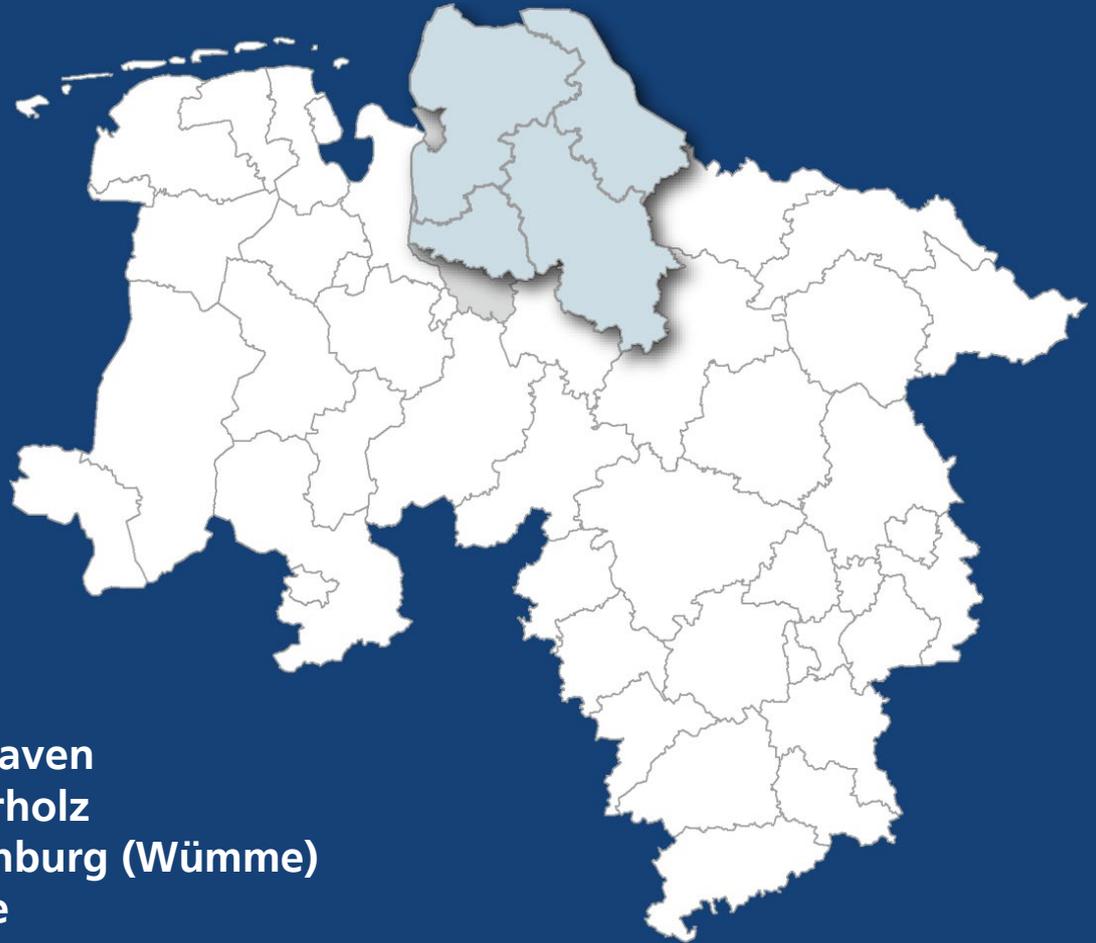




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Otterndorf**



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

# Grundstücksmarktbericht 2021



**Niedersachsen**



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Otterndorf**

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

# Grundstücks- marktbericht 2021

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



**Niedersachsen**

**Herausgeber:** © 2021 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 92408-0 Fax: 04761 92408-69

Katasteramt Otterndorf Am Großen Specken 7  
21762 Otterndorf  
Tel.: 04751 90980-0 Fax: 04751 90980-42

Katasteramt Wesermünde Borriesstr. 46  
27570 Bremerhaven  
Tel.: 0471 483265-0 Fax: 0471 483265-99

E-Mail: gag-ott@lgl.niedersachsen.de

Internet: www.gag.niedersachsen.de

Der Grundstücksmarktbericht steht gebührenfrei als Download zur Verfügung.

<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/grundstuecksmarktberichte>

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf 2021 und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de> anzugeben.

Beispiel für den Quellenvermerk:

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf 2021, dl-de/by-2-0  
([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>8</b>
<b>3.1</b>	<b>Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
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
<b>3.2</b>	<b>Bevölkerungsentwicklung</b>	<b>14</b>
<b>3.3</b>	<b>Wirtschaftliche Entwicklung</b>	<b>17</b>
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze</b>	<b>18</b>
<b>4.1</b>	<b>Umsatzentwicklungen</b>	<b>19</b>
4.1.1	Landkreis Cuxhaven	19
4.1.2	Landkreis Osterholz	20
4.1.3	Landkreis Rotenburg (Wümme)	21
4.1.4	Landkreis Stade	22
<b>5</b>	<b>Bauland</b>	<b>23</b>
<b>5.1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>23</b>
<b>5.2</b>	<b>Individueller Wohnungsbau</b>	<b>25</b>
5.2.1	Preisniveau	25
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	28
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten für große und kleine Baugrundstücke	30
5.2.4	Wertminderung aufgrund der Lage an einer Bahnlinie	31
<b>5.3</b>	<b>Geschosswohnungsbau</b>	<b>32</b>
5.3.1	Preisniveau	32
5.3.2	Preisentwicklung und Umrechnungskoeffizienten	32
<b>5.4</b>	<b>Gewerbliche Bauflächen</b>	<b>32</b>
5.4.1	Preisniveau	32
5.4.2	Preisentwicklung	33
<b>5.5</b>	<b>Bauerwartungsland und Rohbauland</b>	<b>34</b>
<b>5.6</b>	<b>Sonstiges Bauland</b>	<b>35</b>
5.6.1	Bebaute Wohngrundstücke im Außenbereich	35
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Flächen</b>	<b>35</b>
<b>6.1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>35</b>
6.1.1	Entwicklung im Landkreis Cuxhaven	36
6.1.2	Entwicklung im Landkreis Osterholz	37
6.1.3	Entwicklung im Landkreis Rotenburg (Wümme)	38
6.1.4	Entwicklung im Landkreis Stade	39
<b>6.2</b>	<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>	<b>40</b>
6.2.1	Preisniveau	40
6.2.2	Preisentwicklung	43
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	45
<b>6.3</b>	<b>Höfe</b>	<b>46</b>

<b>6.4</b>	<b>Forstwirtschaftliche Flächen</b>	<b>46</b>
<b>6.5</b>	<b>Heide, Ödland, Unland, Geringstland</b>	<b>47</b>
<b>6.6</b>	<b>Obstanbauflächen</b>	<b>48</b>
<b>6.7</b>	<b>Flächen für Ersatzmaßnahmen</b>	<b>48</b>
<b>7</b>	<b>Übrige unbebaute Grundstücke</b>	<b>49</b>
<b>7.1</b>	<b>Gartenland</b>	<b>49</b>
<b>7.2</b>	<b>Abbauland</b>	<b>51</b>
<b>7.3</b>	<b>Wasserflächen</b>	<b>51</b>
<b>7.4</b>	<b>Gemeinbedarfsflächen</b>	<b>52</b>
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>53</b>
<b>8.1</b>	<b>Gesetzlicher Auftrag</b>	<b>53</b>
<b>8.2</b>	<b>Übersichten über die Bodenrichtwerte</b>	<b>54</b>
8.2.1	Wohnbauland	55
8.2.2	Gewerbliches Bauland	56
<b>9</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>58</b>
<b>9.1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>58</b>
<b>9.2</b>	<b>Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser</b>	<b>62</b>
9.2.1	Preisniveau	62
9.2.2	Preisentwicklung	67
9.2.3	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	69
9.2.3.1	Sachwertfaktoren	69
9.2.3.2	Sachwertfaktoren - Modellbeschreibung	70
9.2.3.3	Sachwertfaktoren - Landkreis Cuxhaven	72
9.2.3.4	Sachwertfaktoren - Landkreis Osterholz	73
9.2.3.5	Sachwertfaktoren - Landkreis Rotenburg (Wümme)	74
9.2.3.6	Sachwertfaktoren - Landkreis Stade	75
9.2.4	Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	76
9.2.4.1	Anwendungshinweise	76
9.2.4.2	Vergleichsfaktoren - Landkreis Cuxhaven	77
9.2.4.3	Vergleichsfaktoren - Landkreis Osterholz	78
9.2.4.4	Vergleichsfaktoren - Landkreis Rotenburg (Wümme)	79
9.2.4.5	Vergleichsfaktoren - Landkreis Stade	80
<b>9.3</b>	<b>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</b>	<b>81</b>
9.3.1	Preisniveau	81
9.3.2	Preisentwicklung	86
9.3.3	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	87
9.3.3.1	Sachwertfaktoren	87
9.3.3.2	Sachwertfaktoren - Landkreis Cuxhaven	87
9.3.3.3	Sachwertfaktoren - Landkreis Osterholz	88
9.3.3.4	Sachwertfaktoren - Landkreis Rotenburg (Wümme)	89
9.3.3.5	Sachwertfaktoren - Landkreis Stade	90
9.3.4	Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	91
9.3.4.1	Vergleichsfaktoren - Landkreis Cuxhaven	92
9.3.4.2	Vergleichsfaktoren - Landkreis Osterholz	93
9.3.4.3	Vergleichsfaktoren - Landkreis Rotenburg (Wümme)	94
9.3.4.4	Vergleichsfaktoren - Landkreis Stade	95
<b>9.4</b>	<b>Wohnungseigentum</b>	<b>96</b>
9.4.1	Preisniveau	96
9.4.2	Durchschnittspreise 2020 - Landkreis Cuxhaven	97
9.4.3	Durchschnittspreise 2020 - Landkreis Osterholz	98
9.4.4	Durchschnittspreise 2020 - Landkreis Rotenburg	98

9.4.5	Durchschnittspreise 2020 - Landkreis Stade	99
9.4.6	Preisentwicklung	100
9.4.7	Vergleichsfaktoren	102
9.4.8	Vergleichsfaktoren für den Landkreis Cuxhaven - Erstverkäufe	103
9.4.9	Vergleichsfaktoren für den Landkreis Cuxhaven - Weiterverkäufe	104
9.4.10	Vergleichsfaktoren für die Kurlagen der Stadt Cuxhaven - Erstverkäufe	105
9.4.11	Vergleichsfaktoren für die Kurlagen der Stadt Cuxhaven - Weiterverkäufe	106
9.4.12	Vergleichsfaktoren für den Landkreis Osterholz - Erstverkäufe	107
9.4.13	Vergleichsfaktoren für den Landkreis Osterholz - Weiterverkäufe	108
9.4.14	Vergleichsfaktoren für den Landkreis Rotenburg (Wümme) - Erstverkäufe	109
9.4.15	Vergleichsfaktoren für den Landkreis Rotenburg (Wümme) - Weiterverkäufe	110
9.4.16	Vergleichsfaktoren für den Landkreis Stade - Erstverkäufe	111
9.4.17	Vergleichsfaktoren für den Landkreis Stade - Weiterverkäufe	112
9.4.18	Wohnungserbaurechte	113
9.4.19	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren (Wohnungseigentum)	113
9.4.20	Eigentumswohnungen in Seniorenresidenzen	116
<b>9.5</b>	<b>Teileigentum</b>	<b>117</b>
<b>9.6</b>	<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>118</b>
9.6.1	Preisniveau	118
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren (Mehrfamilienhäuser)	119
<b>9.7</b>	<b>Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude</b>	<b>120</b>
9.7.1	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	120
<b>9.8</b>	<b>Verkaufshallen</b>	<b>123</b>
9.8.1	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	123
<b>9.9</b>	<b>Wochenend- und Ferienhausgrundstücke</b>	<b>125</b>
<b>9.10</b>	<b>Bauernhäuser und Resthofstellen</b>	<b>126</b>
<b>10</b>	<b>Mieten, Pachten</b>	<b>128</b>
<b>10.1</b>	<b>Wohnungsmieten</b>	<b>128</b>
10.1.1	Wohnungsmieten für den Landkreis Cuxhaven	128
10.1.2	Mietübersicht für den Landkreis Osterholz	129
10.1.3	Mietübersicht für den Landkreis Rotenburg (Wümme)	131
10.1.4	Mietübersicht für den Landkreis Stade	133
<b>10.2</b>	<b>Büro- und Praxismieten</b>	<b>135</b>
<b>10.3</b>	<b>Mieten für Einzelgaragen</b>	<b>135</b>
<b>10.4</b>	<b>Mieten für Lagerhallen und Werkstattgebäude</b>	<b>135</b>
<b>10.5</b>	<b>Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen</b>	<b>136</b>
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses</b>	<b>137</b>
<b>Anhang 1:</b>	<b>Umsatzzahlen 2020</b>	<b>139</b>
<b>Anhang 2:</b>	<b>Übersichtskarte der Gutachterausschüsse in Niedersachsen</b>	<b>149</b>
<b>Anhang 3:</b>	<b>Weitere Anschriften der Gutachterausschüsse</b>	<b>150</b>
<b>Anhang 4:</b>	<b>Produkte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte</b>	<b>152</b>

## 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 2020 (01.11.2019 bis 31.10.2020) wurden in den vier Landkreisen insgesamt 11.415 Grundstückskaufverträge geschlossen, 56 (0,5 %) weniger als im Vorjahr. Es wurde dabei eine Grundstücksfläche von insgesamt 6.357 ha verkauft, 394 ha (7 %) mehr als im Vorjahr. Der Gesamtwert aller Grundstückskaufverträge liegt inzwischen bei 2,39 Milliarden €, 0,4 Milliarden (20 %) höher als im Vorjahr. Schon diese Zahlen lassen darauf schließen, dass sich die rasanten Preisanstiege für Immobilien im Jahr 2020 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 183.000 €, im Landkreis Rotenburg bei 225.000 €, im Landkreis Stade bei 258.000 € und im Landkreis Osterholz bei 270.000 €. 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 380.000 €. **Wohnbauland** in guter Lage kostet aktuell in Buxtehude durchschnittlich schon über 400 €/m<sup>2</sup>.

