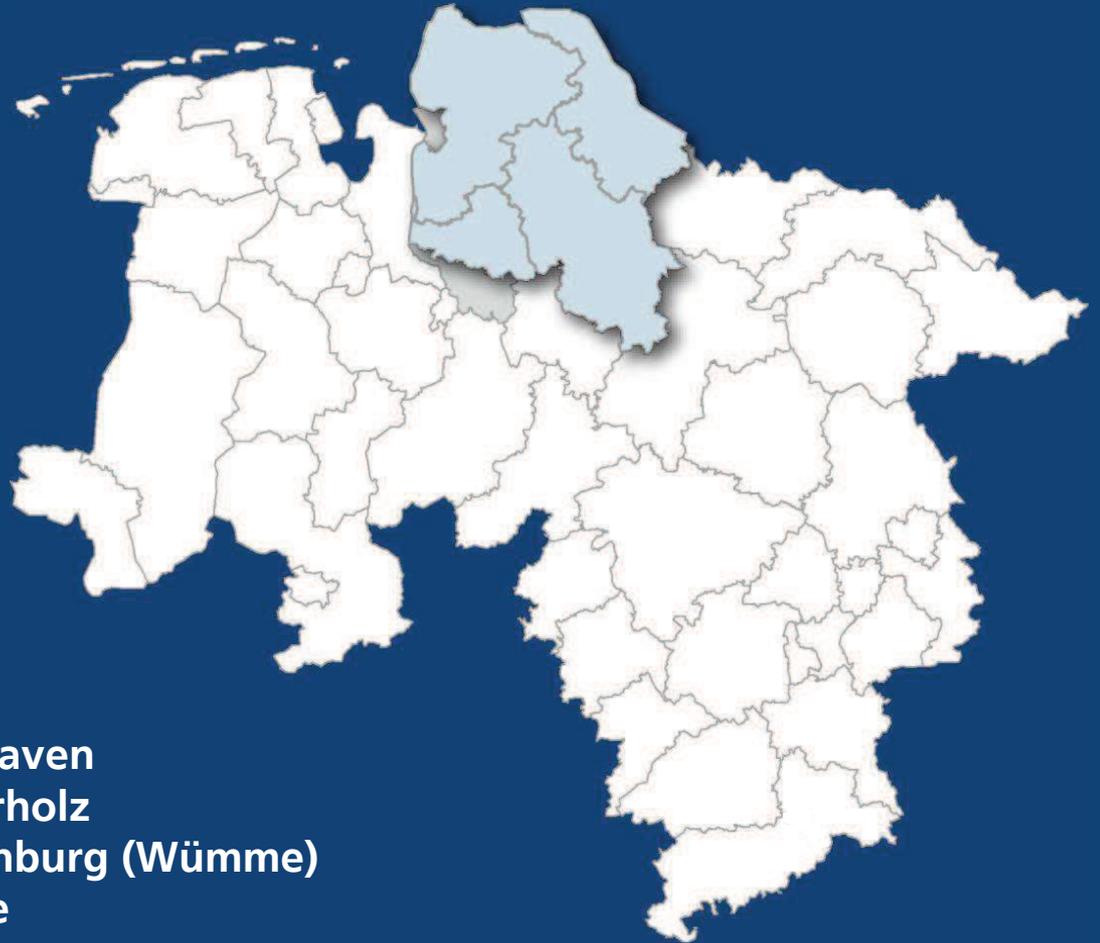




Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Otterndorf



Landkreis Cuxhaven
Landkreis Osterholz
Landkreis Rotenburg (Wümme)
Landkreis Stade

Grundstücksmarktbericht 2020



Niedersachsen

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Otterndorf**

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

Grundstücks- marktbericht 2020

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



Niedersachsen

Herausgeber: © 2020 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 Marktstraße 20
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@lgl.niedersachsen.de

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

Gebühr: 95,00 € zuzüglich Porto gemäß Gebührenverzeichnis Nr. 5.2 der Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse und den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GOGut) vom 01.08.2019 (Nds. GVBl. Nr. 10/2019 S. 156).

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	6
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	8
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	8
3.1.1	Landkreis Cuxhaven	9
3.1.2	Landkreis Osterholz	10
3.1.3	Landkreis Rotenburg (Wümme)	11
3.1.4	Landkreis Stade	12
3.2	Bevölkerungsentwicklung	14
3.3	Wirtschaftliche Entwicklung	16
4	Übersicht über die Umsätze	17
4.1	Umsatzentwicklungen	18
4.1.1	Landkreis Cuxhaven	18
4.1.2	Landkreis Osterholz	19
4.1.3	Landkreis Rotenburg (Wümme)	20
4.1.4	Landkreis Stade	21
5	Bauland	22
5.1	Allgemeines	22
5.2	Individueller Wohnungsbau	24
5.2.1	Preisniveau	24
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	27
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten für große und kleine Baugrundstücke	29
5.3	Geschosswohnungsbau	30
5.3.1	Preisniveau	30
5.3.2	Preisentwicklung und Umrechnungskoeffizienten	30
5.4	Gewerbliche Bauflächen	30
5.4.1	Preisniveau	30
5.4.2	Preisentwicklung	31
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	32
5.6	Sonstiges Bauland	33
5.6.1	Bebaute Wohngrundstücke im Außenbereich	33
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	33
6.1	Allgemeines	33
6.1.1	Entwicklung im Landkreis Cuxhaven	34
6.1.2	Entwicklung im Landkreis Osterholz	35
6.1.3	Entwicklung im Landkreis Rotenburg (Wümme)	36
6.1.4	Entwicklung im Landkreis Stade	37
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	38
6.2.1	Preisniveau	38
6.2.2	Preisentwicklung	41
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	43
6.3	Höfe	44
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	44

6.5 Heide, Ödland, Unland, Geringstland	45
6.6 Obstanbauflächen	45
6.7 Flächen für Ersatzmaßnahmen	46
7 Übrige unbebaute Grundstücke	47
7.1 Gartenland	47
7.2 Abbauland	48
7.3 Wasserflächen	48
7.4 Gemeinbedarfsflächen	49
8 Bodenrichtwerte	50
8.1 Gesetzlicher Auftrag	50
8.2 Übersichten über die Bodenrichtwerte	51
8.2.1 Wohnbauland	52
8.2.2 Gewerbliches Bauland	53
9 Bebaute Grundstücke	55
9.1 Allgemeines	55
9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	59
9.2.1 Preisniveau	59
9.2.2 Preisentwicklung	64
9.2.3 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	66
9.2.3.1 Sachwertfaktoren	66
9.2.3.2 Sachwertfaktoren - Modellbeschreibung	67
9.2.3.3 Sachwertfaktoren - Landkreis Cuxhaven	69
9.2.3.4 Sachwertfaktoren - Landkreis Osterholz	70
9.2.3.5 Sachwertfaktoren - Landkreis Rotenburg (Wümme)	71
9.2.3.6 Sachwertfaktoren - Landkreis Stade	72
9.2.4 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	73
9.2.4.1 Anwendungshinweise	73
9.2.4.2 Vergleichsfaktoren - Landkreis Cuxhaven	74
9.2.4.3 Vergleichsfaktoren - Landkreis Osterholz	75
9.2.4.4 Vergleichsfaktoren - Landkreis Rotenburg (Wümme)	76
9.2.4.5 Vergleichsfaktoren - Landkreis Stade	77
9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften	78
9.3.1 Preisniveau	78
9.3.2 Preisentwicklung	83
9.3.3 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	84
9.3.3.1 Sachwertfaktoren	84
9.3.3.2 Sachwertfaktoren - Landkreis Cuxhaven	84
9.3.3.3 Sachwertfaktoren - Landkreis Osterholz	85
9.3.3.4 Sachwertfaktoren - Landkreis Rotenburg (Wümme)	86
9.3.3.5 Sachwertfaktoren - Landkreis Stade	87
9.3.4 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	88
9.3.4.1 Vergleichsfaktoren - Landkreis Cuxhaven	89
9.3.4.2 Vergleichsfaktoren - Landkreis Osterholz	90
9.3.4.3 Vergleichsfaktoren - Landkreis Rotenburg (Wümme)	91
9.3.4.4 Vergleichsfaktoren - Landkreis Stade	92
9.4 Wohnungseigentum	93
9.4.1 Preisniveau	93
9.4.2 Durchschnittspreise 2019 - Landkreis Cuxhaven	94
9.4.3 Durchschnittspreise 2019 - Landkreis Osterholz	95
9.4.4 Durchschnittspreise 2019 - Landkreis Rotenburg	95
9.4.5 Durchschnittspreise 2019 - Landkreis Stade	96

9.4.6	Preisentwicklung	97
9.4.7	Vergleichsfaktoren	99
9.4.8	Vergleichsfaktoren für den Landkreis Cuxhaven - Erstverkäufe	100
9.4.9	Vergleichsfaktoren für den Landkreis Cuxhaven - Weiterverkäufe	101
9.4.10	Vergleichsfaktoren für die Kurlagen der Stadt Cuxhaven - Erstverkäufe	102
9.4.11	Vergleichsfaktoren für die Kurlagen der Stadt Cuxhaven - Weiterverkäufe	103
9.4.12	Vergleichsfaktoren für den Landkreis Osterholz - Erstverkäufe	104
9.4.13	Vergleichsfaktoren für den Landkreis Osterholz - Weiterverkäufe	105
9.4.14	Vergleichsfaktoren für den Landkreis Rotenburg (Wümme) - Erstverkäufe	106
9.4.15	Vergleichsfaktoren für den Landkreis Rotenburg (Wümme) - Weiterverkäufe	107
9.4.16	Vergleichsfaktoren für den Landkreis Stade - Erstverkäufe	108
9.4.17	Vergleichsfaktoren für den Landkreis Stade - Weiterverkäufe	109
9.4.18	Erbbaurechte	110
9.4.19	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren (Wohnungseigentum)	110
9.4.20	Eigentumswohnungen in Seniorenresidenzen	113
9.5	Teileigentum	114
9.6	Mehrfamilienhäuser	115
9.6.1	Preisniveau	115
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren (Mehrfamilienhäuser)	116
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	116
9.7.1	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	117
9.8	Verkaufshallen	119
9.8.1	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	119
9.9	Wochenend- und Ferienhausgrundstücke	121
9.10	Bauernhäuser und Resthofstellen	122
10	Mieten, Pachten	124
10.1	Wohnungsmieten	124
10.1.1	Wohnungsmieten für den Landkreis Cuxhaven	124
10.1.2	Mietübersicht für den Landkreis Osterholz	125
10.1.3	Mietübersicht für den Landkreis Rotenburg (Wümme)	127
10.1.4	Mietübersicht für den Landkreis Stade	129
10.2	Büro- und Praxismieten	131
10.3	Mieten für Einzelgaragen	131
10.4	Mieten für Lagerhallen und Werkstattgebäude	131
10.5	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	132
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	133
Anhang 1:	Umsatzzahlen 2019	135
Anhang 2:	Übersichtskarte der Gutachterausschüsse in Niedersachsen	145
Anhang 3:	Weitere Anschriften der Gutachterausschüsse	146
Anhang 4:	Produkte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	148

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, Rotenburg (Wümme) und Stade.

Im Berichtsjahr 2019 (01.11.2018 bis 31.10.2019) wurden in den vier Landkreisen insgesamt 11.471 Grundstückskaufverträge geschlossen, 179 (1,6 %) mehr als im Vorjahr. Es wurde dabei eine Grundstücksfläche von insgesamt 5.963 ha verkauft, 425 ha (7,7 %) mehr als im Vorjahr. Der Gesamtwert aller Grundstückskaufverträge liegt inzwischen bei 1,99 Milliarden €, 0,18 Milliarden (10,1 %) höher als im Vorjahr. Schon diese Zahlen lassen darauf schließen, dass sich die rasanten Preisanstiege für Immobilien im Jahr 2019 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. Daneben sind auch die Ortschaften mit Haltestelle an der Bahnstrecke Hamburg-Bremen begehrt, die zudem überwiegend nahegelegenen Anschluss an die A 1 haben.

Besonders deutlich wird diese Entwicklung an den wachsenden Preisunterschieden für die häufigste Wunschimmobilie (das frei stehende Einfamilienhaus). Für **frei stehende Einfamilienhäuser** liegt der aktuelle Durchschnittspreis im Landkreis Cuxhaven bei 169.000 €, im Landkreis Rotenburg bei 185.000 €, im Landkreise Stade bei 245.000 € und im Landkreis Osterholz bei 255.000 €. 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 350.000 €. **Wohnbauland** in guter Lage kostet aktuell in Buxtehude durchschnittlich schon über 400 €/m².

Auf dem **landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt** ist für 2019 eine unterschiedliche Entwicklung in den einzelnen Landkreisen zu verzeichnen. Aus den Indexreihen ergeben sich folgende Preissteigerungen:

Landkreis	Preissteigerung in %	
	Ackerland	Grünland
Cuxhaven	+5,0	+0,6
Osterholz	+/-0,0	+4,6
Rotenburg (Wümme)	+4,2	+3,6
Stade	+7,7	+13,3

Eine Zusammenstellung der gesamten Umsatzzahlen aus dem Berichtsjahr ist im Anhang 1 zu finden.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Otterndorf zusammengestellt und vom Gutachterausschuss Otterndorf (GAG Otterndorf) beraten und beschlossen. Das Berichtsgebiet umfasst den nördlichen Elbe-Weser-Raum mit den Landkreisen Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade. Der Marktbericht gibt einen Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung. Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Jahr 2019, darüber hinaus werden 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.

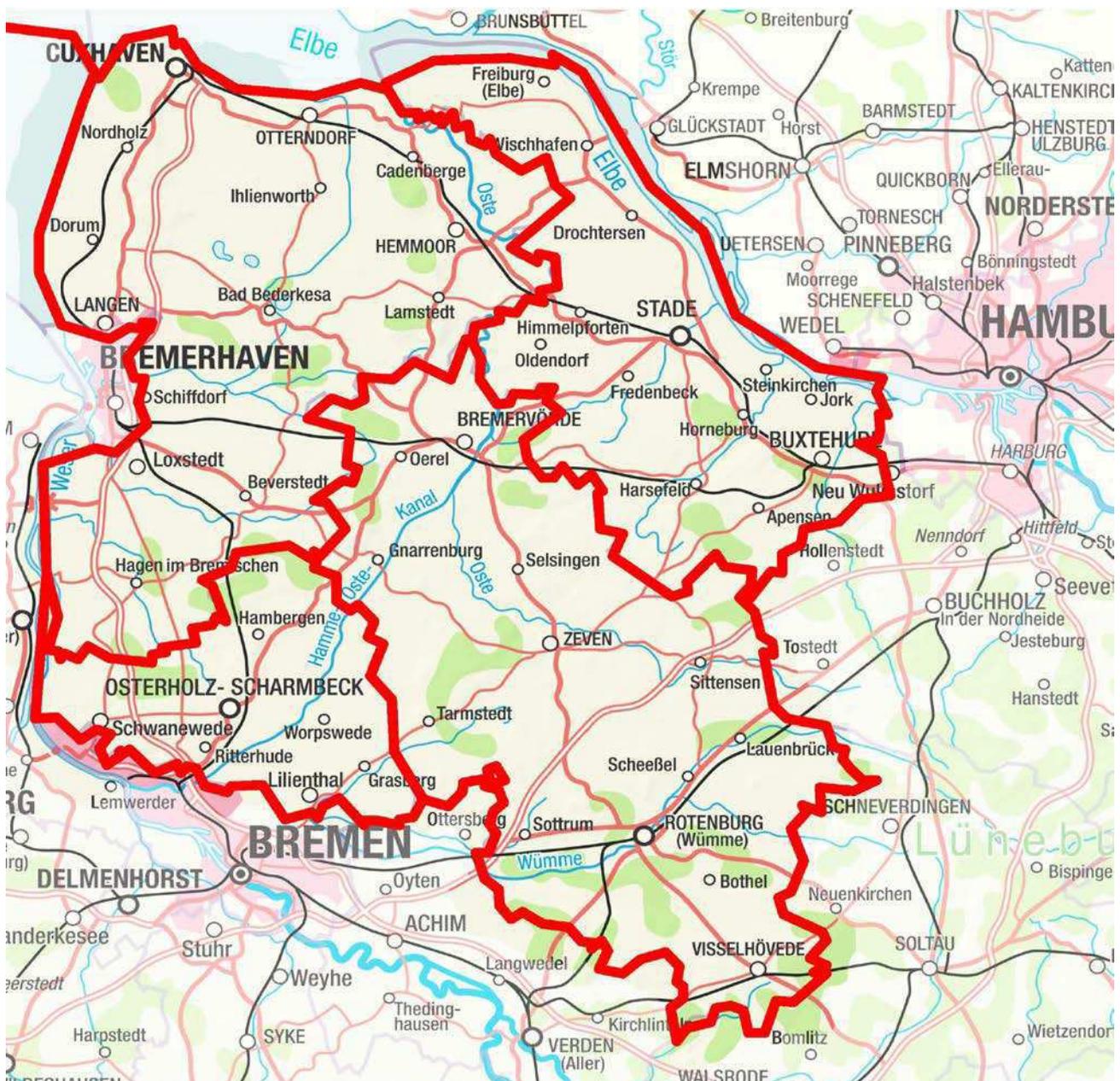
Wie in den Vorjahren enthält dieser Marktbericht neben der Umsatz- und Preisstatistik **Vergleichs- und Sachwertfaktoren**, die zur Ermittlung des Verkehrswertes gängiger Wohnimmobilien herangezogen werden können. Wie der **Immobilien-Preis-Kalkulator**, ein Niedersächsisches Online-Angebot zur Ermittlung 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. Geografische 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, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade.



Die Region ist dreiseitig durch Elbe, Weser und die Nordseeküste begrenzt und überwiegend ländlich strukturiert und grenzt im Osten an die Lüneburger Heide. Die Landkreise Cuxhaven und Rotenburg (Wümme) gehören zu den größten Landkreisen in Niedersachsen. Die Einwohnerdichte ist vergleichsweise gering. Entlang der Flussläufe und der Küste erstrecken sich eingedeichete Marschländereien. Landschaft und Siedlungsstruktur werden ferner geprägt durch ausgedehnte Geestrücker und Moore.

Die überwiegende Fläche der Region wird als Acker und Grünland 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 sind aber auch die Städte Bremervörde, Buxtehude, Cuxhaven, Osterholz-Scharmbeck, Rotenburg (Wümme), Stade und Zeven Standorte zahlreicher Verwaltungen sowie anderer Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe.

Für Erholungssuchende bieten nicht nur der Küstenbereich im Umfeld von Cuxhaven, sondern auch das Hinterland mit seinem weit verzweigten Radwanderwegenetz sowie den typischen Moorgebieten eigene Anreize.

3.1.1 Landkreis Cuxhaven

Der Landkreis Cuxhaven ist mit 2.059 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 Seebad 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 Wurstener Nordseeküste zwischen Bremerhaven und Cuxhaven sind als anerkannte Nordseebäder weitere Schwerpunkte für die touristische Entwicklung im Landkreis Cuxhaven. Dies gilt auch für das „Moor-Therme“ 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, Loxstedt, Schiffdorf und Spaden 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 rd. 653 km² leben ca. 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. Ein Sonderfall ist die Gemeinde Worpswede. Die gefragte Wohnadresse und das Prädikat "Künstlerdorf", das dem Ort Be-

kanntheit 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 Landschaftsschutzgebiet 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 mit den Stationen Ritterhude, Osterholz-Scharmbeck, Oldenbüttel und Lübberstedt im Kreisgebiet.

3.1.3 Landkreis Rotenburg (Wümme)

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) ist der viertgrößte Landkreis Niedersachsens und erstreckt sich in einer maximalen Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 80 km zwischen den Ballungsräumen Hamburg und Bremen. Auf einer Fläche von 2.075 km² leben rd. 163.000 Einwohner, also ca. 79 Menschen auf einem Quadratkilometer. Die Verwaltung ist in der Kreisstadt Rotenburg (Wümme) 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 Wirtschaftsfunktionen erfüllen, fungieren die Orte Bothel, Gnarrenburg, Heeslingen, Lauenbrück, Oerel, Scheeßel, Selsingen, Sittensen, Sottrum, Tarmstedt und die Stadt 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 A 1 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 A 20 verbessern.

Die Städte Bremervörde, Rotenburg (Wümme), Vissehövede und Zeven, 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.

3.1.4 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 1.267 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 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 Operations GmbH hat sich Stade zu einem führenden Standort für carbonfaserverstärkte Kunststoffe (CFK-Valley) entwickelt. Die private Fachhochschule Göttingen hat im Jahr 2008 hier einen eigenen Hochschulstandort eröffnet. Positive wirtschaftliche Entwicklungen des Industriestandortes Stade/Bützfleth wie die Erweiterung des Elbehafens mit der Ansiedlung weiterer Industrie- und Gewerbebetriebe im Bereich der aufgeschütteten Hafenanlage zeichnen sich ab. Auch mittelständische Unternehmen, das Handwerk und das Dienstleistungsgewerbe sind wichtige Bestandteile der heimischen Wirtschaft.

Das südöstlich von Stade gelegene Marschgebiet, das „Alte Land“, gilt als das größte zusammenhängende Obstanbaugebiet Europas. In der „Kehdinger Marsch“, nördlich von Stade, werden im Uferbereich Obstanbau 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 Baugrunduntersuchungen für die Elbquerung bei Drochtersen im Zusammenhang mit der A 20 (Küstenautobahn) wurden in Angriff genommen. Seit 2004 ist der Landkreis Stade als Bestandteil des Hamburger Verkehrsverbundes an das Hamburger S-Bahn-Netz angebunden.

3.2 Bevölkerungsentwicklung

Landkreis Cuxhaven

Kreis, Einheits-/Samtgemeinde	Einwohner 2015	Einwohner 2020	Einwohner 2025
Am Dobrock	11.807	11.546	11.285
Beverstedt	13.503	13.263	13.023
Börde Lamstedt	6.052	6.073	6.094
Cuxhaven, Stadt	48.264	47.180	46.096
Geestland, Stadt	30.936	31.253	31.570
Hagen im Bremischen	10.991	10.886	10.781
Hemmoor	14.189	14.228	14.267
Land Hadeln	15.321	15.090	14.859
Loxstedt	15.980	15.993	16.006
Schiffdorf	14.095	14.459	14.823
Wurster Nordseeküste	16.965	16.948	16.931
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
Hambergen	11.759	11.617	11.475
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
Landkreis Osterholz gesamt	113.579	116.087	118.595

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Kreis, Einheits-/Samtgemeinde	Einwohner 2015	Einwohner 2020	Einwohner 2025
Bothel	8.231	8.159	8.087
Bremervörde, Stadt	18.645	18.439	18.233
Fintel	7.461	7.533	7.605
Geestequelle	6.449	6.414	6.379
Gnarrenburg	9.238	9.119	9.000
Rotenburg (Wümme), Stadt	21.392	21.650	21.908
Scheeßel	12.946	12.827	12.708
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
Visselhövede, Stadt	10.199	10.204	10.209
Zeven	22.812	23.076	23.340
Landkreis Rotenburg (Wümme) gesamt	163.253	163.271	163.289

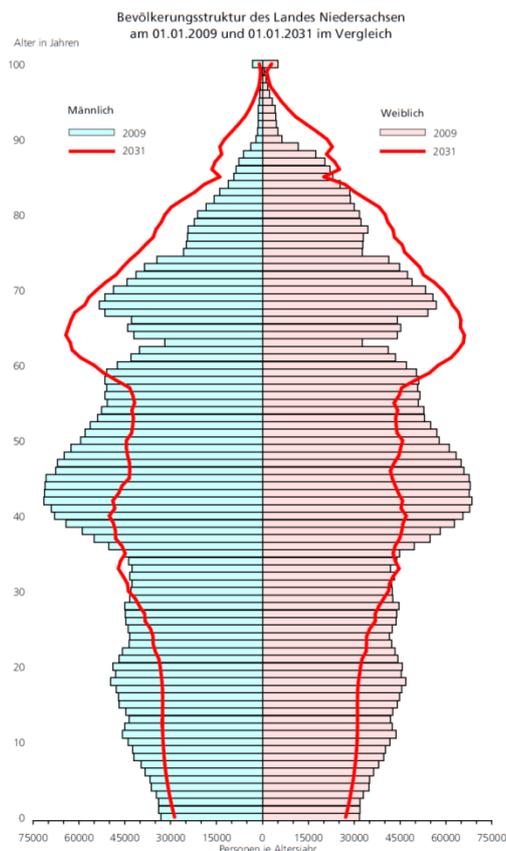
Landkreis Stade

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

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

Bevölkerungsstruktur des Landes Niedersachsen

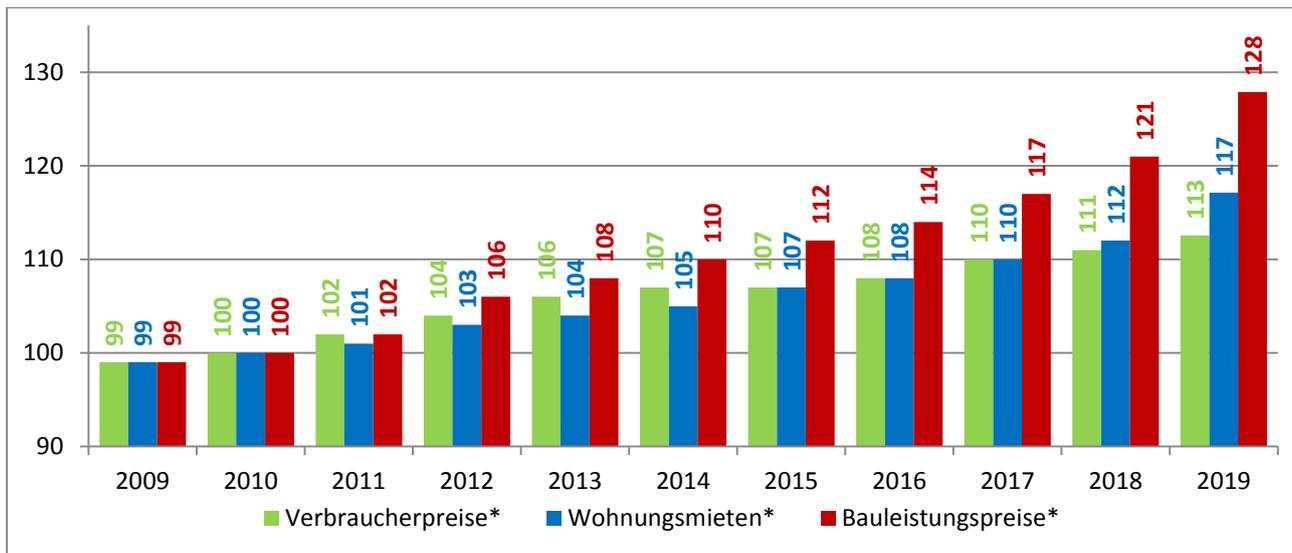
Wie auch im gesamten Bundesgebiet wird sich in den nächsten Jahren/Jahrzehnten der Anteil der älteren Bevölkerung deutlich erhöhen. Dieser demografische Wandel wird nicht ohne Auswirkung auf den Immobilienmarkt bleiben. Wie bereits jetzt erkennbar wird sich der Trend zum Wohnen in zentralen Lagen und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

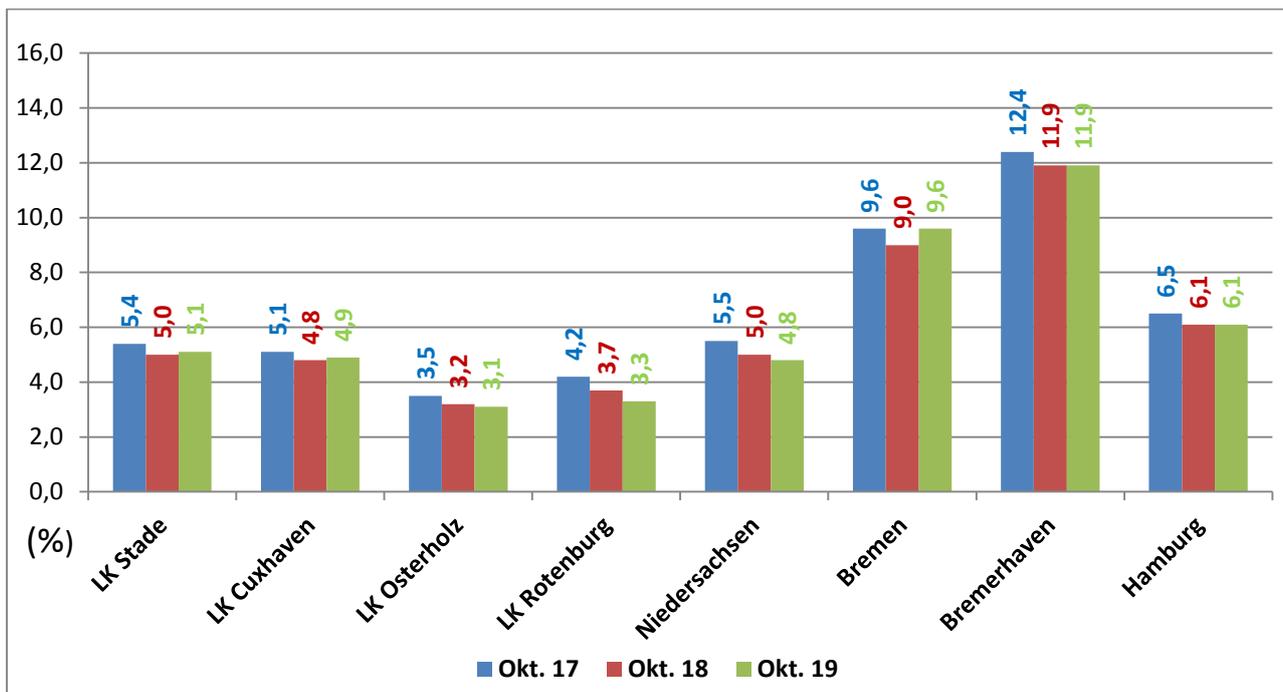


Quelle: www.destatis.de

Die seit dem Jahr 2010 wieder anziehende Baukonjunktur sowie die in Stufen verschärften gesetzlichen Energieeinsparauflagen haben das Bauen in dem Zeitraum deutlich stärker verteuert als die allgemeine Lebenshaltung und die Wohnungsmieten. Die Preise für Bestands- Wohnimmobilien sind in diesem Zeitraum noch deutlicher (um rd. 45 bis 55 %) gestiegen (s. dazu Abschnitt 9.2.2 dieses Berichts). Die Preissteigerung für Wohnbauland liegt ab 2010 bei rd. 25 bis 30 %. In den Randbereichen zu Bremen, Bremerhaven und Hamburg fällt die Preissteigerung etwas höher aus.

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

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



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf sind im Berichtszeitraum 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	4.023	+4%	↑	578	+11%	↑	2.528	+26%	↑
Osterholz	1.731	-1%	↓	363	+12%	↑	572	-19%	↓
Rotenburg (Wümme)	2.557	+1%	↑	409	+8%	↑	1.606	-13%	↓
Stade	3.160	-1%	↓	639	+8%	↑	1.257	+23%	↑
GAG Otterndorf	11.471	+2%	↑	1.989	+10%	↑	5.963	+8%	↑

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:** Grundstücke, 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 wie Straßen, Grünanlagen, Flächen für die Ent- und Bewässerung sowie für Ent- und Versorgungseinrichtungen vorbehalten sind
- **Sonstige Flächen:** alle bisher noch nicht berücksichtigten Grundstücke, wie z.B. Abbauflächen, private Grünanlagen, Wasserflächen usw.

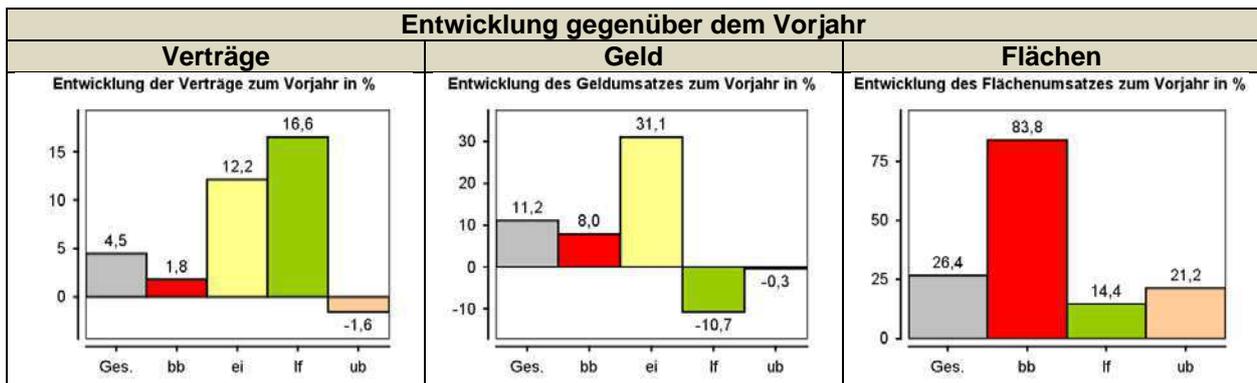
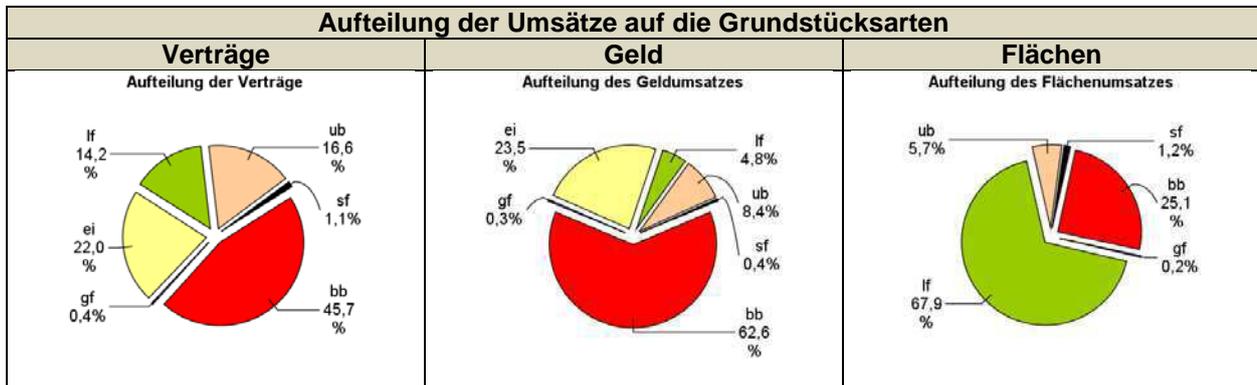
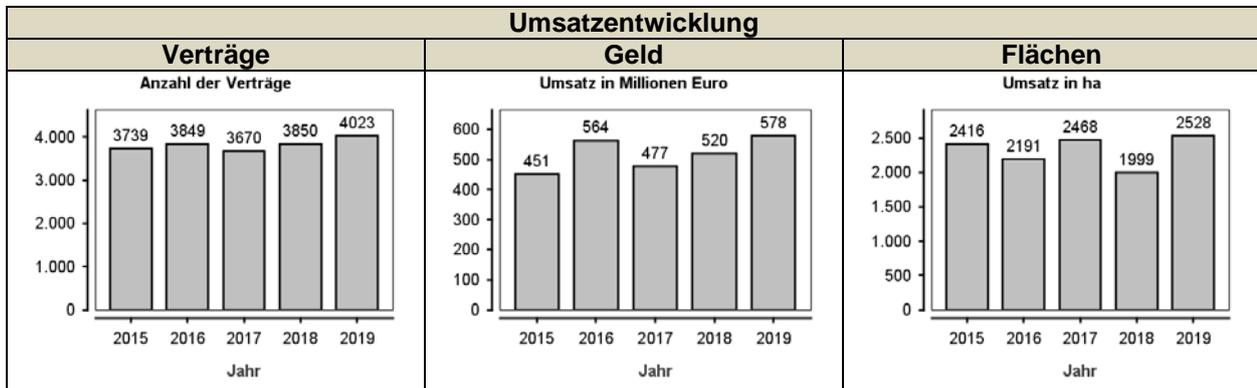
In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

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

4.1 Umsatzentwicklungen

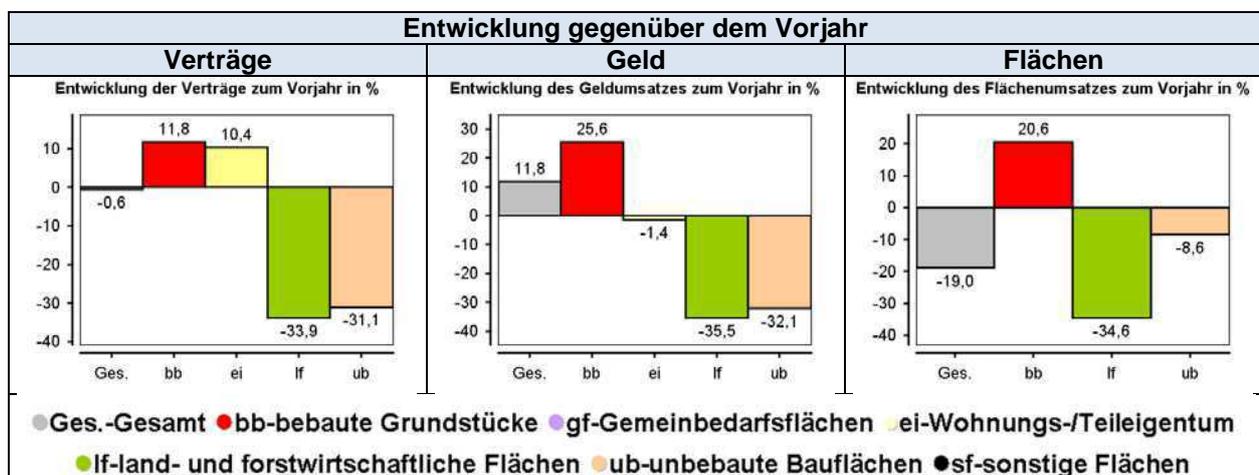
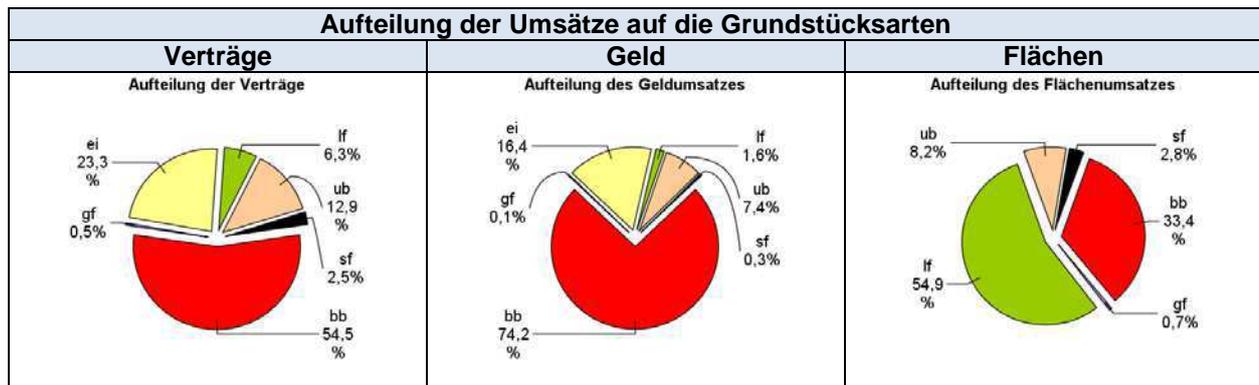
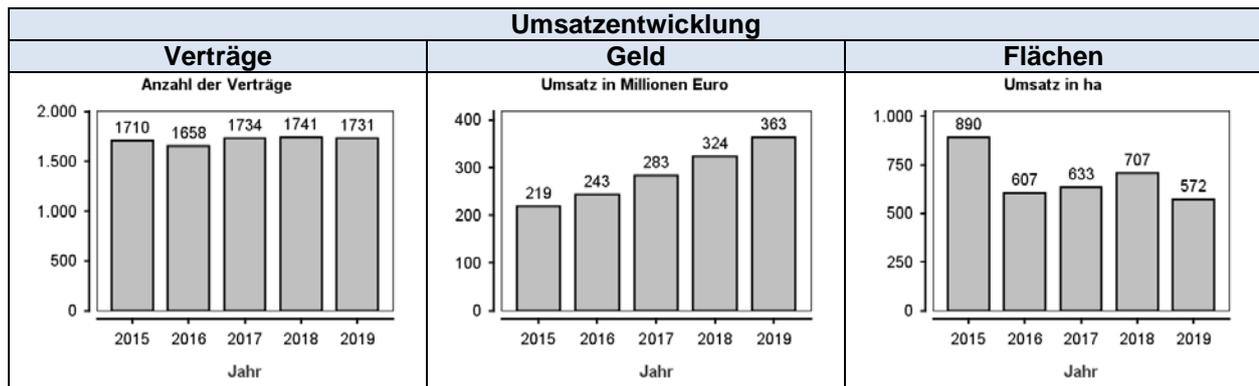
Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten fünf Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.

