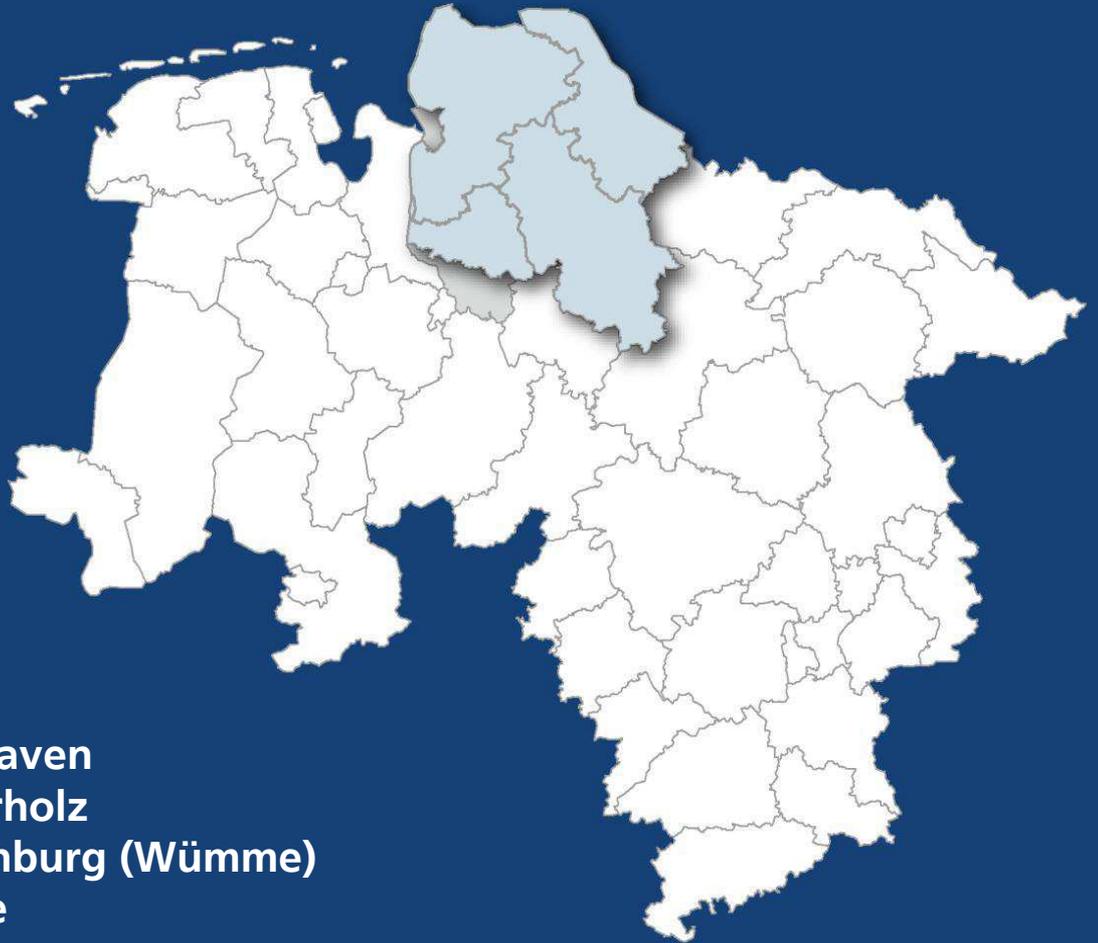




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Otterndorf**



**Landkreis Cuxhaven
Landkreis Osterholz
Landkreis Rotenburg (Wümme)
Landkreis Stade**

Grundstücksmarktbericht 2018



Niedersachsen

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Otterndorf**

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

Grundstücks- marktbericht 2018

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



Niedersachsen

Herausgeber: © 2018 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 306-25

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: 90,00 € zuzüglich Porto
Nr. 5.2 der Gebührenordnung für Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GOGut) vom 31.05.2017 (Nds. GVBl. Nr. 9/2017 S. 164).

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
6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen	31
6.1 Allgemeines	31
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	36
6.2.1 Preisniveau	36
6.2.2 Preisentwicklung	39
6.2.2 Umrechnungskoeffizienten	41
6.3 Höfe	41
6.4 Forstwirtschaftliche Flächen	42
6.5 Heide, Ödland, Unland, Geringstland	43
6.6 Obstanbauflächen	43
6.7 Flächen für Ersatzmaßnahmen	44
7 Übrige unbebaute Grundstücke	45
7.1 Gartenland	45
7.2 Abbauland	46
7.3 Wasserflächen	46
7.4 Gemeinbedarfsflächen	46

8 Bodenrichtwerte	47
8.1 Gesetzlicher Auftrag	47
8.2 Übersichten über die Bodenrichtwerte	48
8.2.1 Wohnbauland	49
8.2.2 Gewerbliches Bauland	50
9 Bebaute Grundstücke	52
9.1 Allgemeines	52
9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	55
9.2.1 Preisniveau	55
9.2.2 Preisentwicklung	60
9.2.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	62
9.2.3.1 Sachwertfaktoren	62
9.2.3.2 Vergleichsfaktoren	69
9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften	74
9.3.1 Preisniveau	74
9.3.2 Preisentwicklung	79
9.3.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	80
9.3.3.1 Sachwertfaktoren	80
9.3.3.2 Vergleichsfaktoren	84
9.4 Wohnungseigentum	89
9.4.1 Preisniveau	89
9.4.2 Preisentwicklung	95
9.4.3 Vergleichsfaktoren	97
9.4.4 Erbbaurechte	102
9.4.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren (Wohnungseigentum)	102
9.5 Teileigentum	105
9.6 Mehrfamilienhäuser	105
9.6.1 Preisniveau	106
9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren (Mehrfamilienwohnhäuser)	107
9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	109
9.7.1 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	109
9.8 Verkaufshallen	112
9.8.1 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	112
9.9 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke	114
9.10 Bauernhäuser und Resthofstellen	115
10 Mieten, Pachten	116
10.1 Wohnungsmieten	116
10.1.1 Wohnungsmieten für den Landkreis Cuxhaven	116
10.1.2 Mietübersicht für den Landkreis Stade	117
10.1.3 Mietübersicht für den Landkreis Rotenburg (Wümme)	118
10.1.4 Mietübersicht für den Landkreis Osterholz	119
10.2 Büro- und Praxismieten	119
10.3 Mieten für Garagen und Lagerhallen	120
10.4 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	120
11 Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	121
Anhang 1: Umsatzzahlen 2017	123
Anhang 2: Übersichtskarte der Gutachterausschüsse in Niedersachsen	132
Anhang 3: Weitere Anschriften der Gutachterausschüsse	133
Anhang 4: Produkte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	135

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 2017 (01.11.2016 bis 31.10.2017) wurden in den vier Landkreisen insgesamt 10.629 Grundstücksverträge geschlossen, etwa so viel wie im Vorjahr. Es wurde dabei eine Grundstücksfläche von insgesamt 5.692 ha (Vorjahr: 5.309 ha) im Gesamtwert von 1,59 Milliarden € (Vorjahr: 1,57 Milliarden €) umgesetzt.

Wie in ganz Deutschland so ist auch im Elbe-Weser-Raum der aktuelle Grundstücksmarkt geprägt durch eine seit einigen Jahren steigende Nachfrage nach Wohnimmobilien und nach Bauplätzen in den Großstädten. Dieser Nachfrage steht in den Oberzentren und vielfach auch in den unmittelbar benachbarten Gemeinden ein unzureichendes Angebot an Bestandsimmobilien und an neuen Baugebieten gegenüber. Kaufinteressenten werden in den Ballungsräumen nicht fündig und weichen notgedrungen in das fernere Umland aus. Als Folge ergeben sich stark steigende Preise im engen Speckgürtel der Großstädte. Betroffen hiervon sind vorrangig der Landkreis Osterholz nördlich von Bremen und der Süden des Landkreises Stade (Umfeld von Buxtehude bis nach Stade), aber auch die Nachbargemeinden von Bremerhaven und die Küstenregion um Cuxhaven und Otterndorf. Eine weitere Folge ist die Erweiterung des Speckgürtels. In dem früher als dezentral geltenden dörflichen Umfeld mit Entfernungen zum Oberzentrum von 50 km und mehr werden heute Wohnhäuser und Bauplätze verkauft, die noch vor fünf Jahren kaum gefragt waren.

Besonders deutlich wird diese Entwicklung an den wachsenden Preisunterschieden für die häufigste Wunschimmobilie. Für das frei stehende Einfamilienhaus liegt der aktuelle Durchschnittspreis im Landkreis Cuxhaven bei 139.000 €, im Landkreis Rotenburg bei 160.000 € (jeweils rd. 7% mehr als im Vorjahr), im Landkreis Stade bei 205.000 € (+ 9%) und im Landkreis Osterholz bei 220.000 € (+15%). Auch die Mittelzentren Osterholz-Scharmbeck, Rotenburg (Wümme), Zeven und insbesondere Buxtehude mit jeweils eigenständiger reichhaltiger Infrastruktur rücken angesichts der aktuellen Preisentwicklung verstärkt in den Focus. In Buxtehude liegt der aktuelle Durchschnittspreis für ein Einfamilienhausgrundstück bereits bei 340.000 €. Die Preise für Wohnbauland liegen in Buxtehude deutlich über 200 €/m², in Lilienthal um 200 €/m² und in Apensen und Ritterhude nur noch wenig darunter.

Auf dem **landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt** setzte sich 2017 der Trend zu stark steigenden Preisen nicht mehr fort. So sind im Gegensatz zu den Vorjahren nur noch moderate Preissteigerungsraten von 1 bis 4% zu beobachten.

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 2017, 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.

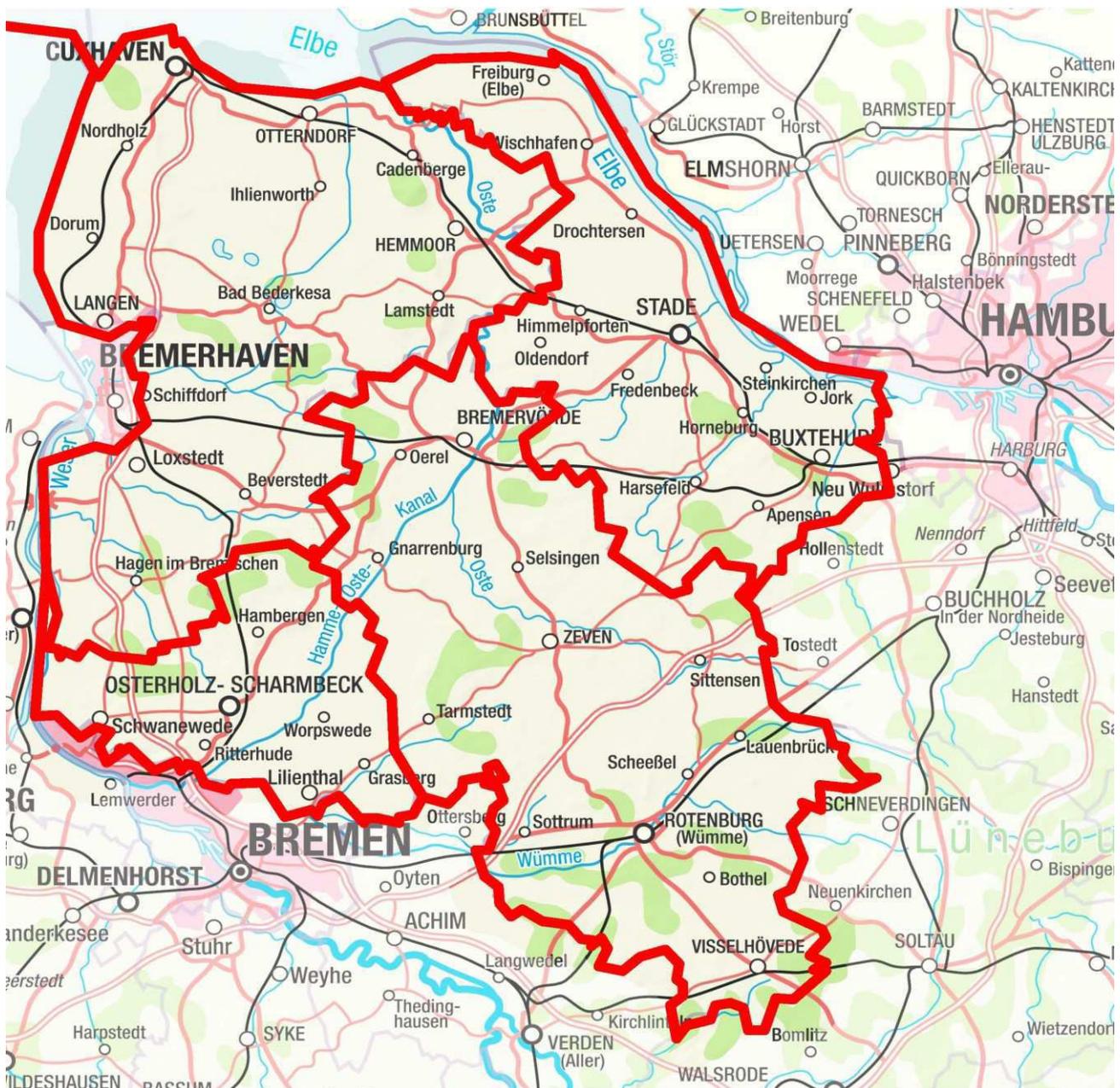
Wie in den Vorjahren enthält dieser Marktbericht neben der Umsatz- und Preisstatistik **Vergleichs- und Sachwertfaktoren**, die eine grobe Ermittlung des Verkehrswertes gängiger Wohnimmobilien ermöglichen. Wie der **Immobilien-Preis-Kalkulator**, ein Niedersächsisches Online-Angebot zur Ermittlung eines 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, umfasst den Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Otterndorf – mit den vier Landkreisen Cuxhaven, Rotenburg (Wümme), Osterholz und Stade.



Die Region ist dreiseitig durch Elbe, Weser und die Nordseeküste begrenzt und überwiegend ländlich strukturiert. 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 eingedeichete Marschlandereien. Landschaft und Siedlungsstruktur werden ferner geprägt durch ausge dehnte Geestrücker und Moore.

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

Bedeutende Siedlungs- und Wirtschaftszentren der Region sind die benachbarten 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 (Wümme), 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.

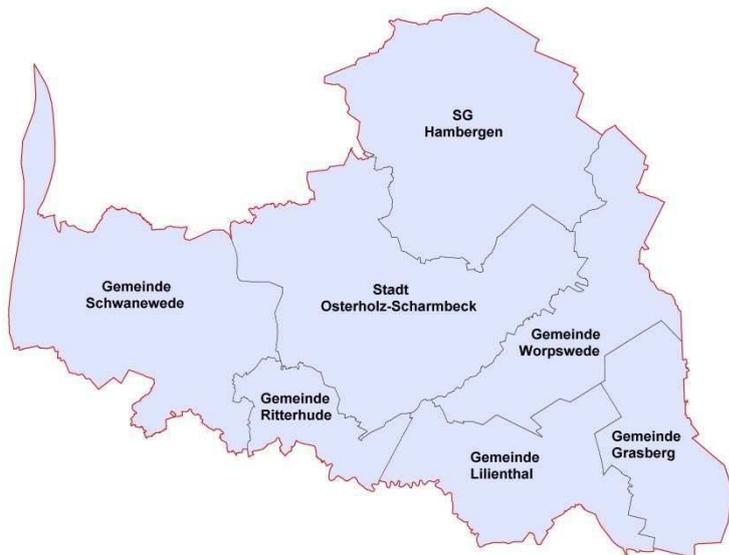
Der übrige Raum des Landkreises Cuxhaven ist vorwiegend landwirtschaftlich geprägt. Die Produktivität der landwirtschaftlichen Betriebe hat Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt und damit auf die Entwicklung der Bodenpreise für landwirtschaftliche Flächen. Allerdings sind die in diesem Raum gelegenen 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. 114.000 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 - Bremervörde - Stade und die Bahnverbindung 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 mit einer Größe von 1.266 km² entlang der Elbe aufwärts von der Ostemündung im Norden bis an das Hamburger Stadtgebiet.

Die Hansestadt Stade als Kreisstadt 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/Bützflath 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)

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. Auf einer Fläche von 2.070 km² leben rd. 164.000 Einwohner, also 79 Menschen auf einem Quadratkilometer. Die Verwaltung ist in der Kreisstadt Rotenburg aber auch in der Stadt Bremervörde angesiedelt. Neben der Stadt Zeven sind dies die zentralen Orte mit der Funktion eines Mittelzentrums. Als Grundzentren, die der Nahbereichsversorgung dienen und gleichzeitig überörtliche Wirtschaftsfunktion erfüllen, fungieren die Orte Bothel, Gnarrenburg, Heeslingen, Lauenbrück, Oerel, Scheeßel, Selsingen, Sittensen, Sottrum, Tarmstedt und Visselhövede.

Der Landkreis 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 A20 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 2025

Landkreis Cuxhaven

Kreis, Einheits-/Samtgemeinde	Einwohner 2015	Einwohner 2020	Einwohner 2025
Cuxhaven, Stadt	48.264	47.180	46.096
Loxstedt	15.980	15.993	16.006
Schiffdorf	14.095	14.459	14.823
Beverstedt	13.503	13.263	13.023
Hagen im Bremischen	10.991	10.886	10.781
Wurster Nordseeküste	16.965	16.948	16.931
Geestland, Stadt	30.936	31.253	31.570
Am Dobrock	11.807	11.546	11.285
Börde Lamstedt	6.052	6.073	6.094
Hemmoor	14.189	14.228	14.267
Land Hadeln	15.321	15.090	14.859
Landkreis Cuxhaven gesamt	198.103	196.919	195.735

Landkreis Osterholz

Kreis, Einheits-/Samtgemeinde	Einwohner 2015	Einwohner 2020	Einwohner 2025
Grasberg	7.694	7.746	7.798
Lilienthal	18.819	19.589	20.359
Osterholz-Scharmbeck, Stadt	30.302	30.267	30.232
Ritterhude	14.680	14.928	15.176
Schwanewede	21.040	22.641	24.242
Worpswede	9.285	9.299	9.313
Hambergen	11.759	11.617	11.475
Landkreis Osterholz gesamt	113.579	116.087	118.595

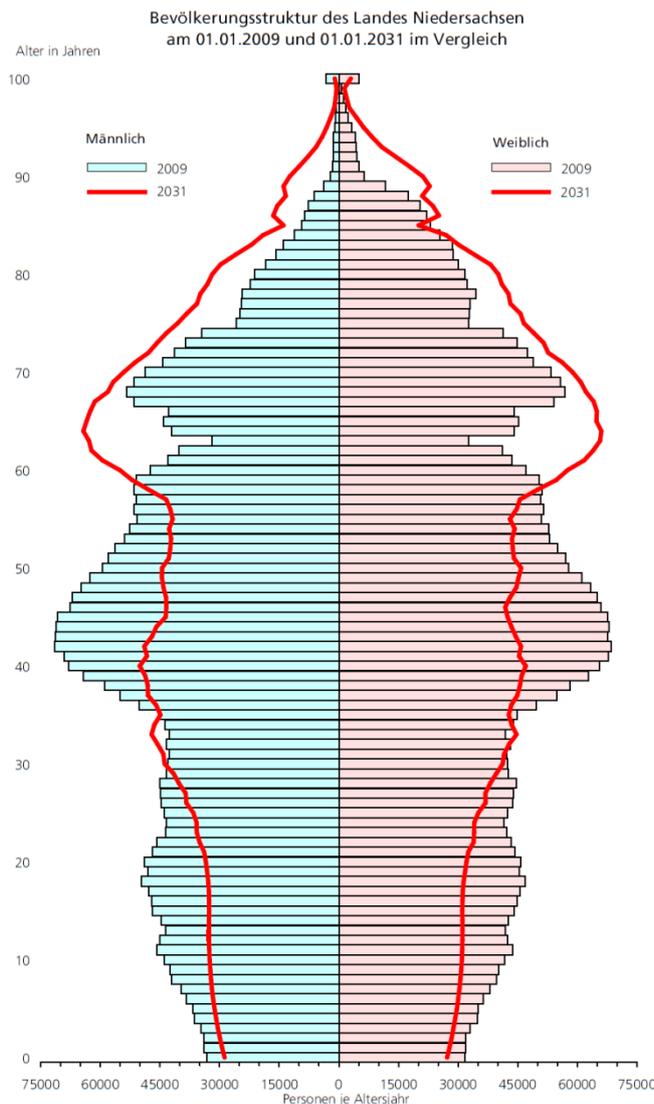
Landkreis Stade

Kreis, Einheits-/Samtgemeinde	Einwohner 2015	Einwohner 2020	Einwohner 2025
Buxtehude, Hansestadt	40.173	40.790	41.407
Drochtersen	11.292	11.216	11.140
Jork	12.050	12.528	13.006
Stade, Hansestadt	46.378	47.586	48.794
Apensen	8.958	9.472	9.986
Fredenbeck	12.704	12.708	12.712
Harsefeld	20.929	21.860	22.791
Horneburg	12.388	13.103	13.818
Lühe	9.844	9.883	9.922
Nordkehdingen	7.375	7.040	6.705
Oldendorf-Himmelpforten	17.963	18.438	18.913
Landkreis Stade gesamt	200.054	204.624	209.194

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Kreis, Einheits-/Samtgemeinde	Einwohner 2015	Einwohner 2020	Einwohner 2025
Bremervörde, Stadt	18.645	18.439	18.233
Gnarrenburg	9.238	9.119	9.000
Rotenburg (Wümme), Stadt	21.392	21.650	21.908
Scheeßel	12.946	12.827	12.708
Visselhövede, Stadt	10.199	10.204	10.209
Bothel	8.231	8.159	8.087
Fintel	7.461	7.533	7.605
Geestequelle	6.449	6.414	6.379
Selsingen	9.631	9.544	9.457
Sittensen	11.009	11.039	11.069
Sottrum	14.444	14.553	14.662
Tarmstedt	10.796	10.714	10.632
Zeven	22.812	23.076	23.340
Landkreis Rotenburg gesamt	163.253	163.271	163.289

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), Hannover 2017

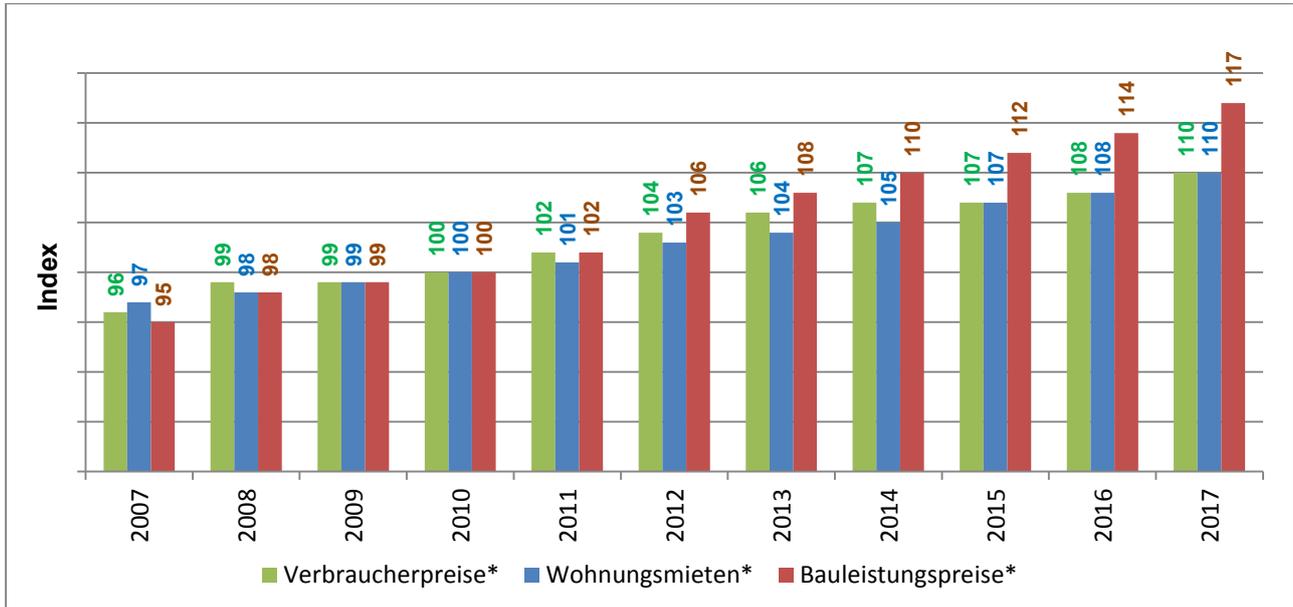


Wie auch im gesamten Bundesgebiet wird sich in den nächsten Jahren/Jahrzehnten der Anteil der älteren Bevölkerung deutlich erhöhen. Dieser demografische Wandel wird nicht ohne Auswirkung auf den Immobilienmarkt bleiben. Wie bereits jetzt erkennbar wird sich der Trend zum Wohnen in zentralen Lagen und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

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)

3.3 Wirtschaftliche Entwicklung

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

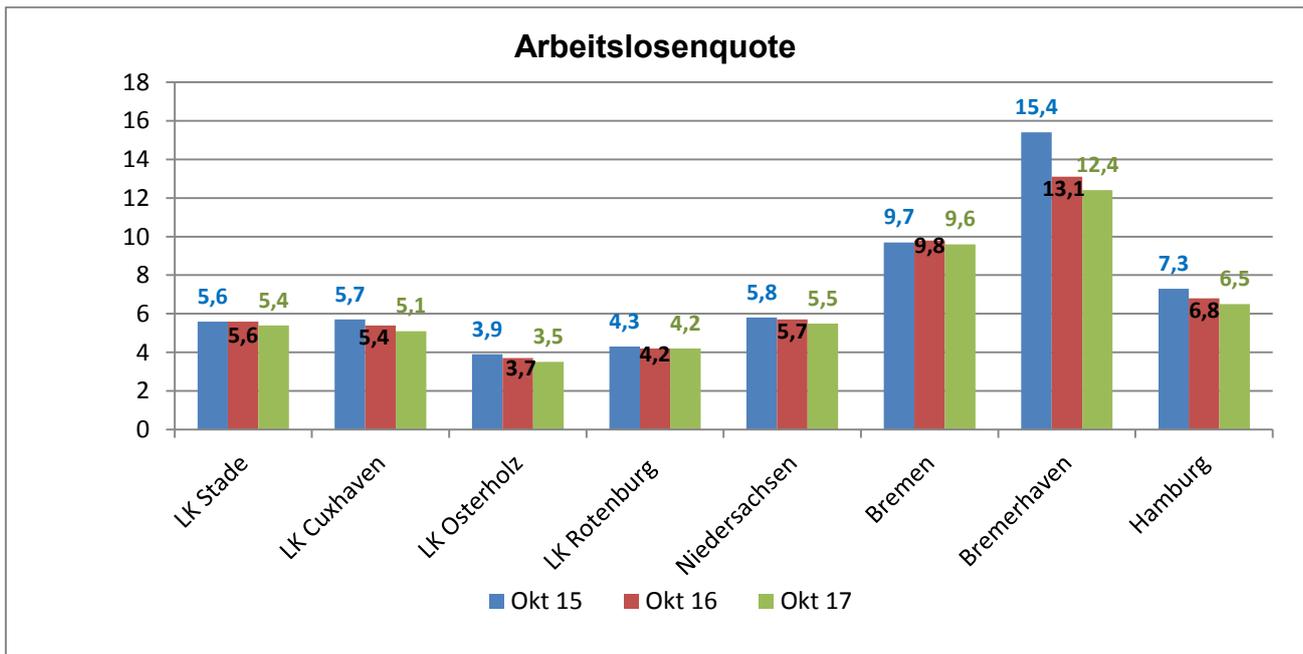


*Quelle: www.destatis.de

Die seit Ende der 1990er Jahre stagnierende, zeitweise rückläufige Baukonjunktur hat sich in den vergangenen 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 Tiefständen. Für Bauwillige bestehen damit auch weiterhin günstige Rahmenbedingungen.

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



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf sind im Berichtszeitraum insgesamt 10.629 Verträge über entgeltliche Eigentumsübertragungen von bebauten und unbebauten Grundstücken zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge ist damit gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt 5.692 ha für 1,592 Milliarden € umgesetzt.

Landkreis	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Cuxhaven	3.671	-5%	↓	476,4	-15%	↓	2.472	+13%	↑
Osterholz	1.732	+5%	↑	282,8	+16%	↑	633	+4%	↑
Stade	2.919	+4%	↑	525,7	+12%	↑	1.050	+28%	↑
Rotenburg (Wümme)	2.307	-5%	↓	307,5	+4%	↑	1.537	-10%	↓

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

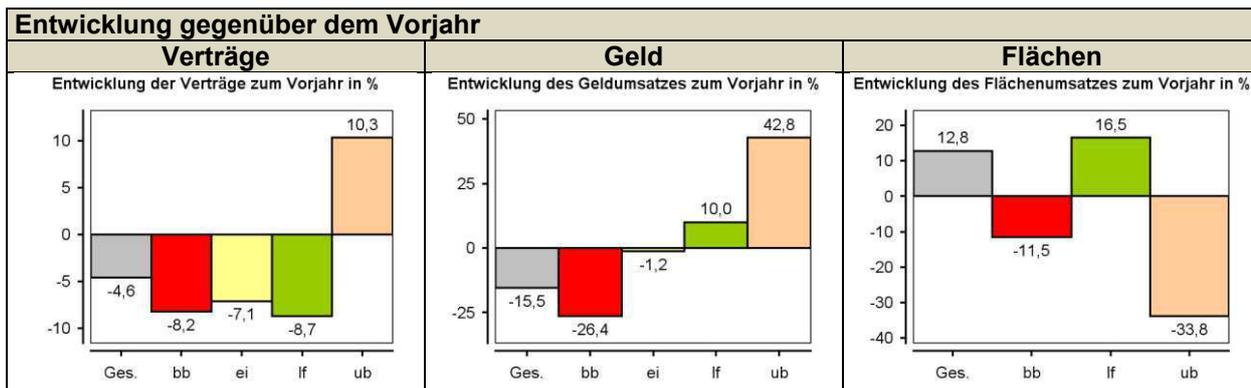
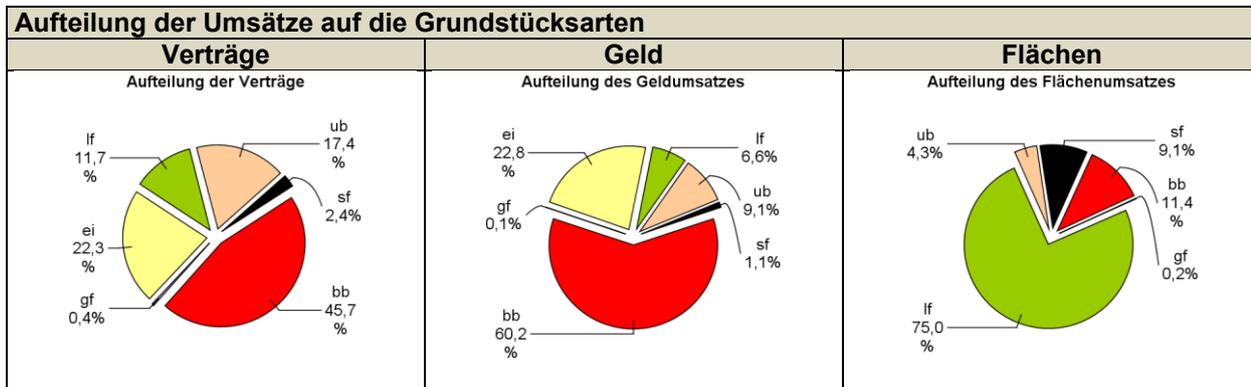
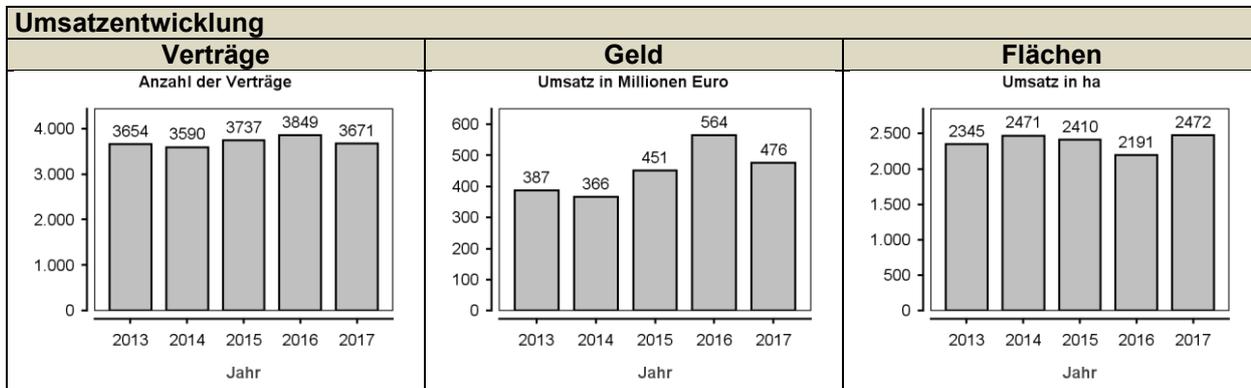
In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

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

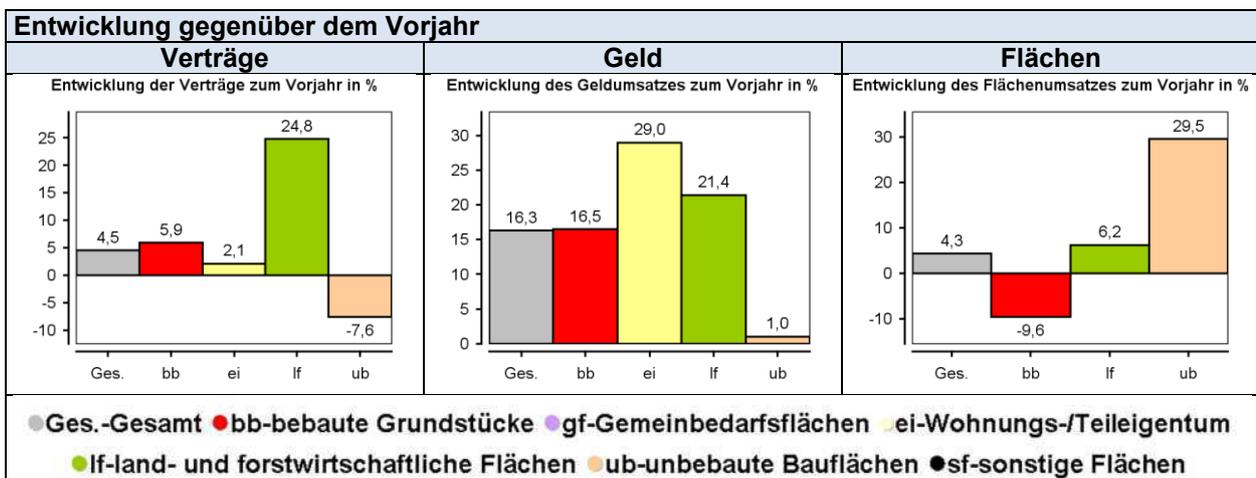
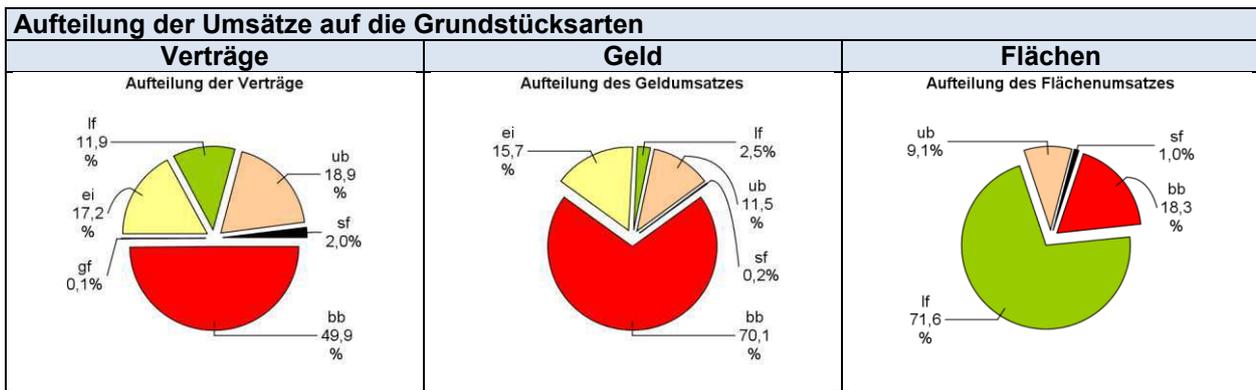
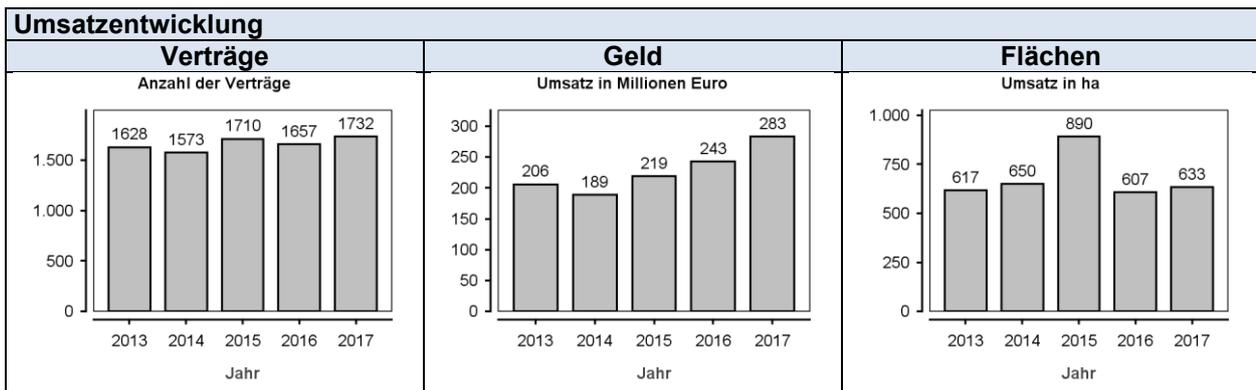
Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten fünf Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.

4.1.1 Landkreis Cuxhaven

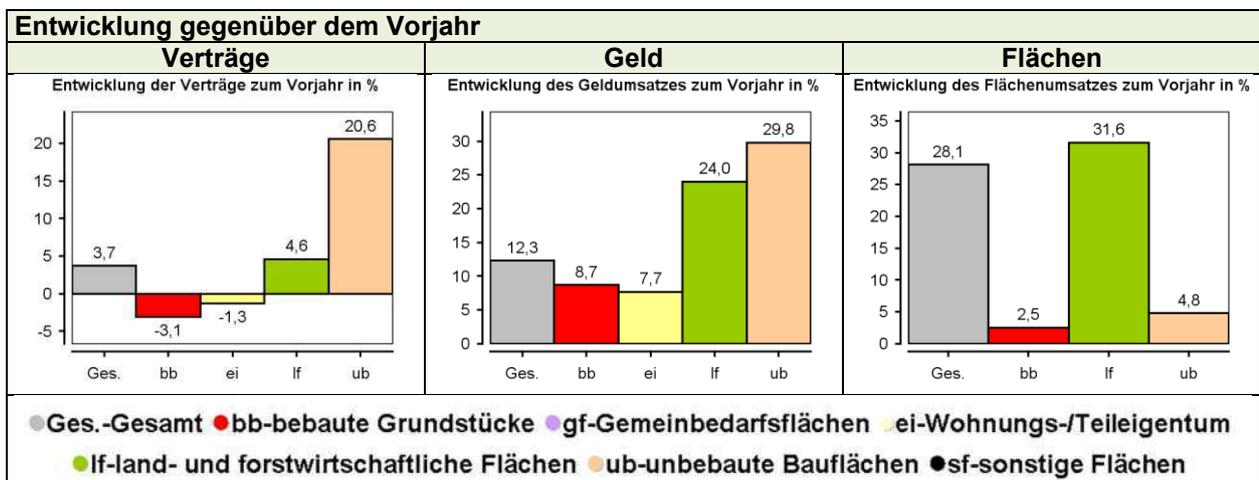
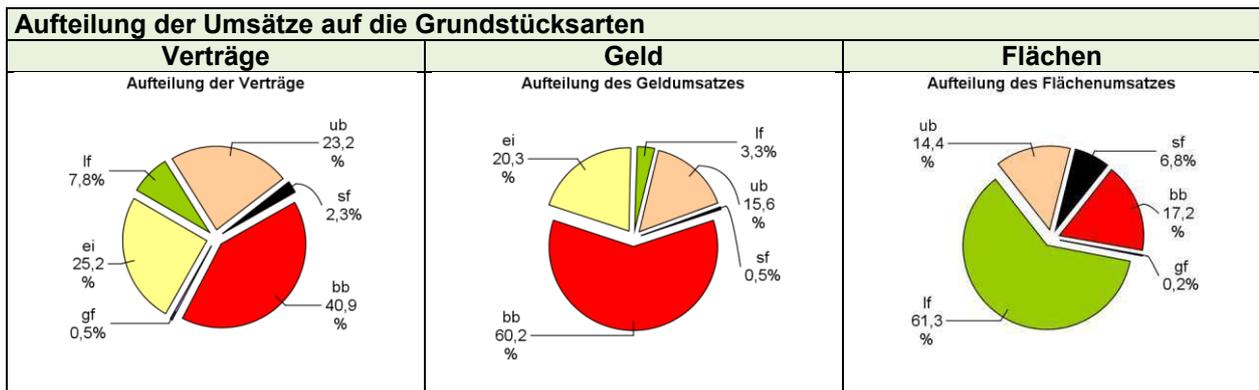
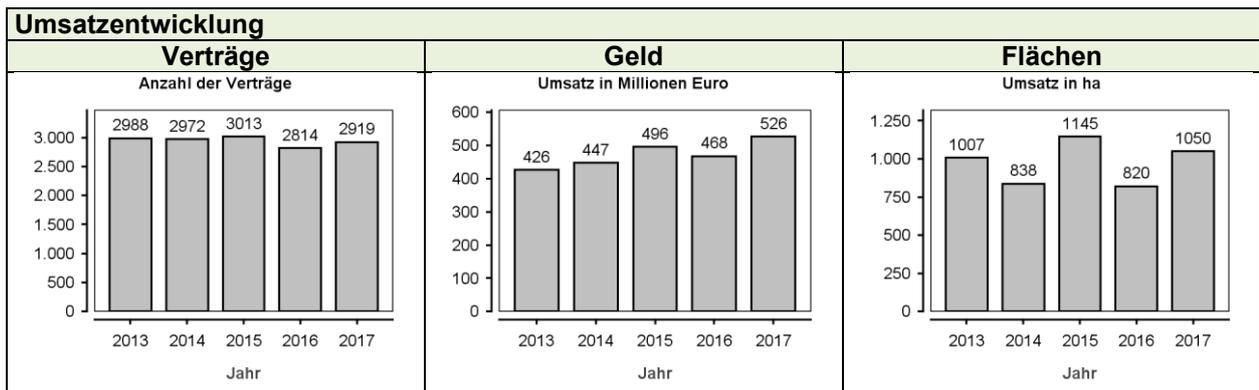


- Ges.-Gesamt ● bb-bebaute Grundstücke ● gf-Gemeinbedarfsflächen ● ei-Wohnungs-/Teileigentum
- lf-land- und forstwirtschaftliche Flächen ● ub-unbebaute Bauflächen ● sf-sonstige Flächen

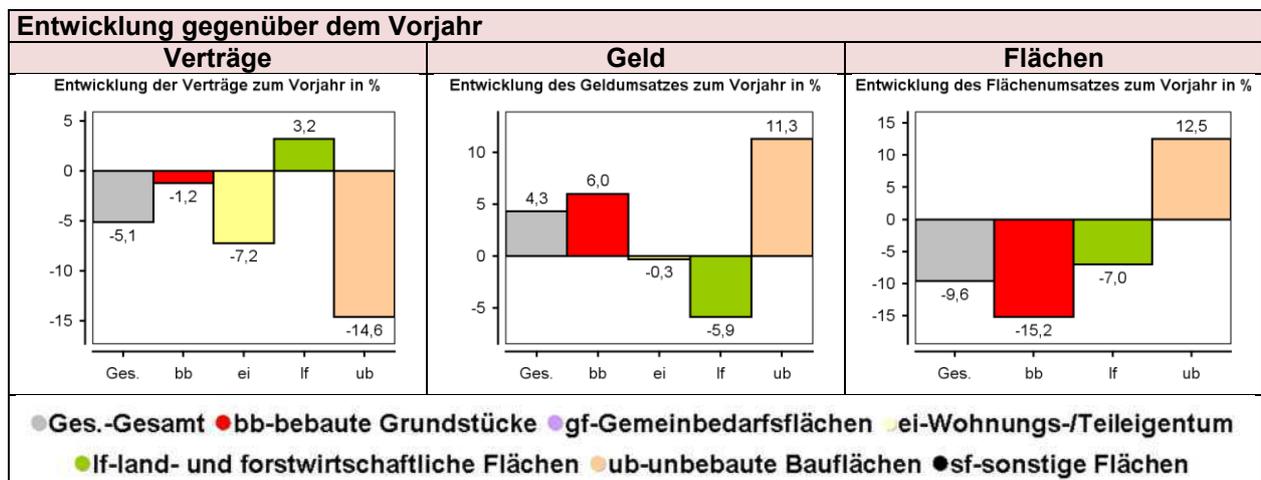
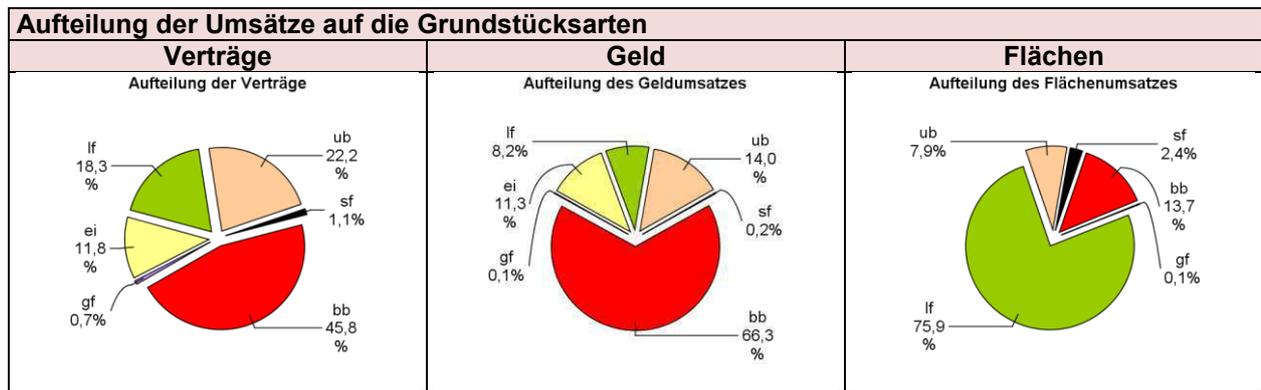
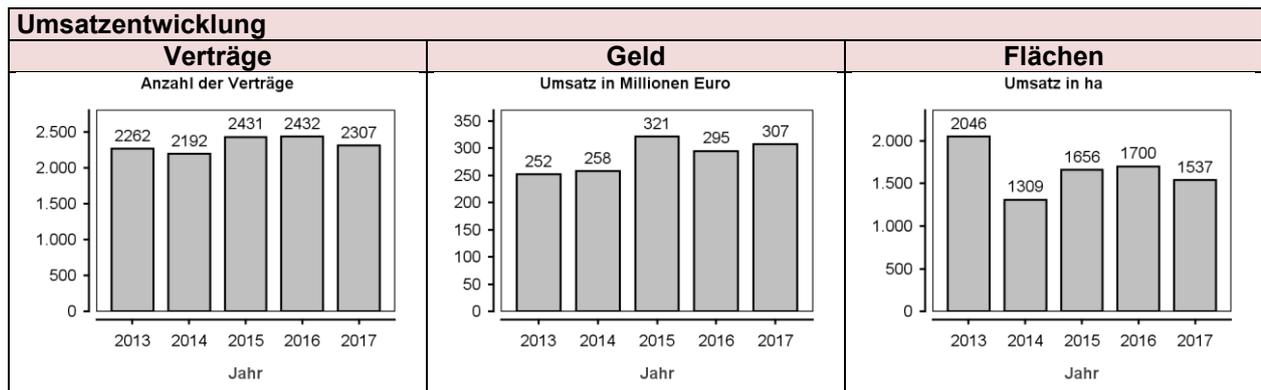
4.1.2 Landkreis Osterholz



4.1.3 Landkreis Stade



4.1.4 Landkreis Rotenburg (Wümme)



5 Bauland

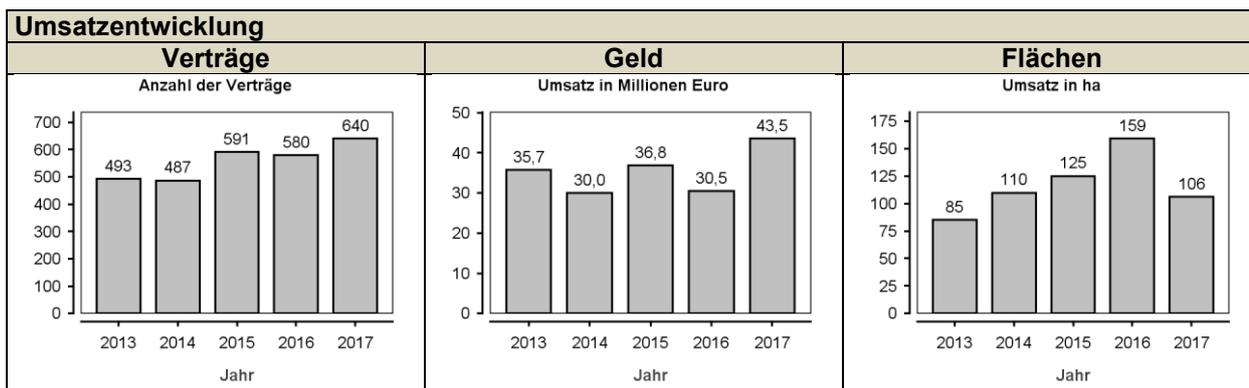
5.1 Allgemeines

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.