Auf dem **landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt** ist für 2020 eine unterschiedliche Entwicklung in den einzelnen Landkreisen zu verzeichnen. Aus den Indexreihen ergeben sich folgende Preissteigerungen:

Landkreis	Preisentwicklung in %	
	Ackerland	Grünland
Cuxhaven	-2,0	-8,0
Osterholz	-9,0	+7,0
Rotenburg (Wümme)	+6,0	+1,0
Stade	+15,0	+11,0

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 2020, 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.

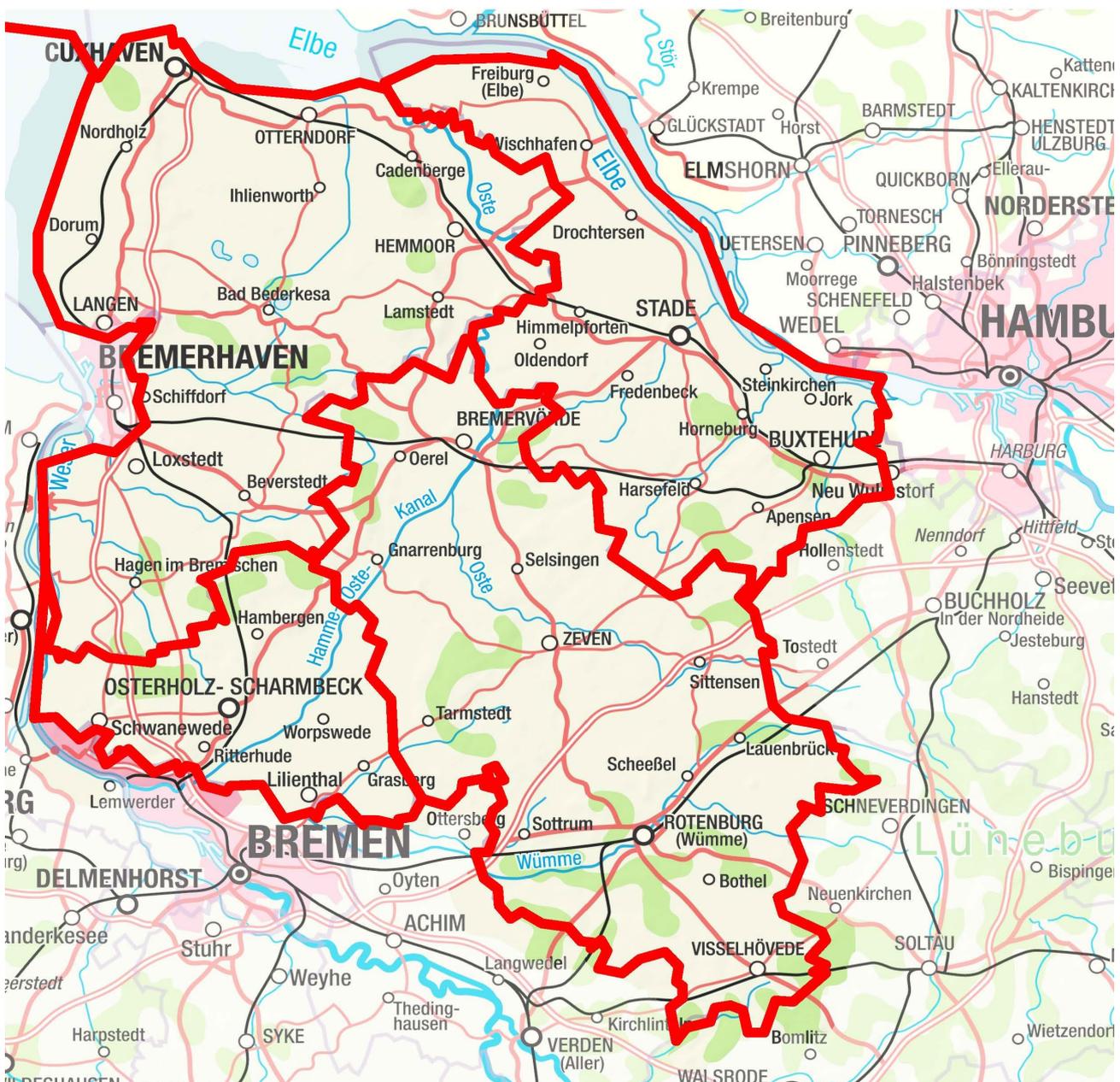
Wie in den Vorjahren enthält dieser Marktbericht neben der Umsatz- und Preisstatistik **Vergleichs- und Sachwertfaktoren**, die zur Ermittlung des Verkehrswertes gängiger Wohnimmobilien herangezogen werden können. Wie der **Immobilien-Preis-Kalkulator**, ein Niedersächsisches Online-Angebot zur Ermittlung eines Schätzwertes einer Wohnimmobilie (zu finden unter: [www.immobiliemarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)), beruhen die Vergleichs- und Sachwertfaktoren dieses Marktberichts auf den Daten 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 eingedeichte Marschländereien. Landschaft und Siedlungsstruktur werden ferner geprägt durch ausgedehnte Geestrüden und Moore.

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

Bedeutende Siedlungs- und Wirtschaftszentren der Region sind die benachbarten Seestädte Hamburg, Bremen und Bremerhaven mit starker Industriensiedlung, 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 Moorebenen eigene Anreize.

### 3.1.1 Landkreis Cuxhaven

Der Landkreis Cuxhaven ist mit 2.059 km<sup>2</sup> der fünftgrößte Landkreis in Niedersachsen. Die ca. 198.000 Einwohner verteilen sich mit rd. 96 Menschen pro Quadratkilometer. 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 Wurster 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.

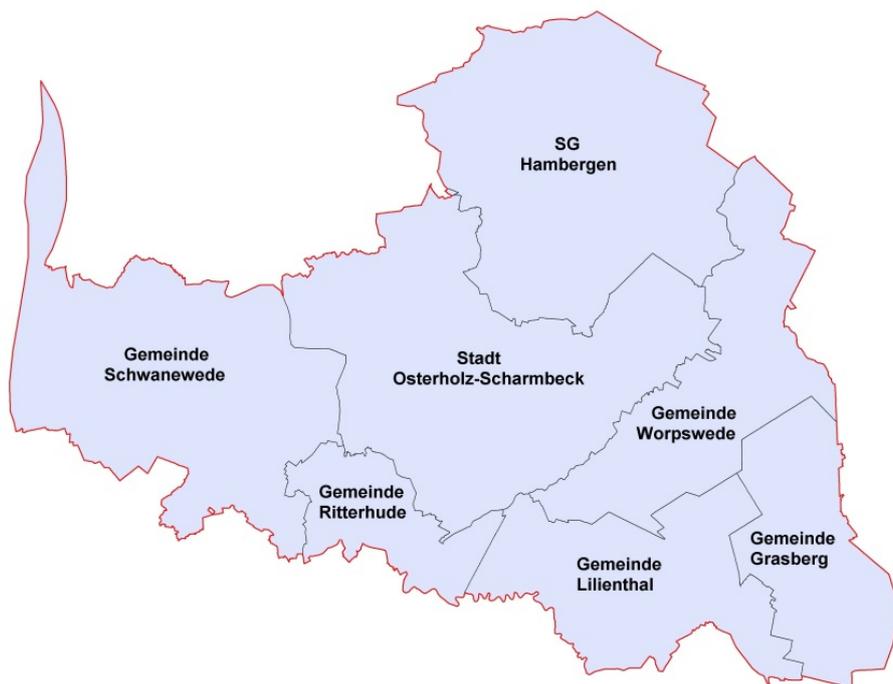
Die Entwicklung der unmittelbar an die Seestadt Bremerhaven angrenzenden Ortschaften Langen, Loxstedt, Schiffdorf und Spaden wird von der wirtschaftlichen Entwicklung im Oberzentrum Bremerhaven beeinflusst. Die Ansiedlung neuer Wirtschaftsbetriebe in Bremerhaven und die Schaffung neuer Arbeitsplätze 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 rd. 64 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. 651 km<sup>2</sup> leben ca. 114.000 Einwohner, etwa 175 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

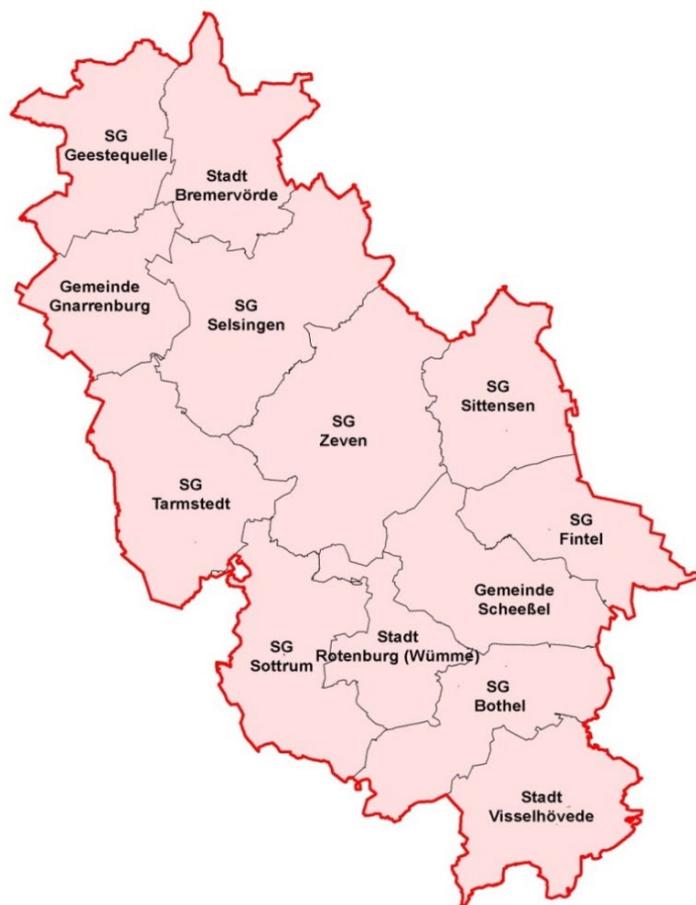
die Gemeinde Worpswede. Die gefragte Wohnadresse und das Prädikat "Künstlerdorf", das dem Ort Bekanntheit und einen lebhaften Kunsttourismus verdankt, verbinden sich mit der Lage am Weyerberg, der sich über die umgebenden Hamme- und Moorniederungen erhebt.

In den weiten Moor- und Marschgebieten dominiert die land- und forstwirtschaftliche Nutzung. Der Anteil der landwirtschaftlichen Nutzflächen beträgt etwa 70 % der Fläche des Landkreises. Hiervon sind rd. 75 % Grünlandereien 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 km<sup>2</sup> leben rd. 164.000 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, Sellsingen, 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 lebhaftes 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), Visselehövede 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 km<sup>2</sup> 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 Moorebenen 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 Deutsche 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. 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 31.12.2015	Einwohner 30.09.2020	Einwohner 31.12.2024
Beverstedt	13.503	13.574	13.719
Börde Lamstedt	6.052	6.063	6.019
Cuxhaven, Stadt	48.264	48.356	48.147
Geestland, Stadt	30.936	30.987	31.153
Hagen im Bremischen	10.991	11.077	10.922
Hemmoor	14.189	13.939	13.736
Land Hadeln	27.128	26.868	26.805
Loxstedt	15.980	16.402	16.722
Schiffdorf	14.095	14.466	14.833
Wurster Nordseeküste	16.965	17.110	17.351
<b>Landkreis Cuxhaven gesamt</b>	<b>198.103</b>	<b>198.842</b>	<b>199.407</b>

#### Landkreis Osterholz

Kreis, Einheits-/Samtgemeinde	Einwohner 31.12.2015	Einwohner 30.09.2020	Einwohner 31.12.2024
Grasberg	7.694	7.905	7.934
Hambergen	11.759	11.861	11.840
Lilienthal	18.819	19.837	20.440
Osterholz-Scharmbeck, Stadt	30.302	30.352	30.488
Ritterhude	14.680	14.748	14.842
Schwanewede	21.040	20.383	21.116
Worpswede	9.285	9.595	9.741
<b>Landkreis Osterholz gesamt</b>	<b>113.579</b>	<b>116.087</b>	<b>116.401</b>

#### Landkreis Rotenburg (Wümme)

Kreis, Einheits-/Samtgemeinde	Einwohner 31.12.2015	Einwohner 30.09.2020	Einwohner 31.12.2024
Bothel	8.231	8.261	8.222
Bremervörde, Stadt	18.645	18.544	18.463
Fintel	7.461	7.692	7.795
Geestequelle	6.449	6.394	6.149
Gnarrenburg	9.238	9.214	9.248
Rotenburg (Wümme), Stadt	21.392	22.068	22.845
Scheeßel	12.946	13.005	13.052
Selsingen	9.631	9.585	9.539
Sittensen	11.009	11.311	11.686
Sottrum	14.444	14.956	15.240
Tarmstedt	10.796	10.878	10.798
Visselhövede, Stadt	10.199	9.622	9.237
Zeven	22.812	23.138	23.354
<b>Landkreis Rotenburg (Wümme) gesamt</b>	<b>163.253</b>	<b>164.623</b>	<b>165.628</b>