4.1.1 Landkreis Cuxhaven

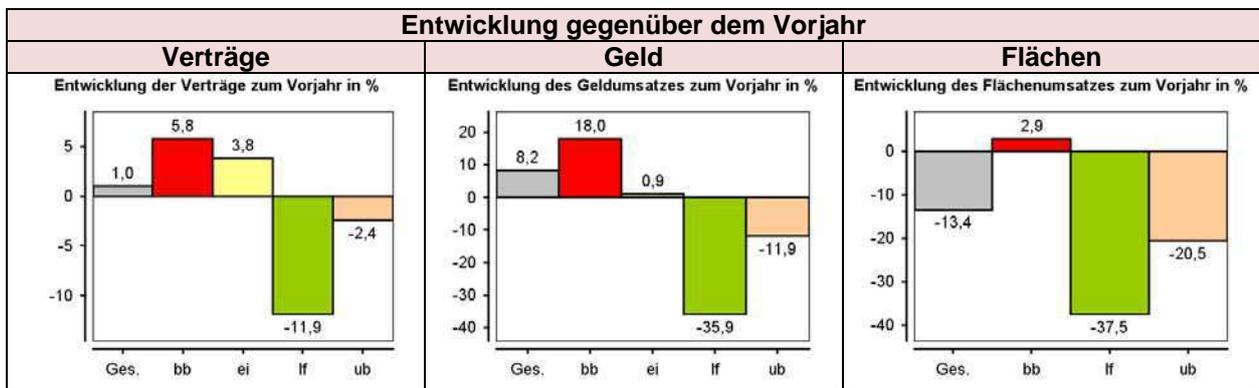
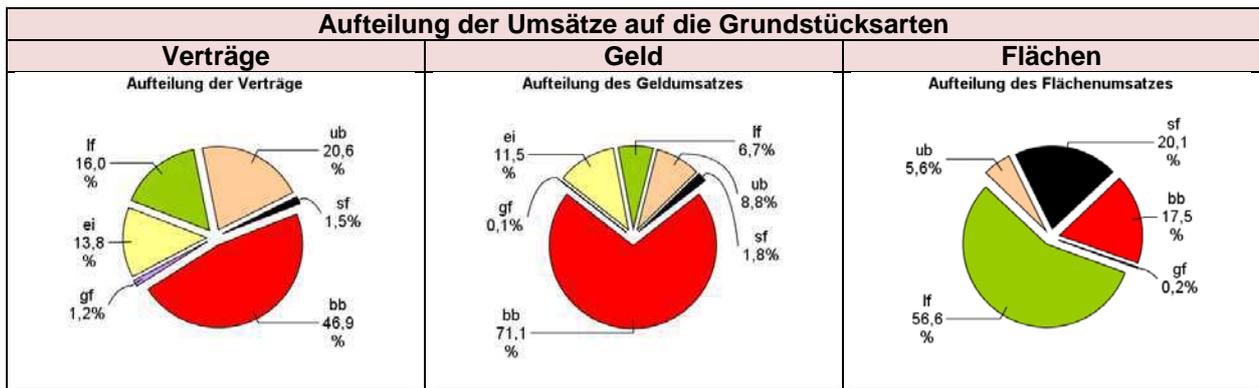
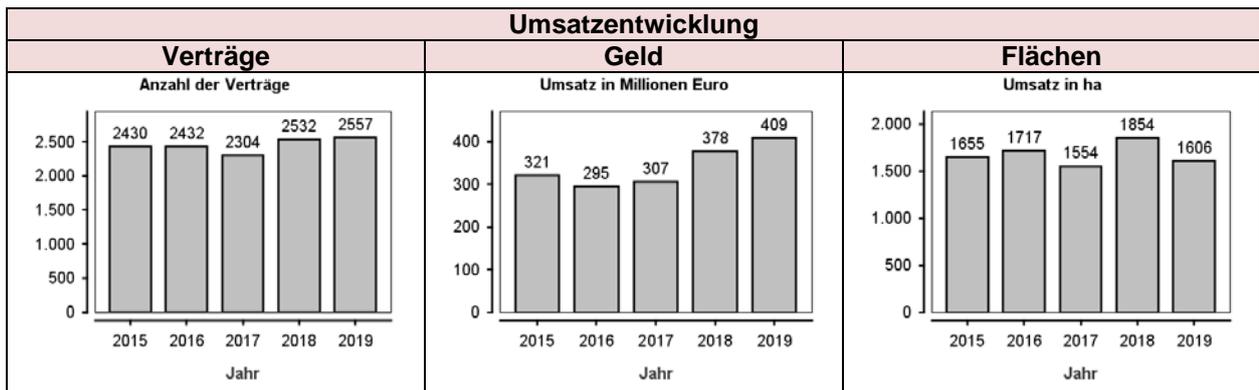


- Ges.-Gesamt ● bb-bebaute Grundstücke ● gf-Gemeinbedarfsflächen ● ei-Wohnungs-/Teileigentum
- If-land- und forstwirtschaftliche Flächen ● ub-unbebaute Bauflächen ● sf-sonstige Flächen

4.1.2 Landkreis Osterholz

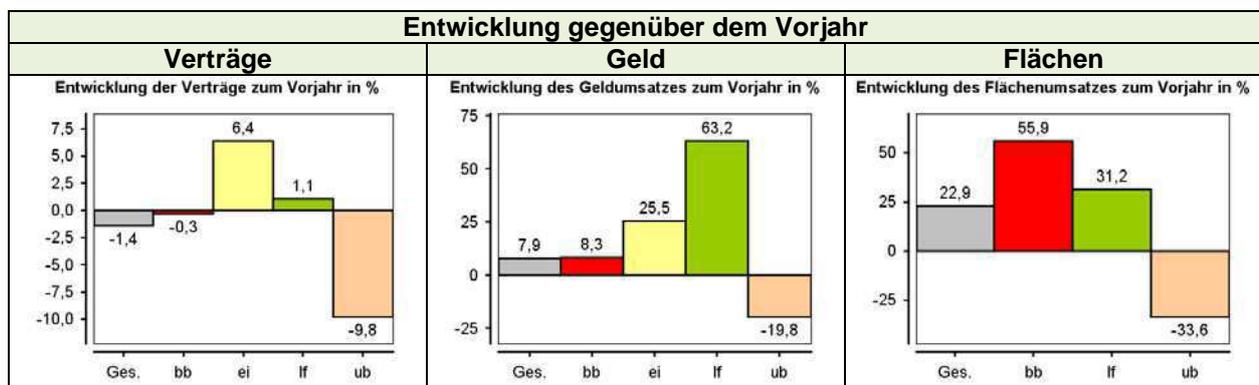
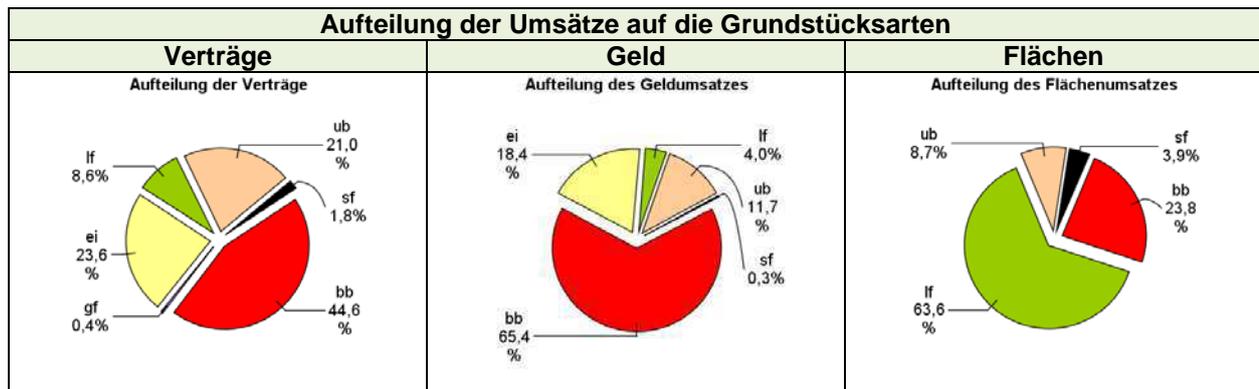
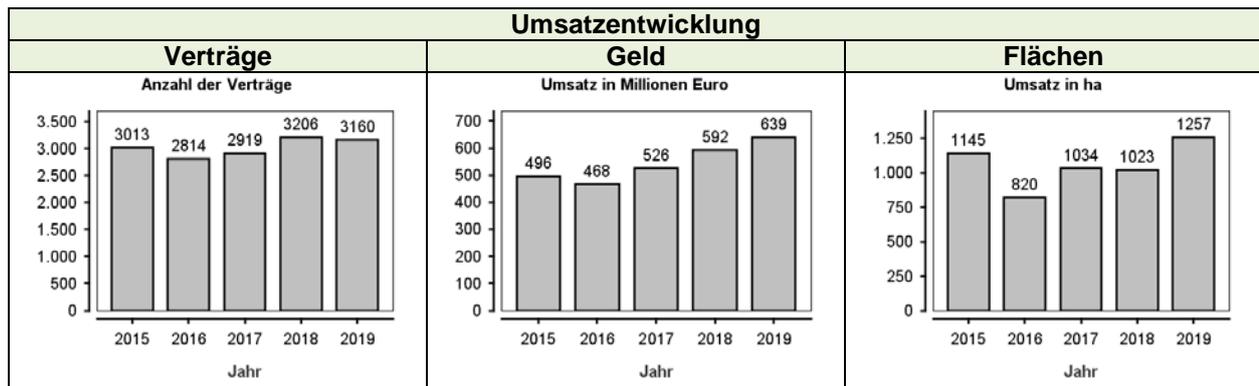


4.1.3 Landkreis Rotenburg (Wümme)



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

4.1.4 Landkreis Stade



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

5 Bauland

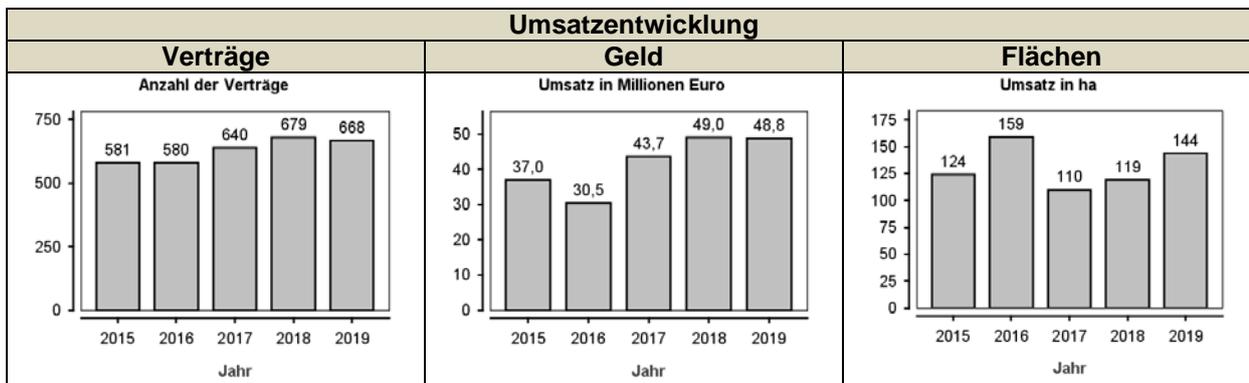
5.1 Allgemeines

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.

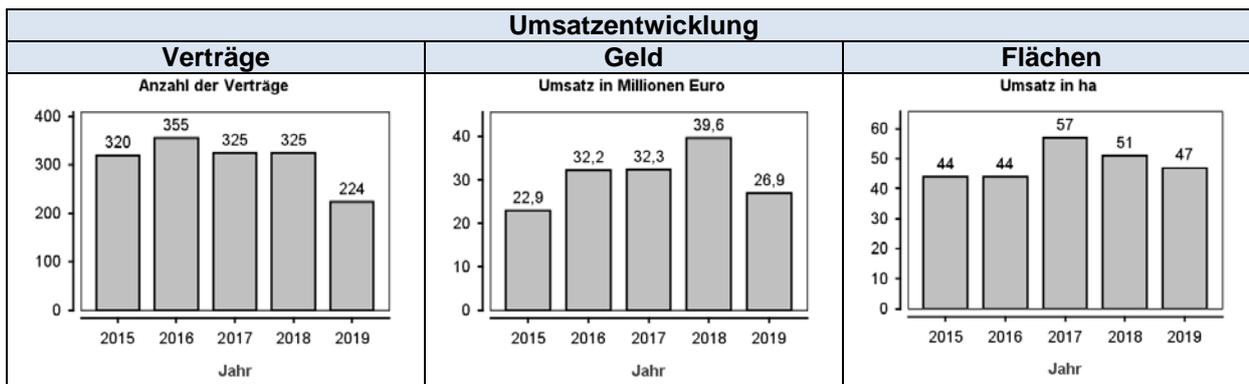
Die Kommunen der Region bemühen sich durch intensive Bauleitplanung und durch Aufstellung von Innenbereichssatzungen, ein umfangreiches Angebot an Bauland bereitzustellen. Die Erschließung neuer Baugebiete gestaltet sich für die Kommunen jedoch zunehmend schwierig. Im Einzelfall muss ein erhöhter Kostenaufwand für eine aufwändige Erschließung oder 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 Berichtsjahr überwiegend nur gering verändert. Im Landkreis Osterholz ist die Anzahl der Verträge bei den Wohnbauflächen jedoch deutlich zurückgegangen.

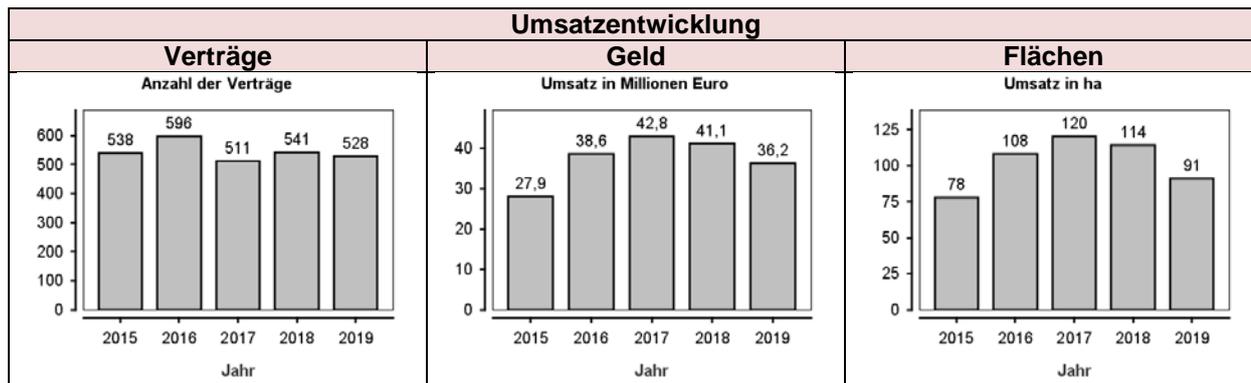
Landkreis Cuxhaven



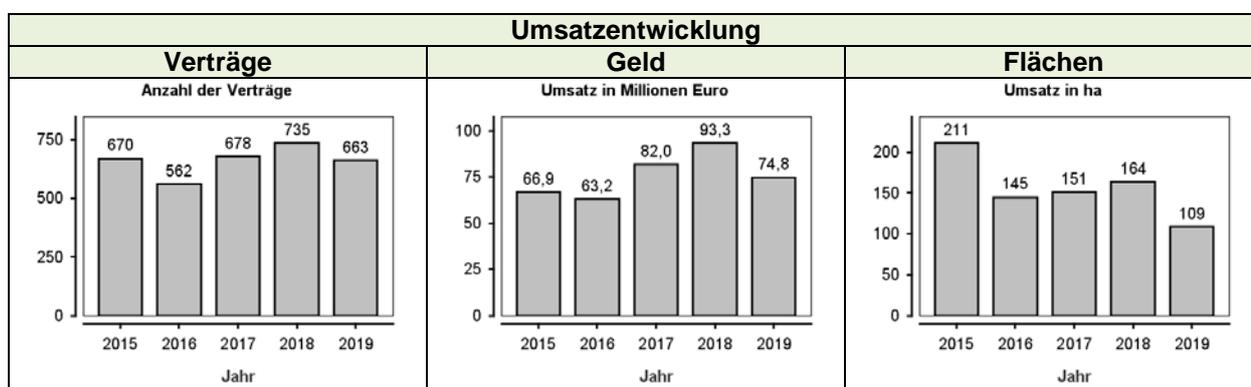
Landkreis Osterholz



Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Stade



Die Verteilung der Verträge ist in folgender Tabelle zusammengefasst:

Landkreis	Wohnbauland			Gewerbliches Bauland			Sonstiges Bauland		
	Verträge im Berichtsjahr	Anteil (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Verträge im Berichtsjahr	Anteil (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Verträge im Berichtsjahr	Anteil (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)
Cuxhaven	578	87%	-6	55	8%	+83	35	5%	+13
Osterholz	201	90%	-34	19	8%	+27	4	2%	-20
Rotenburg (Wümme)	463	88%	-4	27	5%	-40	38	7%	+171
Stade	615	93%	-8	43	6%	-28	5	1%	+25
GAG Otterndorf	1.857	89%	-10	144	7%	-1	82	4%	+46

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des Berichtsjahres im Vergleich zum Vorjahr 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 Kauffälle		mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Stadt Cuxhaven	46	80	660	700	73	78
Stadt Geestland	71	53	859	880	62	45
SG Börde Lamstedt	7	9	1.482	735	14	25
Hagen im Bremischen	48	52	832	868	53	78
SG Hemmoor	22	38	726	812	50	37
SG Land Hadeln	51	73	830	798	50	84
Wurster Nordseeküste	49	39	844	743	60	50
Gemeinde Beverstedt	60	43	832	984	45	32
Gemeinde Loxstedt	26	49	968	776	36	67
Germeinde Schiffdorf	27	57	741	698	103	114
Landkreis Cuxhaven	407	493	826	797	60	66

Landkreis Osterholz

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl Kauffälle		mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Stadt Osterholz-Scharmbeck	34	25	907	1.095	118	73
Gemeinde Grasberg	30	16	654	652	105	105
SG Hambergen	23	19	861	914	39	29
Gemeinde Lilienthal	18	13	732	860	155	132
Gemeinde Ritterhude	7	14	994	783	158	142
Gemeinde Schwanewede	28	78	982	661	107	110
Gemeinde Worpswede	14	25	1.025	897	78	70
Landkreis Osterholz	154	190	904	774	105	105

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl Kauffälle		mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
SG Geestquelle	20	19	887	967	39	28
Stadt Bremervörde	19	17	795	849	59	64
Gemeinde Gnarrenburg	19	24	987	920	34	36
SG Selsingen	20	34	1047	720	33	58
SG Tarmstedt	18	18	930	919	49	45
SG Zeven	52	32	860	918	65	49
SG Sittensen	35	39	919	813	70	60
SG Fintel	29	37	735	800	69	69
SG Sottrum	42	34	902	966	72	68
Stadt Rotenburg (Wümme)	30	71	634	638	110	105
Gemeinde Scheeßel	25	18	850	1150	81	63
SG Bothel	39	25	849	980	75	55
Stadt Viselhövede	28	15	870	900	43	45
Landkreis Rotenburg (Wümme)	376	383	858	844	65	59

Landkreis Stade

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl Kauffälle		mittlere Größe (m ²)		mittlerer Preis inkl. Er- schließungskosten (€/m ²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Hansestadt Stade	37	30	700	720	157	179
Stadt Buxtehude	14	53	754	732	199	194
SG Nordkehdingen	23	10	852	747	26	36
Gemeinde Drochtersen	19	10	695	748	51	54
SG Oldendorf-Himmelpforten	55	83	813	707	58	95
SG Fredenbeck	90	42	796	776	115	87
SG Harsefeld	81	132	867	838	129	128
SG Apensen	45	63	724	680	150	161
SG Horneburg	75	81	728	732	178	132
SG Lühe	20	15	762	756	142	136
Gemeinde Jork	25	8	890	584	160	133
Landkreis Stade	484	527	780	734	129	122

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

Landkreis Cuxhaven



Landkreis Stade

Landkreis Osterholz

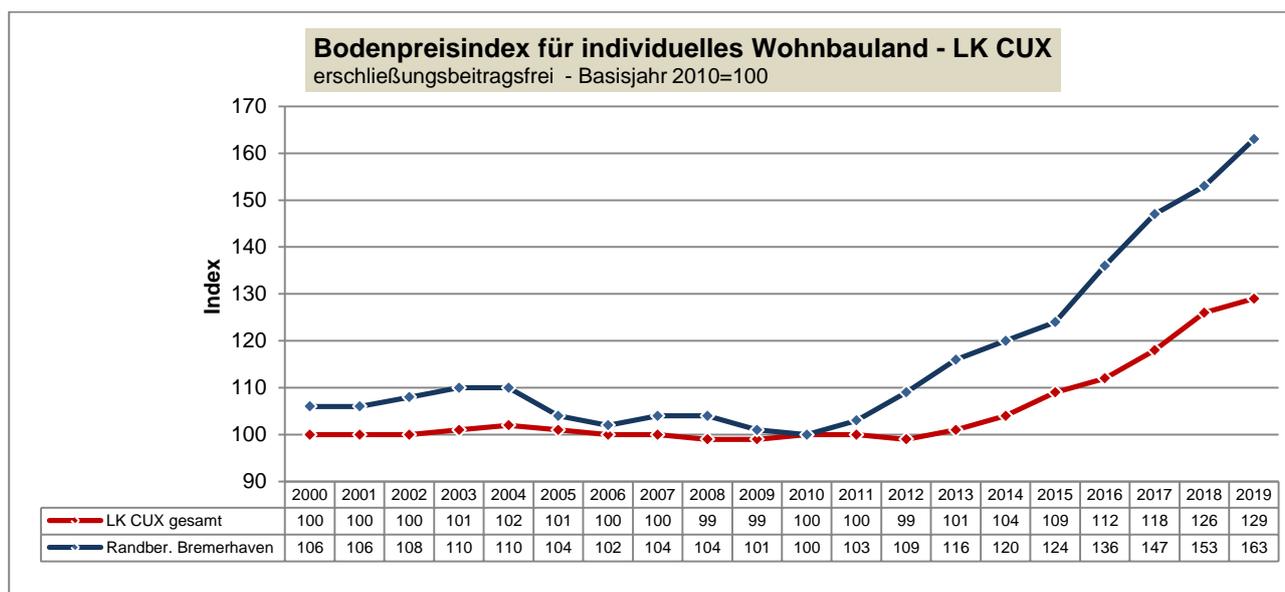
Landkreis Rotenburg (Wümme)

5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

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

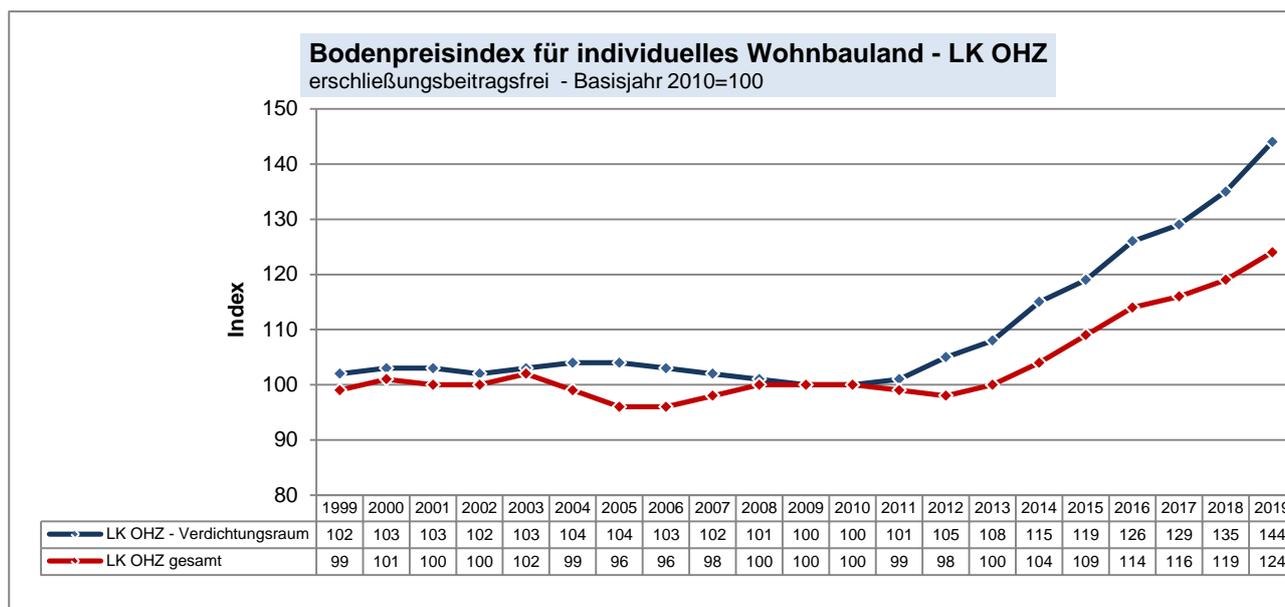
Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2010 mit dem Index 100 für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Werte der Indexreihen sind zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf nutzungsreife Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand. Die Indexwerte werden unter Anwendung einer gleitenden Mittelbildung abgeleitet. Dabei werden die Werte mit dem Vorjahr und dem Folgejahr geglättet. Die Werte werden jeweils mit der Anzahl der Kauffälle pro Jahr gewichtet, wobei die Kauffälle aus dem aktuellen Jahr mit dem doppelten Gewicht einfließen. Die Indexwerte für die Jahre 2018 und 2019 sind daher vorläufig.

Landkreis Cuxhaven



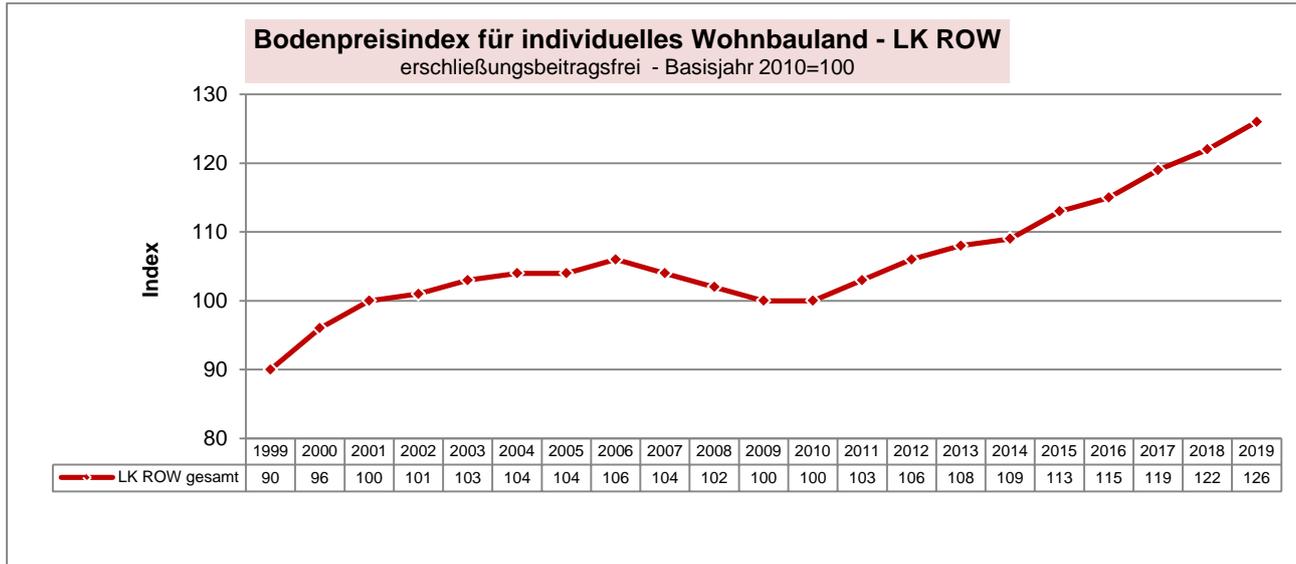
Randbereich Bremerhaven: Gemarkungen Bexhövede, Debstedt, Langen, Loxstedt, Schiffdorf, Spaden

Landkreis Osterholz

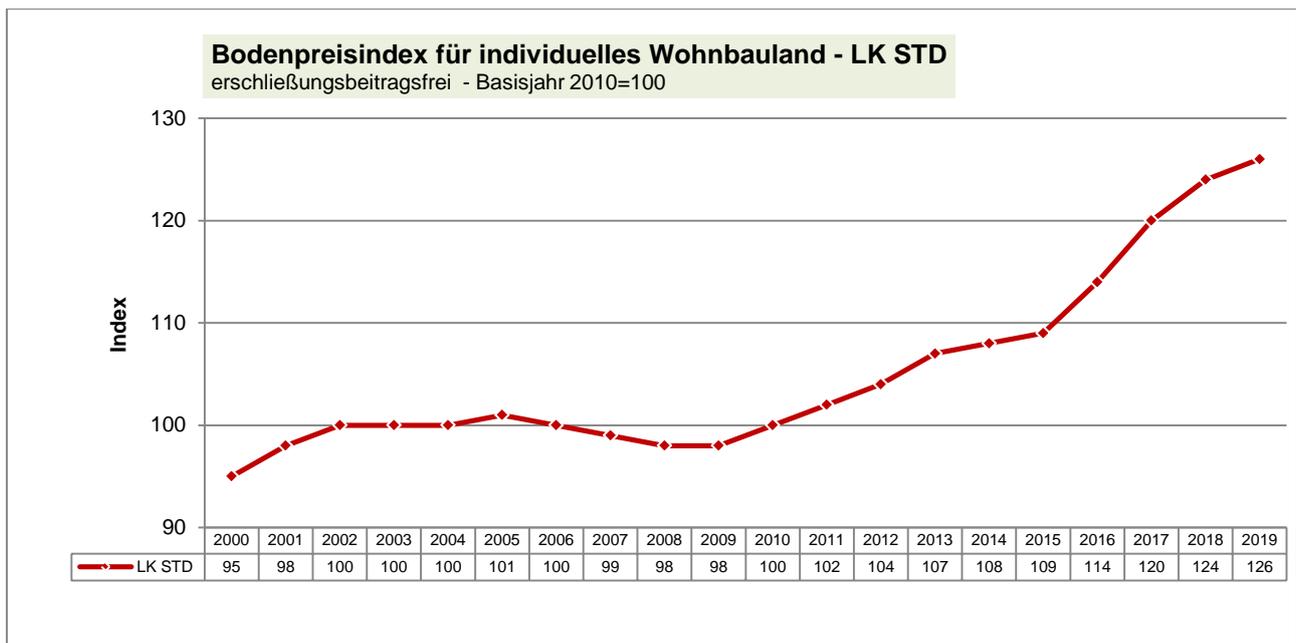


Verdichtungsraum (Südkreis): Gemarkungen Lilienthal, Schwanewede, Beckedorf, Löhnhorst, Leuchtenburg, Ritterhude, Ihlpohl, Platjenwerbe, Werschenrege, Lesumstotel, Stendorf, Osterholz-Scharmbeck, Scharmbeckstotel

Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Stade



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 Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses von untergeordneter Bedeutung. So sind 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 Geschosswohnungsbaues wurde aufgrund der geringen Anzahl nicht untersucht.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Berichtsjahr ergeben sich im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für gewerbliche Bauflächen folgende Vertragszahlen:

Landkreis	Anzahl Kauffälle		Geldumsatz (in Mio. €)		Flächenumsatz (in ha)	
	Berichtsjahr	Veränderung zum Vorjahr	Berichtsjahr	Veränderung zum Vorjahr	Berichtsjahr	Veränderung zum Vorjahr
Cuxhaven	55	+83%	9,6	+67%	45	+73%
Osterholz	19	+27%	6,2	+38%	19	+225%
Rotenburg (Wümme)	27	-40%	4,1	-48%	19	-67%
Stade	43	-28%	9,7	-24%	26	-43%
GAG Otterndorf	144	-1%	29,6	+2%	109	+4%

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.

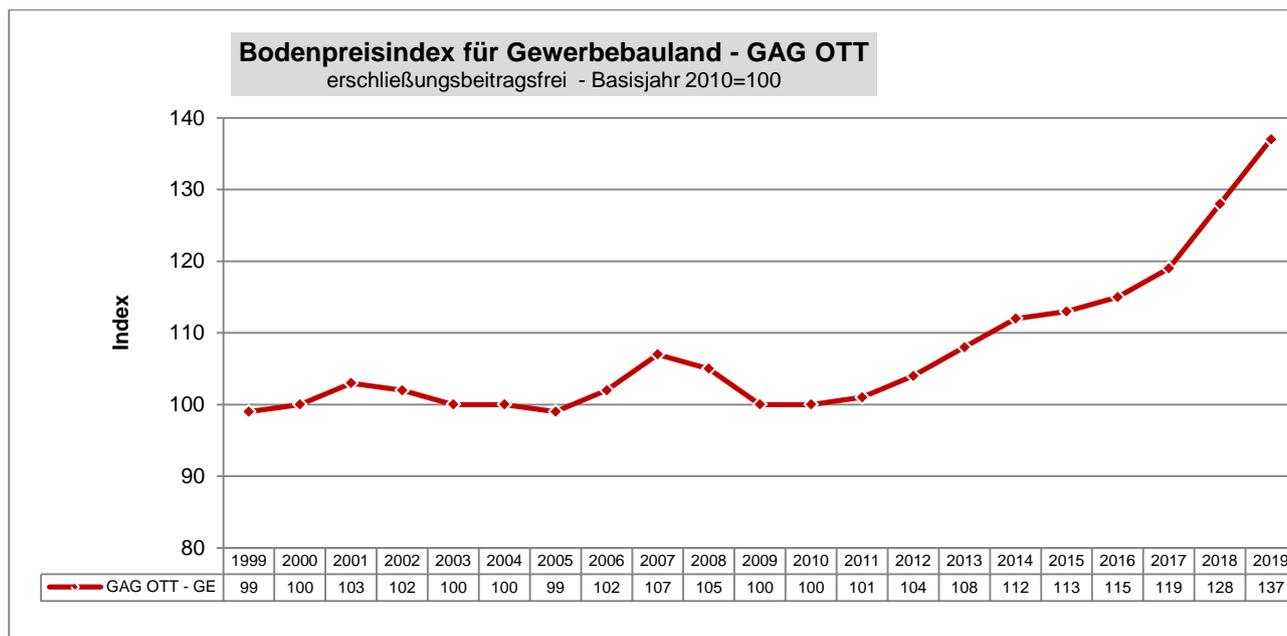
Landkreis	Anzahl Kauffälle		mittlere Größe (Median in m ²)		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (Median in €/m ²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Cuxhaven	32	17	3.400	2.500	22	19
Osterholz	10	13	2.000	2.200	30	30
Rotenburg (Wümme)	30	27	2.100	5.400	41	22
Stade	23	47	4.800	3.200	19	39
GAG Otterndorf	95	104	3.000	3.100	29	32

5.4.2 Preisentwicklung

Gewerbe- und Industrieflächen werden überwiegend von den Kommunen angeboten, die mit niedrigen Preisen einen Anreiz zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe bieten. Der Handel unterliegt dabei nicht immer dem freien Grundstücksmarkt. Bis 2010 war ein weitgehend stabiles Preisniveau, danach ist ein deutlicher 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 2018 und 2019 aufgrund der späteren Berücksichtigung weiterer Kaufpreise vorläufig.



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV), 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 Baugesetzbuch (BauGB) 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 so weit fortgeschritten sind, dass eine Bebauung der Flächen mit hoher Sicherheit zu erwarten ist.

Die Preise für derartige Flächen hängen 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 ab, 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 2015 - 2019 wurden folgende Kaufpreise für Flächen über 5.000 m² registriert, ausgewertet und jeweils die gezahlten Kaufpreise in Relation zu dem zu erwartenden späteren erschließungsbeitragsfreien Baulandwert gesetzt. Die mittleren Angaben der Stichprobe wurden als Medianwerte ermittelt.

Wohnbauland	Anzahl Kauffälle	Lagewertniveau €/m² (Spanne)	Kaufpreis €/m² (Spanne)	Wertanteil in % des erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes (Spanne)
Landkreis Cuxhaven	29	70 (24 - 115)	19 (5 - 40)	27 (14 - 57)
Landkreis Osterholz	23	90 (29 - 200)	30 (4 - 54)	28 (13 - 52)
Landkreis Rotenburg	34	54 (22 - 105)	14 (4 - 28)	28 (11 - 61)
Landkreis Stade	98	105 (30 - 215)	25 (3 - 79)	24 (11 - 61)
GAG Otterndorf	184	90 (22 - 215)	21 (4 - 80)	27 (11 - 62)

Gewerbebauland	Anzahl Kauffälle	Lagewertniveau €/m² (Spanne)	Kaufpreis €/m² (Spanne)	Wertanteil in % des erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes (Spanne)
Landkreis Cuxhaven	7	32 (12 - 35)	14 (4 - 22)	53 (37 - 71)
Landkreis Osterholz	*)	*) *)	*) *)	*) *)
Landkreis Rotenburg	9	15 (14 - 37)	6 (5 - 12)	34 (28 - 43)
Landkreis Stade	11	27 (14 - 60)	15 (10 - 19)	52 (31 - 71)
GAG Otterndorf	27	32 (10 - 60)	12 (4 - 19)	42 (28 - 71)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Bebaute Wohngrundstücke im Außenbereich

Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung von Grundstücken im Außenbereich ist in § 35 BauGB 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 einschließlich 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 von den jeweiligen individuellen Nutzungsvorstellungen.

Die Bodenwerte derart bebauter Grundstücke orientieren sich vielfach am Wertniveau 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 am Wertniveau für landwirtschaftliche Nutzflächen orientiert, ggf. mit Zuschlägen aufgrund vorhandener Erschließungsanlagen.

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

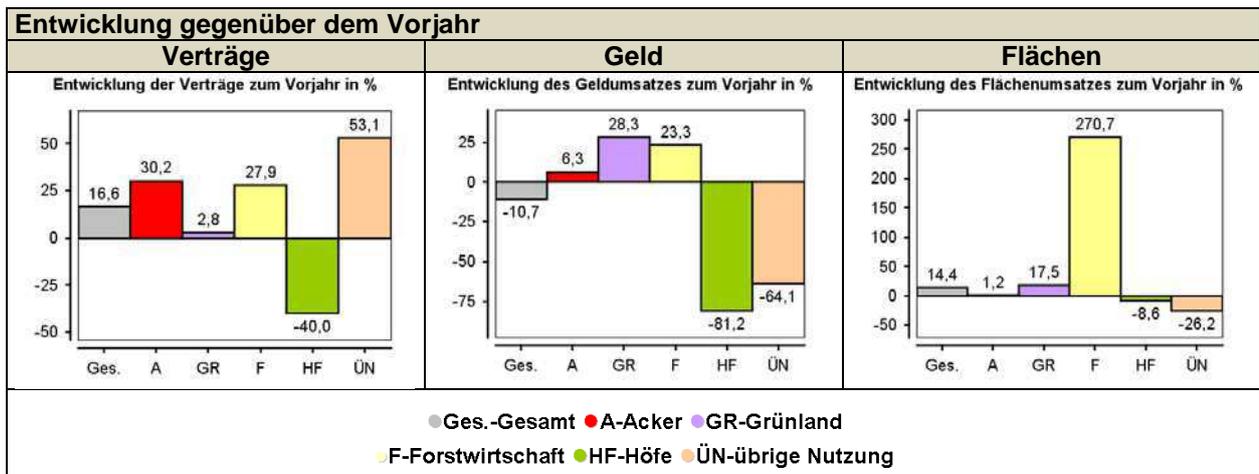
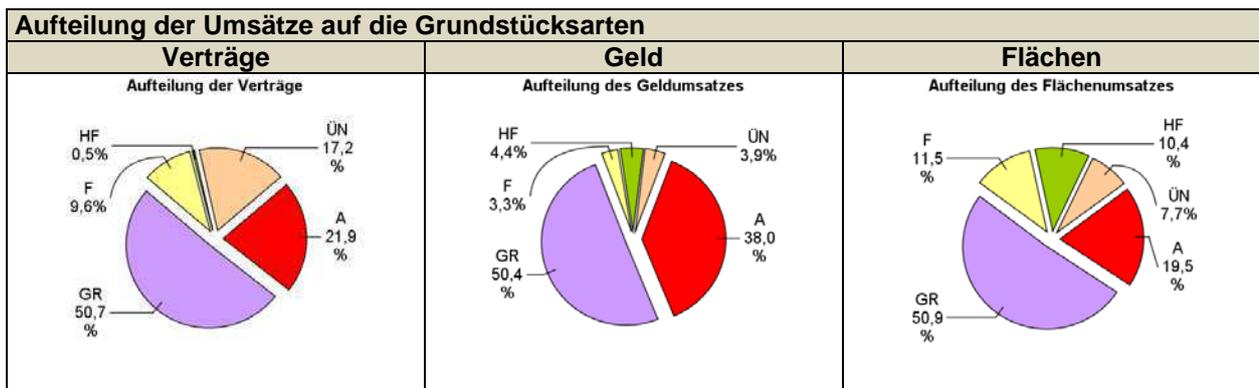
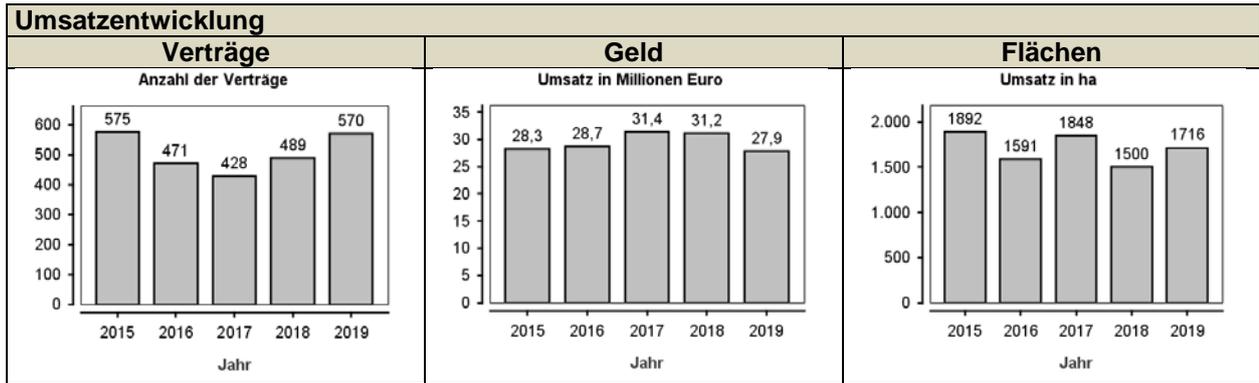
6.1 Allgemeines

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.

Der Anteil der Kaufverträge ist in den Landkreisen wie folgt verteilt:

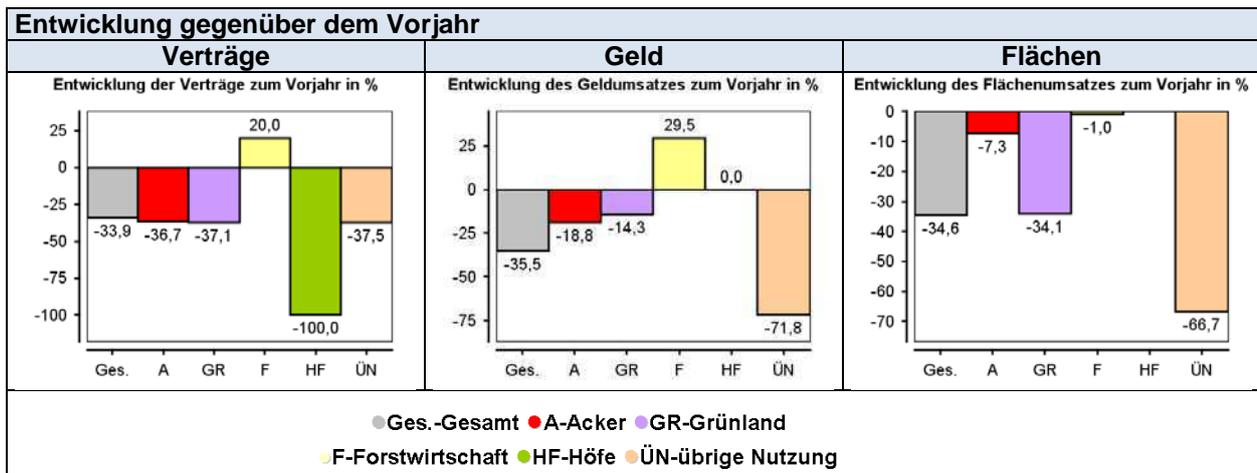
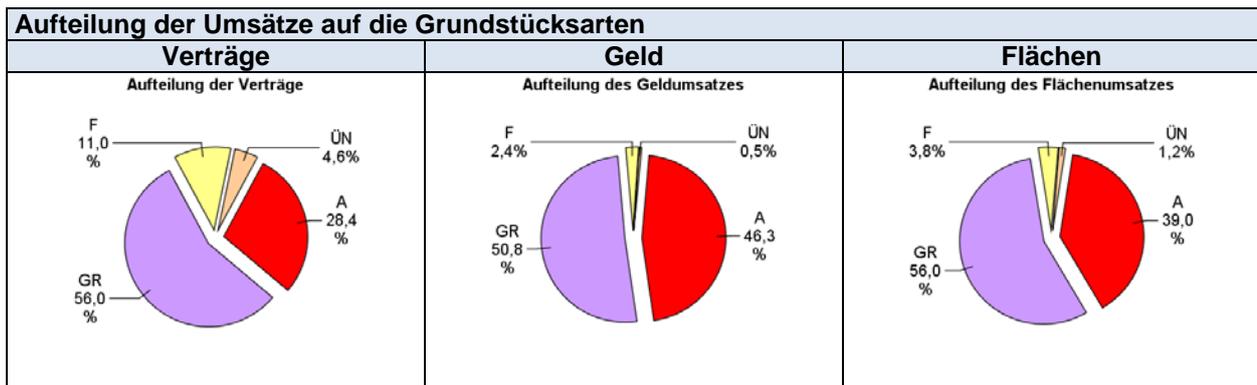
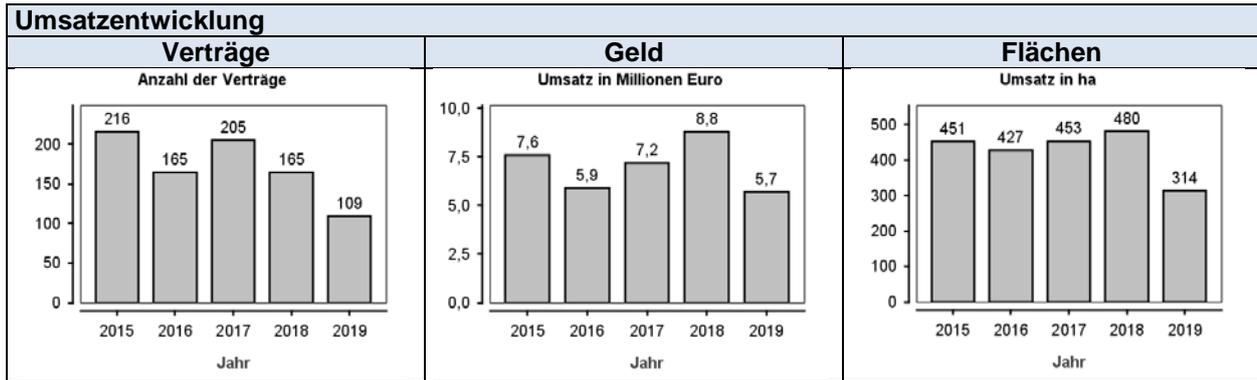
Landkreis	Anteil Grünland (%)	Anteil Ackerland (%)	Anteil restliche Flächen (%)
Cuxhaven	51	22	27
Osterholz	56	28	16
Rotenburg (Wümme)	31	33	36
Stade	49	25	26
GAG Otterndorf	45	27	29

6.1.1 Entwicklung im Landkreis Cuxhaven



Grundstücksarten	Anzahl Kaufverträge	Geldsummen (Mio. €)	Flächensummen (ha)
Acker	125	10,5	335
Grünland	289	14,0	874
Forst (Wald)	55	0,9	198
Höfe	3	1,2	178
übrige Nutzungen	98	1,0	131
Gesamtsumme	570	27,6	1.716

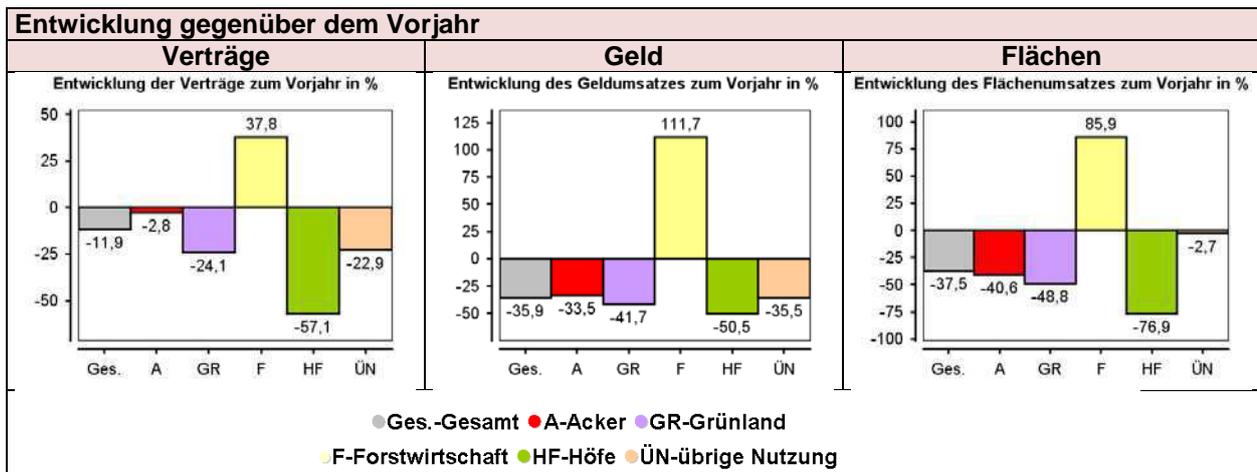
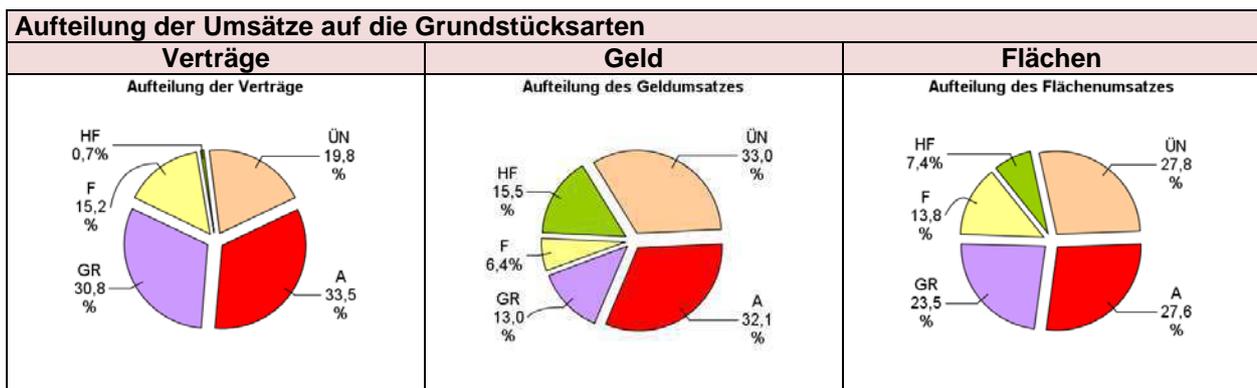
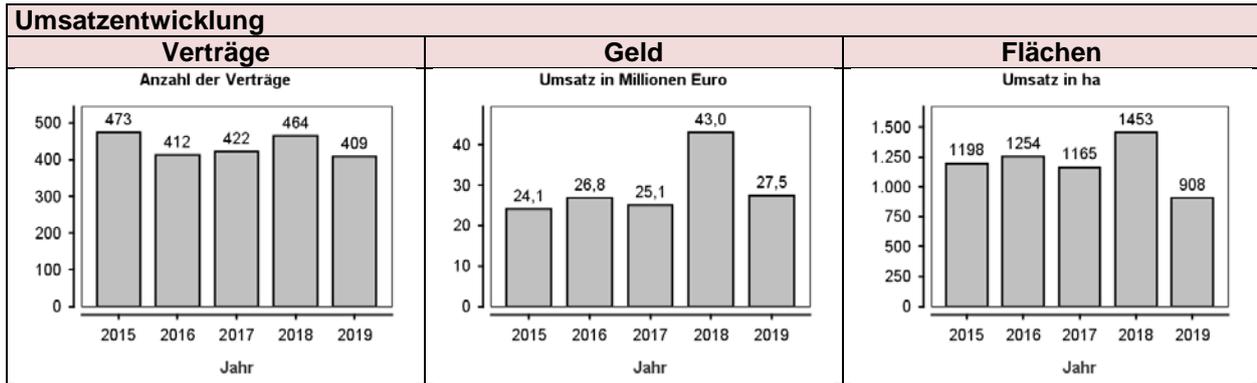
6.1.2 Entwicklung im Landkreis Osterholz



