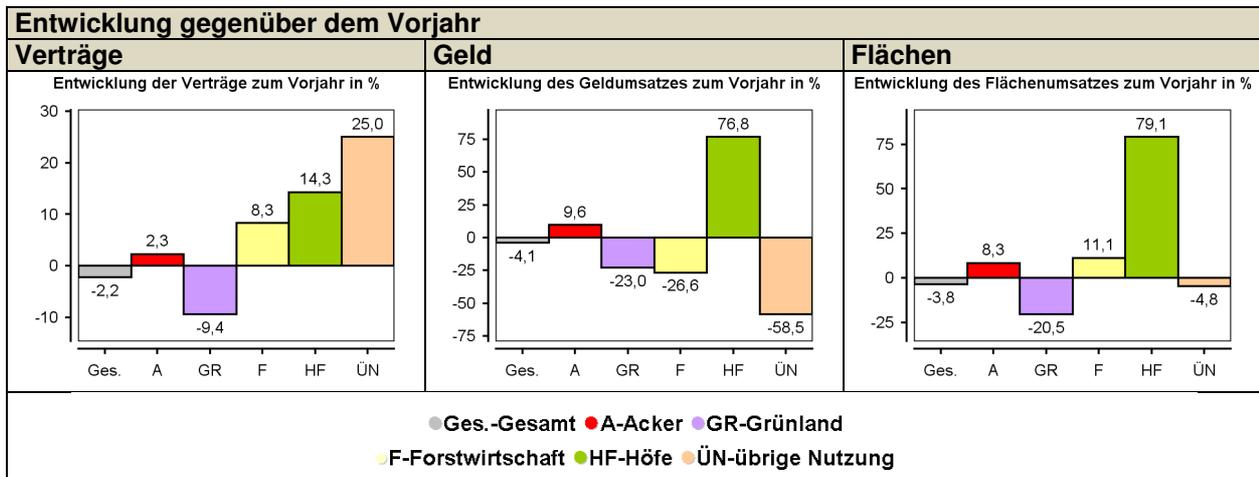
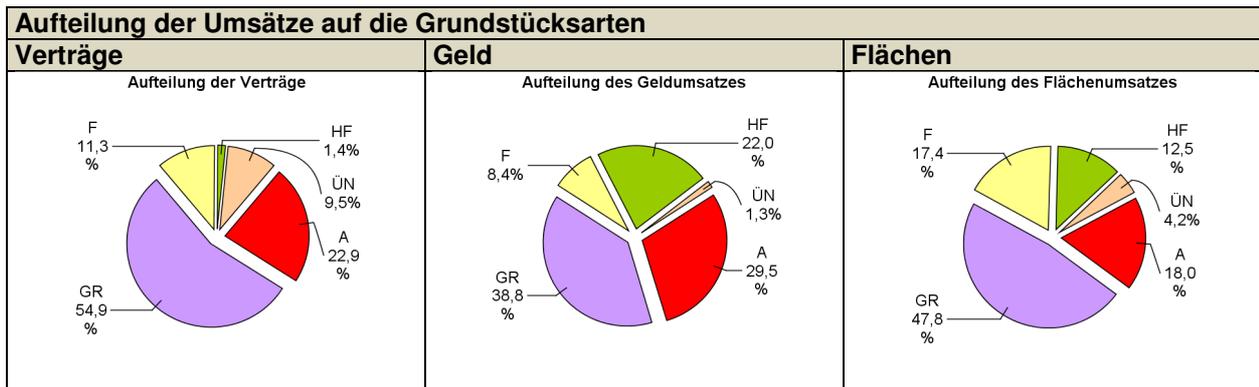
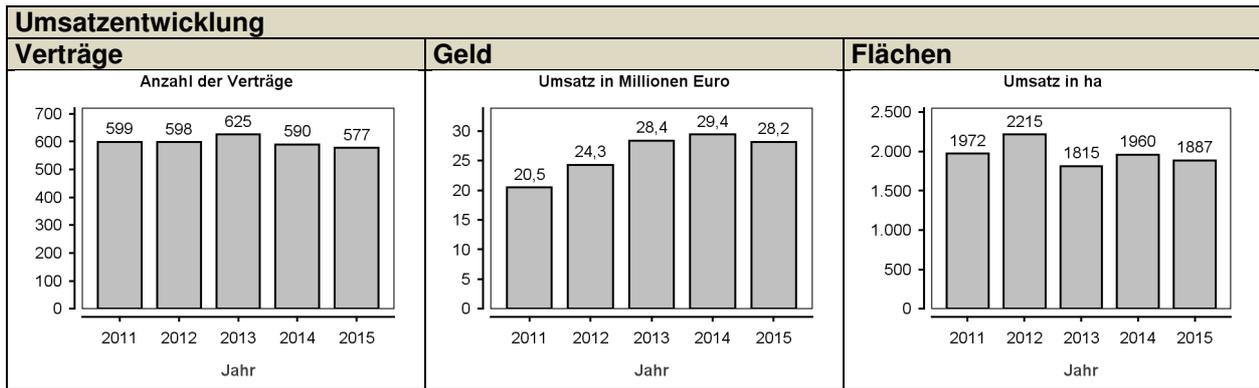
Der aktuelle landwirtschaftliche Grundstücksmarkt ist weiterhin geprägt durch das Missverhältnis einer ständig wachsenden Nachfrage nach einem nicht vermehrbaren Wirtschaftsgut. Insgesamt ist ein stetiger Anstieg der Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen zu verzeichnen. Seit 2010 sind die Ackerlandpreise im Landkreis Osterholz um 48 %, im Landkreis Cuxhaven um 61%, im Landkreis Stade um 86 % und im Landkreis Rotenburg (Wümme) sogar um 92 % gestiegen. Hier setzte der Preisanstieg zudem bereits im Jahr 2005 ein. Ackerflächen im Landkreis Rotenburg sind damit in 10 Jahren um mehr als das Dreifache teurer geworden.

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.

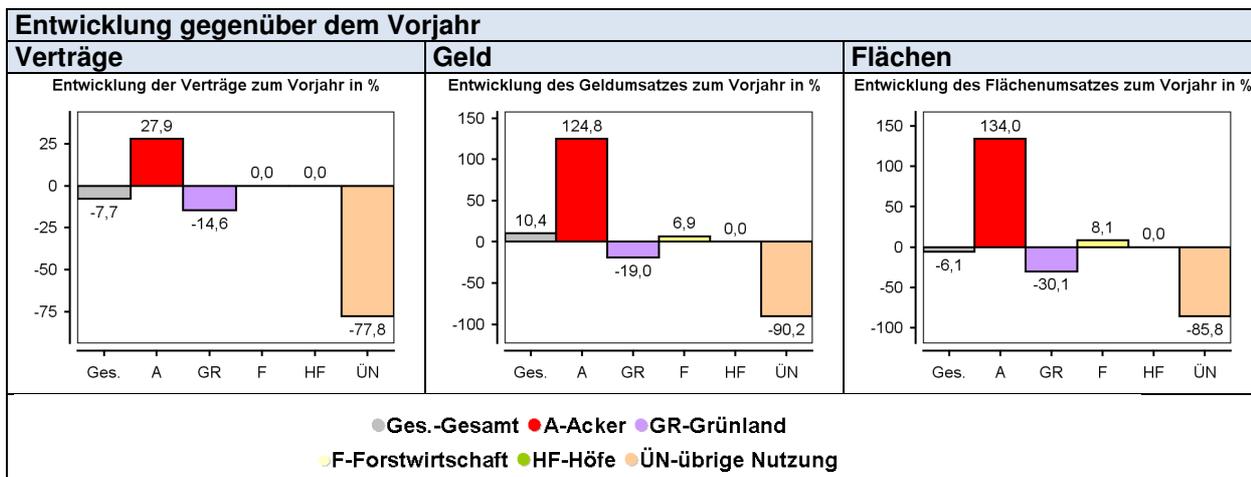
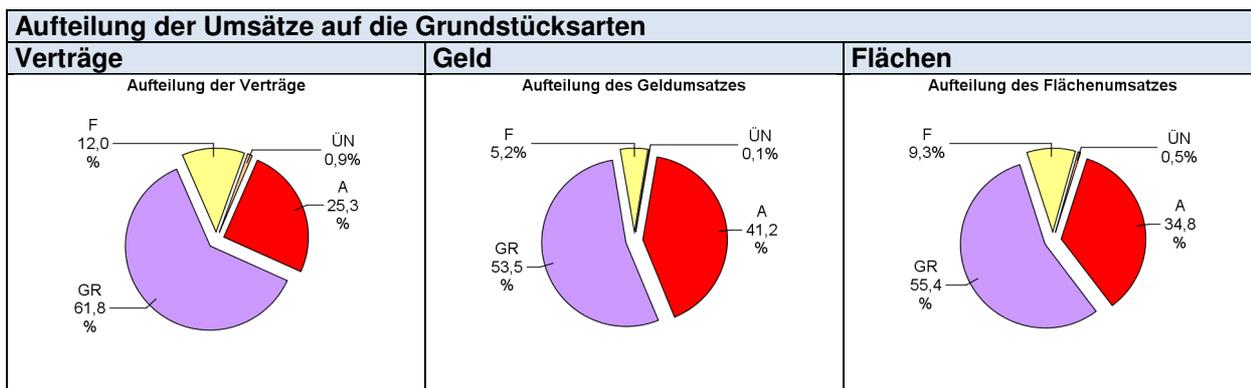
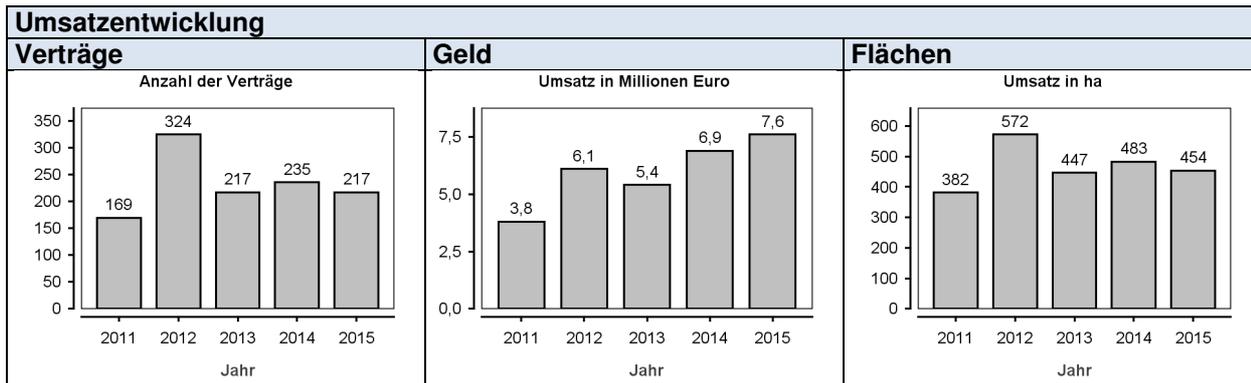
Unter der Rubrik „sonstige Flächen“ sind Geringst- und Ödlandflächen, aber auch Flächen gemischter Nutzung zusammengefasst, sofern der jeweilige Kaufpreis nicht einer einzelnen Nutzung zugeordnet werden kann.

Landkreis Cuxhaven



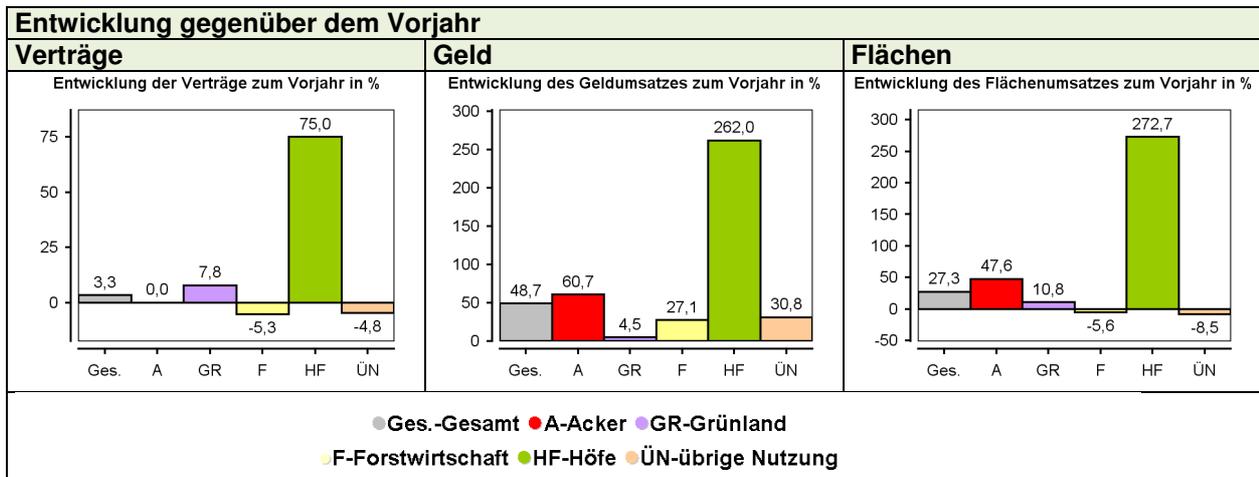
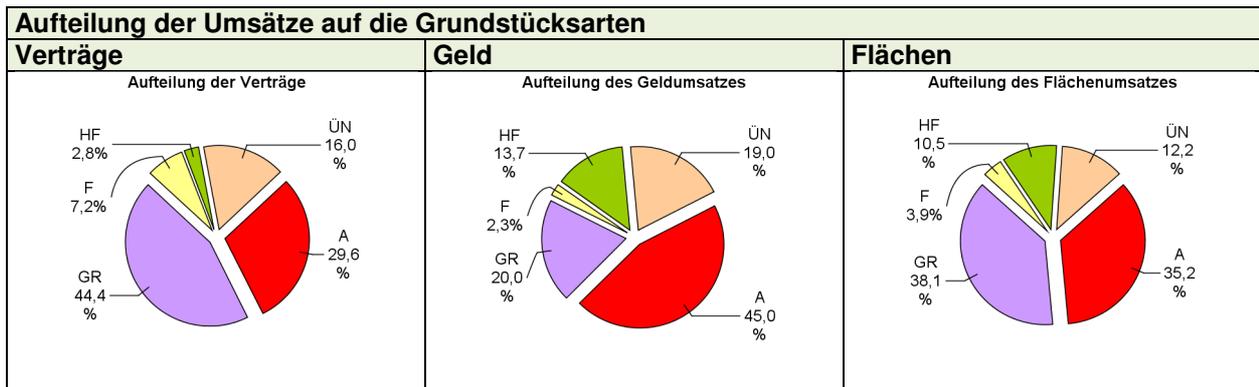
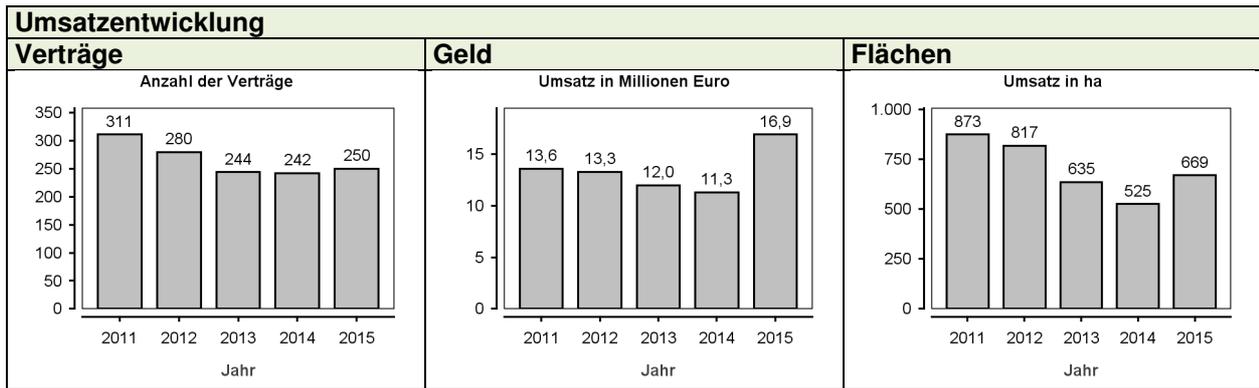
Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge	Flächensummen (ha)	Geldsummen (Mio. €)
Acker	132	339,1	8,3
Grünland	317	902,4	10,9
Forst (Wald)	65	328,8	2,4
Höfe	8	236,4	6,2
übrige Nutzungen	55	80,0	0,4
Gesamtsumme	577	1.886,7	28,2

Landkreis Osterholz



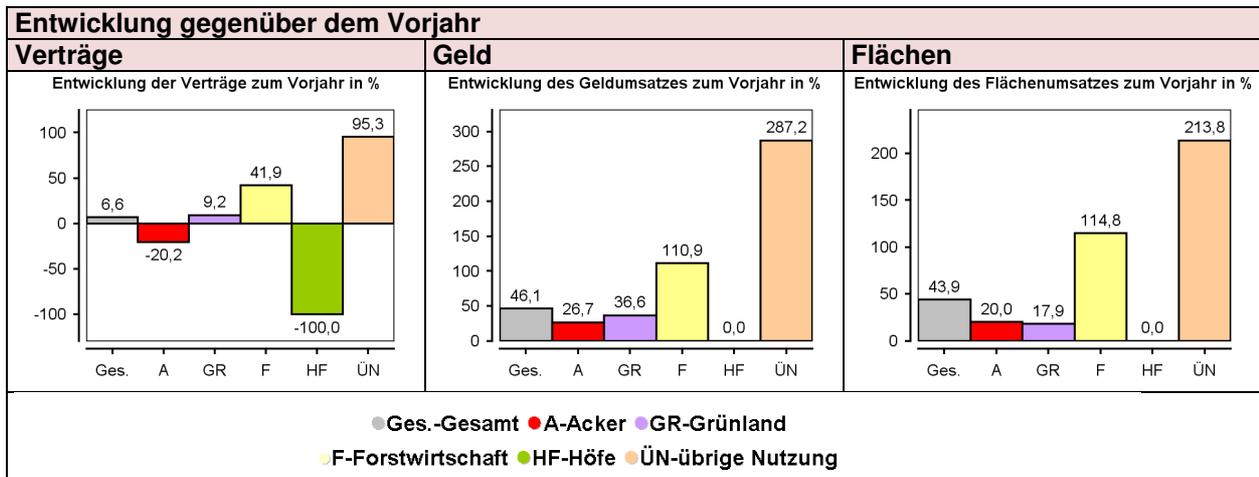
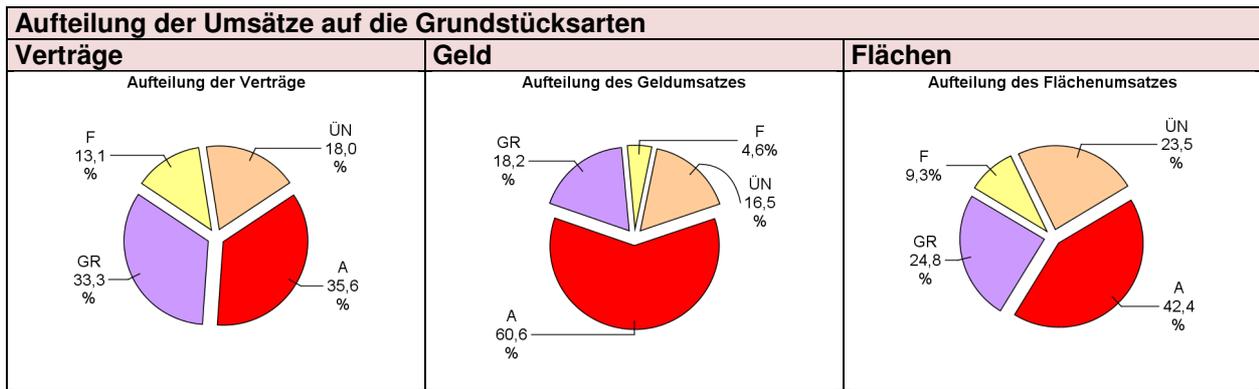
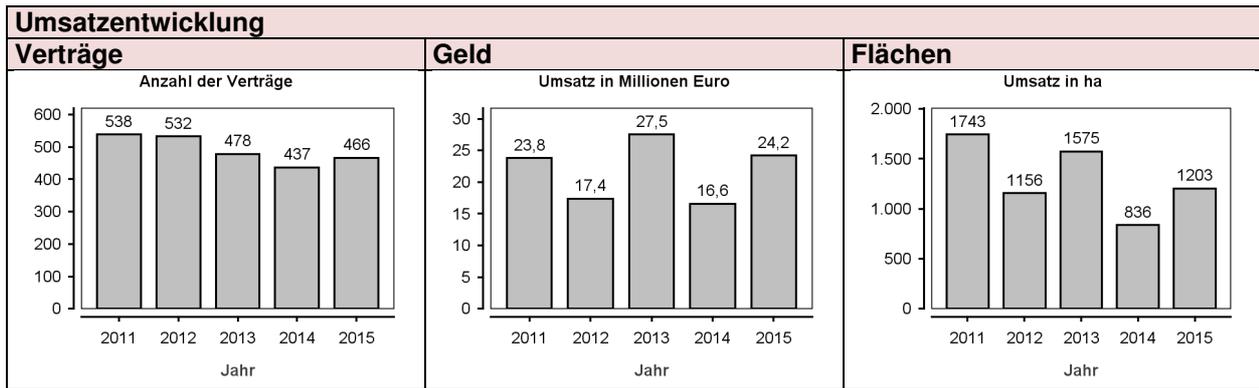
Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge	Flächensummen (ha)	Geldsummen (Mio. €)
Acker	55	157,8	3,1
Grünland	134	251,6	4,0
Forst (Wald)	26	42,1	0,4
Höfe	0	-	-
übrige Nutzungen	2	2,4	0,1
Gesamtsumme	217	453,9	7,6

Landkreis Stade



Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge	Flächensummen (ha)	Geldsummen (Mio. €)
Acker	74	235,7	7,6
Grünland	111	255,0	3,4
Forst (Wald)	18	25,9	0,4
Höfe	7	70,5	2,3
übrige Nutzungen	40	81,5	3,2
Gesamtsumme	250	668,8	16,9

Landkreis Rotenburg (Wümme)



Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge	Flächensummen (ha)	Geldsummen (Mio. €)
Acker	166	510,0	14,7
Grünland	155	298,6	4,4
Forst (Wald)	61	112,1	1,1
Höfe	0	-	-
übrige Nutzungen	84	282,6	4,0
Gesamtsumme	466	1.203,4	24,2

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 m² 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 ²)	Veränder. gegen- über dem Vorjahr
Cuxhaven	80	2,57	2,40	+ 6,1 %
Osterholz	38	2,41	2,17	- 1,4 %
Stade	55	3,84	3,31	+ 12,6 %
Rotenburg (Wümme)	102	4,07	2,87	+ 3,6 %

Landkreis	Ackerzahl	Anzahl	mittl. Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
Cuxhaven	bis 40	63	2,35	2,43	1,05 – 4,65
	41 – 60	2	*)	*)	*)
	61 – 80	15	3,56	2,43	0,88 – 3,84
Osterholz	bis 40	35	2,28	2,15	1,15 – 4,00
	41 – 60	1	*)	*)	*)
	61 – 80	2	*)	*)	*)
Stade	bis 40	38	3,31	3,58	1,75 – 6,60
	41 – 60	9	2,43	2,75	1,80 – 3,50
	61 – 80	8	7,91	2,65	1,93 – 3,50
Rotenburg (Wümme)	41 – 60	100	4,10	2,85	0,77 – 6,05

*) zu wenige Kauffälle: keine Angabe

Grünland

Landkreis	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m ²)	Veränder. gegen- über dem Vorjahr
Cuxhaven	204	3,03	1,24	+/- 0 %
Osterholz	86	2,25	1,46	+ 2,1 %
Stade	69	3,04	1,36	+ 8,8 %
Rotenburg (Wümme)	100	2,29	1,52	+ 20,6 %

Landkreis	Grünland-zahl	Anzahl	mittl. Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
				Mittel	Spanne
Cuxhaven	bis 40	124	2,84	1,19	0,20 – 3,68
	41 – 60	42	3,5	1,14	0,44 – 2,62
	61 – 80	35	3,03	1,51	0,40 – 2,63
	größer 80	3	3,96	1,37	1,00 – 1,85
Osterholz	bis 40	71	2,12	1,38	0,41 – 3,00
	41 – 60	13	2,96	1,79	0,50 – 3,00
	61 – 80	-	-	-	-
Stade	bis 40	45	3,05	1,32	0,38 – 2,50
	41 – 60	17	3,02	1,45	1,04 – 1,80
	61 – 80	7	3,07	1,42	0,94 – 1,96
Rotenburg (Wümme)	bis 40	89	2,26	1,44	0,21 – 4,60
	41 – 60	12	1,71	1,72	0,48 – 5,00

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau in den einzelnen Regionen

Landkreis Cuxhaven	Ackerland in €/m ²	Grünland in €/m ²	Grünland-Moor in €/m ²
Stadt Cuxhaven	1,90	1,35	
Stadt Geestland	2,50	1,60	1,10
SG Am Dobrock	1,80	1,20	0,80
SG Börde Lamstedt	2,70	1,50	1,10
SG Hagen	2,20	1,30	0,95
SG Hemmoor	1,95	1,30	1,00
SG Land Hadeln	1,95	1,15	0,95
Gemeinde Wurster Nordseeküste	2,10	1,55	1,15
Gemeinde Beverstedt	2,30	1,50	1,10
Gemeinde Loxstedt	2,40	1,55	1,00
Gemeinde Schiffdorf	2,60	1,60	1,30

Landkreis Osterholz	Ackerland in €/m ²	Grünland in €/m ²
Stadt Osterholz-Scharmbeck	2,20	1,95
Gemeinde Grasberg	2,35	1,45
SG Hambergen	2,35	1,20
Gemeinde Lilienthal	2,30	1,40
Gemeinde Ritterhude	2,60	2,60
Gemeinde Schwanewede	2,20	1,95
Gemeinde Worswede	2,00	1,25

Landkreis Stade	Ackerland in €/m²	Grünland in €/m²	Grünland-Moor in €/m²	Obstanbau in €/m²
Hansestadt Stade	3,10	1,40	1,20	--
Stadt Buxtehude	3,20	1,45	1,25	--
SG Nordkehdingen	2,50	1,40	1,00	--
Gemeinde Drochtersen	2,50	1,40	1,00	--
SG Oldendorf - Himmelpforten	2,70 / 3,10	1,60 / 1,50	1,00	--
SG Fredenbeck	3,10	1,50	0,85	--
SG Harsefeld	3,85	1,80	1,00	--
SG Apensen	3,50	1,40	1,00	--
SG Horneburg	3,15	1,65	0,95	--
SG Lühe	--	--	--	2,95 – 4,10
Gemeinde Jork	--	--	--	3,10 – 4,75

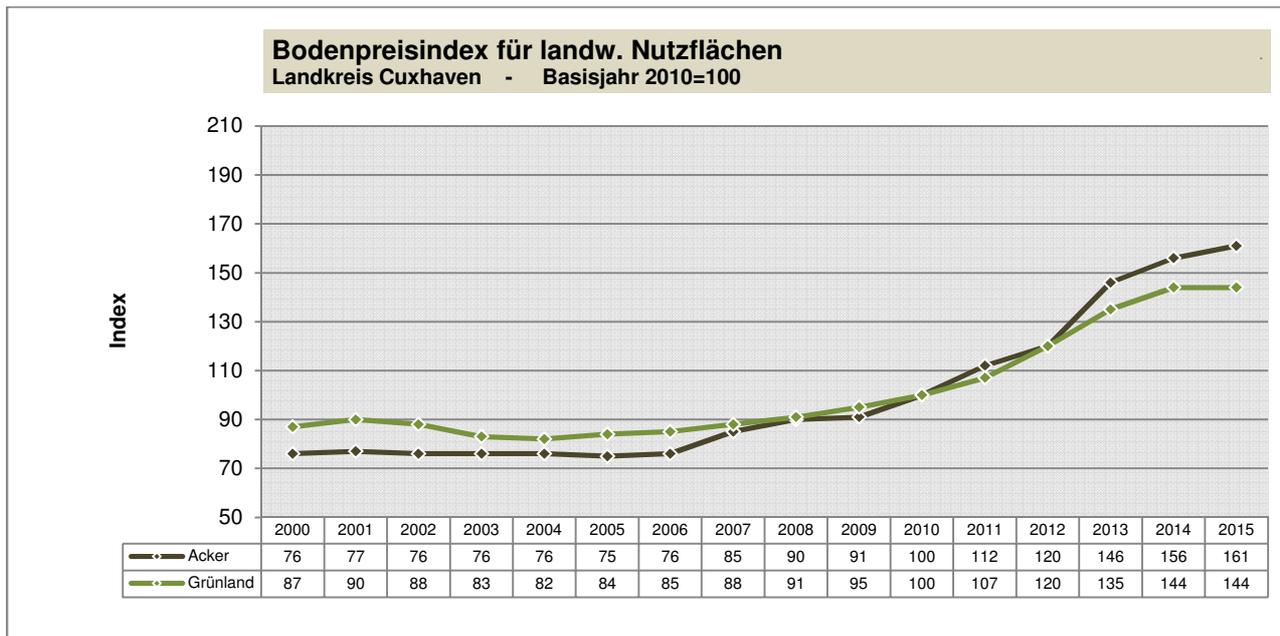
Landkreis Rotenburg (Wümme)	Ackerland in €/m²	Grünland in €/m²
Stadt Bremervörde	3,00	1,30
Stadt Rotenburg (Wümme)	1,90	1,10
Stadt Visselhövede	2,80	1,45
SG Bothel	2,35	1,30
SG Fintel	1,85	1,25
SG Geestequelle	2,70	1,50
SG Selsingen	3,15	1,30
SG Sittensen	3,20	1,35
SG Sottrum	2,90	1,45
SG Tarmstedt	2,90	1,30
Tarmstedt „Moor“	2,45	1,25
SG Zeven	3,70	1,25
Gemeinde Gnarrenburg	2,40	1,15
Gemeinde Scheeßel	2,55	1,20

6.2.2 Preisentwicklung

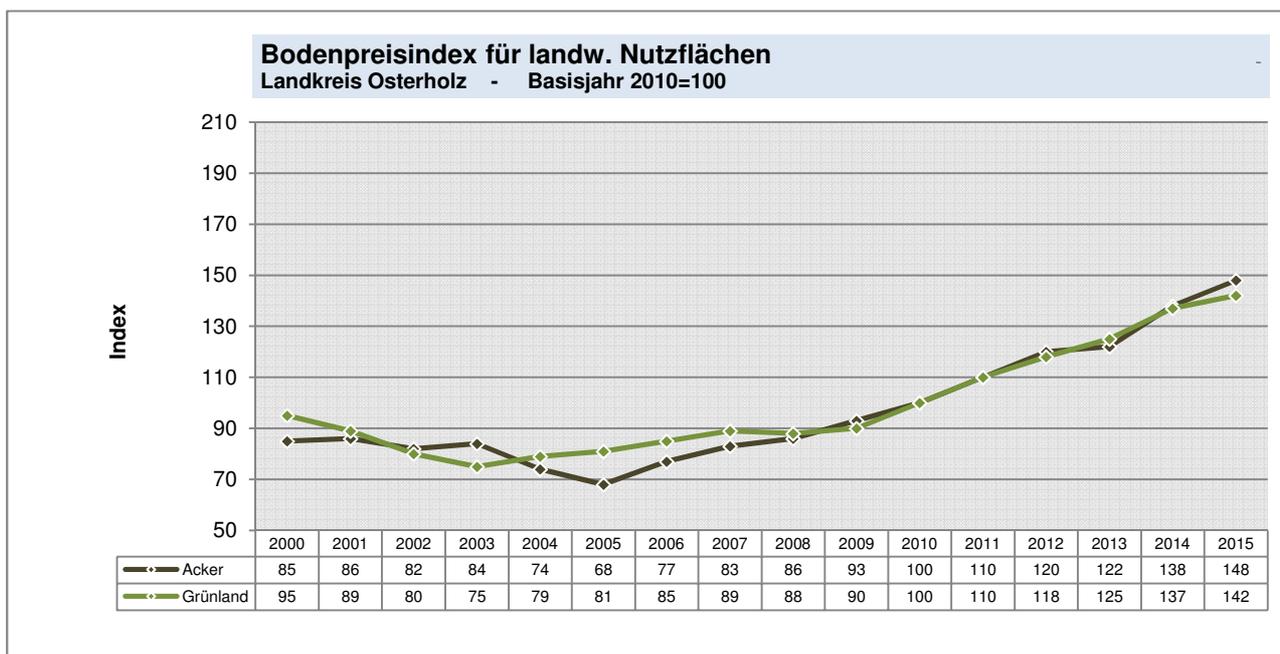
Der Trend zu steigenden Preisen hat sich auch im Jahr 2015 fortgesetzt. Insbesondere für Ackerland in Regionen mit Biogas-Standorten sind die Kaufpreise weiter angestiegen. Die Entwicklung der Grundstückspreise über einen längeren Zeitraum lässt sich durch Indexreihen anschaulich darstellen. Sie ermöglichen 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 2015 vorläufig.