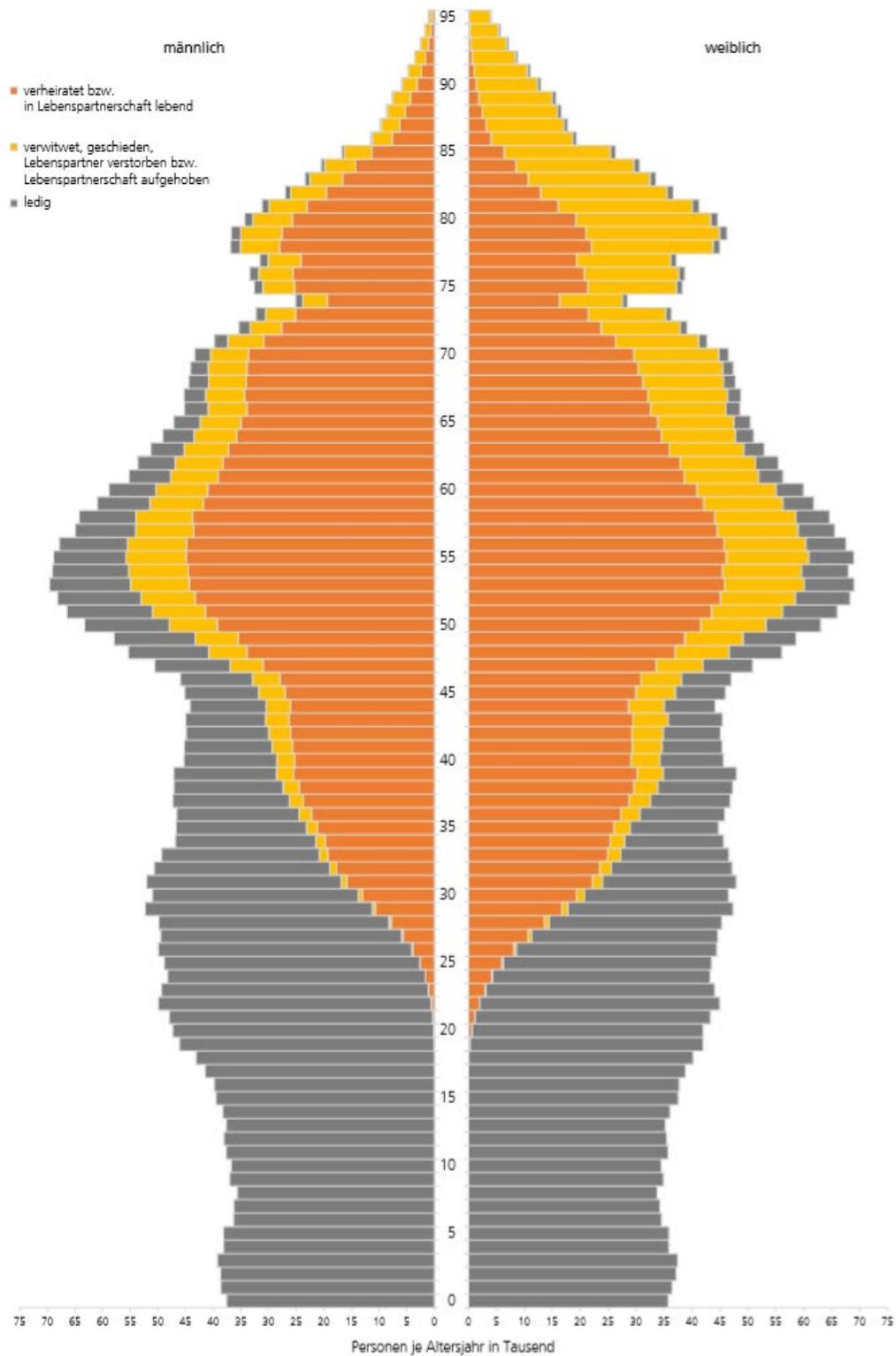
**Landkreis Stade**

<b>Kreis, Einheits-/Samtgemeinde</b>	<b>Einwohner 31.12.2015</b>	<b>Einwohner 30.09.2020</b>	<b>Einwohner 31.12.2024</b>
Apensen	8.958	9.603	10.202
Buxtehude, Hansestadt	40.173	40.167	40.573
Drochtersen	11.292	11.060	11.158
Fredenbeck	12.704	12.851	12.751
Harsefeld	20.929	22.553	23.761
Horneburg	12.388	13.273	13.818
Jork	12.050	12.256	14.097
Lühe	9.844	10.067	10.296
Nordkehdingen	7.375	7.335	7.174
Oldendorf-Himmelpforten	17.963	18.584	19.113
Stade, Hansestadt	46.378	47.718	49.678
<b>Landkreis Stade gesamt</b>	<b>200.054</b>	<b>204.467</b>	<b>212.621</b>

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), Hannover 2021

**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.

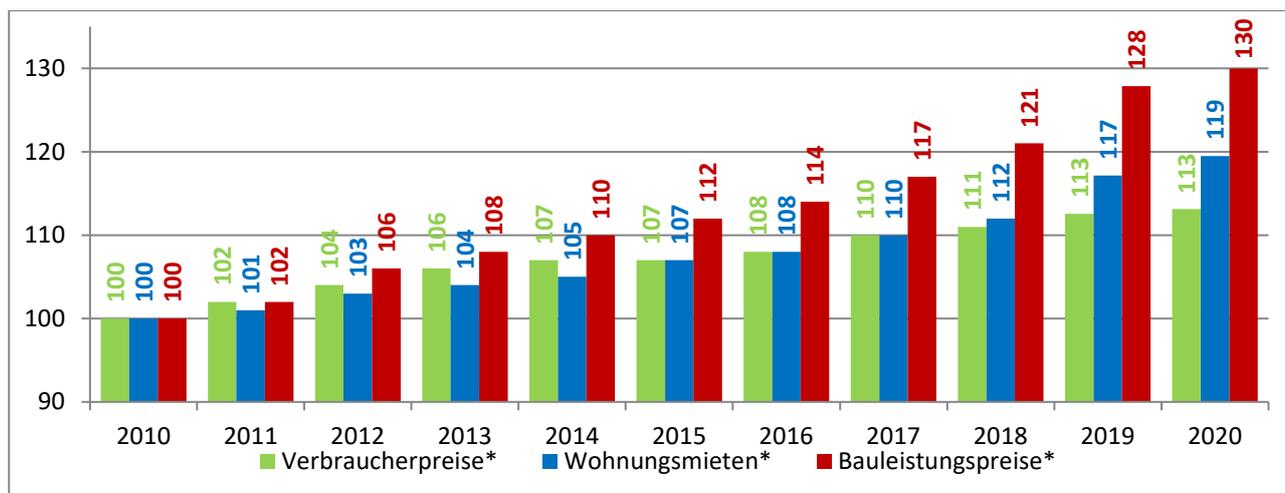


Bevölkerung 2019 nach Alter, Geschlecht und Familienstand

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.

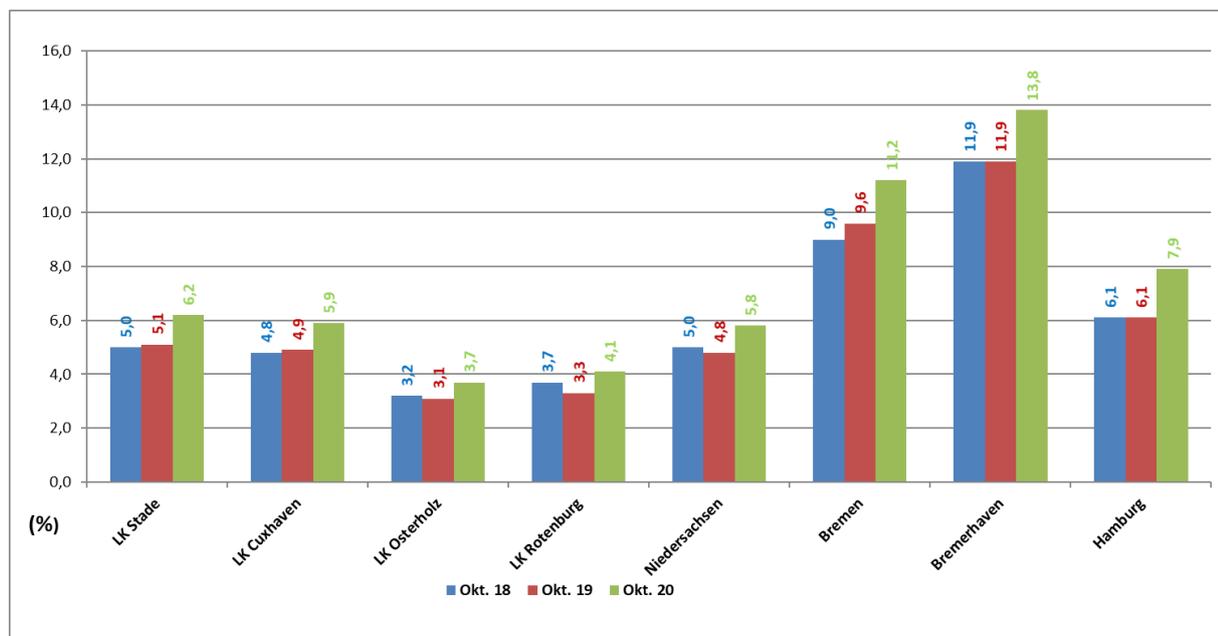


Quelle: [www.destatis.de](http://www.destatis.de)

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. 62 bis 74 %) gestiegen (s. dazu Abschnitt 9.2.2 dieses Berichts). Die Preissteigerung für Wohnbauland liegt ab 2010 in den einzelnen Landkreisen bei rd. 25 bis 42 %. 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	4.014	-0,2%	↓	802	+39%	↑	2.651	+5%	↑
Osterholz	1.668	-4%	↓	369	+2%	↑	648	+13%	↑
Rotenburg (Wümme)	2.557	-0,5%	↓	437	+4%	↑	2.124	+31%	↑
Stade	3.176	+0,4%	↑	779	+21%	↑	934	-26%	↓
<b>GAG Otterndorf</b>	<b>11.415</b>	<b>-0,5%</b>	<b>↓</b>	<b>2.387</b>	<b>+20%</b>	<b>↑</b>	<b>6.357</b>	<b>+7%</b>	<b>↑</b>

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.

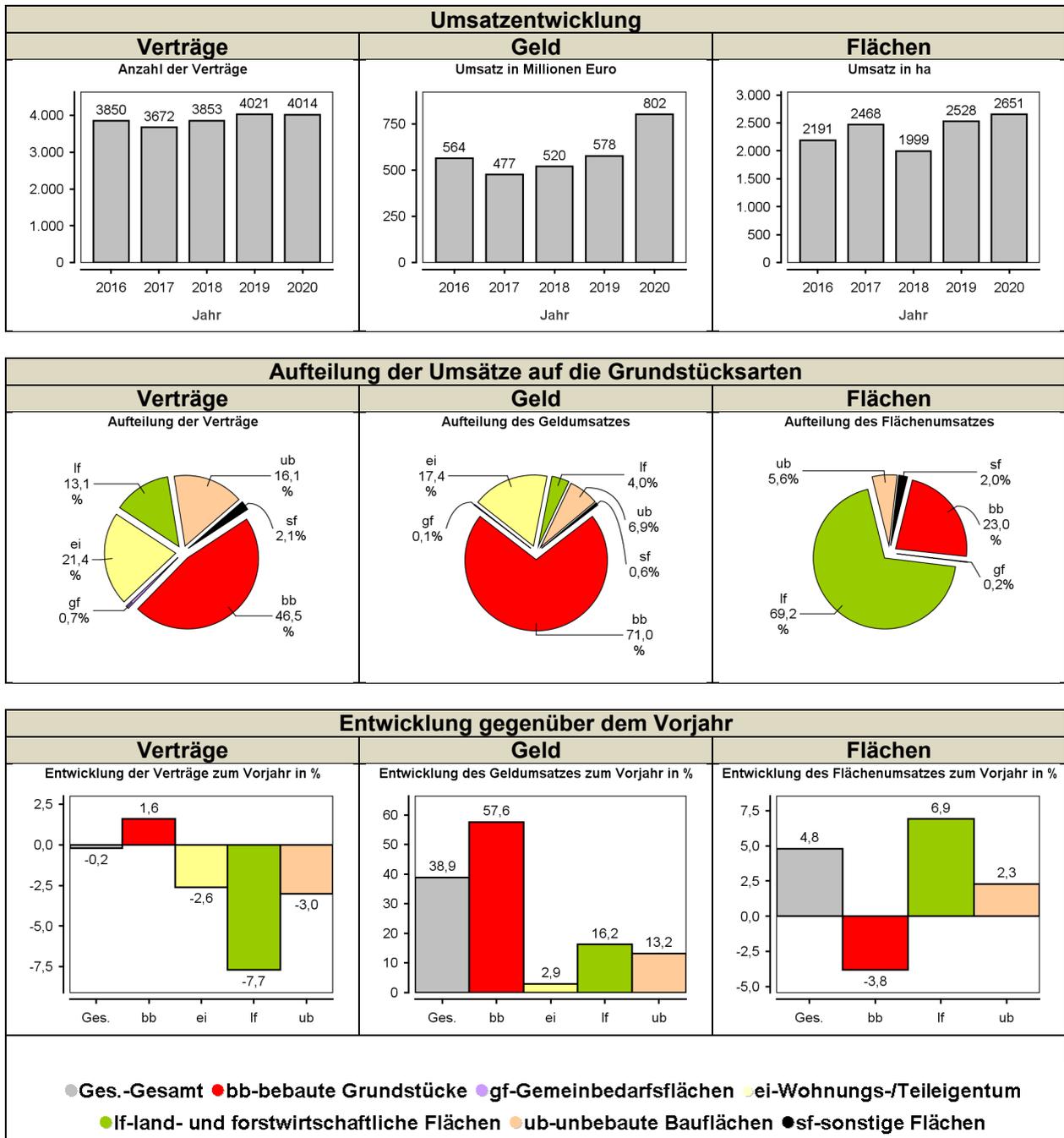
In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

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.