Grundstücksarten	Anzahl Kaufverträge	Geldsummen (Mio. €)	Flächensummen (ha)
Acker	31	2,6	122
Grünland	61	2,9	176
Forst (Wald)	12	0,1	12
Höfe	*)	*)	*)
übrige Nutzungen	5	0,1	4
Gesamtsumme	109	5,7	314

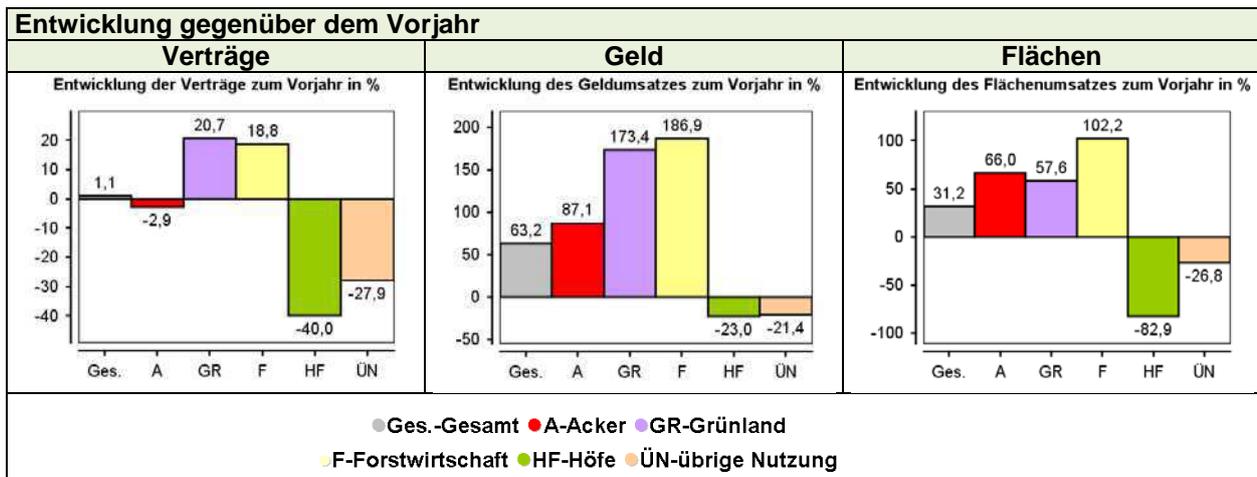
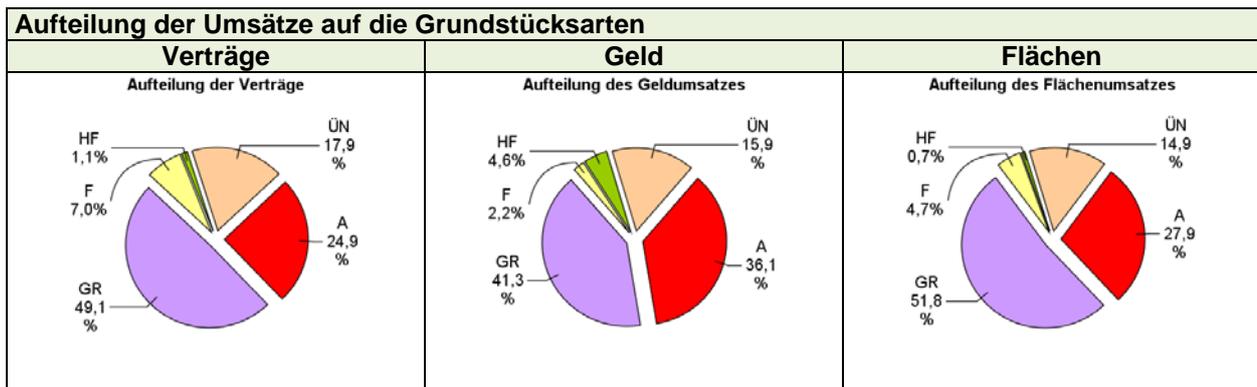
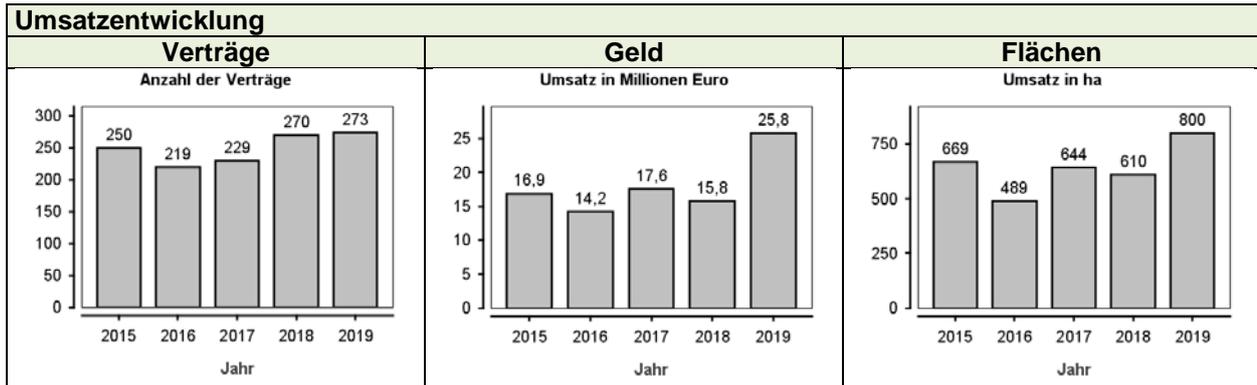
*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

6.1.3 Entwicklung im Landkreis Rotenburg (Wümme)



Grundstücksarten	Anzahl Kaufverträge	Geldsummen (Mio. €)	Flächensummen (ha)
Acker	137	8,8	250
Grünland	126	3,6	213
Forst (Wald)	62	1,8	125
Höfe	3	4,3	67
übrige Nutzungen	81	9	253
Gesamtsumme	409	27,5	908

6.1.4 Entwicklung im Landkreis Stade



Grundstücksarten	Anzahl Kaufverträge	Geldsummen (Mio. €)	Flächensummen (ha)
Acker	68	9,3	224
Grünland	134	10,6	415
Forst (Wald)	19	0,6	37
Höfe	3	1,2	5
übrige Nutzungen	49	4,1	119
Gesamtsumme	273	25,8	800

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 Kaufverträge	mittlere Größe (ha)	mittlerer Kaufpreis (€/m ²)	Veränderung gegenüber dem Vorjahr
Cuxhaven	90	1,63	3,00	+7%
Osterholz	22	1,83	2,75	-4%
Rotenburg (Wümme)	101	1,33	3,02	+1%
Stade	43	2,10	4,00	+20%
GAG Otterndorf	256	1,73	3,01	+3%

Landkreis	Ackerzahl	Anzahl Kaufverträge	mittlere Größe (ha)	mittlerer Kaufpreis (€/m ²)	Kaufpreisspanne (€/m ²)	
					von	bis
Cuxhaven	bis 40	60	1,4	2,90	1,00	5,15
	41 – 60	4	1,7	2,73	1,79	3,50
	61 – 80	14	2,1	3,23	2,38	10,00
	über 80	78	1,6	2,98	1,00	10,00
Osterholz	bis 40	14	2,1	2,60	1,30	4,60
	41 – 60	3	1,4	1,61	1,35	3,70
	61 – 80	5	1,5	2,90	1,00	3,32
Rotenburg (Wümme)	bis 40	82	1,0	3,42	1,99	6,05
	über 40	*)	*)	*)	*)	*)
Stade	bis 40	36	2,1	4,00	2,00	6,50
	41 – 60	4	3,1	4,28	1,40	5,98
	61 – 80	3	4,6	2,96	2,00	3,50

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

Grünland

Landkreis	Anzahl Kaufverträge	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m ²)	Veränderung gegenüber dem Vorjahr
Cuxhaven	205	1,75	1,30	+/-0%
Osterholz	42	2,10	1,66	+19%
Rotenburg (Wümme)	89	1,17	1,49	+2%
Stade	84	1,27	2,00	+41%
GAG Otterndorf	420	1,51	1,58	+12%

Landkreis	Grünlandzahl	Anzahl Kaufverträge	mittlere Größe (ha)	mittlerer Kaufpreis (€/m ²)	Kaufpreisspanne (€/m ²)	
					von	bis
Cuxhaven	bis 40	114	2,1	1,28	0,30	3,70
	41 – 60	50	1,4	1,25	0,40	3,00
	61 – 80	31	1,7	1,62	0,40	4,68
	über 80	*)	*)	*)	*)	*)
Osterholz	bis 40	31	2,4	1,52	0,40	4,00
	41 – 60	9	1,2	1,90	1,27	2,35
	61 – 80	*)	*)	*)	*)	*)
	über 80	*)	*)	*)	*)	*)
Rotenburg (Wümme)	bis 40	78	1,2	1,48	0,33	3,57
	über 40	5	2,1	1,55	1,20	2,36
Stade	bis 40	45	1,3	1,81	0,60	5,00
	41 – 60	23	1,3	2,00	0,50	5,00
	61 – 80	13	0,7	3,00	1,60	3,20

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau in den einzelnen Regionen

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

Landkreis Osterholz	Ackerland (€/m²)	Grünland (€/m²)	Grünland-Moor (€/m²)
Stadt Osterholz-Scharmbeck	3,40	2,10	1,00
Gemeinde Grasberg	2,70	--	1,55
SG Hambergen	3,00	1,25	--
Gemeinde Lilienthal	2,70	1,50	1,40
Gemeinde Ritterhude	3,00	2,35	--
Gemeinde Schwanewede	2,50	2,10	1,30
Gemeinde Worpswede	2,40	1,45	1,05

Landkreis Rotenburg (Wümme)	Ackerland (€/m²)	Grünland (€/m²)
Stadt Bremervörde	2,90	1,40
Stadt Rotenburg (Wümme)	2,50	1,20
Stadt Visselhövede	3,00	1,50
SG Bothel	3,30	1,50
SG Fintel	2,50	1,45
SG Geestequelle	3,10	1,60
SG Selsingen	3,70	1,45
SG Sittensen	3,70	1,70
SG Sottrum	3,40	1,80
SG Tarmstedt, ohne Moor/Moorgebiet	2,90/2,40	1,45/1,20
SG Zeven	4,00	1,60
Gemeinde Gnarrenburg	2,50	1,20
Gemeinde Scheeßel	2,80	1,50

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

6.2.2 Preisentwicklung

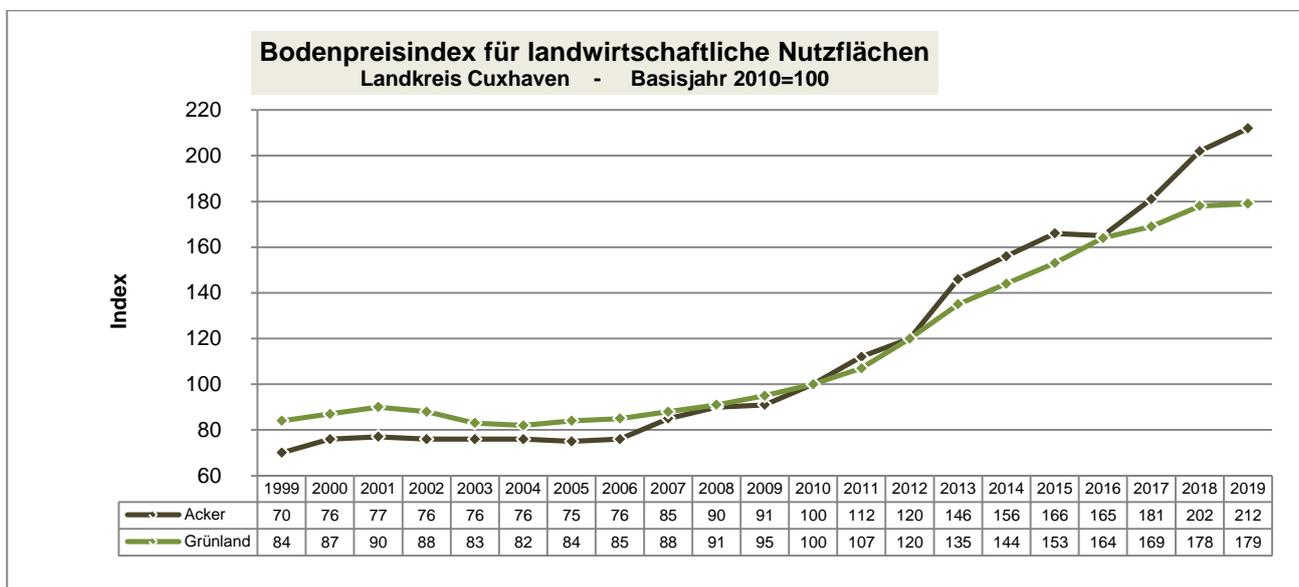
Die Preisentwicklung im Berichtsjahr auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt ist in den Landkreisen unterschiedlich verlaufen. Deutliche Preissteigerungen waren nur bei den Ackerflächen in den Landkreisen Cuxhaven und Osterholz zu beobachten. Dort waren in den Vorjahren die Preissteigerungsraten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

Die Entwicklung der Grundstückspreise über einen längeren Zeitraum lässt sich durch Indexreihen anschaulich darstellen. Sie ermöglichen, 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.

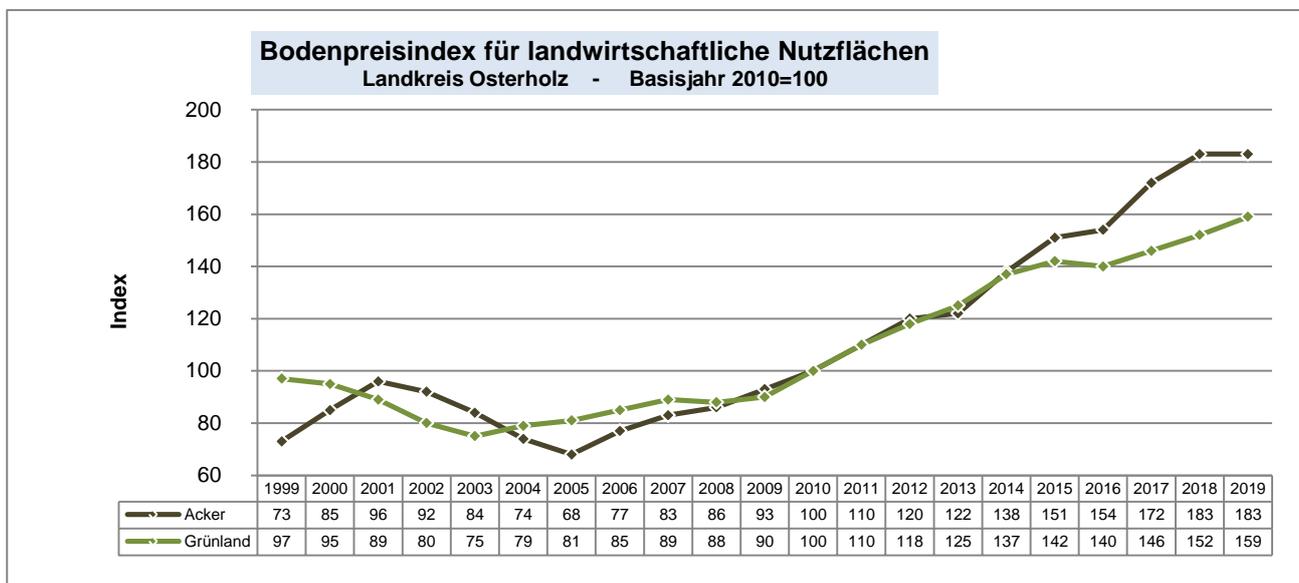
Die folgenden Reihen beziehen sich auf das Basisjahr 2010 mit dem Index 100. Die Indexzahlen beziehen sich auf den 01.07. des jeweiligen Jahres.

Die Indexwerte werden unter Anwendung einer gleitenden Mittelbildung abgeleitet. Dabei werden die Werte mit dem Vorjahr und dem Folgejahr geglättet. Die Werte werden jeweils mit der Anzahl der Kauffälle pro Jahr gewichtet, wobei die Kauffälle aus dem aktuellen Jahr mit dem doppelten Gewicht einfließen. Die Indexwerte für die Jahre 2018 und 2019 sind daher vorläufig.

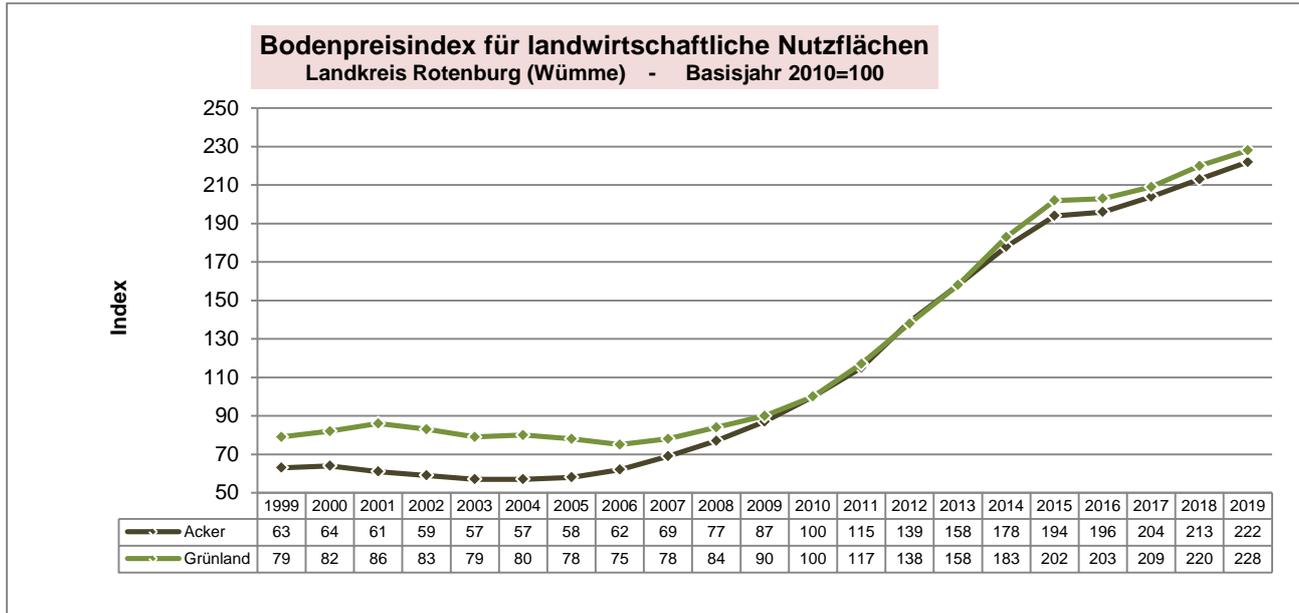
Landkreis Cuxhaven



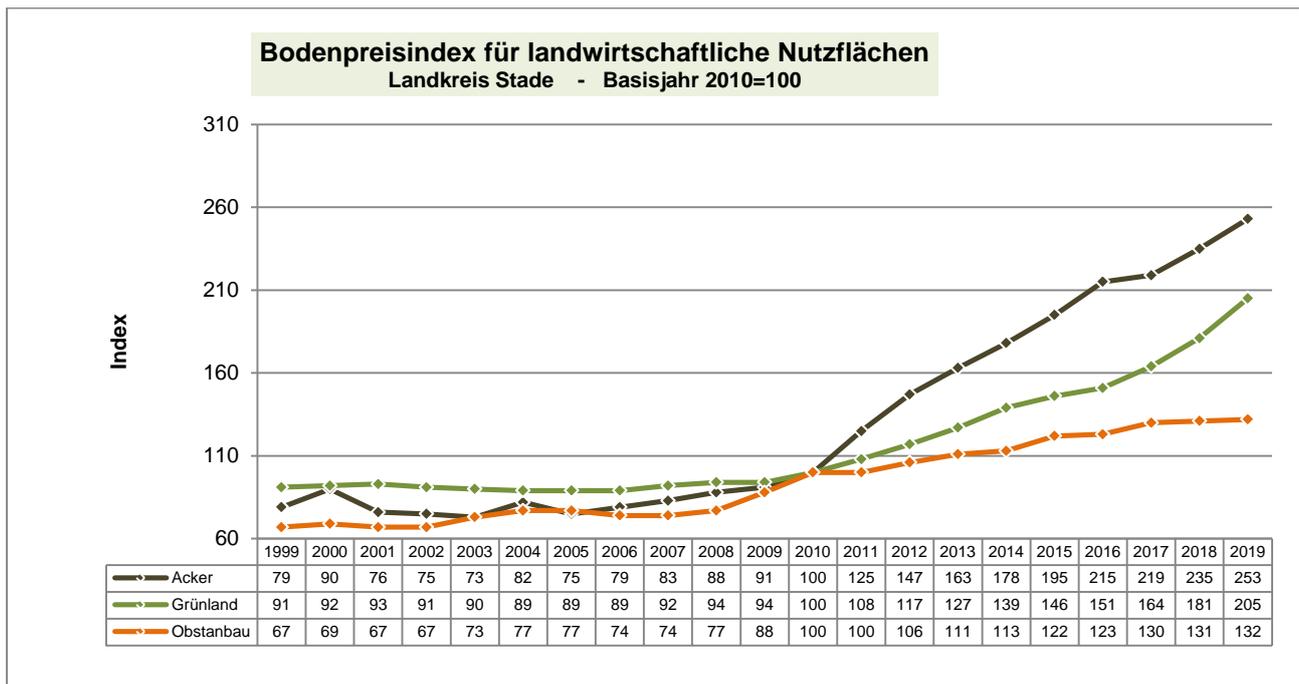
Landkreis Osterholz



Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Stade



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

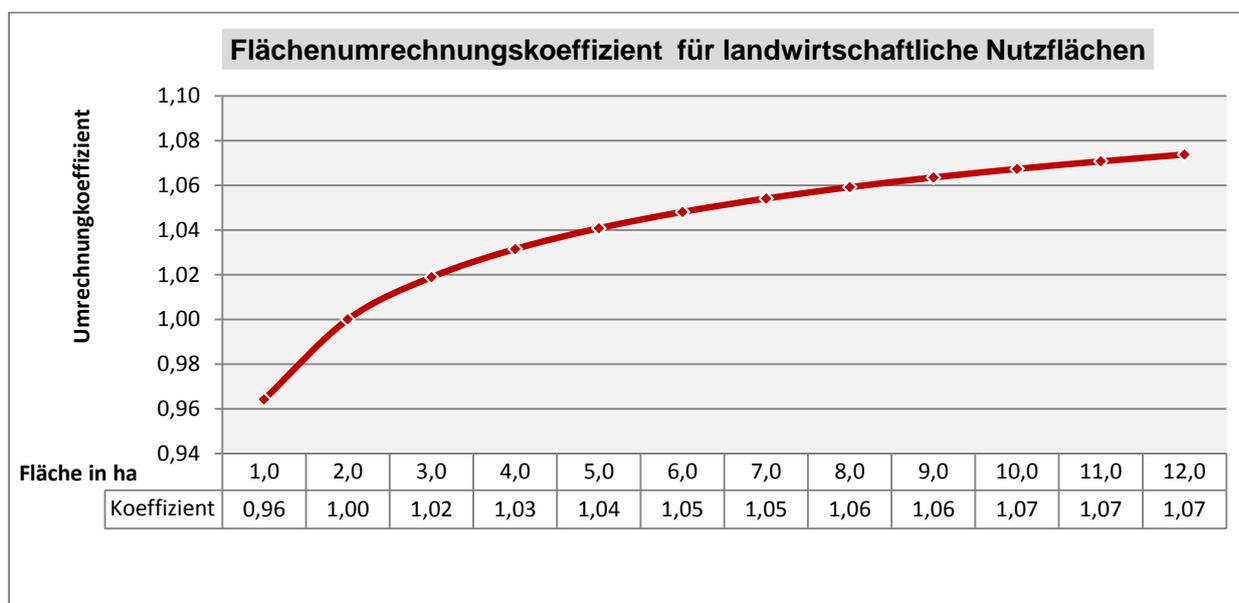
Bodenwert 2011: 2,10 €/m² x 115 : 178 = rd. 1,36 €/m²

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Mit Umrechnungskoeffizienten können Kaufpreise und Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen an die wertrelevanten Merkmale eines Bewertungsobjektes angepasst werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf hat anhand von rd. 2.500 Kauffällen von Acker- und Grünlandflächen der Jahre 2015 bis 2019 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) führten zu folgenden Ergebnissen:

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. 0,75 ha 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 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, Rotenburg (Wümme) und Stade wurden in den vergangenen vier Jahren folgende Umsatzzahlen für ganze landwirtschaftliche Höfe > 3 ha (inkl. Gebäudebestand) registriert.

Jahr	Anzahl Kaufverträge	Fläche in ha	Geldumsatz in Mio. €
2016	10	156	6,3
2017	12	331	11,0
2018	13	541	17,4
2019	6	244	5,8

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

6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

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

In Kaufverträgen werden diese nur selten getrennt ausgewiesen. Die Möglichkeiten des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle, Kauffälle für Waldflächen detaillierter auszuwerten und insbesondere den Bestandswert näher zu untersuchen, sind daher eingeschränkt.

Die nachfolgenden Wertangaben beziehen sich auf Waldflächen mit einer Größe über 0,5 ha inkl. Holzbestand unterschiedlicher und unbekannter Qualität und Quantität.

In den Grundstücksmarktberichten der Vorjahre wurden in den folgenden Tabellen die Mittelwerte abgebildet. Im Grundstücksmarktbericht 2020 ändert sich diese Darstellung und somit geht die direkte Vergleichbarkeit mit den Tabellen der Vorjahre verloren. Die mittleren Preise sind als Medianwerte (Zentralwerte) ausgewiesen ([s. Erläuterung in Nr. 5.2.1](#)).

Landkreis Cuxhaven

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen						
Art	Jahr	Anzahl Kaufverträge	mittl. Größe (ha) (Median)	Kaufpreis €/m ²		
				mittl. Wert (Median)	Spanne	
					von	bis
Laub- u. Mischwald	2019	9	1,2	1,00	0,40	1,53
	2015 - 2019	26	1,6	1,06	0,15	2,84
Nadelwald	2019	8	2,4	1,04	0,30	1,99
	2015 - 2019	35	1,3	1,10	0,30	3,19

Landkreis Osterholz

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen						
Art	Jahr	Anzahl Kaufverträge	mittl. Größe (ha) (Median)	Kaufpreis €/m ²		
				mittl. Wert (Median)	Spanne	
					von	bis
Laub-, Nadel- u. Mischwald	2019	4	0,8	0,75	0,40	2,00
	2015 - 2019	14	1,3	0,72	0,32	2,00

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen						
Art	Jahr	Anzahl Kaufverträge	mittl. Größe (ha) (Median)	Kaufpreis €/m ²		
				mittl. Wert (Median)	Spanne	
					von	bis
Laub- u. Mischwald	2019	15	1,2	1,40	0,25	3,00
	2015 - 2019	49	1,4	1,11	0,25	3,00
Nadelwald	2019	19	1,4	1,17	0,45	2,11
	2015 - 2019	66	1,5	1,18	0,34	3,00

Landkreis Stade

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen						
Art	Jahr	Anzahl Kaufverträge	mittl. Größe (ha) (Median)	Kaufpreis €/m ²		
				mittl. Wert (Median)	Spanne	
					von	bis
Laub-, Nadel- u. Mischwald	2019	8	1,5	1,10	0,69	2,41
	2015 - 2019	24	1,4	1,14	0,40	3,12

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 Kaufverträge	Flächen (ha)		Preis (€/m ²)	
		von - bis	mittlere Größe (Median)	von - bis	mittlerer Kaufpreis (Median)
Cuxhaven	80	0,25 - 11,34	0,88	0,07 - 1,18	0,30
Osterholz	8	0,64 - 2,84	1,08	0,10 - 0,60	0,26
Rotenburg (Wümme)	96	0,27 - 11,57	1,00	0,10 - 1,15	0,47
Stade	20	0,26 - 5,13	0,73	0,23 - 1,10	0,50
GAG Otterndorf	204	0,25 - 11,57	0,92	0,07 - 1,18	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 landwirtschaftliche 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 im Wesentlichen am Wertniveau der umliegenden Ackerflächen. Teilweise werden auch Wertzuschläge/höhere Preise gezahlt. Wertanteile für den Bestand und sonstige Betriebsanlagen sind gesondert zu berücksichtigen.

Die nachfolgenden Wertangaben beziehen sich auf Obstanbauflächen unterschiedlicher Qualität und unterschiedlicher Größe im Landkreis Stade.

Durchschnittspreise für Obstanbauflächen					
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Fläche (ha)	Kaufpreis €/m ²		
		mittl. Größe (Median)	mittl. Preis (Median)	Spanne	
				von	bis
2015	25	1,6	3,49	0,94	6,08
2016	19	1,9	3,70	1,50	8,49
2017	16	2,5	3,75	0,98	6,50
2018	21	1,7	4,00	1,43	7,00
2019	19	1,6	4,50	2,51	7,13
2015 - 2019	100	1,8	4,00	0,94	8,49

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 in den Landkreisen Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade (aus den Jahren 2015 bis 2019)

	Anzahl Kaufverträge	Spanne		mittlerer Kaufpreis (Median)
		von	bis	
Kaufpreise (Grünland) (mittlerer Bodenrichtwert = 1,35 €/m ²)	84	0,50 €/m ²	7,9 €/m ²	1,58 €/m ²
Faktor Kaufpreis/Bodenrichtwert (Grünland)		0,5	3,2	1,2

Kaufpreise (Ackerland) (mittlerer Bodenrichtwert = 3,25 €/m ²)	32	1,79 €/m ²	7,00 €/m ²	3,44 €/m ²
Faktor Kaufpreis/Bodenrichtwert (Ackerland)		0,5	1,9	1,1

Kaufpreise gesamt (mittlerer Bodenrichtwert = 1,50 €/m ²)	116	0,50 €/m ²	7,90 €/m ²	2,00 €/m ²
Faktor Kaufpreis/Bodenrichtwert (Landwirtschaft)		0,5	3,2	1,2

7 Übrige unbebaute Grundstücke

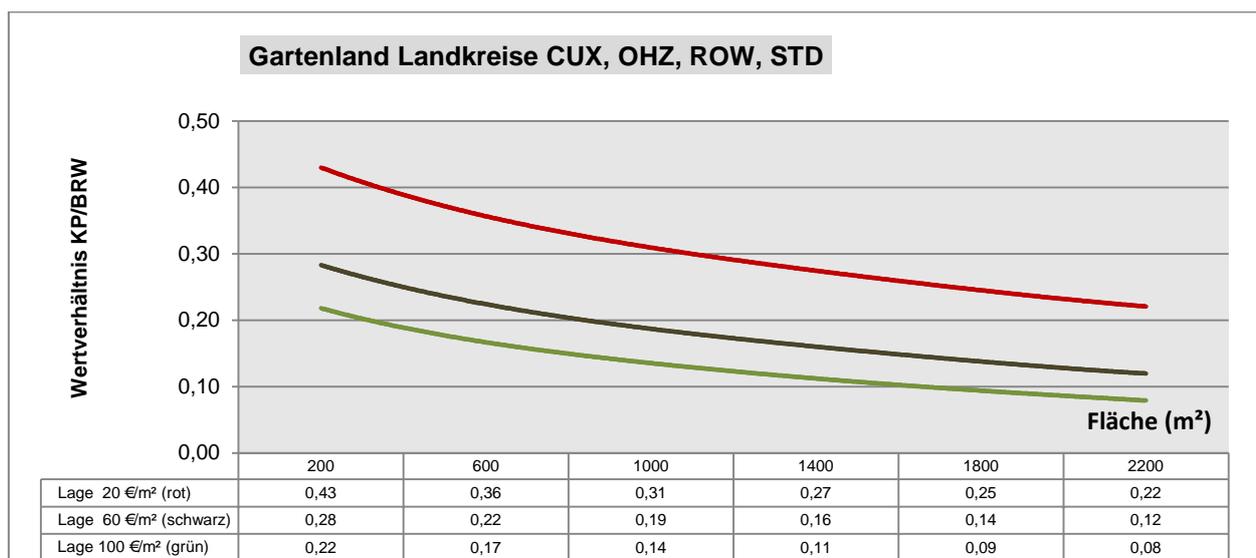
7.1 Gartenland

Als Gartenland werden Flächen bezeichnet, die nicht für Bauvorhaben genutzt werden können, aber häufig zur Erweiterung eines Wohngrundstückes erworben werden. Aus den Jahren 2015 bis 2019 wurde folgendes Preisniveau registriert:

Landkreis	Anzahl Kaufverträge	Preis (€ /m ²)	
		von - bis	mittl. Kaufpreis (Median)
Cuxhaven	50	1,00 - 45,66	7,16
Osterholz	20	1,50 - 39,28	6,14
Rotenburg (Wümme)	9	1,00 - 25,00	4,37
Stade	17	1,00 - 32,98	5,00
GAG Otterndorf	96	1,00 - 45,66	6,00

Die Preise sind hauptsächlich vom Wert des jeweiligen benachbarten Baulandes und von der Größe abhängig, daneben aber oft auch 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 2015 folgende Kaufpreise registriert worden:

Landkreis	Anzahl Kaufverträge	Nutzung	Preis (€/m ²)	
			von – bis	mittl. Kaufpreis (Median)
Cuxhaven	12	Sand	3,04 - 11,00	4,12
Osterholz	11	Sand (Abbaugut)	5,97 - 23,00 (0,77 €/m ³ - 1,66 €/m ³)	10,96
Rotenburg (Wümme)	7	Torf	0,85 - 2,00	2,00
	6	Sand	2,55 - 12,17	8,40
Stade	22	Torf	0,65 - 3,00	1,18
	27	Sand	4,06 - 24,95	7,26
GAG Otterndorf	29	Torf	0,65 - 3,00	1,18
	56	Sand	2,55 - 24,95	7,61

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 (Einfriedung, 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 Kaufverträge I	Flächen (m ²)	Preis (€/m ²)	
			von - bis	mittl. Kaufpreis (Median)
Cuxhaven	7	880 - 13.000	0,89 - 6,60	3,60
Osterholz	7	755 - 11.000	0,67 - 14,49	1,78
Rotenburg (Wümme)	8	1.400 - 23.500	0,56 - 10,00	1,28
Stade	10	835 - 151.000	0,62 - 8,40	1,70
GAG Otterndorf	32	755 - 151.000	0,56 - 14,49	1,87

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. Im Folgenden wird ein Auswertzeitraum von 10 Jahren für den gesamten Bereich des GAG Otterndorf zu Grunde gelegt. Die extremen Ausreißer sind eliminiert worden.

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.

Durchschnittspreise und Wertfaktoren für Gemeinbedarfsflächen (10 Jahresauswertung) für die Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade

Bebaute Ortslage				
	Anzahl Kaufverträge	Spanne		mittlerer Kaufpreis (Median)
Flächen die dem Gemeinbedarf bereits dienen	21	0,1 €/m ²	36,6 €/m ²	9,0 €/m ²
Faktor Kaufpreis/BRW (Bauland)		0,1	0,7	0,3
Flächen von privat die zukünftig dem Gemeinbedarf dienen	24	1,0 €/m ²	31,0 €/m ²	10,5 €/m ²
Faktor Kaufpreis/BRW (Bauland)		0,1	1,5	0,5

Außenbereich				
	Anzahl Kaufverträge	Spanne		mittlerer Kaufpreis (Median)
Flächen die dem Gemeinbedarf bereits dienen	39	0,3 €/m ²	8,0 €/m ²	1,24 €/m ²
Faktor Kaufpreis/BRW (Landwirtschaft)		0,5	2,4	1,0
Flächen von privat die zukünftig dem Gemeinbedarf dienen	81	0,4 €/m ²	9,0 €/m ²	2,1 €/m ²
Faktor Kaufpreis/BRW (Landwirtschaft)		0,4	5,7	1,7

Bei der Bewertung ehemaliger Gemeinbedarfsflächen orientiert sich die Wertfindung an den künftig rechtlich und tatsächlichen zulässigen Nutzungsmöglichkeiten. Es sind aber häufig Abschläge zu verzeichnen, da das Interesse an solchen Flächen im Normalfall auf die jeweiligen Anlieger beschränkt ist.

Die Werte künftiger Gemeinbedarfsflächen werden im Außenbereich entsprechend der bisherigen Nutzung z.B. als landwirtschaftliche Nutzfläche bewertet und im Innenbereich als Hofraum oder Bauland eingestuft. Der ermittelte Wertfaktor solcher Flächen ist in den obigen Tabellen dargestellt worden.

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) zugelegt.

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

Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

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

Veröffentlichung im Internet

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

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

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:

The screenshot shows the GAG (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen) website interface. The main content is a map of Rotenburg (Wümme) with land value overlays. The interface includes a search bar, map controls, and a legend for the highlighted areas.

Benutzerkennung: 02VK02090

NDS-Gesamt Bodenrichtwertkarte Bauland 1 : 5 000 Logout

Startseite

Teilmarkt: Bauland Stichtag: 31.12.2019 Maßstab: 1 : 5 000

Werkzeuge:

Overlays

- Webatlas
- Luftbilder
- AP 1 : 2.500
- Bauland
- Verfahrensgebiete

Suche

Rotenburg (Wümme) (Rotenburg (Wümme), St...

Ort / PLZ: Rotenburg (Wümme) (Rob...

Straße: Am Pferdemarkt

Haus-Nr.: 0001

Anzeigen neue Suche

Bodenrichtwerte

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

- 290 B (03418003) MK
- 290 B (03418003) MK

Bodenrichtwert-Legende

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf

Grundstücksmarktbericht

Download

Es wurden 2 Werte gefunden:

Bodenrichtwert: 290 Euro / m²

- Stichtag: 31.12.2019
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragssituation: erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei
- Zonennummer: 03418003
- Art der Nutzung: Kerngebiet

Bodenrichtwert-Legende siehe linke Spalte

Bodenrichtwert: 290 Euro / m²

- Stichtag: 31.12.2019
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragssituation: erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei

BORIS.NI - Bodenrichtwerte Niedersachsen online / Version: 2.0-dev.608 vom 18.11.2019 12:12

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, sowie der Lage

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

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

8.2.1 Wohnbauland

Landkreis Cuxhaven				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil Samtgemeinde	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner in 1000	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
				€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Stadt Cuxhaven	50	M	Nordseeheilbad u. Kreisstadt	280	120	70	150	88	54
Beverstedt	14	G	Gemeindesitz	66	48	23			
Loxstedt	16	G	Gemeindesitz u. Nahbereich Bremerhaven (O)	88	64	40			
Schiffdorf	14	G	Gemeindesitz u. Stadtrandlage Bremerhaven (O)	125	96	66			
Stadt Geestland (Bad Bederkesa)	12	G	Luftkurort	115	84	62			
Stadt Geestland (Langen)	19	G	Kleinstadt u. Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)	140	100	70			
SG Börde Lamstedt (Lamstedt)	6	G	Landgemeinde u. Samtgemeindesitz		36	27			
SG Hagen (Hagen im Bremischen)	11	G	Landgemeinde u. Samtgemeindesitz	88	42	21			
SG Hemmoor (Stadt Hemmoor)	14	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeutung u. Samtgemeindesitz	60	44	33			
SG Land Hadeln (Stadt Otterndorf)	15	GT	Kleinstadt, Nordseebad und Samtgemeindesitz	90	68	32		68	
SG Land Hadeln (Cadenberge)	12	G	Gemeindesitz	52	44				
Wurster Nordseeküste (Nordholz)	7	G	Gemeindesitz u. Küstenbadeort	60	50	36			
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 in 1000	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
				€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Osterholz-Scharmbeck	30	M	Kreisstadt	135	120	100			
Lilienthal	19	G	Gemeindesitz	240	190	90			
Schwanewede	21	G	Gemeindesitz	150	115	84			
Worpswede	9	G	Gemeindesitz mit Erholungsfunktion	140	105	100			
Ritterhude	15	G	Gemeindesitz	180	150	115			
Grasberg	8	G	Gemeindesitz	105	96	50			
SG Hambergen	12	G	Samtgemeindesitz		66	42			

Landkreis Rotenburg (Wümme)				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil Samtgemeinde	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner in 1000	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
				€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Rotenburg (Wümme) / Stadtgebiet	23 / 20,5	M	Kreisstadt	160	120	80	160	120	80
Bremervörde / Stadtgebiet	18,5 / 11,5	M	Ehemalige Kreisstadt	125	90	60	110	80	60
Zeven / Stadtgebiet	23,5 / 14	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeutung	115	90	70	80	76	70
Einheitsgemeinde Scheeßel / Scheeßel	13 / 7	G	Landgemeinde	140	110	80			
Visselhövede / Stadtgebiet	10 / 5	G	Kleinstadt und Erholungsort	66	60	46			
Samtgemeinde Sittensen / Sittensen	11 / 6	G	Landgemeinde	120	105	64			
Samtgemeinde Sottrum / Sottrum	14,5 / 6,5	G	Landgemeinde	105	88	66			
Samtgemeinde Bothel / Bothel	8 / 2,5	G	Landgemeinde / Erholungsort		70				
Samtgemeinde Fintel / Lauenbrück	7,5 / 2	G	Landgemeinde / Fremdenverkehr		66				
Samtgemeinde Tarmstedt / Tarmstedt	11 / 4	G	Landgemeinde		80				
Samtgemeinde Selsingen / Selsingen	9,5 / 3,5	G	Landgemeinde		54				
Samtgemeinde Gnarrenburg / Gnarrenburg	9 / 3	G	Landgemeinde		54				
Samtgemeinde Geestequelle / Oerel	6,5 / 2	G	Landgemeinde		46				

Landkreis Stade				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil Samtgemeinde	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner in 1000	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
				€/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				
Himmelpforten/Himmelpforten	5,2	G	Landgemeinde	120	94	64			
Horneburg/Horneburg	6,2	G	Landgemeinde	195	145	115			
Jork	12,2	G	Landgemeinde	140	130	115			
Lühe/Steinkirchen	1,6	G	Landgemeinde	145	130				
Nordkehdingen/Freiburg	1,9	G	Landgemeinde		44				
Oldendorf/Oldendorf	3,0	G	Landgemeinde	88	62	32			
Stade	47,2	M	Kreisstadt	310	200	125	290	190	140

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	480	260	110	72	40	22			
Stadt Geestland (Langen)	19	120	90	32	42	28	15			
Stadt Geestland (Bad Bederkesa)	12	120	92	66		27				
Beverstedt	14		88			22				
Loxstedt	16	110	84	38	24	20				
Wurster Nordseeküste (Nordholz)	7		50	36		15				
Wurster Nordseeküste (Dorum)	4	70	44	36		16				
Schiffdorf	14		74		48	32				
SG Börde Lamstedt (Lamstedt)	6		37			15				
SG Hagen (Hagen im Bremischen)	11	62	54			21				
SG Hemmoor (Stadt Hemmoor)	14	110	70	28		20				
SG Land Hadeln (Stadt Otterndorf)	15	70	54	42	25	20				
SG Land Hadeln (Cadenberge)	12		46	38	27	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	215	175	140	70					
Osterholz-Scharmbeck	30	220	170	155		36				
Ritterhude	15	140	110		40	30				
Schwanewede	21	165	110	84	70	46	18			
SG Hambergen	12		66			18	10			
Worpswede	9	170					13			

Landkreis Rotenburg (Wümme)		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
Gemeinde/Gemeindeteil Samtgemeinde		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
	Ein- wohner	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	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	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Rotenburg (Wümme) / Stadtgebiet	23 / 20,5	300	190	150	40	25	15			
Bremervörde / Stadtgebiet	18,5 / 11,5	220	150	110	35	20	15			
Zeven / Stadtgebiet	23,5 / 14	210	140	110	30	21	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	125	84	34	30	22			
Samtgemeinde Sottrum / Sottrum	14,5 / 6,5	140	88		37	28	17			
Samtgemeinde Bothel / Bothel	8 / 2,5		58		17	15				
Samtgemeinde Fintel / Lauenbrück	7,5 / 2		64			12				
Samtgemeinde Tarmstedt / Tarmstedt	11 / 4		80			17				
Samtgemeinde Selsingen / Selsingen	9,5 / 3,5		68			15				
Samtgemeinde Gnarrenburg / Gnarrenburg	9 / 3		62			10				
Samtgemeinde Geestequelle Oerel	6,5 / 2		--			10				