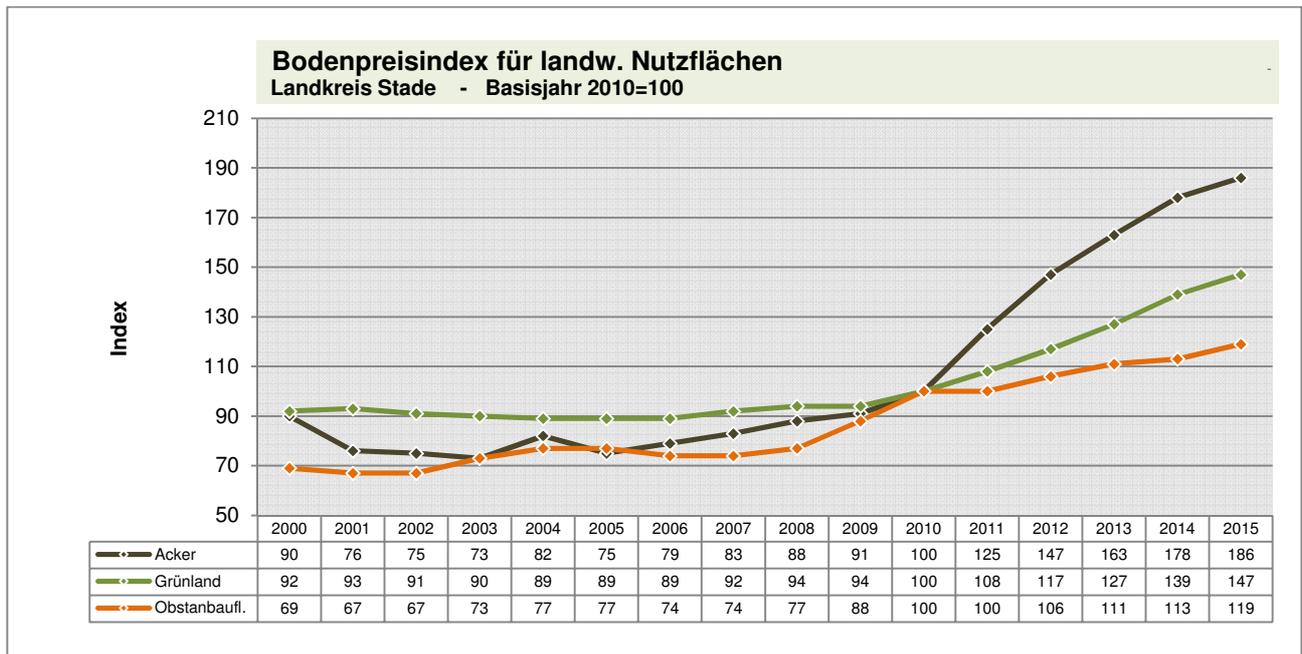
Landkreis Cuxhaven



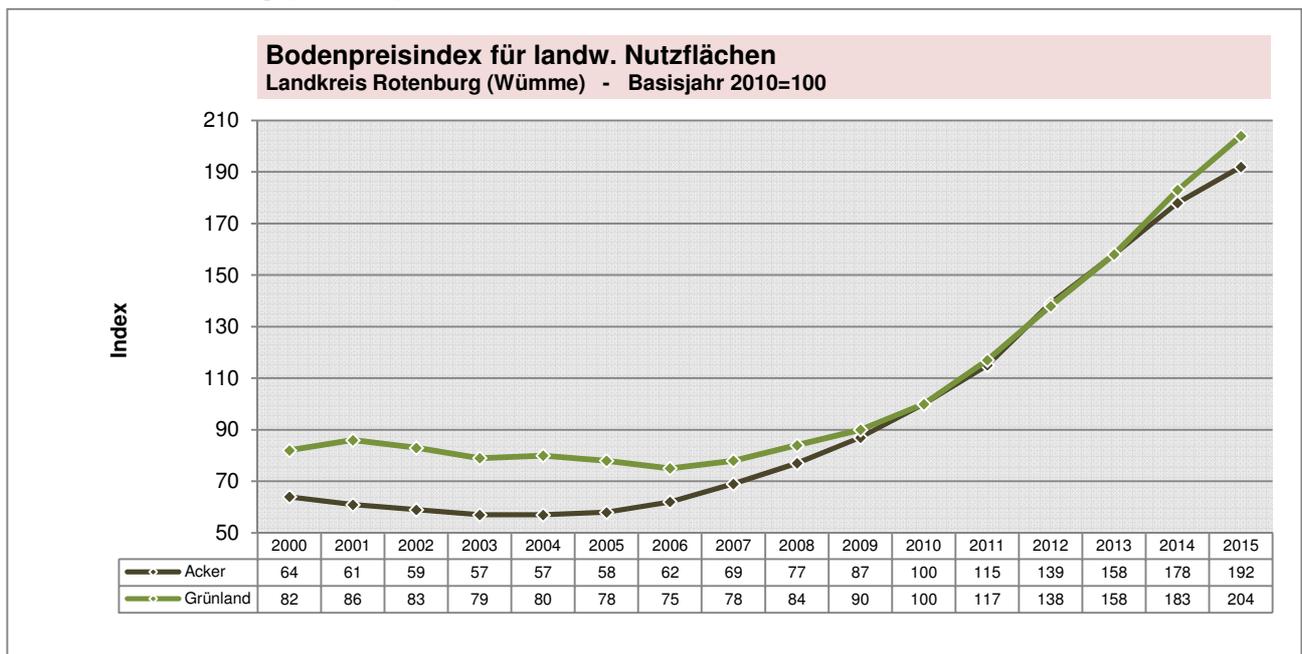
Landkreis Osterholz



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 €/m².
Wie hoch wäre der Preis im Jahre 2011 gewesen?

Index im Jahr 2014: 178
Index im Jahr 2011: 115

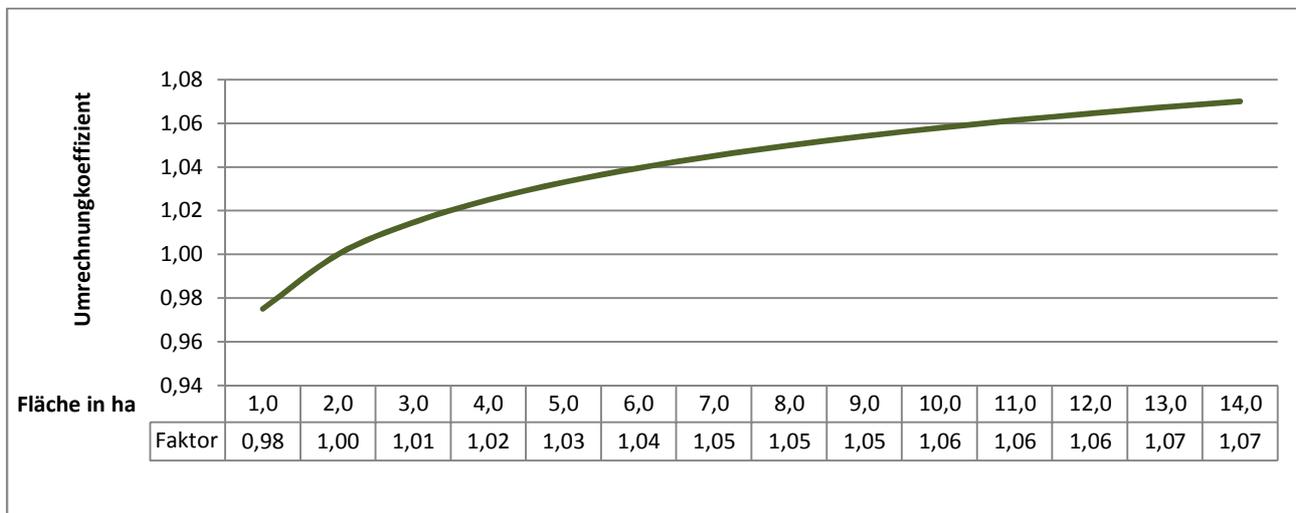
Bodenwert 2011: $2,10 \text{ €/m}^2 : 115 = 1,36 \text{ €/m}^2$

6.2.2 Umrechnungskoeffizienten

Mit Umrechnungskoeffizienten können Kaufpreise und Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen an die wertrelevanten Merkmale eines Bewertungsobjektes angepasst werden. Der Gutachterausschuss Otterndorf hat anhand einer großen Stichprobe von insgesamt über 3.700 Kauffällen von Acker- und Grünlandflächen der Jahre 2010 bis 2015 aus den vier Landkreisen untersucht, ob die Merkmale „Flächengröße“ und „Bodengüte (Acker- und Grünlandzahl der gesetzlichen Bodenschätzung)“ Einfluss auf die jeweiligen Kaufpreise pro m² ausüben.

Die angewendeten Untersuchungsverfahren (multiple Regressionsanalysen) hatten folgende Ergebnisse:

1. Die Bodengüte (Acker- und Grünlandzahl der gesetzlichen Bodenschätzung) beeinflusst den Kaufpreis pro m² (jeweils in dem abgegrenzten Bereich einer Richtwertzone) nicht. Die Untersuchungen führen in den Landkreisen auf uneinheitliche und tlw. nicht plausible Ergebnisse. Der Einfluss ist nicht signifikant nachweisbar.
2. Ab einer Größe von ca. 7.500 m² ist ein systematischer Einfluss der Flächengröße auf den Kaufpreis pro m² erkennbar: je größer die Fläche, desto höher der Kaufpreis. Einzeluntersuchungen für Acker und für Grünland jeweils in den vier Landkreisen führten jeweils auf übereinstimmende Ergebnisse. Die für Grünland- und Ackerflächen in allen Landkreisen verwendbaren Umrechnungskoeffizienten sind dem folgenden Diagramm, bzw. der Wertetabelle, zu entnehmen.



6.3 Höfe

In den vier Landkreisen Cuxhaven, Osterholz, Stade und Rotenburg wurden im Jahr 2015 insgesamt 12 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 €
2013	9	343,1	8,09
2014	8	149,6	4,10
2015	12	248,4	7,37

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 Hiebreife abhängt. Daneben sind die Abtriebskosten, die Lage (Ortsnähe) und die Größe der Flächen preisrelevant.

Im hiesigen Raum mit unterdurchschnittlichen Bestandswerten werden diese nur in 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 Waldflächen mit einer Größe über 0,5 ha inkl. Holzbestand unterschiedlicher und unbekannter Qualität und Quantität.

Landkreis Cuxhaven

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen						
Art	Jahr	Anzahl	Mittl. Größe	Kaufpreis €/m ²		
			(ha)	Mittelwert	Spanne	
					von	bis
Laub- u. Mischwald	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
	2015	21	4,2	1,00	0,13	2,71
Nadelwald	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
	2015	8	1,2	0,82	0,47	1,35

Landkreis Stade

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen						
Art	Jahr	Anzahl	Mittl. Größe	Kaufpreis €/m ²		
			(ha)	Mittelwert	Spanne	
					von	bis
Laub-, Nadel u. Mischwald	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
	2015	9	1,8	1,27	0,48	2,16

Landkreis Osterholz

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen						
Art	Jahr	Anzahl	Mittl. Größe	Kaufpreis €/m ²		
			(ha)	Mittelwert	Spanne	
					von	bis
Laub-, Nadel u. Mischwald	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
	2015	14	2,0	0,96	0,43	2,00

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen						
Art	Jahr	Anzahl	Mittl. Größe	Kaufpreis €/m ²		
			(ha)	Mittelwert	Spanne	
					von	bis
Laub- u. Mischwald	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
	2015	7	2,3	1,16	0,70	2,70
Nadelwald	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
	2015	13	2,9	0,74	0,40	1,30

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 (m ²)	Preis (€ /m ²)	
			von - bis	Mittl. Kaufpreis
Cuxhaven	85	2.550 – 82.000	0,01 – 1,16	0,30
Osterholz	15	2.500 – 271.100	0,06 – 0,90	0,44
Stade	29	1.400 – 232.600	0,20 – 1,00	0,49
Rotenburg (Wümme)	84	2.500 – 132.900	0,10 – 1,05	0,42

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. Teilweise werden auch Wertzuschläge (bis zu einem Faktor von ca. 1,3) gezahlt. 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 Bauungsplangebietes natur- und landschaftspflegerisch neu zu gestalten, z. B. aufzuforsten, oder in anderer Art ökologisch aufzuwerten 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 regional 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 oft zu Preisen über den landwirtschaftlichen Richtwerten gehandelt. Der Gutachterausschuss hat aus den vergangenen fünf Jahren insgesamt 69 Kaufpreise registriert und jeweils in Relation zu dem jeweiligen landwirtschaftlichen Bodenrichtwert gesetzt. Das Ergebnis ist in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst.

Durchschnittspreise und Wertfaktoren für Ersatzflächen

(aus den Jahren 2011 bis 2015)

Landkreise: Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade	Anzahl	Spanne		Mittelwert	Medianwert
		von	bis		
Kaufpreise	69	0,78 €/m ²	4,50 €/m ²	1,69 €/m ²	1,48 €/m ²
Faktor Kaufpreis/Bodenrichtwert (Landwirtschaft)		0,78	2,50	1,48	1,52

7 Übrige unbebaute Grundstücke

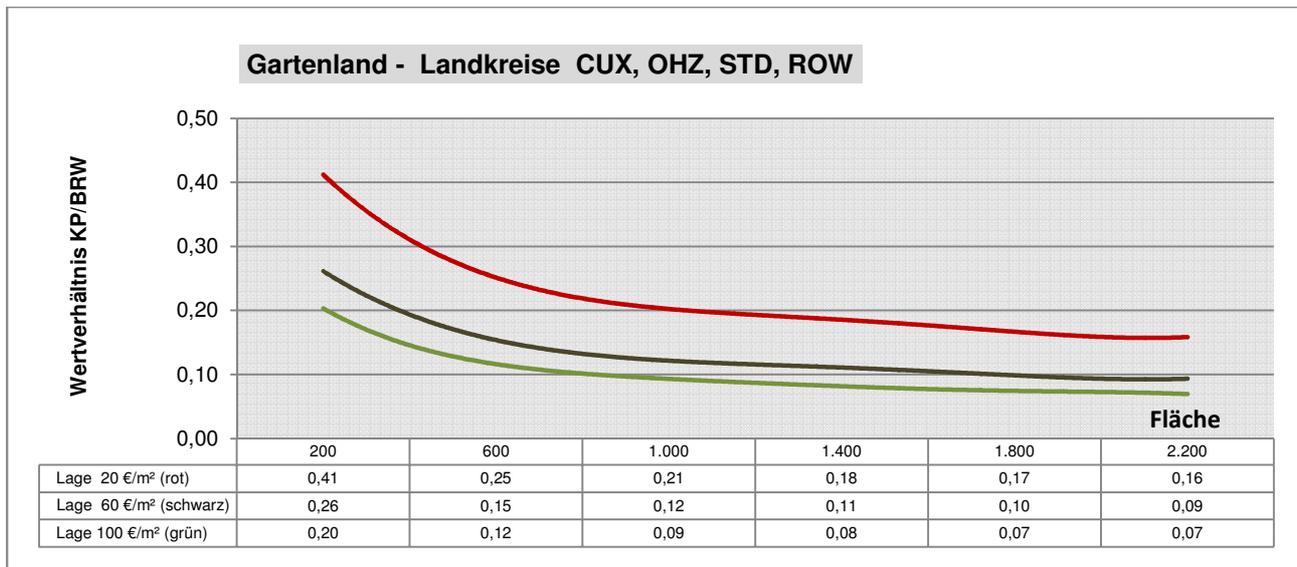
7.1 Gartenland

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 ²)	
		von - bis	Mittl. Kaufpreis
Cuxhaven	32	1,00 – 27,84	5,06
Osterholz	16	1,50 – 29,33	7,21
Stade	23	1,00 – 21,70	9,44
Rotenburg (Wümme)	23	0,87 – 10,13	3,75

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

Aussagekräftiger als der absolute Kaufpreis ist oft die Angabe der Wertrelation zum jeweils benachbarten Baulandrichtwert. Diese Wertrelation für Flächen unter 2.500 m² ist nachfolgend grafisch dargestellt



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

7.2 Abbauand

Abbauand sind Flächen, aus denen durch den Abbau von Sand, Kies oder Torf ein erheblicher wirtschaftlicher Nutzen gezogen wird. Die Kaufpreise sind dabei vorrangig abhängig von der Qualität und Mächtigkeit des abzubauenen Bodenvorkommens. Eine statistisch gesicherte Aussage zur Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise für Abbauf Flächen 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 2011 folgende Kaufpreise registriert worden:

Landkreis	Anzahl	Nutzung	Preis (€ /m ²)	
			von – bis	Mittl. Kaufpreis
Cuxhaven	21	Torf	0,30 – 1,00	0,75
	37	Sand	2,28 – 12,63	4,82
Osterholz	12 (12)	Sand (Abbaugut)	0,67 – 23,00 (0,77 €/m ³ - 1,66 €/m ³)	11,38 (1,19 €/m ³)
Stade	8	Torf	0,53 – 1,20	0,84
	31	Sand	2,59 – 10,00	7,20
Rotenburg (Wümme)	18	Torf	0,80 – 2,60	1,52
	9	Sand	3,11 – 9,19	5,66

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 fünf Jahre dargestellt.

Landkreis	Anzahl	Flächen (m ²)	Preis (€ /m ²)	
			von - bis	Mittl. Kaufpreis
Cuxhaven	14	1.050 – 20.600	0,43 – 3,87	2,00
Osterholz	13	2.400 – 34.800	0,90 – 14,12	2,26
Stade	8	4.900 – 126.300	0,71 – 4,51	1,71
Rotenburg (Wümme)	14	2.000 – 29.300	0,21 – 10,43	1,75

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 oft 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 ha 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 web interface for land value assessment. On the left, there is a search section with the following details: Ort: Drochtersen, Straße: Tulpenweg, Haus-Nr.: 0010. Below this, the search results for parcel 72 B (03500132) are displayed, including the value of 72 Euro/m² and the area of 800 m². The main part of the interface is a map showing the location of the parcel in Drochtersen, with a red pin and a popup window providing detailed information about the parcel's value and characteristics.

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

Landkreis Cuxhaven				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
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
Stadt Cuxhaven	48	M	Nordseeheilbad u. Kreisstadt	200	90	60	120	80	50
Beverstedt	13	G	Gemeindesitz		50	30			
Loxstedt	16	G	Gemeindesitz u. Nahbereich Bremerhaven (O)	70	60	32			
Schiffdorf	14	G	Gemeindesitz u. Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)	94	56				
SG Am Dobrock (Cadenberge)	3	G	Landgemeinde u. Samtgem.-sitz	44	34	20			
Stadt Geestland (Bad Bederkesa)	1	G	Luftkurort	98	70	52			
Stadt Geestland (Langen)	18	G	Kleinstadt u. Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)	105	94	70			
SG Börde Lamstedt (Lamstedt)	3	G	Landgemeinde u. Samtgem.-sitz		31	19			
SG Hagen (Hagen im Bremischen)	4	G	Landgemeinde u. Samtgem.-sitz	64	38				
SG Hemmoor (Stadt Hemmoor)	9	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeutung u. Samtgem.-sitz	50	42	30			
SG Land Hadeln (Stadt Otterndorf)	7	GT	Kleinstadt, Nordseebad und SG-Sitz	76	60	30			
Wurster Nordseeküste (Nordholz)	7	G	Gemeindesitz u. Küstenbadeort		48	30			
Wurster Nordseeküste (Dorum)	4	G	Landgemeinde u. Nordseebad	54	46				

Landkreis Osterholz				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
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	105	86			
Lilienthal	18	G	Gemeindesitz	210	150	100			
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		115				
Grasberg	8	G	Gemeindesitz		88				
SG Hambergen	12	G	Samtgemeindesitz		60				

Landkreis Stade				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
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	165	145				
Buxtehude	39,8	M	Selbst. Stadt Nähe Hamburg	240	180	110	300	190	155
Drochtersen	11,2	G	Landgemeinde	70	54	33			
Fredenbeck/Fredenbeck	6,0	G	Landgemeinde	110	94	74			
Harsefeld/Harsefeld	12,3	G	Landgemeinde	120	100				
Himmelpforten/Himmelpforten	5,0	G	Landgemeinde	94	74	60			
Horneburg/Horneburg	5,7	G	Landgemeinde	135	110	100			
Jork	11,8	G	Landgemeinde	135	120	86			
Lühe/Steinkirchen	1,5	G	Landgemeinde	140	125				
Nordkehdingen/Freiburg	1,9	G	Landgemeinde		38				
Oldendorf/Oldendorf	2,9	G	Landgemeinde		54				
Stade	45,3	M	Kreisstadt	220	160	100	210	125	

Landkreis Rotenburg (Wümme)				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
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	84	55		70	
Zeven	22,5	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeutung	95	75	65		75	65
Scheeßel	12,9	G	Landgemeinde	120	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		65				
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		48				
Geestequelle	6,4	G	Landgemeinde		33				

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Landkreis Cuxhaven		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
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
Stadt Cuxhaven	50	500	165	80	60	36	20			
Stadt Geestland (Langen)	19	110	70	30	40	26	17			
Stadt Geestland (Bad Bederkesa)	5	110	75	55		17				
Beverstedt	4		80			17				
Loxstedt	16	100	60	30	24	18				
Wurster Nordseeküste (Nordholz)	7		46	34		12				
Wurster Nordseeküste (Dorum)	4	46	20	12		16				
Schiffdorf	14		76			32				
SG Am Dobrock (Cadenberge)	3		45			20				
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				

Landkreis Osterholz		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
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			35				
Lilienthal	18	195			48					
Osterholz-Scharmbeck	30	220				28				
Ritterhude	15		135		34	30				
Schwanewede	20		125			35	16			
SG Hambergen	12		60			17	10			
Worpswede	9	145					12			

Landkreis Stade		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
Gemeinde/Gemeindeteil Samtgemeinde		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
	Ein- wohner in 1000	gute Lage €/ m ²	mittlere Lage €/ m ²	mäßige Lage €/ m ²	gute Lage €/ m ²	mittlere Lage €/ m ²	mäßige Lage €/ m ²	gute Lage €/ m ²	mittlere Lage €/ m ²	mäßige Lage €/ m ²
Apensen/Apensen	3,5		135			25				
Buxtehude	40	600	520	320		54				
Drochtersen	12		110			18				
Fredenbeck/Fredenbeck	6		100			28				
Harsefeld/Harsefeld	12,5	147	120			32				
Oldendorf-Himmelpf./Himmelpf.	5		70			20				
Horneburg/Horneburg	5,5		120		35	20				
Jork	12		150			27				
Nordkehdingen/Freiburg	2		45			10				
Stade	46	900	600	440	70	40				

Landkreis Rotenburg (Wümme)		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
Gemeinde/Gemeindeteil Samtgemeinde		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
	Ein- wohner in 1000	gute Lage €/ m ²	mittlere Lage €/ m ²	mäßige Lage €/ m ²	gute Lage €/ m ²	mittlere Lage €/ m ²	mäßige Lage €/ m ²	gute Lage €/ m ²	mittlere Lage €/ m ²	mäßige Lage €/ m ²
Rotenburg (Wümme)	20,9	270	125		40	25	14			
Bremervörde	18,7	245	115		25	15				
Zeven / Zeven	22,5, 13,6	210	130			15				
Scheeßel / Scheeßel	12,9 / 7,0	190	105			15				
Bothel / Bothel	8,1 / 2,4					12				
Fintel / Lauenbrück	7,3 / 2,9					12				
Visselhövede, Stadt	9,9*	100	55		20	10				
Sittensen / Sittensen	10,9 / 5,6	160	115	68	30	27				
Selsingen / Selsingen	9,5 / 3,5	67	45			13				
Gnarrenburg / Karlshöfen	9,1 / 1,3	60				10				
Geestequelle / Basdal Nord	6,4 / 1,4					10				
Tarmstedt / Tarmstedt	10,7 / 3,7					15				
Sottrum / Sottrum	14,3 / 6,2				20	15				

9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

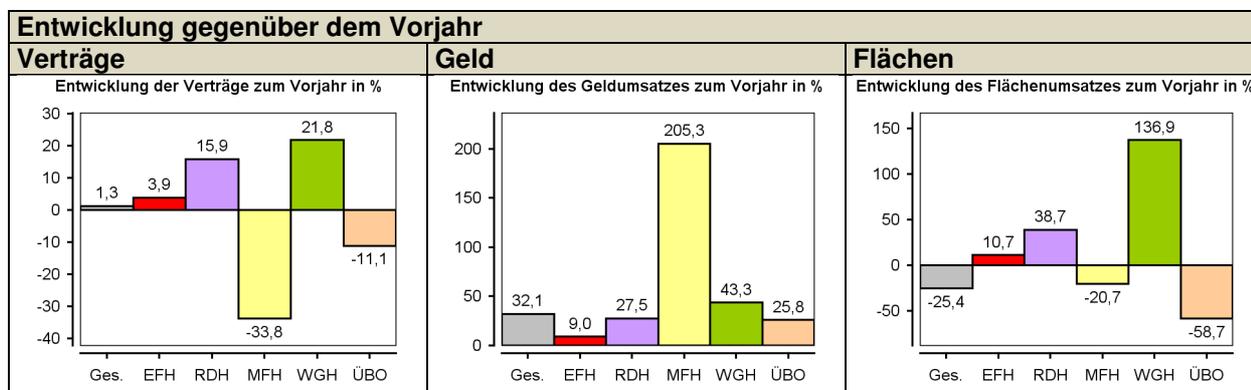
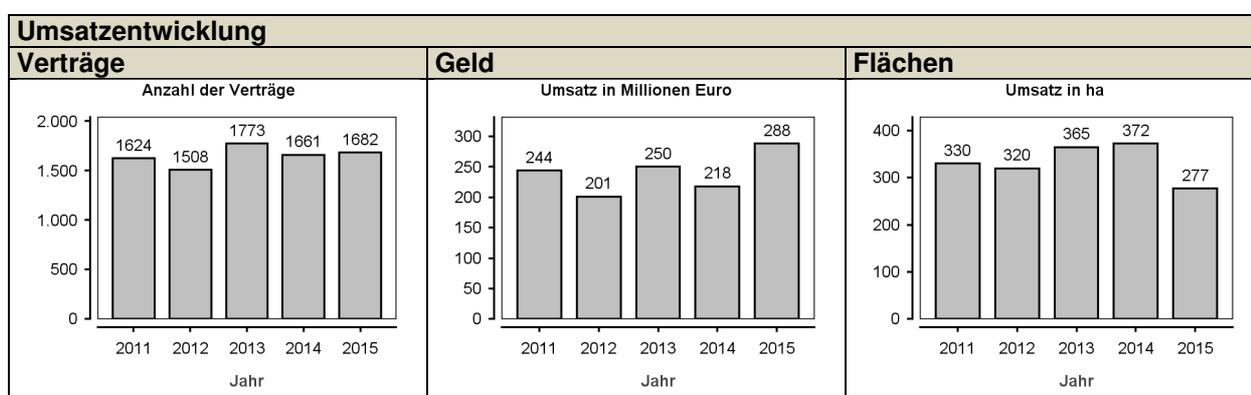
Zwei Drittel aller Kauffälle und 84 % (1,25 Milliarden €) des Geldumsatzes entfallen in den vier Landkreisen auf bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen. Der Geldumsatz steigt seit einigen Jahren stark an.

Die Gruppe der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser bildet dabei die größte Gruppe. Die Marktanteile bezogen auf die reinen Wohngebäude liegt hier zwischen 71 % (Landkreis Osterholz) und 85 % (Landkreis Cuxhaven). Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegen die Marktanteile zwischen 11 % im Landkreis Cuxhaven und 27 % im Landkreis Osterholz.

Alle übrigen bebauten Grundstücke (Mehrfamilienhäuser, Geschäftsgebäude, Gewerbebetriebe, Bürogebäude usw.) hatten zusammengefasst nur einen Anteil von 7 % am Markt aller bebauten Grundstücke.