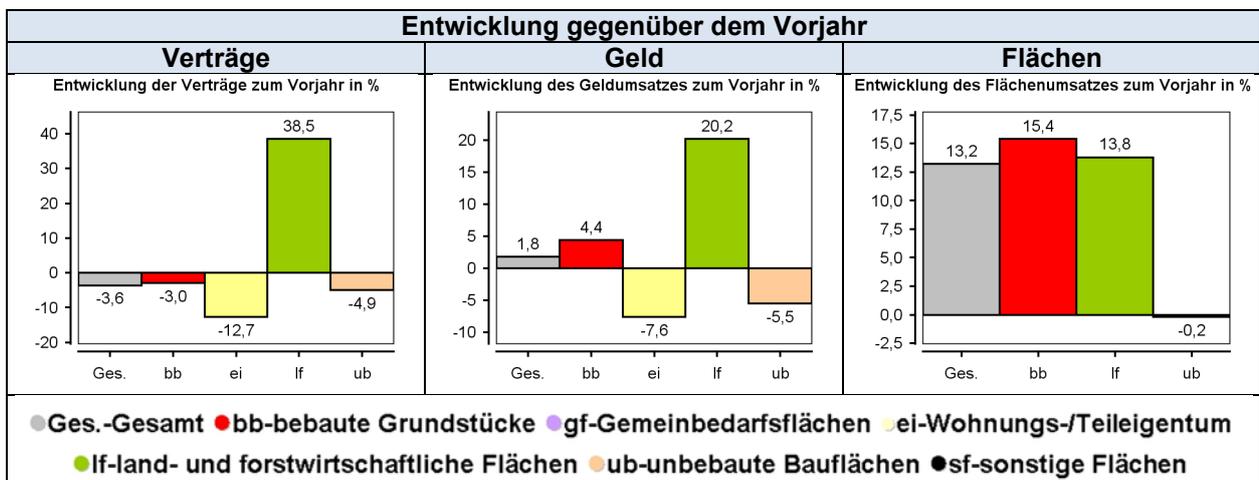
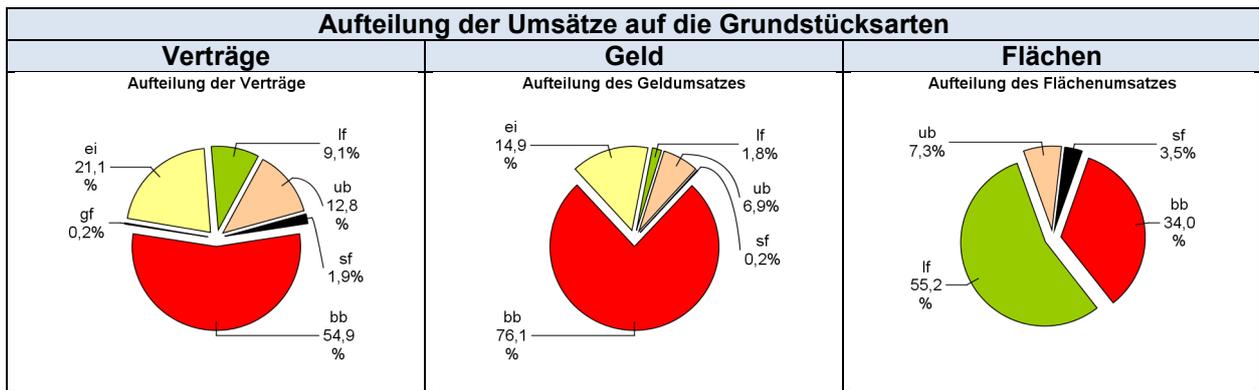
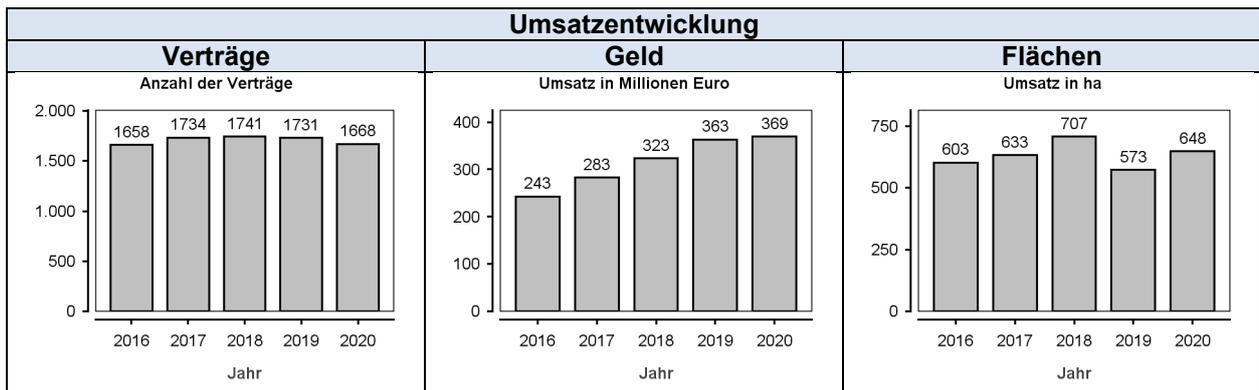
### 4.1 Umsatzentwicklungen

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.

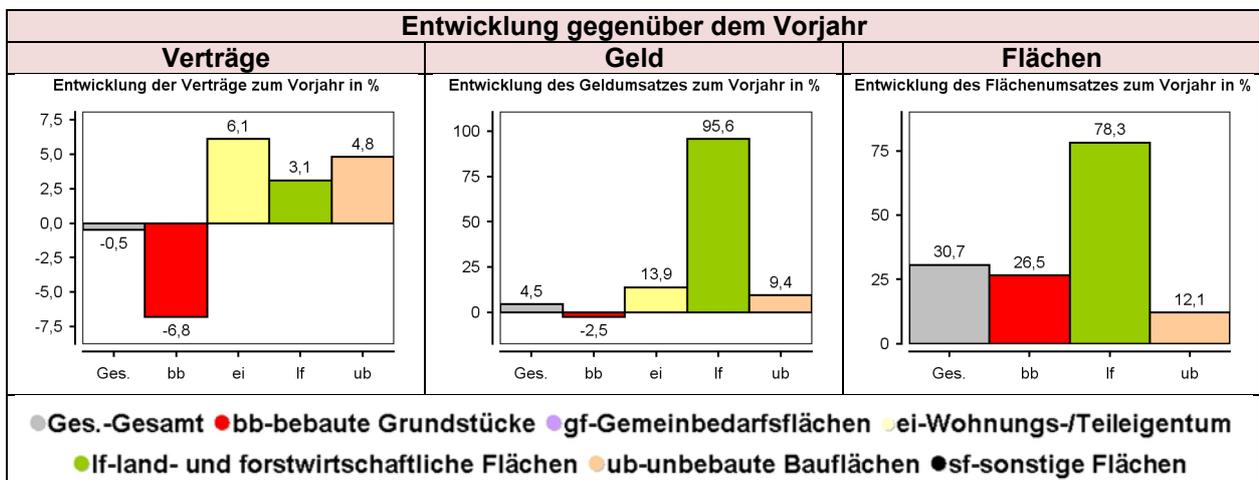
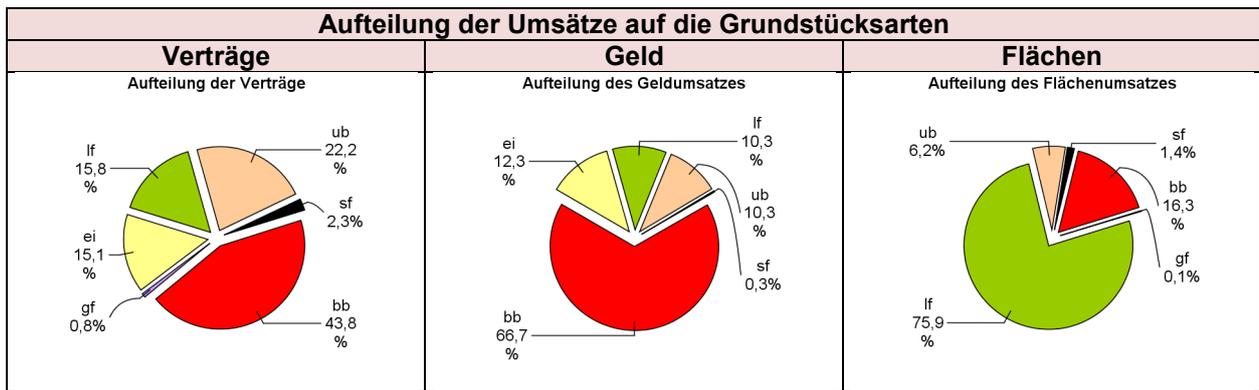
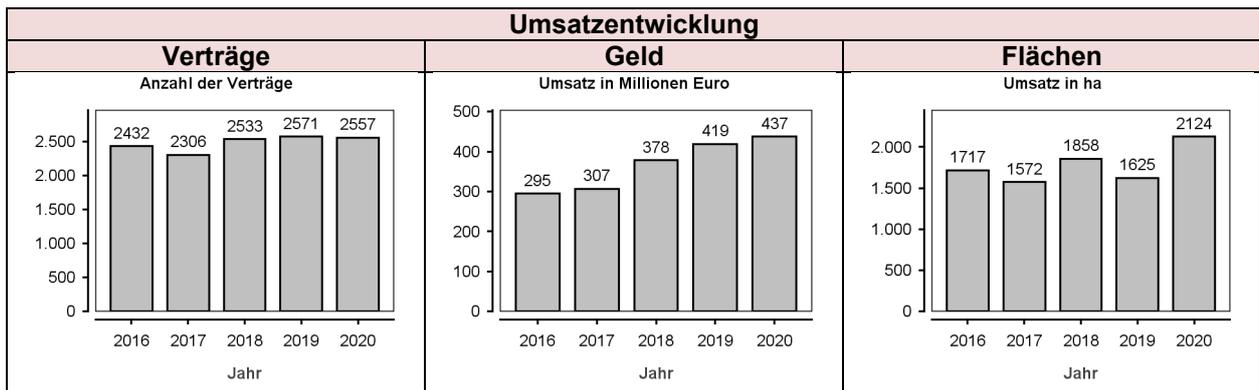
#### 4.1.1 Landkreis Cuxhaven



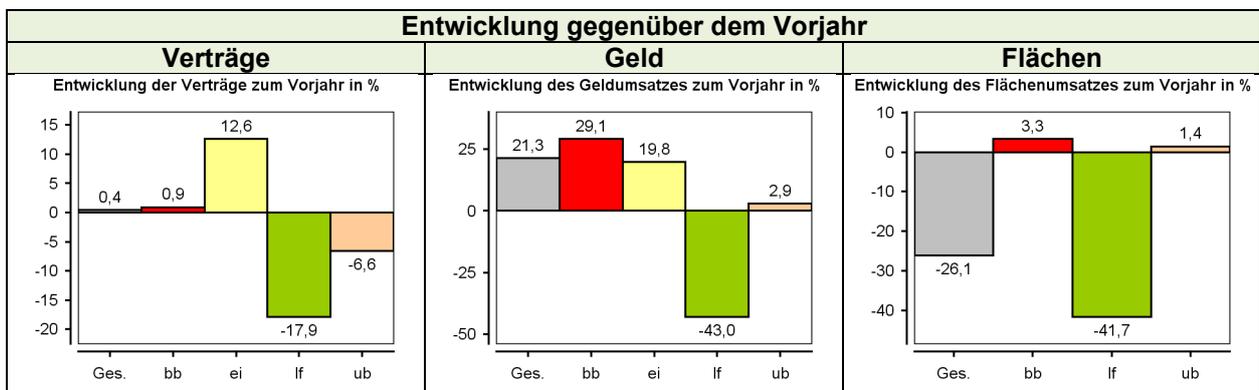
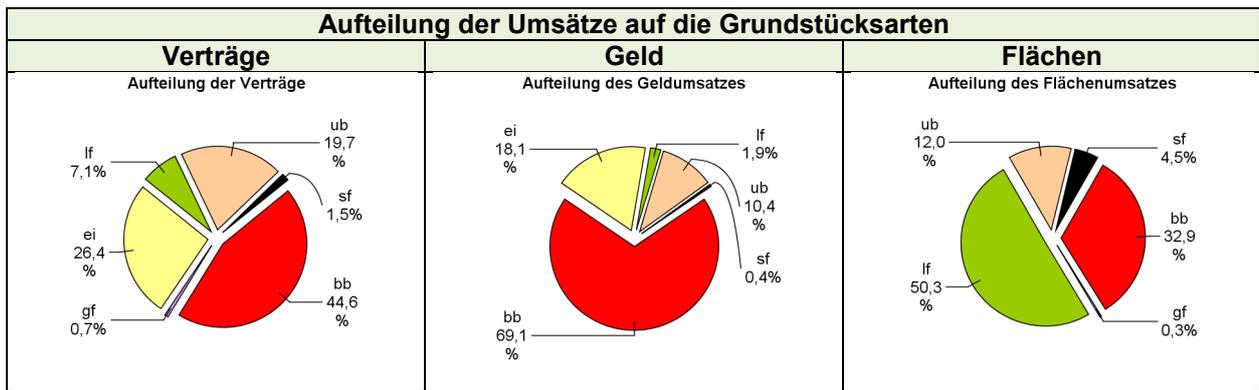
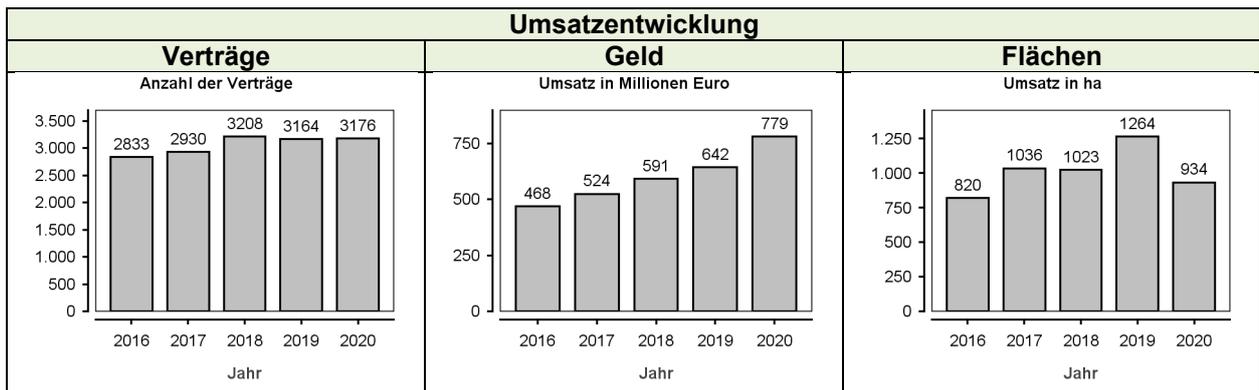
4.1.2 Landkreis Osterholz



4.1.3 Landkreis Rotenburg (Wümme)



4.1.4 Landkreis Stade



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

## 5 Bauland

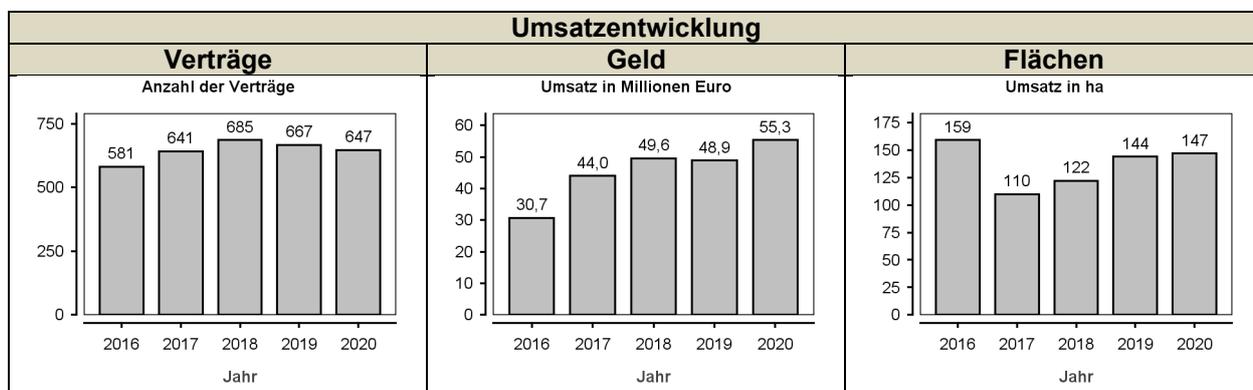
### 5.1 Allgemeines

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.

