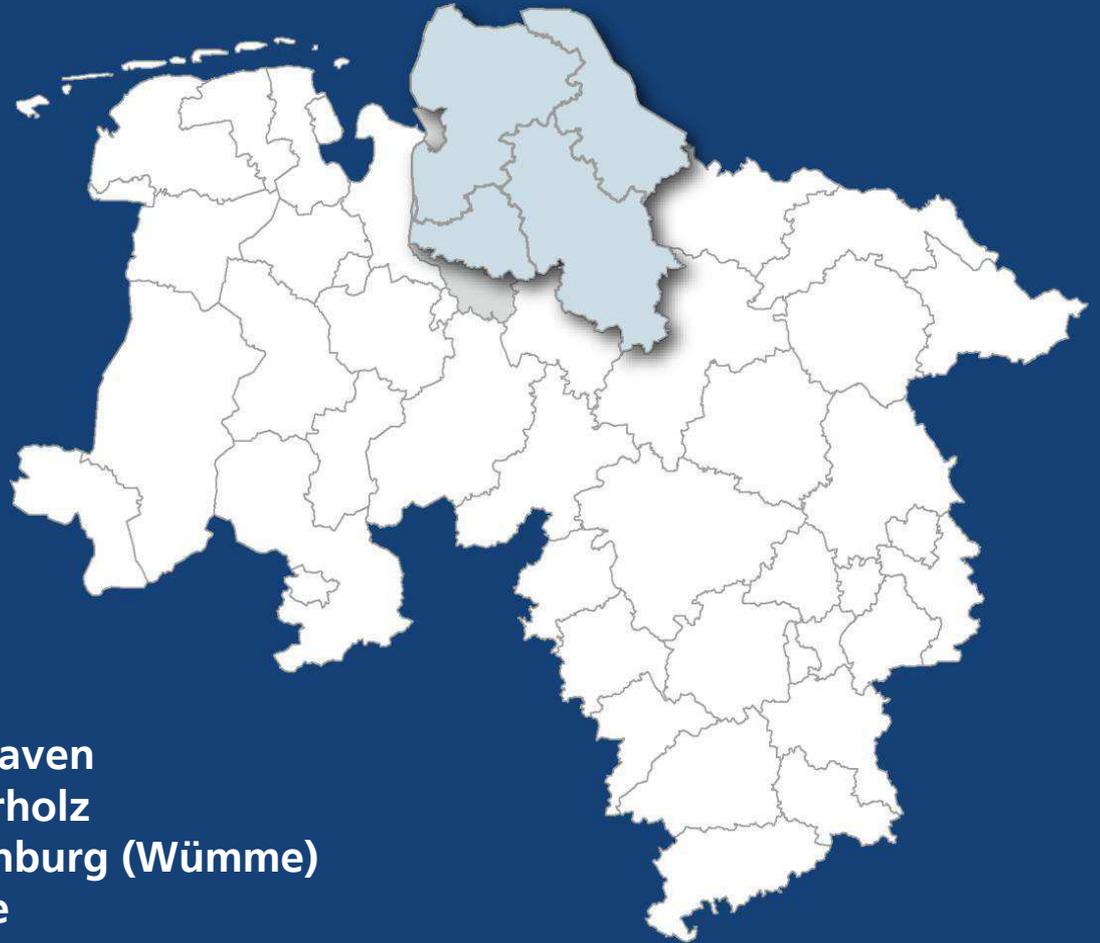




Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Otterndorf



Landkreis Cuxhaven
Landkreis Osterholz
Landkreis Rotenburg (Wümme)
Landkreis Stade

Grundstücksmarktbericht 2017



Niedersachsen

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Otterndorf**

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

Grundstücks- marktbericht 2017

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



Niedersachsen

Herausgeber: © 2017 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 306-39 Fax: 04791 306-46

Rotenburg (Wümme) Ulmenweg 9
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 84021-14 Fax: 04261 84021-42

Stade Am Sande 4b
21682 Stade
Tel.: 04141 78719-95 Fax: 04141 78719-99

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@lgin.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).
Im Jahr 2017 tritt voraussichtlich eine neue Gebührenordnung für Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GOGut) in Kraft. Danach wird die Gebühr dann 90,00 € betragen.

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	56
9.2.1 Preisniveau	56
9.2.2 Preisentwicklung	62
9.2.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	64
9.2.3.1 Sachwertfaktoren	64
9.2.3.2 Vergleichsfaktoren	71
9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften	76
9.3.1 Preisniveau	76
9.3.2 Preisentwicklung	82
9.3.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	83
9.3.3.1 Sachwertfaktoren	83
9.3.3.2 Vergleichsfaktoren	87
9.4 Wohnungseigentum	92
9.4.1 Preisniveau	92
9.4.2 Preisentwicklung	98
9.4.3 Vergleichsfaktoren	100
9.4.4 Erbbaurechte	109
9.4.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren (Wohnungseigentum)	109
9.5 Teileigentum	111
9.6 Mehrfamilienhäuser	111
9.6.1 Preisniveau	112
9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren (Mehrfamilienwohnhäuser)	113
9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	114
9.7.1 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	114
9.8 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke	116
9.9 Bauernhäuser und Resthofstellen	117
10 Mieten, Pachten	117
10.1 Wohnungsmieten	117
10.1.1 Wohnungsmieten für den Landkreis Cuxhaven	118
10.1.2 Mietübersicht für den Landkreis Osterholz	118
10.1.3 Mietübersicht für den Landkreis Stade	119
10.1.4 Mietübersicht für den Landkreis Rotenburg (Wümme)	120
10.2 Büro- und Praxismieten	121
10.3 Mieten für Garagen und Lagerhallen	121
10.4 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	122
11 Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	123
Anhang 1: Umsatzzahlen 2016	125
Anhang 2: Übersichtskarte der Gutachterausschüsse in Niedersachsen	126
Anhang 3: Weitere Anschriften der Gutachterausschüsse	127
Anhang 4: Produkte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	129

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

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

Im Berichtsjahr 2016 wurden in den vier Landkreisen insgesamt 10.738 Grundstücksverträge geschlossen, im Vorjahr waren es 10.877. Es wurde dabei eine Grundstücksfläche von insgesamt 5.309 ha (Vorjahr: 6.105 ha) im Gesamtwert von 1,57 Milliarden € (Vorjahr: 1,49 Milliarden €) umgesetzt. Obwohl die Fallzahlen leicht und der Flächenumsatz sogar deutlich gesunken sind, steigt der Geldumsatz weiter in neue Rekordhöhen. Schon dieses grobe Zahlengerüst lässt erkennen, dass die Preise für Immobilien weiter angestiegen sind.

Besonders deutlich wird diese Entwicklung an den Durchschnittspreisen für die in der Region häufigste Wunschimmobilie, das frei stehende Einfamilienhaus, das 2016 gegenüber 2015 in allen Landkreisen um rd. 10.000 € (ca. 6,5%) teurer geworden ist. Der aktuelle Durchschnittspreis liegt in den Landkreisen Osterholz und Stade bei 190.000 €, im Landkreis Rotenburg (Wümme) bei 150.000 € und im Landkreis Cuxhaven unbeachtlich der Objekte in attraktiver Strand-/Küstenlage bei 130.000 €.

Die Marktentwicklung zeugt davon, dass der aktuell hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien, insbesondere im Einzugsbereich der Großstädte Hamburg und Bremen, aber auch an der Nordseeküste und im Raum Bremerhaven, jeweils ein unzureichendes Angebot gegenübersteht. Kaufinteressenten werden in den Ballungsgebieten nicht fündig und weichen notgedrungen in das fernere Umland aus. Der Speckgürtel der Großstädte erweitert sich. Selbst im dezentralen dörflichen Umfeld werden heute Wohnhäuser und Bauplätze verkauft, die noch vor fünf Jahren kaum gefragt waren. Im engeren Einzugsbereich im Süden der Landkreise Stade und Osterholz steigen die Preise überproportional. In Buxtehude und Lilienthal liegen die Baupreise inzwischen teilweise über 200 €/m², in Apensen und Ritterhude nur noch wenig darunter.

Die Sorge, bei dieser Entwicklung handele es sich um eine Immobilienblase, die platzen und nun auch in Deutschland eine Hypotheken- und Finanzkrise auslösen könnte, erscheint indessen in überregionaler und langzeitlicher Betrachtung für den Elbe-Weser-Raum unbegründet. Vielerorts hat vielmehr der aktuelle Preisanstieg die im ersten Jahrzehnt des Jahrhunderts für Wohnimmobilien eingetretenen Wertverluste noch nicht wieder ausgeglichen.

Auf dem **landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt** setzte sich 2016 der Trend zu steigenden Preisen 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.

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.

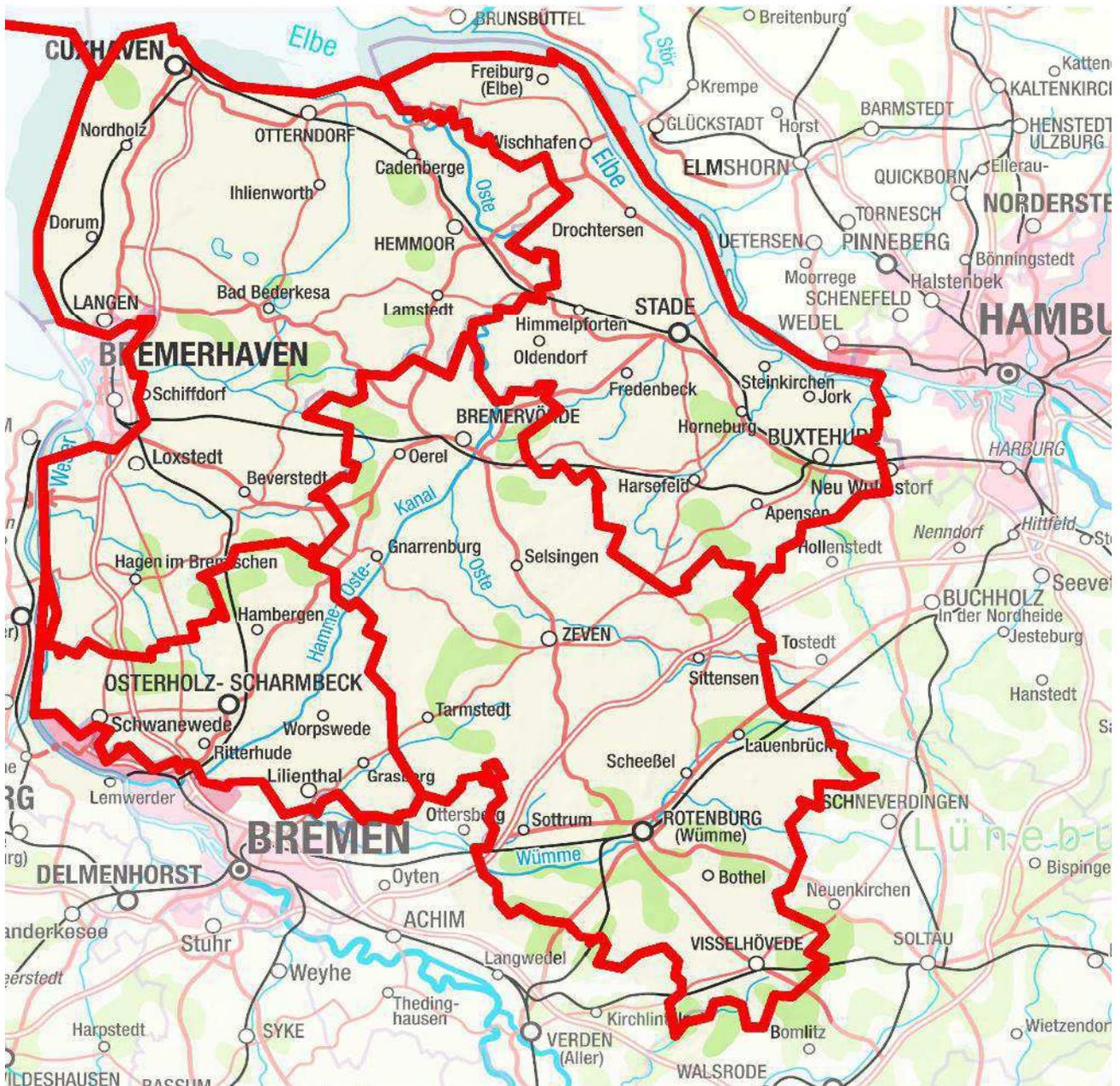
Wie in den Vorjahren enthält dieser Marktbericht neben der Umsatz- und Preisstatistik **Vergleichs- und Sachwertfaktoren**, die eine grobe Ermittlung des Verkehrswertes gängiger Wohnimmobilien ermöglichen. Wie der **Immobilien-Preis-Kalkulator**, ein Niedersächsisches Online-Angebot zur Ermittlung eines 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 eingedeichtete 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 fünfgrößte Landkreis in Niedersachsen. Er wird im Westen durch Weser und Nordsee sowie durch die Stadt Bremerhaven und im Norden durch die Elbe begrenzt. Die natürlichen Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sind durch die Lage an der Küste und rückwärtig durch Marsch-, Moor- und Geestlandschaften gekennzeichnet. Schwerpunkte in der wirtschaftlichen Entwicklung sind die Landwirtschaft und der Tourismus.

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



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

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

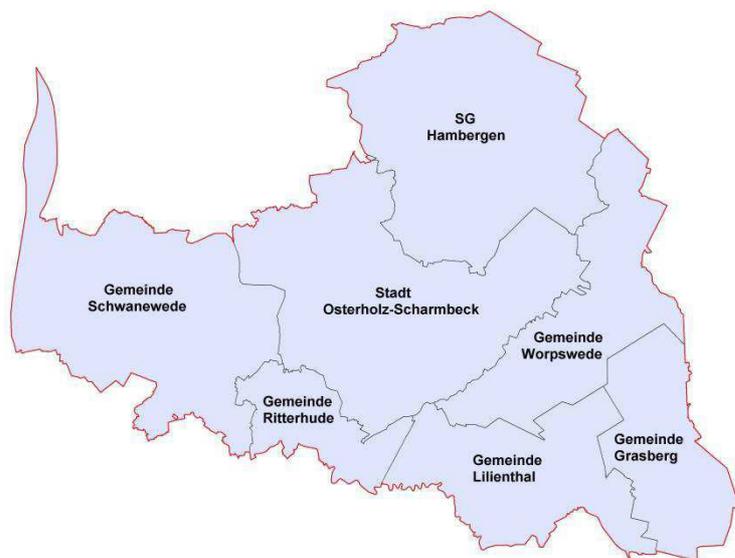
Der übrige Raum des Landkreises Cuxhaven ist vorwiegend landwirtschaftlich geprägt. Die Produktivität der landwirtschaftlichen Betriebe hat Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt und damit auf die Entwicklung der Bodenpreise für landwirtschaftliche Flächen. Allerdings sind die in diesem Raum gelegenen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

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 - Bremerhaven - 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 Bauuntersuchungen 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 bis 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

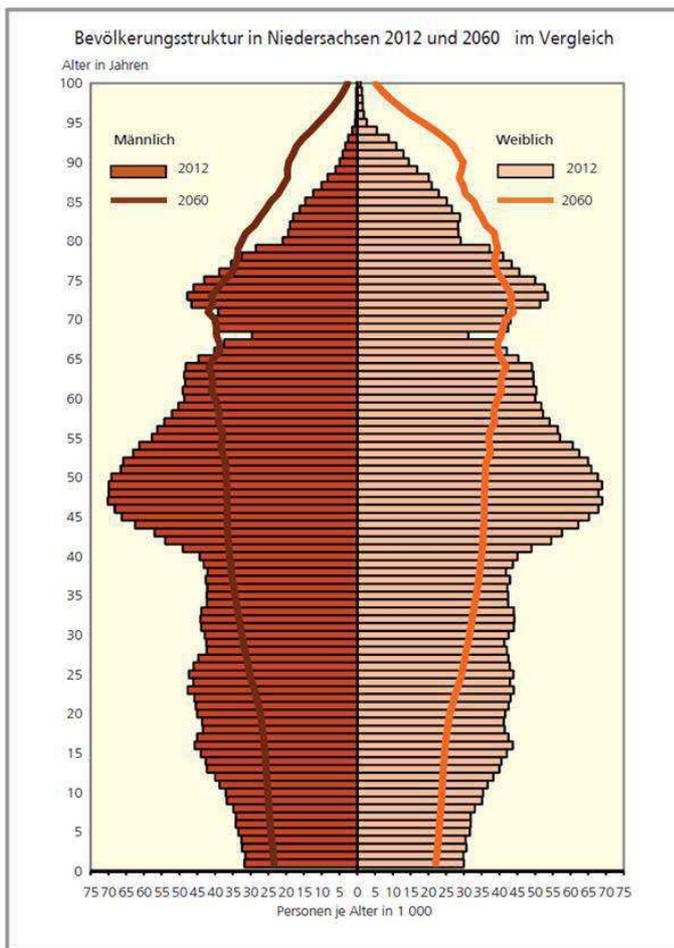
Landkreis Stade

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

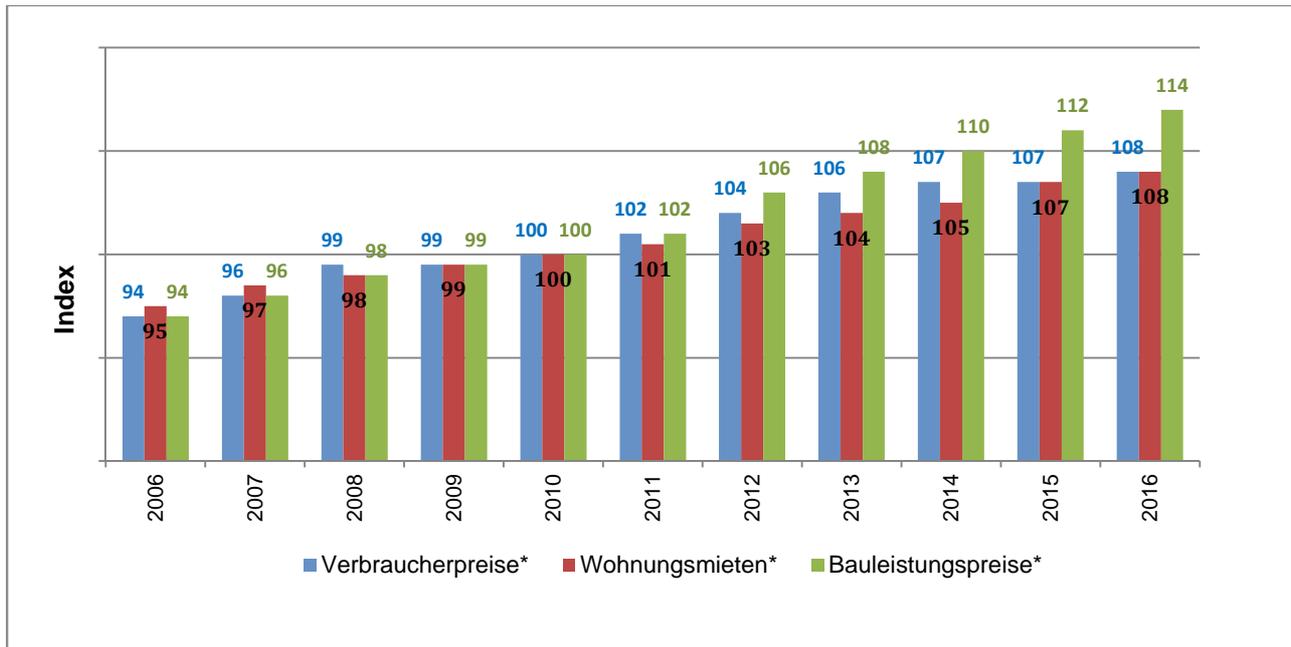


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)

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.

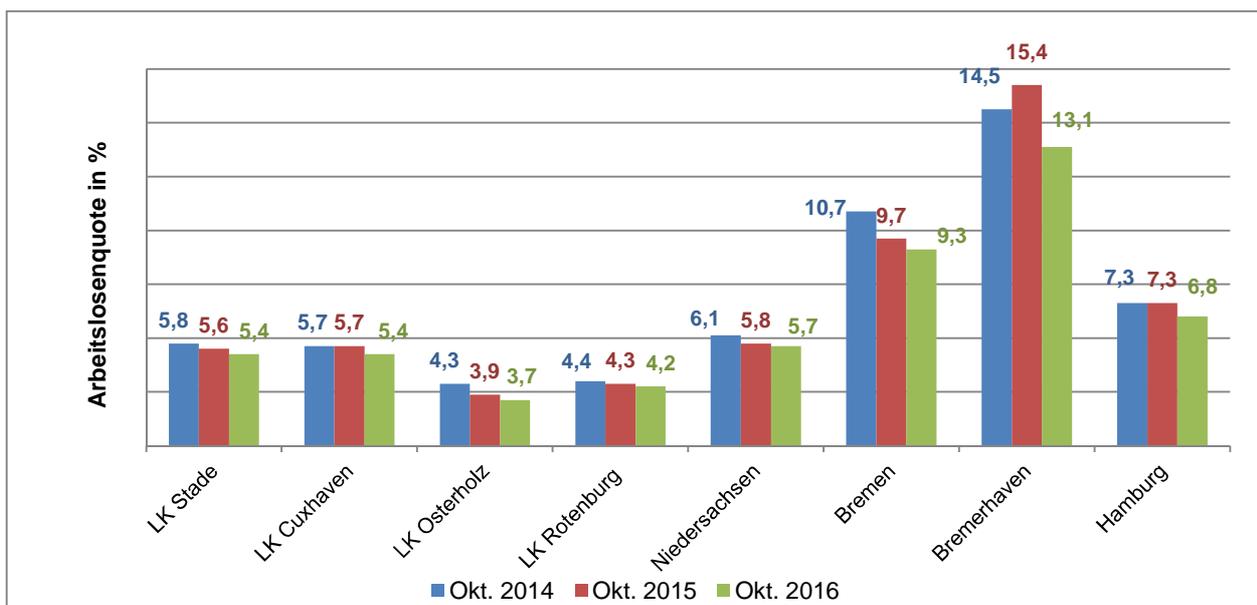


*(Quelle: www.destatis.de)

Die seit Ende der 1990er Jahre stagnierende, zeitweise rückläufige Baukonjunktur hat sich in den vergangenen acht Jahren, insbesondere in den Jahren 2015 und 2016, 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 verweben. Die Entwicklung der Arbeitslosenquote ist der nachfolgenden Grafik zu entnehmen.



(Quelle: Bundesagentur für Arbeit)

4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf sind im Berichtszeitraum insgesamt 10.738 Verträge über entgeltliche Eigentumsübertragungen von bebauten und unbebauten Grundstücken zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat gegenüber dem Vorjahr um 1,3% abgenommen. Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt 5.309 ha für 1,57 Milliarden € umgesetzt.

Landkreis	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Cuxhaven	3.844	+3%	↑	563	+25%	↑	2.182	-9%	↓
Osterholz	1.653	-3%	↓	243	+11%	↑	607	-32%	↓
Stade	2.814	-7%	↓	468	-6%	↓	820	-28%	↓
Rotenburg (Wümme)	2.427	0%	→	294	-8%	↓	1.700	+3%	↑

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

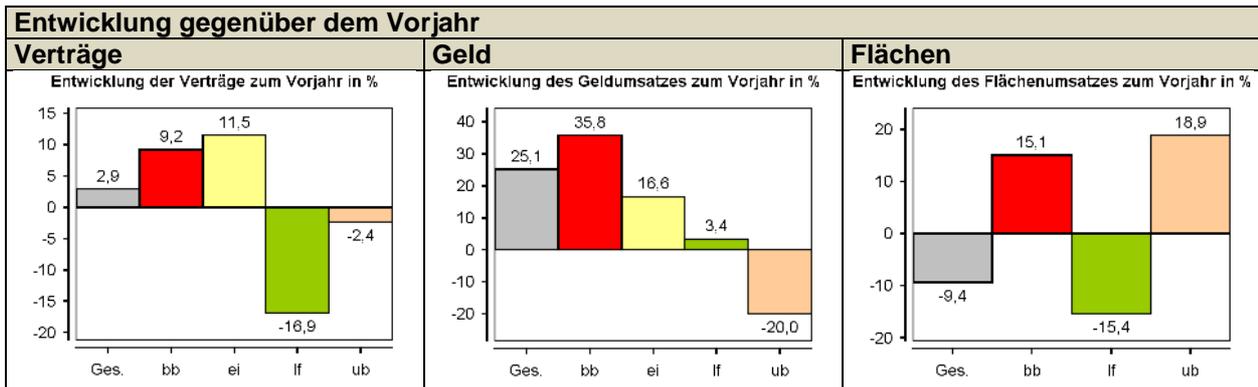
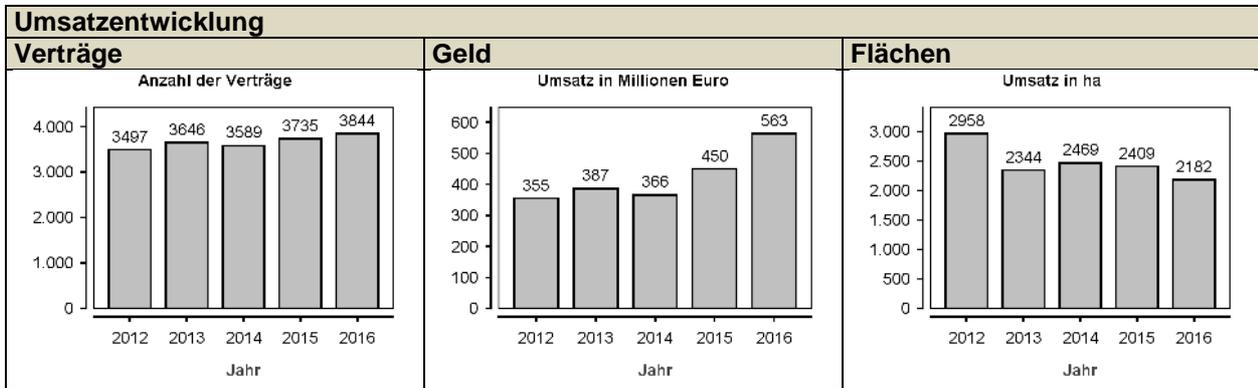
In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

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

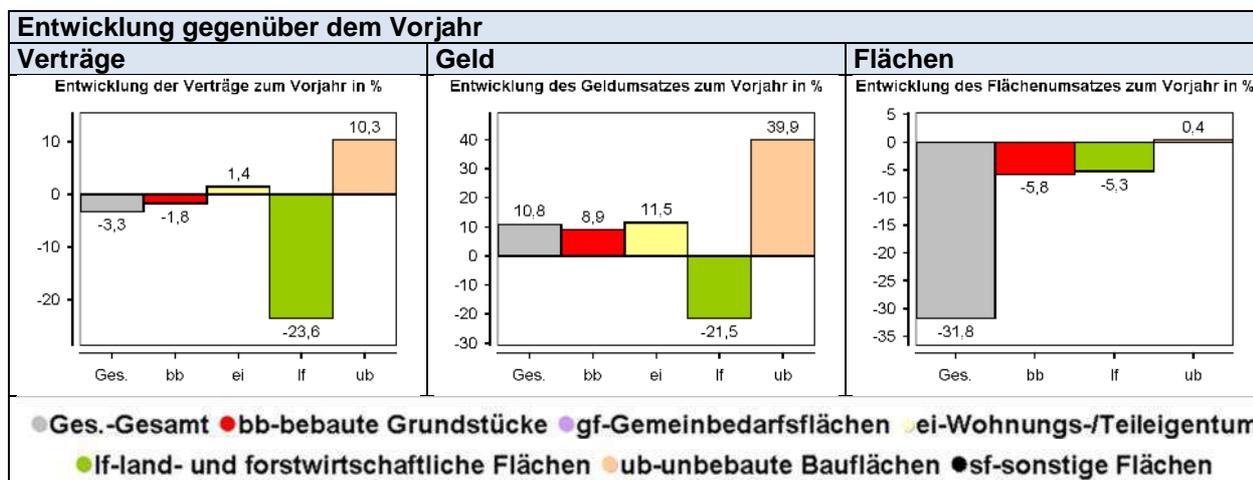
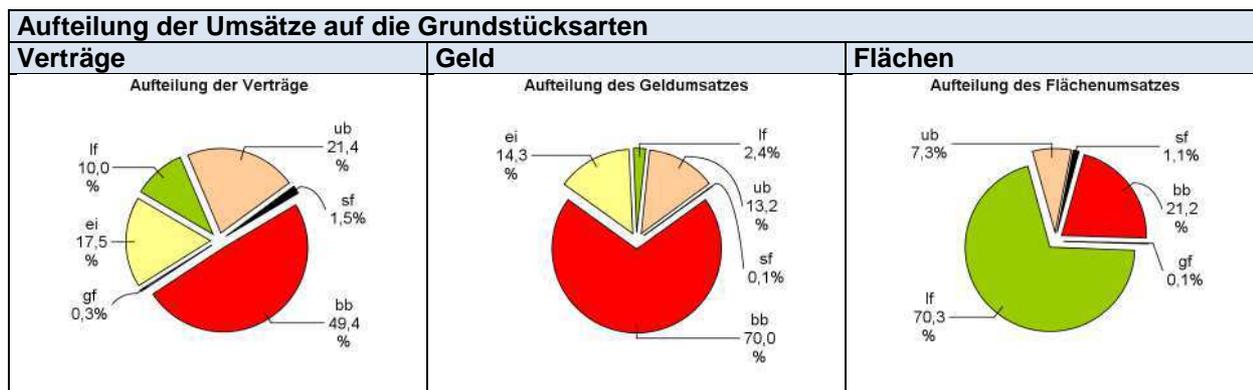
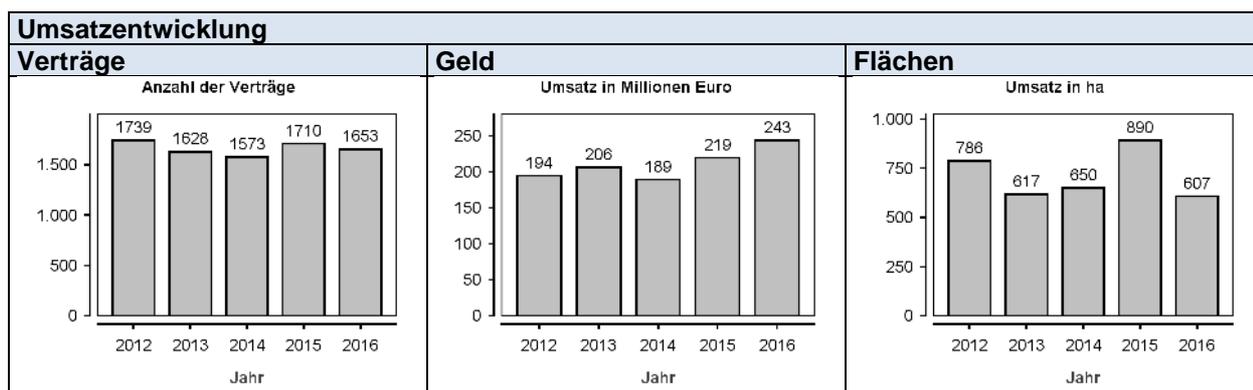
Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten fünf Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.

4.1.1 Landkreis Cuxhaven

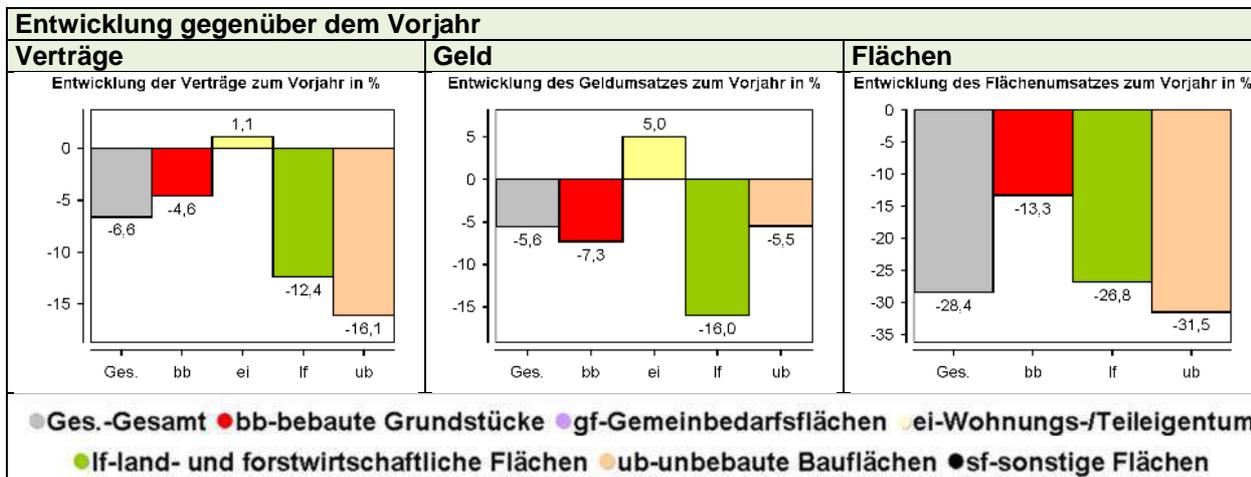
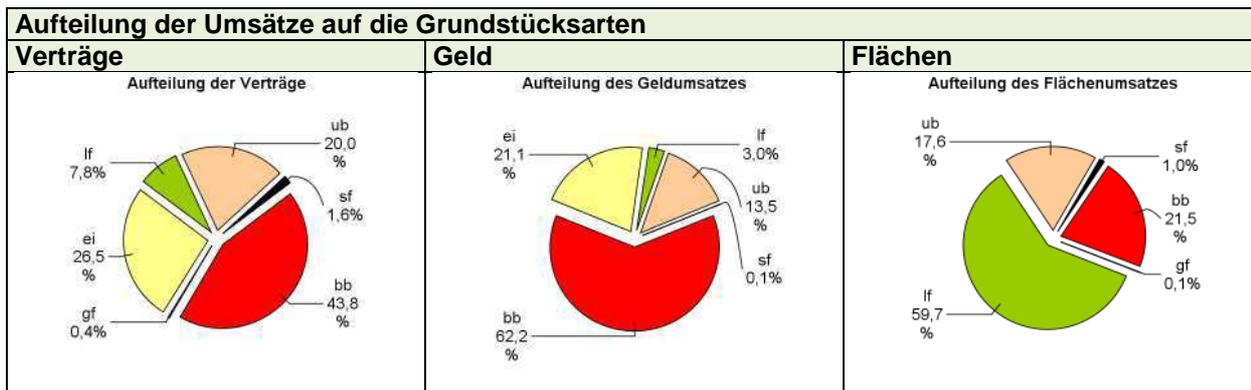
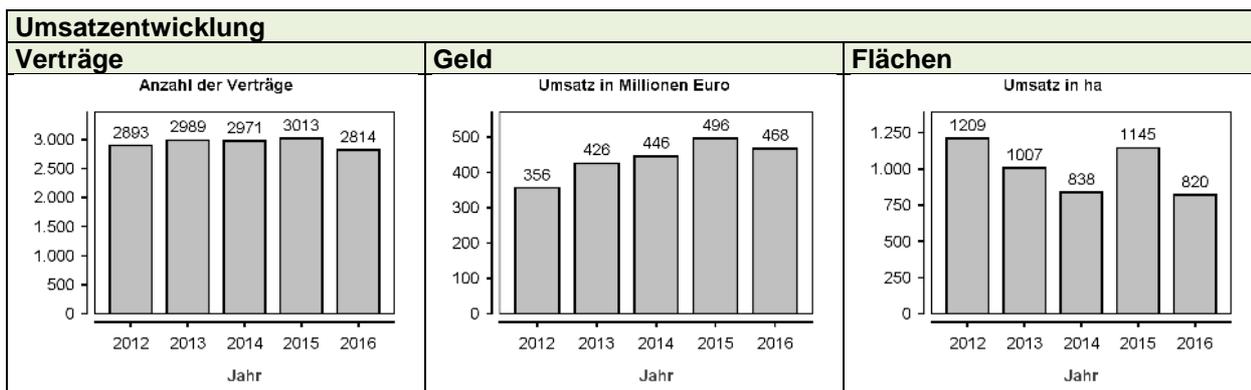


● Ges.-Gesamt
 ● bb-bebaute Grundstücke
 ● gf-Gemeinbedarfsflächen
 ● ei-Wohnungs-/Teileigentum
 ● lf-land- und forstwirtschaftliche Flächen
 ● ub-unbebaute Bauflächen
 ● sf-sonstige Flächen

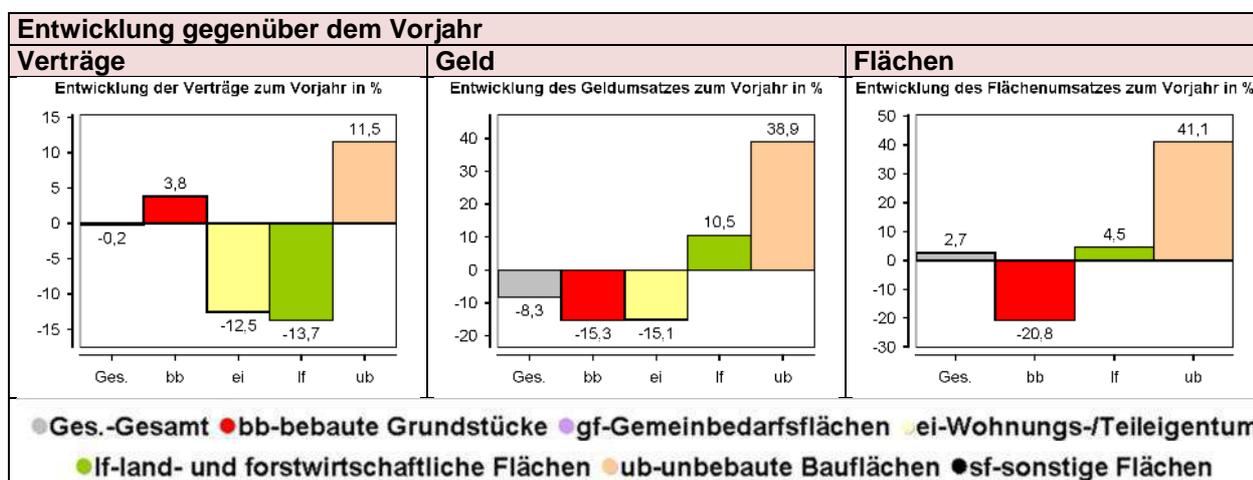
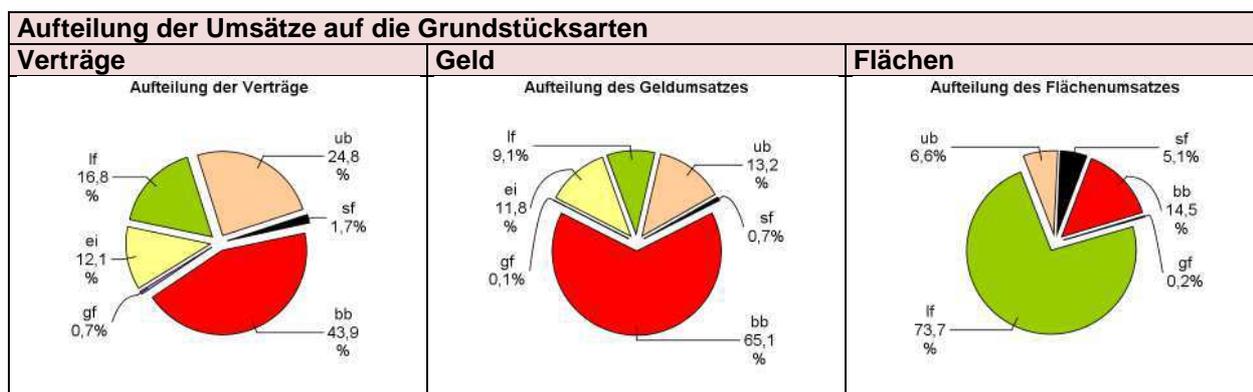
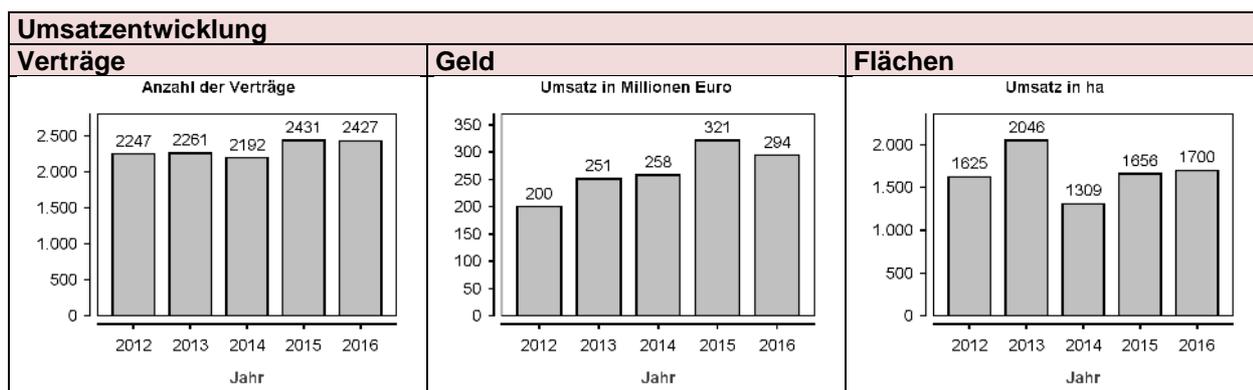
4.1.2 Landkreis Osterholz



4.1.3 Landkreis Stade



4.1.4 Landkreis Rotenburg (Wümme)



5 Bauland

5.1 Allgemeines

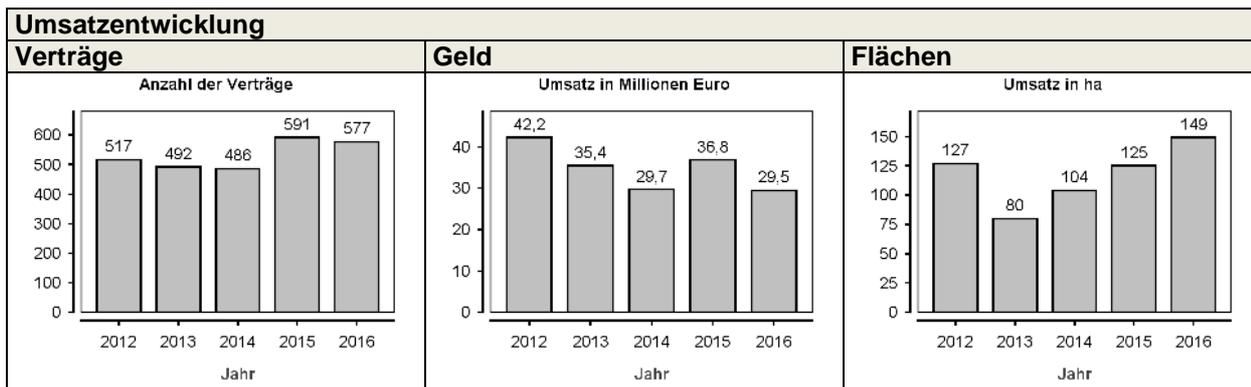
Die Kauffälle über unbebaute Baulandflächen werden im Folgenden nach der Art der künftigen Nutzung der Fläche unterteilt. Die überwiegende Zahl betrifft im Berichtsgebiet Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und Gewerbebauland. Für andere Nutzungen vorgesehene Baulandflächen, z.B. für den Geschosswohnungsbau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

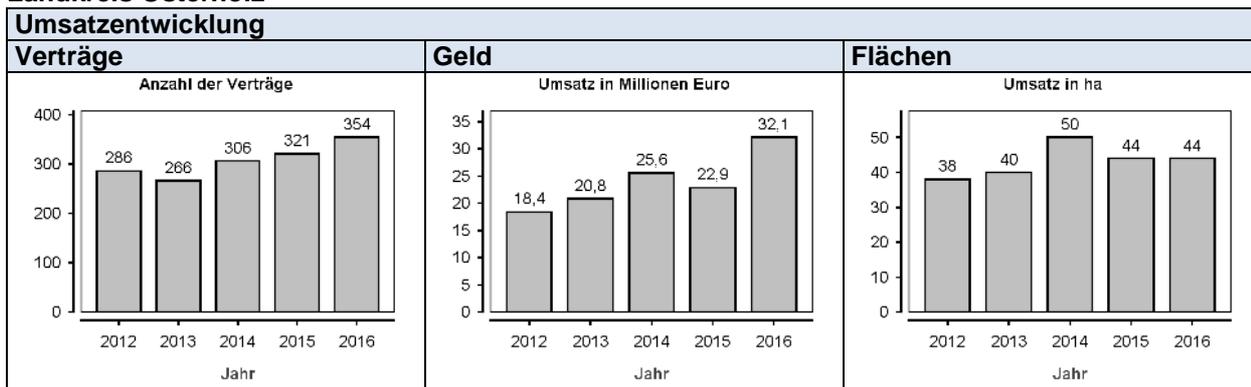
Die Kommunen der Region bemühen sich durch intensive Bauleitplanung und durch Aufstellung von Innenbereichssatzungen, ein umfangreiches Angebot an Bauland bereit zu stellen. In nahezu allen Regionen stehen somit ausreichend Bauplätze sowohl in neuen Baugebieten als auch in den historisch gewachsenen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

Die Umsatzentwicklung der zurückliegenden fünf Jahre ist den nachfolgenden Grafiken zu entnehmen. Der Handel mit Bauplätzen hat sich im Jahr 2016 in den Landkreisen Osterholz und Rotenburg (Wümme) deutlich belebt. In den Landkreisen Stade und Cuxhaven dagegen waren die Umsatzzahlen rückläufig. Insgesamt wurden rd. 130 Bauplätze weniger verkauft als 2015.