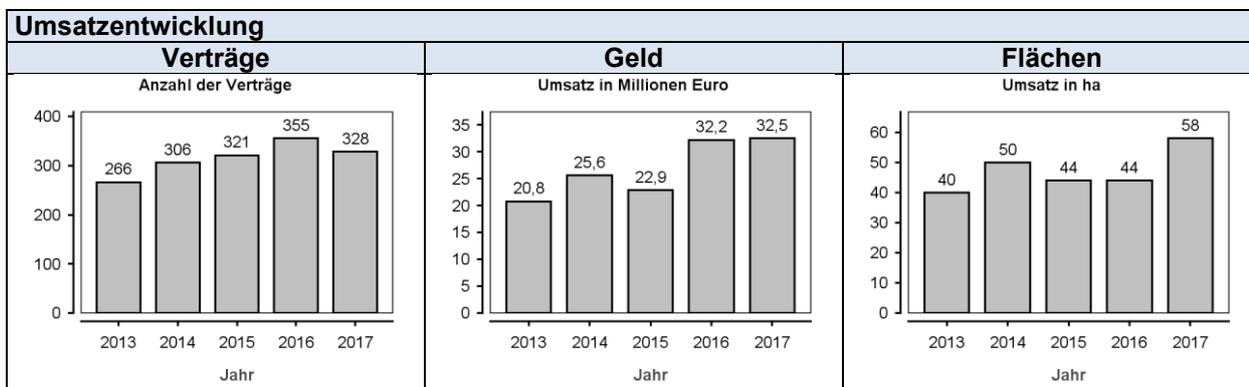
Die Kommunen der Region bemühen sich durch intensive Bauleitplanung und durch Aufstellung von Innenbereichssatzungen, ein umfangreiches Angebot an Bauland bereitzustellen. Nicht in allen Regionen stehen ausreichend Bauplätze in neuen Baugebieten oder in den historisch gewachsenen Ortslagen am Markt zur Verfügung. Die Erschließung neuer Baugebiete gestaltet sich für die Kommunen zunehmend schwierig. Im Einzelfall muss ein erhöhter Kostenaufwand für eine aufwändige Erschließung oder auch für naturschutzrechtliche Maßnahmen in Kauf genommen werden. In solchen Fällen sind sprunghafte Preissteigerungen oft unvermeidlich.

Die Umsatzentwicklung der zurückliegenden fünf Jahre ist den nachfolgenden Grafiken zu entnehmen. Der Handel mit Bauplätzen hat sich im Jahr 2017 in den Landkreisen Stade und Cuxhaven deutlich belebt. In den Landkreisen Rotenburg (Wümme) und Osterholz dagegen waren die Umsatzzahlen rückläufig. Insgesamt wurden rd. 40 Bauplätze mehr verkauft als 2016.

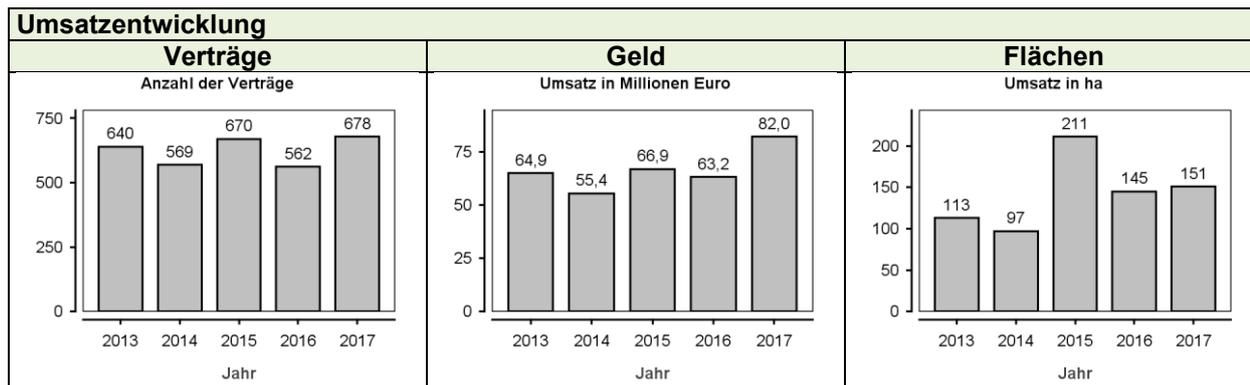
Landkreis Cuxhaven



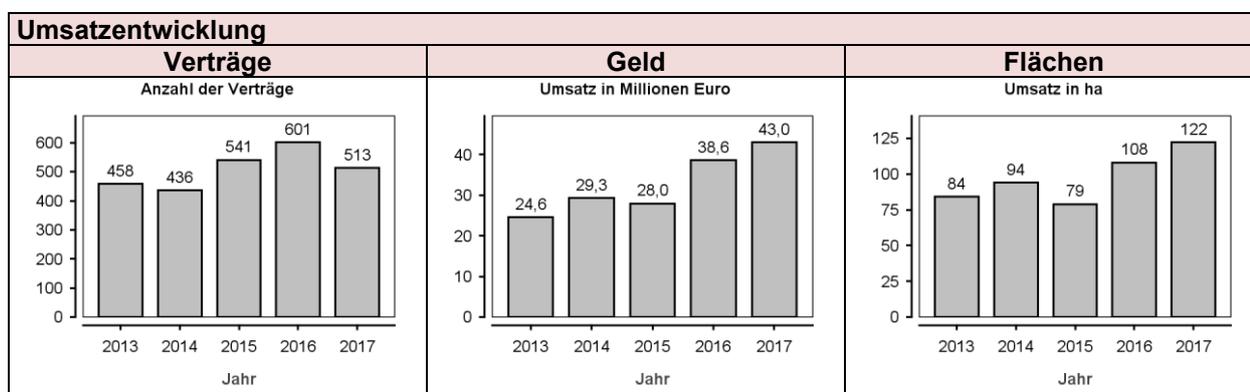
Landkreis Osterholz



Landkreis Stade



Landkreis Rotenburg (Wümme)



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. 10%.

Landkreis	Wohnbauland			Gewerbliches Bauland			Sonstige Bauland		
	Verträge im Berichtsrichts-jahr	Aufteilung	Veränderung zum Vorjahr	Verträge im Berichtsrichts-jahr	Aufteilung	Veränderung zum Vorjahr	Verträge im Berichtsrichts-jahr	Aufteilung	Veränderung zum Vorjahr
Cuxhaven	559	87%	+9 %	50	8%	+39%	31	5%	-3%
Osterholz	296	90%	-10%	17	5%	-6%	15	5%	+114%
Stade	637	94%	+23%	38	6%	-10%	3	0%	0%
Rotenburg (Wümme)	451	88%	-17%	39	8%	+3%	23	5%	+15%

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres im Vergleich zum Vorjahr 2016 für selbstständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus differenziert nach Gemeinden und Samtgemeinden ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise (Medianwerte) geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

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

Erläuterung zu den dargestellten Mittelwerten

In diesem Grundstücksmarktbericht sind mittlere Preise erstmals als Medianwerte (Zentralwerte) ausgewiesen. Hierdurch ist ein Vergleich mit den arithmetischen Mittelwerten der Vorjahre nicht möglich. Der Medianwert ist der Preis in der Stichprobe, der mit gleicher Häufigkeit über- und unterschritten wird, bzw. bei einer geraden Anzahl von Fällen das arithmetische Mittel zweier zentraler Werte.

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 Baulandrichtwerten (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	69	35	662	726	78	55
Stadt Geestland	60	40	801	792	50	43
SG Börde Lamstedt	17	18	1.280	1.313	15	19
Hagen im Bremischen	21	37	1.177	856	32	40
SG Hemmoor	32	32	882	862	36	36
SG Land Hadeln	22	41	898	878	27	40
Wurster Nordseeküste	63	62	750	713	55	50
Gemeinde Beverstedt	40	35	949	921	45	43
Gemeinde Loxstedt	38	58	758	746	67	73
Germeinde Schiffdorf	65	17	691	1.010	114	30
Landkreis Cuxhaven	427	375	777	808	57	45

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	20	39	872	775	60	105
Gemeinde Grasberg	10	28	1.062	638	66	91
SG Hambergen	45	15	912	944	43	31
Gemeinde Lilienthal	32	27	684	691	195	210
Gemeinde Ritterhude	12	20	746	630	123	145
Gemeinde Schwanewede	71	56	716	736	85	84
Gemeinde Worpswede	36	71	1.000	952	54	124
Landkreis Osterholz	226	256	816	736	77	101

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	18	63	824	623	84	100
Stadt Buxtehude	14	21	653	611	190	230
SG Nordkehdingen	11	11	834	892	32	30
Gemeinde Drochtersen	9	15	719	695	54	54
SG Oldendorf-Himmelpforten	102	68	728	825	106	62
SG Fredenbeck	39	6	791	790	91	54
SG Harsefeld	127	68	855	848	125	123
SG Apensen	31	41	820	799	175	90
SG Horneburg	83	24	736	838	148	132
SG Lühe	20	21	651	702	136	136
Gemeinde Jork	10	7	961	1.000	112	100
Landkreis Stade	464	345	758	774	118	100

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	11	3	1.079	1.317	35	25
Stadt Bremervörde	27	22	860	856	39	54
Gemeinde Gnarrenburg	44	12	859	761	52	44
SG Selsingen	17	13	933	1.133	28	25
SG Tarmstedt	20	46	955	819	62	62
SG Zeven	29	44	915	774	60	71
SG Sittensen	41	58	926	884	58	80
SG Fintel	36	25	770	557	54	54
SG Sottrum	25	53	907	856	66	85
Stadt Rotenburg (Wümme)	22	56	648	804	100	100
Gemeinde Scheeßel	36	40	890	850	82	82
SG Bothel	24	18	910	901	55	45
Stadt Viselhövede	13	17	802	1.076	50	42
Landkreis Rotenburg (Wümme)	345	407	869	857	55	65

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

Landkreis Cuxhaven



Landkreis Stade

Landkreis Osterholz

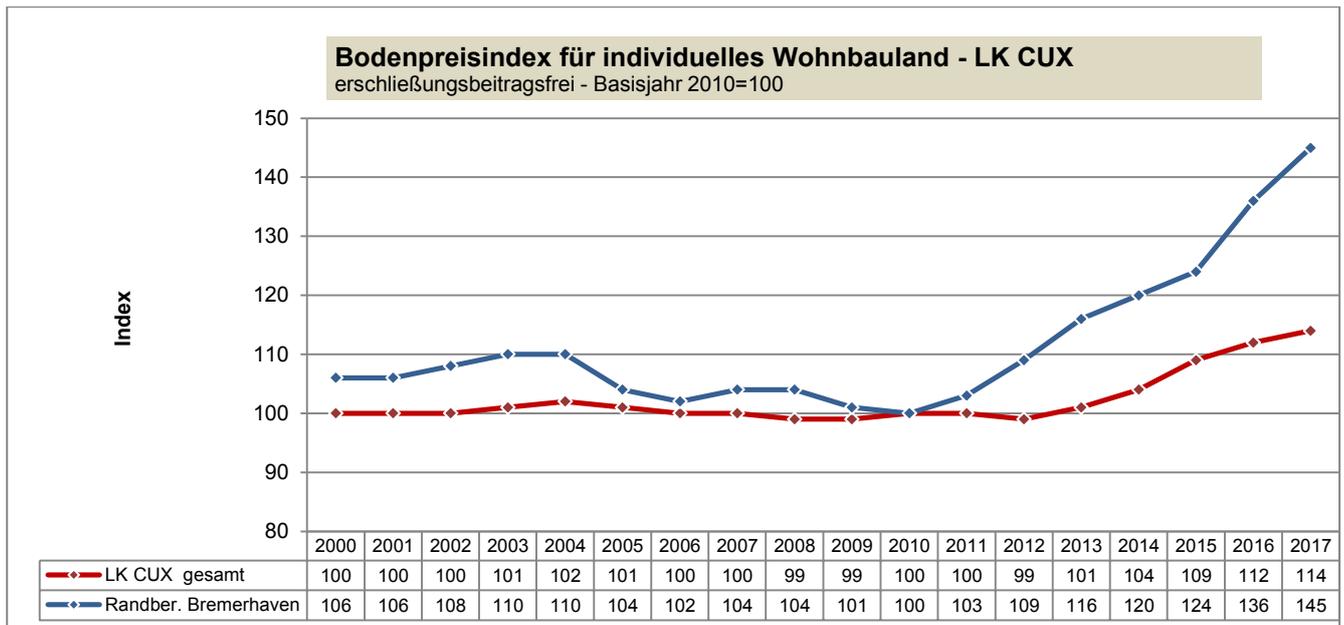
Landkreis Rotenburg (Wümme)

5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

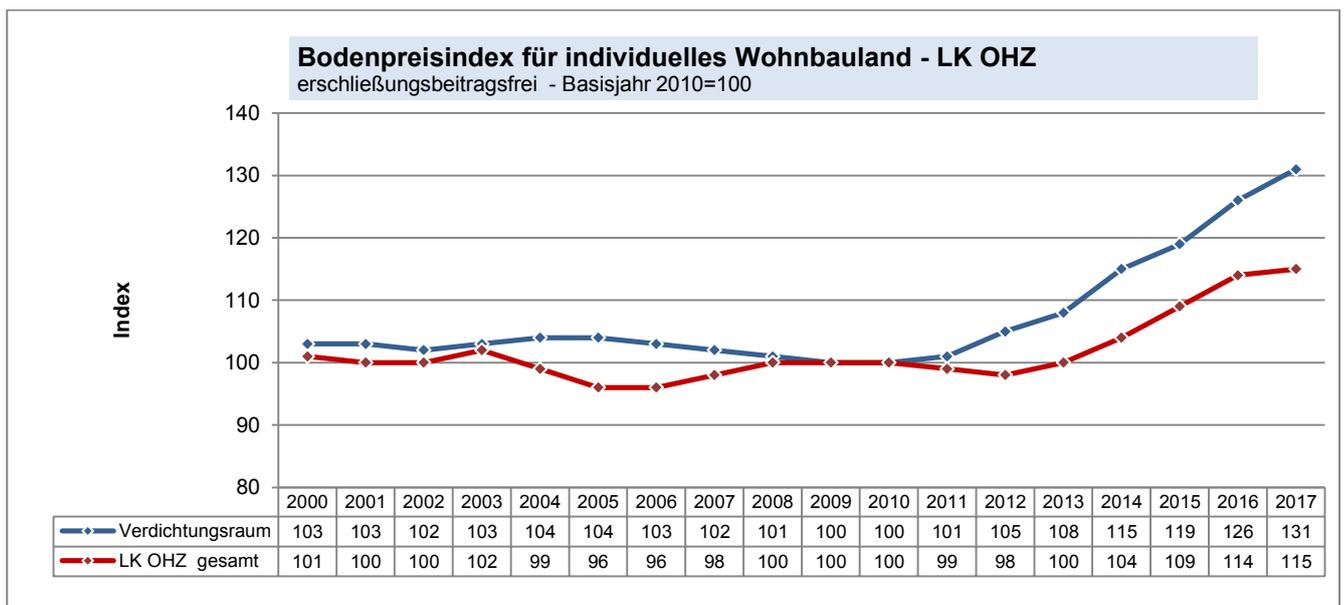
Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

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 2017 aufgrund der späteren Berücksichtigung weiterer Kaufpreise vorläufig.

Landkreis Cuxhaven

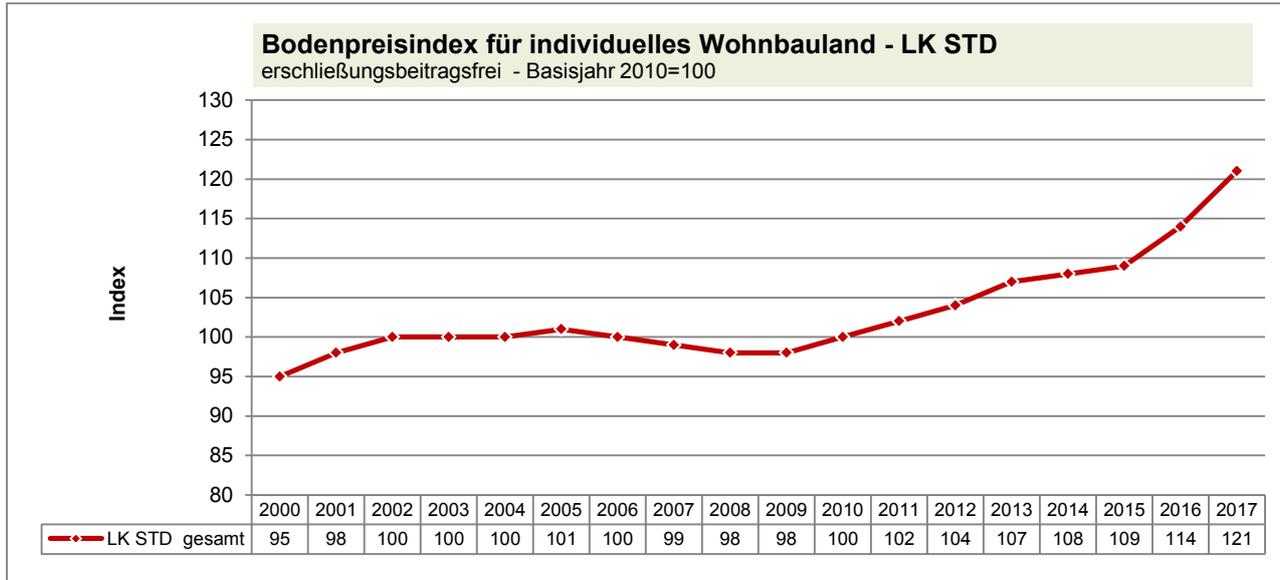


Landkreis Osterholz

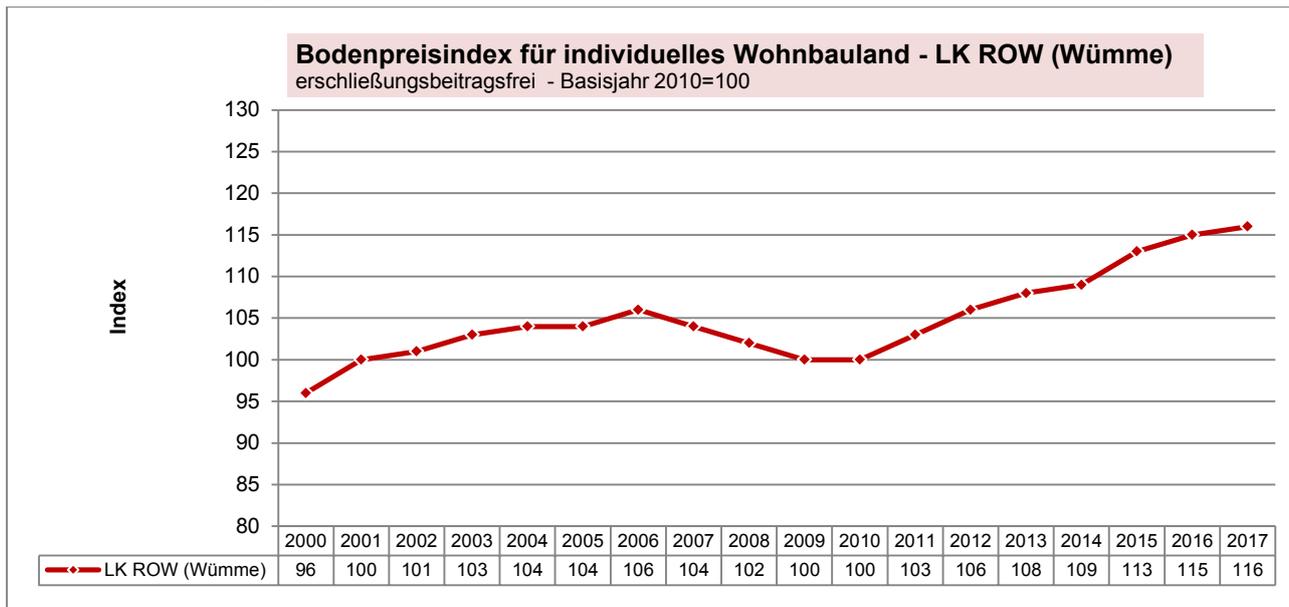


Verdichtungsraum (Südkreis): Gemarkungen Lilienthal, Schwanewede, Beckedorf, Löhnhorst, Leuchtenburg, Ritterhude, Ihlpohl, Platjenwerbe, Werschenrege, Lesumstotel, Stendorf, Osterholz-Scharmbeck, Scharmbeckstotel

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. **89 €/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 Geschosswohnungsbauwes wurde aufgrund der geringen Anzahl nicht untersucht.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses wurden im Berichtsjahr 2017 insgesamt 144 Verträge über den Eigentumsübergang an gewerblichen Bauflächen registriert. Der Flächenumsatz betrug rund 132 ha, der Geldumsatz rd. 40 Mio. €.

Landkreis	Anzahl		Geldumsatz (in Mio €)		Flächenumsatz (in ha)	
	Berichtsjahr	Veränderung zum Vorjahr	Berichtsjahr	Veränderung zum Vorjahr	Berichtsjahr	Veränderung zum Vorjahr
Cuxhaven	50	+39%	7,5	+122%	25	-65%
Osterholz	17	-6%	5,1	+31%	10	+61%
Stade	38	-10%	10,4	+41%	42	+73%
Rotenburg (Wümme)	39	+3%	17,0	+197%	52	+66%

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.

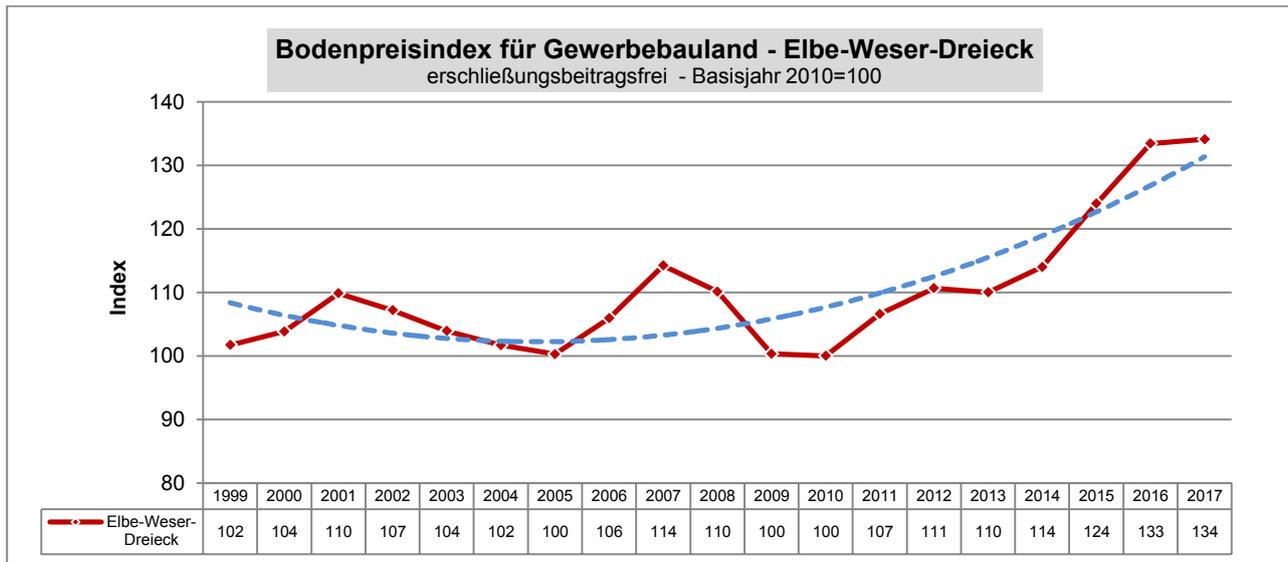
Landkreis	Anzahl		Mittlere Größe (Median in m ²)		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (Median in €/m ²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Cuxhaven	19	16	3.100	2.850	17	23
Osterholz	9	11	2.600	2.380	50	29
Stade	37	34	3.000	2.900	35	34
Rotenburg (Wümme)	30	28	5.600	5.670	18	15

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 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 2017 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.

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

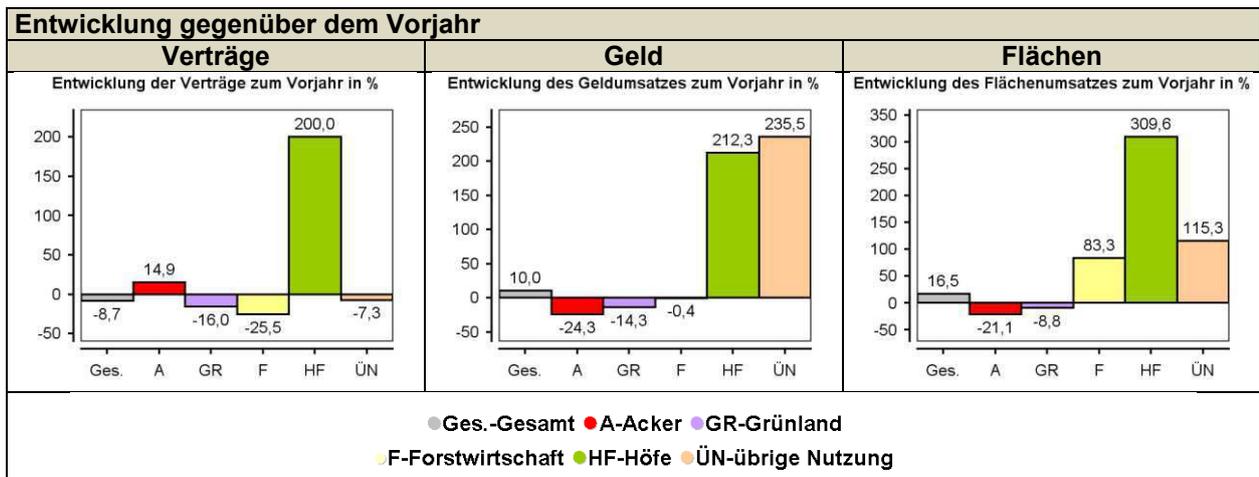
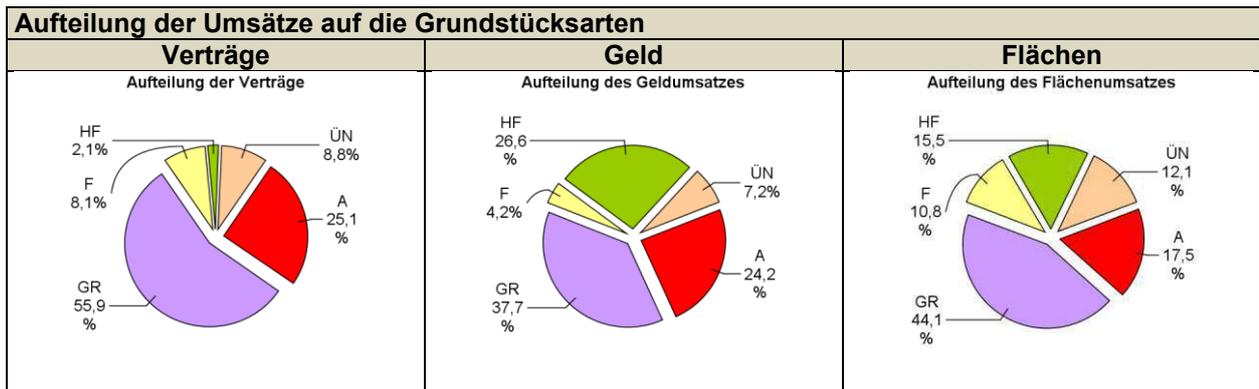
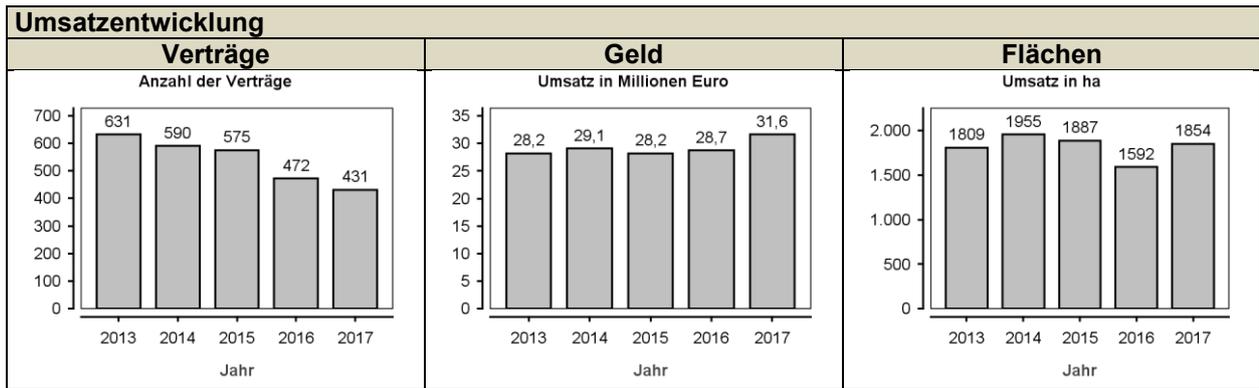
6.1 Allgemeines

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 34 % im Landkreis Rotenburg (Wümme) bis 58 % im Landkreis Osterholz wird am Markt am häufigsten Grünland gehandelt. Dem Handel mit Ackerland ist ein Marktanteil von 25 % im Landkreis Cuxhaven bis 33 % im Landkreis Stade 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.

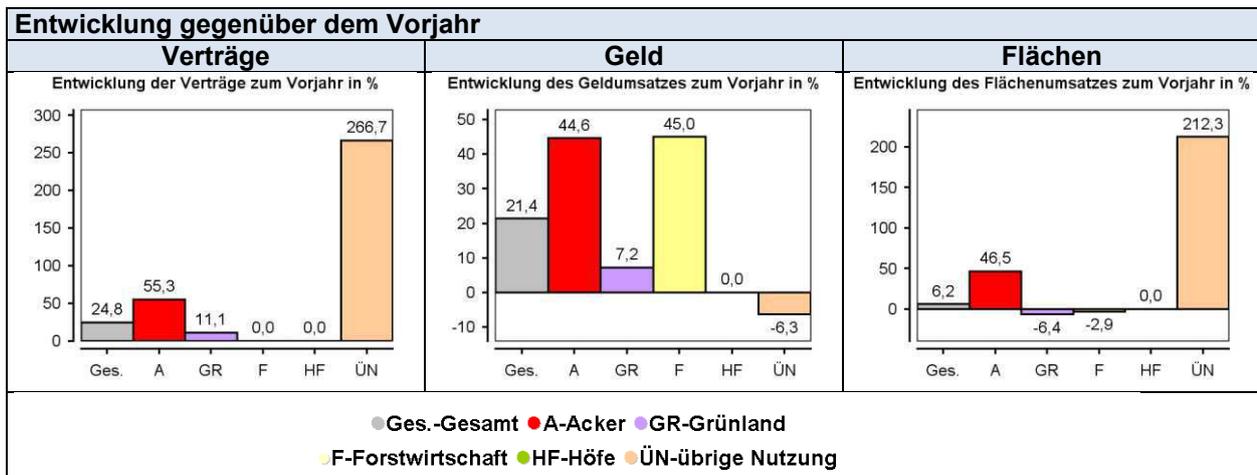
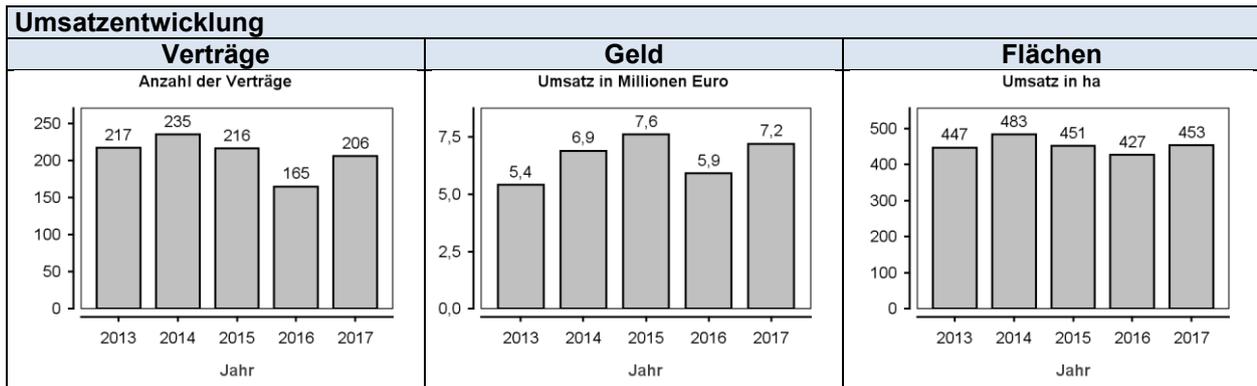
Unter der Rubrik „sonstige Flächen“ sind Geringst- und Ödlandflächen, aber auch Flächen gemischter Nutzung zusammengefasst, sofern der jeweilige Kaufpreis nicht einer einzelnen Nutzung zugeordnet werden kann.

