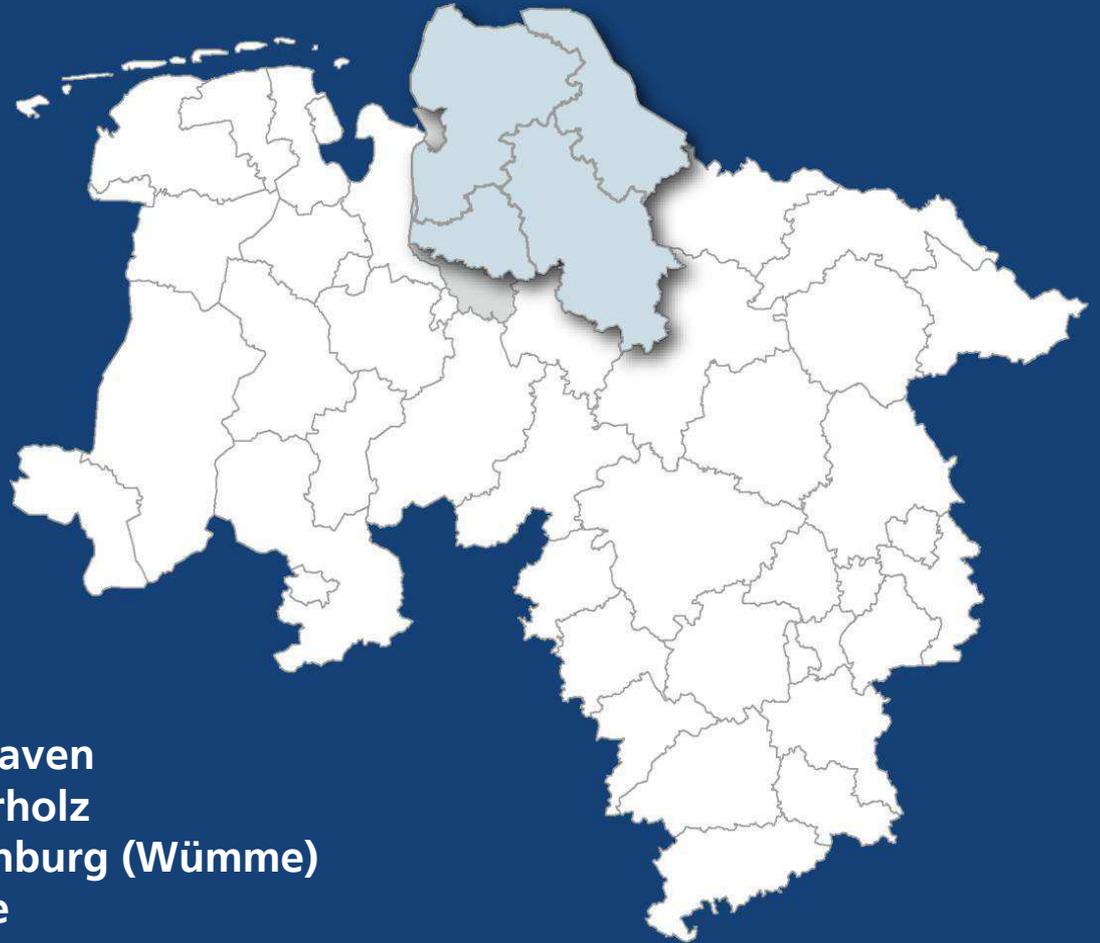




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Otterndorf**



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

Grundstücksmarktbericht 2019



Niedersachsen

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Otterndorf**

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

Grundstücks- marktbericht 2019

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



Niedersachsen

Herausgeber: © 2019 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 78719-17 Fax: 04141 78719-99

Weitere Ansprechpartner:

Katasteramt Bremervörde Amtsallee 7
27432 Bremervörde
Tel.: 04761 92408-61 Fax: 04761 92408-69

Katasteramt Otterndorf Am Großen Specken 7
21762 Otterndorf
Tel.: 04751 90980-10 Fax: 04751 90980-42

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
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	41
6.3	Höfe	41
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	42
6.5	Heide, Ödland, Unland, Geringstland	43
6.6	Obstanbauflächen	44
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	56
9.2.1	Preisniveau	56
9.2.2	Preisentwicklung	61
9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	63
9.2.3.1	Sachwertfaktoren	63
9.2.3.2	Vergleichsfaktoren	70
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	75
9.3.1	Preisniveau	75
9.3.2	Preisentwicklung	80
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	81
9.3.3.1	Sachwertfaktoren	81
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren	85
9.4	Wohnungseigentum	90
9.4.1	Preisniveau	90
9.4.2	Preisentwicklung	95
9.4.3	Vergleichsfaktoren	97
9.4.4	Erbaurechte	103
9.4.5	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren (Wohnungseigentum)	103
9.5	Teileigentum	106
9.6	Mehrfamilienhäuser	106
9.6.1	Preisniveau	107
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren (Mehrfamilienwohnhäuser)	108
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	110
9.7.1	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	110
9.8	Verkaufshallen	113
9.8.1	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	113
9.9	Wochenend- und Ferienhausgrundstücke	115
9.10	Bauernhäuser und Resthofstellen	116
10	Mieten, Pachten	117
10.1	Wohnungsmieten	117
10.1.1	Wohnungsmieten für den Landkreis Cuxhaven	117
10.1.2	Mietübersicht für den Landkreis Stade	118
10.1.3	Mietübersicht für den Landkreis Rotenburg (Wümme)	119
10.1.4	Mietübersicht für den Landkreis Osterholz	120
11.1	Büro- und Praxismieten	121
11.2	Mieten für Einzelgaragen und Lagerhallen/Werkstattgebäude	121
11.3	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	122

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	123
Anhang 1: Umsatzzahlen 2018	125
Anhang 2: Übersichtskarte der Gutachterausschüsse in Niedersachsen	135
Anhang 3: Weitere Anschriften der Gutachterausschüsse	136
Anhang 4: Produkte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	138

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 2018 (01.11.2017 bis 31.10.2018) wurden in den vier Landkreisen insgesamt 11.292 Grundstückskaufverträge geschlossen, 663 (6%) mehr als im Vorjahr. Es wurde dabei eine Grundstücksfläche von insgesamt 5.538 ha (Vorjahr: 5.692 ha) im Gesamtwert von 1,81 Milliarden € (+13% gegenüber 2017: 1,59 Milliarden €) umgesetzt. Schon diese Zahlen lassen darauf schließen, dass sich die rasanten Preisanstiege für Immobilien im Jahr 2018 fortgesetzt haben.

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 zu erschwinglichen Preisen nicht fündig und weichen notgedrungen in das fernere Umland aus. Als Folge ergeben sich stark steigende Preise in einem engen Speckgürtel der Großstädte, aber auch Umsatz- und Preissteigerungen im weiteren Umland. 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.

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 150.000 €, im Landkreis Rotenburg bei 175.000 €, im Landkreise Stade bei 225.000 € und im Landkreis Osterholz bei 227.000 €. 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 €. **Wohnbauland** in guter Lage kostet aktuell in Buxtehude deutlich über 300 €/m², in Lilienthal und Ritterhude (Platjenwerbe) 190 bis 220 €/m² und in Apensen 170 bis 200 €/m².

Auf dem **landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt** setzte sich 2018 der Trend zu stark steigenden Preisen von jährlich um 10% nur noch in den Landkreisen Cuxhaven und Osterholz fort. In den Landkreisen Stade und Rotenburg (Wümme), in denen die Verteuerung bereits 2005 und damit früher und heftiger verlief, sind nur noch moderate Preissteigerungsraten bis 4% zu verzeichnen.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Otterndorf zusammengestellt und vom Gutachterausschuss Otterndorf beraten und beschlossen. 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 2018, es werden aber auch langjährige Übersichten dargestellt. Im Grundstücksmarktbericht sind Informationen zusammengefasst, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes und die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) für bebaute und unbebaute Grundstücke erforderlich sind.

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.

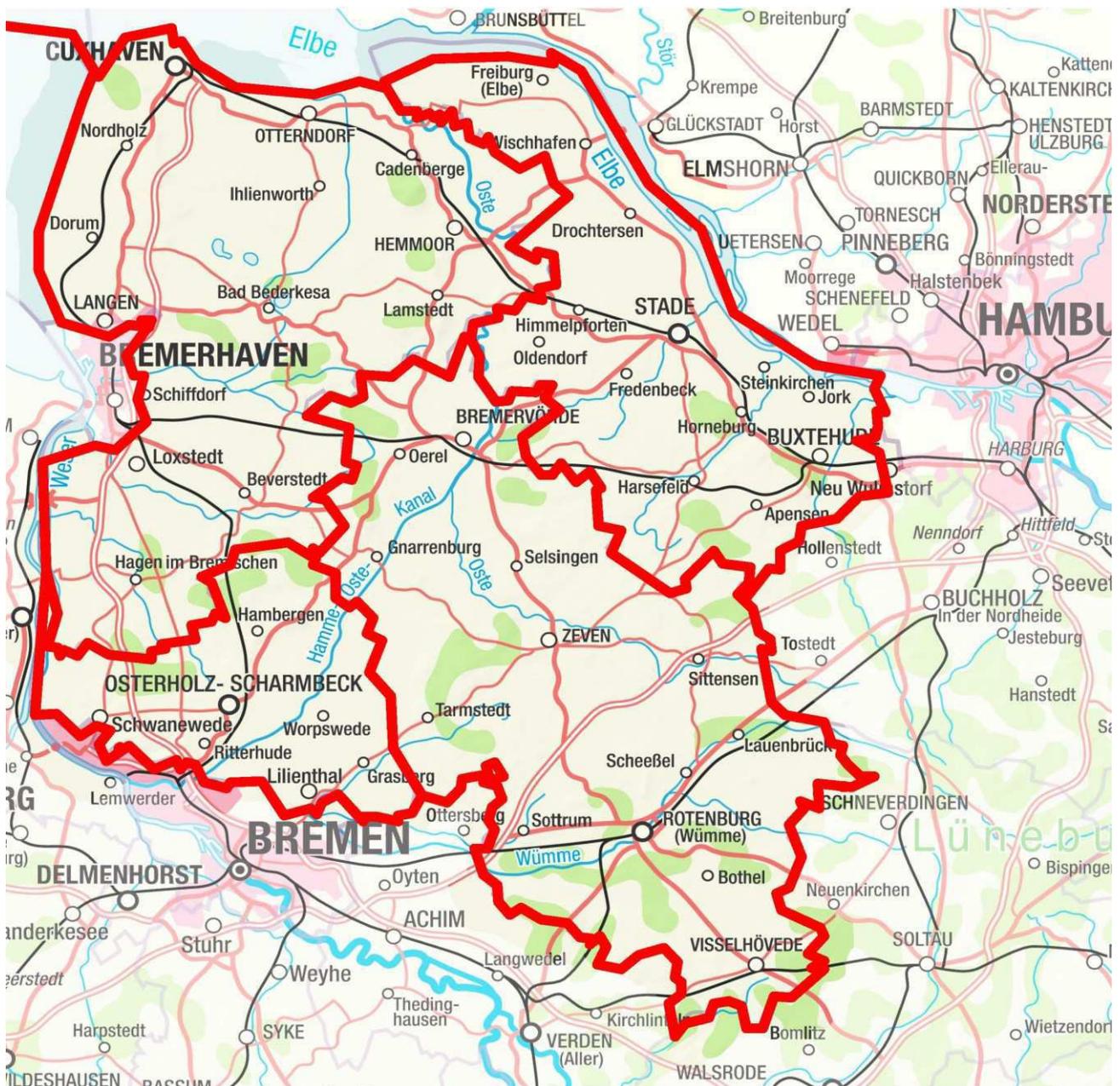
Wie in den Vorjahren enthält dieser Marktbericht neben der Umsatz- und Preisstatistik **Vergleichs- und Sachwertfaktoren**, die eine grobe Ermittlung des Verkehrswertes gängiger Wohnimmobilien ermöglichen. Wie der **Immobilien-Preis-Kalkulator**, ein Niedersächsisches Online-Angebot zur Ermittlung eines 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.

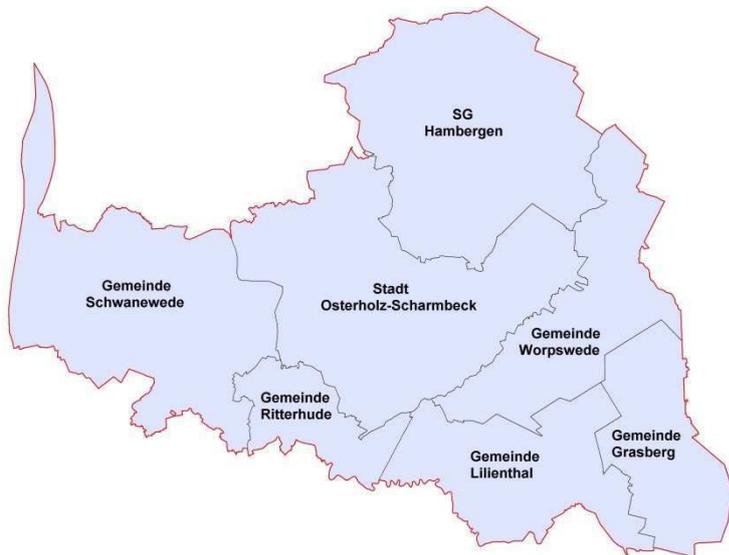
Der übrige Raum des Landkreises Cuxhaven ist vorwiegend landwirtschaftlich geprägt. Die Produktivität der landwirtschaftlichen Betriebe hat Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt und damit auf die Entwicklung der Bodenpreise für landwirtschaftliche Flächen. Allerdings sind die in diesem Raum gelegenen 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 Verbindung mit 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. 113.000 Einwohner, 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.

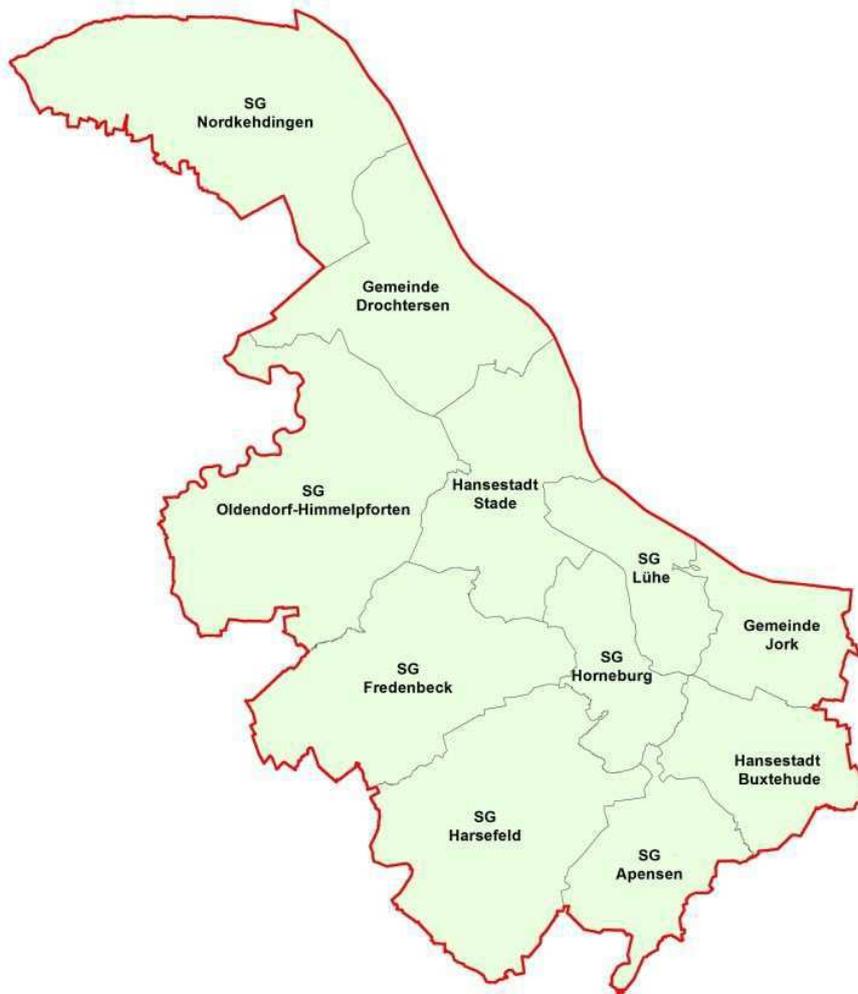
Die überörtlichen Verkehrswege sind vorrangig nach Bremen ausgerichtet. Durch den Landkreis verlaufen die Bundesautobahn A 27 Bremen - Bremerhaven - Cuxhaven, die Bundesstraße B 74 Bremen - Bremervörde - Stade und die Bahnverbindung Bremen - Bremerhaven - Cuxhaven mit den Stationen Ritterhude, Osterholz-Scharmbeck, 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)

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) ist der viertgrößte 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. 163.000 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 von Mittelzentren. 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 lebhaft 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 wird sich erst 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

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

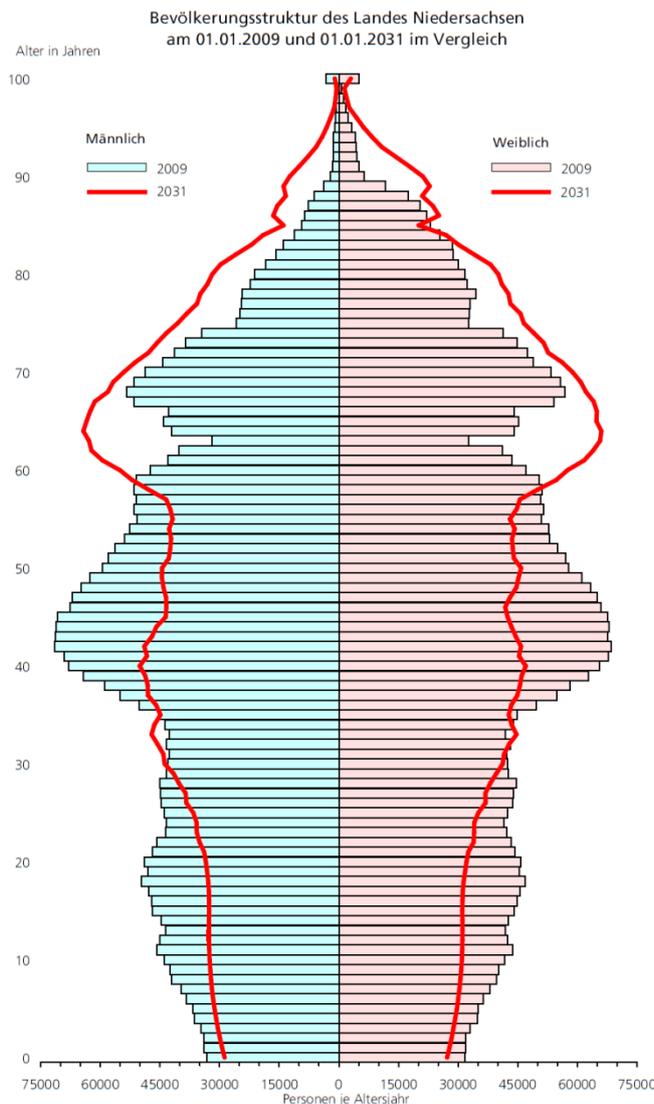
Landkreis Stade

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

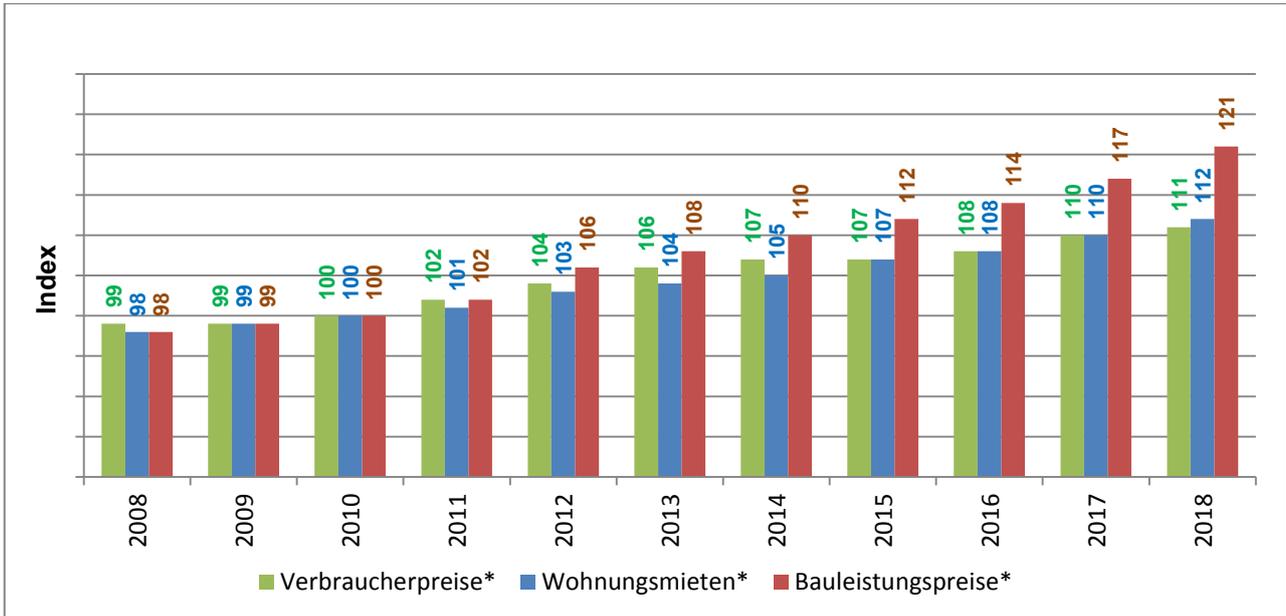


Wie auch im gesamten Bundesgebiet wird sich in den nächsten Jahren/Jahrzehnten der Anteil der älteren Bevölkerung deutlich erhöhen. Dieser demografische Wandel wird nicht ohne Auswirkung auf den Immobilienmarkt bleiben. Wie bereits jetzt erkennbar wird sich der Trend zum Wohnen in zentralen Lagen und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

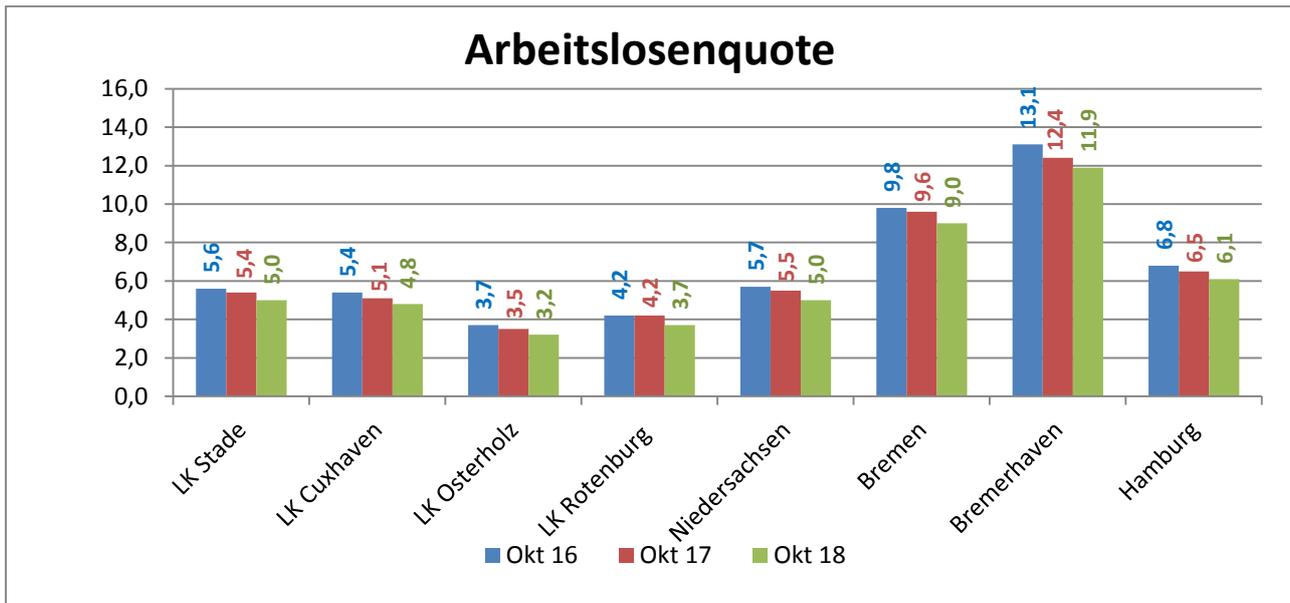


*Quelle: www.destatis.de

Die seit dem Jahr 2010 wieder anziehende Baukonjunktur sowie die in Stufen verschärften gesetzlichen Energieeinsparauflagen haben in dem zu Ende gehenden Jahrzehnt das Bauen deutlich stärker verteuert als die allgemeine Lebenshaltung und die Wohnungsmieten. Noch deutlicher um 35 bis 45 % sind gleichwohl die Preise für „gebrauchte“ Wohnimmobilien gestiegen (s. dazu Abschnitt 9 dieses Berichts). Die Preissteigerung für Wohnbauland liegt mit 25 bis 35 % dazwischen (s. Abschnitt 5.2 dieses Berichts).

Die Zinsen für Geldanlagen und Hypothekarkredite bewegen sich seit mehr als zehn Jahren auf historischen Tiefstständen. Für Bauwillige bestehen damit auch weiterhin günstige Rahmenbedingungen.

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



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf sind im Berichtszeitraum folgende Verträge über entgeltliche Eigentumsübertragungen von bebauten und unbebauten Grundstücken zugeleitet worden:

Landkreis	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderung zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderung zum Vorjahr	
Cuxhaven	3.831	+4%	↑	517,8	+8%	↑	1.991	-19%	↓
Osterholz	1.737	+/-0%	→	323,7	+14%	↑	705	+11%	↑
Stade	3.206	+10%	↑	592,1	+13%	↑	1.024	-3%	↓
Rotenburg (Wümme)	2.518	+9%	↑	372,4	+21%	↑	1.818	+18%	↑
GAG Otterndorf	11.292	+6%	↑	1.806,0	+13%	↑	5.538	-3%	↓

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

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

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

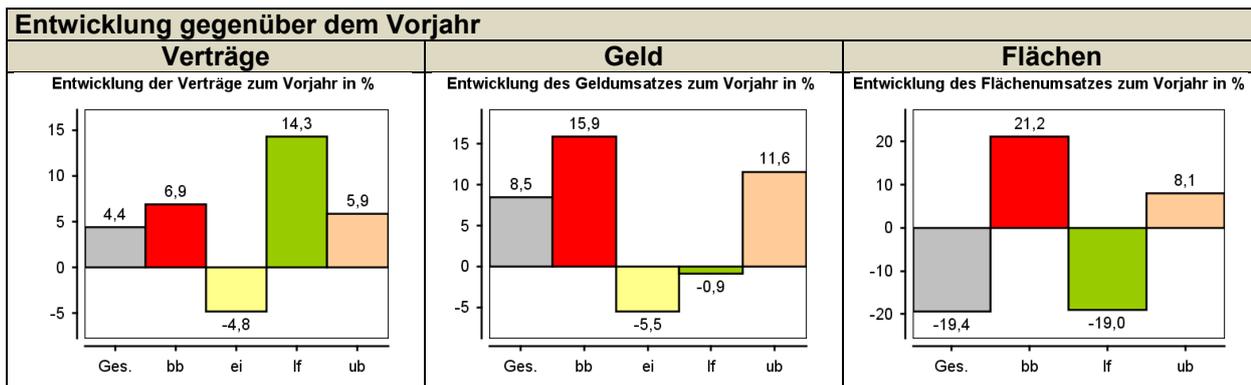
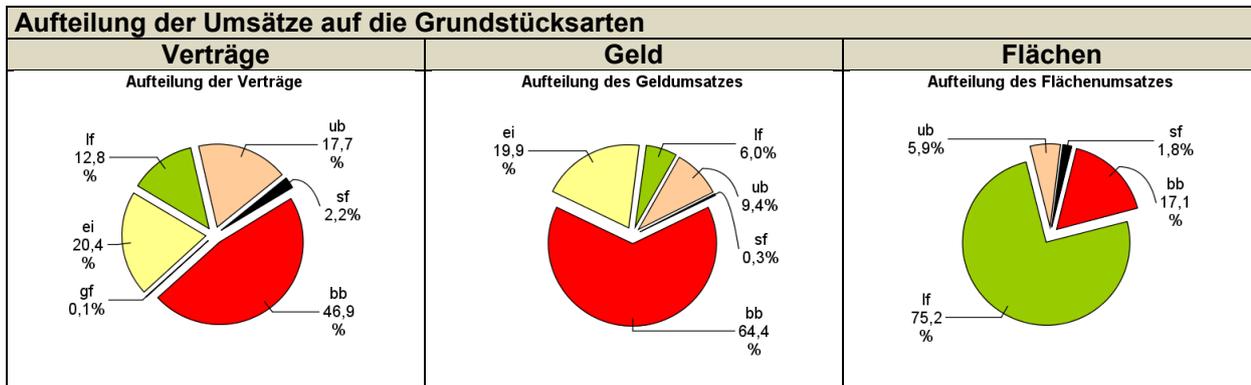
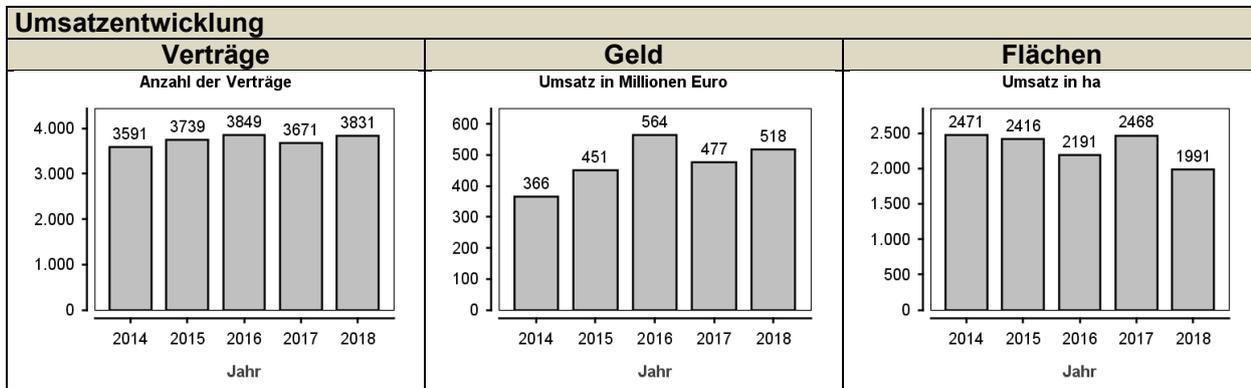
In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

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

4.1 Umsatzentwicklungen

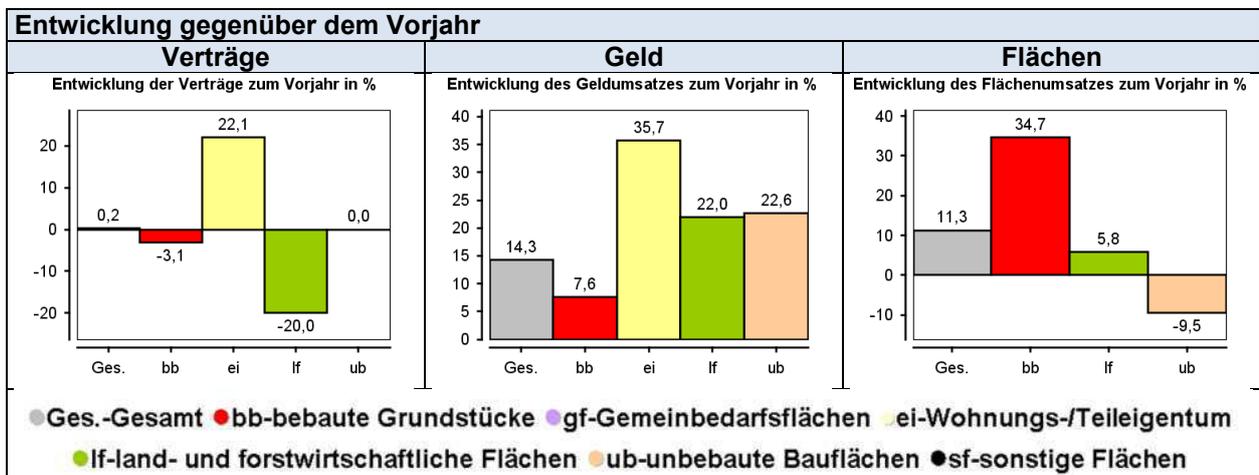
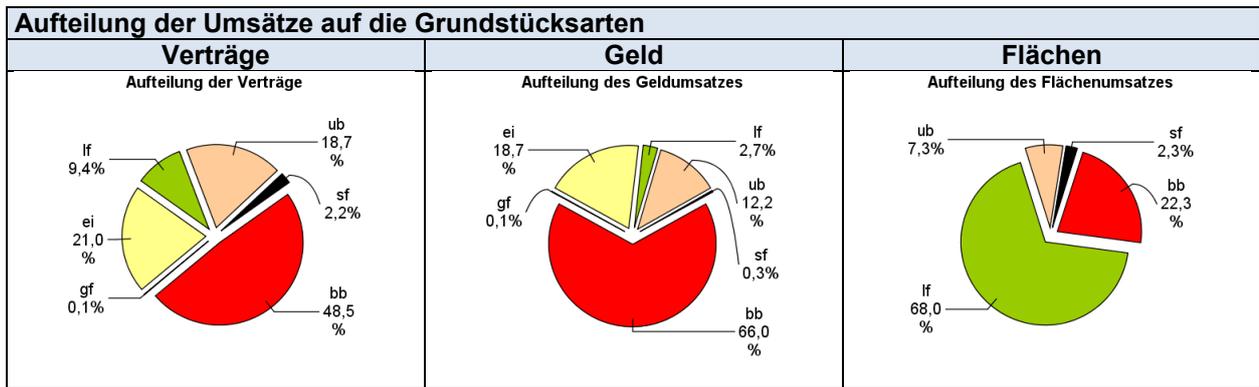
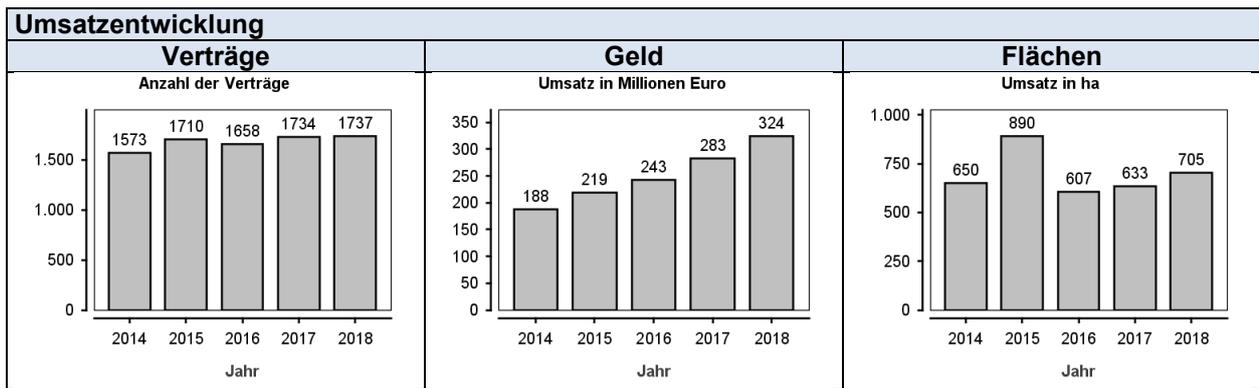
Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten fünf Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.

4.1.1 Landkreis Cuxhaven

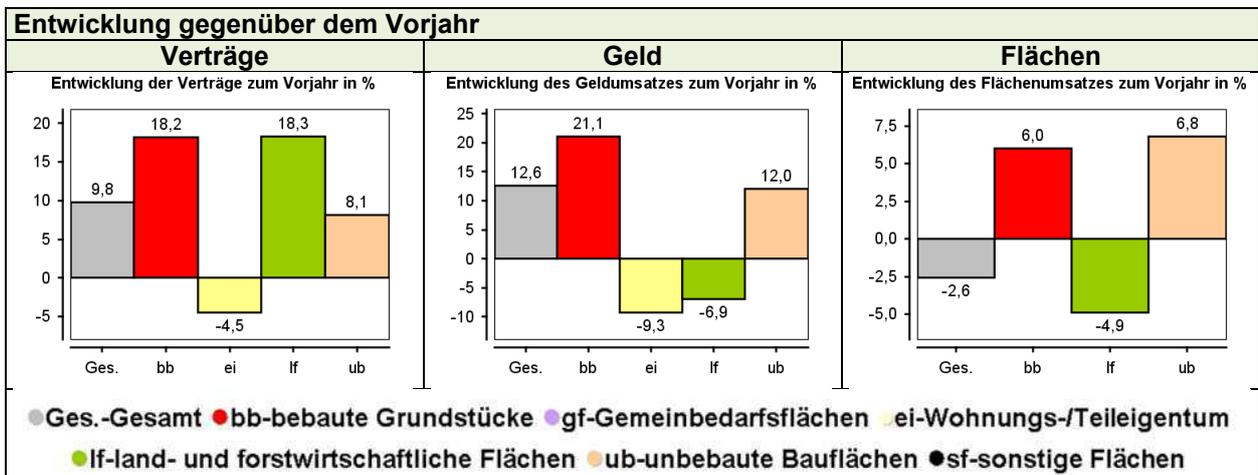
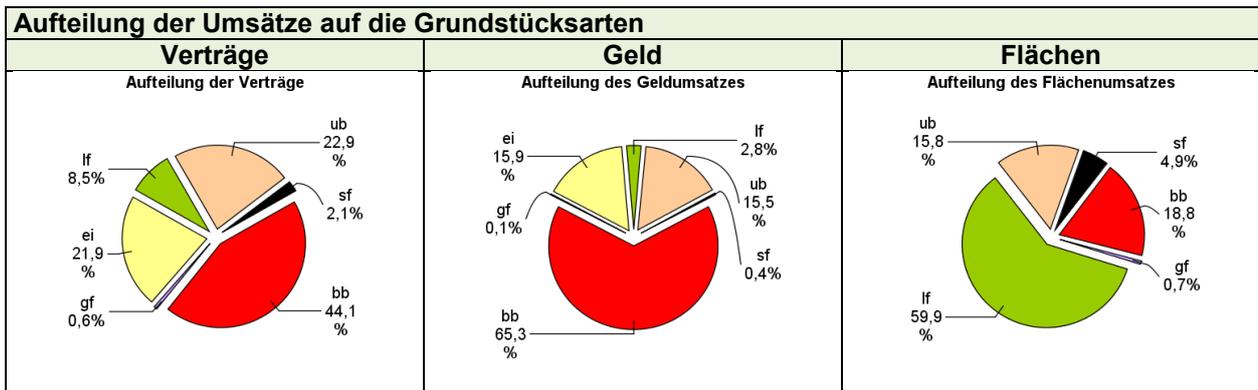
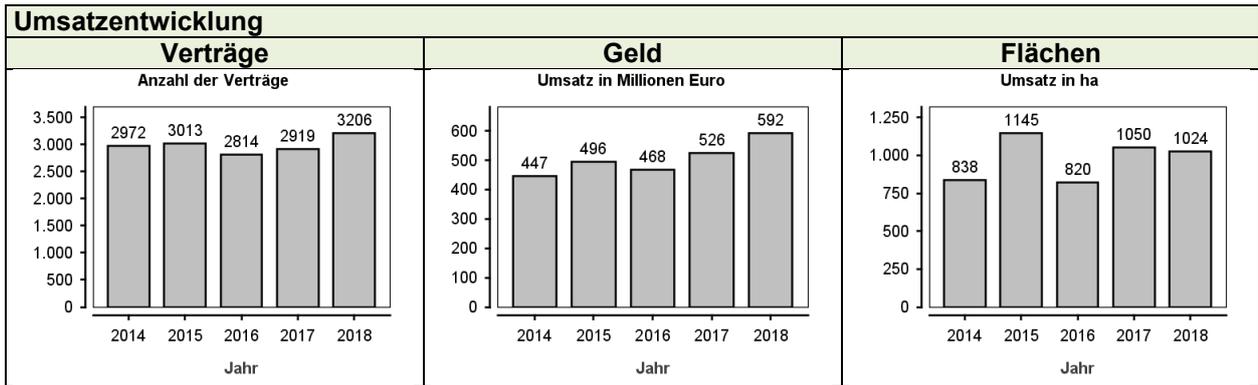


- Ges.-Gesamt ● bb-bebaute Grundstücke ● gf-Gemeinbedarfsflächen ● ei-Wohnungs-/Teileigentum
- lf-land- und forstwirtschaftliche Flächen ● ub-unbebaute Bauflächen ● sf-sonstige Flächen

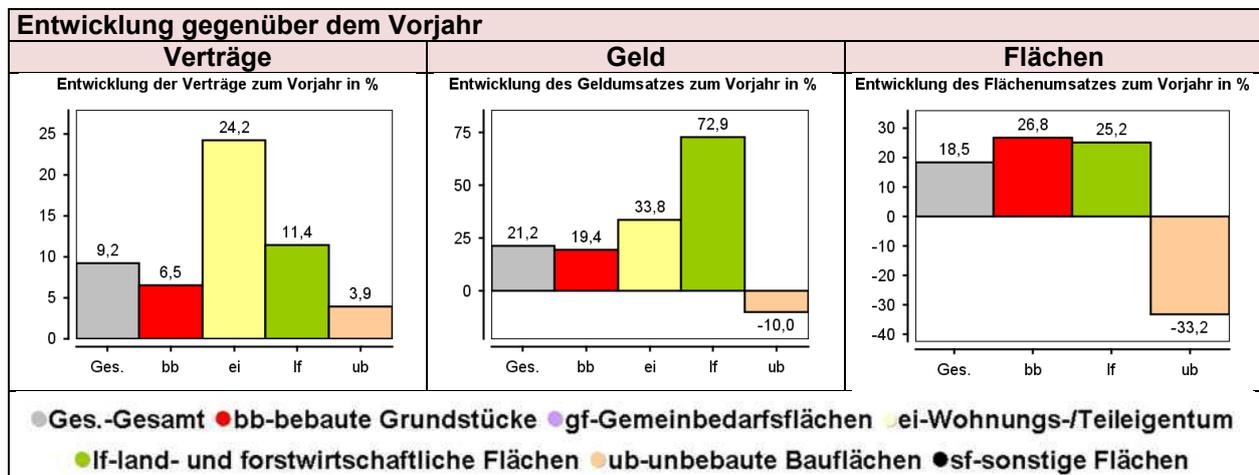
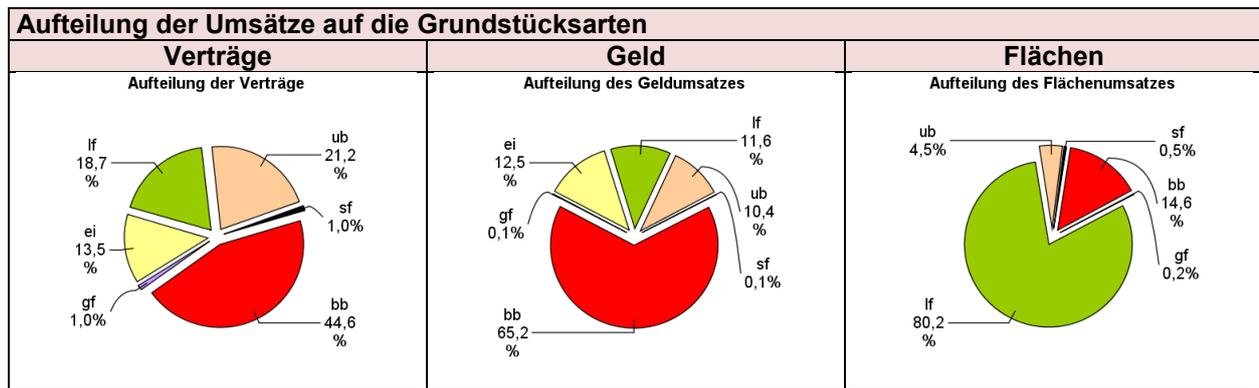
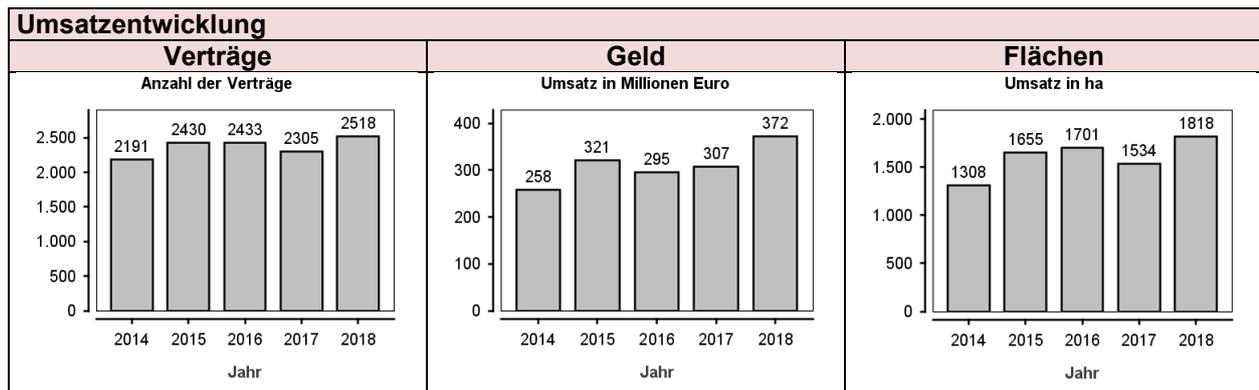
4.1.2 Landkreis Osterholz



4.1.3 Landkreis Stade



4.1.4 Landkreis Rotenburg (Wümme)



5 Bauland

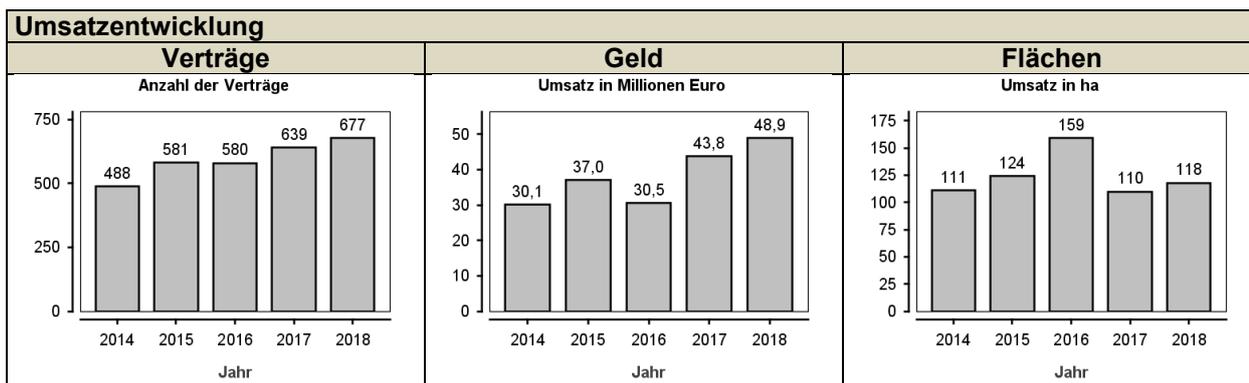
5.1 Allgemeines

Die Kauffälle über unbebaute Baulandflächen werden im Folgenden nach der Art der künftigen Nutzung der Fläche unterteilt. Die überwiegende Zahl betrifft im Berichtsgebiet Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und Gewerbebauland. Für andere Nutzungen vorgesehene Baulandflächen, z.B. für den Geschosswohnungsbau oder für eine geschäftliche Nutzung in Ortszentren, werden relativ selten verkauft. Die Umsatzentwicklung in diesen kleinen Teilmärkten wird daher Jahr für Jahr von einzelnen Kauffällen und ihren besonderen Merkmalen eher zufällig und so stark beeinflusst, dass keine Trends erkennbar sind. In den einheitlich geführten Statistiken und Grafiken sind daher die Entwicklungen gegenüber dem Vorjahr teilweise nur bedingt aussagefähig.