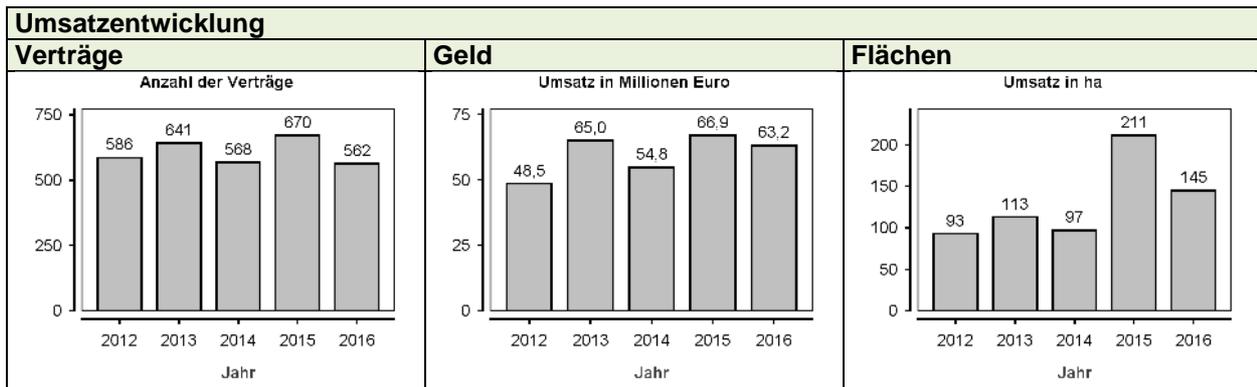
Landkreis Cuxhaven



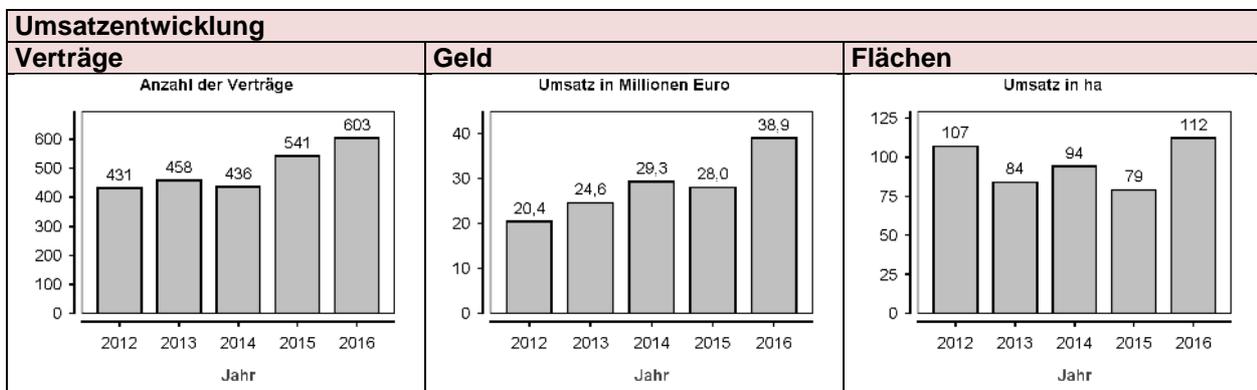
Landkreis Osterholz



Landkreis Stade



Landkreis Rotenburg (Wümme)



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.

Der überwiegende Anteil der Kauffälle (um 90%) betrifft Wohnbaugrundstücke (individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau). Der Anteil des gewerblichen und sonstigen Baulandes liegt im Mittel bei rd. 9%.

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	512	89%	-2 %	36	6%	-6%	29	5%	-3%
Osterholz	329	93%	+12%	18	5%	-18%	7	2%	+17%
Stade	518	92%	-17%	41	7%	+5%	3	1%	-62%
Rotenburg (Wümme)	544	90%	+12%	39	6%	+23%	21	3%	-12%

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres im Vergleich zum Vorjahr 2015 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 sind den jährlich zum Stichtag 31.12. aus den regional angefallenen Kaufpreisen ermittelten und veröffentlichten Baulandrichtwerte (s.a. Nr. 8.2.1) zu entnehmen.

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	34	41	959	841	66	80
SG Am Dobrock	20	15	964	1.161	37	26
Stadt Geestland	41	54	846	905	53	52
SG Börde Lamstedt	18	15	1.385	1.319	21	15
Hagen im Bremischen	37	43	1.186	893	43	39
SG Hemmoor	31	22	1.123	1.269	34	32
SG Land Hadeln	20	25	995	936	46	48
Wurstener Nordseeküste	62	54	846	1.100	49	41
Gemeinde Beverstedt	35	35	1.072	999	36	41
Gemeinde Loxstedt	58	13	885	1.444	64	32
Germeinde Schiffdorf	16	66	1.215	954	35	85
Landkreis Cuxhaven	372	383	997	1.009	47	52

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-Scharmbeck	32	39	1.025	929	84	77
Gemeinde Grasberg	28	35	731	880	85	79
SG Hambergen	15	14	900	1.056	32	35
Gemeinde Lilienthal	27	45	821	690	179	172
Gemeinde Ritterhude	19	10	667	784	137	121
Gemeinde Schwanewede	56	41	719	709	86	88
Gemeinde Worspwede	71	14	1.027	1.122	98	42
Landkreis Osterholz	248	198	962	836	100	98

Landkreis Stade

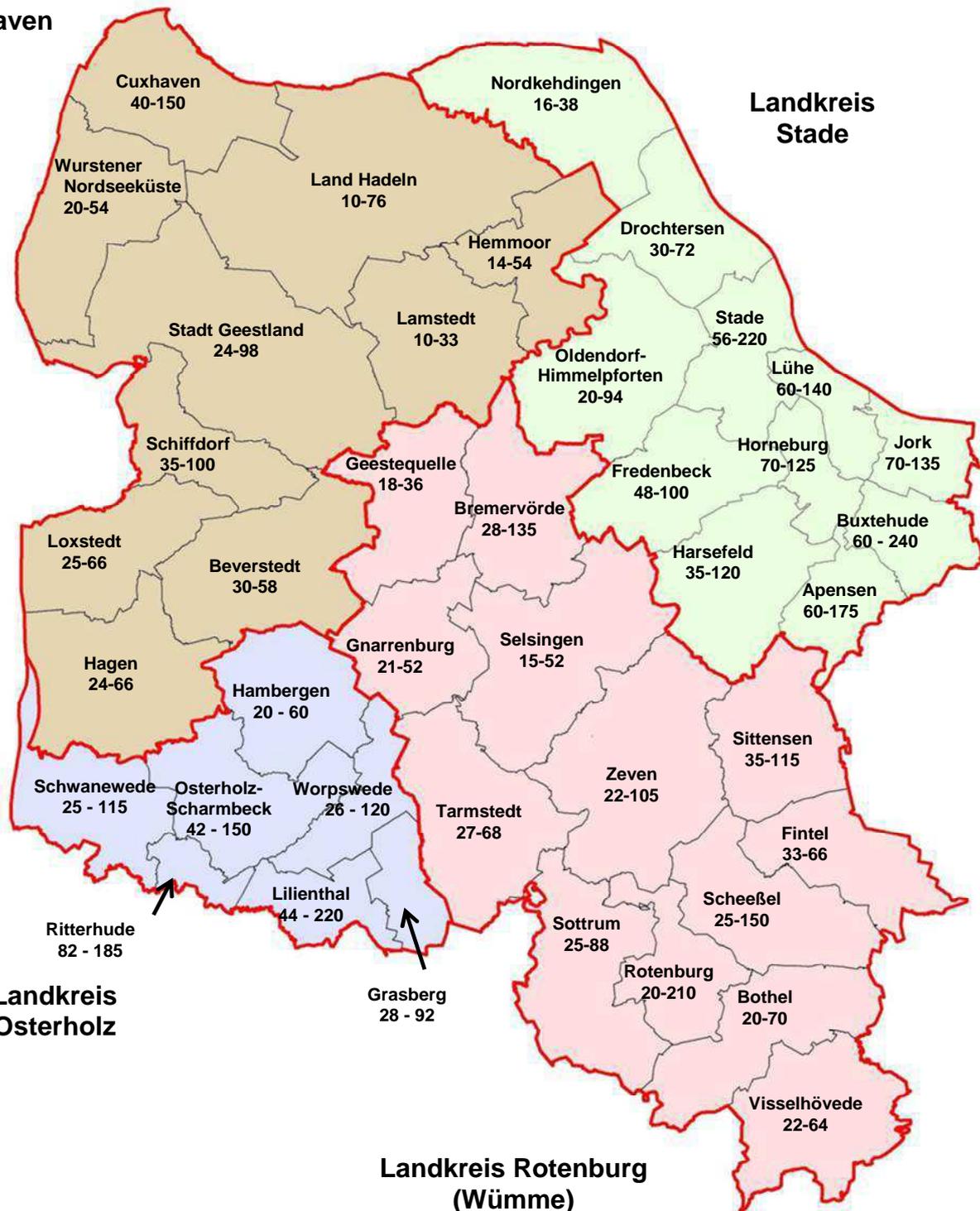
Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Mittlerer Preis inkl. Er- schließungskosten (€/m ²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Hansestadt Stade	63	114	623	640	100	100
Stadt Buxtehude	21	24	611	671	230	210
SG Nordkehdingen	11	24	892	911	30	12
Gemeinde Drochtersen	15	19	695	703	54	52
SG Oldendorf-Himmelpforten	68	47	825	798	62	85
SG Fredenbeck	6	22	790	806	54	64
SG Harsefeld	68	124	848	831	123	117
SG Apensen	41	50	799	644	90	165
SG Horneburg	24	17	838	742	132	125
SG Lühe	22	16	702	702	136	136
Gemeinde Jork	7	5	1.000	800	100	102
Landkreis Stade	346	462	774	738	100	103

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Mittlerer Preis inkl. Er- schließungskosten (€/m ²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
SG Geestquelle	3	12	1.306	1.030	25	26
Stadt Bremervörde	22	17	866	869	60	53
Gemeinde Gnarrenburg	12	21	806	835	41	41
SG Selsingen	13	18	1.198	878	40	42
SG Tarmstedt	45	33	912	937	56	55
SG Zeven	44	46	864	963	79	58
SG Sittensen	58	39	1.017	948	71	70
SG Fintel	26	22	1.152	982	53	48
SG Sottrum	53	15	954	1.125	72	43
Stadt Rotenburg (Wümme)	56	104	792	758	97	92
Gemeinde Scheeßel	40	28	1.016	857	79	78
SG Bothel	18	17	948	997	47	43
Stadt Viselhövede	17	15	1.193	1.060	52	40
Landkreis Rotenburg (Wümme)	407	387	955	901	69	64

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

Landkreis Cuxhaven



Landkreis Stade

Landkreis Osterholz

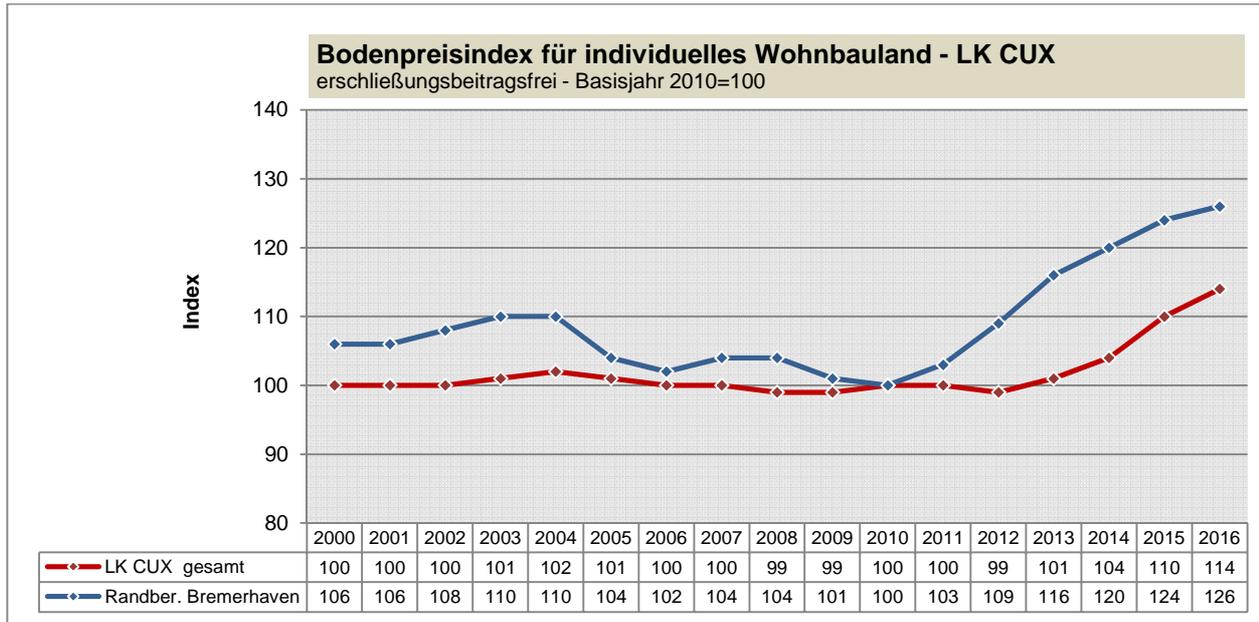
Landkreis Rotenburg (Wümme)

5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

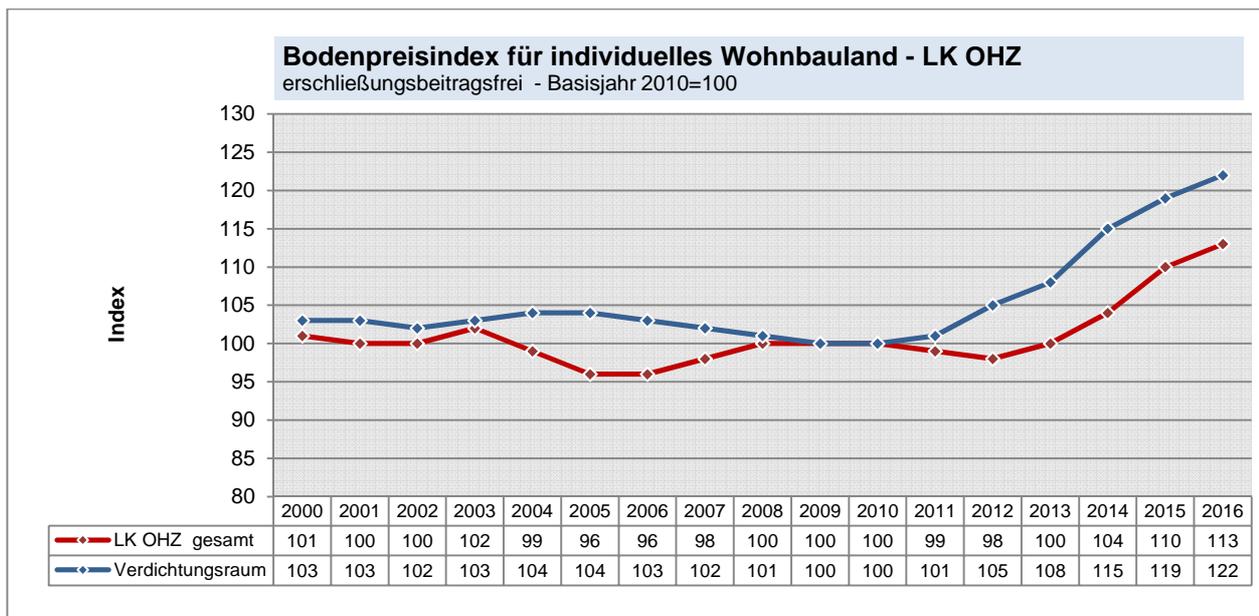
Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

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 werden unter Anwendung einer gleitenden Mittelbildung abgeleitet und sind für das Jahr 2016 aufgrund der späteren Berücksichtigung weiterer Kaufpreise vorläufig.

Landkreis Cuxhaven

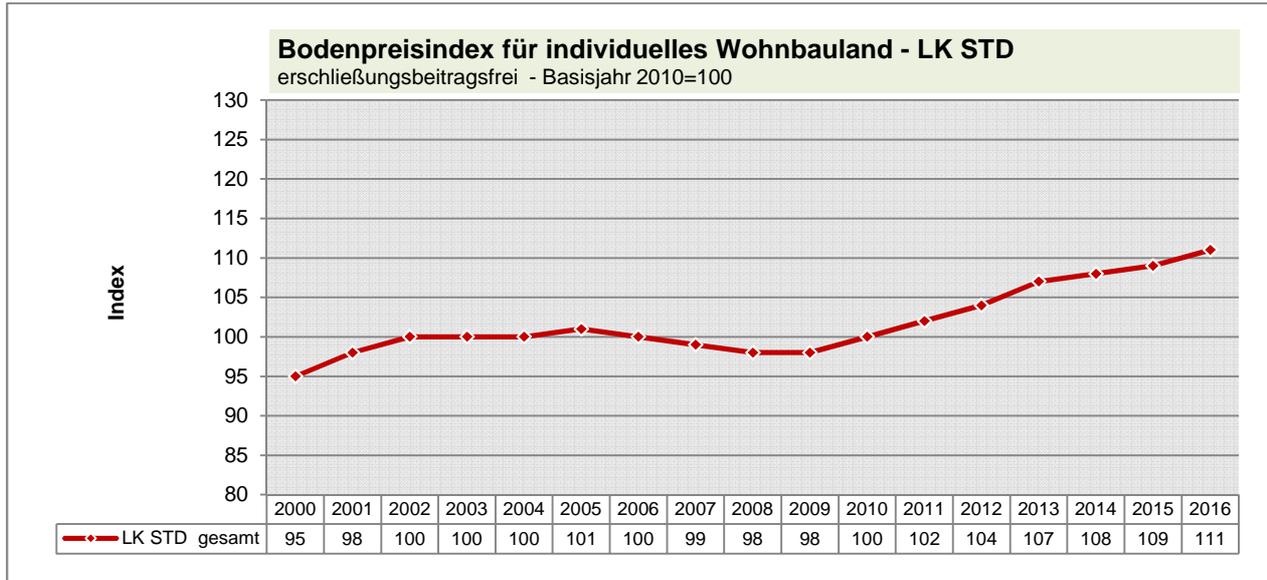


Landkreis Osterholz

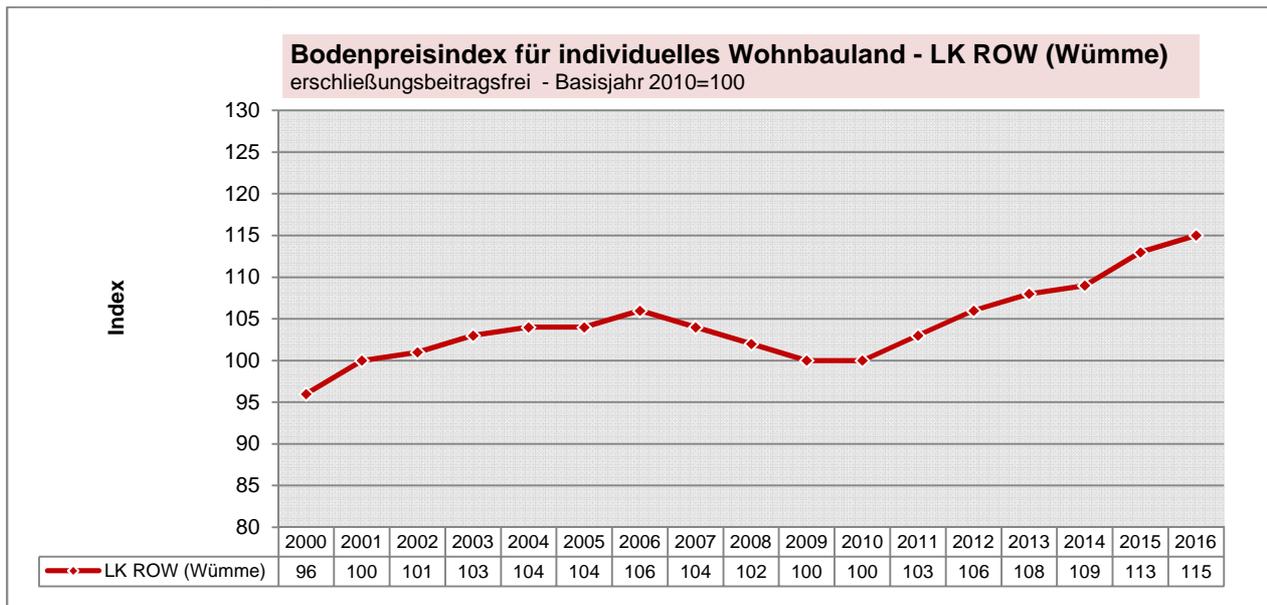


Verdichtungsraum (Südkreis): Gemarkungen Lilienthal, Schwanewede, Beckedorf, Löhnhorst, Leuchtenburg, Neuenkirchen, Ritterhude, Platjenwerbe, Ihlpohl, Werschenrege, Lesumstotel, Stendorf, Osterholz-Scharmbeck, Scharmbeckstotel, Pennigbüttel

Landkreis Stade



Landkreis Rotenburg (Wümme)



Beispiel zur Verwendung der Indexreihen

Der Kaufpreis für ein Baugrundstück im Landkreis Rotenburg (Wümme) lag im Jahr 2008 bei 80 €/m².
Welcher Preis hätte sich im Jahr 2015 ergeben ?

Index im Jahr 2008: 102 Index im Jahr 2015: 113

Bodenwert 2015 : 80 €/m² : 102 x 113 = rd. **87 €/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 2016 insgesamt 133 Verträge über den Eigentumsübergang an gewerblichen Bauflächen registriert. Der Flächenumsatz betrug rund 134 ha, der Geldumsatz rd. 19,5 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	36	-8%	3,4	-48%	79	+155%
Osterholz	18	-18%	3,9	+174%	6	+21%
Stade	41	+5%	6,5	-26%	18	-84%
Rotenburg (Wümme)	38	+23%	5,7	+75%	31	+50%

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.

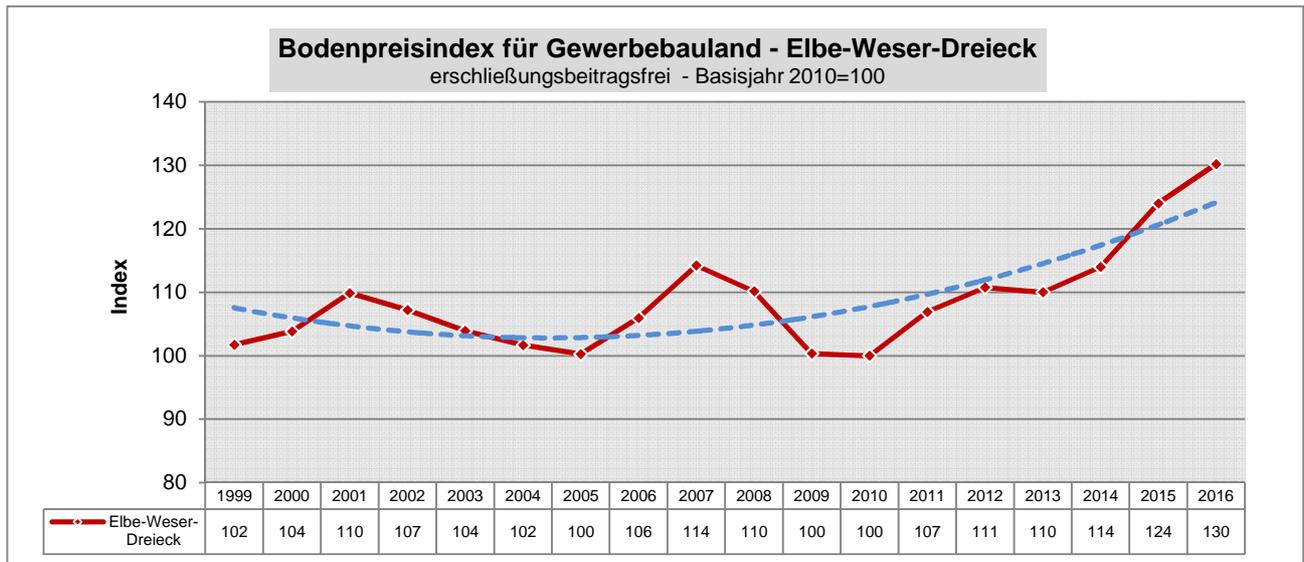
Landkreis	Anzahl		Mittlere Größe (in m ²)		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ² €)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Cuxhaven	16	18	2.850	2.730	23	18
Osterholz	11	12	2.380	3.100	29	26
Stade	34	22	2.900	4.560	34	37
Rotenburg (Wümme)	28	11	5.670	5.730	15	20

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 dabei nicht immer dem freien Grundstücksmarkt. Bis 2010 war ein weitgehend stabiles Preisniveau, danach ist ein Anstieg erkennbar.

Da aus den einzelnen Landkreisen nur wenig verwertbare Kauffälle aus den einzelnen Jahren vorliegen, wurde eine landkreisübergreifende Indexreihe abgeleitet. Diese kann als grober Anhalt für die allgemeine Preisentwicklung dieses Teilmarktes herangezogen werden.

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 2012 - 2016 wurden 145 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	60 (24 - 150)	16 (4 - 40)	27% (9 - 50)
Landkreis Osterholz	90 (32 - 170)	30 (4 - 80)	28% (12 - 47)
Landkreis Stade	74 (40 - 140)	17 (12 - 21)	21% (14 - 34)
Landkreis Rotenburg	44 (20 - 140)	17 (5 - 28)	28% (13 - 56)

Gewerbebauland	Lagewertniveau €/m ² (Spanne)	Kaufpreis €/m ² (Spanne)	Wertanteil in % (Spanne)
Landkreis Cuxhaven	28 (12 - 32)	12 (5 - 17)	48% (25% - 54%)
Landkreis Stade	34 (20 - 60)	15 (10 - 21)	46% (20% - 60%)

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% des Wertes der baureifen, erschließungsbeitragsfreien Wohnbauflächen, bzw. bei ca. 47% des Wertes der gewerblichen Bauflächen.

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Bebaute Wohngrundstücke im Außenbereich

Die Zulässigkeit der baulichen 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 Nutzungsvorstellungen.

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 Resthofes 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 (der Jahre 2010 bis 2015) 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 Landschaft. 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 35% im Landkreis Rotenburg (Wümme) bis 65 % im Landkreis Osterholz wird am Markt am häufigsten Grünland gehandelt. Dem Handel mit Ackerland ist ein Marktanteil von 23 % im Landkreis Osterholz bis 38 % 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.

Im Vergleich zum Vorjahr 2015 war der Umsatz 2016 in allen Landkreisen rückläufig.

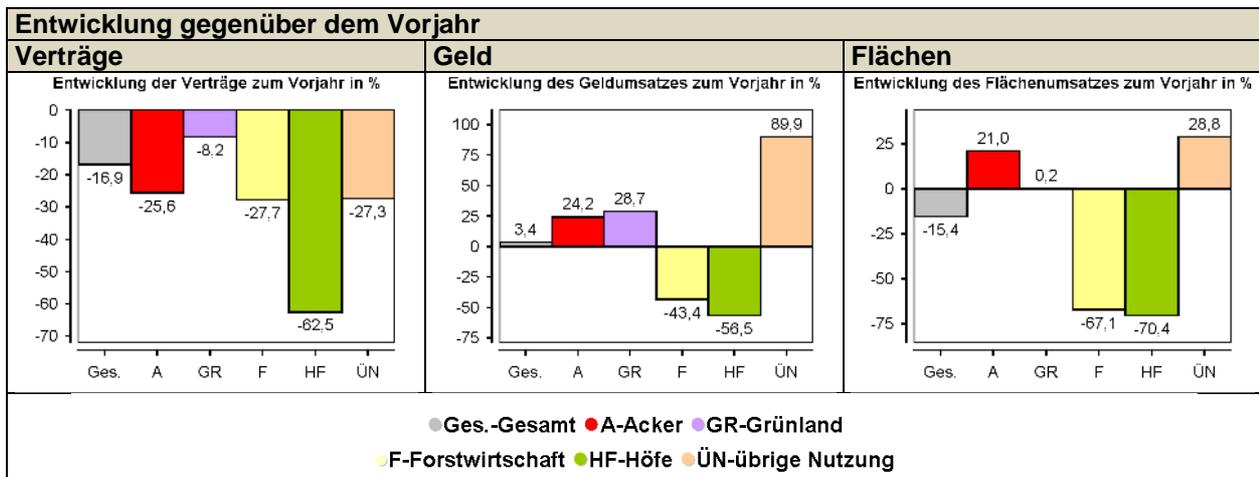
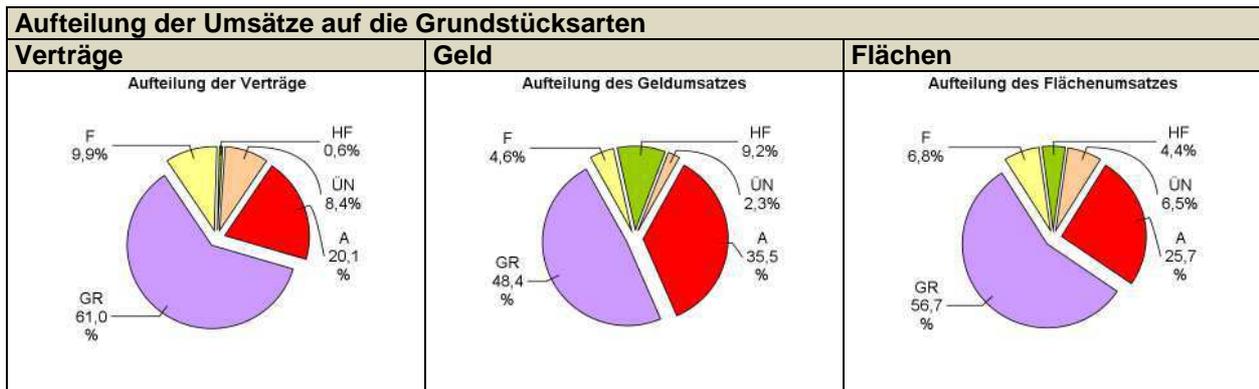
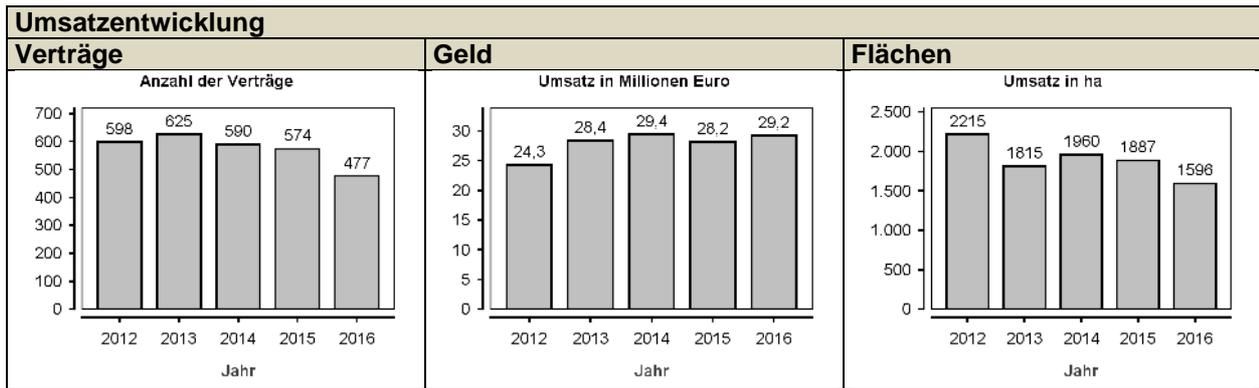
Der aktuelle landwirtschaftliche Grundstücksmarkt ist weiterhin geprägt durch das Missverhältnis einer ständig wachsenden Nachfrage nach einem nicht vermehrbaren Wirtschaftsgut. Insgesamt ist ein stetiger Anstieg der Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen zu verzeichnen. Seit 2010 sind die Ackerlandpreise im Landkreis Osterholz um 57 %, im Landkreis Cuxhaven um 70%, im Landkreis Stade um 107 % und im Landkreis Rotenburg (Wümme) um 94 % gestiegen.

Ursächlich für die Preissteigerungen ist vorrangig die staatliche Förderung der alternativen Energieerzeugung, die zu einem Bauboom von Biogasanlagen, und zum Anbau von Energierohstoffen auf jeder verfügbaren Fläche, insbesondere in der Region um Zeven und Bremervörde, geführt hat.

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

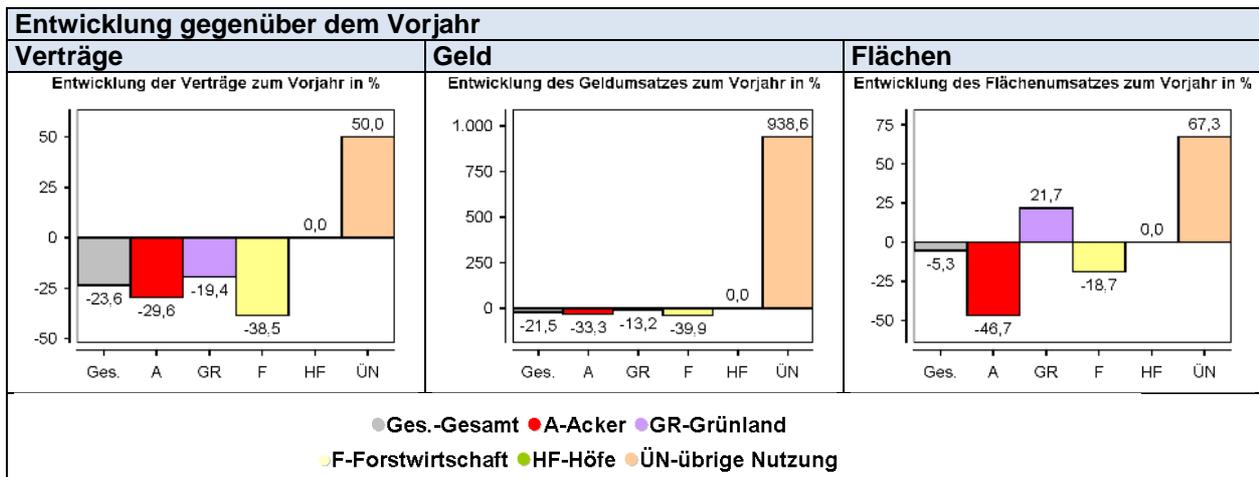
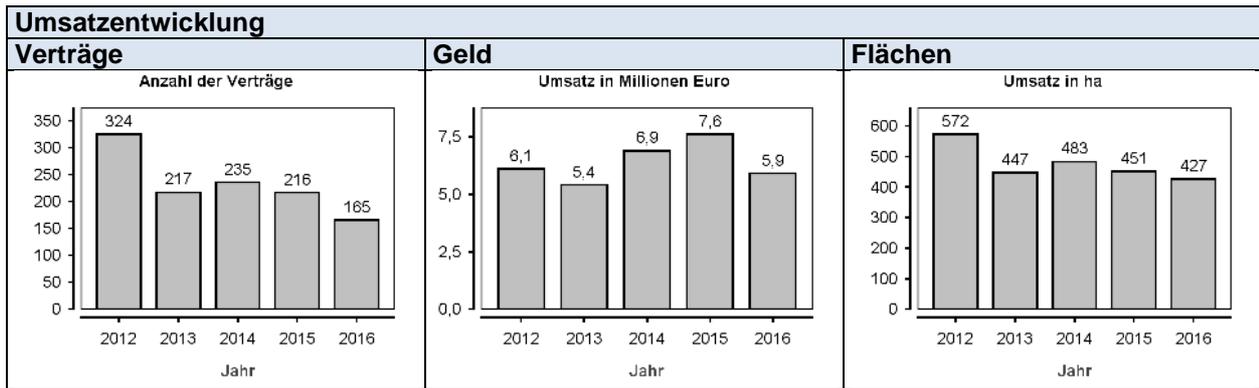
Unter der Rubrik „sonstige Flächen“ sind Geringst- und Ödlandflächen, aber auch Flächen gemischter Nutzung zusammengefasst, sofern der jeweilige Kaufpreis nicht einer einzelnen Nutzung zugeordnet werden kann.