9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

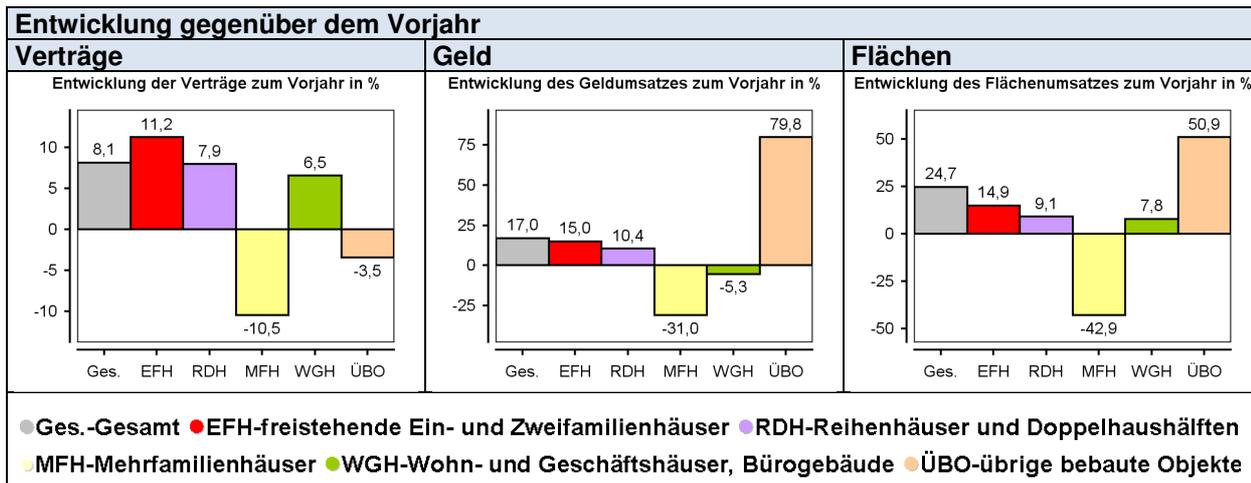
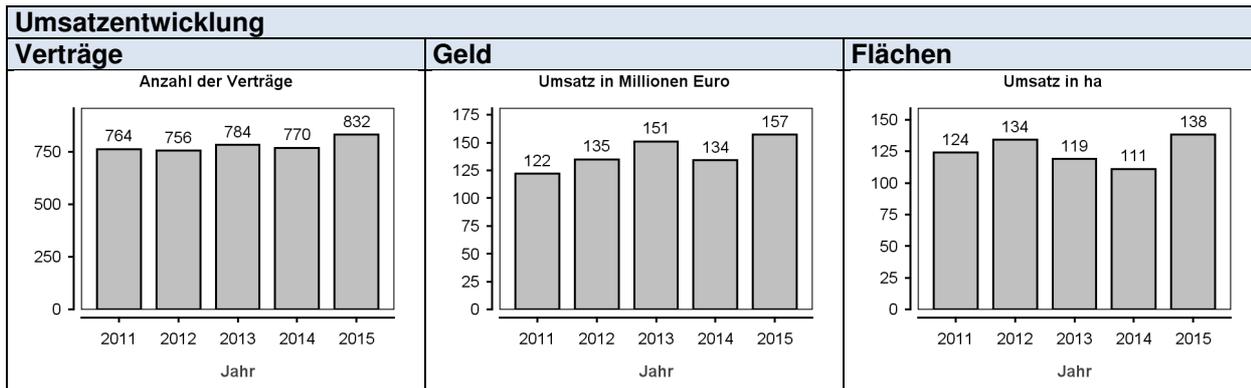
Landkreis Cuxhaven



● Ges.-Gesamt ● EFH-freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ● RDH-Reihenhäuser und Doppelhaushälften
 ● MFH-Mehrfamilienhäuser ● WGH-Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude ● ÜBO-übrige bebaute Objekte

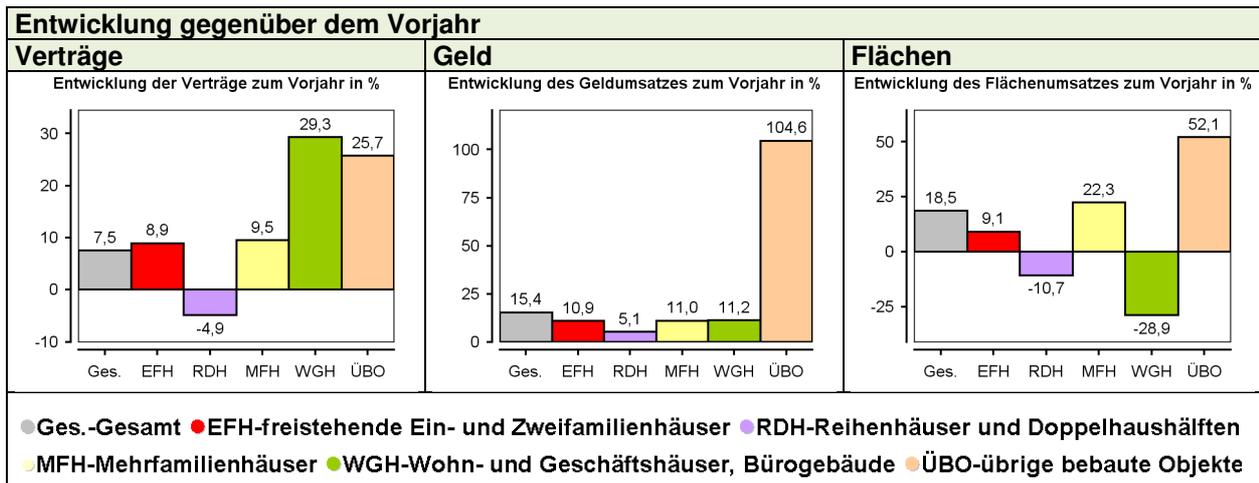
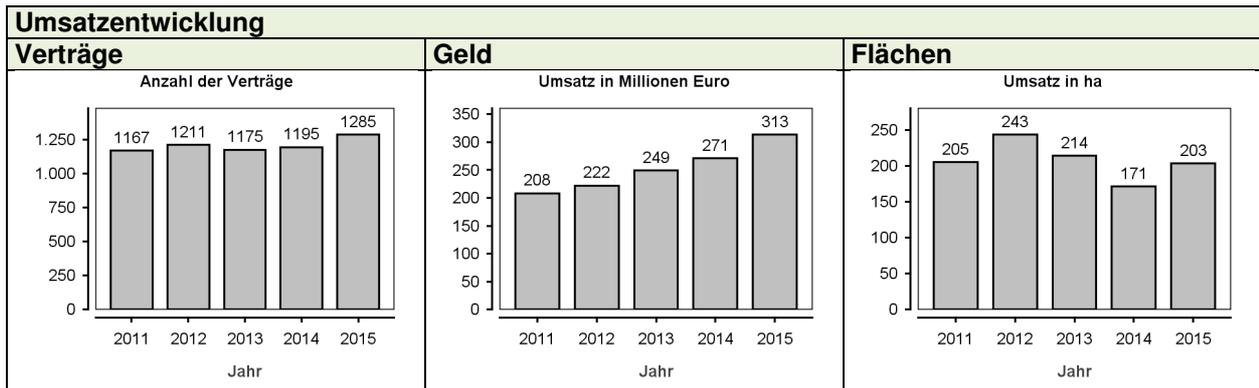
Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge	Flächensummen (1.000 m ²)	Geldsummen (Mio. €)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1.160	1.550	145,2
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	153	70	19,3
Mehrfamilienhäuser	47	90	56,2
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	67	210	22,6
Sonstige Gebäude	255	850	44,3
Gesamtsumme	1.682	2.770	287,6

Landkreis Osterholz



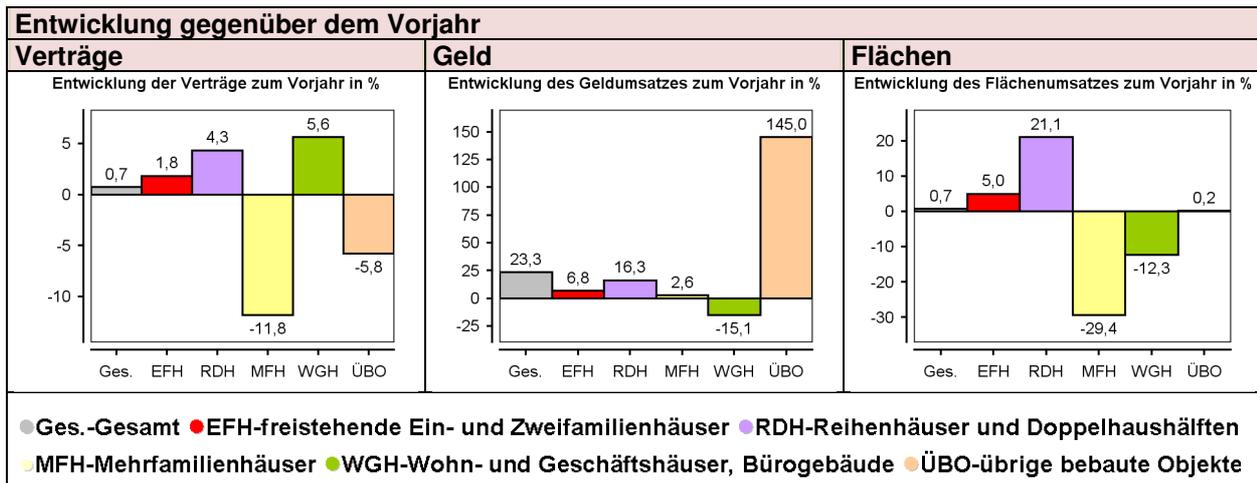
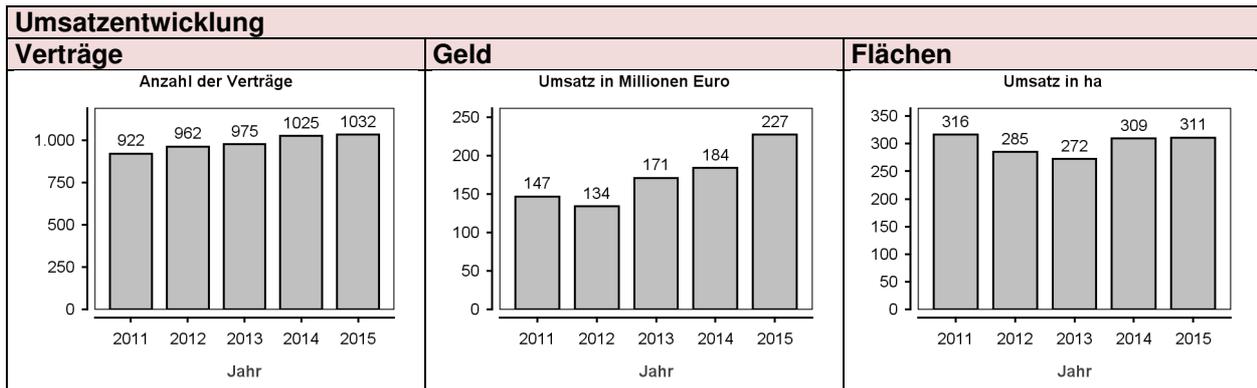
Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge	Flächensummen (1.000 m²)	Geldsummen (Mio. €)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	508	640	90,8
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	191	80	27,9
Mehrfamilienhäuser	17	20	3,2
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	33	70	11,3
Sonstige Gebäude	83	580	23,3
Gesamtsumme	832	1.390	156,5

Landkreis Stade



Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge	Flächensummen (1.000 m²)	Geldsummen (Mio. €)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	845	1.020	152,9
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	253	90	44,6
Mehrfamilienhäuser	46	60	28,0
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	53	80	55,5
Sonstige Gebäude	88	780	31,6
Gesamtsumme	1.285	2.030	312,6

Landkreis Rotenburg (Wümme)



Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge	Flächensummen (1.000 m²)	Geldsummen (Mio. €)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	678	1.118	99,2
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	120	60	14,7
Mehrfamilienhäuser	30	70	12,5
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	57	150	33,2
Sonstige Gebäude	147	1.650	67,6
Gesamtsumme	1.032	3.048	227,2

9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2015 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 2015 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Cuxhaven

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Cuxhaven gesamt					
Baujahr bis 1945	148 (118)	1907 (1910)	152 (146)	736 (782)	109.000 (102.000)
Baujahr 1946 bis 1969	205 (195)	1960 (1960)	125 (123)	859 (927)	104.000 (109.000)
Baujahr 1970 bis 1984	123 (135)	1977 (1976)	143 (148)	1.091 (986)	151.000 (142.000)
Baujahr 1985 bis 1999	76 (77)	1994 (1995)	155 (143)	1.214 (1.250)	180.000 (174.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	51 (71)	2003 (2003)	137 (140)	1.431 (1.444)	193.000 (199.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	1 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„ländlicher Raum“ LK Cuxhaven ohne Stadt Cuxhaven ohne Umfeld Bremerhaven					
Baujahr bis 1945	113 (84)	1904 (1905)	153 (153)	640 (698)	97.000 (94.000)
Baujahr 1946 bis 1969	155 (147)	1960 (1960)	125 (124)	785 (850)	95.000 (100.000)
Baujahr 1970 bis 1984	98 (105)	1977 (1976)	139 (146)	1.069 (921)	142.000 (131.000)
Baujahr 1985 bis 1999	61 (62)	1994 (1995)	153 (146)	1.171 (1.172)	173.000 (167.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	47 (60)	2003 (2003)	138 (139)	1.380 (1.379)	187.000 (188.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	1 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Stadt Cuxhaven – ohne Kurlagen					
Baujahr bis 1945	26 (22)	1916 (1918)	147 (119)	1.171 (1.173)	159.000 (138.000)
Baujahr 1946 bis 1969	27 (22)	1961 (1959)	130 (113)	1.170 (1.375)	147.000 (150.000)
Baujahr 1970 bis 1984	9 (10)	1975 (1974)	197 (159)	1.191 (1.440)	225.000 (213.000)
Baujahr 1985 bis 1999	3 (5)	1988 (1997)	137 (118)	1.657 (1.838)	211.000 (212.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	2 (4)	2002 (2002)	136 (156)	1.807 (1.901)	247.000 (294.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	0 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Umring Bremerhaven**)					
Baujahr bis 1945	11 (12)	1921 (1926)	145 (143)	736 (659)	105.000 (89.000)
Baujahr 1946 bis 1969	23 (26)	1959 (1960)	119 (125)	991 (986)	116.000 (124.000)
Baujahr 1970 bis 1984	16 (20)	1976 (1976)	143 (152)	1.173 (1.099)	164.000 (163.000)
Baujahr 1985 bis 1999	12 (10)	1993 (1994)	165 (136)	1.326 (1.442)	208.000 (198.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	3 (7)	2004 (2005)	136 (137)	1.924 (1.745)	263.000 (243.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	0 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

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

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Osterholz

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Osterholz gesamt					
Baujahr bis 1945	32 (16)	1915 (1905)	144 (175)	947 (690)	134.000 (117.000)
Baujahr 1946 bis 1969	94 (58)	1961 (1961)	146 (135)	1.170 (1.137)	168.000 (151.000)
Baujahr 1970 bis 1984	90 (49)	1976 (1975)	173 (160)	1.139 (1.199)	190.000 (191.000)
Baujahr 1985 bis 1999	50 (42)	1993 (1993)	148 (148)	1.460 (1.429)	213.000 (210.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	26 (27)	2004 (2005)	155 (148)	1.758 (1.699)	270.000 (250.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	7 (9)	2015 (2014)	150 (142)	2.119 (2.058)	320.000 (298.000)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„Verdichtungsraum“ Landkreis Osterholz					
Baujahr bis 1945	26 (10)	1914 (1912)	146 (174)	934 (749)	132.000 (124.000)
Baujahr 1946 bis 1969	67 (38)	1961 (1960)	144 (129)	1.202 (1.194)	170.000 (154.000)
Baujahr 1970 bis 1984	46 (18)	1976 (1976)	167 (170)	1.205 (1.304)	195.000 (225.000)
Baujahr 1985 bis 1999	17 (19)	1992 (1995)	150 (141)	1.580 (1.552)	228.000 (220.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	12 (19)	2006 (2005)	150 (145)	1.917 (1.783)	285.000 (254.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	4 (6)	2015 (2014)	173 (151)	2.154 (2.143)	381.000 (337.000)

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

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„ländlicher Raum“ Landkreis Osterholz					
Baujahr bis 1945	6 (6)	1918 (1894)	137 (177)	1.003 (592)	142.000 (106.000)
Baujahr 1946 bis 1969	27 (20)	1961 (1962)	150 (146)	1.091 (1.030)	162.000 (144.000)
Baujahr 1970 bis 1984	44 (31)	1977 (1975)	179 (154)	1.070 (1.137)	185.000 (171.000)
Baujahr 1985 bis 1999	33 (23)	1994 (1991)	148 (154)	1.398 (1.328)	206.000 (201.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	14 (8)	2002 (2005)	159 (155)	1.622 (1.500)	256.000 (241.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	3 (3)	2015 (2014)	119 (124)	2.073 (1.888)	237.000 (222.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Stade

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Stade gesamt					
Baujahr bis 1945	36 (25)	1913 (1912)	147 (159)	1.056 (1.058)	152.000 (176.000)
Baujahr 1946 bis 1969	85 (72)	1960 (1961)	130 (116)	1.176 (1.194)	155.000 (137.000)
Baujahr 1970 bis 1984	93 (80)	1977 (1976)	139 (141)	1.439 (1.431)	195.000 (194.000)
Baujahr 1985 bis 1999	42 (49)	1994 (1993)	149 (137)	1.724 (1.601)	250.000 (217.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	26 (36)	2004 (2004)	137 (140)	1.988 (2.065)	262.000 (286.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	8 (6)	2015 (2013)	142 (152)	2.005 (2.108)	286.000 (319.000)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Stade ohne Städte Stade und Buxtehude					
Baujahr bis 1945	29 (14)	1912 (1918)	142 (154)	960 (937)	134.000 (151.000)
Baujahr 1946 bis 1969	56 (43)	1961 (1961)	125 (121)	1.033 (1.064)	130.000 (128.000)
Baujahr 1970 bis 1984	73 (65)	1977 (1976)	138 (138)	1.392 (1.413)	184.000 (190.000)
Baujahr 1985 bis 1999	30 (38)	1994 (1993)	152 (137)	1.571 (1.567)	234.000 (211.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	17 (22)	2004 (2004)	144 (140)	1.814 (1.857)	248.000 (258.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	7 (4)	2015 (2013)	142 (155)	1.990 (2.042)	285.000 (310.000)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Hansestadt Stade					
Baujahr bis 1945	6 (8)	1918 (1901)	173 (162)	1.512 (1.344)	243.000 (212.000)
Baujahr 1946 bis 1969	22 (22)	1960 (1961)	136 (109)	1.265 (1.337)	166.000 (149.000)
Baujahr 1970 bis 1984	13 (11)	1975 (1977)	142 (129)	1.502 (1.581)	218.000 (206.000)
Baujahr 1985 bis 1999	8 (9)	1993 (1994)	152 (139)	1.856 (1.750)	279.000 (244.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	7 (8)	2003 (2005)	128 (134)	2.339 (2.273)	303.000 (309.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	1 (2)	*) (2014)	*) (147)	*) (2.240)	*) (335.000)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Hansestadt Buxtehude					
Baujahr bis 1945	1 (3)	*) (1915)	*) (175)	*) (863)	*) (193.000)
Baujahr 1946 bis 1969	8 (7)	1958 (1957)	152 (108)	1.932 (1.539)	307.000 (161.000)
Baujahr 1970 bis 1984	8 (4)	1976 (1975)	144 (221)	1.837 (1.316)	269.000 (219.000)
Baujahr 1985 bis 1999	4 (2)	1998 (1992)	118 (135)	2.608 (1.563)	308.000 (195.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	2 (6)	2003 (2005)	107 (144)	2.234 (2.548)	240.000 (361.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	0 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

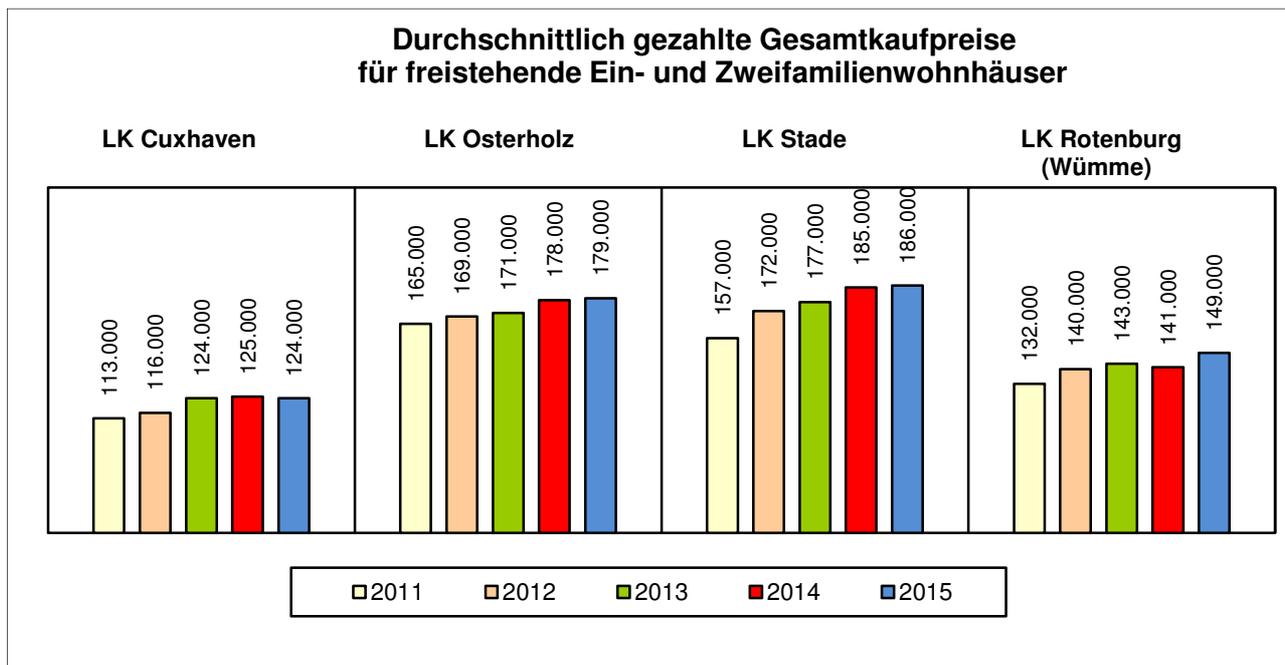
Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Rotenburg (Wümme)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Rotenburg (Wümme) gesamt					
Baujahr bis 1945	30 (27)	1908 (1924)	191 (169)	737 (638)	134.000 (106.000)
Baujahr 1946 bis 1969	107 (102)	1960 (1959)	139 (133)	837 (904)	112.000 (116.000)
Baujahr 1970 bis 1984	50 (80)	1977 (1977)	148 (150)	1.058 (1.029)	156.000 (147.000)
Baujahr 1985 bis 1999	63 (70)	1995 (1995)	164 (138)	1.353 (1.279)	216.000 (173.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	36 (30)	2004 (2003)	148 (145)	1.564 (1.438)	230.000 (211.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	7 (2)	2014 (2013)	115 (167)	1.931 (1.673)	223.000 (268.000)

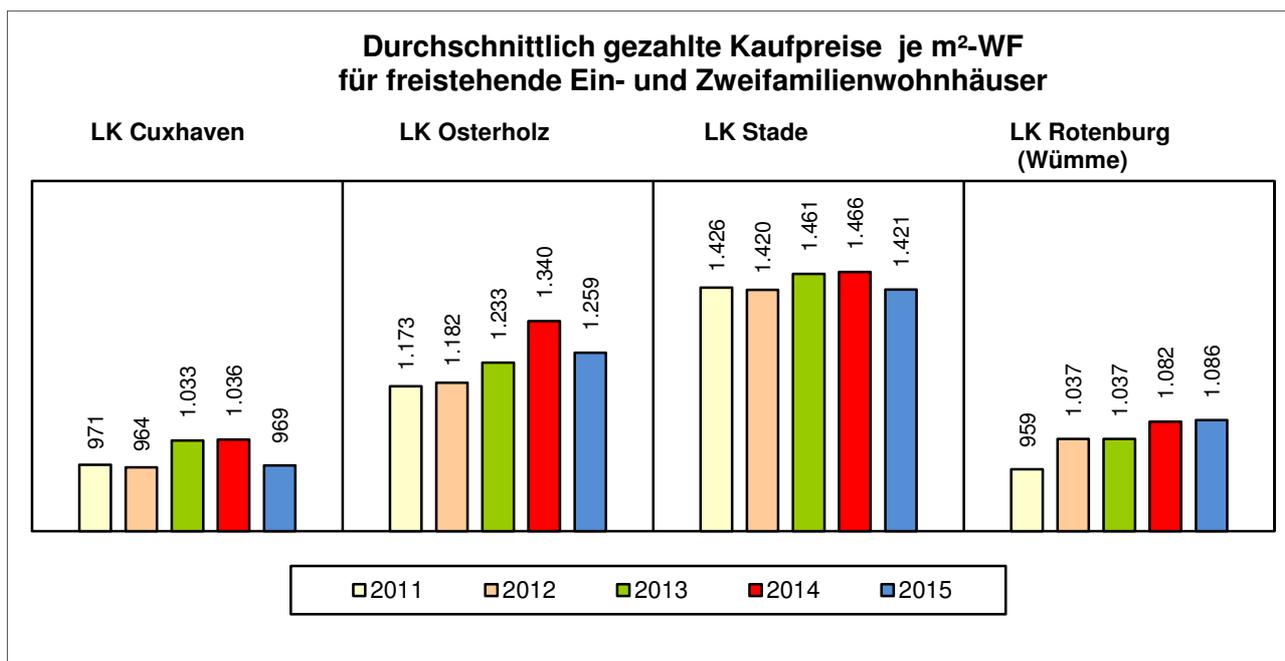
9.2.2 Preisentwicklung

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 Lagemerkmale 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 ist die Summe aus dem Sachwert der baulichen Anlagen, einschließlich Außenanlagen, und dem Bodenwert. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) beschrieben.

Die allgemeine Berechnungsvorschrift zur Ableitung des Sachwertfaktors lautet:

$$\text{Sachwertfaktor} = \text{bereinigter Kaufpreis} / \text{vorläufiger Sachwert}$$

Im Einzelfall muss ein Kaufpreis aufgrund besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale „bereinigt“ werden. Dies können Baumängel und Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung oder grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sein, ggf. auch ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand.

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

Für hochwertige Nebengebäude wird der Sachwert dieser baulichen Anlagen entsprechend auch im Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte ermittelt.

Bei der Berechnung der BGF sind nicht erfasste Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrie 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 zu berücksichtigen, soweit diese wertrelevant sind.

Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für Einfamilienwohnhäuser des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungstichtages anzupassen sind (§ 22 (3) ImmoWertV und Nr. 4.1.2 der SW-RL). Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt (Nr. 5 (1) der SW-RL).

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

Der Bodenwert ist im Sachwertverfahren nach § 16 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbstständig 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. eine abweichende Grundstücksfläche, so sind diese zum Beispiel durch Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Nr. 4.2 der SW-RL) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im

Sachwertmodell berücksichtigt, dabei liegen sie in einer Größenordnung von 5.000 € (sehr einfach / wenig) bis 15.000 € (aufwendig / umfangreich).

Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Sachwert der baulichen Anlagen	= 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 Einfamilienwohnhäuser des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100; gem. Nr. 4.1.2 der SW-RL) lineare Alterswertminderung (gem. Nr. 4.3 der SW-RL) Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 4 der SW-RL
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude, üblich sind im Mittel 8.000 € bis 12.000 €
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

1. Der Sachwertfaktor kann je nach örtlichem Markt von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängen:
 - Von der Höhe des Sachwertes:
Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert.
 - Von der Lage des Objektes:
Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen.
 - Von der Restnutzungsdauer des Objektes (je nach örtlichem Markt):
Ältere Objekte können relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als neue Objekte erzielen (bei gleichem vorläufigem Sachwert).
 - Vom Gebäudestandard des Objektes (je nach örtlichem Markt):
Objekte mit hoher Standardstufe können relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Standardstufe erzielen (bei gleichem vorläufigem Sachwert).
2. Die Kurve des Sachwertfaktors zeigt den Mittelwert für durchschnittliche Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken sind zur Berücksichtigung Korrekturfaktoren aufgeführt.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen ist eine besondere Prüfung und Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.
4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Nr. 6 der SW-RL) müssen 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.

Anwendungsbeispiel: Ermittlung eines Sachwertfaktors

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

vorläufiger Sachwert: 200.000 €; Bodenrichtwert: 70 €/m², Standardstufe 3

Sachwertfaktor (aus Diagramm/Tabelle): 0,78

Korrekturfaktor für Standardstufe 3: 1,12

Korrekturfaktor für Region: 1,10

Der Schätzwert für das Objekt ergibt sich damit zu

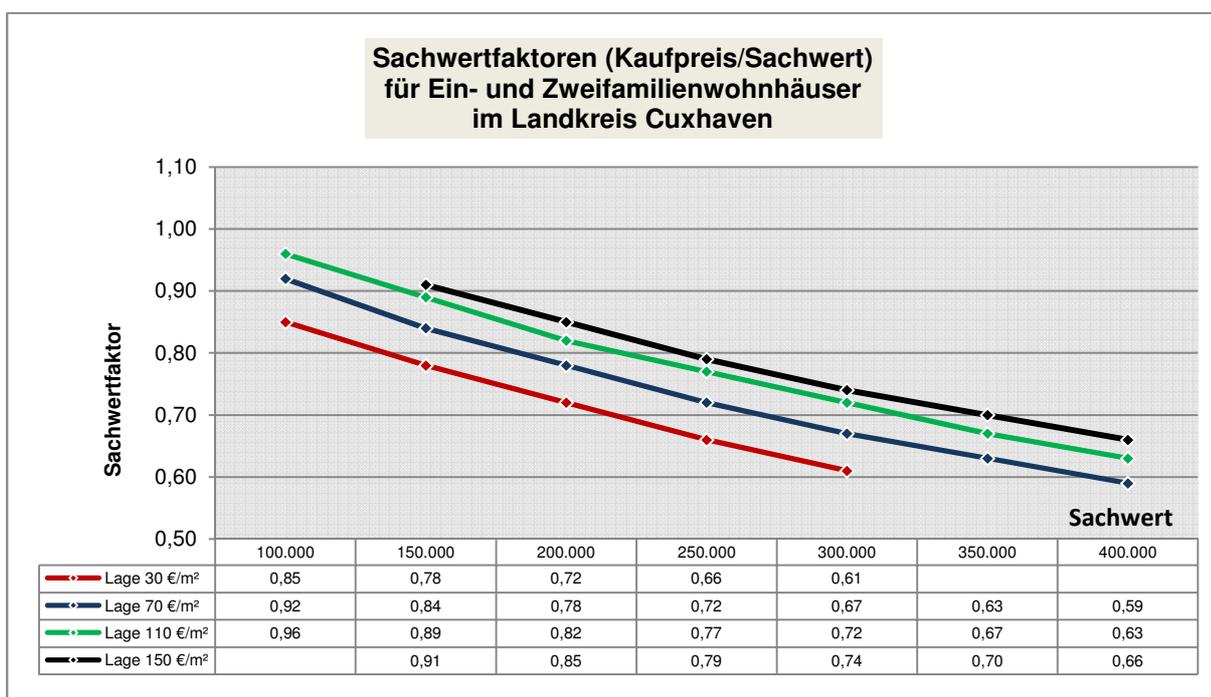
$$200.000 \text{ €} \times 0,78 \times 1,12 \times 1,10 = \text{rd. } 192.000 \text{ €}.$$

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

Landkreis Cuxhaven

Die Stichprobe umfasst 988 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2013	12.2014
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² bis 200 €/m ²	48 €/m ²
Grundstücksgröße	300 m ² bis 2000 m ²	840 m ²
Baujahr	1945 bis 2013	1978
Restnutzungsdauer	12 bis 67 Jahre	38 Jahre
Brutto-Grundfläche	96 m ² bis 639 m ²	238 m ²
Wohnfläche	70 m ² bis 250 m ²	134 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	37%
Standardstufe	1 bis 5	2,4
Sachwert	50.000 € bis 450.000 €	183.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,31 bis 1,45	0,80



Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe

Standardstufe	1	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0
Korrekturfaktor	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16	1,19

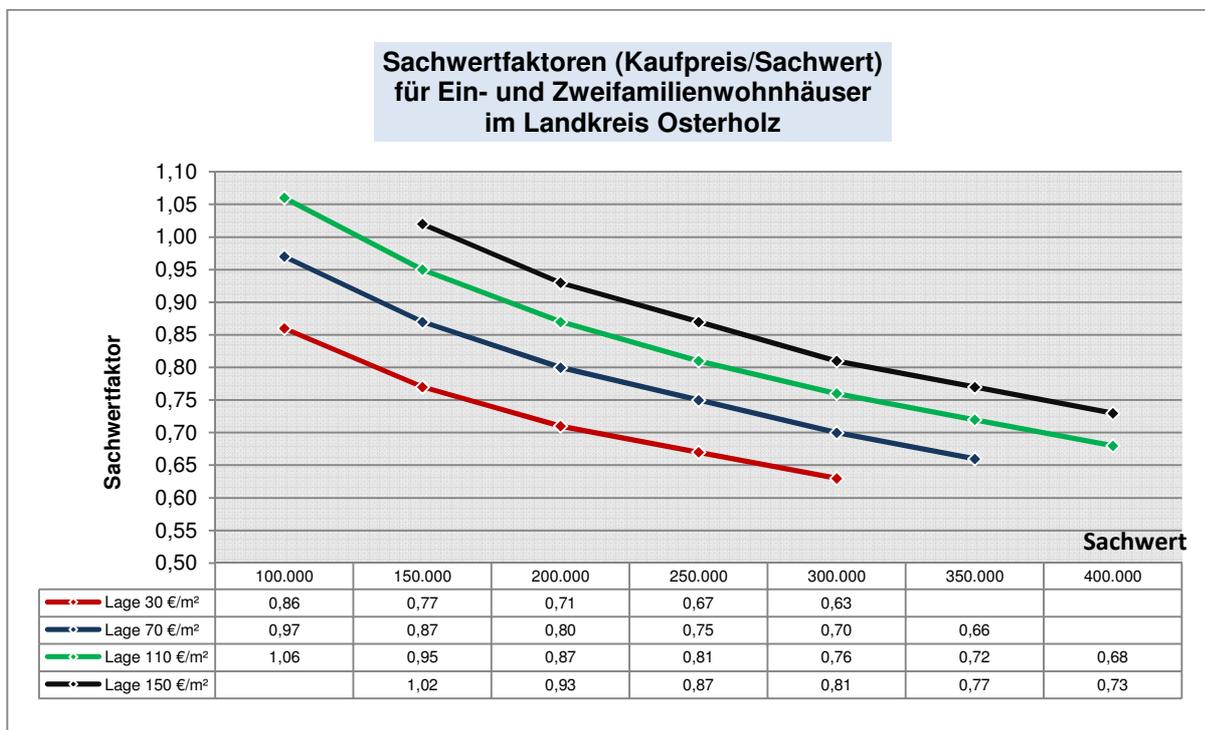
Korrekturfaktor für besondere Lagen (Region)

Region	Korrekturfaktor
Stadtbereiche Cuxhaven und Otterndorf	1,10
Übriger Landkreis	1,00

Landkreis Osterholz

Die Stichprobe umfasst 285 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2013	07.2014
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² bis 170 €/m ²	84 €/m ²
Grundstücksgröße	350 m ² bis 1.600 m ²	813 m ²
Baujahr	ab1960	1982
Restnutzungsdauer	18 bis 67 Jahre	40 Jahre
Brutto-Grundfläche	125 m ² bis 728 m ²	270 m ²
Wohnfläche	75 m ² bis 265 m ²	144 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	34 %
Standardstufe	1,5 bis 4	2,7
Sachwert	71.000 € bis 400.000 €	223.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,35 bis 1,47	0,84



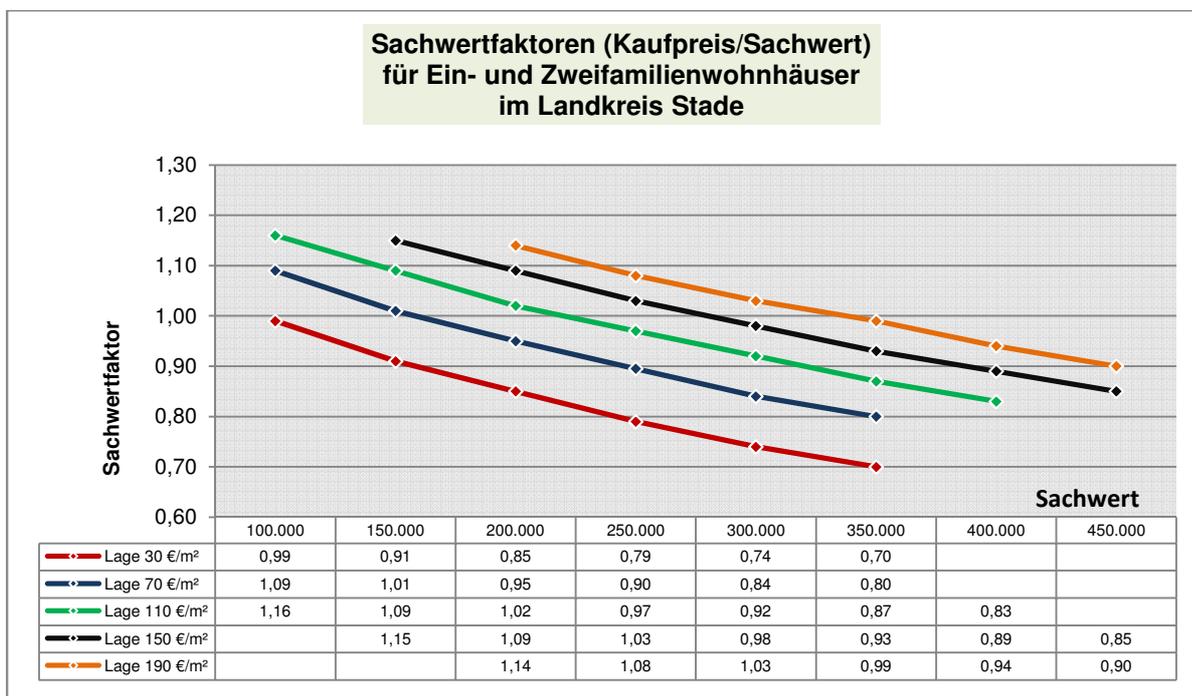
Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe

Standardstufe	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0
Korrekturfaktor	0,92	0,96	1,00	1,05	1,09	1,15

Landkreis Stade

Die Stichprobe umfasst 457 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2013	06.2014
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² bis 220 €/m ²	89 €/m ²
Grundstücksgröße	300 m ² bis 1.900 m ²	790 m ²
Baujahr	ab 1960	1984
Restnutzungsdauer	16 bis 67 Jahre	43 Jahre
Brutto-Grundfläche	103 bis 624	287
Wohnfläche	75 m ² bis 300 m ²	138 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	53 %
Standardstufe	1 bis 4	2,5
Sachwert	66.000 € bis 500.000 €	220.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,51 bis 1,44	0,94



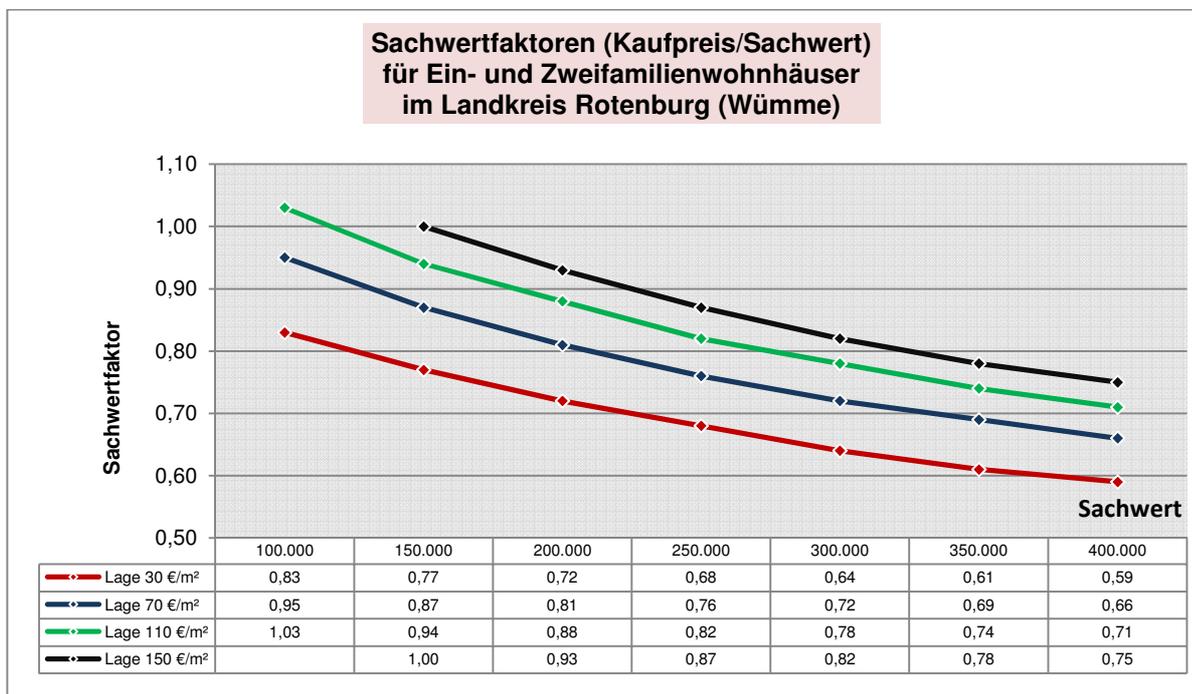
Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe

Standardstufe	1	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0
Korrekturfaktor	0,82	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12	1,18

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe umfasst 423 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2013	05.2014
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² bis 150 €/m ²	56 €/m ²
Grundstücksgröße	380 m ² bis 2.000 m ²	915 m ²
Baujahr	ab1960	1986
Restnutzungsdauer	15 bis 67 Jahre	43 Jahre
Brutto-Grundfläche	80 bis 663	269
Wohnfläche	70 m ² bis 250 m ²	147 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	31 %
Standardstufe	1 bis 4	2,6
Sachwert	86.000 € bis 490.000 €	225.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,39 bis 1,62	0,76



Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe

Standardstufe	1	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0
Korrekturfaktor	0,89	0,94	1,00	1,06	1,13	1,20	1,28

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
<ol style="list-style-type: none"> 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 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. 4. Baujahrestypische Baumängel und Bauschäden sind über die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Besondere Baumängel und -schäden sind gesondert zu berücksichtigen.

Werterelevantes (modifiziertes) Baujahr:
<p>Das wertrelevante Baujahr berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungsstichtag abzüglich der wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer im Sinne der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie.</p> <p>Beispiel: Ein Gebäude des Baujahres 1965 weist einen mittleren Modernisierungsgrad auf, da eine Dacherneuerung und durchgreifende Modernisierungen der Heizungsanlage und der Bäder vor kurzem erfolgt sind → Modernisierungsgrad 8 Punkte. Bei 50 Jahren Alter würde die Restnutzungsdauer 2015 bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren 20 Jahre betragen. Aufgrund der vorgenommenen Modernisierungen ergibt sich nach Anlage 4 Tabelle 2.3 der Sachwertrichtlinie eine modifizierte Restnutzungsdauer von 33 Jahren und damit eine Verjüngung von 13 Jahren. Das wertrelevante Baujahr verschiebt sich daher auf 1965 + 13 = 1978.</p>

Anwendungsbeispiel	
Gesucht: Vergleichswert für ein Einfamilienhausgrundstück im Landkreis Stade	
Grundstücksmerkmale: Lagewert (Bodenrichtwert): 150 €/m ²	Grundstücksgröße: 600 m ²
Gebäudemerkmale: Wertrelevantes Baujahr: 2000	Wohnfläche: 170 m ² voll unterkellert
Vergleichswert (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	2.328 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,92
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße	0,95
Korrekturfaktor für Unterkellerung	1,09
Vergleichsfaktor pro m ² WF =	$2.328 \text{ €/m}^2 \times 0,92 \times 0,95 \times 1,09 = 2.218 \text{ €/m}^2$
Vergleichswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	$170 \text{ m}^2 \times 2.218 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 377.000 \text{ €}$

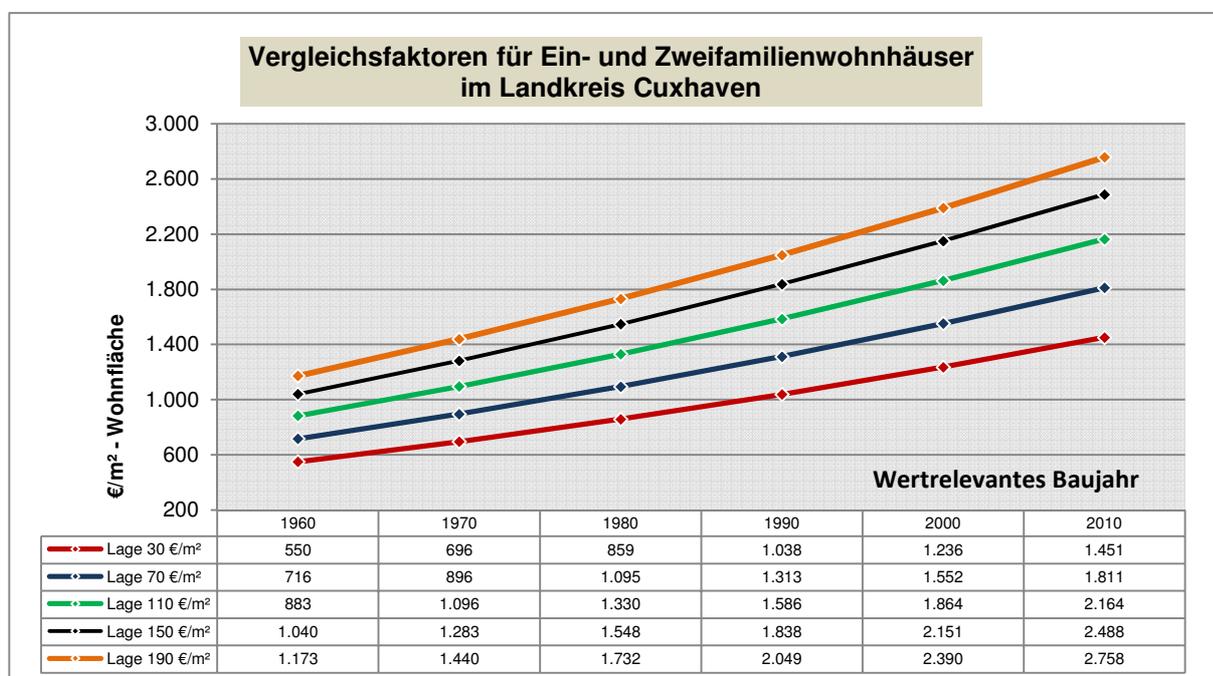
Landkreis Cuxhaven

Die Stichprobe umfasst 607 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2014	12.2014
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² bis 200 €/m ²	51 €/m ²
Baujahr	ab 1955	1980
Wohnfläche	80m ² bis 250 m ²	137 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	39 %
Grundstücksgröße	436 m ² bis 2.000 m ²	911 m ²

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw Zweifamilienwohnhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015	Grundstücksgröße	800 m ²
Wohnfläche	140 m ²	Ausstattung	Mittel (wird unterstellt)
Keller	ohne	Region	Landkreis



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220
Korrekturfaktor	1,18	1,12	1,08	1,04	1,00	0,97	0,94	0,92	0,90	0,88	0,86	0,84	0,83

Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße m ²	400	600	800	1000	1.200	1.400	1.600	1.800	2.000
Korrekturfaktor	0,88	0,95	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,11	1,13

Korrekturfaktor bei abweichender Unterkellerung

Unterkellerung	0 %	50 %	100 %
Korrekturfaktor	1,00	1,04	1,08

Korrekturfaktor für besondere Lagen (Region)

Region	Korrekturfaktor
Allgemeiner Landkreis	1,00
Stadtbereiche Cuxhaven und Otterndorf	1,10

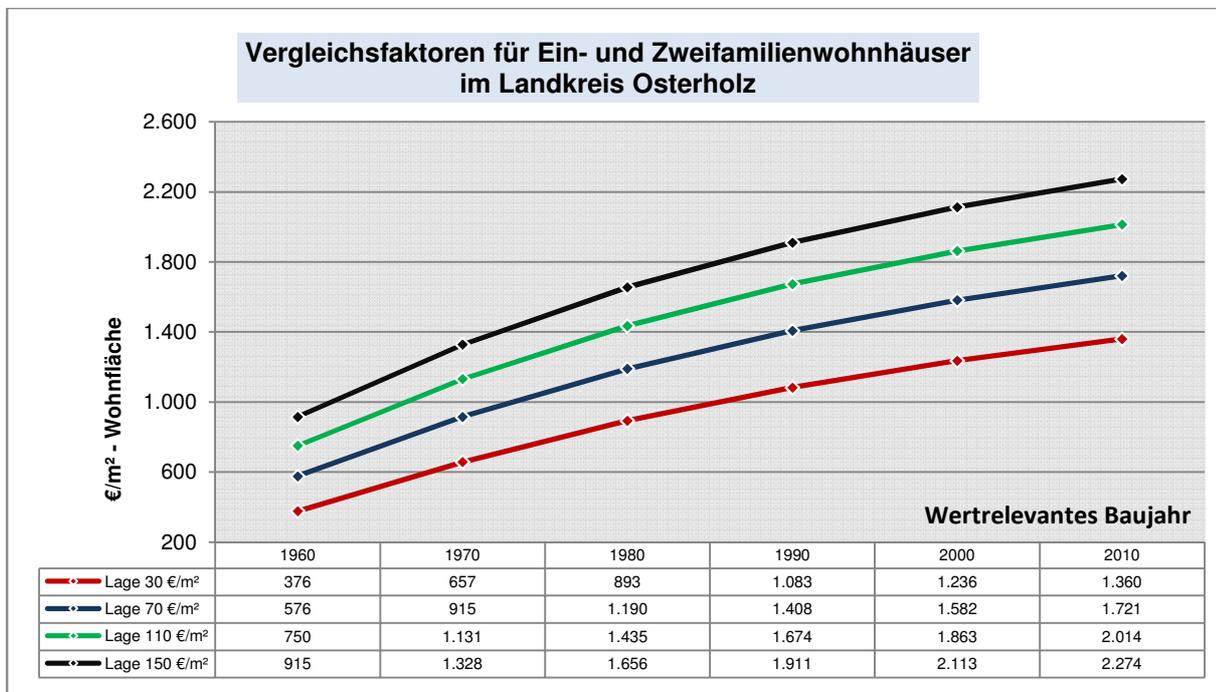
Landkreis Osterholz

Die Stichprobe umfasst 289 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2014	01.2015
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m ² bis 170 €/m ²	85 €/m ²
Baujahr	ab 1950	1979
Wohnfläche	75 m ² bis 250 m ²	145 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	37 %
Grundstücksgröße	400 m ² bis 2.000 m ²	892 m ²

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw Zweifamilienwohnhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015	Grundstücksgröße	800 m ²
Wohnfläche	140 m ²	Ausstattung	Mittel (wird unterstellt)



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfl. in m ²	80	90	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210
Korrekturfaktor	1,26	1,20	1,15	1,10	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85

Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	400	600	800	1000	1.200	1.400	1.600	1.800	2.000
Korrekturfaktor	0,84	0,94	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12	1,13	1,15

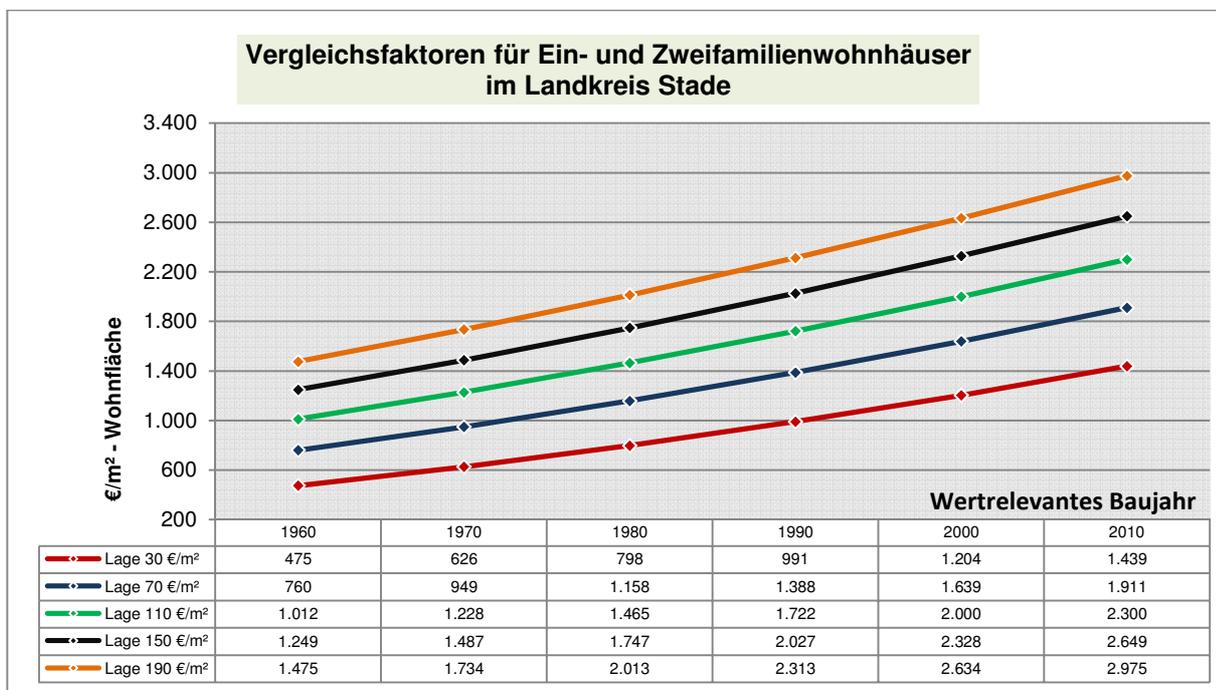
Landkreis Stade

Die Stichprobe umfasst 337 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2014	01.2015
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² bis 220 €/m ²	91 €/m ²
Baujahr	ab 1950	1980
Wohnfläche	80 m ² bis 235 m ²	137 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	58 %
Grundstücksgröße	400 m ² bis 2.000 m ²	811 m ²

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienwohnhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015	Grundstücksgröße	800 m ²
Wohnfläche	140 m ²	Ausstattung	Mittel (wird unterstellt)
Keller	ohne		



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220
Korrekturfaktor	1,16	1,11	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,92	0,89	0,87	0,85	0,83	0,82

Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	400	600	800	1000	1200	1400	1600	1800	2000
Korrekturfaktor	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14

Korrekturfaktor bei abweichender Unterkellerung

Unterkellerung	0 %	33 %	67 %	100 %
Korrekturfaktor	1,00	1,03	1,06	1,09

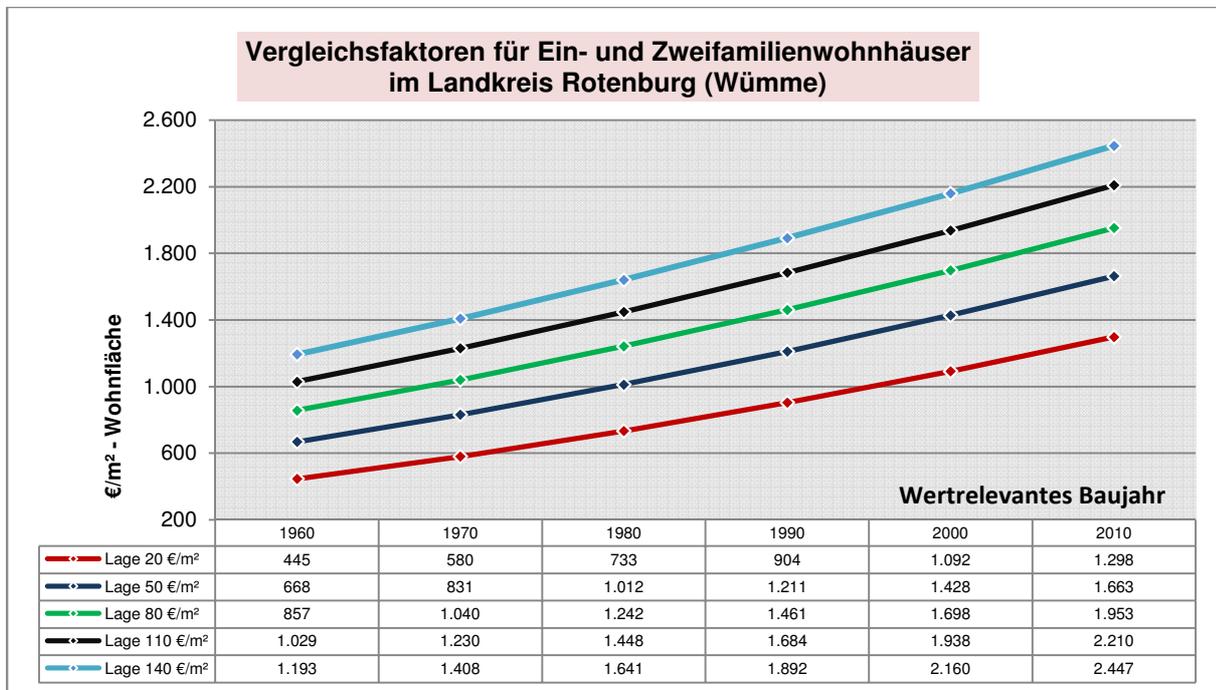
Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe umfasst 331 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2014	12.2014
Lage (Bodenrichtwert)	14 €/m ² bis 140 €/m ²	56 €/m ²
Baujahr	ab 1950	1981
Wohnfläche	60 m ² bis 250 m ²	143 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	34 %
Grundstücksgröße	365 m ² bis 2.000 m ²	927 m ²

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienwohnhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015	Grundstücksgröße	800 m ²
Wohnfläche	140 m ²	Ausstattung	Mittel (wird unterstellt)



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

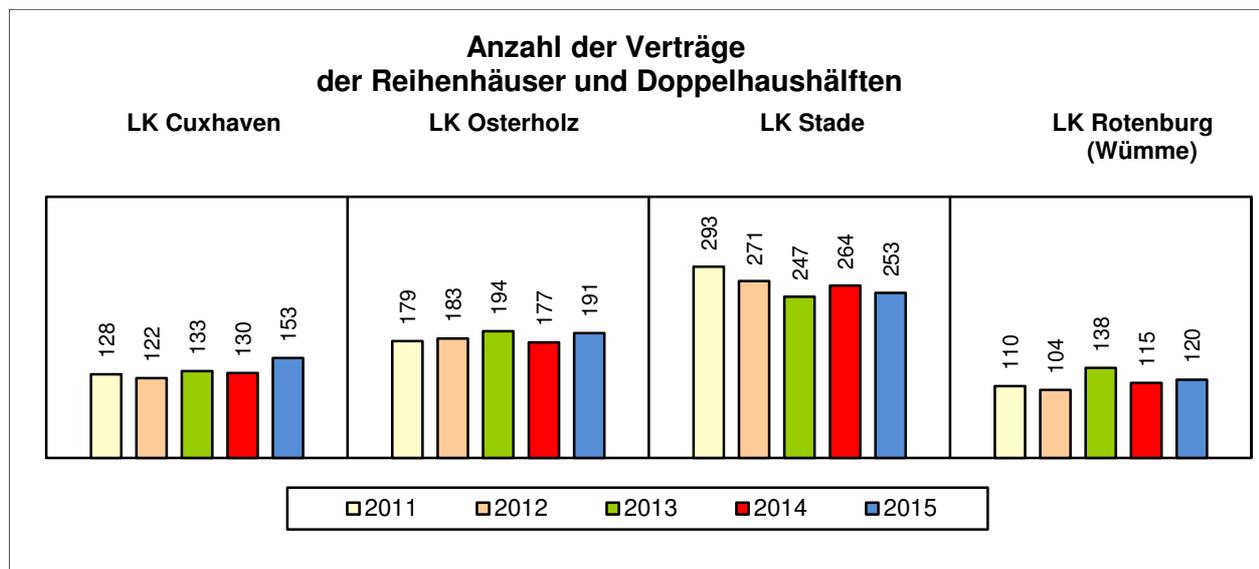
Wohnfläche in m ²	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220
Korrekturfaktor	1,13	1,10	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,92	0,90	0,88	0,86	0,84	0,82

Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	400	600	800	1000	1200	1400	1600	1800	2000
Korrekturfaktor	0,78	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,20	1,23	1,26

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Berichtszeitraum 2015 wurden in der gesamten Region 717 Kaufverträge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften bei einem unveränderten Geldumsatz von rd. 106,5 Millionen Euro registriert.



9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser/Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2015 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 2015 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Cuxhaven

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Cuxhaven gesamt					
Baujahr bis 1945	8 (1)	1920 (*)	94 (*)	706 (*)	68.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	30 (27)	1962 (1964)	104 (108)	1.020 (1.039)	106.000 (110.000)
Baujahr 1970 bis 1984	23 (33)	1976 (1977)	116 (123)	1.147 (1.088)	136.000 (132.000)
Baujahr 1985 bis 1999	29 (25)	1993 (1996)	116 (104)	1.224 (1.247)	138.000 (126.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	10 (7)	2002 (2001)	113 (95)	1.516 (1.375)	169.000 (130.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	4 (1)	2015 (*)	97 (*)	2.130 (*)	207.000 (*)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
„ländlicher Raum“ LK Cuxhaven ohne Stadt Cuxhaven ohne Umfeld Bremerhaven					
Baujahr bis 1945	3 (1)	1922 (*)	87 (*)	667 (*)	58.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	6 (6)	1960 (1959)	95 (113)	848 (928)	84.000 (93.000)
Baujahr 1970 bis 1984	3 (7)	1977 (1979)	93 (135)	868 (824)	85.000 (107.000)
Baujahr 1985 bis 1999	18 (19)	1992 (1997)	117 (102)	1.094 (1.207)	125.000 (120.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	5 (5)	2002 (2001)	114 (88)	1.415 (1.436)	157.000 (127.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	4 (0)	2015 (*)	97 (*)	2.130 (*)	207.000 (*)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Stadt Cuxhaven - ohne Kurlagen					
Baujahr bis 1945	4 (0)	1918 (*)	96 (*)	643 (*)	63.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	18 (11)	1962 (1964)	104 (112)	1.072 (1.224)	111.000 (137.000)
Baujahr 1970 bis 1984	10 (11)	1976 (1979)	131 (132)	1.268 (1.312)	167.000 (169.000)
Baujahr 1985 bis 1999	3 (0)	1991 (*)	113 (*)	1.870 (*)	203.000 (*)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	4 (1)	2003 (2006)	114 (118)	1.647 (1.322)	186.000 (156.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	0 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Umring Bremerhaven **)					
Baujahr bis 1945	1 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	6 (10)	1968 (1967)	112 (102)	1.035 (902)	116.000 (90.000)
Baujahr 1970 bis 1984	10 (15)	1974 (1976)	108 (111)	1.109 (1.047)	119.000 (116.000)
Baujahr 1985 bis 1999	8 (6)	1994 (1995)	116 (110)	1.275 (1.375)	145.000 (147.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	1 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	0 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

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

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Osterholz

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Osterholz gesamt					
Baujahr bis 1945	4 (4)	1929 (1928)	136 (95)	574 (874)	77.000 (79.000)
Baujahr 1946 bis 1969	25 (25)	1962 (1960)	97 (104)	1.132 (1.102)	109.000 (114.000)
Baujahr 1970 bis 1984	40 (27)	1977 (1976)	112 (119)	1.173 (1.114)	129.000 (131.000)
Baujahr 1985 bis 1999	33 (29)	1993 (1994)	113 (112)	1.478 (1.377)	166.000 (154.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	21 (20)	2004 (2003)	115 (110)	1.714 (1.688)	193.000 (183.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	14 (17)	2016 (2014)	116 (122)	2.205 (1.908)	256.000 (231.000)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„Verdichtungsraum“ (***) Landkreis Osterholz					
Baujahr bis 1945	4 (2)	1929 (1926)	136 (76)	574 (1.029)	77.000 (78.000)
Baujahr 1946 bis 1969	23 (22)	1961 (1961)	98 (103)	1.126 (1.126)	110.000 (115.000)
Baujahr 1970 bis 1984	39 (24)	1977 (1976)	110 (117)	1.191 (1.095)	130.000 (127.000)
Baujahr 1985 bis 1999	20 (18)	1993 (1995)	113 (112)	1.521 (1.519)	172.000 (171.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	18 (18)	2004 (2003)	114 (109)	1.768 (1.729)	198.000 (185.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	14 (15)	2016 (2014)	116 (123)	2.205 (1.910)	256.000 (233.000)

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

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„ländlicher Raum“ Landkreis Osterholz					
Baujahr bis 1945	0 (2)	*) (1930)	*) (114)	*) (719)	*) (80.000)
Baujahr 1946 bis 1969	2 (3)	1965 (1953)	85 (115)	1.194 (928)	102.000 (110.000)
Baujahr 1970 bis 1984	1 (3)	*) (1977)	*) (133)	*) (1.263)	*) (168.000)
Baujahr 1985 bis 1999	13 (11)	1994 (1993)	113 (112)	1.413 (1.145)	157.000 (126.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	3 (2)	2002 (2002)	123 (119)	1.392 (1.318)	166.000 (157.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	0 (2)	*) (2014)	*) (112)	*) (1.892)	*) (212.000)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Stade

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Stade gesamt					
Baujahr bis 1945	5 (8)	1935 (1905)	79 (76)	1.543 (1.194)	112.000 (91.000)
Baujahr 1946 bis 1969	28 (29)	1962 (1962)	92 (93)	1.482 (1.444)	135.000 (136.000)
Baujahr 1970 bis 1984	43 (28)	1977 (1976)	114 (110)	1.495 (1.498)	170.000 (167.000)
Baujahr 1985 bis 1999	30 (34)	1994 (1994)	104 (108)	1.867 (1.629)	187.000 (176.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	15 (22)	2005 (2003)	117 (111)	1.955 (1.948)	229.000 (216.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	27 (22)	2015 (2014)	118 (122)	2.106 (1.964)	247.000 (237.000)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Stade ohne Städte Stade und Buxtehude					
Baujahr bis 1945	0 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 1946 bis 1969	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 1970 bis 1984	19 (14)	1977 (1977)	106 (107)	1.385 (1.301)	148.000 (140.000)
Baujahr 1985 bis 1999	16 (19)	1994 (1994)	109 (109)	1.513 (1.585)	162.000 (172.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	7 (10)	2004 (2002)	107 (104)	1.674 (1.768)	177.000 (184.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	23 (19)	2015 (2014)	118 (125)	2.123 (1.932)	248.000 (239.000)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Hansestadt Stade					
Baujahr bis 1945	4 (7)	1936 (1900)	79 (72)	1.558 (1.286)	111.000 (96.000)
Baujahr 1946 bis 1969	17 (17)	1961 (1961)	93 (89)	1.407 (1.209)	128.000 (107.000)
Baujahr 1970 bis 1984	11 (5)	1977 (1973)	122 (106)	1.321 (1.498)	158.000 (157.000)
Baujahr 1985 bis 1999	6 (10)	1993 (1994)	100 (104)	1.772 (1.567)	178.000 (162.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	0 (6)	* (2003)	* (113)	* (2.051)	* (232.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	4 (3)	2015 (2014)	122 (103)	2.005 (2.164)	244.000 (222.000)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Hansestadt Buxtehude					
Baujahr bis 1945	1 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	10 (11)	1963 (1963)	90 (98)	1.661 (1.823)	151.000 (178.000)
Baujahr 1970 bis 1984	13 (9)	1978 (1977)	118 (117)	1.801 (1.806)	212.000 (214.000)
Baujahr 1985 bis 1999	8 (5)	1995 (1992)	98 (114)	2.646 (1.922)	244.000 (220.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	8 (6)	2006 (2005)	126 (122)	2.201 (2.144)	274.000 (255.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	0 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

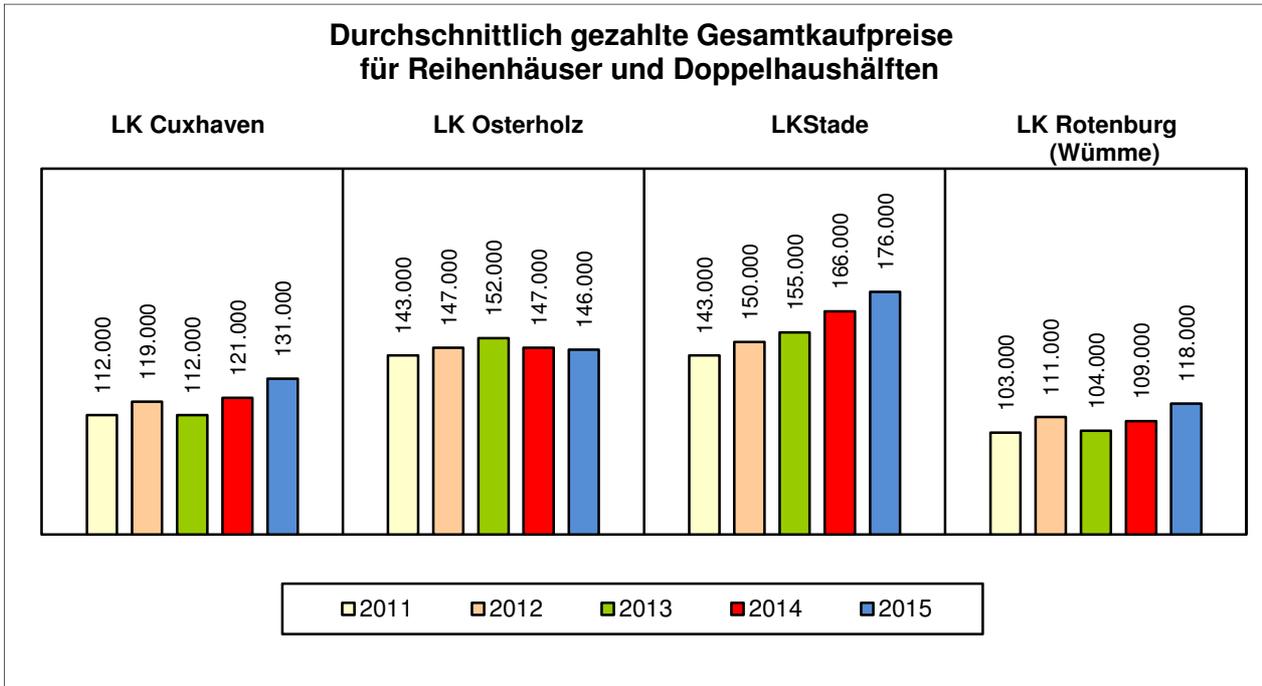
Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Rotenburg (Wümme)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Rotenburg (Wümme) gesamt					
Baujahr bis 1945	3 (4)	1934 (1919)	127 (108)	816 (517)	95.000 (51.000)
Baujahr 1946 bis 1969	18 (33)	1960 (1960)	105 (93)	903 (874)	92.000 (80.000)
Baujahr 1970 bis 1984	17 (16)	1976 (1975)	106 (112)	1.078 (978)	114.000 (108.000)
Baujahr 1985 bis 1999	28 (25)	1995 (1994)	108 (108)	1.323 (1.287)	141.000 (138.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	10 (8)	2000 (2002)	115 (124)	1.361 (1.313)	156.000 (162.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	1 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