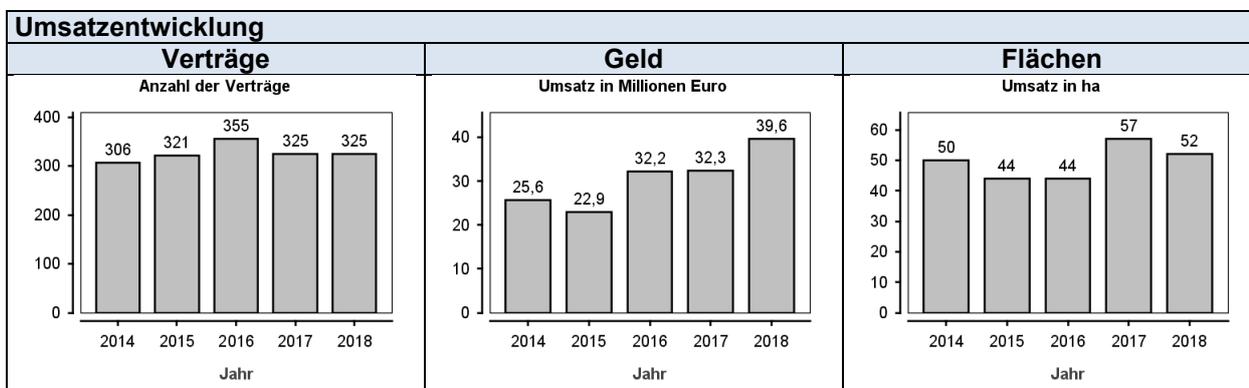
Die Kommunen der Region bemühen sich durch intensive Bauleitplanung und durch Aufstellung von Innenbereichssatzungen, ein umfangreiches Angebot an Bauland bereitzustellen. Die Erschließung neuer Baugebiete gestaltet sich für die Kommunen jedoch zunehmend schwierig. Im Einzelfall muss ein erhöhter Kostenaufwand 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 2018 in den Landkreisen Stade und Cuxhaven weiter deutlich belebt. Hier wurden insgesamt fast 100 Bauplätze mehr verkauft als 2017. Aber nicht in allen Regionen standen ausreichend Bauplätze in neuen Baugebieten oder in den historisch gewachsenen Ortslagen am Markt zur Verfügung. Insbesondere im Landkreis Osterholz werden Bauwillige durch den Mangel an Bauplätzen gebremst.

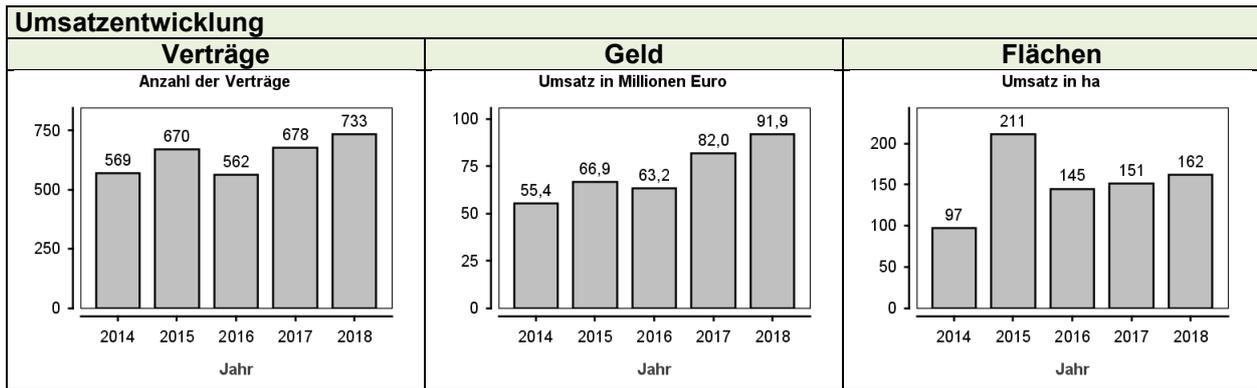
Landkreis Cuxhaven



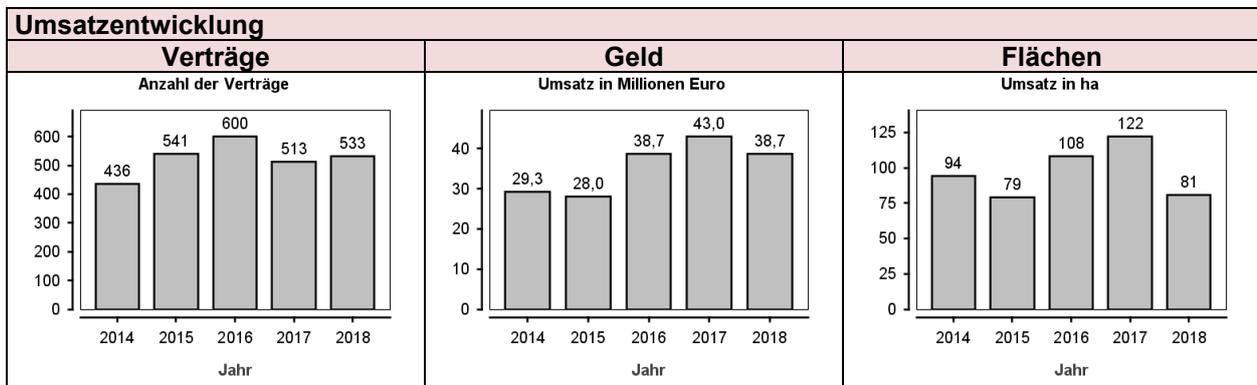
Landkreis Osterholz



Landkreis Stade



Landkreis Rotenburg (Wümme)



Die Verteilung der Verträge ist in folgender Tabelle zusammengefasst:

Landkreis	Wohnbauland			Gewerbliches Bauland			Sonstiges Bauland		
	Verträge im Berichtsrichts-jahr	Anteil	Veränderung zum Vorjahr	Verträge im Berichtsrichts-jahr	Anteil	Veränderung zum Vorjahr	Verträge im Berichtsrichts-jahr	Anteil	Veränderung zum Vorjahr
Cuxhaven	614	91%	+10%	30	4%	-40%	33	5%	+6%
Osterholz	305	93%	+3%	15	5%	-12%	5	2%	-67%
Stade	669	91%	+5%	60	8%	+58%	4	1%	+33%
Rotenburg (Wümme)	479	89%	+6%	40	8%	+3%	14	3%	-39%
GAG Otterndorf	2.067	91%	+6%	145	6%	+15%	56	2%	-10%

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des Jahres 2018 im Vergleich zum Vorjahr 2017 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.

In diesem Grundstücksmarktbericht sind mittlere Preise als Medianwerte (Zentralwerte) ausgewiesen. 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 Preise.

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	80	69	700	662	78	78
Stadt Geestland	53	60	880	801	45	50
SG Börde Lamstedt	9	17	735	1.280	25	15
Hagen im Bremischen	51	21	880	1.177	78	32
SG Hemmoor	38	32	812	882	37	36
SG Land Hadeln	72	22	796	898	84	27
Wurster Nordseeküste	39	63	743	750	50	55
Gemeinde Beverstedt	44	40	972	949	32	45
Gemeinde Loxstedt	49	38	776	758	67	67
Germeinde Schiffdorf	57	65	698	691	114	114
Landkreis Cuxhaven	492	427	796	777	66	57

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	25	20	1095	872	73	60
Gemeinde Grasberg	16	10	652	1.062	105	66
SG Hambergen	19	45	914	912	29	43
Gemeinde Lilienthal	13	32	860	684	132	195
Gemeinde Ritterhude	14	12	783	746	142	123
Gemeinde Schwanewede	78	71	661	716	110	85
Gemeinde Worspewede	25	36	897	1.000	70	54
Landkreis Osterholz	190	226	774	816	105	77

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	30	18	720	824	179	84
Stadt Buxtehude	53	14	732	653	194	190
SG Nordkehdingen	10	11	747	834	36	32
Gemeinde Drochtersen	10	9	748	719	54	54
SG Oldendorf-Himmelpforten	83	102	707	728	95	106
SG Fredenbeck	41	39	762	791	87	91
SG Harsefeld	131	127	834	855	128	125
SG Apensen	63	31	680	820	161	175
SG Horneburg	82	83	733	736	130	148
SG Lühe	15	20	756	651	136	136
Gemeinde Jork	8	10	584	961	133	112
Landkreis Stade	526	464	734	758	122	118

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	20	11	1015	1.079	27	35
Stadt Bremervörde	15	27	849	860	64	39
Gemeinde Gnarrenburg	24	44	920	859	36	52
SG Selsingen	34	17	720	933	58	28
SG Tarmstedt	18	20	919	955	45	62
SG Zeven	30	29	941	915	49	60
SG Sittensen	39	41	813	926	60	58
SG Fintel	37	36	800	770	69	54
SG Sottrum	36	25	970	907	68	66
Stadt Rotenburg (Wümme)	71	22	638	648	105	100
Gemeinde Scheeßel	18	36	1150	890	63	82
SG Bothel	25	24	980	910	55	55
Stadt Viselhövede	16	13	900	802	49	50
Landkreis Rotenburg (Wümme)	383	345	850	869	58	55

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

Landkreis Cuxhaven

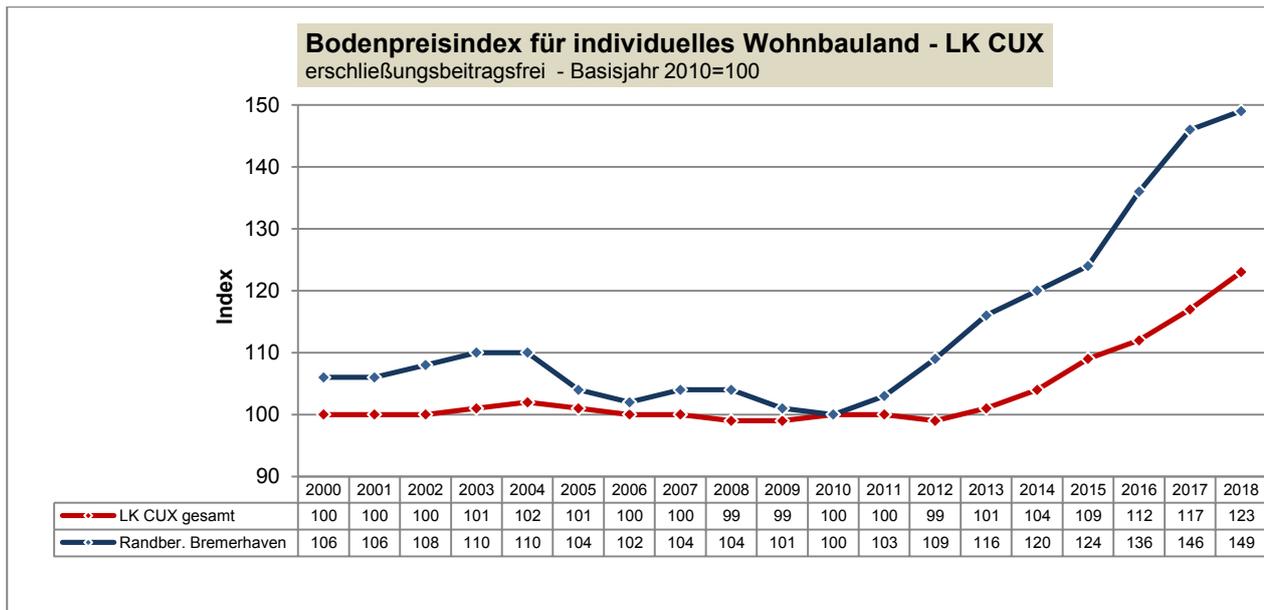


5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

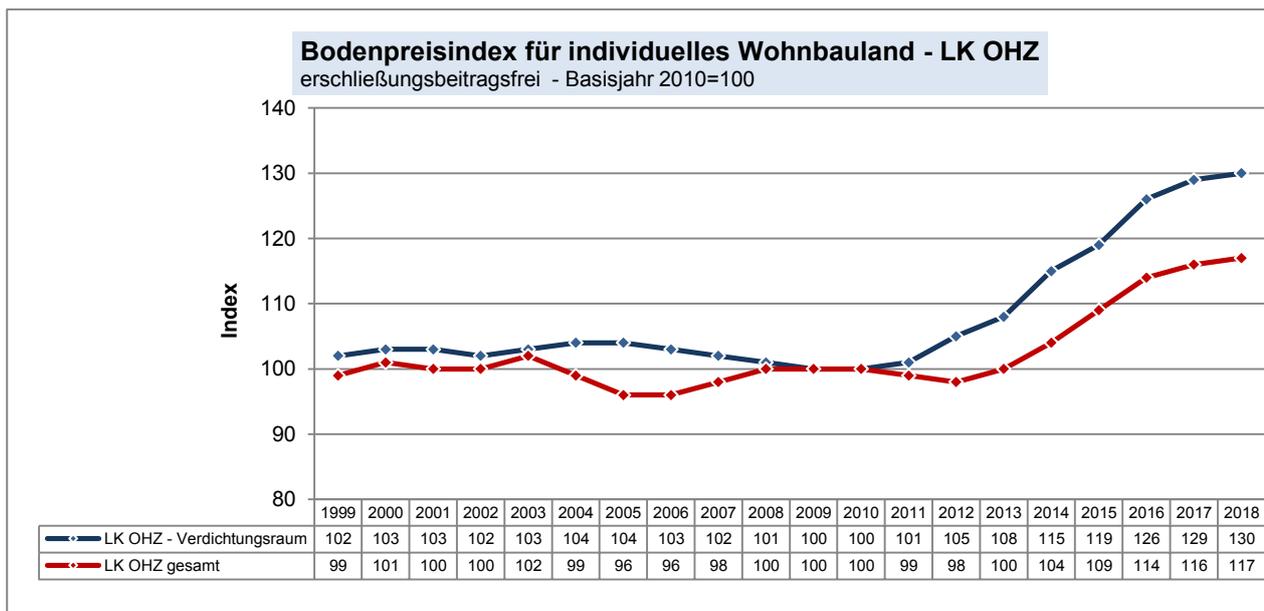
Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

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 die Jahre 2017 und 2018 aufgrund der späteren Berücksichtigung weiterer Kaufpreise vorläufig.

Landkreis Cuxhaven

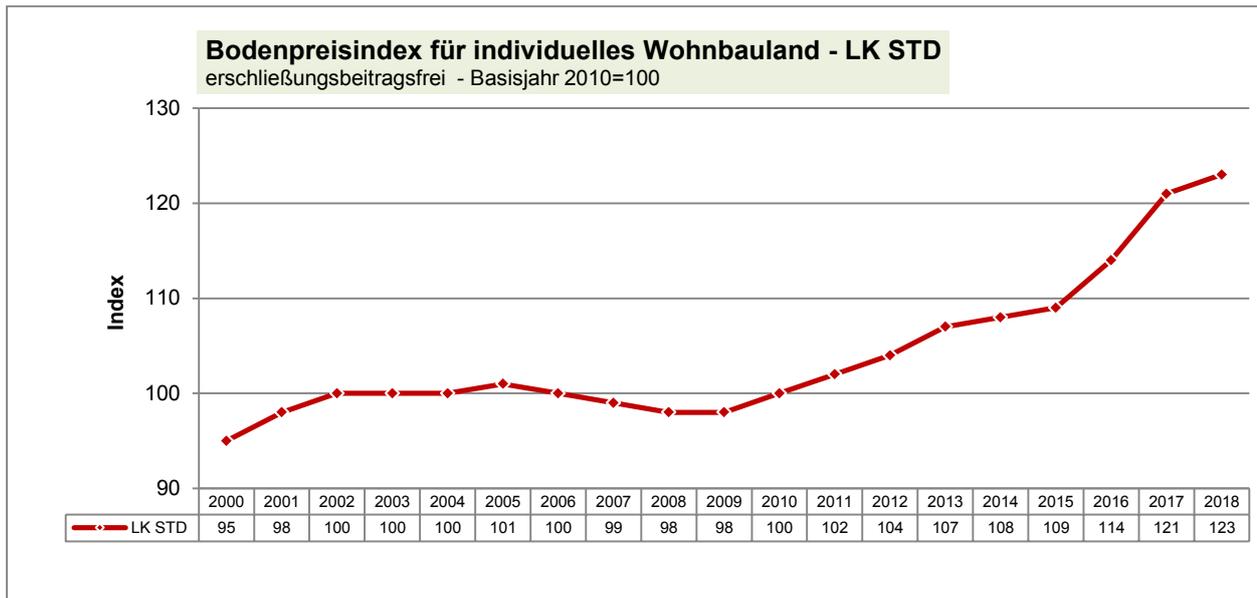


Landkreis Osterholz

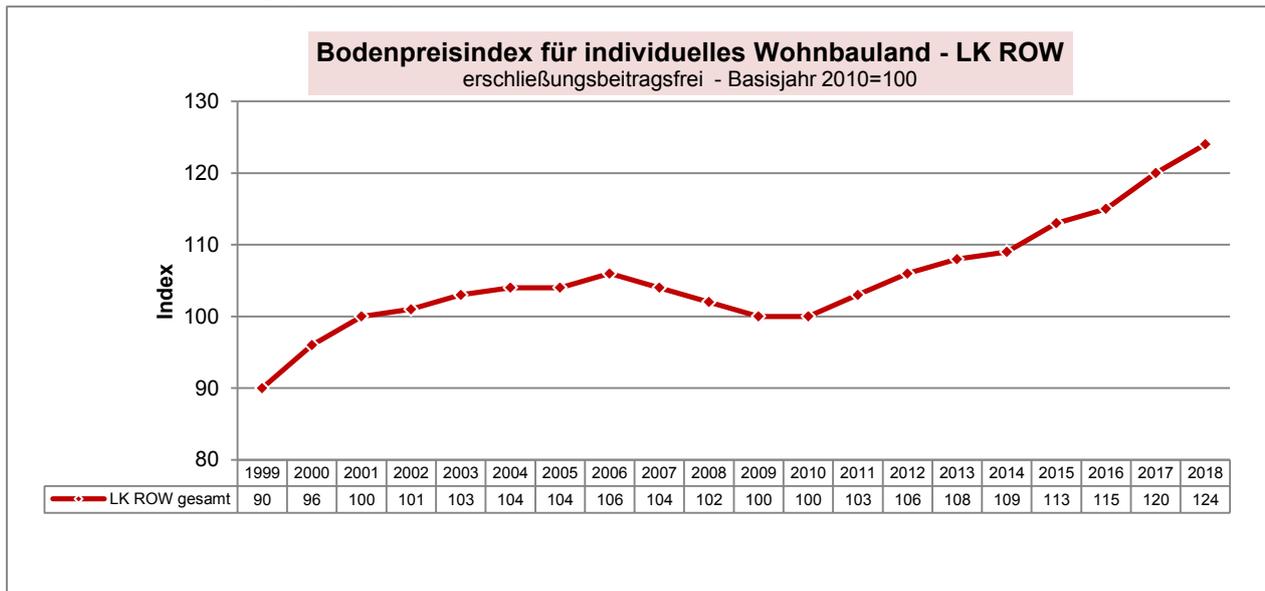


Verdichtungsraum (Südkreis): Gemarkungen Lilienthal, Schwanewede, Beckedorf, Löhnhorst, Leuchtenburg, Ritterhude, Ihlpohl, Platjenwerbe, Werschenrege, Lesumstotel, Stendorf, Osterholz-Scharmbeck, Scharmbeckstotel

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 insgesamt 145 Verträge über den Eigentumsübergang an gewerblichen Bauflächen registriert. Der Flächenumsatz betrug rund 104,5 ha, der Geldumsatz rd. 28,9 Mio. €.

Landkreis	Anzahl (Verträge)		Geldumsatz (in Mio €)		Flächenumsatz (in ha)	
	Berichtsjahr	Veränderung zum Vorjahr	Berichtsjahr	Veränderung zum Vorjahr	Berichtsjahr	Veränderung zum Vorjahr
Cuxhaven	30	-41%	5,7	-25%	25,9	-10%
Osterholz	15	-17%	4,5	-13%	5,7	-43%
Stade	60	+58%	12,9	+24%	46,3	+11%
Rotenburg (Wümme)	40	+5%	5,8	-66%	26,6	-48%
GAG Otterndorf	145	15%	28,9	-9%	104,5	-12%

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.

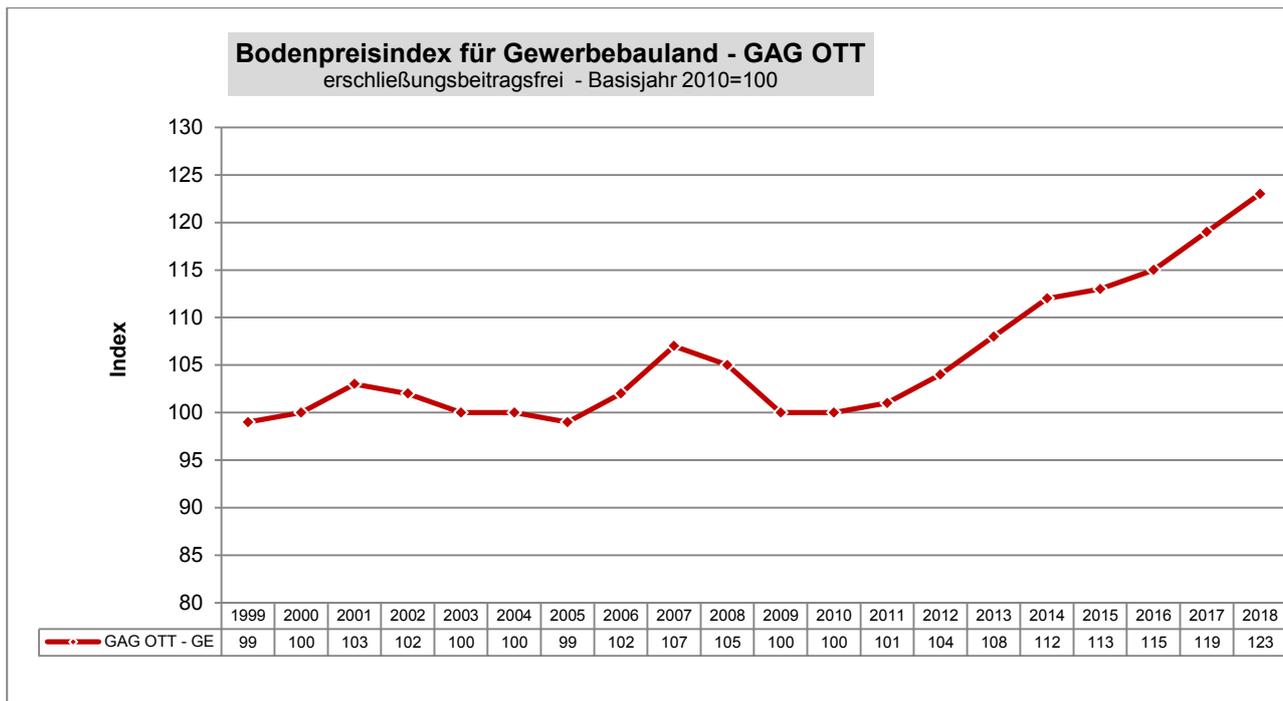
Landkreis	Anzahl		Mittlere Größe (Median in m²)		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (Median in €/m²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Cuxhaven	17	19	2.500	3.100	19	17
Osterholz	13	9	2.200	2.600	30	50
Stade	47	37	3.200	3.000	39	35
Rotenburg (Wümme)	27	30	5.400	5.600	22	18
GAG Otterndorf	104	95	13.300	14.300	110	120

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 mit dem Basisjahr 2010 (= 100) ist neu ermittelt worden. Sie ist auf den 01.07. des jeweiligen Jahres und auf baureife Gewerbeflächen in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand bezogen. Die Indexwerte werden unter Anwendung einer gleitenden Mittelbildung abgeleitet und sind für die Jahre 2017 und 2018 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 vermarktbareren Verkehrs- und Grünflächen) angekauft. Die meisten Ankäufe erfolgen dabei zu einem Zeitpunkt, zu dem die Planungen soweit fortgeschritten sind, dass eine Bebauung der Flächen mit hoher Sicherheit zu erwarten ist.

Die Preise für derartige Flächen hängen ab von individuell abzuschätzenden Rahmenbedingungen, vorrangig von dem örtlichen Baulandpreisniveau, von der zu erwartenden Höhe der Erschließungskosten, von dem zu erwartenden Flächenverhältnis des künftig vermarktbareren 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 2014 - 2018 wurden folgende Kaufpreise für Flächen über 5.000 m² registriert, ausgewertet und jeweils die gezahlten Kaufpreise in Relation zu dem zu erwartenden späteren Baulandwert (erschließungsbeitragsfrei) gesetzt. Die mittleren Angaben der Stichprobe wurden als Medianwerte ermittelt.

<u>Wohnbauland</u>	Anzahl Kauffälle	Lagewertniveau €/m ² (Spanne)	Kaufpreis €/m ² (Spanne)	Wertanteil in % des erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes (Spanne)
Landkreis Cuxhaven	30	68 (24 - 115)	19 (4 - 51)	27 (12 - 62)
Landkreis Osterholz	27	96 (29 - 200)	34 (4 - 80)	31 (13 - 52)
Landkreis Stade	106	100 (28 - 215)	22 (6 - 79)	24 (13 - 61)
Landkreis Rotenburg	29	58 (22 - 105)	15 (4 - 28)	27 (11 - 61)
GAG Otterndorf	192	90 (22 - 215)	21 (4 - 80)	27 (11 - 62)

<u>Gewerbebauland</u>	Anzahl Kauffälle	Lagewertniveau €/m ² (Spanne)	Kaufpreis €/m ² (Spanne)	Wertanteil in % des erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes (Spanne)
Landkreis Cuxhaven	5	17 (12 - 32)	8 (4 - 17)	50 (37 - 54)
Landkreis Osterholz	0			
Landkreis Stade	10	27 (15 - 60)	15 (4 - 19)	52 (21 - 67)
Landkreis Rotenburg	11	15 (10 - 37)	6 (5 - 12)	34 (28 - 65)
GAG Otterndorf	26	23 (10 - 60)	10 (4 - 19)	43 (21 - 67)

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 dörflichen 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

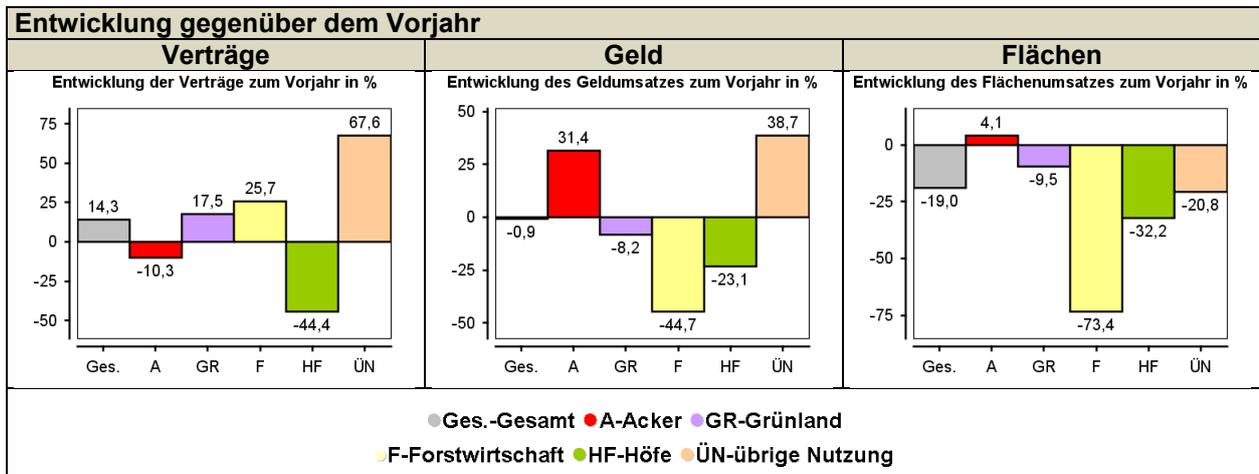
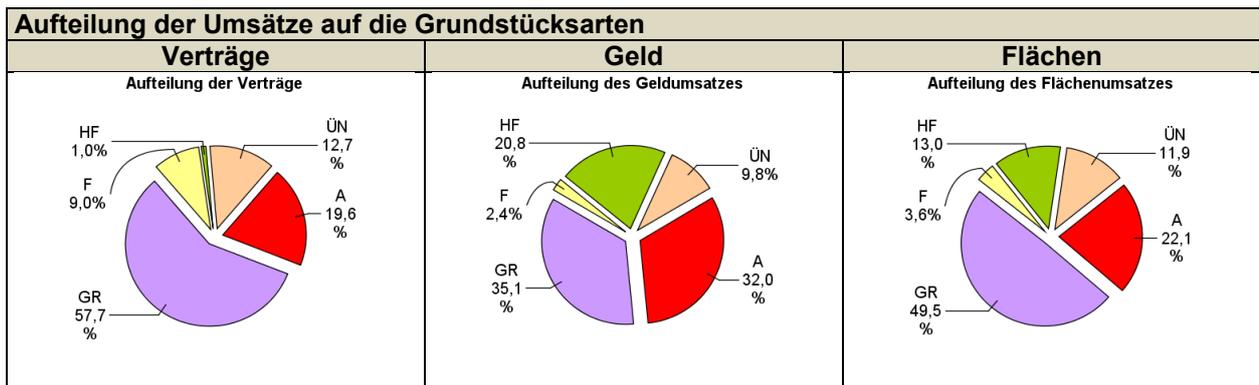
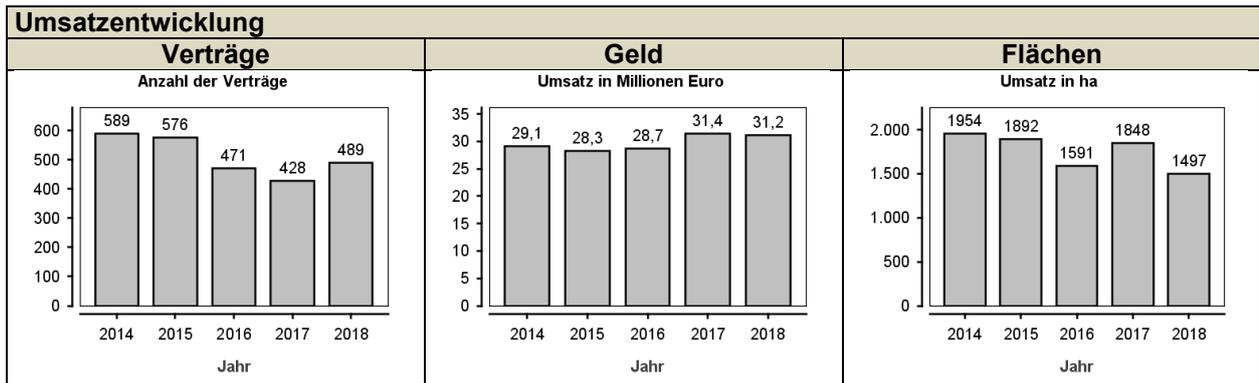
6.1 Allgemeines

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 36 % im Landkreis Rotenburg (Wümme) bis 59 % im Landkreis Osterholz wird am Markt am häufigsten Grünland gehandelt. Dem Handel mit Ackerland ist ein Marktanteil von 20 bis 30 % 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.

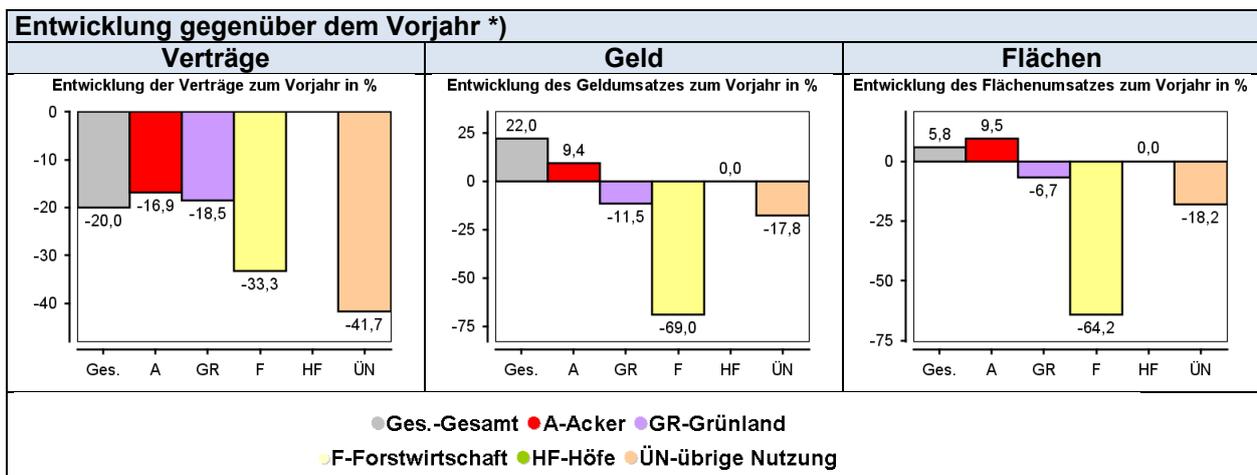
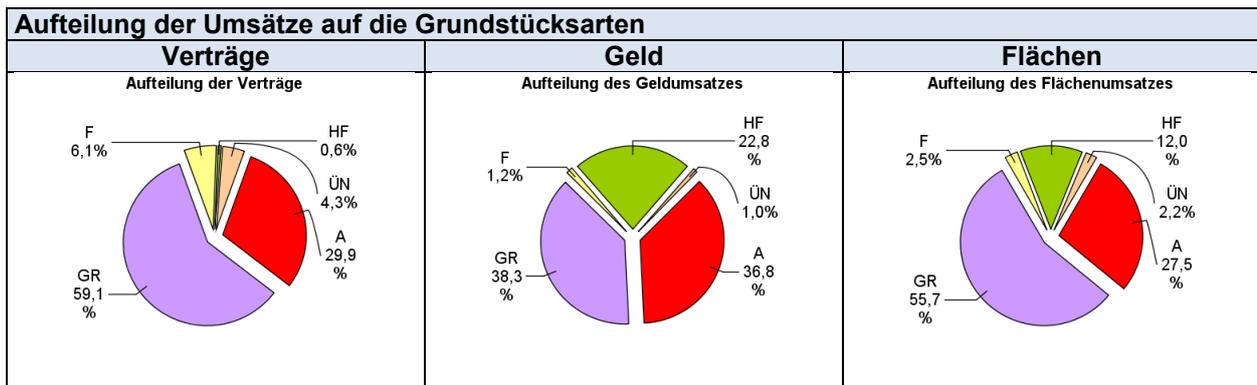
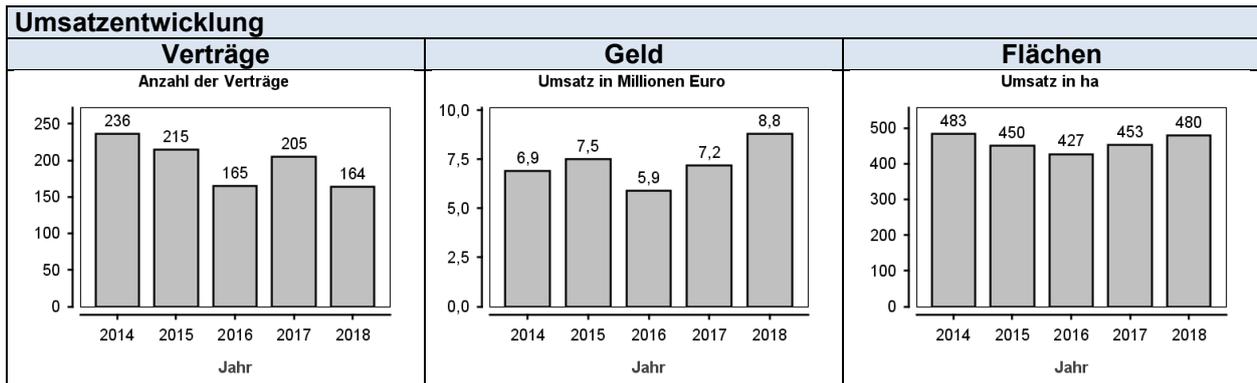
Unter der Rubrik „sonstige Flächen“ sind Geringst- und Ödlandflächen, aber auch Flächen gemischter Nutzung zusammengefasst, sofern der jeweilige Kaufpreis nicht einer einzelnen Nutzung zugeordnet werden kann.