Landkreis Cuxhaven



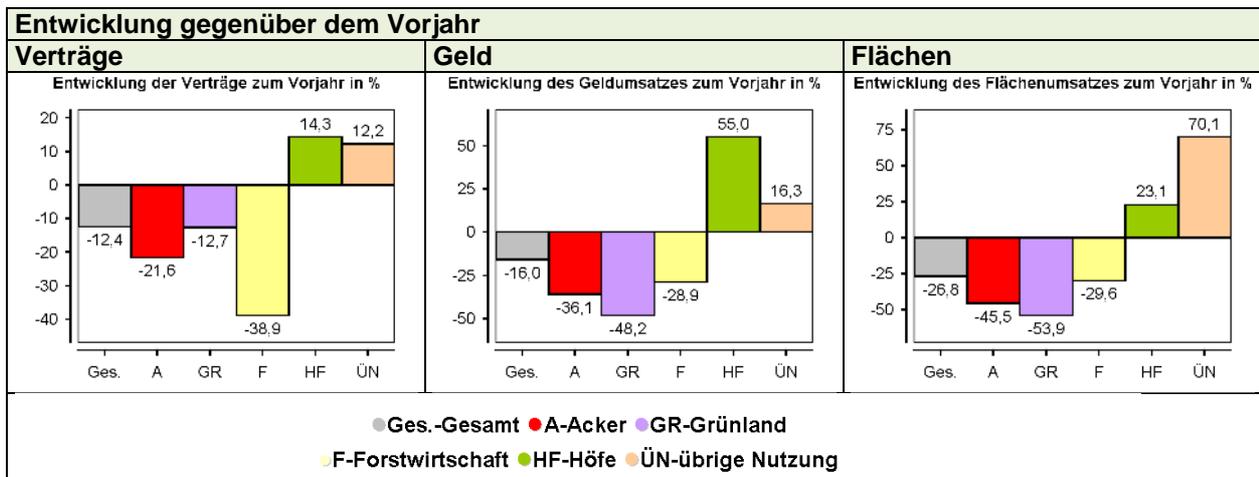
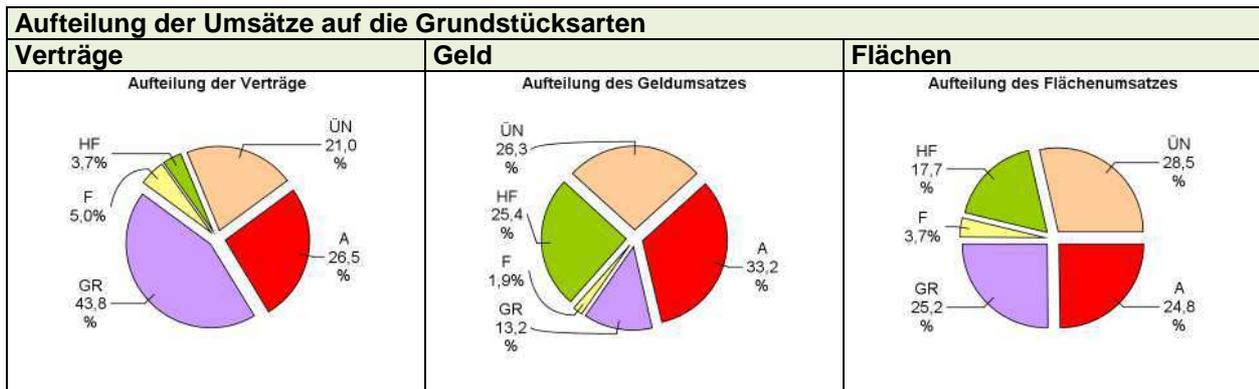
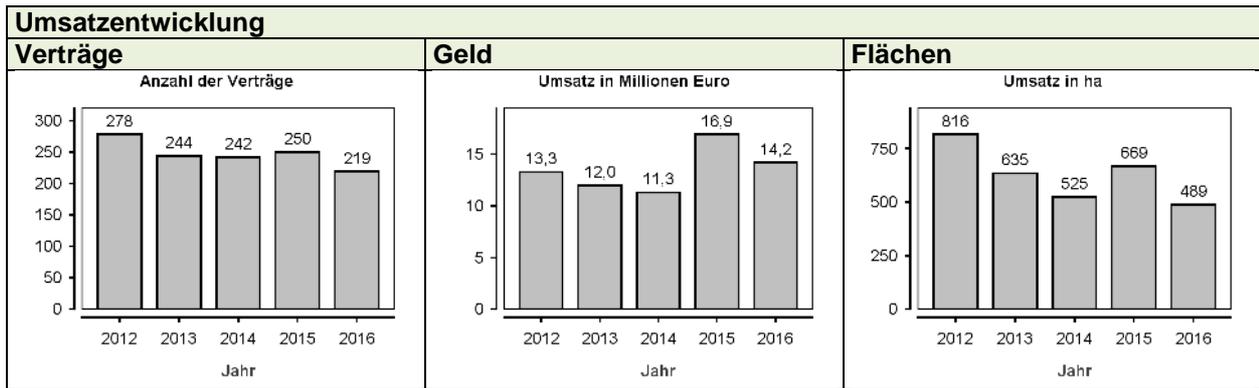
Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge	Geldsummen (Mio. €)	Flächensummen (ha)
Acker	96	10,3	410,4
Grünland	291	14,1	904,3
Forst (Wald)	47	1,3	108,2
Höfe	3	2,7	70,0
übrige Nutzungen	40	0,8	103,0
Gesamtsumme	477	29,2	1.595,8

Landkreis Osterholz



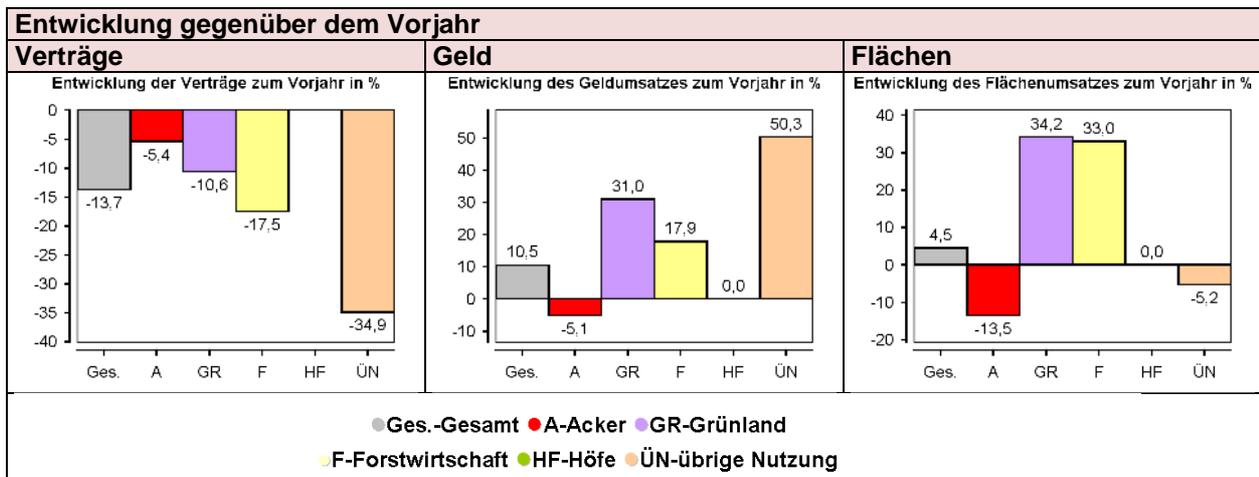
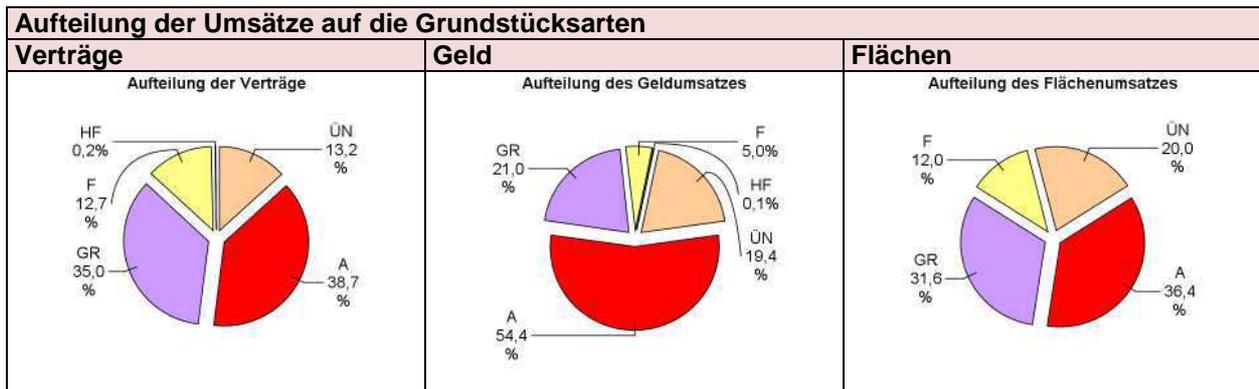
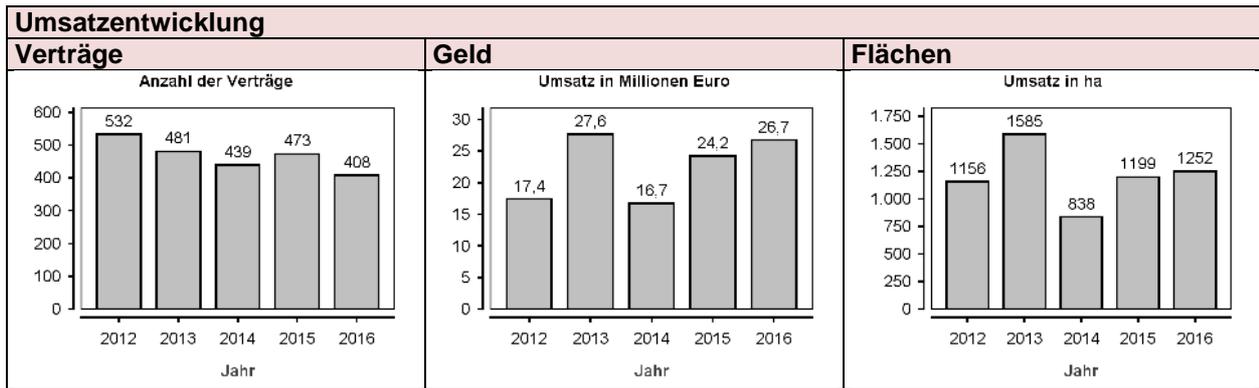
Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge	Geldsummen (Mio. €)	Flächensummen (ha)
Acker	38	2,0	82,3
Grünland	108	3,5	306,2
Forst (Wald)	16	0,3	34,3
Höfe	0	-	-
übrige Nutzungen	3	0,1	4,1
Gesamtsumme	165	5,9	426,9

Landkreis Stade



Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge	Geldsummen (Mio. €)	Flächensummen (ha)
Acker	58	4,7	121,4
Grünland	96	1,9	123,5
Forst (Wald)	11	0,3	18,2
Höfe	8	3,6	86,8
übrige Nutzungen	46	3,7	139,5
Gesamtsumme	219	14,2	489,4

Landkreis Rotenburg (Wümme)



Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge	Geldsummen (Mio. €)	Flächensummen (ha)
Acker	158	14,5	455,7
Grünland	143	5,6	395,2
Forst (Wald)	52	1,3	150,9
Höfe	1	0,1	0,4
übrige Nutzungen	54	5,2	249,9
Gesamtsumme	408	26,7	1252,1

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	68	2,86	2,52	+ 7,2 %
Osterholz	22	1,52	2,25	+ 3,7 %
Stade	30	1,51	3,45	+ 9,5 %
Rotenburg (Wümme)	86	1,8	3,00	+ 15 %

Landkreis	Grünland- zahl	Anzahl	mittl. Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
				Mittel (Median)	Spanne
Cuxhaven	bis 40	47	2,0	2,53	0,74 – 6,00
	41 – 60	3	2,6	1,60	1,51 – 2,70
	61 – 80	18	6,5	2,54	1,00 – 4,05
Osterholz	bis 40	19	1,3	2,15	1,10 – 6,50
	41 – 60	2	4,4	2,60	1,80 – 3,41
	61 – 80	1	*)	*)	*)
Stade	bis 40	23	1,5	3,10	2,00 – 5,60
	41 – 60	5	7,0	4,10	4,00 – 5,50
	61 – 80	2	1,3	3,66	3,40 – 3,91
Rotenburg (Wümme)	41 – 60	84	1,8	3,00	1,39 – 6,01
	41 - 60	2	2,2	3,90	3,84 – 4,00

*) zu wenige Kauffälle: keine Angabe

Grünland

Landkreis	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m ²)	Veränder. gegen- über dem Vorjahr
Cuxhaven	167	1,96	1,25	+ 8,6 %
Osterholz	68	1,82	1,14	+ 15,6 %
Stade	52	1,11	1,22	-9,0 %
Rotenburg (Wümme)	77	1,66	1,30	-4,4 %

Landkreis	Grünland-zahl	Anzahl	mittl. Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
				Mittel (Median)	Spanne
Cuxhaven	bis 40	89	2,0	1,18	0,30 – 4,80
	41 – 60	43	1,9	1,25	0,28 – 3,50
	61 – 80	34	1,9	1,58	0,40 – 3,32
	größer 80	1	*)	*)	*)
Osterholz	bis 40	55	1,9	1,04	0,45 – 3,76
	41 – 60	13	1,4	1,37	0,92 – 2,60
Stade	bis 40	39	1,1	1,17	0,50 – 2,50
	41 – 60	10	1,0	1,40	0,65 – 2,39
	61 – 80	3	2,7	1,40	1,40 – 1,91
Rotenburg (Wümme)	bis 40	74	1,7	1,32	0,29 – 3,64
	41 – 60	3	1,11	1,01	0,61 – 1,69

*) zu wenige Kauffälle: keine Angabe

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau in den einzelnen Regionen

Landkreis Cuxhaven	Ackerland in €/m ²	Grünland in €/m ²	Grünland-Moor in €/m ²
Stadt Cuxhaven	2,25	1,50	1,40
Stadt Geestland	2,70	1,70	1,20
SG Börde Lamstedt	2,90	1,60	1,20
SG Hagen	2,30	1,30	0,95
SG Hemmoor	1,95	1,40	1,10
SG Land Hadeln	2,10	1,30	1,00
Gemeinde Wurster Nordseeküste	2,30	1,70	1,20
Gemeinde Beverstedt	2,50	1,60	1,20
Gemeinde Loxstedt	2,40	1,70	1,10
Gemeinde Schiffdorf	2,80	1,80	1,30

Landkreis Osterholz	Ackerland in €/m ²	Grünland in €/m ²	Grünland-Moor in €/m ²
Stadt Osterholz-Scharmbeck	2,75	1,50 / 2,75	0,95
Gemeinde Grasberg	2,60		1,30
SG Hambergen	2,35	1,20	
Gemeinde Lilienthal	2,40	1,40	1,20
Gemeinde Ritterhude		1,50	
Gemeinde Schwanewede	1,30 / 2,95	1,10 / 1,90	0,80 / 1,10
Gemeinde Worswede	2,00	1,50	0,95

Landkreis Stade	Ackerland in €/m²	Grünland in €/m²	Grünland-Moor in €/m²	Obstanbau in €/m²
Hansestadt Stade	3,30	1,50	1,10	--
Stadt Buxtehude	3,50	1,45	1,25	--
SG Nordkehdingen	2,60	1,45	1,00	--
Gemeinde Drochtersen	2,60	1,50	1,00	--
SG Oldendorf - Himmelpforten	3,00 / 3,20	1,65 / 1,50	1,00	--
SG Fredenbeck	3,30	1,60	0,95	--
SG Harsefeld	4,40	1,80	1,10	--
SG Apensen	4,00	1,45	1,00	--
SG Horneburg	4,00	1,75	1,00	--
SG Lühe	--	--	--	3,20 – 4,10
Gemeinde Jork	--	--	--	3,50 – 5,00

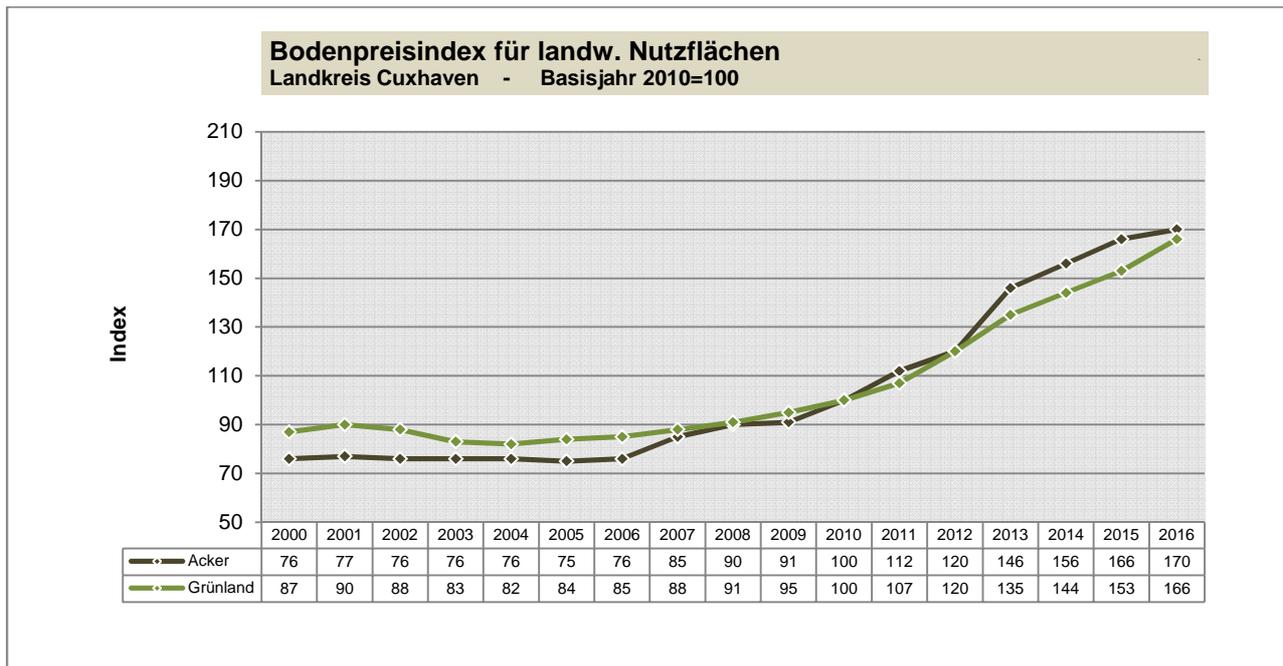
Landkreis Rotenburg (Wümme)	Ackerland in €/m²	Grünland in €/m²
Stadt Bremervörde	2,90	1,30
Stadt Rotenburg (Wümme)	2,10	1,20
Stadt Visselhövede	2,80	1,40
SG Bothel	2,40	1,40
SG Fintel	2,00	1,40
SG Geestequelle	2,70	1,50
SG Selsingen	3,50	1,40
SG Sittensen	3,30	1,40
SG Sottrum	3,10	1,60
SG Tarmstedt	2,60 / 2,40	1,30 / 1,20
SG Zeven	3,50	1,40
Gemeinde Gnarrenburg	2,40	1,20
Gemeinde Scheeßel	2,60	1,30

6.2.2 Preisentwicklung

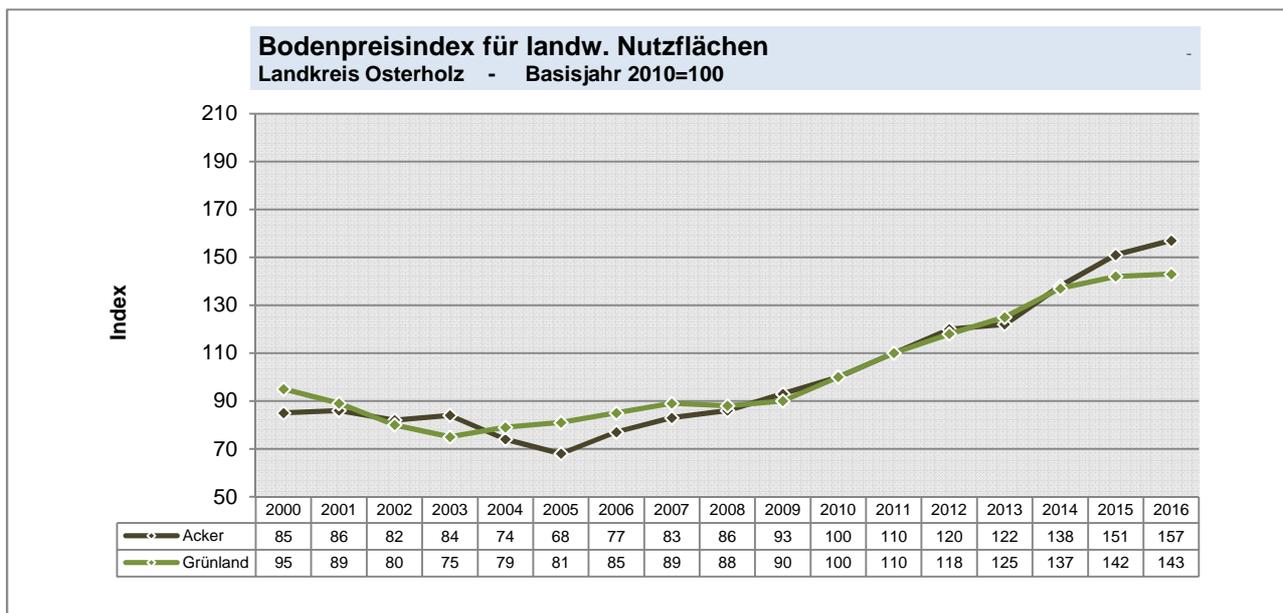
Der Trend zu steigenden Preisen hat sich auch im Jahr 2016 fortgesetzt. Insbesondere für Ackerland in Regionen mit Biogas-Standorten sind die Kaufpreise weiter angestiegen. Die Entwicklung der Grundstückspreise über einen längeren Zeitraum lässt sich durch Indexreihen anschaulich darstellen. Sie ermöglichen 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 2016 vorläufig.

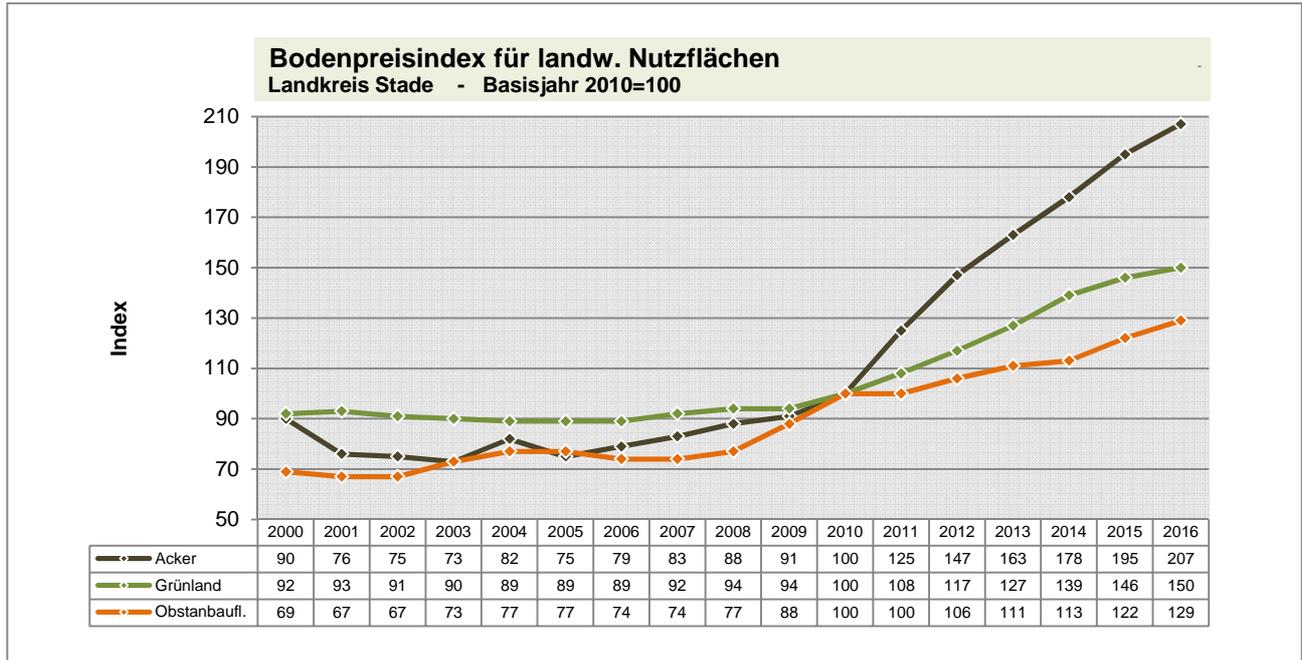
Landkreis Cuxhaven



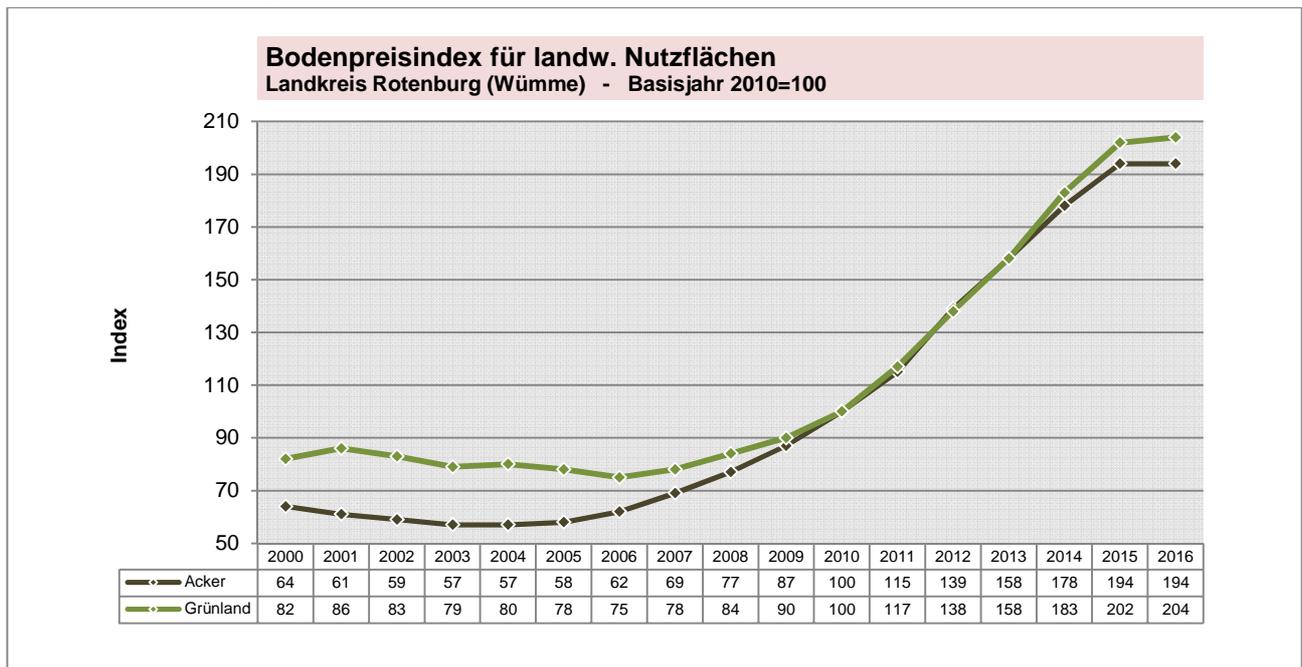
Landkreis Osterholz



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

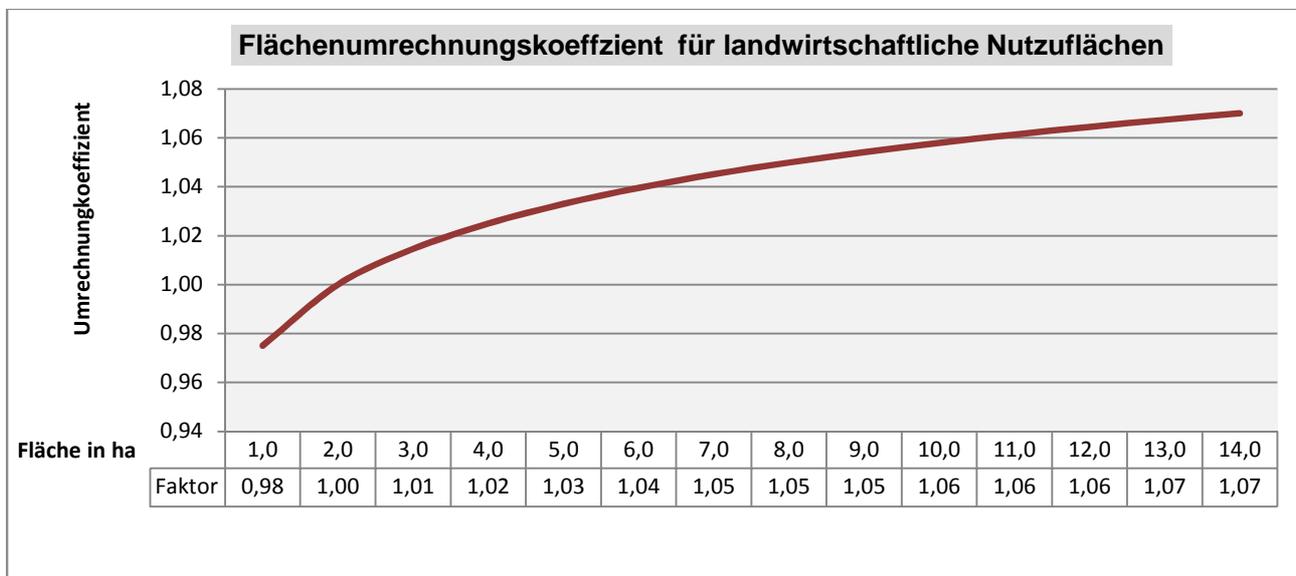
Bodenwert 2011: 2,10 €/m² : 178 x 115 = **1,36 €/m²**

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 2016 insgesamt 10 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
2016	10	156,0	6,25

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	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
	2016	4	7,4	1,32	1,20	1,50
Nadelwald	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
	2016	10	4,0	1,14	0,72	1,53

Landkreis Stade

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen						
Art	Jahr	Anzahl	Mittl. Größe	Kaufpreis €/m ²		
			(ha)	Mittelwert	Spanne	
					von	bis
Laub-, Nadel u. Mischwald	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
	2016	8	1,8	1,57	0,40	3,12

Landkreis Osterholz

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen						
Art	Jahr	Anzahl	Mittl. Größe	Kaufpreis €/m ²		
			(ha)	Mittelwert	Spanne	
					von	bis
Laub-, Nadel u. Mischwald	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
	2016	7	2,3	0,50	0,32	0,75

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen						
Art	Jahr	Anzahl	Mittl. Größe	Kaufpreis €/m ²		
			(ha)	Mittelwert	Spanne	
					von	bis
Laub- u. Mischwald	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
	2016	15	3,3	1,00	0,40	1,75
Nadelwald	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
	2016	14	2,1	1,32	0,55	2,72

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	63	2.550 – 88.000	0,01 – 1,16	0,30
Osterholz	14	1.500 – 269.100	0,06 – 1,55	0,57
Stade	30	1.400 – 71.800	0,20 – 1,22	0,55
Rotenburg (Wümme)	82	2.600 – 132.900	0,10 – 1,05	0,44

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 5,00 €/m² für Anbauflächen im Nahbereich der Elbe.

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.

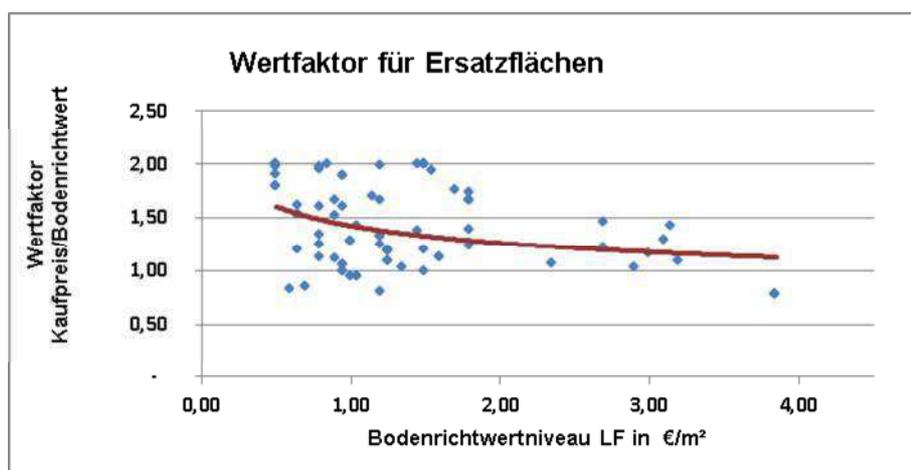
Für derartige Ersatzflächen hat sich regional ein eigener Markt entwickelt. Die Kaufpreise orientieren sich an den Richtwerten für landwirtschaftliche Flächen. Sie werden jedoch wegen ihrer künftigen Bedeutung für ein Baugebiet oder ein anderes Vorhaben oft zu Preisen über den landwirtschaftlichen Richtwerten gehandelt. Der Gutachterausschuss hat aus den Jahren 2013 bis 2016 insgesamt 88 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 2013 bis 2016)

Landkreise: Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade	Anzahl	Spanne		Mittelwert	Medianwert
		von	bis		
Kaufpreise	88	0,50 €/m ²	4,50 €/m ²	1,82 €/m ²	1,50 €/m ²
Faktor Kaufpreis/Bodenrichtwert (Landwirtschaft)		0,78	2,00	1,43	1,38

Dabei zeigt sich, dass die höchsten Wertzuschläge bei Flächen mit niedrigem Bodenwertniveau gezahlt werden (Wertfaktor 1,5) und mit zunehmendem Bodenwertniveau der Wertfaktor gegen 1,0 tendiert.