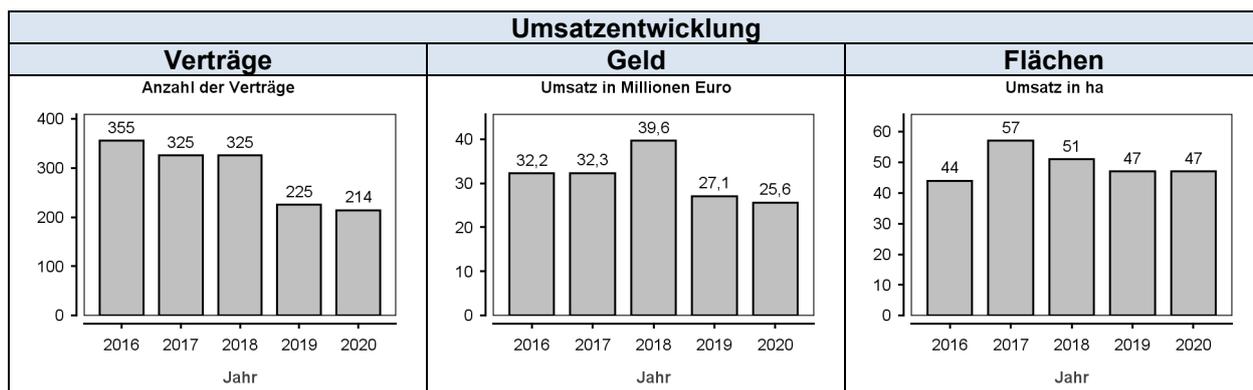
Die Kommunen der Region bemühen sich durch intensive Bauleitplanung und durch Aufstellung von Innenbereichssatzungen, ein umfangreiches Angebot an Bauland bereitzustellen. Die Erschließung neuer Baugebiete gestaltet sich für die Kommunen jedoch zunehmend schwierig. Im Einzelfall muss ein erhöhter Kostenaufwand 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.

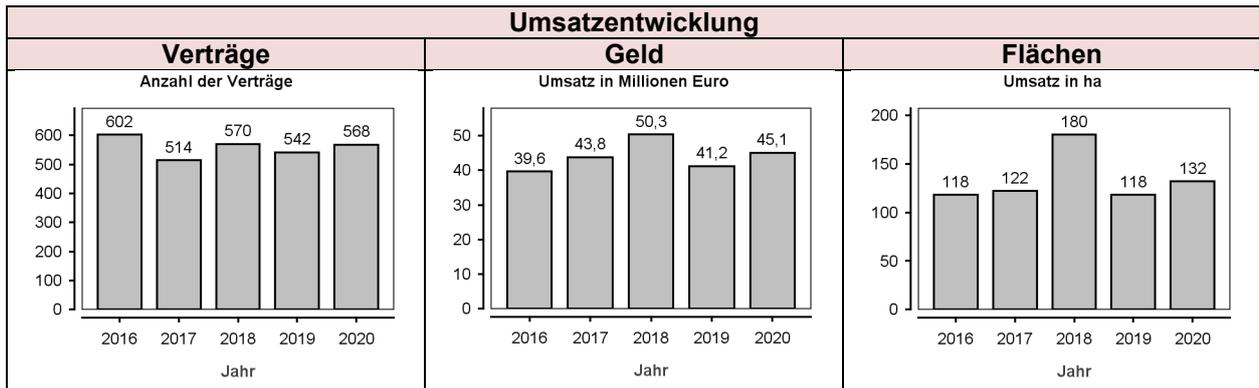
#### Landkreis Cuxhaven



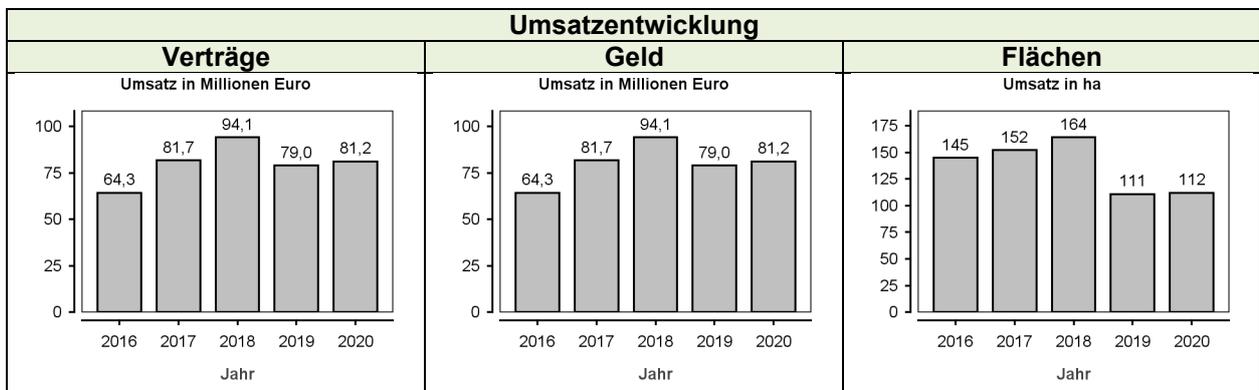
#### Landkreis Osterholz



**Landkreis Rotenburg (Wümme)**



**Landkreis Stade**



Die Verteilung der Verträge ist in folgender Tabelle zusammengefasst:

Landkreis	Wohnbauland			Gewerbliches Bauland			Sonstiges Bauland		
	Verträge im Berichts-jahr	Anteil (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Verträge im Berichts-jahr	Anteil (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Verträge im Berichts-jahr	Anteil (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)
Cuxhaven	567	88%	-2	51	8%	-7	29	4%	-17
Osterholz	193	91%	-4	16	7%	-16	5	2%	25
Rotenburg (Wümme)	499	88%	4	44	8%	63	25	4%	-31
Stade	561	89%	-10	62	10%	44	3	1%	-40
<b>GAG Otterndorf</b>	<b>1.820</b>	<b>89%</b>	<b>-2</b>	<b>173</b>	<b>8%</b>	<b>20</b>	<b>62</b>	<b>3%</b>	<b>-24</b>

## 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 <sup>2</sup> )		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Stadt Cuxhaven	52	46	678	660	77	73
Stadt Geestland	52	71	854	859	59	62
SG Börde Lamstedt	43	7	1.020	1.482	26	14
Hagen im Bremischen	29	48	1.097	832	44	53
SG Hemmoor	35	22	750	726	55	50
SG Land Hadeln	57	49	903	828	42	55
Wurster Nordseeküste	61	49	812	844	63	60
Gemeinde Beverstedt	63	60	820	832	47	45
Gemeinde Loxstedt	10	26	928	968	38	36
Gemeinde Schiffdorf	42	27	814	741	69	103
<b>Landkreis Cuxhaven</b>	<b>444</b>	<b>405</b>	<b>837</b>	<b>832</b>	<b>51</b>	<b>54</b>

#### Landkreis Osterholz

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl Kauffälle		mittlere Größe (m <sup>2</sup> )		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Stadt Osterholz-Scharmbeck	22	34	954	907	88	118
Gemeinde Grasberg	35	23	909	861	36	39
SG Hambergen	37	25	1.095	844	41	21
Gemeinde Lilienthal	5	18	804	732	234	155
Gemeinde Ritterhude	10	8	896	1.158	195	156
Gemeinde Schwanewede	20	28	1.004	982	90	107
Gemeinde Worpswede	17	14	1.040	1.025	110	78
<b>Landkreis Osterholz</b>	<b>146</b>	<b>150</b>	<b>954</b>	<b>907</b>	<b>90</b>	<b>107</b>

**Landkreis Rotenburg (Wümme)**

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl Kauffälle		mittlere Größe (m <sup>2</sup> )		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
SG Geestequelle	24	20	904	887	36	39
Stadt Bremervörde	26	19	766	795	59	59
Gemeinde Gnarrenburg	14	19	1.062	987	32	34
SG Selsingen	27	20	920	1.047	53	33
SG Tarmstedt	81	18	780	930	101	49
SG Zeven	16	52	1.022	860	50	65
SG Sittensen	48	35	788	919	106	70
SG Fintel	14	29	779	735	67	69
SG Sottrum	18	42	922	902	66	72
Stadt Rotenburg (Wümme)	23	31	644	636	110	110
Gemeinde Scheeßel	12	26	990	851	60	80
SG Bothel	53	39	922	849	80	75
Stadt Viselhövede	12	28	1.060	870	55	43
<b>Landkreis Rotenburg (Wümme)</b>	<b>368</b>	<b>378</b>	<b>920</b>	<b>870</b>	<b>60</b>	<b>65</b>

**Landkreis Stade**

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl Kauffälle		mittlere Größe (m <sup>2</sup> )		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Hansestadt Stade	30	38	646	682	137	167
Stadt Buxtehude	12	17	836	708	300	210
SG Nordkehdingen	21	22	1001	864	24	26
Gemeinde Drochtersen	23	18	730	678	98	54
SG Oldendorf-Himmelpforten	43	55	816	813	70	58
SG Fredenbeck	53	90	787	796	105	115
SG Harsefeld	70	81	910	867	91	129
SG Apensen	54	45	622	724	150	150
SG Horneburg	103	75	701	728	197	178
SG Lühe	7	20	768	762	170	142
Gemeinde Jork	19	25	650	890	180	160
<b>Landkreis Stade</b>	<b>435</b>	<b>486</b>	<b>770</b>	<b>774</b>	<b>138</b>	<b>126</b>

In der nachfolgenden Übersicht sind die durchschnittlichen Bodenrichtwertspannen (€/m<sup>2</sup>) für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen in den Gemeinden und Samtgemeinden dargestellt. Hierbei spiegeln die niedrigen Werte die dezentralen Lagen und die hohen Werte die Städte bzw. Kernorte wieder.

**Landkreis Cuxhaven**



**Landkreis Stade**

**Landkreis Osterholz**

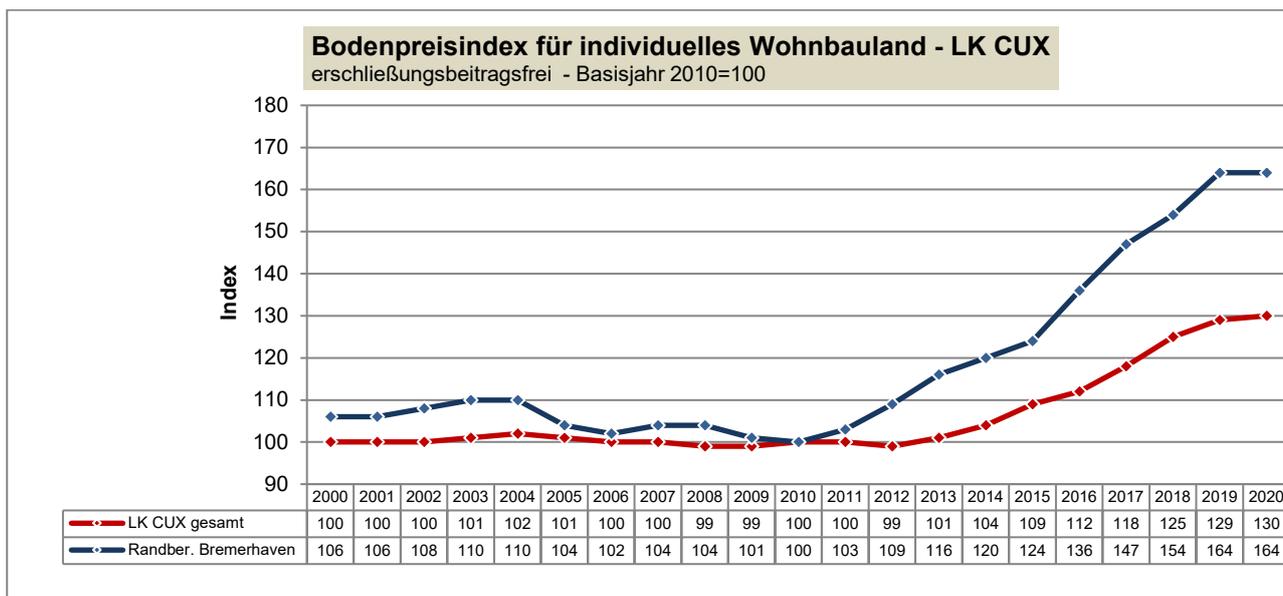
**Landkreis Rotenburg (Wümme)**

### 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.

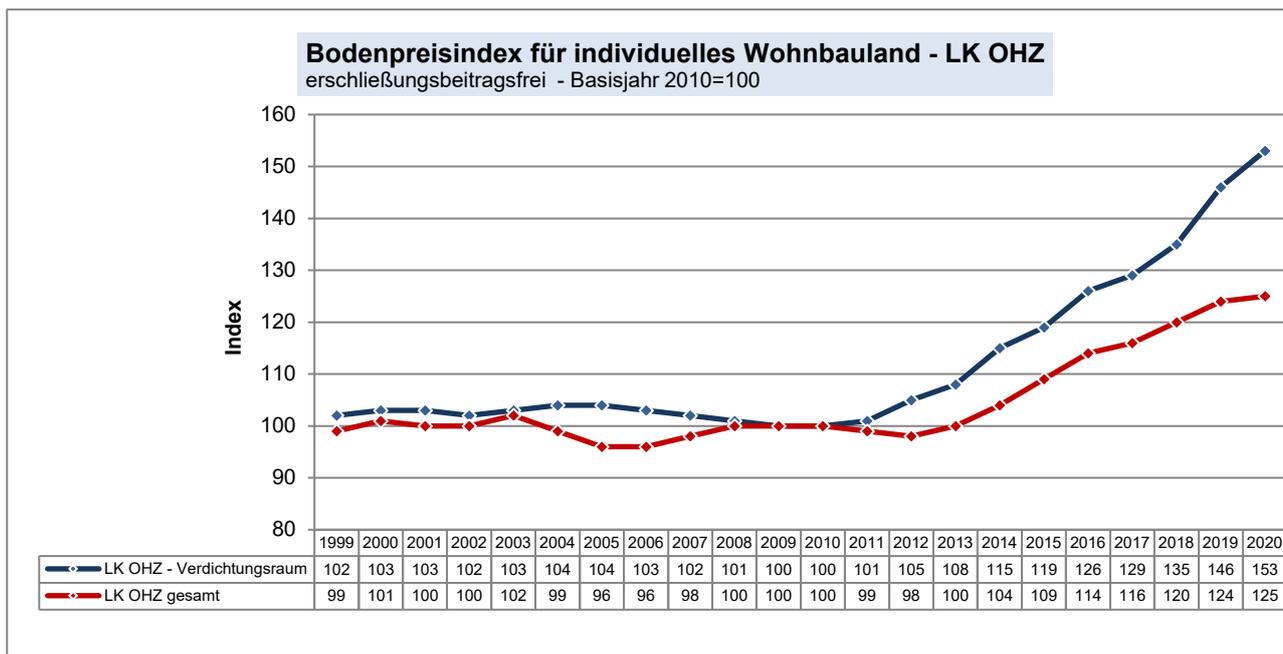
Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2010 mit dem Index 100 für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Werte der Indexreihen sind zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf nutzungsreife Baugrundstücke 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 2019 und 2020 sind daher vorläufig.