Landkreis Cuxhaven



Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge	Geldsummen (Mio. €)	Flächensummen (ha)
Acker	96	10,0	331
Grünland	282	10,9	741
Forst (Wald)	44	0,7	53
Höfe	5	6,5	194
übrige Nutzungen	62	3,0	178
Gesamtsumme	489	31,2	1497

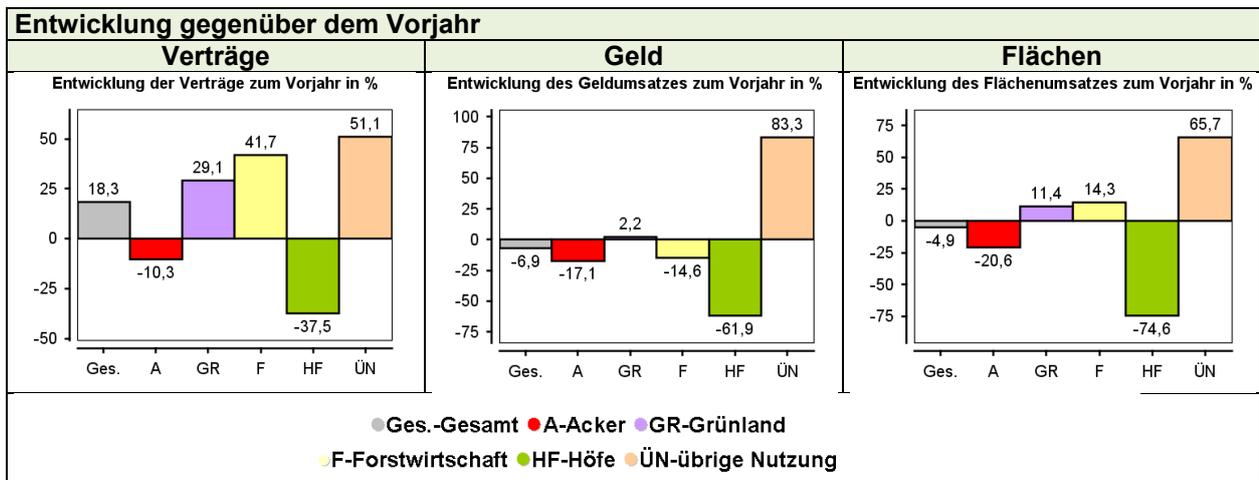
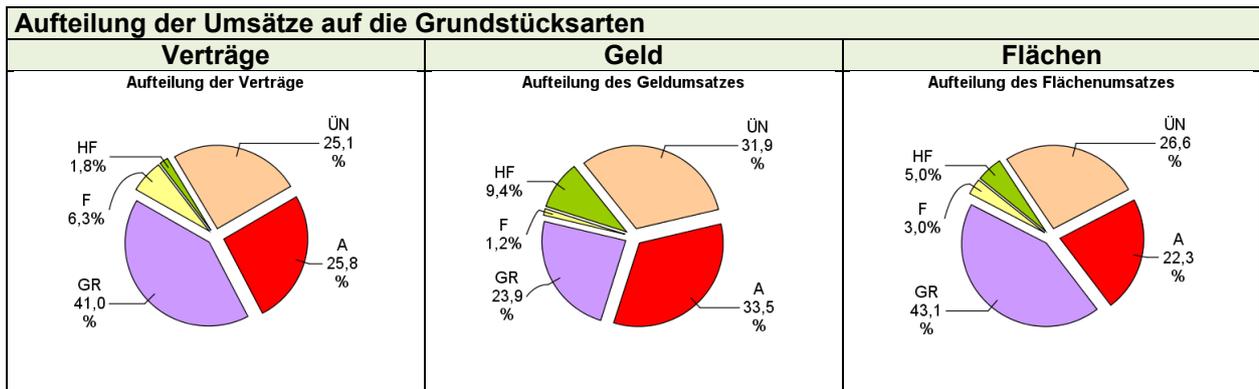
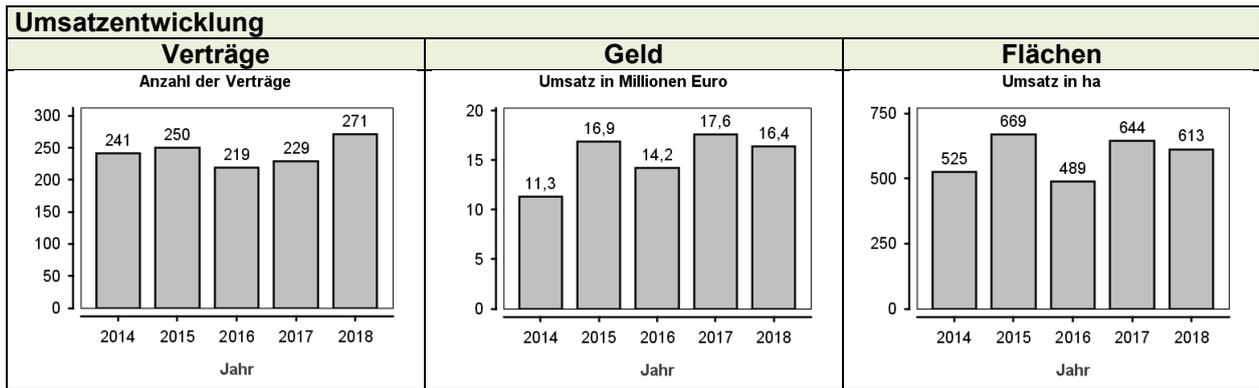
Landkreis Osterholz



*) Da im Vorjahr kein ganzer Hof verkauft wurde, entfällt die Darstellung für HF.

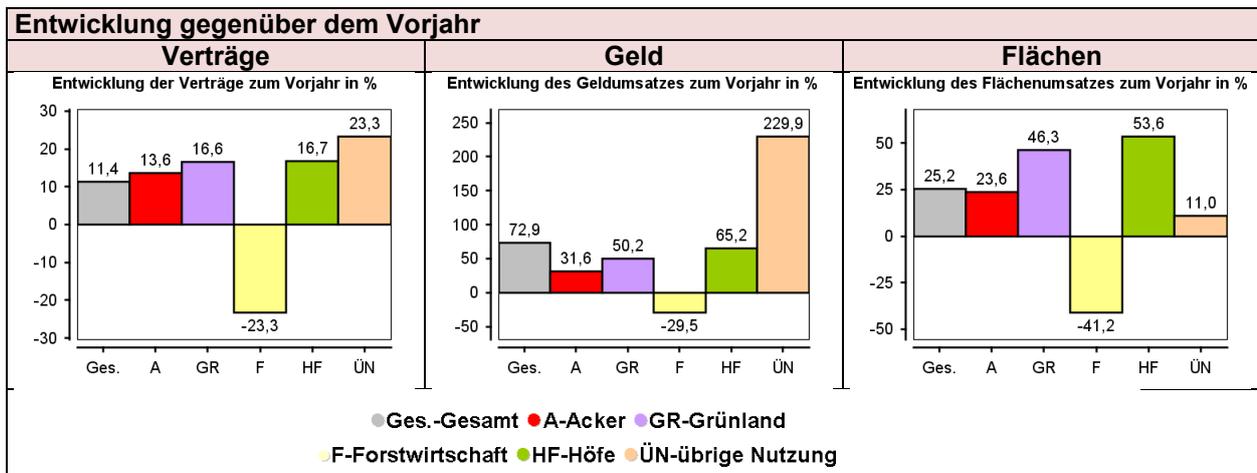
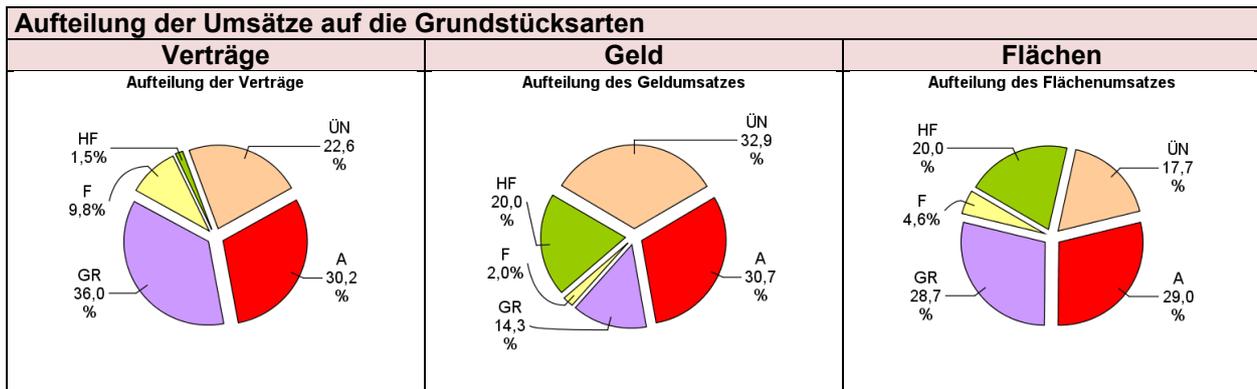
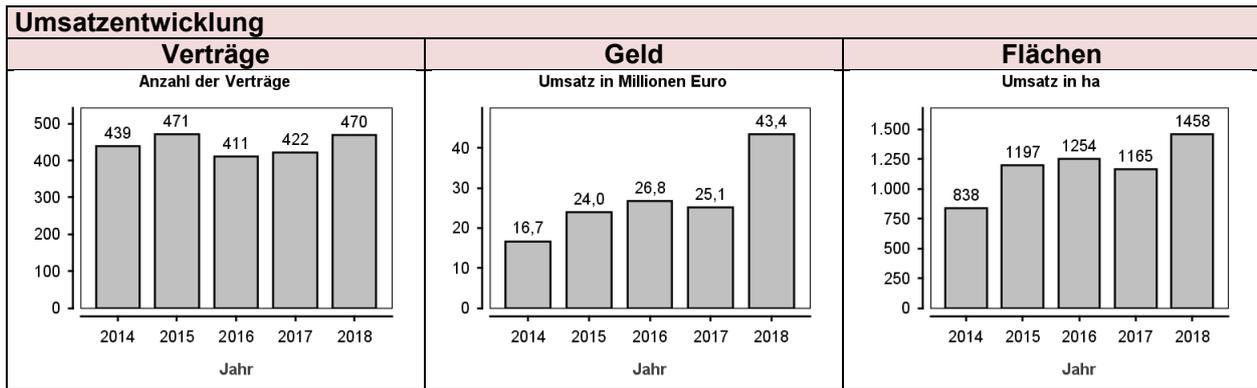
Grundstücksarten	Anzahl Kaufverträge	Geldsummen (Mio. €)	Flächensummen (ha)
Acker	49	3,2	132
Grünland	97	3,4	267
Forst (Wald)	10	0,1	12
Höfe	1	2,0	58
übrige Nutzungen	7	0,1	11
Gesamtsumme	164	8,8	480

Landkreis Stade



Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge	Geldsummen (Mio. €)	Flächensummen (ha)
Acker	70	5,5	137
Grünland	111	3,9	264
Forst (Wald)	17	0,2	19
Höfe	5	1,5	31
übrige Nutzungen	68	5,2	163
Gesamtsumme	271	16,4	613

Landkreis Rotenburg (Wümme)



Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge	Geldsummen (Mio. €)	Flächensummen (ha)
Acker	142	13,3	422
Grünland	169	6,2	419
Forst (Wald)	46	0,9	68
Höfe	7	8,7	292
übrige Nutzungen	106	14,3	258
Gesamtsumme	470	43,4	1458

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

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

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m² nicht berücksichtigt worden.

Die mittleren Preise sind als Medianwerte (Zentralwerte) ausgewiesen. 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 Preise.

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 Verträge	Mittlere Größe (ha)	Mittlerer Preis (€/m ²)	Veränderung gegenüber dem Vorjahr
Cuxhaven	62	2,0	2,80	+21%
Osterholz	29	1,4	2,85	0%
Stade	38	1,9	3,34	-13%
Rotenburg (Wümme)	93	1,5	3,00	0%
GAG Otterndorf	222	1,7	2,98	+4%

Landkreis	Ackerzahl	Anzahl	Mittl. Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
				Mittel (Median)	Spanne
Cuxhaven	bis 40	41	1,1	3,00	1,50 - 5,10
	41 – 60	2	2,2	1,46	1,41 - 1,50
	61 – 80	7	5,7	2,68	2,00 - 4,50
	über 80	2	3,2	3,48	2,46 - 4,50
Osterholz	bis 40	21	1,4	2,70	1,40 - 4,01
	41 – 60	7	1,3	2,95	1,71 - 4,11
	61 – 80	1	keine Angabe wegen Datenschutz		
Stade	bis 40	23	1,2	3,34	1,85 - 5,00
	41 – 60	9	2,6	3,00	2,10 - 5,73
	61 – 80	5	2,4	2,99	2,00 - 5,00
Rotenburg (Wümme)	bis 40	67	1,5	3,00	1,48 - 4,90
	über 40	4	2,5	2,64	1,50 - 3,96

Grünland

Landkreis	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Mittlerer Preis (€/m ²)	Veränderung gegenüber dem Vorjahr
Cuxhaven	185	1,6	1,30	+8%
Osterholz	52	2,0	1,40	+9%
Stade	65	1,2	1,42	-4%
Rotenburg (Wümme)	125	1,4	1,50	+25%
GAG Otterndorf	427	1,5	1,42	+13%

Landkreis	Grünland-zahl	Anzahl	Mittl. Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
				Mittel (Median)	Spanne
Cuxhaven	bis 40	99	1,9	1,25	0,04 - 3,89
	41 – 60	53	1,8	1,20	0,37 - 3,48
	61 – 80	30	1,5	1,96	0,90 - 3,48
	über 80	1	keine Angabe wegen Datenschutz		
Osterholz	bis 40	37	2,1	1,25	0,40 - 4,75
	41 – 60	14	1,6	1,56	1,08 - 3,77
Stade	bis 40	35	1,2	1,42	0,69 - 2,60
	41 – 60	23	1,7	1,40	0,29 - 2,82
	61 – 80	3	3,3	1,45	1,21 - 3,50
Rotenburg (Wümme)	bis 40	105	1,5	1,46	0,41 - 4,00
	41 – 60	12	0,9	1,46	0,50 - 4,00

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau in den einzelnen Regionen

Landkreis Cuxhaven	Ackerland (€/m ²)	Grünland (€/m ²)	Grünland-Moor (€/m ²)
Stadt Cuxhaven	2,50	1,60	1,40
Stadt Geestland	3,20	1,90	1,30
SG Börde Lamstedt	3,40	1,80	1,50
SG Hagen	2,50	1,40	1,10
SG Hemmoor	2,40	1,50	1,20
SG Land Hadeln	2,40	1,50	1,20
Gemeinde Wurster Nordseeküste	2,40	1,80	1,30
Gemeinde Beverstedt	3,00	1,60	1,30
Gemeinde Loxstedt	2,90	1,70	1,20
Gemeinde Schiffdorf	3,30	1,80	1,40

Landkreis Osterholz	Ackerland (€/m ²)	Grünland (€/m ²)	Grünland-Moor (€/m ²)
Stadt Osterholz-Scharmbeck	3,30	2,00	1,00
Gemeinde Grasberg	2,70		1,50
SG Hambergen	3,00	1,30	
Gemeinde Lilienthal	2,70	1,50	1,30
Gemeinde Ritterhude	2,90	2,00	
Gemeinde Schwanewede	2,50	2,10	1,10
Gemeinde Worswede	2,40	1,50	1,10

Landkreis Stade	Ackerland (€/m²)	Grünland (€/m²)	Grünland-Moor (€/m²)	Obstanbau (€/m²)
Hansestadt Stade	3,70	1,60	1,30	--
Stadt Buxtehude	3,90	1,50	1,30	--
SG Nordkehdingen	3,00	1,40	1,00	--
Gemeinde Drochtersen	3,00	1,60	1,10	--
SG Oldendorf - Himmelpforten	3,50	1,70	1,20	--
SG Fredenbeck	3,60	1,80	1,10	--
SG Harsefeld	4,30	2,10	1,40	--
SG Apensen	4,20	1,80	1,10	--
SG Horneburg	3,90	2,00	1,10	--
SG Lühe	--	--	--	3,80
Gemeinde Jork	--	--	--	4,20

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

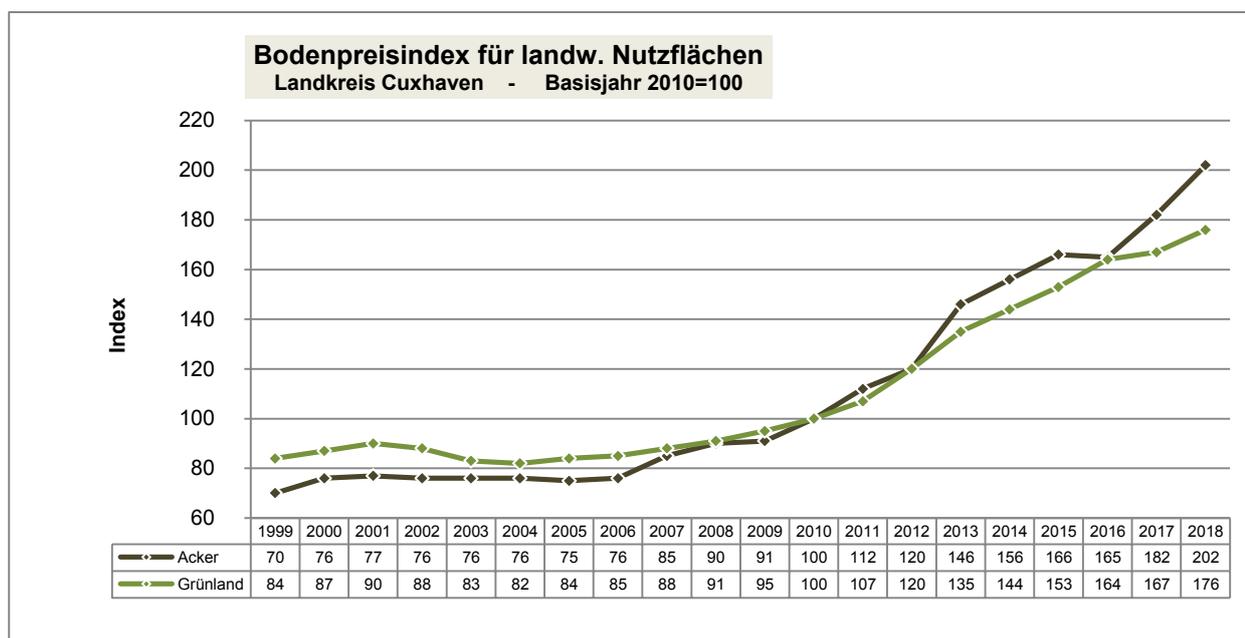
6.2.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung im Berichtsjahr auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt ist in den Landkreisen unterschiedlich verlaufen. Deutliche Preissteigerungen waren nur bei den Ackerflächen in den Landkreisen Cuxhaven und Osterholz zu beobachten. Dort waren in den Vorjahren die Preissteigerungsraten gemäßiger ausgefallen.

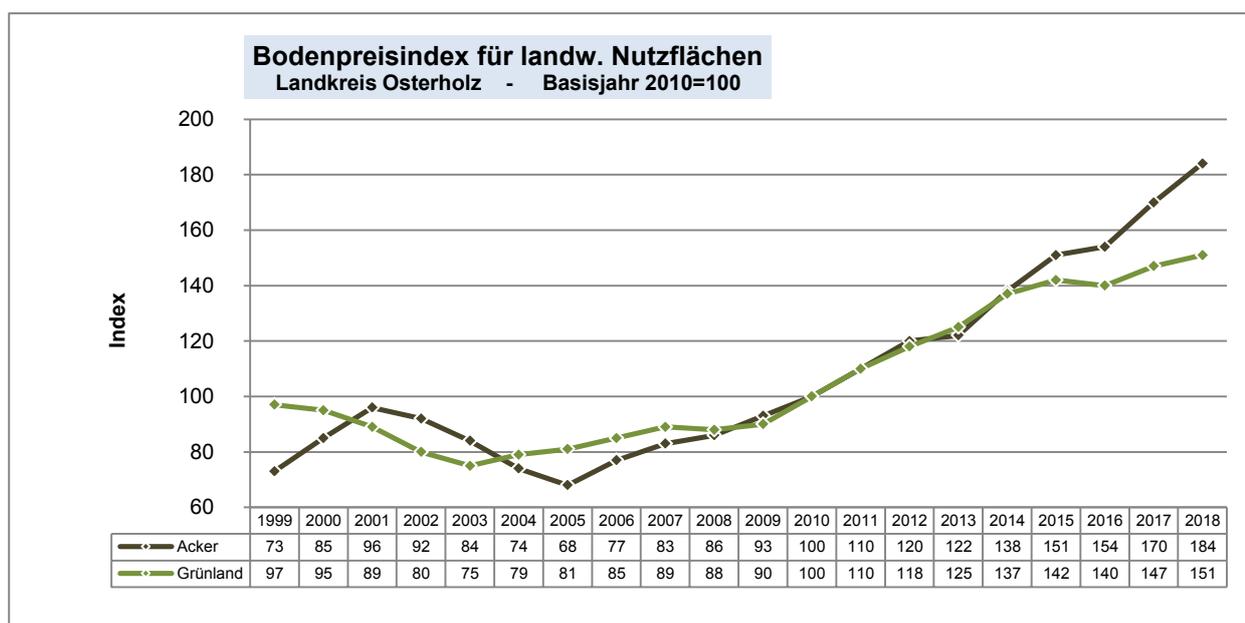
Die Entwicklung der Grundstückspreise über einen längeren Zeitraum lässt sich durch Indexreihen anschaulich darstellen. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Durch eine umfangreiche mengenstatistische Auswertung wurde der Grundstücksmarkt 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 die Jahre 2017 und 2018 vorläufig.

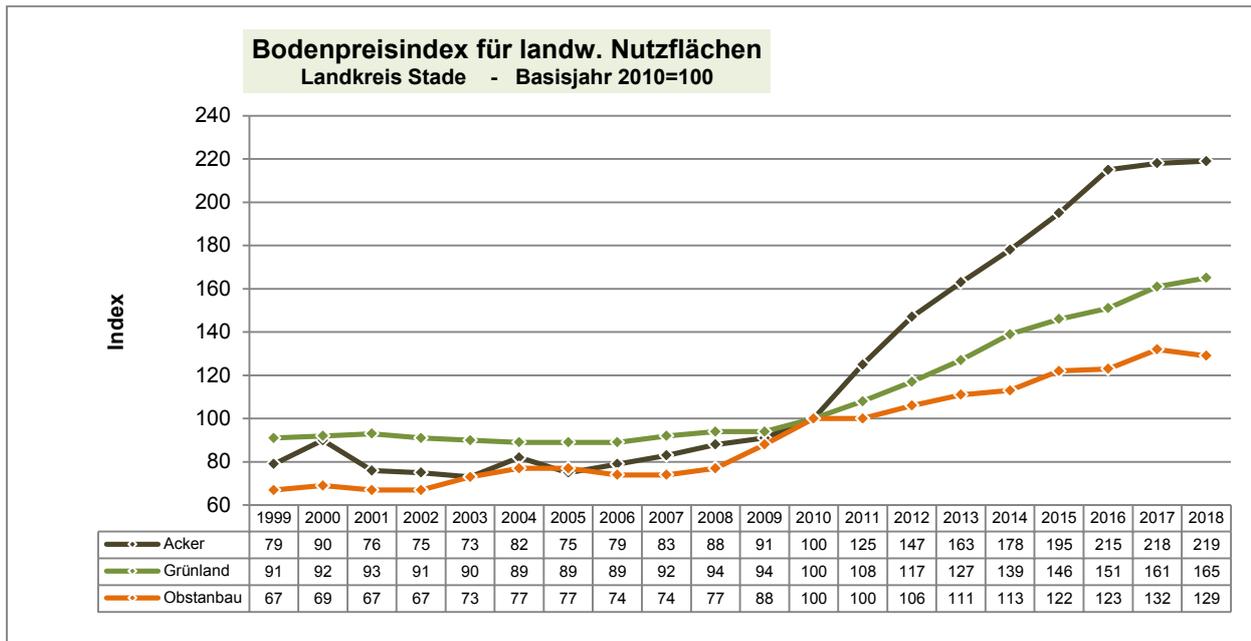
Landkreis Cuxhaven



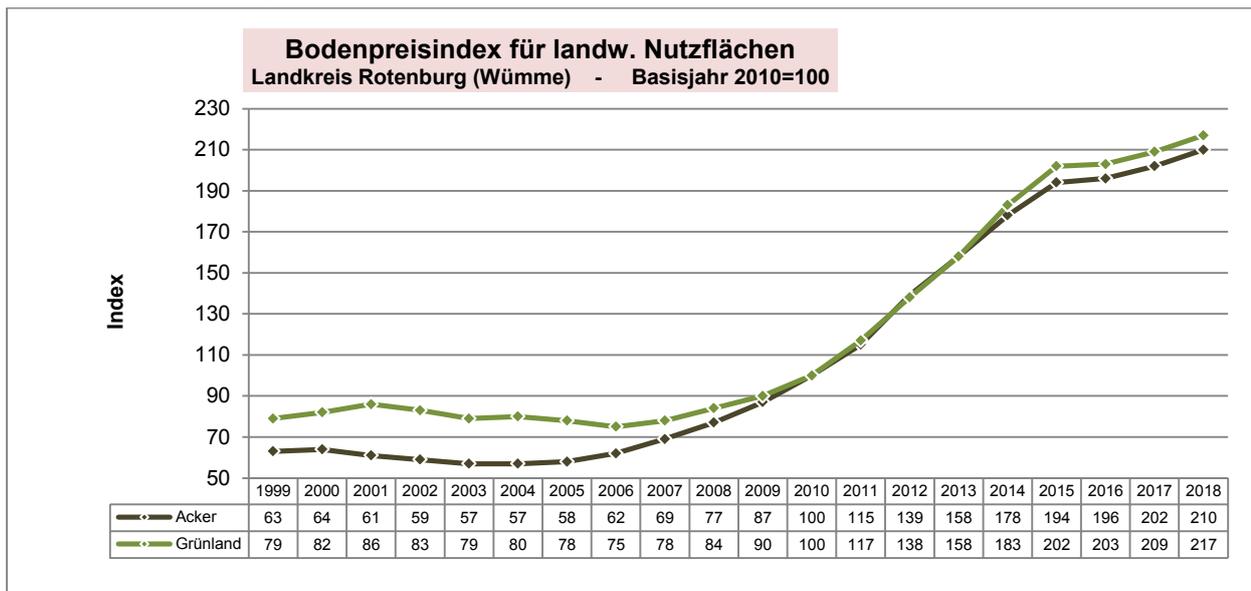
Landkreis Osterholz



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

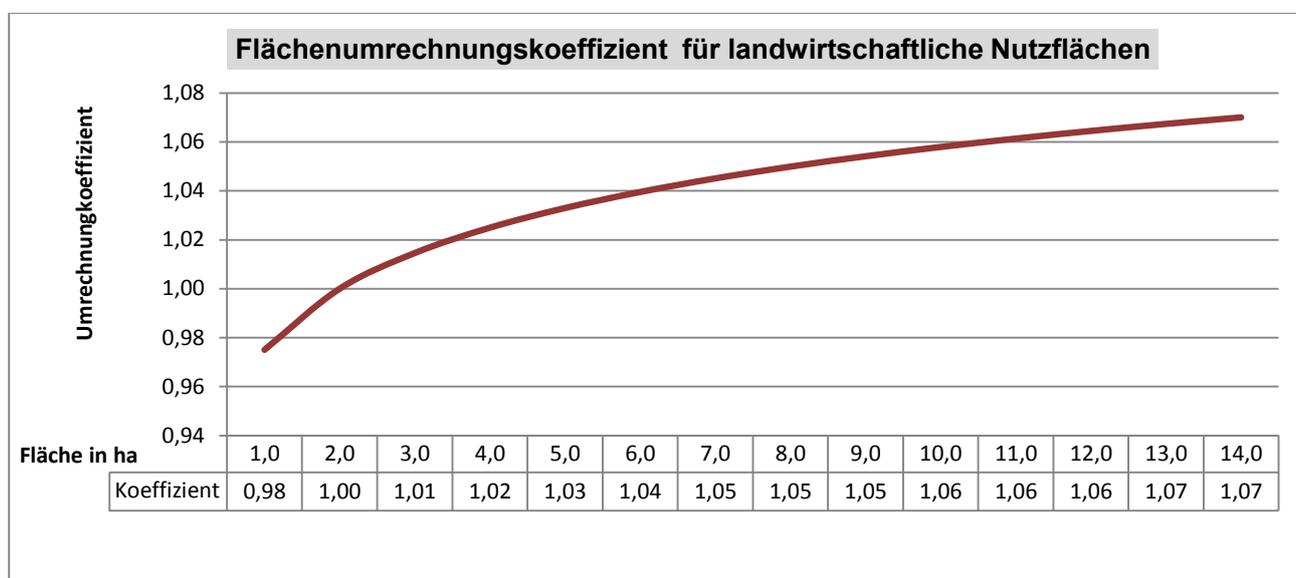
Bodenwert 2011: 2,10 €/m² : 178 x 115 = rd. **1,36 €/m²**

6.2.3 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 in den vergangenen 3 Jahren folgende Umsatzzahlen für ganze landwirtschaftliche Höfe >3ha (inkl. Gebäudebestand) registriert.

Jahr	Anzahl	Fläche in ha	Geldumsatz in Mio €
2016	10	156	6,3
2017	12	331	11,0
2018	13	541	17,4

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

6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

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

Im hiesigen Raum mit unterdurchschnittlichen Bestandswerten werden diese nur in seltenen Fällen im Kaufvertrag getrennt ausgewiesen. Die Möglichkeiten des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle, Kauffälle für Waldflächen detaillierter auszuwerten und insbesondere den Bestandswert näher zu untersuchen, sind eingeschränkt.

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	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
	2018	6	1,5	1,42	0,15	2,84
	2014 - 2018	54	4,9	1,06	0,13	2,84
Nadelwald	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
	2018	12	2,2	1,40	0,61	3,19
	2014 - 2018	42	2,3	1,17	0,40	3,19

Landkreis Stade

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen						
Art	Jahr	Anzahl	Mittl. Größe	Kaufpreis €/m ²		
			(ha)	Mittelwert	Spanne	
					von	bis
Laub-, Nadel u. Mischwald	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
	2018	4	3,3	0,88	0,51	2,50
	2014 - 2018	32	2,1	1,30	0,40	3,12

Landkreis Osterholz

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen						
Art	Jahr	Anzahl	Mittl. Größe	Kaufpreis €/m ²		
			(ha)	Mittelwert	Spanne	
					von	bis
Laub-, Nadel u. Mischwald	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
	2018	1		keine Angabe wegen Datenschutz		
	2014 - 2018	36	2,3	0,89	0,32	2,00

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen						
Art	Jahr	Anzahl	Mittl. Größe	Kaufpreis €/m ²		
			(ha)	Mittelwert	Spanne	
					von	bis
Laub- u. Mischwald	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
	2018	7	1,3	1,25	0,50	2,00
		2014 - 2018	54	2,1	1,13	0,40
Nadelwald	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
	2018	12	2,8	1,15	0,34	2,13
		2014 - 2018	88	1,9	1,14	0,11

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 Medianwerte dargestellt:

Landkreis	Anzahl	Flächen (ha)	Preis (€/m ²)	
			von - bis	mittl. Kaufpreis
Cuxhaven	63	0,3 – 8,8	0,07 – 1,30	0,31
Osterholz	8	0,6 – 2,8	0,10 – 0,60	0,30
Stade	22	0,3 – 3,0	0,23 – 1,00	0,45
Rotenburg (Wümme)	86	0,3 – 11,6	0,10 – 1,07	0,48
GAG Otterndorf	179	0,3 – 11,6	0,07 – 1,30	0,40

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 höchste Bodenrichtwert für Obstanbauflächen liegt in der Gemeinde Jork derzeit bei 4,80 €/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 Bebauungsplangebietes 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 folgende 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 2015 bis 2018)

Landkreise: Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade	Anzahl	Spanne		Mittelwert	Medianwert
		von	bis		
Kaufpreise (Grünland) (mittlerer Bodenrichtwert = 1,40 €/m ²)	67	0,50 €/m ²	4,15 €/m ²	1,93 €/m ²	1,60 €/m ²
Faktor Kaufpreis/Bodenrichtwert (Grünland)		0,5	2,5	1,4	1,4
<hr/>					
Kaufpreise (Ackerland) (mittlerer Bodenrichtwert = 3,30 €/m ²)	23	1,00 €/m ²	7,00 €/m ²	3,59 €/m ²	3,33 €/m ²
Faktor Kaufpreis/Bodenrichtwert (Ackerland)		0,8	1,9	1,1	1,1
<hr/>					
Kaufpreise gesamt (mittlerer Bodenrichtwert = 1,50 €/m ²)	90	0,50 €/m ²	7,00 €/m ²	2,35 €/m ²	2,65 €/m ²
Faktor Kaufpreis/Bodenrichtwert (Landwirtschaft)		0,5	2,5	1,3	1,2

7 Übrige unbebaute Grundstücke

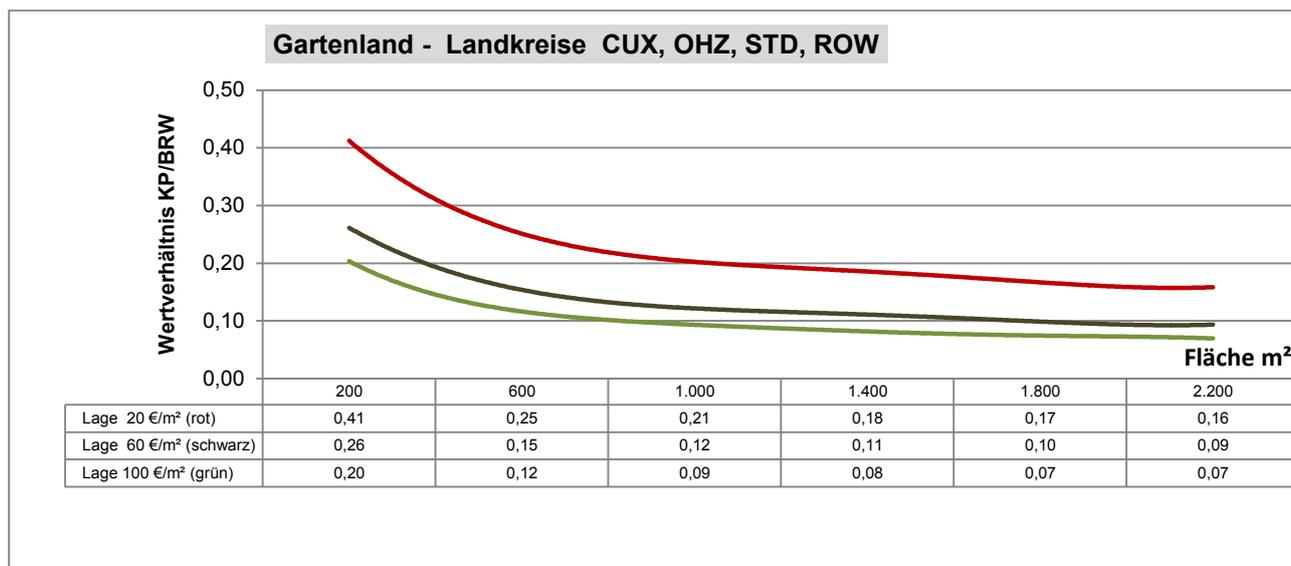
7.1 Gartenland

Als Gartenland werden Flächen bezeichnet, die nicht für Bauvorhaben genutzt werden können, aber häufig zur Erweiterung eines Wohngrundstückes erworben werden. Aus den Jahren 2014 bis 2018 wurde folgendes Preisniveau registriert:

Landkreis	Anzahl	Preis (€/m ²)	
		von - bis	Mittl. Kaufpreis (Median)
Cuxhaven	52	1,00 – 45,66	6,00
Osterholz	14	1,50 – 39,28	8,21
Stade	25	1,00 – 32,98	8,93
Rotenburg (Wümme)	6	3,00 – 25,00	4,62
GAG Otterndorf	97	1,00 – 45,66	6,10

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 Abbauflächen in Bezug auf die Mächtigkeit des Vorkommens, der Lage zu vorhandenen Abbaubetrieben und die Größe der verkauften Flächen ist aufgrund der fehlenden Datenbasis nicht möglich. Für derartige Flächen (einschl. Abbaugut) sind seit 2014 folgende Kaufpreise registriert worden:

Landkreis	Anzahl	Nutzung	Preis (€ /m ²)	
			von – bis	Mittl. Kaufpreis
Cuxhaven	16	Sand	2,50 - 10,00	4,75
Osterholz	11	Sand (Abbaugut)	5,97 - 23,00 (0,77 €/m ³ - 1,66 €/m ³)	10,33 (1,35 €/m ³)
Stade	11	Torf	0,65 - 3,00	1,13
	32	Sand	4,06 - 24,94	7,26
Rotenburg (Wümme)	6	Torf	0,85 - 2,00	1,42
	3	Sand	2,55 - 9,19	5,08
GAG Otterndorf	17	Torf	0,65 - 3,00	1,13
	62	Sand	2,50 - 24,94	7,36

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 mittleren Preise von Wasserflächen (ohne Gräben) der zurückliegenden fünf Jahre dargestellt.

Landkreis	Anzahl	Flächen (m ²)	Preis (€ /m ²)	
			von - bis	Mittl. Kaufpreis
Cuxhaven	9	550 - 13.000	0,90 - 5,60	2,18
Osterholz	4	750 - 11.000	0,90 - 10,60	1,39
Stade	10	850 - 150.000	0,90 - 8,40	2,08
Rotenburg (Wümme)	8	2.500 - 15.000	0,60 - 3,90	1,28
GAG Otterndorf	31	550 - 150.000	0,60 - 10,60	1,68

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

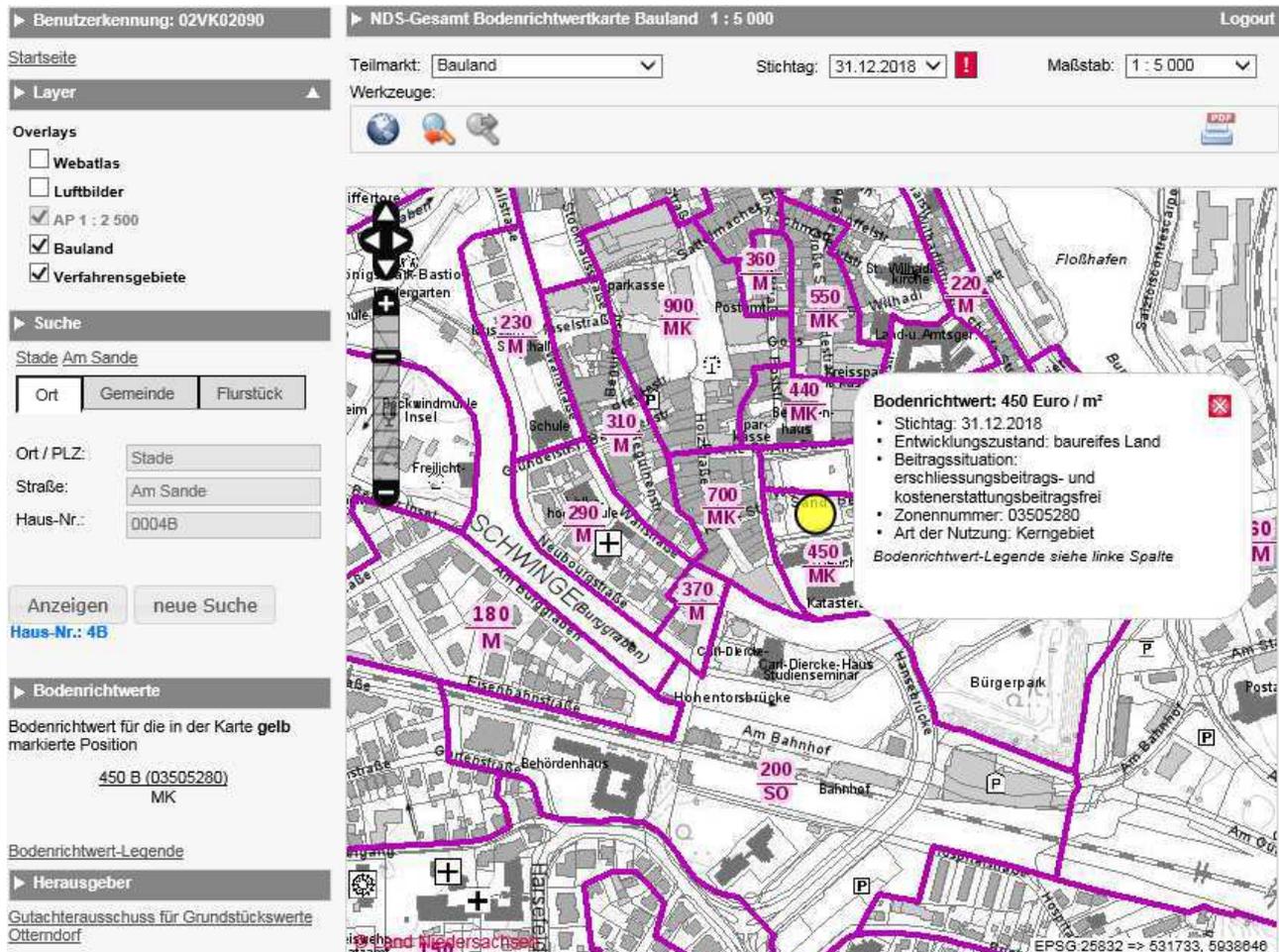
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte zu geben. Diese Auskunft kann mündlich, schriftlich oder durch Bereitstellung im Internet erteilt werden.