7 Übrige unbebaute Grundstücke

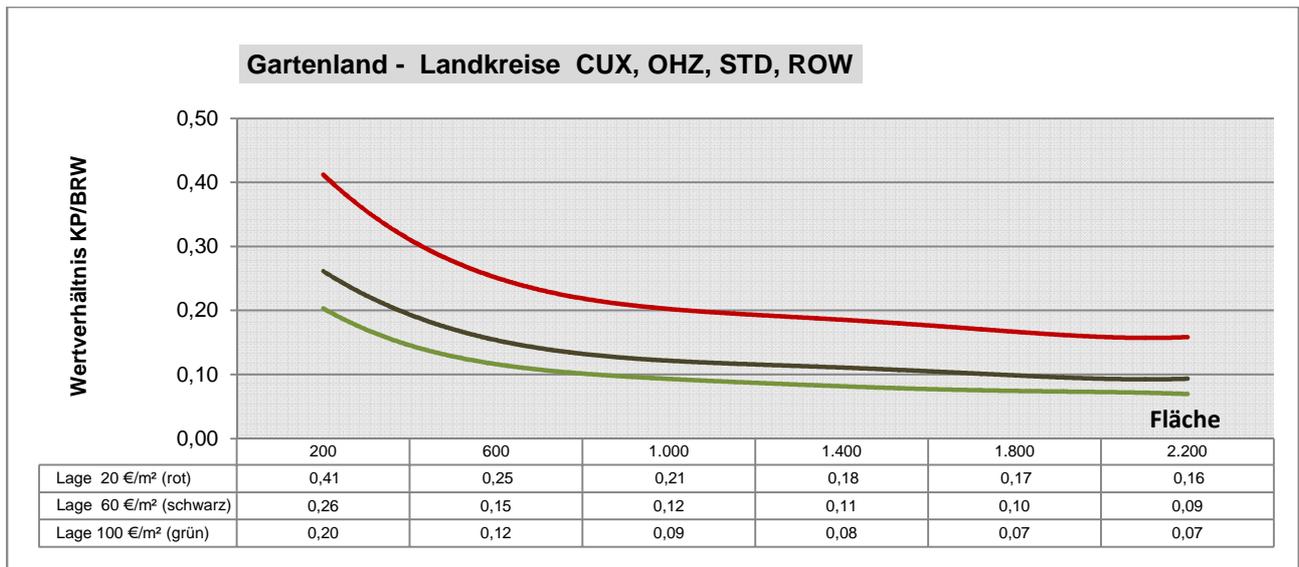
7.1 Gartenland

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 (€ /m²)	
		von - bis	Mittl. Kaufpreis
Cuxhaven	51	0,76 – 35,46	4,99
Osterholz	16	1,50 – 30,21	7,90
Stade	28	1,00 – 32,00	8,33
Rotenburg (Wümme)	17	0,93 – 10,13	3,99

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 Abbauflächen in Bezug auf die Mächtigkeit des Vorkommens, der Lage zu vorhandenen Abbaubetrieben und die Größe der verkauften Flächen ist aufgrund der fehlenden Datenbasis nicht möglich. Für derartige Flächen (einschl. Abbaugut) sind seit 2012 folgende Kaufpreise registriert worden:

Landkreis	Anzahl	Nutzung	Preis (€/m ²)	
			von – bis	Mittl. Kaufpreis
Cuxhaven	4	Torf	0,30 – 1,00	0,65
	35	Sand	2,28 – 12,63	5,07
Osterholz	11	Sand	5,97 – 23,00	12,02
	(12)	(Abbaugut)	(0,77 €/m ³ - 1,66 €/m ³)	(1,25 €/m ³)
Stade	9	Torf	0,53 – 3,00	1,08
	34	Sand	2,59 – 10,00	7,62
Rotenburg (Wümme)	12	Torf	1,00 – 2,60	1,65
	8	Sand	2,55 – 9,19	5,86

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	12	1.050 – 12.200	0,43 – 3,87	1,62
Osterholz	10	2.400 – 12.400	0,90 – 2,90	1,16
Stade	8	4.200 – 126.300	0,71 – 4,51	1,86
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:

Benutzerkennung: 03VE02468 **NDS-GesamtBodenrichtwertkarte Bauland 1 : 5 000** Logout

Startseite Teilmarkt: **Bauland** Stichtag: **31.12.2016** Maßstab: **1 : 5 000**

Layer Werkzeuge:

Overlays

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

Suche

Ritterhude (Ritterhude), (Osterholz) Ulmenst

Ort | Gemeinde | Flurstück

Ort / PLZ: Ritterhude (Ritterhude), (C

Straße: Ulmenstraße

Haus-Nr.: 0009

Anzeigen neue Suche

Gemeinde: Ritterhude
Straße: Ulmenstraße

Bodenrichtwerte

Bodenrichtwert für die in der Karte **gelb** markierte Position

92 B (03300418)
W f700
Umrechnung 3317UD0002

[Bodenrichtwert-Legende](#)

Herausgeber

[Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf](#)

Bodenrichtwert: 92 Euro / m²

- Stichtag: 31.12.2016
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragssituation: erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei
- Zonenummer: 03300418
- Art der Nutzung: Wohnbaufläche
- Grundstücksfläche: 700 m²
- Umrechnung 3317UD0002

Bodenrichtwert-Legende siehe linke Spalte

© Land Niedersachsen EPSG:25832 => 483843, 5893589

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 Kostenerstattungsbeträge 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	50	M	Nordseeheilbad u. Kreisstadt	200	90	60	120	80	50
Beverstedt	13	G	Gemeindesitz		50	30			
Loxstedt	16	G	Gemeindesitz u. Nahbereich Bremerhaven (O)	74	58	35			
Schiffdorf	14	G	Gemeindesitz u. Stadtrandlage Bremerhaven (O)	96	58				
Stadt Geestland (Bad Bederkesa)	5	G	Luftkurort	98	70	58			
Stadt Geestland (Langen)	19	G	Kleinstadt u. Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)	105	98	74			
SG Börde Lamstedt (Lamstedt)	3	G	Landgemeinde u. Samtgem.-sitz		31	19			
SG Hagen (Hagen im Bremischen)	4	G	Landgemeinde u. Samtgem.-sitz	65	40				
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 Samtgem.-sitz	76	60	30			
SG Land Hadeln (Cadenberge)	3	G	Gemeindesitz	46	34	20			
Wurster Nordseeküste (Nordholz)	7	G	Gemeindesitz u. Küstenbadeort		50	32			
Wurster Nordseeküste (Dorum)	4	G	Landgemeinde u. Nordseebad	56	44				

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	120	115	86			
Lilienthal	19	G	Gemeindesitz	220	180	100			
Schwanewede	21	G	Gemeindesitz	110	100	66			
Worpswede	9	G	Gemeindesitz mit Erholungsfunktion	120	88				
Adolphsdorf	0,4	G	Ort mit ländlichem Charakter		38				
Ritterhude	15	G	Gemeindesitz		125				
Grasberg	8	G	Gemeindesitz		96				
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	3,9	G	Landgemeinde	165	145				
Buxtehude	40,1	M	Selbst. Stadt Nähe Hamburg	250	190	130	300	200	165
Drochtersen	11,3	G	Landgemeinde	70	54	30			
Fredenbeck/Fredenbeck	6,0	G	Landgemeinde	110	94	74			
Harsefeld/Harsefeld	12,3	G	Landgemeinde	125	100				
Himmelpforten/Himmelpforten	5,1	G	Landgemeinde	94	74	60			
Horneburg/Horneburg	6,0	G	Landgemeinde	135	110	100			
Jork	12,0	G	Landgemeinde	135	120	90			
Lühe/Steinkirchen	1,6	G	Landgemeinde	140	125				
Nordkehdingen/Freiburg	1,9	G	Landgemeinde		38				
Oldendorf/Oldendorf	3,0	G	Landgemeinde		56				
Stade	46,4	M	Kreisstadt	220	160	100	210	125	

Landkreis Rotenburg (Wümme)				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil Samtgemeinde	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbau		
	Ein- wohner in 1000	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
				€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Rotenburg (Wümme)	21,4	M	Kreisstadt	160	110	80		110	70
Bremervörde	18,7	M	Ehemalige Kreisstadt	120	86	60		70	55
Zeven / Zeven	22,8 / 13,8	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeutung	95	75	65		75	65
Scheeßel / Scheeßel	12,9 / 6,7	G	Landgemeinde	125	100	76			
Visselhövede, Stadt	10,2	G	Kleinstadt und Erholungsort	64	48	44			
Sittensen / Sittensen	11,0 / 5,8	G	Landgemeinde	100	82	55			
Sottrum / Sottrum	14,4 / 6,4	G	Landgemeinde	84	70				
Bothel / Bothel	8,2 / 2,4	G	Landgemeinde / Erholungsort		52				
Fintel / Lauenbrück	7,5 / 2,9	G	Landgemeinde / Fremdenverkehr		60				
Tarmstedt / Tarmstedt	10,8 / 3,8	G	Landgemeinde		60				
Selsingen / Selsingen	9,6 / 3,6	G	Landgemeinde		45				
Gnarrenburg / Gnarrenburg	9,2 / 3,0	G	Landgemeinde		48				
Geestequelle / Oerel	6,4 / 1,9	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
		€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Stadt Cuxhaven	50	400	165	84	60	36	20			
Stadt Geestland (Langen)	19	110	74	30	40	26	17			
Stadt Geestland (Bad Bederkesa)	5	110	74	58		17				
Beverstedt	4		80			20				
Loxstedt	16	100	60	35	24	18				
Wurster Nordseeküste (Nordholz)	7		48	30		13				
Wurster Nordseeküste (Dorum)	4	58	42	15		16				
Schiffdorf	14		78			32				
SG Börde Lamstedt (Lamstedt)	3		36			12				
SG Hagen (Hagen im Bremischen)	4	52	46			17				
SG Hemmoor (Stadt Hemmoor)	9	60	33	22		12				
SG Land Hadeln (Stadt Otterndorf)	7	60	40		23	18				
SG Land Hadeln (Cadenberge)	3		44	30		20				

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
		€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Grasberg	8		88			35				
Lilienthal	19	195			54					
Osterholz-Scharmbeck	30	220				28				
Ritterhude	15		135		35	30				
Schwanewede	21		125			40	16			
SG Hambergen	12		60			18	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 €/ m²	mittlere Lage €/ m²	mäßige Lage €/ m²	gute Lage €/ m²	mittlere Lage €/ m²	mäßige Lage €/ m²	gute Lage €/ m²	mittlere Lage €/ m²	mäßige Lage €/ m²
Apensen/Apensen	3,9		135			28				
Buxtehude	40,1	600	520	320		54				
Drochtersen	11,3		110			18				
Fredenbeck/Fredenbeck	6,0		100			28				
Harsefeld/Harsefeld	12,3	147	120			32				
Oldendorf-Himmelpf./Himmelpf.	5,1		90			20				
Horneburg/Horneburg	6,0		120		35	20				
Jork	12,0		165			29				
Nordkehdingen/Freiburg	1,9		45			10				
Stade	46,4	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 €/ m²	mittlere Lage €/ m²	mäßige Lage €/ m²	gute Lage €/ m²	mittlere Lage €/ m²	mäßige Lage €/ m²	gute Lage €/ m²	mittlere Lage €/ m²	mäßige Lage €/ m²
Rotenburg (Wümme)	21,4	270	130		40	25	14			
Bremervörde	18,7	220	115		25	15				
Zeven / Zeven	22,8 / 13,8	210	130		27	15				
Scheeßel / Scheeßel	12,9 / 6,7	190	105		20	15				
Bothel / Bothel	8,2 / 2,4					12				
Fintel / Lauenbrück	7,5 / 2,9	60				12				
Visselhövede, Stadt	10,2	120	74		20	10				
Sittensen / Sittensen	11,0 / 5,8	160	115		27	20				
Selsingen / Selsingen	9,6 / 3,6	67	45			13				
Gnarrenburg / Karlshöfen	9,2 / 1,3	60				10				
Geestequelle / Basdal Nord	6,4 / 1,4					10				
Tarmstedt / Tarmstedt	10,8 / 3,8	70				15				
Sottrum / Sottrum	14,4 / 6,4	120	74		30	15				

9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

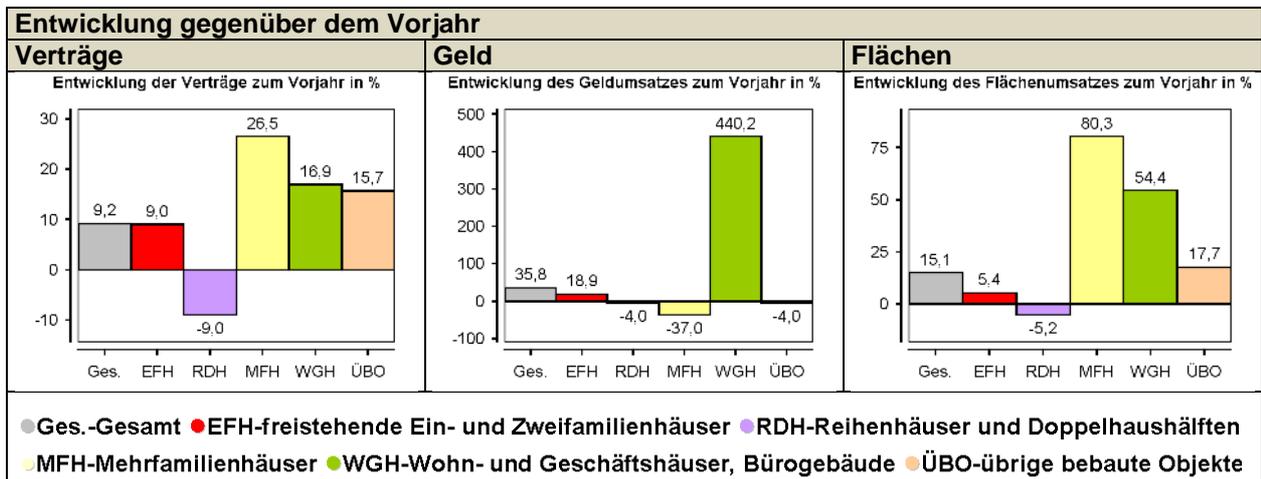
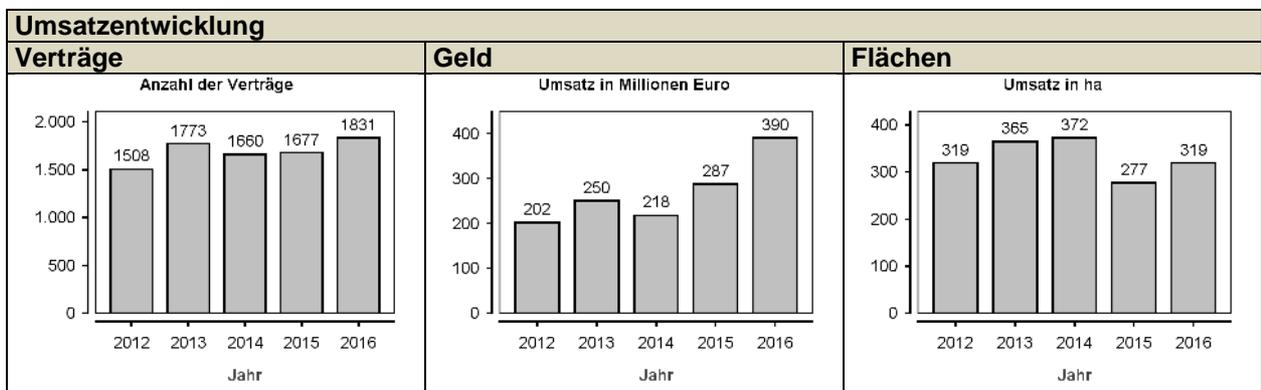
Zwei Drittel aller Kauffälle und 83 % (1,32 Milliarden €) des Geldumsatzes entfallen in den vier Landkreisen auf bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen. Der Geldumsatz ist damit 2016 gegenüber dem Vorjahr (1,25 Milliarden €) wiederum angestiegen.

Bezogen auf die bebauten Grundstücke stellen sich die einzelnen Marktanteile wie folgt dar:

	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	Reihenhäuser Doppelhaushälften	Eigentumswohnungen
LK Cuxhaven	46 %	5 %	27 %
LK Osterholz	45 %	18 %	24 %
LK Stade	38 %	13 %	31 %
LK Rotenburg	49 %	8 %	21 %

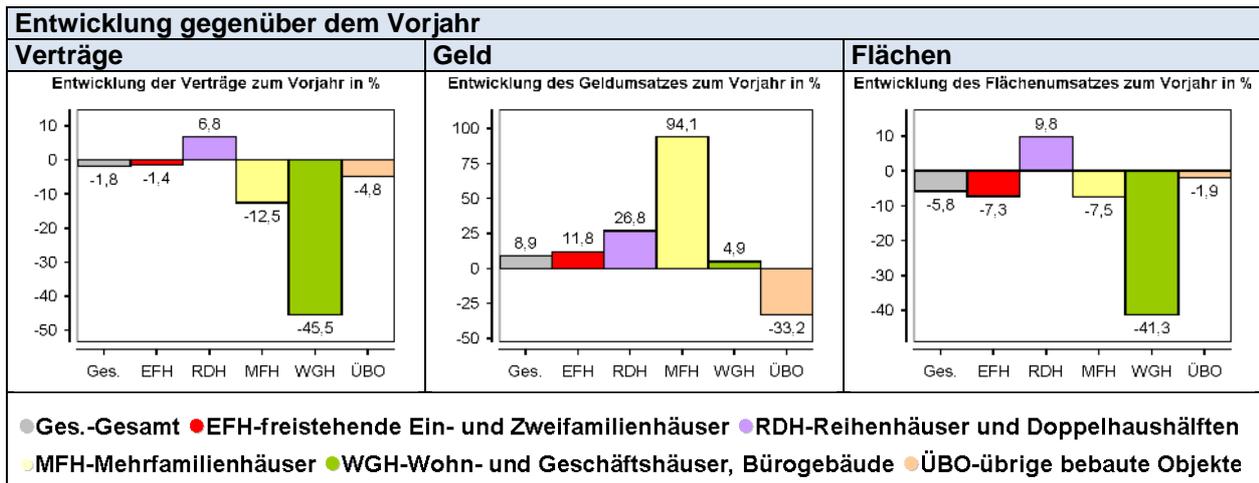
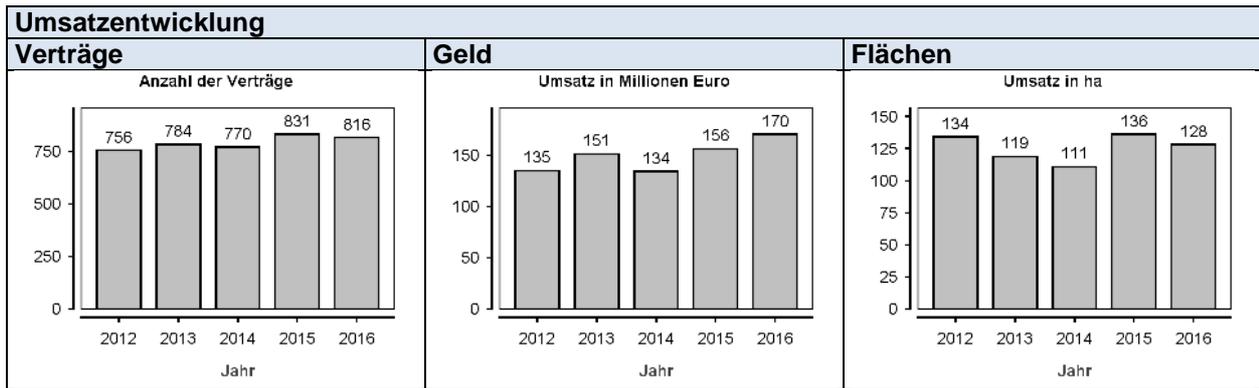
Alle übrigen bebauten Grundstücke (Mehrfamilienhäuser, Geschäftsgebäude, Gewerbebetriebe, Bürogebäude usw.) hatten zusammengefasst nur einen Anteil von 18 % am Markt aller bebauten Grundstücke.

Landkreis Cuxhaven



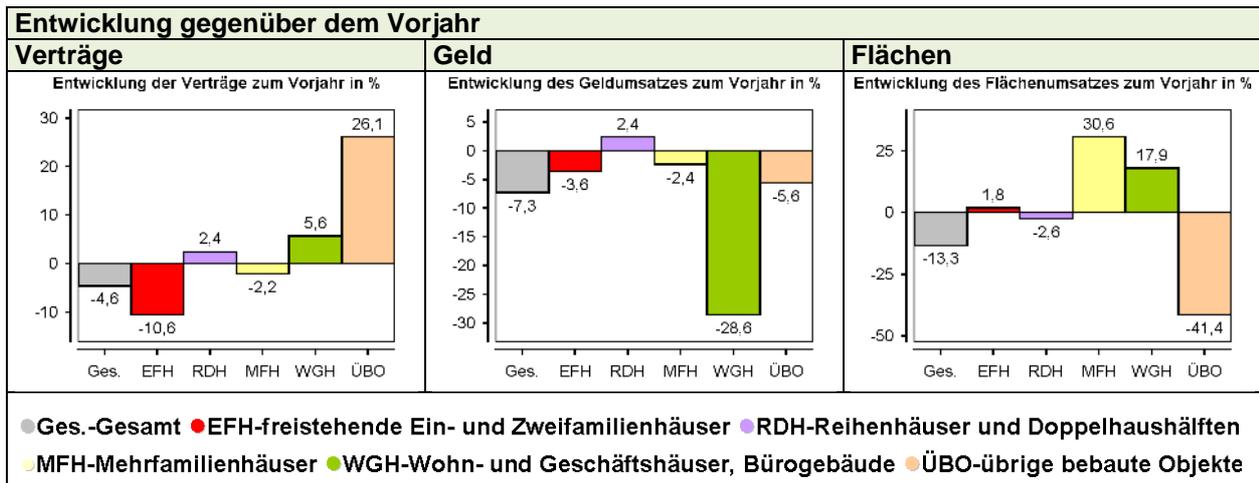
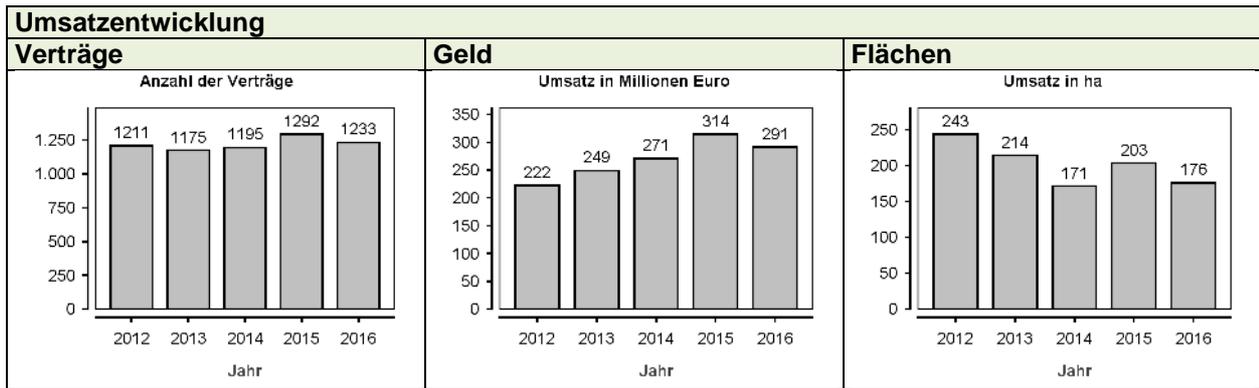
Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge	Geldsummen (Mio. €)	Flächensummen (1.000 m²)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1.257	171,7	1.622
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	141	18,8	71
Mehrfamilienhäuser	62	35,6	164
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	76	121,5	319
Sonstige Gebäude	295	42,7	1010
Gesamtsumme	1.831	390,3	318,6

Landkreis Osterholz



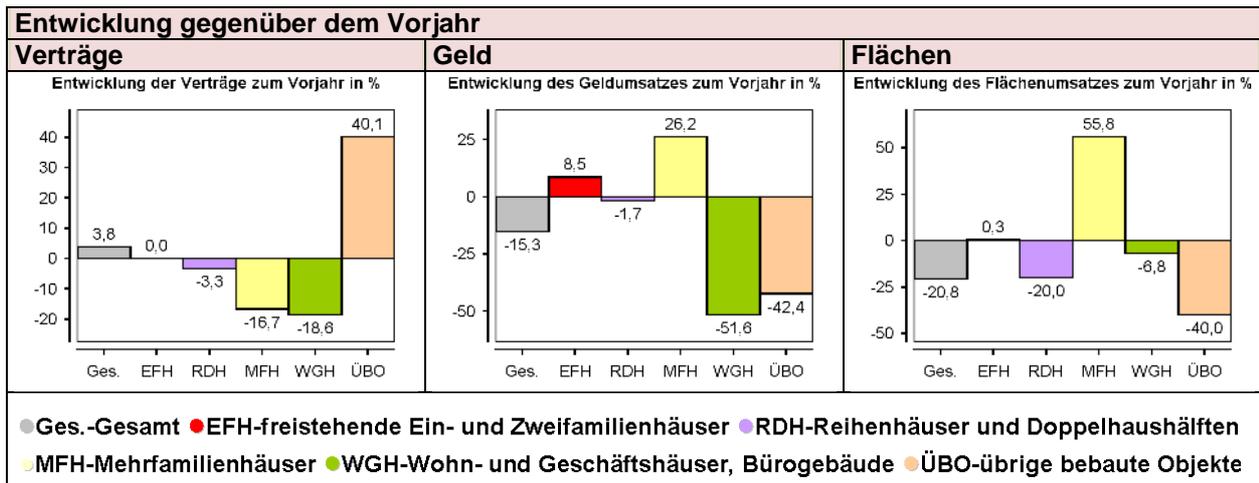
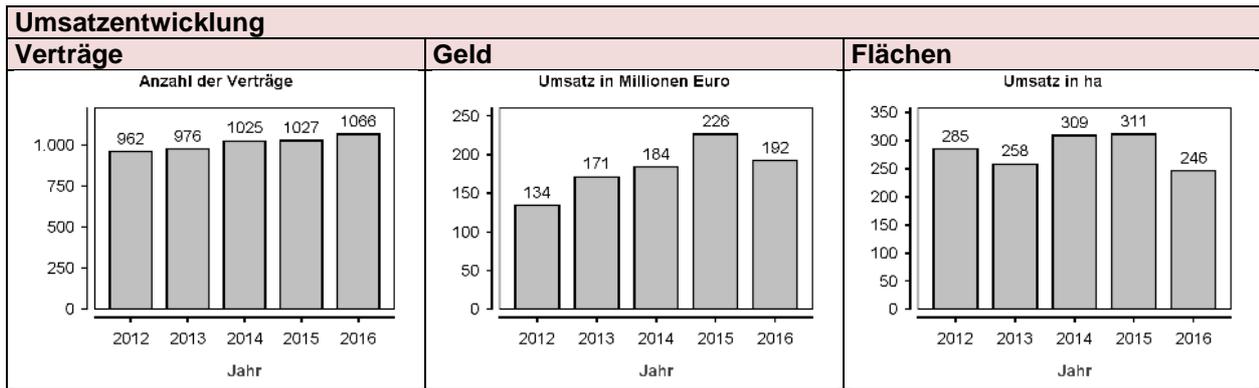
Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge	Geldsummen (Mio. €)	Flächensummen (1.000 m²)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	501	101,1	575
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	204	35,4	84
Mehrfamilienhäuser	14	6,1	17
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	18	11,9	41
Sonstige Gebäude	79	15,6	568
Gesamtsumme	816	170,1	1.285

Landkreis Stade



Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge	Geldsummen (Mio. €)	Flächensummen (1.000 m²)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	763	148,8	1.045
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	257	45,4	84
Mehrfamilienhäuser	45	27,2	79
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	57	39,8	101
Sonstige Gebäude	111	29,8	454
Gesamtsumme	1.233	291,0	1.764

Landkreis Rotenburg (Wümme)



Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge	Geldsummen (Mio. €)	Flächensummen (1.000 m²)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	671	106,1	1.165
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	116	14,5	52
Mehrfamilienhäuser	25	15,8	104
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	48	16,1	149
Sonstige Gebäude	206	39,0	992
Gesamtsumme	1066	191,5	2.462

9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2016 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 2016 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Cuxhaven

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Cuxhaven gesamt					
Baujahr bis 1945	140 (157)	1906 (1908)	142 (147)	783 (740)	106.000 (106.000)
Baujahr 1946 bis 1969	205 (216)	1960 (1960)	131 (126)	924 (851)	116.000 (104.000)
Baujahr 1970 bis 1984	152 (130)	1977 (1977)	154 (144)	1.058 (1.081)	162.000 (150.000)
Baujahr 1985 bis 1999	109 (83)	1994 (1994)	147 (153)	1.353 (1.226)	197.000 (180.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	59 (58)	2004 (2003)	147 (137)	1.543 (1.429)	222.000 (193.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	5 (1)	2015 (*)	144 (*)	2.163 (*)	310.000 (*)

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„ländlicher Raum“ LK Cuxhaven ohne Stadt Cuxhaven ohne Umfeld Bremerhaven					
Baujahr bis 1945	112 (119)	1904 (1905)	145 (150)	699 (625)	97.000 (94.000)
Baujahr 1946 bis 1969	151 (163)	1960 (1960)	133 (126)	819 (775)	105.000 (94.000)
Baujahr 1970 bis 1984	115 (104)	1977 (1977)	151 (140)	977 (1.051)	144.000 (142.000)
Baujahr 1985 bis 1999	83 (66)	1994 (1994)	145 (152)	1.298 (1.184)	184.000 (173.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	48 (52)	2004 (2003)	142 (137)	1.492 (1.381)	207.000 (187.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	4 (1)	2015 (*)	135 (*)	2.114 (*)	282.000 (*)

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Stadt Cuxhaven – ohne Kurlagen					
Baujahr bis 1945	23 (28)	1917 (1916)	123 (135)	1.193 (1.233)	148.000 (160.000)
Baujahr 1946 bis 1969	24 (29)	1958 (1961)	112 (133)	1.390 (1.158)	150.000 (147.000)
Baujahr 1970 bis 1984	17 (10)	1975 (1975)	173 (186)	1.454 (1.237)	255.000 (216.000)
Baujahr 1985 bis 1999	12 (3)	1992 (1988)	149 (137)	1.536 (1.657)	229.000 (211.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	3 (2)	2005 (2002)	125 (136)	1.929 (1.807)	239.000 (247.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	0 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Umring Bremerhaven**)					
Baujahr bis 1945	7 (10)	1918 (1920)	144 (150)	755 (722)	106.000 (107.000)
Baujahr 1946 bis 1969	31 (23)	1960 (1959)	133 (119)	1.066 (991)	138.000 (116.000)
Baujahr 1970 bis 1984	20 (16)	1976 (1977)	157 (143)	1.145 (1.173)	177.000 (164.000)
Baujahr 1985 bis 1999	13 (14)	1994 (1993)	162 (159)	1.578 (1.334)	256.000 (203.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	8 (4)	2003 (2006)	181 (136)	1.709 (1.857)	310.000 (253.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	1 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

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

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2016 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Osterholz

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Osterholz gesamt					
Baujahr bis 1945	28 (32)	1914 (1915)	156 (144)	1.066 (947)	167.000 (134.000)
Baujahr 1946 bis 1969	80 (94)	1960 (1961)	140 (145)	1.301 (1.169)	181.000 (165.000)
Baujahr 1970 bis 1984	94 (90)	1975 (1976)	159 (173)	1.394 (1.139)	217.000 (190.000)
Baujahr 1985 bis 1999	34 (50)	1993 (1993)	154 (148)	1.644 (1.460)	251.000 (213.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	37 (27)	2005 (2004)	158 (157)	1.866 (1.752)	296.000 (272.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	17 (7)	2016 (2015)	124 (150)	2.395 (2.119)	295.000 (320.000)

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„Verdichtungsraum“*) Landkreis Osterholz					
Baujahr bis 1945	21 (26)	1911 (1914)	150 (146)	1.144 (934)	179.000 (132.000)
Baujahr 1946 bis 1969	55 (67)	1960 (1961)	139 (142)	1.328 (1.186)	184.000 (164.000)
Baujahr 1970 bis 1984	43 (46)	1974 (1976)	164 (167)	1.479 (1.205)	240.000 (195.000)
Baujahr 1985 bis 1999	16 (17)	1993 (1992)	155 (150)	1.592 (1.580)	242.000 (228.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	14 (13)	2007 (2006)	139 (155)	1.891 (1.891)	258.000 (289.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	13 (4)	2016 (2015)	125 (173)	2.511 (2.154)	312.000 (381.000)

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

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„ländlicher Raum“ Landkreis Osterholz					
Baujahr bis 1945	7 (6)	1923 (1918)	176 (137)	832 (1.003)	131.000 (142.000)
Baujahr 1946 bis 1969	25 (28)	1960 (1961)	140 (151)	1.242 (1.116)	175.000 (166.000)
Baujahr 1970 bis 1984	51 (44)	1976 (1977)	155 (179)	1.323 (1.070)	198.000 (185.000)
Baujahr 1985 bis 1999	18 (33)	1993 (1994)	154 (148)	1.690 (1.398)	258.000 (206.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	23 (14)	2005 (2002)	169 (159)	1.851 (1.622)	320.000 (256.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	4 (3)	2015 (2015)	119 (119)	2.018 (2.073)	240.000 (237.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2016 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Stade

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Stade gesamt					
Baujahr bis 1945	41 (35)	1911 (1914)	146 (150)	1.129 (1.089)	166.000 (158.000)
Baujahr 1946 bis 1969	75 (92)	1959 (1960)	129 (131)	1.242 (1.166)	156.000 (155.000)
Baujahr 1970 bis 1984	88 (98)	1976 (1977)	139 (140)	1.468 (1.415)	201.000 (194.000)
Baujahr 1985 bis 1999	49 (44)	1994 (1994)	145 (149)	1.932 (1.700)	282.000 (246.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	43 (29)	2005 (2004)	140 (135)	2.119 (1.979)	291.000 (259.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	10 (8)	2016 (2015)	144 (142)	2.160 (2.005)	308.000 (286.000)

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Stade ohne Städte Stade und Buxtehude					
Baujahr bis 1945	36 (31)	1905 (1912)	145 (142)	945 (929)	131.000 (129.000)
Baujahr 1946 bis 1969	44 (60)	1959 (1960)	129 (126)	1.058 (1.018)	134.000 (129.000)
Baujahr 1970 bis 1984	70 (76)	1976 (1977)	136 (140)	1.447 (1.355)	191.000 (182.000)
Baujahr 1985 bis 1999	37 (32)	1994 (1994)	145 (152)	1.886 (1.547)	275.000 (230.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	33 (20)	2004 (2004)	150 (141)	2.055 (1.827)	329.000 (246.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	6 (7)	2016 (2015)	160 (142)	1.960 (1.990)	321.000 (285.000)

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Hansestadt Stade					
Baujahr bis 1945	11 (6)	1922 (1918)	132 (173)	1.398 (1.512)	191.000 (243.000)
Baujahr 1946 bis 1969	22 (23)	1960 (1960)	124 (135)	1.366 (1.271)	169.000 (167.000)
Baujahr 1970 bis 1984	12 (14)	1977 (1975)	158 (140)	1.510 (1.501)	242.000 (214.000)
Baujahr 1985 bis 1999	11 (8)	1993 (1993)	152 (152)	2.006 (1.856)	305.000 (279.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	4 (7)	2006 (2003)	176 (128)	1.883 (2.339)	322.000 (303.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	4 (1)	2016 (*)	118 (*)	2.459 (*)	288.000 (*)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Hansestadt Buxtehude					
Baujahr bis 1945	4 (1)	1930 (*)	159 (*)	2.142 (*)	355.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	9 (9)	1959 (1959)	135 (152)	2.082 (1.881)	254.000 (298.000)
Baujahr 1970 bis 1984	6 (8)	1975 (1976)	136 (144)	1.936 (1.837)	252.000 (269.000)
Baujahr 1985 bis 1999	1 (4)	*) (1998)	*) (118)	*) (2.608)	*) (308.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	6 (2)	2006 (2003)	116 (107)	2.991 (2.234)	349.000 (240.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	0 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

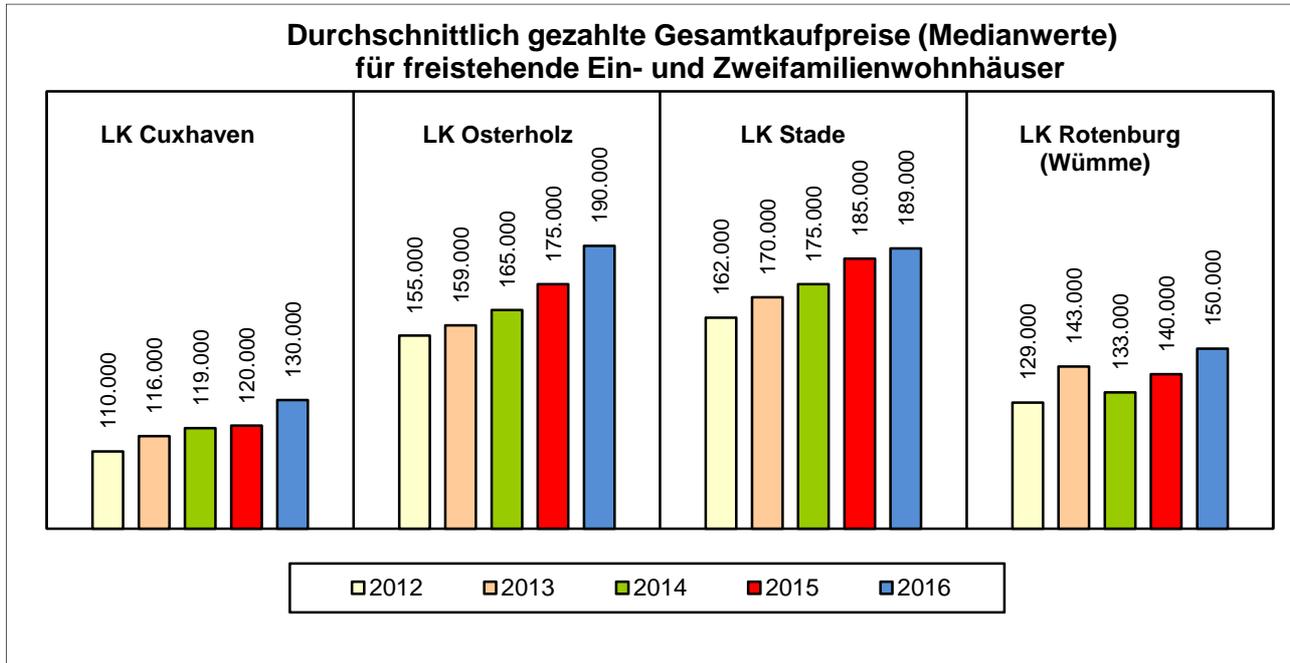
*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2016 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Rotenburg (Wümme)

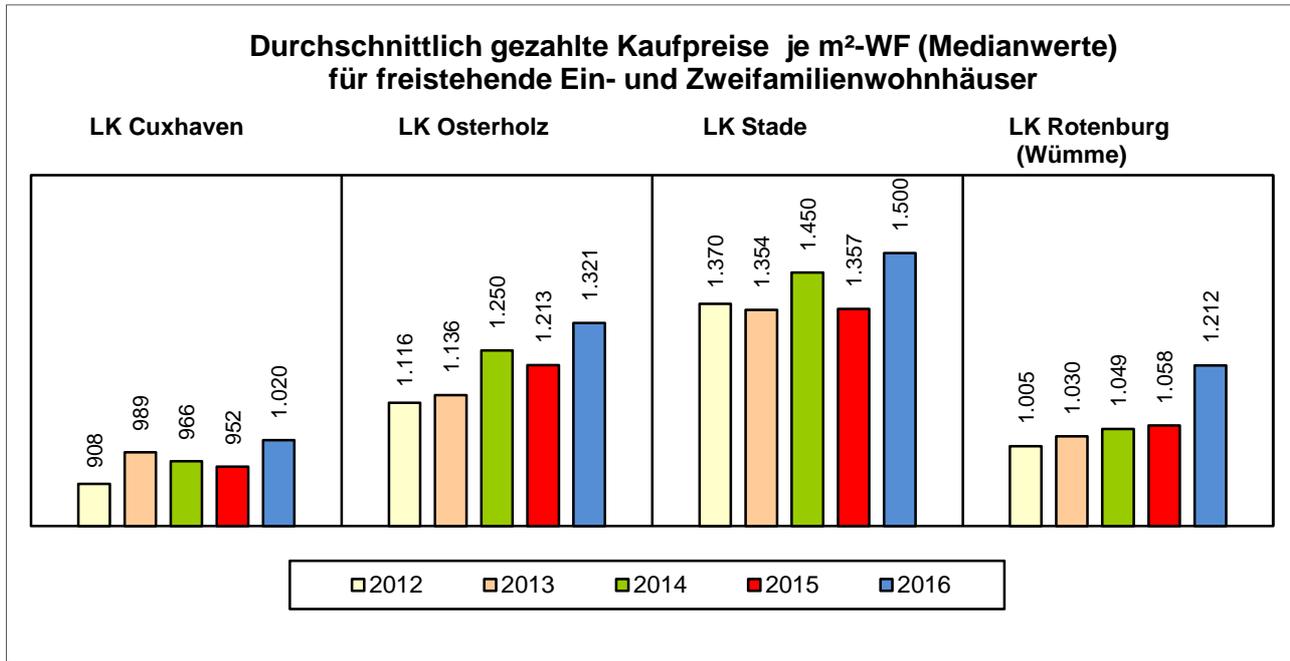
verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Rotenburg (Wümme) gesamt					
Baujahr bis 1945	36 (29)	1924 (1908)	160 (191)	837 (746)	131.000 (136.000)
Baujahr 1946 bis 1969	83 (109)	1959 (1960)	137 (136)	995 (843)	134.000 (111.000)
Baujahr 1970 bis 1984	75 (51)	1977 (1977)	150 (149)	1.163 (1.056)	169.000 (156.000)
Baujahr 1985 bis 1999	69 (69)	1994 (1995)	159 (162)	1.408 (1.340)	221.000 (212.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	33 (38)	2003 (2004)	158 (147)	1.599 (1.565)	250.000 (227.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	2 (6)	2016 (2014)	143 (115)	1.289 (1.929)	168.000 (223.000)

9.2.2 Preisentwicklung

Die nachfolgenden Grafiken zeigen die Entwicklung der durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (Medianwerte) der zurückliegenden fünf Jahre - jeweils bezogen auf den gesamten Landkreis und über alle Baualtersklassen.



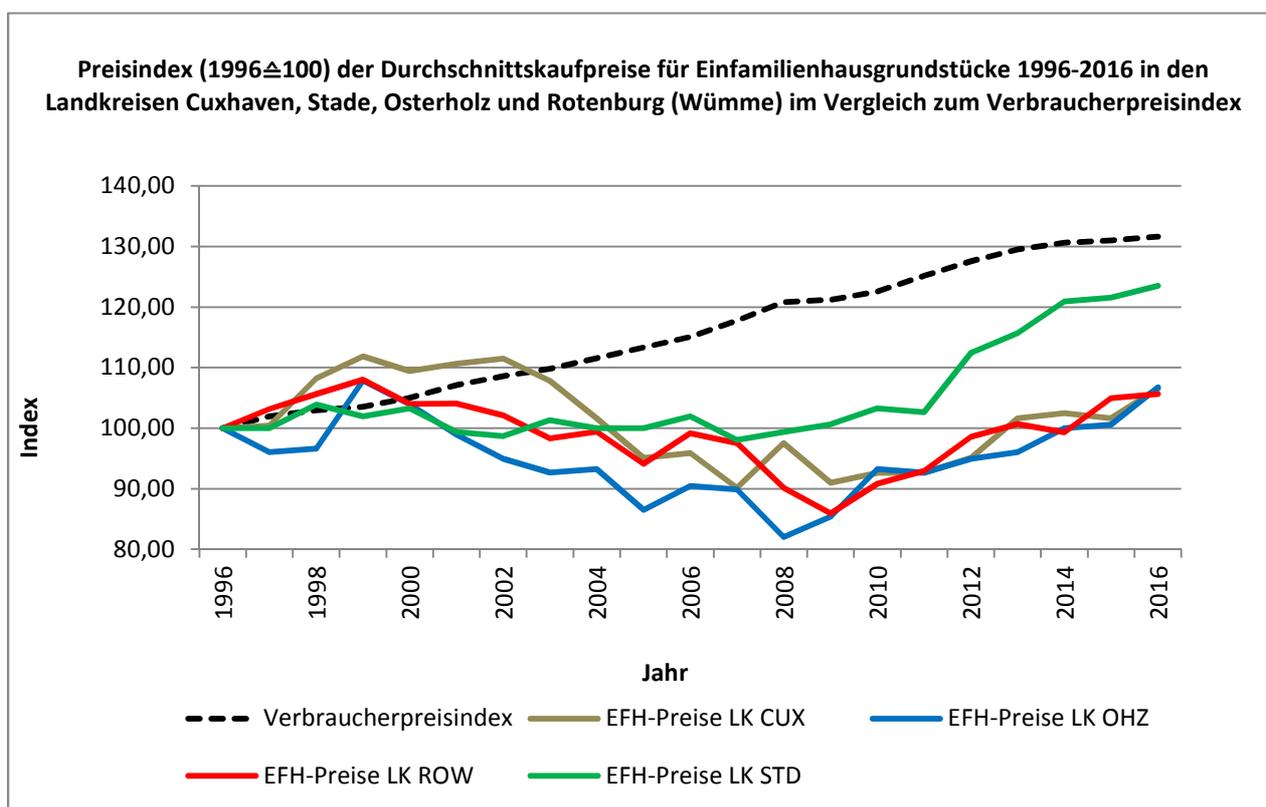
Die Entwicklung der durchschnittlich gezahlten Preise pro Quadratmeter Wohnfläche stellt sich wie folgt dar:



Wie schon in den Vorjahren sind auch 2016 deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Die Preise und die Preisentwicklung für Wohnimmobilien werden weiter vorrangig von dem Lagemerkmal Großstadtnähe bestimmt. Betroffenen sind jeweils die südlichen Landkreise Stade und Osterholz im Einzugsbereich der Großstädte Hamburg und Bremen. Aktuell ist die Verteuerung aber auch in den Regionen Cuxhaven und Rotenburg ausgeprägt. Das allgemeine Preisniveau in den Landkreisen Stade und Osterholz liegt dabei deutlich über dem der Landkreise Rotenburg (Wümme) und Cuxhaven.