Landkreis Cuxhaven



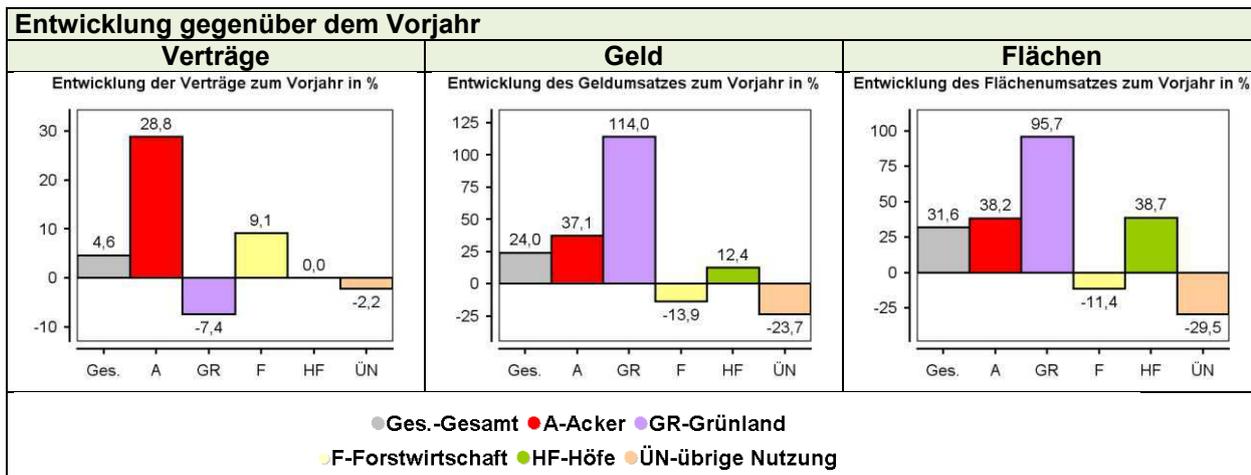
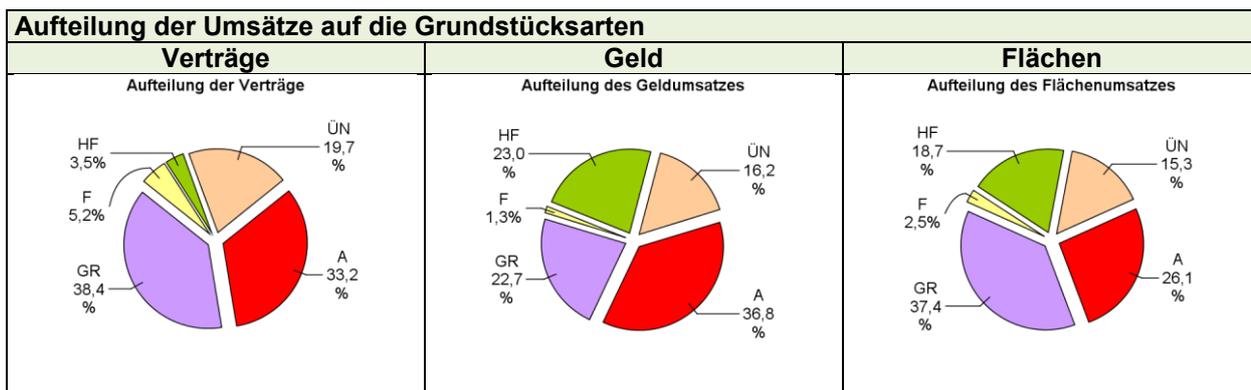
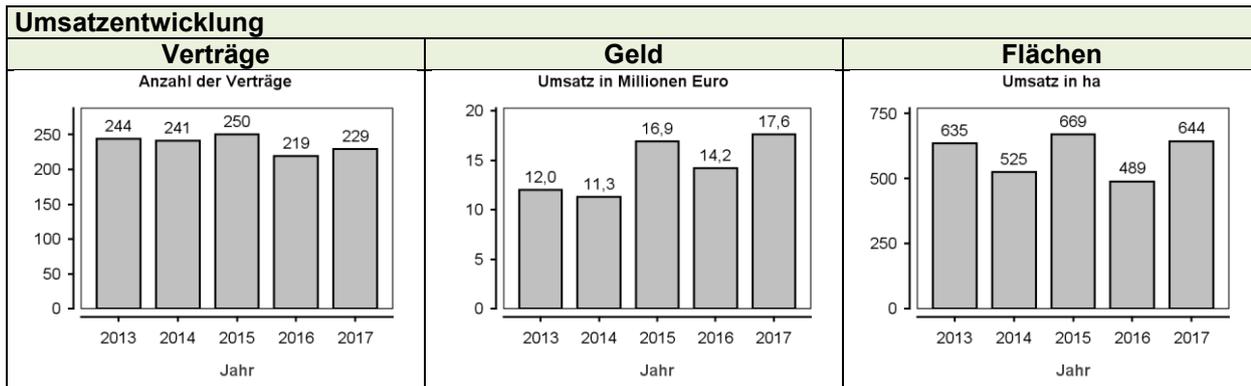
Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge	Geldsummen (Mio. €)	Flächensummen (ha)
Acker	108	7,7	325,2
Grünland	241	11,9	816,9
Forst (Wald)	35	1,3	200,5
Höfe	9	8,4	286,5
übrige Nutzungen	38	2,3	225,2
Gesamtsumme	431	31,6	1.854,4

Landkreis Osterholz



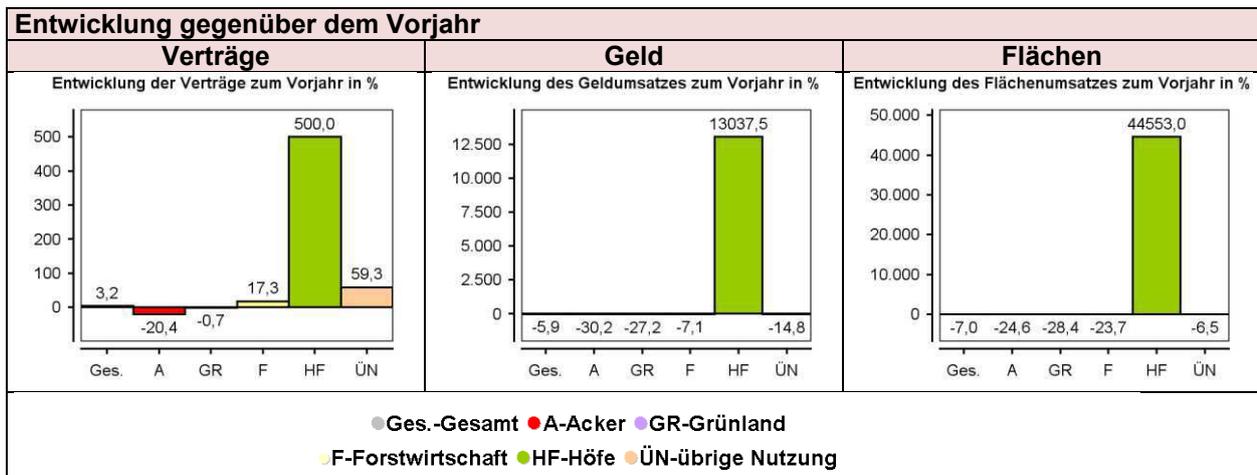
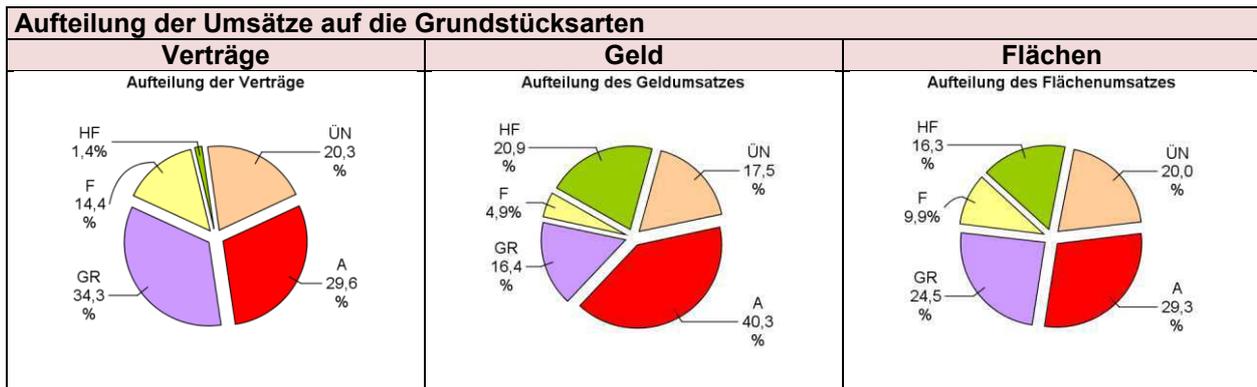
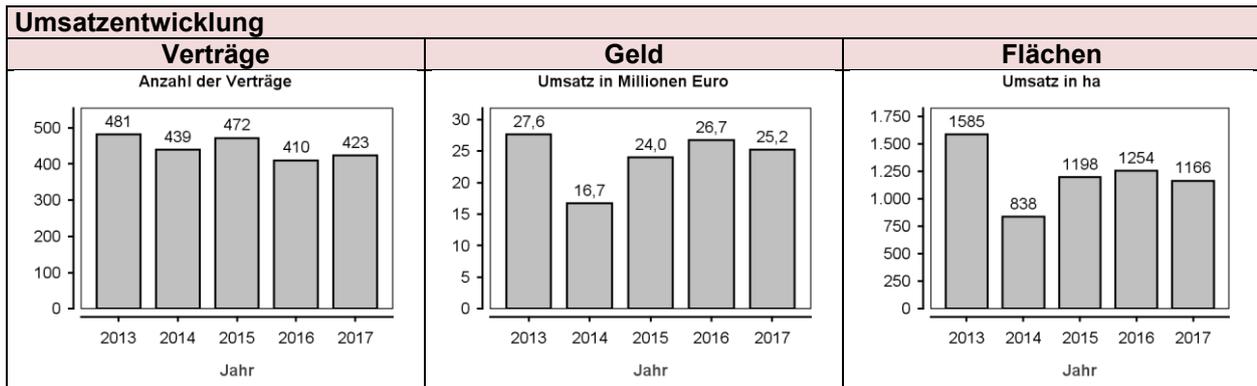
Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge	Geldsummen (Mio. €)	Flächensummen (ha)
Acker	59	2,9	120,6
Grünland	120	3,8	286,7
Forst (Wald)	16	0,4	33,3
Höfe	0	-	-
übrige Nutzungen	11	1,0	12,7
Gesamtsumme	206	7,2	453,3

Landkreis Stade



Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge	Geldsummen (Mio. €)	Flächensummen (ha)
Acker	76	6,5	168,3
Grünland	88	4,0	240,9
Forst (Wald)	12	0,2	16,2
Höfe	8	4,0	120,4
übrige Nutzungen	45	2,9	98,4
Gesamtsumme	229	17,6	644,1

Landkreis Rotenburg (Wümme)



Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge	Geldsummen (Mio. €)	Flächensummen (ha)
Acker	125	10,1	341,6
Grünland	145	4,1	286,2
Forst (Wald)	61	1,2	115,0
Höfe	6	5,3	189,9
übrige Nutzungen	86	4,5	233,7
Gesamtsumme	423	25,2	1166,4

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.

Erläuterung zu den dargestellten Mittelwerten (Median)

In diesem Grundstücksmarktbericht sind mittlere Preise erstmals als Medianwerte (Zentralwerte) ausgewiesen. Hierdurch ist ein Vergleich mit den arithmetischen Mittelwerten der Vorjahre nicht möglich. Der Medianwert ist der Preis in der Stichprobe, der mit gleicher Häufigkeit über- und unterschritten wird, bzw. bei einer geraden Anzahl von Fällen das arithmetische Mittel zweier zentraler Werte.

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)	Veränderung gegenüber dem Vorjahr
Cuxhaven	78	2,0	2,32	- 8,2 %
Osterholz	31	1,0	2,85	+ 26,7 %
Stade	48	1,6	3,86	+ 11,8 %
Rotenburg (Wümme)	97	1,9	3,00	0 %

Landkreis	Ackerzahl	Anzahl	Mittl. Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
				Mittel (Median)	Spanne
Cuxhaven	bis 40	57	1,4	2,33	0,90 – 3,60
	41 – 60	10	3,3	2,16	1,38 – 3,78
	61 – 80	7	3,4	2,40	1,87 – 2,95
Osterholz	bis 40	23	0,8	2,73	1,80 – 3,77
	41 – 60	6	2,9	2,87	2,57 – 3,05
	61 – 80	2	1,4	2,06	1,17 – 2,96
Stade	bis 40	32	1,7	4,00	1,14 – 6,00
	41 – 60	12	1,2	3,55	2,00 – 4,65
	61 – 80	1	*)	*)	*)
Rotenburg (Wümme)	bis 40	86	2,1	3,00	1,00– 4,51
	über 40	0	*)	*)	*)

*) zu wenige Kauffälle: keine Angabe

Grünland

Landkreis	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Mittlerer Preis (€/m ²)	Veränderung gegenüber dem Vorjahr
Cuxhaven	153	2,2	1,20	-6,2 %
Osterholz	64	1,4	1,28	+ 12,2 %
Stade	60	1,3	1,48	+ 23,3 %
Rotenburg (Wümme)	77	1,4	1,20	-7,7 %

Landkreis	Grünland-zahl	Anzahl	Mittl. Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
				Mittel (Median)	Spanne
Cuxhaven	bis 40	89	2,1	1,20	0,20 – 4,00
	41 – 60	43	2,7	1,20	0,30 – 3,00
	61 – 80	17	3,2	1,80	1,00 – 2,50
	über 80	4	2,3	1,62	1,29 – 2,00
Osterholz	bis 40	52	1,4	1,20	0,46 – 3,00
	41 – 60	10	1,3	1,85	0,86 – 4,16
Stade	bis 40	29	1,3	1,20	0,70 – 4,00
	41 – 60	16	1,2	1,54	0,75 – 2,73
	61 – 80	8	2,7	1,65	0,45 – 2,50
Rotenburg (Wümme)	bis 40	62	1,6	1,19	0,50 – 3,50
	41 – 60	13	1,24	1,49	0,81 – 1,60

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau in den einzelnen Regionen

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

Landkreis Osterholz	Ackerland in €/m ²	Grünland in €/m ²	Grünland-Moor in €/m ²
Stadt Osterholz-Scharmbeck	3,00	1,60 - 2,40	0,90
Gemeinde Grasberg	2,70		1,35
SG Hambergen	2,60	1,25	
Gemeinde Lilienthal	2,50	1,60 - 2,40	1,30
Gemeinde Ritterhude	2,70	1,60 - 2,60	
Gemeinde Schwanewede	2,00 – 3,00	1,20 – 2,60	0,90 – 1,20
Gemeinde Worswede	2,20	1,40	0,90

Landkreis Stade	Ackerland in €/m²	Grünland in €/m²	Grünland-Moor in €/m²	Obstanbau in €/m²
Hansestadt Stade	3,40	1,55	1,15	--
Stadt Buxtehude	3,70	1,50	1,25	--
SG Nordkehdingen	2,90	1,50	1,00	--
Gemeinde Drochtersen	2,90	1,55	1,05	--
SG Oldendorf - Himmelpforten	3,35	1,60	1,10	--
SG Fredenbeck	3,60	1,65	1,00	--
SG Harsefeld	4,40	1,85	1,30	--
SG Apensen	4,20	1,65	1,05	--
SG Horneburg	4,00	1,85	1,05	--
SG Lühe	--	--	--	3,40 – 4,10
Gemeinde Jork	--	--	--	3,60 – 5,00

Landkreis Rotenburg (Wümme)	Ackerland in €/m²	Grünland in €/m²
Stadt Bremervörde	2,90	1,30
Stadt Rotenburg (Wümme)	2,40	1,20
Stadt Visselhövede	2,90	1,40
SG Bothel	2,80	1,50
SG Fintel	2,40	1,45
SG Geestequelle	3,10	1,50
SG Selsingen	3,50	1,40
SG Sittensen	3,70	1,40
SG Sottrum	3,40	1,60
SG Tarmstedt	2,60	1,20
SG Zeven	3,40	1,50
Gemeinde Gnarrenburg	2,40	1,20
Gemeinde Scheeßel	2,80	1,40

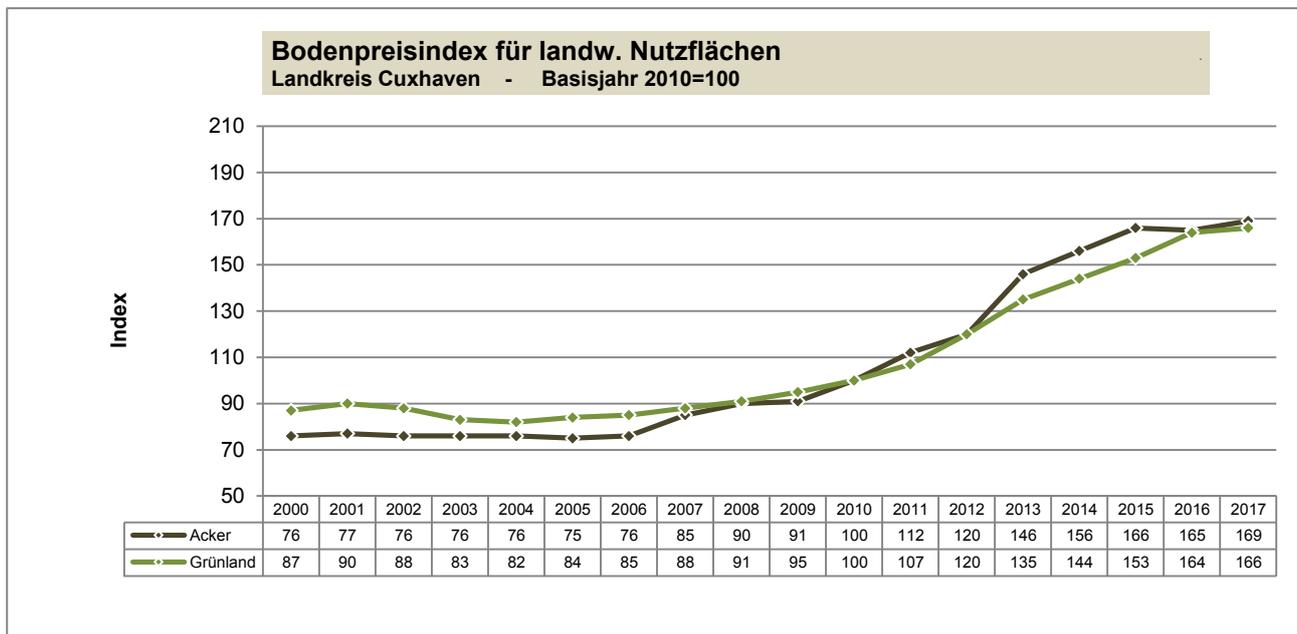
6.2.2 Preisentwicklung

Auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt setzte sich 2017 der Trend zu stark steigenden Preisen nicht mehr fort. Es waren nur moderate Preissteigerungsraten von 1 bis 4% zu beobachten. In den Vorjahren waren die Ackerlandpreise seit 2008 in den Landkreisen Osterholz und Cuxhaven etwa um das Doppelte, in den Landkreisen Stade und Rotenburg (Wümme) etwa um den Faktor 2,5 angestiegen.

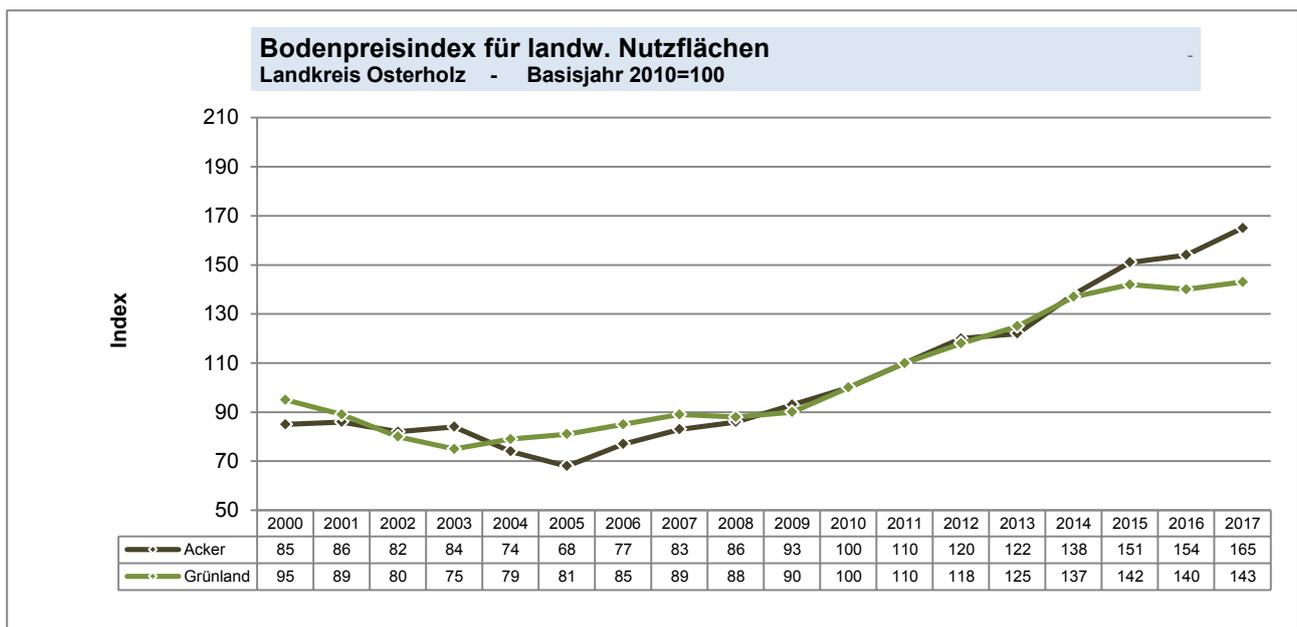
Die Entwicklung der Grundstückspreise über einen längeren Zeitraum lässt sich durch Indexreihen anschaulich darstellen. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Durch eine umfangreiche mengenstatistische Auswertung wurde der Grundstücksmarkt 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 2017 vorläufig.

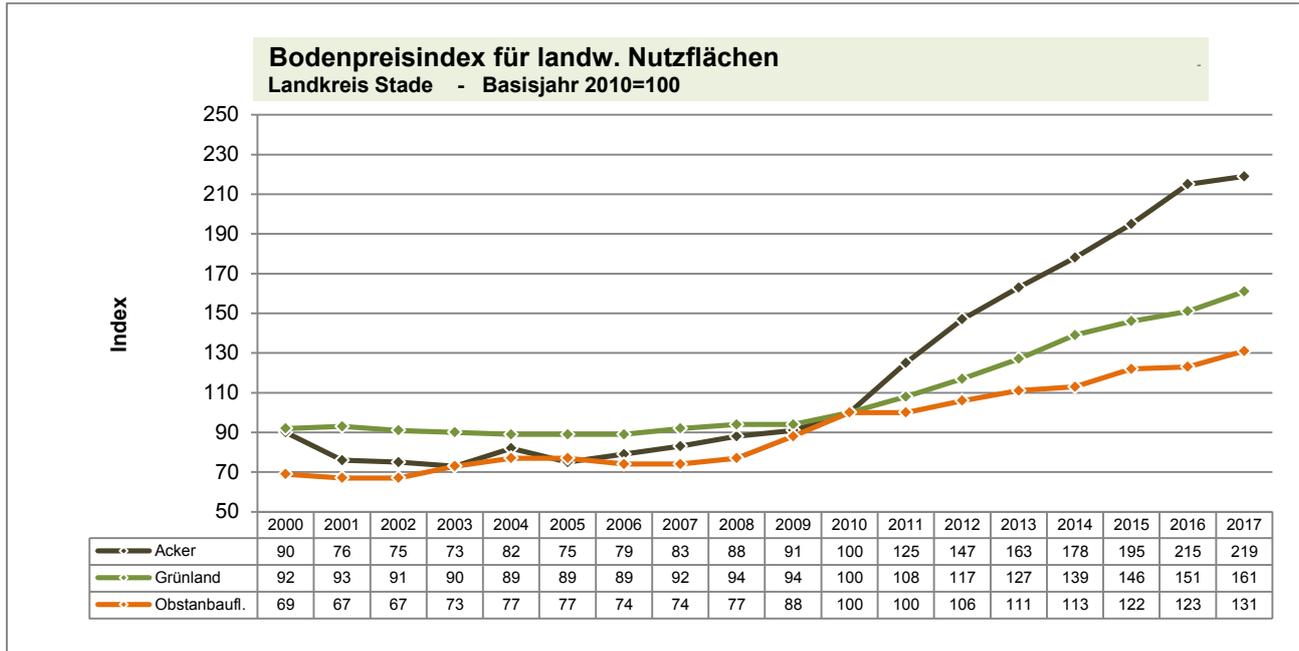
Landkreis Cuxhaven



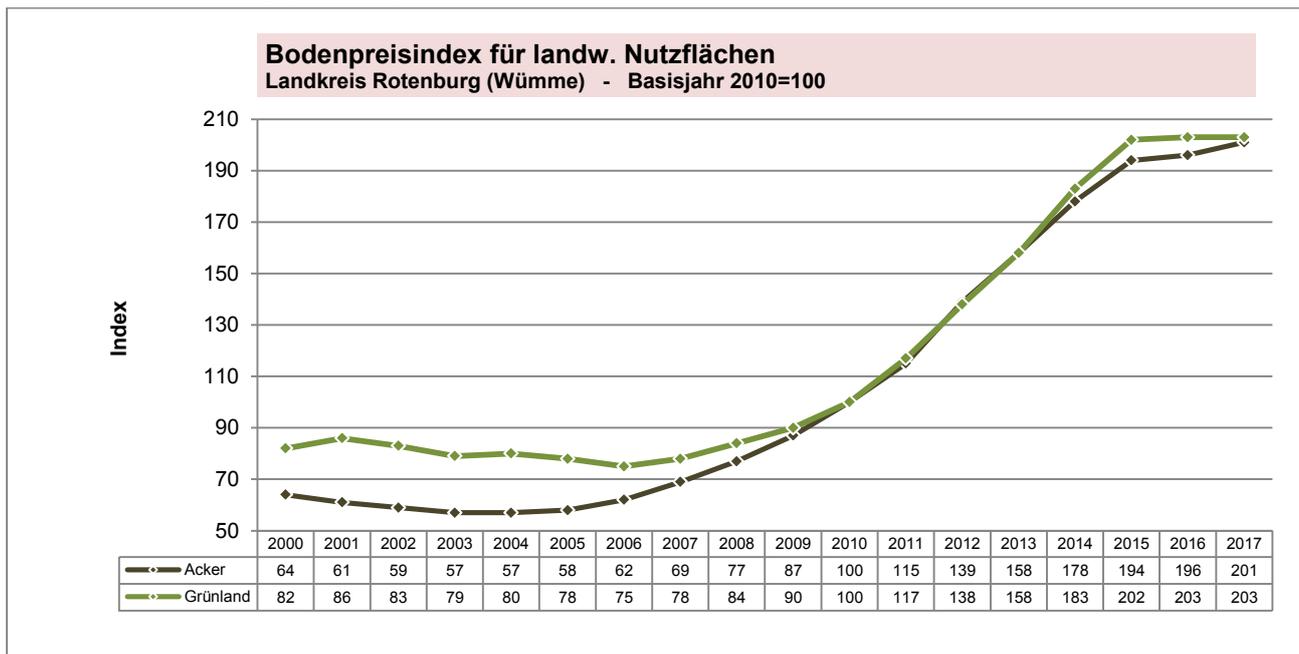
Landkreis Osterholz



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

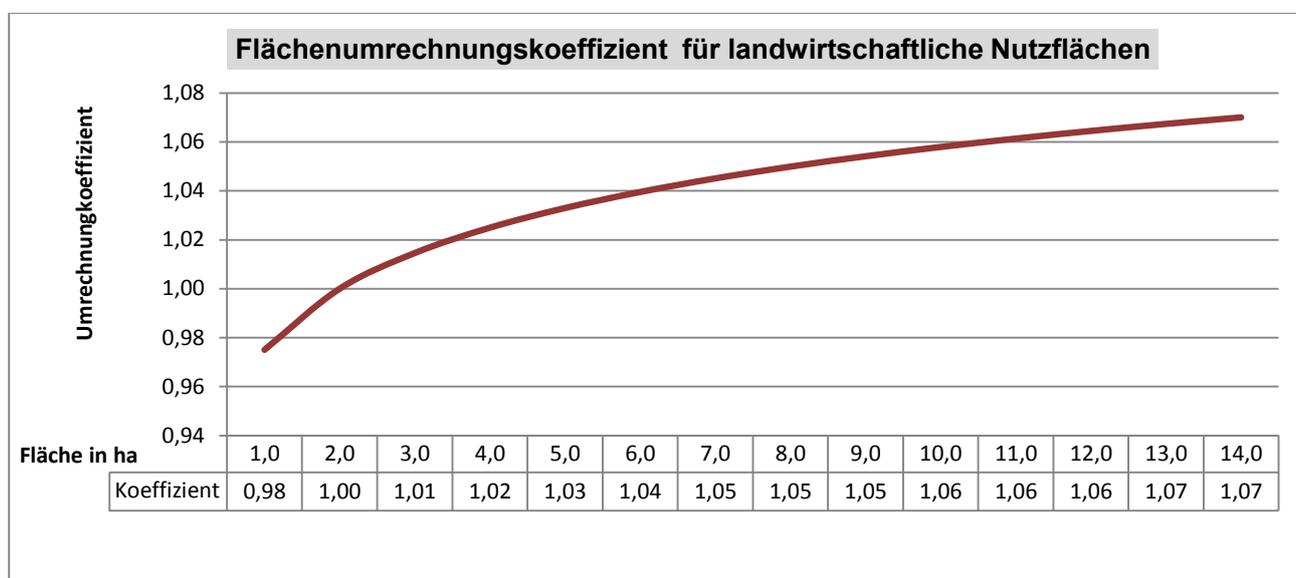
Bodenwert 2011: 2,10 €/m² : 178 x 115 = **1,36 €/m²**

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 (Wümme)) wurden im Jahr 2017 insgesamt 12 Verkäufe von landwirtschaftlichen Höfen (Flächen größer 3 ha einschließlich zugehörigem Gebäudebestand) registriert. Es ergaben sich in den letzten drei Jahren folgende Umsatzzahlen:

Jahr	Anzahl	Fläche in ha	Geldumsatz in Mio €
2015	12	248,4	7,37
2016	10	156,0	6,25
2017	12	331,1	10,97

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 Bestandwert 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	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
	2017	8	1,4	0,79	0,40	1,15
Nadelwald	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
	2017	6	1,3	0,78	0,40	1,60

Landkreis Stade

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen						
Art	Jahr	Anzahl	Mittl. Größe	Kaufpreis €/m ²		
			(ha)	Mittelwert	Spanne	
					von	bis
Laub-, Nadel u. Mischwald	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
	2017	6	0,9	1,43	1,00	2,80

Landkreis Osterholz

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen						
Art	Jahr	Anzahl	Mittl. Größe	Kaufpreis €/m ²		
			(ha)	Mittelwert	Spanne	
					von	bis
Laub-, Nadel u. Mischwald	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
	2017	5	4,6	1,07	0,50	1,25

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen						
Art	Jahr	Anzahl	Mittl. Größe	Kaufpreis €/m ²		
			(ha)	Mittelwert	Spanne	
					von	bis
Laub- u. Mischwald	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
	2017	12	1,3	1,14	0,42	1,80
Nadelwald	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
	2017	24	1,8	1,23	0,42	3,00

6.5 Heide, Ödland, Unland, Geringstland

Es handelt sich um Flächen mit keiner oder geringer Ertragsfähigkeit, die häufig im Zusammenhang mit Naturschutzmaßnahmen aufgekauft werden. Bei höheren Kaufpreisen ist nicht auszuschließen, dass sich geringe Ertragsmöglichkeiten auf den Kaufpreis auswirken. 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	58	2.550 – 88.000	0,07 – 1,30	0,36
Osterholz	9	6.400 – 27.400	0,10 – 0,60	0,31
Stade	23	2.600 – 71.800	0,21 – 1,00	0,53
Rotenburg (Wümme)	87	2.600 – 132.900	0,10 – 1,07	0,47

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 Zwetschgen 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.

6.7 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.

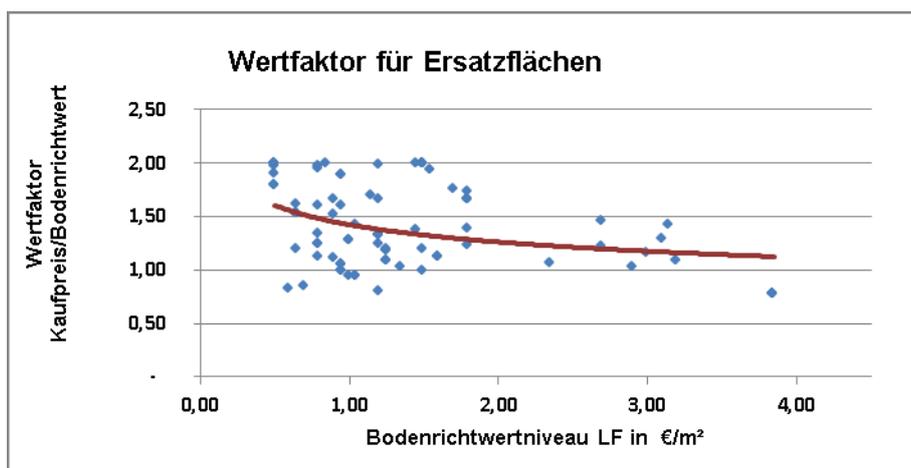
Unter Ersatzflächen werden Flächen außerhalb des unmittelbaren Plangebietes verstanden, die künftig den ökologischen Ausgleich des Eingriffs an anderer Stelle herbeiführen sollen.

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

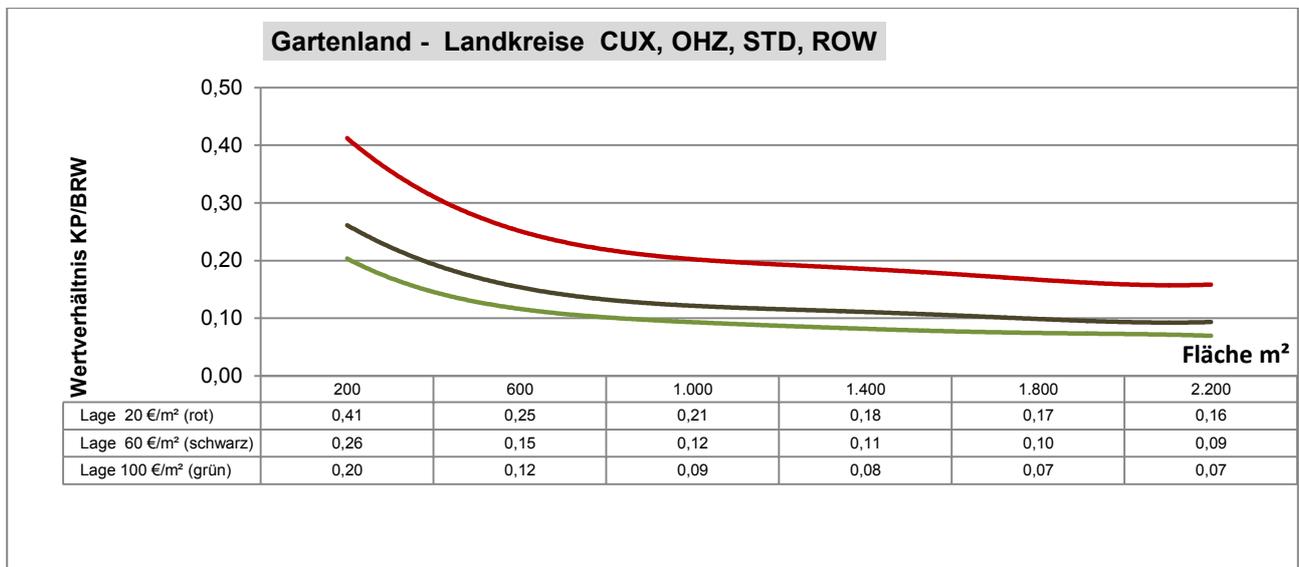
7.1 Gartenland

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 (€/m ²)	
		von - bis	Mittl. Kaufpreis
Cuxhaven	54	1,02 – 45,65	5,96
Osterholz	23	1,13 – 21,97	4,50
Stade	23	1,00 – 21,70	8,00
Rotenburg (Wümme)	11	0,93 – 6,10	3,34

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 Abbauland

Abbauland sind Flächen, aus denen durch den Abbau von Sand, Kies oder Torf ein erheblicher wirtschaftlicher Nutzen gezogen wird. Die Kaufpreise sind dabei vorrangig abhängig von der Qualität und Mächtigkeit des abzubauenen Bodenvorkommens. Eine statistisch gesicherte Aussage zur Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise für Abbauf Flächen in Bezug auf die Mächtigkeit des Vorkommens, der Lage zu vorhandenen Abbaubetrieben und die Größe der verkauften Flächen ist aufgrund der fehlenden Datenbasis nicht möglich. Für derartige Flächen (einschl. Abbaugut) sind seit 2013 folgende Kaufpreise registriert worden:

Landkreis	Anzahl	Nutzung	Preis (€ /m ²)	
			von – bis	Mittl. Kaufpreis
Cuxhaven	2	Torf	0,80 – 1,00	0,90
	24 (20)	Sand (Abbaugut)	2,50 – 12,63 (1,70 €/m ² – 11,70 €/m ²)	3,75 (4,35 €/m ²)
Osterholz	10 (10)	Sand (Abbaugut)	5,97 – 23,00 (0,77 €/m ³ – 1,66 €/m ³) (4,82 €/m ² – 17,85 €/m ²)	10,75 (1,28 €/m ³) (10,25 €/m ²)
Stade	13	Torf	0,65 – 3,00	1,13
	38 (20)	Sand (Abbaugut)	2,59 – 24,94 (1,50 €/m ² – 21,00 €/m ²)	7,20 (5,60 €/m ²)
Rotenburg (Wümme)	10	Torf	1,00 – 2,46	1,82
	7 (3)	Sand (Abbaugut)	2,55 – 9,19 (2,30 €/m ² – 5,89 €/m ²)	6,61 (3,50 €/m ²)

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	9	1.050 – 13.100	0,43 – 3,87	1,58
Osterholz	3	750 – 11.200	0,90 – 10,57	1,78
Stade	6	4.200 – 21.500	0,93 – 3,28	1,19
Rotenburg (Wümme)	13	2.500 – 16.500	0,21 – 8,73	1,50

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:

8.2 Übersichten über die Bodenrichtwerte

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

Die ausgewählten Orte werden durch die Merkmale

- Einwohnerzahl,
- Zentralität nach dem Raumordnungsprogramm (O = Oberzentrum, M = Mittelzentrum oder G = Grundzentrum, GT = Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen) und
- Bedeutung, Lage

charakterisiert. Die Angaben werden nach Bauflächen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Bauflächen für den Geschosswohnungsbau sowie Bauflächen für Gewerbe unter Angabe der Lageklasse (gut, mittel, mäßig) gegliedert.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht mehr zu erheben sind.

8.2.1 Wohnbauland

Landkreis Cuxhaven				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil Samtgemeinde	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner in 1000	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
				€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Stadt Cuxhaven	50	M	Nordseeheilbad u. Kreisstadt	225	90	64	130	80	50
Beverstedt	14	G	Gemeindesitz	58	37	22			
Loxstedt	16	G	Gemeindesitz u. Nahbereich Bremerhaven (O)	74	58	35			
Schiffdorf	14	G	Gemeindesitz u. Stadtrandlage Bremerhaven (O)	115	96	58			
Stadt Geestland (Bad Bederkesa)	12	G	Luftkurort	105	74	58			
Stadt Geestland (Langen)	19	G	Kleinstadt u. Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)	115	98	66			
SG Börde Lamstedt (Lamstedt)	6	G	Landgemeinde u. Samtgemeindesitz		33	19			
SG Hagen (Hagen im Bremischen)	11	G	Landgemeinde u. Samtgemeindesitz	66	40	18			
SG Hemmoor (Stadt Hemmoor)	14	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeutung u. Samtgemeindesitz	56	44	30			
SG Land Hadeln (Stadt Otterndorf)	15	GT	Kleinstadt, Nordseebad und Samtgemeindesitz	88	60	30		60	
SG Land Hadeln (Cadenberge)	12	G	Gemeindesitz	46	34	20			
Wurster Nordseeküste (Nordholz)	7	G	Gemeindesitz u. Küstenbadeort	56	48	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 in 1000	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
				€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Osterholz-Scharmbeck	30	M	Kreisstadt	125	120	90			
Lilienthal	19	G	Gemeindesitz	220	185	105			
Schwanewede	21	G	Gemeindesitz	115	105	68			
Worpswede	9	G	Gemeindesitz mit Erholungsfunktion	130	92				
Adolphsdorf	0,4	G	Ort mit ländlichem Charakter		40				
Ritterhude	15	G	Gemeindesitz		135				
Grasberg	8	G	Gemeindesitz		90				
SG Hambergen	12	G	Samtgemeindesitz		64				

Landkreis Stade				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil Samtgemeinde	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner in 1000	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
				€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Apensen/Apensen	4,1	G	Landgemeinde	190	165	125			
Buxtehude	40,0	M	Selbst. Stadt Nähe Hamburg	260	210	170	310	230	190
Drochtersen	11,2	G	Landgemeinde	70	54	30			
Fredenbeck/Fredenbeck	6,0	G	Landgemeinde	115	100	74			
Harsefeld/Harsefeld	13,1	G	Landgemeinde	130	105	60			
Himmelpforten/Himmelpforten	5,2	G	Landgemeinde	105	90	66			
Horneburg/Horneburg	6,2	G	Landgemeinde	140	120	105			
Jork	12,2	G	Landgemeinde	140	120	96			
Lühe/Steinkirchen	1,6	G	Landgemeinde	140	125				
Nordkehdingen/Freiburg	1,9	G	Landgemeinde		38				
Oldendorf/Oldendorf	3,0	G	Landgemeinde		64				
Stade	47,2	M	Kreisstadt	220	160	120	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) / Stadtgebiet	23 / 20,5	M	Kreisstadt	160	110	80		105	70
Bremervörde / Stadtgebiet	18,5 / 11,5	M	Ehemalige Kreisstadt	120	86	60		68	56
Zeven / Stadtgebiet	23,5 / 14	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeu- tung	105	80	66		74	66
Einheitsgemeinde Scheeßel / Scheeßel	13 / 7	G	Landgemeinde	125	105	78			
Visselhövede / Stadtgebiet	10 / 5	G	Kleinstadt und Erholungsort	64	54	46			
Samtgemeinde Sittensen / Sittensen	11 / 6	G	Landgemeinde	105	84	56			
Samtgemeinde Sottrum / Sottrum	14,5 / 6,5	G	Landgemeinde	86	70	46			
Samtgemeinde Bothel / Bothel	8 / 2,5	G	Landgemeinde / Erholungsort		52				
Samtgemeinde Fintel / Lauenbrück	7,5 / 2	G	Landgemeinde / Fremdenverkehr		60				
Samtgemeinde Tarmstedt / Tarmstedt	11 / 4	G	Landgemeinde		60				
Samtgemeinde Selsingen / Selsingen	9,5 / 3,5	G	Landgemeinde		46				
Samtgemeinde Gnarrenburg / Gnarrenburg	9 / 3	G	Landgemeinde		50				
Samtgemeinde Geestequelle / Oerel	6,5 / 2	G	Landgemeinde		36				

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	80	60	36	20			
Stadt Geestland (Langen)	19	110	80	30	40	26	15			
Stadt Geestland (Bad Bederkesa)	12	115	80	62		17				
Beverstedt	14		82			20	14			
Loxstedt	16	110	78	35	24	18				
Wurster Nordseeküste (Nordholz)	7		48	30		13				
Wurster Nordseeküste (Dorum)	4	60	42	35		16				
Schiffdorf	14		82		46	32				
SG Börde Lamstedt (Lamstedt)	6		36			14				
SG Hagen (Hagen im Bremischen)	11	52	46			17				
SG Hemmoor (Stadt Hemmoor)	14	90	38	22		12				
SG Land Hadeln (Stadt Otterndorf)	15	60	40		23	18				
SG Land Hadeln (Cadenberge)	12		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		90			37				
Lilienthal	19	200			64					
Osterholz-Scharmbeck	30	220				34				
Ritterhude	15		135		36	30				
Schwanewede	21		130			44	18			
SG Hambergen	12		62			18	10			
Worpswede	9	145					13			

Landkreis Stade		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
Gemeinde/Gemeindeteil Samtgemeinde		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
	Ein- wohner in 1000	gute Lage €/ m ²	mittlere Lage €/ m ²	mäßige Lage €/ m ²	gute Lage €/ m ²	mittlere Lage €/ m ²	mäßige Lage €/ m ²	gute Lage €/ m ²	mittlere Lage €/ m ²	mäßige Lage €/ m ²
Apensen/Apensen	4,2		135			35				
Buxtehude	40,1	650	550	320		60	30		150	
Drochtersen	11,2		110			18				
Fredenbeck/Fredenbeck	6,0		100			30				
Harsefeld/Harsefeld	13,1	147	120			32				
Oldendorf-Himmelpf./Himmelpf.	5,2		90			20				
Horneburg/Horneburg	6,2		130		35	20				
Jork	12,2		170			35				
Nordkehdingen/Freiburg	1,9		44			10				
Stade	47,2	900	600	440	70	40			130	

Landkreis Rotenburg (Wümme)		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
Gemeinde/Gemeindeteil Samtgemeinde		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
	Ein- wohner in 1000	gute Lage €/ m ²	mittlere Lage €/ m ²	mäßige Lage €/ m ²	gute Lage €/ m ²	mittlere Lage €/ m ²	mäßige Lage €/ m ²	gute Lage €/ m ²	mittlere Lage €/ m ²	mäßige Lage €/ m ²
Rotenburg (Wümme) / Stadtgebiet	23 / 20,5	270	170	130	35	20	14			
Bremervörde / Stadtgebiet	18,5 / 11,5	220	150	90	35	20	15			
Zeven / Stadtgebiet	23,5 / 14	210	140	100	20	17	15			
Einheitsgemeinde Scheeßel / Scheeßel	13 / 7	192	120	105	50	20	10			
Visselhövede / Stadtgebiet	10 / 5	120	94	70	40	15	10			
Samtgemeinde Sittensen / Sittensen	11 / 6	160	115	64	30	28				
Samtgemeinde Sottrum / Sottrum	14,5 / 6,5	130	80		37	25	15			
Samtgemeinde Bothel / Bothel	8 / 2,5		--			15				
Samtgemeinde Fintel / Lauenbrück	7,5 / 2		60			12				
Samtgemeinde Tarmstedt / Tarmstedt	11 / 4		70			15				
Samtgemeinde Selsingen / Selsingen	9,5 / 3,5		68			15				
Samtgemeinde Gnarrenburg / Gnarrenburg	9 / 3		62			10				
Samtgemeinde Geestequelle Oerel	6,5 / 2		--			10				

9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

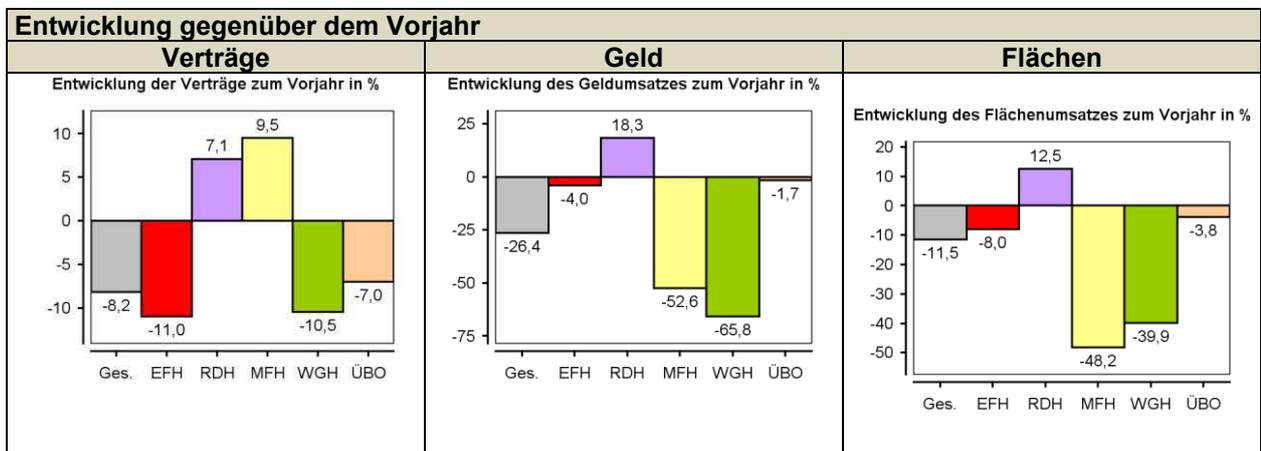
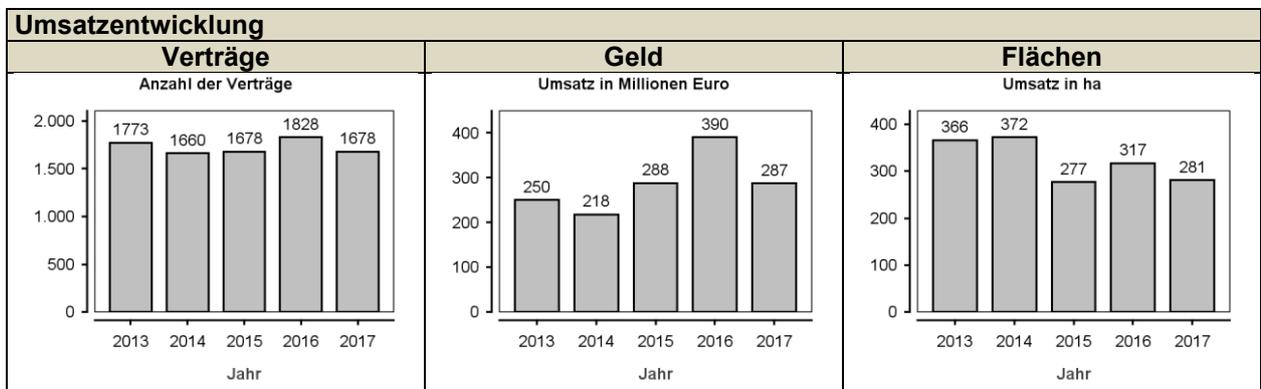
Über zwei Drittel aller Kauffälle und 82 % (1,3 Milliarden €) des Geldumsatzes entfallen in den vier Landkreisen auf bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen.