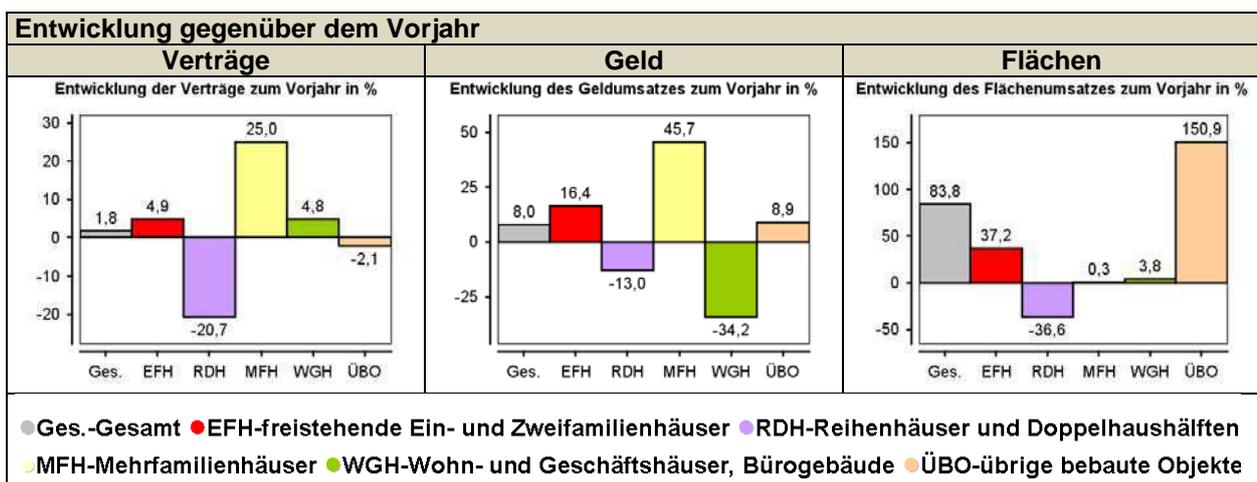
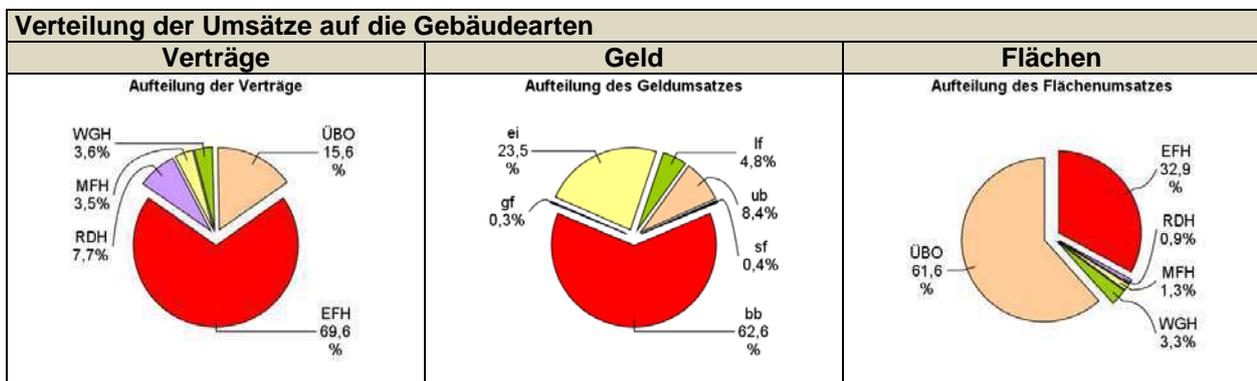
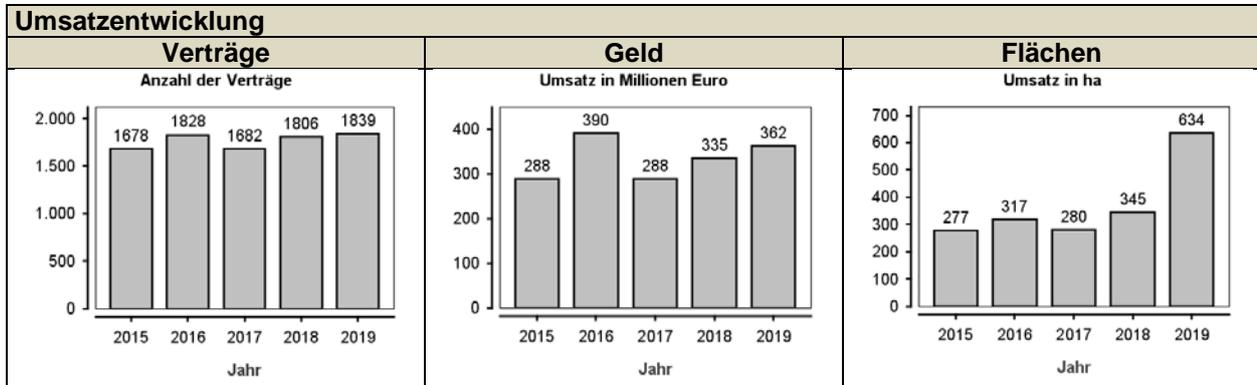
Landkreis Stade		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
Gemeinde/Gemeindeteil Samtgemeinde		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
	Ein- wohner	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Apensen/Apensen	4,2		140			35				
Buxtehude	40,1	700	500	390		62	42		150	
Drochtersen	11,2		115			18				
Fredenbeck/Fredenbeck	6,0		105			30				
Harsefeld/Harsefeld	13,1	160	130	100		34				
Oldendorf-Himmelpf./Himmelpf.	5,2	96	70	54		20				
Horneburg/Horneburg	6,2	135	105			35	20			
Jork	12,2	170	135	84		35				
Nordkehdingen/Freiburg	1,9		44			10				
Stade	47,2	900	550	440	72	52	25		130	

9 Bebaute Grundstücke

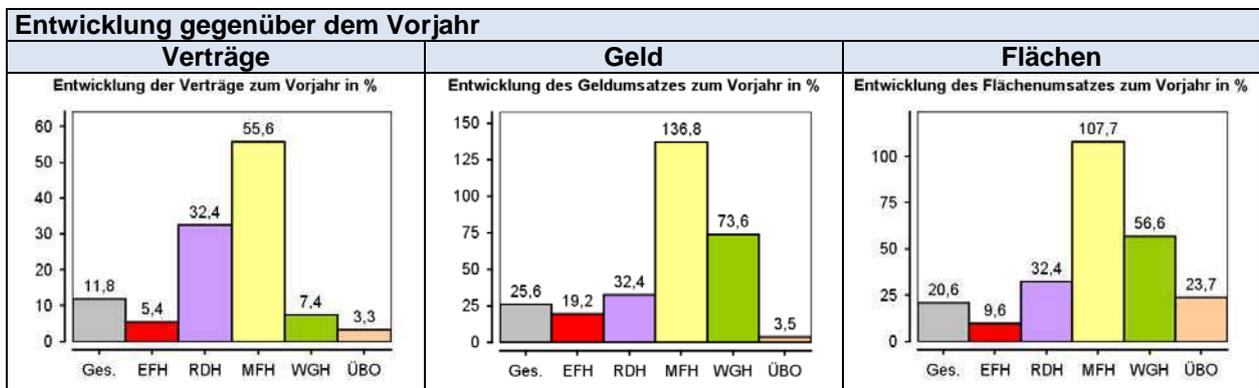
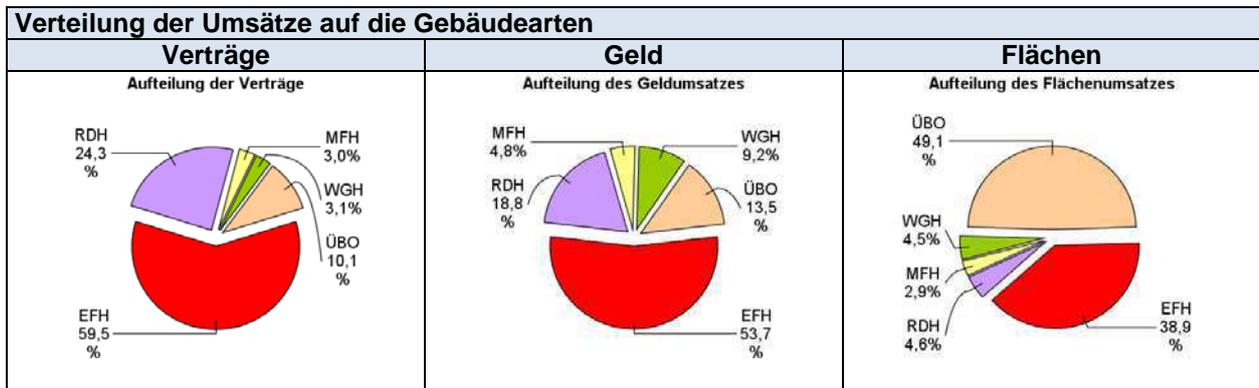
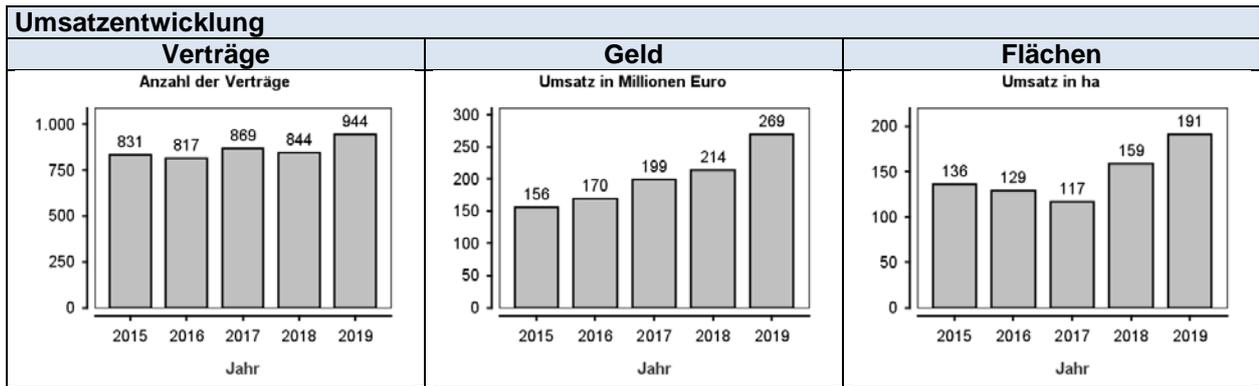
9.1 Allgemeines

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

Landkreis Cuxhaven

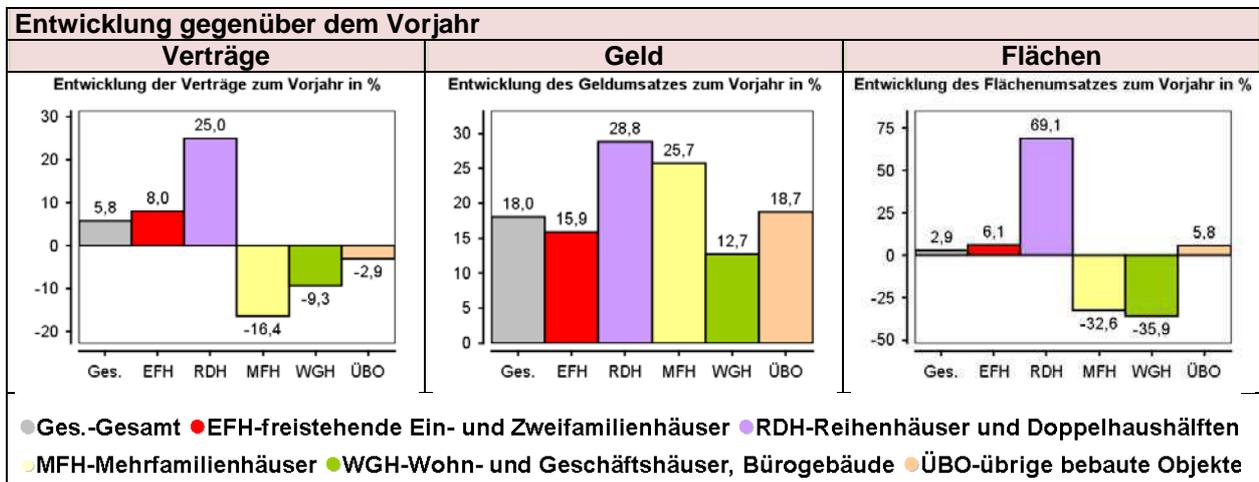
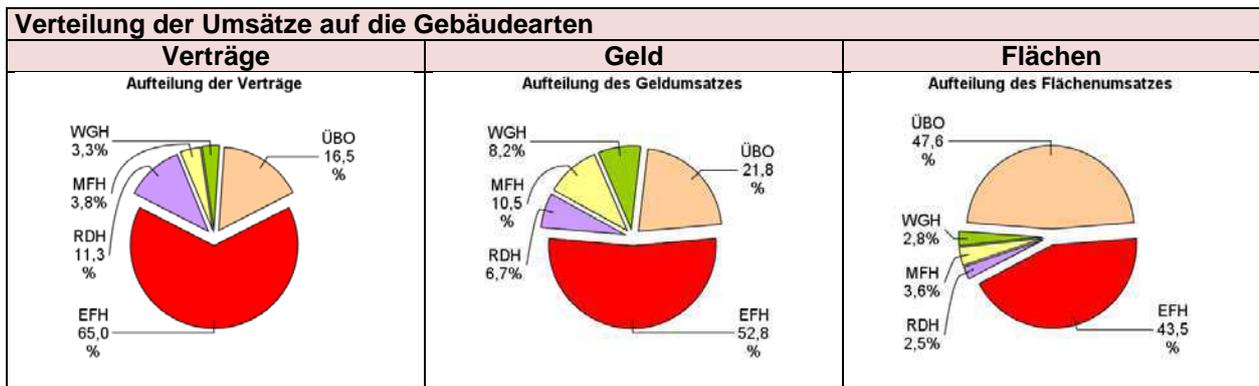
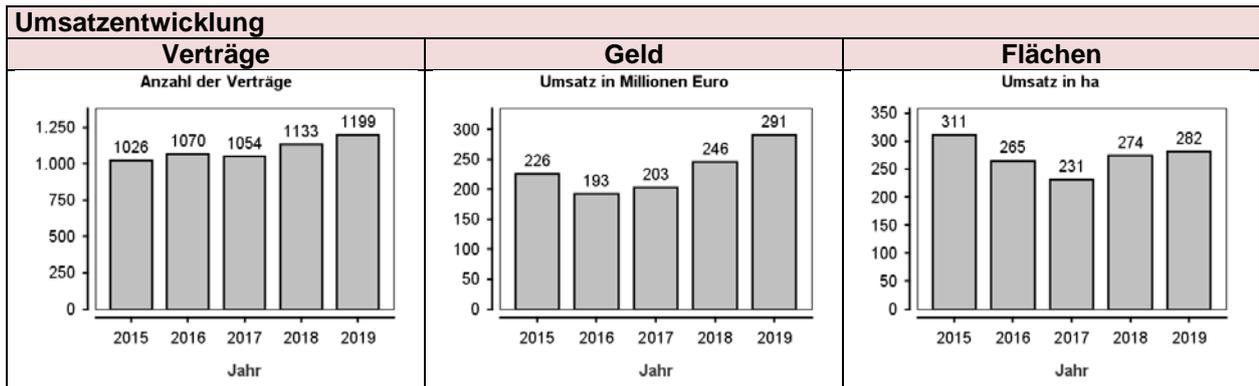


Landkreis Osterholz

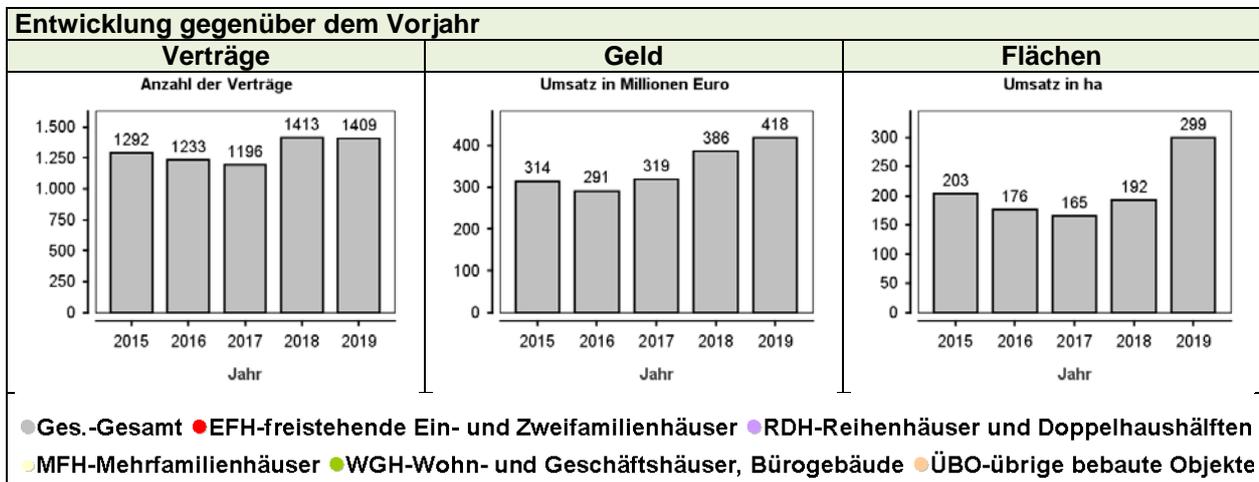
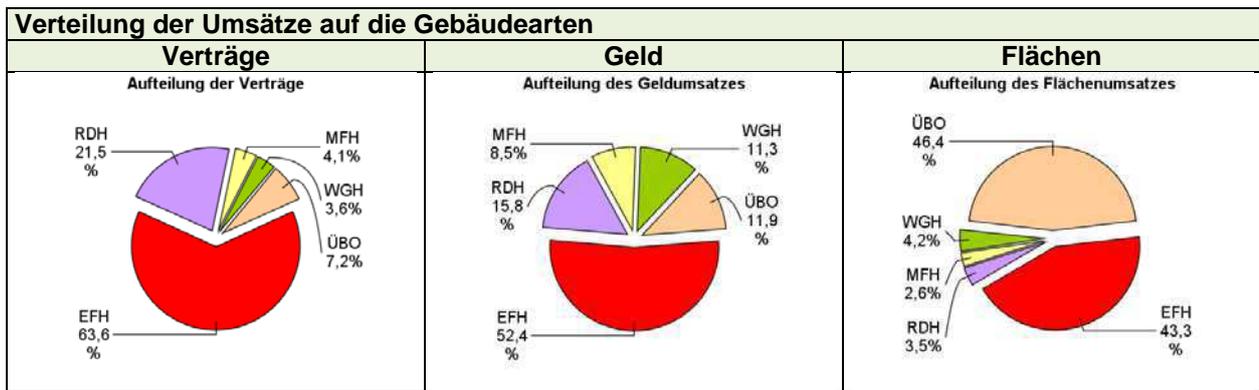
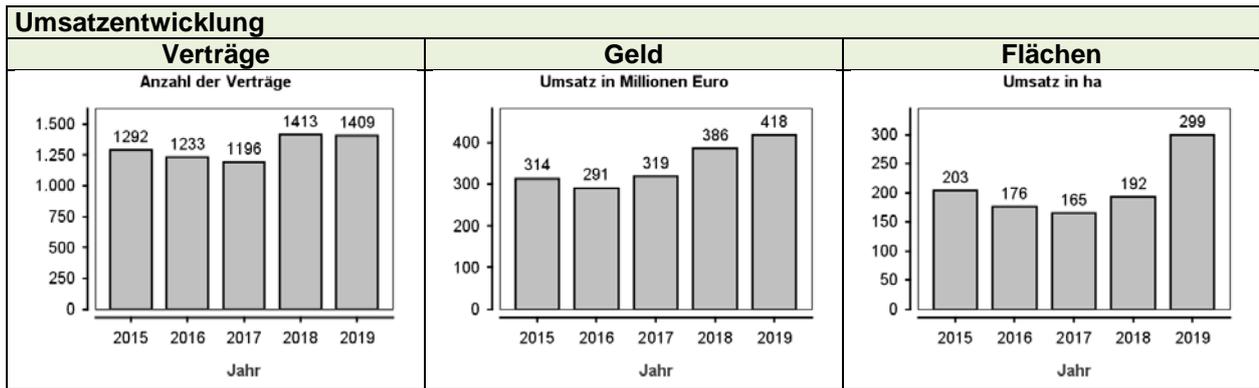


● Ges.-Gesamt
 ● EFH-freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
 ● RDH-Reihenhäuser und Doppelhaushälften
 ● MFH-Mehrfamilienhäuser
 ● WGH-Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude
 ● ÜBO-übrige bebaute Objekte

Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Stade



9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2019 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 Abschnitt 5.2.1).

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 2019 für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Cuxhaven

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Cuxhaven gesamt					
Baujahr bis 1949	116 (157)	1920 (1911)	130 (128)	949 (891)	130.000 (120.000)
Baujahr 1950 bis 1977	345 (343)	1965 (1964)	120 (120)	1.200 (1.118)	150.000 (135.000)
Baujahr 1978 bis 1990	86 (93)	1981 (1982)	142 (146)	1.353 (1.328)	188.000 (190.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	134 (139)	1999 (2000)	146 (140)	1.693 (1.651)	254.000 (240.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	5 (7)	2019 (2016)	117 (157)	2.923 (2.086)	316.000 (250.000)

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„ländlicher Raum“ LK Cuxhaven ohne Stadt Cuxhaven ohne Umring Bremerhaven					
Baujahr bis 1949	94 (108)	1920 (1910)	134 (132)	806 (775)	115.000 (109.000)
Baujahr 1950 bis 1977	266 (262)	1965 (1964)	120 (120)	1.132 (1.047)	140.000 (125.000)
Baujahr 1978 bis 1990	74 (76)	1981 (1981)	144 (148)	1.266 (1.258)	180.000 (182.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	103 (116)	1999 (2000)	145 (140)	1.600 (1.620)	239.000 (230.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	4 (6)	2018 (2016)	140 (154)	2.547 (1.839)	338.000 (250.000)

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Stadt Cuxhaven**)					
Baujahr bis 1949	17 (37)	1913 (1926)	117 (126)	1.500 (1.306)	187.000 (140.000)
Baujahr 1950 bis 1977	29 (40)	1965 (1963)	117 (130)	1.581 (1.497)	195.000 (217.000)
Baujahr 1978 bis 1990	5 (5)	1985 (1985)	130 (120)	1.781 (1.780)	262.000 (246.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	9 (13)	2004 (2003)	144 (145)	2.327 (2.087)	345.000 (286.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	*))	*))	*))	*))	*))

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Umring Bremerhaven***)					
Baujahr bis 1949	5 (12)	1937 (1920)	135 (132)	1.321 (1.094)	164.000 (135.000)
Baujahr 1950 bis 1977	50 (41)	1965 (1961)	134 (126)	1.376 (1.276)	186.000 (168.000)
Baujahr 1978 bis 1990	7 (12)	1985 (1984)	120 (146)	1.705 (1.610)	285.000 (233.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	22 (10)	2000 (2000)	160 (134)	2.052 (2.073)	316.000 (280.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	*))	*))	*))	*))	*))

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

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

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

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2019 für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Osterholz

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Osterholz gesamt					
Baujahr bis 1949	32 (34)	1930 (1928)	130 (156)	1.187 (1.123)	170.000 (170.000)
Baujahr 1950 bis 1977	183 (175)	1965 (1965)	140 (135)	1.531 (1.429)	215.000 (205.000)
Baujahr 1978 bis 1990	64 (36)	1982 (1982)	145 (140)	1.703 (1.633)	257.000 (249.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	88 (70)	2000 (2000)	146 (146)	2.153 (2.000)	314.000 (296.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	14 (18)	2019 (2018)	150 (143)	2.273 (2.250)	361.000 (330.000)

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„Verdichtungsraum“ Landkreis Osterholz					
Baujahr bis 1949	22 (24)	1930 (1917)	135 (158)	1.342 (1.225)	199.000 (185.000)
Baujahr 1950 bis 1977	102 (93)	1964 (1963)	136 (138)	1.667 (1.571)	231.000 (220.000)
Baujahr 1978 bis 1990	26 (12)	1984 (1982)	140 (129)	1.926 (1.926)	272.000 (286.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	42 (33)	2002 (2004)	142 (140)	2.348 (2.333)	350.000 (355.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	9 (16)	2020 (2018)	140 (143)	2.247 (2.250)	355.000 (330.000)

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

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„ländlicher Raum“ Landkreis Osterholz					
Baujahr bis 1949	10 (10)	1930 (1930)	125 (143)	756 (1.022)	98.000 (134.000)
Baujahr 1950 bis 1977	81 (82)	1967 (1966)	150 (132)	1.348 (1.336)	205.000 (182.000)
Baujahr 1978 bis 1990	38 (24)	1982 (1982)	155 (154)	1.614 (1.381)	252.000 (230.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	46 (37)	2000 (1999)	148 (146)	1.949 (1.777)	283.000 (275.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	5 (*)	2018 (*)	151 (*)	2.458 (*)	384.000 (*)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2019 für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Rotenburg (Wümme)

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Rotenburg (Wümme) gesamt					
Baujahr bis 1949	41 (33)	1923 (1930)	150 (160)	1.108 (800)	168.000 (130.000)
Baujahr 1950 bis 1977	166 (177)	1964 (1965)	130 (133)	1.260 (1.074)	165.000 (154.000)
Baujahr 1978 bis 1990	63 (53)	1981 (1980)	155 (150)	1.500 (1.341)	234.000 (219.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	146 (109)	1999 (1999)	147 (145)	1.721 (1.667)	257.000 (245.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	8 (5)	2019 (2016)	145 (156)	2.375 (2.093)	332.000 (335.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2019 für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Stade

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Stade gesamt					
Baujahr bis 1949	77 (82)	1913 (1910)	135 (132)	1.553 (1.174)	185.000 (157.000)
Baujahr 1950 bis 1977	272 (220)	1966 (1966)	133 (130)	1.591 (1.584)	215.000 (200.000)
Baujahr 1978 bis 1990	87 (67)	1981 (1980)	141 (150)	1.830 (1.636)	270.000 (253.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	155 (121)	2001 (2000)	140 (131)	2.333 (2.284)	330.000 (310.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	22 (10)	2019 (2018)	140 (146)	2.764 (2.539)	353.000 (372.000)

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Stade ohne Hansestädte Stade und Buxtehude					
Baujahr bis 1949	60 (56)	1908 (1910)	145 (135)	1.455 (1.033)	178.000 (152.000)
Baujahr 1950 bis 1977	188 (137)	1966 (1968)	132 (124)	1.408 (1.424)	192.000 (180.000)
Baujahr 1978 bis 1990	73 (52)	1981 (1980)	140 (158)	1.794 (1.615)	256.000 (250.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	122 (89)	2001 (2000)	142 (130)	2.318 (2.122)	329.000 (280.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	20 (8)	2019 (2018)	142 (148)	2.735 (2.512)	353.000 (372.000)

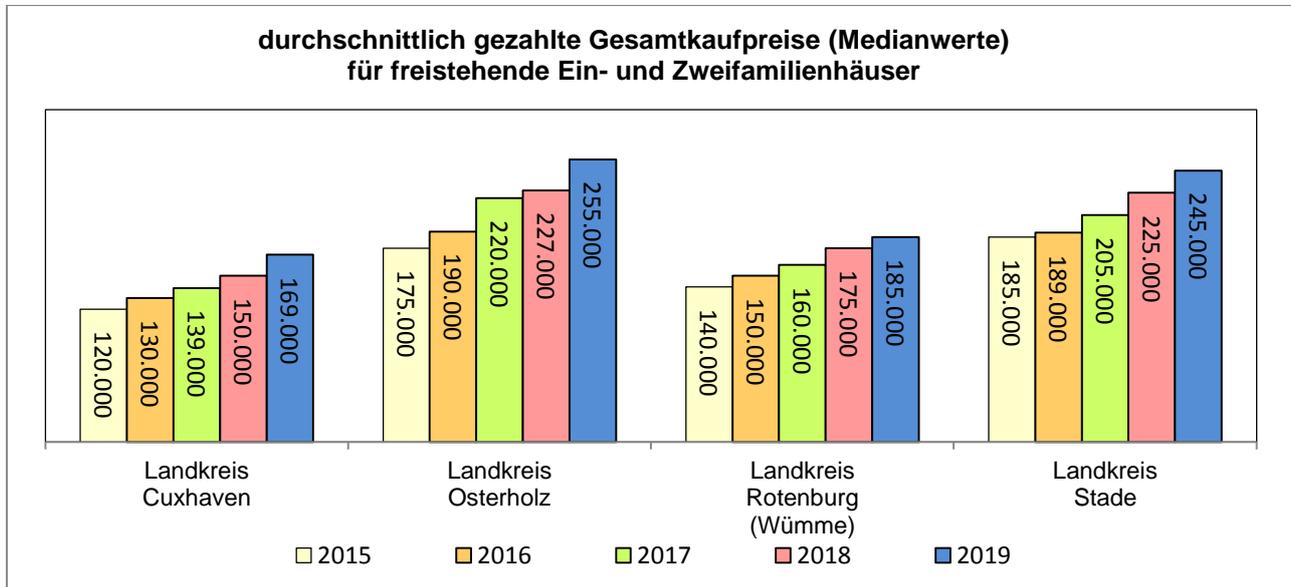
verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Hansestadt Stade					
Baujahr bis 1949	12 (22)	1929 (1910)	120 (114)	1.855 (1.497)	202.000 (180.000)
Baujahr 1950 bis 1977	47 (50)	1966 (1965)	127 (144)	1.739 (1.714)	235.000 (225.000)
Baujahr 1978 bis 1990	8 (9)	1980 (1984)	163 (130)	2.157 (1.917)	338.000 (254.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	23 (17)	2000 (2004)	125 (130)	1.935 (2.371)	280.000 (330.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Hansestadt Buxtehude					
Baujahr bis 1949	5 (4)	1928 (1926)	135 (130)	2.423 (1.659)	252.000 (184.000)
Baujahr 1950 bis 1977	37 (33)	1967 (1967)	134 (132)	2.457 (2.208)	323.000 (292.000)
Baujahr 1978 bis 1990	6 (6)	1982 (1984)	155 (112)	2.648 (3.048)	420.000 (332.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	10 (15)	2000 (2000)	142 (137)	3.270 (3.102)	470.000 (429.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

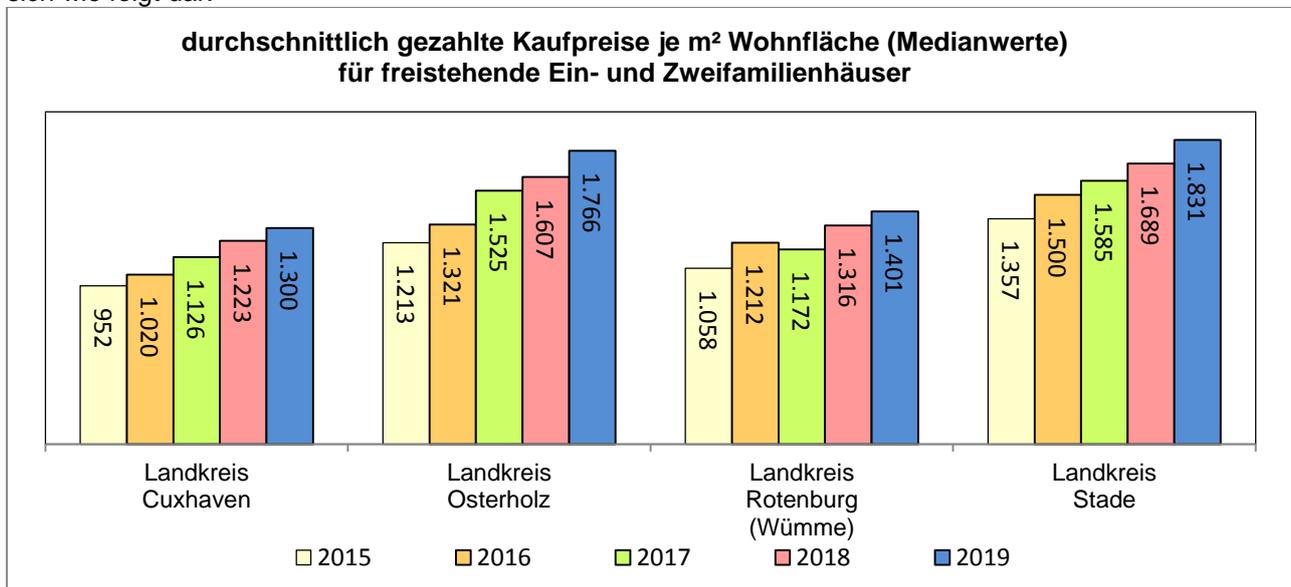
*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

9.2.2 Preisentwicklung

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



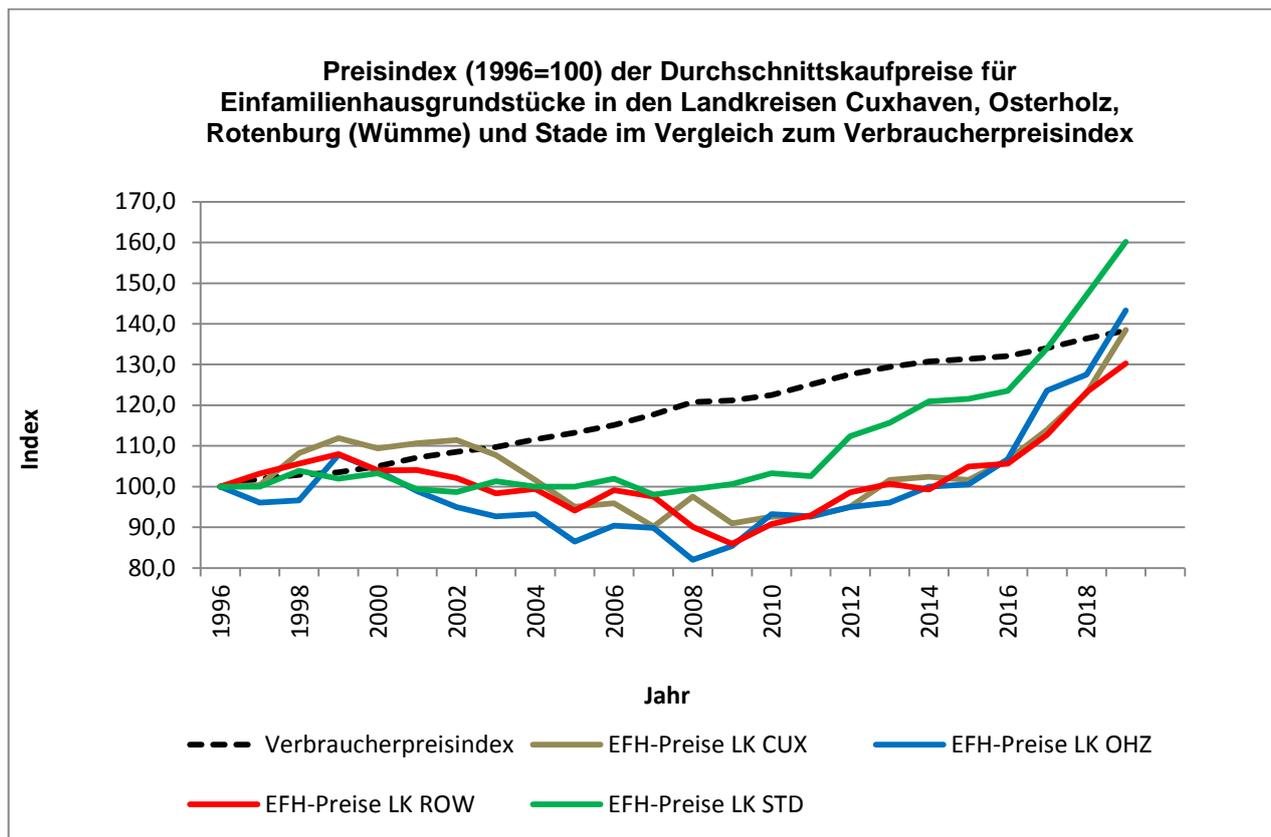
Die Entwicklung der durchschnittlich gezahlten Preise (Medianwerte) pro Quadratmeter Wohnfläche stellt sich wie folgt dar:



Wie schon in den Vorjahren sind auch 2019 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 rasante Preisanstiege aber auch in den Landkreisen Cuxhaven und Rotenburg (Wümme) 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.



Die überdurchschnittliche Steigerung der Einfamilienhauspreise im Vergleich zum Verbraucherpreisindex ist für die letzten Jahre im Diagramm deutlich zu erkennen!

9.2.3 Sachwertfaktoren für 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:

Sachwertfaktor = bereinigter Kaufpreis geteilt durch vorläufiger Sachwert

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

In der vorliegenden Auswertung wurden für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der SW-RL (Anlage 1) bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart und der Standardstufe (Bauweise, Ausbauzustand). 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 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 das Jahr 2010, sodass 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 ermittelt.

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

Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i.d.R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert und Grundstücksfläche errechnet. Sofern wertrelevante Abweichungen zum Bodenrichtwertgrundstück vorliegen, z.B. eine abweichende Grundstücksfläche, so sind diese ggf. 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. Die Wertansätze werden anhand der vorliegenden Informationen (z.B. Luftbilder, Fotos und Exposés) sachverständig eingestuft.

9.2.3.2 Sachwertfaktoren - Modellbeschreibung

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 Differenz 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 (die Ansätze liegen überwiegend zwischen 7.500 € und 12.500 €)
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Hinweise zur Anwendung

- 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 multiplen Regressionsanalyse eine hohe Korrelation mit der Einflussgröße „Sachwert“ auf und wurde nicht zusätzlich berücksichtigt.
- Die Kurve des Sachwertfaktors zeigt den Mittelwert für durchschnittliche Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken sind zur Berücksichtigung Korrekturfaktoren aufgeführt.
- Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen ist eine besondere Prüfung und Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Nr. 6 der SW-RL) müssen durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahresüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand kann mit einem Zuschlag berücksichtigt werden, wenn er nicht bereits in der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurde.

Anwendungsbeispiel

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): 0,99

Korrekturfaktor für Region: 1,06

Der Schätzwert für das Objekt ergibt sich damit zu

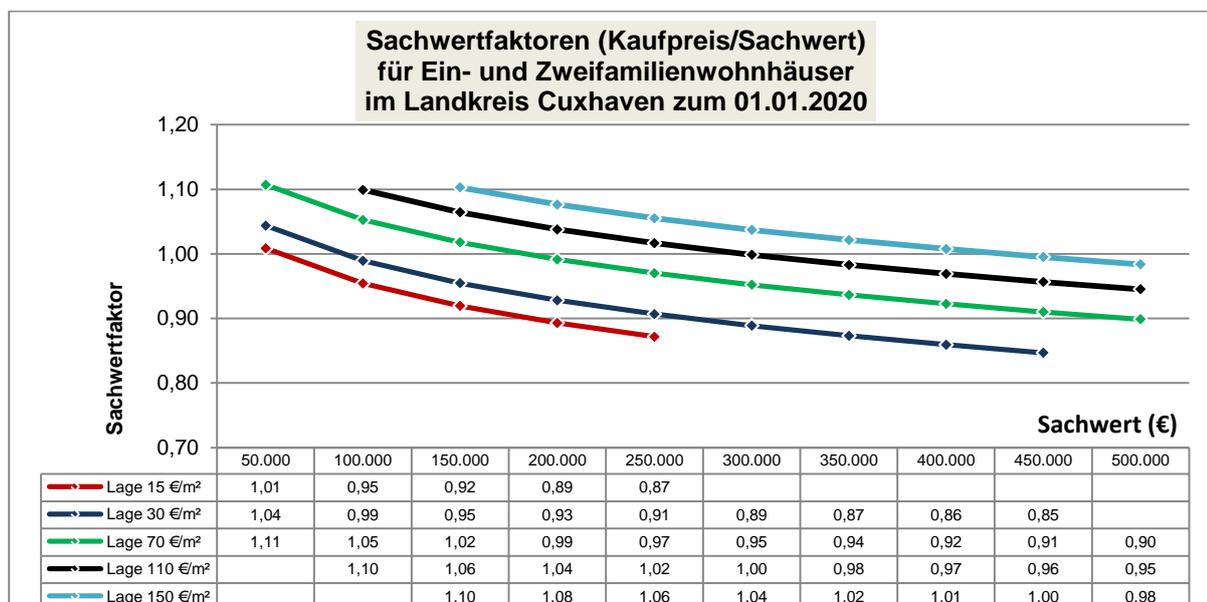
$$200.000 \text{ €} \times 0,99 \times 1,06 = \text{rd. } 210.000 \text{ €}.$$

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

9.2.3.3 Sachwertfaktoren - Landkreis Cuxhaven

Die Stichprobe umfasst 1.310 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2017	06.2018
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² bis 164 €/m ²	58 €/m ²
Grundstücksgröße	300 m ² bis 2000 m ²	918 m ²
Baujahr	1950 bis 2019	1977
Brutto-Grundfläche	58 m ² bis 732 m ²	277 m ²
Wohnfläche	50 m ² bis 383 m ²	138 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	39 %
Standardstufe	1 bis 4,5	2,4
Sachwert	30.000 € bis 542.000 €	196.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,34 bis 1,62	0,95



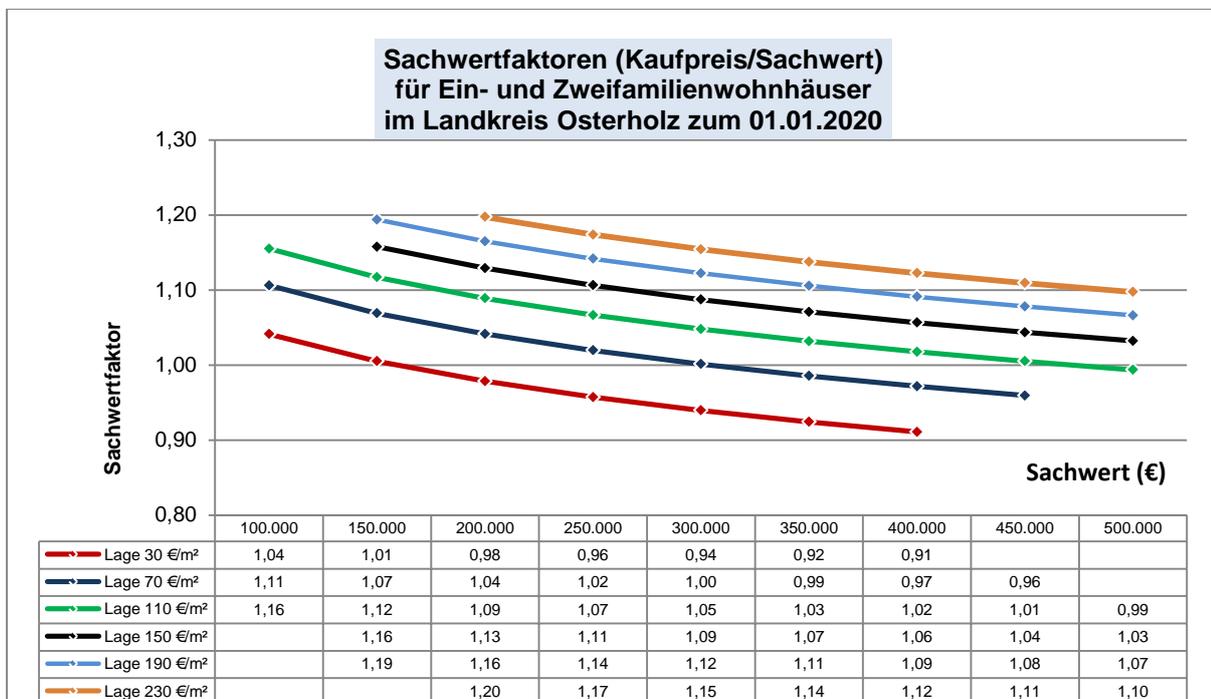
Korrekturfaktor für besondere Lagen (Region)

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

9.2.3.4 Sachwertfaktoren - Landkreis Osterholz

Die Stichprobe umfasst 629 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

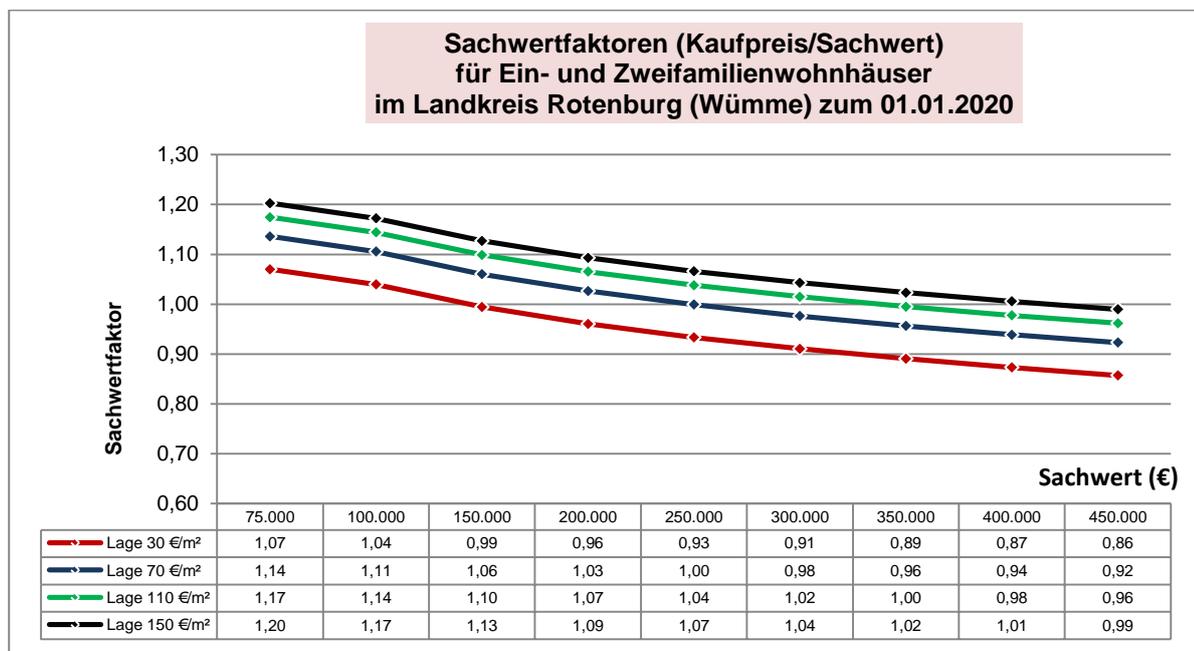
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2017	08.2018
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² bis 220 €/m ²	100 €/m ²
Grundstücksgröße	310 m ² bis 1.997 m ²	873 m ²
Baujahr	1950 bis 2018	1978
Brutto-Grundfläche	67 m ² bis 612 m ²	271 m ²
Wohnfläche	54 m ² bis 322 m ²	145 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	36 %
Standardstufe	1,0 bis 4,5	2,7
Sachwert	79.000 € bis 563.000 €	251.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,46 bis 1,59	0,99



9.2.3.5 Sachwertfaktoren - Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe umfasst 500 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

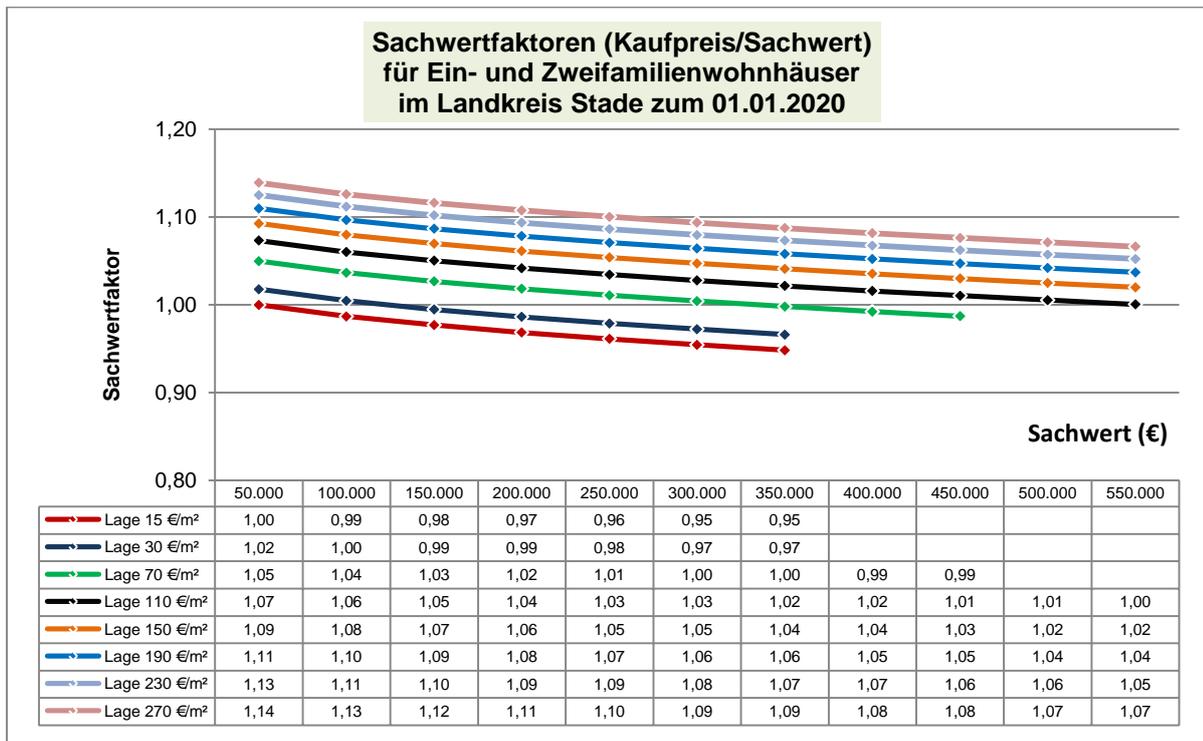
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2017	06.2018
Lage (Bodenrichtwert)	14 €/m ² bis 150 €/m ²	61 €/m ²
Grundstücksgröße	323 m ² bis 1.998 m ²	938 m ²
Baujahr	1950 bis 2019	1980
Brutto-Grundfläche	69 bis 720	278
Wohnfläche	50 m ² bis 320 m ²	145 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	34 %
Standardstufe	1,0 bis 4,1	2,3
Sachwert	66.000 € bis 638.000 €	211.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,31 bis 1,67	0,94



9.2.3.6 Sachwertfaktoren - Landkreis Stade

Die Stichprobe umfasst 1.027 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2017	10.2018
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² bis 310 €/m ²	105 €/m ²
Grundstücksgröße	300 m ² bis 2.000 m ²	804 m ²
Baujahr	1950 bis 2019	1980
Brutto-Grundfläche	81 bis 745	286
Wohnfläche	50 m ² bis 360 m ²	141 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	51 %
Standardstufe	1 bis 5	2,7
Sachwert	49.000 € bis 580.000 €	253.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,48 bis 1,83	1,03



9.2.4 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

9.2.4.1 Anwendungshinweise

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.