Zunehmend wird jedoch auch der ländliche Raum von den Preissteigerungen erfasst, weil aufgrund der hohen Nachfrage viele Kaufinteressenten notgedrungen in das ländliche Umfeld ausweichen. Insofern ist aktuell zu beobachten, dass sich die Speckgürtel der Großstädte vergrößern.

Betrachtet man die Preisentwicklung über einen längeren Zeitraum, erscheinen die Ängste vor einer Überhitzung des Grundstücksmarkts zumindest für die überwiegend ländlich strukturierte Elbe-Weser-Region unbegründet. Im folgenden Diagramm sind die Durchschnittspreise für Einfamilienhausgrundstücke in den vier Landkreisen über einen längeren Zeitraum von 20 Jahren dargestellt. Zum Vergleich ist auch der Verbraucherpreisindex (1996 = 100) und die Preisentwicklung nicht anhand der Geldbeträge sondern ebenfalls als Index mit dem Basisjahr 1996 = 100 dargestellt.



In den Landkreisen Cuxhaven, Osterholz und Rotenburg (Wümme) hat der aktuelle Preisanstieg die in den Jahren 1999 bis 2008 für Wohnimmobilien eingetretenen Wertverluste gerade erst wieder ausgeglichen. Einzig im Landkreis Stade ist nach dem Jahr 2000 kein Preisabfall und damit über den gesamten Zeitraum von 20 Jahren eine moderate Preissteigerung von ca. 25% eingetreten. Der Indexwert bleibt damit auch hier noch unterhalb des Verbraucherpreisindex. Ein nahe liegender Grund für die abweichende Entwicklung im Landkreis Stade ist die durch eine neue Verkehrsinfrastruktur verbesserte Anbindung an die Metropolregion Hamburg. Im Süden des Elbe-Weser-Raums ist nur die Entwicklung in der Gemeinde Lilienthal aus denselben Gründen vergleichbar.

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:

$$\text{Sachwertfaktor} = \text{bereinigter Kaufpreis} \text{ geteilt durch vorläufiger Sachwert}$$

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:

- 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.
 - 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).
- Die Kurve des Sachwertfaktors zeigt den Mittelwert für durchschnittliche Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjektes führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken sind zur Berücksichtigung Korrekturfaktoren aufgeführt.
- 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.
- 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

Sachwertfaktor (aus Diagramm/Tabelle): 0,87

Korrekturfaktor für Region: 1,10

Der Schätzwert für das Objekt ergibt sich damit zu

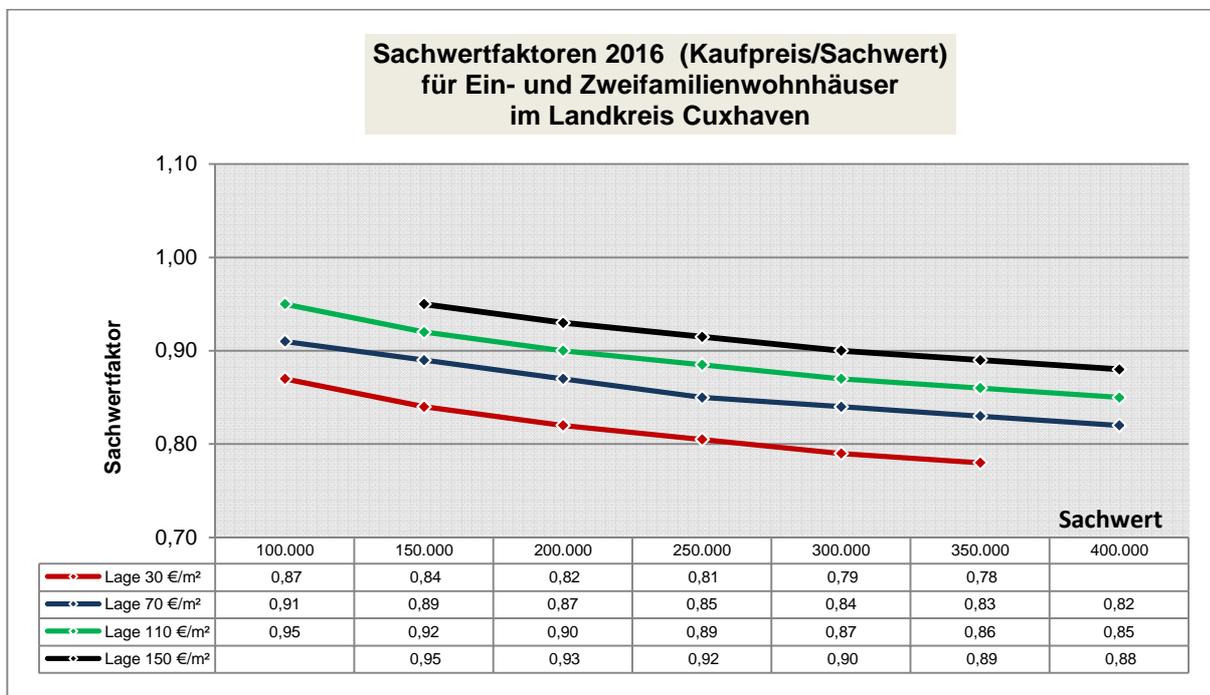
$$200.000 \text{ €} \times 0,87 \times 1,10 = \text{rd. } 191.000 \text{ €}.$$

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

Landkreis Cuxhaven

Die Stichprobe umfasst 1.149 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2014	06.2015
Lage (Bodenrichtwert)	6 €/m ² bis 150 €/m ²	48 €/m ²
Grundstücksgröße	300 m ² bis 2000 m ²	902 m ²
Baujahr	1945 bis 2013	1977
Restnutzungsdauer	12 bis 67 Jahre	32 Jahre
Brutto-Grundfläche	96 m ² bis 648 m ²	273 m ²
Wohnfläche	70 m ² bis 250 m ²	136 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	38%
Standardstufe	1 bis 4,5	2,3
Sachwert	9.000 € bis 455.000 €	179.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,4 bis 1,5	0,82



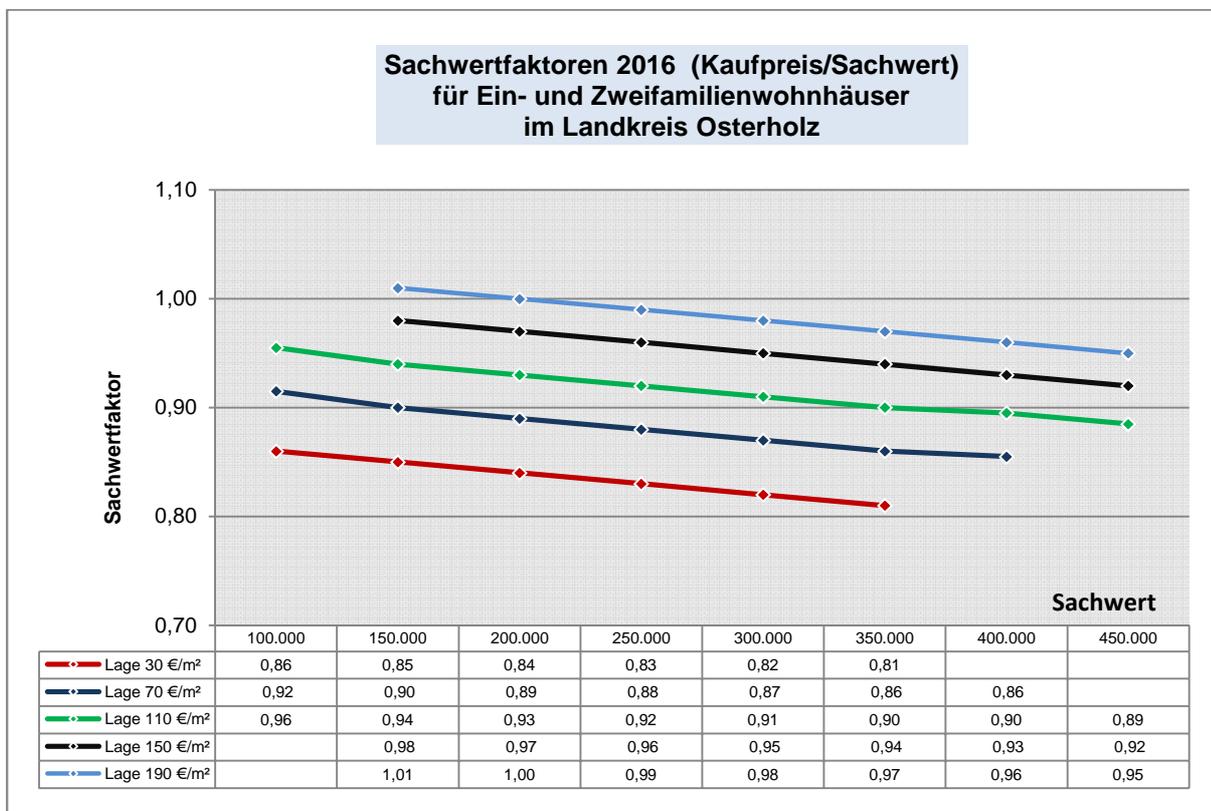
Korrekturfaktor für besondere Lagen (Region)

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

Landkreis Osterholz

Die Stichprobe umfasst 390 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

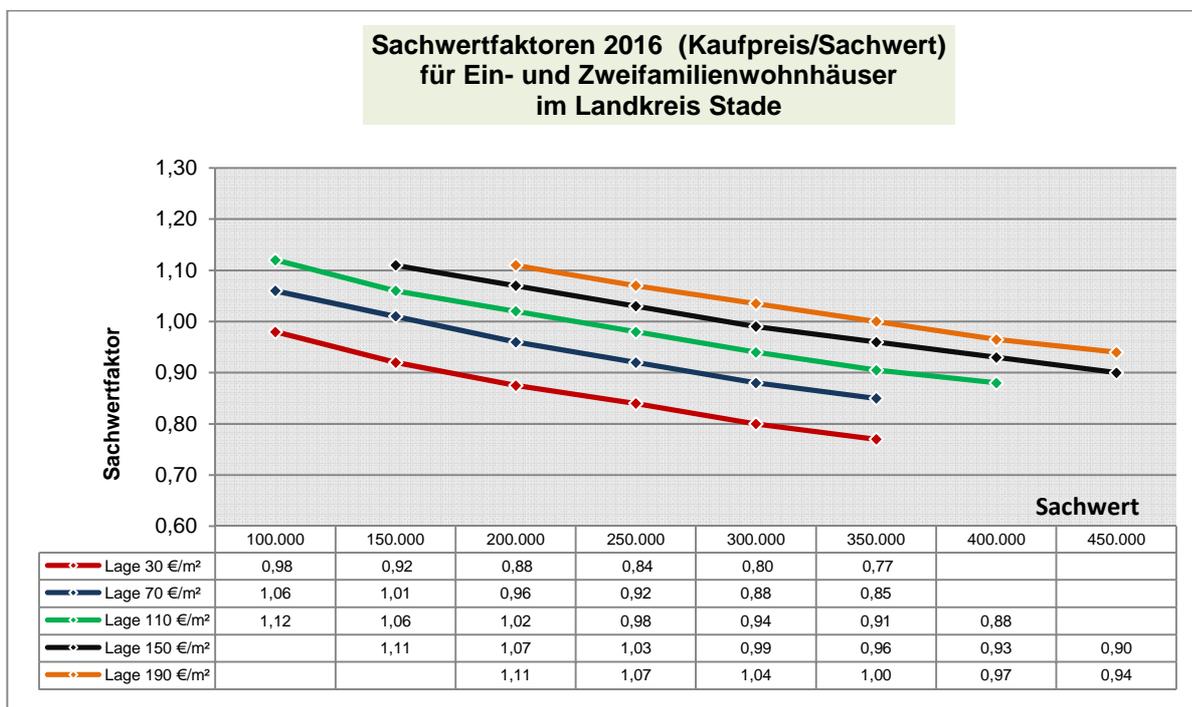
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2014	07.2015
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² bis 190 €/m ²	85 €/m ²
Grundstücksgröße	350 m ² bis 1.999 m ²	866 m ²
Baujahr	ab 1950	1979
Restnutzungsdauer	10 bis 67 Jahre	39 Jahre
Brutto-Grundfläche	125 m ² bis 728 m ²	271 m ²
Wohnfläche	75 m ² bis 296 m ²	143 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	37 %
Standardstufe	1,0 bis 4	2,6
Sachwert	63.000 € bis 399.000 €	224.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,48 bis 1,45	0,86



Landkreis Stade

Die Stichprobe umfasst 567 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2014	06.2015
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² bis 220 €/m ²	92 €/m ²
Grundstücksgröße	300 m ² bis 1.900 m ²	800 m ²
Baujahr	ab 1955	1982
Restnutzungsdauer	13 bis 67 Jahre	40 Jahre
Brutto-Grundfläche	95 bis 624	286
Wohnfläche	70 m ² bis 275 m ²	136 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	53 %
Standardstufe	1 bis 4	2,5
Sachwert	60.000 € bis 500.000 €	224.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,56 bis 1,44	0,95



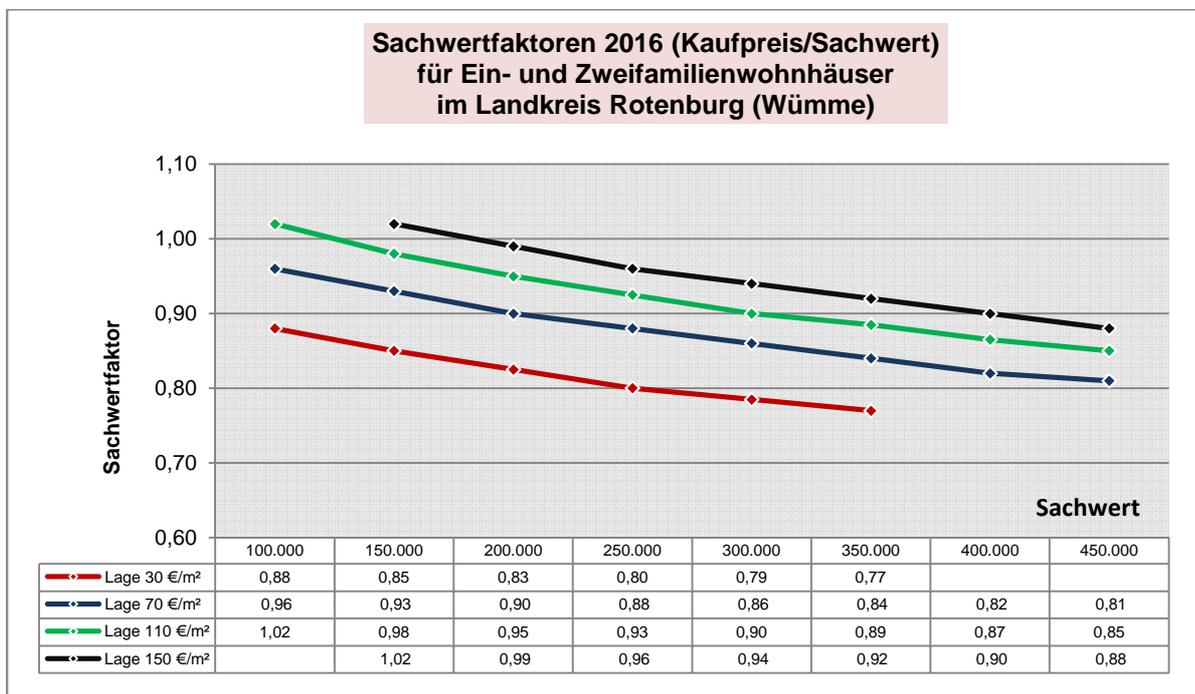
Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe

Standardstufe	1	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0
Korrekturfaktor	0,84	0,89	0,95	1,00	1,06	1,11	1,17

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe umfasst 463 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2014	06.2015
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² bis 150 €/m ²	55 €/m ²
Grundstücksgröße	390 m ² bis 2.000 m ²	923 m ²
Baujahr	ab1950	1981
Restnutzungsdauer	12 bis 67 Jahre	39 Jahre
Brutto-Grundfläche	80 bis 610	273
Wohnfläche	70 m ² bis 250 m ²	144 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	35%
Standardstufe	1,2 bis 4	2,5
Sachwert	37.000 € bis 493.000 €	205.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,44 bis 1,50	0,81



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.

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

Hinweise zur Anwendung

1. Die Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts 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:

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.

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 51 Jahren Alter würde die Restnutzungsdauer 2016 bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren 19 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 um 13 Jahre. Das wertrelevante Baujahr verschiebt sich daher auf $1965 + 13 = 1978$.

Anwendungsbeispiel

Gesucht: Vergleichswert für ein Einfamilienhausgrundstück im Landkreis Stade

Grundstücksmerkmale: Lagewert (Bodenrichtwert): 150 €/m² Grundstücksgröße: 600 m²
 Gebäudemerkmale: Werterelevantes Baujahr: 1995 Wohnfläche: 170 m²

Vergleichswert (Tabelle) 2.437 €/m²
 (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)

Korrekturfaktor für Wohnfläche 0,91
 Korrekturfaktor für Grundstücksgröße 0,95

Vergleichsfaktor pro m² WF = $2.437 \text{ €/m}^2 \times 0,91 \times 0,95 = 2.107 \text{ €/m}^2$

Vergleichswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor $170 \text{ m}^2 \times 2.107 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 358.000 \text{ €}$

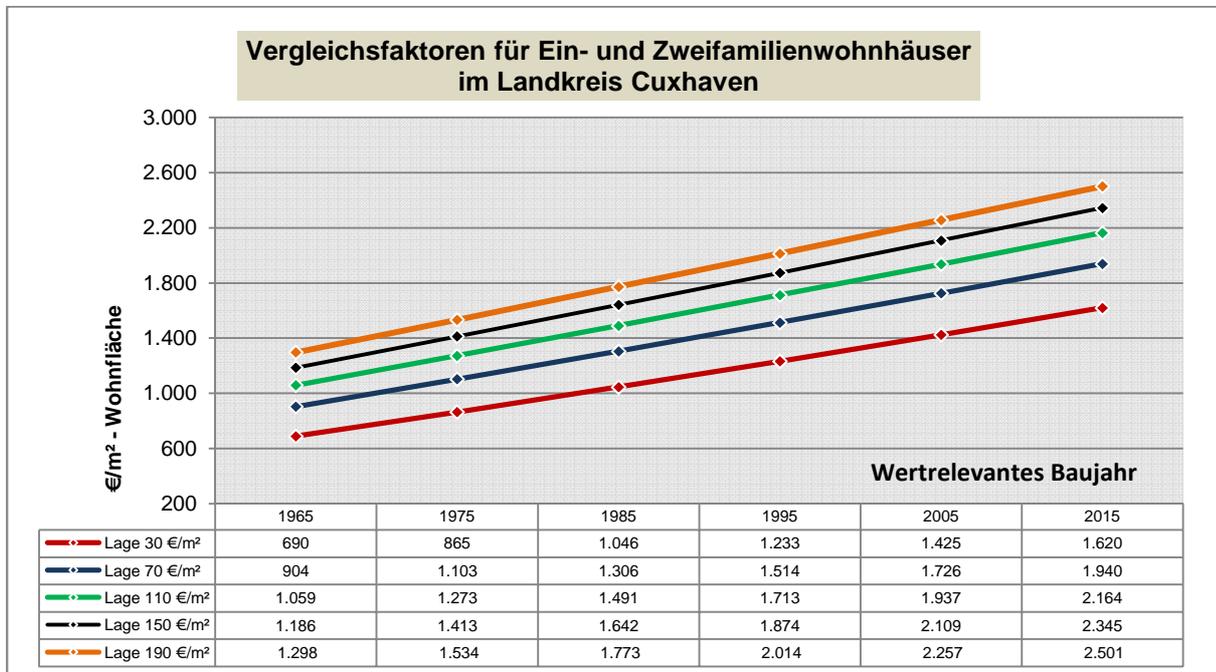
Landkreis Cuxhaven

Die Stichprobe umfasst 1.113 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2014	07.2015
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² bis 200 €/m ²	49 €/m ²
Baujahr	ab 1950	1978
Wohnfläche	80m ² bis 250 m ²	137 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	39 %
Grundstücksgröße	301 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	Dez. 2016	Grundstücksgröße	800 m ²
Wohnfläche	140 m ²	Ausstattung	Mittel (wird unterstellt)
Region	Landkreis		



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220
Korrekturfaktor	1,14	1,10	1,06	1,03	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91	0,90	0,88	0,87	0,86

Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße m ²	400	600	800	1000	1.200	1.400	1.600	1.800	2.000
Korrekturfaktor	0,92	0,97	1,00	1,03	1,05	1,06	1,08	1,09	1,10

Korrekturfaktor für besondere Lagen (Region)

Region	Korrekturfaktor
Allgemeiner Landkreis	1,00
Stadtbereiche Cuxhaven und Otterndorf	1,12

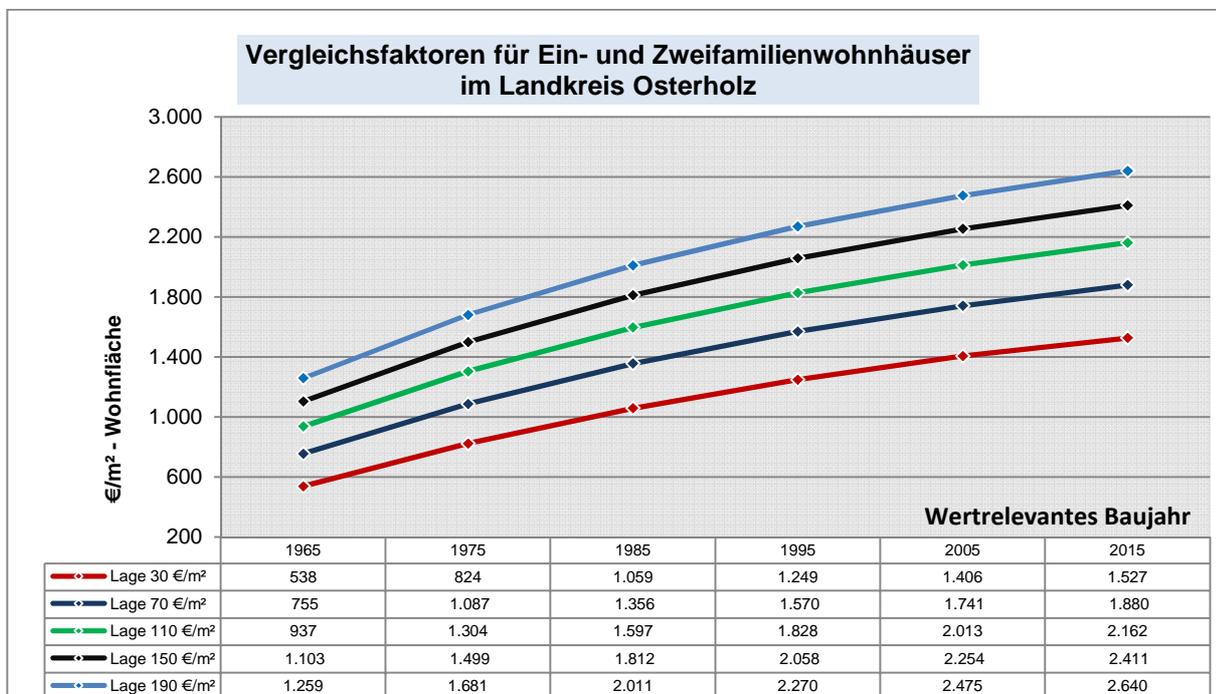
Landkreis Osterholz

Die Stichprobe umfasst 506 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2014	08.2015
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² bis 190 €/m ²	88 €/m ²
Baujahr	ab 1950	1979
Wohnfläche	60 m ² bis 250 m ²	145 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	36 %
Grundstücksgröße	400 m ² bis 2.000 m ²	880 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Dez.2016	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	1,27	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

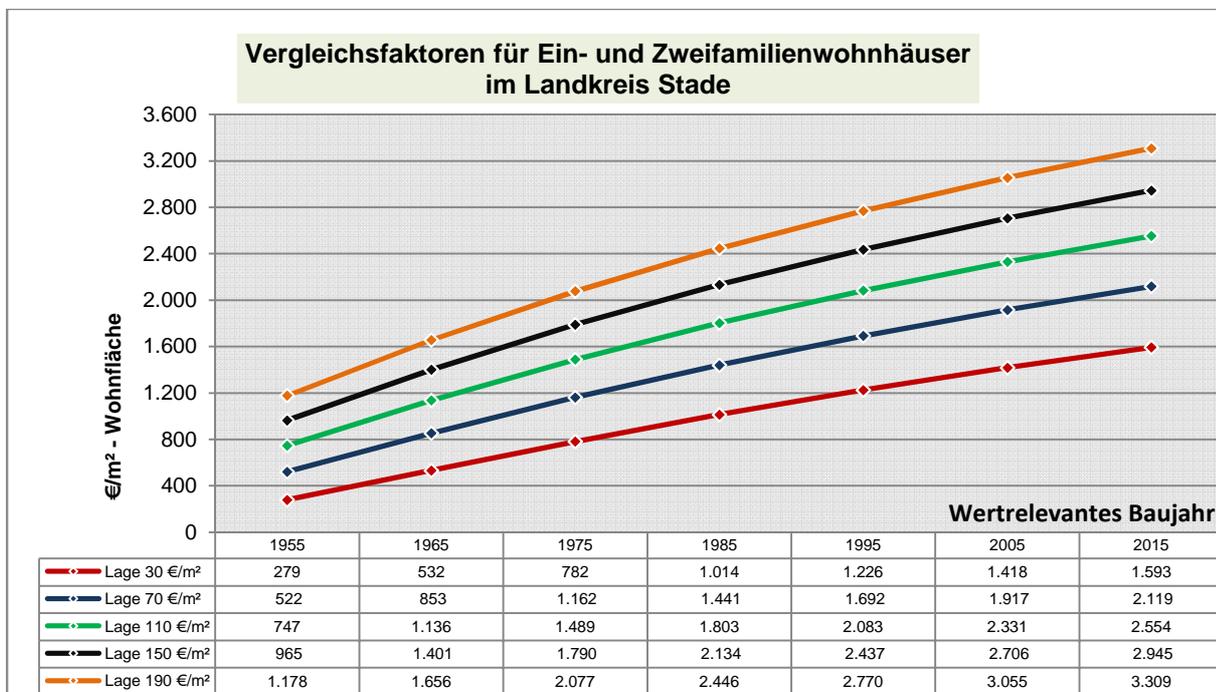
Landkreis Stade

Die Stichprobe umfasst 376 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2015	12.2015
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² bis 210 €/m ²	92 €/m ²
Baujahr	ab 1950	1980
Wohnfläche	80 m ² bis 238 m ²	137 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	56 %
Standardstufe	1 bis 4	2,4
Grundstücksgröße	400 m ² bis 1650 m ²	810 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	12.2016	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	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,97	0,94	0,91	0,89	0,87	0,84	0,83	0,81

Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	400	600	800	1000	1200	1400	1600	1800	2000
Korrekturfaktor	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,13	1,14

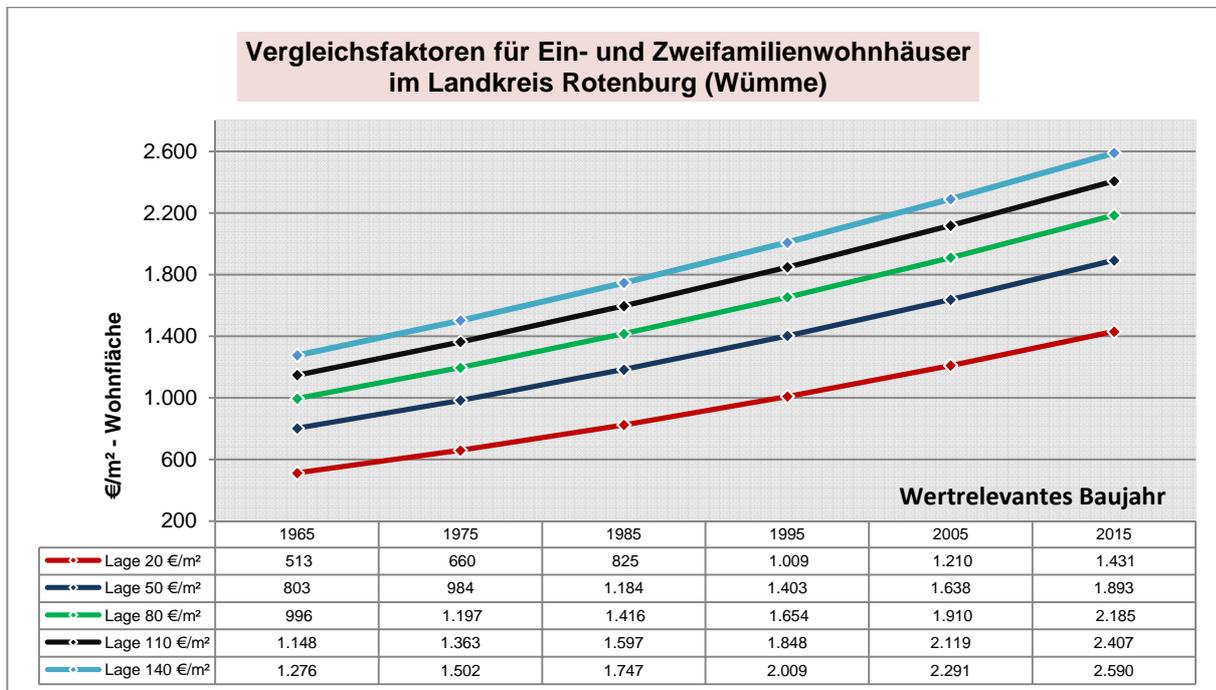
Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe umfasst 502 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2014	05.2015
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² bis 150 €/m ²	56 €/m ²
Baujahr	ab 1950	1981
Wohnfläche	55 m ² bis 290 m ²	144 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	34 %
Grundstücksgröße	365 m ² bis 2.000 m ²	931 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Dez.2016	Grundstücksgröße	800 m ²
Wohnfläche	140 m ²	Ausstattung	Mittel (wird unterstellt)



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

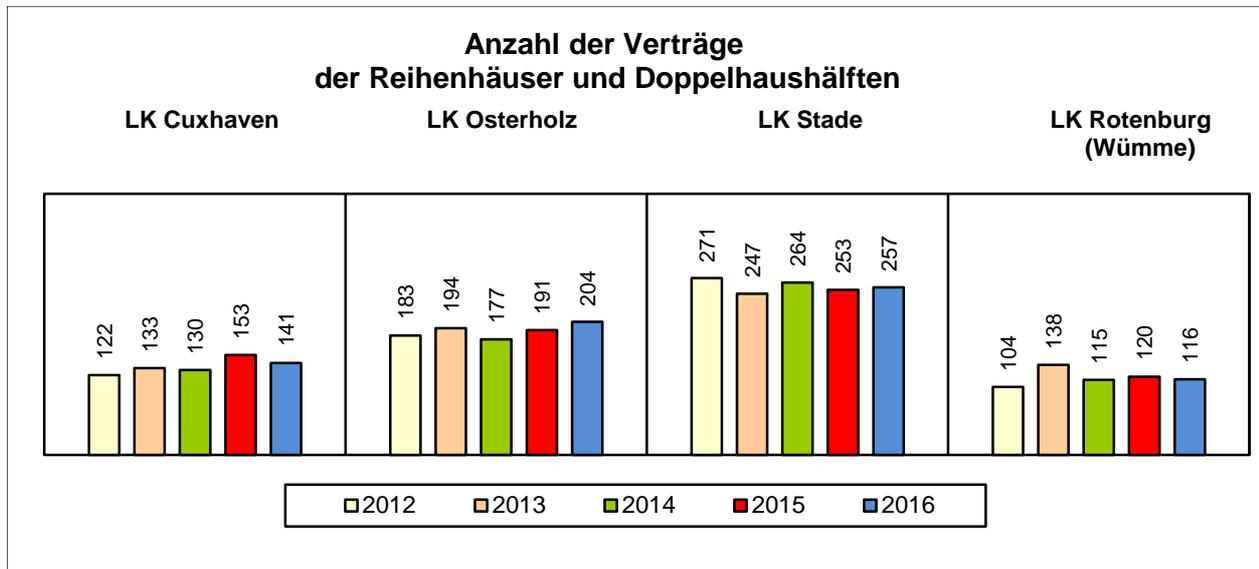
Wohnfläche in m ²	80	90	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220
Korrekturfaktor	1,24	1,19	1,14	1,10	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85	0,84

Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	400	600	800	1000	1200	1400	1600	1800	2000
Korrekturfaktor	0,79	0,92	1,00	1,06	1,12	1,16	1,20	1,23	1,26

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Berichtszeitraum 2016 wurden in der gesamten Region 718 Kaufverträge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften bei einem unveränderten Geldumsatz von rd. 114,1 Millionen Euro registriert.