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	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Stadt Cuxhaven	50	M	Nordseeheilbad u. Kreisstadt	270	110	68	150	84	52
Beverstedt	14	G	Gemeindegut	62	46	22			
Loxstedt	16	G	Gemeindegut u. Nahbereich Bremerhaven (O)	78	60	35			
Schiffdorf	14	G	Gemeindegut u. Stadtrandlage Bremerhaven (O)	120	92	62			
Stadt Geestland (Bad Bederkesa)	12	G	Luftkurort	110	80	60			
Stadt Geestland (Langen)	19	G	Kleinstadt u. Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)	115	100	68			
SG Börde Lamstedt (Lamstedt)	6	G	Landgemeinde u. Samtgemeindegut		34	25			
SG Hagen (Hagen im Bremischen)	11	G	Landgemeinde u. Samtgemeindegut	86	40	18			
SG Hemmoor (Stadt Hemmoor)	14	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeutung u. Samtgemeindegut	58	44	33			
SG Land Hadeln (Stadt Otterndorf)	15	GT	Kleinstadt, Nordseebad und Samtgemeindegut	90	66	30		66	
SG Land Hadeln (Cadenberge)	12	G	Gemeindegut	50	44				
Wurster Nordseeküste (Nordholz)	7	G	Gemeindegut u. Küstenbadeort	60	50	34			
Wurster Nordseeküste (Dorum)	4	G	Landgemeinde u. Nordseebad	70	52				

Landkreis Osterholz				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil Samtgemeinde	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Osterholz-Scharmbeck	30	M	Kreisstadt	130	115	96			
Lilienthal	19	G	Gemeindegut	230	185	88			
Schwanewede	21	G	Gemeindegut	140	110	80			
Worpswede	9	G	Gemeindegut mit Erholungsfunktion	140	100	94			
Adolphsdorf	0,4	G	Ort mit ländlichem Charakter		40				
Ritterhude	15	G	Gemeindegut	165	145	110			
Grasberg	8	G	Gemeindegut	105	96	50			
SG Hambergen	12	G	Samtgemeindegut		64	40			

Landkreis Stade				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil Samtgemeinde	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Apensen/Apensen	4,1	G	Landgemeinde	200	170	130			
Buxtehude	40,0	M	Selbst. Stadt Nähe Hamburg	340	280	220	400	300	250
Drochtersen	11,2	G	Landgemeinde	76	54				
Fredenbeck/Fredenbeck	6,0	G	Landgemeinde	145	105	80			
Harsefeld/Harsefeld	13,1	G	Landgemeinde	140	98				
Himmelforten/Himmelforten	5,2	G	Landgemeinde	120	94	64			
Horneburg/Horneburg	6,2	G	Landgemeinde	175	145	115			
Jork	12,2	G	Landgemeinde	140	130	105			
Lühe/Steinkirchen	1,6	G	Landgemeinde	145	130				
Nordkehdingen/Freiburg	1,9	G	Landgemeinde		44				
Oldendorf/Oldendorf	3,0	G	Landgemeinde	120	94	60			
Stade	47,2	M	Kreisstadt	280	180	120	280	180	115

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	120	80	160	120	80
Bremervörde / Stadtgebiet	18,5 / 11,5	M	Ehemalige Kreisstadt	125	88	60	110	80	60
Zeven / Stadtgebiet	23,5 / 14	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeutung	115	88	70	80	76	70
Einheitsgemeinde Scheeßel / Scheeßel	13 / 7	G	Landgemeinde	140	105	78			
Visselhövede / Stadtgebiet	10 / 5	G	Kleinstadt und Erholungsort	66	58	46			
Samtgemeinde Sittensen / Sittensen	11 / 6	G	Landgemeinde	110	86	60			
Samtgemeinde Sottrum / Sottrum	14,5 / 6,5	G	Landgemeinde	100	84	46			
Samtgemeinde Bothel / Bothel	8 / 2,5	G	Landgemeinde / Erholungsort		56				
Samtgemeinde Fintel / Lauenbrück	7,5 / 2	G	Landgemeinde / Fremdenverkehr		64				
Samtgemeinde Tarmstedt / Tarmstedt	11 / 4	G	Landgemeinde		62				
Samtgemeinde Selsingen / Selsingen	9,5 / 3,5	G	Landgemeinde		50				
Samtgemeinde Gnarrenburg / Gnarrenburg	9 / 3	G	Landgemeinde		52				
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	450	240	110	62	40	22			
Stadt Geestland (Langen)	19	110	86	31	40	26	15			
Stadt Geestland (Bad Bederkesa)	12	120	88	64		19				
Beverstedt	14		86			20	14			
Loxstedt	16	110	84	35	24	19				
Wurster Nordseeküste (Nordholz)	7		50	32		13				
Wurster Nordseeküste (Dorum)	4	68	44	35		16				
Schiffdorf	14		74		46	32				
SG Börde Lamstedt (Lamstedt)	6		37			14				
SG Hagen (Hagen im Bremischen)	11	60	54			17				
SG Hemmoor (Stadt Hemmoor)	14	90	50	28		14				
SG Land Hadeln (Stadt Otterndorf)	15	64	50	38	25	20				
SG Land Hadeln (Cadenberge)	12		46	36		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		92			37				
Lilienthal	19	210	170	135	70					
Osterholz-Scharmbeck	30	220	170	155		34				
Ritterhude	15	140	110		36	30				
Schwanewede	21	160	105	80		46	18			
SG Hambergen	12		62			18	10			
Worpswede	9	170					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		140			35				
Buxtehude	40,1	700	550	320		62	42		150	
Drochtersen	11,2		115			18				
Fredenbeck/Fredenbeck	6,0		105			30				
Harsefeld/Harsefeld	13,1	160	130	100		32				
Oldendorf-Himmelpf./Himmelpf.	5,2	96	70	54		20				
Horneburg/Horneburg	6,2	135	105		35	20				
Jork	12,2	170	135	85		35				
Nordkehdingen/Freiburg	1,9		44			10				
Stade	47,2	900	600	440	72	50	25		130	

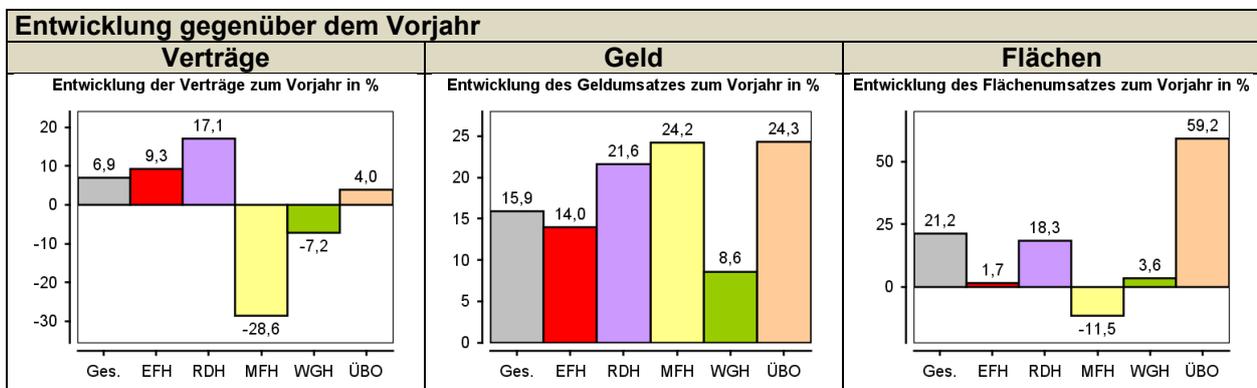
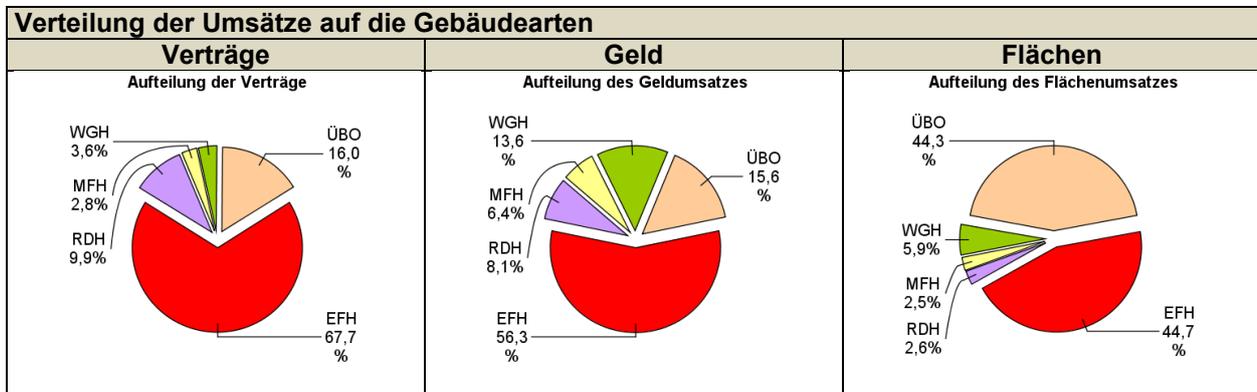
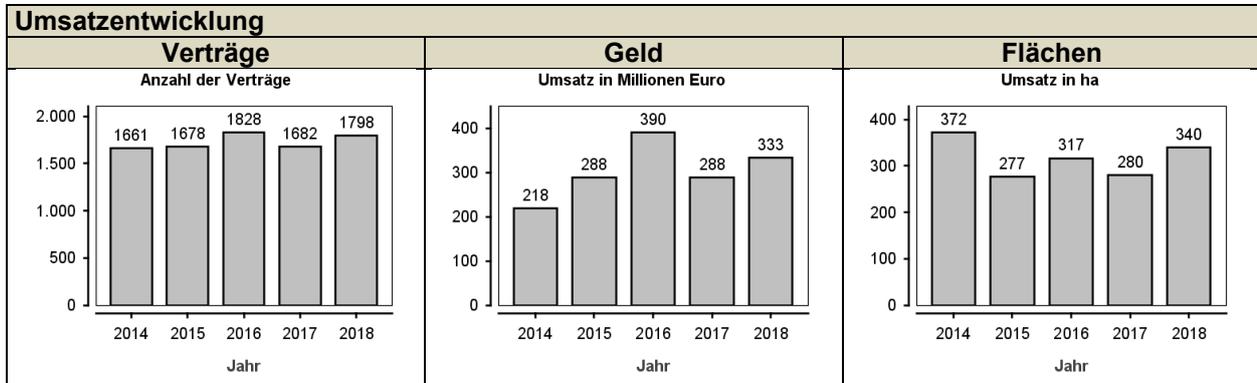
Landkreis Rotenburg (Wümme)		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
Gemeinde/Gemeindeteil Samtgemeinde		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
	Ein- wohner in 1000	gute Lage €/ m ²	mittlere Lage €/ m ²	mäßige Lage €/ m 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	300	190	150	35	20	15			
Bremervörde / Stadtgebiet	18,5 / 11,5	220	150	110	35	20	15			
Zeven / Stadtgebiet	23,5 / 14	210	140	110	20	18	16			
Einheitsgemeinde Scheeßel / Scheeßel	13 / 7	190	130	105	50	20	12			
Visselhövede / Stadtgebiet	10 / 5	120	94	74	40	15	10			
Samtgemeinde Sittensen / Sittensen	11 / 6	160	115	76	30	28				
Samtgemeinde Sottrum / Sottrum	14,5 / 6,5	140	84		37	25	15			
Samtgemeinde Bothel / Bothel	8 / 2,5		--			15				
Samtgemeinde Fintel / Lauenbrück	7,5 / 2		62			12				
Samtgemeinde Tarmstedt / Tarmstedt	11 / 4		72			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

Die Entwicklung dieses großen Teilmarktes stellt sich für die einzelnen Landkreise wie folgt dar:

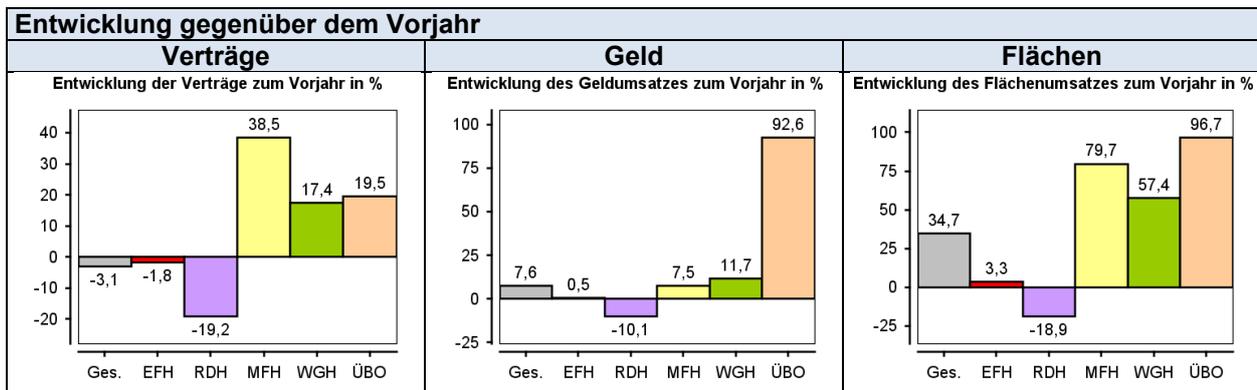
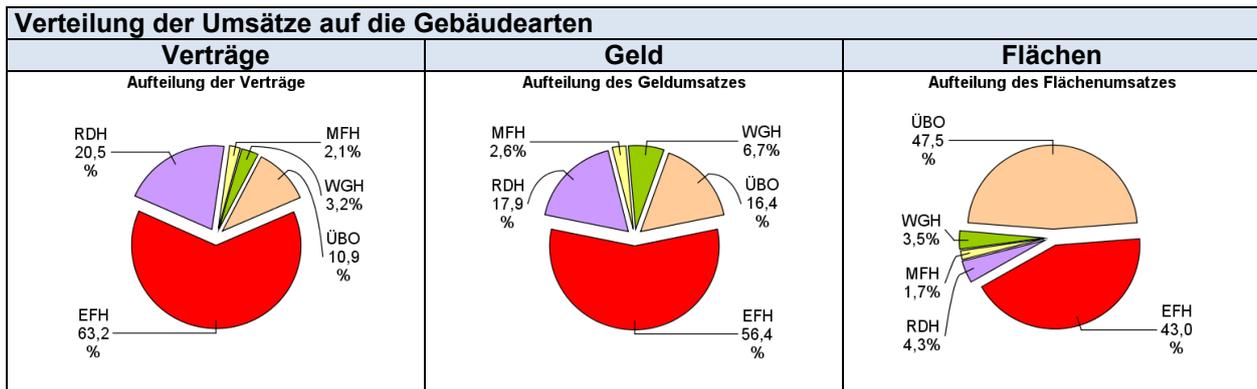
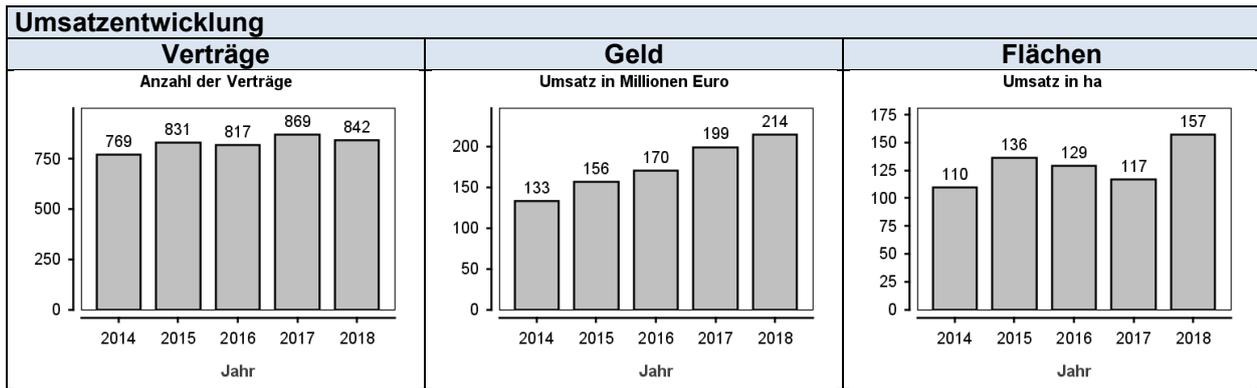
Landkreis Cuxhaven



● 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	1.218	187,6	1.519
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	178	27,1	88
Mehrfamilienhäuser	50	21,4	84
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	64	45,2	200
Sonstige Gebäude	288	51,9	1.504
Gesamtsumme	1.798	333,3	3.396

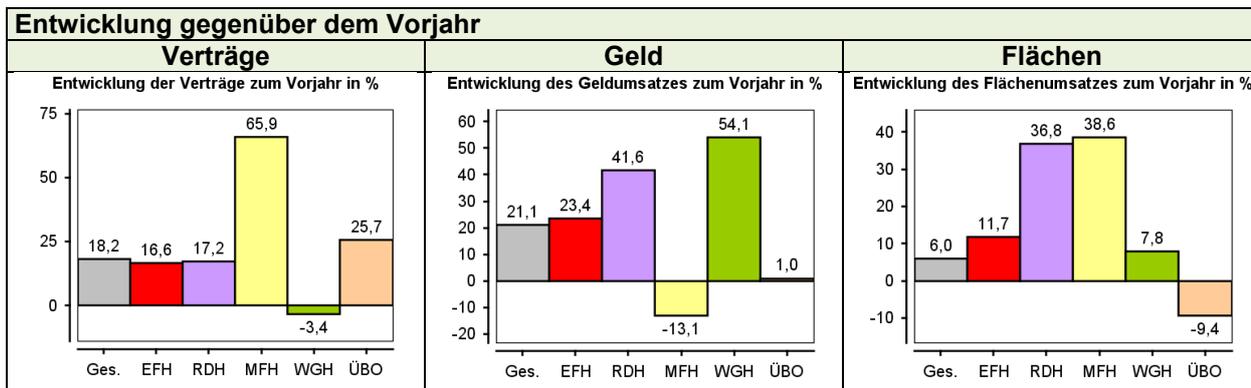
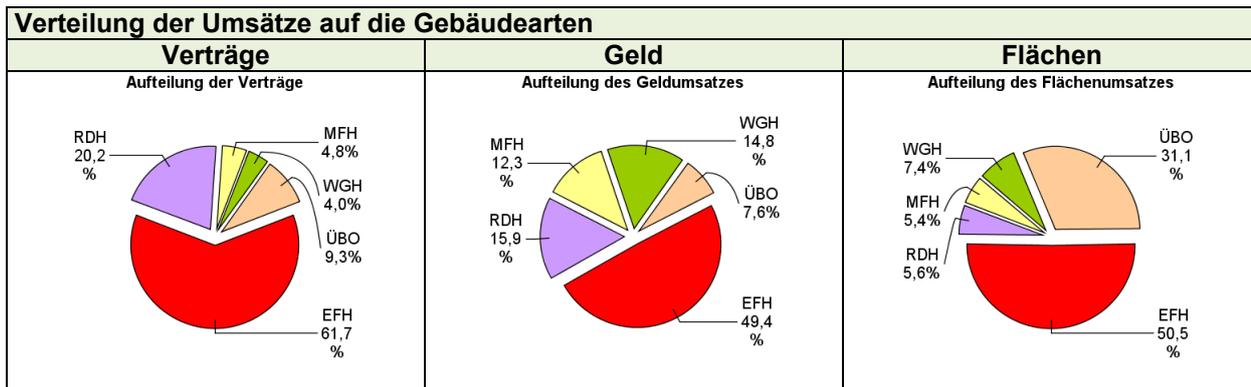
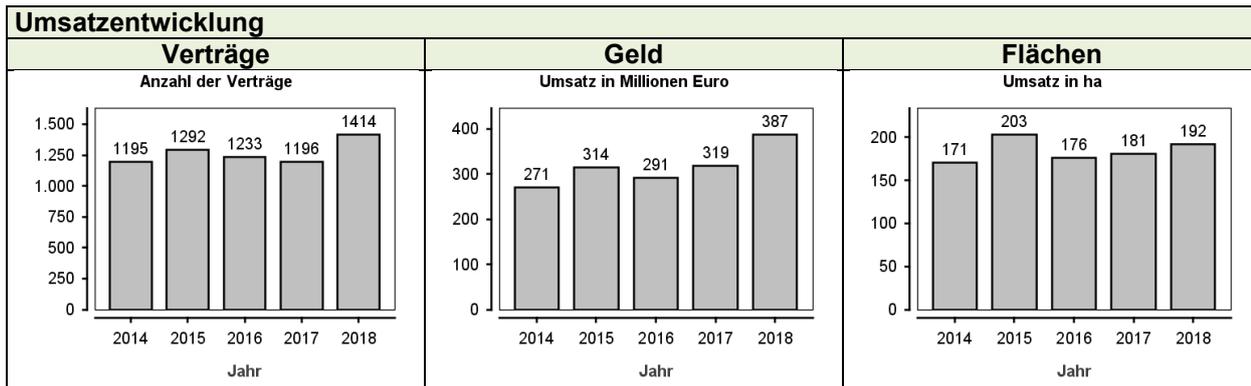
Landkreis Osterholz



● 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 (1.000 m²)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	532	120,8	676
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	173	38,2	67
Mehrfamilienhäuser	18	5,5	27
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	27	14,3	55
Sonstige Gebäude	92	35,1	747
Gesamtsumme	842	213,7	1.572

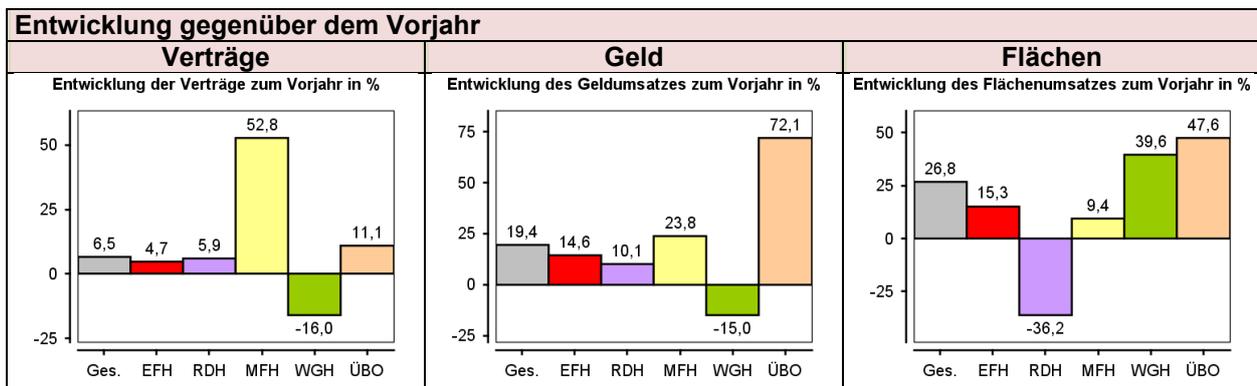
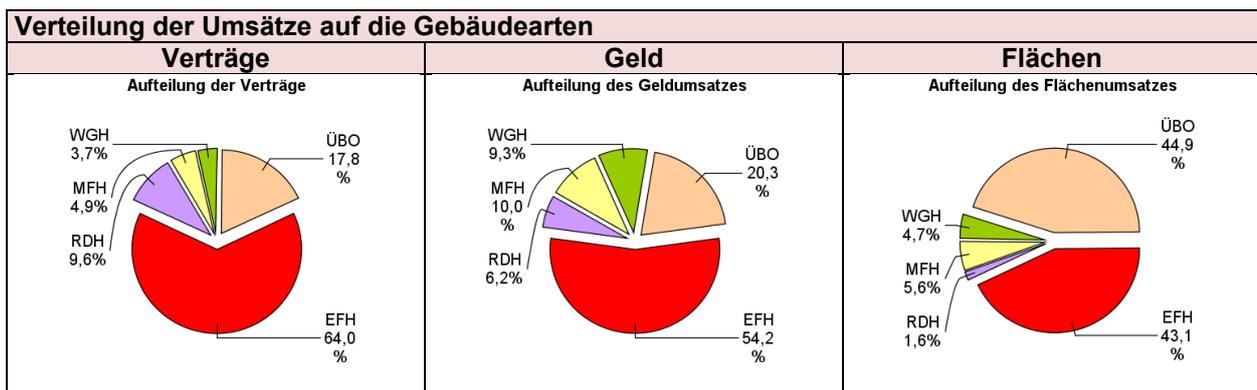
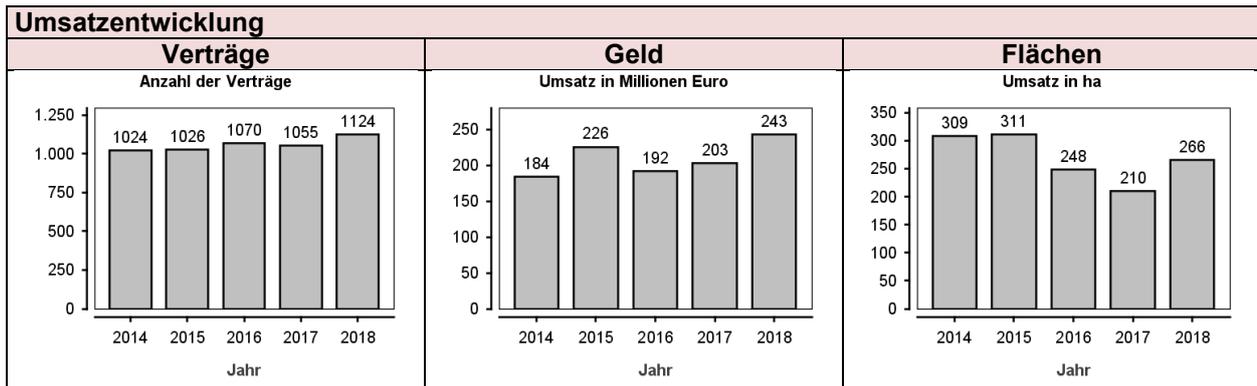
Landkreis Stade



● 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 (1.000 m²)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	871	191,4	972
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	286	61,5	107
Mehrfamilienhäuser	68	47,6	103
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	57	57,1	141
Sonstige Gebäude	132	29,4	597
Gesamtsumme	1.414	386,9	1.920

Landkreis Rotenburg (Wümme)



● 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 (1.000 m²)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	719	131,7	1.148
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	108	15,1	42
Mehrfamilienhäuser	55	24,3	150
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	42	22,7	125
Sonstige Gebäude	200	49,2	1.195
Gesamtsumme	1.124	242,9	2.660

9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2018 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 2018 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Cuxhaven

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Cuxhaven gesamt					
Baujahr bis 1949	155 (133)	1911 (1920)	126 (120)	904 (815)	120.000 (100.000)
Baujahr 1950 bis 1977	339 (320)	1964 (1966)	120 (130)	1.114 (1.042)	135.000 (132.000)
Baujahr 1978 bis 1990	93 (73)	1982 (1982)	146 (153)	1.328 (1.150)	190.000 (180.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	141 (147)	2000 (2000)	140 (143)	1.648 (1.591)	240.000 (230.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	7 (5)	2016 (2016)	157 (166)	2.086 (1.517)	250.000 (160.000)

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„ländlicher Raum“ LK Cuxhaven ohne Stadt Cuxhaven ohne Umring Bremerhaven					
Baujahr bis 1949	107 (88)	1910 (1914)	127 (120)	789 (667)	110.000 (85.000)
Baujahr 1950 bis 1977	258 (237)	1964 (1967)	120 (130)	1.044 (957)	124.000 (125.000)
Baujahr 1978 bis 1990	76 (60)	1981 (1982)	148 (153)	1.258 (1.074)	184.000 (168.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	118 (114)	2000 (1999)	140 (142)	1.614 (1.521)	230.000 (218.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	6 (4)	2016 (2016)	154 (160)	1.839 (1.382)	250.000 (160.000)

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Stadt Cuxhaven**)					
Baujahr bis 1949	36 (37)	1924 (1930)	123 (120)	1.299 (1.140)	138.000 (144.000)
Baujahr 1950 bis 1977	43 (40)	1962 (1962)	130 (132)	1.484 (1.412)	210.000 (180.000)
Baujahr 1978 bis 1990	5 (5)	1985 (1982)	120 (165)	1.780 (1.376)	246.000 (205.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	14 (11)	2002 (2002)	142 (143)	2.085 (1.935)	286.000 (297.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	0 (1)	*)	*)	*)	*)

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Umring Bremerhaven***)					
Baujahr bis 1949	12 (9)	1920 (1930)	132 (162)	1.094 (783)	135.000 (145.000)
Baujahr 1950 bis 1977	40 (44)	1962 (1964)	128 (120)	1.250 (1.255)	169.000 (137.000)
Baujahr 1978 bis 1990	12 (8)	1984 (1984)	146 (148)	1.610 (1.370)	233.000 (205.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	10 (22)	2000 (2000)	134 (144)	2.073 (1.948)	280.000 (257.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	1 (0)	*)	*)	*)	*)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

**) Gemarkungen Cuxhaven, Duhnen, Döse, Sahlburg, Stickenbüttel, Süder- und Westerwisch und Groden

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

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2018 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Osterholz

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Osterholz gesamt					
Baujahr bis 1949	33 (32)	1927 (1928)	156 (152)	1.109 (1.092)	170.000 (175.000)
Baujahr 1950 bis 1977	170 (147)	1965 (1966)	136 (140)	1.406 (1.333)	200.000 (188.000)
Baujahr 1978 bis 1990	36 (53)	1982 (1980)	140 (154)	1.633 (1.447)	249.000 (235.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	70 (78)	2000 (2000)	146 (145)	2.006 (1.964)	296.000 (278.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	18 (19)	2018 (2017)	143 (140)	2.250 (2.230)	330.000 (330.000)

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„Verdichtungsraum“ Landkreis Osterholz					
Baujahr bis 1949	23 (18)	1914 (1928)	160 (152)	1.200 (1.189)	185.000 (182.000)
Baujahr 1950 bis 1977	90 (85)	1964 (1965)	140 (130)	1.569 (1.468)	220.000 (189.000)
Baujahr 1978 bis 1990	12 (21)	1982 (1980)	129 (148)	1.926 (1.600)	286.000 (250.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	33 (34)	2004 (2000)	140 (160)	2.333 (2.112)	355.000 (345.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	16 (18)	2018 (2017)	143 (136)	2.250 (2.256)	330.000 (333.000)

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

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„ländlicher Raum“ Landkreis Osterholz					
Baujahr bis 1949	10 (14)	1930 (1928)	143 (153)	1.022 (1.041)	134.000 (158.000)
Baujahr 1950 bis 1977	80 (62)	1967 (1968)	130 (152)	1.333 (1.191)	180.000 (183.000)
Baujahr 1978 bis 1990	24 (32)	1982 (1980)	154 (172)	1.381 (1.355)	230.000 (225.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	37 (44)	1999 (1999)	146 (142)	1.777 (1.744)	275.000 (258.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	2 (1)	2017 (*)	136 (*)	2.252 (*)	300.000 (*)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2018 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Stade

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Stade gesamt					
Baujahr bis 1949	74 (50)	1914 (1920)	131 (150)	1.156 (1.142)	154.000 (171.000)
Baujahr 1950 bis 1977	197 (143)	1967 (1968)	130 (128)	1.620 (1.458)	207.000 (190.000)
Baujahr 1978 bis 1990	62 (41)	1980 (1982)	152 (136)	1.636 (1.640)	254.000 (220.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	104 (91)	2000 (2000)	130 (142)	2.273 (2.120)	300.000 (290.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	12 (1)	2018 (*)	130 (*)	2.539 (*)	369.000 (*)

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Stade ohne Hansestädte Stade und Buxtehude					
Baujahr bis 1949	52 (32)	1910 (1913)	134 (146)	1.023 (1.018)	152.000 (148.000)
Baujahr 1950 bis 1977	120 (102)	1969 (1969)	124 (126)	1.479 (1.223)	190.000 (178.000)
Baujahr 1978 bis 1990	50 (30)	1980 (1984)	158 (130)	1.615 (1.515)	250.000 (190.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	78 (70)	2000 (2000)	130 (140)	2.118 (1.997)	279.000 (270.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	10 (1)	2018 (*)	146 (*)	2.512 (*)	369.000 (*)

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Hansestadt Stade					
Baujahr bis 1949	18 (15)	1916 (1927)	115 (160)	1.497 (1.446)	149.000 (200.000)
Baujahr 1950 bis 1977	46 (31)	1962 (1967)	141 (136)	1.714 (1.621)	225.000 (215.000)
Baujahr 1978 bis 1990	8 (6)	1984 (1980)	128 (178)	2.035 (1.742)	272.000 (284.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	14 (10)	2004 (2000)	128 (146)	2.416 (2.047)	335.000 (314.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	2 (0)	2018	108	3.245	348.000

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Hansestadt Buxtehude					
Baujahr bis 1949	4 (3)	1926 (1927)	130 (145)	1.659 (1.579)	184.000 (229.000)
Baujahr 1950 bis 1977	32 (10)	1967 (1970)	137 (130)	2.196 (2.395)	294.000 (290.000)
Baujahr 1978 bis 1990	4 (5)	1985 (1982)	112 (136)	3.443 (2.500)	368.000 (340.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	13 (11)	1999 (2000)	143 (165)	3.250 (2.926)	455.000 (425.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	0 (0)				

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

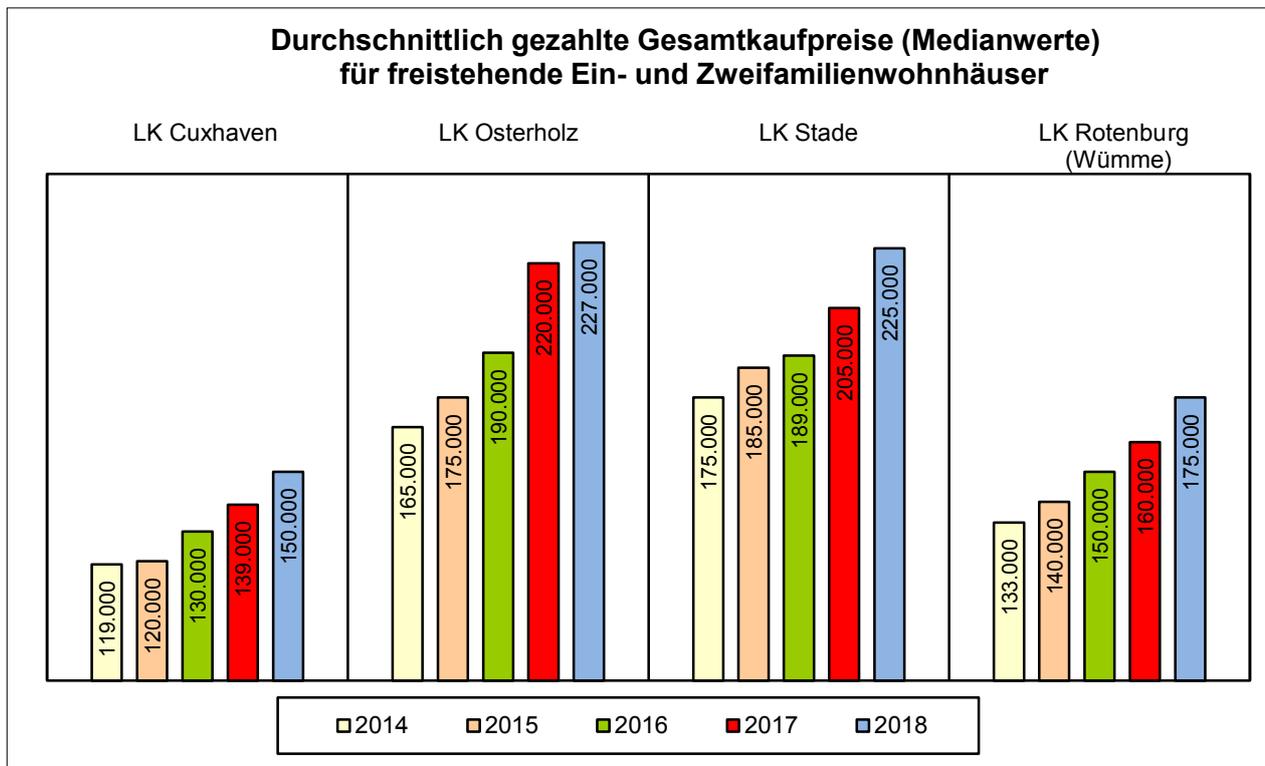
Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2018 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Rotenburg (Wümme)

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Rotenburg (Wümme) gesamt					
Baujahr bis 1949	32 (33)	1930 (1928)	164 (150)	836 (788)	130.000 (120.000)
Baujahr 1950 bis 1977	171 (140)	1965 (1964)	133 (137)	1.093 (1.062)	154.000 (140.000)
Baujahr 1978 bis 1990	52 (52)	1980 (1980)	150 (153)	1.342 (1.121)	220.000 (177.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	104 (92)	1999 (1999)	144 (145)	1.677 (1.570)	245.000 (220.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	5 (1)	2016 (*)	156 (*)	2.093 (*)	335.000 (*)

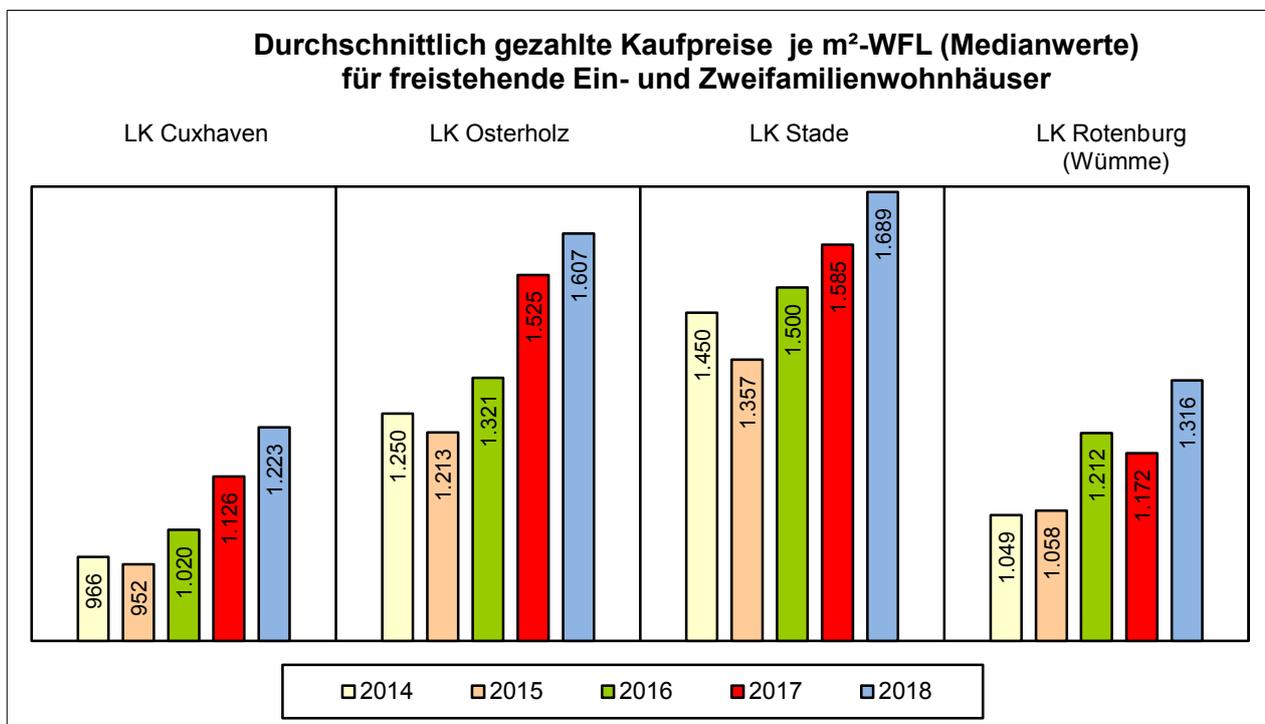
*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

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.

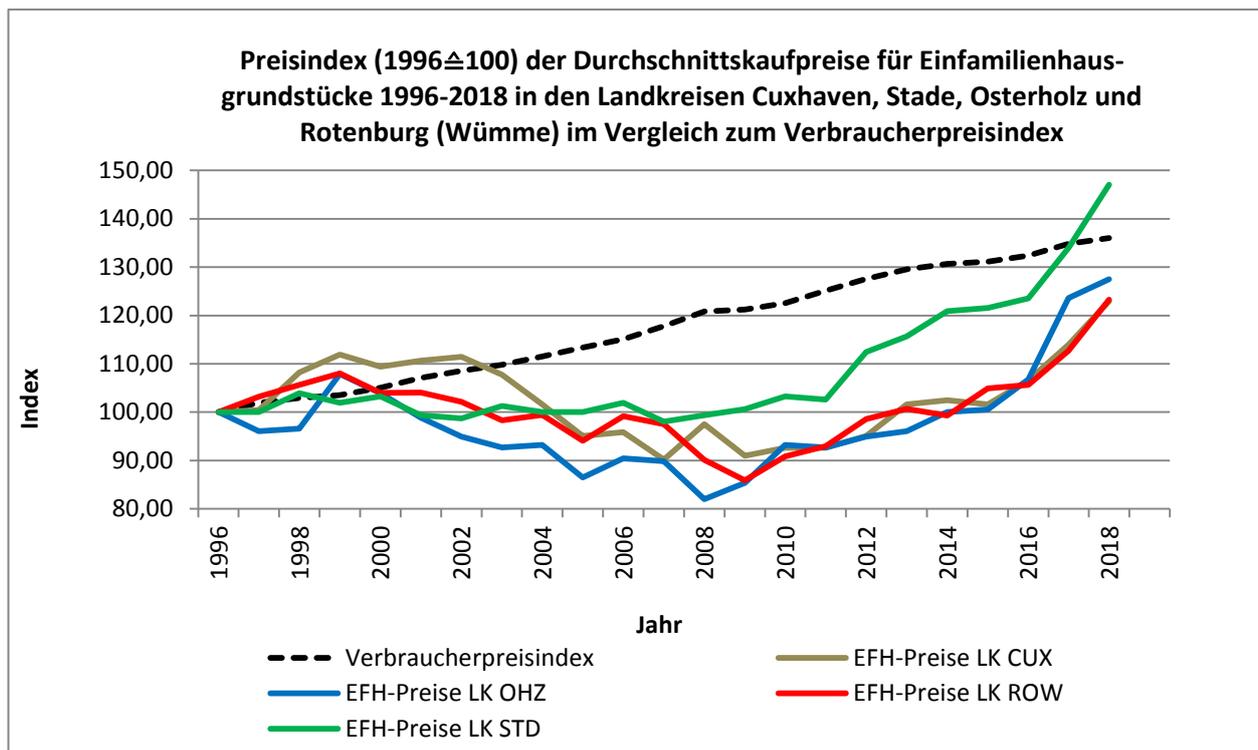


Die Entwicklung der durchschnittlich gezahlten Preise pro Quadratmeter Wohnfläche stellt sich wie folgt dar:



Wie schon in den Vorjahren sind auch 2018 deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Die Preise und die Preisentwicklung für Wohnimmobilien werden weiter vorrangig von dem Lagemerkmal Großstadtnähe bestimmt. Betroffenen 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.

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



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:

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

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

In der vorliegenden Auswertung wurden für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der SW-RL (Anlage 1) bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) sowie dem Gebäudestandard (Ausstattung). In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten.

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

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

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

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

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

Der Bodenwert ist im Sachwertverfahren nach § 16 ImmoWertV im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbstständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind.

Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i.d.R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert und Grundstücksfläche errechnet. Sofern wertrelevante Abweichungen zum Bodenrichtwertgrundstück vorliegen, z. B. eine abweichende Grundstücksfläche, so sind diese zum Beispiel durch Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Nr. 4.2 der SW-RL) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt, dabei liegen sie in einer Größenordnung von 5.000 € (sehr einfach / wenig) bis 15.000 € (aufwendig / umfangreich).

Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Sachwert der baulichen Anlagen	= x x -	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL) Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) ggf. angepasst aufgrund baulicher Besonderheiten (gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL) Baupreisindex für Einfamilienwohnhäuser des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100; gem. Nr. 4.1.2 der SW-RL) lineare Alterswertminderung (gem. Nr. 4.3 der SW-RL) Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 4 der SW-RL
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude, üblich sind im Mittel 8.000 € bis 12.000 €
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

1. Der Sachwertfaktor kann je nach örtlichem Markt von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängen:
 - Von der Höhe des Sachwertes:
Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert.
 - Von der Lage des Objektes:
Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen.
 - Vom Gebäudestandard des Objektes (je nach örtlichem Markt):
Die Einflussgröße ist als „Standardstufe“ bereits eine wesentliche Einflussgröße bei der Berechnung des Sachwertes. Sie weist entsprechend nach der Regressionsanalyse eine hohe Korrelation mit der Einflussgröße „Sachwert“ auf und wurde nicht zusätzlich berücksichtigt.
2. Die Kurve des Sachwertfaktors zeigt den Mittelwert für durchschnittliche Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken sind zur Berücksichtigung Korrekturfaktoren aufgeführt.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen ist eine besondere Prüfung und Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.
4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Nr. 6 der SW-RL) müssen durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahresüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand kann mit einem Zuschlag berücksichtigt werden, wenn er nicht bereits in der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurde.