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

Hinweise zur Anwendung

1. Die Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Den nachstehenden Tabellen und Diagrammen können Vergleichswerte und Korrekturfaktoren in Abhängigkeit von den wichtigsten wertrelevanten Grundstücks- und Gebäudemerkmalen entnommen werden (s.a. folgendes Anwendungsbeispiel). Bei mehreren Korrekturfaktoren wird die komplexe Regressionsfunktion nur in einer rechnerischen Annäherung umgesetzt.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.
4. Baujahrestypische Baumängel und Bauschäden sind über die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Baumängel und -schäden, die über das baujahrestypische Ausmaß hinaus gehen, sind gesondert zu berücksichtigen.

Werterelevantes (modifiziertes) Baujahr:

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

Beispiel: Ein Gebäude des Baujahres 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. Daraus ergibt sich ein wertrelevantes Baujahr von 1984 (1975 + 9 Jahre).

Anwendungsbeispiel

Gesucht: Vergleichswert für ein Einfamilienhausgrundstück im Landkreis Stade

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

Gebäudemerkmal: wertrelevantes Baujahr: 1995 Wohnfläche: 160 m²

Vergleichswert (Tabelle) 2.591 €/m²

(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)

Korrekturfaktor für Wohnfläche 0,94

Korrekturfaktor für Grundstücksgröße 0,93

Vergleichsfaktor pro m² Wohnfläche = 2.591 €/m² x 0,94 x 0,93 = 2.265 €/m²

Vergleichswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor 160 m² x 2.265 €/m² = **rd. 362.000 €**

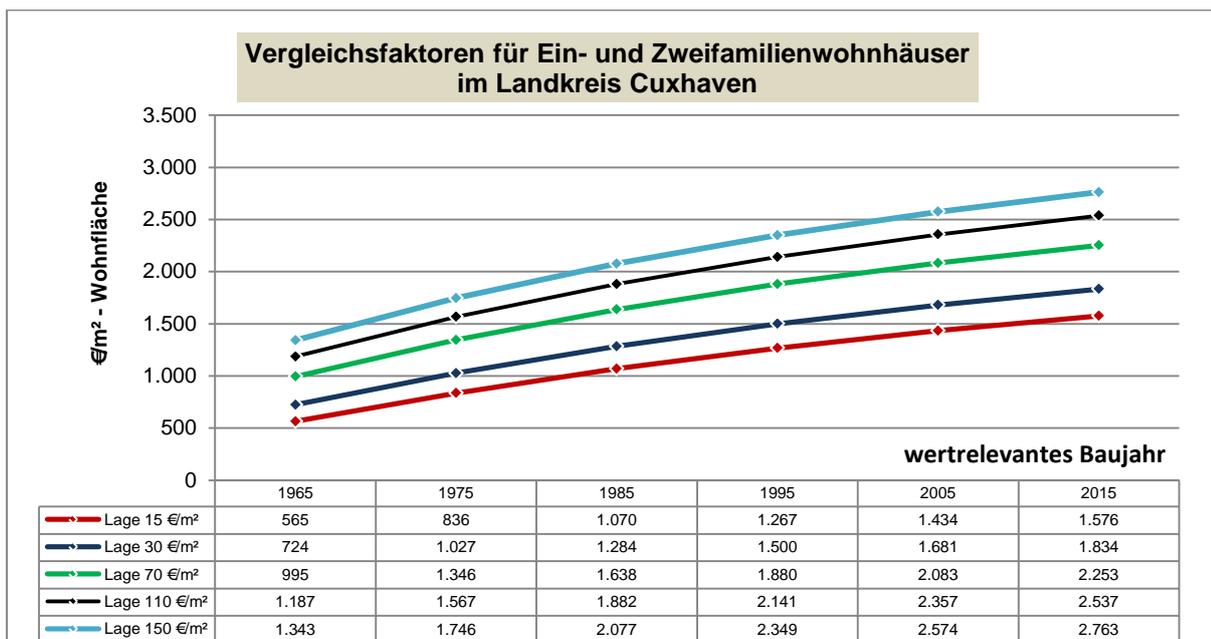
9.2.4.2 Vergleichsfaktoren - Landkreis Cuxhaven

Die Stichprobe umfasst 1.609 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2017	06.2018
Lage (Bodenrichtwert)	8 €/m ² bis 160 €/m ²	56 €/m ²
Baujahr (original)	1900 bis 2019	1966
Baujahr (wertrelevant)	1958 bis 2019	1980
Wohnfläche	50 m ² bis 300 m ²	138 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	37 %
Grundstücksgröße	105 m ² bis 2.200 m ²	936 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2020	Grundstücksgröße	800 m ²
Wohnfläche	140 m ²	Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m ²
Baujahr (wertrelevant)	1990		



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	80	100	120	140	160	180	200	220	240
Korrekturfaktor	1,24	1,14	1,07	1,00	0,94	0,90	0,85	0,81	0,78

Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	400	600	800	1000	1.200	1.400	1.600	1.800	2.000
Korrekturfaktor	0,89	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,16	1,18

Korrekturfaktor für besondere Lagen (Region)

Region	Korrekturfaktor
Landkreis Cuxhaven (ohne Stadtbereiche Cuxhaven und Otterndorf)	1,00
Stadtbereiche Cuxhaven und Otterndorf	1,05

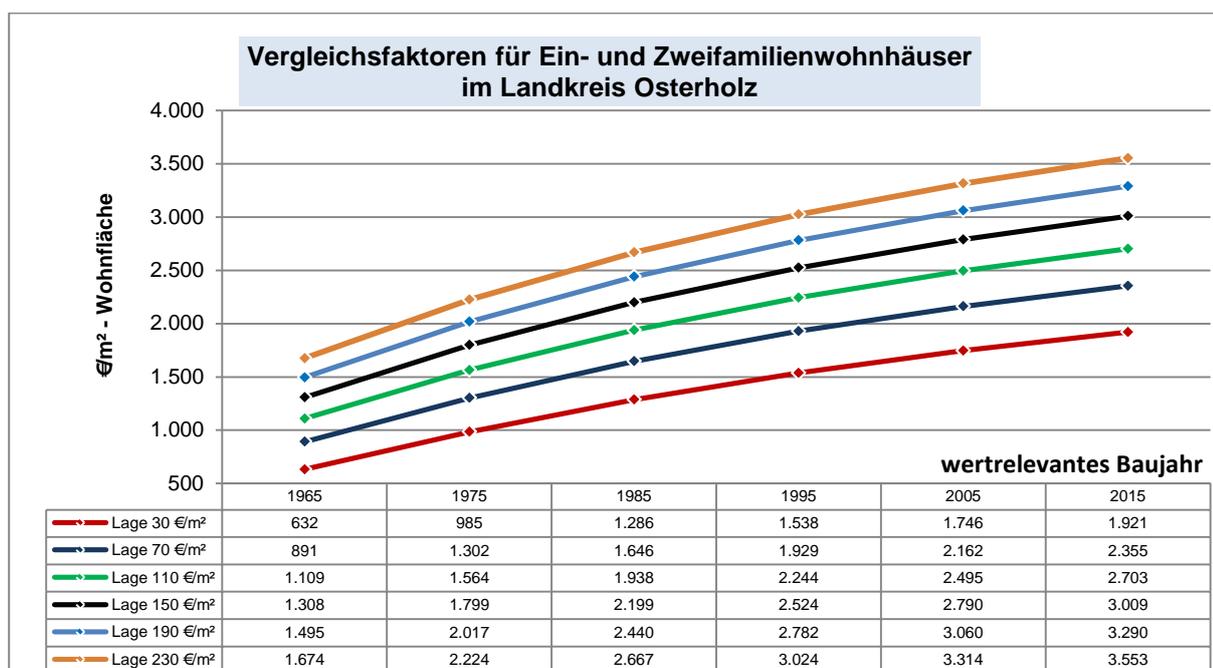
9.2.4.3 Vergleichsfaktoren - Landkreis Osterholz

Die Stichprobe umfasst 798 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2017	06.2018
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² bis 230 €/m ²	100 €/m ²
Baujahr (original)	1885 bis 2019	1975
Baujahr (wertrelevant)	1958 bis 2019	1985
Wohnfläche	54 m ² bis 300 m ²	147 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	34 %
Grundstücksgröße	218 m ² bis 2.175 m ²	888 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2020	Grundstücksgröße	800 m ²
Wohnfläche	140 m ²	Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ²
Baujahr (wertrelevant)	1985		



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	80	100	120	140	160	180	200	220	240
Korrekturfaktor	1,30	1,17	1,08	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,77

Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	400	600	800	1000	1.200	1.400	1.600	1.800	2.000
Korrekturfaktor	0,85	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18	1,21	1,24

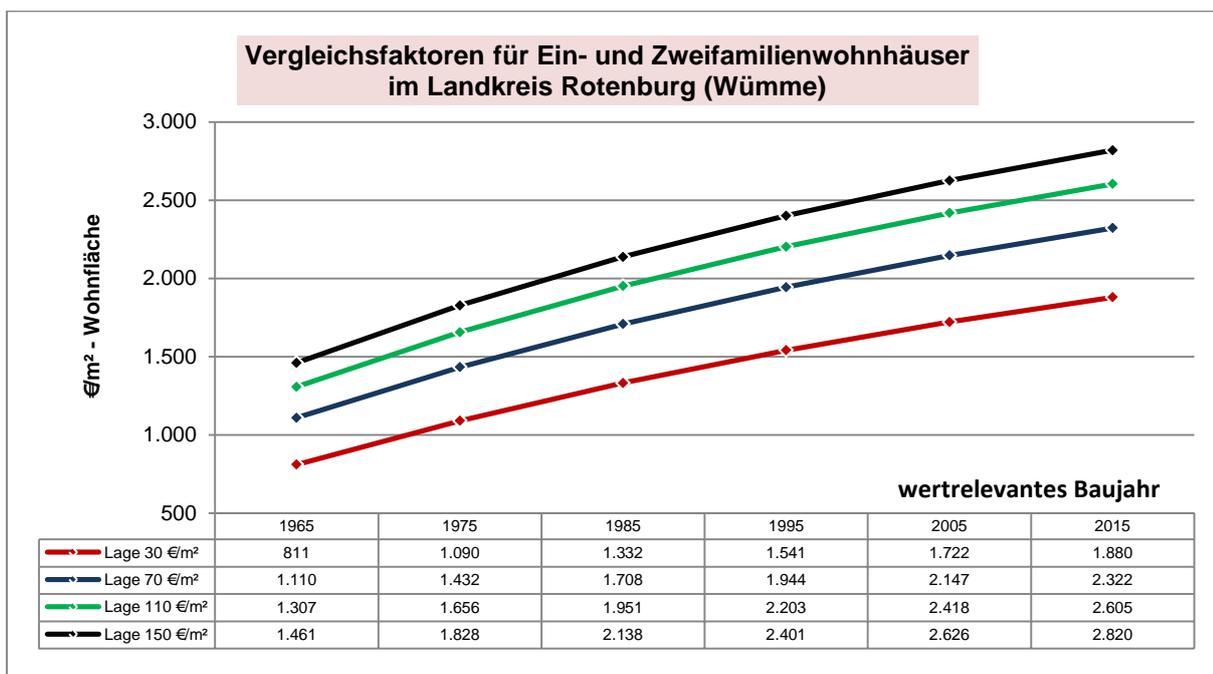
9.2.4.4 Vergleichsfaktoren - Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe umfasst 767 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2017	06.2018
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² bis 150 €/m ²	63 €/m ²
Baujahr (original)	1769 bis 2019	1975
Baujahr (wertrelevant)	1958 bis 2019	1982
Wohnfläche	44 m ² bis 280 m ²	146 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	32 %
Grundstücksgröße	150 m ² bis 2.196 m ²	965 m ²

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

Merkmale	Ausprägung	Merkmale	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2020	Grundstücksgröße	800 m ²
Wohnfläche	140 m ²	Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m ²
Baujahr (wertrelevant)	1980		



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	80	100	120	140	160	180	200	220	240
Korrekturfaktor	1,23	1,14	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,78	0,74

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	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12	1,14	1,16

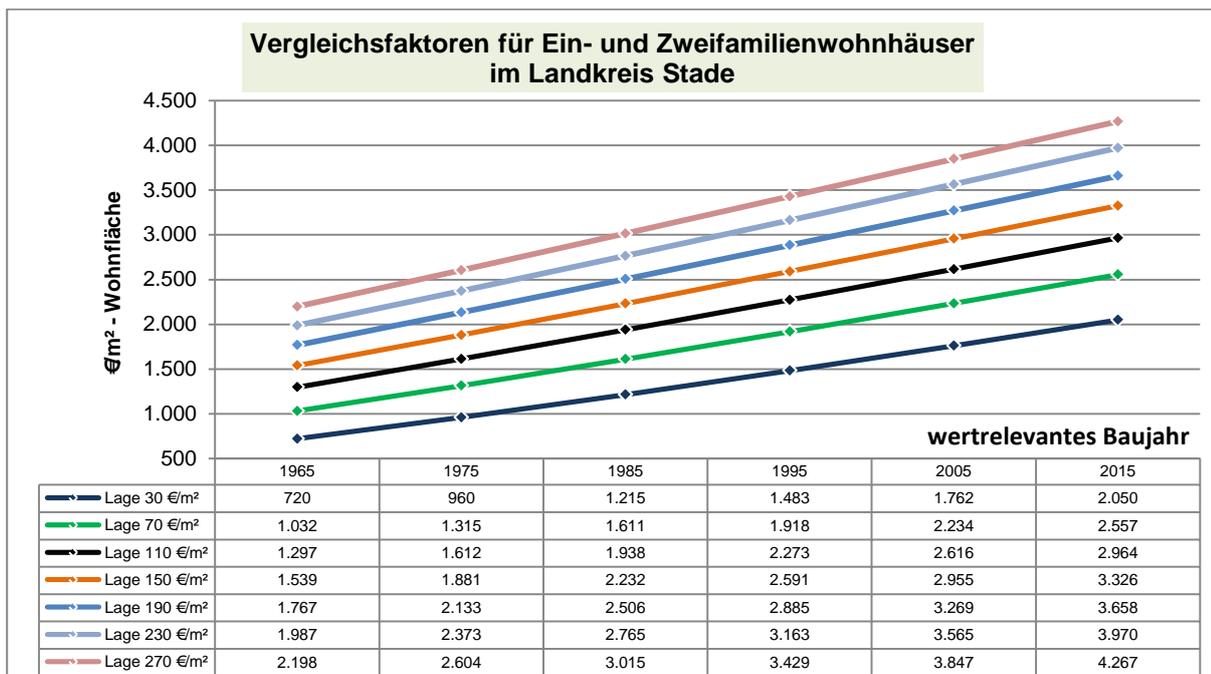
9.2.4.5 Vergleichsfaktoren - Landkreis Stade

Die Stichprobe umfasst 1.260 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2017	09.2018
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² bis 310 €/m ²	105 €/m ²
Baujahr (original)	1806 bis 2019	1973
Baujahr (wertrelevant)	1958 bis 2019	1985
Wohnfläche	50 m ² bis 299 m ²	141 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	49 %
Grundstücksgröße	101 m ² bis 2.178 m ²	810 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2020	Grundstücksgröße	800 m ²
Wohnfläche	140 m ²	Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ²
Baujahr (wertrelevant)	1985		



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	80	100	120	140	160	180	200	220	240
Korrekturfaktor	1,28	1,16	1,07	1,00	0,94	0,89	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	1,05	1,10	1,15	1,20	1,24	1,28

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind im Berichtsjahr 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. 5.2.1](#)).

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

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2019 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Cuxhaven

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Cuxhaven gesamt					
Baujahr bis 1949	4 (8)	1920 (1920)	69 (90)	990 (700)	71.000 (64.000)
Baujahr 1950 bis 1977	51 (66)	1969 (1968)	102 (106)	1.418 (1.296)	139.000 (140.000)
Baujahr 1978 bis 1990	12 (21)	1980 (1982)	121 (111)	1.522 (1.385)	170.000 (155.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	25 (36)	1997 (1998)	116 (110)	1.608 (1.633)	185.000 (162.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	5 (*)	2019 (*)	117 (*)	1.999 (*)	250.000 (*)

verkaufte Objekte	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)	*) (1910)	*) (120)	*) (375)	*) (31.000)
Baujahr 1950 bis 1977	9 (14)	1968 (1964)	86 (94)	1.308 (1.070)	105.000 (115.000)
Baujahr 1978 bis 1990	4 (11)	1984 (1983)	116 (108)	1.441 (1.327)	162.000 (135.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	16 (27)	1998 (1998)	113 (110)	1.594 (1.394)	174.000 (145.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	3 (*)	2018 (*)	105 (*)	1.990 (*)	209.000 (*)

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Stadt Cuxhaven **)					
Baujahr bis 1949	3 (5)	1920 (1926)	68 (80)	913 (1.062)	62.000 (85.000)
Baujahr 1950 bis 1977	21 (28)	1965 (1965)	89 (101)	1.461 (1.468)	130.000 (152.000)
Baujahr 1978 bis 1990	5 (5)	1980 (1980)	140 (160)	2.199 (1.441)	310.000 (245.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Umring Bremerhaven ***)					
Baujahr bis 1949	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1950 bis 1977	21 (24)	1970 (1970)	108 (110)	1.418 (1.267)	156.000 (139.000)
Baujahr 1978 bis 1990	3 (5)	1980 (1983)	113 (115)	1.460 (1.461)	165.000 (168.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	8 (8)	1994 (2000)	124 (112)	1.588 (1.874)	188.000 (202.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) 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 2019 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Osterholz

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Osterholz gesamt					
Baujahr bis 1949	5 (*)	1927 (*)	92 (*)	1.598 (*)	159.000 (*)
Baujahr 1950 bis 1977	67 (36)	1965 (1966)	110 (104)	1.658 (1.600)	180.000 (160.000)
Baujahr 1978 bis 1990	31 (30)	1979 (1979)	110 (112)	1.800 (1.627)	198.000 (190.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	38 (48)	2000 (2000)	120 (119)	2.167 (1.816)	268.000 (228.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	42 (26)	2019 (2018)	126 (128)	2.933 (2.740)	331.000 (354.000)

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
„Verdichtungsraum“ Landkreis Osterholz					
Baujahr bis 1949	5 (*)	1927 (*)	92 (*)	1.598 (*)	159.000 (*)
Baujahr 1950 bis 1977	64 (34)	1965 (1966)	110 (107)	1.668 (1.546)	182.000 (160.000)
Baujahr 1978 bis 1990	23 (27)	1978 (1979)	113 (110)	1.800 (1.612)	198.000 (189.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	29 (36)	2000 (2000)	123 (120)	2.208 (1.868)	279.000 (234.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	17 (24)	2019 (2018)	127 (128)	2.937 (2.789)	368.000 (351.000)

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

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
„ländlicher Raum“ Landkreis Osterholz					
Baujahr bis 1949	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1950 bis 1977	3 (*)	1960 (*)	151 (*)	1.060 (*)	160.000 (*)
Baujahr 1978 bis 1990	8 (3)	1983 (1979)	105 (115)	1.758 (1.687)	194.000 (194.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	9 (12)	2002 (1998)	110 (112)	1.909 (1.760)	210.000 (210.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	25 (*)	2019 (*)	125 (*)	2.824 (*)	288.000 (*)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2019 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Rotenburg (Wümme)

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Rotenburg (Wümme) gesamt					
Baujahr bis 1949	4 (3)	1937 (1935)	92 (100)	1.219 (1.740)	109.000 (174.000)
Baujahr 1950 bis 1977	52 (39)	1964 (1968)	95 (95)	1.201 (1.105)	124.000 (100.000)
Baujahr 1978 bis 1990	12 (10)	1980 (1981)	108 (120)	1.621 (1.478)	187.000 (190.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	33 (26)	1998 (1997)	115 (110)	1.716 (1.545)	195.000 (168.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2019 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Stade

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Stade gesamt					
Baujahr bis 1949	20 (20)	1936 (1936)	70 (83)	1.767 (1.648)	124.000 (141.000)
Baujahr 1950 bis 1977	100 (80)	1965 (1966)	97 (100)	1.815 (1.689)	180.000 (170.000)
Baujahr 1978 bis 1990	47 (50)	1980 (1980)	115 (114)	1.978 (1.953)	235.000 (225.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	71 (48)	1999 (1998)	114 (110)	2.382 (2.328)	270.000 (250.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	20 (35)	2019 (2018)	130 (123)	2.388 (2.176)	309.000 (274.000)

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Stade ohne Städte Stade und Buxtehude					
Baujahr bis 1949	*) (3)	*) (1934)	*) (105)	*) (1.992)	*) (220.000)
Baujahr 1950 bis 1977	20 (20)	1972 (1972)	110 (104)	1.534 (1.669)	168.000 (179.000)
Baujahr 1978 bis 1990	24 (27)	1980 (1982)	118 (110)	1.854 (1.649)	204.000 (188.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	43 (23)	1999 (1999)	114 (111)	2.128 (1.859)	249.000 (225.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	19 (31)	2019 (2018)	130 (124)	2.400 (2.176)	309.000 (280.000)

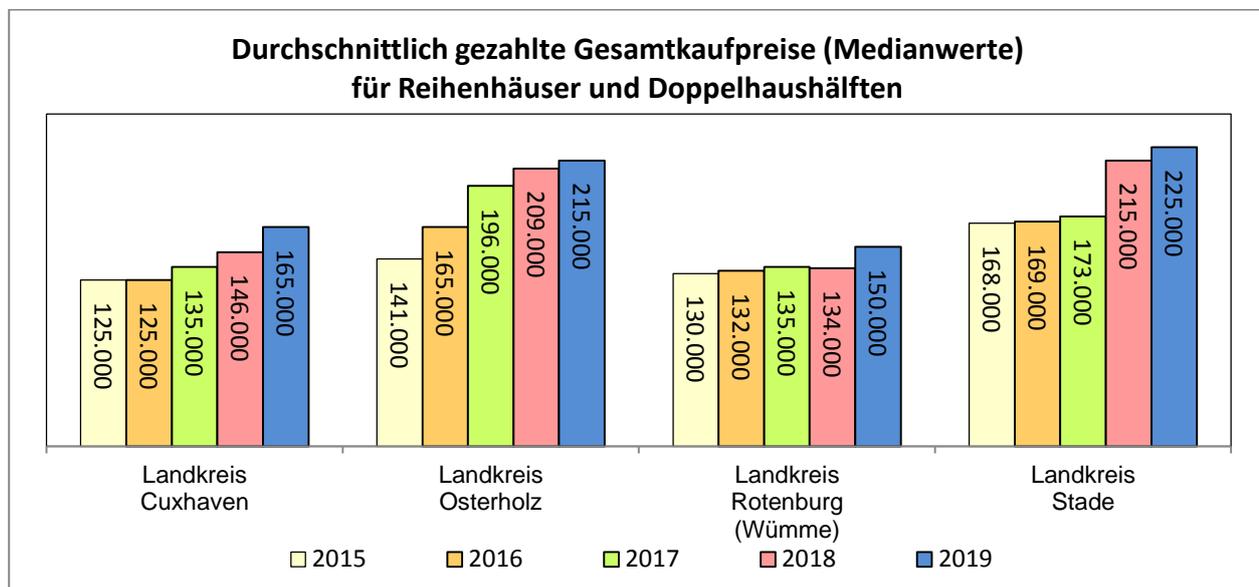
verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Hansestadt Stade					
Baujahr bis 1949	16 (17)	1936 (1936)	60 (70)	1.799 (1.516)	124.000 (140.000)
Baujahr 1950 bis 1977	51 (36)	1961 (1961)	93 (92)	1.688 (1.482)	159.000 (139.000)
Baujahr 1978 bis 1990	13 (5)	1980 (1980)	120 (130)	2.230 (1.481)	252.000 (185.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	13 (8)	1999 (1997)	107 (106)	2.414 (2.311)	245.000 (252.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	*) (4)	*) (2017)	*) (102)	*) (2.603)	*) (264.000)

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Hansestadt Buxtehude					
Baujahr bis 1949	3 (*)	1932 (*)	158 (*)	1.679 (*)	164.000 (*)
Baujahr 1950 bis 1977	29 (24)	1967 (1968)	100 (102)	2.232 (2.074)	220.000 (218.000)
Baujahr 1978 bis 1990	10 (18)	1980 (1980)	112 (116)	2.147 (2.375)	242.000 (291.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	15 (17)	2001 (1998)	125 (108)	3.066 (2.731)	325.000 (295.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

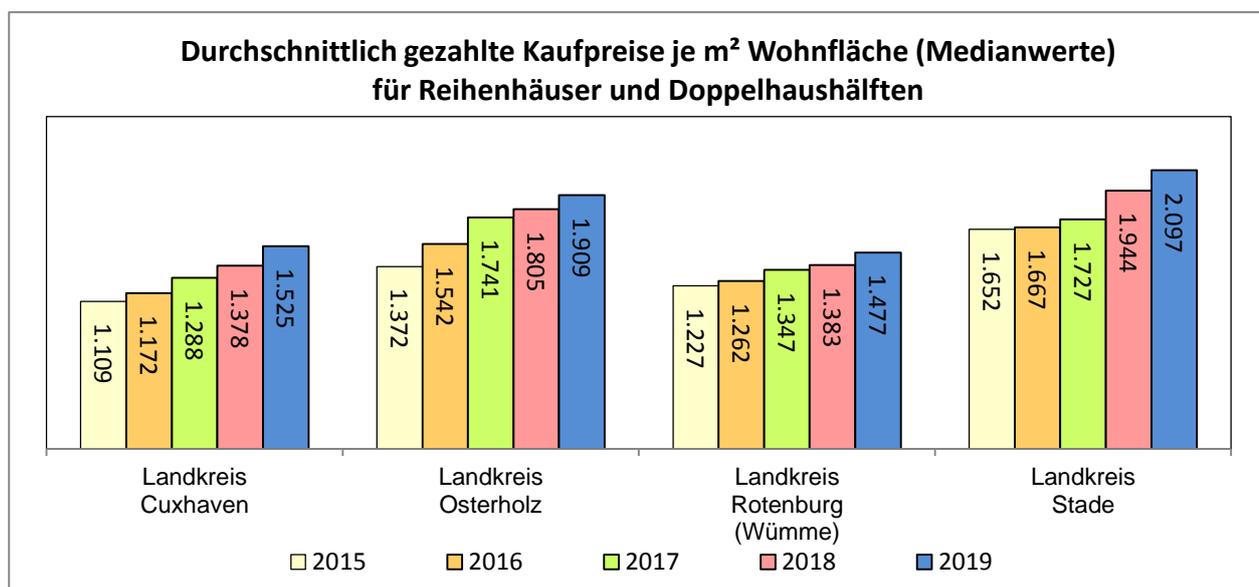
*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

9.3.2 Preisentwicklung

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



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



9.3.3 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

9.3.3.1 Sachwertfaktoren

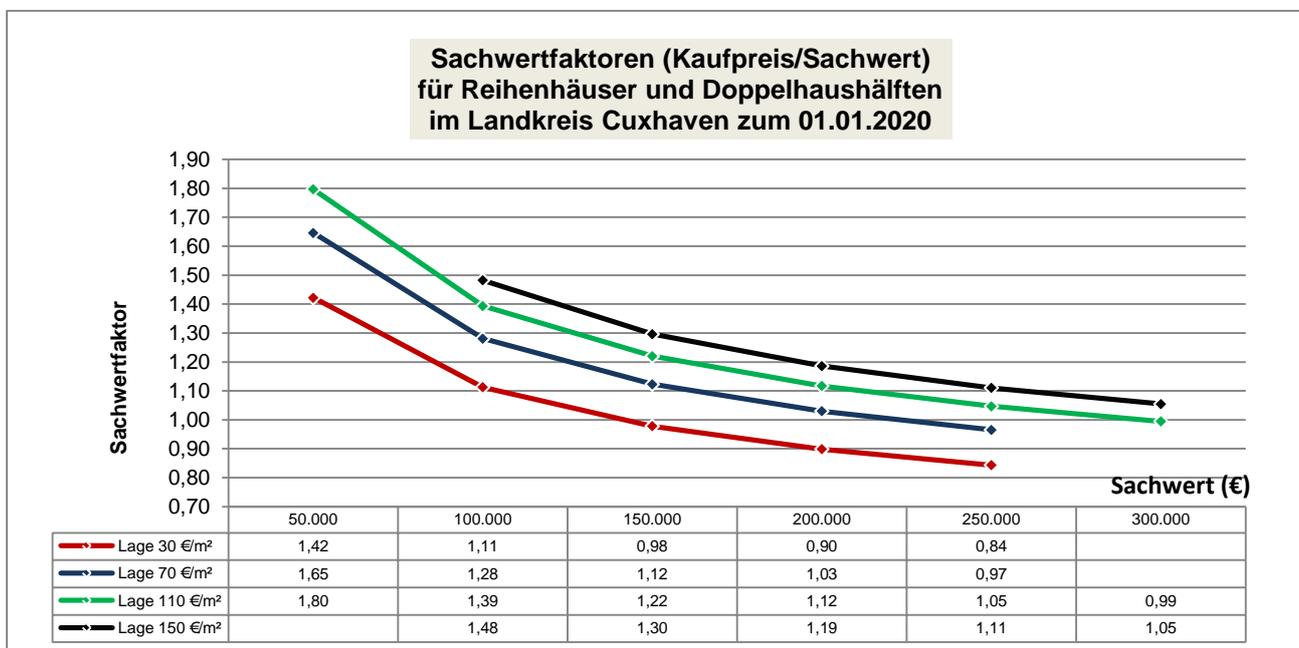
Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den einzelnen Landkreisen wurden ebenfalls Sachwertfaktoren abgeleitet. Das Modell zur Ermittlung des Sachwertes auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (NHK 2010) und ein Anwendungsbeispiel sind im [Abschnitt 9.2.3.1](#) aufgeführt.

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

9.3.3.2 Sachwertfaktoren - Landkreis Cuxhaven

Die Stichprobe umfasst 319 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2016	01.2018
Lage (Bodenrichtwert)	16 €/m ² bis 190 €/m ²	78 €/m ²
Grundstücksgröße	152 m ² bis 800 m ²	369 m ²
Baujahr	1953 bis 2019	1980
Brutto-Grundfläche	89 m ² bis 411 m ²	200 m ²
Wohnfläche	70 m ² bis 190 m ²	111 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	43 %
Standardstufe	1,4 bis 4,0	2,5
Sachwert	46.000 € bis 328.000 €	138.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,70 bis 1,94	1,15



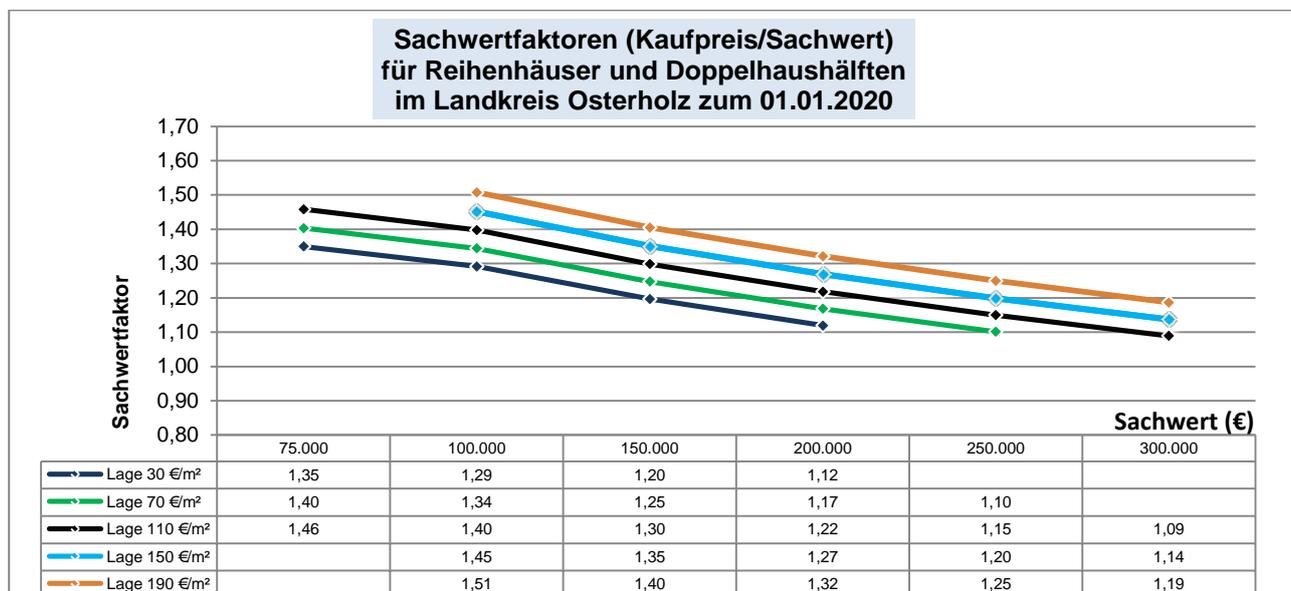
Korrekturfaktor für besondere Lagen (Region)

Region	Korrekturfaktor
Landkreis Cuxhaven (ohne Stadtbereiche Cuxhaven und Otterndorf)	1,00
Stadtbereiche Cuxhaven und Otterndorf	1,10

9.3.3.3 Sachwertfaktoren - Landkreis Osterholz

Die Stichprobe umfasst 260 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

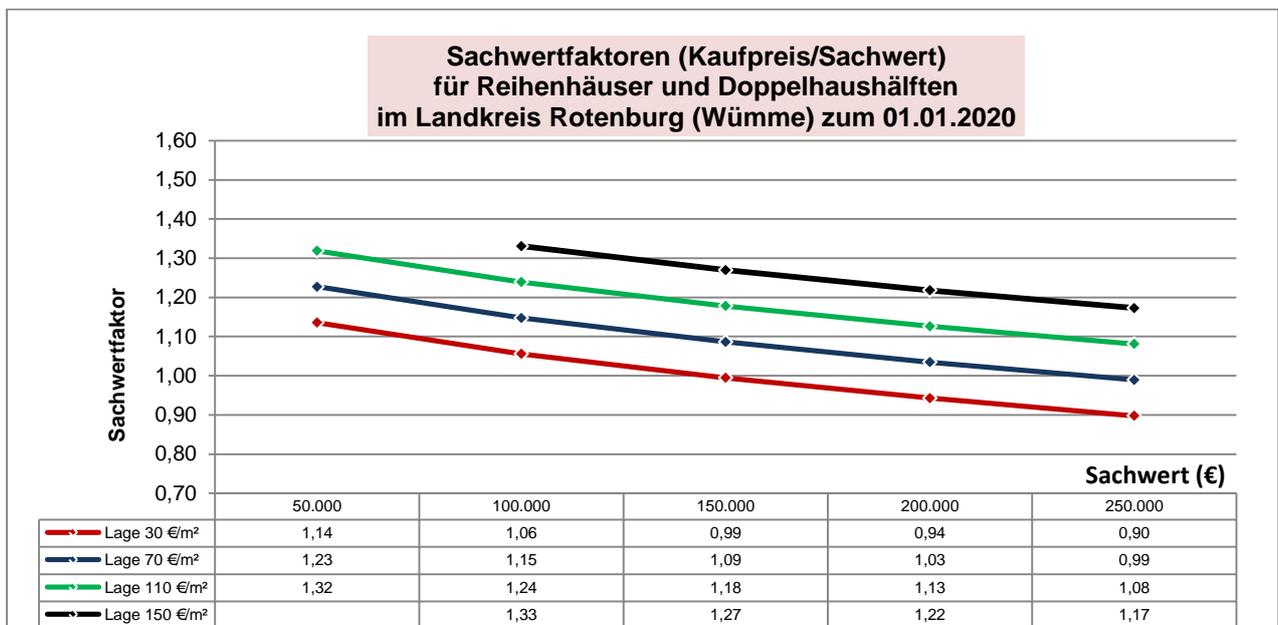
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2017	08.2018
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² bis 210 €/m ²	127 €/m ²
Grundstücksgröße	159 m ² bis 800 m ²	344 m ²
Baujahr	1951 bis 2018	1984
Brutto-Grundfläche	108 m ² bis 321 m ²	187 m ²
Wohnfläche	73 m ² bis 230 m ²	117 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	27 %
Standardstufe	1,5 bis 4,0	2,9
Sachwert	65.000 € bis 410.000 €	174.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,70 bis 2,29	1,22



9.3.3.4 Sachwertfaktoren - Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe umfasst 171 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

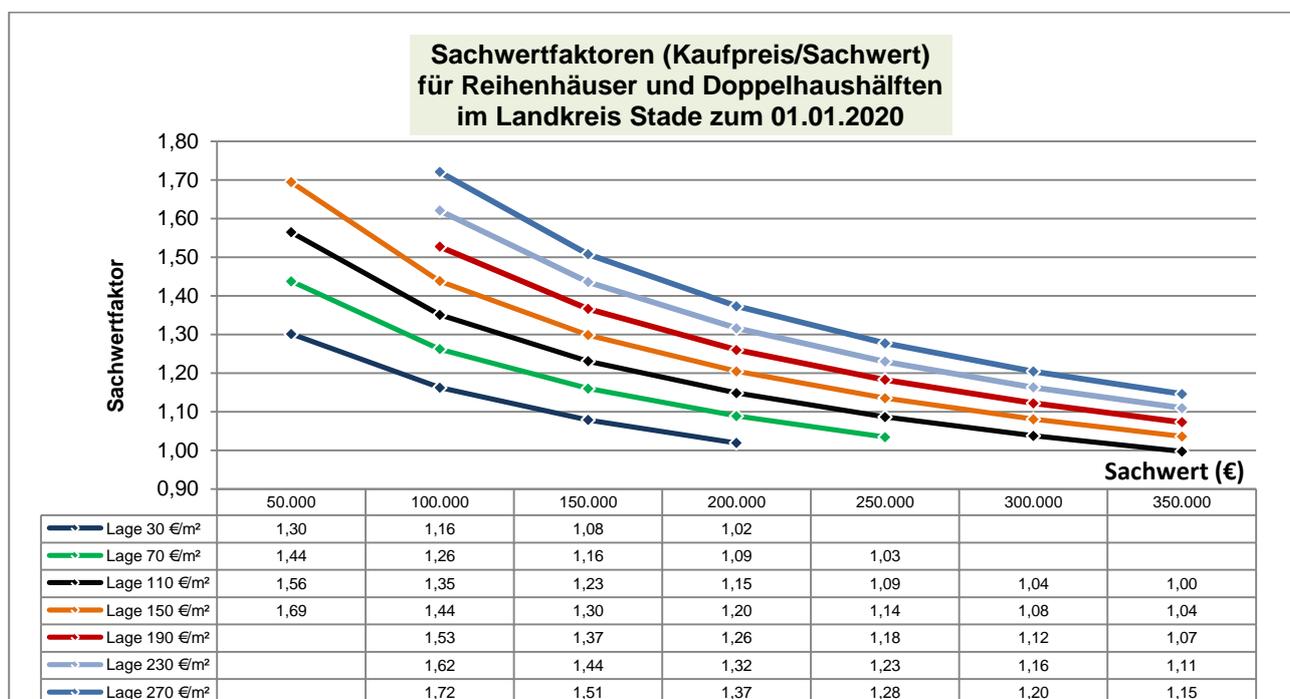
Merkmals	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2016	12.2017
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² bis 160 €/m ²	81 €/m ²
Grundstücksgröße	149 m ² bis 947 m ²	367 m ²
Baujahr	1950 bis 2017	1983
Brutto-Grundfläche	98 m ² bis 332 m ²	194 m ²
Wohnfläche	43 m ² bis 180 m ²	107 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	35 %
Standardstufe	1,2 bis 3,8	2,4
Sachwert	38.000 € bis 290.000 €	140.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,63 bis 1,65	1,06



9.3.3.5 Sachwertfaktoren - Landkreis Stade

Die Stichprobe umfasst 513 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2017	09.2018
Lage (Bodenrichtwert)	37 €/m ² bis 310 €/m ²	145 €/m ²
Grundstücksgröße	150 m ² bis 746 m ²	326 m ²
Baujahr	1950 bis 2019	1984
Brutto-Grundfläche	95 m ² bis 392 m ²	206 m ²
Wohnfläche	70 m ² bis 201 ²	111 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	56 %
Standardstufe	1,4 bis 5,0	2,9
Sachwert	49.000 € bis 471.000 €	188.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,74 bis 2,12	1,21



9.3.4 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

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.

Sie beziehen sich auf ein typisches Reihnhaus bzw. auf eine typische Doppelhaushälfte in massiver Bauweise und mittlerer Ausstattung, einschl. zugehöriger Garage bzw. Carport.