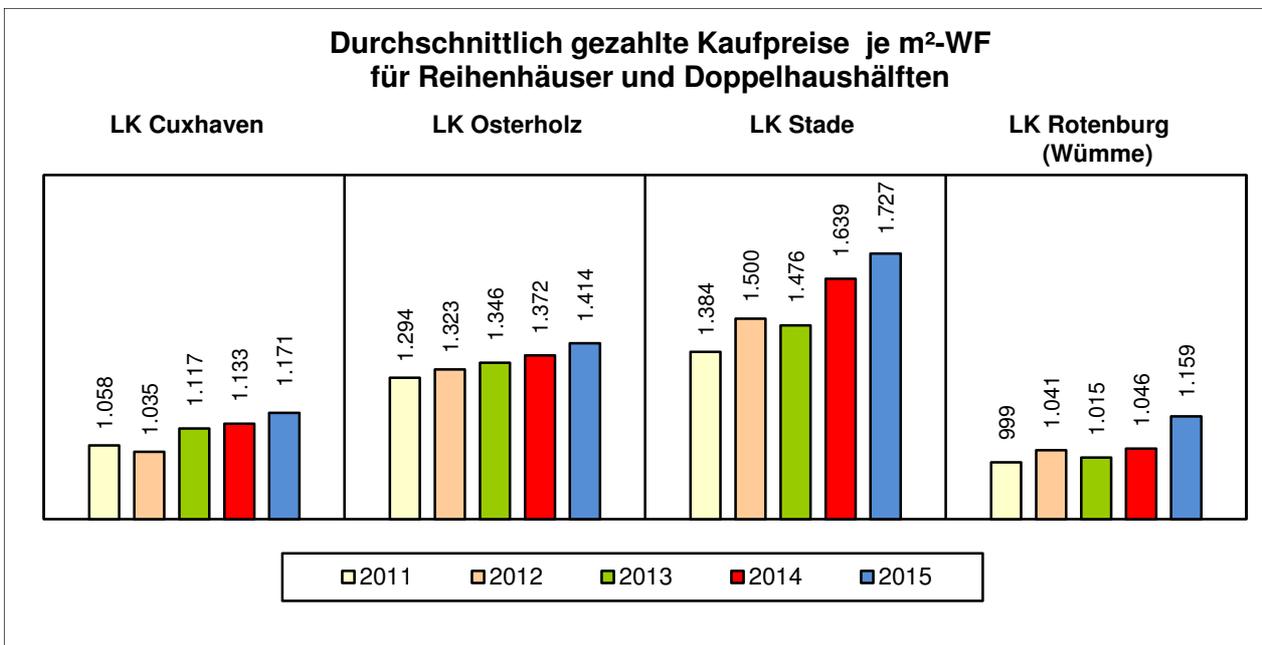
*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

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

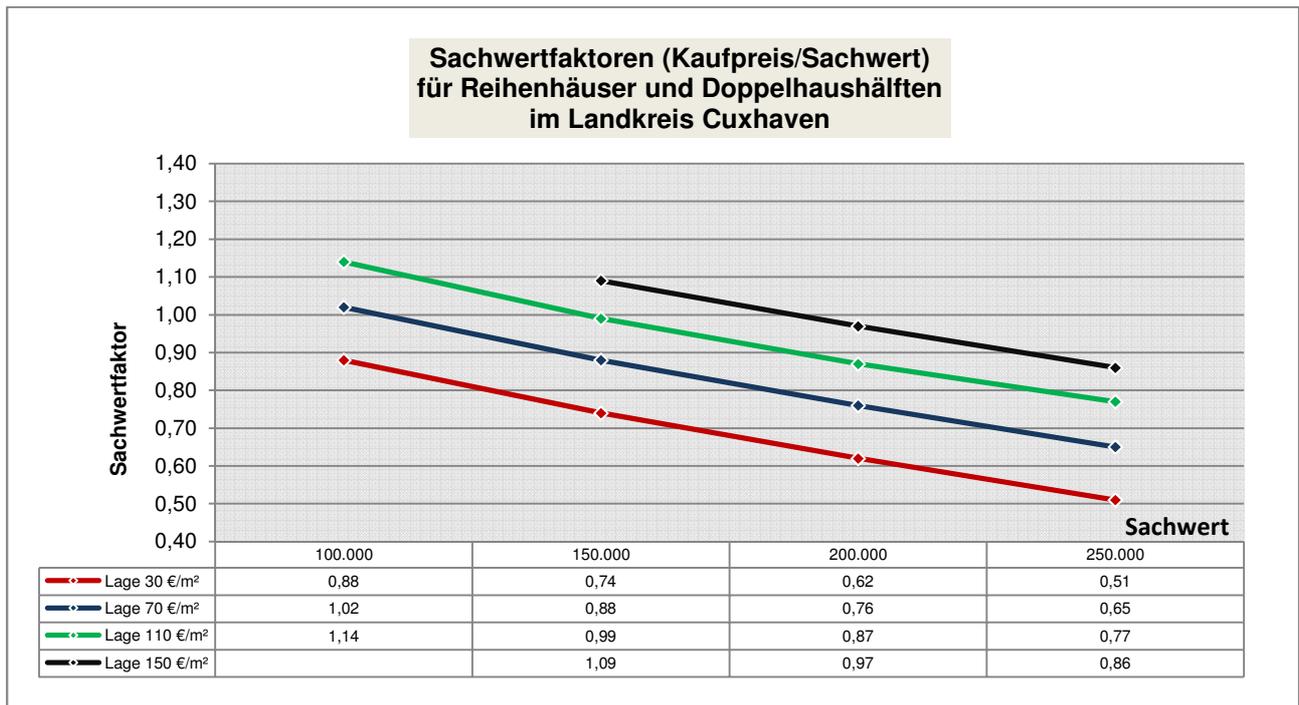
Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den einzelnen Landkreisen wurden ebenfalls Sachwertfaktoren abgeleitet. Das Modell zur Ermittlung des Sachwertes auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (NHK 2010) und ein Anwendungsbeispiel sind im Abschnitt 9.2.3.1 aufgeführt.

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

Landkreis Cuxhaven

Die Stichprobe umfasst 87 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2013	08.2014
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m ² bis 150 €/m ²	62 €/m ²
Grundstücksgröße	240 m ² bis 1.160 m ²	469 m ²
Baujahr	1951 bis 2013	1989
Restnutzungsdauer	20 bis 67 Jahre	46 Jahre
Brutto-Grundfläche	96 bis 448 m ²	194 m ²
Wohnfläche	70 m ² bis 207 m ²	117 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	26 %
Standardstufe	1 bis 4	2,5
Sachwert	62.000 € bis 250.000 €	156.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,56 bis 1,42	0,89



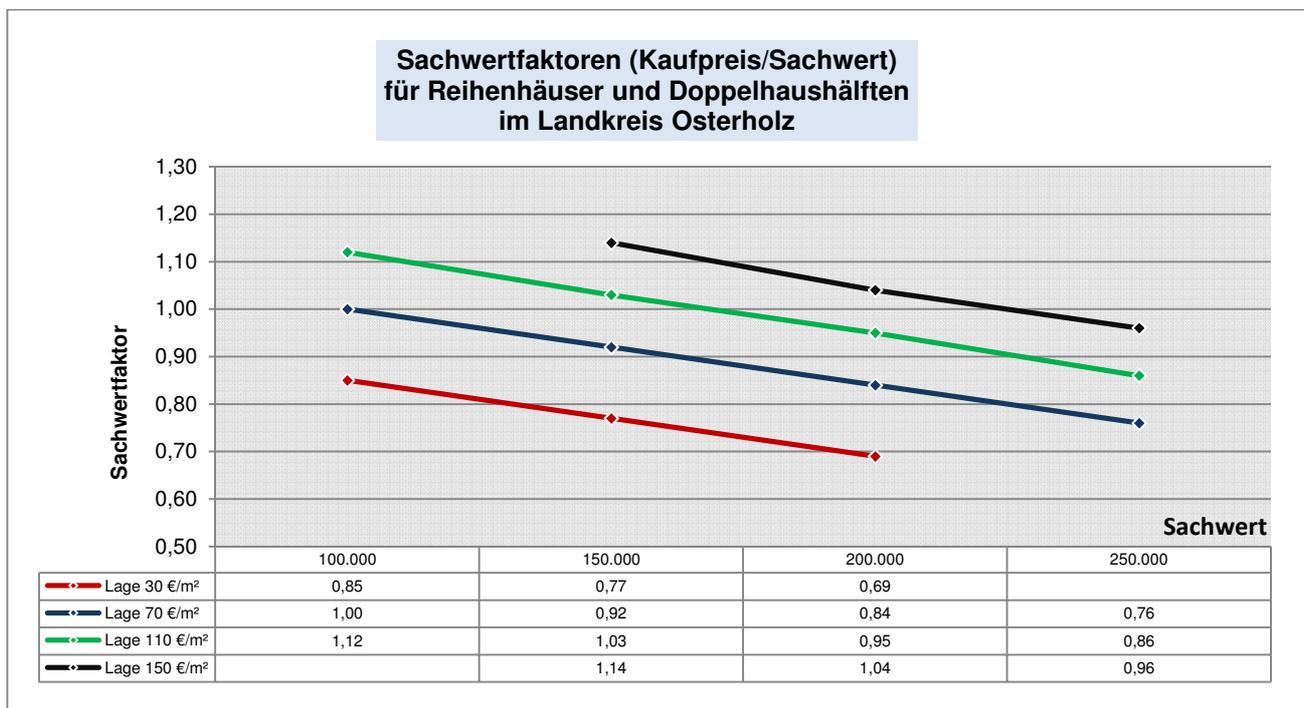
Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe

Standardstufe	1	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5
Korrekturfaktor	0,81	0,90	1,00	1,10	1,19	1,29

Landkreis Osterholz

Die Stichprobe umfasst 161 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2013	07.2014
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² bis 170 €/m ²	102 €/m ²
Grundstücksgröße	130 m ² bis 585 m ²	310 m ²
Baujahr	ab1958	1987
Restnutzungsdauer	18 bis 67 Jahre	45 Jahre
Brutto-Grundfläche	114 bis 412 m ²	208 m ²
Wohnfläche	70 m ² bis 170 m ²	113 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	27 %
Standardstufe	1,0 bis 4,0	2,7
Sachwert	65000 € bis 270.000 €	152.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,55 bis 1,68	1,02

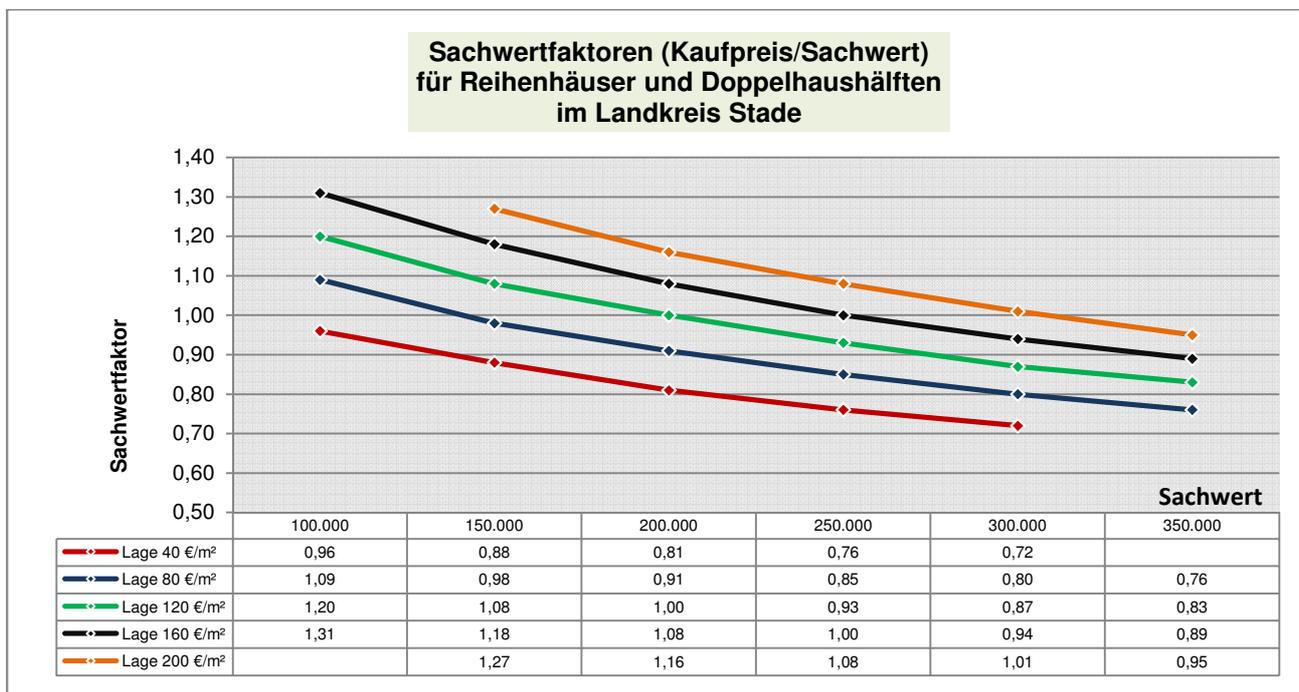


Korrekturfaktor wegen abweichender Standardstufe konnten nicht abgeleitet werden.

Landkreis Stade

Die Stichprobe umfasst 277 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2013	06.2014
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² bis 210 €/m ²	118 €/m ²
Grundstücksgröße	130 m ² bis 800 m ²	338 m ²
Baujahr	ab 1953	1987
Restnutzungsdauer	15 bis 67 Jahre	49 Jahre
Brutto-Grundfläche	114 bis 412	208 m ²
Wohnfläche	54 m ² bis 163m ²	110 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	56 %
Standardstufe	1 bis 4	2,8
Sachwert	50.000 € bis 377.000 €	172.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,66 bis 1,83	1,07



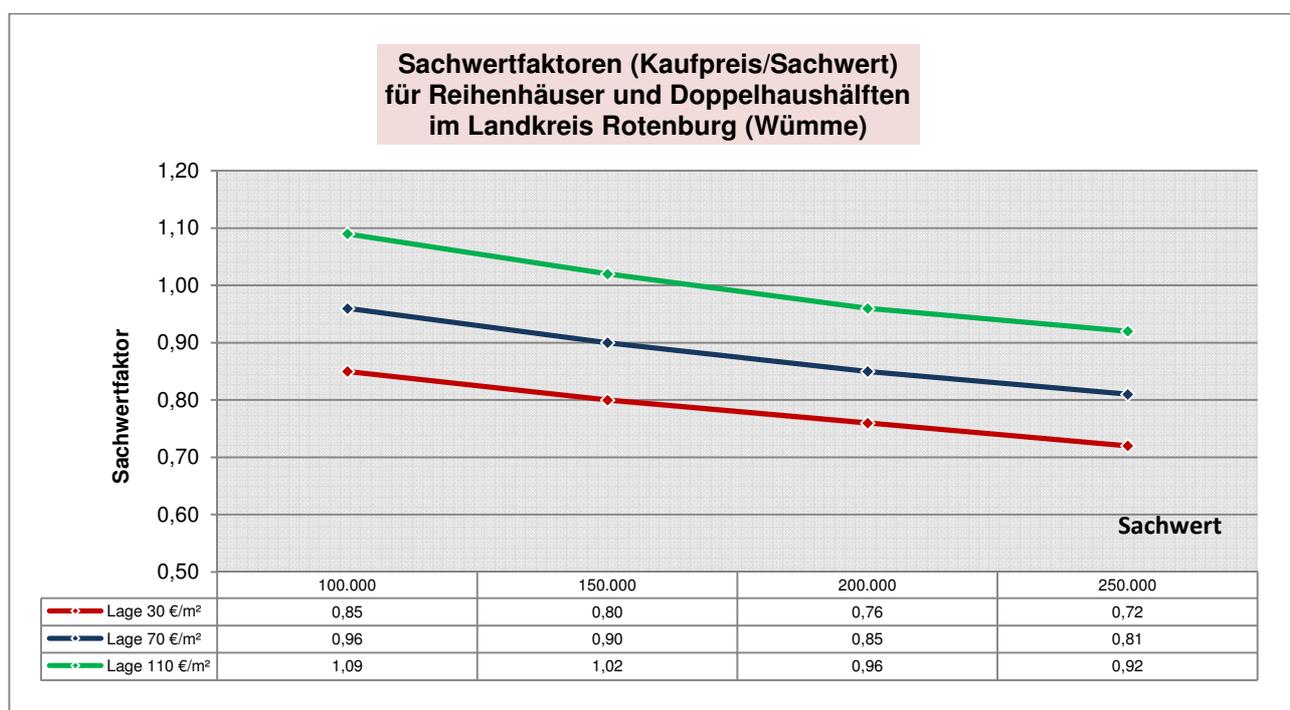
Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe

Standardstufe	1	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0
Korrekturfaktor	0,93	0,97	1,0	1,04	1,07	1,11	1,16

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe umfasst 180 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2013	05.2014
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² bis 125 €/m ²	75 €/m ²
Grundstücksgröße	80 m ² bis 600 m ²	380 m ²
Baujahr	ab 1960	1984
Restnutzungsdauer	18 bis 67 Jahre	45 Jahre
Brutto-Grundfläche	90 m ² bis 504 m ²	184 m ²
Wohnfläche	70 m ² bis 163 m ²	105 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	38 %
Standardstufe	1,2 bis 4,0	2,5
Sachwert	38.000 € bis 285.000 €	135.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,51 bis 1,74	0,90



Korrekturfaktor wegen abweichender Standardstufe konnten nicht abgeleitet werden.

9.3.3.2 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 Reihenhaus bzw. auf eine typische Doppelhaushälfte in massiver Bauweise und mittlerer Ausstattung, einschl. zugehöriger Garage bzw. Carport.

Hinweise zur Anwendung
<ol style="list-style-type: none"> 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. 4. Baujahrestypische Baumängel und Bauschäden sind über die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Besondere Baumängel und -schäden sind außerhalb der Vergleichswerte gesondert zu berücksichtigen.

Werterelevantes (modifiziertes) Baujahr:
<p>Das wertrelevante Baujahr berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungstichtag abzüglich der wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer im Sinne der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie.</p> <p>Beispiel: Ein Gebäude des Baujahres 1965 weist einen mittleren Modernisierungsgrad auf, da eine Dacherneuerung und durchgreifende Modernisierungen der Heizungsanlage und der Bäder vor kurzem erfolgt sind → Modernisierungsgrad 8 Punkte. Bei 50 Jahren Alter würde die Restnutzungsdauer 2015 bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren 20 Jahre betragen. Aufgrund der vorgenommenen Modernisierungen ergibt sich nach Anlage 4 Tabelle 2.3 der Sachwertrichtlinie eine modifizierte Restnutzungsdauer von 33 Jahren und damit eine Verjüngung von 13 Jahren. Das wertrelevante Baujahr verschiebt sich daher auf $1965 + 13 = 1978$.</p>

Anwendungsbeispiel	
Gesucht: Vergleichswert für ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte im Landkreis Stade	
Grundstücksmerkmale: Lagewert (Bodenrichtwert): 110 €/m ²	Grundstücksgröße: 250 m ²
Gebäudemerkmal: Werterelevantes Baujahr: 1980	Wohnfläche: 130 m ²
Vergleichswert (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.629 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,86
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße	0,96
Vergleichsfaktor pro m ² WF =	$1.629 \text{ €/m}^2 \times 0,86 \times 0,96 = 1.345 \text{ €/m}^2$
Vergleichswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	$130 \text{ m}^2 \times 1.345 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 175.000 \text{ €}$

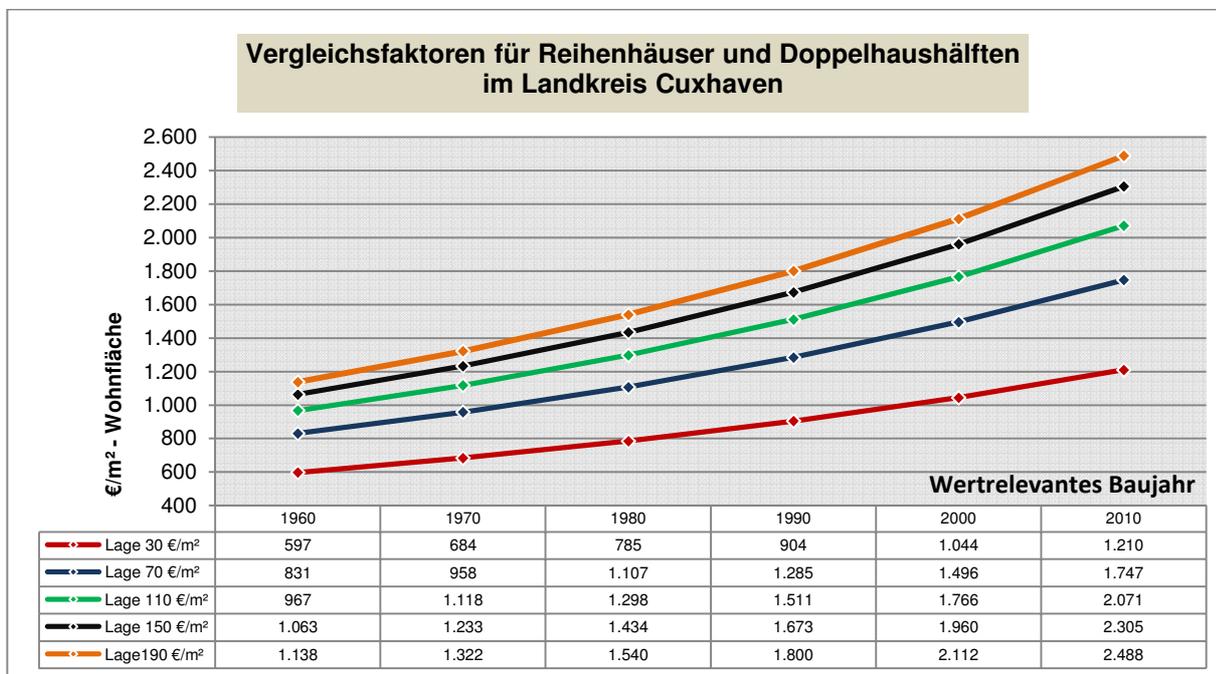
Landkreis Cuxhaven

Die Stichprobe umfasst 143 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2014	12.2014
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² bis 200 €/m ²	76 €/m ²
Baujahr	ab 1954	1982
Wohnfläche	65 m ² bis 176 m ²	110 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	44 %
Grundstücksgröße	140 m ² bis 620 m ²	348 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015	Grundstücksfläche	350 m ²
Wohnfläche	100 m ²	Ausstattung	Mittel (wird unterstellt)



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	80	90	100	110	120	130	140	150	160
Korrekturfaktor	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,82	0,79	0,76

Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	150	250	350	450	550
Korrekturfaktor	0,97	0,98	1,00	1,03	1,07

Korrekturfaktor für besondere Lagen (Region)

Region	Korrekturfaktor
Stadtbereiche Cuxhaven und Otterndorf	1,10
Übriger Landkreis	1,00

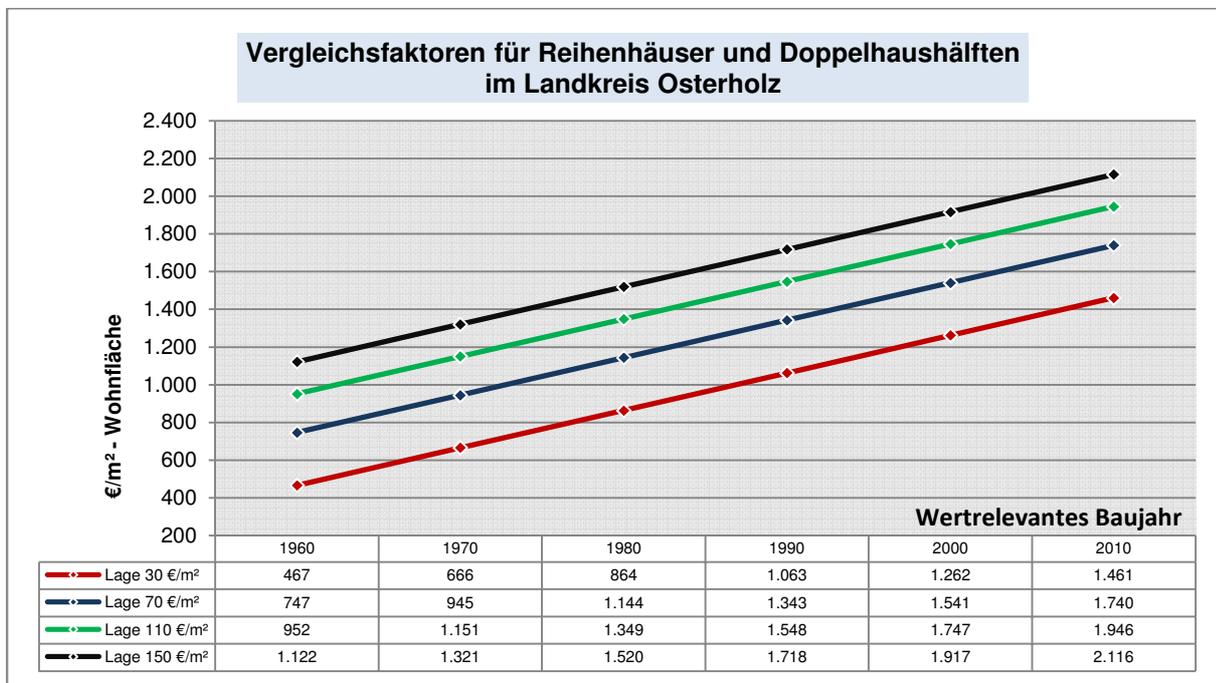
Landkreis Osterholz

Die Stichprobe umfasst 216 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2014	01.2015
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² bis 170 €/m ²	104 €/m ²
Baujahr	ab 1950	1987
Wohnfläche	65 m ² bis 160 m ²	110 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	25 %
Grundstücksgröße	130 m ² bis 800 m ²	334 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015	Grundstücksfläche	350 m ²
Wohnfläche	100 m ²	Ausstattung	Mittel (wird unterstellt)



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	80	90	100	110	120	130	140	150	160	170
Korrekturfaktor	1,09	1,04	1,00	0,96	0,91	0,87	0,83	0,78	0,74	0,70

Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	150	250	350	450	550	650
Korrekturfaktor	0,90	0,96	1,00	1,03	1,05	1,05

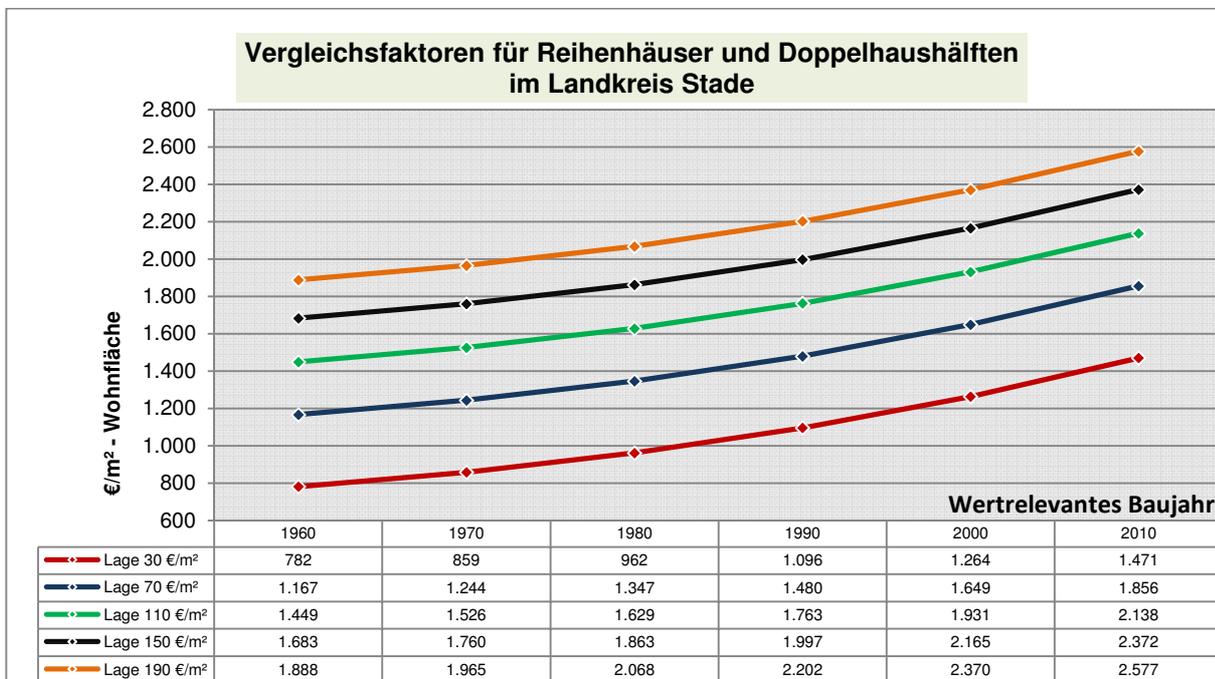
Landkreis Stade

Die Stichprobe umfasst 133 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2013	05.2014
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² bis 210 €/m ²	113 €/m ²
Baujahr	ab 1953	1995
Wohnfläche	80 m ² bis 167 m ²	114 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	40 %
Grundstücksgröße	138 m ² bis 717 m ²	394 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015	Grundstücksfläche	350 m ²
Wohnfläche	100 m ²	Ausstattung	Mittel (wird unterstellt)



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	80	90	100	110	120	130	140	150	160
Korrekturfaktor	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,83	0,80	0,77

Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	150	250	350	450	550
Korrekturfaktor	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06

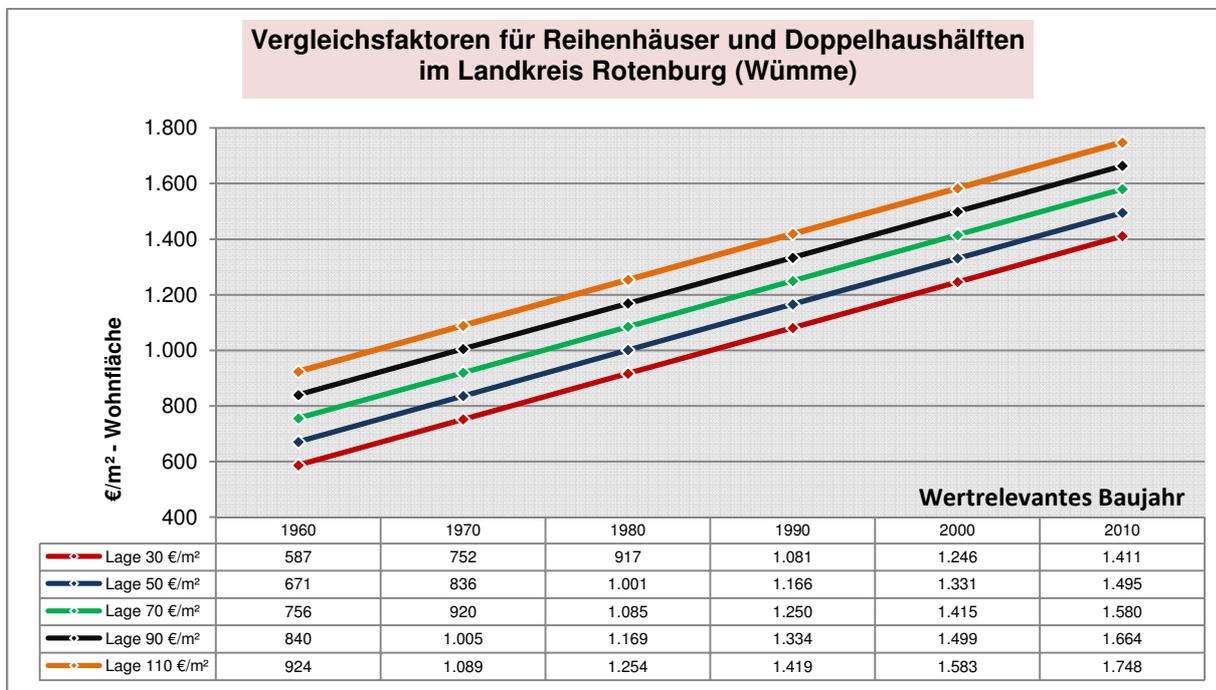
Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe umfasst 153 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2013	06.2014
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² bis 130 €/m ²	78 €/m ²
Baujahr	ab 1950	1981
Wohnfläche	55 m ² bis 163 m ²	103 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	40 %
Grundstücksgröße	140 m ² bis 600 m ²	338 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015	Grundstücksfläche	350 m ²
Wohnfläche	100 m ²	Ausstattung	Mittel (wird unterstellt)



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

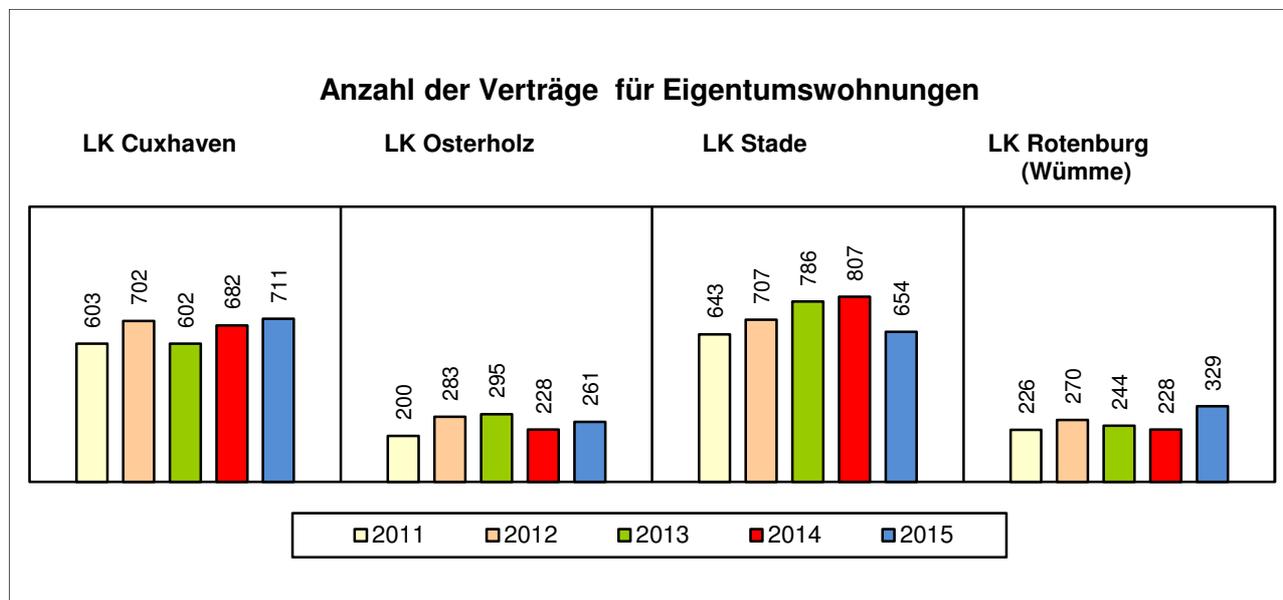
Wohnfläche in m ²	70	80	90	100	110	120	130	140	150	160
Korrekturfaktor	1,13	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82	0,79

Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	150	250	350	450	550
Korrekturfaktor	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10

9.4 Wohnungseigentum

Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 1.955 Verkäufe von Wohnungseigentum registriert, nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz lag dabei mit 249,8 Mio. rd. 5,4 % über dem des Vorjahres - LK Cuxhaven 91,2 Mio. €, LK Osterholz 29,3 Mio. €, LK Stade 89,0 Mio. € und LK Rotenburg (Wümme) 40,3 Mio. €.