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

	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	Reihenhäuser Doppelhaushälften	Eigentumswohnungen
LK Cuxhaven	45 %	6 %	27 %
LK Osterholz	46 %	18 %	21 %
LK Stade	39%	13 %	33 %
LK Rotenburg	52 %	8 %	20 %

Alle übrigen bebauten Grundstücke (Mehrfamilienhäuser, Geschäftsgebäude, Gewerbebetriebe, Bürogebäude usw.) hatten zusammengefasst nur einen Anteil von 12 % am Markt aller bebauten Grundstücke.

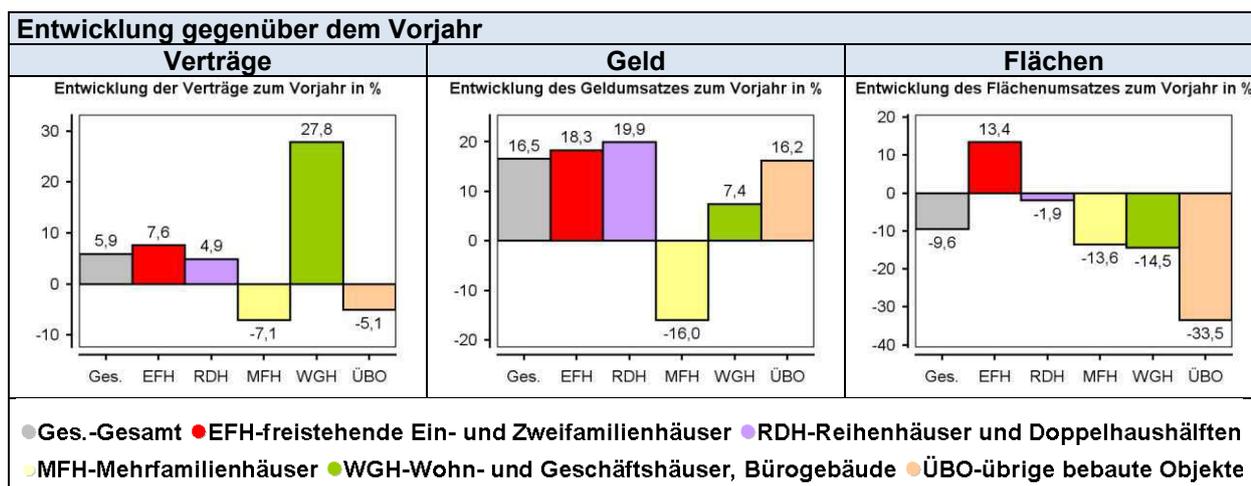
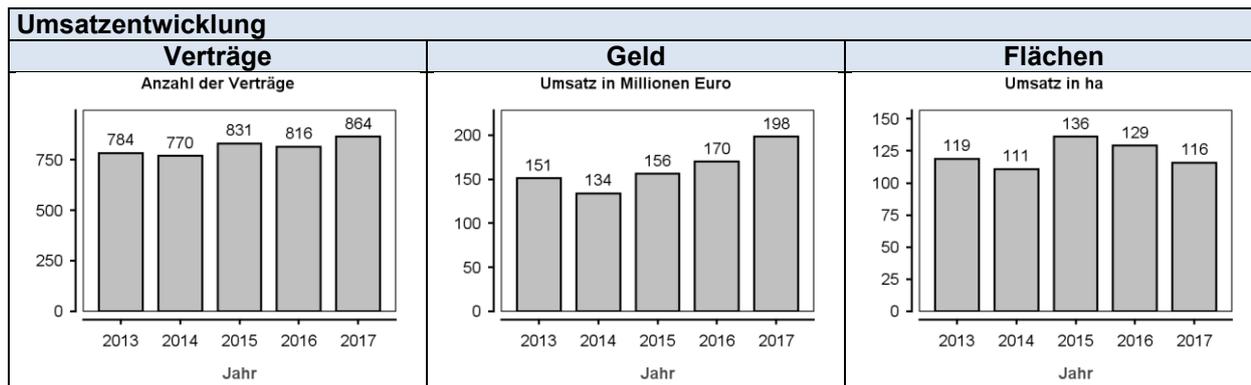
Landkreis Cuxhaven



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

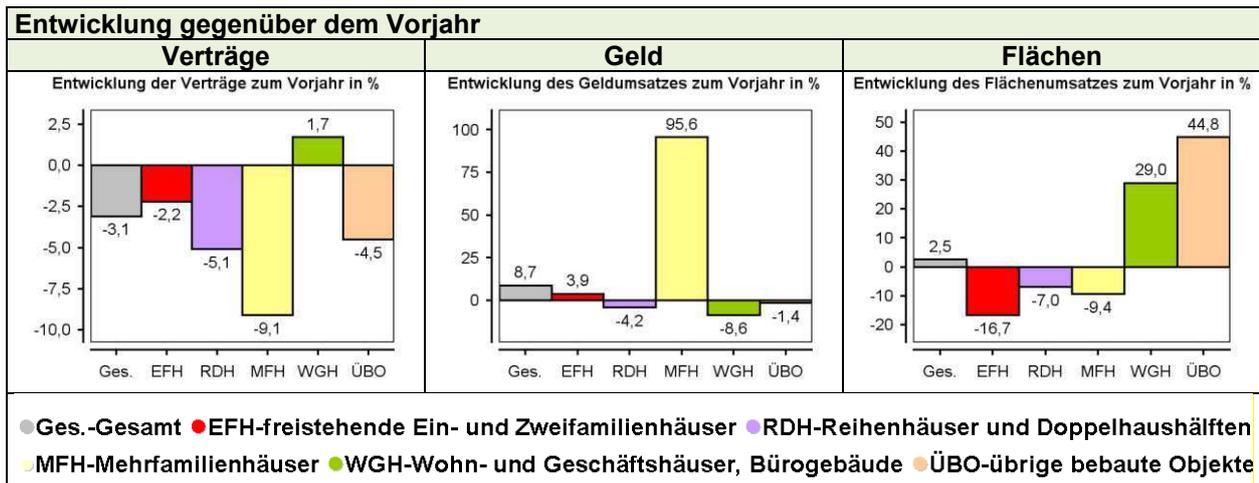
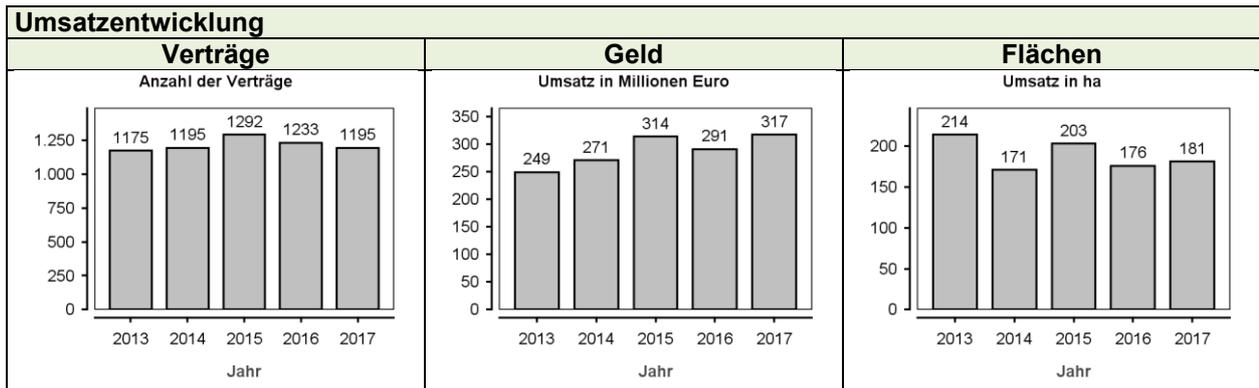
Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge	Geldsummen (Mio. €)	Flächensummen (ha)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1.113	164,2	149
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	151	22,1	7
Mehrfamilienhäuser	69	17,0	9
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	68	41,5	19
Sonstige Gebäude	277	42,2	96
Gesamtsumme	1.678	287,0	280

Landkreis Osterholz



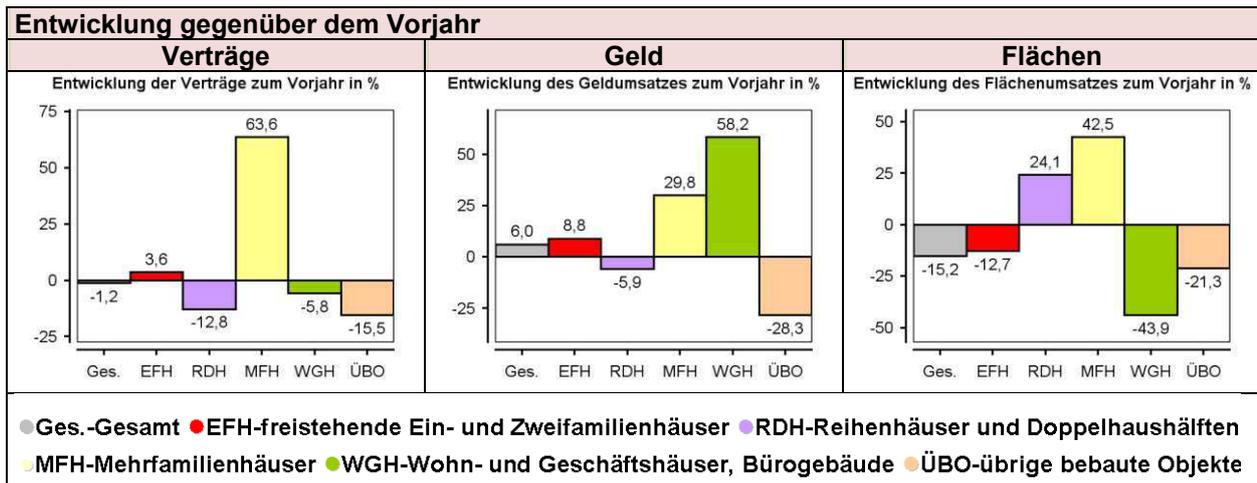
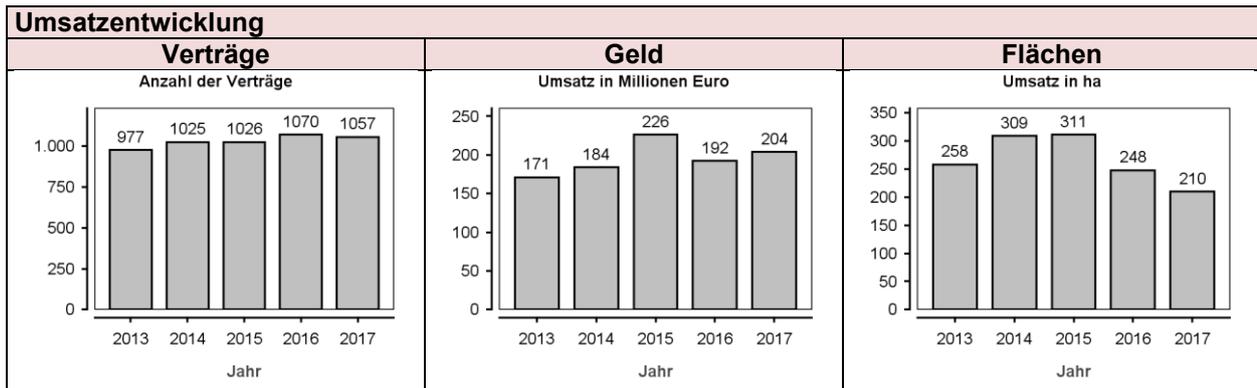
Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge	Geldsummen (Mio. €)	Flächensummen (1.000 m²)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	539	119,8	652
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	214	42,5	82
Mehrfamilienhäuser	13	5,1	15
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	23	12,8	35
Sonstige Gebäude	75	18,1	377
Gesamtsumme	864	198,2	1.161

Landkreis Stade



Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge	Geldsummen (Mio. €)	Flächensummen (1.000 m²)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	747	155,0	871
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	243	43,2	78
Mehrfamilienhäuser	40	51,9	71
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	59	37,0	131
Sonstige Gebäude	106	29,3	658
Gesamtsumme	1.195	316,4	1.809

Landkreis Rotenburg (Wümme)



Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge	Geldsummen (Mio. €)	Flächensummen (1.000 m²)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	690	115,4	1.006
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	102	13,7	67
Mehrfamilienhäuser	36	19,6	137
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	49	26,7	88
Sonstige Gebäude	180	28,5	803
Gesamtsumme	1057	203,9	2.100

9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2017 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. Die mittleren Preise sind als Medianwerte (Zentralwerte) ausgewiesen (s. dazu Erläuterung in Nr. 5.2).

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 2017 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Cuxhaven

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Cuxhaven gesamt					
Baujahr bis 1949	127 (149)	1920 (1918)	120 (130)	806 (650)	100.000 (95.000)
Baujahr 1950 bis 1977	311 (306)	1966 (1964)	130 (130)	1.042 (917)	132.000 (123.000)
Baujahr 1978 bis 1990	69 (92)	1982 (1982)	152 (140)	1.143 (1.036)	176.000 (150.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	142 (146)	2000 (1999)	142 (140)	1.570 (1.416)	233.000 (200.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	4 (4)	2016 (2016)	160 (140)	1.382 (2.328)	160.000 (298.000)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„ländlicher Raum“ LK Cuxhaven ohne Stadt Cuxhaven ohne Umring Bremerhaven					
Baujahr bis 1949	83 (117)	1914 (1918)	120 (135)	667 (579)	85.000 (80.000)
Baujahr 1950 bis 1977	211 (216)	1967 (1965)	131 (130)	923 (850)	125.000 (110.000)
Baujahr 1978 bis 1990	56 (73)	1981 (1982)	152 (135)	1.065 (970)	164.000 (134.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	110 (118)	1999 (1998)	142 (136)	1.514 (1.381)	218.000 (192.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	4 (4)	2016 (2016)	160 (130)	1.382 (2.145)	160.000 (290.000)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Stadt Cuxhaven					
Baujahr bis 1949	35 (25)	1930 (1917)	120 (115)	1.136 (1.111)	139.000 (132.000)
Baujahr 1950 bis 1977	56 (44)	1965 (1963)	132 (122)	1.382 (1.301)	170.000 (165.000)
Baujahr 1978 bis 1990	5 (10)	1982 (1982)	165 (150)	1.376 (1.451)	205.000 (225.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	10 (10)	2000 (1997)	140 (138)	1.896 (1.696)	272.000 (228.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	0 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Umring Bremerhaven**)					
Baujahr bis 1949	9 (7)	1930 (1922)	162 (135)	783 (827)	145.000 (110.000)
Baujahr 1950 bis 1977	44 (46)	1964 (1964)	120 (130)	1.255 (1.087)	137.000 (148.000)
Baujahr 1978 bis 1990	8 (9)	1984 (1980)	148 (170)	1.370 (1.203)	205.000 (193.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	22 (18)	2000 (1999)	144 (155)	1.948 (1.556)	257.000 (236.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	0 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

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

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2017 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Osterholz

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Osterholz gesamt					
Baujahr bis 1949	32 (30)	1928 (1920)	152 (148)	1.092 (976)	175.000 (142.000)
Baujahr 1950 bis 1977	146 (146)	1966 (1968)	140 (140)	1.333 (1.199)	188.000 (172.000)
Baujahr 1978 bis 1990	53 (37)	1980 (1982)	154 (157)	1.447 (1.319)	235.000 (200.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	78 (64)	2000 (2000)	145 (146)	1.964 (1.757)	285.000 (260.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	19 (17)	2017 (2016)	140 (120)	2.230 (2.449)	330.000 (290.000)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„Verdichtungsraum“ Landkreis Osterholz					
Baujahr bis 1949	18 (19)	1928 (1923)	152 (141)	1.189 (1.143)	182.000 (150.000)
Baujahr 1950 bis 1977	85 (79)	1965 (1966)	130 (148)	1.468 (1.278)	189.000 (195.000)
Baujahr 1978 bis 1990	21 (8)	1980 (1984)	148 (180)	1.600 (1.493)	250.000 (244.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	34 (25)	2000 (2001)	160 (141)	2.112 (1.773)	345.000 (260.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	18 (12)	2017 (2016)	136 (116)	2.256 (2.548)	333.000 (292.000)

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

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„ländlicher Raum“ Landkreis Osterholz					
Baujahr bis 1949	14 (11)	1928 (1918)	153 (150)	1.041 (951)	158.000 (130.000)
Baujahr 1950 bis 1977	61 (67)	1969 (1970)	155 (135)	1.196 (1.165)	185.000 (154.000)
Baujahr 1978 bis 1990	32 (29)	1980 (1981)	172 (150)	1.355 (1.293)	225.000 (189.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	44 (39)	1999 (2000)	142 (154)	1.744 (1.742)	258.000 (255.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	1 (5)	*) (2014)	*) (120)	*) (1.925)	*) (240.000)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2017 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Stade

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Stade gesamt					
Baujahr bis 1949	50 (53)	1920 (1915)	150 (130)	1.127 (971)	165.000 (139.000)
Baujahr 1950 bis 1977	137 (130)	1968 (1966)	128 (125)	1.459 (1.291)	192.000 (164.000)
Baujahr 1978 bis 1990	41 (49)	1983 (1980)	136 (145)	1.640 (1.560)	220.000 (205.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	86 (80)	2000 (2000)	141 (137)	1.997 (1.973)	280.000 (279.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	1 (10)	*) (2016)	*) (144)	*) (2.312)	*) (300.000)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Stade ohne Städte Stade und Buxtehude					
Baujahr bis 1949	32 (37)	1908 (1908)	136 (140)	1.018 (765)	140.000 (130.000)
Baujahr 1950 bis 1977	97 (92)	1969 (1969)	125 (125)	1.235 (1.242)	180.000 (150.000)
Baujahr 1978 bis 1990	30 (36)	1984 (1980)	130 (140)	1.515 (1.457)	190.000 (188.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	66 (62)	2000 (2000)	142 (139)	1.940 (1.961)	269.000 (276.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	1 (6)	*) (2016)	*) (150)	*) (2.098)	*) (336.000)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Hansestadt Stade					
Baujahr bis 1949	15 (12)	1927 (1929)	160 (113)	1.446 (1.312)	200.000 (148.000)
Baujahr 1950 bis 1977	30 (25)	1967 (1961)	140 (130)	1.625 (1.375)	217.000 (170.000)
Baujahr 1978 bis 1990	6 (11)	1980 (1983)	178 (160)	1.742 (2.015)	284.000 (285.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	10 (10)	2000 (1998)	146 (166)	2.047 (1.716)	314.000 (284.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	0 (4)	*) (2016)	*) (114)	*) (2.444)	*) (298.000)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Hansestadt Buxtehude					
Baujahr bis 1949	3 (4)	1927 (1928)	145 (128)	1.579 (2.330)	229.000 (330.000)
Baujahr 1950 bis 1977	10 (13)	1970 (1962)	130 (120)	2.395 (1.750)	290.000 (290.000)
Baujahr 1978 bis 1990	5 (2)	1982 (1978)	136 (128)	2.500 (1.644)	340.000 (205.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	10 (8)	2000 (2004)	162 (128)	2.830 (3.010)	422.000 (332.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	0 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

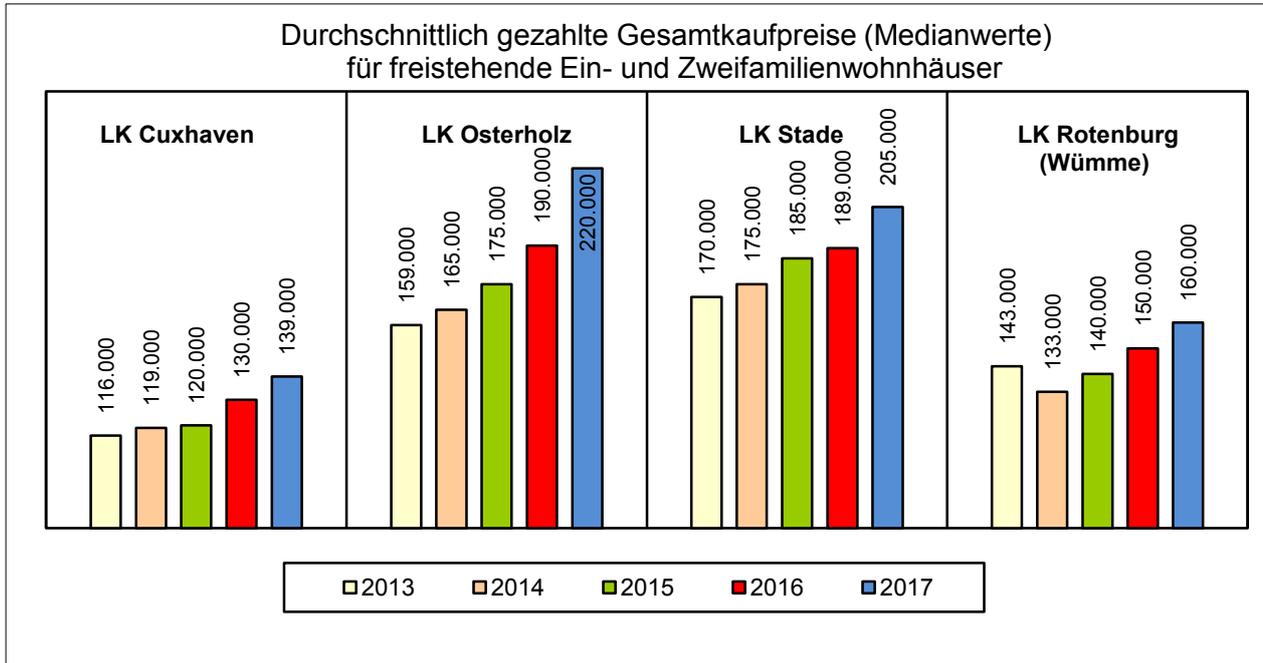
Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2017 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Rotenburg (Wümme)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Rotenburg (Wümme) gesamt					
Baujahr bis 1949	32 (43)	1928 (1930)	150 (150)	794 (764)	120.000 (120.000)
Baujahr 1950 bis 1977	139 (123)	1964 (1963)	138 (130)	1.061 (966)	140.000 (130.000)
Baujahr 1978 bis 1990	53 (55)	1980 (1980)	150 (148)	1.168 (1.192)	184.000 (170.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	92 (94)	1999 (1998)	145 (146)	1.570 (1.411)	220.000 (215.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	1 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

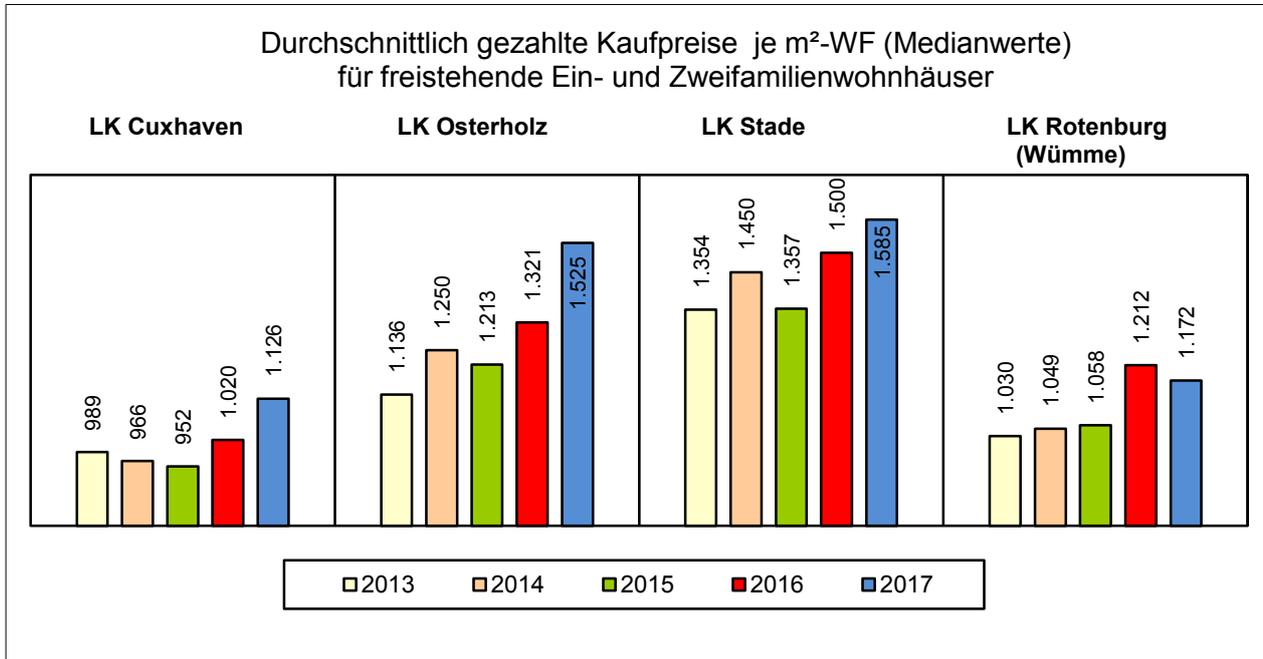
*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

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.

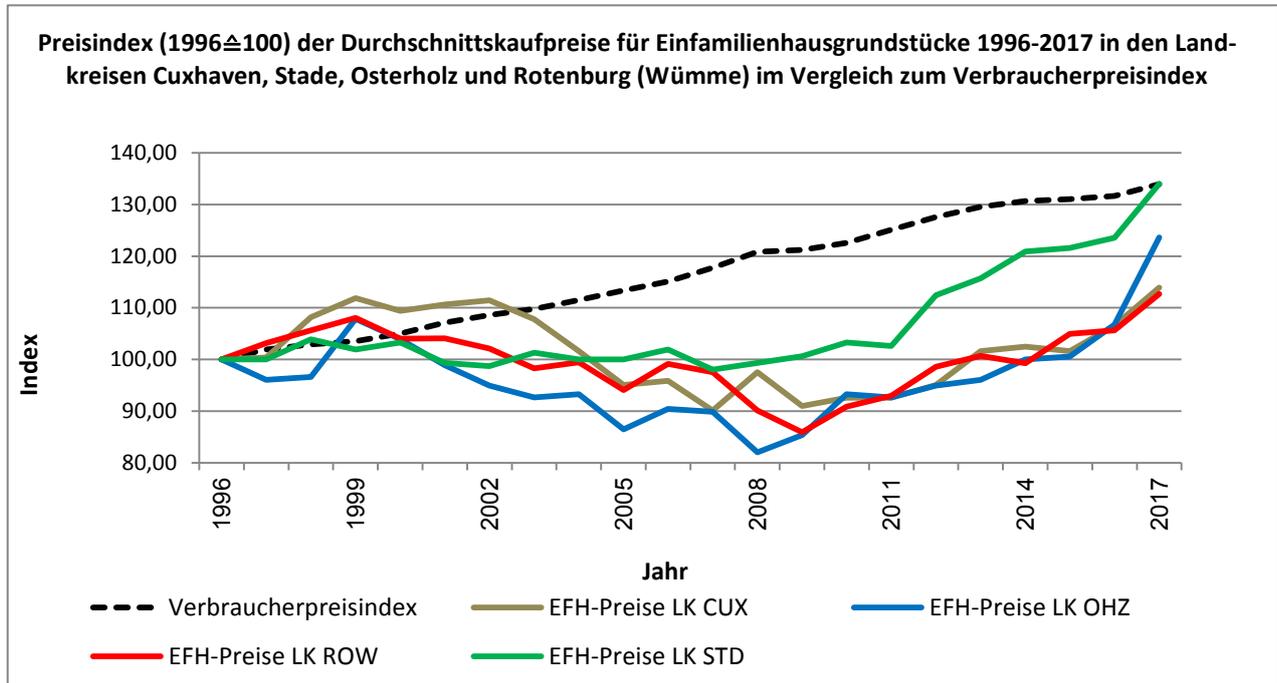


Die Entwicklung der durchschnittlich gezahlten Preise pro Quadratmeter Wohnfläche stellt sich wie folgt dar:



Wie schon in den Vorjahren sind auch 2017 deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Die Preise und die Preisentwicklung für Wohnimmobilien werden weiter vorrangig von dem Lagemerkmals Großstadtnähe bestimmt. Betroffen sind insbesondere die südlichen Landkreise Stade und Osterholz im Einzugsbereich der Großstädte Hamburg und Bremen. Aktuell sind Preisanstiege aber auch in den Regionen Cuxhaven und Rotenburg erkennbar. Das allgemeine Preisniveau in den Landkreisen Stade und Osterholz liegt dabei deutlich über dem der Landkreise Rotenburg (Wümme) und Cuxhaven.

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 noch unbegründet. Im folgenden Diagramm sind die Durchschnittspreise für Einfamilienhausgrundstücke in den vier Landkreisen über einen längeren Zeitraum von 20 Jahren als Index mit dem Basisjahr 1996 = 100 im Vergleich mit dem Verbraucherpreisindex (1996 = 100) dargestellt.



In den Landkreisen Cuxhaven und Rotenburg (Wümme) hat der aktuelle Preisanstieg die in den Jahren 1999 bis 2008 für Wohnimmobilien eingetretenen Wertverluste gerade erst wieder ausgeglichen. Durch den deutlichen Preisschub setzt sich der Index im Landkreis Osterholz aktuell nach oben ab. Einzig im Landkreis Stade ist nach dem Jahr 2000 kein Preisabfall eingetreten. Durch den Preisanstieg von insgesamt 30% in den vergangenen 6 Jahre wurde nur hier der Verbraucherpreisindex erreicht. 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. Wertermittlungsstichtages anzupassen sind (§ 22 (3) ImmoWertV und Nr. 4.1.2 der SW-RL). Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt (Nr. 5 (1) der SW-RL).

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

Der Bodenwert ist im Sachwertverfahren nach § 16 ImmoWertV im 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 Vergleichsobjekts 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): 0,96

Korrekturfaktor für Region: 1,10

Der Schätzwert für das Objekt ergibt sich damit zu

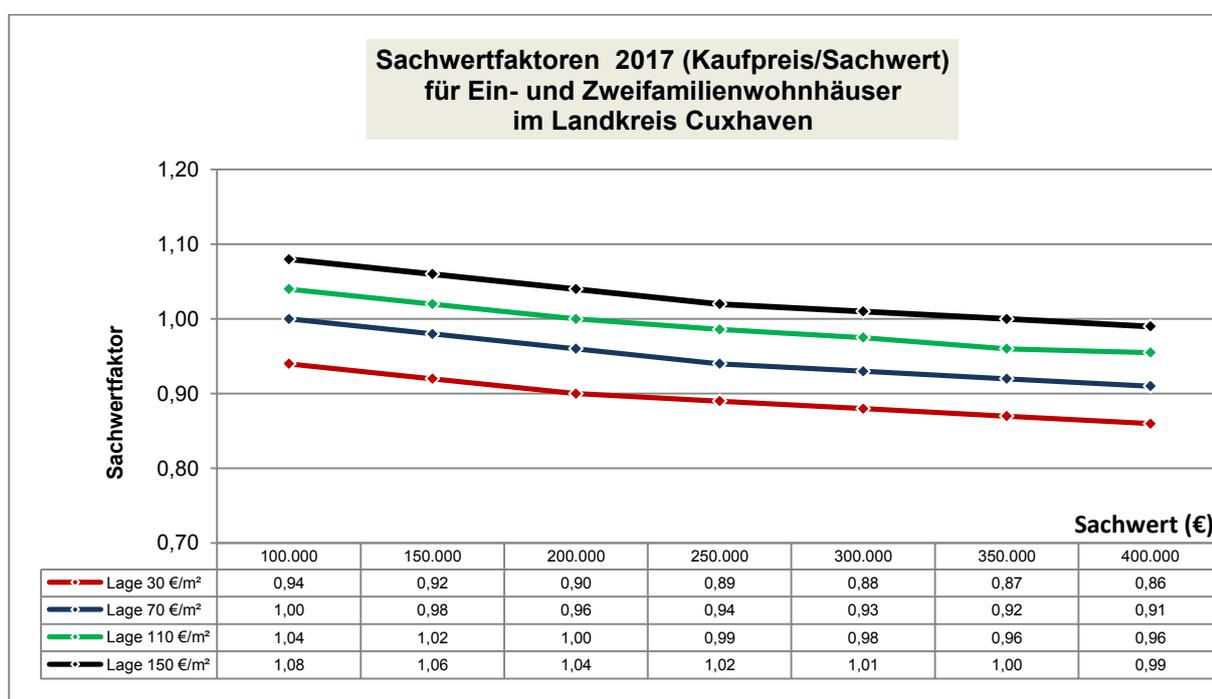
$$200.000 \text{ €} \times 0,96 \times 1,10 = \text{rd. } 211.000 \text{ €}.$$

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

Landkreis Cuxhaven

Die Stichprobe umfasst 1.108 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2015	05.2016
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² bis 150 €/m ²	51 €/m ²
Grundstücksgröße	300 m ² bis 2000 m ²	907 m ²
Baujahr	1950 bis 2016	1978
Restnutzungsdauer	12 bis 67 Jahre	36 Jahre
Brutto-Grundfläche	92 m ² bis 648 m ²	278 m ²
Wohnfläche	70 m ² bis 275 m ²	138 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	41%
Standardstufe	1 bis 4,5	2,4
Sachwert	46.000 € bis 454.000 €	185.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,40 bis 1,50	0,86



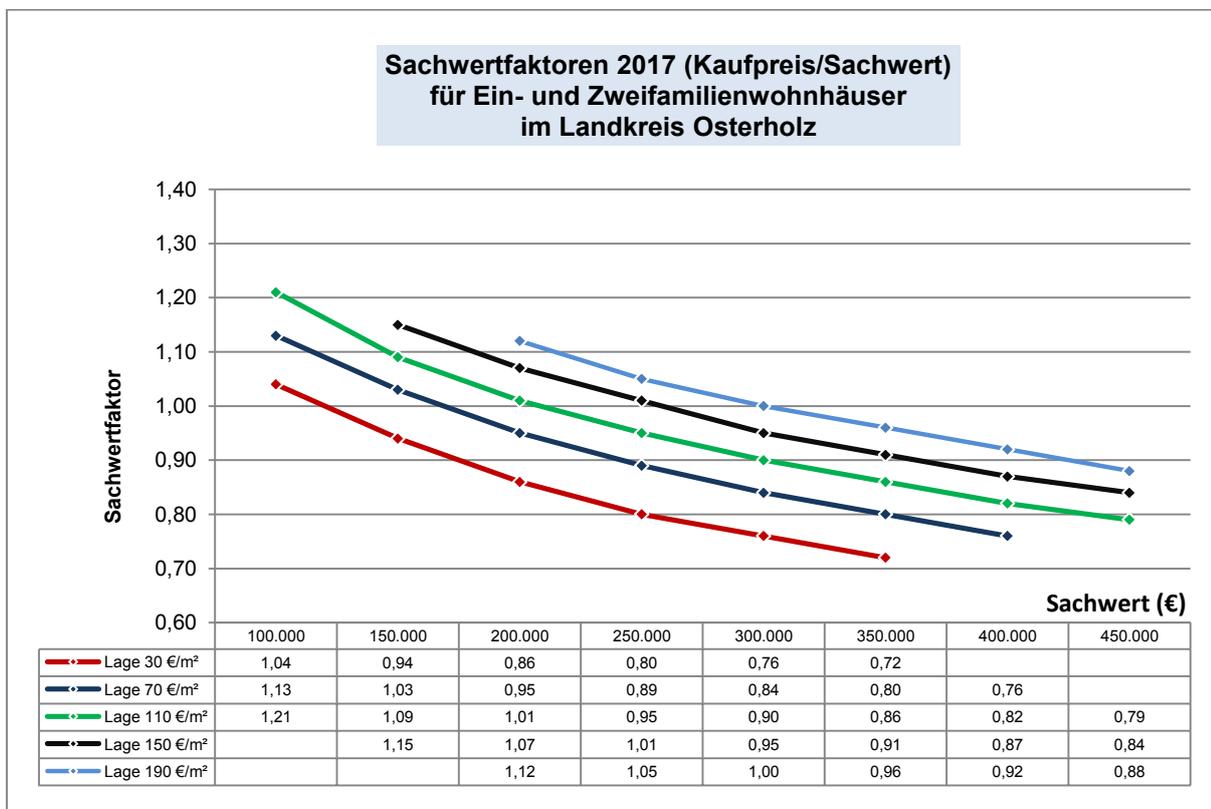
Korrekturfaktor für besondere Lagen (Region)

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

Landkreis Osterholz

Die Stichprobe umfasst 499 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2015	08.2016
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² bis 190 €/m ²	91 €/m ²
Grundstücksgröße	350 m ² bis 1.999 m ²	817 m ²
Baujahr	ab 1950	1976
Restnutzungsdauer	14 bis 69 Jahre	40 Jahre
Brutto-Grundfläche	125 m ² bis 568 m ²	264 m ²
Wohnfläche	70 m ² bis 300 m ²	140 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	37 %
Standardstufe	1,0 bis 4,5	2,6
Sachwert	92.000 € bis 520.000 €	228.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,53 bis 1,45	0,89



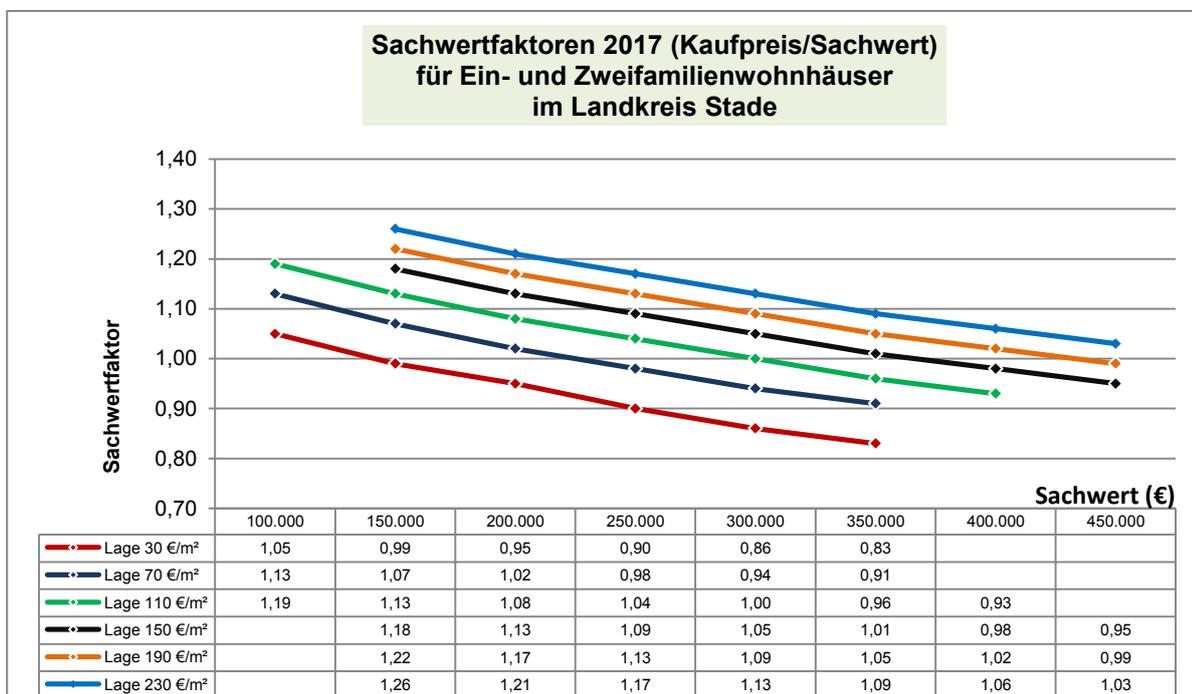
Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe

Standardstufe	1	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0
Korrekturfaktor	0,73	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22

Landkreis Stade

Die Stichprobe umfasst 660 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2015	06.2016
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² bis 250 €/m ²	96 €/m ²
Grundstücksgröße	305 m ² bis 1.800 m ²	800 m ²
Baujahr	1950 bis 2013	1979
Restnutzungsdauer	10 bis 67 Jahre	39 Jahre
Brutto-Grundfläche	92 bis 645	288
Wohnfläche	70 m ² bis 290 m ²	138 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	54 %
Standardstufe	1 bis 4	2,4
Sachwert	50.000 € bis 540.000 €	220.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,48 bis 1,55	0,97



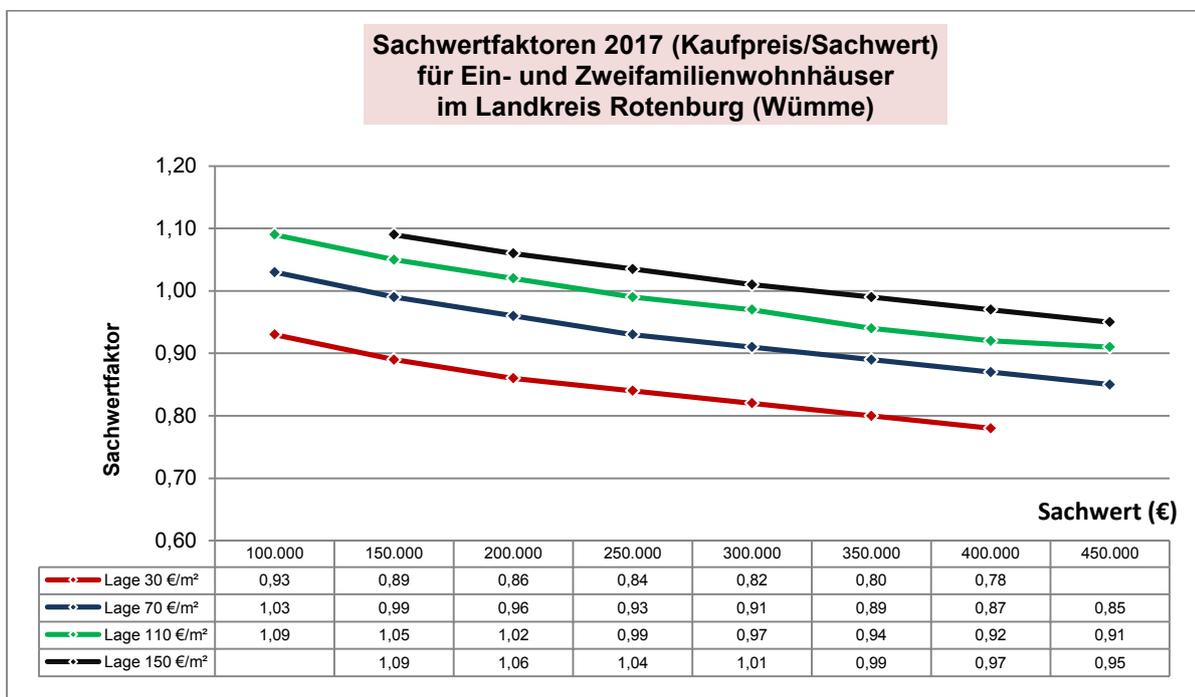
Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe

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

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe umfasst 379 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2015	03.2016
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² bis 150 €/m ²	56 €/m ²
Grundstücksgröße	385 m ² bis 2.000 m ²	926 m ²
Baujahr	ab1950	1983
Restnutzungsdauer	12 bis 67 Jahre	40 Jahre
Brutto-Grundfläche	107 bis 610	278
Wohnfläche	79 m ² bis 272 m ²	147 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	30%
Standardstufe	1,2 bis 4	2,4
Sachwert	64.000 € bis 476.000 €	214.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,42 bis 1,46	0,84



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 Wertermittlungstichtag abzüglich der wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer im Sinne der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie.