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

Werterelevantes (modifiziertes) Baujahr:
<p>Das wertrelevante Baujahr berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem 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. Daraus ergibt sich ein wertrelevantes Baujahr von 1984 (1975 + 9Jahre).</p>

Anwendungsbeispiel
<p>Gesucht: Vergleichswert für ein Reihnhaus bzw. eine Doppelhaushälfte im Landkreis Stade</p> <p>Grundstücksmerkmale: Lagewert (Bodenrichtwert): 110 €/m² Grundstücksgröße: 250 m² Gebäudemerkmale: wertrelevantes Baujahr: 1985 Wohnfläche: 120 m²</p> <p>Vergleichswert (Tabelle) 1.922 €/m² <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i></p> <p>Korrekturfaktor für Wohnfläche 0,93 Korrekturfaktor für Grundstücksgröße 0,97</p> <p>Vergleichsfaktor pro m² Wohnfläche = 1.922 €/m² x 0,93 x 0,97 = 1.734 €/m²</p> <p>Vergleichswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor 120 m² x 1.734 €/m² = rd. 208.000 €</p>

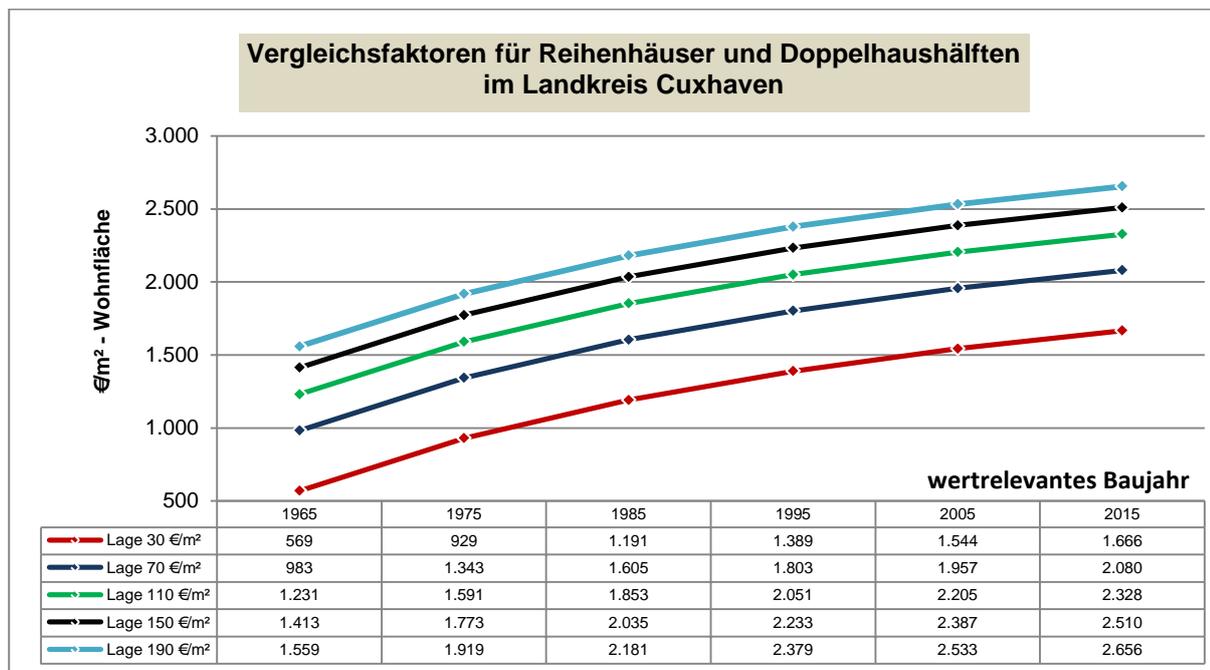
9.3.4.1 Vergleichsfaktoren - Landkreis Cuxhaven

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

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2017	05.2018
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m ² bis 280 €/m ²	79 €/m ²
Baujahr (original)	1910 bis 2019	1977
Baujahr (wertrelevant)	1959 bis 2019	1983
Wohnfläche	47 m ² bis 190 m ²	109 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	47 %
Grundstücksgröße	88 m ² bis 800 m ²	354 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2020	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	1,21	1,10	1,00	0,91	0,83	0,76	0,69

Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	150	250	350	450	550	650	750
Korrekturfaktor	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08

Korrekturfaktor für besondere Lagen (Region)

Region	Korrekturfaktor
Landkreis Cuxhaven (ohne Stadtbereiche Cuxhaven und Otterndorf)	1,00
Stadtbereiche Cuxhaven und Otterndorf	1,10

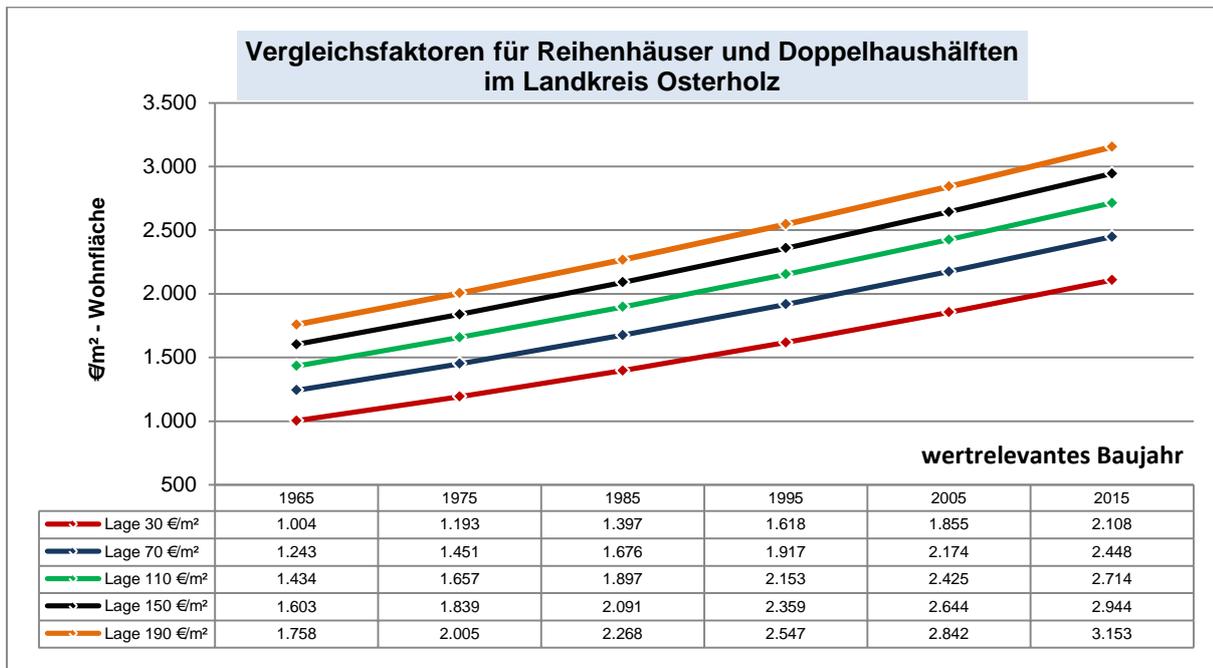
9.3.4.2 Vergleichsfaktoren - Landkreis Osterholz

Die Stichprobe umfasst 389 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2017	06.2018
Lage (Bodenrichtwert)	28 €/m ² bis 230 €/m ²	135 €/m ²
Baujahr (original)	1900 bis 2019	1988
Baujahr (wertrelevant)	1960 bis 2019	1993
Wohnfläche	67 m ² bis 178 m ²	116 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	24%
Grundstücksgröße	124 m ² bis 800 m ²	340 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2020	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	0,92	0,85	0,78	0,72

Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	150	250	350	450	550	650	750
Korrekturfaktor	0,93	0,97	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06

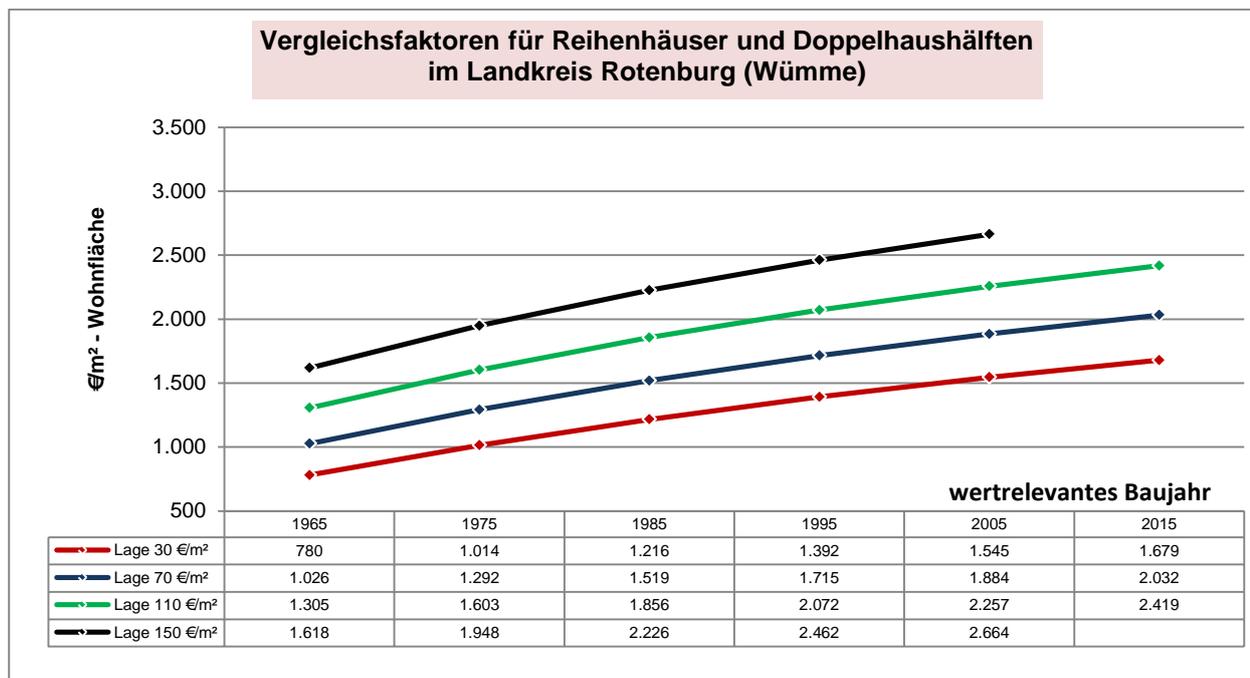
9.3.4.3 Vergleichsfaktoren - Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe umfasst 255 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2016	01.2018
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² bis 160 €/m ²	79 €/m ²
Baujahr (original)	1920 bis 2019	1980
Baujahr (wertrelevant)	1958 bis 2019	1984
Wohnfläche	39 m ² bis 180 m ²	105 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	41 %
Grundstücksgröße	130 m ² bis 786 m ²	348 m ²

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

Merkmale	Ausprägung	Merkmale	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2020	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	1,18	1,09	1,00	0,92	0,83	0,76

Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	150	250	350	450	550	650	750
Korrekturfaktor	0,89	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12

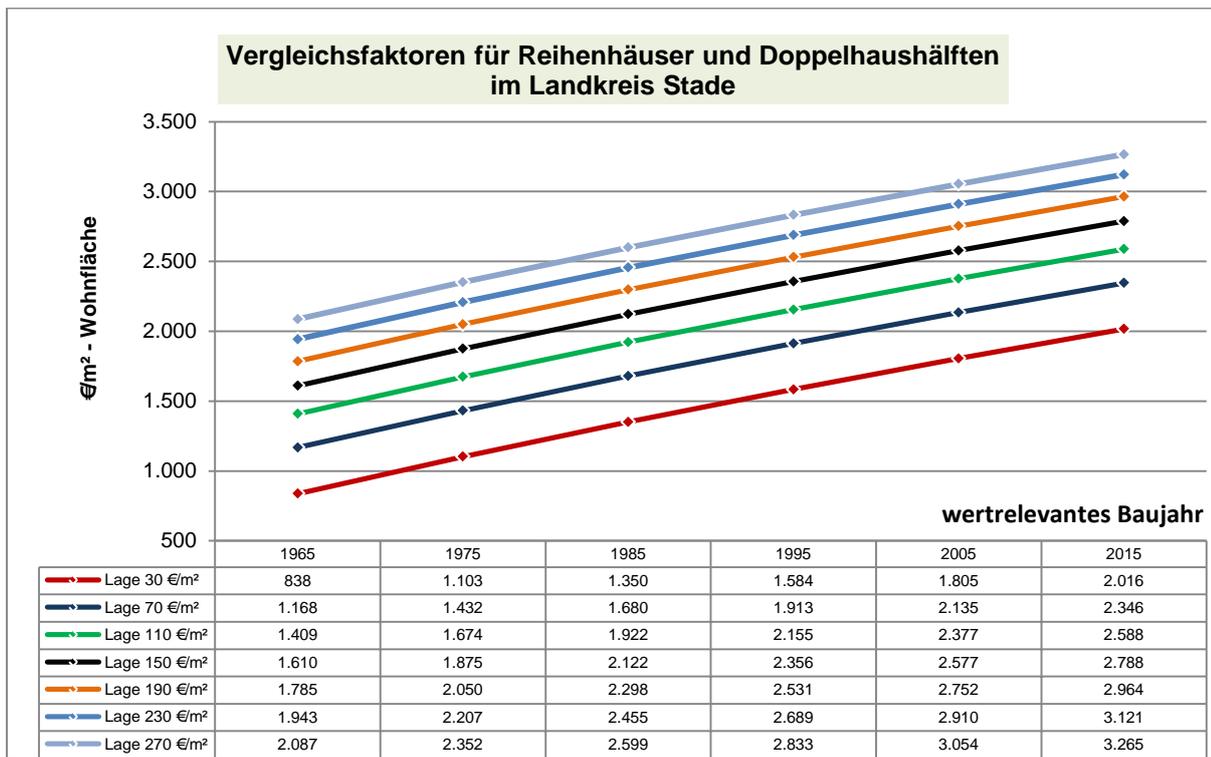
9.3.4.4 Vergleichsfaktoren - Landkreis Stade

Die Stichprobe umfasst 525 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2017	08.2018
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m ² bis 300 €/m ²	142 €/m ²
Baujahr (original)	1951 bis 2019	1983
Baujahr (wertrelevant)	1962 bis 2019	1990
Wohnfläche	61 m ² bis 190 m ²	109 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	57 %
Grundstücksgröße	113 m ² bis 746 m ²	319 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2020	Grundstücksfläche	350 m ²
Wohnfläche	100 m ²	Baujahr (wertrelevant)	1990
Lage (Bodenrichtwert)	130 €/m ²	Ausstattung	mittel



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

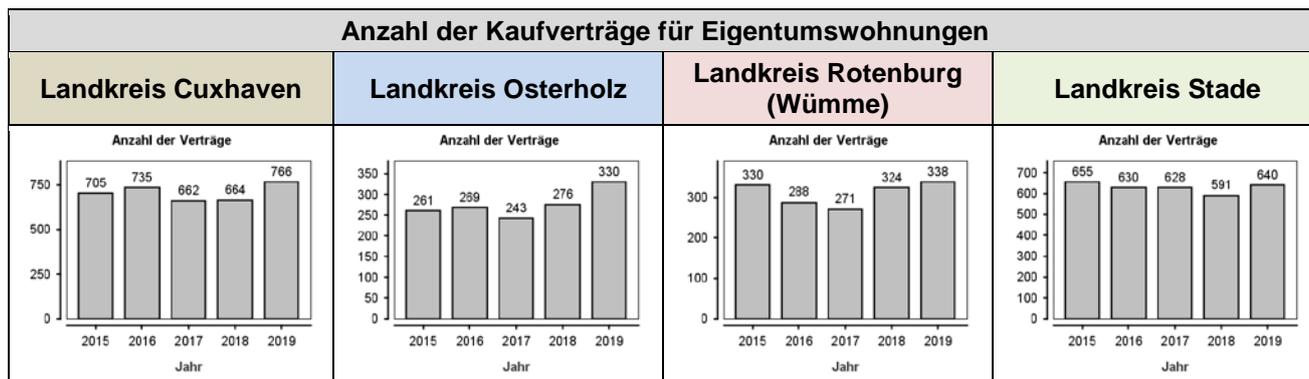
Wohnfläche in m ²	60	80	100	120	140	160	180
Korrekturfaktor	1,21	1,09	1,00	0,93	0,87	0,82	0,78

Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

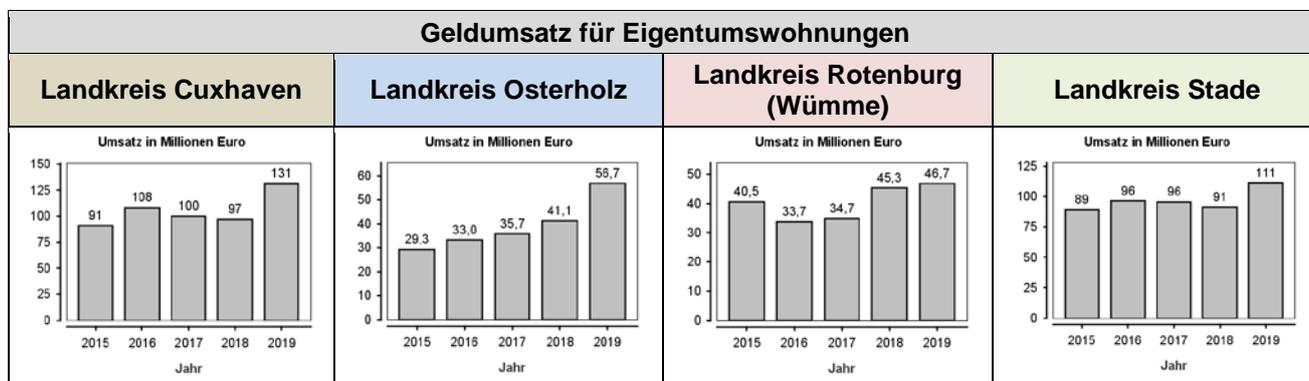
Grundstücksgröße in m ²	150	250	350	450	550	650	750
Korrekturfaktor	0,92	0,97	1,00	1,03	1,05	1,06	1,08

9.4 Wohnungseigentum

Die Anzahl der Kaufverträge hat sich in den letzten 5 Jahren wie folgt entwickelt:



Der Geldumsatz hat sich in den letzten 5 Jahren wie folgt entwickelt:



9.4.1 Preisniveau

Das Preisniveau des Immobilien-Teilmarktes „Eigentumswohnungen“ ist im Elbe-Weser-Raum inhomogen. 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 Berichtsjahres für verschiedene Altersgruppen durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise ermittelt worden. Die mittleren Preise sind als Medianwerte (Zentralwerte) ausgewiesen ([s. dazu Erläuterung in Nr. 5.2.1](#)). 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.

9.4.2 Durchschnittspreise 2019 - Landkreis Cuxhaven

Durchschnittspreise für Wohnungseigentum im Landkreis Cuxhaven
(Erst- und Wiederverkäufe)

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Ländlicher Raum Landkreis Cuxhaven, ohne Stadt Cuxhaven, ohne Umfeld Bremerhaven					
Baujahr bis 1949	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1950 bis 1977	21 (25)	1976 (1976)	51 (66)	467 (550)	34.000 (39.000)
Baujahr 1978 bis 1990	17 (12)	1988 (1986)	81 (86)	1.353 (1.142)	71.000 (90.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	64 (66)	1998 (1999)	70 (60)	1.525 (1.662)	108.000 (104.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	26 (28)	2018 (2018)	70 (67)	2.796 (2.311)	203.000 (176.000)

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Stadt Cuxhaven, ohne Kurlagen					
Baujahr bis 1949	23 (10)	1920 (1924)	73 (72)	1.232 (1.150)	85.000 (90.000)
Baujahr 1950 bis 1977	114 (105)	1969 (1971)	63 (64)	1.660 (1.603)	100.000 (100.000)
Baujahr 1978 bis 1990	27 (29)	1981 (1983)	65 (48)	1.869 (2.200)	105.000 (110.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	60 (35)	1998 (1999)	56 (52)	2.817 (2.632)	158.000 (137.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	62 (12)	2019 (2018)	82 (78)	3.814 (4.079)	310.000 (318.000)

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Umring Bremerhaven **)					
Baujahr bis 1949	*) (3)	*) (1937)	*) (64)	*) (343)	*) (24.000)
Baujahr 1950 bis 1977	17 (18)	1973 (1975)	100 (62)	1.105 (1.044)	100.000 (74.000)
Baujahr 1978 bis 1990	7 (11)	1983 (1986)	69 (78)	1.250 (1.234)	71.000 (95.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	16 (28)	1998 (1998)	86 (81)	1.849 (1.787)	161.000 (128.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	22 (22)	2018 (2017)	96 (89)	2.601 (2.637)	244.000 (224.000)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

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

9.4.3 Durchschnittspreise 2019 - Landkreis Osterholz

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

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Osterholz gesamt					
Baujahr bis 1949	5 (6)	1914 (1913)	79 (85)	1.067 (833)	92.000 (46.000)
Baujahr 1950 bis 1977	38 (28)	1965 (1971)	68 (71)	1.122 (1.251)	73.000 (81.000)
Baujahr 1978 bis 1990	46 (46)	1982 (1982)	79 (78)	1.562 (1.333)	119.000 (86.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	57 (61)	1996 (1995)	65 (70)	1.895 (1.833)	128.000 (134.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	70 (53)	2019 (2018)	88 (85)	3.211 (2.887)	256.000 (239.000)

Hinweis: ca. 86 % 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

9.4.4 Durchschnittspreise 2019 - Landkreis Rotenburg

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

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Rotenburg (Wümme) gesamt					
Baujahr bis 1949	7 (5)	1939 (1883)	160 (105)	760 (975)	91.000 (149.000)
Baujahr 1950 bis 1977	20 (29)	1969 (1969)	73 (72)	1.004 (845)	74.000 (65.000)
Baujahr 1978 bis 1990	32 (29)	1982 (1982)	70 (66)	1.168 (1.141)	74.000 (78.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	79 (61)	1995 (1994)	74 (71)	1.653 (1.525)	118.000 (110.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	47 (61)	2019 (2018)	79 (87)	2.759 (2.511)	206.000 (222.000)

9.4.5 Durchschnittspreise 2019 - Landkreis Stade

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

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Stade gesamt					
Baujahr bis 1949	16 (14)	1927 (1927)	98 (80)	1.911 (1.835)	195.000 (152.000)
Baujahr 1950 bis 1977	137 (109)	1970 (1970)	70 (67)	1.279 (1.212)	78.000 (75.000)
Baujahr 1978 bis 1990	59 (56)	1984 (1985)	68 (66)	2.174 (2.000)	145.000 (130.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	100 (77)	1996 (1995)	70 (66)	2.396 (1.923)	159.000 (129.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	123 (137)	2019 (2018)	82 (75)	3.185 (3.150)	240.000 (227.000)

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Stade ohne Hansestädte Stade und Buxtehude					
Baujahr bis 1949	*))	*))	*))	*))	*))
Baujahr 1950 bis 1977	14 (11)	1965 (1967)	78 (74)	1.517 (1.144)	112.000 (90.000)
Baujahr 1978 bis 1990	14 (15)	1984 (1984)	82 (61)	1.625 (1.606)	130.000 (98.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	29 (24)	1997 (1995)	69 (74)	2.154 (1.632)	140.000 (127.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	67 (69)	2019 (2018)	82 (75)	2.778 (2.761)	231.000 (212.000)

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Hansestadt Buxtehude					
Baujahr bis 1949	4)	1900)	59)	1.987)	120.000)
Baujahr 1950 bis 1977	33 (37)	1971 (1970)	65 (67)	1.816 (1.444)	116.000 (94.000)
Baujahr 1978 bis 1990	28 (25)	1984 (1984)	70 (69)	2.399 (2.167)	158.000 (140.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	38 (22)	1996 (1994)	74 (61)	2.688 (2.604)	200.000 (157.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	21 (24)	2019 (2018)	80 (70)	4.194 (3.926)	305.000 (268.000)

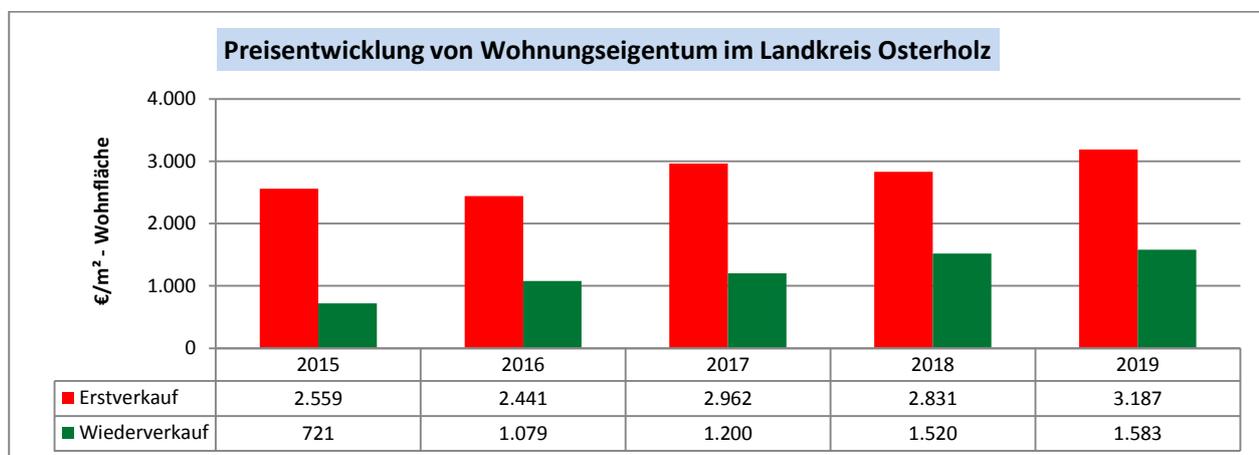
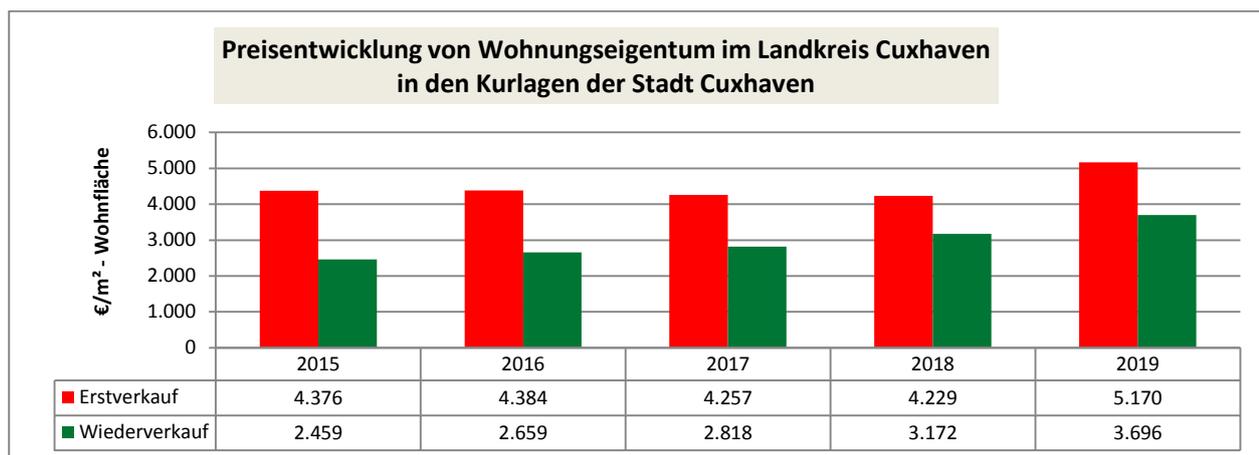
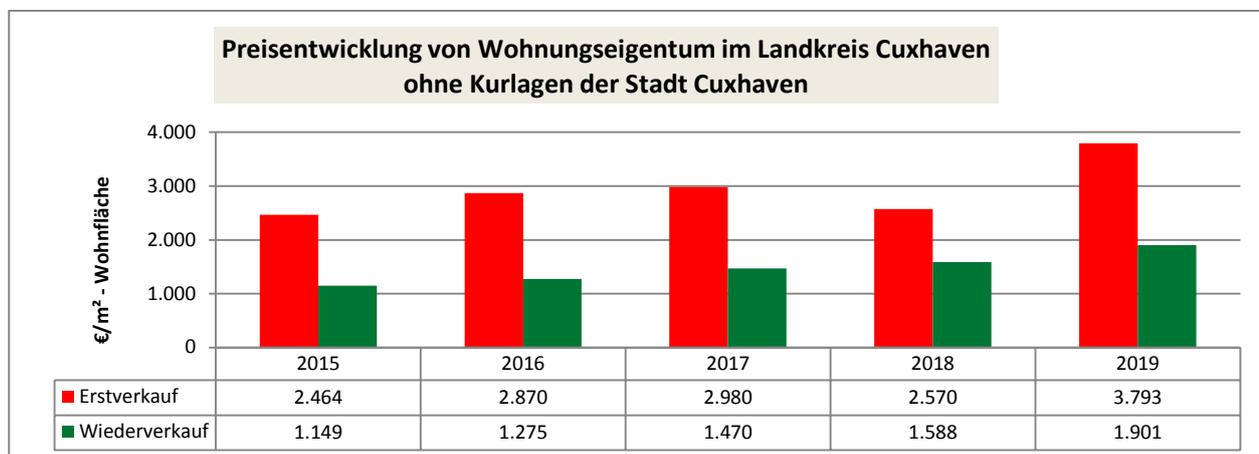
verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Hansestadt Stade					
Baujahr bis 1949	10 (11)	1927 (1927)	108 (96)	1.911 (1.831)	206.000 (183.000)
Baujahr 1950 bis 1977	90 (61)	1970 (1970)	70 (62)	723 (1.125)	52.000 (62.000)
Baujahr 1978 bis 1990	17 (16)	1985 (1985)	64 (65)	1.923 (2.098)	145.000 (130.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	33 (31)	1995 (1995)	65 (66)	2.315 (1.849)	146.000 (110.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	35 (44)	2018 (2018)	84 (74)	3.607 (3.421)	257.000 (255.000)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

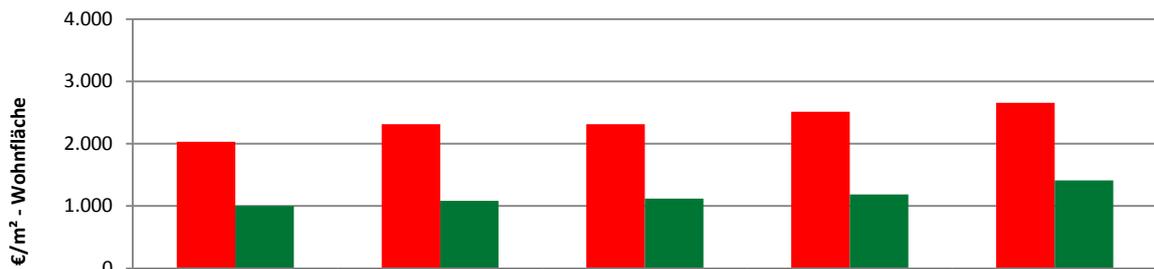
9.4.6 Preisentwicklung

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

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 Lagemerkmalen und Strandnähe ist die Preisspanne sehr groß.

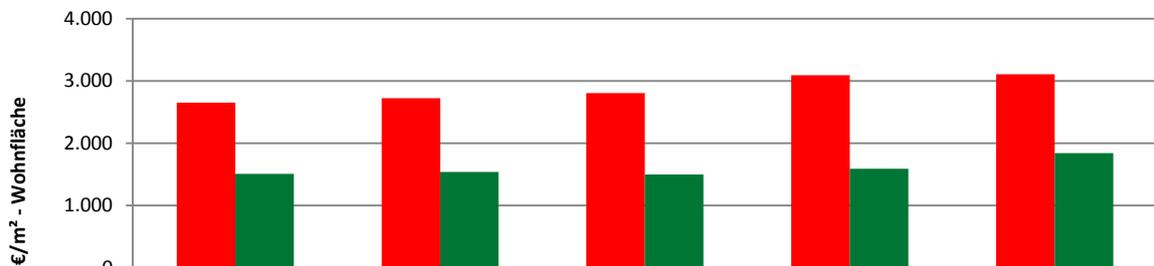


Preisentwicklung von Wohnungseigentum im Landkreis Rotenburg (Wümme)



■ Erstverkauf	2.033	2.312	2.313	2.511	2.655
■ Wiederverkauf	1.000	1.086	1.120	1.188	1.412

Preisentwicklung von Wohnungseigentum im Landkreis Stade



■ Erstverkauf	2.651	2.721	2.804	3.090	3.107
■ Wiederverkauf	1.507	1.539	1.500	1.593	1.842

9.4.7 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.

Die Erstverkäufe von Neubauwohnungen und der Weiterverkauf gebrauchter bzw. bisher vermieteter Wohnungen wurden getrennt ausgewertet.

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

Werterelevantes (modifiziertes) Baujahr:

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

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. Daraus ergibt sich ein wertrelevantes Baujahr von 1984 (1975 + 9Jahre).

Anwendungsbeispiel

Gesucht: Vergleichswert für eine Eigentumswohnung (Weiterverkauf) im Landkreis Cuxhaven (ohne Kurlagen)

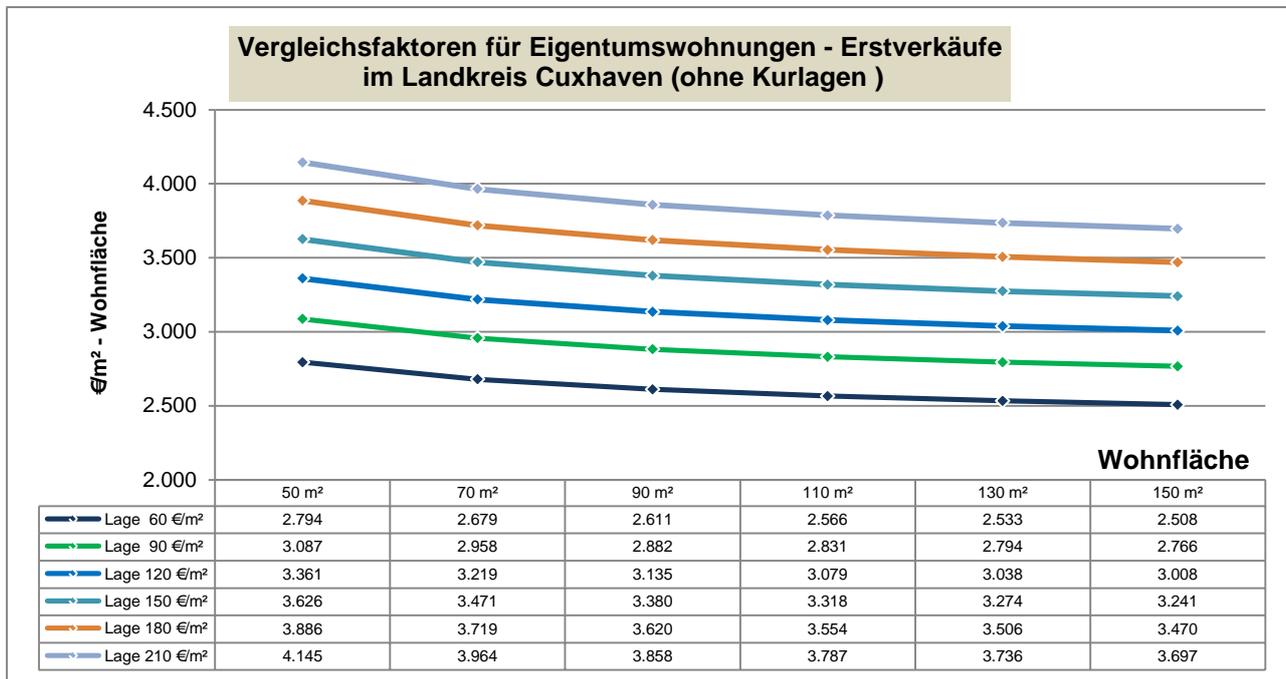
Grundstücksmerkmale: Lagewert (Bodenrichtwert):	120 €/m ²		
Gebäudemerkmal: wertrelevantes Baujahr:	1985	Wohnfläche:	90 m ²
Vorläufiger Vergleichswert (Tabelle):	1.862 €/m ²		
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>			
Korrekturfaktor für Wohnfläche:	0,95		
Vergleichsfaktor pro m ² Wohnfläche = 1.862 €/m ² x 0,95 = 1.769 €/m ²			
Vergleichswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	90 m² x 1.769 €/m² = rd. 159.000 €		

9.4.8 Vergleichsfaktoren für den Landkreis Cuxhaven - Erstverkäufe

Die Stichprobe umfasst 181 Kauffälle aus dem Landkreis Cuxhaven (ohne hochwertige Kurlagen der Stadt Cuxhaven) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2017	05.2018
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² bis 210 €/m ²	106 €/m ²
Baujahr (original)	Neubau	Neubau
Wohnfläche	44 m ² bis 152 m ²	84 m ²
Wohneinheiten im Gebäude	4 bis 28	14
Ausstattungsstandard	mittel bis gehoben	gehoben

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum zum Kaufzeitpunkt 01.01.2020.



9.4.9 Vergleichsfaktoren für den Landkreis Cuxhaven - Weiterverkäufe

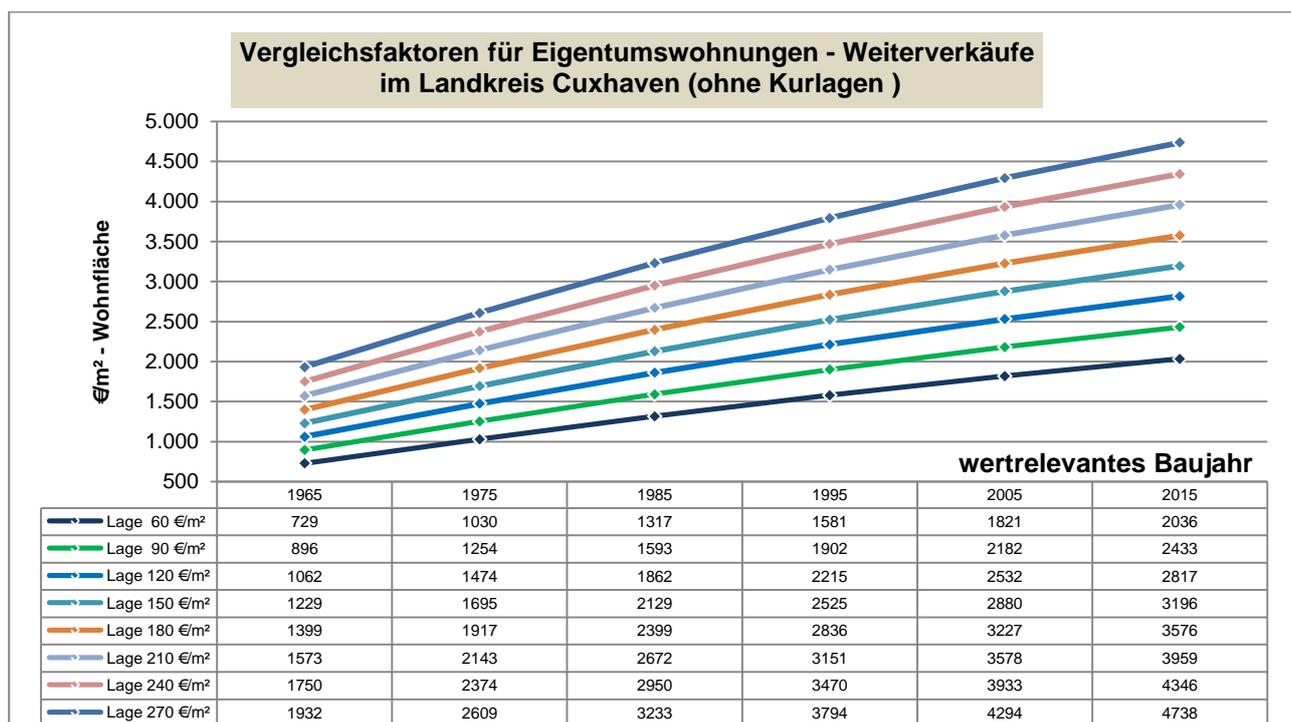
Die Stichprobe umfasst 679 Kauffälle aus dem Landkreis Cuxhaven (ohne hochwertige Kurlagen der Stadt Cuxhaven) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2017	06.2018
Lage (Bodenrichtwert)	26 €/m ² bis 280 €/m ²	120 €/m ²
Baujahr (original)	1958 bis 2019	1984
Baujahr (wertrelevant)	1964 bis 2019	1986
Wohnfläche	30 m ² bis 165 m ²	65 m ²
Wohneinheiten im Gebäude	2 bis 180	34

Hinweis: Die Kauffälle der Bodenrichtwertzone 03201420 in Stotel, Fasanenstraße wurden von der Auswertung ausgeschlossen, da die Kaufpreise dort deutlich unter den jeweiligen Schätzwerten liegen!

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2020	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	1,11	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93	0,91	0,90	0,88	0,87	0,86

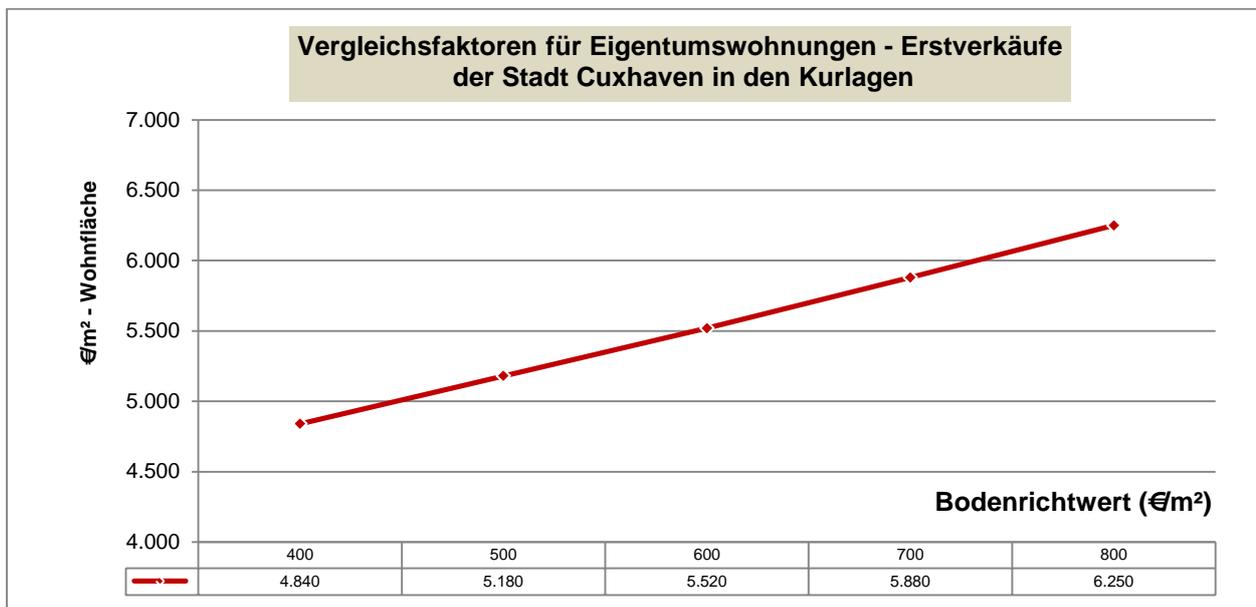
9.4.10 Vergleichsfaktoren für die Kurlagen der Stadt Cuxhaven - Erstverkäufe

Die Stichprobe umfasst 104 Kauffälle aus den Kurlagen der Stadt Cuxhaven und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2016	09.2017
Lage (Bodenrichtwert)	230 €/m ² bis 700 €/m ²	365 €/m ²
Wohnfläche	41 m ² bis 140 m ²	76 m ²
Wohneinheiten im Gebäude	4 bis 28	20

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum zum Kaufzeitpunkt 01.01.2020.

Die Vergleichsfaktoren wurden auf 10 € gerundet!



Der Einfluss der Wohnungsgröße ist nicht signifikant nachgewiesen.

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.

9.4.11 Vergleichsfaktoren für die Kurlagen der Stadt Cuxhaven - Weiterverkäufe

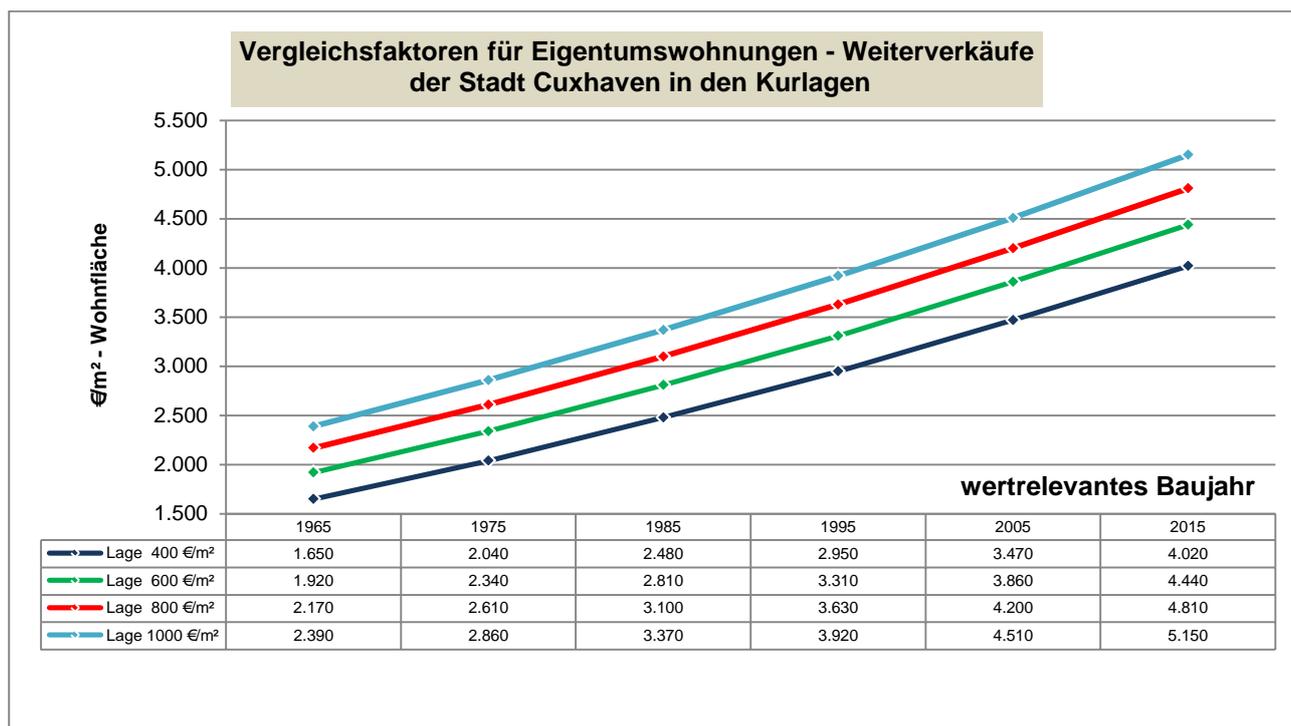
Die Stichprobe umfasst 218 Kauffälle aus den Kurlagen der Stadt Cuxhaven und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2017	06.2018
Lage (Bodenrichtwert)	360 €/m ² bis 1.100 €/m ²	630 €/m ²
Baujahr (original)	1911 bis 2017	1987
Baujahr (wertrelevant)	1971 bis 2017	1990
Wohnfläche	30 m ² bis 180 m ²	57 m ²
Wohneinheiten im Gebäude	4 bis 225	79

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2020	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	1,26	1,15	1,09	1,04	1,00	0,97	0,95	0,93	0,91	0,90	0,89

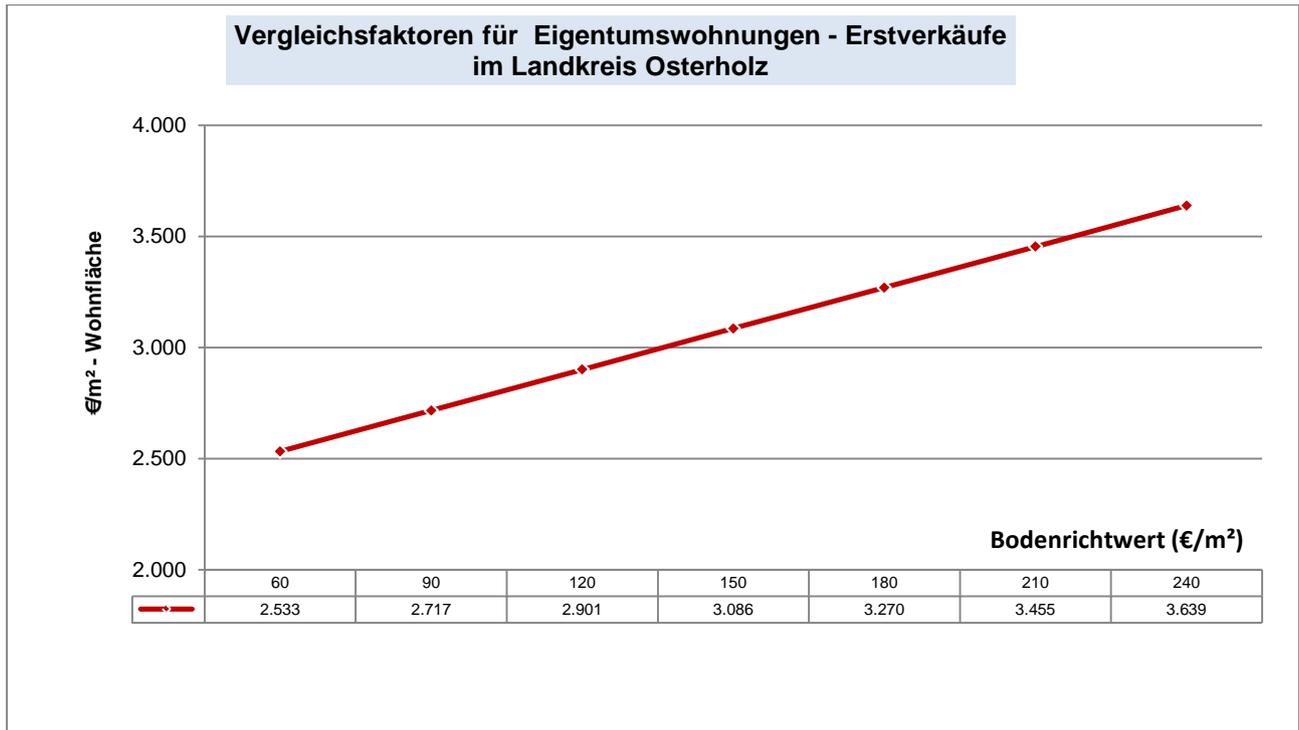
Hinweis: Bei den Eigentumswohnungen in den Kurlagen der Stadt Cuxhaven kommt es aufgrund der Lage innerhalb der Wohnanlagen (z.B. Etage und ggf. Meerblick) tlw. zu erheblichen Preisunterschieden. Da diese Informationen nur selten bekannt sind, ist eine Untersuchung dieser Einflussgrößen nicht möglich.