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 €/m² für eine einfach ausgestattete Wohnung in einigen Quartieren der vorrangig in den 1950er bis 1970er Jahren geförderten „Sozialen Wohnungsbauten“ bis über 6.000 €/m² 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 extremen Preisabweichungen nach oben und nach unten werden im Folgenden die Objekte in den Kurlagen der Küstenbadeorte der Stadt Cuxhaven sowie in einem Wohnquartier mit erheblich beeinträchtiger 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 Preisen 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 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Ländlicher Raum Landkreis Cuxhaven, ohne Stadt Cuxhaven, ohne Umfeld Bremerhaven					
Baujahr bis 1945	4 (2)	1914 (1920)	102 (50)	819 (707)	86.000 (35.000)
Baujahr 1946 bis 1969	3 (4)	1964 (1965)	71 (74)	560 (870)	39.000 (64.000)
Baujahr 1970 bis 1984	29 (19)	1977 (1976)	66 (60)	549 (426)	39.000 (30.000)
Baujahr 1985 bis 1999	43 (33)	1994 (1995)	75 (66)	1.151 (1.188)	83.000 (73.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	18 (14)	2002 (2003)	55 (66)	1.694 (1.809)	91.000 (118.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	17 (18)	2015 (2014)	76 (82)	2.526 (2.948)	192.000 (246.000)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Stadt Cuxhaven, ohne Kurlagen					
Baujahr bis 1945	9 (16)	1917 (1923)	86 (67)	1.281 (955)	112.000 (68.000)
Baujahr 1946 bis 1969	33 (49)	1964 (1964)	61 (60)	964 (1.007)	59.000 (58.000)
Baujahr 1970 bis 1984	41 (65)	1976 (1976)	77 (62)	1.219 (1.284)	91.000 (78.000)
Baujahr 1985 bis 1999	33 (32)	1993 (1994)	52 (60)	1.942 (1.889)	99.000 (105.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	12 (12)	2002 (2001)	83 (66)	2.179 (2.375)	169.000 (147.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	24 (4)	2015 (2014)	80 (93)	3.066 (3.067)	245.000 (295.000)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Umring Bremerhaven					
Baujahr bis 1945	0 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	3 (1)	1960 (*)	91 (*)	562 (*)	50.000 (*)
Baujahr 1970 bis 1984	20 (19)	1974 (1976)	82 (73)	828 (796)	68.000 (60.000)
Baujahr 1985 bis 1999	13 (19)	1994 (1994)	80 (85)	1.257 (1.245)	100.000 (104.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	2 (6)	2002 (2003)	72 (91)	1.476 (1.380)	108.000 (126.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	18 (14)	2015 (2014)	78 (97)	2.002 (1.797)	155.000 (175.000)

*) 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 (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Wertspanne (€/m ²)
Duhnen 1. Kurlage					
Baujahr 1970 bis 1984	10 (11)	1974 (1975)	44 (41)	2.565 (2.904)	1.394 – 4.500 (1.147 – 4.640)
Baujahr 1985 bis 1999	7 (11)	1992 (1992)	43 (42)	2.796 (3.263)	1.903 – 4.516 (2.500 – 5.733)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	14 (3)	2006 (2004)	74 (64)	3.756 (3.413)	1.935 – 5.568 (2.876 – 4.214)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	21 (3)	2015 (2014)	68 (79)	4.250 (3.167)	3.145 – 5.588 (2.850 – 3.333)
Döse 1. Kurlage					
Baujahr 1946 bis 1969	9 (7)	1967 (1967)	49 (42)	2.208 (1.854)	1.439 – 3.142 (1.286 – 2.745)
Baujahr 1970 bis 1984	9 (21)	1982 (1978)	50 (61)	2.143 (1.780)	1.112 – 2.992 (1.000 – 5.769)
Baujahr 1985 bis 1999	23 (30)	1991 (1992)	52 (59)	2.840 (2.626)	1.735 – 4.590 (1.756 – 3.902)
Seedeich					
Baujahr 1970 bis 1984	8 (10)	1974 (1973)	53 (46)	2.821 (2.186)	1.959 – 4.135 (1.060 – 4.057)
Baujahr 1985 bis 1999	1 (6)	*) (1998)	*) (77)	*) (3.230)	*) (2.317 – 5.373)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	5 (0)	2003 (*)	74 (*)	3.300 (*)	2.674 – 3.676 (*)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	9 (10)	2014 (2013)	89 (96)	4.667 (4.646)	2.704 – 5.796 (2.471 – 5.744)
Sahlenburg 1. Kurlage					
Baujahr 1970 bis 1984	19 (24)	1973 (1973)	48 (46)	1.854 (2.065)	862 – 2.826 (889 – 3.600)
Baujahr 1985 bis 1999	2 (8)	1998 (1997)	69 (58)	1464 (2.392)	2.318 – 2.609 (1.961 – 3.182)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	5 (5)	2004 (2006)	48 (46)	2.212 (2.405)	2.033 – 2.500 (2.111 – 2.500)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

Landkreis Osterholz

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

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Osterholz gesamt					
Baujahr bis 1945	4 (6)	1880 (1923)	117 (78)	765 (883)	90.000 (70.000)
Baujahr 1946 bis 1969	58 (25)	1964 (1962)	67 (64)	672 (613)	45.000 (39.000)
Baujahr 1970 bis 1984	32 (38)	1978 (1978)	74 (76)	804 (790)	58.000 (58.000)
Baujahr 1985 bis 1999	41 (37)	1993 (1993)	73 (70)	1.445 (1.493)	106.000 (102.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	13 (9)	2003 (2003)	83 (91)	1.622 (1.417)	133.000 (129.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	39 (37)	2015 (2014)	101 (86)	2.466 (2.076)	250.000 (173.000)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Osterholz „Verdichtungsraum“					
Baujahr bis 1945	3 (5)	1910 (1918)	121 (77)	919 (884)	110.000 (69.000)
Baujahr 1946 bis 1969	56 (20)	1964 (1963)	67 (63)	685 (670)	46.000 (43.000)
Baujahr 1970 bis 1984	31 (37)	1979 (1978)	75 (77)	759 (770)	55.000 (57.000)
Baujahr 1985 bis 1999	31 (28)	1993 (1993)	72 (66)	1.484 (1.600)	109.000 (106.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	13 (8)	2003 (2004)	83 (94)	1.622 (1.471)	133.000 (137.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	27 (27)	2015 (2014)	109 (88)	2.514 (1.952)	277.000 (167.000)

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

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Osterholz „ländlicher Raum“					
Baujahr bis 1945	1 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	2 (5)	1960 (1960)	69 (66)	297 (383)	20.000 (25.000)
Baujahr 1970 bis 1984	1 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1985 bis 1999	10 (9)	1993 (1994)	75 (81)	1.324 (1.160)	95.000 (89.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	0 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	12 (10)	2016 (2015)	80 (80)	2.359 (2.409)	187.000 (188.000)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

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

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Stade gesamt					
Baujahr bis 1945	19 (25)	1921 (1905)	81 (91)	1.489 (1.473)	123.000 (137.000)
Baujahr 1946 bis 1969	25 (36)	1964 (1964)	70 (59)	1.125 (1.077)	78.000 (63.000)
Baujahr 1970 bis 1984	88 (107)	1975 (1975)	74 (70)	1.138 (1.103)	83.000 (80.000)
Baujahr 1985 bis 1999	83 (106)	1992 (1992)	66 (70)	1.633 (1.524)	108.000 (104.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	18 (12)	2004 (2006)	74 (74)	2.257 (2.064)	166.000 (160.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	121 (153)	2015 (2014)	81 (88)	2.667 (2.647)	217.000 (227.000)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Stade ohne Städte Stade und Buxtehude					
Baujahr bis 1945	2 (3)	1890 (1880)	110 (52)	663 (1.052)	76.000 (58.000)
Baujahr 1946 bis 1969	1 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1970 bis 1984	9 (12)	1976 (1978)	76 (62)	1.016 (1.247)	77.000 (79.000)
Baujahr 1985 bis 1999	28 (42)	1993 (1994)	69 (74)	1.485 (1.353)	103.000 (101.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	5 (5)	2004 (2005)	75 (79)	1.939 (1.581)	142.000 (125.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	50 (40)	2015 (2014)	77 (94)	2.355 (2.415)	180.000 (209.000)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Hansestadt Buxtehude					
Baujahr bis 1945	1 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	17 (19)	1965 (1963)	66 (60)	1.185 (1.259)	77.000 (73.000)
Baujahr 1970 bis 1984	34 (37)	1976 (1976)	72 (76)	1.586 (1.384)	117.000 (105.000)
Baujahr 1985 bis 1999	25 (19)	1992 (1990)	60 (56)	1.993 (2.023)	119.000 (112.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	8 (2)	2004 (2006)	82 (84)	2.535 (2.858)	209.000 (236.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	36 (75)	2014 (2014)	81 (88)	3.093 (2.869)	248.000 (251.000)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Hansestadt Stade					
Baujahr bis 1945	16 (22)	1924 (1908)	78 (96)	1.529 (1.531)	125.000 (148.000)
Baujahr 1946 bis 1969	7 (16)	1964 (1965)	74 (58)	988 (862)	74.000 (50.000)
Baujahr 1970 bis 1984	45 (58)	1974 (1974)	74 (68)	824 (893)	58.000 (63.000)
Baujahr 1985 bis 1999	30 (45)	1991 (1992)	68 (72)	1.472 (1.472)	102.000 (105.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	5 (5)	2003 (2006)	58 (66)	2.130 (2.229)	120.000 (165.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	35 (38)	2015 (2014)	88 (81)	2.676 (2.453)	237.000 (198.000)

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 25 registrierten Kauffällen aus dem zurückliegenden Berichtszeitraum lag der Wohnflächenpreis je nach Ausstattung und Modernisierungszustand zwischen 138 €/m² und 652 €/m² - im Mittel bei 410 €/m² (unverändert gegenüber dem Vorjahr).

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)

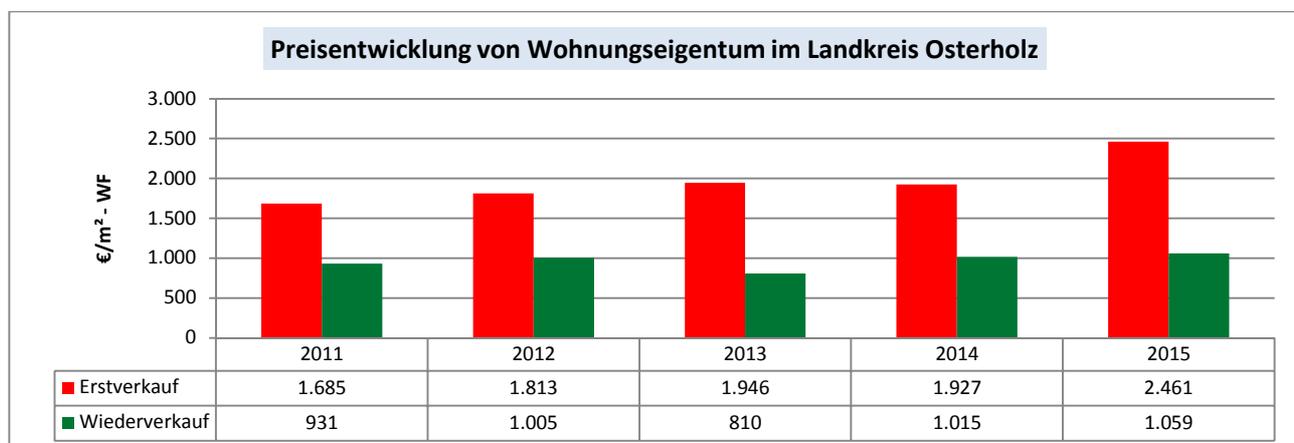
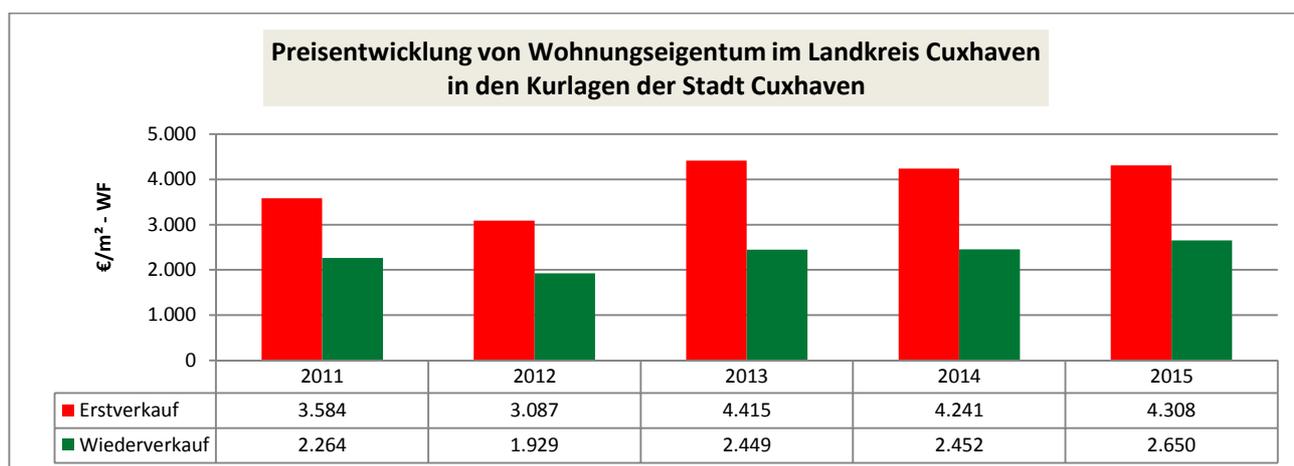
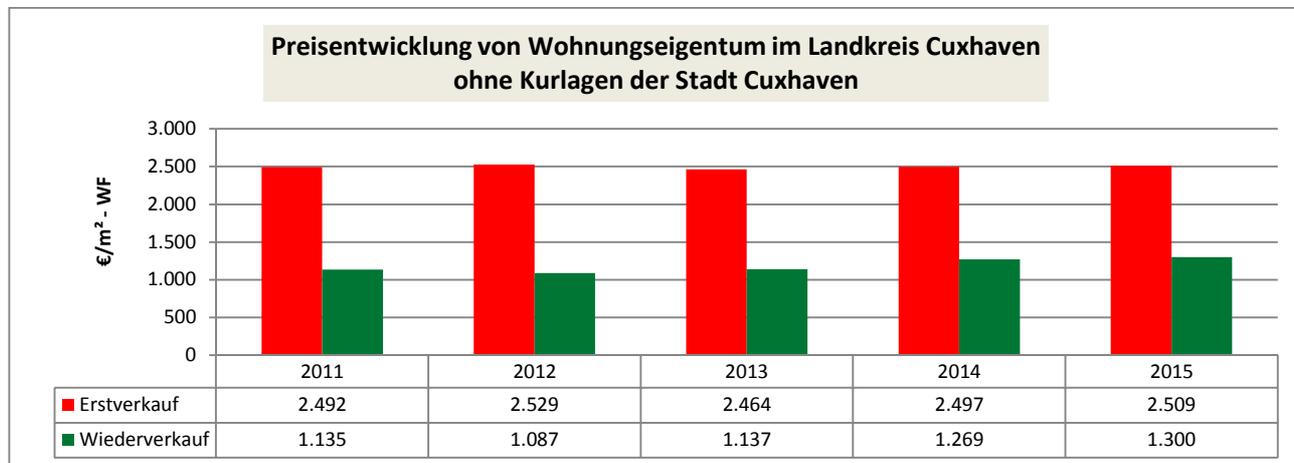
**Durchschnittspreise für Wohneigentum im Landkreis Rotenburg (Wümme)
(Erst- und Wiederverkäufe)**

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Rotenburg (Wümme) gesamt					
Baujahr bis 1945	0 (2)	(1922)	(78)	(979)	(81.000)
Baujahr 1946 bis 1969	14 (11)	1964 (1967)	61 (64)	523 (377)	37.000 (27.000)
Baujahr 1970 bis 1984	37 (18)	1978 (1978)	70 (70)	975 (911)	70.000 (63.000)
Baujahr 1985 bis 1999	44 (61)	1995 (1993)	72 (66)	1.155 (1.048)	84.000 (69.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	6 (3)	2003 (2004)	92 (70)	1.460 (1.397)	133.000 (96.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	59 (31)	2015 (2013)	86 (84)	2.068 (2.047)	176.000 (170.000)

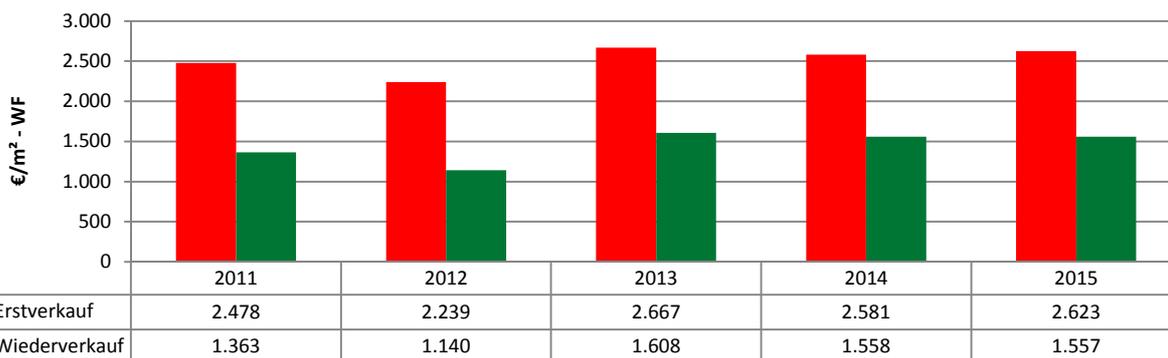
9.4.2 Preisentwicklung

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

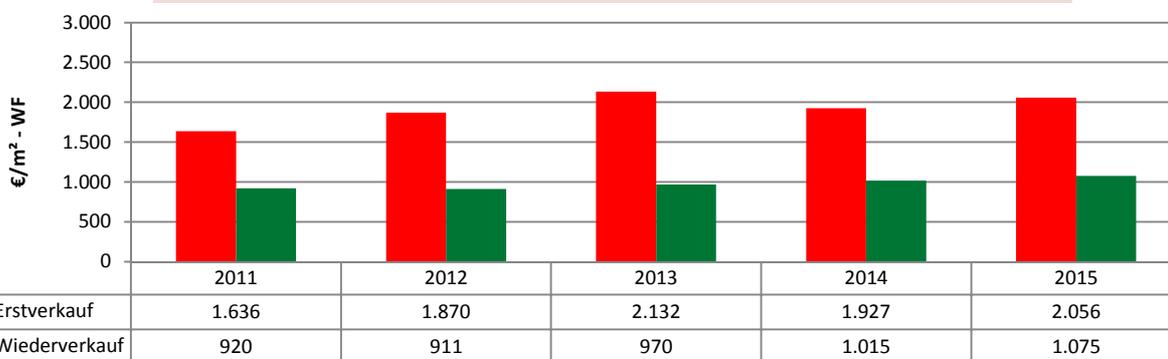
Aufgrund der besonderen Preissituation für Ferienwohnungen der Nordsee nahen Kurlagen in der Stadt Cuxhaven wurden diese Immobilien gesondert selektiert und dargestellt.



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 abgeleitet. Die Auswertung erfolgt mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse. Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht.

Vergleichsfaktoren sind für weiterveräußerte und für neuwertige Eigentumswohnungen in den vier Landkreisen jeweils getrennt ermittelt und dargestellt. Sie beziehen sich auf Eigentumswohnungen mit den folgenden Merkmalen:

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

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.
4. Baujahrestypische Baumängel und Bauschäden sind über die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Besondere Baumängel und -schäden sind außerhalb der Vergleichswerte gesondert zu berücksichtigen.
5. Die Marktwerte von Eigentumswohnungen werden noch stärker als die Marktwerte anderer Wohnimmobilien durch die Lagemerkmale geprägt. Die Einflüsse dieser oft sehr vielschichtigen Lagekomponenten auf die Kaufpreise können erfahrungsgemäß kaum objektiv erfasst und daher auch nicht hinreichend durch einen einzigen Wertansatz, den Bodenrichtwert, berücksichtigt werden. Das indirekte Vergleichswertverfahren mit Vergleichsfaktoren führt daher nicht immer zu einem lagegerechten Marktwert. Vielfach ist es sachgerechter, einen direkten Preisvergleich mit Kauffällen aus der unmittelbaren Nachbarschaft anzustellen. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können gleichwohl nur in anonymisierter Form und kostenpflichtig erteilt werden.

Werterelevantes (modifiziertes) Baujahr:

Das wertrelevante Baujahr berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungsstichtag abzüglich der wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer im Sinne der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie.

Anwendungsbeispiel

Gesucht: Vergleichswert für eine Eigentumswohnung im Landkreis Cuxhaven

Grundstücksmerkmale: Lagewert (Bodenrichtwert): 100 €/m²

Gebäudemerkmal: Werterelevantes Baujahr: 1990

Wohnfläche: 90 m²

Vorläufiger Vergleichswert (Tabelle) 1.327 €/m²

(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)

Korrekturfaktor für Wohnfläche

0,97

Vergleichsfaktor pro m² WF =

1.327 €/m² x 0,97 = 1.287 €/m²

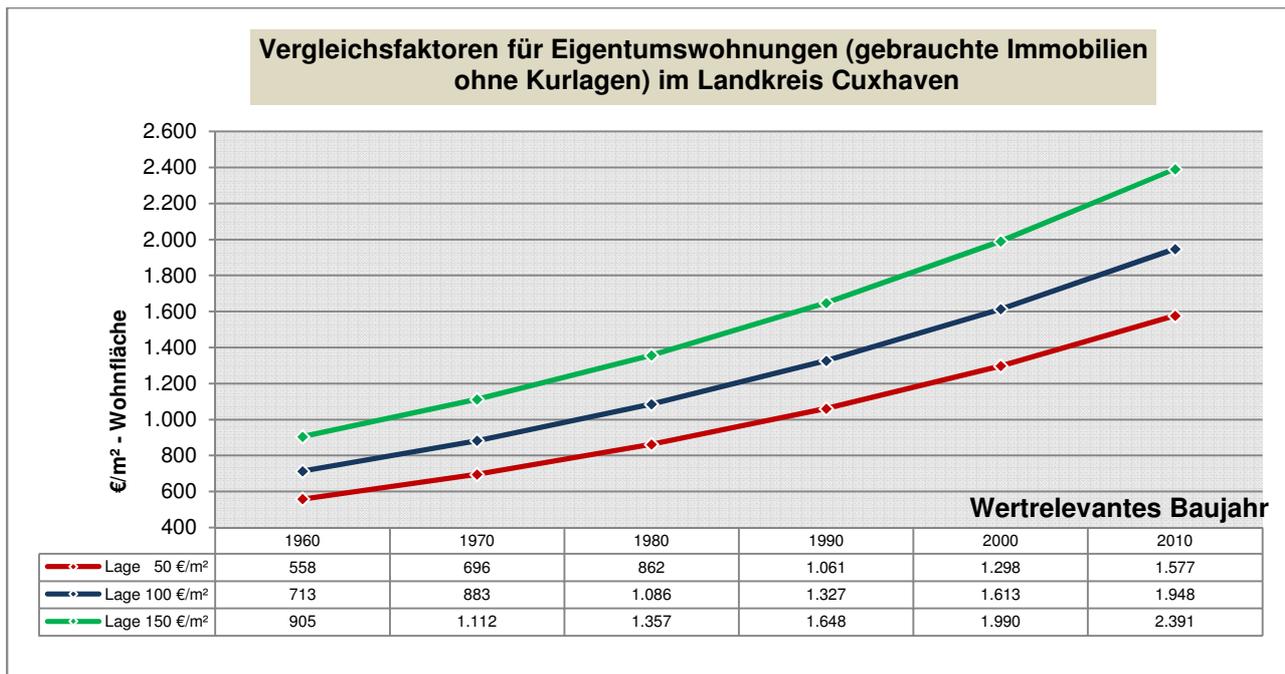
Vergleichswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor

90 m² x 1.287 €/m² = **rd. 116.000 €**

Vergleichsfaktoren für gebrauchte Eigentumswohnungen im Landkreis Cuxhaven:

Die Stichprobe umfasst 294 Kauffälle aus dem Landkreis Cuxhaven (ohne hochwertige Kurlagen der Stadt Cuxhaven) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2014	02.2015
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² bis 150 €/m ²	82 €/m ²
Baujahr	1956 bis 2012	1986
Wohnfläche	40 m ² bis 130 m ²	71 m ²
Wohneinheiten im Gebäude	3 bis 56	18



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

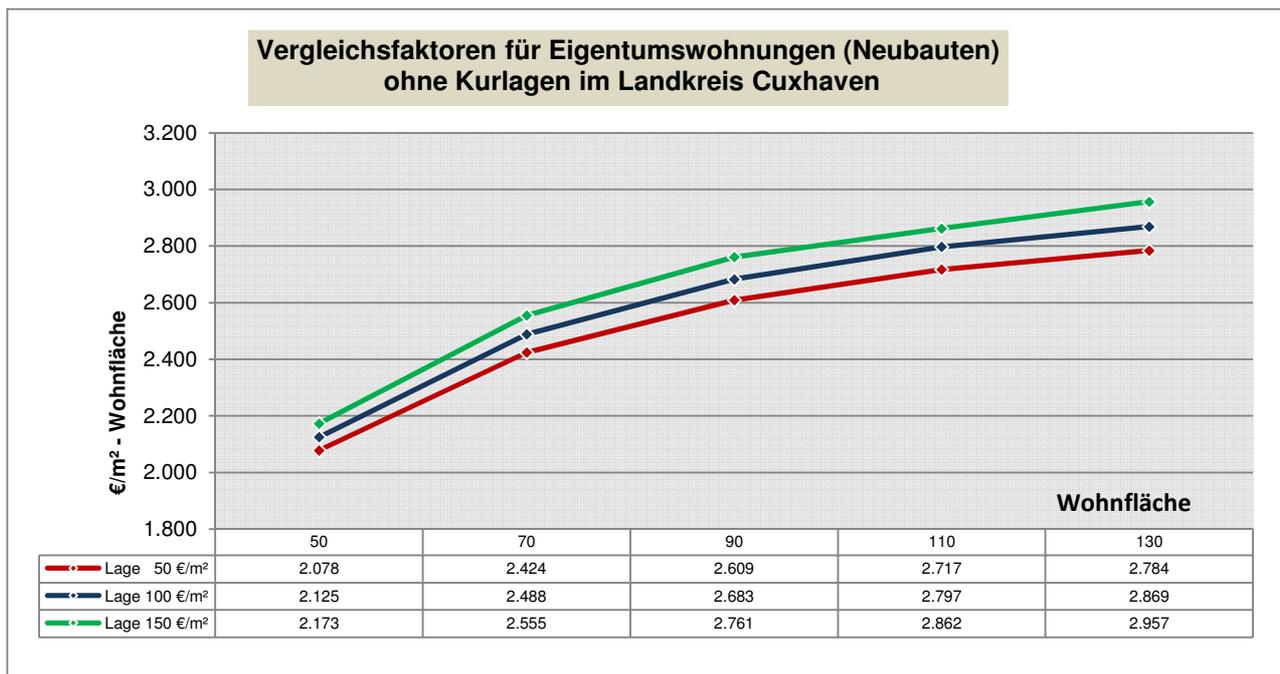
Wohnfläche in m ²	50	70	90	110	130
Korrekturfaktor	1,05	1,00	0,97	0,94	0,92

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

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in Neubauten im Landkreis Cuxhaven:

Die Stichprobe umfasst 52 Kauffälle aus dem Landkreis Cuxhaven (ohne hochwertige Kurlagen der Stadt Cuxhaven) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2013	01.2015
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² bis 130 €/m ²	86 €/m ²
Gebäudealter	maximal 3 Jahre	
Wohnfläche	48 m ² bis 131 m ²	81 m ²
Wohneinheiten im Gebäude	5 bis 21	11



Korrekturfaktor konnten aufgrund des geringen Stichprobenumfangs nicht abgeleitet werden.