#### Landkreis Cuxhaven



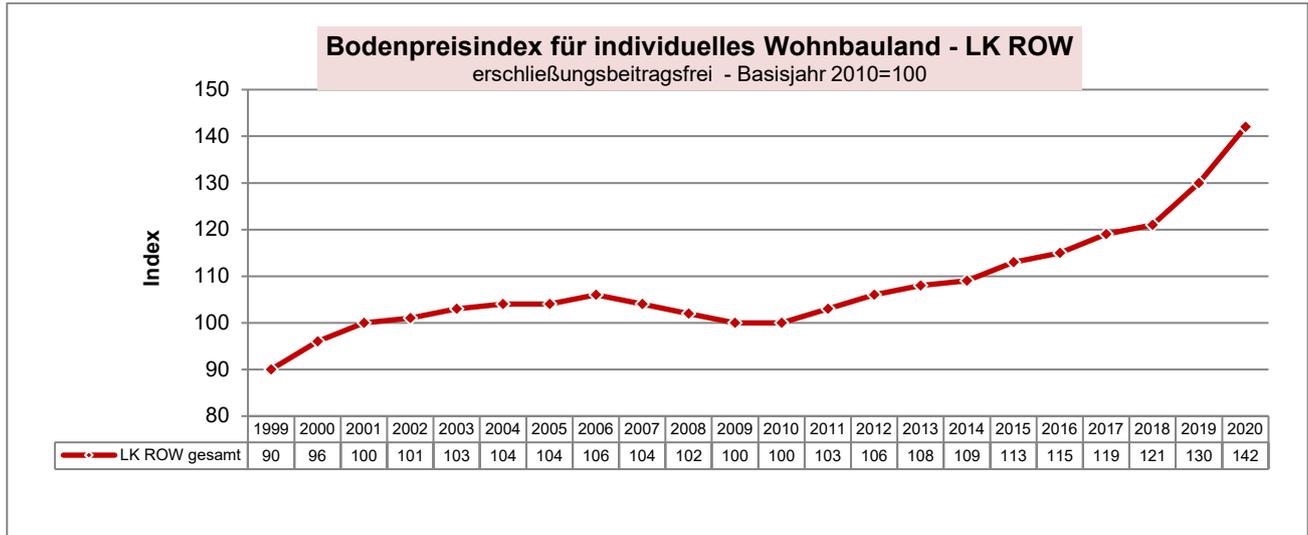
**Randbereich Bremerhaven:** Gemarkungen Bexhövede, Debstedt, Langen, Loxstedt, Schiffdorf, Spaden

#### Landkreis Osterholz

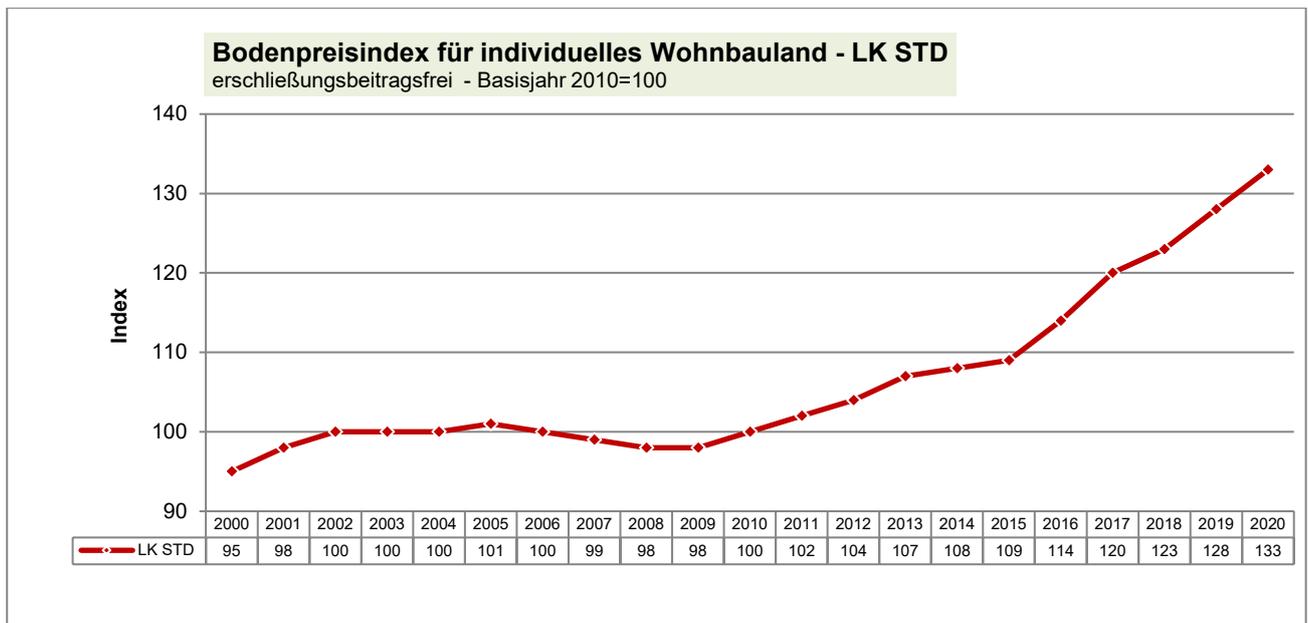


**Verdichtungsraum (Südkreis):** Gemarkungen Lilienthal, Schwanewede, Beckedorf, Löhnhorst, Leuchtenburg, Ritterhude, Ihlpohl, Platjenwerbe, Werschenrege, Lesumstotel, Stendorf, Osterholz-Scharmbeck, Scharmbeckstotel

**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 €/m<sup>2</sup>.  
Welcher Preis hätte sich im Jahr 2015 ergeben?

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

Bodenwert 2015 : 80 €/m<sup>2</sup> : 102 x 113 = rd. **89 €/m<sup>2</sup>**

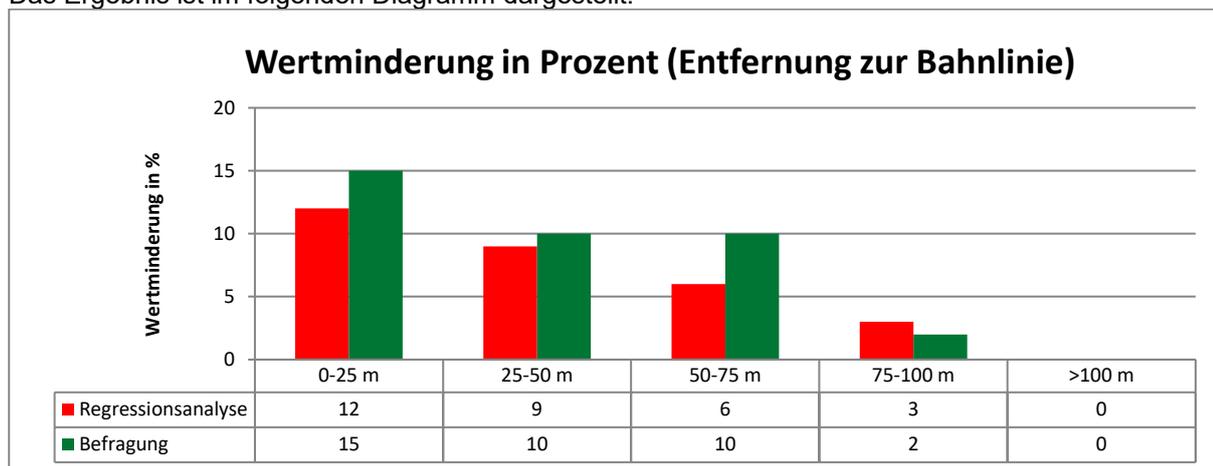


### 5.2.4 Wertminderung aufgrund der Lage an einer Bahnlinie

Im Berichtsjahr wurde die Wertminderung von Grundstücken durch den Einfluss der Lage an einer Bahnlinie untersucht. Dazu wurden ab 2010 insgesamt 333 Kauffälle von unbebauten Einfamilienhausgrundstücken in Wohn- und Mischgebieten an den Bahnlinien Bremerhaven-Buxtehude, Bremerhaven-Cuxhaven und Cuxhaven-Stade mit einer Regressionsanalyse untersucht. Außerdem wurden die Mitglieder des Gutachterausschusses Otterndorf zu diesem Sachverhalt befragt. Insgesamt konnten 21 Rückmeldungen dafür ausgewertet werden.

Die Wertminderung ist von der Entfernung zur Bahnlinie abhängig.

Das Ergebnis ist im folgenden Diagramm dargestellt:



Hinweis: Für die Regressionsanalyse lagen in der Spanne von 0-25 m Entfernung zur Bahnlinie keine Kauffälle vor!

### 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	51	-7%	8,0	-16%	25	-44%
Osterholz	16	-16%	2,0	-68%	4	-77%
Rotenburg (Wümme)	44	+63%	10,3	+150%	56	+191%
Stade	62	+44%	14,4	+50%	39	+47%
<b>GAG Otterndorf</b>	<b>173</b>	<b>+21%</b>	<b>34,7</b>	<b>+17%</b>	<b>124</b>	<b>+14%</b>

#### 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.

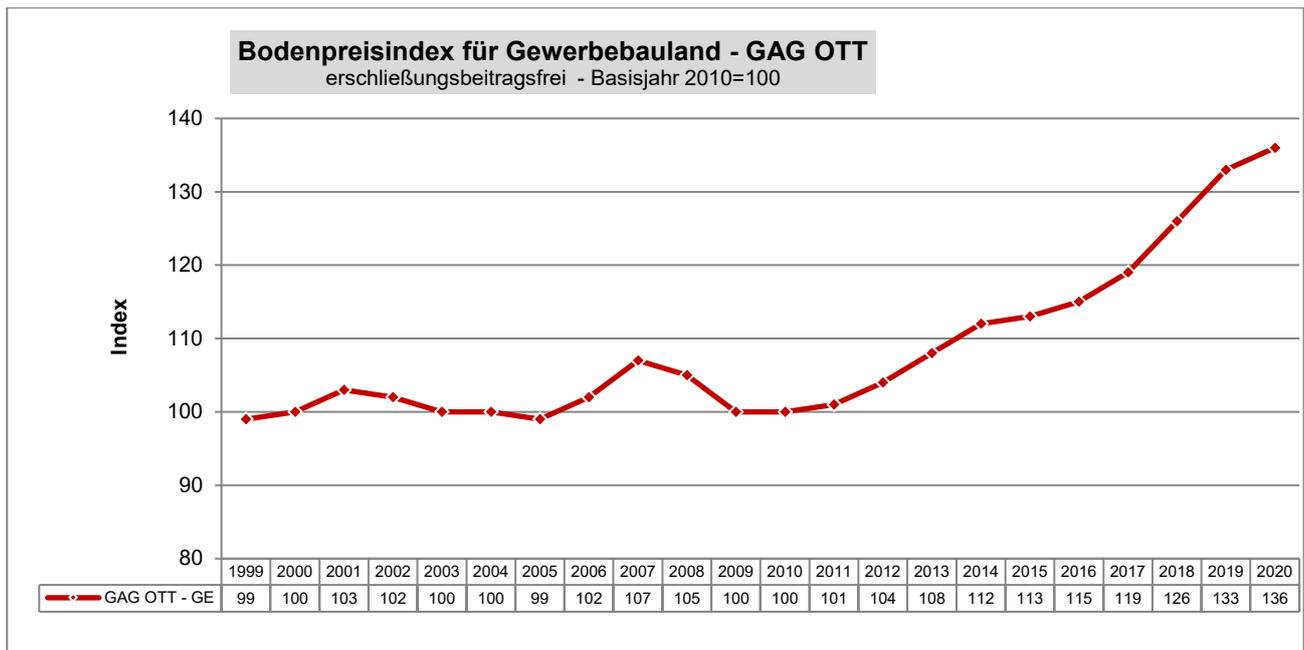
Landkreis	Anzahl Kauffälle		mittlere Größe (Median in m <sup>2</sup> )		mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (Median in €/m <sup>2</sup> )	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Cuxhaven	29	32	3.900	3.400	15	22
Osterholz	9	10	2.900	2.000	36	30
Rotenburg (Wümme)	23	30	6.800	2.100	19	41
Stade	36	23	2.700	4.800	41	19
<b>GAG Otterndorf</b>	<b>97</b>	<b>95</b>	<b>3.600</b>	<b>3.000</b>	<b>23</b>	<b>29</b>

### 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 2019 und 2020 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 2016 - 2020 wurden folgende Kaufpreise für Flächen über 5.000 m<sup>2</sup> 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.