9.4.12 Vergleichsfaktoren für den Landkreis Osterholz - Erstverkäufe

Die Stichprobe umfasst 175 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2016	07.2018
Lage (Bodenrichtwert)	74 €/m ² bis 230 €/m ²	150 €/m ²
Wohnfläche	44 m ² bis 159 m ²	91 m ²
Wohneinheiten im Gebäude	3 bis 22	9

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum zum Kaufzeitpunkt 01.01.2020.



Der Einfluss der Wohnungsgröße ist nicht signifikant nachgewiesen.

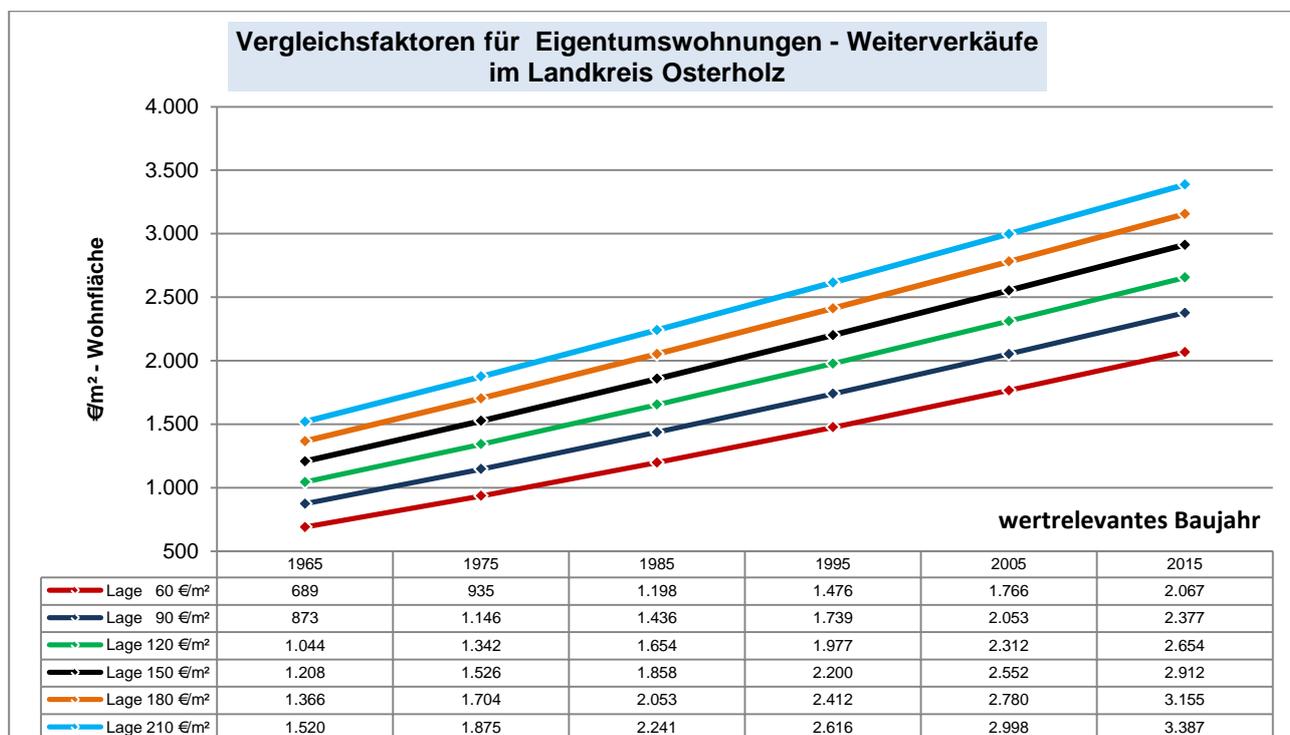
9.4.13 Vergleichsfaktoren für den Landkreis Osterholz - Weiterverkäufe

Die Stichprobe umfasst 287 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2017	08.2018
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m ² bis 220 €/m ²	119 €/m ²
Baujahr (original)	1958 bis 2018	1986
Baujahr (wertrelevant)	1967 bis 2018	1987
Wohnfläche	30 m ² bis 189 m ²	72 m ²
Wohneinheiten im Gebäude	3 bis 45	13

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

Merkmale	Ausprägung	Merkmale	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2020	Ausstattung	mittel
Baujahr (wertrelevant)	1990	Lage (Bodenrichtwert)	120 €/m ²
Wohnfläche	70 m ²		



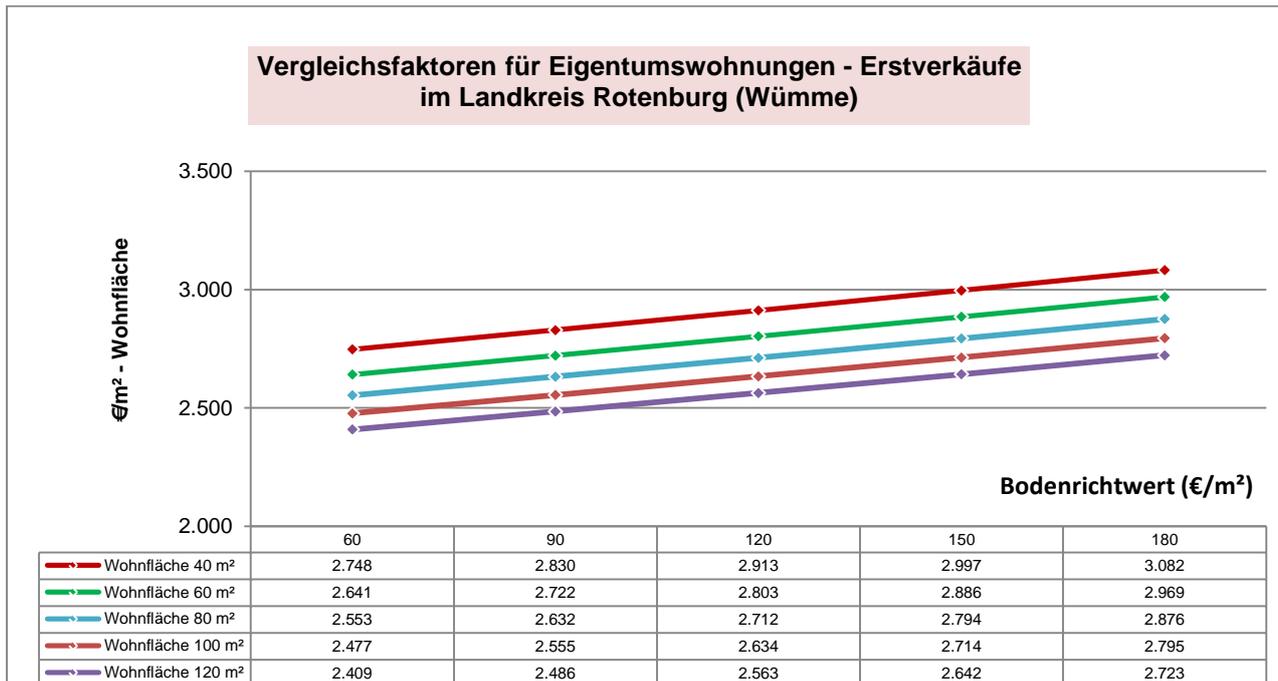
Der Einfluss der Wohnungsgröße ist nicht signifikant nachgewiesen.

9.4.14 Vergleichsfaktoren für den Landkreis Rotenburg (Wümme) - Erstverkäufe

Die Stichprobe umfasst 159 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2016	11.2017
Lage (Bodenrichtwert)	42 €/m ² bis 175 €/m ²	106 €/m ²
Wohnfläche	42 m ² bis 141 m ²	81 m ²
Wohneinheiten im Gebäude	3 bis 32	12

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum zum Kaufzeitpunkt 01.01.2020.



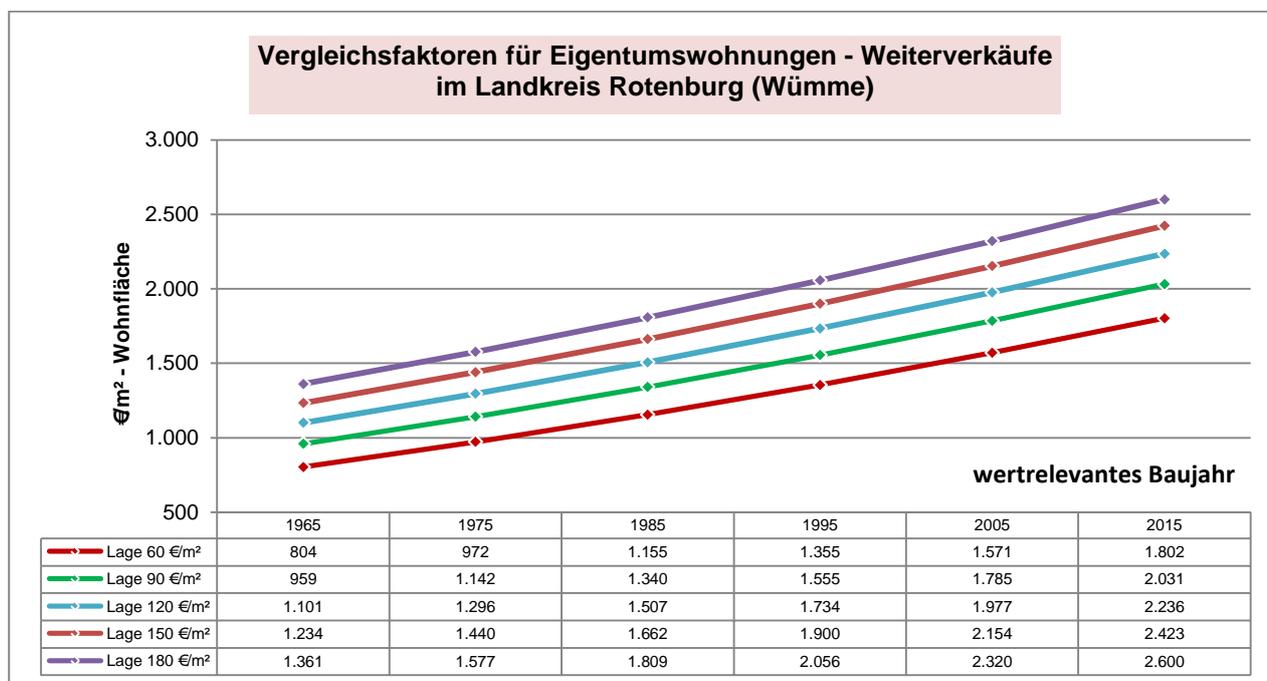
9.4.15 Vergleichsfaktoren für den Landkreis Rotenburg (Wümme) - Weiterverkäufe

Die Stichprobe umfasst 208 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2017	05.2018
Lage (Bodenrichtwert)	27 €/m ² bis 270 €/m ²	96 €/m ²
Baujahr (original)	1961 bis 2015	1986
Baujahr (wertrelevant)	1970 bis 2015	1987
Wohnfläche	30 m ² bis 145 m ²	68 m ²
Wohneinheiten im Gebäude	3 bis 75	14

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

Merkmale	Ausprägung	Merkmale	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2020	Ausstattung	Mittel
Wohnfläche	70 m ²	Lage (Bodenrichtwert)	120 €/m ²
Baujahr (wertrelevant)	1990		



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

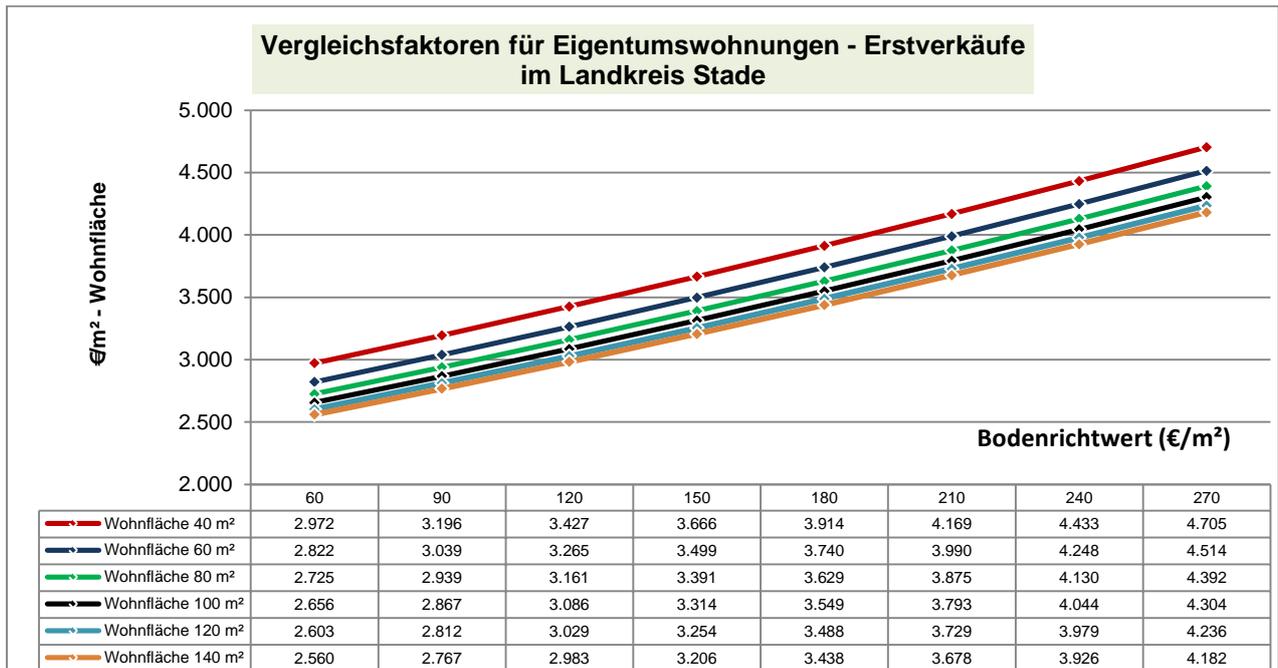
Wohnfläche in m ²	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140
Korrekturfaktor	1,02	1,01	1,01	1,00	0,99	0,99	0,98	0,97	0,97	0,96	0,96

9.4.16 Vergleichsfaktoren für den Landkreis Stade - Erstverkäufe

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

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2016	04.2018
Lage (Bodenrichtwert)	70 €/m ² bis 300 €/m ²	171 €/m ²
Wohnfläche	43 m ² bis 178 m ²	80 m ²
Wohneinheiten im Gebäude	4 bis 62	21

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum zum Kaufzeitpunkt 01.01.2020.



9.4.17 Vergleichsfaktoren für den Landkreis Stade - Weiterverkäufe

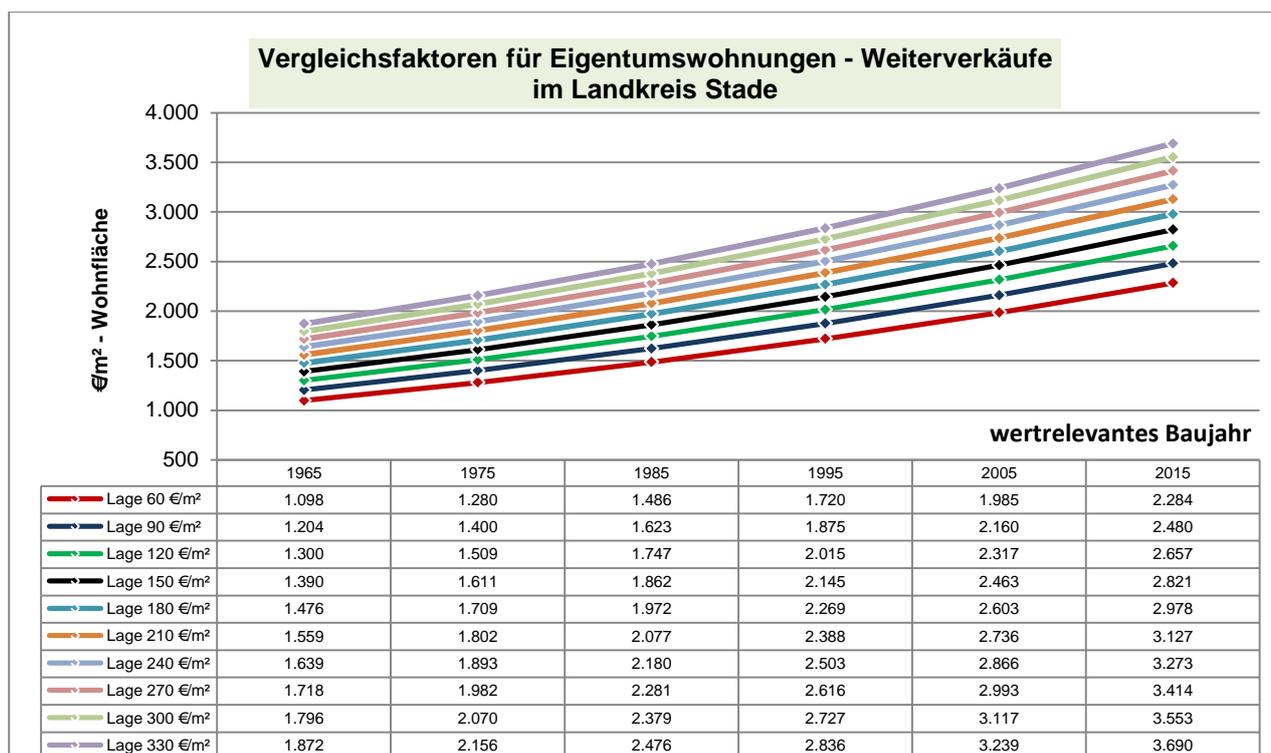
Die Stichprobe umfasst 738 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2016	02.2018
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ² bis 400 €/m ²	166 €/m ²
Baujahr (original)	1905 bis 2016	1982
Baujahr (wertrelevant)	1959 bis 2016	1986
Wohnfläche	31 m ² bis 170 m ²	71 m ²
Wohneinheiten im Gebäude	2 bis 117	20

Hinweis: Die Kauffälle der Bodenrichtwertzone 03502119 in Stade (Altländer Viertel) wurden von der Auswertung ausgeschlossen, da die Kaufpreise dort deutlich unter den jeweiligen Schätzwerten liegen!

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2020	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

9.4.18 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 60 geeigneten Kauffällen ab 2014 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	2014	2019	09.2016	09.2016
Wohnfläche	36 m ²	106 m ²	75 m ²	78 m ²
wertrelevantes Baujahr	1966	1980	1974	1974
Restlaufzeit des Erbbaurechts	45 Jahre	56 Jahre	50 Jahre	50 Jahre
Bodenrichtwert	95 €/m ²	570 €/m ²	155 €/m ²	150 €/m ²
Rendite (jährl. Erbbauzins/akt.Bodenwert)	0,1 %	1,5 %	0,4 %	0,2 %
Erbbaurechtsfaktor zu Normaleigentum	0,32	1,34	0,85	0,89

Anwendungsbeispiel
Wie hoch ist der Vergleichswert einer Eigentumswohnung mit Miteigentumsanteil an einem Erbbaurecht, 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: $80.000 \text{ €} \times 0,89 = \text{rd. } 71.000 \text{ €}$

9.4.19 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. Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens nach der EW-RL sind diese Modellparameter anzuhalten.

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.

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 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 206 Kauffälle von Eigentumswohnungen im Berichtsgebiet mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Landkreise CUX, OHZ, ROW, STD	Medianwert
Kaufzeitpunkt	01.01.2015 bis 31.12.2019	01.2017
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² bis 1.000 €/m ²	92 €/m ²
Wohnfläche	24 m ² bis 146 m ²	67 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	17 Jahre bis 70 Jahre	42 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	3,00 €/m ² bis 16,80 €/m ²	6,00 €/m ²
Zahl der Wohnungen im Gebäude	3 bis 225	10

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

3,5 %
(Spanne 0,5 - 8,2 %).

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

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

16,7
(Spanne 6,7 - 30,7)

9.4.20 Eigentumswohnungen in Seniorenresidenzen

Es handelt sich hierbei um einen besonderen Teilmarkt von Wohnungseigentum. Neben den Appartements mit Sanitärbereich zur ausschließlichen Nutzung durch den/die Eigentümer werden meist auch Anteile an verschiedensten Neben- und Gemeinschaftsflächen miterworben. Auch die örtliche Nähe von Pflegediensten ist überwiegend vorhanden. Bei der Ausstattung der Eigentumswohnungen, der Wohnfläche und der Qualität der Neben- und Gemeinschaftsflächen liegen tlw. große Unterschiede zwischen den einzelnen Residenzen vor.

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Landkreise CUX, OHZ, ROW, STD	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2015	09.2017
Lage (Bodenrichtwert)	14 €/m ² bis 195 €/m ²	80 €/m ²
Wohnfläche	21 m ² bis 111 m ²	53 m ²
Baujahr	1986 bis 2019	2016

Aus der Stichprobe ergeben sich folgende mittlere Werte:

Landkreis	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis	mittlere Wohnfläche	mittlerer Kaufpreis / m ² Wohnfläche
Cuxhaven	45	169.000	60	2.700
Osterholz	79	174.000	68	2.600
Rotenburg (Wümme)	226	145.000	30*	5.000*
Stade	71	123.000	56	2.400
GAG OTT	421	148.000	53	2.700

*) Die Werte im Landkreis Rotenburg (Wümme) sind begründet durch eine hohe Anzahl von Kauffällen in 2 größeren Anlagen, in denen relativ kleine Wohneinheiten zu hohen Preisen veräußert wurden. Ohne Berücksichtigung dieser Anlagen beträgt die mittlere Wohnfläche 67m² für rund 2.400 €/m² Wohnfläche.

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 2019 wurden in den vier Landkreisen über 200 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 zurückliegenden Jahr folgende Kauffälle vor:

Landkreis	Beschreibung	Anzahl	Spanne (€)	mittlerer Kaufpreis (€)
Cuxhaven	Stellplätze	20	7.000 - 20.000	10.000
	Einzelgaragen	30	5.000 - 19.000	10.000
	Tiefgaragenplätze	24	9.500 - 26.500	16.750
Osterholz	Stellplätze	20	3.500 - 14.800	4.950
	Einzelgaragen	23	7.500 - 12.500	7.500
	Tiefgaragenplätze	22	3.000 - 29.600	14.800
Rotenburg (Wümme)	Stellplätze	8	2.500 - 6.000	2.500
	Einzelgaragen	6	8.000 - 10.000	9.000
	Tiefgaragenplätze	8	8.000 - 17.500	17.500
Stade	Stellplätze	23	2.500 - 16.800	7.500
	Einzelgaragen	13	5.000 - 17.500	11.750
	Tiefgaragenplätze	14	10.000 - 19.000	15.000
GAG Otterndorf	Stellplätze	71	2.500 - 20.000	7.500
	Einzelgaragen	72	5.000 - 19.000	9.500
	Tiefgaragenplätze	68	3.000 - 29.600	15.000

9.6 Mehrfamilienhäuser

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	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl	25	16	36	29	29
mittlere Wohnfläche in m ²	496	445	306	403	278
mittleres Baujahr	1972	1963	1975	1972	1957
mittlerer Kaufpreis in €	276.000	350.000	217.000	453.000	248.000
Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	523	743	672	993	833

Landkreis Osterholz	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl	10	9	11	11	15
mittlere Wohnfläche in m ²	328	320	296	298	280
mittleres Baujahr	1978	1999	1985	1981	1971
mittlerer Kaufpreis in €	383.000	350.000	265.000	309.000	280.000
Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	1.040	1.196	951	1.031	953

Landkreis Rotenburg (Wümme)	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl	8	9	8	21	19
mittlere Wohnfläche in m ²	536	299	223	307	295
mittleres Baujahr	1978	1965	1979	1973	1967
mittlerer Kaufpreis in €	501.000	255.000	203.000	242.000	260.000
Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	1.112	841	840	826	981

Landkreis Stade	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl	16	13	7	22	37
mittlere Wohnfläche in m ²	421	300	363	436	311
mittleres Baujahr	1985	1965	1970	1985	1962
mittlerer Kaufpreis in €	489.000	298.000	350.000	786.000	450.000
Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	1.585	1.099	982	1.412	1.540

GAG Otterndorf	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl	59	47	62	83	100
mittlere Wohnfläche in m ²	460	364	297	369	294
mittleres Baujahr	1977	1970	1977	1976	1961
mittlerer Kaufpreis in €	383.000	320.000	247.000	442.000	312.000
Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	940	913	816	1.041	1.098

9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren (Mehrfamilienhäuser)

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser können im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden:

<https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen>

Dort können online auf Grundlage einer landesweiten Untersuchung Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss Otterndorf verzichtet daher auf eine eigene Auswertung und Veröffentlichung von Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser.

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, Rotenburg (Wümme) und Stade ein durchschnittlicher Rohertragsfaktor in Höhe von:

12,7
(Spanne 7,5 - 23,2)

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	66	+5 %	29,7 Mio. €	-34 %
Osterholz	29	+7 %	24,8 Mio. €	+74 %
Rotenburg (Wümme)	39	-9 %	23,8 Mio. €	+13 %
Stade	51	-11 %	47,4 Mio. €	-17 %
GAG Otterndorf	185	-3 %	125,7 Mio. €	-10 %

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. 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
 - 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

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 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 72 Kauffälle für marktgängige Objekte im Berichtsgebiet mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Landkreise CUX, OHZ, STD, ROW	mittlerer Wert (Medianwert)
Kaufzeitpunkt	01.01.2015 bis 31.12.2019	08.2017
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² bis 600 €/m ²	153 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	115 m ² bis 6.030 m ²	425 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 bis 64 Jahre	30 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	3 €/m ² bis 16 €/m ²	6,20 €/m ²
Zahl der Nutzungseinheiten im Gebäude	1 bis 39	4

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

5,0 %
(Spanne 1,6 - 9,7 %)

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

12,5
(Spanne 6,4 - 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

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

Merkmal	Landkreise CUX, OHZ, ROW, STD	mittlerer Wert (Medianwert)
Kaufzeitpunkt	01.01.2015 bis 31.12.2019	05.2017
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² bis 200 €/m ²	100 €/m ²
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	890 m ² bis 8.870 m ²	1.400 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 bis 30 Jahre	18 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	6 €/m ² bis 21 €/m ²	11,20 €/m ²

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

4,3 %
(Spanne 0,6 – 7,0 %)

Rohetragsfaktor

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

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

Damit kann das Preisniveau von Ertragsobjekten näherungsweise ermittelt werden.

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

Der Kehrwert des Rohetragsfaktors wird auch als Bruttoanfangsrendite bezeichnet.

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

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

13,6
(Spanne 9,3 – 17,0)

9.9 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Im Berichtsjahr wurden im Berichtsgebiet insgesamt 171 Wochenend- und Ferienhäuser mit einem Geldvolumen von insgesamt 17,1 Mio. € verkauft. 106 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

62 Kauffälle	Spanne	Mittelwert	Medianwert
Grundstücksgröße	184 m ² - 10.133 m ²	805 m ²	482 m ²
Baujahr	1951 - 2018	1985	1982
Größe der Wohnfläche	20 m ² - 120 m ²	62 m ²	65 m ²
Kaufpreis	10.000 € - 333.000 €	130.000 €	130.000 €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	444 €/m ² - 5.192 €/m ²	1.971 €/m ²	1.859 €/m ²

Landkreis Osterholz

7 Kauffälle	Spanne	Mittelwert	Medianwert
Grundstücksgröße	315 m ² - 2.008 m ²	1.278 m ²	1.325 m ²
Baujahr	1963 - 1999	1979	1974
Größe der Wohnfläche	40 m ² - 65 m ²	52 m ²	52 m ²
Kaufpreis	27.000 € - 118.000 €	63.000 €	50.000 €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	469 €/m ² - 2.151 €/m ²	1.258 €/m ²	962 €/m ²

Landkreis Rotenburg (Wümme)

31 Kauffälle	Spanne	Mittelwert	Medianwert
Grundstücksgröße	709 m ² - 7.941 m ²	2.234 m ²	1.411 m ²
Baujahr	1957 - 1982	1973	1974
Größe der Wohnfläche	41 m ² - 100 m ²	65 m ²	60 m ²
Kaufpreis	20.000 € - 155.000 €	77.000 €	75.000 €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	345 €/m ² - 2.561 €/m ²	1.249 €/m ²	1.195 €/m ²

Landkreis Stade

6 Kauffälle	Spanne	Mittelwert	Medianwert
Grundstücksgröße	333 m ² - 652 m ²	429 m ²	373 m ²
Baujahr	1960 - 1988	1982	1986
Größe der Wohnfläche	44 m ² - 78 m ²	58 m ²	58 m ²
Kaufpreis	69.000 € - 148.000 €	100.000 €	85.000 €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	1.167 €/m ² - 2.645 €/m ²	1.725 €/m ²	1.591 €/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 GAG Otterndorf in den einzelnen Landkreisen Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade ermittelt. Die Sachwertberechnung wird auf der Grundlage der NHK 2010 durchgeführt (s. Modellbeschreibung in Nr. 9.2.3.1). Zur Beurteilung der Bauart und des Zustands der Objekte liegen teilweise Fotos und/oder beantwortete Fragebögen vor. Für die Wohnhäuser sind die Baujahre bekannt, für die Nebengebäude wurde das Baujahr (wenn nicht bekannt) bzw. die Restnutzungsdauer anhand von Fotos und/oder anderer Unterlagen abgeschätzt.

Die Stichprobe lässt sich im Allgemeinen wie folgt beschreiben:

Kaufzeit: ab 2015
 Grundstücksgröße: <12.000 m²
 Gebäudeart: Resthofstelle, Bauernhaus
 Suchgebiet: jeweiliger Landkreis

Landkreis Cuxhaven, 120 Kauffälle			
Einflussgröße	Minimum	Maximum	Medianwert
Baujahr (Wohnhaus)	1680	2004	1910
Kaufpreis (auf Tsd. € gerundet)	17.000	368.000	127.000
Bodenrichtwert Bauland (€/m ²)	4	84	12
Wohnfläche (m ²)	54	440	160
Grundstücksfläche (m ²)	857	10.721	3.726
Sachwertfaktor	0,33	1,29	0,76

Landkreis Osterholz, 41 Kauffälle			
Einflussgröße	Minimum	Maximum	Medianwert
Baujahr (Wohnhaus)	1751	1994	1900
Kaufpreis (auf Tsd. € gerundet)	57.000	650.000	175.000
Bodenrichtwert Bauland (€/m ²)	12	145	50
Wohnfläche (m ²)	88	345	155
Grundstücksfläche (m ²)	811	11.000	4.014
Sachwertfaktor	0,47	1,14	0,81

Landkreis Rotenburg (Wümme), 92 Kauffälle			
Einflussgröße	Minimum	Maximum	Medianwert
Baujahr (Wohnhaus)	1780	1992	1932
Kaufpreis (auf Tsd. € gerundet)	45.000	485.000	156.000
Bodenrichtwert Bauland (€/m ²)	12	90	27
Wohnfläche (m ²)	80	356	187
Grundstücksfläche (m ²)	938	11.706	4.403
Sachwertfaktor	0,41	1,37	0,77

Landkreis Stade, 30 Kauffälle			
Einflussgröße	Minimum	Maximum	Medianwert
Baujahr (Wohnhaus)	1700	1952	1882
Kaufpreis (auf Tsd. € gerundet)	75.000	646.000	230.000
Bodenrichtwert Bauland (€/m ²)	10	145	38
Wohnfläche (m ²)	100	430	180
Grundstücksfläche (m ²)	557	8.639	1.861
Sachwertfaktor	0,53	1,33	0,94

Eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Höhe des Sachwertes ist zu erkennen. So ist der Sachwertfaktor bei niedrigem Sachwert durchschnittlich niedriger als bei hohem Sachwert.

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 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. 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 Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade 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 Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade wurden die vorliegenden geeigneten Wohnungsmieten ausgewertet und einer multiplen Regressionsanalyse unterzogen. Dabei werden die Auswirkungen der wesentlichen Merkmale (Lage, Baujahr, Wohnfläche) auf die Zielgröße (Miete in €/m² Wohnfläche) untersucht. Die Ergebnisse sind in den folgenden Diagrammen dargestellt.

Der Lagewert ist jeweils der Bauland-Richtwert (erschließungsbeitragsfrei).

Im Regelfall ist als Baujahr das Jahr der Fertigstellung des Wohngebäudes anzunehmen. Grundlegend modernisierte Wohnungen sind in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Wohnung durchgreifend modernisiert wurde. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie und Wasser bewirken (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV).

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

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

10.1.1 Wohnungsmieten für den Landkreis Cuxhaven

Detaillierte Angaben sind dem Mietspiegel für den Landkreis Cuxhaven zu entnehmen. Zu beziehen unter:

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

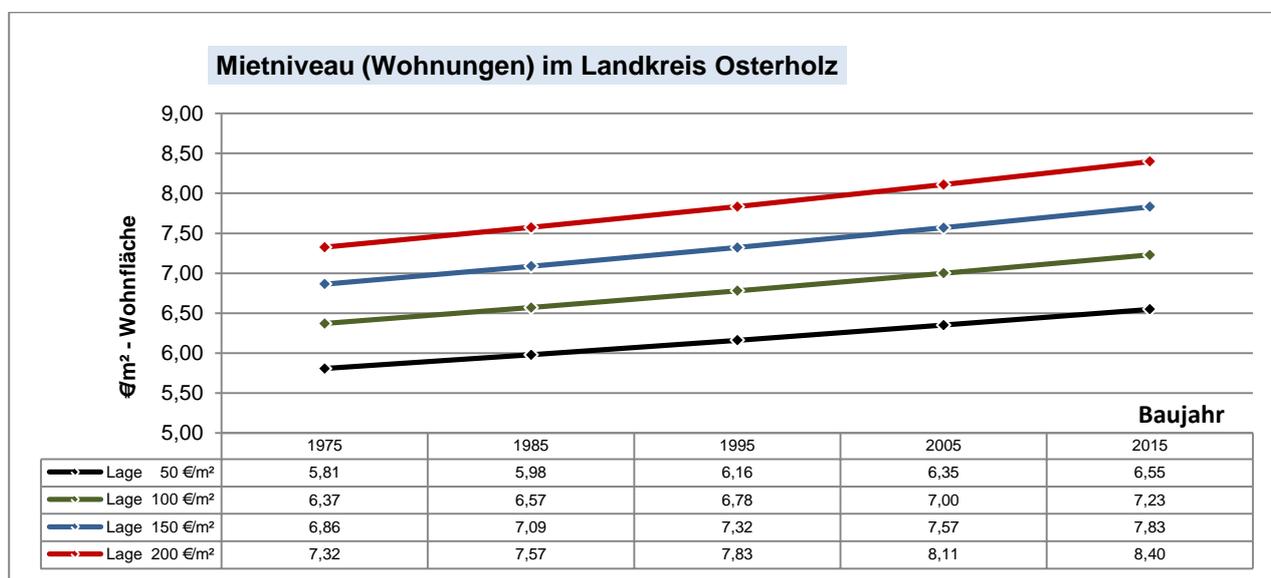
10.1.2 Mietübersicht für den Landkreis Osterholz

Die Stichprobe für **Mietwohnungen** umfasst insgesamt 273 bekannt gewordene Mieten und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Datum	ab 01.01.2017	04.2018
Lage (Bodenrichtwert)	27 €/m ² bis 210 €/m ²	118 €/m ²
Baujahr (original)	1950 bis 2018	1985
Wohnfläche	30 m ² bis 113 m ²	69 m ²

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Mietwohnung mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Datum	01.01.2020	Ausstattung	Mittel
Wohnfläche	80 m ²	Lage (Bodenrichtwert)	120 €/m ²
Baujahr (original)	1985		



Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche

Wohnfläche (m ²)	40	60	80	100	120
Korrekturfaktor	1,11	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): 7,57 €/m²
(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)

Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche: 1,05

Durchschnittlicher monatlicher Mietwert der Wohnung: 7,57 €/m² x 1,05 = **7,95 €/m² Wohnfläche**

Für **Einfamilienwohnhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften** liegen im Landkreis Osterholz nicht genügend Daten für eine Untersuchung vor.

Die Stichprobe für Wohngebäude umfasst insgesamt 18 bekannt gewordene Mieten und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Datum	ab 01.01.2016	03.2017
Lage (Bodenrichtwert)	56 €/m ² bis 185 €/m ²	108 €/m ²
Baujahr (original)	1960 bis 2018	1981
Wohnfläche	75 m ² bis 194 m ²	115 m ²

Aus der Stichprobe ergeben sich folgende Mieten:

Minimum	Maximum	Mittelwert	Medianwert
4,03 €/m ²	8,82 €/m ²	6,47 €/m ²	6,25 €/m²

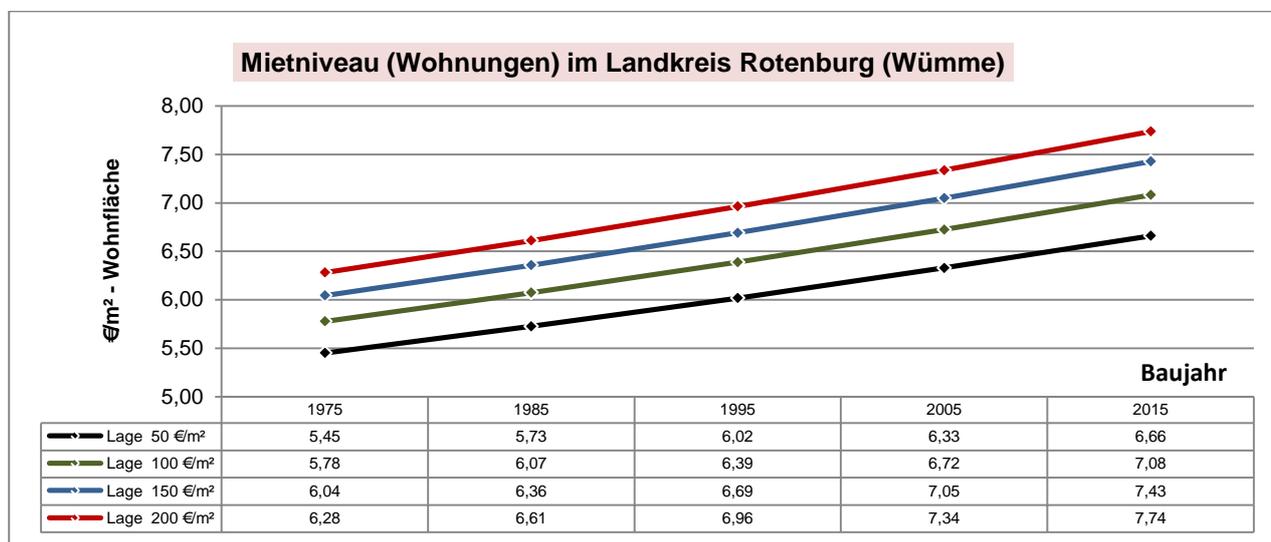
10.1.3 Mietübersicht für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe für **Mietwohnungen** umfasst insgesamt 1.030 bekannt gewordene Mieten und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Datum	ab 01.01.2017	11.2018
Lage (Bodenrichtwert)	14 €/m ² bis 210 €/m ²	94 €/m ²
Baujahr (original)	1960 bis 2019	1981
Wohnfläche	35 m ² bis 160 m ²	71 m ²

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Mietwohnung mit folgenden Eigenschaften:

Merkmale	Ausprägung	Merkmale	Ausprägung
Datum	01.01.2020	Ausstattung	Mittel
Wohnfläche	80 m ²	Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ²
Baujahr (original)	1980		



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

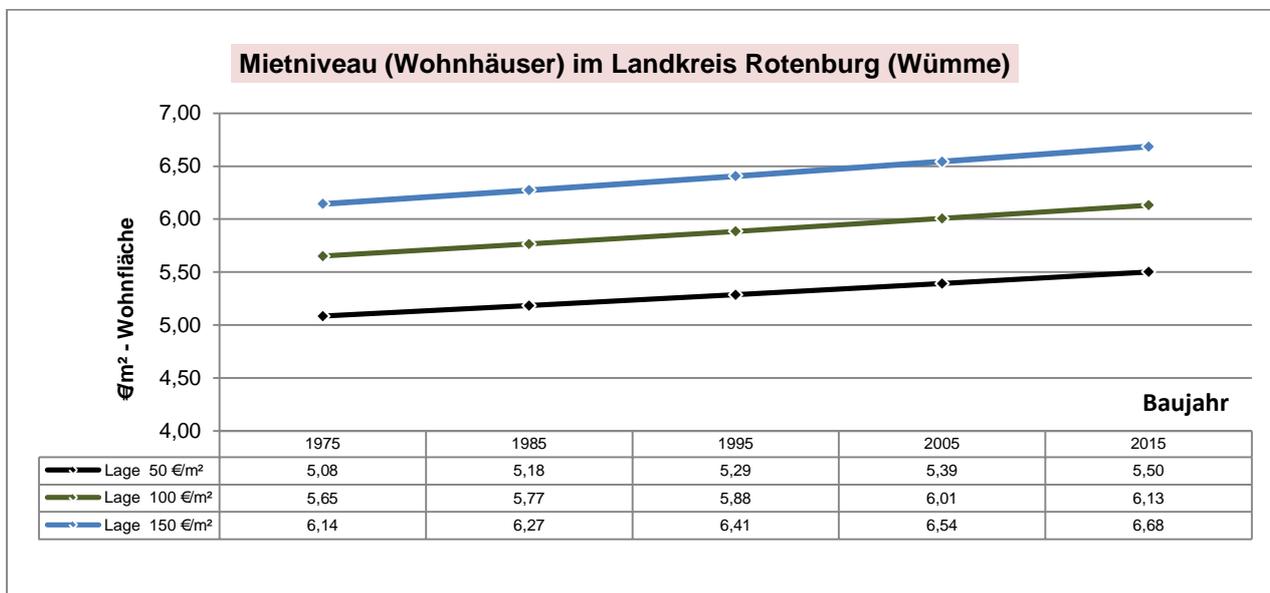
Wohnfläche in m ²	40	60	80	100	120	140
Korrekturfaktor	1,16	1,07	1,00	0,94	0,90	0,86

Die Stichprobe für **Einfamilienwohnhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften** umfasst insgesamt 196 bekannt gewordene Mieten und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Datum	ab 01.01.2015	05.2018
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m ² bis 200 €/m ²	79 €/m ²
Baujahr (original)	1952 bis 2019	1987
Wohnfläche	56 m ² bis 216 m ²	116 m ²

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

Merkmale	Ausprägung	Merkmale	Ausprägung
Datum	01.01.2020	Ausstattung	Mittel
Wohnfläche	120 m ²	Baujahr (original)	1990
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m ²		



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	80	100	120	140	160	180	200
Korrekturfaktor	1,11	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85

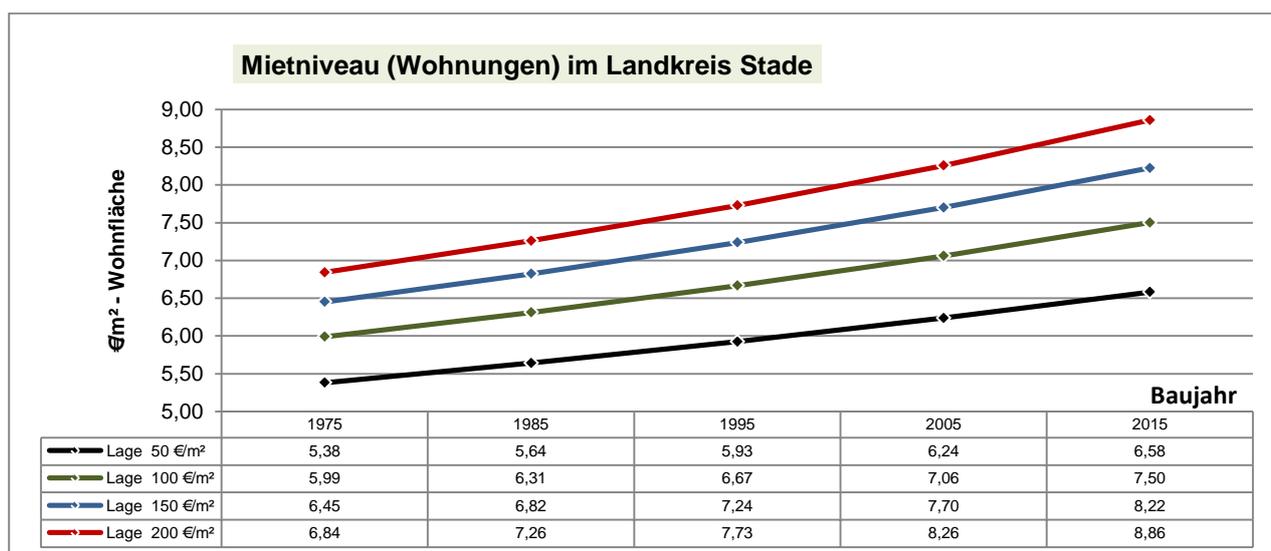
10.1.4 Mietübersicht für den Landkreis Stade

Die Stichprobe für **Mietwohnungen** umfasst insgesamt 458 bekannt gewordene Mieten und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Datum	ab 01.01.2016	12.2017
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² bis 440 €/m ²	157 €/m ²
Baujahr (original)	1960 bis 2019	1983
Wohnfläche	33 m ² bis 140 m ²	71 m ²
Wohneinheiten im Gebäude	2 bis 104	14

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Mietwohnung mit folgenden Eigenschaften:

Merkmale	Ausprägung	Merkmale	Ausprägung
Datum	01.01.2020	Ausstattung	Mittel
Wohnfläche	70 m ²	Lage (Bodenrichtwert)	160 €/m ²
Baujahr (original)	1985		



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	40	60	80	100	120	140
Korrekturfaktor	1,19	1,07	1,00	0,95	0,90	0,87

Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen im Gebäude

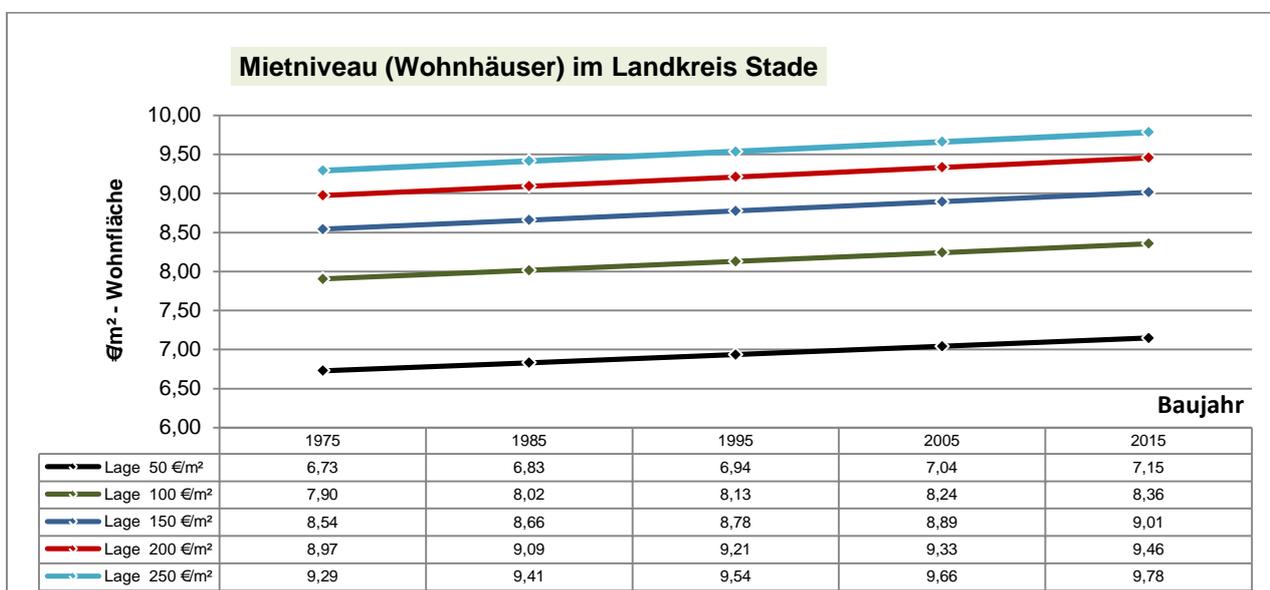
Anzahl der Wohnungen	1-4	5-10	>10
Korrekturfaktor	1,09	1,00	0,93

Die Stichprobe für **Einfamilienwohnhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften** umfasst insgesamt 96 bekannt gewordene Mieten und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2016	07.2017
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m ² bis 260 €/m ²	129 €/m ²
Baujahr (original)	1950 bis 2018	1993
Wohnfläche	65 m ² bis 192 m ²	114 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Datum	01.01.2020	Ausstattung	Mittel



Der Einfluss der Wohnfläche konnte nicht signifikant nachgewiesen werden!