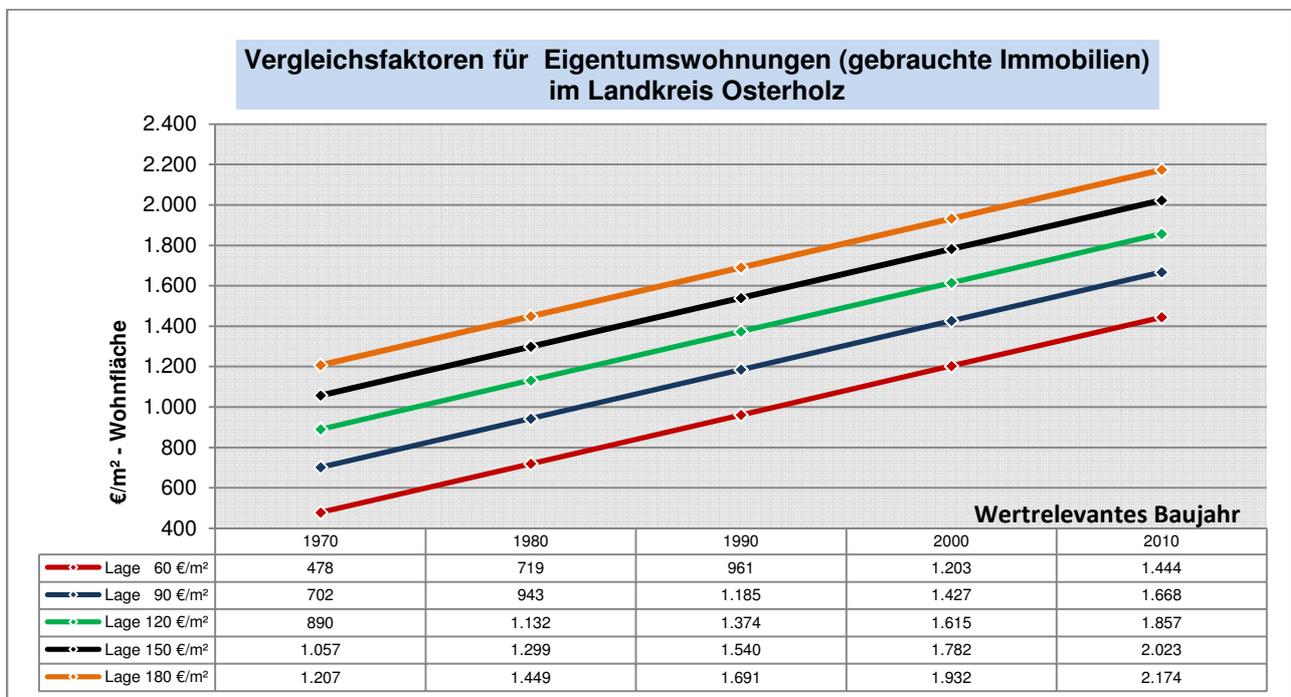
Vergleichsfaktoren für gebrauchte Eigentumswohnungen im Landkreis Osterholz:

Die Stichprobe umfasst 147 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2014	02.2015
Lage (Bodenrichtwert)	33 €/m ² bis 170 €/m ²	105 €/m ²
Baujahr	1967*) bis 2012	1992
Wohnfläche	34 m ² bis 135 m ²	74 m ²
Wohneinheiten im Gebäude	2 bis 48	10

*) 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

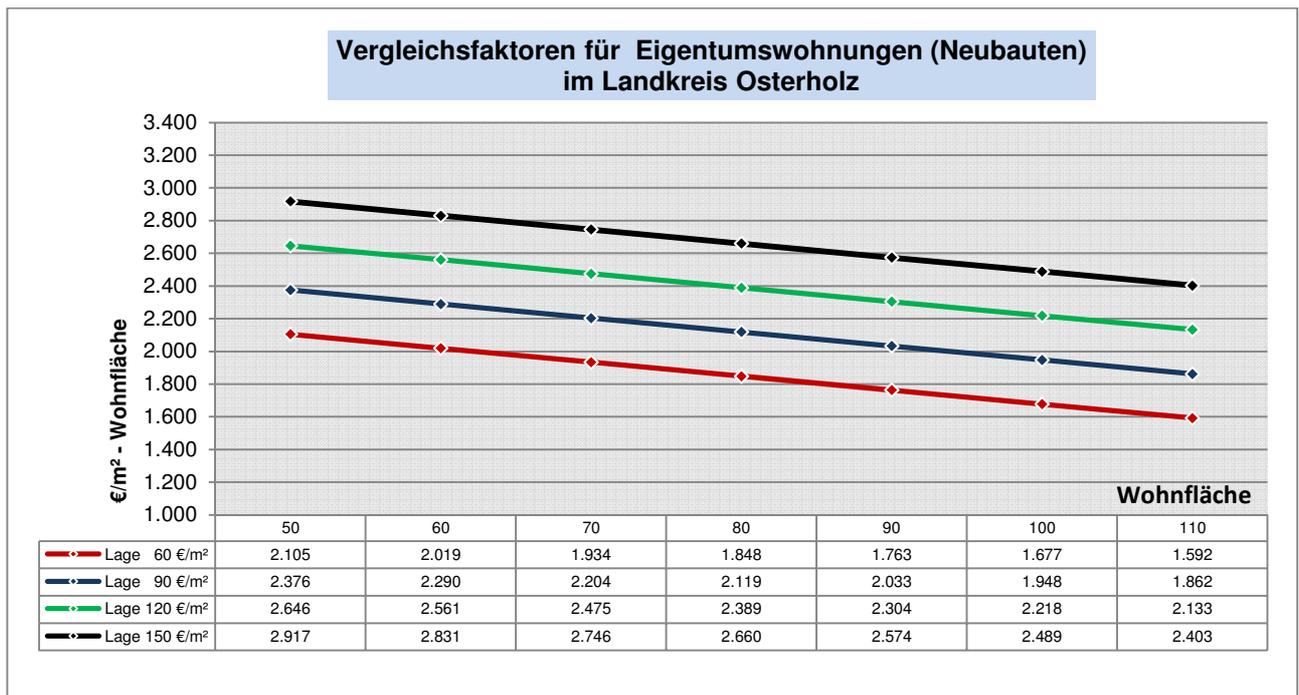
Wohnfläche in m ²	50	70	90	110	130
Korrekturfaktor	1,01	1,00	0,99	0,92	0,97

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

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in Neubauten im Landkreis Osterholz:

Die Stichprobe umfasst rund 85 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.04.2013	12.2014
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² bis 165 €/m ²	114 €/m ²
Gebäudealter	maximal 3 Jahre	
Wohnfläche	44 m ² bis 130 m ²	89 m ²
Wohneinheiten im Gebäude	2 bis 22	7

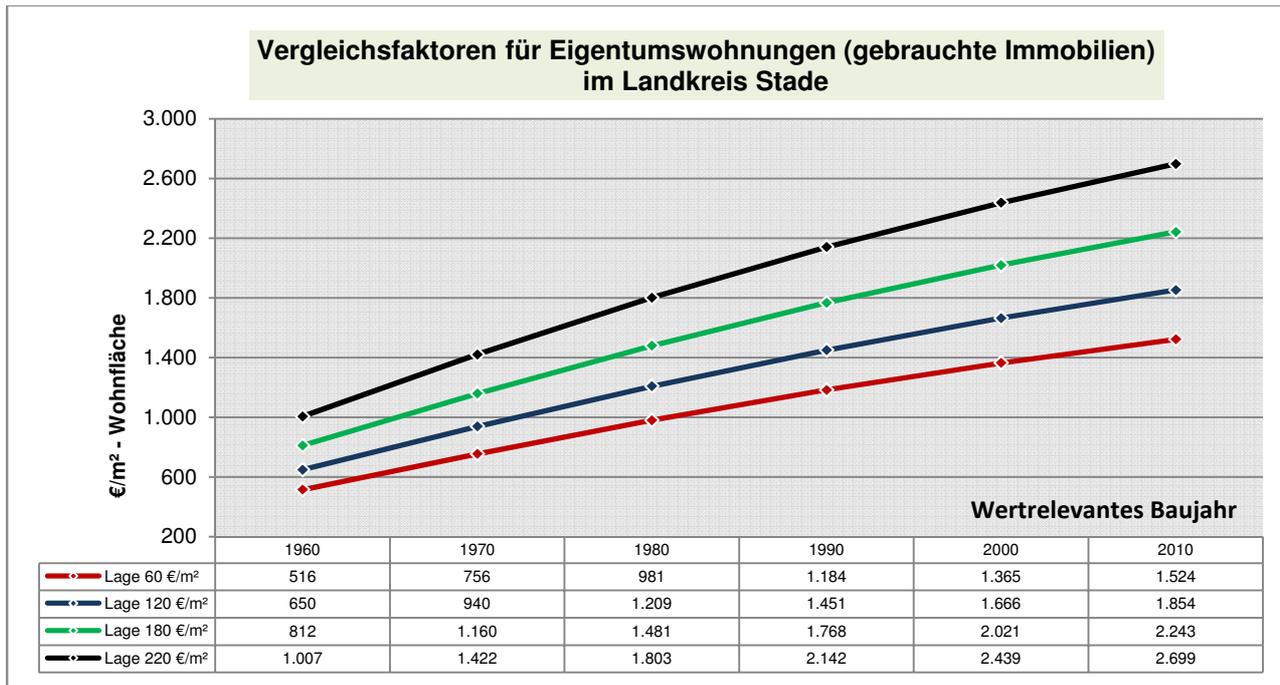


Korrekturfaktor konnten aufgrund des geringen Stichprobenumfangs nicht abgeleitet werden.

Vergleichsfaktoren für gebrauchte Eigentumswohnungen im Landkreis Stade:

Die Stichprobe umfasst rund 189 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2014	02.2015
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ² bis 240 €/m ²	136 €/m ²
Baujahr	1958 bis 2012	1981
Wohnfläche	30 m ² bis 130 m ²	73 m ²
Wohneinheiten im Gebäude	4 bis 50	16



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	30	50	70	90	110	130
Korrekturfaktor	1,10	1,05	1,00	0,96	0,93	0,90

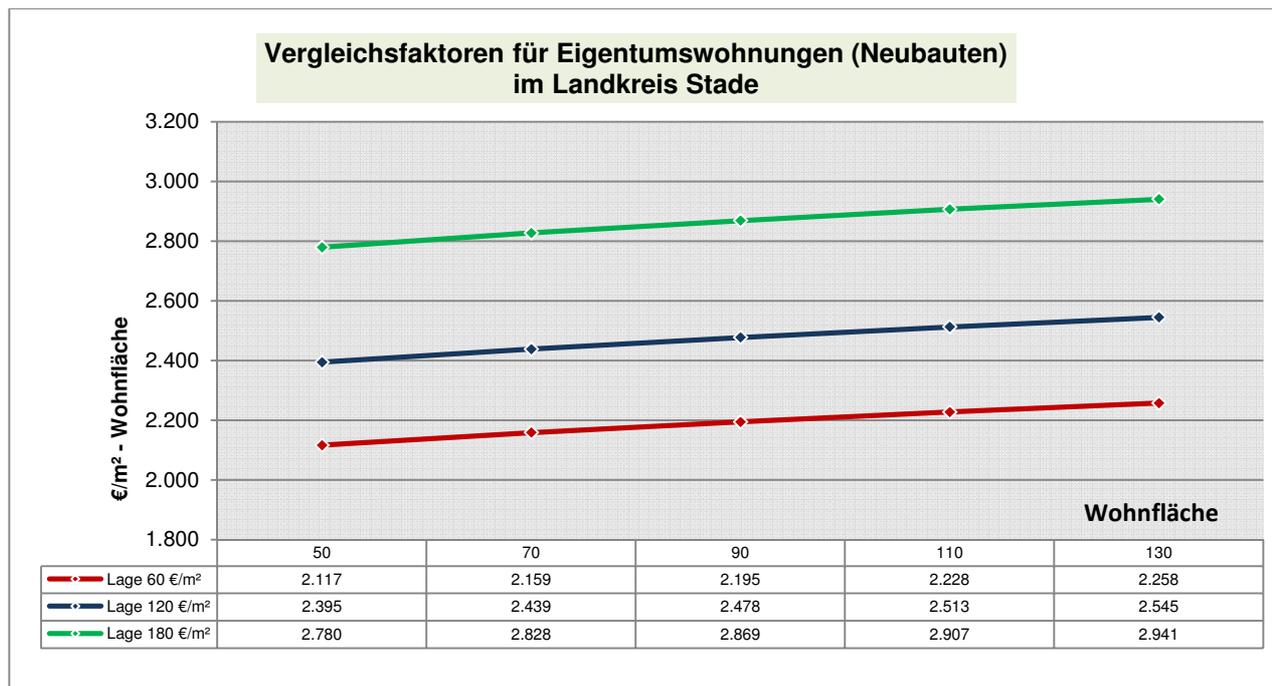
Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen im Gebäude

Anzahl der Wohnungen	4	10	20	40
Korrekturfaktor	0,96	1,00	1,04	1,08

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in Neubauten im Landkreis Stade:

Die Stichprobe umfasst rund 125 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2014	02.2015
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² bis 210 €/m ²	135 €/m ²
Gebäudealter	maximal 3 Jahre	
Wohnfläche	47 m ² bis 150 m ²	71 m ²
Wohneinheiten im Gebäude	4 bis 37	13



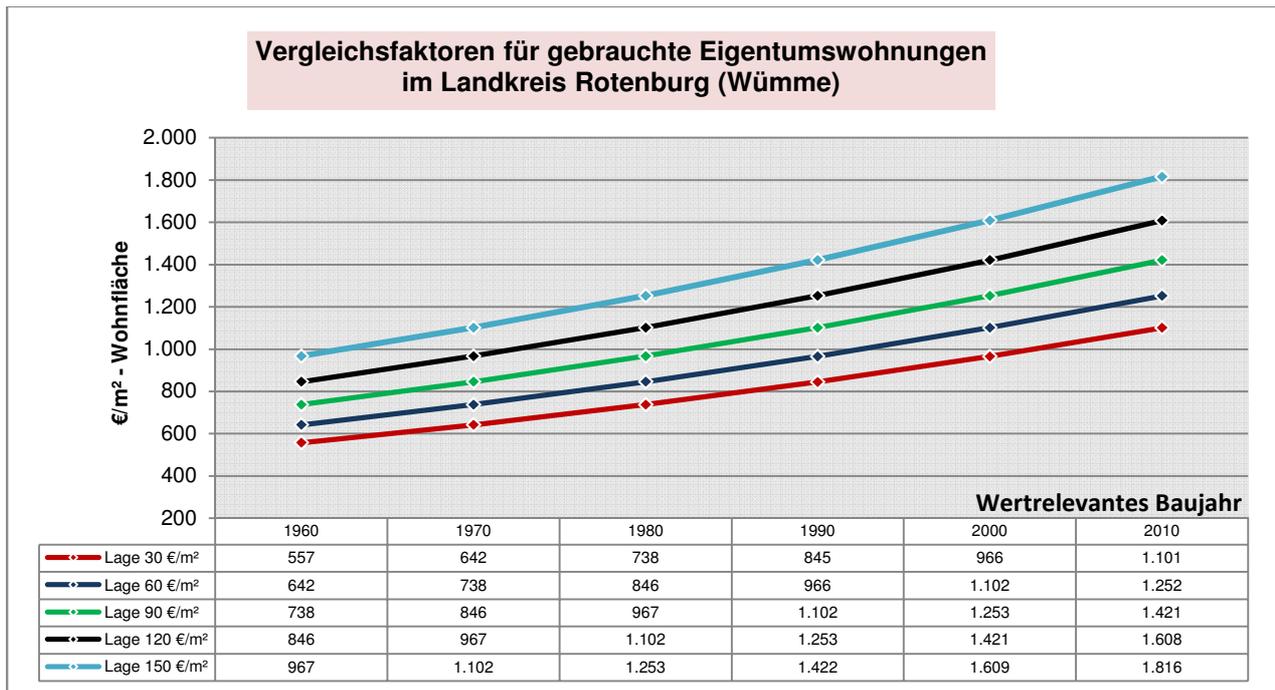
Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen im Gebäude

Anzahl der Wohnungen	4	10	20	30
Korrekturfaktor	0,97	1,00	1,03	1,06

Vergleichsfaktoren für gebrauchte Eigentumswohnungen im Landkreis Rotenburg (Wümme):

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

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2014	02.2015
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² bis 170 €/m ²	92 €/m ²
Baujahr	1955 bis 2012	1995
Wohnfläche	42 m ² bis 135 m ²	73 m ²
Wohneinheiten im Gebäude	2 bis 40	14

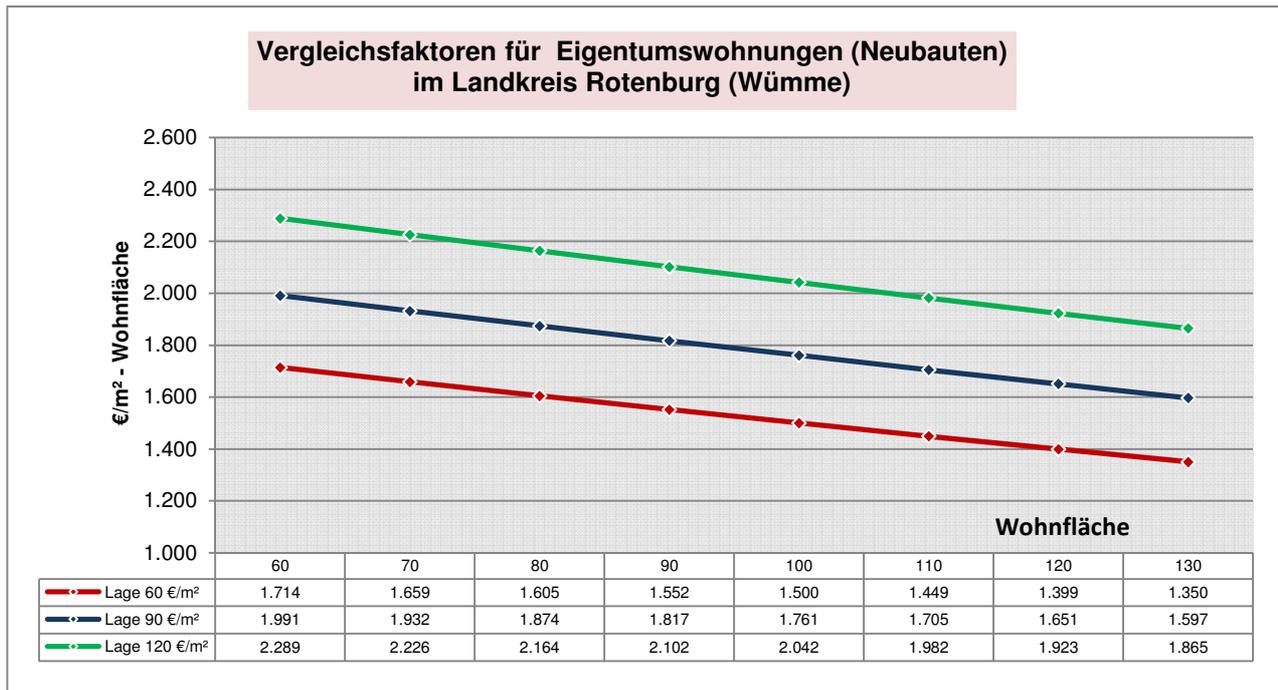


Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	50	70	90	110	130
Korrekturfaktor	1,02	1,00	0,98	0,97	0,96

Vergleichsfaktoren für **Eigentumswohnungen in Neubauten im Landkreis Rotenburg (Wümme)**. Die Stichprobe umfasst 90 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 02.2013	08.2014
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ² bis 130 €/m ²	135 €/m ²
Gebäudealter	maximal 3 Jahre	
Wohnfläche	47 m ² bis 131 m ²	83 m ²
Wohneinheiten im Gebäude	4 bis 12	9



Korrekturfaktor konnten aufgrund des geringen Stichprobenumfangs nicht abgeleitet werden.

9.4.4 Erbbaurechte

Wohnungen, bei denen das Sondereigentum mit einem Miteigentumsanteil an einem Erbbaurecht am Grundstück verbunden ist, erzielen in der Regel niedrigere Kaufpreise als im Normalfall (Miteigentumsanteil an einem Grundstück).

Aus 70 geeigneten Kauffällen aus den Städten Stade und Buxtehude – nur hier wurden im Verbund mit Erbbaurechten Wohnanlagen errichtet – wurden die folgenden Vergleichsfaktoren abgeleitet.

Die Stichprobe stellt sich wie folgt dar:

Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte an Wohnungseigentum				
	von	bis	Mittelwert	Medianwert
Untersuchungszeitraum	2010	2015	2012	2013
Wohnfläche	36 m ²	106 m ²	71 m ²	74 m ²
Baujahr	1966	1985	1971	1971
Restlaufzeit des Erbbaurechts	41 Jahre	73 Jahre	52 Jahre	54 Jahre
Bodenrichtwert	85 €/m ²	160 €/m ²	129 €/m ²	140 €/m ²
Rendite (jährl. Erbbauzins/akt.Bodenwert)	0,1 %	1,5 %	0,5 %	0,5 %
Erbbaurechtsfaktor zu Normaleigentum	0,50	1,24	0,82	0,84

Anwendungsbeispiel
Wie hoch ist der Vergleichswert einer Eigentumswohnung mit Miteigentumsanteil an einem Erbbaurecht in Stade, die im Normaleigentum (mit Miteigentumsanteil an dem Grundstück) einen Wert von 80.000 € hätte?
Unter Verwendung des mittleren Erbbaurechtsfaktors beträgt der Vergleichswert dieses Objektes: 80.000 € x 0,82 = rd. 66.000 €

9.4.5 Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren (Wohnungseigentum)

Wohnungseigentum wird teilweise zur Eigennutzung, zunehmend aber auch als vermeintlich sichere Wertanlage, und in diesen Fällen auch unter Renditegesichtspunkten erworben. Entsprechend hat der Gutachterausschuss ortsübliche Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren 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 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, weil die Geldanlage in Grund und Boden langfristig ist und in der Vergangenheit als wertbeständig galt.

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). Es wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs verwendet. Die Kaufpreise enthalten keinen Anteil für Inventar. 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, Anlage 3) mit Stand vom 01.01.2011, bzw. 01.01.2014
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre

Restnutzungsdauer: Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert im Falle durchgreifender Modernisierungen gemäß Anlage 4 der SW-RL.

Der Auswertung liegen 99 Kauffälle von Eigentumswohnungen im Berichtsgebiet mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Landkreise CUX, OHZ, STD, ROW	Durchschnitt
Kaufzeitpunkt	01.01.2011 bis 31.12.2015	06.2013
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² bis 500 €/m ²	102 €/m ²
Wohnfläche	33 m ² bis 170 m ²	76 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	17 Jahre bis 69 Jahre	51 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	3,26 €/m ² bis 9,58 €/m ²	5,75 €/m ²
Zahl der Wohnungen im Gebäude	2 bis 75	13

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

5,3 %.

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

Merkmal	Abweichung vom Durchschnittswert	Liegenschaftszinssatz
Lage (BRW)	höher niedriger	niedriger höher
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	höher niedriger	niedriger höher
Zahl der Wohnungen im Gebäude	höher niedriger	höher niedriger

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

Aufgrund der vorliegenden Kaufpreise ergibt sich für eine Eigentumswohnung im Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Stade und Rotenburg (Wümme) der durchschnittlicher Rohertragsfaktor in Höhe zu:

15,2

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 2015 wurden in den vier Landkreisen insgesamt 187 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.

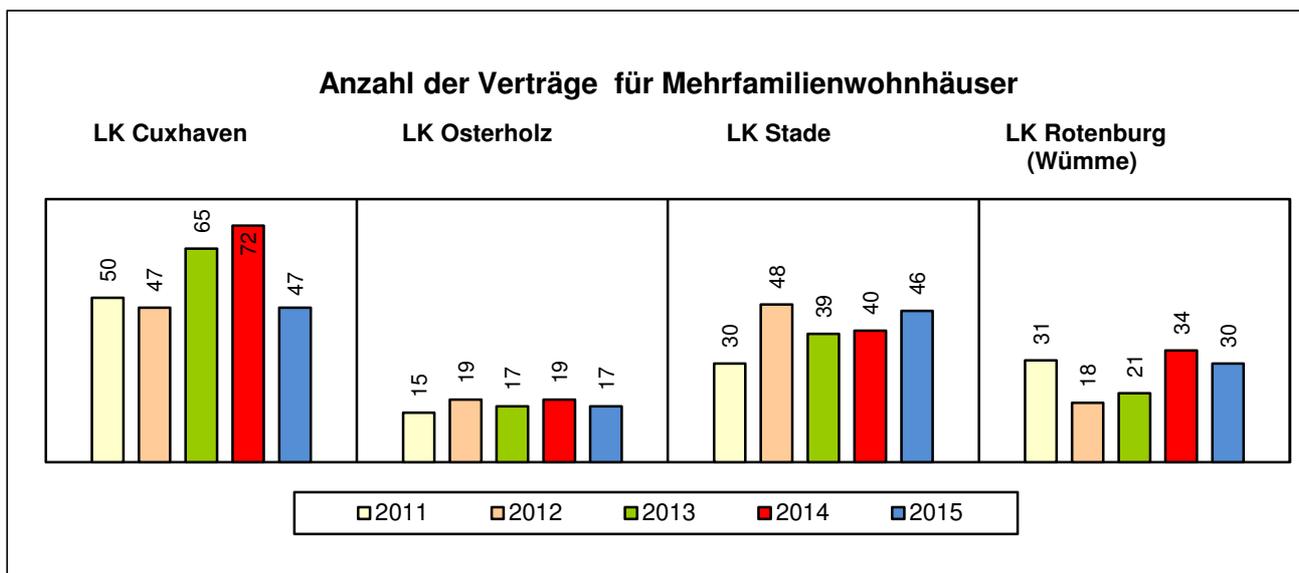
Für Kfz-Stellplätze oder Garagen(plätze) im Teileigentum liegen in den vier Landkreisen aus dem zurück liegenden Jahr folgende Kauffälle vor:

Landkreis	Beschreibung	Anzahl	Spanne (€)	Mittelwert (€)
Cuxhaven	Stellplätze	65	4.000 – 8.500	6.250
	Einzelgaragen	8	2.000 – 21.000	10.000
	Tiefgaragenplätze	7	7.500 – 16.000	13.000
Osterholz	Stellplätze	4	5.000 – 5.000	5.000
	Einzelgaragen	1		5.000
	Tiefgaragenplätze	9	5.000 – 20.000	14.800
Stade	Stellplätze	13	3.500 – 8.000	5.700
	Einzelgaragen	6	4.000 – 8.500	6.800
	Tiefgaragenplätze	36	5.000 – 30.000	15.200

Aus dem Landkreis Rotenburg (Wümme) liegen keine geeigneten Vergleichspreise vor.

9.6 Mehrfamilienhäuser

Im Jahr 2015 wurden in den Landkreisen Cuxhaven, Osterholz, Stade und Rotenburg (Wümme) 140 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern registriert. Der Geldumsatz betrug im Landkreis Cuxhaven 56,2 Mio. €, im Landkreis Osterholz 3,2 Mio. €, im Landkreis Stade 28,0 Mio. € und im Landkreis Rotenburg (Wümme) 12,5 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	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl	20	22	35	25	25
Mittlere Wohnfläche in m ²	837	282	389	319	496
mittleres Alter in Jahren	46	48	50	49	43
Durchschn. Kaufpreis in €	389.000	145.000	248.000	203.000	276.000
Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	540	525	639	627	523

Landkreis Osterholz	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl	4	7	8	11	10
Mittlere Wohnfläche in m ²	261	502	336	292	328
Mittleres Alter in Jahren	34	62	52	51	37
Durchschn. Kaufpreis in €	140.000	376.000	401.000	190.000	383.000
Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	539	694	1.068	661	1.040

Landkreis Stade	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl	9	16	13	11	16
Mittlere Wohnfläche in m ²	673	495	1.088	626	421
Mittleres Alter in Jahren	42	44	48	43	30
Durchschn. Kaufpreis in €	860.000	434.000	892.000	827.000	489.000
Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	1.310	884	857	960	1.585

Landkreis Rotenburg (Wümme)	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl	15	8	8	13	8
Mittlere Wohnfläche in m ²	552	288	788	402	536
Mittleres Alter in Jahren	50	41	42	40	37
Durchschn. Kaufpreis in €	324.000	225.000	521.000	289.000	501.000
Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	555	751	573	744	1.112

9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren (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 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, weil die Geldanlage in Grund und Boden langfristig ist und in der Vergangenheit als wertbeständig galt.

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise im Berichtsgebiet für Mehrfamilienhausgrundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung des Bodenwertanteils und seiner Verzinsung abgeleitet (allgemeines Ertragswertverfahren gemäß § 17 (2) Nr. 1 ImmoWertV). Es wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs für Objekte verwendet, die nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau unterliegen. Weitere Angaben zum Berechnungsmodell:

- Bodenwert: Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei) x Grundstücksfläche
- Jahresreinertrag: tatsächlicher oder ortsüblich erzielbarer Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis)
- Bewirtschaftungskosten: auf Basis der Durchschnittskostensätze gemäß Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006, Anlage 3) mit Stand vom 01.01.2011, bzw. 01.01.2014
- Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre
- Restnutzungsdauer: Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert im Falle durchgreifender Modernisierungen gemäß Anlage 4 der SW-RL.

Der Auswertung liegen 120 Kauffälle für marktgängige Objekte (CUX 40, OHZ 14, STD 28, ROW 38) mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Landkreise CUX, OTT, STD, ROW	Durchschnitt
Kaufzeitpunkt	01.01.2011 bis 31.12.2015	04.2013
Lage (Bodenrichtwert)	13 €/m ² bis 210 €/m ²	79 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	140 m ² bis 5142 m ²	635 m ²
Baujahr	1900 bis 2008	1964
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	11 bis 66 Jahre	38 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	3,32 €/m ² bis 7,84 €/m ²	5,28 €/m ²

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

6,2 %

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

Merkmal	Abweichung vom Durchschnittswert	Liegenschaftszinssatz
Lage (BRW)	höher niedriger	niedriger höher
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	höher niedriger	niedriger höher
Zahl der Wohnungen im Gebäude	höher niedriger	höher niedriger

Eine weitere geeignete Größe für die Beschreibung von Ertragsobjekten ist der Rohertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch ohne Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten.

Aufgrund der vorliegenden Kaufpreise ergibt sich für ein Mehrfamilienhausgrundstück im Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Stade und Rotenburg (Wümme) ein durchschnittlicher Rohertragsfaktor in Höhe von:

11,2

9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

Diesem Immobiliensondermarkt sind im Berichtsjahr 220 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zuzuordnen.

Landkreis	Anzahl der Kauffälle (Veränderung gegenüber dem Vorjahr)	Gesamtumsatz (Veränderung gegenüber dem Vorjahr)
Cuxhaven	67 (+ 22 %)	22,6 Mio. € (+ 43 %)
Osterholz	33 (+ 7 %)	11,3 Mio. € (- 5 %)
Stade	53 (+ 29 %)	55,5 Mio. € (+ 18 %)
Rotenburg (Wümme)	57 (+ 6 %)	33,2 Mio. € (-15 %)

Aufgrund der Vielschichtigkeit dieses Teilmarktes und der großen Preisspannen wurden für das Berichtsgebiet keine Preisanalysen zur Ermittlung von regionalen Liegenschaftszinssätzen durchgeführt.

Empirisch abgeleitete Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren sind im Grundstücksmarktbericht 2016 für das Land Niedersachsen veröffentlicht. Die wesentlichen Daten werden hier nachrichtlich übernommen.

9.7.1 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren – landesweite Auswertung

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und der 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 Rohertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Die in diesem Kapitel angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus den Jahren 2013 bis 2015 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 Wertermittlungsrichtlinien der ImmoWertV.

Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

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

Der Auswertung liegen 323 Kauffälle von gängigen Marktobjekten aus den Jahren 2013 bis 2015 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	323
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 1.000 €/m ²
Durchschnitt	201 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	90 m ² - 1.500 m ²
Durchschnitt	485 m ²
Baujahr	1900 - 2012
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	10 Jahre – 70 Jahre
Durchschnitt	31 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,60 €/m ² - 14,94 €/m ²
Durchschnitt	5,83 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	20 % - 80 %
Durchschnitt	44 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses ergeben sich für den Bereich des **Landes Niedersachsen folgende durchschnittliche Werte für Wohn- und Geschäftshäuser:**

Liegenschaftszinssatz : 6,6 %

Rohertragsfaktor: 10,7

Liegenschaftszinssatz für Bürogebäude

Der Auswertung lagen 68 Kauffälle von gängigen Marktobjekten aus den Jahren 2013 bis 2015 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	68
Lage (Bodenrichtwert)	7 €/m ² - 2.300 €/m ²
Durchschnitt	326 €/m ²
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	100 m ² - 3.822 m ²
Durchschnitt	941 m ²
Baujahr	1900 - 2015
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	11 Jahre - 60 Jahre
Durchschnitt	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,00 €/m ² - 15,96 €/m ²
Durchschnitt	7,59 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	89 % - 100 %
Durchschnitt	99 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses ergeben sich für den Bereich des **Landes Niedersachsen folgende durchschnittliche Werte für Bürogebäude:**

Liegenschaftszinssatz : 6,6 %

Rohertragsfaktor: 11,7

9.8 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Im Jahr 2015 wurden im Berichtsgebiet insgesamt 165 Wochenend- bzw. Ferienhäuser mit einem Geldvolumen von insgesamt 14,6 Mio. € verkauft. 89 Kauffälle konnten für die folgenden Kaufpreisuntersuchungen herangezogen werden.