9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser/Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2016 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 2016 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Cuxhaven

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Cuxhaven gesamt					
Baujahr bis 1945	6 (7)	1923 (1920)	108 (92)	992 (653)	112.000 (61.000)
Baujahr 1946 bis 1969	37 (31)	1964 (1962)	99 (105)	1.162 (1.030)	114.000 (108.000)
Baujahr 1970 bis 1984	27 (24)	1976 (1976)	112 (117)	1.116 (1.144)	125.000 (136.000)
Baujahr 1985 bis 1999	24 (33)	1994 (1993)	116 (117)	1.257 (1.206)	145.000 (138.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	8 (11)	2006 (2002)	112 (113)	1.583 (1.549)	173.000 (172.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	1 (4)	*) (2015)	*) (97)	*) (2.130)	*) (207.000)

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„ländlicher Raum“ LK Cuxhaven ohne Stadt Cuxhaven ohne Umfeld Bremerhaven					
Baujahr bis 1945	2 (3)	1914 (1922)	88 (87)	840 (667)	78.000 (58.000)
Baujahr 1946 bis 1969	6 (6)	1965 (1960)	93 (99)	901 (818)	84.000 (84.000)
Baujahr 1970 bis 1984	11 (3)	1976 (1977)	109 (93)	948 (868)	104.000 (85.000)
Baujahr 1985 bis 1999	18 (22)	1994 (1993)	119 (118)	1.206 (1.090)	142.000 (127.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	6 (5)	2006 (2002)	104 (114)	1.566 (1.415)	156.000 (157.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	1 (4)	2015 (2015)	85 (97)	2.612 (2.130)	222.000 (207.000)

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Stadt Cuxhaven - ohne Kurlagen					
Baujahr bis 1945	3 (4)	1925 (1918)	123 (96)	983 (643)	125.000 (63.000)
Baujahr 1946 bis 1969	25 (19)	1963 (1962)	96 (105)	1.242 (1.095)	119.000 (113.000)
Baujahr 1970 bis 1984	4 (11)	1978 (1977)	125 (132)	1.370 (1.252)	168.000 (166.000)
Baujahr 1985 bis 1999	1 (3)	*) (1991)	*) (113)	*) (1.870)	*) (203.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	1 (4)	2001 (2003)	120 (114)	1.433 (1.647)	172.000 (186.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	0 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Umring Bremerhaven **)					
Baujahr bis 1945	1 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	6 (6)	1968 (1968)	115 (112)	1.093 (1.035)	124.000 (116.000)
Baujahr 1970 bis 1984	12 (10)	1975 (1974)	110 (108)	1.186 (1.109)	130.000 (119.000)
Baujahr 1985 bis 1999	5 (8)	1995 (1994)	104 (116)	1.424 (1.275)	148.000 (145.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	1 (2)	*) (2000)	*) (106)	*) (1.686)	*) (180.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	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 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Osterholz gesamt					
Baujahr bis 1945	6 (4)	1927 (1929)	108 (136)	764 (574)	82.000 (77.000)
Baujahr 1946 bis 1969	35 (25)	1963 (1962)	109 (97)	1.272 (1.132)	134.000 (109.000)
Baujahr 1970 bis 1984	35 (40)	1978 (1977)	113 (112)	1.360 (1.173)	151.000 (129.000)
Baujahr 1985 bis 1999	20 (33)	1994 (1993)	111 (113)	1.596 (1.478)	175.000 (166.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	24 (21)	2003 (2004)	117 (115)	1.851 (1.714)	214.000 (193.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	26 (14)	2016 (2016)	128 (116)	2.206 (2.205)	281.000 (256.000)

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„Verdichtungsraum“ (***) Landkreis Osterholz					
Baujahr bis 1945	6 (4)	1927 (1929)	108 (136)	764 (574)	82.000 (77.000)
Baujahr 1946 bis 1969	33 (23)	1963 (1961)	109 (98)	1.287 (1.126)	135.000 (110.000)
Baujahr 1970 bis 1984	34 (39)	1978 (1977)	113 (110)	1.361 (1.191)	151.000 (130.000)
Baujahr 1985 bis 1999	16 (20)	1994 (1993)	110 (113)	1.662 (1.521)	180.000 (172.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	22 (18)	2004 (2004)	117 (114)	1.851 (1.768)	214.000 (198.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	25 (14)	2016 (2016)	127 (116)	2.214 (2.205)	280.000 (256.000)

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

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„ländlicher Raum“ Landkreis Osterholz					
Baujahr bis 1945	0 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	2 (2)	1959 (1965)	110 (85)	1.025 (1.194)	110.000 (102.000)
Baujahr 1970 bis 1984	0 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1985 bis 1999	4 (13)	1994 (1994)	114 (113)	1.358 (1.413)	156.000 (157.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	2 (3)	2001 (2002)	115 (123)	1.859 (1.392)	214.000 (166.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	1 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2016 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Stade

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Stade gesamt					
Baujahr bis 1945	7 (5)	1921 (1935)	82 (79)	1.837 (1.543)	143.000 (112.000)
Baujahr 1946 bis 1969	42 (29)	1961 (1961)	93 (93)	1.402 (1.468)	130.000 (135.000)
Baujahr 1970 bis 1984	40 (44)	1976 (1977)	117 (114)	1.631 (1.497)	191.000 (170.000)
Baujahr 1985 bis 1999	26 (32)	1994 (1994)	103 (108)	1.807 (1.759)	187.000 (188.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	6 (14)	2004 (2005)	138 (118)	1.840 (1.883)	258.000 (222.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	18 (26)	2016 (2015)	135 (118)	2.019 (2.099)	273.000 (244.000)

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Stade ohne Städte Stade und Buxtehude					
Baujahr bis 1945	1 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	7 (1)	1964 (*)	98 (*)	1.234 (*)	119.000 (*)
Baujahr 1970 bis 1984	18 (19)	1976 (1977)	116 (106)	1.524 (1.385)	175.000 (148.000)
Baujahr 1985 bis 1999	11 (17)	1994 (1994)	99 (110)	1.689 (1.502)	166.000 (163.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	2 (7)	2005 (2004)	131 (107)	1.968 (1.674)	260.000 (177.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	7 (23)	2016 (2015)	133 (118)	1.908 (2.123)	257.000 (248.000)

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Hansestadt Stade					
Baujahr bis 1945	6 (4)	1934 (1936)	81 (79)	1.676 (1.558)	133.000 (111.000)
Baujahr 1946 bis 1969	21 (18)	1959 (1961)	87 (95)	1.300 (1.389)	113.000 (129.000)
Baujahr 1970 bis 1984	10 (12)	1974 (1977)	112 (121)	1.455 (1.343)	163.000 (160.000)
Baujahr 1985 bis 1999	10 (7)	1995 (1994)	105 (101)	1.670 (1.828)	176.000 (186.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	2 (0)	2002 (*)	128 (*)	1.689 (*)	222.000 (*)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	11 (4)	2016 (2015)	136 (122)	2.089 (2.005)	283.000 (244.000)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Hansestadt Buxtehude					
Baujahr bis 1945	0 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	14 (10)	1961 (1963)	99 (90)	1.641 (1.661)	162.000 (151.000)
Baujahr 1970 bis 1984	12 (13)	1977 (1978)	123 (118)	1.940 (1.801)	237.000 (212.000)
Baujahr 1985 bis 1999	5 (9)	1992 (1995)	110 (103)	2.339 (2.536)	256.000 (244.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	2 (8)	2008 (2006)	155 (126)	2.052 (2.201)	318.000 (274.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	0 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

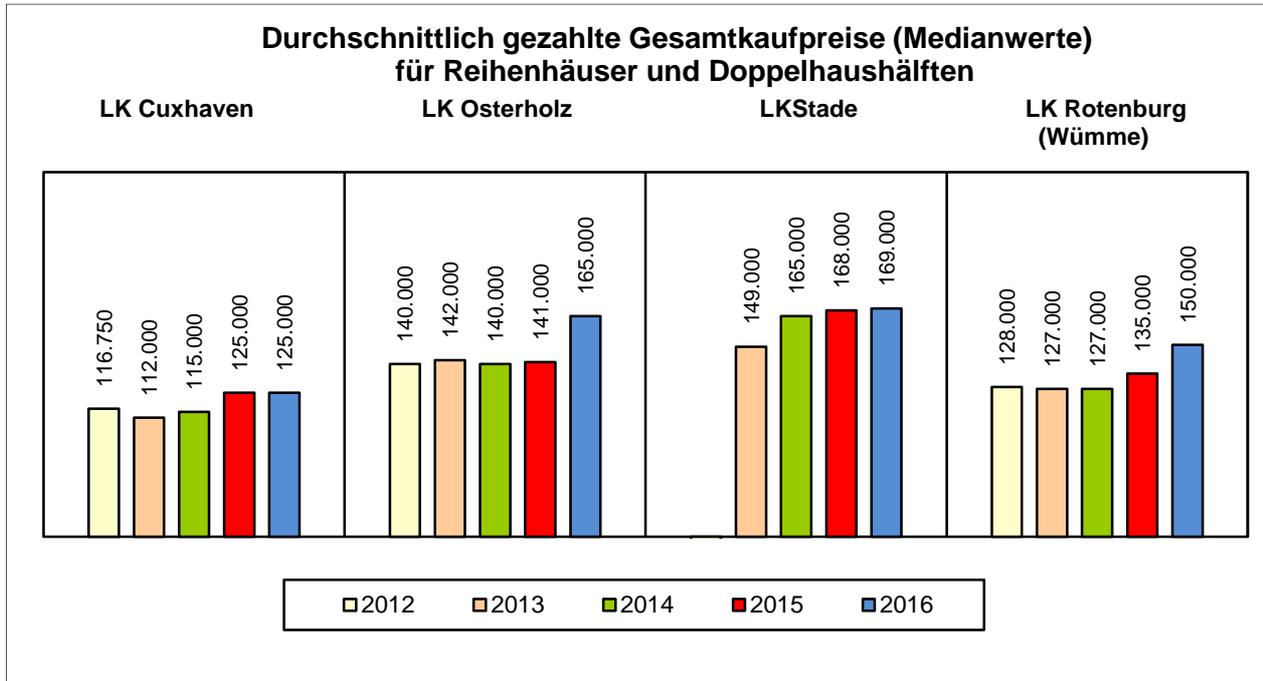
Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2016 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Rotenburg (Wümme)

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Rotenburg (Wümme) gesamt					
Baujahr bis 1945	3 (3)	1926 (1934)	131 (127)	1.059 (816)	135.000 (95.000)
Baujahr 1946 bis 1969	18 (19)	1961 (1961)	89 (104)	1.058 (920)	94.000 (93.000)
Baujahr 1970 bis 1984	17 (17)	1974 (1976)	104 (106)	1.127 (1.078)	118.000 (114.000)
Baujahr 1985 bis 1999	19 (28)	1995 (1995)	114 (108)	1.313 (1.323)	145.000 (141.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	13 (10)	2003 (2000)	112 (115)	1.547 (1.361)	173.000 (156.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	2 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

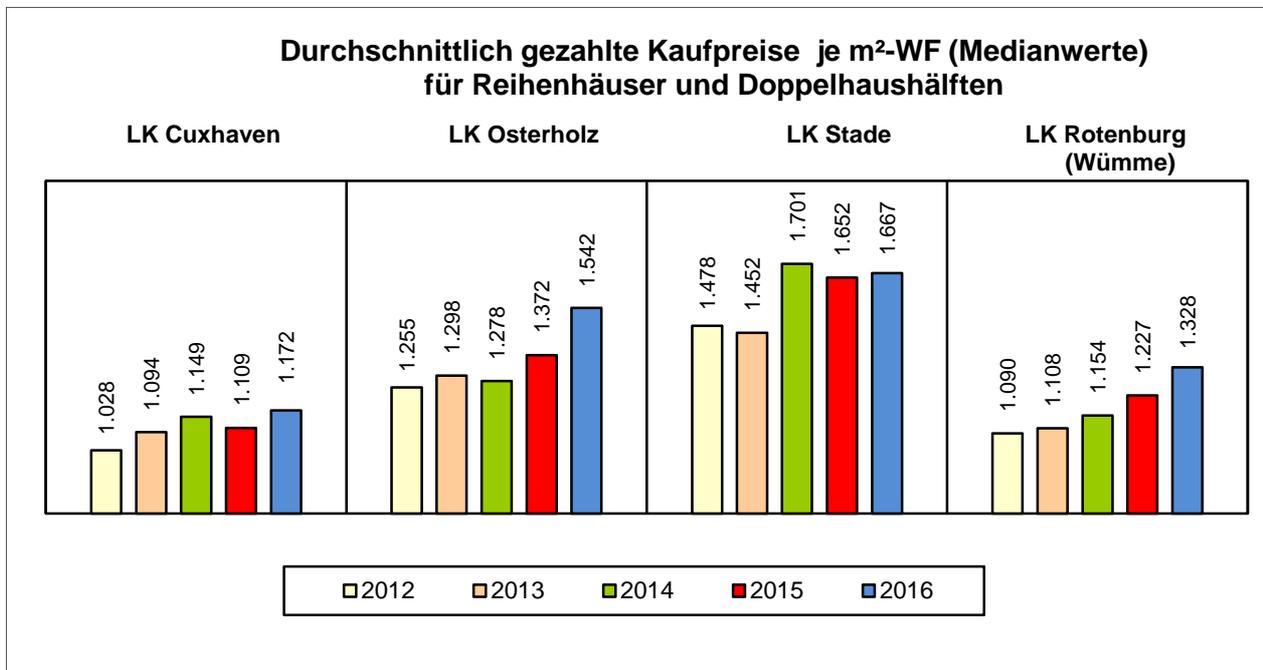
*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

9.3.2 Preisentwicklung

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



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



9.3.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

9.3.3.1 Sachwertfaktoren

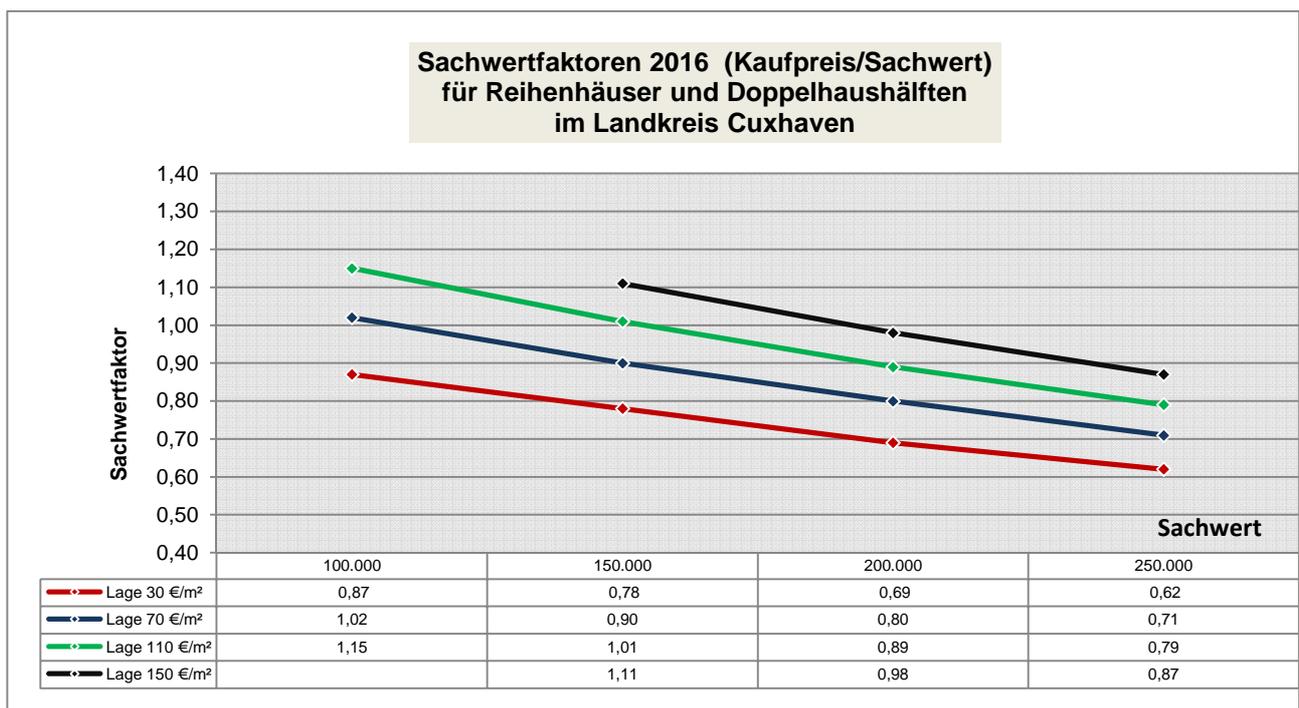
Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den einzelnen Landkreisen wurden ebenfalls Sachwertfaktoren abgeleitet. Das Modell zur Ermittlung des Sachwertes auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (NHK 2010) und ein Anwendungsbeispiel sind im Abschnitt 9.2.3.1 aufgeführt.

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

Landkreis Cuxhaven

Die Stichprobe umfasst 115 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

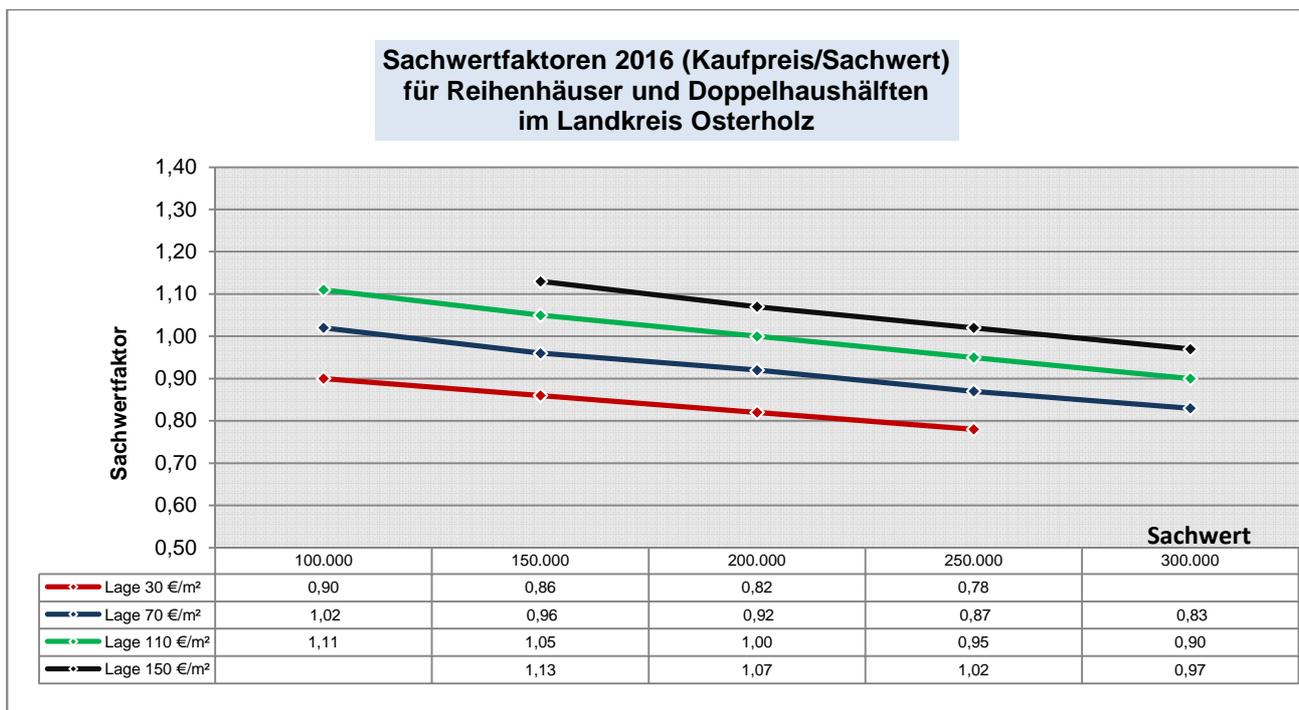
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2014	08.2014
Lage (Bodenrichtwert)	16 €/m ² bis 150 €/m ²	61 €/m ²
Grundstücksgröße	240 m ² bis 1.475 m ²	502 m ²
Baujahr	1950 bis 2011	1986
Restnutzungsdauer	15 bis 67 Jahre	44Jahre
Brutto-Grundfläche	96 bis 598 m ²	193m ²
Wohnfläche	73 m ² bis 207 m ²	116 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	23 %
Standardstufe	1 bis 4	2,6
Sachwert	53.000 € bis 291.000 €	151.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,56 bis 1,42	0,91



Landkreis Osterholz

Die Stichprobe umfasst 183 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

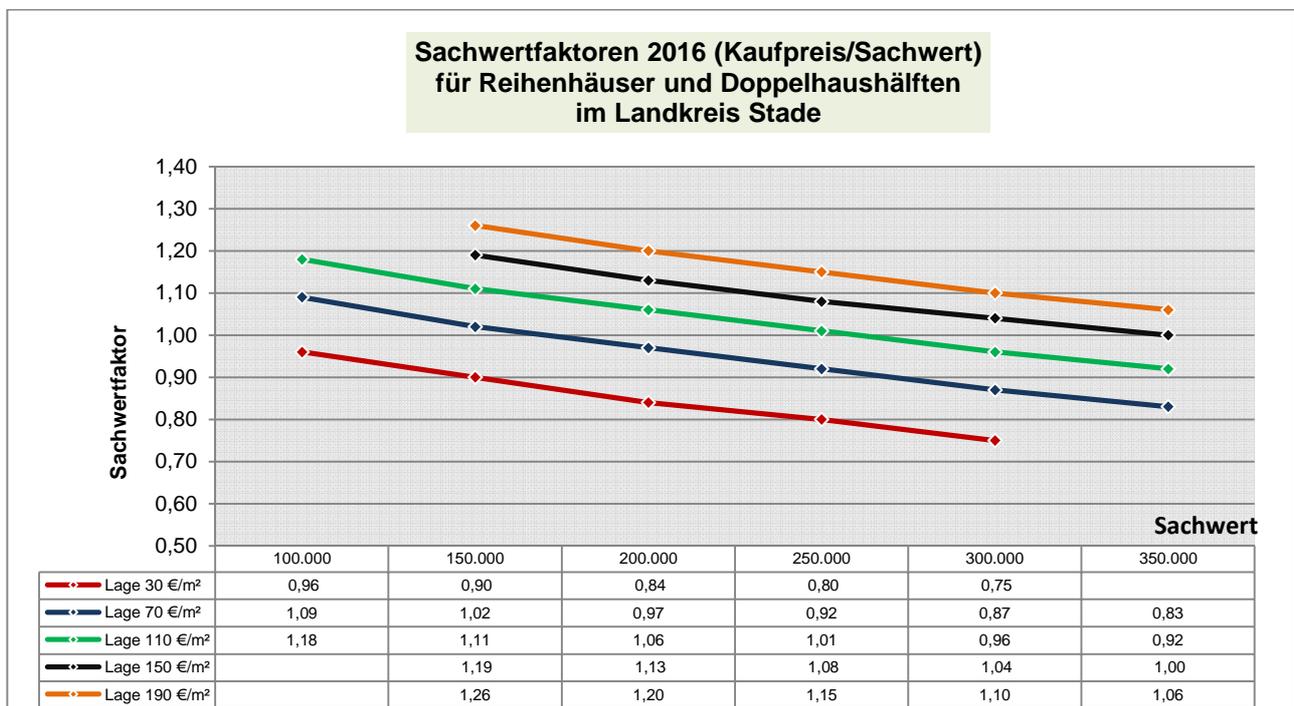
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2014	07.2015
Lage (Bodenrichtwert)	27 €/m ² bis 190 €/m ²	103 €/m ²
Grundstücksgröße	130 m ² bis 595 m ²	303 m ²
Baujahr	ab1955	1985
Restnutzungsdauer	18 bis 67 Jahre	43 Jahre
Brutto-Grundfläche	112 bis 348 m ²	188 m ²
Wohnfläche	70 m ² bis 170 m ²	110 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	25 %
Standardstufe	1,0 bis 4,0	2,7
Sachwert	65.000 € bis 290.000 €	150.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,55 bis 1,50	1,05



Landkreis Stade

Die Stichprobe umfasst 241 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

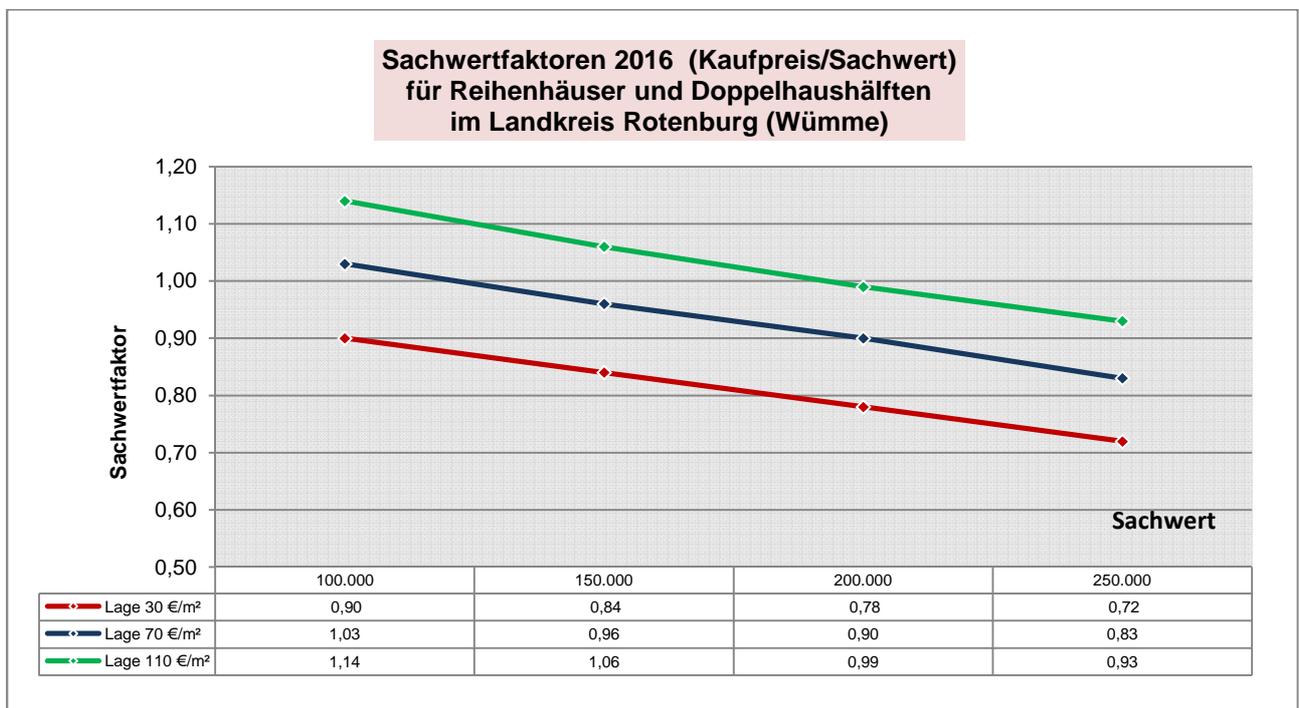
Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2014	06.2015
Lage (Bodenrichtwert)	17 €/m ² bis 210 €/m ²	120 €/m ²
Grundstücksgröße	130 m ² bis 800 m ²	331 m ²
Baujahr	ab 1953	1982
Restnutzungsdauer	11 bis 67 Jahre	45 Jahre
Brutto-Grundfläche	114 bis 416	216 m ²
Wohnfläche	54 m ² bis 167m ²	110 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	60 %
Standardstufe	1 bis 4	2,6
Sachwert	48.000 € bis 353.000 €	161.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,66 bis 1,59	1,10



Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe umfasst 154 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2014	04.2015
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² bis 150 €/m ²	75 €/m ²
Grundstücksgröße	80 m ² bis 600 m ²	412 m ²
Baujahr	ab 1950	1984
Restnutzungsdauer	6 bis 63 Jahre	40 Jahre
Brutto-Grundfläche	64 m ² bis 504 m ²	184 m ²
Wohnfläche	43 m ² bis 200 m ²	106 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	32 %
Standardstufe	1,3 bis 4,0	2,4
Sachwert	32.000 € bis 280.000 €	135.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,58 bis 1,44	0,94



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

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:

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.

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 $1965 + 13 = 1978$.

Anwendungsbeispiel

Gesucht: Vergleichswert für ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte im Landkreis Stade

Grundstücksmerkmale: Lagewert (Bodenrichtwert): 110 €/m² Grundstücksgröße: 250 m²
Gebäudemerkmal: Werterelevantes Baujahr: 1985 Wohnfläche: 130 m²

Vergleichswert (Tabelle) 1.701 €/m²
(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)

Korrekturfaktor für Wohnfläche 0,92
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße 0,96

Vergleichsfaktor pro m² WF = $1.701 \text{ €/m}^2 \times 0,92 \times 0,96 = 1.502 \text{ €/m}^2$

Vergleichswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor $130 \text{ m}^2 \times 1.502 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 195.000 \text{ €}$

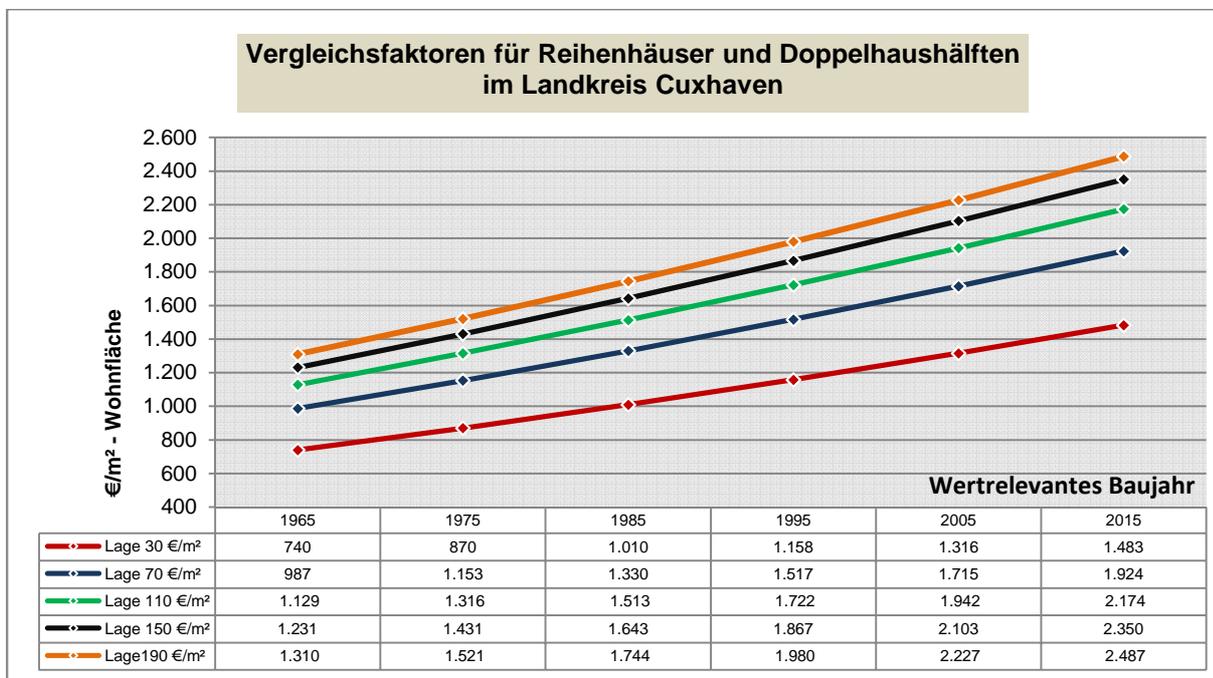
Landkreis Cuxhaven

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

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2014	07.2015
Lage (Bodenrichtwert)	16 €/m ² bis 200 €/m ²	74 €/m ²
Baujahr	ab 1954	1981
Wohnfläche	65 m ² bis 176 m ²	110 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	44 %
Grundstücksgröße	110 m ² bis 645 m ²	351 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Dez.2016	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	1,16	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,84	0,81	0,77

Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	150	250	350	450	550
Korrekturfaktor	0,97	0,98	1,00	1,02	1,04

Korrekturfaktor für besondere Lagen (Region)

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

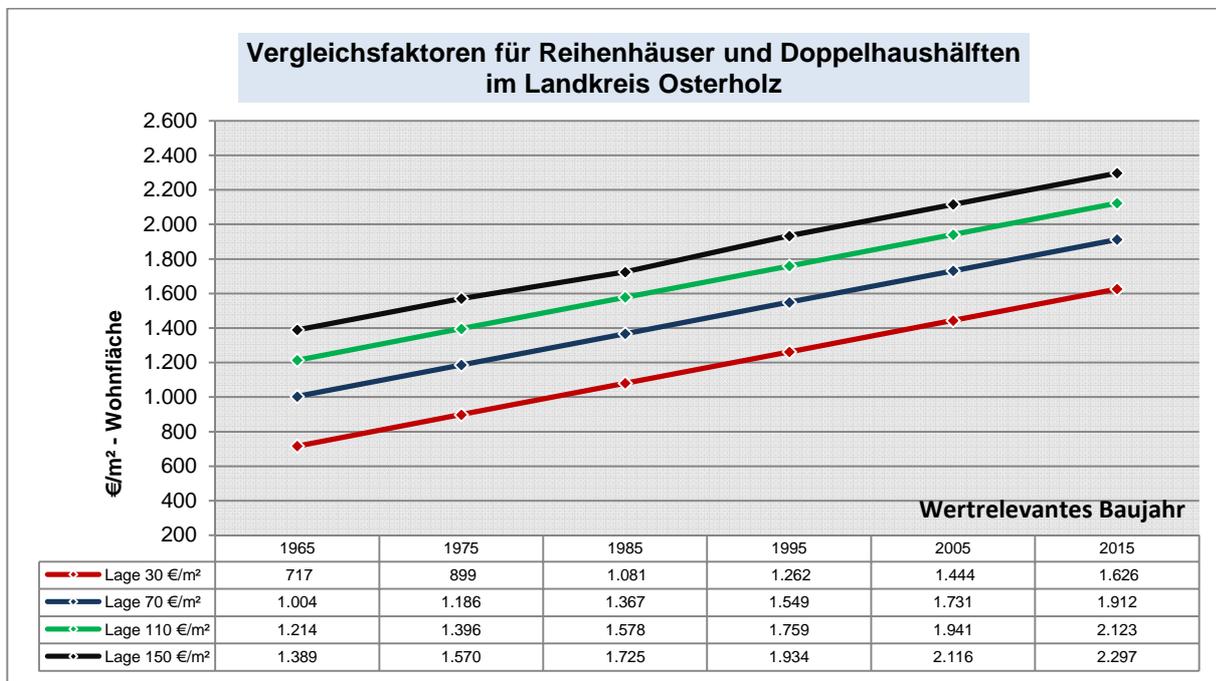
Landkreis Osterholz

Die Stichprobe umfasst 333 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2014	06.2015
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² bis 190 €/m ²	107 €/m ²
Baujahr	ab 1950	1987
Wohnfläche	65 m ² bis 170 m ²	111 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	24 %
Grundstücksgröße	130 m ² bis 800 m ²	332 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Dez.2016	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	1,09	1,04	1,00	0,96	0,91	0,87	0,83	0,79	0,74

Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	150	250	350	450	550	650	750
Korrekturfaktor	0,92	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07

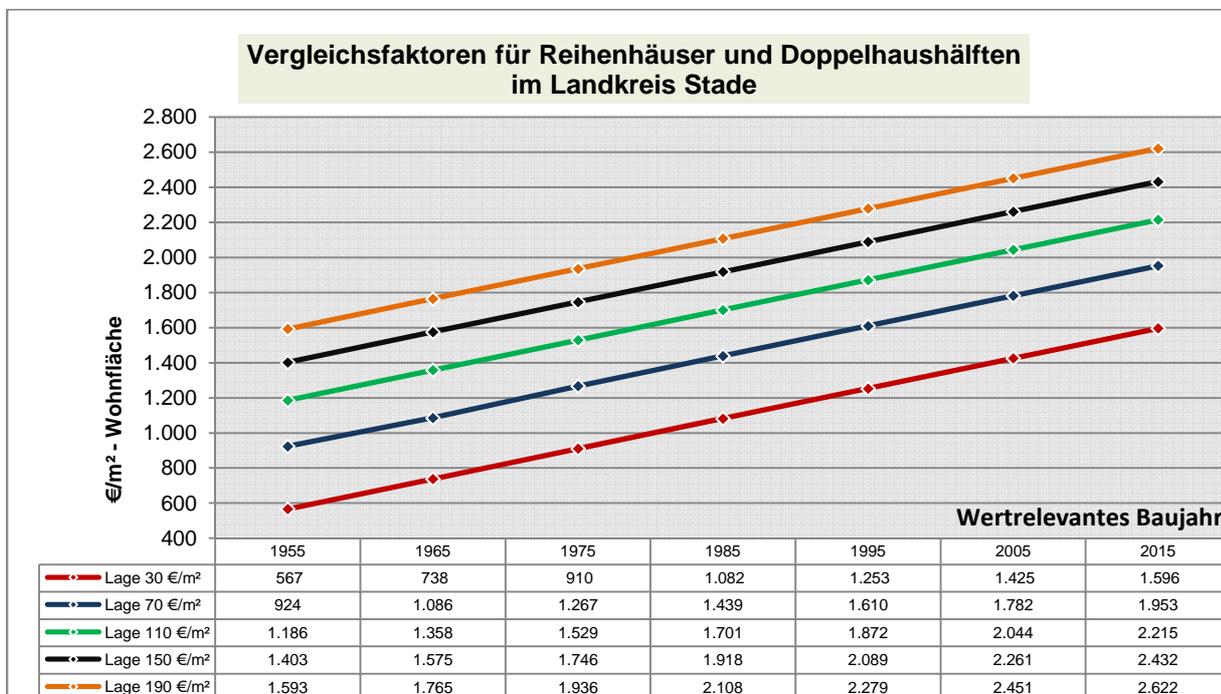
Landkreis Stade

Die Stichprobe umfasst 355 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2013	12.2014
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² bis 210 €/m ²	121 €/m ²
Baujahr	ab 1953	1985
Wohnfläche	80 m ² bis 167 m ²	110 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	58 %
Grundstücksgröße	120 m ² bis 717 m ²	326 m ²

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

Merkmale	Ausprägung	Merkmale	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	12.2016	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	1,09	1,04	1,00	0,97	0,94	0,92	0,90	0,88	0,87

Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

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

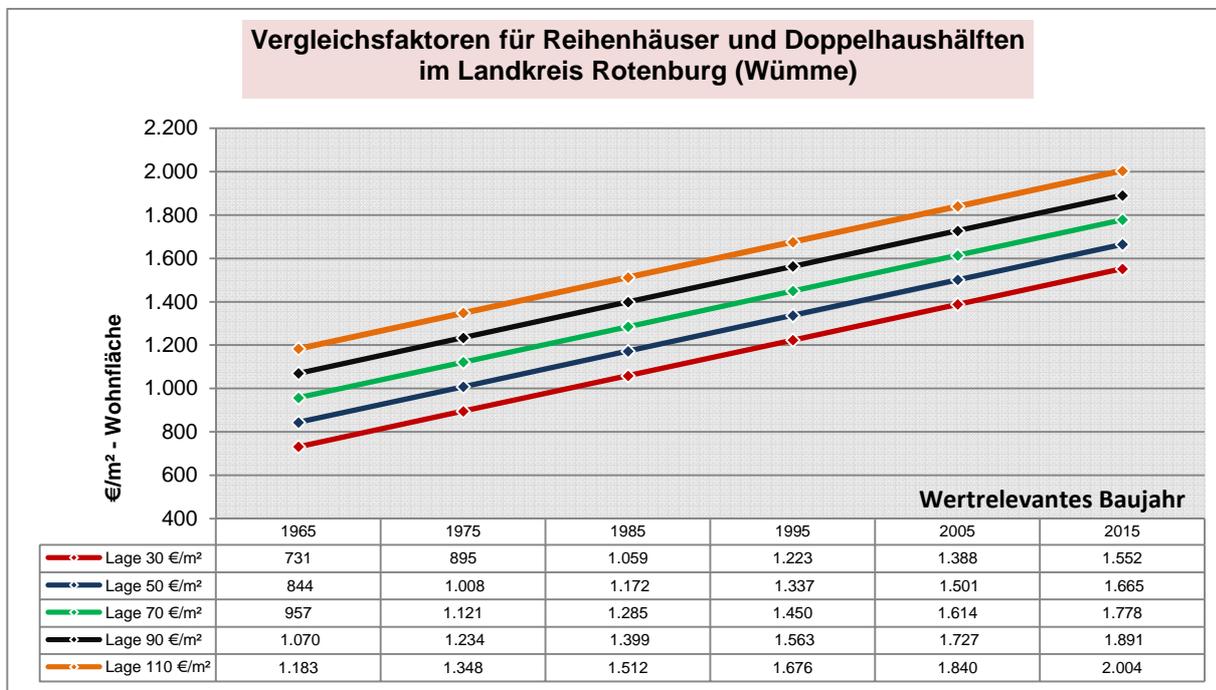
Landkreis Rotenburg (Wümme)

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

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2014	06.2015
Lage (Bodenrichtwert)	28 €/m ² bis 130 €/m ²	78 €/m ²
Baujahr	ab 1950	1981
Wohnfläche	55 m ² bis 155 m ²	103 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	37 %
Grundstücksgröße	140 m ² bis 600 m ²	340 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Dez.2016	Grundstücksfläche	350 m ²
Wohnfläche	100 m ²	Ausstattung	mittel (wird unterstellt)



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

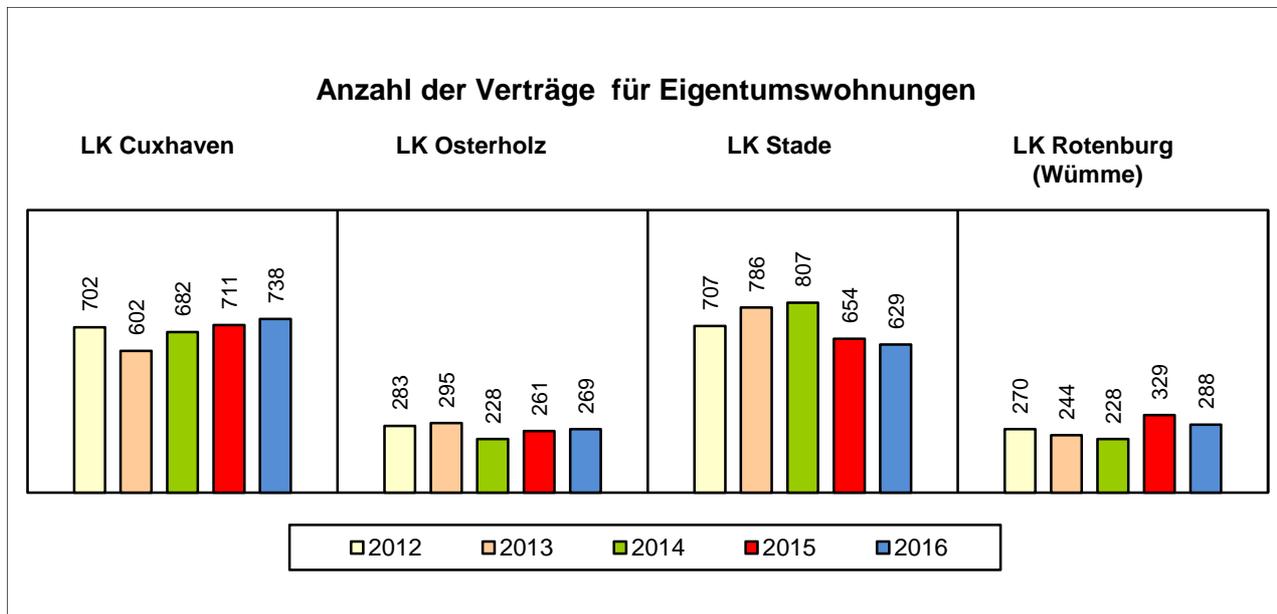
Wohnfläche in m ²	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150
Korrekturfaktor	1,14	1,11	1,07	1,04	1,00	0,96	0,93	0,89	0,86	0,82

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 1.924 Verkäufe von Wohnungseigentum registriert, nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz lag dabei mit 270,6 Mio. rd. 8,3 % über dem des Vorjahres - LK Cuxhaven 107,7 Mio. €, LK Osterholz 33,1 Mio. €, LK Stade 96,1 Mio. € und LK Rotenburg (Wümme) 33,7 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 einzelnen Quartieren des vorrangig in den 1950er bis 1970er Jahren geförderten „Sozialen Wohnungsbaus“ 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 beeinflusst. Diese und andere wertrelevante Merkmale der Kaufobjekte können oft 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 beeinträchtigter Wohnqualität in der Stadt Stade getrennt ausgewertet und dargestellt.

Im Landkreis Osterholz konnte dagegen eine sachgerechte Abgrenzung von Teilmärkten nicht erfolgen. Hier werden von Jahr zu Jahr in unterschiedlicher 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 2016	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 (3)	1918 (1915)	80 (87)	1.375 (1.011)	116.000 (102.000)
Baujahr 1946 bis 1969	7 (3)	1965 (1964)	70 (71)	789 (560)	54.000 (39.000)
Baujahr 1970 bis 1984	28 (29)	1977 (1977)	74 (66)	672 (547)	54.000 (39.000)
Baujahr 1985 bis 1999	32 (43)	1996 (1994)	63 (75)	1.366 (1.151)	81.000 (83.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	23 (18)	2005 (2002)	62 (55)	2.099 (1.694)	127.000 (91.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	25 (17)	2016 (2015)	83 (76)	2.597 (2.526)	213.000 (192.000)

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Stadt Cuxhaven, ohne Kurlagen					
Baujahr bis 1945	16 (9)	1922 (1917)	76 (86)	1.033 (1.281)	81.000 (112.000)
Baujahr 1946 bis 1969	48 (33)	1964 (1964)	59 (61)	1.411 (964)	79.000 (59.000)
Baujahr 1970 bis 1984	54 (57)	1977 (1974)	63 (78)	1.626 (1.164)	95.000 (88.000)
Baujahr 1985 bis 1999	39 (34)	1991 (1993)	54 (52)	2.062 (1.945)	107.000 (99.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	19 (12)	2003 (2002)	71 (83)	2.497 (2.179)	170.000 (169.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	80 (24)	2016 (2015)	86 (80)	3.339 (3.066)	293.000 (245.000)

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Umring Bremerhaven					
Baujahr bis 1945	1 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	3 (3)	1968 (1960)	71 (91)	1.248 (562)	87.000 (50.000)
Baujahr 1970 bis 1984	15 (20)	1974 (1974)	73 (82)	889 (828)	66.000 (68.000)
Baujahr 1985 bis 1999	12 (15)	1993 (1994)	65 (79)	1.204 (1.235)	80.000 (98.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	8 (2)	2003 (2002)	87 (72)	1.602 (1.476)	139.000 (108.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	21 (18)	2016 (2015)	86 (78)	2.467 (2.002)	212.000 (155.000)

*) 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 sind dagegen von untergeordneter Bedeutung.