10.2 Büro- und Praxismieten

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

Die vorliegenden Mietangaben lassen jedoch erkennen, dass 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 2015	45	150 m ² (37 m ² - 1.625 m ²)	6,80 €/m ² (2,45 €/m ² - 15,35 €/m ²)
LK Osterholz	ab 2015	20	150 m ² (44 m ² - 315 m ²)	6,60 €/m ² (4,00 €/m ² - 11,80 €/m ²)
LK Rotenburg	ab 2015	21	160 m ² (36 m ² - 563 m ²)	5,70 €/m ² (3,65 €/m ² - 10,10 €/m ²)
LK Stade	ab 2015	115	130 m ² (20 m ² - 1.688 m ²)	8,40 €/m ² (4,00 €/m ² - 15,85 €/m ²)
GAG Otterndorf	ab 2015	201	138 m ² (20 m ² - 1.688 m ²)	7,35 €/m ² (2,45 €/m ² - 15,85 €/m ²)

10.3 Mieten für Einzelgaragen

Einzelgaragen	Jahr	Anzahl	Mietwert Medianwert (Spanne)
LK Cuxhaven	ab 2015	14	38,00 € (20 € - 50 €)
LK Osterholz	ab 2015	3	50,00 € (50 € - 50 €)
LK Rotenburg	ab 2015	42	30,00 € (15 € - 50 €)
LK Stade	ab 2015	72	34,00 € (20 € - 60 €)
GAG Otterndorf	ab 2015	131	33,00 € (15 € - 60 €)

10.4 Mieten für Lagerhallen und Werkstattgebäude

Lagerhallen Werkstattgebäude	Jahr	Anzahl	Nutzfläche Medianwert (Spanne)	Mietwert Medianwert (Spanne)
LK Cuxhaven	ab 2015	12	321 m ² (25 m ² - 3.600 m ²)	3,10 €/m ² (1,30 €/m ² - 8,60 €/m ²)
LK Osterholz	ab 2015	5	649 m ² (110 m ² - 2.120 m ²)	3,35 €/m ² (1,00 €/m ² - 7,25 €/m ²)
LK Rotenburg	ab 2015	5	1.045 m ² (698 m ² - 2.760 m ²)	3,35 €/m ² (1,40 €/m ² - 5,20 €/m ²)
LK Stade	ab 2015	37	400 m ² (70 m ² - 8.500 m ²)	4,20 €/m ² (1,30 €/m ² - 10,85 €/m ²)
GAG Otterndorf	ab 2015	59	466 m ² (25 m ² - 8.500 m ²)	4,00 €/m ² (1,00 €/m ² - 10,85 €/m ²)

10.5 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

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

Grünland	Jahr	Anzahl	Fläche (ha) Medianwert (Spanne)	Pacht (€/ha) Medianwert (Spanne)	Rendite (%) Medianwert (Spanne)
LK Cuxhaven	ab 2015	90	2,2 (1 - 47)	205 (25 - 650)	1,9 (0,2 - 6,9)
LK Osterholz	ab 2015	26	2,2 (1 - 11)	210 (65 - 345)	1,5 (0,3 - 3,7)
LK Rotenburg	ab 2015	60	2,6 (1 - 16)	200 (40 - 525)	1,7 (0,3 - 3,8)
LK Stade	ab 2015	3	3,3 (2 - 3)	270 (150 - 270)	1,9 (1,1 - 1,9)
GAG Otterndorf	ab 2015	179	2,4 (1 - 47)	205 (25 - 650)	1,8 (0,2 - 6,9)

Ackerland	Jahr	Anzahl	Fläche (ha) Medianwert (Spanne)	Pacht (€/ha) Medianwert (Spanne)	Rendite (%) Medianwert (Spanne)
LK Cuxhaven	ab 2015	39	2,9 (1 - 23)	350 (90 - 800)	1,5 (0,4 - 5,5)
LK Osterholz	ab 2015	11	1,5 (1 - 3)	205 (80 - 400)	1,2 (0,3 - 3,1)
LK Rotenburg	ab 2015	130	2,5 (1 - 23)	435 (100 - 1.200)	1,6 (0,3 - 3,4)
LK Stade	ab 2015	11	2,0 (1 - 4)	360 (120 - 800)	0,9 (0,3 - 1,9)
GAG Otterndorf	ab 2015	191	2,5 (1 - 23)	400 (80 - 1.200)	1,5 (0,3 - 5,5)

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 Mitgliedern, 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 Gutachterausschusses nach der niedersächsischen Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch (DVO-BauGB):

Der Gutachterausschuss kann Gutachten über die Höhe von Mieten und Pachten erstatten.

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 2019**Verträge mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr je Landkreis**

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	4.023	4	1.280	5	142	-21	65	25	1.487	2	66	5	286	-2
Osterholz	1.731	-1	563	5	229	32	28	56	820	13	29	7	95	3
Rotenburg (Wümme)	2.557	1	781	8	135	25	46	-16	962	9	39	-9	198	-3
Stade	3.160	-1	896	3	303	6	58	-16	1.257	3	51	-11	101	-25
GAG Otterndorf	11.471	2	3.520	5	809	9	197	3	4.526	6	185	-3	680	-4

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	766	15	118	-5	578	-6	55	83	35	13	570	17	18	350	44	-48
Osterholz	330	20	73	-18	201	-34	19	27	4	-20	109	-34	8	300	43	8
Rotenburg (Wümme)	338	4	15	-6	463	-4	27	-40	38	171	409	-12	30	20	38	31
Stade	640	8	105	-4	615	-8	43	-28	5	25	273	1	13	-35	57	-16
GAG Otterndorf	2074	13	311	-10	1857	-10	144	-1	82	46	1361	-2	69	33	182	-15

Geldumsatz mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr je Landkreis

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	578,0	11	219,3	16	23,2	-13	32,3	46	274,8	16	29,7	-34	57,2	9
Osterholz	362,5	12	144,6	19	50,5	32	13,0	137	208,1	26	24,8	74	36,3	3
Rotenburg (Wümme)	409,2	8	153,6	16	19,5	29	30,6	26	203,7	18	23,8	13	63,3	19
Stade	638,7	8	219,3	16	66,0	12	35,5	-30	320,8	7	47,4	-17	49,8	67
GAG Otterndorf	1.988,4	10	736,8	17	159,2	12	111,4	13	1.007	16	125,7	-10	206,6	24

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	131,4	35	4,2	-35	37,8	-9	9,6	67	1,5	-2	27,9	-11	1,6	k.A.	2,4	79
Osterholz	56,7	38	2,9	-85	20,6	-41	6,2	38	0,1	-68	5,7	-36	0,3	21	0,9	-2
Rotenburg (Wümme)	46,7	3	0,6	-62	29,7	-8	4,1	-48	2,4	165	27,5	-36	0,2	-23	7,2	k.A.
Stade	111,4	22	6,4	141	64,4	-20	9,7	-24	0,6	k.A.	25,8	63	0,1	-90	2,2	-3
GAG Otterndorf	346,2	27	14,1	-55	152,5	-19	29,6	2	4,6	59	86,9	-13	2,2	69	12,7	154

Flächenumsatz mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr je Landkreis

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	2.528	26	209	37	6	-37	9	0	223	32	21	4	390	151
Osterholz	572	-19	74	10	9	32	6	108	89	15	9	57	94	24
Rotenburg (Wümme)	1.606	-13	122	6	7	69	10	-33	140	4	8	-36	134	6
Stade	1.257	23	129	35	11	3	8	-26	148	27	12	-12	139	127
GAG Otterndorf	5.963	8	534	24	33	6	33	-8	600	20	50	-6	757	87

Landkreis	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%						
Cuxhaven	93	8	45	73	7	-5	1.716	14	4	k.A.	30	-15
Osterholz	28	-36	19	225	1	-78	314	-35	4	k.A.	16	-2
Rotenburg (Wümme)	63	14	19	-67	9	653	908	-37	3	-2	323	k.A.
Stade	78	-33	26	-43	4	580	800	31	1	-92	49	-2
GAG Otterndorf	262	-12	109	4	21	91	3738	-8	12	20	418	277

Umsatzzahlen 2019 – 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	263	-4	105	12	7	-22	2	-60	114	6	2	100	11	-48
Hagen im Bremischen	260	-3	74	-1	2	-75	1	-50	77	-9	0	-100	22	-8
Loxstedt	291	-12	100	20	2	-60	2	-71	104	9	4	-50	26	44
Schiffdorf	217	6	98	31	11	83	8	0	117	44	2	0	10	25
SG Börde Lamstedt	86	-26	22	-24	0	-100	0	0	22	-27	0	-100	16	-33
SG Hemmoor	274	10	116	1	5	-44	3	0	124	0	1	-86	24	50
SG Land Hadeln	533	0	208	-1	14	-22	6	-14	228	-3	12	0	66	-8
Stadt Cuxhaven	1.101	10	247	2	44	-17	26	24	317	0	30	88	30	-23
Stadt Geestland	604	23	181	17	45	-10	8	14	234	10	11	38	40	3
Wurster Nordseeküste	394	3	129	-9	12	-40	9	200	150	-9	4	100	41	32
Gesamtsumme	4.023	4	1.280	5	142	-21	65	25	1.487	2	66	5	286	-2

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	0	0	0	65	20	3	200	1	0	57	-26	1	0	5	-29
Hagen im Bremischen	14	0	0	-100	52	-10	4	100	8	700	78	13	0	-100	5	-38
Loxstedt	53	-4	21	-43	33	-39	8	300	2	-50	39	-13	0	-100	1	-92
Schiffdorf	25	67	0	0	32	-49	3	200	0	-100	27	-4	0	0	1	-67
SG Börde Lamstedt	0	0	0	0	17	21	1	0	1	-67	27	-29	0	0	2	-33
SG Hemmoor	17	6	1	-50	53	-9	2	-33	6	200	42	133	2	0	2	0
SG Land Hadeln	47	114	12	0	70	-26	5	25	0	-100	84	9	1	0	8	-43
Stadt Cuxhaven	485	24	81	35	80	-26	15	67	3	50	41	-9	8	0	11	-31
Stadt Geestland	57	-22	2	-80	98	42	12	200	10	43	133	129	2	100	5	-44
Wurster Nordseeküste	64	-14	1	-92	78	70	2	-50	4	-43	42	24	4	0	4	-56
Gesamtsumme	766	15	118	-5	578	-6	55	83	35	13	570	17	18	350	44	-48

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	26,5	-3	16,0	27	0,9	-44	0,2	-77	17,2	13	0,4	-72	1,8	-35
Hagen im Bremischen	26,8	9	13,1	16	0,3	-69	0,2	-48	13,5	7	0,0	-100	3,5	10
Loxstedt	36,8	-14	17,3	23	0,4	-45	0,5	-86	18,1	-0	1,1	-82	3,8	37
Schiffdorf	35,3	17	19,4	57	2,6	145	1,4	0	23,4	74	0,7	-86	0,7	-73
SG Börde Lamstedt	5,9	-59	2,7	-31	0,0	-100	0,0	0	2,7	-33	0,0	-100	1,5	-57
SG Hemmoor	27,5	-5	15,9	7	0,5	-51	1,4	0	17,7	12	0,3	-95	2,9	60
SG Land Hadeln	64,0	16	31,4	21	2,4	-8	1,4	63	35,1	19	2,0	-22	11,1	17
Stadt Cuxhaven	231,9	26	50,0	15	7,5	-9	21,7	53	79,2	20	19,3	29	18,7	5
Stadt Geestland	75,7	18	33,3	16	6,7	-6	2,8	47	42,9	13	5,1	-14	5,9	48
Wurster Nordseeküste	47,7	-3	20,1	-5	2,0	-39	2,8	390	24,9	0	0,7	-68	7,2	65
Gesamtsumme	578,0	11	219,3	16	23,2	-13	32,3	46	274,8	16	29,7	-34	57,2	9

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	0,5	17	0,0	0	2,8	42	0,1	122	0,0	k.A.	3,5	-37	0,1	0	0,0	10
Hagen im Bremischen	1,3	-35	0,0	-100	3,3	-8	1,1	k.A.	0,1	540	2,7	14	0,0	-100	1,3	k.A.
Loxstedt	5,7	-16	1,5	-60	2,2	-35	0,5	132	0,0	-59	3,8	135	0,0	-100	0,0	-57
Schiffdorf	5,0	191	0,0	0	3,3	-39	0,1	29	0,0	-100	1,9	46	0,0	0	0,0	-75
SG Börde Lamstedt	0,0	0	0,0	0	0,3	55	0,1	0	0,0	-82	1,0	-80	0,0	0	0,3	519
SG Hemmoor	2,1	-16	0,0	-90	2,6	-5	0,2	65	0,2	453	1,4	105	0,0	0	0,0	-82
SG Land Hadeln	8,4	172	0,1	0	2,8	-43	0,2	-51	0,0	-100	4,1	-11	0,0	0	0,0	-86
Stadt Cuxhaven	91,2	45	2,5	25	9,5	-31	6,0	39	0,2	176	3,1	77	1,4	0	0,7	832
Stadt Geestland	10,0	20	0,0	-94	6,5	78	1,0	456	0,8	672	3,4	16	0,1	k.A.	0,0	-95
Wurster Nordseeküste	7,3	-22	0,0	-95	4,4	130	0,2	67	0,2	-85	2,9	-47	0,0	0	0,0	-83
Gesamtsumme	131,4	35	4,2	-35	37,8	-9	9,6	67	1,5	-2	27,9	-11	1,6	k.A.	2,4	79

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	276	-4	31	148	0	-66	0	-73	32	120	0	-45	79	696
Hagen im Bremischen	377	112	14	21	0	-81	0	-72	14	16	0	-100	21	149
Loxstedt	201	24	22	124	0	-94	0	-68	22	94	1	-61	9	24
Schiffdorf	147	30	14	47	1	166	1	0	16	61	1	-56	2	-82
SG Börde Lamstedt	49	-70	3	-17	0	-100	0	0	3	-20	0	-100	4	-65
SG Hemmoor	144	83	15	9	0	-52	0	0	16	10	0	-95	24	298
SG Land Hadeln	441	4	32	2	1	-31	0	-69	33	-2	6	334	79	14
Stadt Cuxhaven	321	100	27	31	2	-25	3	-23	31	18	4	-21	120	815
Stadt Geestland	412	80	26	36	2	-0	1	18	29	33	8	527	41	224
Wurster Nordseeküste	158	-20	23	21	1	-63	2	493	26	24	1	-58	11	88
Gesamtsumme	2.528	26	209	37	6	-37	9	0	223	32	21	4	390	151

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		ha	%	ha	%	ha	%
	ha	%	ha	%	ha	%						
Beverstedt	6	-8	1	96	1	k.A.	156	-39	0	0	1	137
Hagen im Bremischen	6	-23	1	216	1	81	313	116	0	-100	20	505
Loxstedt	8	-1	4	93	0	-53	156	22	0	-100	0	-96
Schiffdorf	5	-46	0	23	0	-100	123	57	0	0	0	-88
SG Börde Lamstedt	3	226	0	0	0	-72	36	-75	0	0	3	218
SG Hemmoor	11	51	4	603	0	265	89	93	0	0	0	-81
SG Land Hadeln	7	-48	1	-80	0	-100	313	8	0	0	1	-90
Stadt Cuxhaven	17	39	27	77	0	-62	116	34	1	0	4	208
Stadt Geestland	10	11	5	571	4	549	311	87	2	k.A.	1	-93
Wurster Nordseeküste	17	104	1	-28	0	-78	102	-36	0	0	0	-85
Gesamtsumme	93	8	45	73	7	-5	1.716	14	4	k.A.	30	-15

Umsatzzahlen 2019 – 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	129	21	36	-5	13	550	1	0	50	25	3	0	3	-50
Lilienthal	382	14	82	6	56	-7	3	-50	141	-1	9	125	20	18
Osterholz-Scharmbeck	423	1	143	1	57	16	10	100	210	7	9	0	17	-11
Ritterhude	216	0	85	16	37	3	7	250	129	16	3	-57	11	0
Schwanewede	243	-25	95	-2	38	138	1	-67	134	16	3	0	15	0
SG Hambergen	169	-3	76	31	6	500	4	100	86	41	1	-67	16	14
Worpswede	169	3	46	-6	22	144	2	0	70	21	1	0	13	30
Gesamtsumme	1.731	-1	563	5	229	32	28	56	820	13	29	7	95	3

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Grasberg	24	700	0	0	35	-15	0	-100	0	0	10	-29	0	0	4	300
Lilienthal	103	26	59	103	26	-21	0	-100	0	-100	12	-25	0	-100	12	100
Osterholz-Scharmbeck	104	6	7	-42	49	-2	3	200	2	100	14	-36	2	0	6	-45
Ritterhude	27	-18	2	-82	13	-38	11	450	0	-100	11	-15	0	-100	9	125
Schwanewede	18	-25	2	-94	32	-66	5	0	0	0	26	4	2	0	6	-14
SG Hambergen	13	62	0	0	26	4	0	-100	2	0	21	-62	2	0	2	-60
Worpswede	41	46	3	200	20	-51	0	0	0	0	15	-21	2	0	4	-33
Gesamtsumme	330	20	73	-18	201	-34	19	27	4	-20	109	-34	8	300	43	8

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	23,3	73	9,0	10	3,1	693	0,2	0	12,4	45	1,9	0	0,6	-14
Lilienthal	79,8	-7	25,1	16	14,6	-7	2,0	-13	41,7	5	4,3	83	4,5	-52
Osterholz-Scharmbeck	81,9	17	35,7	16	10,1	17	3,6	290	49,4	23	7,4	113	4,4	-15
Ritterhude	52,9	10	23,3	33	7,4	-5	2,2	257	32,9	27	8,9	206	2,7	-76
Schwanewede	63,5	6	23,8	10	7,7	162	0,3	-75	31,8	24	1,8	-37	18,6	480
SG Hambergen	22,2	21	14,7	45	0,9	446	1,1	97	16,7	53	0,2	-90	2,6	74
Worpswede	39,0	37	12,9	11	6,8	164	3,6	0	23,3	64	0,3	17	2,9	-24
Gesamtsumme	362,5	12	144,6	19	50,5	32	13,0	137	208,1	26	24,8	74	36,3	3

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Grasberg	4,9	k.A.	0,0	0	2,5	-21	0,0	-100	0,0	0	0,8	21	0,0	0	0,2	k.A.
Lilienthal	24,6	35	0,7	28	3,2	-75	0,0	-100	0,0	-100	0,7	-10	0,0	-100	0,1	93
Osterholz-Scharmbeck	12,7	16	0,4	-79	6,3	41	0,7	k.A.	0,0	29	0,3	-89	0,0	0	0,2	-63
Ritterhude	3,6	-23	1,5	592	1,5	-23	1,3	20	0,0	-100	0,5	183	0,0	-100	0,3	k.A.
Schwanewede	1,5	-31	0,3	-98	3,5	-52	4,2	263	0,0	0	1,5	30	0,2	0	0,1	64
SG Hambergen	0,3	348	0,0	0	1,1	21	0,0	-100	0,0	0	1,1	-58	0,1	0	0,0	70
Worpswede	9,1	94	0,0	-90	2,5	-42	0,0	0	0,0	0	0,8	22	0,0	0	0,0	-92
Gesamtsumme	56,7	38	2,9	-85	20,6	-41	6,2	38	0,1	-68	5,7	-36	0,3	21	0,9	-2

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	61	18	5	12	1	893	0	0	6	24	0	0	3	13
Lilienthal	61	-28	8	12	2	9	1	-29	11	8	1	19	9	-16
Osterholz-Scharmbeck	73	-49	16	4	2	13	1	60	19	7	2	39	13	58
Ritterhude	46	45	8	1	1	-18	1	267	10	4	4	126	11	98
Schwanewede	138	57	13	7	2	190	0	-84	15	12	1	33	25	198
SG Hambergen	103	-49	16	64	0	477	0	24	17	65	0	-82	23	101
Worpswede	91	-16	8	-24	1	27	2	0	12	-2	0	41	11	-64
Gesamtsumme	572	-19	74	10	9	32	6	108	89	15	9	57	94	24

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Grasberg	3	-30	0	-100	0	0	47	21	0	0	1	k.A.
Lilienthal	3	-79	0	-100	0	-100	35	-24	0	-100	2	170
Osterholz-Scharmbeck	11	35	9	k.A.	0	-51	15	-85	0	0	4	-37
Ritterhude	2	2	2	76	0	-100	13	37	0	-100	4	770
Schwanewede	3	-57	7	810	0	0	79	48	4	0	5	7
SG Hambergen	4	3	0	-100	0	0	59	-66	0	0	0	-36
Worpswede	3	-43	0	0	0	0	65	14	0	0	0	-95
Gesamtsumme	28	-36	19	225	1	-78	314	-35	4	k.A.	16	-2

Umsatzzahlen 2019 – 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	168	20	53	23	6	-33	0	-100	59	11	1	0	8	-53
Bremervörde, Stadt	295	11	106	18	24	50	7	-56	137	12	10	43	26	53
Fintel	155	-11	51	2	0	-100	1	0	52	2	1	0	24	-4
Geestequelle	98	-6	29	0	1	0	2	0	32	0	1	0	7	-12
Gnarrenburg	133	-10	54	4	5	400	3	-50	62	5	2	0	15	150
Rotenburg (Wümme), Stadt	289	-3	72	24	31	55	9	12	112	30	3	-70	8	-27
Scheeßel	168	1	56	2	17	6	3	50	76	4	2	-50	13	0
Selsingen	162	3	65	59	0	-100	2	0	67	60	1	-67	14	-36
Sittensen	172	8	50	4	5	-38	2	-33	57	-3	3	50	13	44
Sottrum	225	-3	63	-6	6	50	2	-50	71	-5	1	-80	22	-24
Tarmstedt	180	-3	53	6	5	67	6	500	64	19	5	400	14	17
Visselhövede, Stadt	165	15	38	-12	8	700	2	-50	48	0	5	150	8	-38
Zeven	347	-4	91	-6	27	0	7	-12	125	-5	4	-50	26	18
Gesamtsumme	2.557	1	781	8	135	25	46	-16	962	9	39	-9	198	-3

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	12	300	0	-100	43	39	0	-100	0	0	40	38	2	100	3	0
Bremervörde, Stadt	46	39	1	0	26	4	2	-67	3	50	42	-14	0	-100	2	-33
Fintel	21	11	0	0	38	-7	3	200	0	0	15	-57	1	0	0	-100
Geestequelle	6	500	0	0	21	-12	1	0	0	0	26	-26	1	0	3	0
Gnarrenburg	5	-50	0	0	24	-20	0	-100	0	0	20	-47	1	-50	4	300
Rotenburg (Wümme), Stadt	83	11	12	100	42	-50	10	11	3	0	15	15	1	-80	0	0
Scheeßel	18	-31	0	-100	28	12	0	0	0	0	28	33	0	0	3	50
Selsingen	8	-38	0	0	24	-35	0	0	0	0	44	33	1	-75	3	-25
Sittensen	20	-5	1	0	41	-9	1	-50	1	0	29	45	2	0	4	0
Sottrum	22	5	0	-100	52	4	5	-17	5	67	35	13	11	450	1	-80
Tarmstedt	37	-14	0	0	21	5	2	0	1	0	30	-33	2	-67	4	300
Visselhövede, Stadt	16	129	1	0	38	36	1	-75	5	150	31	-16	5	0	7	250
Zeven	44	-15	0	-100	65	55	2	-75	20	300	54	-31	3	-25	4	-43
Gesamtsumme	338	4	15	-6	463	-4	27	-40	38	171	409	-12	30	20	38	31

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	18,0	-12	10,8	39	0,9	-25	0,0	-100	11,7	28	0,2	0	1,2	-83
Bremervörde, Stadt	45,3	31	16,6	28	2,4	57	6,2	14	25,1	26	9,6	298	3,6	-12
Fintel	18,7	-6	9,6	4	0,0	-100	0,2	0	9,7	3	0,2	-23	2,8	-8
Geestequelle	8,6	-29	3,9	25	0,1	47	0,1	-83	4,1	3	0,1	0	1,0	41
Gnarrenburg	22,5	58	9,3	29	0,7	452	1,1	-18	11,1	27	0,5	0	2,4	30
Rotenburg (Wümme), Stadt	64,0	17	16,7	28	4,9	63	15,7	334	37,3	90	2,4	-69	4,5	27
Scheeßel	27,6	6	11,7	9	2,6	9	0,7	60	15,0	11	0,7	-29	3,3	-4
Selsingen	21,2	14	11,2	56	0,0	-100	0,4	0	11,5	57	0,1	-91	2,1	4
Sittensen	36,0	36	12,7	13	0,8	-35	0,7	0	14,1	8	4,7	301	3,9	192
Sottrum	57,6	51	16,0	5	1,2	80	0,5	-64	17,7	2	0,5	-29	29,7	393
Tarmstedt	27,9	29	11,4	20	1,0	73	2,0	k.A.	14,4	42	1,7	k.A.	2,6	16
Visselhövede, Stadt	13,7	-27	5,6	-9	0,7	253	0,5	-91	6,7	-41	1,4	275	1,2	-28
Zeven	48,1	-34	18,2	-5	4,2	16	2,7	-49	25,0	-11	1,8	-71	5,0	-70
Gesamtsumme	409,2	8	153,6	16	19,5	29	30,6	26	203,7	18	23,8	13	63,3	19

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	1,3	394	0,0	-100	2,3	46	0,0	-100	0,0	0	1,3	-49	0,0	-71	0,1	0
Bremervörde, Stadt	3,1	11	0,1	0	2,0	18	0,1	-80	0,1	847	1,6	-50	0,0	-100	0,0	-68
Fintel	2,9	-0	0,0	0	2,3	0	0,1	515	0,0	0	0,5	-70	0,0	0	0,0	-100
Geestequelle	0,7	448	0,0	0	0,7	4	0,0	-52	0,0	0	1,6	-74	0,0	0	0,4	101
Gnarrenburg	0,7	-39	0,0	0	1,3	37	0,0	-100	0,0	0	0,7	-48	0,0	-78	5,8	k.A.
Rotenburg (Wümme), Stadt	12,3	12	0,2	-60	4,0	-58	1,7	-30	0,9	0	0,7	94	0,0	-78	0,0	0
Scheeßel	3,7	-6	0,0	-100	2,0	-3	0,0	0	0,0	0	2,2	51	0,0	0	0,7	712
Selsingen	1,1	-53	0,0	0	0,7	-54	0,0	0	0,0	0	5,7	30	0,0	-27	0,0	-80
Sittensen	2,9	-12	0,2	0	5,0	70	0,4	-1	0,0	-97	4,7	33	0,1	0	0,0	0
Sottrum	3,3	-18	0,0	-100	3,3	-33	1,3	-54	0,2	137	1,6	-7	0,0	k.A.	0,1	327
Tarmstedt	5,7	13	0,0	0	1,0	15	0,1	13	0,8	k.A.	1,4	-50	0,0	-92	0,0	k.A.
Visselhövede, Stadt	1,2	138	0,2	0	1,6	21	0,0	-93	0,1	705	1,2	-61	0,0	0	0,0	264
Zeven	7,7	-1	0,0	-100	3,6	78	0,3	-66	0,3	376	4,3	-58	0,0	-83	0,0	-61
Gesamtsumme	46,7	3	0,6	-62	29,7	-8	4,1	-48	2,4	165	27,5	-36	0,2	-23	7,2	k.A.

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	86	-31	11	101	0	19	0	-100	12	80	0	0	5	-43
Bremervörde, Stadt	139	-21	17	37	1	99	2	-40	21	22	2	-56	17	73
Fintel	45	-46	8	-22	0	-100	0	0	8	-22	0	-27	5	-20
Geestequelle	96	-67	6	-2	0	-44	0	-73	7	-11	0	0	4	1
Gnarrenburg	395	232	17	36	1	k.A.	1	-46	18	33	1	0	20	513
Rotenburg (Wümme), Stadt	76	-9	6	33	1	80	3	91	10	51	0	-67	12	74
Scheeßel	98	48	6	-19	1	9	0	83	7	-14	0	-89	6	-3
Selsingen	157	8	11	10	0	-100	0	0	11	13	0	-73	10	-19
Sittensen	73	-51	6	6	0	-56	0	51	6	3	1	81	8	66
Sottrum	100	-7	10	-9	0	102	1	-22	11	-8	0	-79	25	87
Tarmstedt	111	-22	8	3	0	28	1	396	10	13	1	k.A.	6	0
Visselhövede, Stadt	79	-41	5	-26	1	629	0	-91	6	-41	1	317	4	-24
Zeven	152	-34	12	-25	2	104	1	-71	15	-25	1	-33	12	-69
Gesamtsumme	1.606	-13	122	6	7	69	10	-33	140	4	8	-36	134	6

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		ha	%	ha	%	ha	%
	ha	%	ha	%	ha	%						
Bothel	5	67	0	-100	0	0	64	-39	0	601	0	0
Bremervörde, Stadt	2	-24	0	-83	0	153	96	-30	0	-100	0	-54
Fintel	7	83	1	113	0	0	24	-61	0	0	0	-100
Geestequelle	2	-39	0	-76	0	0	78	-72	0	0	5	58
Gnarrenburg	4	67	0	-100	0	0	48	-49	0	-83	304	k.A.
Rotenburg (Wümme), Stadt	4	-70	11	-66	1	0	37	66	0	-58	0	0
Scheeßel	3	19	0	0	0	0	74	62	0	0	8	594
Selsingen	3	-2	0	0	0	0	132	12	0	-40	0	-70
Sittensen	8	124	1	-13	0	-57	48	-63	0	0	0	0
Sottrum	7	-9	4	-55	1	114	49	-22	1	718	1	397
Tarmstedt	2	23	1	14	5	k.A.	84	-33	0	-91	3	k.A.
Visselhövede, Stadt	4	8	0	-85	1	744	62	-45	1	0	1	750
Zeven	11	201	1	-80	1	363	111	-30	0	-68	0	-94
Gesamtsumme	63	14	19	-67	9	653	908	-37	3	-2	323	k.A.

Umsatzzahlen 2019 – 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	477	-1	71	-18	63	-18	14	17	148	-16	10	-23	10	43
Drochtersen	157	-9	87	-6	8	60	2	0	97	-3	5	0	6	-33
Jork	133	11	52	30	6	-25	1	-50	59	18	0	-100	6	-14
SG Apensen	161	-30	44	-8	23	-8	0	-100	67	-13	1	0	5	400
SG Fredenbeck	280	24	66	-3	16	100	2	0	84	8	0	-100	10	-9
SG Harsefeld	356	-2	97	21	26	4	4	0	127	17	5	150	6	-65
SG Horneburg	232	0	64	36	23	-4	4	300	91	26	3	-57	1	-75
SG Lühe	143	-3	56	-8	11	-21	2	-60	69	-14	1	0	14	-12
SG Nordkehdingen	204	40	87	9	5	67	1	-80	93	6	1	0	20	33
SG Oldendorf-Himmelpforten	317	-7	117	29	11	10	8	0	136	25	3	-40	7	-72
Stade	700	-6	155	-9	111	26	20	-17	286	1	22	16	16	-27
Gesamtsumme	3.160	-1	896	3	303	6	58	-16	1.257	3	51	-11	101	-25

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	180	18	50	127	43	-42	8	33	0	0	19	-5	0	-100	9	-10
Drochtersen	11	57	0	-100	28	8	0	-100	0	0	6	-67	2	-33	2	100
Jork	19	-27	0	0	30	131	4	100	0	0	13	44	0	-100	2	-75
SG Apensen	16	-50	5	-74	51	-25	8	60	0	0	6	-68	0	-100	2	-75
SG Fredenbeck	31	7	2	0	99	74	1	-50	3	200	43	13	3	0	4	-43
SG Harsefeld	76	46	4	0	98	-30	8	-20	0	0	28	27	0	-100	4	-20
SG Horneburg	26	13	5	-29	85	-9	7	0	0	0	10	-38	0	0	4	100
SG Lühe	9	12	0	0	26	37	2	-33	0	-100	20	25	0	0	2	0
SG Nordkehdingen	10	400	0	0	32	129	0	0	0	0	34	42	0	0	14	367
SG Oldendorf-Himmelpforten	15	7	0	0	67	-29	1	-88	0	0	74	3	4	33	10	0
Stade	247	1	39	-28	56	-22	4	-73	2	100	20	25	4	-33	4	-67
Gesamtsumme	640	8	105	-4	615	-8	43	-28	5	25	273	1	13	-35	57	-16

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	135,1	9	25,8	-5	15,9	-14	14,9	23	56,6	-2	10,9	-29	14,2	252
Drochtersen	26,5	15	15,7	25	1,4	68	0,8	-69	17,8	11	3,9	390	0,9	-17
Jork	30,8	30	15,4	36	2,0	12	0,5	-41	17,8	28	0,0	-100	1,9	9
SG Apensen	38,4	-0	13,6	-3	6,9	8	0,0	-100	20,5	-7	1,2	0	3,6	k.A.
SG Fredenbeck	41,3	21	13,9	0	2,6	96	0,6	-32	17,2	6	0,0	-100	4,7	66
SG Harsefeld	69,0	30	27,8	54	6,8	21	2,0	15	36,6	44	2,1	203	1,0	-58
SG Horneburg	46,7	17	17,9	49	5,4	4	2,9	874	26,2	50	0,8	-85	0,2	-71
SG Lühe	27,7	-6	14,8	11	1,9	-36	0,7	-79	17,5	-12	0,4	58	3,6	9
SG Nordkehdingen	20,1	59	9,6	13	0,4	193	0,2	-67	10,2	12	1,7	0	2,1	71
SG Oldendorf-Himmelpforten	51,6	34	26,8	53	2,1	10	3,1	23	31,9	46	5,0	330	1,6	-62
Stade	151,6	-14	38,0	-7	20,6	47	9,8	-60	68,4	-14	21,3	-32	16,1	99
Gesamtsumme	638,7	8	219,3	16	66,0	12	35,5	-30	320,8	7	47,4	-17	49,8	67

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	36,4	41	4,9	479	5,8	-64	3,0	93	0,0	0	2,7	37	0,0	-100	0,7	131
Drochtersen	1,9	101	0,0	-100	1,7	-21	0,0	-100	0,0	0	0,3	-72	0,0	-80	0,0	-95
Jork	3,1	-26	0,0	0	5,3	509	0,8	91	0,0	0	1,8	176	0,0	-100	0,0	-99
SG Apensen	4,2	-44	0,1	-75	7,4	16	0,8	27	0,0	0	0,7	-53	0,0	-100	0,1	-69
SG Fredenbeck	6,1	18	0,2	429	9,1	18	0,1	9	0,5	k.A.	3,4	109	0,0	0	0,1	-55
SG Harsefeld	15,0	84	0,2	591	11,3	-11	0,6	-72	0,0	0	2,1	59	0,0	-100	0,0	-79
SG Horneburg	4,7	14	0,0	-40	10,2	-2	3,9	538	0,0	0	0,4	-40	0,0	0	0,2	97
SG Lühe	1,9	43	0,0	0	2,3	7	0,1	-80	0,0	-100	1,8	-11	0,0	0	0,1	k.A.
SG Nordkehdingen	1,6	k.A.	0,0	0	0,7	71	0,0	0	0,0	0	3,5	109	0,0	0	0,2	665
SG Oldendorf-Himmelpforten	1,6	-7	0,0	0	4,1	-32	0,0	-98	0,0	0	6,6	165	0,0	-85	0,8	314
Stade	35,0	8	1,0	-12	6,5	-58	0,4	-92	0,1	k.A.	2,6	152	0,0	-95	0,0	-97
Gesamtsumme	111,4	22	6,4	141	64,4	-20	9,7	-24	0,6	k.A.	25,8	63	0,1	-90	2,2	-3

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr

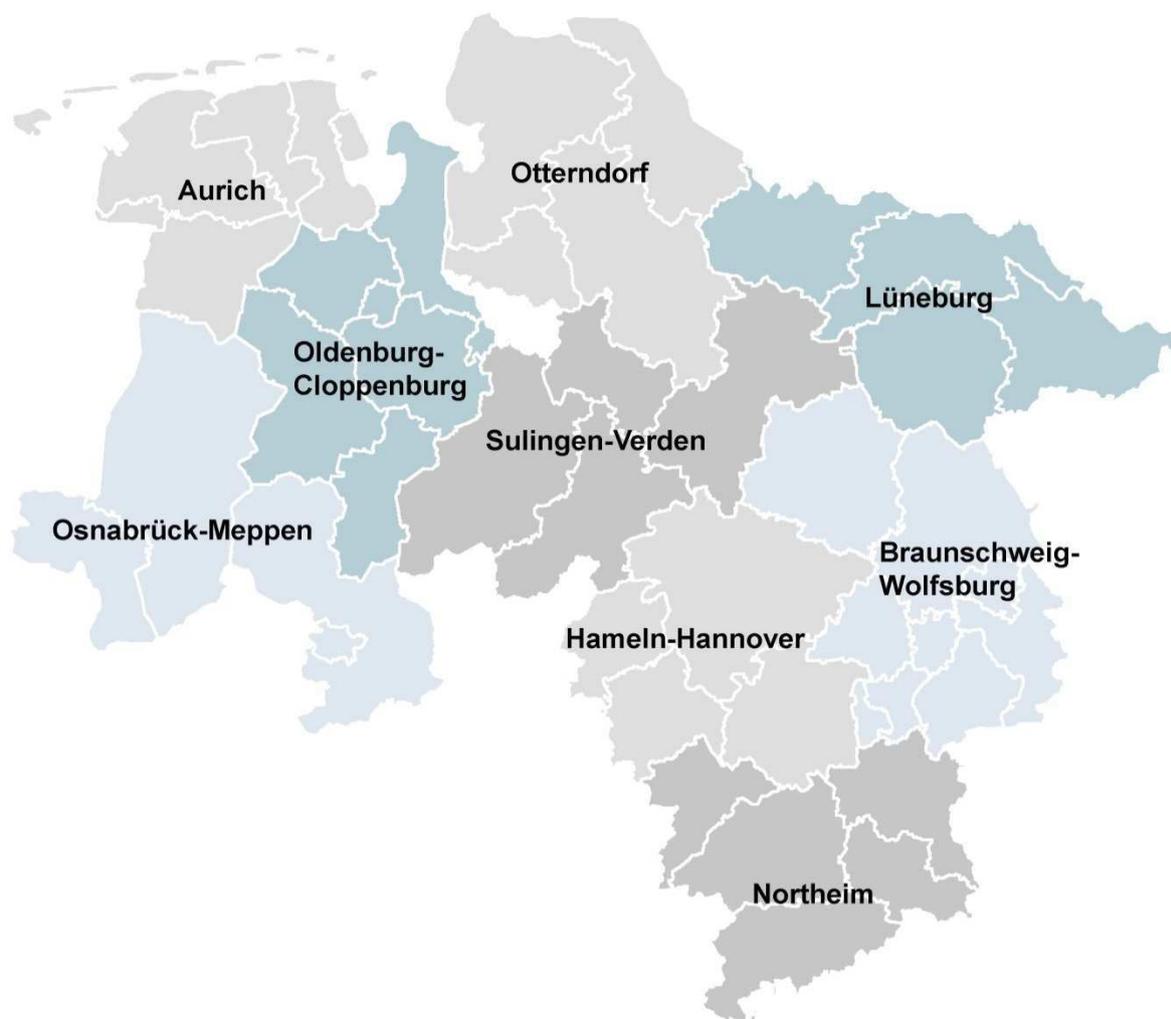
Gemeinden	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt		ha	%	ha	%
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%				
Buxtehude	106	32	6	-15	2	-16	1	-12	9	-15	1	-66	14	323
Drochtersen	50	-43	17	9	1	55	0	-64	17	7	1	50	8	18
Jork	39	55	4	24	0	-32	0	-16	5	16	0	-100	3	73
SG Apensen	28	-45	4	-12	1	-21	0	-100	5	-33	1	0	2	k.A.
SG Fredenbeck	202	96	10	38	1	-12	0	30	11	33	0	-100	60	538
SG Harsefeld	111	39	11	29	1	-6	1	20	12	25	1	275	2	-52
SG Horneburg	47	-2	6	41	1	4	0	509	7	41	0	-88	0	-56
SG Lühe	59	-13	9	53	1	19	0	-73	10	38	2	516	2	-61
SG Nordkehdingen	211	102	16	32	0	38	0	-81	16	27	1	0	36	352
SG Oldendorf-Himmelpforten	311	41	32	181	0	9	3	13	36	148	1	67	5	-69
Stade	92	-40	15	-12	3	26	2	-18	20	-8	4	-36	7	18
Gesamtsumme	1.257	23	129	35	11	3	8	-26	148	27	12	-12	139	127

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		ha	%	ha	%	ha	%
	ha	%	ha	%	ha	%						
Buxtehude	3	-73	3	-3	0	0	66	39	0	-100	10	285
Drochtersen	6	-42	0	-100	0	0	17	-63	0	-92	0	-91
Jork	6	771	2	65	0	0	23	46	0	-100	0	-99
SG Apensen	5	-16	2	-23	0	0	13	-58	0	-100	1	-68
SG Fredenbeck	9	-36	0	130	4	555	117	68	0	0	0	-55
SG Harsefeld	22	46	3	-65	0	0	70	83	0	-100	0	-94
SG Horneburg	7	-58	14	452	0	0	18	-19	0	0	1	-12
SG Lühe	2	-35	0	-83	0	-100	37	-29	0	0	7	k.A.
SG Nordkehdingen	3	159	0	0	0	0	139	71	0	0	17	k.A.
SG Oldendorf-Himmelpforten	6	-19	0	-98	0	0	251	51	0	-95	12	70
Stade	10	-71	1	-90	0	k.A.	50	19	0	-99	0	-99
Gesamtsumme	78	-33	26	-43	4	580	800	31	1	-92	49	-2

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, Holzmissen 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.