Anwendungsbeispiel: Ermittlung eines Sachwertfaktors

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

vorläufiger Sachwert: 200.000 €; Bodenrichtwert: 70 €/m²

Sachwertfaktor (aus Diagramm/Tabelle): 0,98

Korrekturfaktor für Region: 1,08

Der Schätzwert für das Objekt ergibt sich damit zu

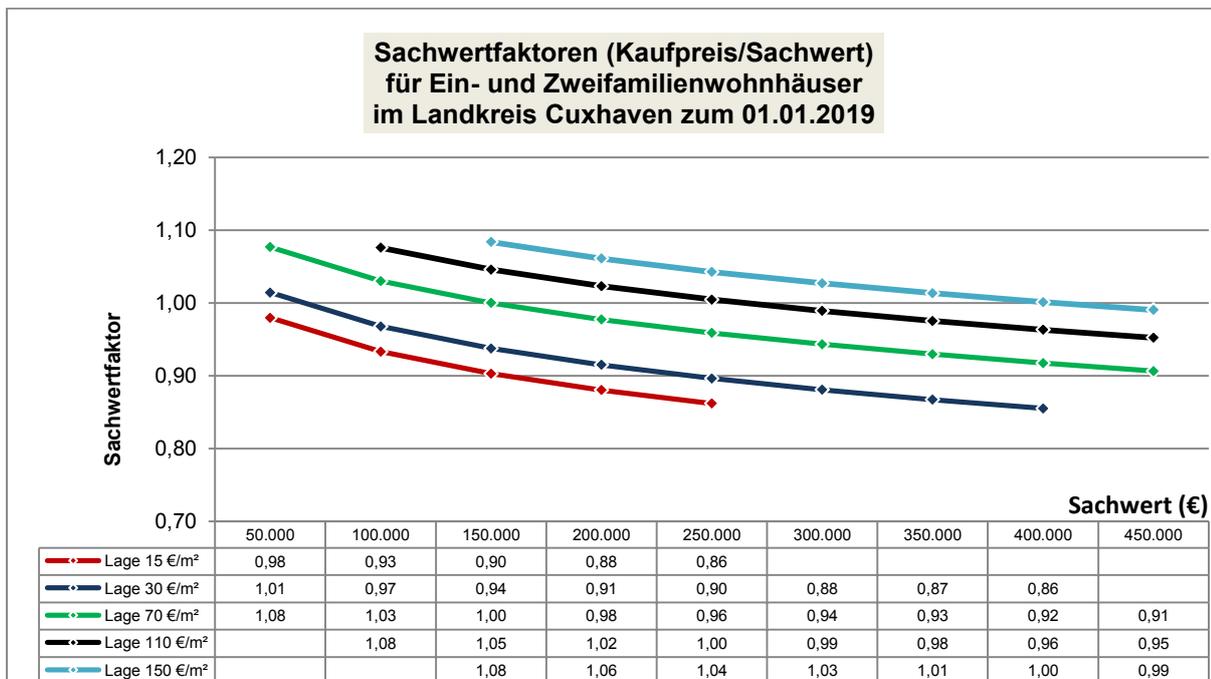
$$200.000 \text{ €} \times 0,98 \times 1,08 = \text{rd. } 212.000 \text{ €}.$$

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

Landkreis Cuxhaven

Die Stichprobe umfasst 1.221 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2016	06.2017
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² bis 167 €/m ²	56 €/m ²
Grundstücksgröße	300 m ² bis 2000 m ²	909 m ²
Baujahr	1950 bis 2017	1977
Brutto-Grundfläche	64 m ² bis 732 m ²	277 m ²
Wohnfläche	50 m ² bis 370 m ²	139 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	40%
Standardstufe	1 bis 4,5	2,4
Sachwert	30.000 € bis 494.000 €	192.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,49 bis 1,43	0,91



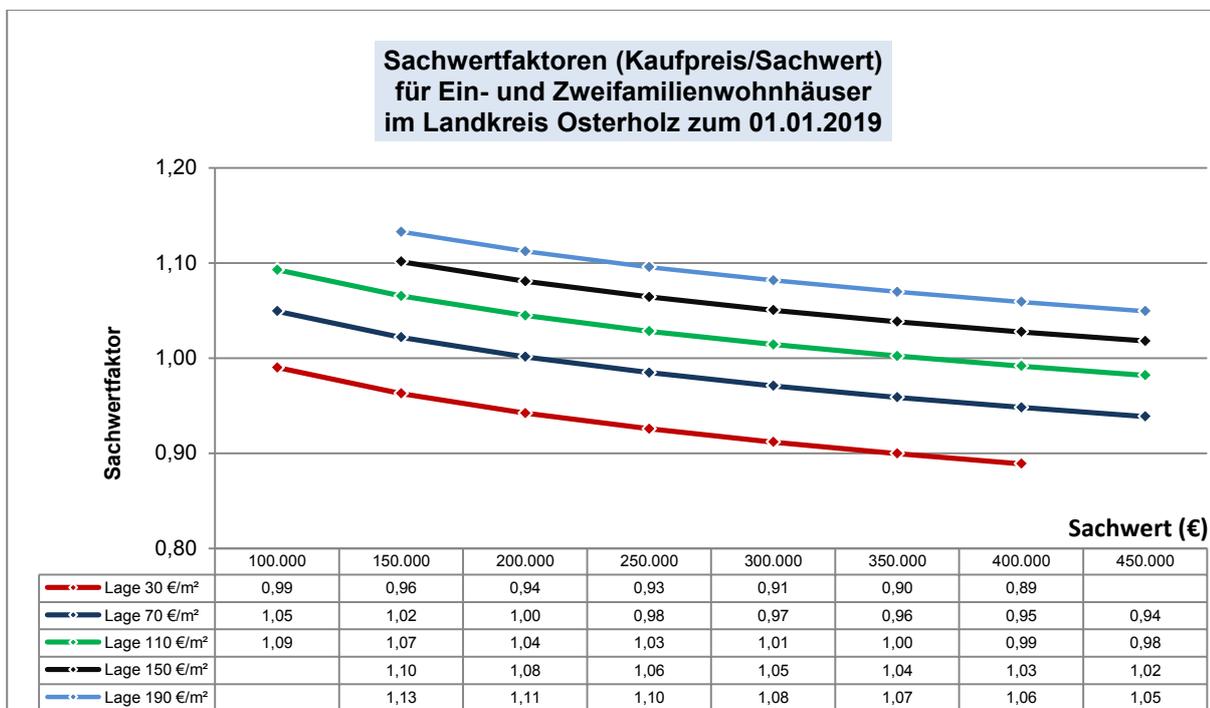
Korrekturfaktor für besondere Lagen (Region)

Region	Korrekturfaktor
Landkreis Cuxhaven (ohne Stadtbereiche Cuxhaven und Otterndorf)	1,00
Stadtbereiche Cuxhaven und Otterndorf	1,08

Landkreis Osterholz

Die Stichprobe umfasst 536 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

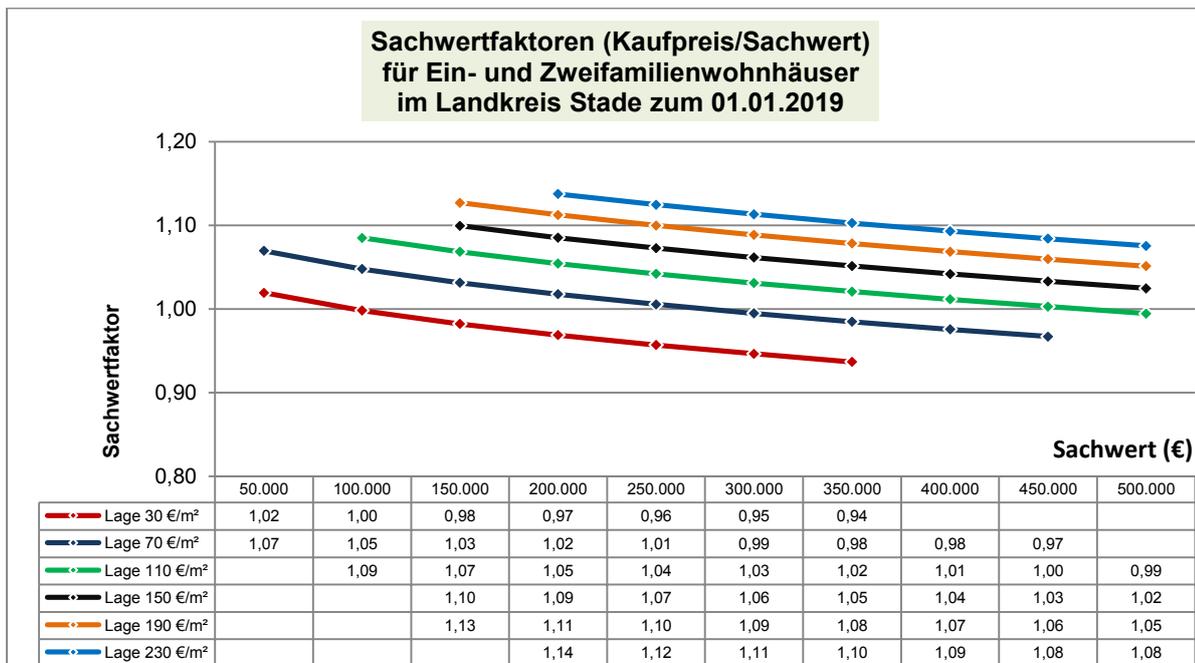
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2016	06.2017
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² bis 200 €/m ²	97 €/m ²
Grundstücksgröße	300 m ² bis 1.999 m ²	871 m ²
Baujahr	1950 bis 2016	1978
Brutto-Grundfläche	67 m ² bis 612 m ²	269 m ²
Wohnfläche	60 m ² bis 322 m ²	144 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	37 %
Standardstufe	1,0 bis 4,5	2,7
Sachwert	79.000 € bis 519.000 €	241.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,61 bis 1,40	0,94



Landkreis Stade

Die Stichprobe umfasst 709 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

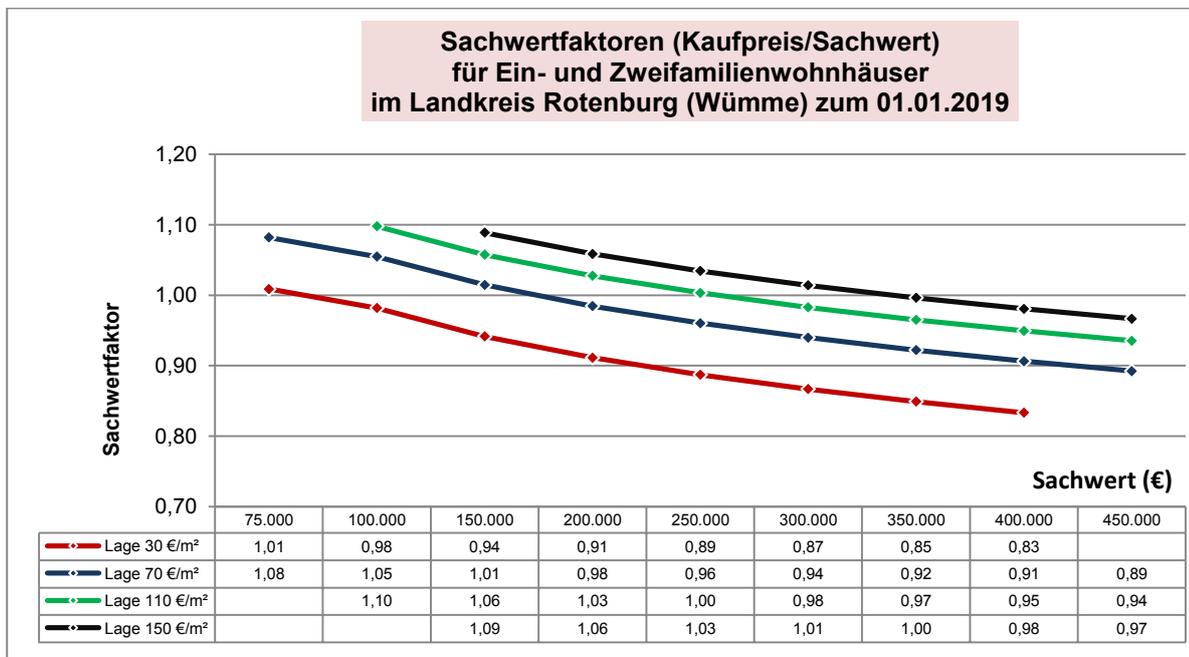
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2016	09.2017
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² bis 260 €/m ²	101 €/m ²
Grundstücksgröße	302 m ² bis 2.000 m ²	794 m ²
Baujahr	1950 bis 2018	1981
Brutto-Grundfläche	81 bis 745	288
Wohnfläche	50 m ² bis 331 m ²	140 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	52 %
Standardstufe	1 bis 5	2,6
Sachwert	46.000 € bis 580.000 €	245.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,74 bis 1,29	1,01



Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe umfasst 507 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2016	06.2017
Lage (Bodenrichtwert)	14 €/m ² bis 152 €/m ²	60 €/m ²
Grundstücksgröße	385 m ² bis 1.991 m ²	944 m ²
Baujahr	1950 bis 2017	1981
Brutto-Grundfläche	69 bis 720	282
Wohnfläche	50 m ² bis 320 m ²	145 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	35 %
Standardstufe	1,2 bis 4,1	2,3
Sachwert	64.000 € bis 513.000 €	209.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,44 bis 1,39	0,89



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
<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens. 2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Den nachstehenden Tabellen und Diagrammen können Vergleichswerte und Korrekturfaktoren in Abhängigkeit von den wichtigsten wertrelevanten Grundstücks- und Gebäudemerkmalen entnommen werden (s.a. folgendes Anwendungsbeispiel). Bei mehreren Korrekturfaktoren wird die komplexe Regressionsfunktion nur in einer rechnerischen Annäherung umgesetzt. 3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden. 4. Baujahrestypische Baumängel und Bauschäden sind über die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Besondere Baumängel und -schäden sind gesondert zu berücksichtigen. 5. Die Einflussgröße „Standardstufe“ weist eine hohe Korrelation mit der Einflussgröße „wertrelevantes Baujahr“ auf und wurde bei der Untersuchung, abweichend zum Vorjahr, nicht mehr berücksichtigt.

Werterelevantes (modifiziertes) Baujahr:
<p>Das wertrelevante Baujahr berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungsstichtag abzüglich der wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer im Sinne der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie.</p> <p>Beispiel: Ein Gebäude des Baujahres 1975 weist einen mittleren Modernisierungsgrad auf, da vor kurzer Zeit eine Dacherneuerung und durchgreifende Modernisierungen der Heizungsanlage und der Bäder 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 $1975 + 9 = 1984$.</p>

Anwendungsbeispiel	
Gesucht: Vergleichswert für ein Einfamilienhausgrundstück im Landkreis Stade	
Grundstücksmerkmale: Lagewert (Bodenrichtwert): 150 €/m ²	Grundstücksgröße: 600 m ²
Gebäudemerkmale: Wertrelevantes Baujahr: 1995	Wohnfläche: 160 m ²
Vergleichswert (Tabelle)	2.567 €/m ²
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,95
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße	0,94
Vergleichsfaktor pro m ² WF =	$2.567 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 0,94 = 2.292 \text{ €/m}^2$
Vergleichswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	$160 \text{ m}^2 \times 2.292 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 367.000 \text{ €}$

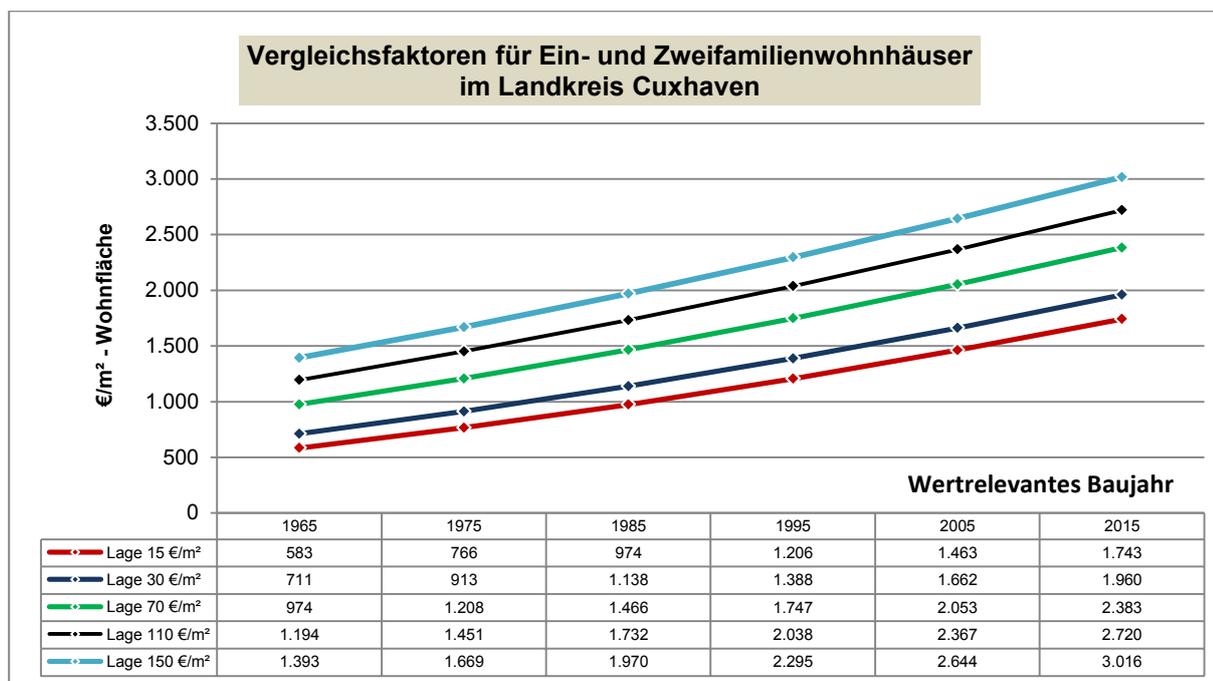
Landkreis Cuxhaven

Die Stichprobe umfasst 1.048 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2017	12.2017
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² bis 158 €/m ²	56 €/m ²
Baujahr (original)	1901 bis 2017	1970
Baujahr (wertrelevant)	1957 bis 2017	1980
Wohnfläche	50 m ² bis 300 m ²	138 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	39 %
Grundstücksgröße	300 m ² bis 2.000 m ²	918 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2019	Grundstücksgröße	800 m ²
Wohnfläche	140 m ²	Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m ²



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	80	100	120	140	160	180	200	220	240
Korrekturfaktor	1,23	1,14	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,82	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	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12	1,15	1,17	1,20

Korrekturfaktor für besondere Lagen (Region)

Region	Korrekturfaktor
Landkreis Cuxhaven (ohne Stadtbereiche Cuxhaven und Otterndorf)	1,00
Stadtbereiche Cuxhaven und Otterndorf	1,06

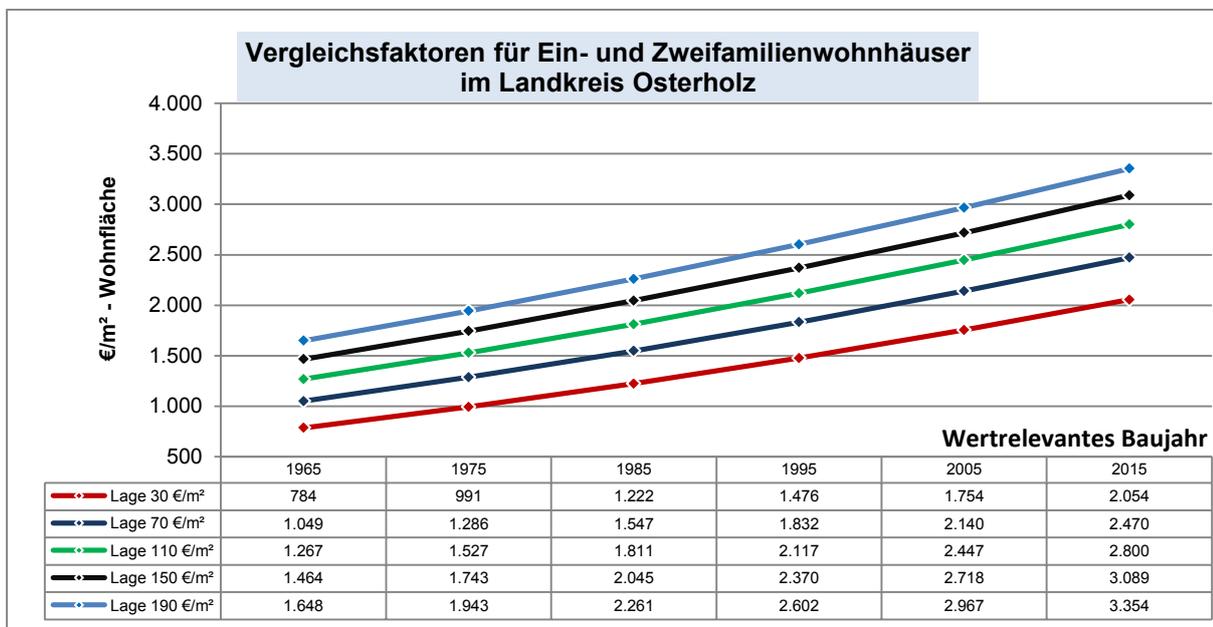
Landkreis Osterholz

Die Stichprobe umfasst 765 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2016	07.2017
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² bis 220 €/m ²	96 €/m ²
Baujahr (original)	1901 bis 2018	1976
Baujahr (wertrelevant)	1960 bis 2018	1985
Wohnfläche	60 m ² bis 300 m ²	145 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	35 %
Grundstücksgröße	300 m ² bis 2.000 m ²	878 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2019	Grundstücksgröße	800 m ²
Wohnfläche	140 m ²	Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ²



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	80	100	120	140	160	180	200	220	240
Korrekturfaktor	1,25	1,15	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,83	0,80

Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	400	600	800	1000	1.200	1.400	1.600	1.800	2.000
Korrekturfaktor	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,13	1,15	1,17

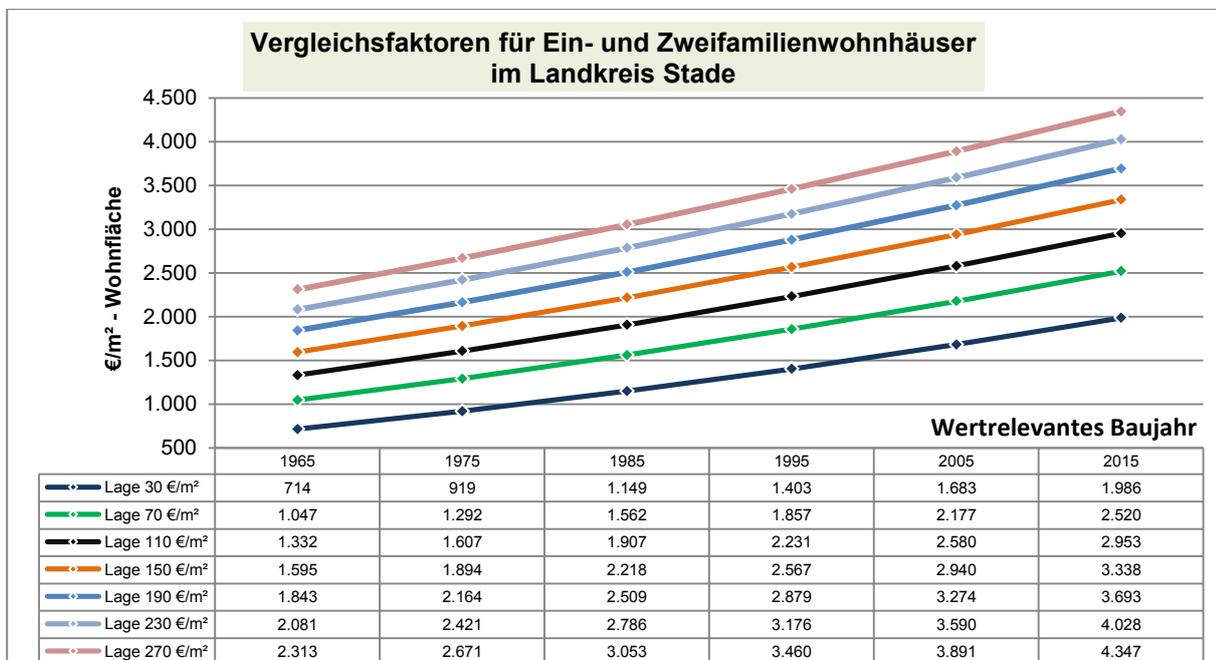
Landkreis Stade

Die Stichprobe umfasst 924 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2016	10.2017
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² bis 270 €/m ²	99 €/m ²
Baujahr (original)	1901 bis 2018	1975
Baujahr (wertrelevant)	1957 bis 2018	1985
Wohnfläche	50 m ² bis 292 m ²	139 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	49 %
Grundstücksgröße	300 m ² bis 2.000 m ²	797 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2019	Grundstücksgröße	800 m ²
Wohnfläche	140 m ²	Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ²



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	80	100	120	140	160	180	200	220	240
Korrekturfaktor	1,26	1,15	1,07	1,00	0,95	0,90	0,86	0,83	0,80

Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	400	600	800	1.000	1.200	1.400	1.600	1.800	2.000
Korrekturfaktor	0,86	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23

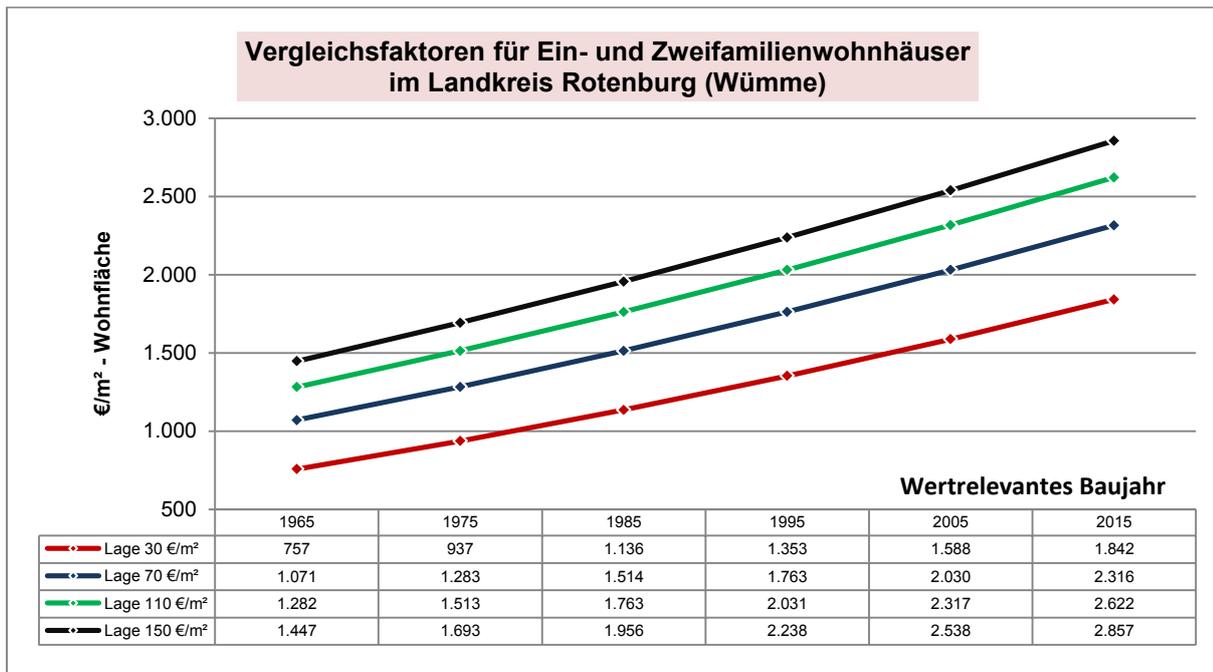
Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe umfasst 747 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2016	07.2017
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² bis 150 €/m ²	61 €/m ²
Baujahr (original)	1904 bis 2018	1976
Baujahr (wertrelevant)	1957 bis 2018	1982
Wohnfläche	50 m ² bis 280 m ²	144 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	33 %
Grundstücksgröße	309 m ² bis 1.991 m ²	942 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2019	Grundstücksgröße	800 m ²
Wohnfläche	140 m ²	Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m ²



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	80	100	120	140	160	180	200	220	240
Korrekturfaktor	1,23	1,14	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85	0,82	0,78

Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	400	600	800	1.000	1.200	1.400	1.600	1.800	2.000
Korrekturfaktor	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,10	1,13	1,15	1,17

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser/Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2018 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 2018 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Cuxhaven

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Cuxhaven gesamt					
Baujahr bis 1949	8 (9)	1920 (1922)	90 (110)	700 (930)	64.000 (80.000)
Baujahr 1950 bis 1977	66 (62)	1968 (1968)	106 (100)	1.289 (1.183)	140.000 (114.000)
Baujahr 1978 bis 1990	21 (20)	1982 (1986)	111 (122)	1.385 (1.365)	155.000 (153.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	35 (29)	1998 (1998)	110 (110)	1.645 (1.568)	165.000 (175.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	2 (1)	2018 (*)	112 (*)	1.939 (*)	216.000 (*)

verkaufte Objekte 2018	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 (3)	1910 (1912)	120 (129)	375 (930)	31.000 (120.000)
Baujahr 1950 bis 1977	14 (15)	1964 (1968)	98 (100)	1.070 (947)	115.000 (98.000)
Baujahr 1978 bis 1990	11 (10)	1983 (1988)	108 (113)	1.327 (1.276)	135.000 (144.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	26 (21)	1998 (1997)	108 (110)	1.483 (1.451)	146.000 (170.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	2 (1)	2018 (*)	112 (*)	1.939 (*)	216.000 (*)

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Stadt Cuxhaven **)					
Baujahr bis 1949	5 (6)	1926 (1922)	80 (96)	1.062 (832)	85.000 (71.000)
Baujahr 1950 bis 1977	28 (28)	1965 (1962)	101 (98)	1.468 (1.427)	152.000 (128.000)
Baujahr 1978 bis 1990	5 (7)	1980 (1985)	160 (125)	1.441 (1.591)	245.000 (220.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	1 (4)	*) (2002)	*) (128)	*) (1.722)	*) (230.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	0 (0)				

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Umring Bremerhaven ***)					
Baujahr bis 1949	0 (0)				
Baujahr 1950 bis 1977	24 (19)	1970 (1970)	110 (106)	1.267 (1.065)	139.000 (110.000)
Baujahr 1978 bis 1990	5 (3)	1983 (1978)	115 (113)	1.461 (1.175)	168.000 (148.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	8 (5)	2000 (1998)	112 (110)	1.874 (1.961)	202.000 (200.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	0 (0)				

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

**) Gemarkungen Cuxhaven, Duhnen, Döse, Sahlburg, Stickenbüttel, Süder- und Westerwisch und Groden

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

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2018 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Osterholz

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Osterholz gesamt					
Baujahr bis 1949	1 (4)	*) (1925)	*) (120)	*) (1.122)	*) (141.000)
Baujahr 1950 bis 1977	34 (45)	1965 (1966)	104 (105)	1.600 (1.363)	156.000 (150.000)
Baujahr 1978 bis 1990	30 (26)	1979 (1978)	112 (108)	1.627 (1.378)	190.000 (149.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	48 (52)	2000 (2001)	119 (116)	1.816 (1.795)	228.000 (207.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	26 (29)	2018 (2017)	128 (130)	2.740 (2.678)	354.000 (326.000)

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„Verdichtungsraum“ Landkreis Osterholz					
Baujahr bis 1949	1 (4)	*) (1925)	*) (120)	*) (1.122)	*) (141.000)
Baujahr 1950 bis 1977	32 (40)	1965 (1966)	107 (106)	1.546 (1.411)	156.000 (154.000)
Baujahr 1978 bis 1990	27 (24)	1979 (1978)	110 (107)	1.612 (1.370)	189.000 (145.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	36 (37)	2000 (2001)	120 (120)	1.868 (1.880)	234.000 (216.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	24 (27)	2018 (2017)	128 (130)	2.789 (2.726)	351.000 (333.000)

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

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„ländlicher Raum“ Landkreis Osterholz					
Baujahr bis 1949	0 (0)				
Baujahr 1950 bis 1977	2 (5)	1960 (1965)	80 (105)	1.948 (990)	155.000 (95.000)
Baujahr 1978 bis 1990	3 (2)	1979 (1986)	115 (122)	1.687 (1.901)	194.000 (232.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	12 (15)	1998 (1999)	112 (112)	1.760 (1.585)	210.000 (196.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	2 (2)	2019 (2016)	133 (136)	2.707 (2.009)	360.000 (275.000)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2018 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Stade

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Stade gesamt					
Baujahr bis 1949	20 (9)	1936 (1938)	83 (68)	1.648 (1.643)	141.000 (110.000)
Baujahr 1950 bis 1977	76 (73)	1965 (1967)	100 (94)	1.676 (1.497)	170.000 (133.000)
Baujahr 1978 bis 1990	51 (25)	1980 (1980)	114 (109)	1.957 (1.927)	225.000 (200.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	45 (31)	1998 (1998)	110 (110)	2.316 (2.127)	250.000 (240.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	32 (16)	2018 (2016)	124 (104)	2.176 (2.488)	274.000 (268.000)

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Stade ohne Städte Stade und Buxtehude					
Baujahr bis 1949	3 (0)	1934	105	1.992	220.000
Baujahr 1950 bis 1977	21 (16)	1972 (1972)	103 (106)	1.641 (1.540)	179.000 (140.000)
Baujahr 1978 bis 1990	27 (14)	1982 (1980)	110 (103)	1.649 (1.878)	188.000 (180.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	22 (17)	1999 (1998)	110 (104)	1.822 (1.789)	222.000 (180.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	28 (14)	2018 (2016)	124 (102)	2.157 (2.631)	280.000 (268.000)

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Hansestadt Stade					
Baujahr bis 1949	17 (9)	1936 (1938)	70 (68)	1.516 (1.643)	140.000 (110.000)
Baujahr 1950 bis 1977	36 (41)	1961 (1964)	92 (85)	1.482 (1.388)	139.000 (122.000)
Baujahr 1978 bis 1990	5 (4)	1980 (1982)	130 (116)	1.481 (1.680)	185.000 (202.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	6 (6)	1997 (1998)	107 (105)	2.283 (2.313)	252.000 (243.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	4 (2)	2017 (2016)	104 (140)	2.554 (2.116)	264.000 (288.000)

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Hansestadt Buxtehude					
Baujahr bis 1949	0 (0)				
Baujahr 1950 bis 1977	21 (16)	1967 (1969)	105 (100)	2.317 (1.826)	222.000 (182.000)
Baujahr 1978 bis 1990	18 (8)	1980 (1980)	116 (108)	2.375 (2.218)	291.000 (265.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	17 (8)	1998 (1998)	108 (124)	2.731 (2.285)	295.000 (292.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	0 (0)				

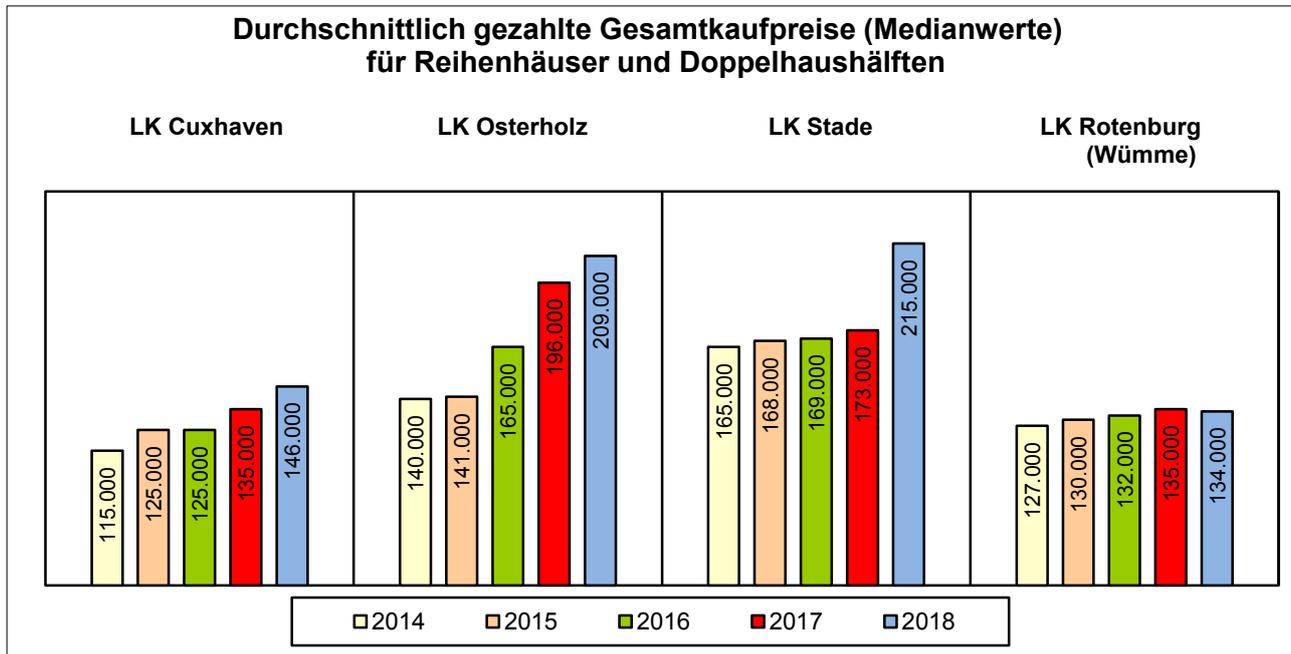
*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2018 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Rotenburg (Wümme)

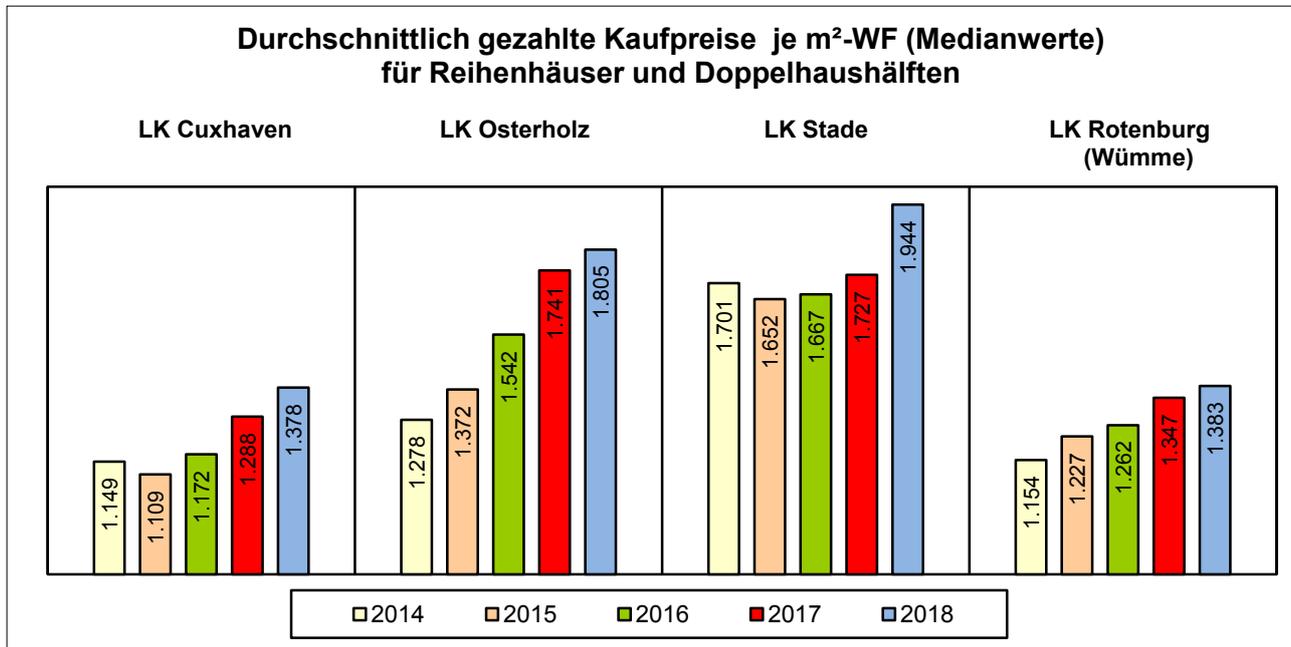
verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Rotenburg (Wümme) gesamt					
Baujahr bis 1949	3 (2)	1935 (1932)	100 (102)	1.740 (866)	174.000 (91.000)
Baujahr 1950 bis 1977	38 (31)	1968 (1968)	95 (95)	1.105 (1.008)	100.000 (100.000)
Baujahr 1978 bis 1990	10 (10)	1981 (1983)	120 (110)	1.478 (1.357)	190.000 (150.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	26 (24)	1997 (1997)	110 (108)	1.545 (1.525)	168.000 (174.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	2 (4)	2018 (2017)	112 (133)	2.152 (1.734)	241.000 (222.000)

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

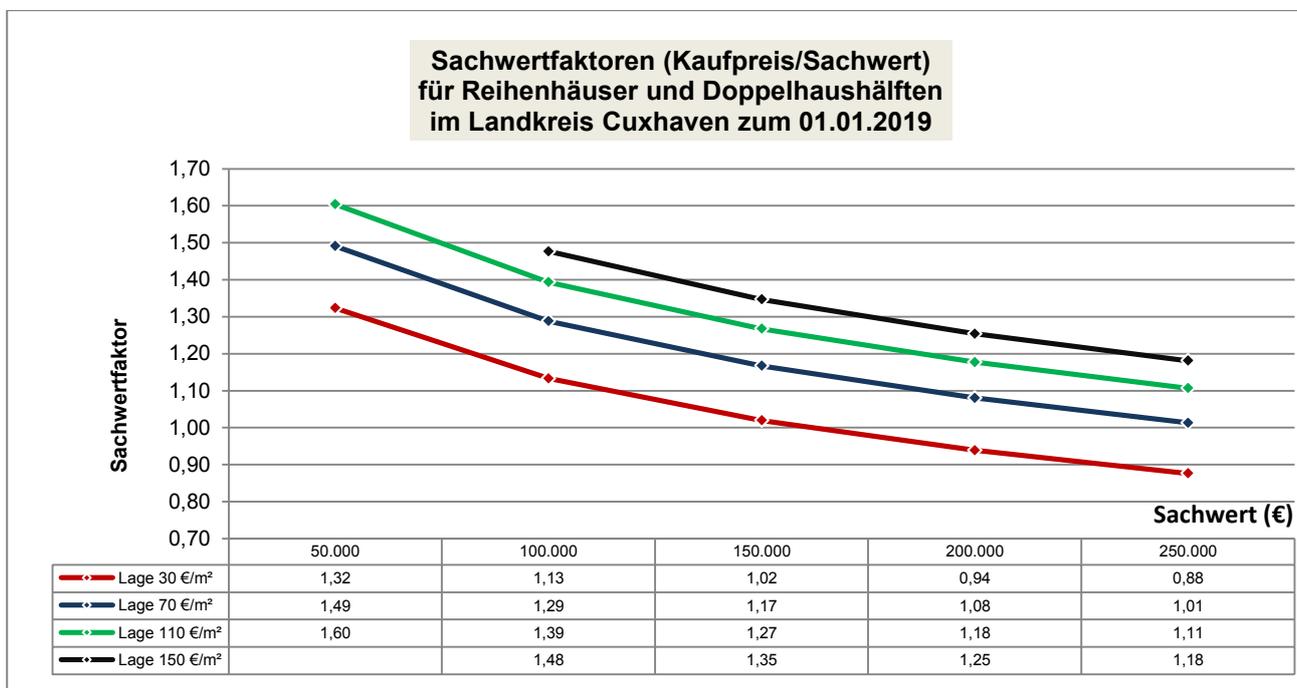
Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den einzelnen Landkreisen wurden ebenfalls Sachwertfaktoren abgeleitet. Das Modell zur Ermittlung des Sachwertes auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (NHK 2010) und ein Anwendungsbeispiel sind im Abschnitt 9.2.3.1 aufgeführt.