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Wertspanne (€/m²)
Duhnen 1. Kurlage					
Baujahr 1970 bis 1984	18 (10)	1975 (1974)	44 (44)	2.590 (2.565)	1.614 – 3.658 (1.394 – 4.500)
Baujahr 1985 bis 1999	9 (7)	1992 (1992)	42 (43)	3.125 (2.796)	2.397 – 5.625 (1.903 – 4.516)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	6 (14)	2007 (2006)	81 (74)	4.158 (3.756)	2.730 – 4.732 (1.935 – 5.568)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	10 (21)	2016 (2015)	63 (68)	4.476 (4.250)	3.105 – 6.031 (3.145 – 5.588)
Döse 1. Kurlage					
Baujahr 1946 bis 1969	8 (9)	1967 (1967)	51 (49)	2.458 (2.208)	1.351 – 3.333 (1.439 – 3.142)
Baujahr 1970 bis 1984	5 (9)	1982 (1982)	44 (50)	1.802 (2.143)	1.080 – 5.588 (1.112 – 2.992)
Baujahr 1985 bis 1999	19 (23)	1992 (1991)	52 (52)	2.873 (2.840)	2.212 – 4.723 (1.735 – 4.590)
Seedeich					
Baujahr 1970 bis 1984	11 (8)	1975 (1974)	59 (53)	2.342 (2.821)	1.881 – 3.905 (1.959 – 4-135)
Baujahr 1985 bis 1999	1 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	3 (9)	2016 (2014)	123 (89)	4.491 (4.667)	3.959 – 5.065 (2.704 – 5.796)
Sahlenburg 1. Kurlage					
Baujahr 1970 bis 1984	16 (19)	1973 (1973)	43 (48)	2.069 (1.854)	1.384 – 3.704 (862 – 2.826)
Baujahr 1985 bis 1999	3 (2)	1998 (1998)	59 (69)	2.739 (1464)	2.394 – 2.864 (2.318 – 2.609)
(Baujahr ab 2000	5	2004	48	2.212	2.033 – 2.500

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

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

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Osterholz gesamt					
Baujahr bis 1945	3 (4)	1913 (1880)	65 (117)	757 (765)	49.000 (90.000)
Baujahr 1946 bis 1969	28 (58)	1962 (1964)	61 (67)	777 (672)	48.000 (45.000)
Baujahr 1970 bis 1984	43 (32)	1978 (1978)	81 (74)	949 (804)	77.000 (58.000)
Baujahr 1985 bis 1999	42 (41)	1993 (1993)	68 (73)	1.433 (1.445)	99.000 (106.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	10 (14)	2005 (2003)	84 (84)	1.860 (1.647)	157.000 (137.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	39 (39)	2016 (2015)	98 (101)	2.415 (2.466)	237.000 (250.000)

Von den insgesamt 165 Kaufobjekten liegen 155 im südlichen Verdichtungsraum des Landkreises (Gemarkungen Lilienthal, Schwanewede, Beckedorf, Löhnhorst, Leuchtenburg, Neuenkirchen, Ritterhude, Platjenwerbe, Ihlpohl, Werschenrege, Lesumstotel, Stendorf, Osterholz-Scharmbeck, Scharmbeckstotel, Pennigbüttel). Aus den verbleibenden im Nordkreis registrierten 10 Kauffällen können keine aussagekräftigen Durchschnittspreise abgeleitet werden.

Landkreis Stade

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

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Stade gesamt					
Baujahr bis 1945	17 (19)	1908 (1921)	80 (81)	1.764 (1.489)	129.000 (123.000)
Baujahr 1946 bis 1969	34 (25)	1962 (1964)	68 (70)	1.192 (1.125)	79.000 (78.000)
Baujahr 1970 bis 1984	93 (84)	1975 (1975)	74 (73)	1.285 (1.181)	93.000 (86.000)
Baujahr 1985 bis 1999	105 (82)	1993 (1992)	71 (66)	1.626 (1.613)	116.000 (105.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	18 (19)	2003 (2004)	82 (74)	1.907 (2.251)	155.000 (166.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	93 (120)	2015 (2015)	83 (81)	2.784 (2.667)	229.000 (217.000)

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Stade ohne Städte Stade und Buxtehude					
Baujahr bis 1945	0 (2)	*) (1890)	*) (110)	*) (663)	*) (76.000)
Baujahr 1946 bis 1969	3 (1)	1966 (*)	75 (*)	1.322 (*)	101.000 (*)
Baujahr 1970 bis 1984	10 (9)	1981 (1976)	80 (76)	1.375 (1.016)	110.000 (77.000)
Baujahr 1985 bis 1999	42 (28)	1993 (1993)	75 (69)	1.556 (1.485)	113.000 (103.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	4 (5)	2003 (2004)	90 (75)	1.592 (1.939)	145.000 (142.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	43 (50)	2016 (2015)	80 (77)	2.461 (2.355)	196.000 (180.000)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Hansestadt Buxtehude					
Baujahr bis 1945	3 (0)	1920 (*)	43 (*)	2.487 (*)	110.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	18 (17)	1962 (1965)	64 (66)	1.335 (1.185)	83.000 (77.000)
Baujahr 1970 bis 1984	44 (34)	1976 (1976)	73 (72)	1.515 (1.586)	110.000 (117.000)
Baujahr 1985 bis 1999	15 (25)	1994 (1992)	68 (60)	2.099 (1.993)	144.000 (119.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	8 (9)	2002 (2004)	80 (83)	2.186 (2.491)	174.000 (206.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	24 (36)	2016 (2014)	90 (81)	3.292 (3.093)	282.000 (248.000)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Hansestadt Stade					
Baujahr bis 1945	14 (16)	1906 (1924)	87 (78)	1.609 (1.529)	133.000 (125.000)
Baujahr 1946 bis 1969	15 (7)	1963 (1964)	69 (74)	879 (988)	61.000 (74.000)
Baujahr 1970 bis 1984	43 (45)	1973 (1974)	73 (74)	933 (824)	66.000 (58.000)
Baujahr 1985 bis 1999	49 (30)	1993 (1991)	68 (68)	1.587 (1.472)	110.000 (102.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	6 (5)	2004 (2003)	78 (58)	1.746 (2.130)	137.000 (120.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	36 (35)	2015 (2015)	86 (88)	2.905 (2.679)	246.000 (237.000)

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 verbessert. Es ist bei steigender Nachfrage ein stetiger Preisanstieg für die Eigentumswohnungen des Quartiers zu verzeichnen.

Bei 11 registrierten Kauffällen aus dem zurückliegenden Berichtszeitraum lag der Wohnflächenpreis je nach Ausstattung und Modernisierungszustand zwischen 320 €/m² und 790 €/m², im Mittel bei 571 €/m², und damit deutlich über dem Niveau des Vorjahres.

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)

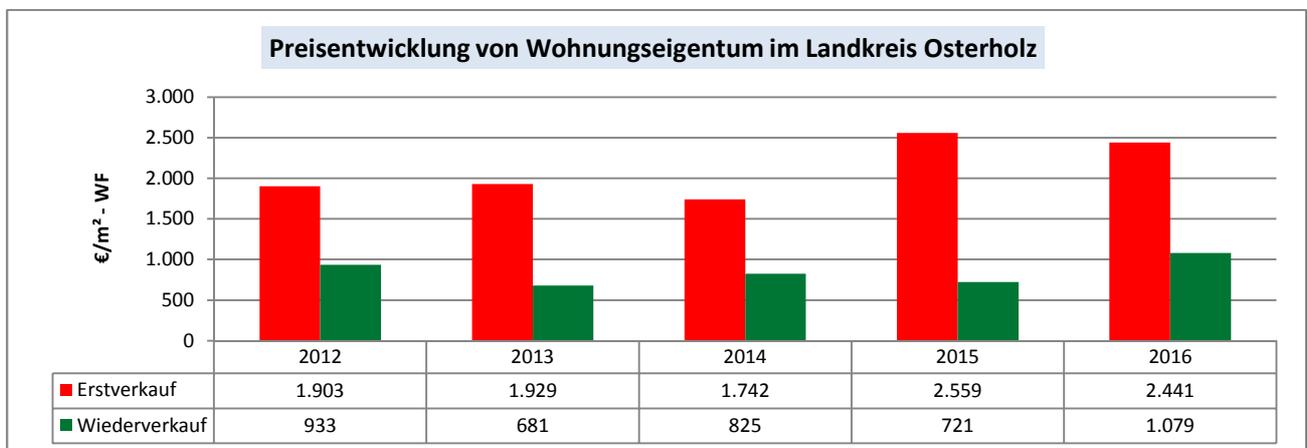
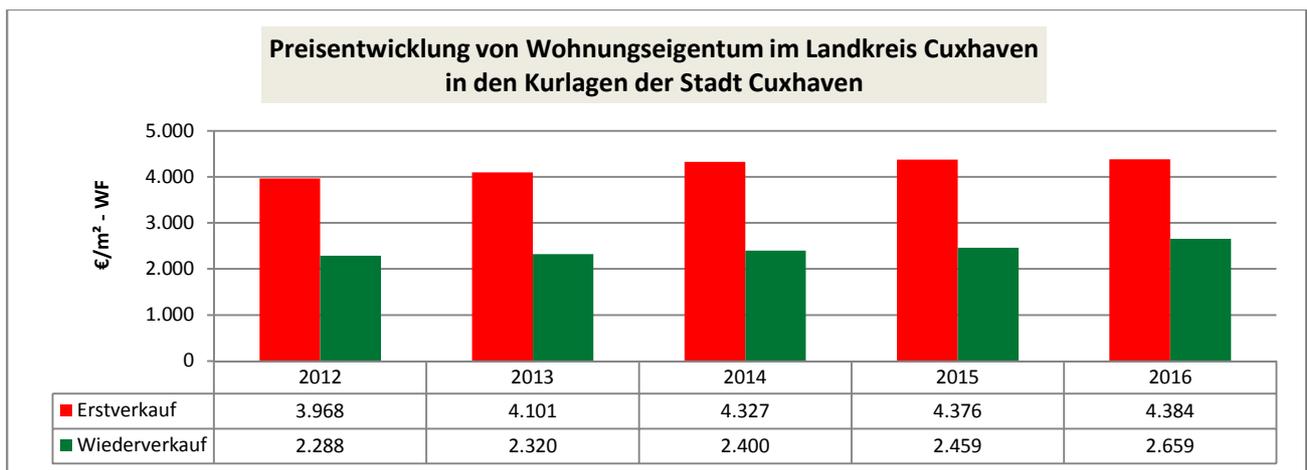
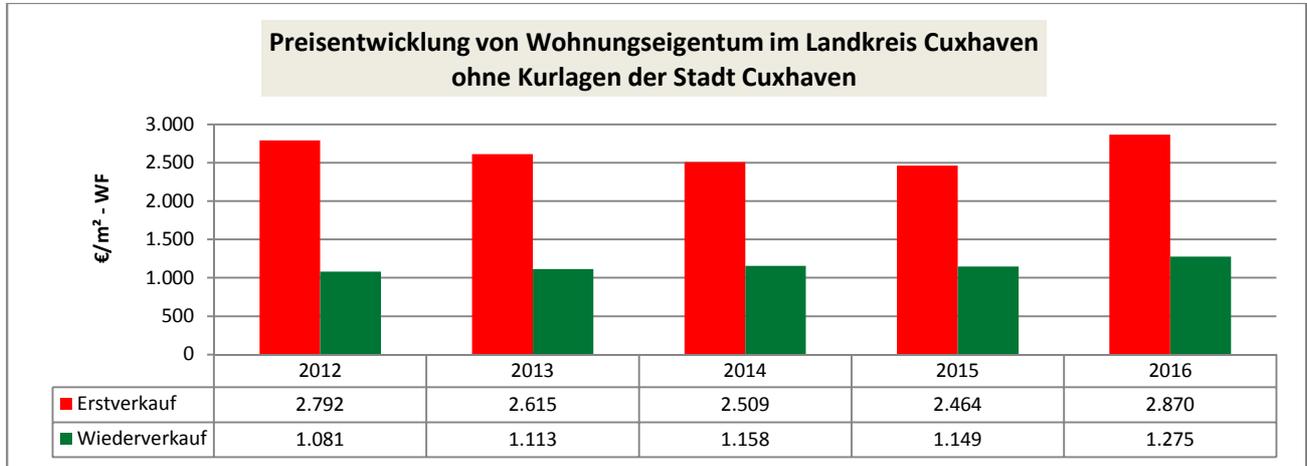
verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Rotenburg (Wümme) gesamt					
Baujahr bis 1945	1 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	17 (14)	1966 (1964)	58 (61)	551 (523)	38.000 (37.000)
Baujahr 1970 bis 1984	44 (39)	1977 (1978)	66 (69)	922 (971)	63.000 (68.000)
Baujahr 1985 bis 1999	58 (44)	1993 (1995)	71 (72)	1.274 (1.154)	89.000 (84.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	9 (6)	2004 (2003)	99 (92)	1.395 (1.460)	133.000 (133.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	50 (61)	2016 (2015)	79 (86)	2.337 (2.064)	182.000 (175.000)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

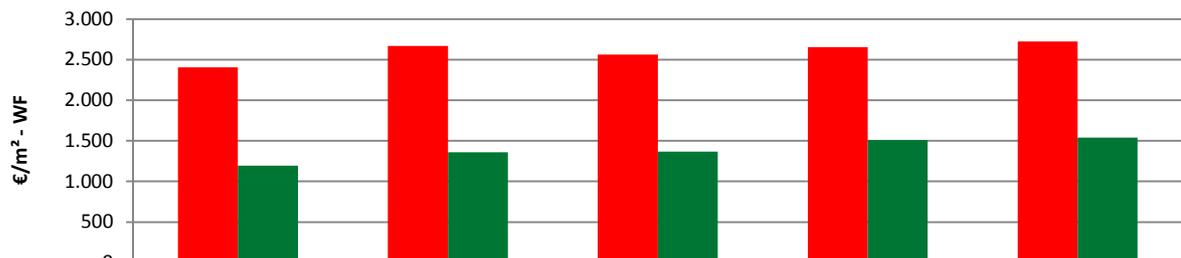
9.4.2 Preisentwicklung

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

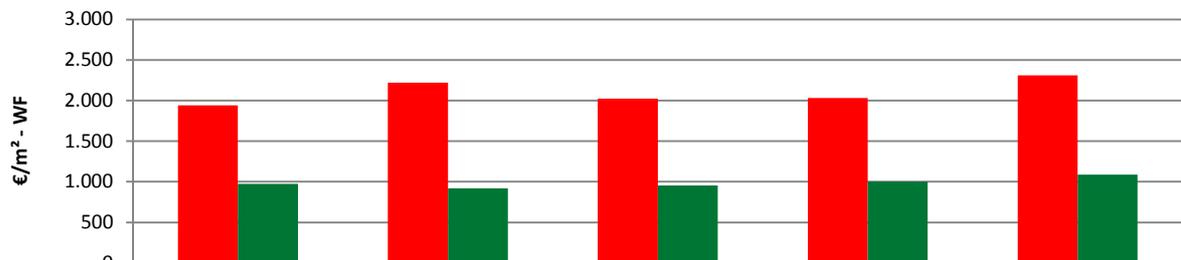


Preisentwicklung von Wohnungseigentum im Landkreis Stade



	2012	2013	2014	2015	2016
■ Erstverkauf	2.405	2.667	2.561	2.651	2.721
■ Wiederverkauf	1.195	1.359	1.366	1.507	1.539

Preisentwicklung von Wohnungseigentum im Landkreis Rotenburg (Wümme)



	2012	2013	2014	2015	2016
■ Erstverkauf	1.941	2.218	2.024	2.033	2.312
■ Wiederverkauf	973	920	954	1.000	1.086

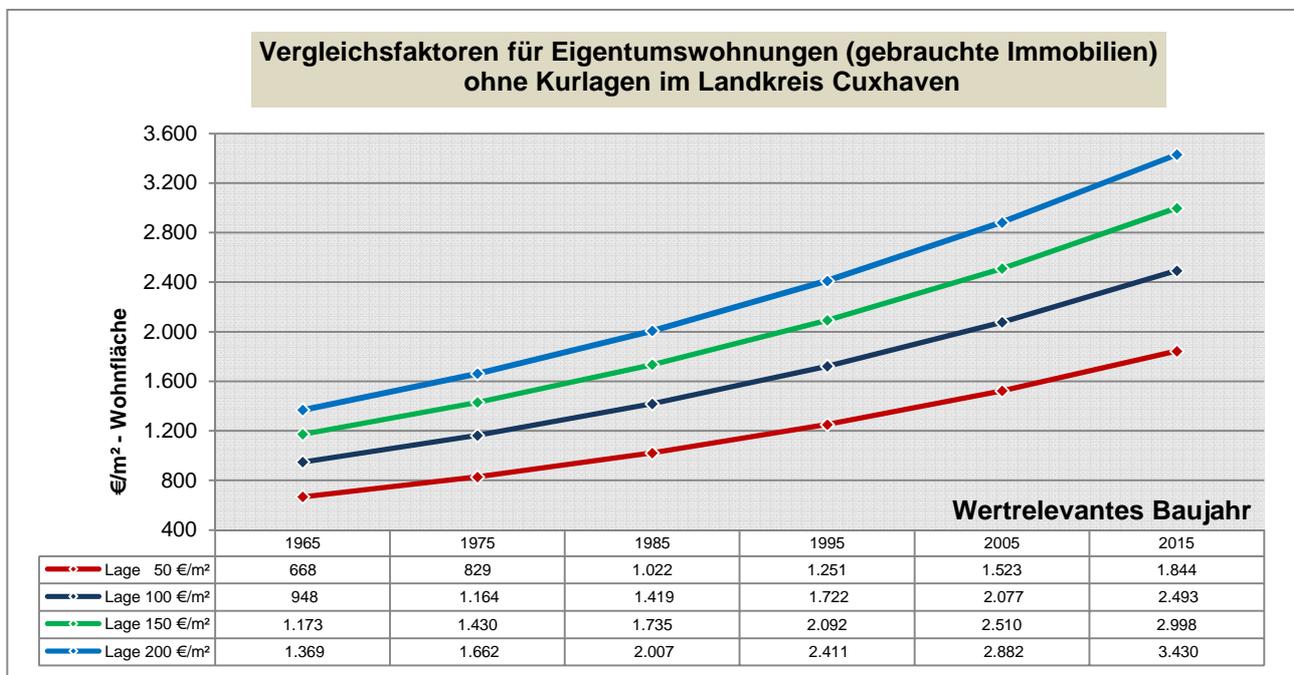
Vergleichsfaktoren für gebrauchte Eigentumswohnungen im Landkreis Cuxhaven:

Die Stichprobe umfasst 849 Kauffälle aus dem Landkreis Cuxhaven (ohne hochwertige Kurlagen der Stadt Cuxhaven) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2014	08.2015
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² bis 210 €/m ²	100 €/m ²
Baujahr	ab 1995	1991
Wohnfläche	35 m ² bis 150 m ²	70 m ²
Wohneinheiten im Gebäude	3 bis 56	17

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmale	Ausprägung	Merkmale	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	12.2016	Ausstattung	Mittel (wird unterstellt)
Wohnfläche	70 m ²	Region	Landkreis



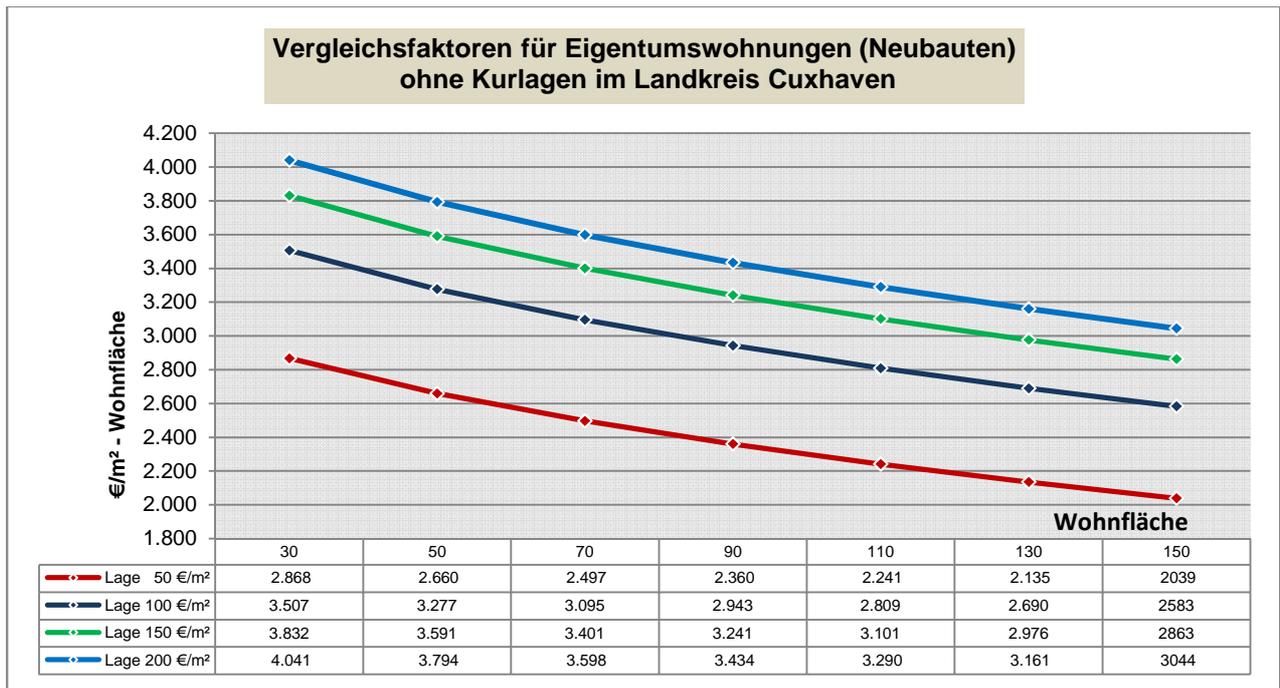
Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150
Korrekturfaktor	1,15	1,08	1,04	1,00	0,97	0,94	0,92	0,90	0,88	0,87	0,86	0,84

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in Neubauten im Landkreis Cuxhaven:

Die Stichprobe umfasst 251 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	07.2015
Lage (Bodenrichtwert)	34 €/m ² bis 260 €/m ²	108 €/m ²
Gebäudealter	maximal 3 Jahre	
Wohnfläche	36 m ² bis 154 m ²	83 m ²
Wohneinheiten im Gebäude	5 bis 21	11



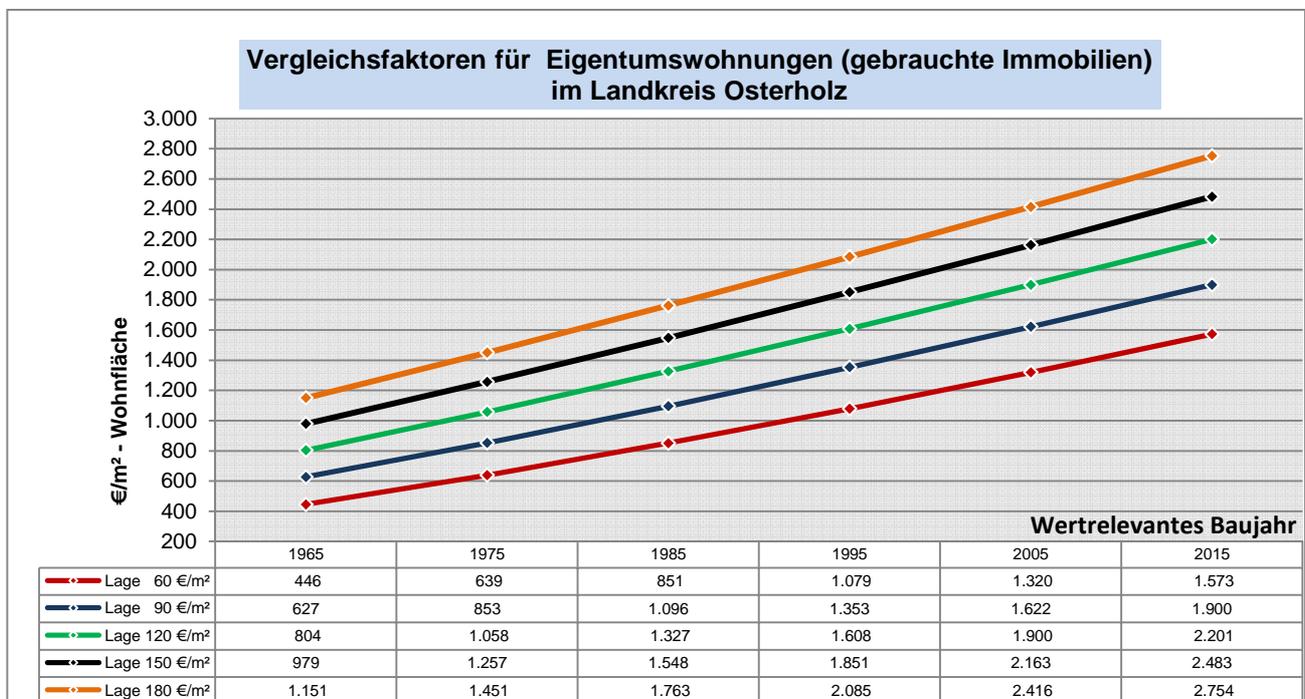
Vergleichsfaktoren für gebrauchte Eigentumswohnungen im Landkreis Osterholz:

Die Stichprobe umfasst 266 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2014	08.2015
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² bis 195 €/m ²	103 €/m ²
Baujahr	>1950	1986
Wohnfläche	32 m ² bis 146 m ²	76 m ²
Wohneinheiten im Gebäude	2 bis 45	13

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	12.2016	Ausstattung	Mittel (wird unterstellt)
Wohnfläche	70 m ²	Region	Landkreis

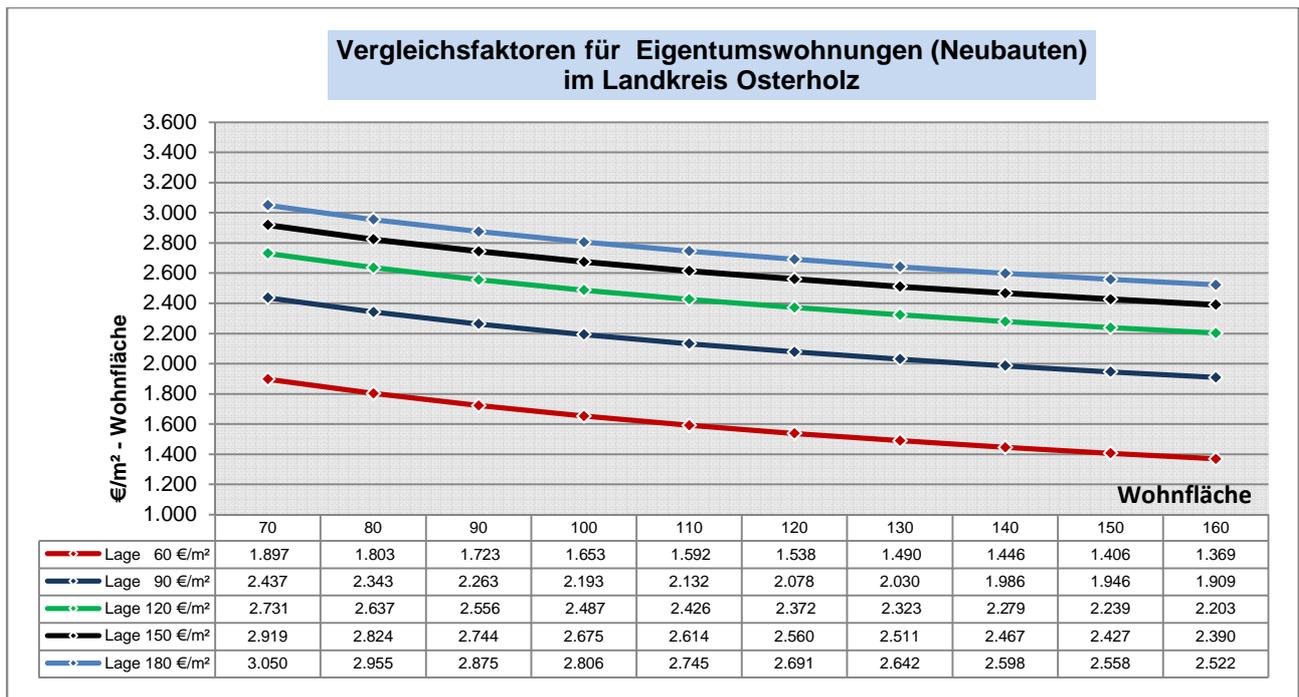


Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in Neubauten im Landkreis Osterholz:

Die Stichprobe umfasst rund 99 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2014	08.2015
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² bis 210 €/m ²	123 €/m ²
Gebäudealter	maximal 3 Jahre	
Wohnfläche	65 m ² bis 165 m ²	96 m ²
Wohneinheiten im Gebäude	2 bis 22	9

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus.



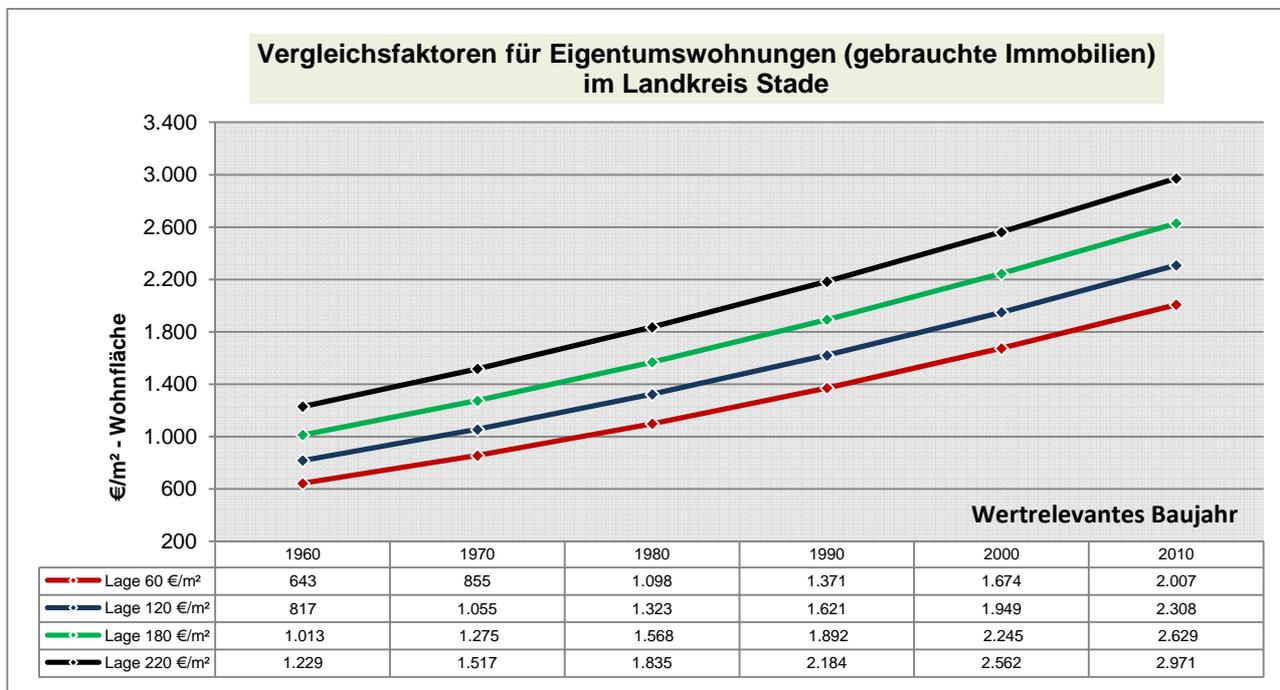
Vergleichsfaktoren für gebrauchte Eigentumswohnungen im Landkreis Stade:

Die Stichprobe umfasst rund 477 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2015	01.2016
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² bis 250 €/m ²	149 €/m ²
Baujahr	1958 bis 2013	1995
Wohnfläche	30 m ² bis 145 m ²	75 m ²

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	12.2016	Ausstattung	Mittel (wird unterstellt)
Wohnfläche	70 m ²	Region	Landkreis



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

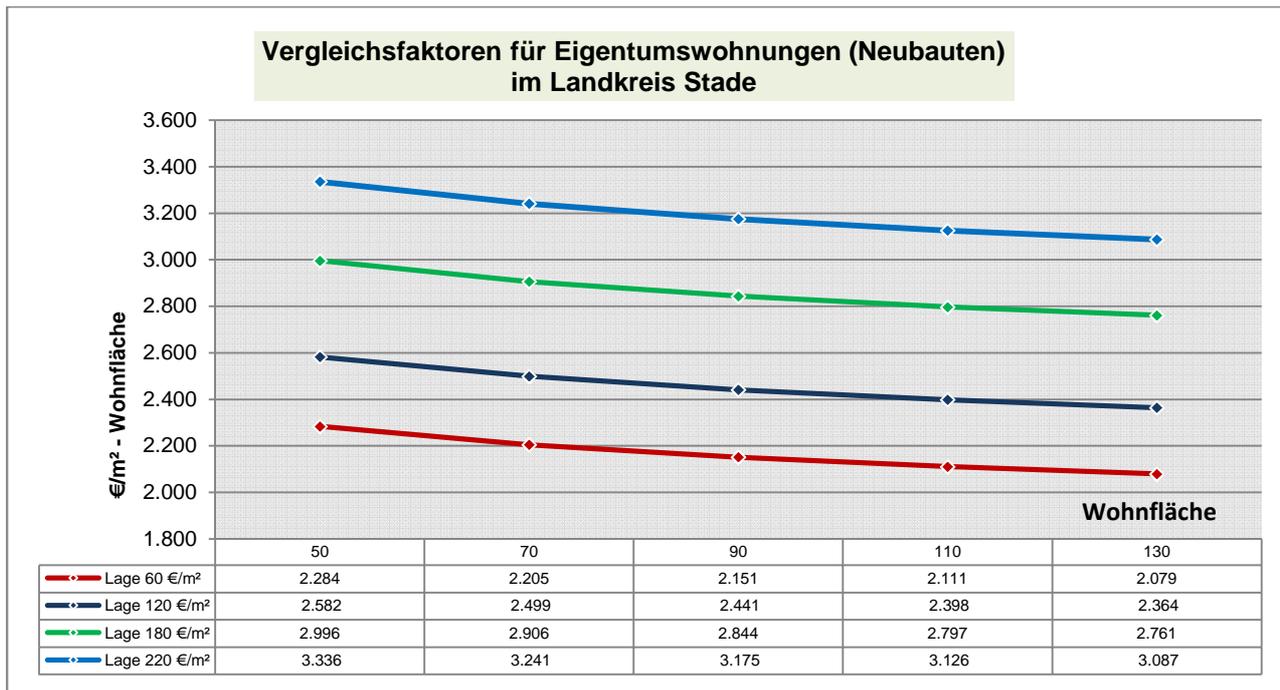
Wohnfläche in m ²	30	50	70	90	110	130
Korrekturfaktor	1,14	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in Neubauten im Landkreis Stade:

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

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2014	06.2015
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² bis 240 €/m ²	147 €/m ²
Gebäudealter	maximal 3 Jahre	
Wohnfläche	32 m ² bis 175 m ²	82 m ²

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum (mittlere Ausstattung) in einem Mehrfamilienwohnhaus bezogen auf den Zeitpunkt Dez. 2016.



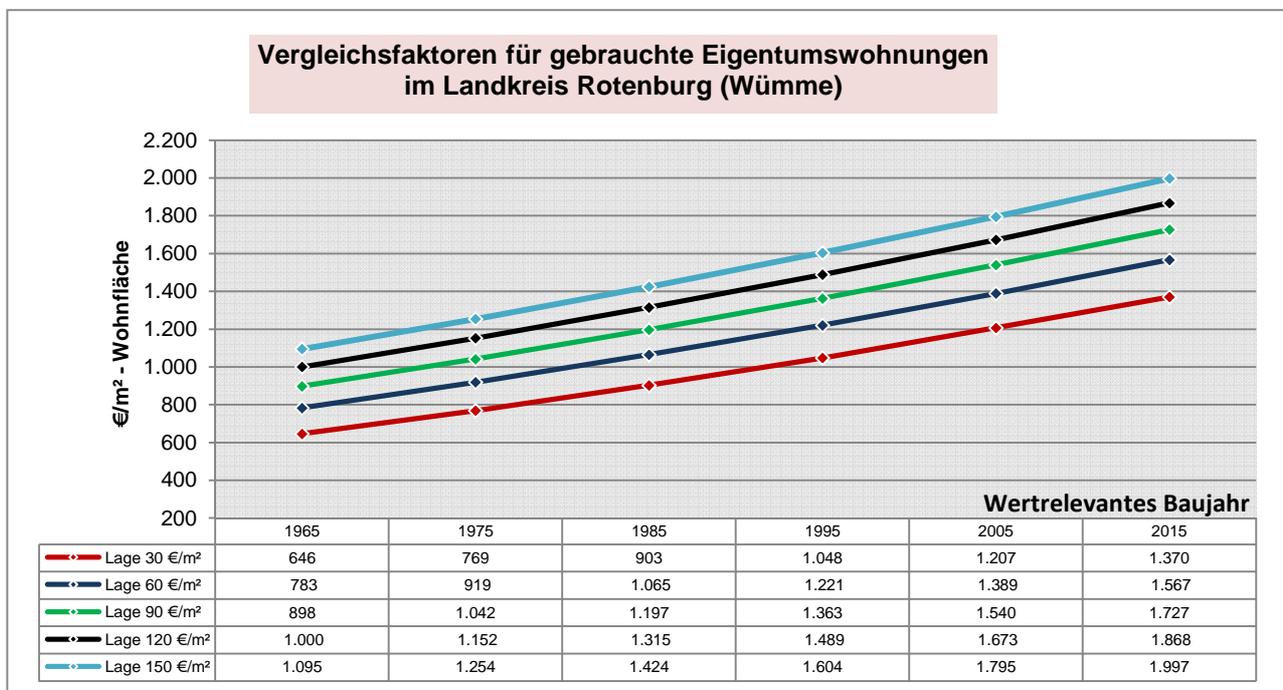
Vergleichsfaktoren für gebrauchte Eigentumswohnungen im Landkreis Rotenburg (Wümme):

Die Stichprobe umfasst 305 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2014	08.2015
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² bis 170 €/m ²	93 €/m ²
Baujahr	>=1955	1995
Wohnfläche	35 m ² bis 150 m ²	74 m ²
Wohneinheiten im Gebäude	3 bis 42	13

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmale	Ausprägung	Merkmale	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	12.2016	Ausstattung	Mittel (wird unterstellt)
Wohnfläche	70 m ²	Region	Landkreis



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

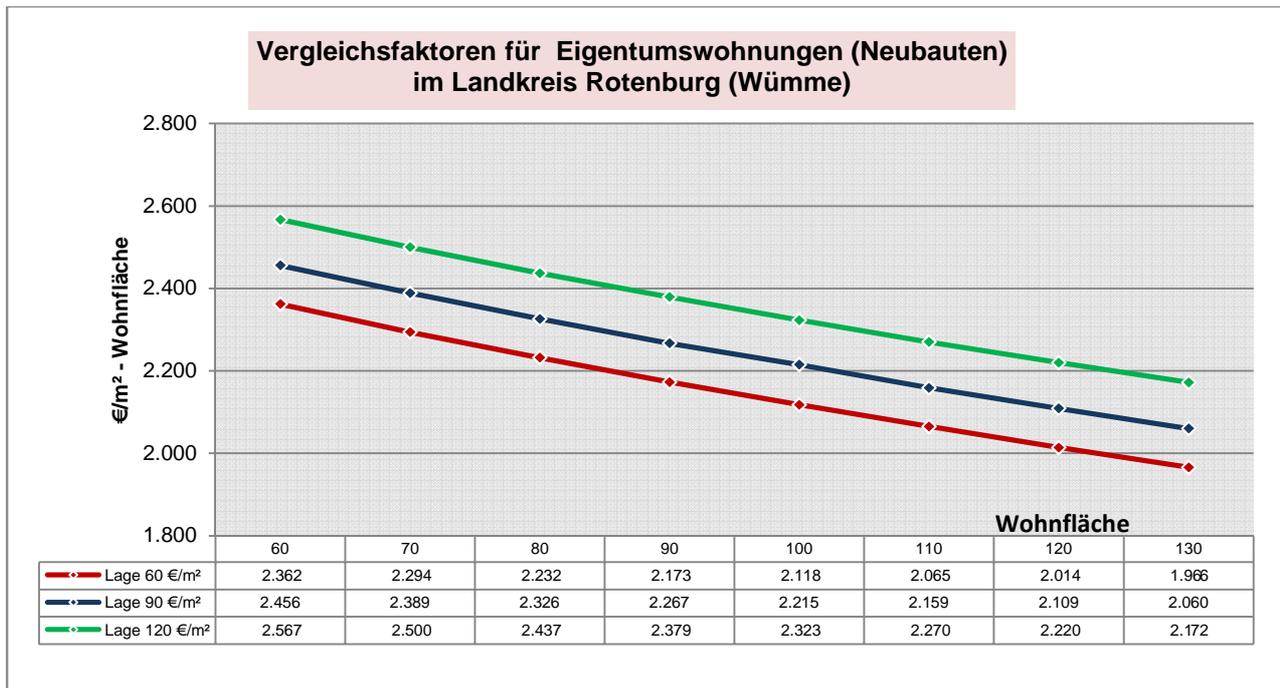
Wohnfläche in m ²	50	70	90	110	130	150
Korrekturfaktor	1,04	1,00	0,97	0,95	0,93	0,91

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in Neubauten im Landkreis Rotenburg (Wümme):

Die Stichprobe umfasst 169 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 02.2013	04.2015
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m ² bis 160 €/m ²	105 €/m ²
Gebäudealter	maximal 3 Jahre	
Wohnfläche	42 m ² bis 144 m ²	83 m ²
Wohneinheiten im Gebäude	4 bis 32	11

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum (mittlere Ausstattung) in einem Mehrfamilienwohnhaus bezogen auf den Zeitpunkt Dez. 2016.