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 Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche sind daher nur eingeschränkt vergleichbar mit denen für normale Wohnhäuser.

Landkreis Cuxhaven

67 Kauffälle	Spanne	Mittelwert	Medianwert
Grundstücksgröße	162 m ² - 3.260 m ²	751 m ²	437 m ²
Baujahr	1960 - 2015	1985	1984
Größe der Wohnfläche	28 m ² - 270 m ²	71 m ²	68 m ²
Kaufpreis	15.000 € - 335.000 €	105.000 €	104.000 €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	430 €/m ² - 2.955 €/m ²	1.485 €/m ²	1.380 €/m ²

Landkreis Osterholz

6 Kauffälle	Spanne	Mittelwert	Medianwert
Grundstücksgröße	1.025 m ² - 2.425 m ²	1.503 m ²	1.386 m ²
Baujahr	1960 - 1975	1971	1972
Größe der Wohnfläche	50 m ² - 62 m ²	54 m ²	51 m ²
Kaufpreis	15.000 € - 85.000 €	58.000 €	65.000 €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	300 €/m ² - 1.590 €/m ²	1.055 €/m ²	1.150 €/m ²

Landkreis Stade

5 Kauffälle	Spanne	Mittelwert	Medianwert
Grundstücksgröße	288 m ² - 2.735 m ²	1.116 m ²	483 m ²
Baujahr	1973 - 1992	1982	1984
Größe der Wohnfläche	55 m ² - 90 m ²	69 m ²	66 m ²
Kaufpreis	85.00 € - 179.000 €	117.000 €	104.000 €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	1.290 €/m ² - 2.560 €/m ²	1.725 €/m ²	1.500 €/m ²

Landkreis Rotenburg (Wümme)

11 Kauffälle	Spanne	Mittelwert	Medianwert
Grundstücksgröße	700 m ² - 3.730 m ²	1.485 m ²	925 m ²
Baujahr	1968 - 1980	1973	1975
Größe der Wohnfläche	50 m ² - 90 m ²	65 m ²	62 m ²
Kaufpreis	39.000 € - 117.000 €	78.000 €	75.000 €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	780 €/m ² - 1.817 €/m ²	1.235 €/m ²	1.130 €/m ²

9.9 Bauernhäuser und Resthofstellen

Resthofstellen und Bauernhäuser sind Wohngebäude im ländlichen Raum mit einem oder mehreren Nebengebäuden, die durch ihre ehemalige Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb geprägt sind. Im Gegensatz zu einem Verkauf als ganzer Hof sind die Stückländereien nicht mit verkauft worden oder bereits nicht mehr vorhanden.

Der Gutachterausschuss hat Sachwertfaktoren für Bauernhäuser und Resthofstellen für den Landkreis Cuxhaven ermittelt. Ab 2012 wurde für 39 Objekte eine Sachwertberechnung auf der Grundlage der NHK 2010 durchgeführt (s. Modellbeschreibung in Nr. 9.2.3.1). Für alle Objekte liegen Fotos vor, anhand derer die Bausubstanz beurteilt werden kann. Für die Wohnhäuser sind die Baujahre bekannt, für die Nebengebäude wurde das Baujahr bzw. die Restnutzungsdauer tlw. anhand der Fotos abgeschätzt. Der Sachwert wird grundsätzlich vorrangig durch den Sachwert des Wohngebäudes beeinflusst.

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Einflussgröße	Minimum	Maximum	Mittelwert	Medianwert
Kaufjahr	2012	2015	2014	2014
Baujahr (Wohnhaus)	1830	1960	1907	1900
Kaufpreis (auf Tsd.€ gerundet)	27.000	130.000	70.000	65.000
Sachwert 2010 (auf Tsd.€ gerundet)	45.000	186.000	105.000	108.000
Bodenrichtwert Bauland (€/m ²)	6	40	21	22
Wohnfläche (m ²)	75	218	135	125
Kaufpreis / m ² Wohnfläche	235	1.182	577	500
Grundstücksfläche (m ²)	607	9.673	3.515	2.686
Sachwertfaktor	0,48	0,81	0,63	0,63

Ähnlich wie bei Einfamilienhäusern ist eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Höhe des Sachwertes zu erkennen. So ist der Sachwertfaktor bei niedrigem Sachwert durchschnittlich höher als bei hohem Sachwert. Wegen der geringen Anzahl an Kauffällen wurde jedoch auf eine differenzierte Darstellung verzichtet.

10 Mieten, Pachten

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) wurden zudem Mietangaben von der Wohngeldstelle des Landkreises zur Verfügung gestellt.

Die in der Kaufpreissammlung registrierten und ausgewerteten Mieten decken nur einen Teilbereich des Mietmarktes ab und können demzufolge nicht als repräsentativ gelten. Wohnungsspezifische Merkmale, wie z. B. besondere Lagemerkmale, die Qualität der Ausstattung (Bäder, Toiletten, Fußböden, Fenster usw.), die Grundrissgestaltung, etc. sind unberücksichtigt.

Für den Bereich des Landkreises Cuxhaven liegt ein Mietspiegel für Wohnungsmieten vor. Daher hält der Gutachterausschuss die Ableitung einer zusätzlichen Mietübersicht aus den Daten der Kaufpreissammlung im Landkreis Cuxhaven nicht für geboten.

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 und können diese nicht ersetzen.

10.1 Wohnungsmieten

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 €/m² Wohnfläche) untersucht. Die Ergebnisse sind in den folgenden Diagrammen dargestellt.

Der Lagewert ist jeweils der Bauland-Richtwert (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).

Als Ausstattungsstandard der Wohnungen ist eine heute als üblich anzusehende Ausstattung mit Zentral- bzw. Sammelheizung und Sanitäreinrichtungen (Bad bzw. Duschbad) anzunehmen. Für Wohnungen mit schlechterer Ausstattung, z. B. mit Einzelöfen oder Gemeinschaftsbad, können keine Vergleichswerte angegeben werden.

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

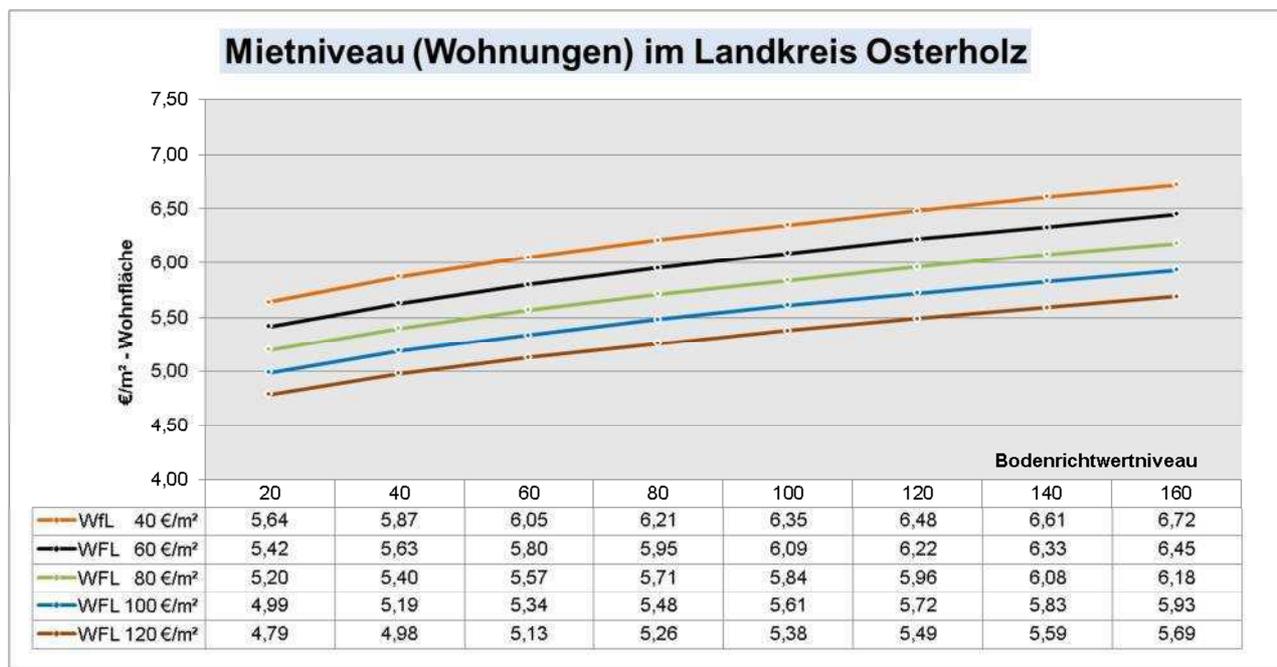
10.1.1 Wohnungsmieten für den Landkreis Cuxhaven

Detaillierte Angaben sind dem veröffentlichten Mietspiegel für den Landkreis Cuxhaven zu entnehmen – zu beziehen unter:

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein
 Segelckestr. 27
 27472 Cuxhaven
www.hwg-cuxhaven.de

10.1.2 Mietübersicht für den Landkreis Osterholz

Die Stichprobe umfasst insgesamt 180 bekannt gewordene Mieten aus den Jahren 2013 bis 2015 (Mittel 02.2014) von Mietwohnungen in Gebäuden der Baujahre 1930 bis 2014 (Mittel 1980) mit einer Wohnungsgröße zwischen 30 m² und 130 m² (Mittel 70 m²) und einem Lagewert (Bodenrichtwert) in der Spanne von 20 bis 170 €/m².



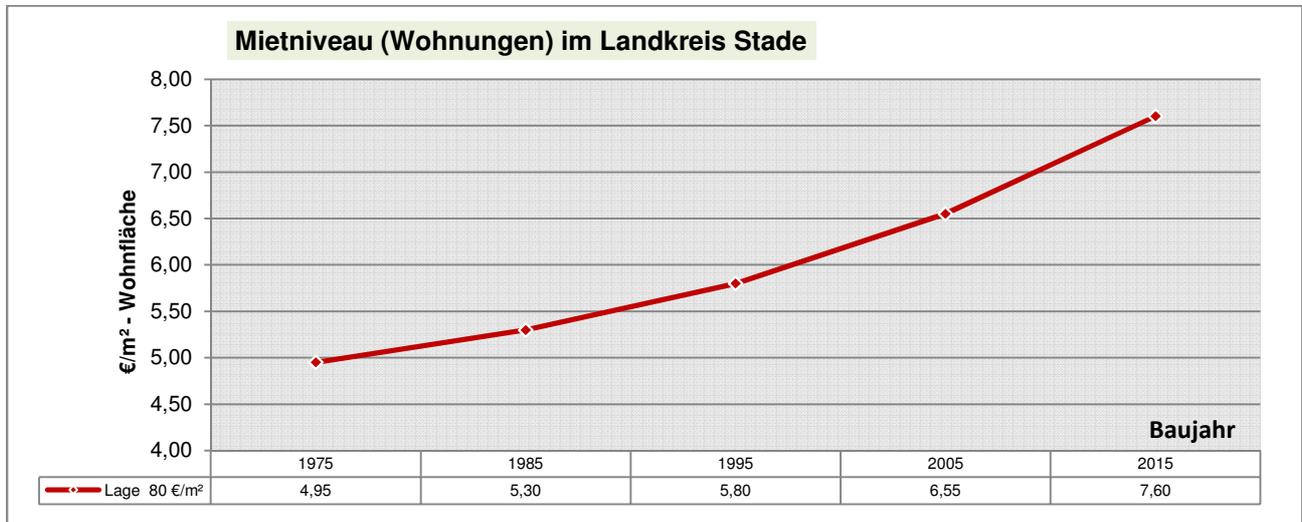
Korrekturfaktor für abweichendes Baujahr

Baujahr	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010
Korrekturfaktor	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,05	1,07

Anwendungsbeispiel s. Nr. 10.1.4

10.1.3 Mietübersicht für den Landkreis Stade

Die Stichprobe der Vergleichsmieten (**Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern**) umfasst insgesamt 242 bekannt gewordene Mieten aus den Jahren 2013 bis 2015 für Wohnungen in Gebäuden der Baujahre 1970 bis 2015 (Mittel 1989) und einer Wohnungsgröße zwischen 40 m² und 100 m² (Mittel 70 m²).



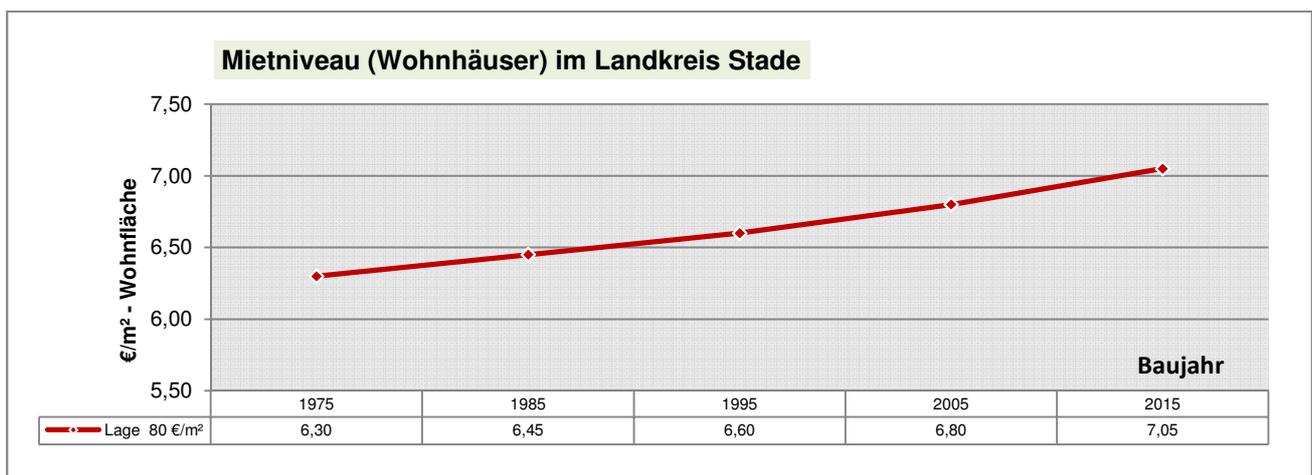
Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	40	50	60	70	80	90	100
Korrekturfaktor	1,11	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,95

Korrekturfaktor bei abweichender Lage

Lage (Bodenrichtwertniveau) in €/m ²	40	80	120	160	200
Korrekturfaktor	0,96	1,00	1,05	1,11	1,19

Die Stichprobe der Vergleichsmieten (**Einfamilienwohnhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften**) umfasst insgesamt 155 bekannt gewordene Mieten aus den Jahren 2013 bis 2015 für Wohnhäuser der Baujahre 1960 bis 2015 (Mittel 1995) und einer Wohnungsgröße zwischen 80 m² und 200 m² (Mittel 125 m²).



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	80	100	120	140	160	180	200
Korrekturfaktor	1,10	1,05	1,00	0,96	0,91	0,88	0,84

Korrekturfaktor bei abweichender Lage

Lage (Bodenrichtwertniveau) in €/m ²	40	80	120	160	200
Korrekturfaktor	0,88	1,00	1,09	1,16	1,23

Anwendungsbeispiel s. Nr. 10.1.4

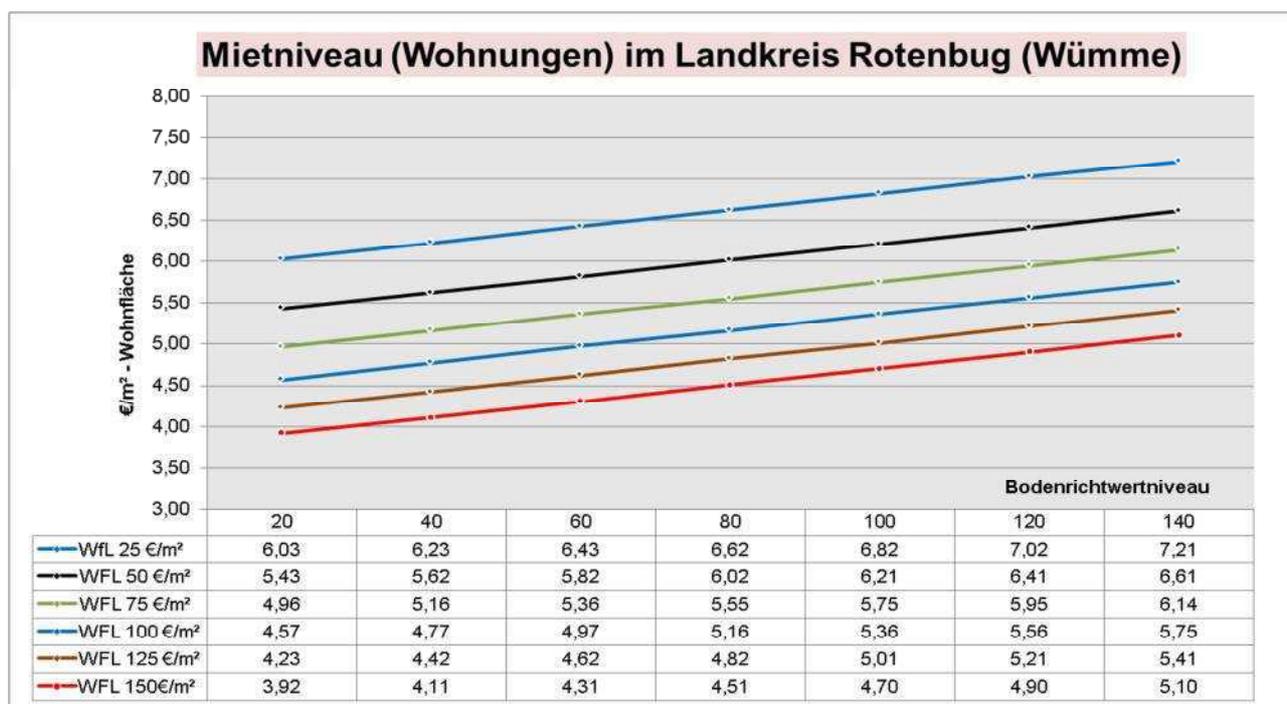
10.1.4 Mietübersicht für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe umfasst insgesamt über 1900 bekannt gewordene Mieten aus den Jahren 2014 bis 2015 (Mittel 06.2014) von Mietwohnungen der Baujahre 1930 bis 2012 (Mittel 1975) bei einer Wohnungsgröße zwischen 20 m² und 150 m² (Mittel 80 m²) und einem Lagewert in der Spanne von 15 bis 140 €/m².

Die Mietsammlung als Teil der Kaufpreissammlung beinhaltet im Landkreis Rotenburg (Wümme) mehrheitlich anonymisierte Mieten der Wohngeldstelle des Landkreises. Die Mieten der Wohngeldstelle sind teilweise nicht als Netto-Kaltmieten anzusehen, d. h. sie können in unterschiedlichem und nicht quantifizierbarem Umfang umlagefähige Mietnebenkosten wie

1. Beträge für Wasser- und Abwasser (im Einzelfall),
2. Müll-, Schornsteinfeger- und Straßenreinigungsgebühren,
3. Kosten für Gemeinschaftsanlagen und
4. Grundsteuer- und Versicherungsbeiträge

enthalten.



Korrekturfaktor für abweichendes Baujahr

Baujahr	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010
Korrekturfaktor	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09

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): 5,36 €/m²
(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)

Korrekturfaktor für Baujahr (1970): 0,97

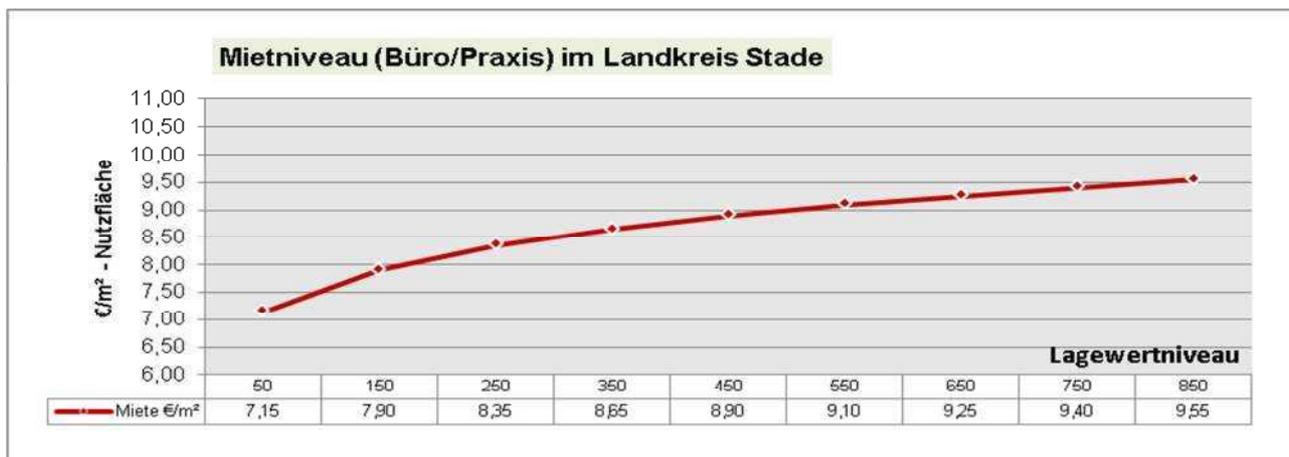
Durchschnittlicher monatlicher Mietwert der Wohnung: 5,36 €/m² x 0,97 x 75 m² = **390 €**

10.2 Büro- und Praxismieten

Auswertbare Mietangaben für Büro- und Praxisräume stehen nur aus dem Landkreis Stade in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf Büro und Praxisräume in Dienstleistungs- oder Verwaltungsbereichen. Büroräume, die Teil eines Gewerbe- oder Handwerksbetriebes sind, sind niedriger zu bewerten. Im Einzelfall sind die individuellen Lage- und Ausstattungsmerkmale, die Geschosslage, vorhandene Fahrstühle und die jeweilige Parkplatzsituation zu berücksichtigen.

Die Stichprobe der Vergleichsmieten (Büro- und Praxisräume) umfasst insgesamt 109 bekannt gewordene Mieten ab dem Jahr 2012 mit Nutzflächen zwischen 20 m² und 300 m² (im Mittel 120 m²).



Korrekturfaktor bei abweichender Nutzfläche

Wohnfläche in m ²	40	80	120	160	200	240	280
Korrekturfaktor	1,15	1,06	1,00	0,95	0,90	0,87	0,83

10.3 Mieten für Garagen und Lagerhallen

Garagen

	Jahr	Anzahl	Mietwert Mittelwert (Spanne)
LK Cuxhaven	ab 2012	45	34,00 € (10 € - 60 €)
LK Osterholz	ab 2012	14	36,00 € (25 € - 40 €)
LK Stade	ab 2012	56	35,00 € (15 € - 65 €)
LK Rotenburg	ab 2014	165	22,00 € (10 € - 50 €)

Lagerhallen/ Werkstattgebäude

	Jahr	Anzahl	Nutzfläche Mittelwert (Spanne)	Mietwert Mittelwert (Spanne)
LK Stade	ab 2012	35	1.600 m ² (80 m ² – 8.000 m ²)	3,60 €/m ² (1,40 €/m ² – 6,00 €/m ²)

10.4 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 ist.

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 im 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 2015

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	3.735	4	1.160	4	153	16	47	-34	1.360	3	67	22	255	-11
Osterholz	1.712	9	508	11	191	8	17	-11	716	10	33	6	83	-3
Stade	3.006	1	845	9	253	-5	46	10	1.144	6	53	29	88	26
Rotenburg (Wümme)	2.424	11	678	2	120	4	30	-12	828	2	57	6	147	-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	711	4	75	12	518	20	39	8	30	67	577	-2	13	-32	90	6
Osterholz	261	14	24	167	293	4	22	10	6	20	217	-8	4	-20	53	165
Stade	654	-19	82	15	624	20	39	-9	8	60	250	3	7	0	57	-26
Rotenburg (Wümme)	329	44	6	-54	483	28	31	-11	24	-11	466	7	18	80	35	-15

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	450,8	23	145,2	9	19,3	27	56,2	205	220,8	32	22,6	43	44,3	26
Osterholz	220,0	17	90,8	15	27,9	10	3,2	-31	122,0	12	11,3	-5	23,3	80
Stade	494,6	11	152,9	11	44,6	5	28,0	11	225,5	10	55,5	11	31,6	105
Rotenburg (Wümme)	321,8	25	99,2	7	14,7	16	12,5	3	126,4	7	33,2	-15	67,6	145

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	91,2	6	3,1	123	28,6	29	6,5	65	1,9	-48	28,2	-4	0,2	35	3,4	282
Osterholz	29,3	36	1,8	285	21,1	-10	1,4	-27	0,4	347	7,6	10	0,0	-85	1,7	539
Stade	89,0	-15	5,2	413	54,3	17	8,7	13	4,0	389	16,9	49	0,0	-88	4,0	61
Rotenburg (Wümme)	40,3	66	0,6	-61	24,0	7	3,3	-45	0,6	-50	24,2	46	0,2	108	1,5	-26

Flächenumsatz mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

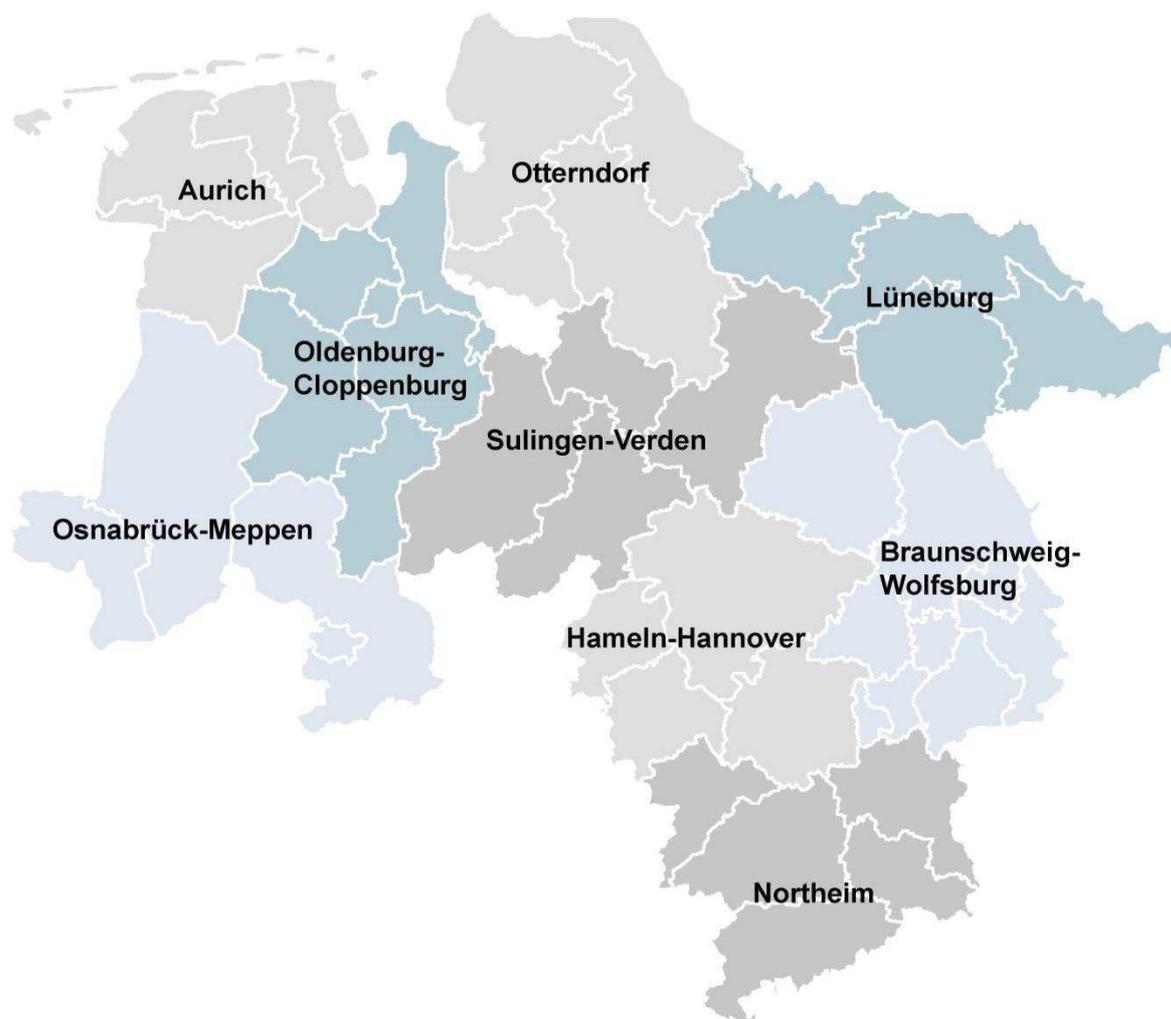
Landkreis	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Cuxhaven	2.410	-2	155	11	7	39	9	-21	171	9	21	137	85	-59
Osterholz	895	38	64	15	8	9	2	-43	73	11	7	8	58	51
Stade	1.145	38	102	9	9	-11	6	22	117	8	8	-29	78	52
Rotenburg (Wümme)	1.655	26	118	5	6	21	7	-29	131	3	15	-12	165	0

Landkreis	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Cuxhaven	86	59	31	89	8	-76	1.887	-4	1	-30	119	277
Osterholz	38	7	5	-64	1	62	454	-6	0	-53	258	k.A.
Stade	91	34	115	329	6	110	669	27	0	-79	62	95
Rotenburg (Wümme)	53	-15	21	-17	5	-37	1.203	44	2	38	60	-10

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich		
Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Emden und der Landkreise Wilhelmshaven Aurich, Friesland, Leer und Wittmund		
LGLN Regionaldirektion Aurich	Oldersumer Straße 48 26603 Aurich	Tel.: 04941 176-596 Fax: 04941 176-596 E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg		
Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg und der Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel		
LGLN Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg	Katasteramt Braunschweig Wilhelmstraße 3 38100 Braunschweig	Tel.: 0531 484-2170 Fax: 0531 484-2180 E-Mail: gag-bs@lgl.niedersachsen.de
	Katasteramt Wolfsburg Siegfried- Ehlers-Straße 2 38440 Wolfsburg	Tel.: 05361 2663-34 Fax: 05361 2663-40 E-Mail: gag-bs@lgl.niedersachsen.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover		
Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hannover, Hildesheim und Schaumburg		
LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover	Katasteramt Hannover Constantinstraße 40 30177 Hannover	Tel.: 0511 30245-431 Fax: 0511 30245-450 E-Mail: gag-hm@lgl.niedersachsen.de
	Katasteramt Hameln Falkenstraße 11 31785 Hameln	Tel.: 05151 795-0 Fax: 05151 795-60 E-Mail: gag-hm@lgl.niedersachsen.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg		
Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Harburg, Lüneburg, Lüchow-Dannenberg und Uelzen		
LGLN Regionaldirektion Lüneburg	Katasteramt Lüneburg Adolph-Kolping-Str. 12 21337 Lüneburg	Tel.: 04131 8545-165 Fax.: 04131 8545-197 E-Mail: gag-lg@lgl.niedersachsen.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim		
Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Göttingen, Goslar, Northeim, Holzminden und Osterode am Harz		
LGLN Regionaldirektion Northeim	Katasteramt Göttingen Danziger Straße 40 37083 Göttingen	Tel.: 0551 5074-322 Fax.: 0551 5074-374 E-Mail: gag-nom@lgl.niedersachsen.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg		
Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Oldenburg und Delmenhorst und der Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch		
LGLN Regionaldirektion Oldenburg	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-577 Fax.: 0441 9215-503 E-Mail: gag-ol@lgl.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen		
Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Osnabrück und der Landkreise Emsland, Grafschaft Bentheim und Osnabrück		
LGLN Osnabrück-Meppen	Katasteramt Meppen Obergerichtsstraße 18 49716 Meppen	Tel.: 05931 159-0 Fax: 05931159-101 E-Mail: gag-os@lgl.niedersachsen.de
	Katasteramt Osnabrück Mercatorstraße 4,6 u. 8 49080 Osnabrück	Tel.: 0541 503-180 Fax: 0541 503-104 E-Mail: gag-os@lgl.niedersachsen.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf		
Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade		
LGLN Regionaldirektion Otterndorf	Katasteramt Osterholz Pappstraße 4 27711 Osterholz-Scharmbeck	Tel.: 04791 306-42 Fax: 04791 306-25 E-Mail: gag-ott@lgl.niedersachsen.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden		
Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg-Weser und Verden		
LGLN Sulingen-Verden	Katasteramt Sulingen Galtener Straße 16 27232 Sulingen	Tel.: 04271 801-0 Fax: 04271 801-112 E-Mail: gag-sul@lgl.niedersachsen.de
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen		
Geschäftsstelle		
LGLN Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg	Postfach 2029 26010 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-633 Fax.: 0441 9215-505 E-Mail: oga@lgl.niedersachsen.de

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