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

Landkreis Cuxhaven

Die Stichprobe umfasst 240 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2016	06.2017
Lage (Bodenrichtwert)	16 €/m ² bis 180 €/m ²	73 €/m ²
Grundstücksgröße	155 m ² bis 800 m ²	374 m ²
Baujahr	1953 bis 2018	1980
Brutto-Grundfläche	89 m ² bis 411 m ²	202 m ²
Wohnfläche	70 m ² bis 190 m ²	111 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	44 %
Standardstufe	1,4 bis 4,0	2,5
Sachwert	53.000 € bis 273.000 €	133.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,70 bis 1,87	1,14



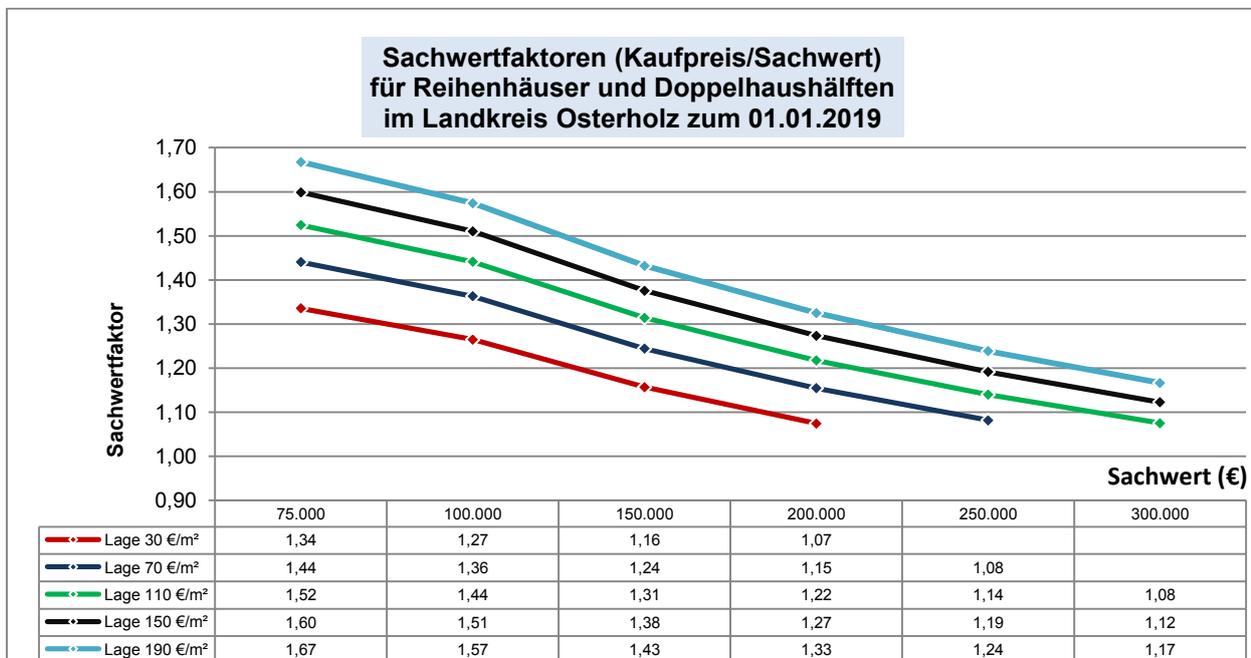
Korrekturfaktor für besondere Lagen (Region)

Region	Korrekturfaktor
Landkreis Cuxhaven (ohne Stadtbereiche Cuxhaven und Otterndorf)	1,00
Stadtbereiche Cuxhaven und Otterndorf	1,09

Landkreis Osterholz

Die Stichprobe umfasst 229 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

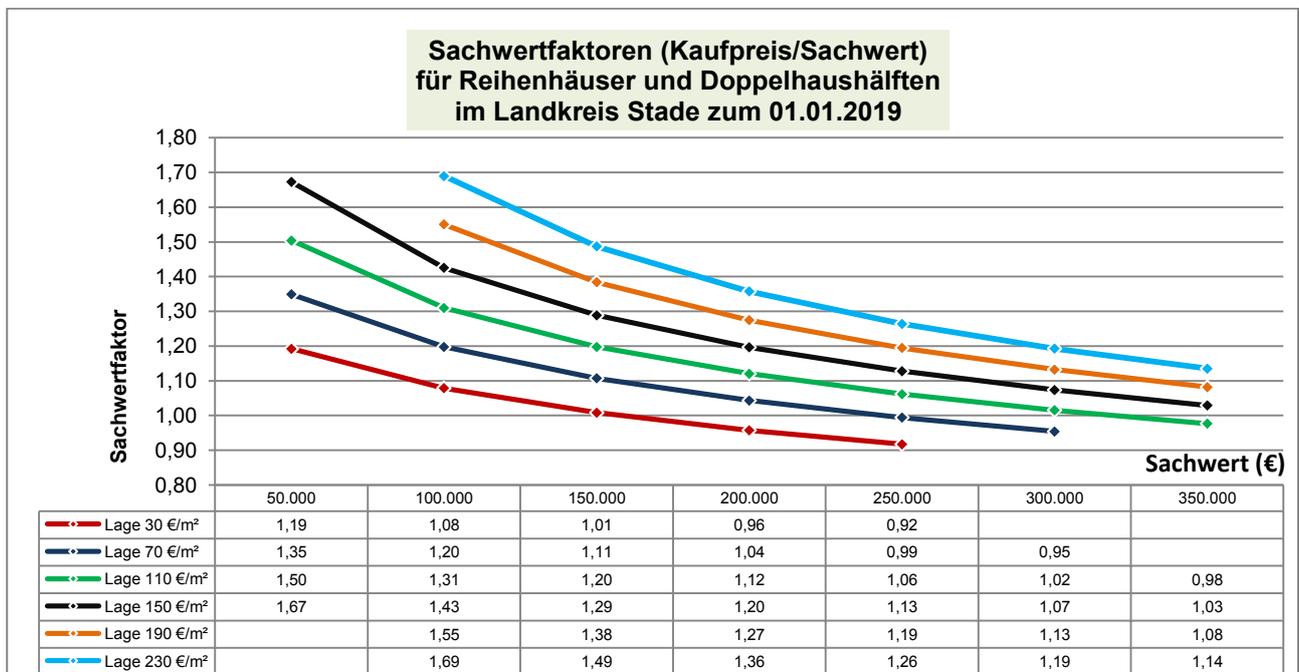
Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2016	06.2017
Lage (Bodenrichtwert)	27 €/m ² bis 190 €/m ²	113 €/m ²
Grundstücksgröße	154 m ² bis 719 m ²	339 m ²
Baujahr	1951 bis 2016	1986
Brutto-Grundfläche	112 m ² bis 357 m ²	184 m ²
Wohnfläche	75 m ² bis 170 m ²	114 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	20 %
Standardstufe	1,5 bis 4,0	2,8
Sachwert	65.000 € bis 327.000 €	167.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,71 bis 1,97	1,15



Landkreis Stade

Die Stichprobe umfasst 401 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

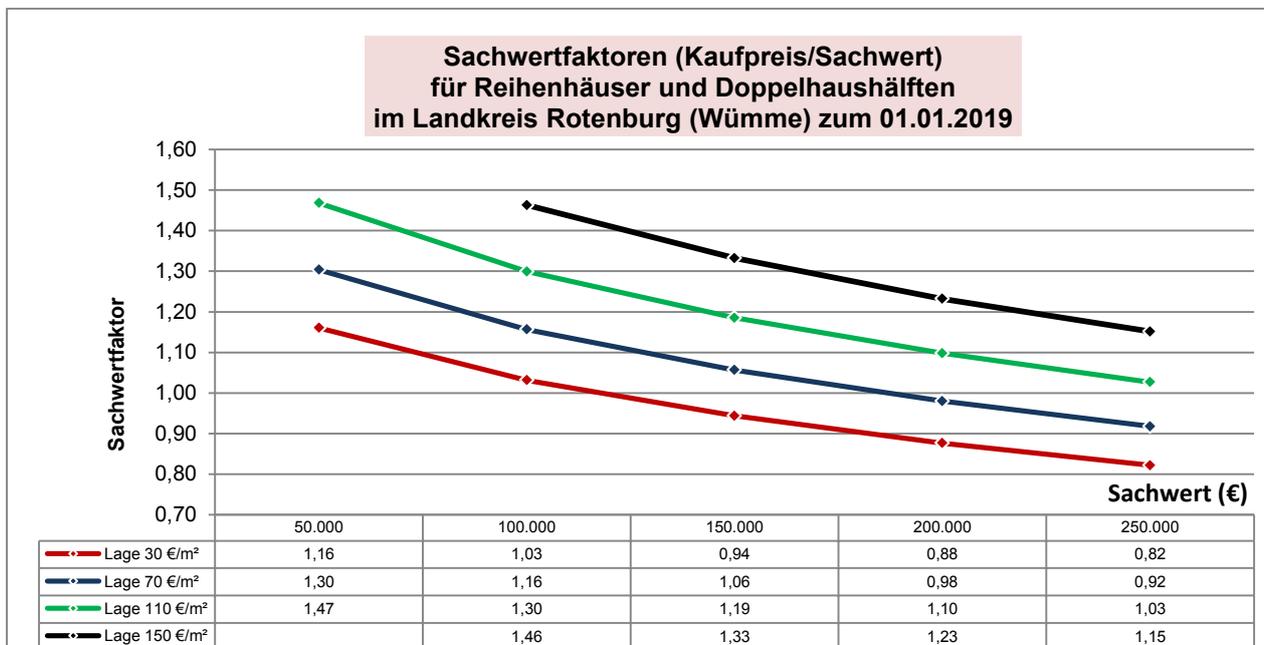
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2016	08.2017
Lage (Bodenrichtwert)	17 €/m ² bis 240 €/m ²	132 €/m ²
Grundstücksgröße	150 m ² bis 732 m ²	316 m ²
Baujahr	1950 bis 2018	1981
Brutto-Grundfläche	105 m ² bis 477 m ²	209 m ²
Wohnfläche	70 m ² bis 190m ²	109 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	63 %
Standardstufe	1,4 bis 4,0	2,7
Sachwert	49.000 € bis 411.000 €	170.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,83 bis 2,18	1,21



Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe umfasst 190 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2015	11.2016
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² bis 150 €/m ²	76 €/m ²
Grundstücksgröße	149 m ² bis 829 m ²	363 m ²
Baujahr	1952 bis 2017	1983
Brutto-Grundfläche	98 m ² bis 504 m ²	195 m ²
Wohnfläche	43 m ² bis 200 m ²	107 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	32 %
Standardstufe	1,2 bis 4,0	2,3
Sachwert	38.000 € bis 290.000 €	139.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,63 bis 1,65	1,02



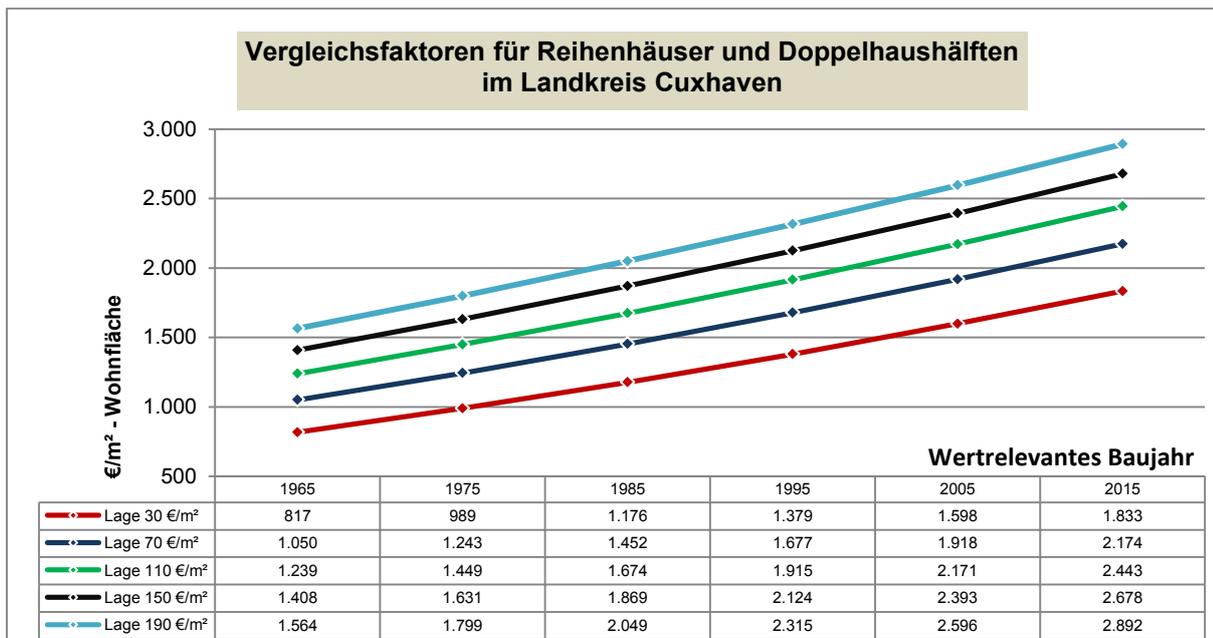
Landkreis Cuxhaven

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

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2016	07.2017
Lage (Bodenrichtwert)	16 €/m ² bis 180 €/m ²	73 €/m ²
Baujahr (original)	1912 bis 2018	1977
Baujahr (wertrelevant)	1959 bis 2018	1983
Wohnfläche	55 m ² bis 190 m ²	109 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	47 %
Grundstücksgröße	131 m ² bis 800 m ²	363 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2019	Grundstücksfläche	350 m ²
Wohnfläche	100 m ²	Baujahr (wertrelevant)	1990
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m ²	Ausstattung	mittel



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	60	80	100	120	140	160	180
Korrekturfaktor	1,17	1,08	1,00	0,93	0,87	0,82	0,77

Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	150	250	350	450	550	650	750
Korrekturfaktor	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06

Korrekturfaktor für besondere Lagen (Region)

Region	Korrekturfaktor
Landkreis Cuxhaven (ohne Stadtbereiche Cuxhaven und Otterndorf)	1,00
Stadtbereiche Cuxhaven und Otterndorf	1,09

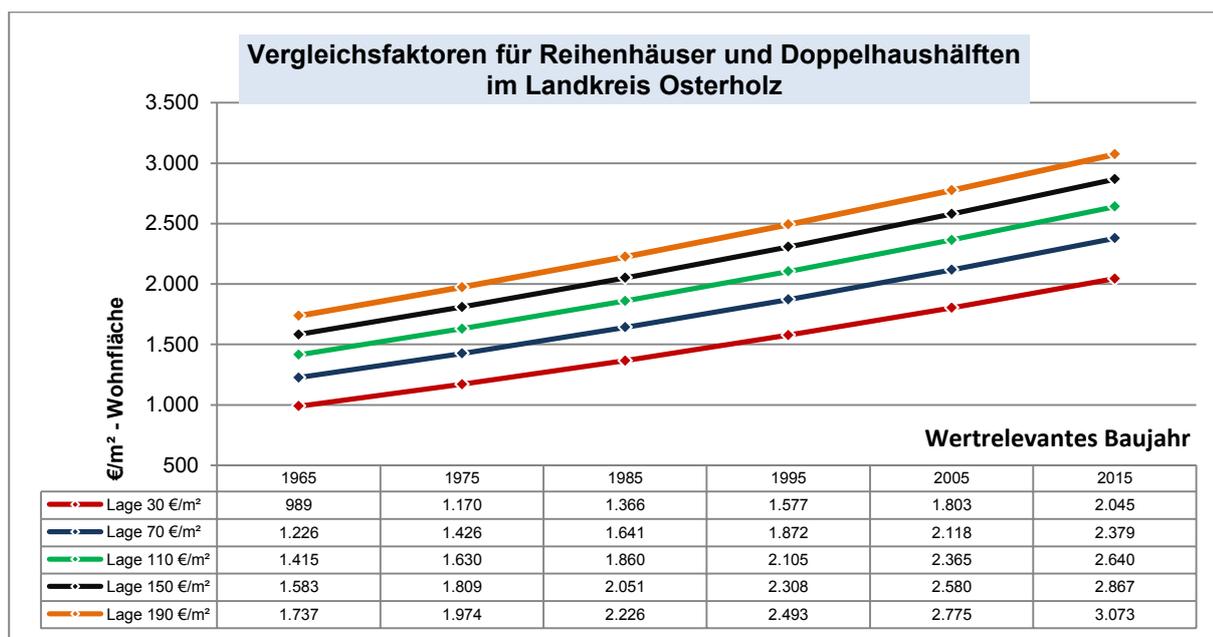
Landkreis Osterholz

Die Stichprobe umfasst 370 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2016	06.2017
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² bis 220 €/m ²	129 €/m ²
Baujahr (original)	1904 bis 2018	1977
Baujahr (wertrelevant)	1962 bis 2018	1983
Wohnfläche	67 m ² bis 185 m ²	116 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	20%
Grundstücksgröße	130 m ² bis 766 m ²	332 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2019	Grundstücksfläche	350 m ²
Wohnfläche	100 m ²	Baujahr (wertrelevant)	1990
Lage (Bodenrichtwert)	130 €/m ²	Ausstattung	mittel



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	80	100	120	140	160	180
Korrekturfaktor	1,08	1,00	0,93	0,87	0,82	0,77

Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	150	250	350	450	550	650	750
Korrekturfaktor	0,95	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,04

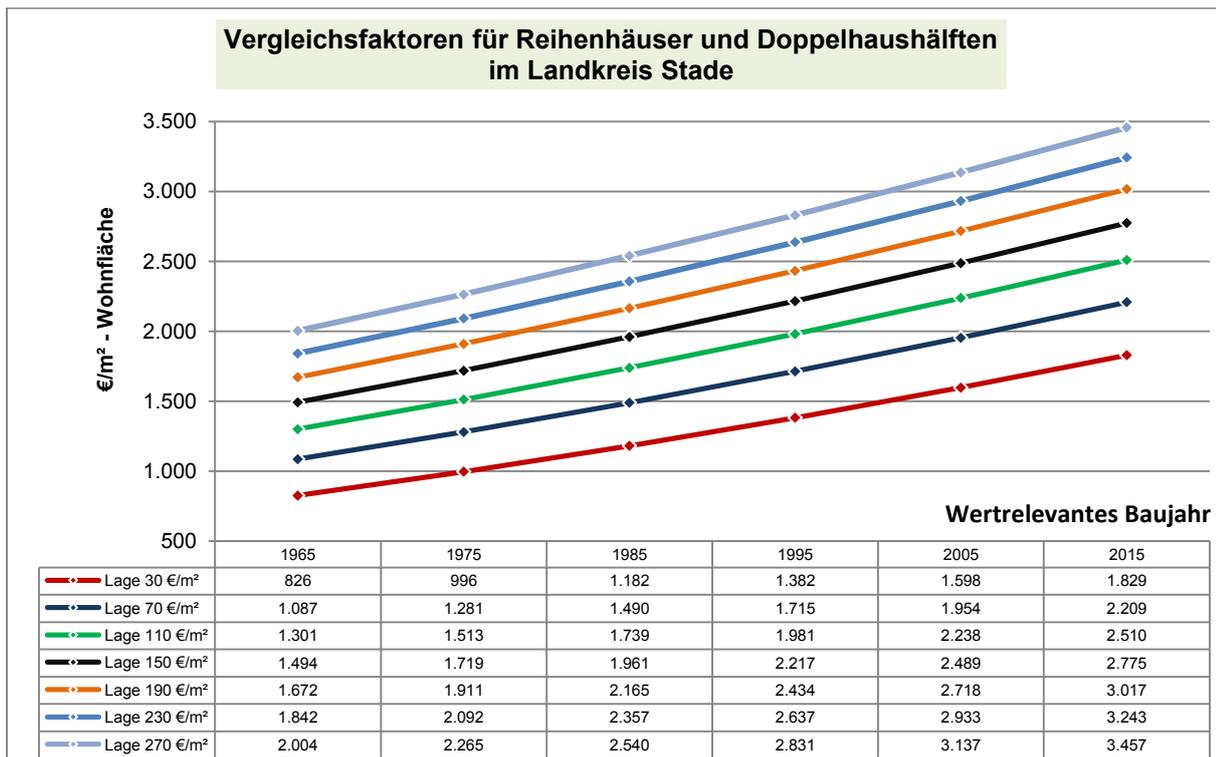
Landkreis Stade

Die Stichprobe umfasst 489 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2016	10.2017
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m ² bis 270 €/m ²	134 €/m ²
Baujahr (original)	1900 bis 2018	1979
Baujahr (wertrelevant)	1958 bis 2018	1988
Wohnfläche	50 m ² bis 190 m ²	107 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	61 %
Grundstücksgröße	130 m ² bis 745 m ²	312 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2019	Grundstücksfläche	350 m ²
Wohnfläche	100 m ²	Baujahr (wertrelevant)	1990
Lage (Bodenrichtwert)	130 €/m ²	Ausstattung	mittel



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	60	80	100	120	140	160	180
Korrekturfaktor	1,18	1,08	1,00	0,93	0,86	0,81	0,76

Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	150	250	350	450	550	650	750
Korrekturfaktor	0,92	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08

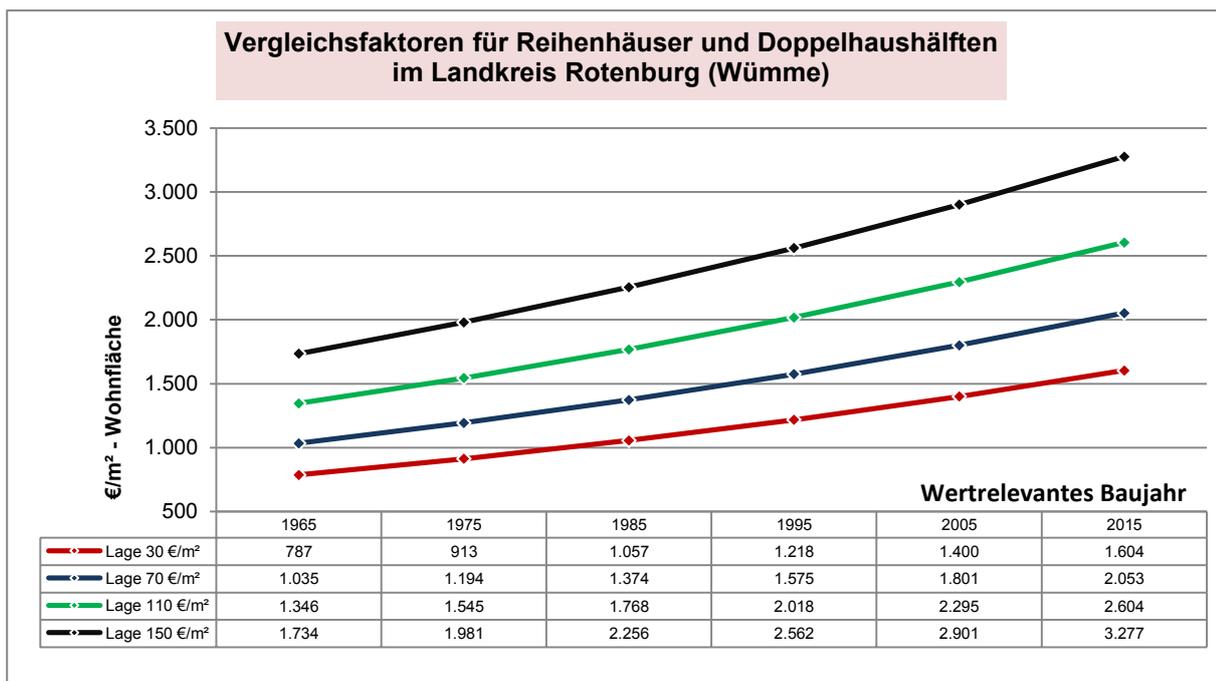
Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe umfasst 191 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2016	08.2017
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² bis 140 €/m ²	77 €/m ²
Baujahr (original)	1920 bis 2018	1981
Baujahr (wertrelevant)	1957 bis 2018	1985
Wohnfläche	63 m ² bis 160 m ²	105 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	38 %
Grundstücksgröße	130 m ² bis 786 m ²	342 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2019	Grundstücksfläche	350 m ²
Wohnfläche	100 m ²	Baujahr (wertrelevant)	1990
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m ²	Ausstattung	mittel



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	60	80	100	120	140	160
Korrekturfaktor	1,19	1,09	1,00	0,91	0,84	0,76

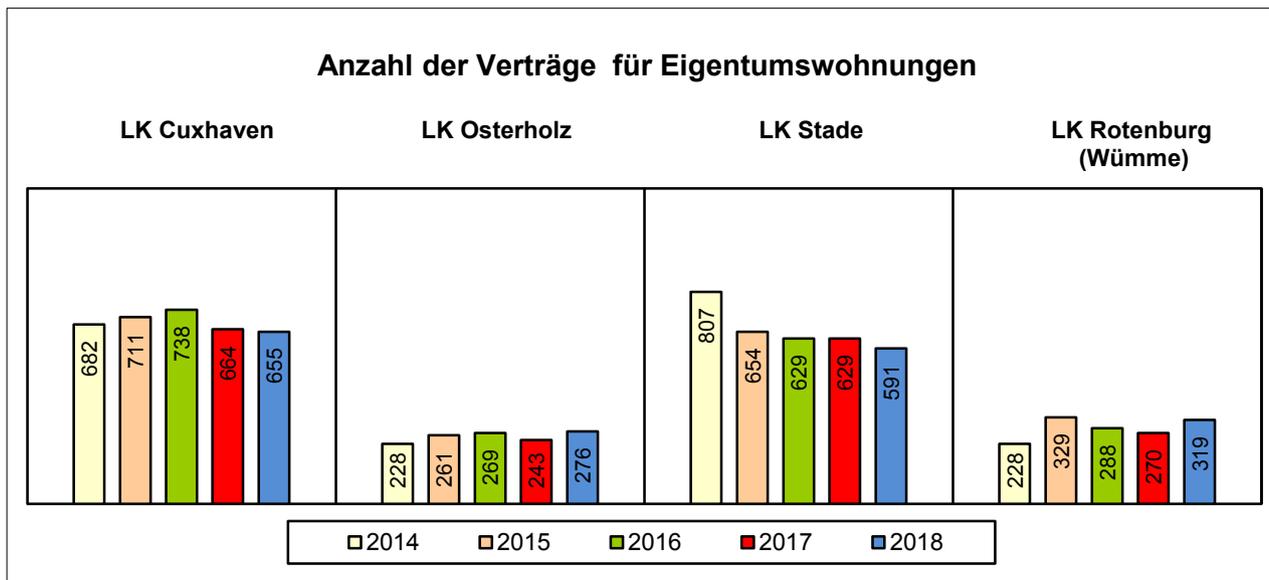
Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	150	250	350	450	550	650	750
Korrekturfaktor	0,87	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14

9.4 Wohnungseigentum

Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 1.841 Verkäufe von Wohnungseigentum registriert, rd. 2 % mehr als im Vorjahr. Der Geldumsatz lag dabei mit 272,7 Mio. € rd. 1,5 % über dem Niveau des Vorjahres. Der Geldumsatz in den einzelnen Landkreisen stellt sich wie folgt dar:

LK Cuxhaven	96,0 Mio.€,
LK Osterholz	41,1 Mio.€,
LK Stade	91,2 Mio.€,
LK Rotenburg (Wümme)	44,4 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 ca. 7.000 €/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 werden die Objekte in den Kurlagen der Küstenbadeorte der Stadt Cuxhaven getrennt ausgewertet und dargestellt.

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 2018	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 (2)	1900 (1938)	100 (240)	2.422 (306)	242.000 (74.000)
Baujahr 1950 bis 1977	25 (18)	1976 (1976)	66 (69)	550 (499)	39.000 (38.000)
Baujahr 1978 bis 1990	12 (14)	1986 (1986)	86 (62)	1.142 (1.033)	90.000 (68.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	66 (61)	1999 (2000)	60 (62)	1.662 (1.529)	104.000 (90.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	28 (18)	2018 (2016)	67 (80)	2.311 (2.313)	176.000 (182.000)

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Stadt Cuxhaven, ohne Kurlagen					
Baujahr bis 1949	9 (17)	1926 (1914)	75 (79)	1.136 (1.115)	115.000 (77.000)
Baujahr 1950 bis 1977	105 (96)	1971 (1971)	64 (60)	1.603 (1.470)	100.000 (85.000)
Baujahr 1978 bis 1990	29 (30)	1983 (1984)	48 (51)	2.200 (1.963)	110.000 (103.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	35 (31)	1999 (1998)	52 (60)	2.632 (2.596)	137.000 (145.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	11 (73)	2018 (2017)	78 (73)	4.159 (3.043)	307.000 (224.000)

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Umring Bremerhaven *)					
Baujahr bis 1949	3 (0)	1937	64	343	24.000
Baujahr 1950 bis 1977	18 (16)	1975 (1973)	62 (104)	1.044 (839)	74.000 (88.000)
Baujahr 1978 bis 1990	11 (4)	1986 (1982)	78 (81)	1.234 (1.302)	95.000 (106.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	28 (21)	1998 (1998)	81 (80)	1.787 (1.724)	128.000 (134.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	22 (8)	2017 (2017)	89 (100)	2.637 (2.689)	224.000 (266.000)

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

Landkreis Osterholz

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

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Osterholz gesamt					
Baujahr bis 1949	6 (4)	1913 (1920)	85 (86)	833 (1.096)	46.000 (125.000)
Baujahr 1950 bis 1977	27 (28)	1972 (1970)	70 (70)	1.341 (935)	78.000 (62.000)
Baujahr 1978 bis 1990	46 (38)	1982 (1982)	78 (79)	1.333 (1.103)	86.000 (78.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	61 (44)	1995 (1997)	70 (76)	1.833 (1.620)	134.000 (122.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	52 (29)	2018 (2017)	86 (96)	2.872 (2.962)	239.000 (310.000)

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 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Stade gesamt					
Baujahr bis 1949	14 (9)	1927 (1936)	80 (104)	1.835 (1.611)	152.000 (145.000)
Baujahr 1950 bis 1977	110 (90)	1970 (1971)	68 (71)	1.206 (1.111)	75.000 (75.000)
Baujahr 1978 bis 1990	56 (36)	1985 (1984)	66 (69)	2.000 (1.714)	130.000 (120.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	77 (76)	1995 (1995)	66 (68)	1.923 (1.842)	129.000 (123.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	136 (102)	2018 (2016)	74 (84)	3.157 (2.851)	227.000 (238.000)

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Stade ohne Hansestädte Stade und Buxtehude					
Baujahr bis 1949	1 (4)	1935 (1928)	55 (109)	1.636 (649)	90.000 (104.000)
Baujahr 1950 bis 1977	11 (7)	1967 (1971)	74 (75)	1.144 (1.284)	90.000 (95.000)
Baujahr 1978 bis 1990	15 (8)	1984 (1984)	61 (57)	1.606 (1.678)	98.000 (101.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	24 (27)	1995 (1995)	74 (69)	1.632 (1.550)	127.000 (109.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	68 (38)	2018 (2017)	75 (74)	2.762 (2.728)	210.000 (199.000)

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Hansestadt Buxtehude					
Baujahr bis 1949	2 (0)	1927	64	2.110	130.000
Baujahr 1950 bis 1977	38 (33)	1970 (1972)	68 (68)	1.416 (1.333)	92.000 (81.000)
Baujahr 1978 bis 1990	25 (13)	1984 (1984)	69 (70)	2.167 (1.855)	140.000 (124.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	22 (19)	1994 (1995)	61 (71)	2.604 (2.333)	157.000 (160.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	24 (34)	2018 (2016)	70 (90)	3.926 (3.000)	268.000 (285.000)

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Hansestadt Stade					
Baujahr bis 1949	11 (5)	1927 (1936)	96 (96)	1.831 (1.798)	183.000 (187.000)
Baujahr 1950 bis 1977	61 (50)	1970 (1970)	62 (70)	1.125 (980)	62.000 (65.000)
Baujahr 1978 bis 1990	16 (15)	1985 (1984)	65 (74)	2.098 (1.676)	130.000 (124.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	31 (30)	1995 (1995)	66 (67)	1.849 (1.723)	110.000 (116.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	44 (30)	2018 (2016)	74 (89)	3.421 (2.777)	255.000 (248.000)

Landkreis Rotenburg (Wümme)

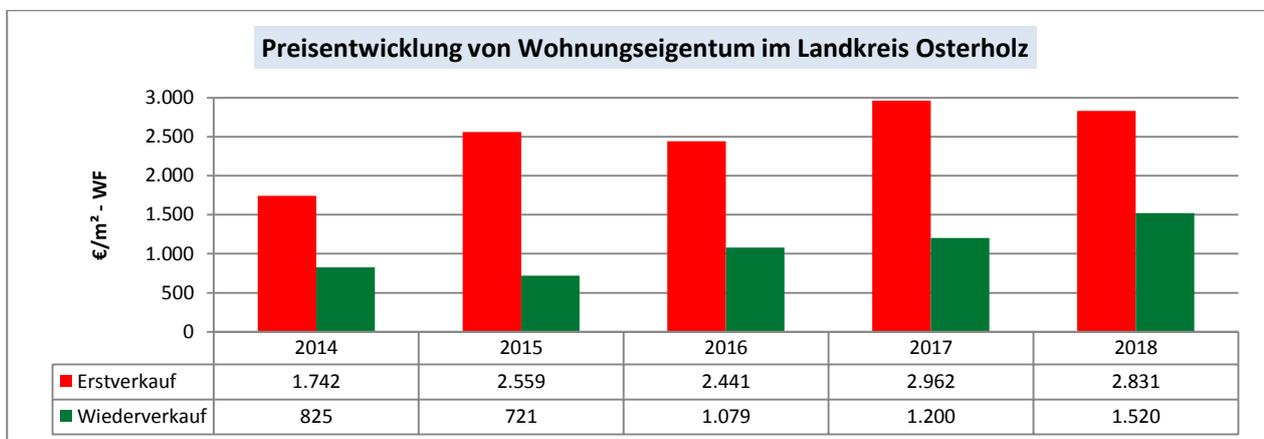
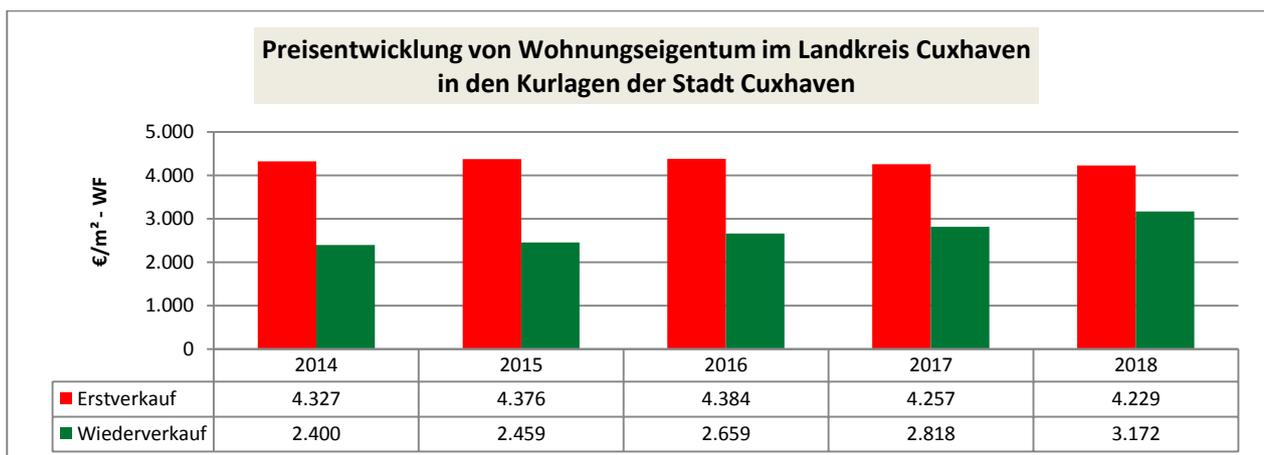
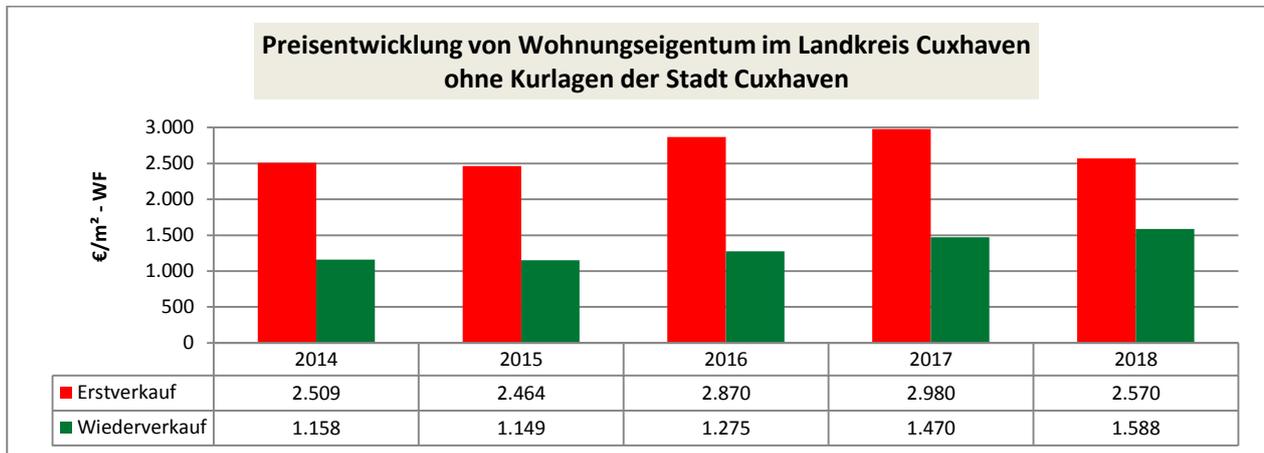
**Durchschnittspreise für Wohneigentum im Landkreis Rotenburg (Wümme)
(Erst- und Wiederverkäufe)**

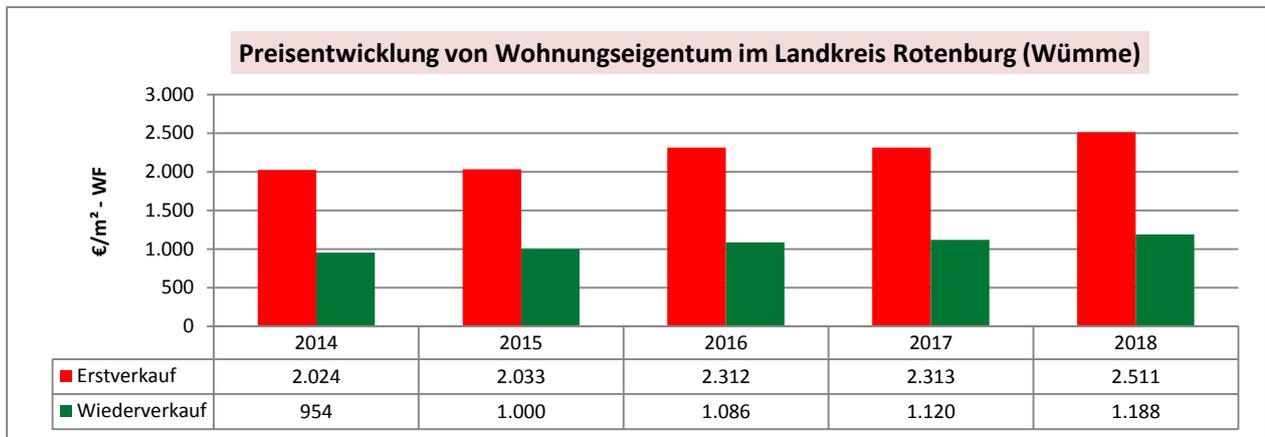
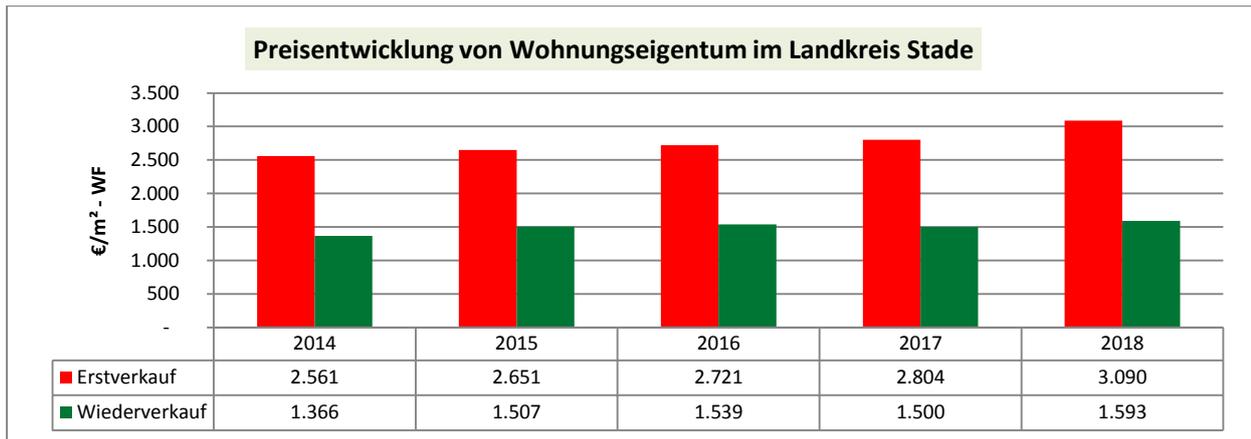
verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Rotenburg (Wümme) gesamt					
Baujahr bis 1949	5 (3)	1883 (1938)	105 (66)	975 (812)	149.000 (75.000)
Baujahr 1950 bis 1977	28 (35)	1970 (1971)	72 (72)	817 (966)	62.000 (65.000)
Baujahr 1978 bis 1990	29 (19)	1982 (1983)	66 (62)	1.141 (1.087)	78.000 (74.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	55 (53)	1994 (1995)	69 (72)	1.525 (1.333)	105.000 (89.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	61 (44)	2018 (2017)	87 (80)	2.511 (2.397)	222.000 (183.000)

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).

Die Preise für strandnahe Ferienwohnungen in den Kurlagen der Stadt Cuxhaven weichen deutlich nach oben ab. Diese Objekte wurden daher gesondert selektiert und die mittleren Preise getrennt dargestellt. Je nach individuellen Lagemerkmale und Strandnähe ist die Preisspanne sehr groß.





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.