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 79 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	2011	2016	2013	2013
Wohnfläche	36 m ²	97 m ²	71 m ²	74 m ²
Baujahr	1966	1980	1970	1970
Restlaufzeit des Erbbaurechts	28 Jahre	63 Jahre	53 Jahre	52 Jahre
Bodenrichtwert	85 €/m ²	150 €/m ²	131 €/m ²	140 €/m ²
Rendite (jährl. Erbbauzins/akt.Bodenwert)	0,1 %	1,7 %	0,7 %	0,9 %
Erbbaurechtsfaktor zu Normaleigentum	0,43	1,34	0,84	0,87

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:
 $80.000 \text{ €} \times 0,84 = \text{rd. } 67.000 \text{ €}$

9.4.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren (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 Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Seine Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der 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. Die Ableitung erfolgt auf der Grundlage der Ertragswertrichtlinie mit den in Anlage 2 aufgeführten Modellparametern. 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, ggf. ohne sonstige Bodenwerte (wirtschaftlich selbstständig nutzbare Teilflächen)
Jahresreinertrag:	ortsüblich gezahlter oder erzielbarer Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis)
Bewirtschaftungskosten:	indizierte Modellwerte gemäß der Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Anlage 4 der SW-RL unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen.

Der Auswertung liegen 178 Kauffälle von Eigentumswohnungen im Berichtsgebiet mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Landkreise CUX, OHZ, STD, ROW	Durchschnitt
Kaufzeitpunkt	01.01.2012 bis 31.12.2016	08.2014
Lage (Bodenrichtwert)	28 €/m ² bis 500 €/m ²	99 €/m ²
Wohnfläche	31 m ² bis 111 m ²	69 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	20 Jahre bis 70 Jahre	44 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	3,00 €/m ² bis 11,33 €/m ²	5,93 €/m ²
Zahl der Wohnungen im Gebäude	3 bis 120	14

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

4,0 %.

Hinweis: Da die Liegenschaftszinssätze erstmalig nach dem Rechenmodell der Ertragswertrichtlinie 2015 abgeleitet wurden, weicht das Ergebnis von dem im Vorjahr ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssatz ab.

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

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

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) ein durchschnittlicher Rohertragsfaktor in Höhe von:

16,3

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 2016 wurden in den vier Landkreisen insgesamt 279 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.

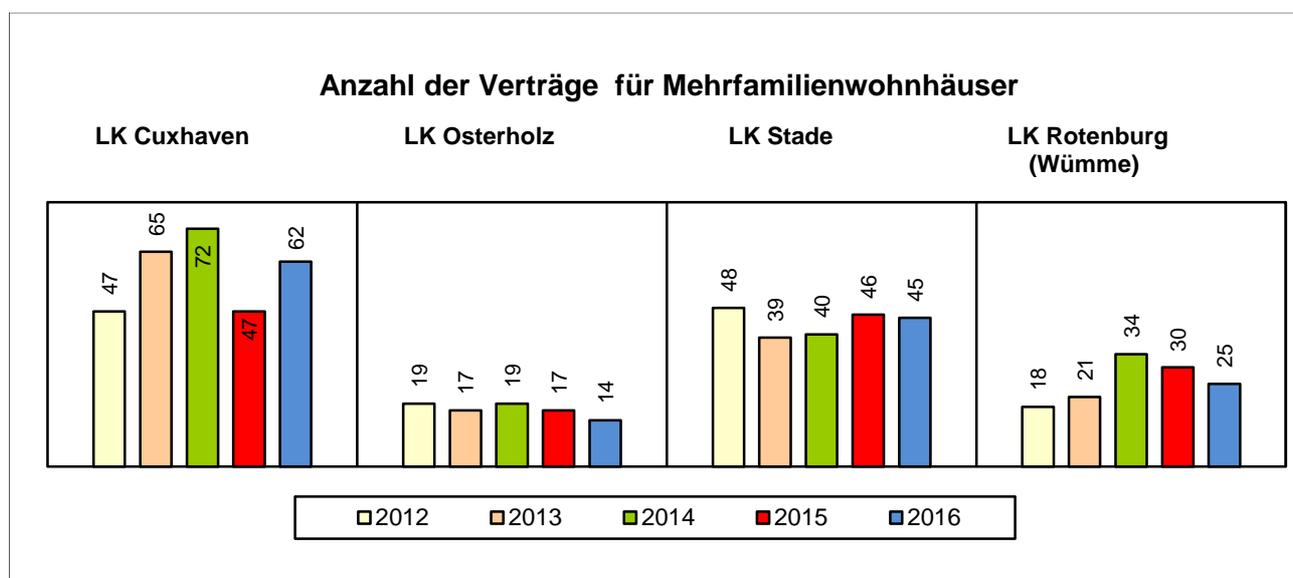
Für Kfz-Stellplätze oder Garagen(plätze) im Teileigentum liegen in den vier Landkreisen aus dem zurück liegenden Jahr folgende Kauffälle vor:

Landkreis	Beschreibung	Anzahl	Spanne (€)	Medianwert (€)
Cuxhaven	Stellplätze	7	2.500 – 9.300	5.500
	Einzelgaragen	36	2.000 – 25.200	10.000
	Tiefgaragenplätze	61	6.000 – 30.000	19.500
Osterholz	Stellplätze	9	6.700 – 6.700	6.700
	Einzelgaragen	3	12.700 – 12.700	12.700
	Tiefgaragenplätze	5	2.500 – 10.000	5.000
Stade	Stellplätze	17	4.400 – 7.500	7.500
	Einzelgaragen	3	7.300 – 12.500	8.500
	Tiefgaragenplätze	77	4.200 – 21.500	16.000

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

9.6 Mehrfamilienhäuser

Im Jahr 2016 wurden in den Landkreisen Cuxhaven, Osterholz, Stade und Rotenburg (Wümme) 146 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern registriert. Der Geldumsatz betrug im Landkreis Cuxhaven 35,6 Mio. €, im Landkreis Osterholz 6,1 Mio. €, im Landkreis Stade 27,2 Mio. € und im Landkreis Rotenburg (Wümme) 18,8 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	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl	22	35	25	25	16
Mittlere Wohnfläche in m ²	282	389	319	496	445
mittleres Alter in Jahren	48	50	49	43	53
Durchschn. Kaufpreis in €	145.000	248.000	203.000	276.000	350.000
Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	525	639	627	523	743

Landkreis Osterholz	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl	7	8	11	10	9
Mittlere Wohnfläche in m ²	502	336	292	328	320
Mittleres Alter in Jahren	62	52	51	37	17
Durchschn. Kaufpreis in €	376.000	401.000	190.000	383.000	350.000
Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	694	1.068	661	1.040	1.196

Landkreis Stade	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl	16	13	11	16	13
Mittlere Wohnfläche in m ²	495	1.088	626	421	300
Mittleres Alter in Jahren	44	48	43	30	51
Durchschn. Kaufpreis in €	434.000	892.000	827.000	489.000	298.000
Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	884	857	960	1.585	1.099

Landkreis Rotenburg (Wümme)	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl	8	8	13	8	9
Mittlere Wohnfläche in m ²	288	788	402	536	299
Mittleres Alter in Jahren	41	42	40	37	51
Durchschn. Kaufpreis in €	225.000	521.000	289.000	501.000	255.000
Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	751	573	744	1.112	841

9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rotertragsfaktoren (Mehrfamilienwohnhäuser)

Mehrfamilienhäuser werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig unter Renditegesichtspunkten gehandelt, d.h. die Ertragssituation steht 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. Die Ableitung erfolgt auf der Grundlage der Ertragswertrichtlinie mit den in Anlage 2 aufgeführten Modellparametern. 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, ggf. ohne sonstige Bodenwerte (wirtschaftlich selbständig nutzbare Teilflächen)
Jahresreinertrag:	tatsächlicher oder ortsüblich erzielbarer Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis)
Bewirtschaftungskosten:	indizierte Modellwerte gemäß der Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Anlage 4 der SW-RL unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen.

Der Auswertung liegen 131 Kauffälle für marktgängige Objekte im Berichtsgebiet mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Landkreise CUX, OTT, STD, ROW	Durchschnitt
Kaufzeitpunkt	01.01.2012 bis 31.12.2016	06.2014
Lage (Bodenrichtwert)	17 €/m ² bis 200 €/m ²	83 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	160 m ² bis 12.000 m ²	732 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 bis 66 Jahre	35 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	3,00 €/m ² bis 8,97 €/m ²	5,40 €/m ²
Zahl der Wohnungen im Gebäude	3 bis 193	11

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

5,3 %

Hinweis: Da die Liegenschaftszinssätze erstmalig nach dem Rechenmodell der Ertragswertrichtlinie 2015 abgeleitet wurden, weicht das Ergebnis von dem im Vorjahr ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssatz ab.

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
Zahl der Wohnungen im Gebäude	höher niedriger	höher niedriger
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	höher niedriger	niedriger höher

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:

12,4

9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

Diesem Immobiliensondermarkt sind im Berichtsjahr 199 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zuzuordnen.

Landkreis	Anzahl der Kauffälle (Veränderung gegenüber dem Vorjahr)	Gesamtumsatz (Veränderung gegenüber dem Vorjahr)
Cuxhaven	76 (+ 17 %)	121,5 Mio. € (+ 440 %)
Osterholz	18 (- 45 %)	11,9 Mio. € (+ 5 %)
Stade	57 (+ 6 %)	39,8 Mio. € (- 29 %)
Rotenburg (Wümme)	48 (- 19 %)	16,1 Mio. € (-52 %)

9.7.1 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Wohn- und Geschäftshäuser werden wie Bürogebäude im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig unter Renditegesichtspunkten gehandelt, d.h. die Ertragssituation steht 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 Wohn- und Geschäftshäuser und für Bürogebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung des Bodenwertanteils und seiner Verzinsung abgeleitet. Die Ableitung erfolgt auf der Grundlage der Ertragswertrichtlinie mit den in Anlage 2 aufgeführten Modellparametern. Es wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs für Objekte verwendet. Weitere Angaben zum Berechnungsmodell:

Bodenwert:	Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei) x Grundstücksfläche, ggf. ohne sonstige Bodenwerte (wirtschaftlich selbständig nutzbare Teilflächen)
Jahresreinertrag:	tatsächlicher oder ortsüblich erzielbarer Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis)
Bewirtschaftungskosten:	indizierte Modellwerte gemäß der Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre für Wohn- und Geschäftshäuser
60 Jahre für Geschäfts- und Bürohäuser

Restnutzungsdauer: wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Anlage 4 der SW-RL unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen.

Der Auswertung liegen 44 Kauffälle für marktgängige Objekte im Berichtsgebiet mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Landkreise CUX, OTT, STD, ROW	Durchschnitt
Kaufzeitpunkt	01.01.2012 bis 31.12.2016	09.2014
Lage (Bodenrichtwert)	17 €/m ² bis 680 €/m ²	166 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	150 m ² bis 8.600 m ²	882 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 bis 64 Jahre	34 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	3 €/m ² bis 16 €/m ²	6,60 €/m ²
Zahl der Nutzungseinheiten im Gebäude	3 bis 28	7

Für das Normobjekt eines Wohn- und Geschäftshauses/Bürohauses im Bereich des Gutachterausschusses Otterndorf ergibt sich ein mittlerer Liegenschaftszinssatz in Höhe von

6,2 %

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 Wohn- und Geschäftshaus/Bürohaus im Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Stade und Rotenburg (Wümme) ein durchschnittlicher Rohertragsfaktor in Höhe von:

11,4

9.8 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Im Jahr 2015 wurden im Berichtsgebiet insgesamt 184 Wochenend- bzw. Ferienhäuser mit einem Geldvolumen von insgesamt 18,1 Mio. € verkauft. 115 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

82 Kauffälle	Spanne	Mittelwert	Medianwert
Grundstücksgröße	116 m ² - 9.374 m ²	855 m ²	450 m ²
Baujahr	1953 - 2016	1987	1984
Größe der Wohnfläche	20 m ² - 240 m ²	70 m ²	67 m ²
Kaufpreis	8.000 € - 350.000 €	111.000 €	114.000 €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	350 €/m ² - 3.080 €/m ²	1.569 €/m ²	1.696 €/m ²

Landkreis Osterholz

3 Kauffälle	Spanne	Mittelwert	Medianwert
Grundstücksgröße	865 m ² - 1.379 m ²	1.175 m ²	1.82 m ²
Baujahr	1960 - 1975	1971	1972
Größe der Wohnfläche	49 m ² - 70 m ²	58 m ²	55 m ²
Kaufpreis	20.000 € - 57.000 €	42.000 €	49.000 €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	364 €/m ² - 1.000 €/m ²	726 €/m ²	814 €/m ²

Landkreis Stade

4 Kauffälle	Spanne	Mittelwert	Medianwert
Grundstücksgröße	210 m ² - 3.133 m ²	978 m ²	285 m ²
Baujahr	1950 - 1990	1975	1979
Größe der Wohnfläche	35 m ² - 145 m ²	75 m ²	61 m ²
Kaufpreis	48.00 € - 295.000 €	124.000 €	77.000 €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	906 €/m ² - 2.248 €/m ²	1575 €/m ²	1.569 €/m ²

Landkreis Rotenburg (Wümme)

26 Kauffälle	Spanne	Mittelwert	Medianwert
Grundstücksgröße	500 m ² - 5.831 m ²	1.692 m ²	1.319 m ²
Baujahr	1950 - 2002	1975	1976
Größe der Wohnfläche	25 m ² - 105 m ²	69 m ²	70 m ²
Kaufpreis	27.000 € - 165.000 €	85.000 €	84.000 €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	650 €/m ² - 2.200 €/m ²	1.221 €/m ²	1.148 €/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 Bereich des Landkreises Cuxhaven ermittelt. Die Stichprobe enthält 43 Objekte ab 2013, für die eine Sachwertberechnung auf der Grundlage der NHK 2010 durchgeführt wurde (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	2013	2016	10.2014	11.2014
Baujahr (Wohnhaus)	1830	1988	1907	1900
Kaufpreis (auf Tsd. € gerundet)	18.000	152.000	73.000	68.000
Sachwert 2010 (auf Tsd. € gerundet)	45.000	275.000	117.000	108.000
Bodenrichtwert Bauland (€/m ²)	6	40	19	20
Wohnfläche (m ²)	54	290	138	125
Kaufpreis / m ² Wohnfläche	292	1.182	586	504
Grundstücksfläche (m ²)	610	9.673	3.080	2.584
Sachwertfaktor	0,38	0,81	0,63	0,64

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. Eine Regressionsanalyse, die die Abhängigkeit des Kaufpreises von einzelnen Objektmerkmalen aufzeigen könnte, führt wegen der geringen Anzahl an Kauffällen nicht zu statistisch sicheren Ergebnissen.

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.

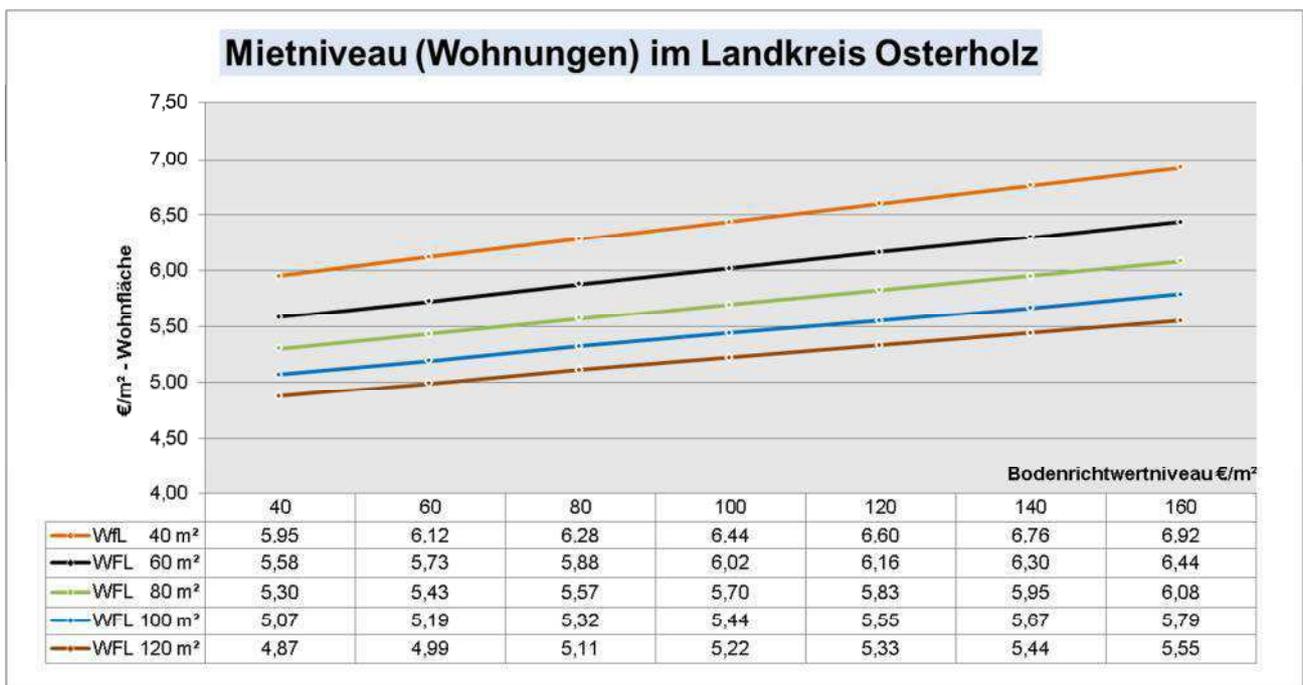
10.1.1 Wohnungsmieten für den Landkreis Cuxhaven

Detaillierte Angaben sind aus der Mietwerttabelle für die Stadt und den Landkreis – zu beziehen unter:

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet
 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 2014 bis 2016 (Mittel 01.2016) von Mietwohnungen in Gebäuden der Baujahre 1930 bis 2014 (Mittel 1980) mit einer Wohnungsgröße zwischen 20 m² und 170 m² (Mittel 70 m²) und einem Lagewert (Bodenrichtwert) in der Spanne von 30 bis 170 €/m².



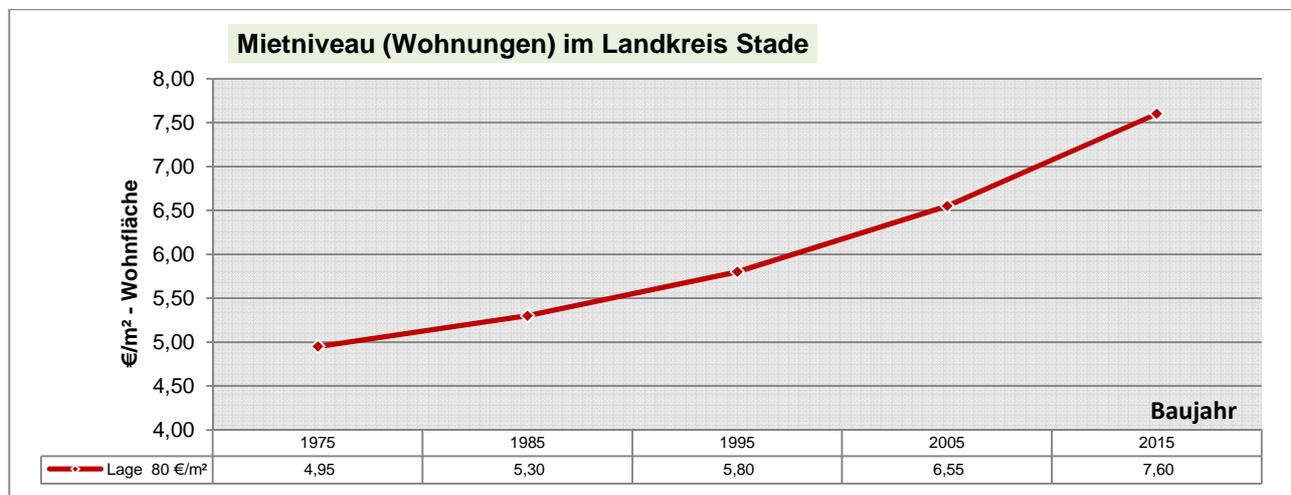
Korrekturfaktor für abweichendes Baujahr

Baujahr	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010
Korrekturfaktor	0,95	0,97	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05

Anwendungsbeispiel s. Nr. 10.1.4

10.1.3 Mietübersicht für den Landkreis Stade

Die Stichprobe der Vergleichsmieten (**Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern**) umfasst insgesamt 421 bekannt gewordene Mieten aus den Jahren 2014 bis 2016 für Wohnungen in Gebäuden der Baujahre 1965 bis 2016 (Mittel 1982) und einer Wohnungsgröße zwischen 40 m² und 135 m² (Mittel 75 m²). Die dargestellten Werte beziehen sich auf den 31.12.2016.



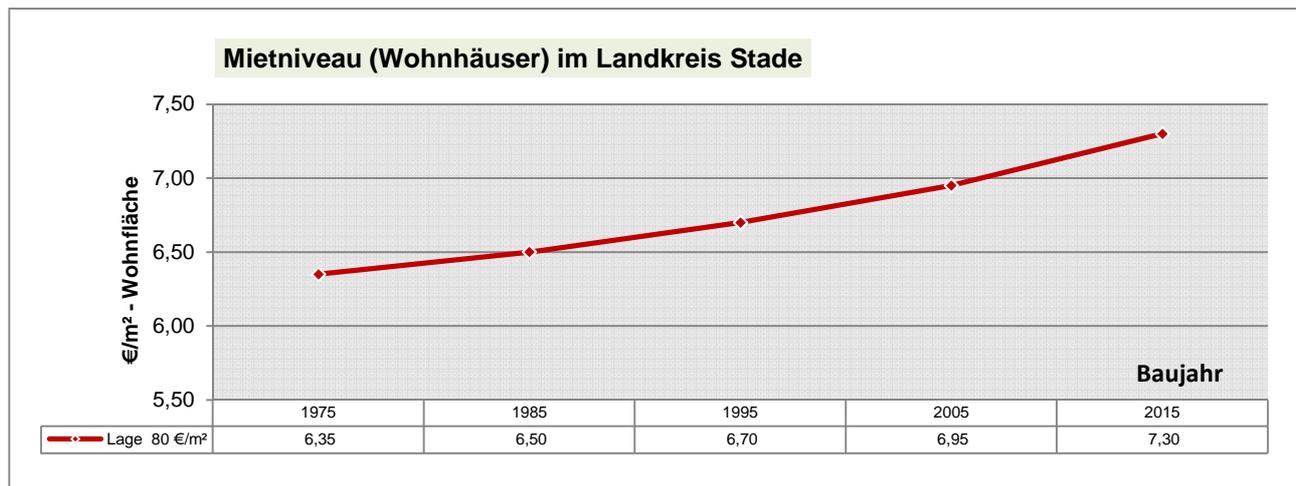
Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	40	50	60	70	80	90	100	110
Korrekturfaktor	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95

Korrekturfaktor bei abweichender Lage

Lage (Bodenrichtwertniveau) in €/m ²	40	80	120	160	200
Korrekturfaktor	0,90	1,00	1,08	1,15	1,22

Die Stichprobe der Vergleichsmieten (**Einfamilienwohnhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften**) umfasst insgesamt 153 bekannt gewordene Mieten aus den Jahren 2014 bis 2016 für Wohnhäuser der Baujahre 1960 bis 2016 (Mittel 1996) und einer Wohnungsgröße zwischen 80 m² und 200 m² (Mittel 120 m²).



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	80	100	120	140	160	180	200
Korrekturfaktor	1,13	1,05	1,00	0,97	0,94	0,93	0,91

Korrekturfaktor bei abweichender Lage

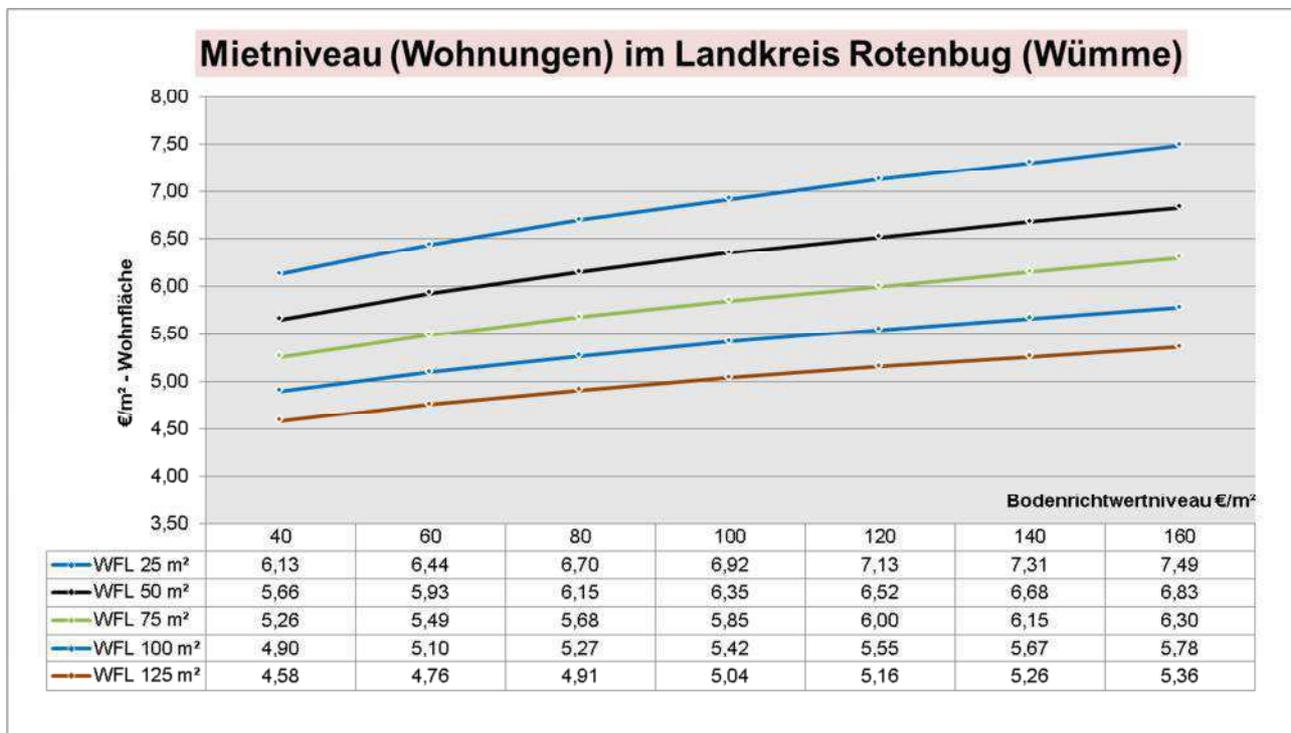
Lage (Bodenrichtwertniveau) in €/m ²	40	80	120	160	200
Korrekturfaktor	0,88	1,00	1,10	1,18	1,26

Anwendungsbeispiel s. Nr. 10.1.4

10.1.4 Mietübersicht für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe umfasst insgesamt über 550 bekannt gewordene Mieten ab dem Jahr 2015 (Mittel 01.2016) von Mietwohnungen der Baujahre 1950 bis 2017 (Mittel 1978) bei einer Wohnungsgröße zwischen 20 m² und 130 m² (Mittel 80 m²) und einem Lagewert in der Spanne von 20 bis 190 €/m².

Die dargestellten Werte beziehen sich auf den 31.12.2016.



Korrekturfaktor für abweichendes Baujahr

Baujahr	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010
Korrekturfaktor	0,82	0,89	0,95	1,00	1,05	1,09	1,14

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): 5,49 €/m²
 (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)

Korrekturfaktor für Baujahr (1970): 0,95

Durchschnittlicher monatlicher Mietwert der Wohnung: 5,49 €/m² x 0,95 x 75 m² = **390 €**

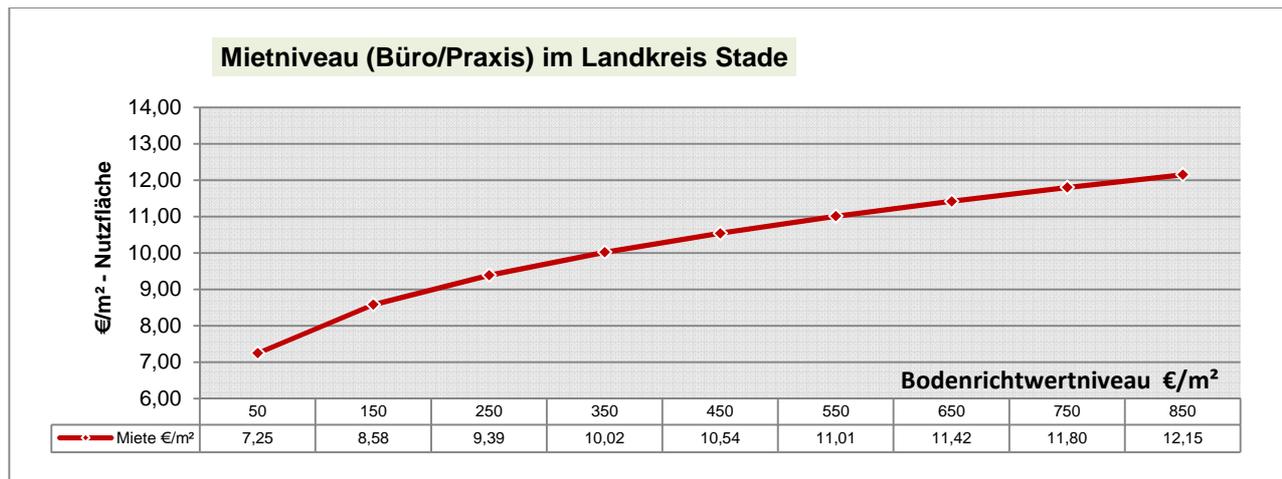
10.2 Büro- und Praxismieten

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 161 bekannt gewordene Mieten ab dem Jahr 2012 mit Nutzflächen zwischen 20 m² und 300 m² (im Mittel 120 m²).

Die dargestellten Werte beziehen sich auf den 31.12.2016.



Korrekturfaktor bei abweichender Nutzfläche

Nutzfläche in m ²	40	80	120	160	200	240	280
Korrekturfaktor	1,12	1,05	1,00	0,96	0,93	0,90	0,88

10.3 Mieten für Garagen und Lagerhallen

Garagen	Jahr	Anzahl	Mietwert Medianwert (Spanne)
LK Cuxhaven	ab 2012	54	30,00 € (8 € - 60 €)
LK Osterholz	ab 2012	15	40,00 € (20 € - 40 €)
LK Stade	ab 2012	71	35,00 € (12 € - 85 €)
LK Rotenburg	ab 2014	181	20,00 € (10 € - 50 €)

Lagerhallen Werkstattgebäude	Jahr	Anzahl	Nutzfläche Medianwert (Spanne)	Mietwert Medianwert (Spanne)
LK Stade	ab 2012	46	475 m ² (80 m ² – 8.000 m ²)	3,50 €/m ² (1,40 €/m ² – 8,50 €/m ²)
LK Osterholz	ab 2012	6	170 m ² (128 m ² – 660 m ²)	3,00 €/m ² (0,70 €/m ² – 5,10 €/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 2016

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	%				
Cuxhaven	3.844	3	1.257	9	141	-9	62	27	1.460	8	76	17	295	16
Osterholz	1.653	-3	501	-1	204	7	14	-12	719	1	18	-45	79	-5
Stade	2.814	-7	763	-11	257	2	45	-2	1.065	-7	57	6	111	26
Rotenburg (Wümme)	2.427	-0	671	0	116	-3	25	-17	812	-1	48	-19	206	40

Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%						
Cuxhaven	738	4	138	86	512	-2	36	-8	29	-3	477	-17	6	-62	77	-15
Osterholz	269	3	20	-17	329	12	18	-18	7	17	165	-24	5	25	24	-55
Stade	629	-4	116	41	518	-17	41	5	3	-62	219	-12	11	57	44	-23
Rotenburg (Wümme)	288	-12	5	-17	544	12	38	23	21	-12	408	-14	16	-11	41	11

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. €	%				
Cuxhaven	563,2	25	171,7	19	18,8	-4	35,6	-37	226,1	3	121,5	440	42,7	-4
Osterholz	243,2	11	101,1	12	35,4	27	6,1	94	142,6	17	11,9	5	15,6	-33
Stade	468,2	-6	148,8	-4	45,4	2	27,2	-2	221,5	-2	39,8	-29	29,8	-6
Rotenburg (Wümme)	294,2	-8	106,1	9	14,5	-2	15,8	26	136,4	9	16,1	-52	39,0	-42

Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Gebäude	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%						
Cuxhaven	107,7	18	2,4	-24	25,5	-10	3,4	-48	0,6	-66	29,2	3	1,1	435	3,1	-8
Osterholz	33,1	13	1,6	-11	28,2	33	3,9	174	0,0	-93	5,9	-21	0,1	505	0,3	-83
Stade	96,1	8	2,9	-44	56,3	4	6,5	-26	0,4	-89	14,2	-16	0,1	k.A.	0,6	-85
Rotenburg (Wümme)	33,7	-16	1,0	79	32,1	33	5,7	75	1,1	100	26,7	10	0,2	40	2,1	38

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	%				
Cuxhaven	2.182	-9	162	5	7	-5	16	80	186	9	32	54	101	18
Osterholz	607	-32	57	-7	8	10	2	-8	68	-6	4	-41	57	-2
Stade	820	-28	104	2	8	-3	8	31	121	3	10	18	45	-41
Rotenburg (Wümme)	1.700	3	117	0	5	-20	10	56	132	2	15	-7	99	-40

Landkreis	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%						
Cuxhaven	67	-22	79	155	3	-64	1.596	-15	4	265	114	-4
Osterholz	38	-0	6	21	0	-66	427	-5	1	75	7	-97
Stade	125	39	18	-84	1	-81	489	-27	1	137	8	-86
Rotenburg (Wümme)	70	31	31	50	11	116	1.252	4	3	48	87	33

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

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen sind seit dem 01.01.2014 jeweils für den Bereich einer Regionaldirektion (RD) das Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zuständig.

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 176-584 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 484-2231 Fax: 0531 484-2180 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 795-115 Fax: 05151 795-160 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 9215-527 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
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 306-39 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 4279-26000 E-Mail: gutachterausschuss@gv.Hamburg.de

Anhang 4: Produkte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Die nachfolgend genannten Produkte werden nach der jeweils gültigen Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GOGut) abgerechnet.

Gutachten über Verkehrswerte

Gutachten können über

- den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken,
- die Entschädigung für andere Vermögensnachteile sowie
- den Wert von Rechten an Grundstücken

beim Gutachterausschuss von den Eigentümern, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhabern anderer Rechte am Grundstück oder Pflichtteilsberechtigten, sowie von Gerichten und bestimmten Behörden beantragt werden (§ 193 Baugesetzbuch).

Weitere Auskünfte erteilen die Geschäftsstellen des Gutachterausschusses bei den Katasterämtern.

Schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Bei berechtigtem Interesse und bezogen auf einen konkreten Einzelfall können schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung beantragt werden (§ 195 Abs. 3 Baugesetzbuch). Die Daten sind in originärer oder analysierter Form erhältlich. Originäre Daten aus der Kaufpreissammlung werden als Stichprobe, die unter Angabe der wertrelevanten Daten des Wertermittlungsobjektes und nach ggf. weiteren Vorgaben des Kunden selektiert werden, abgegeben. Analyisierte Daten werden ebenfalls nach Vorgaben selektiert. Die Kauffälle der Stichprobe werden jedoch zusätzlich analysiert oder auf ein vom Kunden zu beschreibendes Wertermittlungsobjekt umgerechnet. Die Daten aus der Kaufpreissammlung werden immer in anonymisierter Form abgegeben, so dass eine Identifizierung einzelner Grundstücke nicht möglich ist. Die Daten dürfen nur für den im Auftrag genannten Zweck verwendet werden.

Weiterhin sind zusätzliche statistische Auswertungen nach Vorgaben des Kunden möglich, soweit der Datenschutz gewährleistet ist. Weitere Auskünfte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Otterndorf.

Immobilien-Preis-Kalkulator

Ermitteln Sie online das Preisniveau Ihrer Immobilie in Niedersachsen unter der Adresse:

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

Mit Hilfe des Immobilien-Preis-Kalkulators können schnell und einfach das Preisniveau für Ihr freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus, Ihr Reihenhaus/Ihre Doppelhaushälfte oder Ihre Eigentumswohnung abgeschätzt werden. Dieses Angebot ist kostenpflichtig.

Der Immobilien-Preis-Kalkulator basiert auf Marktmodellen (Vergleichsfaktoren), die durch die Gutachterausschüsse aus der Kaufpreissammlung mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (multiple Regression) ermittelt werden. Die Marktmodelle werden in der Regel in Grundstücksmarktberichten jährlich veröffentlicht.

Die Immobilienpreiskalkulation dient der Ermittlung eines ungefähren Preisniveaus und soll dem Nutzer als Anhalt für eine grobe Einschätzung des Immobilienwertes dienen. **Sie ersetzt kein Verkehrswertgutachten und kann nicht als Grundlage für eine qualifizierte Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch verwendet werden.**

Grundstücksmarktberichte und Bodenrichtwerte

Einsicht in die Grundstücksmarktberichte und Auskünfte zu den Bodenrichtwerten erhält jedermann. Die Informationen stehen für Niedersachsen online unter

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

zur Verfügung. Mündliche und – in eingeschränktem Umfang – telefonische Auskünfte erhalten Sie bei den zuständigen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse. Die Geschäftsstellen sind auch für die Abgabe von Grundstücksmarktberichten und die Erteilung von schriftlichen Bodenrichtwertauskünften zuständig. Für diese Leistungen werden Gebühren nach der jeweils gültigen GOGut erhoben.