Beispiel: Ein Gebäude des Baujahres 1975 weist einen mittleren Modernisierungsgrad auf, da eine Dacherneuerung und durchgreifende Modernisierungen der Heizungsanlage und der Bäder vor kurzem erfolgt sind → Modernisierungsgrad 8 Punkte. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und einem Alter von 43 Jahren ergäben sich durch Abzug 27 Jahre Restnutzungsdauer. Aufgrund der vorgenommenen Modernisierungen weist Anlage 4, Tabelle 2.3 der Sachwertrichtlinie eine modifizierte Restnutzungsdauer von 36 Jahren und damit eine Verjüngung um 9 Jahre aus. Das wertrelevante Baujahr verschiebt sich auf $1975 + 9 = 1984$.

Standardstufe

Die Standardstufe ist gleichbedeutend mit der Ausstattung des Gebäudes. Bezüglich der Einordnung eines Gebäudes in die fünf Standardstufen gibt es in der Sachwert-Richtlinie umfangreiche Tabellen. Vereinfachend sind die Standardstufen folgendermaßen definiert:

Standardstufe 1: unzeitgemäß	Standardstufe 2: einfach	Standardstufe 3: mittel
Standardstufe 4: gehoben	Standardstufe 5: stark gehoben	

Anwendungsbeispiel

Gesucht: Vergleichswert für ein Einfamilienhausgrundstück im Landkreis Stade

Grundstücksmerkmale: Lagewert (Bodenrichtwert): 150 €/m² Grundstücksgröße: 600 m²

Gebäudemerkmale: Werterelevantes Baujahr: 1995 Wohnfläche: 170 m² Standardstufe: 3,0

Vergleichswert (Tabelle) 2.313 €/m²

(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)

Korrekturfaktor für Wohnfläche 0,88

Korrekturfaktor für Grundstücksgröße 0,95

Korrekturfaktor für Standardstufe 1,12

Vergleichsfaktor pro m² WF = $2.313 \text{ €/m}^2 \times 0,88 \times 0,95 \times 1,12 = 2.166 \text{ €/m}^2$

Vergleichswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor $170 \text{ m}^2 \times 2.166 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 368.000 \text{ €}$

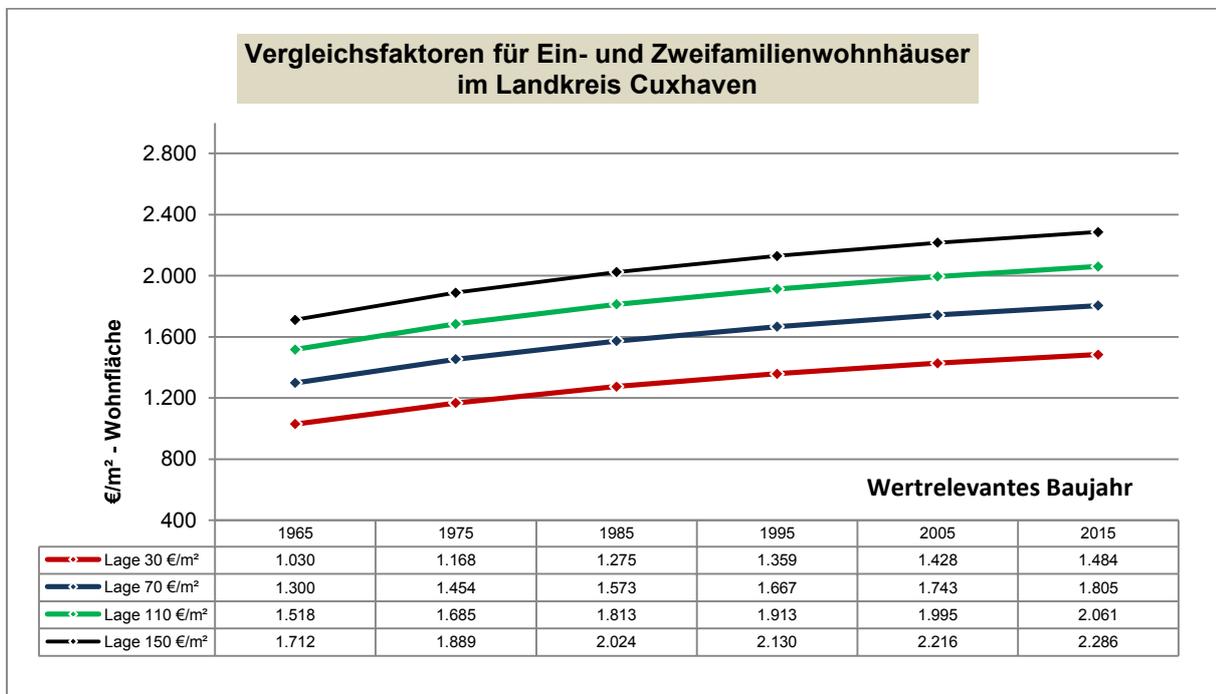
Landkreis Cuxhaven

Die Stichprobe umfasst 1.179 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2015	06.2016
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² bis 155 €/m ²	48 €/m ²
Baujahr	ab 1950	1975
Wohnfläche	80 m ² bis 250 m ²	132 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	36 %
Grundstücksgröße	300 m ² bis 2.000 m ²	855 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	12.2017	Grundstücksgröße	800 m ²
Wohnfläche	140 m ²	Standardstufe	2,5
Region	Landkreis		



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220	230	240
Korrekturfaktor	1,16	1,11	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,92	0,90	0,88	0,86	0,84	0,83	0,81	0,80

Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße m ²	400	600	800	1000	1.200	1.400	1.600	1.800	2.000
Korrekturfaktor	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12	1,14	1,16

Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe

Standardstufe	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0
Korrekturfaktor	0,68	0,78	0,89	1,00	1,12	1,25	1,38

Korrekturfaktor für besondere Lagen (Region)

Region	Korrekturfaktor
Allgemeiner Landkreis	1,00
Stadtbereiche Cuxhaven und Otterndorf	1,09

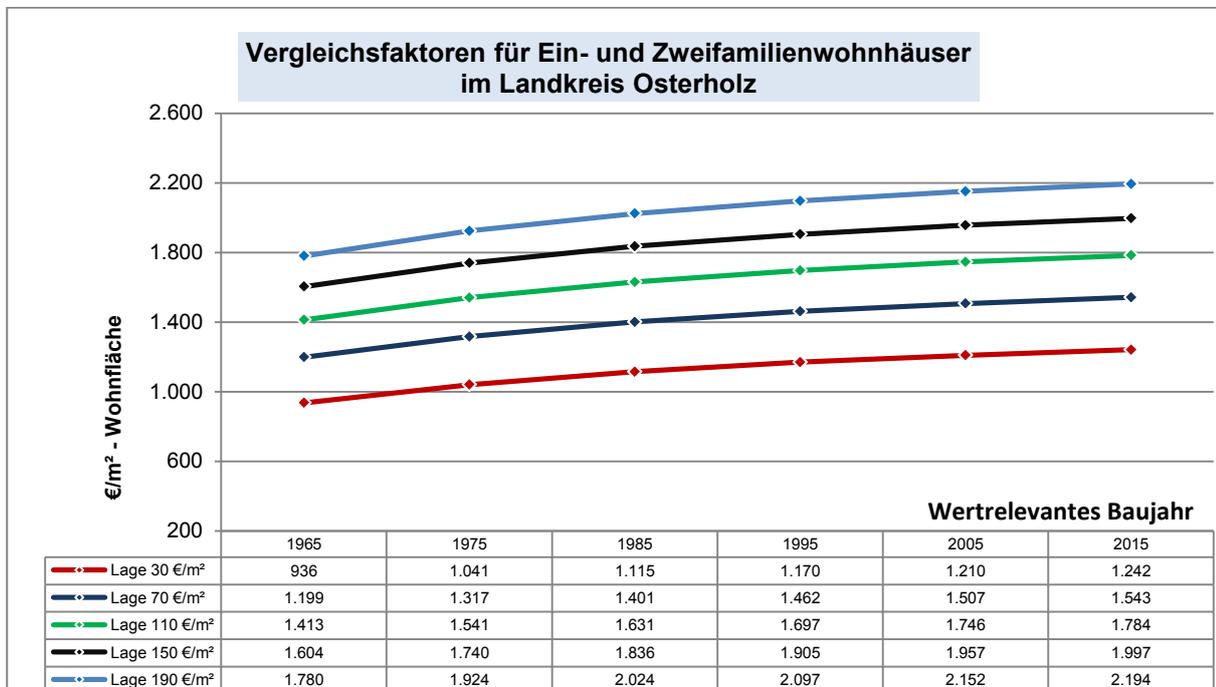
Landkreis Osterholz

Die Stichprobe umfasst 566 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2015	05.2016
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² bis 200 €/m ²	100 €/m ²
Baujahr	ab 1950	1975
Wohnfläche	60 m ² bis 250 m ²	140 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	36 %
Grundstücksgröße	400 m ² bis 2.000 m ²	805 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	12.2017	Grundstücksgröße	800 m ²
Wohnfläche	140 m ²	Standardstufe	2,5



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	80	90	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220
Korrekturfaktor	1,32	1,25	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,97	0,93	0,90	0,88	0,85	0,83	0,81	0,79

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	1,08	1,11	1,13	1,15	1,17

Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe

Standardstufe	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0
Korrekturfaktor	0,54	0,70	0,85	1,00	1,14	1,28	1,41

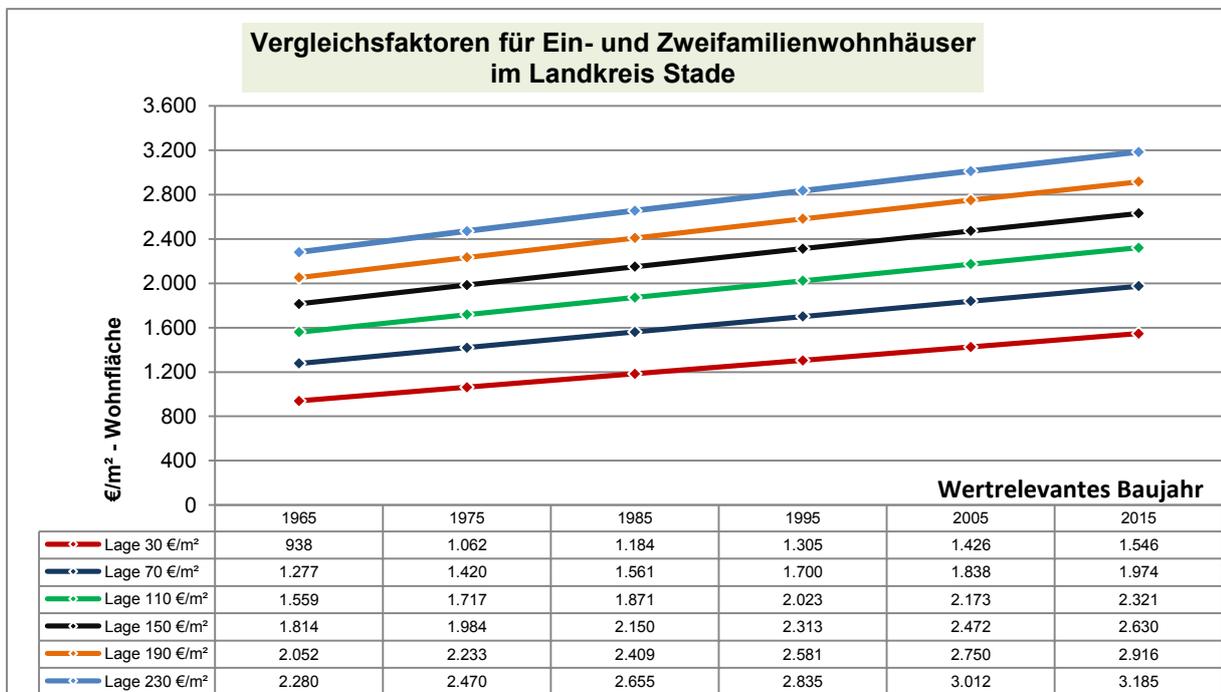
Landkreis Stade

Die Stichprobe umfasst 635 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2015	06.2016
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² bis 230 €/m ²	93 €/m ²
Baujahr	ab 1950	1977
Wohnfläche	70 m ² bis 275 m ²	139 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	53 %
Standardstufe	1 bis 4	2,5
Grundstücksgröße	400 m ² bis 2.000 m ²	826 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	12.2017	Grundstücksgröße	800 m ²
Wohnfläche	140 m ²	Standardstufe	2,5



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220	230
Korrekturfaktor	1,26	1,18	1,11	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82	0,79	0,77	0,75	0,74

Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	400	600	800	1000	1200	1400	1600	1800
Korrekturfaktor	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17

Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe

Standardstufe	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0
Korrekturfaktor	0,68	0,78	0,89	1,00	1,12	1,25	1,38

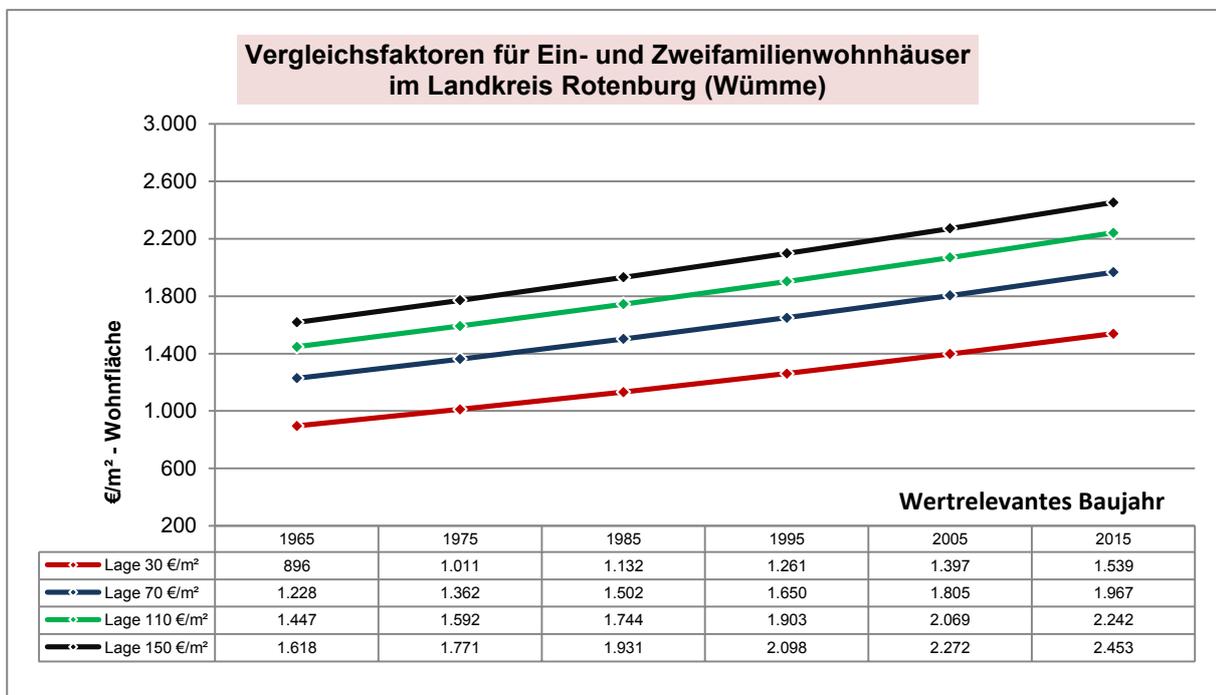
Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe umfasst 505 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2015	07.2016
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² bis 150 €/m ²	51 €/m ²
Baujahr	ab 1950	1979
Wohnfläche	70 m ² bis 250 m ²	140 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	33 %
Grundstücksgröße	320 m ² bis 2.000 m ²	865 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	12.2017	Grundstücksgröße	800 m ²
Wohnfläche	140 m ²	Standardstufe	2,5



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	80	90	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220
Korrekturfaktor	1,26	1,20	1,15	1,10	1,07	1,03	1,00	0,97	0,95	0,92	0,90	0,88	0,86	0,85	0,83

Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

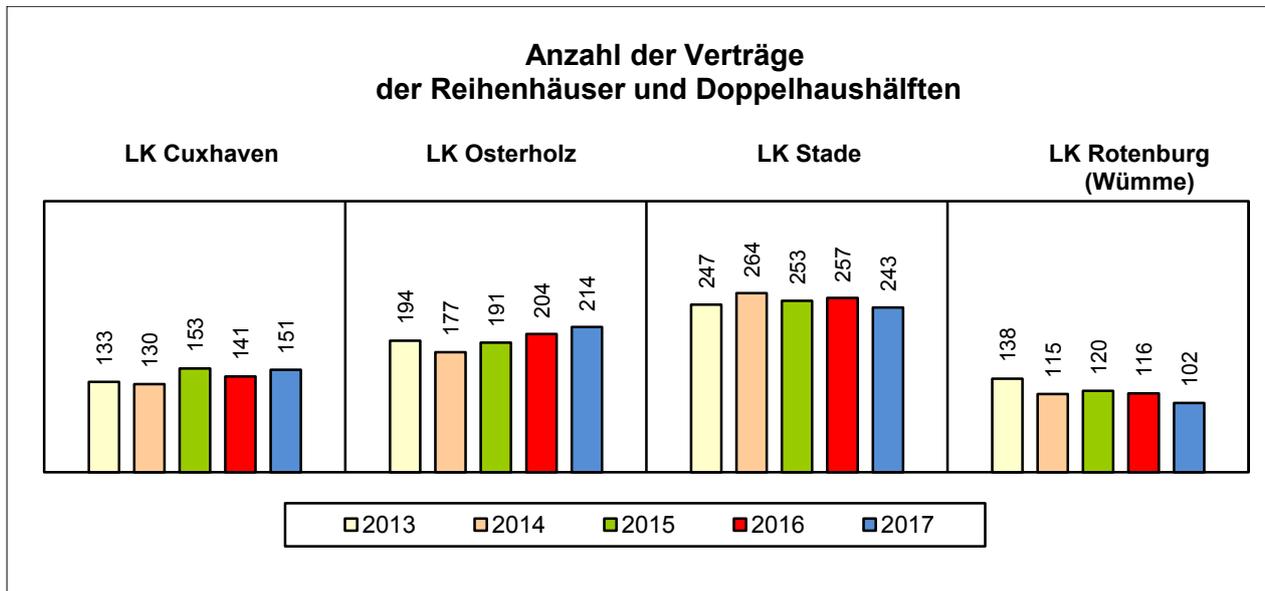
Grundstücksgröße in m ²	400	600	800	1000	1200	1400	1600	1800	2000
Korrekturfaktor	0,85	0,94	1,00	1,05	1,08	1,12	1,14	1,17	1,19

Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe

Standardstufe	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0
Korrekturfaktor	0,78	0,85	0,92	1,00	1,08	1,16	1,25

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Berichtszeitraum 2017 wurden in der gesamten Region 710 Kaufverträge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften bei einem unveränderten Geldumsatz von rd. 122 Millionen Euro registriert.



9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser/Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2017 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.

Die mittleren Preise sind als Medianwerte (Zentralwerte) ausgewiesen (s. dazu Erläuterung in Nr. 5.2).

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

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2017 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Cuxhaven

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Cuxhaven gesamt					
Baujahr bis 1949	9 (6)	1922 (1928)	110 (100)	930 (1.168)	80.000 (111.000)
Baujahr 1950 bis 1977	59 (58)	1968 (1967)	100 (100)	1.207 (1.116)	115.000 (112.000)
Baujahr 1978 bis 1990	20 (12)	1985 (1984)	124 (112)	1.376 (1.113)	155.000 (125.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	28 (30)	1998 (1998)	110 (111)	1.597 (1.299)	178.000 (145.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	1 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„ländlicher Raum“ LK Cuxhaven ohne Stadt Cuxhaven ohne Umfeld Bremerhaven					
Baujahr bis 1949	3 (2)	1912 (1914)	129 (88)	930 (840)	120.000 (78.000)
Baujahr 1950 bis 1977	14 (14)	1968 (1968)	98 (97)	991 (928)	104.000 (90.000)
Baujahr 1978 bis 1990	9 (6)	1989 (1985)	115 (106)	1.264 (1.026)	145.000 (122.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	17 (23)	1998 (1997)	110 (117)	1.451 (1.250)	170.000 (144.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	1 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Stadt Cuxhaven					
Baujahr bis 1949	6 (3)	1922 (1927)	96 (99)	832 (1.167)	71.000 (105.000)
Baujahr 1950 bis 1977	28 (28)	1962 (1965)	98 (98)	1.427 (1.209)	128.000 (116.000)
Baujahr 1978 bis 1990	8 (3)	1984 (1982)	125 (135)	1.575 (1.333)	207.000 (180.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	6 (1)	2001 (2001)	128 (120)	1.649 (1.433)	198.000 (172.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	0 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Umring Bremerhaven **)					
Baujahr bis 1949	0 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1950 bis 1977	17 (16)	1970 (1971)	107 (115)	1.050 (1.132)	110.000 (120.000)
Baujahr 1978 bis 1990	3 (3)	1978 (1983)	113 (113)	1.175 (1.174)	148.000 (135.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	5 (6)	1998 (1997)	110 (106)	1.961 (1.483)	200.000 (150.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	0 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

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

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2017 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Osterholz

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Osterholz gesamt					
Baujahr bis 1949	4 (6)	1925 (1928)	120 (105)	1.122 (756)	141.000 (61.000)
Baujahr 1950 bis 1977	44 (42)	1966 (1964)	105 (102)	1.349 (1.175)	145.000 (132.000)
Baujahr 1978 bis 1990	26 (32)	1978 (1978)	108 (114)	1.378 (1.308)	149.000 (152.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	52 (40)	2001 (2000)	115 (112)	1.792 (1.620)	207.000 (190.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	29 (26)	2017 (2016)	130 (133)	2.678 (2.200)	326.000 (283.000)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„Verdichtungsraum“ Landkreis Osterholz					
Baujahr bis 1949	4 (6)	1925 (1928)	120 (105)	1.122 (756)	141.000 (61.000)
Baujahr 1950 bis 1977	39 (40)	1966 (1964)	105 (102)	1.365 (1.177)	150.000 (138.000)
Baujahr 1978 bis 1990	24 (31)	1978 (1978)	107 (114)	1.370 (1.308)	145.000 (150.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	37 (33)	2001 (2000)	120 (112)	1.880 (1.630)	216.000 (191.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	27 (25)	2017 (2016)	130 (133)	2.726 (2.211)	333.000 (281.000)

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

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„ländlicher Raum“ Landkreis Osterholz					
Baujahr bis 1949	0 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1950 bis 1977	5 (2)	1965 (*)	105 (*)	990 (*)	95.000 (*)
Baujahr 1978 bis 1990	2 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	15 (7)	1999 (1994)	112 (110)	1.585 (1.362)	196.000 (187.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	2 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2017 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Stade

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Stade gesamt					
Baujahr bis 1949	9 (7)	1938 (1935)	68 (85)	1.638 (1.600)	110.000 (127.000)
Baujahr 1950 bis 1977	72 (65)	1966 (1964)	95 (98)	1.497 (1.417)	133.000 (140.000)
Baujahr 1978 bis 1990	25 (25)	1980 (1980)	109 (115)	1.927 (1.850)	200.000 (201.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	31 (27)	1998 (1996)	109 (106)	2.136 (1.767)	244.000 (185.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	16 (20)	2016 (2016)	102 (135)	2.625 (1.937)	268.000 (269.000)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Stade ohne Städte Stade und Buxtehude					
Baujahr bis 1949	0 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1950 bis 1977	16 (16)	1972 (1972)	106 (103)	1.540 (1.348)	140.000 (149.000)
Baujahr 1978 bis 1990	13 (10)	1980 (1980)	105 (112)	1.875 (1.687)	180.000 (190.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	17 (12)	1998 (1996)	104 (98)	1.789 (1.670)	180.000 (178.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	14 (8)	2016 (2016)	102 (124)	2.631 (1.929)	268.000 (262.000)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Hansestadt Stade					
Baujahr bis 1949	9 (6)	1938 (1936)	68 (88)	1.643 (1.524)	110.000 (135.000)
Baujahr 1950 bis 1977	41 (31)	1964 (1962)	85 (90)	1.388 (1.333)	122.000 (127.000)
Baujahr 1978 bis 1990	4 (5)	1982 (1983)	116 (110)	1.680 (1.565)	202.000 (165.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	6 (10)	1998 (1998)	105 (107)	2.313 (1.695)	243.000 (180.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	2 (12)	*) (2016)	*) (143)	*) (2.083)	*) (278.000)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Hansestadt Buxtehude					
Baujahr bis 1949	0 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1950 bis 1977	15 (18)	1969 (1964)	100 (99)	1.936 (1.724)	183.000 (168.000)
Baujahr 1978 bis 1990	8 (10)	1980 (1980)	108 (118)	2.218 (2.013)	265.000 (252.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	8 (5)	1998 (1999)	124 (124)	2.285 (2.097)	292.000 (280.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	0 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

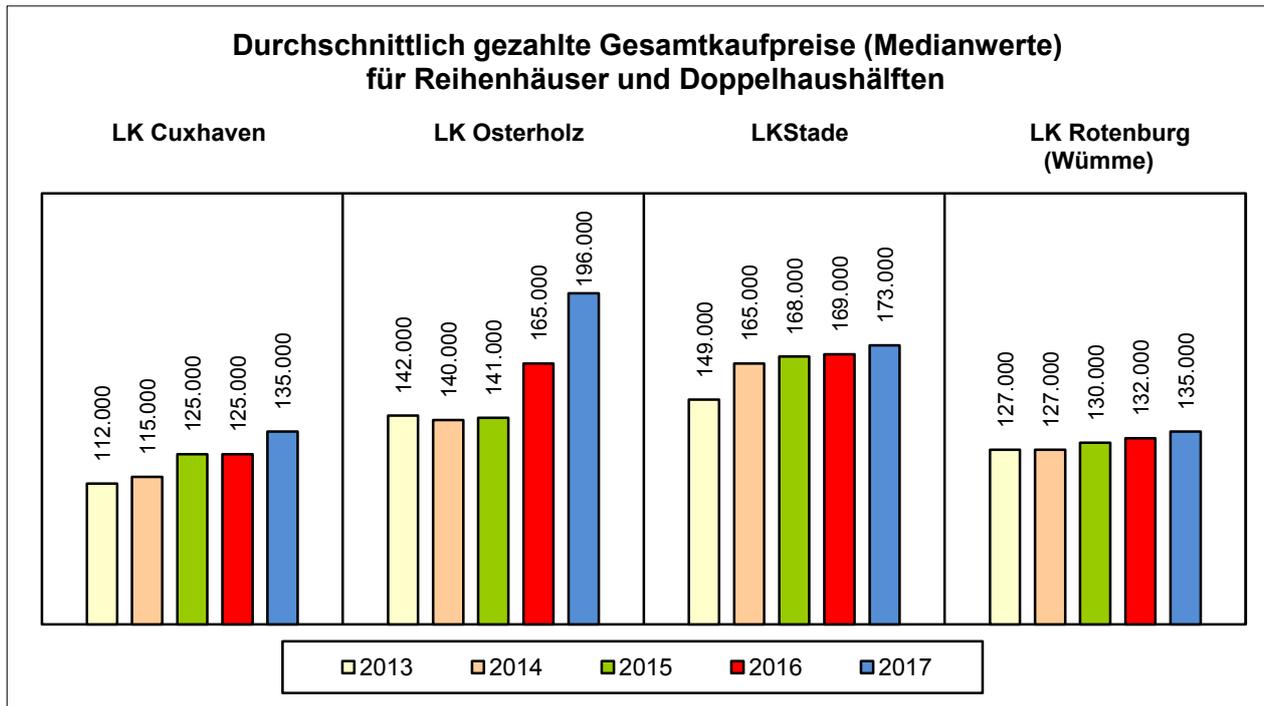
Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2017 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Rotenburg (Wümme)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Rotenburg (Wümme) gesamt					
Baujahr bis 1949	2 (4)	*) (1928)	*) (106)	*) (962)	*) (112.000)
Baujahr 1950 bis 1977	31 (31)	1968 (1966)	95 (95)	1.008 (1.100)	100.000 (99.000)
Baujahr 1978 bis 1990	10 (7)	1983 (1981)	110 (126)	1.357 (1.045)	150.000 (128.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	24 (30)	1997 (1998)	108 (112)	1.536 (1.407)	174.000 (155.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	4 (2)	2017 (*)	133 (*)	1.734 (*)	222.000 (*)

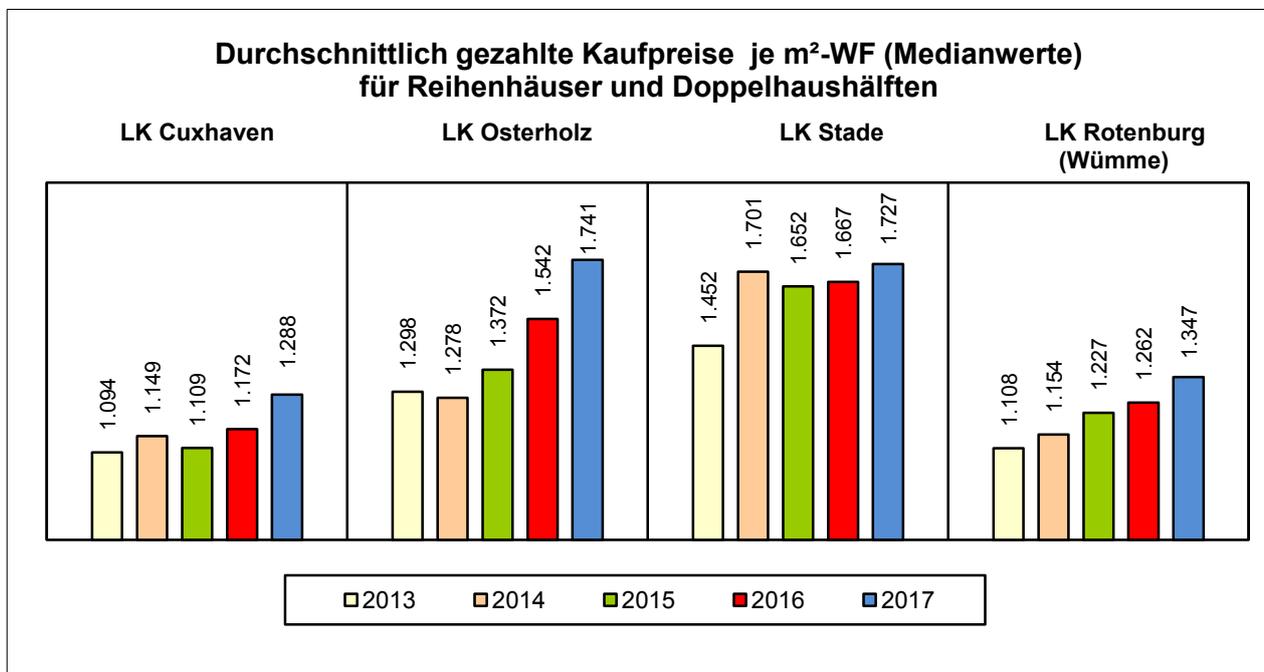
*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

9.3.2 Preisentwicklung

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



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



9.3.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

9.3.3.1 Sachwertfaktoren

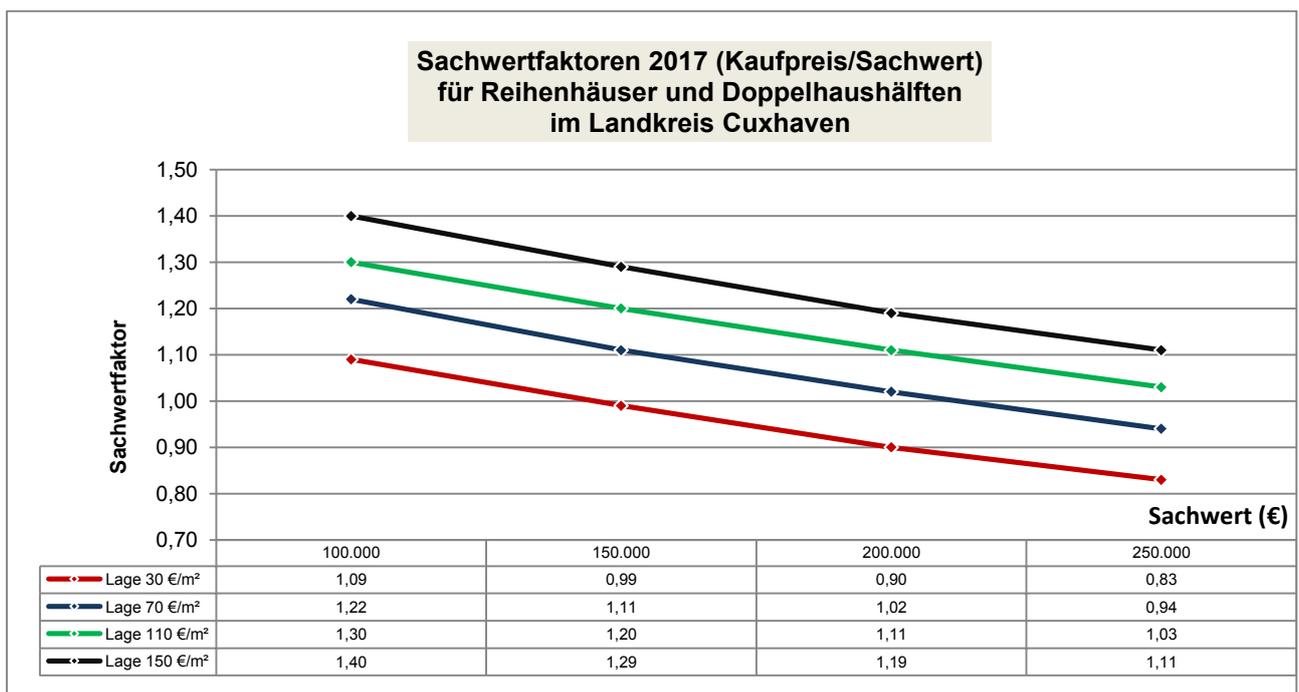
Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den einzelnen Landkreisen wurden ebenfalls Sachwertfaktoren abgeleitet. Das Modell zur Ermittlung des Sachwertes auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (NHK 2010) und ein Anwendungsbeispiel sind im Abschnitt 9.2.3.1 aufgeführt.

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

Landkreis Cuxhaven

Die Stichprobe umfasst 214 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

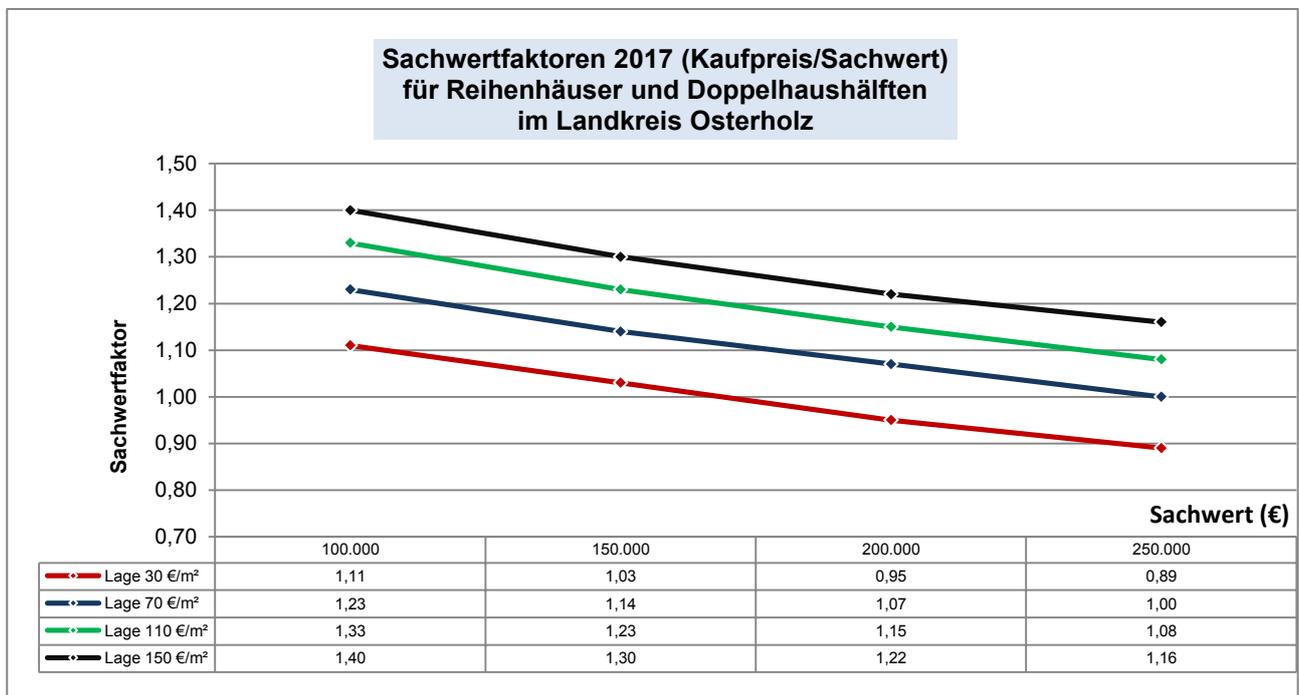
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2015	05.2016
Lage (Bodenrichtwert)	16 €/m ² bis 155 €/m ²	70 €/m ²
Grundstücksgröße	155 m ² bis 999 m ²	394 m ²
Baujahr	1950 bis 2012	1976
Restnutzungsdauer	16 bis 67 Jahre	38Jahre
Brutto-Grundfläche	96 bis 411 m ²	195m ²
Wohnfläche	64 m ² bis 186 m ²	109 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	42 %
Standardstufe	1 bis 4	2,4
Sachwert	53.000 € bis 273.000 €	130.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,64 bis 1,71	1,07



Landkreis Osterholz

Die Stichprobe umfasst 202 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

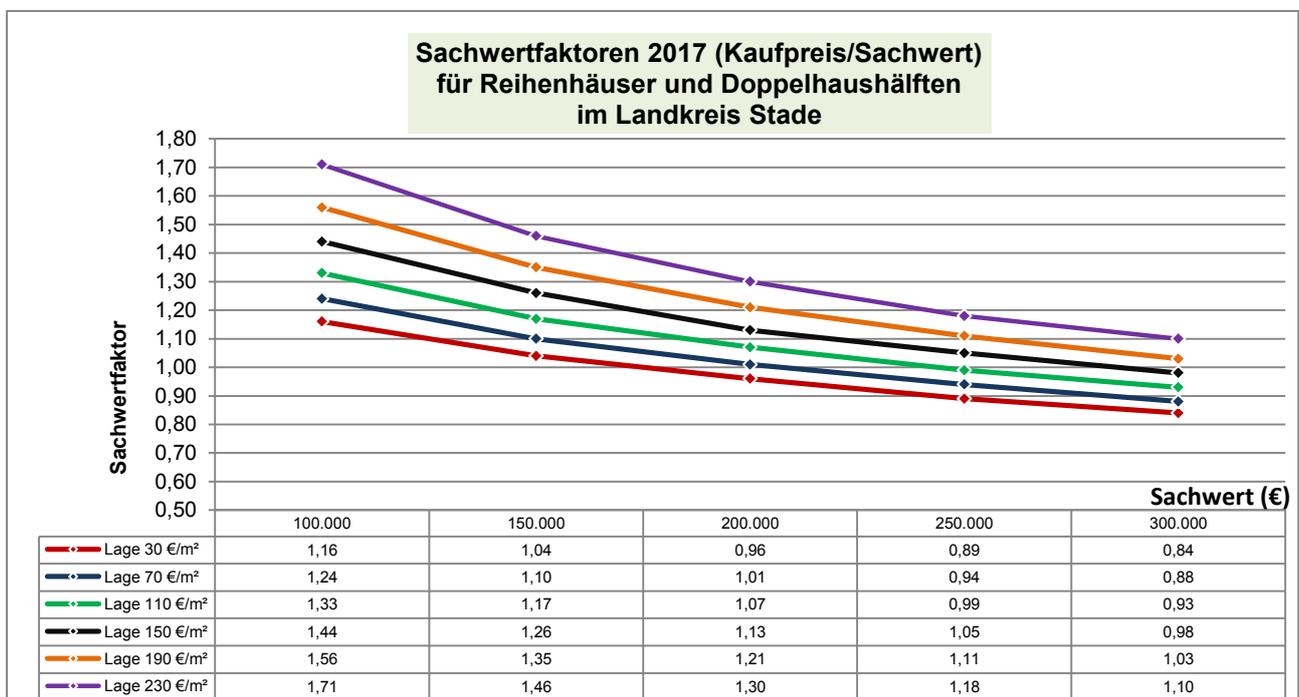
Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2015	07.2016
Lage (Bodenrichtwert)	27 €/m ² bis 190 €/m ²	108 €/m ²
Grundstücksgröße	124 m ² bis 595 m ²	311 m ²
Baujahr	ab 1951	1984
Restnutzungsdauer	21 bis 67 Jahre	43 Jahre
Brutto-Grundfläche	112 bis 348 m ²	186 m ²
Wohnfläche	72 m ² bis 170 m ²	112 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	25 %
Standardstufe	1,0 bis 4,0	2,8
Sachwert	62.000 € bis 292.000 €	157.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,55 bis 1,70	1,10



Landkreis Stade

Die Stichprobe umfasst 291 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2015	06.2016
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m ² bis 232 €/m ²	130 €/m ²
Grundstücksgröße	150 m ² bis 650 m ²	315 m ²
Baujahr	1950 bis 2010	1978
Restnutzungsdauer	13 bis 67 Jahre	41 Jahre
Brutto-Grundfläche	105 bis 477	212 m ²
Wohnfläche	70 m ² bis 180m ²	106 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	65 %
Standardstufe	1 bis 4	2,5
Sachwert	45.000 € bis 307.000 €	150.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,66 bis 2,21	1,18



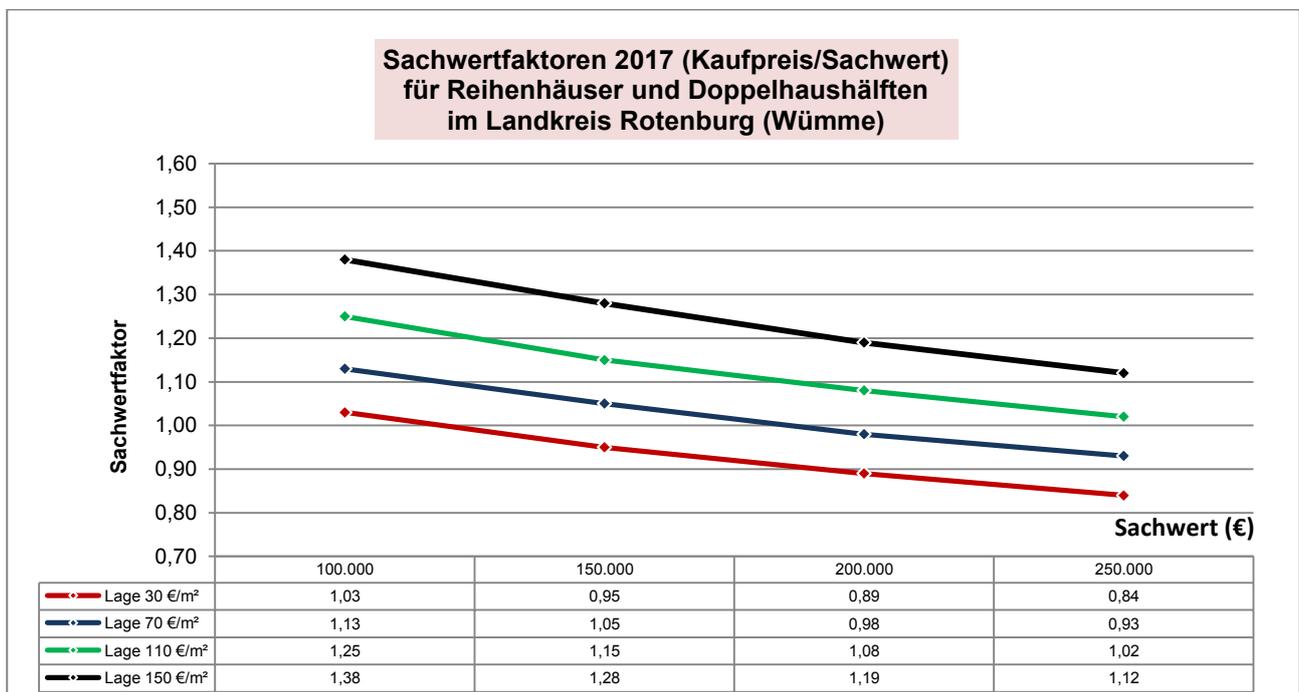
Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe

Standardstufe	1	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0
Korrekturfaktor	0,87	0,90	0,94	1,00	1,07	1,16	1,27

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe umfasst 137 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2015	06.2016
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² bis 150 €/m ²	78 €/m ²
Grundstücksgröße	154 m ² bis 829 m ²	370 m ²
Baujahr	ab 1952	1983
Restnutzungsdauer	6 bis 67 Jahre	39 Jahre
Brutto-Grundfläche	122 m ² bis 504 m ²	196 m ²
Wohnfläche	55 m ² bis 200 m ²	107 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	32 %
Standardstufe	1,3 bis 4,0	2,4
Sachwert	44.000 € bis 290.000 €	139.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,61 bis 1,74	1,00



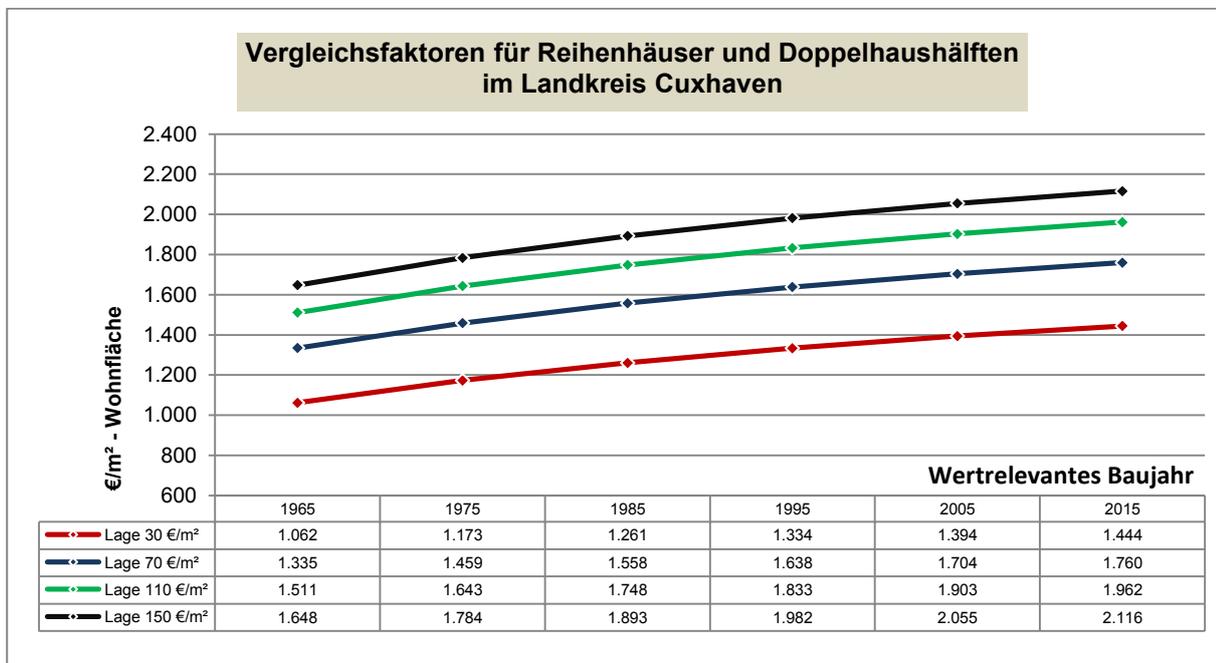
Landkreis Cuxhaven

Die Stichprobe umfasst 250 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2015	05.2016
Lage (Bodenrichtwert)	16 €/m ² bis 185 €/m ²	70 €/m ²
Baujahr	ab 1950	1978
Wohnfläche	65 m ² bis 185 m ²	107 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	45 %
Standardstufe	1,0 bis 4,0	2,4
Grundstücksgröße	131 m ² bis 800 m ²	360 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	12.2017	Grundstücksfläche	350 m ²
Wohnfläche	100 m ²	Ausstattung	mittel
Region	Landkreis	Standardstufe	2,5



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	70	80	90	100	110	120	130	140	150	160	170
Korrekturfaktor	1,15	1,10	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,74

Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	150	250	350	450	550	650	750
Korrekturfaktor	0,97	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07

Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe

Standardstufe	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0
Korrekturfaktor	0,77	0,89	1,00	1,11	1,21	1,31

Korrekturfaktor für besondere Lagen (Region)

Region	Korrekturfaktor
Stadtbereiche Cuxhaven und Otterndorf	1,09
Übriger Landkreis	1,00

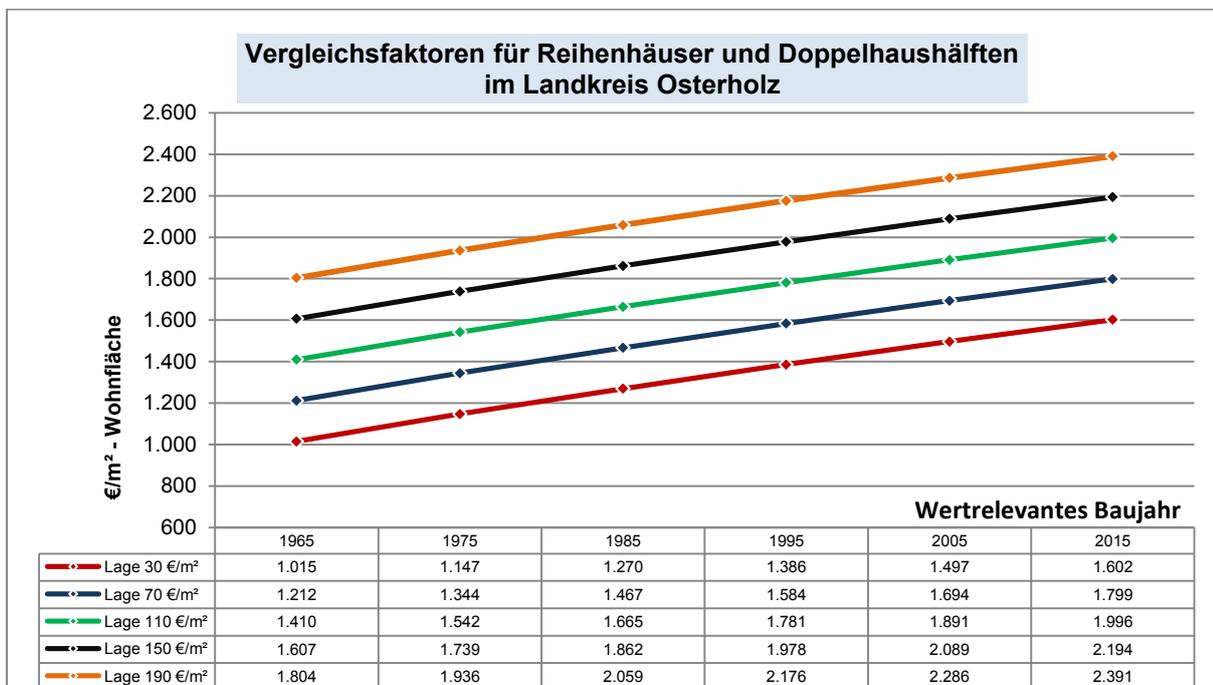
Landkreis Osterholz

Die Stichprobe umfasst 291 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2015	05.2016
Lage (Bodenrichtwert)	27 €/m ² bis 220 €/m ²	115 €/m ²
Baujahr	ab 1950	1985
Wohnfläche	65 m ² bis 170 m ²	110 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	25%
Standardstufe	1,0 bis 4,0	2,8
Grundstücksgröße	125 m ² bis 800 m ²	310 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	12.2017	Grundstücksfläche	350 m ²
Wohnfläche	100 m ²	Ausstattung	mittel
Standardstufe	2,5		



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	80	90	100	110	120	130	140	150	160
Korrekturfaktor	1,13	1,06	1,00	0,94	0,88	0,83	0,78	0,73	0,68

Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	150	250	350	450	550	650	750
Korrekturfaktor	0,86	0,94	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12

Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe

Standardstufe	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0
Korrekturfaktor	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,17	1,31

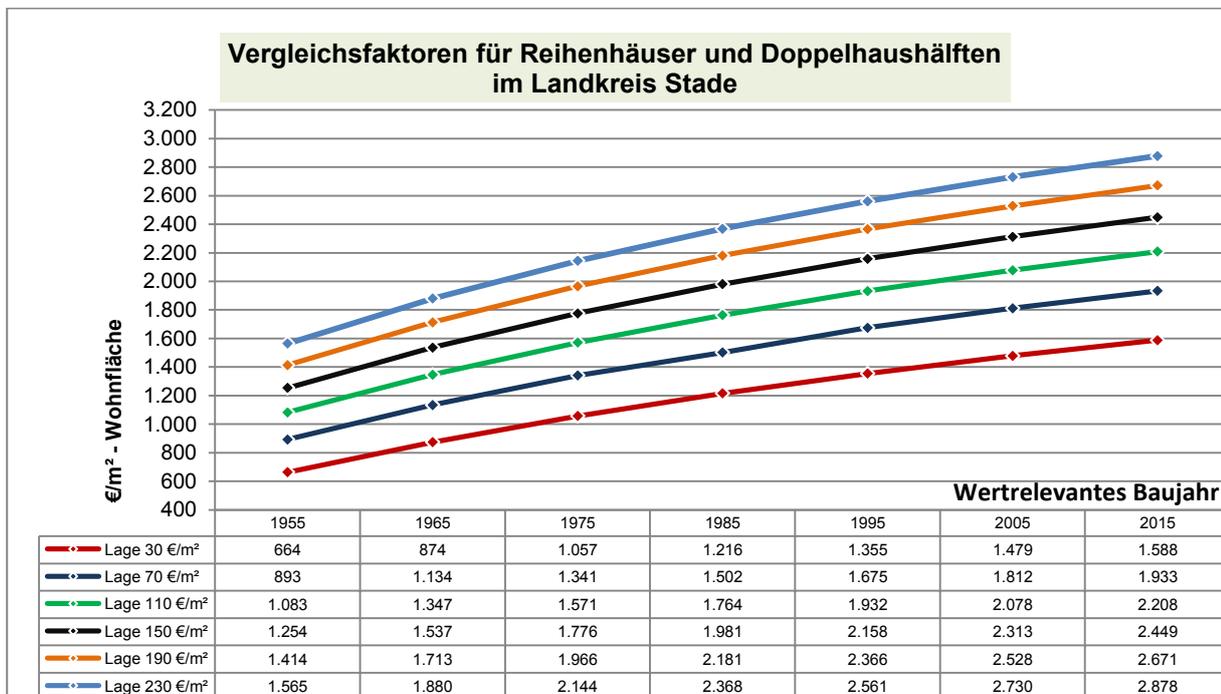
Landkreis Stade

Die Stichprobe umfasst 328 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2015	08.2016
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² bis 230 €/m ²	124 €/m ²
Baujahr	ab 1950	1976
Wohnfläche	80 m ² bis 165 m ²	106 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	64 %
Standardstufe	1,0 bis 4,0	2,6
Grundstücksgröße	120 m ² bis 700 m ²	290 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	12.2017	Grundstücksfläche	350 m ²
Wohnfläche	100 m ²	Ausstattung	mittel
Standardstufe	2,5		



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	80	90	100	110	120	130	140	150	160
Korrekturfaktor	1,14	1,06	1,00	0,95	0,91	0,88	0,85	0,83	0,81

Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	150	250	350	450	550
Korrekturfaktor	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04

Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe

Standardstufe	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0
Korrekturfaktor	0,76	0,84	0,92	1,00	1,09	1,17	1,27

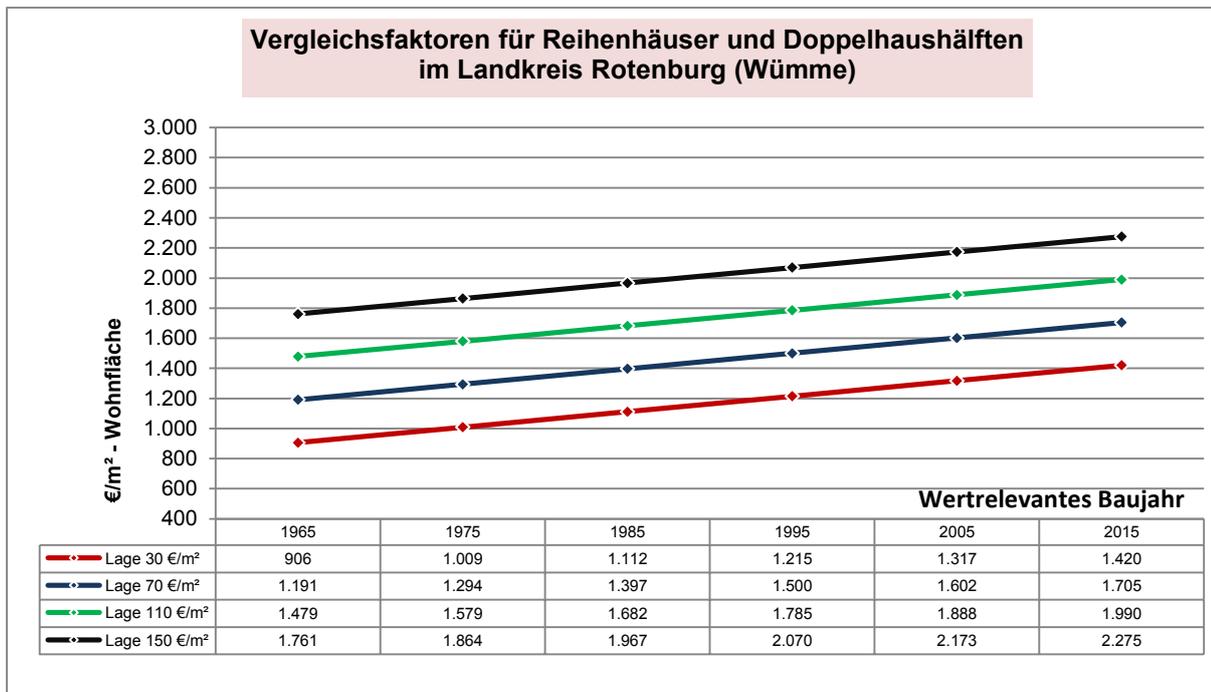
Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe umfasst 156 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2015	07.2016
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² bis 153 €/m ²	76 €/m ²
Baujahr	ab 1952	1983
Wohnfläche	65 m ² bis 158 m ²	105 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	33 %
Standardstufe	1,3 bis 4,0	2,4
Grundstücksgröße	145 m ² bis 745 m ²	325 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	12.2017	Grundstücksfläche	350 m ²
Wohnfläche	100 m ²	Ausstattung	mittel
Standardstufe	2,5		



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	70	80	90	100	110	120	130	140	150
Korrekturfaktor	1,09	1,06	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,87	0,85

Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

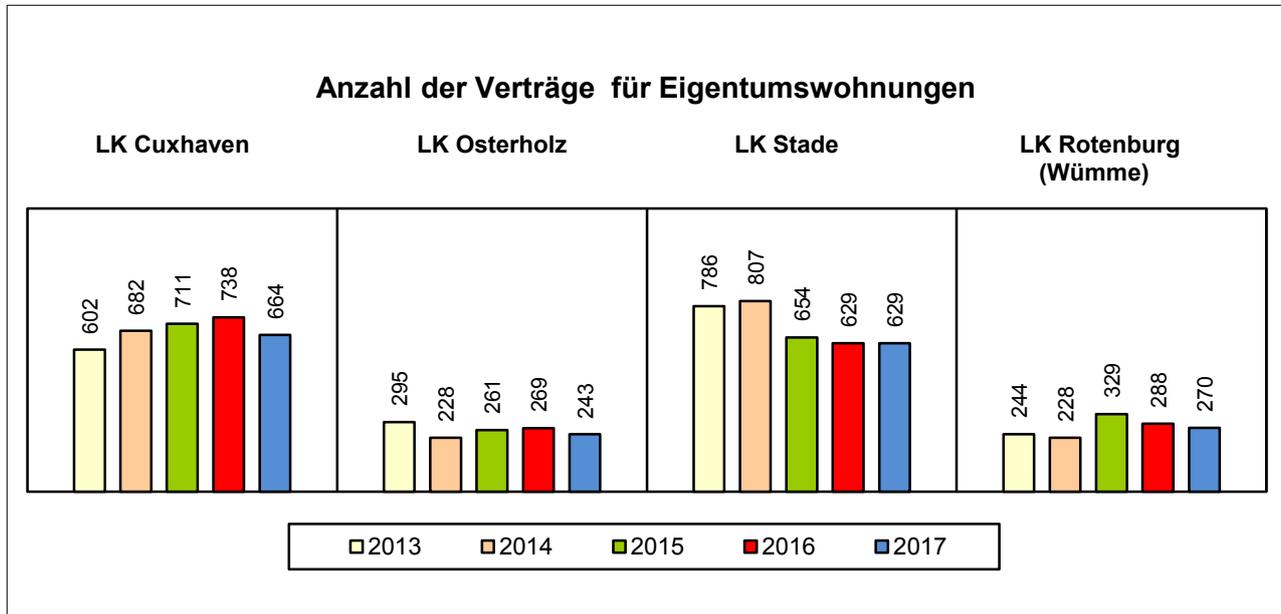
Grundstücksgröße in m ²	150	250	350	450	550
Korrekturfaktor	0,86	0,95	1,00	1,07	1,11

Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe

Standardstufe	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0
Korrekturfaktor	0,78	0,86	0,93	1,00	1,07	1,14	1,22

9.4 Wohnungseigentum

Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 1.806 Verkäufe von Wohnungseigentum registriert, 6 % weniger als im Vorjahr. Der Geldumsatz lag dabei mit 269 Mio. € jedoch nahezu auf dem Niveau des Vorjahres; LK Cuxhaven 100,5 Mio.€, LK Osterholz 35,7 Mio.€, LK Stade 98,5 Mio.€ und LK Rotenburg (Wümme) 34,4 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. Die mittleren Preise sind als Medianwerte (Zentralwerte) ausgewiesen (s. dazu Erläuterung in Nr. 5.2). Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sind 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 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Ländlicher Raum Landkreis Cuxhaven, ohne Stadt Cuxhaven, ohne Umfeld Bremerhaven					
Baujahr bis 1949	2 (4)	*) (1920)	*) (72)	*) (1.402)	*) (100.000)
Baujahr 1950 bis 1977	18 (24)	1976 (1976)	69 (68)	499 (635)	38.000 (43.000)
Baujahr 1978 bis 1990	12 (14)	1984 (1980)	62 (85)	937 (913)	68.000 (80.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	59 (50)	2000 (1999)	62 (55)	1.529 (1.730)	90.000 (88.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	18 (25)	2016 (2016)	67 (83)	2.313 (2.384)	182.000 (216.000)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Stadt Cuxhaven, ohne Kurlagen					
Baujahr bis 1949	17 (16)	1914 (1928)	79 (77)	1.115 (1.000)	77.000 (73.000)
Baujahr 1950 bis 1977	96 (91)	1971 (1968)	59 (56)	1.483 (1.427)	85.000 (75.000)
Baujahr 1978 bis 1990	30 (49)	1984 (1983)	51 (54)	1.977 (1.630)	103.000 (105.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	31 (43)	1998 (1998)	60 (60)	2.596 (2.250)	145.000 (139.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	73 (72)	2017 (2016)	73 (81)	3.043 (3.104)	224.000 (266.000)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Umring Bremerhaven **)					
Baujahr bis 1949	1 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1950 bis 1977	16 (18)	1973 (1974)	102 (72)	839 (870)	88.000 (81.000)
Baujahr 1978 bis 1990	4 (3)	1982 (1985)	81 (47)	1.302 (1.109)	106.000 (54.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	21 (16)	1998 (2000)	80 (78)	1.724 (1.410)	134.000 (110.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	8 (21)	2017 (2016)	100 (80)	2.689 (2.511)	266.000 (199.000)

*) 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 (Duhnen, Döse, Am Seedeich) mit hohem Bodenrichtwertniveau (über 600 €/m²) 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 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreisspanne (€/m ² -WF)
Kurlagen der Stadt Cuxhaven					
Baujahr 1965 bis 1984	25 (35)	1973 (1972)	50 48	2.875 (2.448)	1.632 – 5.092 (1.080 – 3.906)
Baujahr 1985 bis 1999	23 (28)	1992 (1992)	47 (51)	3.422 (3.110)	2.139 – 4.848 (2.220 – 5.625)
Baujahr 2000 bis 2009	8 (7)	2006 (2005)	80 (59)	3.684 (3.571)	1.668 – 5.938 (3.078 – 4.732)
Baujahr 2010 bis 2014	2	*)	*)	*)	*)
(Baujahr 2010 bis 2013)	(5)	(2013)	(78)	(3.819)	(2.731 – 5.768)
Baujahr ab 2015	4	2015	72	4.903	3.352 – 6.739
(Baujahr ab 2014)	(20)	(2016)	(62)	(4.253)	(2.868 – 6.032)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

Landkreis Osterholz

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

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Osterholz gesamt					
Baujahr bis 1949	4 (4)	1920 (1920)	86 (68)	1.096 (719)	125.000 (50.000)
Baujahr 1950 bis 1977	28 (40)	1970 (1965)	70 (68)	935 (859)	62.000 (59.000)
Baujahr 1978 bis 1990	36 (39)	1980 (1983)	79 (79)	1.103 (987)	78.000 (70.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	43 (43)	1997 (1994)	76 (72)	1.606 (1.493)	120.000 (102.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	29 (40)	2018 (2016)	96 (96)	2.962 (2.438)	310.000 (218.000)

Ca. 85 % der hier aufgeführten Kauffälle liegen im Verdichtungsraum des Landkreises Osterholz

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

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

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Stade gesamt					
Baujahr bis 1949	9 (17)	1936 (1916)	104 (78)	1.611 (1.708)	145.000 (130.000)
Baujahr 1950 bis 1977	88 (99)	1971 (1971)	72 (72)	1.112 (1.111)	75.000 (78.000)
Baujahr 1978 bis 1990	36 (51)	1984 (1984)	69 (74)	1.714 (1.731)	120.000 (130.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	74 (101)	1995 (1995)	68 (73)	1.834 (1.662)	123.000 (119.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	86 (93)	2016 (2016)	83 (82)	2.802 (2.704)	233.000 (215.000)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Stade ohne Städte Stade und Buxtehude					
Baujahr bis 1949	4 (0)	1928 (*)	109 (*)	649 (*)	104.000 (*)
Baujahr 1950 bis 1977	7 (5)	1971 (1968)	75 (75)	1.284 (1.384)	95.000 (119.000)
Baujahr 1978 bis 1990	8 (17)	1984 (1985)	57 (70)	1.678 (1.429)	101.000 (110.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	27 (38)	1995 (1995)	69 (76)	1.550 (1.467)	109.000 (108.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	38 (43)	2017 (2016)	74 (77)	2.728 (2.476)	199.000 (197.000)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Hansestadt Buxtehude					
Baujahr bis 1949	0 (3)	(*) (1927)	(*) (42)	(*) (2.774)	(*) (116.000)
Baujahr 1950 bis 1977	33 (46)	1972 (1972)	68 (70)	1.333 (1.223)	81.000 (85.000)
Baujahr 1978 bis 1990	13 (19)	1984 (1980)	70 (78)	1.855 (1.956)	124.000 (145.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	19 (20)	1995 (1998)	71 (75)	2.333 (2.251)	160.000 (162.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	35 (24)	2016 (2016)	90 (82)	3.000 (3.335)	287.000 (264.000)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Hansestadt Stade					
Baujahr bis 1949	5 (14)	1936 (1908)	96 (82)	1.798 (1.696)	187.000 (132.000)
Baujahr 1950 bis 1977	50 (54)	1970 (1970)	70 (72)	980 (701)	65.000 (57.000)
Baujahr 1978 bis 1990	15 (15)	1984 (1986)	74 (76)	1.676 (1.700)	124.000 (122.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	30 (44)	1995 (1994)	67 (68)	1.723 (1.662)	116.000 (114.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	30 (36)	2016 (2015)	89 (84)	2.777 (2.836)	248.000 (244.000)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

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

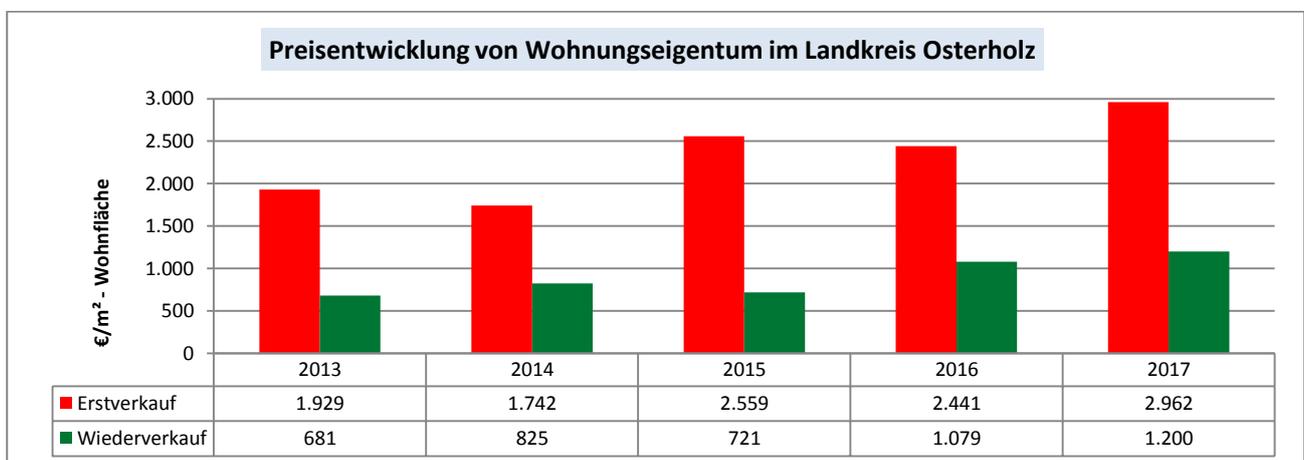
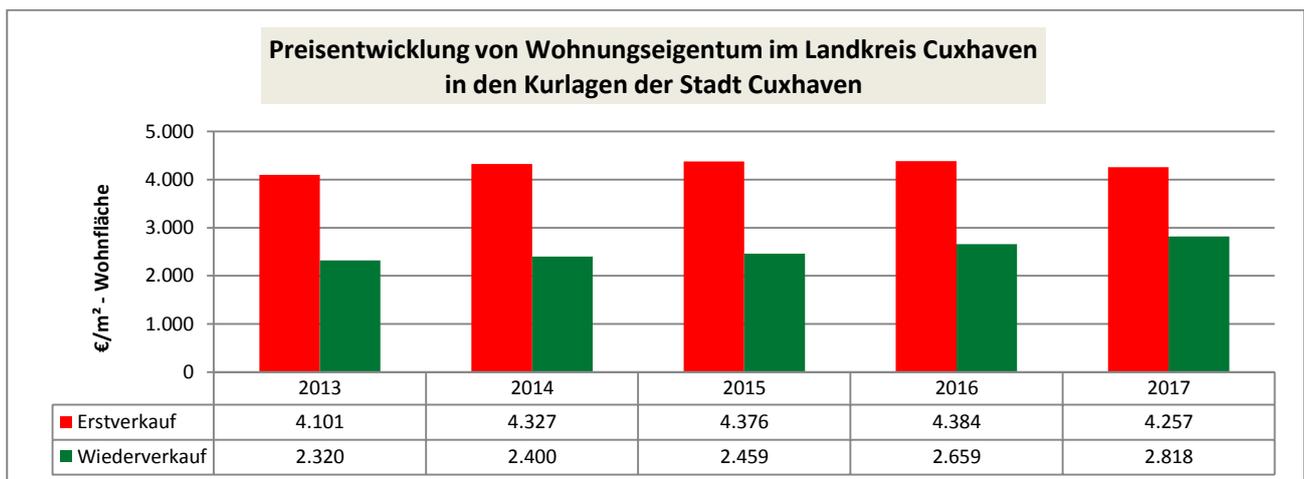
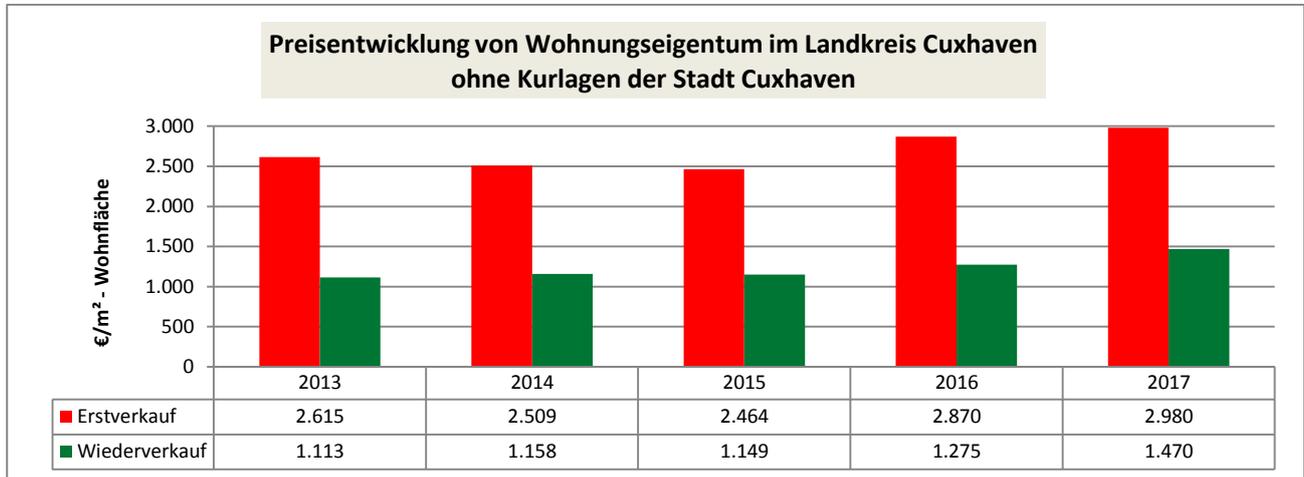
verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Rotenburg (Wümme) gesamt					
Baujahr bis 1949	3 (1)	1938 (*)	66 (*)	812 (*)	75.000 (*)
Baujahr 1950 bis 1977	33 (42)	1971 (1970)	72 (65)	966 (752)	60.000 (51.000)
Baujahr 1978 bis 1990	19 (25)	1983 (1981)	62 (60)	1.087 (1.056)	74.000 (70.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	49 (65)	1995 (1994)	66 (69)	1.333 (1.281)	88.000 (88.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	44 (50)	2017 (2016)	80 (81)	2.397 (2.314)	183.000 (177.000)

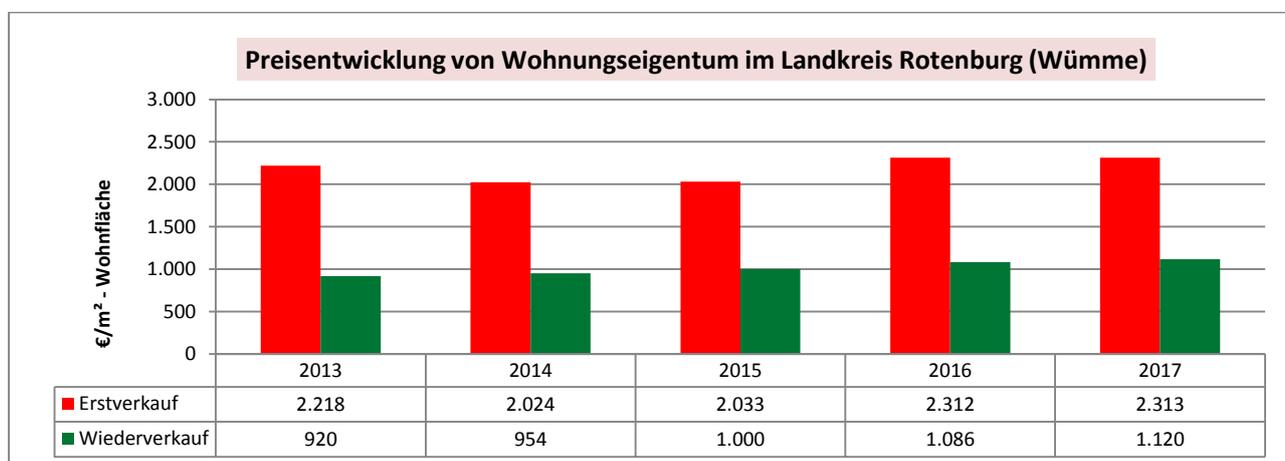
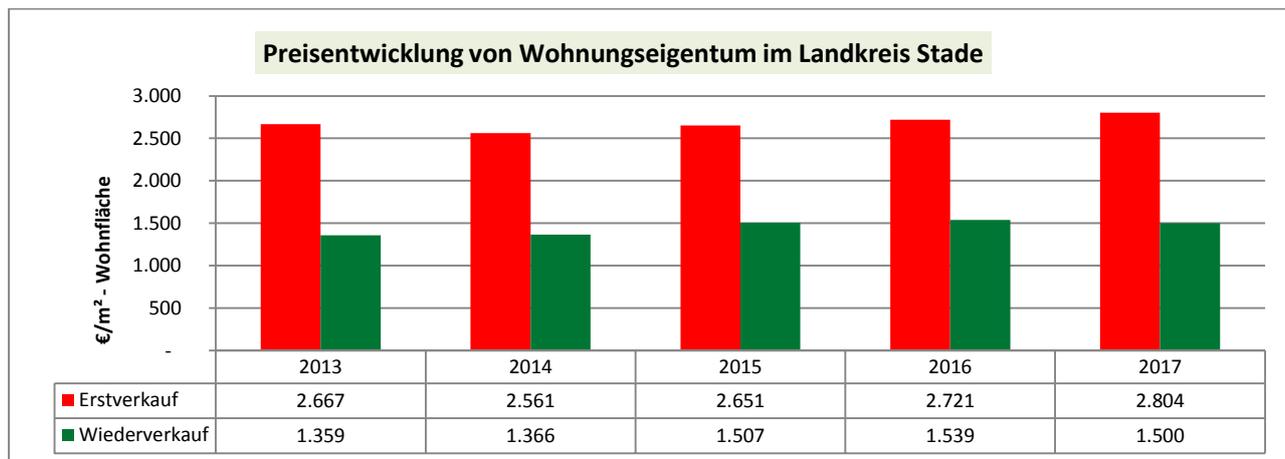
*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

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 Baualterklassen gemittelt).

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





9.4.3 Vergleichsfaktoren

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

Vergleichsfaktoren sind für weiterveräußerte und für neuwertige Eigentumswohnungen in den vier Landkreisen jeweils getrennt ermittelt und dargestellt.

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

Werterelevantes (modifiziertes) Baujahr:

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

Anwendungsbeispiel

Gesucht: Vergleichswert für eine Eigentumswohnung im Landkreis Cuxhaven

Grundstücksmerkmale: Lagewert (Bodenrichtwert): 120 €/m²

Gebäudemerkmale: Werterelevantes Baujahr: 1985 Wohnfläche: 90 m²

Vorläufiger Vergleichswert (Tabelle) 1.707 €/m²

(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)

Korrekturfaktor für Wohnfläche 0,94

Vergleichsfaktor pro m² WF = 1.707 €/m² x 0,94 = 1.605 €/m²

Vergleichswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor 90 m² x 1.605 €/m² = **rd. 144.000 €**

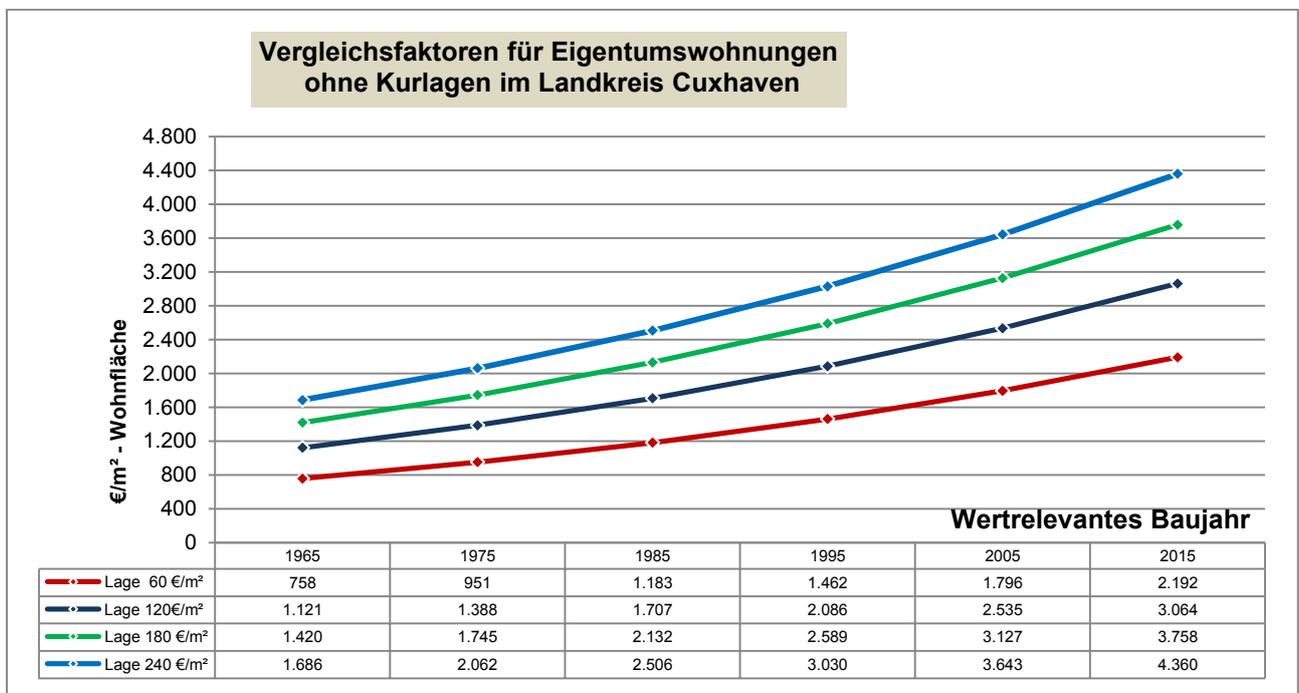
Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen im Landkreis Cuxhaven:

Die Stichprobe umfasst 668 Kauffälle aus dem Landkreis Cuxhaven (ohne hochwertige Kurlagen der Stadt Cuxhaven) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2015	05.2016
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² bis 250 €/m ²	92 €/m ²
Baujahr	ab 1995	1991
Wohnfläche	30 m ² bis 150 m ²	64 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	12.2017	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	1,16	1,09	1,04	1,00	0,97	0,94	0,91	0,89	0,87	0,86	0,84	0,83

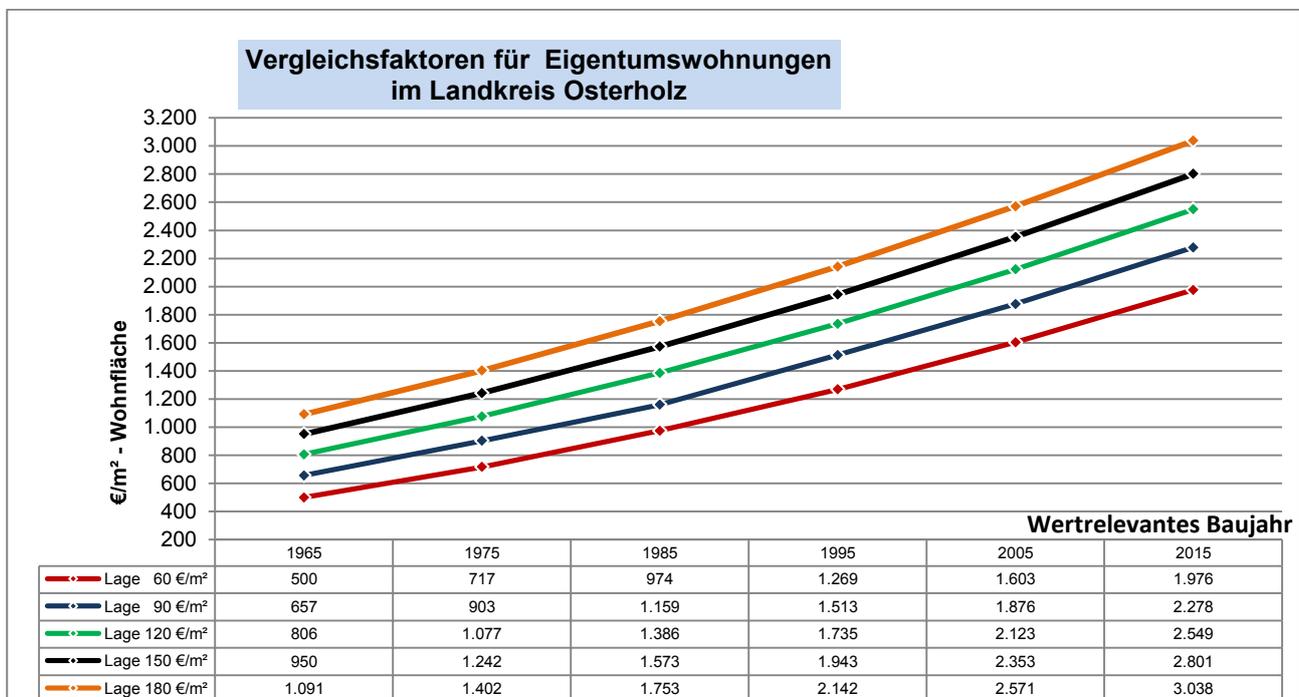
Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen im Landkreis Osterholz:

Die Stichprobe umfasst 307 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2015	07.2016
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² bis 220 €/m ²	110 €/m ²
Baujahr	>1950	1987
Wohnfläche	32 m ² bis 153 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	12.2017	Ausstattung	Mittel (wird unterstellt)
Wohnfläche	70 m ²	Region	Landkreis



Kein signifikanter Einfluss der Wohnungsgröße

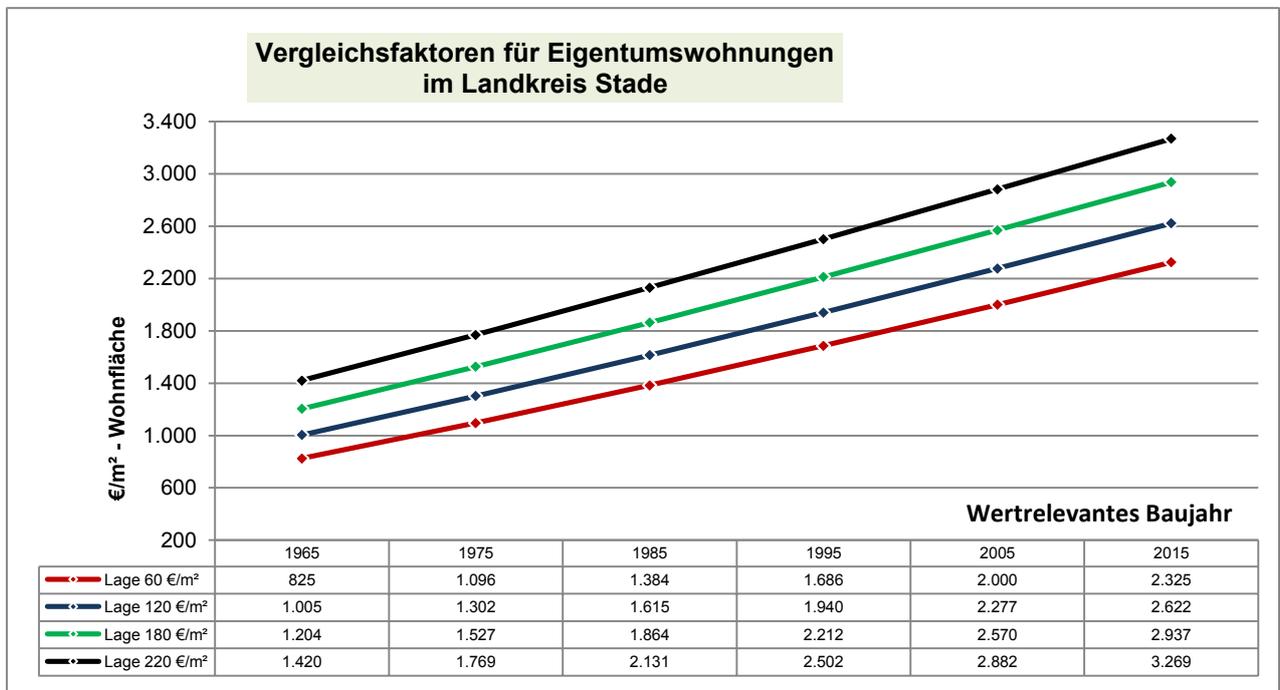
Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen im Landkreis Stade:

Die Stichprobe umfasst 398 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2015	07.2016
Lage (Bodenrichtwert)	52 €/m ² bis 275 €/m ²	160 €/m ²
Baujahr	1960 bis 2015	1985
Wohnfläche	30 m ² bis 145 m ²	70 m ²
Wohneinheiten im Gebäude	2 bis 50	17

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

Merkmale	Ausprägung	Merkmale	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	12.2017	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	1,15	1,07	1,00	0,95	0,90	0,86

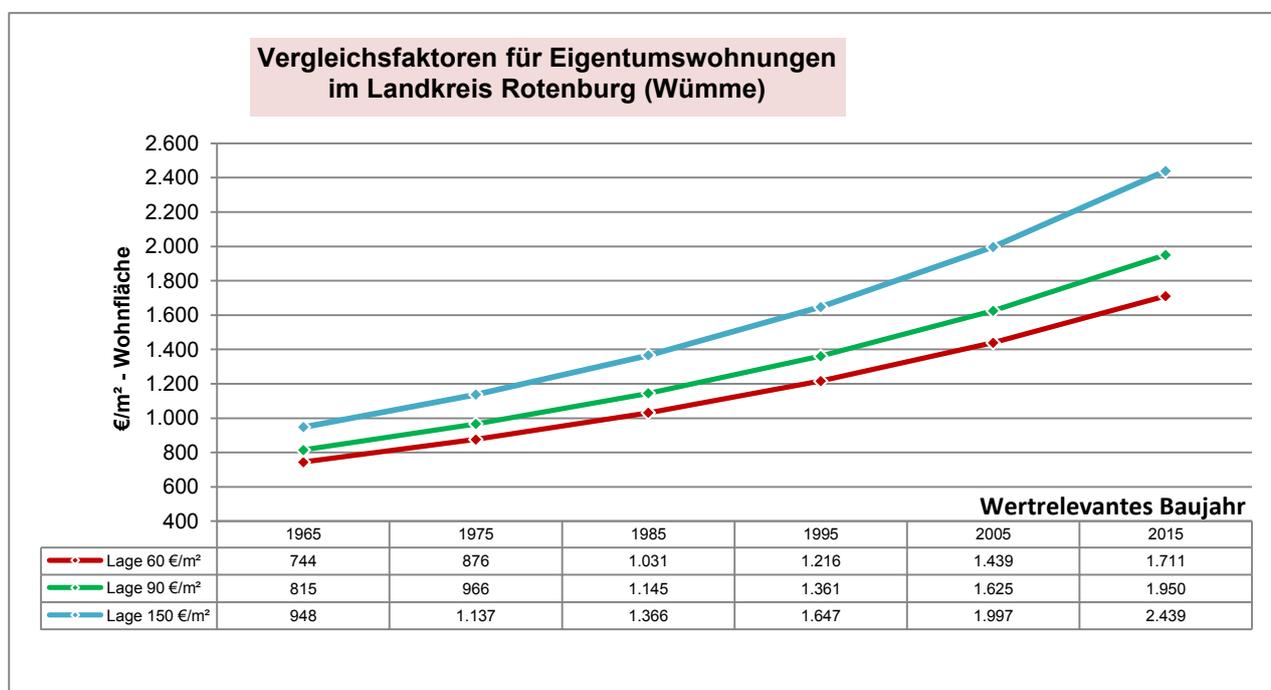
Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen im Landkreis Rotenburg (Wümme):

Die Stichprobe umfasst 275 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmals	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2015	07.2016
Lage (Bodenrichtwert)	26 €/m ² bis 180 €/m ²	96 €/m ²
Baujahr	>=1960	1991
Wohnfläche	30 m ² bis 145 m ²	71 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:

Merkmals	Ausprägung	Merkmals	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	12.2017	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	1,02	1,00	0,98	0,97	0,96	0,94

9.4.4 Erbbaurechte

Eigentumswohnungen, bei denen das Eigentum an den baulichen Anlagen lediglich mit einem Erbbaurecht am Grundstück verbunden ist, erzielen im Vergleich zu einer im Normaleigentum stehenden Eigentumswohnung meist niedrigere Kaufpreise.