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 Vergleichsverfahren 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 (ohne Kurlagen)

Grundstücksmerkmale: Lagewert (Bodenrichtwert):	120 €/m ²		
Gebäudemerkmale: Wertrelevantes Baujahr:	1985	Wohnfläche:	90 m ²
Vorläufiger Vergleichswert (Tabelle):	1.804 €/m ²		
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>			
Korrekturfaktor für Wohnfläche:	0,95		
Vergleichsfaktor pro m ² WFL =	1.804 €/m ² x 0,95 = 1.714 €/m ²		
Vergleichswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	90 m² x 1.714 €/m² = rd. 154.000 €		

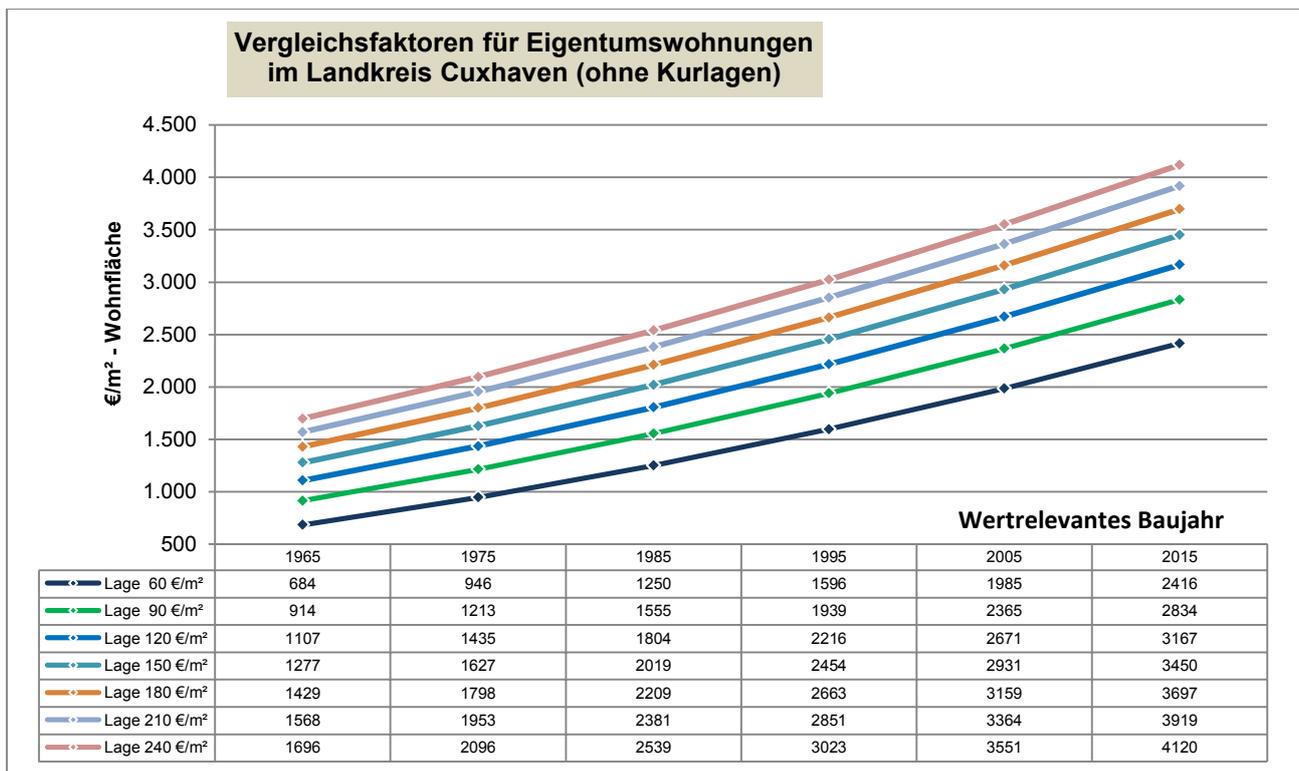
Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen im Landkreis Cuxhaven:

Die Stichprobe umfasst 1002 Kauffälle aus dem Landkreis Cuxhaven (ohne hochwertige Kurlagen der Stadt Cuxhaven) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2016	05.2017
Lage (Bodenrichtwert)	26 €/m ² bis 250 €/m ²	109 €/m ²
Baujahr (original)	1958 bis 2018	1993
Baujahr (wertrelevant)	1964 bis 2018	1995
Wohnfläche	30 m ² bis 150 m ²	68 m ²
Wohneinheiten im Gebäude	3 bis 178	26

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

Merkmale	Ausprägung	Merkmale	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2019	Ausstattung	Mittel
Wohnfläche	70 m ²	Lage (Bodenrichtwert)	120 €/m ²
Baujahr (wertrelevant)	1990		



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150
Korrekturfaktor	1,09	1,06	1,03	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,86	0,84

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in den Kurlagen der Stadt Cuxhaven:

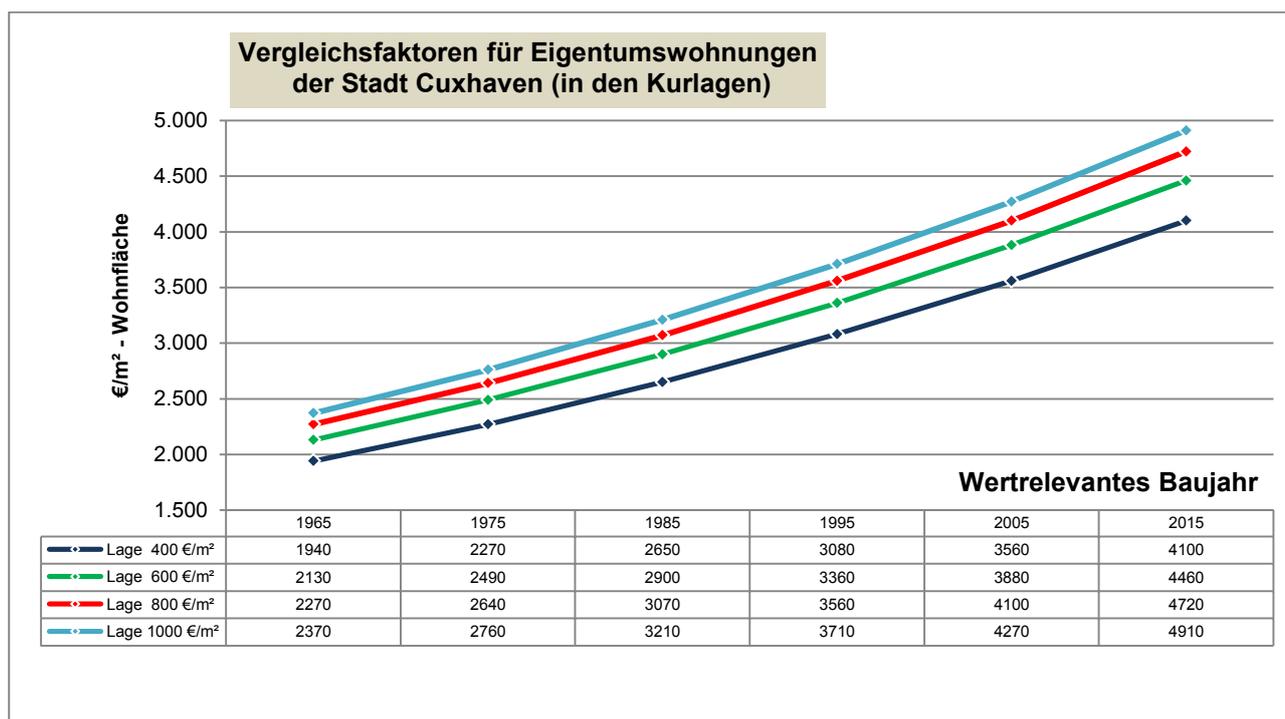
Die Stichprobe umfasst 254 Kauffälle aus den Kurlagen der Stadt Cuxhaven und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2016	06.2017
Lage (Bodenrichtwert)	360 €/m ² bis 1.000 €/m ²	610 €/m ²
Baujahr (original)	1930 bis 2018	1990
Baujahr (wertrelevant)	1972 bis 2018	1992
Wohnfläche	30 m ² bis 142 m ²	59 m ²
Wohneinheiten im Gebäude	3 bis 225	71

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2019	Ausstattung	Mittel
Wohnfläche	70 m ²	Lage (Bodenrichtwert)	600 €/m ²
Baujahr (wertrelevant)	1990		

Die Vergleichsfaktoren wurden auf 10 € gerundet!



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130
Korrekturfaktor	1,11	1,07	1,04	1,02	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94

Hinweis: Bei den Eigentumswohnungen in den Kurlagen der Stadt Cuxhaven kommt es aufgrund der Lage innerhalb der Wohnanlagen (z.B. Etage und ggf. Meerblick) tlw. zu erheblichen Preisunterschieden. Da diese Informationen nur selten bekannt sind, ist eine Untersuchung dieser Einflussgrößen nicht möglich.

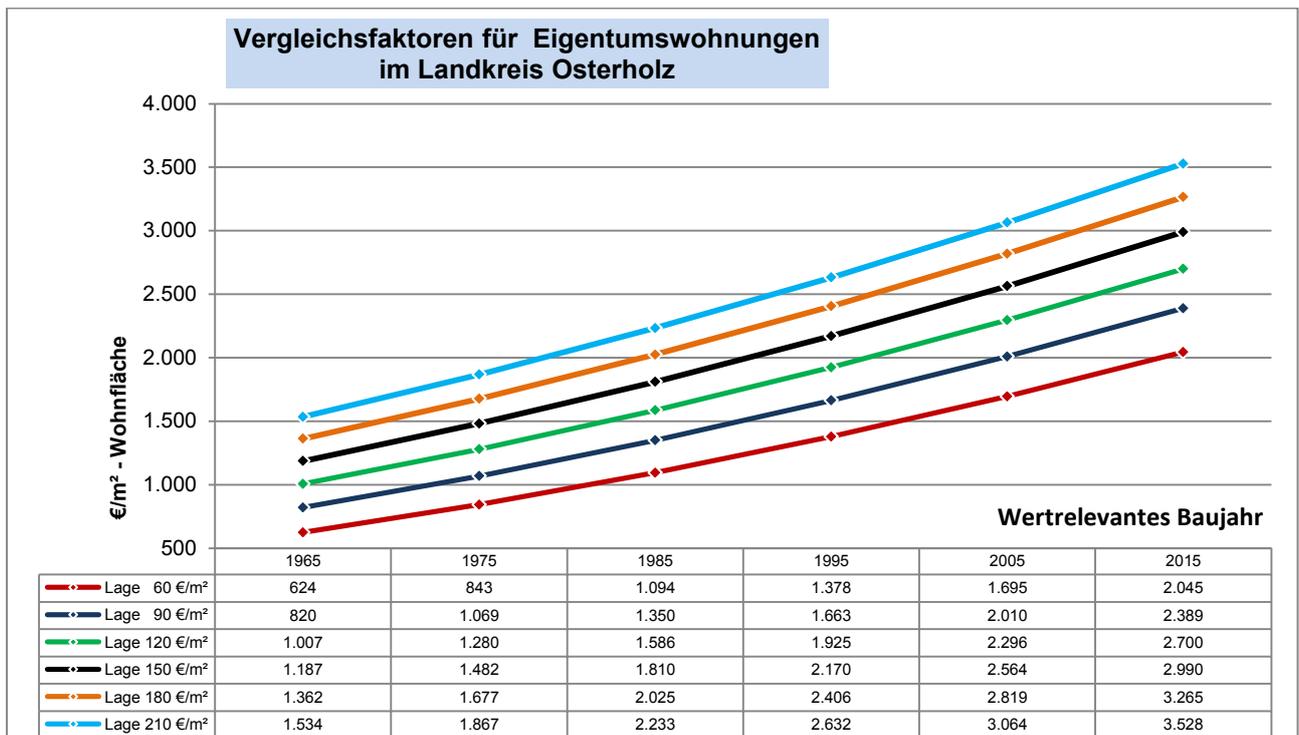
Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen im Landkreis Osterholz:

Die Stichprobe umfasst 356 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2016	08.2017
Lage (Bodenrichtwert)	55 €/m ² bis 220 €/m ²	122 €/m ²
Baujahr (original)	1919 bis 2018	1992
Baujahr (wertrelevant)	1965 bis 2018	1994
Wohnfläche	32 m ² bis 159 m ²	77 m ²
Wohneinheiten im Gebäude	3 bis 45	13

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2019	Ausstattung	Mittel
Baujahr (wertrelevant)	1990	Lage (Bodenrichtwert)	120 €/m ²



Der Einfluss der Wohnungsgröße ist nicht signifikant nachgewiesen.

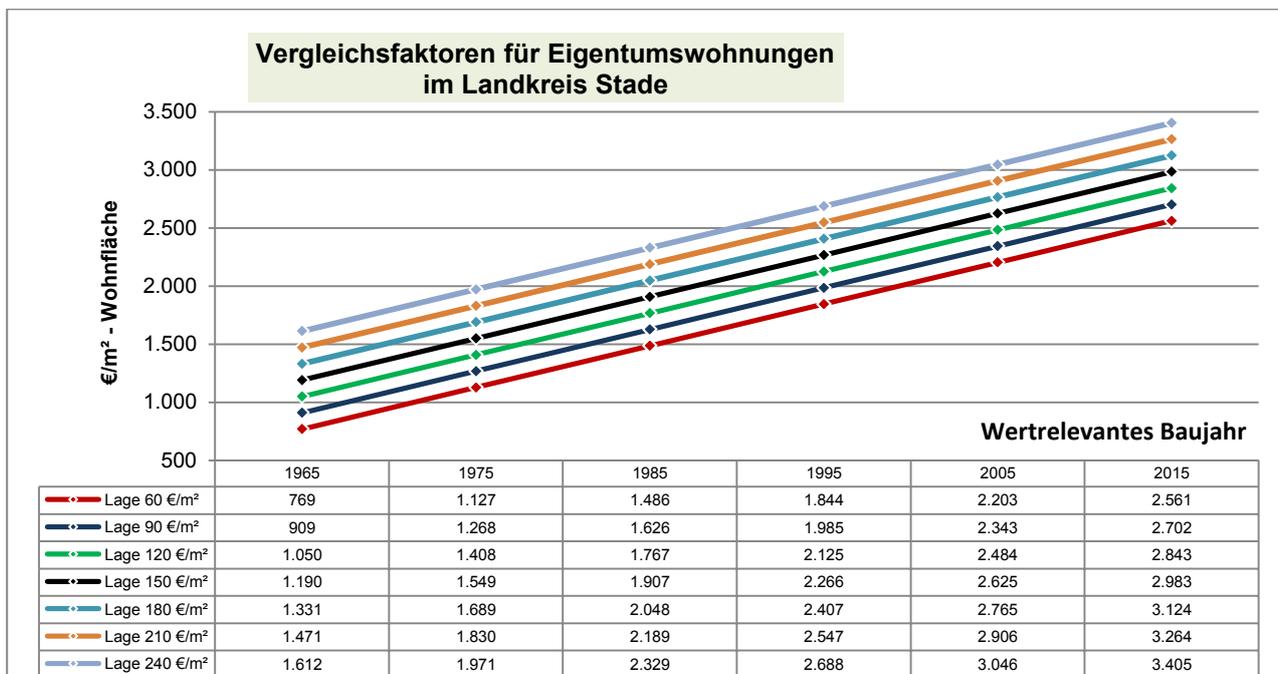
Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen im Landkreis Stade:

Die Stichprobe umfasst 763 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmals	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2015	07.2016
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ² bis 300 €/m ²	156 €/m ²
Baujahr (original)	1905 bis 2018	1994
Baujahr (wertrelevant)	1959 bis 2018	1995
Wohnfläche	31 m ² bis 146 m ²	72 m ²
Wohneinheiten im Gebäude	2 bis 104	21

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

Merkmals	Ausprägung	Merkmals	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2019	Ausstattung	Mittel
Wohnfläche	70 m ²	Lage (Bodenrichtwert)	160 €/m ²
Baujahr (wertrelevant)	1990		



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140
Korrekturfaktor	1,03	1,02	1,01	1,00	0,99	0,99	0,98	0,97	0,97	0,96	0,96

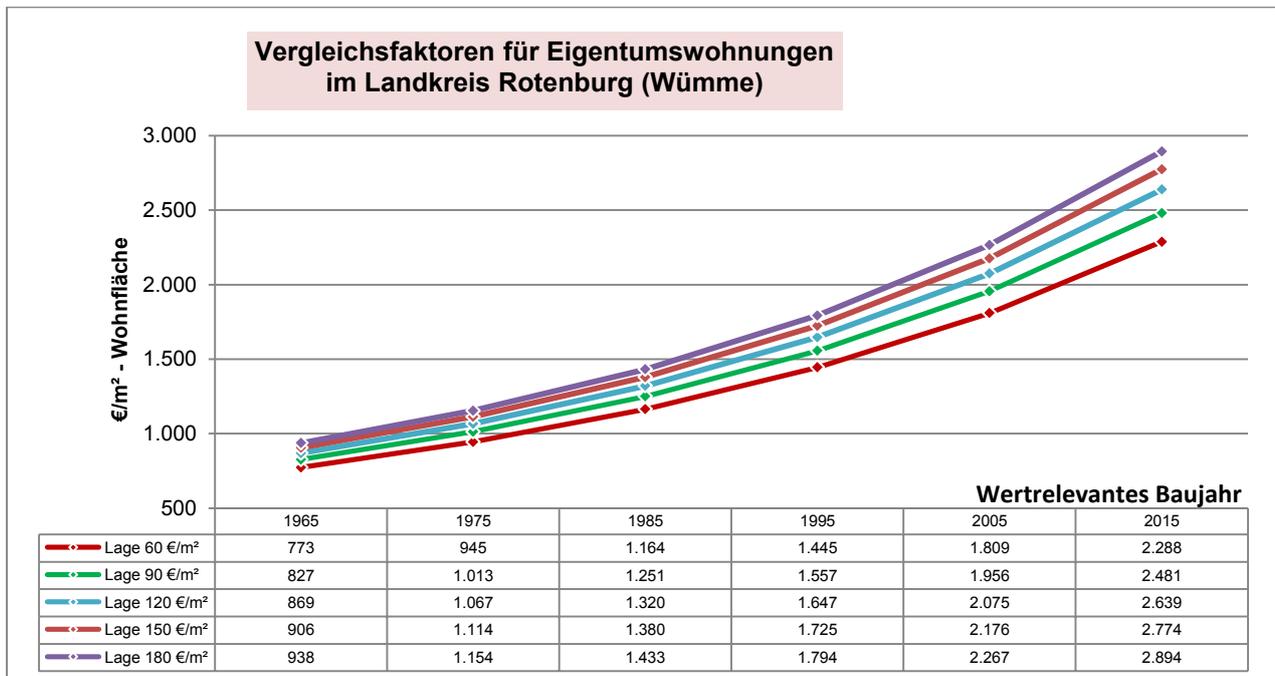
Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen im Landkreis Rotenburg (Wümme):

Die Stichprobe umfasst 347 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2016	07.2017
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ² bis 185 €/m ²	105 €/m ²
Baujahr (original)	1906 bis 2018	1996
Baujahr (wertrelevant)	1969 bis 2018	1997
Wohnfläche	30 m ² bis 145 m ²	71 m ²
Wohneinheiten im Gebäude	3 bis 75	15

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2019	Ausstattung	Mittel
Wohnfläche	70 m ²	Lage (Bodenrichtwert)	120 €/m ²
Baujahr (wertrelevant)	1990		



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140
Korrekturfaktor	1,05	1,03	1,02	1,00	0,99	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92

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 70 geeigneten Kauffällen ab 2013 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	2013	2018	09.2015	08.2015
Wohnfläche	36 m ²	106 m ²	73 m ²	75 m ²
Wertrelevantes Baujahr	1967	1980	1974	1974
Restlaufzeit des Erbbaurechts	45 Jahre	63 Jahre	51 Jahre	50 Jahre
Bodenrichtwert	95 €/m ²	190 €/m ²	139 €/m ²	140 €/m ²
Rendite (jährl. Erbbauzins/akt.Bodenwert)	0,1 %	1,5 %	0,5 %	0,3 %
Erbbaurechtsfaktor zu Normaleigentum	0,32	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 (Medianwert) 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 landeseinheitlich verwendete Modellparameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Eigentumswohnungen sind auch hier 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 2014 bis 2018 aus dem gesamten Bereich des Gutachterausschusses Otterndorf. Die Kauffälle genügen folgenden **Anforderungen**:

- sie entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr,
- Restnutzungsdauer mindestens 15 Jahre,
- 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 212 Kauffälle von Eigentumswohnungen im Berichtsgebiet mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Landkreise CUX, OHZ, STD, ROW	Mittelwert	Medianwert
Kaufzeitpunkt	01.01.2014 bis 31.12.2018	05.2016	06.2016
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² bis 650 €/m ²	99 €/m ²	95 €/m ²
Wohnfläche	24 m ² bis 146 m ²	68 m ²	67 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	17 Jahre bis 70 Jahre	42 Jahre	45 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	3,00 €/m ² bis 11,11 €/m ²	6,06 €/m ²	6,00 €/m ²
Zahl der Wohnungen im Gebäude	3 bis 225	16	9

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

3,7 %
(Spanne 0,5 – 8,7 %).

Abweichende Merkmale des Objektes von dem Normobjekt (s. o.) können die Höhe des marktgerechten Liegenschaftszinssatzes beeinflussen. 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

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 näherungsweise 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 Rohertragsfaktor in Höhe von:

16,4
(Spanne 5,2 – 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 2018 wurden in den vier Landkreisen insgesamt 315 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.

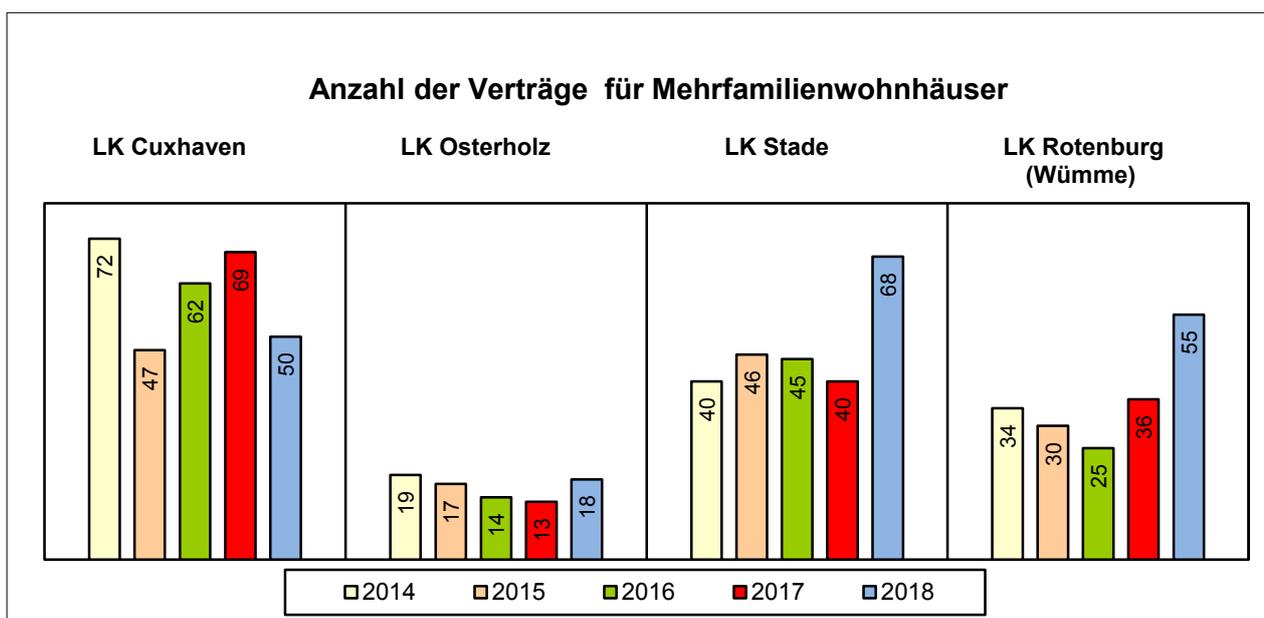
Für Kfz-Stellplätze oder Garagen(plätze) im Teileigentum liegen aus dem zurück liegenden Jahr folgende Kauffälle vor:

Landkreis	Beschreibung	Anzahl	Spanne (€)	Medianwert (€)
Cuxhaven	Stellplätze	17	3.000 – 12.000	7.140
	Einzelgaragen	19	3.000 – 22.500	13.500
	Tiefgaragenplätze	32	4.000 – 22.000	15.750
Osterholz	Stellplätze	18	3.500 – 15.000	7.500
	Einzelgaragen	9	7.500 – 15.000	7.500
	Tiefgaragenplätze	9	5.000 – 19.000	10.000
Stade	Stellplätze	26	2.500 – 11.250	5.000
	Einzelgaragen	10	3.000 – 17.000	9.150
	Tiefgaragenplätze	23	10.000 – 18.500	17.250
GAG Otterndorf	Stellplätze	61	2.500 – 15.000	6.000
	Einzelgaragen	39	3.000 – 22.500	10.000
	Tiefgaragenplätze	68	4.000 – 22.000	16.450

Aus dem Landkreis Rotenburg (Wümme) liegen nicht genug geeignete Vergleichspreise vor.

9.6 Mehrfamilienhäuser

Im Jahr 2018 wurden in den Landkreisen Cuxhaven, Osterholz, Stade und Rotenburg (Wümme) 191 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern registriert. Der Geldumsatz betrug im Landkreis Cuxhaven 21,4 Mio. €, im Landkreis Osterholz 5,5 Mio. €, im Landkreis Stade 47,6 Mio. € und im Landkreis Rotenburg (Wümme) 24,3 Mio. €.



9.6.1 Preisniveau

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

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

Landkreis Cuxhaven	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl	25	25	16	36	29
Mittlere Wohnfläche in m ²	319	496	445	306	403
Mittleres Alter in Jahren	49	43	53	42	46
Mittlerer Kaufpreis in €	203.000	276.000	350.000	217.000	453.000
Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	627	523	743	672	993

Landkreis Osterholz	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl	11	10	9	11	11
Mittlere Wohnfläche in m ²	292	328	320	296	298
Mittleres Alter in Jahren	51	37	17	32	37
Mittlerer Kaufpreis in €	190.000	383.000	350.000	265.000	309.000
Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	661	1.040	1.196	951	1.031

Landkreis Stade	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl	11	16	13	7	22
Mittlere Wohnfläche in m ²	626	421	300	363	436
Mittleres Alter in Jahren	43	30	51	47	33
Mittlerer Kaufpreis in €	827.000	489.000	298.000	350.000	786.000
Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	960	1.585	1.099	982	1.412

Landkreis Rotenburg (Wümme)	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl	13	8	9	8	21
Mittlere Wohnfläche in m ²	402	536	299	223	307
Mittleres Alter in Jahren	40	37	51	38	45
Mittlerer Kaufpreis in €	289.000	501.000	255.000	203.000	242.000
Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	744	1.112	841	840	826

GAG Otterndorf	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl	60	59	47	62	83
Mittlere Wohnfläche in m ²	388	460	364	297	369
Mittleres Alter in Jahren	46	38	46	40	42
Mittlerer Kaufpreis in €	334.000	383.000	320.000	247.000	442.000
Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	720	940	913	816	1.041

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 2014 bis 2018 aus dem gesamten Bereich des Gutachterausschusses Otterndorf. Die Kauffälle genügen folgenden **Anforderungen**:

- sie entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr,
- Restnutzungsdauer mindestens 15 Jahre,
- 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 155 Kauffälle für marktgängige Objekte im Berichtsgebiet mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Landkreise CUX, OHZ, STD, ROW	mittlerer Wert (Medianwert)
Kaufzeitpunkt	01.01.2014 bis 31.12.2018	08.2016
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² bis 210 €/m ²	76 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	140 m ² bis 12.000 m ²	360 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 bis 70 Jahre	28 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	3,00 €/m ² bis 10,52 €/m ²	5,31 €/m ²
Zahl der Wohnungen im Gebäude	3 bis 193	5

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

4,6 %
(Spanne 0,7 – 8,5 %).

Abweichende Merkmale des Objektes von dem Normobjekt (s. o.) können die Höhe des marktgerechten Liegenschaftszinssatzes beeinflussen. 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

Rohertragsfaktor

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

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

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 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 ein Mehrfamilienhausgrundstück im Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Stade und Rotenburg (Wümme) ein durchschnittlicher Rohertragsfaktor in Höhe von:

12,2
(Spanne 5,2 – 21,2)

9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

Diesem Immobiliensondermarkt sind im Berichtsjahr folgende Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zuzuordnen:

Landkreis	Anzahl der Kauffälle	Veränderung gegenüber dem Vorjahr	Gesamtumsatz	Veränderung gegenüber dem Vorjahr
Cuxhaven	64	-6 %	45,2 Mio. €	+9 %
Osterholz	27	+17 %	14,3 Mio. €	+12 %
Stade	57	-3 %	57,1 Mio. €	+54 %
Rotenburg (Wümme)	42	-14 %	22,7 Mio. €	-15 %
GAG Otterndorf	190	-4 %	139,3 Mio. €	+24 %

9.7.1 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

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 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 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/Verbraucherpreisindizes/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 2014 und 2018 aus dem gesamten Bereich des Gutachterausschusses Otterndorf. Die Kauffälle genügen folgenden **Anforderungen**:

- sie entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr,
- Restnutzungsdauer mindestens 15 Jahre,
- 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 59 Kauffälle für marktgängige Objekte im Berichtsgebiet mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Landkreise CUX, OHZ, STD, ROW	mittlerer Wert (Medianwert)
Kaufzeitpunkt	01.01.2014 bis 31.12.2018	08.2016
Lage (Bodenrichtwert)	38 €/m ² bis 600 €/m ²	150 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	115 m ² bis 8.600 m ²	416 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	16 bis 64 Jahre	28 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	3 €/m ² bis 16 €/m ²	6,00 €/m ²
Zahl der Nutzungseinheiten im Gebäude	1 bis 28	4

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

5,5 %
(Spanne 1,3 – 9,7 %)

Rohetragsfaktor

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

12,1
(Spanne 6,2 – 21,3)

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 2014 und 2018 aus dem gesamten Bereich des Gutachterausschusses Otterndorf. Die Kauffälle genügen folgenden **Anforderungen**:

- sie entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr,
- Restnutzungsdauer mindestens 15 Jahre,
- 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 13 Kauffälle für marktgängige Objekte im Berichtsgebiet mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Landkreise CUX, OHZ, STD, ROW	mittlerer Wert (Medianwert)
Kaufzeitpunkt	01.01.2014 bis 31.12.2018	02.2016
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² bis 200 €/m ²	68 €/m ²
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	888 m ² bis 8.868 m ²	1.593 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 bis 30 Jahre	19 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	5 €/m ² bis 21 €/m ²	10,02 €/m ²

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

5,4 %
(Spanne 1,2 – 7,8 %)

Rohrertragsfaktor

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

Rohrertragsfaktor = 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 Rohrertragsfaktors wird auch als Bruttoanfangsrendite bezeichnet.

Rohrertragsfaktor 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 Rohrertragsfaktor in Höhe von:

12,0
(Spanne 9,3 – 16,2)

9.9 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Im Berichtsjahr 2018 wurden im Berichtsgebiet insgesamt 190 Wochenend- und Ferienhäuser mit einem Geldvolumen von insgesamt 17,3 Mio. € verkauft. 118 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

58 Kauffälle	Spanne	Mittelwert	Medianwert
Grundstücksgröße	174 m ² - 3.344 m ²	705 m ²	413 m ²
Baujahr	1930 - 2018	1984	1983
Größe der Wohnfläche	19 m ² - 145 m ²	64 m ²	63 m ²
Kaufpreis	13.000 € - 255.000 €	123.000 €	130.000 €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	391 €/m ² - 4.111 €/m ²	1.928 €/m ²	1.967 €/m ²

Landkreis Osterholz

8 Kauffälle	Spanne	Mittelwert	Medianwert
Grundstücksgröße	1.165 m ² - 4.026 m ²	2.166 m ²	1.527 m ²
Baujahr	1959 - 1981	1974	1976
Größe der Wohnfläche	32 m ² - 75 m ²	49 m ²	45 m ²
Kaufpreis	40.000 € - 139.000 €	73.000 €	68.000 €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	600 €/m ² - 2.353 €/m ²	1.552 €/m ²	1.496 €/m ²

Landkreis Stade

7 Kauffälle	Spanne	Mittelwert	Medianwert
Grundstücksgröße	210 m ² - 2.033 m ²	967 m ²	1.057 m ²
Baujahr	1974 - 2014	1986	1985
Größe der Wohnfläche	35 m ² - 72 m ²	59 m ²	60 m ²
Kaufpreis	65.000 € - 129.000 €	101.000 €	106.000 €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	1.000 €/m ² - 2.486 €/m ²	1.780 €/m ²	1.762 €/m ²

Landkreis Rotenburg (Wümme)

45 Kauffälle	Spanne	Mittelwert	Medianwert
Grundstücksgröße	254 m ² - 6.115 m ²	1.726 m ²	1.419 m ²
Baujahr	1955 - 2003	1974	1975
Größe der Wohnfläche	23 m ² - 96 m ²	57 m ²	50 m ²
Kaufpreis	20.000 € - 140.000 €	72.000 €	67.000 €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	319 €/m ² - 2.444 €/m ²	1.207 €/m ²	1.279 €/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 37 Objekte ab 2015, für die eine Sachwertberechnung auf der Grundlage der NHK 2010 durchgeführt wurde (s. Modellbeschreibung in Nr. 9.2.3.1). Zur Beurteilung der Bauart und des Zustands der Objekte liegen überwiegend Fotos vor. 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	2015	2018	04.2016	01.2016
Baujahr (Wohnhaus)	1840	1973	1909	1905
Kaufpreis (auf Tsd. € gerundet)	18.000	243.000	103.000	72.000
Sachwert 2010 (auf Tsd. € gerundet)	46.000	274.000	154.000	152.000
Bodenrichtwert Bauland (€/m ²)	4	44	17	13
Wohnfläche (m ²)	54	380	167	170
Kaufpreis / m ² Wohnfläche	222	1.200	679	635
Grundstücksfläche (m ²)	1.022	10.000	3.649	2.895
Sachwertfaktor	0,37	1,10	0,67	0,65

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 Baualterklasse 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.

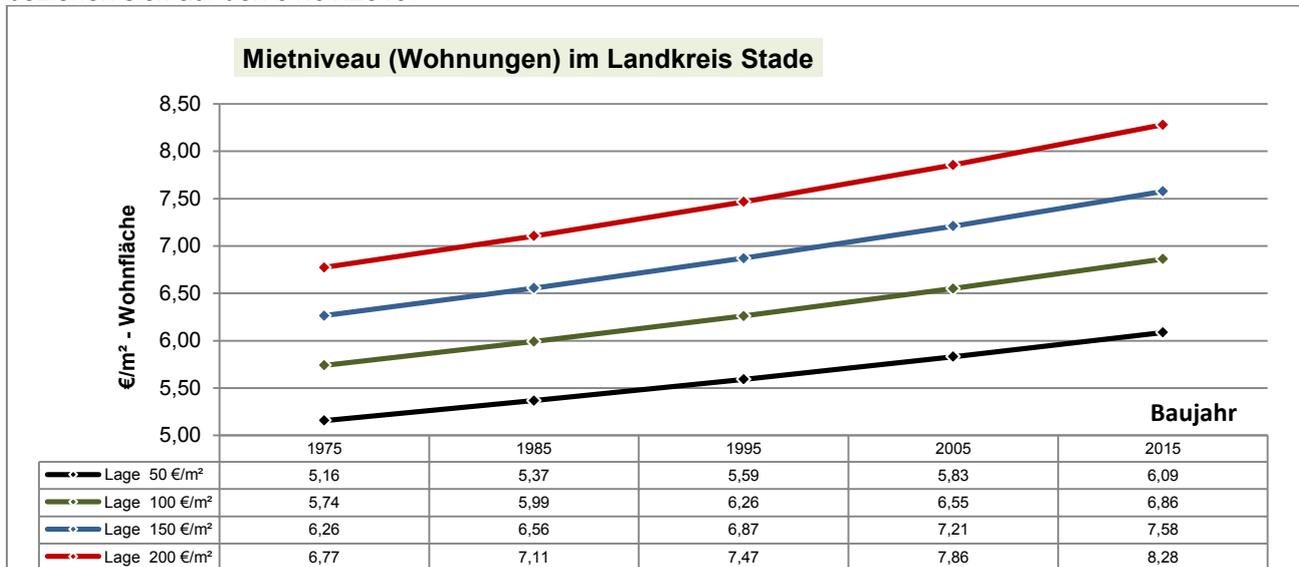
10.1.1 Wohnungsmieten für den Landkreis Cuxhaven

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 332 bekannt gewordene Mieten ab dem Jahr 2016 für Wohnungen in Gebäuden der Baujahre 1960 bis 2018 (Mittel 1979) und einer Wohnungsgröße zwischen 36 m² und 140 m² (Mittel 71 m²). Die dargestellten Werte beziehen sich auf den 01.01.2019.



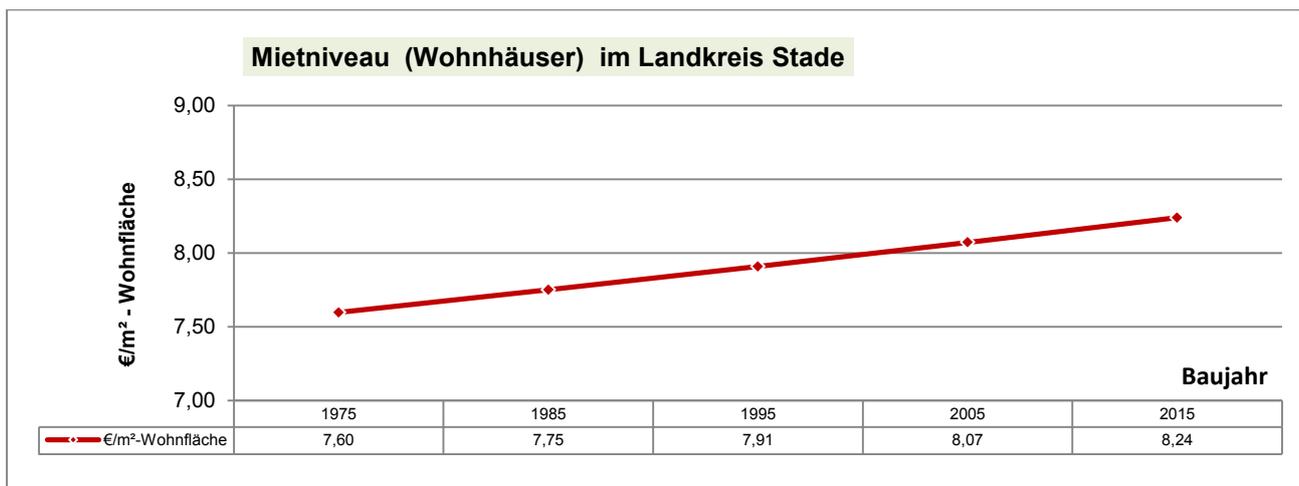
Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	40	60	80	100	120	140
Korrekturfaktor	1,11	1,05	1,00	0,96	0,93	0,90

Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen im Gebäude

Anzahl der Wohnungen	1-4	5-10	>10
Korrekturfaktor	1,08	1,00	0,93

Die Stichprobe der Vergleichsmieten (**Einfamilienwohnhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften**) umfasst insgesamt 93 bekannt gewordene Mieten aus den Jahren 2015 bis 2018 für Wohnhäuser der Baujahre 1955 bis 2018 (Mittel 1993) und einer Wohnungsgröße zwischen 65 m² und 196 m² (Mittel 115 m²). Die dargestellten Werte beziehen sich auf den 01.01.2019.



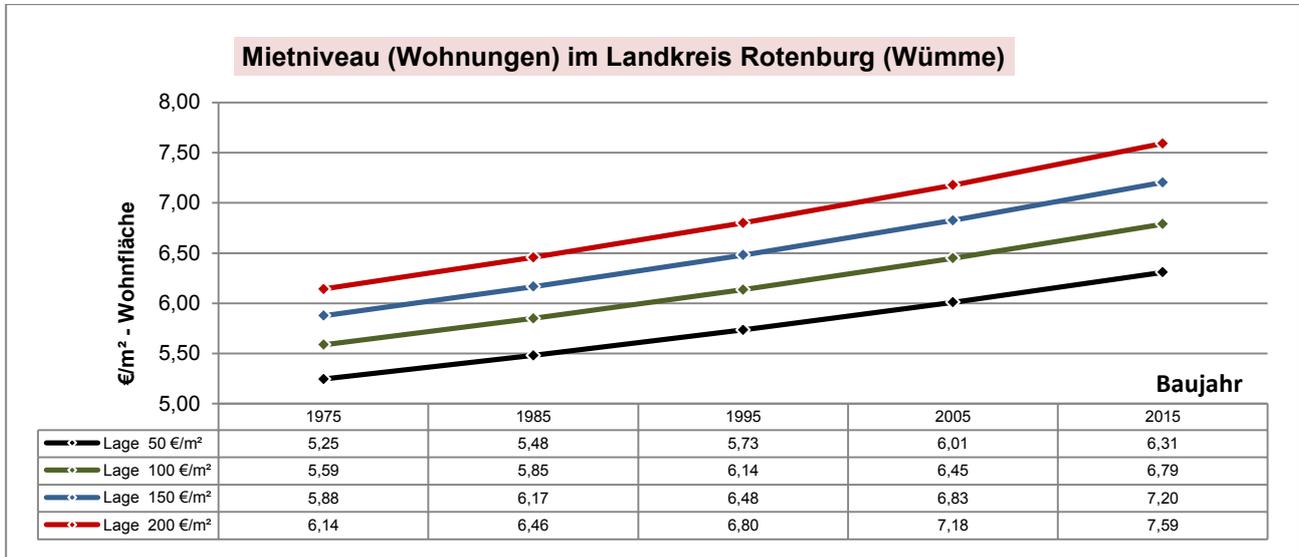
Korrekturfaktor bei abweichender Lage

Lage (Bodenrichtwertniveau) in €/m ²	50	100	150	200
Korrekturfaktor	0,88	1,00	1,10	1,20

10.1.3 Mietübersicht für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe umfasst insgesamt 414 bekannt gewordene Mieten ab dem Jahr 2017 (Mittel 02.2018) von **Mietwohnungen** der Baujahre 1950 bis 2018 (Mittel 1978) bei einer Wohnungsgröße zwischen 30 m² und 150 m² (Mittel 70 m²) und einem Lagewert in der Spanne von 14 bis 270 €/m² (Mittel 80 €/m²).

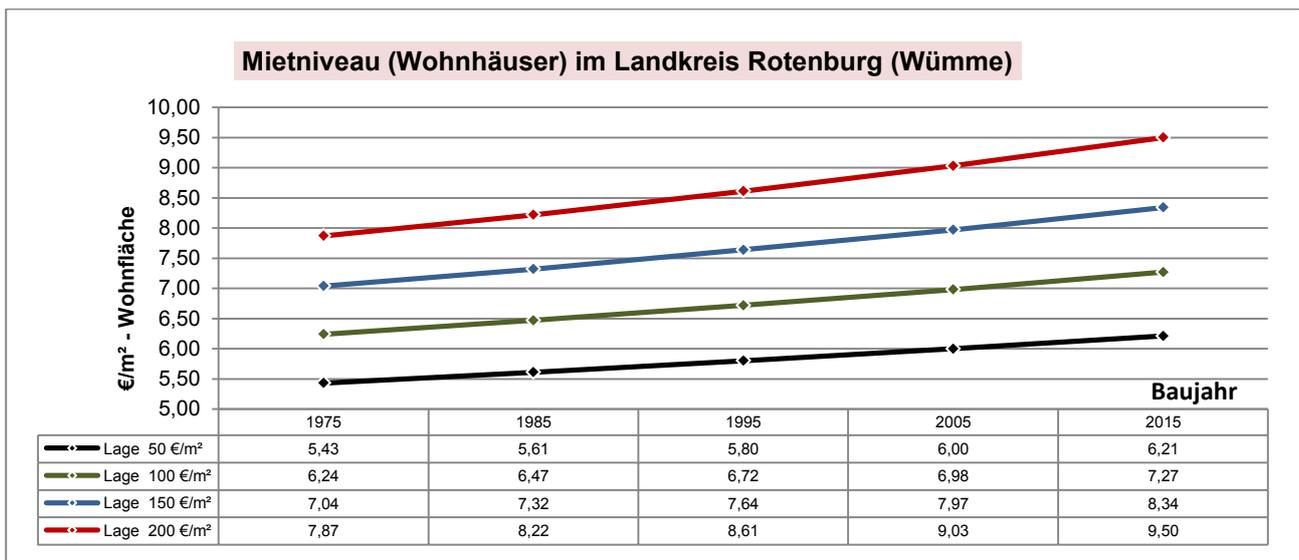
Der Zeiteinfluss ist nicht signifikant!



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	40	60	80	100	120	140
Korrekturfaktor	1,09	1,04	1,00	0,97	0,95	0,93

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

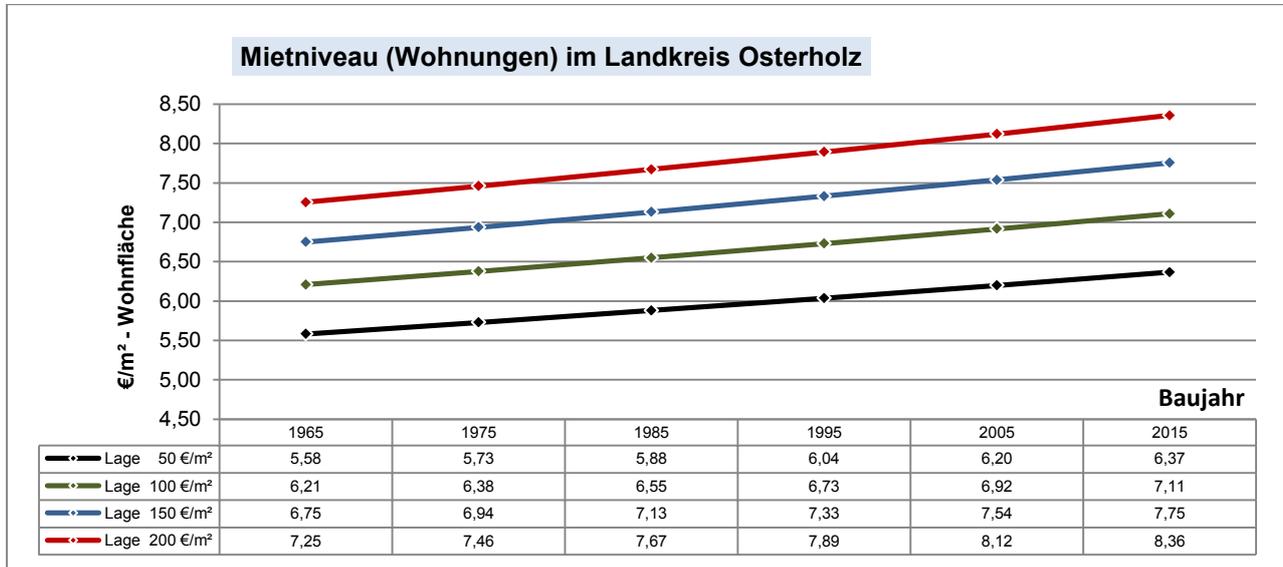


Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

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 218 bekannt gewordene Mieten ab dem Jahr 2016 (Mittel 05.2017) von Mietwohnungen in Gebäuden der Baujahre 1950 bis 2018 (Mittel 1985) mit einer Wohnungsgröße zwischen 20 m² und 147 m² (Mittel 69 m²) und einem Lagewert (Bodenrichtwert) in der Spanne von 27 bis 210 €/m² (Mittel 102 €/m²). Die dargestellten Werte beziehen sich auf den 01.01.2019.



Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche

Wohnfläche (m ²)	40	60	80	100	120
Korrekturfaktor	1,10	1,05	1,00	0,95	0,91

Anwendungsbeispiel:

Welche monatliche Miete ergibt sich im Landkreis Osterholz für eine 60 m² große Wohnung in einem Gebäude des Baujahres 2005 mit einer Lagewertigkeit von 150 €/m² (Bodenrichtwert)?

Basiswerte (Baujahr 2005 und Richtwert: 150 €/m²): 7,54 €/m²
(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)

Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche: 1,05

Durchschnittlicher monatlicher Mietwert der Wohnung: 7,54 €/m² x 1,05 = **7,92 €/m²-Wohnfläche**

11.1 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 vorrangig die Lagewertigkeit und die Größe (höhere Mieten für kleinere Einheiten) den Mietpreis beeinflussen.

Büro/Praxen	Jahr	Anzahl	Nutzfläche Medianwert (Spanne)	Mietwert Medianwert (Spanne)
LK Cuxhaven	ab 2014	58	129 m ² (37 m ² – 520 m ²)	6,80 €/m ² (3,10 €/m ² – 13,30 €/m ²)
LK Stade	ab 2014	111	124 m ² (13 m ² – 1.688 m ²)	7,99 €/m ² (4,00 €/m ² – 15,85 €/m ²)
LK Osterholz	ab 2014	13	150 m ² (44 m ² – 315 m ²)	6,50 €/m ² (5,00 €/m ² – 9,30 €/m ²)
LK Rotenburg	ab 2014	21	160 m ² (36 m ² – 563 m ²)	5,88 €/m ² (3,65 €/m ² – 10,10 €/m ²)
GAG Otterndorf	ab 2014	203	132 m ² (13 m ² – 1.688 m ²)	7,00 €/m ² (3,10 €/m ² – 15,85 €/m ²)

11.2 Mieten für Einzelgaragen und Lagerhallen/Werkstattgebäude

Garagen	Jahr	Anzahl	Mietwert Medianwert (Spanne)
LK Cuxhaven	ab 2014	29	40,00 € (18 € - 50 €)
LK Osterholz	ab 2014	6	33,00 € (20 € - 50 €)
LK Stade	ab 2014	97	33,00 € (15 € - 65 €)
LK Rotenburg	ab 2015*	35	30,00 € (20 € - 50 €)
GAG Otterndorf	ab 2014 / 2015	167	33,00 € (15 € - 65 €)

* = Aus dem Jahr 2014 liegen für den LK Rotenburg zusätzlich 164 Kauffälle für Garagen vor. Diese wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt, da das Ergebnis dann überwiegend durch die älteren Kauffälle beeinflusst wäre!

Lagerhallen Werkstattgebäude	Jahr	Anzahl	Nutzfläche Medianwert (Spanne)	Mietwert Medianwert (Spanne)
LK Cuxhaven	ab 2014	12	390 m ² (40 m ² – 3.600 m ²)	3,10 €/m ² (1,30 €/m ² – 6,90 €/m ²)
LK Stade	ab 2014	41	815 m ² (61 m ² – 8.500 m ²)	4,30 €/m ² (2,40 €/m ² – 10,80 €/m ²)
LK Osterholz	ab 2014	6	410 m ² (110 m ² – 2.120 m ²)	4,00 €/m ² (1,00 €/m ² – 7,20 €/m ²)
LK Rotenburg	ab 2014	5	1.045 m ² (380 m ² – 2.760 m ²)	1,80 €/m ² (1,10 €/m ² – 5,20 €/m ²)
GAG Otterndorf	ab 2014	64	508 m ² (40 m ² – 8.500 m ²)	4,10 €/m ² (1,00 €/m ² – 10,80 €/m ²)

11.3 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

Der Gutachterausschuss hat die Pachten für landwirtschaftliche Flächen untersucht. Dabei wurde auch die Rendite (Pacht / Bodenwert) betrachtet. Ab 2014 liegen dem Gutachterausschuss folgende Pachten vor:

Grünland	Jahr	Anzahl	Fläche (ha) Medianwert (Spanne)	Pacht (€/ha) Medianwert (Spanne)	Rendite (%) Medianwert (Spanne)
LK Cuxhaven	ab 2014	57	2,6 (1 – 21)	206 (26 – 499)	1,8 (0,32 – 3,6)
LK Stade	ab 2014	0			
LK Osterholz	ab 2014	14	2,7 (1,5 – 35)	215 (63 – 335)	1,5 (0,3 – 4,2)
LK Rotenburg	ab 2014	59	2,5 (1 - 16)	200 (40 – 525)	1,7 (0,3 – 3,8)
GAG Otterndorf	ab 2014	130	2,6 (1 – 35)	200 (26 – 525)	1,7 (0,2 – 4,2)

Ackerland	Jahr	Anzahl	Fläche (ha) Medianwert (Spanne)	Pacht (€/ha) Medianwert (Spanne)	Rendite (%) Medianwert (Spanne)
LK Cuxhaven	ab 2014	27	2,9 (1 – 23)	300 (77 – 800)	1,6 (0,5 – 3,3)
LK Stade	ab 2014	3	3,0 (2 – 3,6)	412 (232 – 600)	1,0 (0,9 – 1,4)
LK Osterholz	ab 2014	9	1,5 (1,2 – 3,0)	247 (77 – 400)	1,0 (0,4 – 3,1)
LK Rotenburg	ab 2014	132	2,5 (1 - 23)	400 (100 – 1.000)	1,6 (0,3 – 3,6)
GAG Otterndorf	ab 2014	171	2,5 (1 – 23)	400 (77 – 1.000)	1,6 (0,3 – 3,6)

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 2018**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	3.831	4	1.218	9	178	17	50	-29	1.446	8	64	-7	288	4
Osterholz	1.737	0	532	-2	173	-19	18	38	723	-6	27	17	92	19
Stade	3.206	10	871	17	286	17	68	66	1.225	19	57	-3	132	26
Rotenburg (Wümme)	2.518	9	719	5	108	6	55	53	882	7	42	-16	200	11
GAG Otterndorf	11.292	6	3340	8	745	7	191	35	4276	9	190	-4	712	12

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	655	-1	125	-20	614	10	30	-41	33	14	489	14	4	-73	83	-6
Osterholz	276	14	89	59	305	4	15	-17	5	-67	164	-20	2	100	39	11
Stade	591	-6	110	4	669	5	60	58	4	33	271	18	20	33	67	0
Rotenburg (Wümme)	319	18	20	900	479	6	40	5	14	-39	470	11	26	62	26	0
GAG Otterndorf	1.841	3	344	62	2067	7	145	15	56	-5	1394	10	52	42	215	0

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	517,6	8	187,6	14	27,1	22	21,4	24	236,1	16	45,2	9	51,9	24
Osterholz	323,7	14	120,8	0	38,2	-10	5,5	7	164,4	-2	14,3	12	35,1	93
Stade	592,1	13	191,4	23	61,5	42	47,6	-13	300,4	19	57,1	54	29,4	1
Rotenburg (Wümme)	372,4	21	131,7	15	15,1	10	24,3	24	171	15	22,7	-15	49,2	72
GAG Otterndorf	1.806	13	632	14	142	21	99	5	872	13	139	24	166	49

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	96,0	-4	6,9	-18	41,4	23	5,7	-25	1,8	-29	31,2	-1	0,0	-95	1,4	-73
Osterholz	41,1	15	19,3	119	34,9	30	4,5	-13	0,2	-1	8,8	22	0,3	k.A.	0,9	84
Stade	91,2	-5	2,9	-64	79,0	11	12,9	24	0,0	-82	16,4	-7	0,7	173	2,2	-18
Rotenburg (Wümme)	44,4	28	2,2	k.A.	32,0	27	5,8	-66	0,9	-15	43,4	73	0,3	40	0,5	-25
GAG Otterndorf	272,7	4	31,3	63	187,3	20	28,9	-9	2,9	-23	99,8	32	1,3	102	5,0	-16

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	%				
Cuxhaven	1.991	-19	152	2	9	18	8	-12	169	2	20	4	150	59
Osterholz	705	11	68	3	7	-19	3	80	77	2	6	57	75	97
Stade	1.024	-3	97	12	11	37	10	39	118	16	14	8	60	-9
Rotenburg (Wümme)	1.818	18	115	15	4	-36	15	9	134	12	13	40	119	48
GAG Otterndorf	5.538	0	432	8	31	9	36	19	498	8	53	20	404	53

Landkreis	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%						
Cuxhaven	85	20	26	-9	7	-26	1.497	-19	0	-95	35	-84
Osterholz	44	-6	6	-43	2	159	480	6	0	k.A.	16	156
Stade	115	6	46	11	1	-48	613	-5	7	291	50	-30
Rotenburg (Wümme)	53	-15	27	-48	1	-84	1.458	25	3	70	10	-73
GAG Otterndorf	297	4	105	-12	11	0	4.048	2	10	225	111	-24

Umsatzzahlen 2018 – Landkreis Cuxhaven

Verträge mit Veränderung gegenüber dem 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	274	24	94	7	9	125	5	67	108	14	1	-83	21	31
Hagen im Bremischen	267	23	75	53	8	-11	2	100	85	44	2	-50	24	26
Loxstedt	332	2	83	-28	5	0	7	-12	95	-26	8	167	18	6
Schiffdorf	204	-3	75	4	6	-14	0	-100	81	-8	2	100	8	-11
SG Börde Lamstedt	117	2	29	-12	1	-50	0	0	30	-14	5	67	24	26
SG Hemmoor	249	24	116	49	9	50	0	-100	125	42	7	0	15	-6
SG Land Hadeln	530	15	214	20	17	31	6	-33	237	18	13	44	71	1
Stadt Cuxhaven	1.000	-8	242	8	53	-10	21	-12	316	3	16	-33	39	-19
Stadt Geestland	483	4	154	-7	50	32	6	-33	210	-1	8	-11	39	105
Wurster Nordseeküste	375	1	136	25	20	122	3	0	159	31	2	-33	29	-34
Gesamtsumme	3.831	4	1.218	9	178	17	50	-29	1.446	8	64	-7	288	4

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	4	-33	0	0	54	12	1	0	1	0	77	83	0	0	7	-12
Hagen im Bremischen	14	-36	3	-67	57	78	2	-50	1	-75	70	21	2	100	7	40
Loxstedt	55	20	37	-10	54	32	2	-75	4	0	45	18	1	0	13	333
Schiffdorf	15	36	0	-100	63	-7	1	-80	3	0	28	33	0	-100	3	-25
SG Börde Lamstedt	0	-100	0	0	14	-46	0	-100	3	0	38	73	0	-100	3	50
SG Hemmoor	16	14	2	-50	58	12	3	50	3	0	18	12	0	-100	2	0
SG Land Hadeln	22	57	0	-100	92	136	4	33	1	-75	76	-19	0	-100	14	-44
Stadt Cuxhaven	388	-12	61	-35	107	10	9	-44	3	-40	45	22	0	-100	16	33
Stadt Geestland	68	31	10	233	69	-17	4	-20	7	17	58	0	1	0	9	-44
Wurster Nordseeküste	73	35	12	300	46	-37	4	-20	7	-30	34	-19	0	-100	9	-31
Gesamtsumme	655	-1	125	-20	614	10	30	-41	33	14	489	14	4	-73	83	-6

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber dem 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	27,4	-13	12,6	3	1,6	206	1,0	87	15,2	15	1,3	-84	2,8	-5
Hagen im Bremischen	24,4	24	11,3	89	1,0	-13	0,3	-22	12,6	67	0,4	-28	3,2	17
Loxstedt	42,8	6	14,1	-28	0,7	-40	3,4	9	18,1	-24	6,0	989	2,8	94
Schiffdorf	30,1	11	12,4	-2	1,1	-25	0,0	-100	13,4	-15	5,2	762	2,7	96
SG Börde Lamstedt	14,2	36	4,0	19	0,1	0	0,0	0	4,1	18	1,4	34	3,5	-15
SG Hemmoor	29,0	22	14,9	56	1,0	117	0,0	-100	15,9	50	5,0	70	1,7	-49
SG Land Hadeln	55,2	6	26,5	21	2,4	14	0,7	-51	29,6	17	2,7	74	9,5	14
Stadt Cuxhaven	183,1	8	43,0	15	8,2	-5	14,2	107	65,4	24	15,0	19	17,8	89
Stadt Geestland	63,4	-2	28,7	8	7,6	51	1,3	-27	37,7	12	6,0	-55	4,0	198
Wurster Nordseeküste	48,1	25	20,2	30	3,3	108	0,6	-27	24,1	34	2,2	383	3,9	-41
Gesamtsumme	517,6	8	187,6	14	27,1	22	21,4	24	236,1	16	45,2	9	51,9	24

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	0,4	-47	0,0	0	2,0	0	0,1	0	0,0	0	5,6	30	0,0	0	0,0	-49
Hagen im Bremischen	2,0	-32	0,2	329	3,5	172	0,1	-91	0,0	-77	2,4	-31	0,0	-100	0,1	16
Loxstedt	6,7	44	3,7	-25	3,4	72	0,2	-77	0,1	0	1,6	-26	0,0	k.A.	0,1	249
Schiffdorf	1,7	43	0,0	-100	5,5	-21	0,1	-71	0,1	0	1,3	138	0,0	-100	0,0	-38
SG Börde Lamstedt	0,0	-100	0,0	0	0,2	-52	0,0	-100	0,0	0	4,9	652	0,0	-100	0,0	k.A.
SG Hemmoor	2,5	44	0,2	82	2,7	87	0,1	564	0,1	0	0,7	-81	0,0	-100	0,0	0
SG Land Hadeln	3,1	128	0,0	-100	4,8	351	0,5	93	0,1	-84	4,6	-45	0,0	-100	0,2	-95
Stadt Cuxhaven	62,3	-16	2,5	-1	13,7	25	4,4	51	0,3	-75	1,8	-32	0,0	-100	0,1	-45
Stadt Geestland	8,0	26	0,2	-62	3,6	-23	0,2	-65	0,1	-67	3,0	-26	0,0	0	0,7	680
Wurster Nordseeküste	9,3	35	0,2	92	1,9	-33	0,1	-93	1,0	146	5,4	196	0,0	-100	0,1	-17
Gesamtsumme	96,0	-4	6,9	-18	41,4	23	5,7	-25	1,8	-29	31,2	-1	0,0	-95	1,4	-73

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber dem 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	288	11	13	-26	1	395	1	188	15	-17	1	-68	10	3
Hagen im Bremischen	178	-41	11	64	0	-41	0	70	12	57	1	-31	9	-5
Loxstedt	162	-10	10	-45	1	27	1	-30	11	-42	2	353	7	69
Schiffdorf	114	77	10	-1	0	-49	0	-100	10	-11	1	209	11	276
SG Börde Lamstedt	165	170	4	-12	0	82	0	0	4	-10	2	22	12	54
SG Hemmoor	79	-45	14	25	0	-28	0	-100	15	17	4	30	6	-32
SG Land Hadeln	417	-47	32	9	1	24	1	-28	34	7	1	16	65	121
Stadt Cuxhaven	160	-8	20	4	2	3	4	73	26	10	5	45	13	26
Stadt Geestland	229	-39	19	-3	2	10	1	-58	22	-7	1	-78	13	264
Wurster Nordseeküste	199	64	19	44	1	106	0	-4	20	46	2	342	6	-40
Gesamtsumme	1.991	-19	152	2	9	18	8	-12	169	2	20	4	150	59

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Beverstedt	7	-6	0	0	0	0	255	15	0	0	0	-79
Hagen im Bremischen	8	21	0	-93	0	-51	145	-45	0	-93	3	-48
Loxstedt	9	137	2	-44	1	0	129	-12	0	720	2	6
Schiffdorf	10	0	0	-83	2	0	78	114	0	-100	0	-42
SG Börde Lamstedt	1	-67	0	-100	0	0	145	252	0	-100	1	696
SG Hemmoor	7	75	1	157	0	0	46	-60	0	-100	1	0
SG Land Hadeln	14	142	5	332	1	-7	287	-44	0	-100	8	-96
Stadt Cuxhaven	12	31	15	200	0	-95	87	-19	0	-100	1	-68
Stadt Geestland	9	-35	1	-84	1	96	167	-48	0	0	16	481
Wurster Nordseeküste	9	15	1	-61	1	94	159	86	0	-100	2	4
Gesamtsumme	85	20	26	-9	7	-26	1.497	-19	0	-95	35	-84

Umsatzzahlen 2018 – Landkreis Osterholz

Verträge mit Veränderung gegenüber dem 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	107	7	38	-7	2	-67	0	0	40	-15	0	-100	6	-45
Lilienthal	334	-5	76	-21	60	-20	6	0	142	-17	4	-20	17	21
Osterholz-Scharmbeck	419	9	142	21	49	4	5	0	196	16	9	80	19	6
Ritterhude	215	16	73	3	36	-10	2	0	111	0	7	40	11	38
Schwanewede	324	-4	96	-14	16	-48	3	50	115	-20	3	-25	15	88
SG Hambergen	174	-20	58	-5	1	-88	2	-50	61	-16	3	0	14	27
Worpswede	164	2	49	9	9	29	0	-100	58	7	1	-67	10	43
Gesamtsumme	1737	0	532	-2	173	-19	18	38	723	-6	27	17	92	19

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	3	200	0	0	41	128	2	100	0	0	14	-18	0	0	1	-75
Lilienthal	82	49	29	4	33	-30	2	-50	2	-33	16	0	1	0	6	-14
Osterholz-Scharmbeck	98	8	12	140	50	43	1	-80	1	-50	22	-51	0	0	11	38
Ritterhude	33	43	11	120	21	40	2	-33	2	100	13	8	1	0	3	50
Schwanewede	24	-41	36	112	94	7	5	150	0	-100	25	4	0	-100	7	0
SG Hambergen	8	33	0	0	25	-47	3	50	0	-100	55	-18	0	0	5	25
Worpswede	28	8	1	0	41	-2	0	-100	0	0	19	-21	0	0	6	100
Gesamtsumme	276	14	89	59	305	4	15	-17	5	-67	164	-20	2	100	39	11

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber dem 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	13,5	-7	8,2	-12	0,4	-64	0,0	0	8,6	-17	0,0	-100	0,7	-65
Lilienthal	85,9	5	21,4	-17	15,8	-18	2,3	0	39,4	-12	2,3	-56	9,4	131
Osterholz-Scharmbeck	69,7	26	30,7	22	8,6	26	0,9	-42	40,2	20	3,5	88	5,2	16
Ritterhude	48,1	16	17,5	10	7,7	-2	0,6	0	25,9	8	2,9	-23	11,3	241
Schwanewede	59,6	26	21,3	-10	2,9	-44	1,1	186	25,3	-13	2,9	275	3,2	205
SG Hambergen	18,4	18	10,2	15	0,2	-85	0,6	-39	10,9	1	2,4	0	1,5	32
Worpswede	28,4	5	11,6	-1	2,6	107	0,0	-100	14,2	-7	0,3	-70	3,8	74
Gesamtsumme	323,7	14	120,8	0	38,2	-10	5,5	7	164,4	-2	14,3	12	35,1	93

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 €	%						
Grasberg	0,3	250	0,0	0	3,2	160	0,1	140	0,0	0	0,7	-3	0,0	0	0,0	-53
Lilienthal	18,2	47	0,5	-50	12,8	36	2,0	-38	0,1	-43	0,8	-24	0,3	0	0,0	-67
Osterholz-Scharmbeck	11,0	29	2,0	k.A.	4,5	42	0,0	-97	0,0	27	2,8	20	0,0	0	0,5	692
Ritterhude	4,6	29	0,2	-95	1,9	-14	1,1	290	0,1	k.A.	0,2	24	0,0	0	0,0	26
Schwanewede	2,2	-64	16,4	448	7,3	25	1,2	598	0,0	-100	1,1	36	0,0	-100	0,1	-77
SG Hambergen	0,1	-42	0,0	0	0,9	-51	0,1	32	0,0	-100	2,5	64	0,0	0	0,0	-2
Worpswede	4,7	-2	0,2	207	4,3	34	0,0	-100	0,0	0	0,7	11	0,0	0	0,3	k.A.
Gesamtsumme	41,1	15	19,3	119	34,9	30	4,5	-13	0,2	-1	8,8	22	0,3	k.A.	0,9	84

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber dem 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	51	-30	5	-27	0	-80	0	0	5	-30	0	-100	3	-62
Lilienthal	83	-21	7	-27	2	-17	1	0	10	-18	1	-6	9	41
Osterholz-Scharmbeck	143	-5	15	14	2	-9	1	28	17	12	1	51	8	44
Ritterhude	31	37	8	18	2	-2	0	0	9	17	2	67	5	48
Schwanewede	88	9	12	-18	1	-52	0	31	13	-20	1	96	8	19
SG Hambergen	200	41	10	27	0	-88	0	17	10	22	1	0	11	171
Worpswede	108	85	11	58	1	66	0	-100	12	54	0	-46	30	594
Gesamtsumme	705	11	68	3	7	-19	3	80	77	2	6	57	75	97

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Grasberg	4	-61	1	100	0	0	39	-20	0	0	0	-73
Lilienthal	13	34	2	-52	0	-65	46	-33	0	0	1	-30
Osterholz-Scharmbeck	8	114	0	-95	1	36	101	-16	0	0	6	284
Ritterhude	2	-37	1	63	2	k.A.	10	52	0	0	0	3
Schwanewede	8	2	1	134	0	-100	53	10	0	-100	5	314
SG Hambergen	3	-49	1	-7	0	-100	173	45	0	0	1	-69
Worpswede	5	7	0	-100	0	0	57	40	0	0	4	k.A.
Gesamtsumme	44	-6	6	-43	2	159	480	6	0	k.A.	16	156

Umsatzzahlen 2018 – Landkreis Stade

Verträge mit Veränderung gegenüber dem 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	484	10	88	29	77	24	12	140	177	31	13	62	7	0
Drochtersen	172	37	92	53	6	-14	2	-50	100	41	5	25	9	-25
Jork	120	10	40	18	8	60	3	0	51	21	3	0	7	17
SG Apensen	231	48	48	26	25	317	4	0	77	75	0	0	1	-67
SG Fredenbeck	226	39	68	19	8	-11	2	0	78	15	1	-67	11	267
SG Harsefeld	363	-4	81	-10	24	41	4	-20	109	-3	2	0	17	325
SG Horneburg	232	-10	49	-11	22	100	1	-67	72	4	7	40	4	-20
SG Lühe	147	3	61	42	15	-29	4	100	80	21	1	-50	16	-20
SG Nordkehdingen	146	1	81	21	3	0	5	0	89	27	0	-100	14	-26
SG Oldendorf-Himmelpforten	340	1	91	11	10	-17	8	0	109	16	5	0	25	79
Stade	745	12	172	12	88	-3	23	35	283	8	20	0	21	75
Gesamtsumme	3.206	10	871	17	286	17	68	66	1.225	19	57	-3	132	26

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	153	-19	22	-49	73	152	6	20	0	0	20	0	3	0	10	43
Drochtersen	7	-30	1	0	25	92	2	0	0	-100	19	90	3	0	1	-80
Jork	26	160	0	0	13	-46	2	0	0	0	9	-25	1	-80	8	60
SG Apensen	32	7	19	0	68	31	5	25	0	-100	19	36	2	100	8	14
SG Fredenbeck	29	190	2	-60	57	6	2	0	1	0	38	192	0	-100	7	17
SG Harsefeld	52	0	4	33	140	-8	10	100	0	0	22	-50	2	0	5	150
SG Horneburg	23	-30	8	-27	94	-8	7	40	0	0	15	-12	0	-100	2	-60
SG Lühe	8	-43	0	-100	19	-39	3	50	2	0	16	220	0	-100	2	100
SG Nordkehdingen	2	0	0	-100	14	-18	0	0	0	0	24	26	0	0	3	-73
SG Oldendorf-Himmelpforten	14	-26	0	-100	94	-20	8	0	0	-100	73	16	3	0	9	-25
Stade	245	-6	54	32	72	64	15	114	1	0	16	33	6	200	12	100
Gesamtsumme	591	-6	110	4	669	5	60	58	4	33	271	18	20	33	67	0

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber dem 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	123,6	25	28,0	30	18,6	46	12,1	231	58,7	55	15,4	169	4,0	-11
Drochtersen	23,0	20	12,5	29	0,9	-13	2,6	12	16,0	22	0,8	-43	1,1	-36
Jork	23,6	27	11,3	44	1,8	61	1,3	19	14,4	43	1,1	-17	1,8	0
SG Apensen	38,6	33	14,0	46	6,3	260	1,6	0	21,9	94	0,0	0	0,3	5
SG Fredenbeck	34,1	69	13,9	42	1,3	0	0,9	343	16,1	43	0,4	-41	2,8	227
SG Harsefeld	53,2	-6	18,4	-9	5,4	55	1,8	-65	25,5	-11	0,7	-44	2,5	k.A.
SG Horneburg	39,9	-10	12,7	-1	4,5	101	0,3	-73	17,5	8	5,6	-27	0,6	-73
SG Lühe	29,5	24	13,4	41	5,1	23	1,5	327	19,9	42	0,3	-68	3,2	31
SG Nordkehdingen	12,6	0	8,5	32	0,2	20	0,5	0	9,2	40	0,0	-100	1,2	-62
SG Oldendorf-Himmelpforten	38,6	1	17,5	25	1,9	-18	2,5	0	21,9	34	1,2	91	4,2	123
Stade	175,5	7	41,2	22	15,5	18	22,6	-45	79,3	-10	31,7	86	7,7	-24
Gesamtsumme	592,1	13	191,4	23	61,5	42	47,6	-13	300,4	19	57,1	54	29,4	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	25,7	-22	0,8	-58	15,0	23	1,6	-39	0,0	0	1,9	187	0,0	0	0,3	-31
Drochtersen	0,9	25	0,3	0	1,6	205	0,6	0	0,0	-100	1,4	-2	0,0	0	0,1	153
Jork	4,2	171	0,0	0	0,9	-60	0,4	41	0,0	0	0,6	-52	0,0	-45	0,2	k.A.
SG Apensen	7,4	12	0,2	0	6,3	-13	0,6	-66	0,0	-100	1,4	6	0,1	21	0,3	34
SG Fredenbeck	5,2	254	0,0	-57	7,7	71	0,1	0	0,0	0	1,6	24	0,0	-100	0,1	298
SG Harsefeld	8,1	0	0,0	-91	12,6	-12	2,2	524	0,0	0	1,3	-60	0,2	0	0,1	2
SG Horneburg	4,1	-26	0,3	34	10,5	-7	0,6	29	0,0	0	0,7	5	0,0	-100	0,1	-9
SG Lühe	1,3	-53	0,0	-100	2,2	-7	0,6	-18	0,0	0	2,0	405	0,0	-100	0,0	-19
SG Nordkehdingen	0,1	0	0,0	-100	0,4	14	0,0	0	0,0	0	1,7	8	0,0	0	0,0	-93
SG Oldendorf-Himmelpforten	1,7	-25	0,0	-100	6,0	-32	0,9	11	0,0	-100	2,5	-42	0,1	0	0,2	-84
Stade	32,4	-3	1,2	-64	15,7	105	5,3	55	0,0	0	1,1	-10	0,3	844	0,8	179
Gesamtsumme	91,2	-5	2,9	-64	79,0	11	12,9	24	0,0	-82	16,4	-7	0,7	173	2,2	-18

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber dem 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	80	22	7	21	2	34	1	106	11	31	3	101	3	-32
Drochtersen	88	-7	15	22	0	28	1	-50	16	16	1	-47	7	0
Jork	25	-42	3	1	0	59	0	44	4	7	0	5	2	117
SG Apensen	50	-32	4	7	1	334	2	0	7	60	0	0	0	-90
SG Fredenbeck	103	20	8	-8	1	107	0	37	9	-2	0	-38	9	192
SG Harsefeld	80	-34	8	-17	1	82	0	-28	10	-12	0	-5	5	348
SG Horneburg	48	11	4	3	1	103	0	-81	5	6	1	-22	0	-75
SG Lühe	68	189	7	107	1	-14	1	364	8	92	0	-60	3	68
SG Nordkehdingen	104	-26	12	31	0	-23	0	0	13	35	0	-100	8	-43
SG Oldendorf-Himmelpforten	221	-8	12	-11	0	-8	2	0	14	6	1	-19	17	-35
Stade	156	32	17	25	3	10	2	-46	22	8	7	54	6	1
Gesamtsumme	1.024	-3	97	12	11	37	10	39	118	16	14	8	60	-9

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		ha	%	ha	%	ha	%
	ha	%	ha	%	ha	%						
Buxtehude	10	-42	3	112	0	0	48	75	0	0	3	-54
Drochtersen	8	668	6	0	0	-100	49	-30	0	0	1	-1
Jork	1	-69	1	105	0	0	16	-54	0	-99	1	870
SG Apensen	6	-67	3	-76	0	-100	30	-17	1	105	4	41
SG Fredenbeck	14	113	0	0	1	0	69	5	0	-100	1	71
SG Harsefeld	15	-12	9	k.A.	0	0	38	-57	0	0	2	447
SG Horneburg	16	29	3	173	0	0	22	7	0	-100	1	-4
SG Lühe	3	11	2	-26	0	0	52	367	0	-100	0	-32
SG Nordkehdingen	1	-26	0	0	0	0	81	0	0	0	2	-96
SG Oldendorf-Himmelpforten	8	-52	7	63	0	-100	166	6	1	0	7	-69
Stade	34	145	12	-38	0	0	43	-18	4	k.A.	29	k.A.
Gesamtsumme	115	6	46	11	1	-48	613	-5	7	291	50	-30

Umsatzzahlen 2018 – Landkreis Rotenburg (Wümme)**Verträge mit Veränderung gegenüber dem 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	140	8	43	-7	9	350	1	0	53	10	0	-100	17	112
Bremervörde, Stadt	262	-10	90	-12	16	14	16	60	122	-3	7	17	15	-50
Fintel	174	22	50	16	1	-50	0	-100	51	9	1	0	25	32
Geestequelle	104	21	29	12	1	-80	2	0	32	3	0	-100	8	14
Gnarrenburg	147	-9	51	19	1	0	6	500	58	32	0	-100	6	-50
Rotenburg (Wümme), Stadt	293	30	58	-3	20	-20	8	60	86	-4	11	57	10	150
Scheeßel	166	-9	55	-2	16	60	2	-60	73	3	4	0	13	30
Selsingen	157	18	40	-5	1	0	0	0	41	-2	3	200	22	10
Sittensen	157	-6	48	26	8	14	3	0	59	23	2	0	7	-30
Sottrum	232	21	67	12	4	0	4	100	75	14	4	33	30	114
Tarmstedt	185	33	50	9	3	0	1	0	54	15	1	-80	12	50
Visselhövede, Stadt	145	-1	43	-4	1	-86	4	100	48	-11	2	-60	13	-19
Zeven	356	16	95	19	27	4	8	60	130	17	7	-22	22	0
Gesamtsumme	2.518	9	719	5	108	6	55	53	882	7	42	-16	200	11

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	3	-40	1	0	31	3	4	-33	0	0	30	-3	1	0	0	0
Bremervörde, Stadt	33	-3	0	-100	24	-35	6	500	2	100	49	-2	1	-50	3	50
Fintel	19	375	0	0	41	8	1	-50	0	-100	36	20	0	-100	0	0
Geestequelle	1	0	0	0	23	15	1	0	0	0	37	54	0	0	2	-33
Gnarrenburg	10	43	0	0	30	-40	1	0	0	0	38	0	2	0	2	-71
Rotenburg (Wümme), Stadt	73	18	8	0	84	147	5	-29	0	0	11	-45	5	400	0	-100
Scheeßel	24	20	4	0	25	-48	0	-100	0	-100	21	-12	0	0	2	0
Selsingen	13	160	0	0	37	37	0	0	0	-100	33	-6	5	400	3	200
Sittensen	21	-12	0	0	45	0	2	-60	1	0	20	-26	0	-100	0	0
Sottrum	21	-22	5	0	48	9	6	20	3	0	33	18	2	100	5	400
Tarmstedt	43	378	0	0	20	-26	2	100	1	-75	45	25	6	500	1	0
Visselhövede, Stadt	7	-56	0	0	28	56	4	33	2	-75	39	86	0	-100	2	-33
Zeven	51	-12	2	0	43	26	8	14	5	400	78	34	4	100	6	20
Gesamtsumme	319	18	20	900	479	6	40	5	14	-39	470	11	26	62	26	0

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber dem 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	20,6	55	7,8	13	1,2	382	0,2	0	9,1	28	0,0	-100	6,7	640
Bremervörde, Stadt	32,6	-26	13,0	-17	1,5	9	5,4	104	19,9	2	2,9	-74	1,9	-70
Fintel	19,9	48	9,2	39	0,3	-37	0,0	-100	9,5	24	0,3	18	3,0	82
Geestequelle	12,1	96	3,1	2	0,0	-91	0,8	0	4,0	17	0,0	-100	0,7	35
Gnarrenburg	14,0	-10	7,1	25	0,1	0	1,3	550	8,5	45	0,0	-100	1,9	-13
Rotenburg (Wümme), Stadt	52,3	72	13,0	11	3,0	-34	3,6	193	19,6	12	9,0	450	2,2	40
Scheeßel	25,9	-18	10,7	-4	2,4	108	0,4	-89	13,6	-18	1,0	-74	3,4	18
Selsingen	18,5	60	7,0	26	0,2	0	0,0	0	7,2	30	0,9	281	2,0	-37
Sittensen	26,0	13	11,2	37	1,2	8	0,7	-64	13,1	17	1,2	114	0,8	-44
Sottrum	38,3	48	15,3	23	0,7	2	1,4	-13	17,4	18	0,6	-49	6,1	849
Tarmstedt	21,5	17	9,5	14	0,6	0	0,1	-36	10,2	20	0,1	-84	2,2	47
Visselhövede, Stadt	18,7	33	6,1	12	0,2	-72	5,0	k.A.	11,3	77	0,4	-65	1,7	-29
Zeven	71,8	21	18,7	32	3,6	22	5,3	-24	27,6	15	6,2	143	16,6	381
Gesamtsumme	372,4	21	131,7	15	15,1	10	24,3	24	171,0	15	22,7	-15	49,2	72

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	0,3	-46	0,1	0	1,6	30	0,3	-64	0,0	0	2,6	2	0,0	0	0,0	0
Bremervörde, Stadt	2,8	4	0,0	-100	1,5	-9	0,4	k.A.	0,0	-13	3,1	16	0,1	k.A.	0,0	-39
Fintel	2,9	285	0,0	0	2,3	46	0,0	-48	0,0	-100	1,8	21	0,0	-100	0,0	0
Geestequelle	0,1	0	0,0	0	0,5	-52	0,1	0	0,0	0	6,5	544	0,0	0	0,2	k.A.
Gnarrenburg	1,2	40	0,0	0	0,9	-49	0,1	0	0,0	0	1,4	-22	0,0	0	0,0	-96
Rotenburg (Wümme), Stadt	10,7	60	0,7	0	9,5	336	0,3	-19	0,0	0	0,2	-38	0,0	-55	0,0	-100
Scheeßel	3,5	25	0,8	0	2,1	-32	0,0	-100	0,0	-100	1,4	-22	0,0	0	0,1	210
Selsingen	2,4	172	0,0	0	1,4	88	0,0	0	0,0	-100	4,4	372	0,0	k.A.	0,1	k.A.
Sittensen	3,3	-10	0,0	0	2,9	2	0,4	-77	0,8	k.A.	3,6	148	0,0	-100	0,0	0
Sottrum	4,0	16	0,5	0	4,9	100	2,8	17	0,1	-23	1,9	95	0,0	23	0,0	k.A.
Tarmstedt	5,1	311	0,0	0	0,9	-75	0,1	32	0,0	-100	2,9	22	0,0	k.A.	0,0	k.A.
Visselhövede, Stadt	0,5	-58	0,0	0	1,3	31	0,3	55	0,0	-96	3,2	107	0,0	-100	0,0	264
Zeven	7,6	-24	0,2	0	2,1	12	1,0	-91	0,1	389	10,4	69	0,2	53	0,0	-52
Gesamtsumme	44,4	28	2,2	k.A.	32,0	27	5,8	-66	0,9	-15	43,4	73	0,3	40	0,5	-25

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr

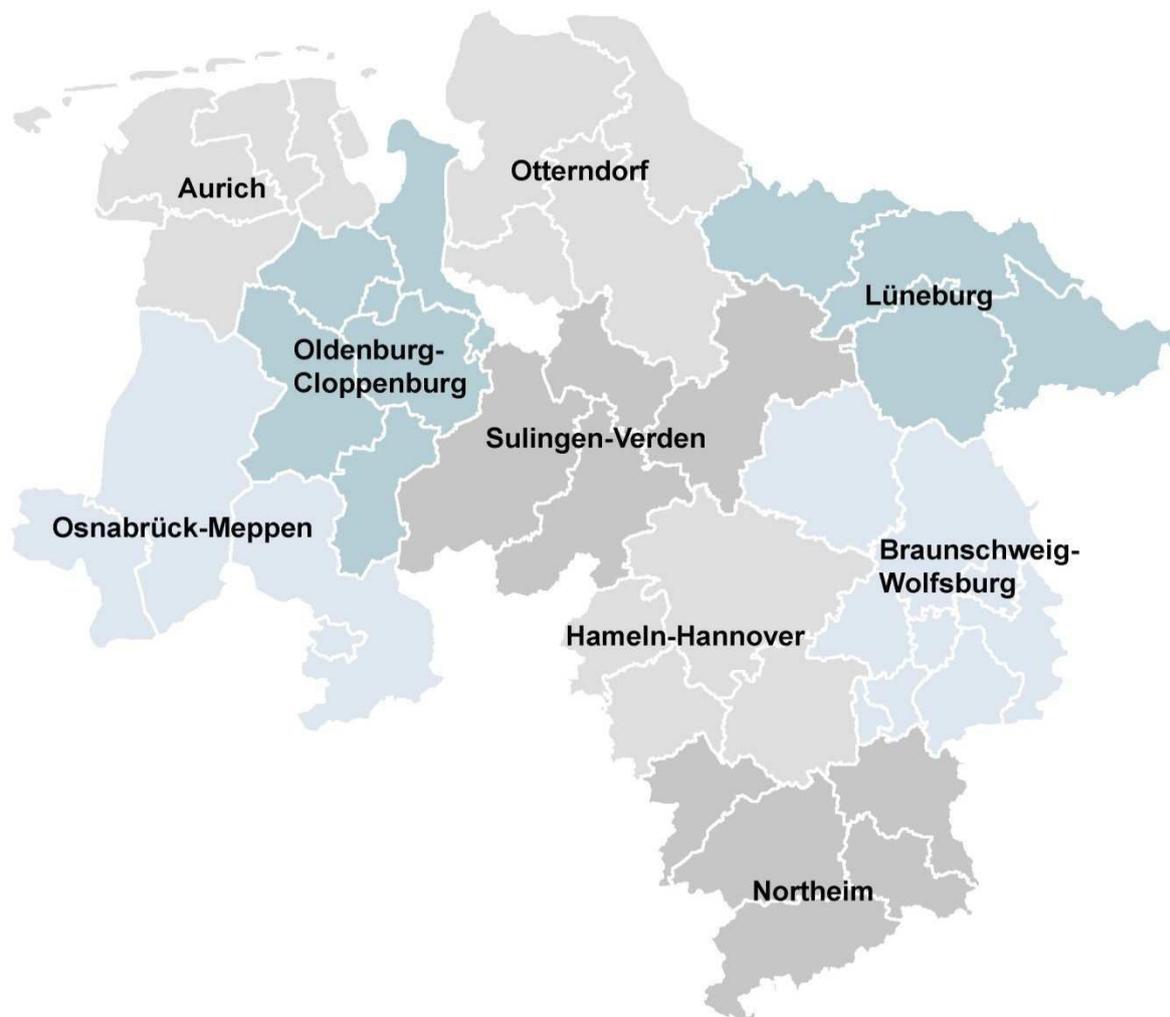
Gemeinden	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt		ha	%	ha	%
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%						
Bothel	124	19	6	-33	0	416	1	0	6	-23	0	-100	8	283
Bremervörde, Stadt	175	10	13	14	1	14	4	92	17	26	5	102	9	-12
Fintel	83	-28	10	38	0	-9	0	-100	10	29	0	19	7	34
Geestequelle	296	412	7	39	0	-96	1	0	8	4	0	-100	4	48
Gnarrenburg	119	-33	12	24	0	0	1	57	13	27	0	-100	3	-48
Rotenburg (Wümme), Stadt	49	11	4	-23	1	-38	2	253	7	-8	2	360	5	-20
Scheeßel	64	-36	7	9	1	82	0	-86	8	-6	2	90	4	-48
Selsingen	148	102	10	46	0	0	0	0	10	46	0	151	12	11
Sittensen	147	127	5	2	0	57	0	-79	6	-10	1	159	3	-25
Sottrum	107	38	11	16	0	2	1	170	12	20	0	-54	14	170
Tarmstedt	142	-11	8	22	0	0	0	240	9	27	0	-93	6	92
Visselhövede, Stadt	134	39	7	5	0	-87	3	k.A.	10	36	0	-77	5	-55
Zeven	232	-24	16	33	1	-14	3	-62	19	-2	2	165	40	497
Gesamtsumme	1.818	18	115	15	4	-36	15	9	134	12	13	40	119	48

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		ha	%	ha	%	ha	%
	ha	%	ha	%	ha	%						
Bothel	3	19	1	-80	0	0	105	23	0	0	0	0
Bremervörde, Stadt	3	-17	3	k.A.	0	0	137	6	1	k.A.	0	158
Fintel	4	19	0	48	0	-100	62	-38	0	-100	0	0
Geestequelle	2	-72	1	0	0	0	278	610	0	0	3	k.A.
Gnarrenburg	3	-52	4	0	0	0	95	-21	0	0	1	-97
Rotenburg (Wümme), Stadt	13	301	2	-58	0	0	21	-10	0	-76	0	-100
Scheeßel	3	-56	0	-100	0	-100	46	-36	0	0	1	381
Selsingen	3	-20	0	0	0	-100	122	135	0	k.A.	1	k.A.
Sittensen	4	-14	1	-80	0	56	132	203	0	-100	0	0
Sottrum	8	52	9	-12	1	40	63	38	0	477	0	k.A.
Tarmstedt	2	-84	1	-55	0	-98	125	-7	0	k.A.	0	-21
Visselhövede, Stadt	3	52	1	-28	0	-93	114	58	0	-100	0	-49
Zeven	4	-4	4	-85	0	410	159	-36	1	19	3	142
Gesamtsumme	53	-15	27	-48	1	-84	1.458	25	3	70	10	-73

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 23485-0 Fax.: 0531 23485-140
	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	Dorfstraße 19 30519 Hannover	Tel.: 0511 30245-431 Fax.: 0511 30245-360
	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 159-161
	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 801-500 Fax.: 04271 801-501
	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 27580 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. Analytierte 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.