<b>Wohnbauland</b>	<b>Anzahl Kauffälle</b>	<b>Lagewertniveau €/m<sup>2</sup> (Spanne)</b>	<b>Kaufpreis €/m<sup>2</sup> (Spanne)</b>	<b>Wertanteil in % des erschließungs- beitragsfreien Bodenwertes (Spanne)</b>
Landkreis Cuxhaven	42	56 (8 - 210)	14 (5 - 295)	27 (6 - 235)
Landkreis Osterholz	31	96 (15 - 200)	32 (2 - 140)	27 (2 - 137)
Landkreis Rotenburg	78	53 (15 - 115)	13 (4 - 80)	28 (6 - 91)
Landkreis Stade	84	105 (15 - 215)	26 (6 - 79)	27 (9 - 140)
<b>GAG Otterndorf</b>	<b>235</b>	<b>74 (8 - 215)</b>	<b>18 (2 - 295)</b>	<b>27 (2 - 235)</b>

<b>Gewerbebauland</b>	<b>Anzahl Kauffälle</b>	<b>Lagewertniveau €/m<sup>2</sup> (Spanne)</b>	<b>Kaufpreis €/m<sup>2</sup> (Spanne)</b>	<b>Wertanteil in % des erschließungs- beitragsfreien Bodenwertes (Spanne)</b>
Landkreis Cuxhaven	6	26 (12 - 35)	12 (4 - 19)	52 (37 - 71)
Landkreis Osterholz	*)	*) *)	*) *)	*) *)
Landkreis Rotenburg	14	17 (10 - 37)	10,5 (6 - 26)	43 (28 - 162)
Landkreis Stade	17	23 (14 - 150)	14 (5 - 59)	50 (22 - 71)
<b>GAG Otterndorf</b>	<b>37</b>	<b>23 (10 - 150)</b>	<b>12 (4 - 59)</b>	<b>50 (22 - 162)</b>

\*) 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

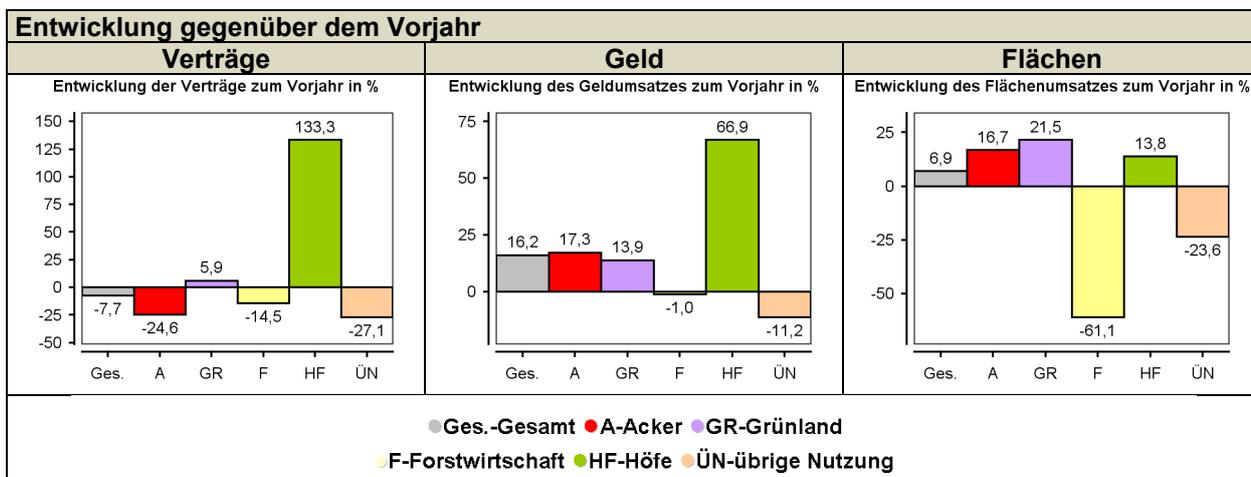
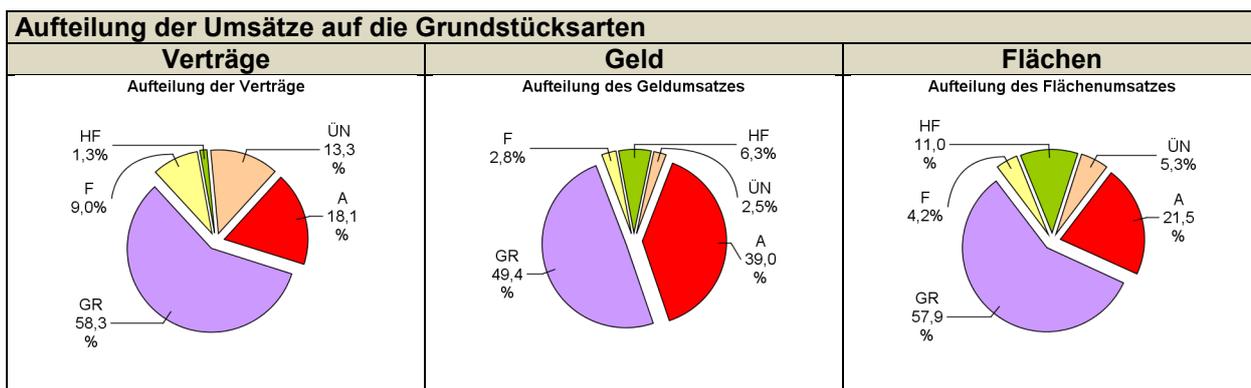
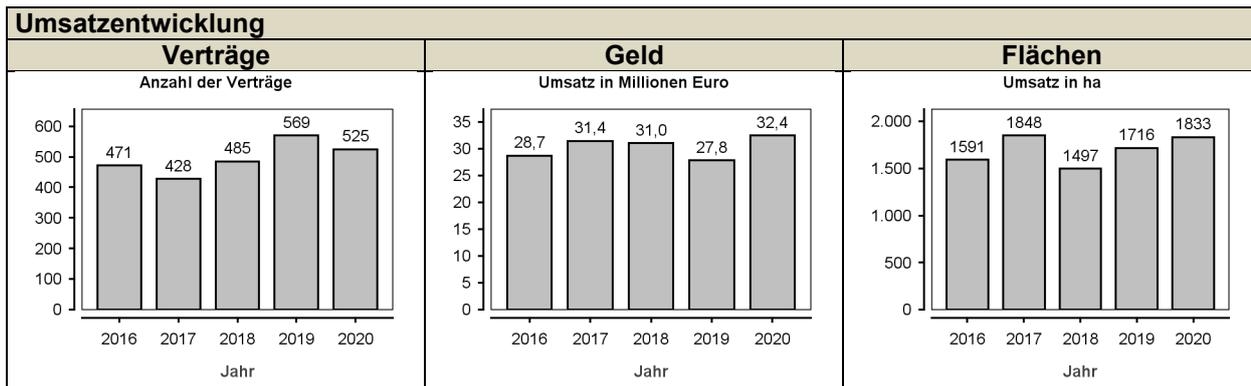
### 6.1 Allgemeines

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:

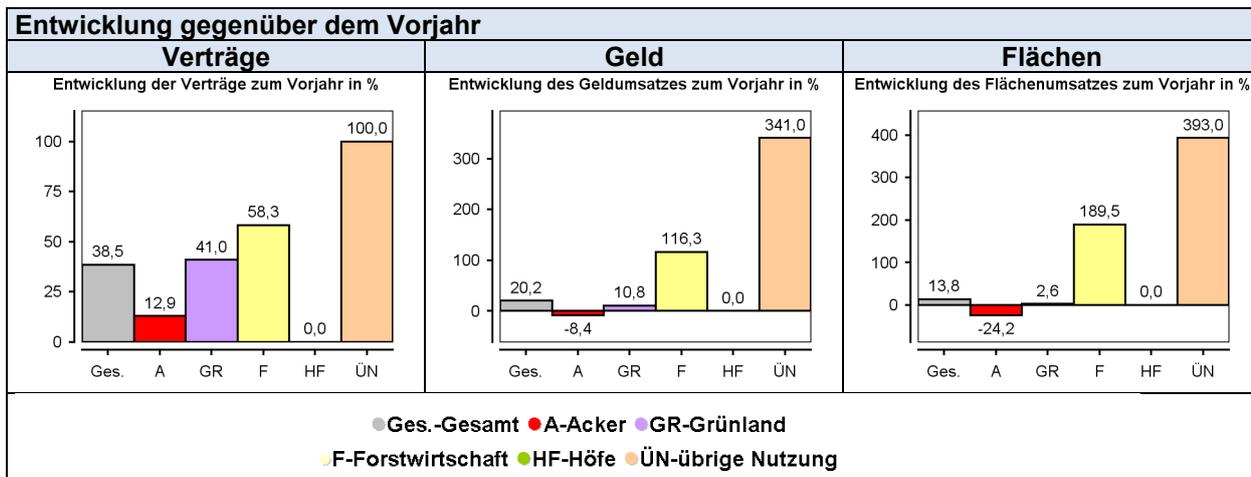
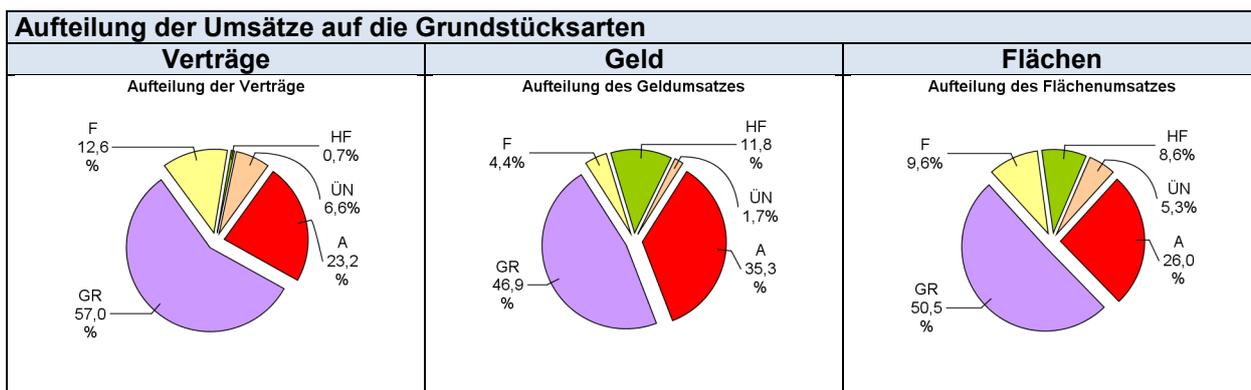
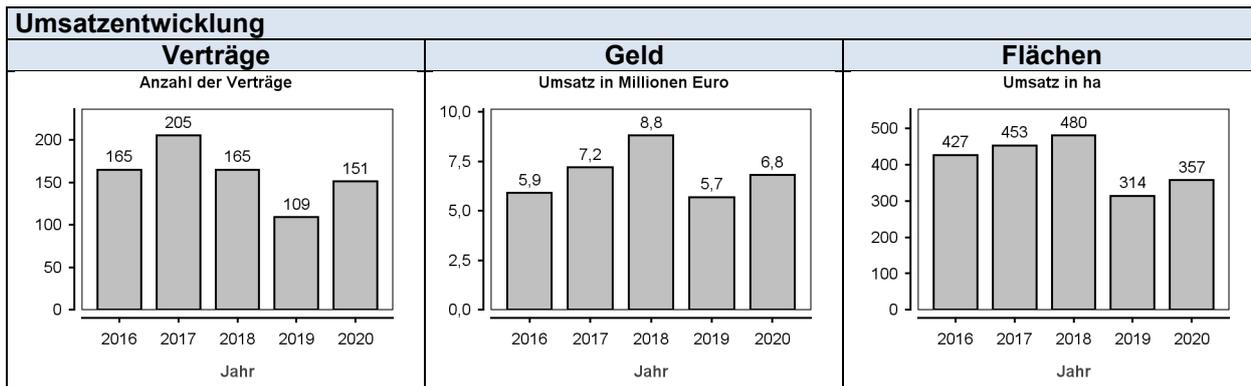
Landkreis	Anteil Grünland (%)	Anteil Ackerland (%)	Anteil Waldflächen (%)	Anteil restliche Flächen (%)
Cuxhaven	58	18	9	15
Osterholz	57	23	13	7
Rotenburg (Wümme)	33	33	12	22
Stade	44	31	6	19
<b>GAG Otterndorf</b>	<b>48</b>	<b>26</b>	<b>10</b>	<b>16</b>

6.1.1 Entwicklung im Landkreis Cuxhaven



Grundstücksarten	Anzahl Kaufverträge	Geldsummen (Mio. €)	Flächensummen (ha)
Acker	95	12,6	395
Grünland	306	16,0	1.062
Forst (Wald)	47	0,9	77
Höfe	7	2,0	202
übrige Nutzungen	70	0,8	98
<b>Gesamtsumme</b>	<b>525</b>	<b>32,3</b>	<b>1.834</b>