Aus 68 geeigneten Kauffällen ab 2012 aus den Städten Stade und Buxtehude wurden die folgenden Vergleichsfaktoren abgeleitet.

Abhängigkeiten der Kaufpreise und des Vergleichsfaktors von den einzelnen Vertragsbedingungen oder von Grundstücks- und Gebäudemerkmalen können aus der kleinen Stichprobe nicht abgeleitet werden.

Der Vergleichsfaktor bildet das Verhältnis aus dem Kaufpreis des Erbbaurechts zum Vergleichswert der Eigentumswohnung bei Normaleigentum.

Die Stichprobe stellt sich wie folgt dar:

Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte an Wohnungseigentum				
	von	bis	Mittelwert	Medianwert
Untersuchungszeitraum	2012	2017	12.2014	12.2014
Wohnfläche	36 m ²	106 m ²	70 m ²	74 m ²
Wertrelevantes Baujahr	1967	1980	1974	1974
Restlaufzeit des Erbbaurechts	28 Jahre	63 Jahre	52 Jahre	51 Jahre
Bodenrichtwert	85 €/m ²	160 €/m ²	134 €/m ²	140 €/m ²
Rendite (jährl. Erbbauzins/akt.Bodenwert)	0,1 %	1,5 %	0,6 %	0,6 %
Erbbaurechtsfaktor zu Normaleigentum	0,44	1,34	0,86	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 € x 0,87 = rd. 70.000 €

9.4.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren (Wohnungseigentum)

Wohnungseigentum wird teilweise zur Eigennutzung, zunehmend aber auch als Wertanlage, und in diesen Fällen auch unter Renditegesichtspunkten erworben. Der Gutachterausschuss hat auf der Grundlage der vorliegenden Kauffälle von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren abgeleitet.

Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Zinssatz identisch, der sich bei rein betriebswirtschaftlicher Betrachtung und unter Abschätzung des Investitionsrisikos ergeben würde. Bei dem Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Modellwert.

Grundsätze, Parameter zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) – bekanntgemacht im BAnz am 04.12.2015 – wurde per Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Inneres und Sport vom 12.09.2016 vorläufig eingeführt. Die Richtlinie und der Erlass zur vorläufigen Einführung enthalten Hinweise z. B. zu den Ansätzen für die Bewirtschaftungskosten, zur Ermittlung des Rohertrages, zur Anwendung der Gesamtnutzungsdauer und zur Ableitung der Restnutzungsdauer. Folgende Modellparameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Eigentumswohnungen sind landeseinheitlich verwendet worden:

1. **Roherträge**

Roherträge sind vorrangig die tatsächlich erzielten Erträge. Sie sind auf Marktüblichkeit zu überprüfen und bei Abweichungen auf die marktüblich erzielbaren Erträge anzupassen.

2. Bewirtschaftungskosten

- a. Verwaltungskosten:
 - 275 Euro je Wohnung *)
 - 30 Euro je Garage bzw. Stellplatz*)
- b. Instandhaltungskosten
 - 9 Euro je m² Wohn- und Nutzfläche *)
 - 68 Euro je Garage *)
- c. Mietausfallwagnis
 - 2 % vom Jahresrohertrag

*) **Hinweis:** Die Wertfortschreibung erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 (die Angaben in der II. BV beziehen sich auf das Jahr 2002) gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat.

(www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen)

3. Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser ist einheitlich mit 70 Jahren anzusetzen.

4. Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an Anlage 4 der Sachwertrichtlinie unter Berücksichtigung von Modernisierungen angesetzt.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse mit Erwerbsvorgängen aus den Jahren 2013 und 2017 aus dem gesamten Bereich des Gutachterausschusses Otterndorf. Die Kauffälle genügen folgenden **Anforderungen**:

- sie entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr,
- sie unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau,
- sie enthalten keinen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar oder sind soweit erkennbar nicht durch sonstige werterhöhende oder wertmindernde Umstände beeinflusst.

Berechnungsmodell: auf der Grundlage der Ertragswertrichtlinie mit den in Anlage 2 aufgeführten Modellparametern

- Bodenwert: Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei) x Grundstücksfläche x Miteigentumsanteil
- Jahresreinertrag: nachhaltig gezahlter oder erzielbarer Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015, Anlage 1
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer: unter Berücksichtigung der vorgenommenen Modernisierungen nach Anlage 4 Tabelle 2.3 der Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Der Auswertung liegen 187 Kauffälle von Eigentumswohnungen im Berichtsgebiet mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Landkreise CUX, OHZ, STD, ROW	Durchschnitt
Kaufzeitpunkt	01.01.2013 bis 31.12.2017	09.2015
Lage (Bodenrichtwert)	28 €/m ² bis 500 €/m ²	100 €/m ²
Wohnfläche	31 m ² bis 178 m ²	68 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	17 Jahre bis 70 Jahre	43 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	3,00 €/m ² bis 11,33 €/m ²	6,07 €/m ²
Zahl der Wohnungen im Gebäude	3 bis 178	15

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

3,9 %
(Spanne 0,8 – 8,5 %).

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der durch den Gutachterausschuss abgeleitete Liegenschaftszinssatz unter Zugrundelegung der bei der Ableitung verwendeten Parameter einzusetzen.

Abweichende Merkmale des Objektes von dem Normobjekt (s. o.) 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

Rohetragsfaktor

Eine Größe zur ungefähren Ermittlung des Preisniveaus von Ertragsobjekten ist der Rohetragsfaktor. Der Rohetragsfaktor stellt das Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete (Rohetrtrag) dar:

$$\text{Rohetragsfaktor} = \text{Kaufpreis} / \text{Jahresrohertrag}$$

Damit kann das Preisniveau von Ertragsobjekten näherungsweise ermittelt werden.

Dabei ist der Jahresrohertrag die im Miet- bzw. Pachtvertrag vereinbarte jährliche Miete ohne Nebenkosten oder Umsatzsteuer (Vertragsmiete). In der Vertragsmiete sind die umgelegten Betriebskosten nicht enthalten; die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis etc.) dagegen sind enthalten. Bei teilweisem Leerstand, der lediglich Folge einer üblichen Fluktuation ist, sowie bei teilweiser Eigennutzung ist der Jahresrohertrag auf Vollvermietung abzustellen.

Der Kehrwert des Rohetragsfaktors wird auch als Bruttoanfangsrendite bezeichnet.

Rohetragsfaktor und Bruttoanfangsrendite werden oft von z. B. Immobilienmaklern oder Investoren zur Ermittlung von näherungsweisen Preis- bzw. Renditeniveaus genutzt.

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

16,2
(Spanne 7,4 – 28,7)

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 2017 wurden in den vier Landkreisen insgesamt 318 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.

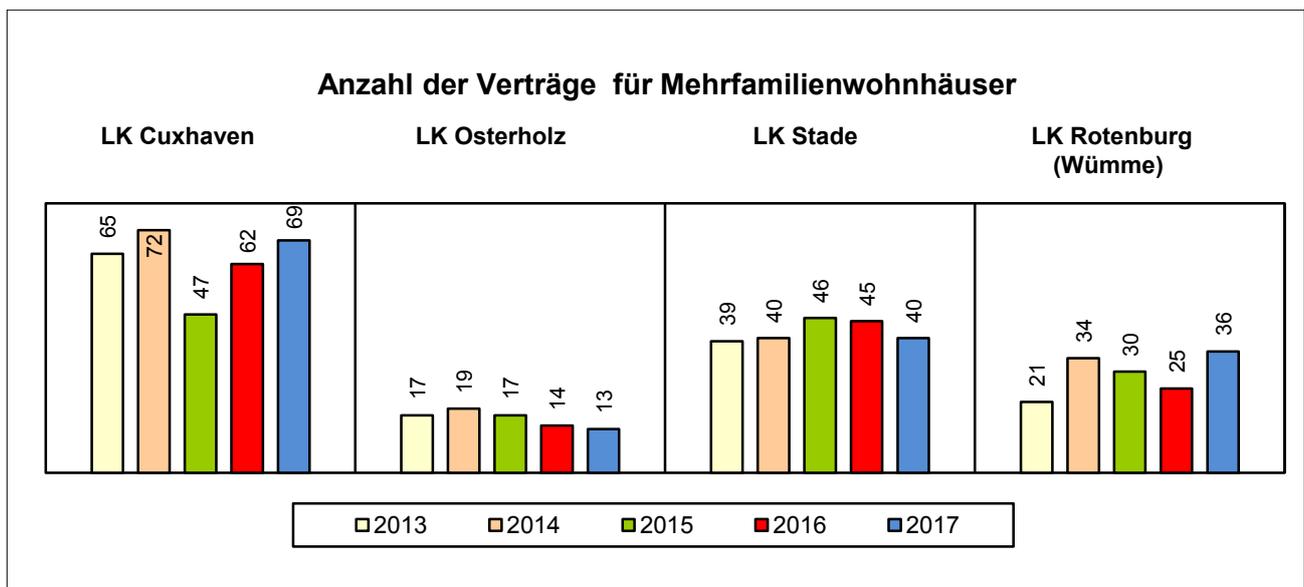
Für Kfz-Stellplätze oder Garagen(plätze) im Teileigentum liegen in den vier Landkreisen aus dem zurück liegenden Jahr folgende Kauffälle vor:

Landkreis	Beschreibung	Anzahl	Spanne (€)	Medianwert (€)
Cuxhaven	Stellplätze	15	4.500 – 10.000	7.500
	Einzelgaragen	21	2.800 – 30.000	5.500
	Tiefgaragenplätze	26	7.000 – 20.000	18.500
Osterholz	Stellplätze	10	3.500 – 10.000	7.500
	Einzelgaragen	8	7.000 – 14.000	11.500
	Tiefgaragenplätze	5	4.500 – 19.000	19.000
Stade	Stellplätze	7	2.400 – 16.000	12.500
	Einzelgaragen	4	2.350 – 15.000	7.500
	Tiefgaragenplätze	52	5.000 – 21.500	15.000

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

9.6 Mehrfamilienhäuser

Im Jahr 2017 wurden in den Landkreisen Cuxhaven, Osterholz, Stade und Rotenburg (Wümme) 158 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern registriert. Der Geldumsatz betrug im Landkreis Cuxhaven 17,0 Mio. €, im Landkreis Osterholz 5,1 Mio. €, im Landkreis Stade 51,9 Mio. € und im Landkreis Rotenburg (Wümme) 19,6 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	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	35	25	25	16	36
Mittlere Wohnfläche in m ²	389	319	496	445	306
Mittleres Alter in Jahren	50	49	43	53	42
Mittlerer Kaufpreis in €	248.000	203.000	276.000	350.000	217.000
Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	639	627	523	743	672

Landkreis Osterholz	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	8	11	10	9	11
Mittlere Wohnfläche in m ²	336	292	328	320	296
Mittleres Alter in Jahren	52	51	37	17	32
Mittlerer Kaufpreis in €	401.000	190.000	383.000	350.000	265.000
Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	1.068	661	1.040	1.196	951

Landkreis Stade	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	13	11	16	13	7
Mittlere Wohnfläche in m ²	1.088	626	421	300	363
Mittleres Alter in Jahren	48	43	30	51	47
Mittlerer Kaufpreis in €	892.000	827.000	489.000	298.000	350.000
Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	857	960	1.585	1.099	982

Landkreis Rotenburg (Wümme)	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	8	13	8	9	8
Mittlere Wohnfläche in m ²	788	402	536	299	223
Mittleres Alter in Jahren	42	40	37	51	38
Mittlerer Kaufpreis in €	521.000	289.000	501.000	255.000	203.000
Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	573	744	1.112	841	840

9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren (Mehrfamilienwohnhäuser)

Mehrfamilienhäuser dienen dem Eigentümer in der Regel nicht zur eigenen Nutzung, vielmehr stehen bei dem Erwerb solcher Immobilien Renditeüberlegungen im Vordergrund. Kaufpreise dieser Objekte sind insbesondere von den zu erzielenden Mieteinnahmen abhängig. Um diesen Teilmarkt sachgerecht analysieren zu können, benötigt der Gutachterausschuss von den Vertragsparteien zusätzlich zu den Angaben in den Kaufverträgen Angaben zu den erzielten Mieten. Diese Informationen erhält der Gutachterausschuss über Fragebögen, die an die Erwerber oder Veräußerer versendet werden. Auf der Grundlage dieser Daten hat der Gutachterausschuss Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren abgeleitet.

Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Zinssatz identisch, der sich bei rein betriebswirtschaftlicher Betrachtung und unter Abschätzung des Investitionsrisikos ergeben würde. Bei dem Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Modellwert.

Grundsätze, Parameter zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) – bekanntgemacht im BAnz am 04.12.2015 – wurde per Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Inneres und Sport vom 12.09.2016 vorläufig eingeführt. Die Richtlinie und der Erlass zur vorläufigen Einführung enthalten Hinweise z. B. zu den Ansätzen für die Bewirtschaftungskosten, zur Ermittlung des Rohertrages, zur Anwendung der Gesamtnutzungsdauer und zur Ableitung der Restnutzungsdauer. Die Hinweise sind bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen landeseinheitlich verwendet worden.

Verwendete Modellparameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser:

1. Roherträge
Roherträge sind vorrangig die tatsächlich erzielten Erträge. Sie sind auf Marktüblichkeit zu überprüfen und bei Abweichungen auf die marktüblich erzielbaren Erträge anzupassen.
2. Bewirtschaftungskosten
 - a. Verwaltungskosten:
 - 230 Euro je Wohnung *)
 - 30 Euro je Garage bzw. Stellplatz*)
 - b. Instandhaltungskosten
 - 9 Euro je m² Wohn- und Nutzfläche *)
 - 68 Euro je Garage *)
 - c. Mietausfallwagnis
 - 2 % vom Jahresrohertrag

*) **Hinweis:** Die Wertfortschreibung erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 (die Angaben in der II. BV beziehen sich auf das Jahr 2002) gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat (www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen).

3. Gesamtnutzungsdauer
Die Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser ist einheitlich mit 70 Jahren anzusetzen.
4. Restnutzungsdauer
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an Anlage 4 der Sachwertrichtlinie unter Berücksichtigung von Modernisierungen angesetzt.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse mit Erwerbsvorgängen aus den Jahren 2013 und 2017 aus dem gesamten Bereich des Gutachterausschusses Otterndorf. Die Kauffälle genügen folgenden **Anforderungen**:

- sie entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr,
- sie unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau,
- sie enthalten keinen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar oder sind soweit erkennbar nicht durch sonstige werterhöhende oder wertmindernde Umstände beeinflusst.

Berechnungsmodell: auf der Grundlage der Ertragswertrichtlinie mit den in Anlage 2 aufgeführten Modellparametern

- Bodenwert: Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei) x Grundstücksfläche
- Jahresreinertrag: nachhaltig gezahlter oder erzielbarer Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015, Anlage 1
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer: unter Berücksichtigung der vorgenommenen Modernisierungen nach Anlage 4 Tabelle 2.3 der Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Der Auswertung liegen 146 Kauffälle für marktgängige Objekte im Berichtsgebiet mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Landkreise CUX, OHZ, STD, ROW	Durchschnitt
Kaufzeitpunkt	01.01.2013 bis 31.12.2017	08.2015
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² bis 200 €/m ²	81 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	172 m ² bis 12.000 m ²	703 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 bis 69 Jahre	32 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	3,00 €/m ² bis 9,17 €/m ²	5,36 €/m ²
Zahl der Wohnungen im Gebäude	3 bis 193	10

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

4,8 %
(Spanne 1,2 – 9,3 %).

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der durch den Gutachterausschuss abgeleitete Liegenschaftszinssatz unter Zugrundelegung der bei der Ableitung verwendeten Parameter einzusetzen.

Abweichende Merkmale des Objektes von dem Normobjekt 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

Rohertagsfaktor

Eine Größe zur ungefähren Ermittlung des Preisniveaus von Ertragsobjekten ist der Rohertagsfaktor. Der Rohertagsfaktor stellt das Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltemiete (Rohertag) dar:

Rohertagsfaktor = Kaufpreis / Jahresrohertrag

Damit kann das Preisniveau von Ertragsobjekten näherungsweise ermittelt werden.

Dabei ist der Jahresrohertrag die im Miet- bzw. Pachtvertrag vereinbarte jährliche Miete ohne Nebenkosten oder Umsatzsteuer (Vertragsmiete). In der Vertragsmiete sind die umgelegten Betriebskosten nicht enthalten; die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis etc.) dagegen sind enthalten. Bei teilweisem Leerstand, der lediglich Folge einer üblichen Fluktuation ist, sowie bei teilweiser Eigennutzung ist der Jahresrohertrag auf Vollvermietung abzustellen.

Der Kehrwert des Rohertagsfaktors wird auch als Bruttoanfangsrendite bezeichnet.

Rohertagsfaktor und Bruttoanfangsrendite werden oft von z. B. Immobilienmaklern oder Investoren zur Ermittlung von näherungsweisen Preis- bzw. Renditeniveaus genutzt.

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

12,0

(Spanne 5,2 – 20,8)

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	68 (-11 %)	41,5 Mio. € (-66 %)
Osterholz	23 (+28 %)	12,8 Mio. € (+7 %)
Stade	59 (+2 %)	37,0 Mio. € (-9 %)
Rotenburg (Wümme)	49 (-6 %)	26,7 Mio. € (+58 %)

9.7.1 Liegenschaftszinssätze, Rohertagsfaktoren

Für diesen Immobilienmarkt steht die geschäftliche Nutzung im Vordergrund. Tlw. sind Mischnutzungen vorhanden, bei denen Wohnungen und Geschäfte in einem Objekt vorhanden sind. Da solche Immobilien in der Regel nicht zur eigenen Nutzung erworben werden, stehen bei dem Erwerb Renditeüberlegungen im Vordergrund. Kaufpreise dieser Objekte sind insbesondere von den zu erzielenden Mieteinnahmen abhängig. Um diesen Teilmarkt sachgerecht analysieren zu können, benötigt der Gutachterausschuss von den Vertragsparteien zusätzlich zu den Angaben in den Kaufverträgen Angaben zu den erzielten Mieten. Diese Informationen erhält der Gutachterausschuss über Fragebögen, die an die Erwerber oder Veräußerer versendet werden. Auf der Grundlage dieser Daten hat der Gutachterausschuss Liegenschaftszinssätze und Rohertagsfaktoren abgeleitet.

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV). Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

Verwendete Modellparameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Wohn- und Geschäftshäuser sowie Büroimmobilien:

1. Rohrerträge

Rohrerträge sind vorrangig die tatsächlich erzielten Erträge. Sie sind auf Marktüblichkeit zu überprüfen und bei Abweichungen auf die marktüblich erzielbaren Mieten anzupassen.

2. Bewirtschaftungskosten

- a. Verwaltungskosten:
 - 3 % vom Jahresrohertrag
- b. Instandhaltungskosten
 - 9 Euro je m² Wohn- und Nutzfläche *)
 - 68 Euro je Garage *)
- c. Mietausfallwagnis
 - 4 % vom Jahresrohertrag

*) **Hinweis:** Die Wertfortschreibung erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 (die Angaben in der II. BV beziehen sich auf das Jahr 2002) gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat (www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindex/Tabellen).

3. Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer für Wohn- und Geschäftshäuser ist einheitlich mit 70 Jahren anzusetzen, für Büroimmobilien mit 60 Jahren.

4. Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an Anlage 4 der Sachwertrichtlinie unter Berücksichtigung von Modernisierungen angesetzt.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse mit Erwerbsvorgängen aus den Jahren 2013 und 2017 aus dem gesamten Bereich des Gutachterausschusses Otterndorf. Die Kauffälle genügen folgenden **Anforderungen**:

- sie entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr,
- sie enthalten keinen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar oder sind soweit erkennbar nicht durch sonstige werterhöhende oder wertmindernde Umstände beeinflusst.

Berechnungsmodell: auf der Grundlage der Ertragswertrichtlinie mit den in Anlage 2 aufgeführten Modellparametern

- Bodenwert: Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei) x Grundstücksfläche
- Jahresreinertrag: nachhaltig gezahlter oder erzielbarer Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015, Anlage 1
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer: unter Berücksichtigung der vorgenommenen Modernisierungen nach Anlage 4 Tabelle 2.3 der Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Der Auswertung liegen 51 Kauffälle für marktgängige Objekte im Berichtsgebiet mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Landkreise CUX, OHZ, STD, ROW	Durchschnitt
Kaufzeitpunkt	01.01.2013 bis 31.12.2017	08.2015
Lage (Bodenrichtwert)	17 €/m ² bis 680 €/m ²	180 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	143 m ² bis 8.600 m ²	828 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 bis 64 Jahre	32 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	3 €/m ² bis 16 €/m ²	6,90 €/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

5,6 %
(Spanne 2,0 – 11,0 %)

Rohetragsfaktor

Eine Größe zur ungefähren Ermittlung des Preisniveaus von Ertragsobjekten ist der Rohetragsfaktor. Der Rohetragsfaktor stellt das Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar:

Rohetragsfaktor = Kaufpreis / Jahresrohertrag

Damit kann das Preisniveau von Ertragsobjekten näherungsweise ermittelt werden.

Dabei ist der Jahresrohertrag die im Miet- bzw. Pachtvertrag vereinbarte jährliche Miete ohne Nebenkosten oder Umsatzsteuer (Vertragsmiete). In der Vertragsmiete sind die umgelegten Betriebskosten nicht enthalten; die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis etc.) dagegen sind enthalten. Bei teilweisem Leerstand, der lediglich Folge einer üblichen Fluktuation ist, sowie bei teilweiser Eigennutzung ist der Jahresrohertrag auf Vollvermietung abzustellen.

Der Kehrwert des Rohetragsfaktors wird auch als Bruttoanfangsrendite bezeichnet.

Rohetragsfaktor und Bruttoanfangsrendite werden oft von z. B. Immobilienmaklern oder Investoren zur Ermittlung von näherungsweisen Preis- bzw. Renditeniveaus genutzt.

Aufgrund der vorliegenden Kaufpreise ergibt sich für ein Wohn- und Geschäftshaus/Bürohaus im Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Stade und Rotenburg (Wümme) ein durchschnittlicher Rohetragsfaktor in Höhe von:

12,2
(Spanne 6,4 – 20,9)

9.8 Verkaufshallen

9.8.1 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Für diesen Immobilienmarkt steht die geschäftliche Nutzung im Vordergrund. Da solche Immobilien in der Regel nicht zur eigenen Nutzung erworben werden, stehen bei dem Erwerb Renditeüberlegungen im Vordergrund. Kaufpreise dieser Objekte sind insbesondere von den zu erzielenden Mieteinnahmen abhängig. Um diesen Teilmarkt sachgerecht analysieren zu können, benötigt der Gutachterausschuss von den Vertragsparteien zusätzlich zu den Angaben in den Kaufverträgen Angaben zu den erzielten Mieten. Diese Informationen erhält der Gutachterausschuss über Fragebögen, die an die Erwerber oder Veräußerer versendet werden. Auf der Grundlage dieser Daten hat der Gutachterausschuss Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren abgeleitet.

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV). Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

Verwendete Modellparameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Verkaufshallen:

1. Roherträge
Roherträge sind vorrangig die tatsächlich erzielten Erträge. Sie sind auf Marktüblichkeit zu überprüfen und bei Abweichungen auf die marktüblich erzielbaren Mieten anzupassen.
2. Bewirtschaftungskosten
 - a. Verwaltungskosten:
 - 3 % vom Jahresrohertrag
 - b. Instandhaltungskosten
 - 4,50 Euro je m² Nutzfläche *)
 - 68 Euro je Garage *)
 - c. Mietausfallwagnis
 - 4 % vom Jahresrohertrag

*) **Hinweis:** Die Wertfortschreibung erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 (die Angaben in der II. BV beziehen sich auf das Jahr 2002) gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat (www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen).

3. Gesamtnutzungsdauer
Die Gesamtnutzungsdauer für Verkaufshallen ist einheitlich mit 30 Jahren anzusetzen
4. Restnutzungsdauer
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an Anlage 4 der Sachwertrichtlinie unter Berücksichtigung von Modernisierungen angesetzt.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse mit Erwerbsvorgängen aus den Jahren 2013 und 2017 aus dem gesamten Bereich des Gutachterausschusses Otterndorf. Die Kauffälle genügen folgenden **Anforderungen**:

- sie entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr,
- sie enthalten keinen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar oder sind soweit erkennbar nicht durch sonstige werterhöhende oder wertmindernde Umstände beeinflusst.

Berechnungsmodell: auf der Grundlage der Ertragswertrichtlinie mit den in Anlage 2 aufgeführten Modellparametern

- Bodenwert: Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei) x Grundstücksfläche

- Jahresreinertrag: nachhaltig gezahlter oder erzielbarer Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015, Anlage 1
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer: unter Berücksichtigung der vorgenommenen Modernisierungen nach Anlage 4 Tabelle 2.3 der Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Der Auswertung liegen 15 Kauffälle für marktgängige Objekte im Berichtsgebiet mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Landkreise CUX, OHZ, STD, ROW	Durchschnitt
Kaufzeitpunkt	01.01.2013 bis 31.12.2017	05.2015
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² bis 200 €/m ²	77 €/m ²
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	1.045 m ² bis 8.868 m ²	2.242 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 bis 30 Jahre	21 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	5 €/m ² bis 20 €/m ²	9,95 €/m ²

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

5,0 %
(Spanne 1,2 – 7,8 %)

Rohertragsfaktor

Eine Größe zur ungefähren Ermittlung des Preisniveaus von Ertragsobjekten ist der Rohertragsfaktor. Der Rohertragsfaktor stellt das Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar:

Rohertragsfaktor = Kaufpreis / Jahresrohertrag

Damit kann das Preisniveau von Ertragsobjekten näherungsweise ermittelt werden.

Dabei ist der Jahresrohertrag die im Miet- bzw. Pachtvertrag vereinbarte jährliche Miete ohne Nebenkosten oder Umsatzsteuer (Vertragsmiete). In der Vertragsmiete sind die umgelegten Betriebskosten nicht enthalten; die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis etc.) dagegen sind enthalten. Bei teilweisem Leerstand, der lediglich Folge einer üblichen Fluktuation ist, sowie bei teilweiser Eigennutzung ist der Jahresrohertrag auf Vollvermietung abzustellen.

Der Kehrwert des Rohertragsfaktors wird auch als Bruttoanfangsrendite bezeichnet.

Rohertragsfaktor und Bruttoanfangsrendite werden oft von z. B. Immobilienmaklern oder Investoren zur Ermittlung von näherungsweisen Preis- bzw. Renditeniveaus genutzt.

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

10,5
(Spanne 7,7 – 16,2)

9.9 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Im Berichtsjahr 2017 wurden im Berichtsgebiet insgesamt 183 Wochenend- bzw. Ferienhäuser mit einem Geldvolumen von insgesamt 18,1 Mio. € verkauft. 89 Kauffälle konnten für die folgenden Kaufpreisuntersuchungen herangezogen werden.

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

Landkreis Cuxhaven

42 Kauffälle	Spanne	Mittelwert	Medianwert
Grundstücksgröße	214 m ² - 6.400 m ²	902 m ²	500 m ²
Baujahr	1910 - 2016	1979	1980
Größe der Wohnfläche	32 m ² - 105 m ²	67 m ²	67 m ²
Kaufpreis	14.000 € - 231.000 €	97.000 €	89.000 €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	350 €/m ² - 3.080 €/m ²	1.411 €/m ²	1.200 €/m ²

Landkreis Osterholz

4 Kauffälle	Spanne	Mittelwert	Medianwert
Grundstücksgröße	992 m ² - 4.261 m ²	2.702 m ²	2.778 m ²
Baujahr	1960 - 1981	1974	1978
Größe der Wohnfläche	32 m ² - 60 m ²	48 m ²	49 m ²
Kaufpreis	50.000 € - 80.000 €	64.000 €	63.000 €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	917 €/m ² - 2.188 €/m ²	1.441 €/m ²	1.341 €/m ²

Landkreis Stade

8 Kauffälle	Spanne	Mittelwert	Medianwert
Grundstücksgröße	231 m ² - 1.057 m ²	448 m ²	334 m ²
Baujahr	1957 - 2005	1990	1994
Größe der Wohnfläche	48 m ² - 110 m ²	65 m ²	63 m ²
Kaufpreis	45.00 € - 145.000 €	92.000 €	92.000 €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	738 €/m ² - 2.107 €/m ²	1.425 €/m ²	1.367 €/m ²

Landkreis Rotenburg (Wümme)

34 Kauffälle	Spanne	Mittelwert	Medianwert
Grundstücksgröße	500 m ² - 9.688 m ²	1.844 m ²	1.118 m ²
Baujahr	1935 - 1999	1973	1975
Größe der Wohnfläche	32 m ² - 105 m ²	68 m ²	65 m ²
Kaufpreis	14.000 € - 165.000 €	77.000 €	79.000 €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	280 €/m ² - 2.283 €/m ²	1.079 €/m ²	1.148 €/m ²

9.10 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 49 Objekte ab 2014, für die eine Sachwertberechnung auf der Grundlage der NHK 2010 durchgeführt wurde (s. Modellbeschreibung in Nr. 9.2.3.1). Für die Objekte liegen überwiegend 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	2014	2017	07.2015	06.2015
Baujahr (Wohnhaus)	1840	1973	1915	1916
Kaufpreis (auf Tsd. € gerundet)	18.000	153.000	81.000	72.000
Sachwert 2010 (auf Tsd. € gerundet)	45.000	274.000	130.000	118.000
Bodenrichtwert Bauland (€/m ²)	4	35	17	20
Wohnfläche (m ²)	54	420	159	140
Kaufpreis / m ² Wohnfläche	112	1.182	573	538
Grundstücksfläche (m ²)	784	9804	3272	2670
Sachwertfaktor	0,37	0,93	0,63	0,63

Ähnlich wie bei Einfamilienhäusern ist eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Höhe des Sachwertes zu erkennen. So ist der Sachwertfaktor bei niedrigem Sachwert durchschnittlich höher als bei hohem Sachwert. 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 in den zurückliegenden Jahren (bis 2016) zudem Mietangaben von der Wohngeldstelle des Landkreises zur Verfügung gestellt. Aktuell werden zur Erweiterung des Datenbestandes zudem teilweise Angebotsmieten einschlägiger Internetportale erfasst.

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.

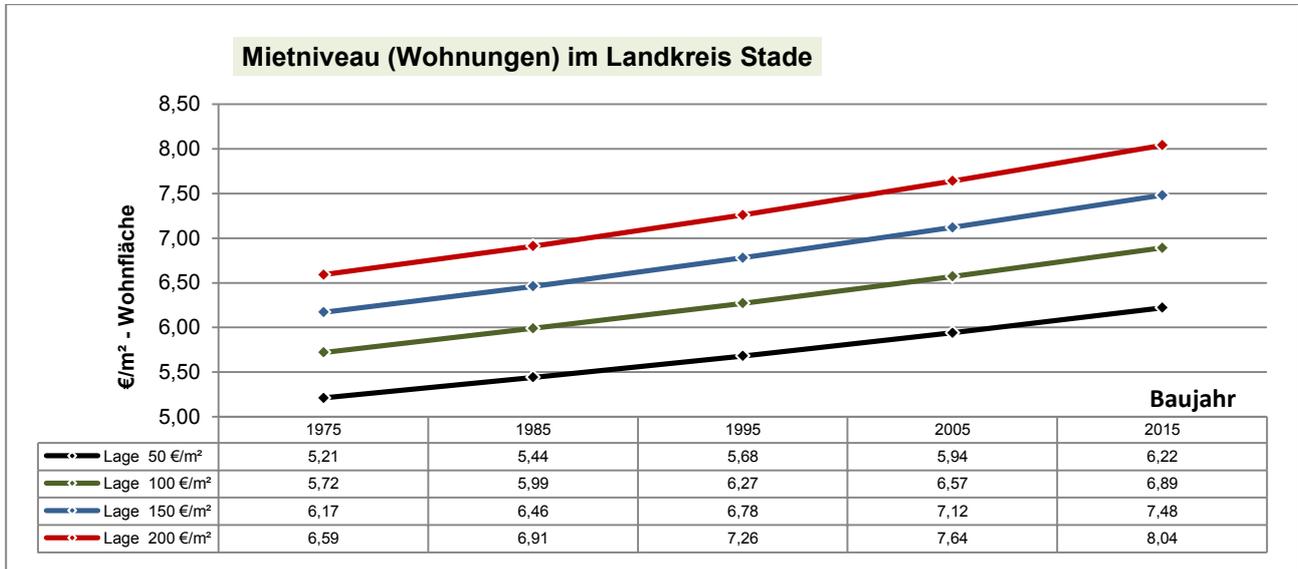
10.1.1 Wohnungsmieten für den Landkreis Cuxhaven

Detaillierte Angaben sind der Mietwerttabelle für den Landkreis Cuxhaven zu entnehmen. Zu beziehen unter:

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

10.1.2 Mietübersicht für den Landkreis Stade

Die Stichprobe der Vergleichsmieten (**Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern**) umfasst insgesamt 368 bekannt gewordene Mieten ab dem Jahr 2015 für Wohnungen in Gebäuden der Baujahre 1965 bis 2016 (Mittel 1982) und einer Wohnungsgröße zwischen 30 m² und 160 m² (Mittel 70 m²). Die dargestellten Werte beziehen sich auf den 31.12.2017.



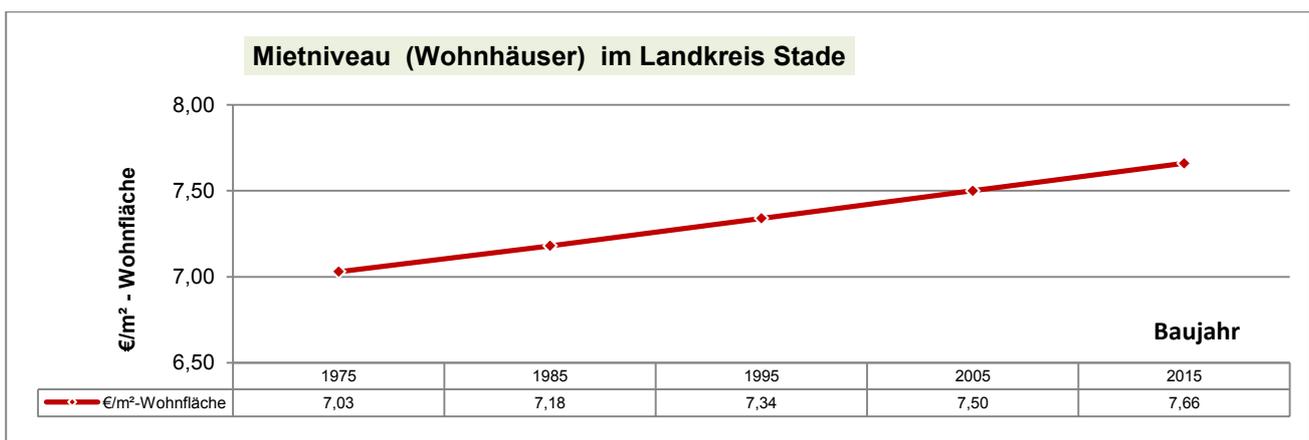
Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	40	60	80	100	120	140
Korrekturfaktor	1,09	1,04	1,00	0,97	0,94	0,92

Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen im Gebäude

Anzahl der Wohnungen	1-4	5-10	>10
Korrekturfaktor	1,06	1,00	0,95

Die Stichprobe der Vergleichsmieten (**Einfamilienwohnhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften**) umfasst insgesamt 93 bekannt gewordene Mieten aus den Jahren 2015 bis 2017 für Wohnhäuser der Baujahre 1960 bis 2016 (Mittel 1995) und einer Wohnungsgröße zwischen 66 m² und 145 m² (Mittel 112 m²).



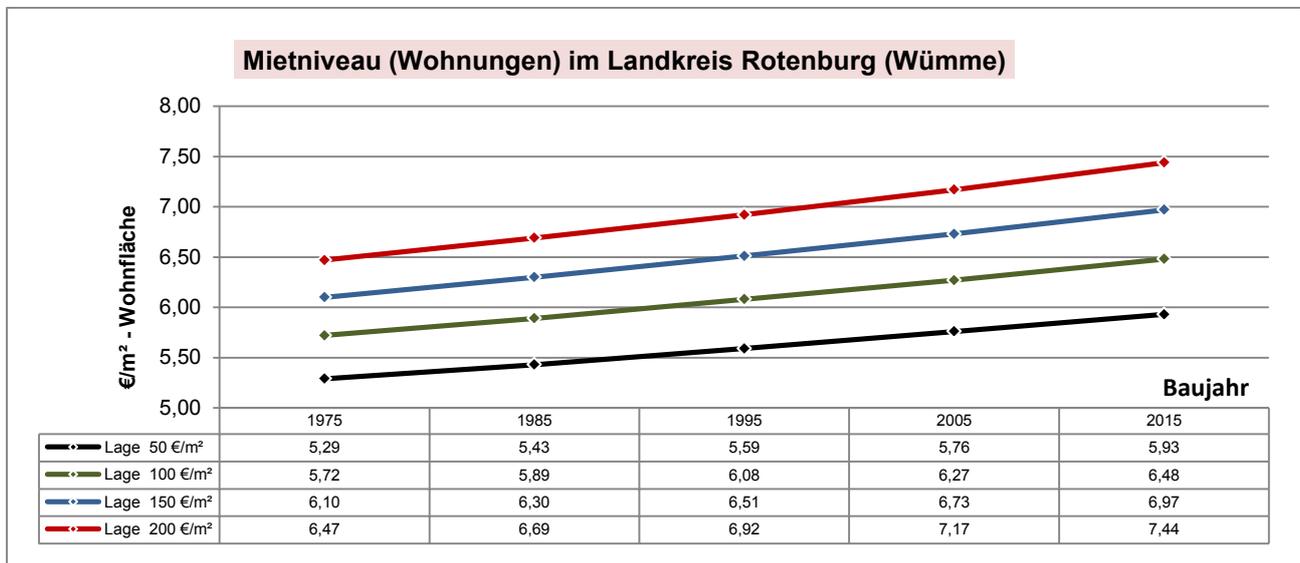
Korrekturfaktor bei abweichender Lage

Lage (Bodenrichtwertniveau) in €/m ²	50	100	150	200
Korrekturfaktor	0,88	1,00	1,11	1,22

10.1.3 Mietübersicht für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe umfasst insgesamt über 470 bekannt gewordene Mieten ab dem Jahr 2016 (Mittel 01.2017) von **Mietwohnungen** der Baujahre 1950 bis 2017 (Mittel 1978) bei einer Wohnungsgröße zwischen 30 m² und 150 m² (Mittel 80 m²) und einem Lagewert in der Spanne von 15 bis 190 €/m².

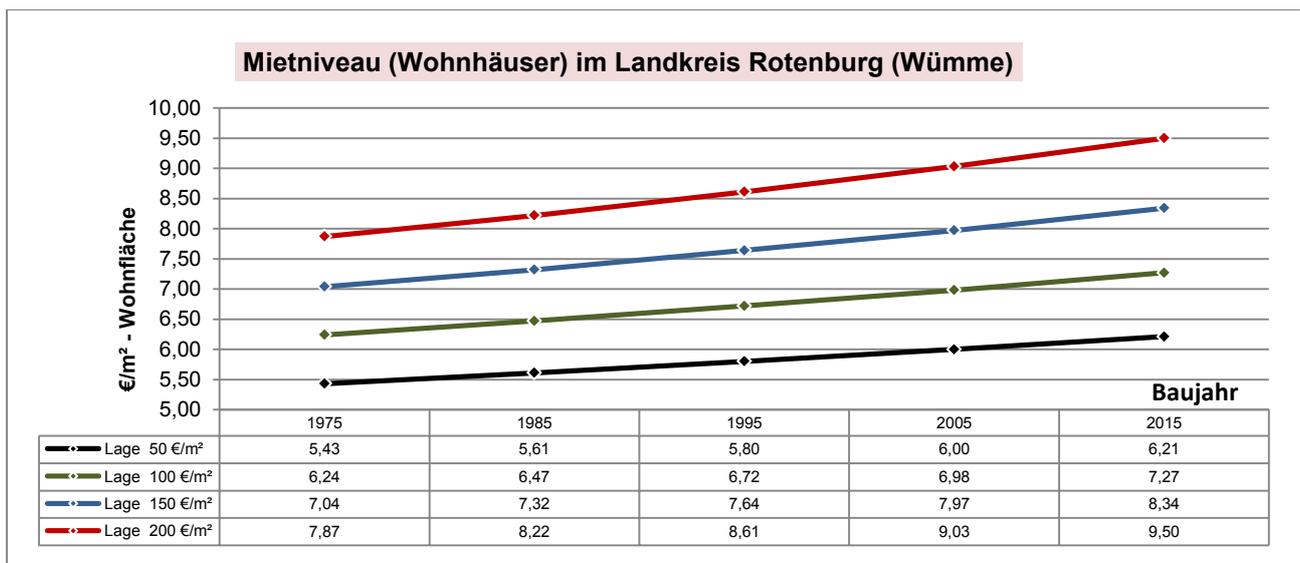
Die dargestellten Werte beziehen sich auf den 31.12.2017.



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	40	60	80	100	120	140
Korrekturfaktor	1,07	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93

Die Stichprobe der Vergleichsmieten (**Einfamilienwohnhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften**) umfasst insgesamt 101 bekannt gewordene Mieten ab dem Jahr 2015 für Wohnhäuser der Baujahre 1950 bis 2017 (Mittel 1990) und einer Wohnungsgröße zwischen 65 m² und 213 m² (Mittel 116 m²).

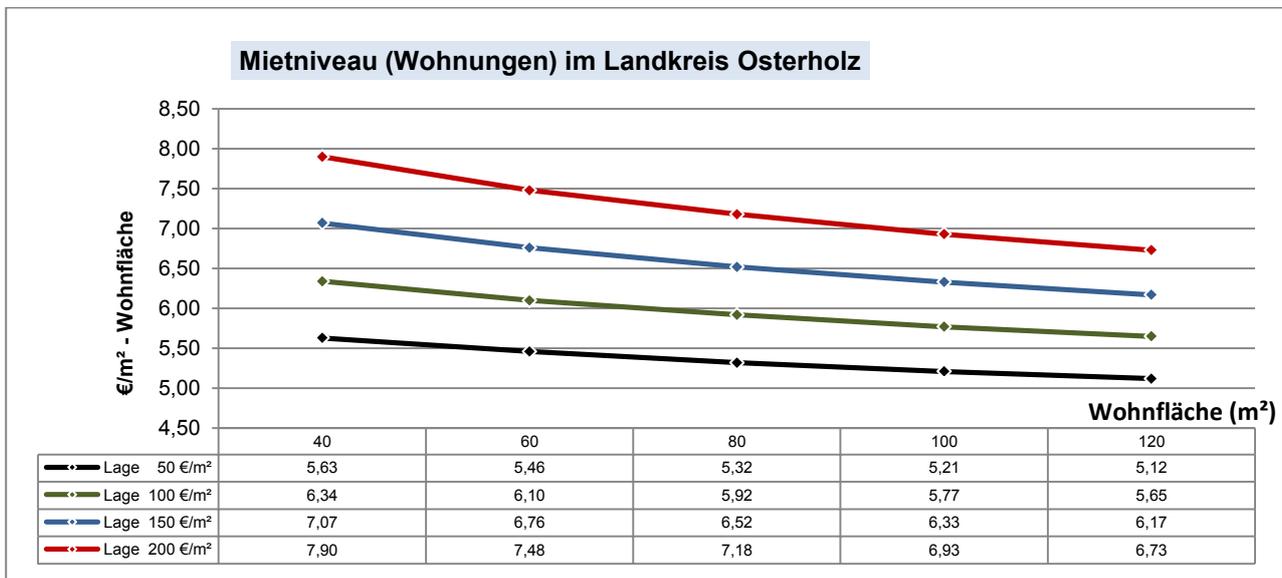


Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	80	100	120	140	160	180	200
Korrekturfaktor	1,10	1,04	1,00	0,97	0,95	0,93	0,92

10.1.4 Mietübersicht für den Landkreis Osterholz

Die Stichprobe umfasst insgesamt 209 bekannt gewordene Mieten ab dem Jahr 2015 (Mittel 08.2016) von Mietwohnungen in Gebäuden der Baujahre 1950 bis 2016 (Mittel 1982) mit einer Wohnungsgröße zwischen 25 m² und 150 m² (Mittel 68 m²) und einem Lagewert (Bodenrichtwert) in der Spanne von 25 bis 210 €/m².



Korrekturfaktor für abweichendes Baujahr

Baujahr	1965	1975	1985	1995	2005	2015
Korrekturfaktor	0,97	0,99	1,00	1,02	1,03	1,05

Anwendungsbeispiel:

Welche monatliche Miete ergibt sich im Landkreis Rotenburg für eine 60 m² große Wohnung in einem Gebäude des Baujahres 1975 mit einer Lagewertigkeit von 150 €/m² (Bodenrichtwert)?

Basiswerte (Baujahr 1975; Richtwert: 150 €/m²): 6,10 €/m²
(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)

Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche (60 m²): 1,03

Durchschnittlicher monatlicher Mietwert der Wohnung: 6,10 €/m² x 1,03 = **6,28 €/m²-WF**

10.2 Büro- und Praxismieten

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 vorliegenden Mietangaben lassen jedoch erkennen, dass in guten, hochwertigeren Lagen höhere Mieten gezahlt werden als in mäßigen Lagen. Auch lassen sich kleinere Büro- und Praxiseinheiten zu besseren Konditionen vermieten.

Büro/Praxen	Jahr	Anzahl	Nutzfläche Medianwert (Spanne)	Mietwert Medianwert (Spanne)
LK Cuxhaven	ab 2013	61	126 m ² (37 m ² – 520 m ²)	6,75 €/m ² (3,10 €/m ² – 13,30 €/m ²)
LK Stade	ab 2013	124	120 m ² (20 m ² – 310 m ²)	8,10 €/m ² (4,00 €/m ² – 15,85 €/m ²)
LK Osterholz	ab 2013	15	140 m ² (44 m ² – 465 m ²)	6,50 €/m ² (5,00 €/m ² – 12,00 €/m ²)
LK Rotenburg	ab 2013	22	160 m ² (35 m ² – 535 m ²)	5,80 €/m ² (3,65 €/m ² – 10,10 €/m ²)

10.3 Mieten für Garagen und Lagerhallen

Garagen	Jahr	Anzahl	Mietwert Medianwert (Spanne)
LK Cuxhaven	ab 2013	53	30,00 € (10 € - 60 €)
LK Osterholz	ab 2013	15	40,00 € (20 € - 40 €)
LK Stade	ab 2013	71	35,00 € (20 € - 55 €)
LK Rotenburg	ab 2015	24	30,00 € (20 € - 50 €)

Lagerhallen Werkstattgebäude	Jahr	Anzahl	Nutzfläche Medianwert (Spanne)	Mietwert Medianwert (Spanne)
LK Cuxhaven	ab 2013	13	320 m ² (40 m ² – 3.600 m ²)	3,00 €/m ² (1,35 €/m ² – 6,90 €/m ²)
LK Stade	ab 2013	59	545 m ² (80 m ² – 8.500 m ²)	4,00 €/m ² (1,40 €/m ² – 10,80 €/m ²)
LK Osterholz	ab 2013	9	170 m ² (110 m ² – 2.120 m ²)	3,35 €/m ² (0,70 €/m ² – 7,20 €/m ²)
LK Rotenburg	ab 2013	4	1.000 m ² (380 m ² – 2.760 m ²)	2,50 €/m ² (1,40 €/m ² – 3,35 €/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 2017

Verträge mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

Landkreis	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Cuxhaven	3.671	-5	1.113	-11	151	7	69	10	1.333	-8	68	-11	277	-7
Osterholz	1.732	5	539	8	214	5	13	-7	766	7	23	28	75	-5
Stade	2.919	4	747	-2	243	-5	40	-9	1.030	-3	59	2	106	-5
Rotenburg (Wümme)	2.307	-5	690	4	102	-13	36	64	828	3	49	-6	180	-15

Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Cuxhaven	664	-10	155	5	559	9	50	39	31	-3	431	-9	15	114	88	10
Osterholz	243	-10	55	139	296	-10	17	-6	15	114	206	25	1	-80	35	46
Stade	629	-0	106	-8	637	23	38	-10	3	0	229	5	15	36	67	52
Rotenburg (Wümme)	270	-6	2	-60	451	-17	39	3	23	15	423	3	16	0	26	-38

Geldumsatz mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

Landkreis	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Cuxhaven	476,4	-15	164,2	-4	22,1	18	17,0	-53	203,2	-10	41,5	-66	42,2	-2
Osterholz	282,8	16	119,8	18	42,5	20	5,1	-16	167,4	17	12,8	7	18,1	16
Stade	525,7	12	155,0	4	43,2	-4	51,9	96	250,1	13	37,0	-9	29,3	-1
Rotenburg (Wümme)	307,5	4	115,4	9	13,7	-6	19,6	30	148,7	10	26,7	58	28,5	-28

Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Gebäude	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Cuxhaven	100,5	-7	8,4	244	33,5	31	7,5	122	2,5	73	31,6	10	0,5	-56	5,0	49
Osterholz	35,7	8	8,7	539	27,2	-4	5,1	31	0,2	581	7,2	21	0,0	-94	0,5	74
Stade	98,5	2	8,1	190	71,5	29	10,4	41	0,2	-57	17,6	24	0,2	130	2,7	345
Rotenburg (Wümme)	34,4	2	0,2	-83	25,0	-22	17,0	197	1,1	28	25,2	-6	0,2	-16	0,7	-69

Flächenumsatz mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

Landkreis	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Cuxhaven	2.472	13	149	-8	7	13	9	-48	165	-11	19	-40	96	-4
Osterholz	633	4	65	13	8	-2	2	-14	75	11	4	-14	38	-34
Stade	1.050	28	87	-17	8	-7	7	-9	102	-16	13	29	66	45
Rotenburg (Wümme)	1.537	-10	101	-13	7	24	14	43	121	-7	9	-44	80	-21

Landkreis	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Cuxhaven	68	-1	28	-65	10	-14	1.854	16	5	8	226	92
Osterholz	47	23	10	61	1	129	453	6	0	-98	6	-5
Stade	109	-9	42	73	1	5	644	32	2	133	72	747
Rotenburg (Wümme)	63	-9	52	66	7	-5	1.166	-7	2	-35	36	-58

Umsatzzahlen 2017 – Landkreis Cuxhaven

Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Beverstedt	222	-16	88	-17	4	100	3	200	95	-13	6	100	16	60
Hagen im Bremischen	217	-5	49	-29	9	50	1	0	59	-22	4	0	19	-14
Loxstedt	327	3	116	6	5	150	8	167	129	13	3	0	17	-29
Schiffdorf	213	36	72	-8	7	-50	9	125	88	-8	1	-80	9	125
SG Börde Lamstedt	114	-7	33	-8	2	0	0	0	35	-3	3	-25	19	19
SG Hemmoor	202	-15	78	-12	6	0	4	-20	88	-12	6	-14	17	-15
SG Land Hadeln	459	-11	177	-20	12	0	8	33	197	-18	9	-18	70	1
Stadt Cuxhaven	1.081	-9	223	-14	59	5	24	-27	306	-12	24	0	48	2
Stadt Geestland	465	5	167	5	38	3	9	125	214	7	9	29	19	-44
Wurster Nordseeküste	371	-2	110	-11	9	50	3	-50	122	-10	3	-62	43	-17
Gesamtsumme	3.671	-5	1.113	-11	151	7	69	10	1.333	-8	68	-11	277	-7

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%						
Beverstedt	6	50	0	0	48	9	0	-100	0	-100	43	-48	0	-100	8	100
Hagen im Bremischen	22	5	9	-10	32	-27	4	0	4	100	58	53	1	0	5	-38
Loxstedt	46	-8	41	310	41	-41	8	167	0	-100	38	23	1	0	3	-73
Schiffdorf	11	22	1	0	70	204	5	25	0	-100	21	75	3	0	4	100
SG Börde Lamstedt	4	100	0	0	25	0	2	0	0	-100	23	-32	1	0	2	-33
SG Hemmoor	14	-7	4	300	54	15	2	0	0	0	16	-62	1	0	0	-100
SG Land Hadeln	14	-36	2	-71	37	-33	3	0	6	500	94	-14	2	0	25	525
Stadt Cuxhaven	441	-10	92	-19	97	33	16	78	5	67	37	-30	3	200	12	-45
Stadt Geestland	52	-7	3	-40	82	44	5	-44	6	-57	59	37	0	-100	16	0
Wurster Nordseeküste	54	-19	3	0	73	-3	5	400	10	150	42	50	3	200	13	62
Gesamtsumme	664	-10	155	5	559	9	50	39	31	-3	431	-9	15	114	88	10

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Beverstedt	31,4	59	12,2	4	0,5	122	0,5	369	13,2	10	8,0	k.A.	3,0	191
Hagen im Bremischen	19,7	-8	6,0	-28	1,2	53	0,4	192	7,5	-18	0,6	30	2,7	-42
Loxstedt	40,5	30	19,6	22	1,1	329	3,1	311	23,8	39	0,6	7	1,5	-59
Schiffdorf	26,9	-71	12,6	6	1,4	-40	1,8	80	15,8	3	0,6	-99	1,4	232
SG Börde Lamstedt	10,4	20	3,3	-16	0,1	0	0,0	0	3,5	-13	1,0	21	4,2	358
SG Hemmoor	23,8	13	9,6	-2	0,5	-46	0,6	-6	10,6	-5	2,8	48	3,6	89
SG Land Hadeln	51,4	-10	21,7	-20	1,9	22	1,1	111	24,8	-16	1,6	-27	8,6	-4
Stadt Cuxhaven	169,1	-23	37,0	-12	8,7	23	6,8	-78	52,5	-34	12,6	-64	9,4	-7
Stadt Geestland	64,6	30	26,7	10	5,1	7	1,8	121	33,6	12	13,3	908	1,3	-74
Wurster Nordseeküste	38,6	-14	15,6	-2	1,6	97	0,8	-34	18,0	0	0,5	-94	6,7	4
Gesamtsumme	476,4	-15	164,2	-4	22,1	18	17,0	-53	203,2	-10	41,5	-66	42,2	-2

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%						
Beverstedt	0,8	44	0,0	0	2,0	33	0,0	-100	0,0	-100	4,4	3	0,0	-100	0,1	93
Hagen im Bremischen	2,9	-3	0,0	-67	1,3	-33	0,9	323	0,1	61	3,4	158	0,0	0	0,1	-73
Loxstedt	4,6	-10	4,9	k.A.	2,0	-45	1,0	208	0,0	-100	2,2	184	0,0	0	0,0	-78
Schiffdorf	1,2	42	0,0	0	6,8	553	0,4	-65	0,0	-100	0,6	-14	0,1	0	0,0	-97
SG Börde Lamstedt	0,3	47	0,0	0	0,4	-32	0,3	0	0,0	-100	0,7	-58	0,0	852	0,0	-100
SG Hemmoor	1,7	50	0,1	k.A.	1,5	-44	0,0	-77	0,0	0	3,6	60	0,0	56	0,0	-100
SG Land Hadeln	1,3	-68	0,2	36	1,0	-51	0,3	0	0,6	k.A.	8,3	-18	0,2	0	4,5	k.A.
Stadt Cuxhaven	74,2	-6	2,5	21	11,0	52	2,9	182	1,1	34	2,6	-30	0,2	-85	0,1	-20
Stadt Geestland	6,4	-10	0,5	k.A.	4,6	98	0,5	-10	0,3	196	4,0	41	0,0	-100	0,1	-45
Wurster Nordseeküste	6,9	2	0,1	0	2,8	7	1,3	k.A.	0,4	3	1,8	70	0,0	-50	0,1	-92
Gesamtsumme	100,5	-7	8,4	244	33,5	31	7,5	122	2,5	73	31,6	10	0,5	-56	5,0	49

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Beverstedt	264	-8	17	-15	0	102	0	-25	18	-14	2	552	10	106
Hagen im Bremischen	300	107	7	-24	1	60	0	29	8	-21	1	-84	9	15
Loxstedt	180	82	18	21	1	409	1	180	20	29	0	22	4	-57
Schiffdorf	62	-56	10	8	0	-62	1	157	11	7	0	-96	3	119
SG Börde Lamstedt	61	-54	4	-33	0	0	0	0	4	-32	2	310	8	81
SG Hemmoor	143	6	11	13	1	50	0	-52	12	9	3	86	9	-8
SG Land Hadeln	792	27	29	-5	1	-2	1	-31	30	-6	1	-23	31	-23
Stadt Cuxhaven	173	-44	20	-27	2	-6	2	-79	24	-39	3	-30	10	-5
Stadt Geestland	375	82	20	15	2	14	2	1	24	14	6	233	4	-34
Wurster Nordseeküste	121	8	13	-28	1	155	0	-49	14	-26	0	-89	9	50
Gesamtsumme	2.472	13	149	-8	7	13	9	-48	165	-11	19	-40	96	-4

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Beverstedt	7	31	0	-100	0	-100	225	-11	0	-100	2	56
Hagen im Bremischen	6	28	7	81	1	4	263	149	0	0	6	-7
Loxstedt	4	-64	4	113	0	-100	147	147	0	0	2	-36
Schiffdorf	8	151	2	-59	0	-100	37	28	0	0	1	-99
SG Börde Lamstedt	3	-40	2	0	0	-100	42	-63	0	272	0	-97
SG Hemmoor	4	-44	0	-60	0	0	115	11	0	-88	0	-100
SG Land Hadeln	6	-20	1	0	2	k.A.	514	-6	1	0	207	k.A.
Stadt Cuxhaven	9	-35	5	-92	6	-25	107	-35	3	13	4	132
Stadt Geestland	14	193	5	-26	0	62	319	96	0	-100	3	-14
Wurster Nordseeküste	7	-0	2	k.A.	1	-54	86	49	0	-19	2	-91
Gesamtsumme	68	-1	28	-65	10	-14	1.854	16	5	8	226	92

Umsatzzahlen 2017 – Landkreis Osterholz

Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Grasberg	100	-12	41	17	6	100	0	0	47	24	1	0	11	10
Lilienthal	349	10	95	10	75	6	0	-100	170	6	5	25	14	75
Osterholz-Scharmbeck	383	-4	117	-2	47	-25	5	25	169	-9	5	-29	17	-23
Ritterhude	185	-13	70	1	40	3	0	-100	110	0	5	67	8	14
Schwanewede	337	23	110	20	31	63	2	100	143	28	4	100	8	-11
SG Hambergen	218	47	61	15	8	167	4	100	73	26	0	0	10	-17
Worpswede	161	-16	45	-4	7	17	2	0	54	-2	3	200	7	-36
Gesamtsumme	1.732	5	539	8	214	5	13	-7	766	7	23	28	75	-5

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%						
Grasberg	1	-89	0	0	18	-44	1	0	0	0	17	-19	0	-100	4	300
Lilienthal	55	2	28	367	46	-18	4	100	3	50	17	-15	0	0	7	40
Osterholz-Scharmbeck	91	-6	5	0	36	-35	5	150	2	0	45	105	0	-100	8	167
Ritterhude	23	-42	5	67	16	-41	3	-25	1	-50	12	20	0	-100	2	-67
Schwanewede	41	-11	17	89	90	43	1	-80	1	0	24	4	1	0	7	75
SG Hambergen	6	200	0	0	48	167	2	-50	8	167	67	37	0	0	4	100
Worpswede	26	24	1	0	42	-47	1	0	0	0	24	20	0	0	3	0
Gesamtsumme	243	-10	56	143	296	-10	17	-6	15	114	206	25	1	-80	35	46

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Grasberg	14,5	18	9,2	31	1,1	199	0,0	0	10,3	39	0,2	40	2,0	16
Lilienthal	81,2	29	25,4	17	19,1	18	0,0	-100	44,6	11	5,2	197	4,1	224
Osterholz-Scharmbeck	55,4	1	25,2	10	6,8	-10	1,6	7	33,6	5	1,8	-61	4,4	-4
Ritterhude	41,7	19	15,9	24	7,9	29	0,0	-100	23,8	23	3,8	3	3,3	124
Schwanewede	47,3	32	23,5	32	5,3	63	0,4	39	29,1	37	0,8	-47	1,1	-62
SG Hambergen	15,6	23	8,8	14	1,1	33	0,9	118	10,8	20	0,0	0	1,1	20
Worpswede	27,2	-7	11,8	4	1,2	14	2,2	62	15,2	11	1,0	398	2,2	-25
Gesamtsumme	283,0	16	119,8	18	42,5	20	5,1	-16	167,4	17	12,8	7	18,1	16

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%						
Grasberg	0,1	-90	0,0	0	1,2	-30	0,0	0	0,0	0	0,7	54	0,0	-100	0,0	k.A.
Lilienthal	12,4	24	1,1	k.A.	9,4	32	3,2	87	0,1	k.A.	1,0	49	0,0	0	0,1	68
Osterholz-Scharmbeck	8,5	-0	0,2	-8	3,2	-14	1,3	k.A.	0,0	0	2,4	124	0,0	-100	0,1	338
Ritterhude	3,6	-42	4,5	432	2,3	3	0,3	-78	0,0	114	0,1	-43	0,0	-100	0,0	-60
Schwanewede	6,2	56	3,0	962	5,9	24	0,1	-71	0,0	0	0,8	-7	0,0	-86	0,3	251
SG Hambergen	0,1	50	0,0	0	1,9	327	0,1	-78	0,0	82	1,5	-18	0,0	0	0,0	6
Worpswede	4,8	42	0,1	0	3,2	-61	0,1	-41	0,0	0	0,6	-16	0,0	0	0,0	-91
Gesamtsumme	35,7	8	8,8	551	27,2	-4	5,1	31	0,2	581	7,2	21	0,0	-94	0,5	74

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Grasberg	74	52	7	31	0	42	0	0	7	32	0	115	7	4
Lilienthal	105	36	10	11	2	-1	0	-100	12	6	1	166	6	364
Osterholz-Scharmbeck	150	70	13	-12	2	-17	1	17	16	-12	1	-48	6	1
Ritterhude	23	-23	6	13	2	2	0	-100	8	5	1	-10	4	238
Schwanewede	81	-22	14	58	1	35	0	398	16	58	0	-58	7	-71
SG Hambergen	142	-15	8	13	0	-42	0	57	8	9	0	0	4	-13
Worpswede	58	-37	7	1	0	15	0	-33	8	0	0	55	4	-67
Gesamtsumme	633	4	65	13	8	-2	2	-14	75	11	4	-14	38	-34

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		ha	%	ha	%	ha	%
	ha	%	ha	%	ha	%						
Grasberg	11	341	0	0	0	0	49	45	0	-100	0	331
Lilienthal	10	58	5	147	0	k.A.	70	28	0	0	1	-20
Osterholz-Scharmbeck	4	-39	3	k.A.	0	0	119	111	0	-100	2	561
Ritterhude	3	49	1	-12	0	-87	6	-62	0	-100	0	-15
Schwanewede	8	5	0	-79	0	0	48	-15	0	-85	1	-45
SG Hambergen	7	379	1	-65	0	-47	120	-21	0	0	2	788
Worpswede	5	-60	0	-51	0	0	41	-28	0	0	0	-90
Gesamtsumme	47	23	10	61	1	129	453	6	0	-98	6	-5

Umsatzzahlen 2017 – Landkreis Stade

Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Buxtehude	442	-6	68	-3	62	5	4	-33	134	-1	8	-27	7	-46
Drochtersen	125	-25	60	-29	7	133	4	33	71	-22	4	100	12	9
Jork	109	-3	35	-8	4	-56	3	0	42	-16	3	0	6	0
SG Apensen	156	16	38	0	6	-50	0	-100	44	-15	0	-100	3	50
SG Fredenbeck	163	11	57	-2	9	0	2	-60	68	-6	3	200	3	-62
SG Harsefeld	377	21	90	20	17	6	5	400	112	22	2	-60	4	-69
SG Horneburg	257	33	54	10	11	-21	3	0	68	3	5	25	6	20
SG Lühe	143	13	43	13	21	110	2	-67	66	22	2	-60	20	25
SG Nordkehdingen	144	6	67	-17	3	-40	0	-100	70	-20	7	75	19	90
SG Oldendorf-Himmelpforten	335	16	82	-13	12	33	0	-100	94	-12	5	0	14	75
Stade	668	-8	153	11	91	-17	17	70	261	1	20	18	12	-37
Gesamtsumme	2.919	4	747	-2	243	-5	40	-9	1.030	-3	59	2	106	-5

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%						
Buxtehude	189	3	43	-14	29	-33	5	-29	0	-100	20	5	0	-100	7	133
Drochtersen	10	-44	0	0	13	-57	0	-100	1	0	10	0	0	0	4	100
Jork	10	-52	0	-100	24	100	2	100	0	0	12	0	5	400	5	67
SG Apensen	30	58	0	-100	52	11	4	0	1	0	14	180	1	0	7	250
SG Fredenbeck	10	-47	5	0	54	286	0	0	0	-100	13	-43	1	-50	6	-14
SG Harsefeld	52	11	3	-40	153	68	5	67	0	-100	44	-6	0	0	2	-75
SG Horneburg	33	14	11	175	102	100	5	-44	0	0	17	6	5	25	5	0
SG Lühe	14	56	1	0	31	-6	2	0	0	0	5	-44	1	0	1	0
SG Nordkehdingen	0	-100	1	0	17	55	0	-100	0	0	19	19	0	0	11	450
SG Oldendorf-Himmelpforten	19	-14	1	0	118	23	8	700	1	0	63	40	0	0	12	100
Stade	262	2	41	-20	44	-51	7	-46	0	0	12	-29	2	0	7	17
Gesamtsumme	629	-0	106	-8	637	23	38	-10	3	0	229	5	15	36	67	52

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Buxtehude	99,1	-8	21,5	7	12,8	4	0,8	-93	35,1	-19	5,7	-59	4,5	-37
Drochtersen	19,1	-10	9,7	-7	1,0	164	2,4	73	13,1	7	1,4	375	1,7	-53
Jork	18,5	-13	8,1	-14	0,9	-53	1,1	-31	10,1	-22	1,3	45	1,8	41
SG Apensen	28,9	6	9,6	-18	1,8	-39	0,0	-100	11,3	-30	0,0	-100	0,3	10
SG Fredenbeck	20,2	7	9,8	-3	1,3	12	0,2	-85	11,3	-10	0,7	356	0,9	-30
SG Harsefeld	56,6	25	20,1	21	3,4	25	5,0	k.A.	28,6	46	1,2	-12	0,2	-86
SG Horneburg	44,3	6	12,7	8	2,2	-2	1,1	-53	16,0	-2	7,6	97	2,3	33
SG Lühe	23,8	-13	9,5	19	4,1	326	0,3	-83	14,0	28	0,8	-89	2,4	-33
SG Nordkehdingen	12,6	-6	6,4	-10	0,1	-66	0,0	-100	6,6	-14	0,6	-73	3,1	91
SG Oldendorf-Himmelpforten	38,2	27	13,9	-8	2,3	65	0,0	-100	16,2	-7	0,6	-24	2,0	68
Stade	164,5	45	33,8	17	13,1	-29	41,0	929	87,9	71	17,1	94	10,1	56
Gesamtsumme	525,7	12	155,0	4	43,2	-4	51,9	96	250,1	13	37,0	-9	29,3	-1

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%						
Buxtehude	35,8	1	2,0	40	12,2	168	2,5	83	0,0	-100	0,7	65	0,0	-100	0,5	k.A.
Drochtersen	0,8	-68	0,0	0	0,5	-74	0,0	-100	0,1	0	1,5	148	0,0	0	0,0	22
Jork	1,5	-36	0,0	-100	2,2	80	0,3	-22	0,0	0	1,3	-31	0,0	-76	0,0	-77
SG Apensen	6,6	58	0,0	-100	7,2	67	1,8	11	0,1	0	1,3	619	0,0	0	0,2	62
SG Fredenbeck	1,5	-44	0,1	0	4,5	824	0,0	0	0,0	-100	1,3	-17	0,0	-87	0,0	-85
SG Harsefeld	8,1	11	0,3	3	14,3	30	0,4	102	0,0	-100	3,3	-14	0,0	0	0,0	-25
SG Horneburg	5,5	12	0,2	539	11,2	-15	0,5	-28	0,0	0	0,7	-29	0,2	236	0,1	118
SG Lühe	2,8	99	0,2	0	2,4	-9	0,7	0	0,0	0	0,4	-52	0,0	0	0,0	0
SG Nordkehdingen	0,0	-100	0,0	0	0,4	4	0,0	-100	0,0	0	1,6	28	0,0	0	0,4	k.A.
SG Oldendorf-Himmelpforten	2,2	-13	2,0	0	8,8	48	0,8	k.A.	0,0	0	4,3	119	0,0	0	1,1	k.A.
Stade	33,5	2	3,3	338	7,6	-20	3,4	16	0,0	0	1,2	89	0,0	0	0,3	870
Gesamtsumme	98,5	2	8,1	190	71,5	29	10,4	41	0,2	-57	17,6	24	0,2	130	2,7	345

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Buxtehude	65	30	6	-48	2	-1	0	-64	8	-43	1	-59	5	-17
Drochtersen	95	94	12	-12	0	143	1	114	14	-7	1	459	7	-25
Jork	44	-5	3	6	0	-54	0	78	4	4	0	45	1	-62
SG Apensen	74	112	4	-63	0	-56	0	-100	4	-68	0	-100	1	57
SG Fredenbeck	86	11	8	37	0	24	0	-72	9	27	1	92	3	-19
SG Harsefeld	121	-20	10	2	1	-6	1	456	11	6	0	-53	1	-81
SG Horneburg	43	-40	4	-22	0	-20	0	-48	5	-24	2	326	2	57
SG Lühe	24	-36	3	-20	1	113	0	-89	4	-24	1	-16	2	-32
SG Nordkehdingen	142	90	9	-41	0	-33	0	-100	9	-41	1	-26	14	66
SG Oldendorf-Himmelpforten	240	67	13	-6	0	33	0	-100	14	-8	1	84	25	780
Stade	118	39	13	26	3	-22	4	240	20	33	5	151	6	65
Gesamtsumme	1.050	28	87	-17	8	-7	7	-9	102	-16	13	29	66	45

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Buxtehude	17	172	1	-30	0	-100	27	51	0	-100	6	k.A.
Drochtersen	1	-87	0	-100	1	0	70	340	0	0	1	307
Jork	2	41	1	-56	0	0	35	-5	1	857	0	56
SG Apensen	18	379	11	41	0	0	36	403	0	0	3	41
SG Fredenbeck	7	356	0	0	0	-100	66	7	0	-91	1	-80
SG Harsefeld	17	-37	1	24	0	-100	90	-14	0	0	0	-42
SG Horneburg	12	-50	1	-63	0	0	20	-44	0	-41	1	116
SG Lühe	3	-1	3	0	0	0	11	-56	0	0	0	0
SG Nordkehdingen	2	23	0	-100	0	0	81	76	0	0	35	k.A.
SG Oldendorf-Himmelpforten	16	-9	5	k.A.	0	0	156	46	0	0	23	k.A.
Stade	14	-44	20	142	0	0	52	67	0	0	2	225
Gesamtsumme	109	-9	42	73	1	5	644	32	2	133	72	747

Umsatzzahlen 2017 – Landkreis Rotenburg (Wümme)

Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Bothel	131	-12	46	64	2	-78	0	0	48	30	2	-50	8	-60
Bremervörde, Stadt	290	12	102	55	14	-7	10	100	126	47	5	-58	31	24
Fintel	143	13	43	10	2	0	2	100	47	18	1	-67	19	6
Geestequelle	86	-17	26	-38	5	0	0	-100	31	-28	1	0	7	-36
Gnarrenburg	162	56	44	2	0	-100	1	0	45	-2	4	33	11	-15
Rotenburg (Wümme), Stadt	227	-27	61	-16	25	-19	5	25	91	-16	7	17	4	-64
Scheeßel	183	6	56	17	10	11	5	150	71	20	4	0	10	-9
Selsingen	133	-8	42	35	0	-100	0	-100	42	24	1	0	20	18
Sittensen	167	-7	38	0	7	250	3	200	48	17	2	-50	10	-41
Sothrum	192	-18	60	-14	4	-60	2	0	66	-20	3	-40	14	-42
Tarmstedt	139	-26	46	-4	0	-100	1	-50	47	-11	5	400	8	-33
Visselhövede, Stadt	146	18	45	0	7	40	2	100	54	6	5	150	16	60
Zeven	308	-8	80	-16	26	-10	5	400	111	-11	9	29	22	-8
Gesamtsumme	2.307	-5	689	3	102	-13	36	64	827	3	49	-6	180	-15

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Bothel	5	-44	0	0	30	0	6	500	0	-100	32	-18	0	0	0	-100
Bremervörde, Stadt	34	-24	2	100	36	0	1	-50	1	-50	50	14	2	0	2	-67
Fintel	4	33	0	0	38	27	2	100	1	0	30	7	1	0	0	-100
Geestequelle	0	0	0	0	20	100	0	0	0	-100	24	-31	0	0	3	50
Gnarrenburg	7	250	0	0	50	233	0	0	0	-100	38	90	0	-100	7	250
Rotenburg (Wümme), Stadt	62	-26	0	-100	34	-54	7	0	0	0	20	5	1	0	1	0
Scheeßel	20	-38	0	-100	48	-4	1	-50	3	0	24	118	0	0	2	-33
Selsingen	5	-62	0	0	27	23	0	-100	1	0	35	-20	1	-83	1	-86
Sittensen	24	71	0	0	45	-42	5	0	1	-50	27	12	5	400	0	0
Sothrum	27	238	0	0	44	-29	5	-58	3	50	28	-26	1	0	1	0
Tarmstedt	9	-40	0	-100	27	-53	1	0	4	0	36	-20	1	0	1	-67
Visselhövede, Stadt	16	100	0	0	18	-33	3	50	8	300	21	24	2	0	3	0
Zeven	58	5	0	0	34	-35	8	-11	1	-67	58	26	2	-33	5	-44
Gesamtsumme	270	-6	2	-60	451	-17	39	3	23	15	423	3	16	0	26	-38

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Bothel	13,4	-10	6,9	24	0,3	-76	0,0	0	7,1	9	0,3	-50	0,9	-61
Bremervörde, Stadt	44,2	76	15,5	85	1,4	11	2,7	-10	19,6	56	11,0	203	6,3	208
Fintel	13,4	13	6,6	25	0,5	0	0,6	110	7,6	38	0,3	-1	1,7	-5
Geestequelle	6,2	-42	3,1	-39	0,4	0	0,0	-100	3,4	-33	0,1	0	0,5	-40
Gnarrenburg	15,6	69	5,8	20	0,0	-100	0,2	48	6,0	16	2,7	249	2,0	47
Rotenburg (Wümme), Stadt	30,6	-39	12,0	-7	4,5	-1	1,2	-20	17,7	-7	1,6	-21	1,6	-85
Scheeßel	31,6	9	11,2	27	1,2	-18	4,2	409	16,6	49	4,1	26	2,9	-54
Selsingen	11,6	-6	5,5	30	0,0	-100	0,0	-100	5,5	22	0,2	78	3,2	32
Sittensen	22,9	9	8,2	5	1,1	292	1,9	655	11,2	34	0,5	-34	1,4	-40
Sothrum	26,0	-14	12,4	-10	0,7	-55	1,6	246	14,7	-7	1,3	8	0,6	-75
Tarmstedt	18,3	5	8,3	11	0,0	-100	0,2	-50	8,5	2	0,9	615	1,5	32
Visselhövede, Stadt	14,1	1	5,5	-10	0,7	103	0,2	-91	6,4	-27	1,1	434	2,4	23
Zeven	59,6	21	14,2	-10	3,0	-10	6,9	19	24,1	-4	2,5	-33	3,4	-11
Gesamtsumme	307,5	4	115,2	9	13,7	-6	19,6	30	148,5	9	26,7	58	28,5	-28

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%						
Bothel	0,5	-45	0,0	0	1,2	21	0,7	k.A.	0,0	-100	2,6	-14	0,0	0	0,0	-100
Bremervörde, Stadt	2,7	-3	0,2	65	1,6	5	0,0	-77	0,0	-46	2,7	21	0,0	0	0,0	-4
Fintel	0,8	67	0,0	0	1,6	-5	0,0	7	0,0	0	1,4	-33	0,0	76	0,0	-100
Geestequelle	0,0	0	0,0	0	1,1	61	0,0	0	0,0	-100	1,0	-73	0,0	0	0,0	-89
Gnarrenburg	0,8	139	0,0	0	1,8	364	0,0	0	0,0	-100	1,8	55	0,0	-100	0,5	k.A.
Rotenburg (Wümme), Stadt	6,7	-28	0,0	-100	2,2	-69	0,3	-62	0,0	0	0,4	-58	0,1	0	0,0	0
Scheeßel	2,8	-34	0,0	-100	3,0	-7	0,0	-91	0,4	0	1,8	346	0,0	0	0,0	-71
Selsingen	0,9	-67	0,0	0	0,8	25	0,0	-100	0,0	0	0,9	-46	0,0	-99	0,0	-95
Sittensen	3,7	101	0,0	0	2,9	-48	1,7	0	0,0	-73	1,4	-22	0,0	-72	0,0	0
Sottrum	3,4	264	0,0	0	2,5	-33	2,4	-7	0,1	-21	1,0	-70	0,0	119	0,0	0
Tarmstedt	1,2	-33	0,0	-100	3,5	35	0,1	91	0,3	0	2,3	90	0,0	0	0,0	-100
Visselhövede, Stadt	1,2	116	0,0	0	1,0	-11	0,2	-31	0,3	475	1,6	47	0,0	-93	0,0	-96
Zeven	9,9	28	0,0	0	1,8	-38	11,4	625	0,0	-88	6,1	53	0,1	589	0,1	-50
Gesamtsumme	34,4	3	0,2	-83	25,1	-22	16,9	197	1,1	28	25,2	-6	0,2	-16	0,7	-69

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt		ha	%	ha	%
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%						
Bothel	106	-41	8	70	0	-90	0	0	8	51	0	-52	2	-83
Bremervörde, Stadt	158	16	11	8	1	23	2	-15	13	4	2	23	10	37
Fintel	115	-14	7	41	0	0	0	144	8	49	0	-25	5	98
Geestequelle	58	-73	5	-37	3	0	0	-100	7	-5	0	0	2	-58
Gnarrenburg	177	14	11	3	0	-100	1	673	11	7	1	-23	5	-71
Rotenburg (Wümme), Stadt	44	-42	6	-38	1	-32	0	-45	7	-38	0	-79	6	33
Scheeßel	100	100	7	4	0	-4	2	623	8	23	1	-55	9	54
Selsingen	73	-21	7	46	0	-100	0	-100	7	40	0	-49	11	-9
Sittensen	65	-35	5	1	0	558	1	k.A.	7	24	0	-61	5	-16
Sottrum	78	-42	9	-12	0	-64	0	-15	10	-14	1	-27	5	-31
Tarmstedt	160	-2	7	7	0	-100	0	-62	7	3	1	-75	3	-29
Visselhövede, Stadt	96	10	7	-54	1	11	0	-91	7	-58	1	50	10	158
Zeven	307	75	12	-42	1	6	7	187	20	-17	1	-55	7	-45
Gesamtsumme	1.537	-10	101	-13	7	24	14	43	121	-7	9	-44	80	-21

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		ha	%	ha	%	ha	%
	ha	%	ha	%	ha	%						
Bothel	3	8	5	773	0	-100	87	-43	0	0	0	-100
Bremervörde, Stadt	3	3	0	-54	0	-54	129	17	0	0	0	-69
Fintel	3	-6	0	7	0	0	99	-19	0	k.A.	0	-100
Geestequelle	9	35	0	0	0	-100	39	-80	0	0	0	-95
Gnarrenburg	5	388	0	0	0	-100	120	-3	0	-100	34	k.A.
Rotenburg (Wümme), Stadt	3	-61	4	-52	0	0	23	-43	0	0	0	-33
Scheeßel	6	14	0	-99	4	0	72	271	0	0	0	-98
Selsingen	4	63	0	-100	0	0	52	-24	0	-97	0	-98
Sittensen	4	-69	5	0	0	-84	44	-39	0	-59	0	0
Sottrum	5	-43	11	-17	0	-84	46	-49	0	-53	0	0
Tarmstedt	12	80	1	753	2	0	135	65	0	0	0	-100
Visselhövede, Stadt	2	-21	2	-31	1	332	72	25	0	-98	0	-84
Zeven	4	-24	24	313	0	-94	250	106	1	162	1	-71
Gesamtsumme	63	-9	52	66	7	-5	1.166	-7	2	-35	36	-58

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.

1 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich		
Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Emden und Wilhelmshaven und der Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund		
LGLN Regionaldirektion Aurich	Oldersumer Str. 48 26603 Aurich	Tel.: 04941 176-584 Fax.: 04941 176-596
	E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de	
2 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	Wilhelmstr. 3 38100 Braunschweig	Tel.: 0531 484-2232 Fax.: 0531 484-2180
	E-Mail: gag-bs-wob@lgl.niedersachsen.de	
3 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover		
Geschäftsstelle für den Bereich der Region Hannover und der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg		
LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover	Constantinstr. 40 30177 Hannover	Tel.: 0511 30245-431 Fax.: 0511 30245-450
	E-Mail: gag-hm-h@lgl.niedersachsen.de	
4 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg		
Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Harburg, Lüchow-Dannenberg, Lüneburg und Uelzen		
LGLN Regionaldirektion Lüneburg	Adolph-Kolping-Str. 12 21337 Lüneburg	Tel.: 04131 8545-165 Fax.: 04131 8545-197
	E-Mail: gag-lg@lgl.niedersachsen.de	
5 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim		
Geschäftsstelle für den Bereich der Stadt Göttingen und der Landkreise Göttingen, Goslar, Holzmanden und Northeim.		
LGLN Regionaldirektion Northeim	Danziger Str. 40 37083 Göttingen	Tel.: 0551 5074-322 Fax.: 0551 5074-374
	E-Mail: gag-nom@lgl.niedersachsen.de	
6 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg		
Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Delmenhorst und Oldenburg und der Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch		
LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-527 Fax.: 0441 9215-503
	E-Mail: gag-ol-clp@lgl.niedersachsen.de	

7	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Osnabrück und der Landkreise Emsland, Grafschaft Bentheim und Osnabrück		
	LGLN Regionaldirektion Osnabrück-Meppen	Obergerichtsstraße 18 49716 Meppen	Tel.: 05931 159-0 Fax.: 05931 159-101
		E-Mail: gag-mep@lgl.niedersachsen.de	
8	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade		
	LGLN Regionaldirektion Otterndorf	Pappstr. 4 27711 Osterholz-Scharmbeck	Tel.: 04791 306-39 Fax.: 04791 306-25
		E-Mail: gag-ott@lgl.niedersachsen.de	
9	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg/Weser und Verden		
	LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden	Galtener Straße 16 27232 Sulingen	Tel.: 04271 801-0 Fax.: 04271 801-112
		E-Mail: gag-sul@lgl.niedersachsen.de	
10	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen		
	Geschäftsstelle für den Bereich des Landes Niedersachsen		
	LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-633 Fax.: 0441 9215-505
		E-Mail: oga@lgl.niedersachsen.de	
11	Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremerhaven		
	Geschäftsstelle für den Bereich Bremerhaven		
	Stadt Bremerhaven Vermessungs- u. Katasteramt	Fährstraße 20 27568 Bremerhaven	Tel.: 0471 590-3334 Fax.: 0471 590-2078
		E-Mail: gutachterausschuss@magistrat.bremerhaven.de	
12	Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremen		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Stadt Bremen		
	Freie Hansestadt Bremen Geoinformation Bremen	Lloydstraße 4 28217 Bremen	Tel.: 0421 361-4901 Fax.: 0421 361-89469
		E-Mail: gutachterausschuss@geo.bremen.de	
13	Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Stadt Hamburg		
	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.