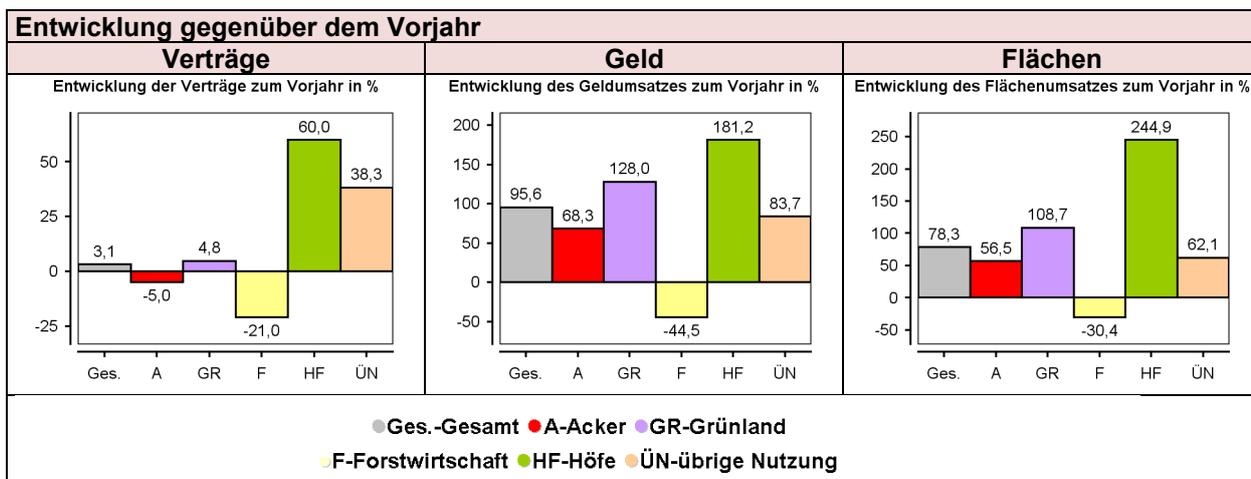
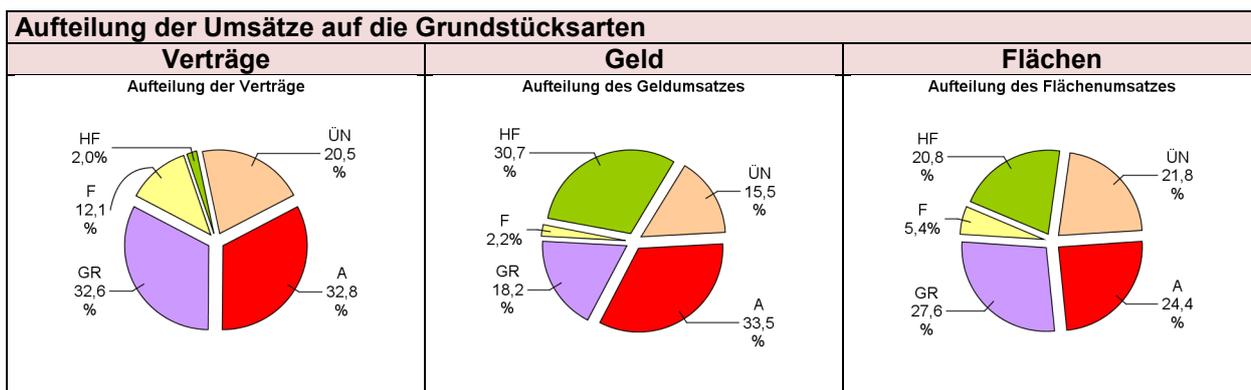
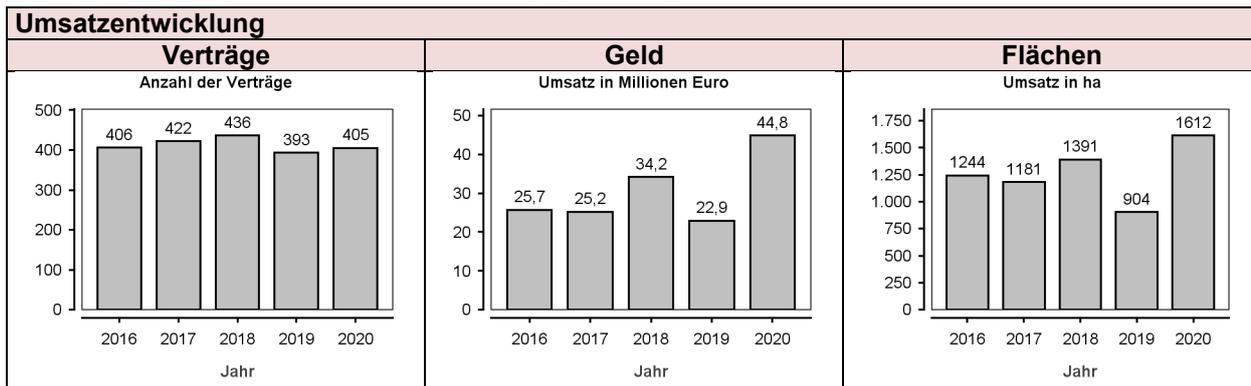
### 6.1.2 Entwicklung im Landkreis Osterholz



Grundstücksarten	Anzahl Kaufverträge	Geldsummen (Mio. €)	Flächensummen (ha)
Acker	35	2,4	93
Grünland	86	3,2	181
Forst (Wald)	19	0,3	34
Höfe	*)	*)	*)
übrige Nutzungen	10	0,1	19
<b>Gesamtsumme</b>	<b>150</b>	<b>6,0</b>	<b>327</b>

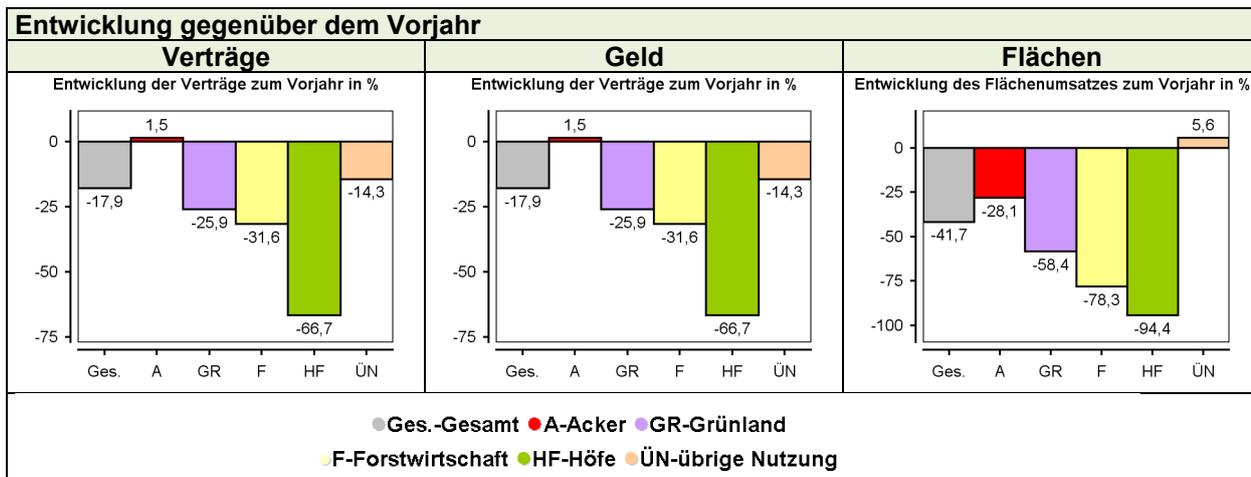
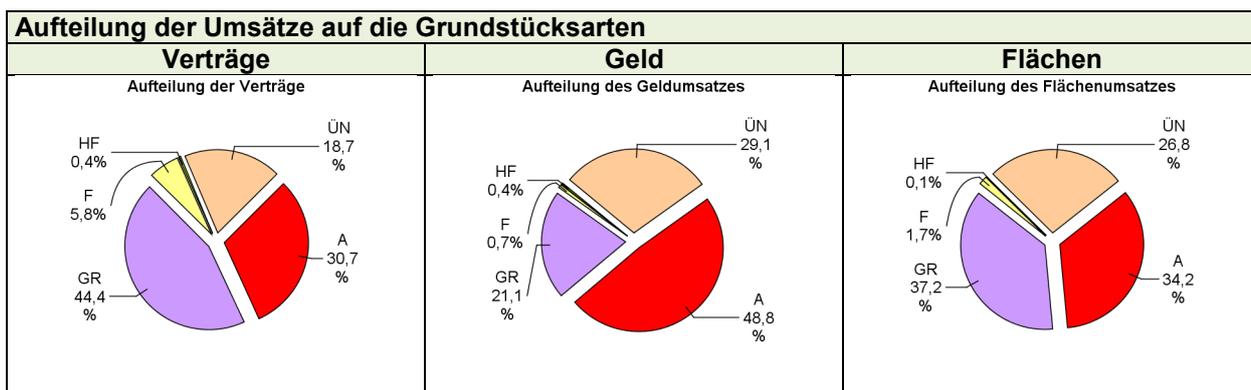
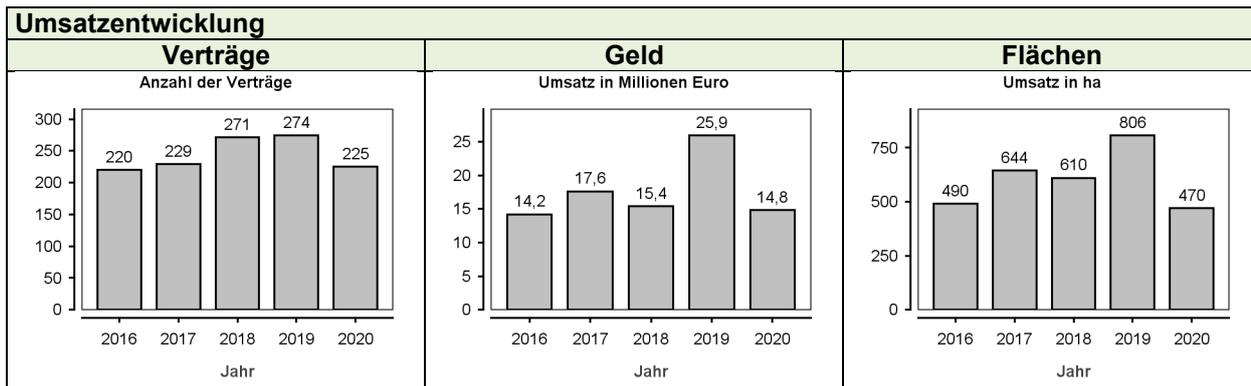
\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

6.1.3 Entwicklung im Landkreis Rotenburg (Wümme)



Grundstücksarten	Anzahl Kaufverträge	Geldsummen (Mio. €)	Flächensummen (ha)
Acker	133	15,0	393
Grünland	132	8,2	445
Forst (Wald)	49	1,0	87
Höfe	8	13,8	336
übrige Nutzungen	83	6,9	351
<b>Gesamtsumme</b>	<b>405</b>	<b>44,9</b>	<b>1612</b>

6.1.4 Entwicklung im Landkreis Stade



Grundstücksarten	Anzahl Kaufverträge	Geldsummen (Mio. €)	Flächensummen (ha)
Acker	69	7,2	161
Grünland	100	3,1	175
Forst (Wald)	13	0,1	8
Höfe	*)	*)	*)
übrige Nutzungen	42	4,3	126
<b>Gesamtsumme</b>	<b>224</b>	<b>14,7</b>	<b>470</b>

\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

## 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 m<sup>2</sup> 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 nach Acker- und Grünlandzahlen für die einzelnen Landkreise dar. Die Gliederung erfolgt entsprechend der in ausreichender Anzahl vorhandener Daten.

#### Ackerland

Landkreis	Anzahl Kaufverträge	mittlere Größe (ha)	mittlerer Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	Veränderung des Kaufpreises zum Vorjahr (%)
Cuxhaven	63	2,25	2,99	0
Osterholz	18	1,60	2,52	-8
Rotenburg (Wümme)	101	2,49	3,38	+12
Stade	44	1,08	4,02	0
<b>GAG Otterndorf</b>	<b>226</b>	<b>1,95</b>	<b>3,30</b>	<b>+9</b>

Landkreis	Ackerzahl	Anzahl Kaufverträge	mittlere Größe (ha)	mittlerer Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreisspanne (€/m <sup>2</sup> )	
					von	bis
Cuxhaven	bis 40	42	2,1	3,10	1,70	10,00
	41 – 60	6	1,7	2,62	0,99	3,25
	61 – 80	8	7,0	2,84	1,00	4,95
Osterholz	bis 40	11	1,9	2,35	1,68	4,30
	41 – 60	7	1,4	3,04	1,97	5,00
Rotenburg (Wümme)	bis 40	92	1,0	3,39	1,47	6,04
Stade	bis 40	26	1,1	4,41	0,93	7,60
	41 – 60	14	1,2	3,82	2,35	6,36
	61 – 80	3	4,5	3,60	3,19	4,50

**Grünland**

Landkreis	Anzahl Kaufverträge	mittlere Größe (ha)	mittlerer Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	Veränderung des Kaufpreises zum Vorjahr (%)
Cuxhaven	191	1,86	1,32	+2
Osterholz	50	1,30	1,75	-5
Rotenburg (Wümme)	96	1,54	1,57	-5
Stade	55	1,04	1,75	-13
<b>GAG Otterndorf</b>	<b>392</b>	<b>1,51</b>	<b>1,50</b>	<b>-5</b>

Landkreis	Grünlandzahl	Anzahl Kaufverträge	mittlere Größe (ha)	mittlerer Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreisspanne (€/m <sup>2</sup> )	
					von	bis
Cuxhaven	bis 40	103	1,7	1,26	0,26	3,50
	41 – 60	48	1,4	1,29	0,10	3,00
	61 – 80	37	1,7	1,36	0,39	5,71
Osterholz	bis 40	33	1,3	1,58	0,43	4,50
	41 – 60	10	1,7	2,50	1,30	4,78
Rotenburg (Wümme)	bis 40	89	1,5	1,23	0,57	6,94
	41 – 60	7	2,1	1,70	1,19	2,50
Stade	bis 40	36	1,0	1,59	0,50	3,50
	41 – 60	18	1,2	2,12	0,70	3,13

\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

**Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau in den einzelnen Regionen**

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

<b>Landkreis Osterholz</b>	<b>Ackerland (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Grünland (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Grünland-Moor (€/m<sup>2</sup>)</b>
Stadt Osterholz-Scharmbeck	3,40	2,30	1,00
Gemeinde Grasberg	2,50	--	1,60
SG Hambergen	2,90	1,30	--
Gemeinde Lilienthal	2,60	1,50	1,40
Gemeinde Ritterhude	3,00	3,00	--
Gemeinde Schwanewede	2,60	2,30	1,30
Gemeinde Worpswede	2,30	1,50	1,10

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

<b>Landkreis Stade</b>	<b>Ackerland (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Grünland (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Grünland-Moor (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Obstanbau (€/m<sup>2</sup>)</b>
Hansestadt Stade	4,60	2,20	1,60	--
Stadt Buxtehude	4,00	1,80	1,50	--
SG Nordkehdingen	3,40	1,80	1,10	--
Gemeinde Drochtersen	3,40	1,90	1,40	--
SG Oldendorf - Himmelpforten	4,10	2,20	1,50	--
SG Fredenbeck	4,10	2,30	1,40	--
SG Harsefeld	4,80	2,60	1,70	--
SG Apensen	5,20	2,00	1,40	--
SG Horneburg	4,60	2,20	1,30	--
SG Lühe	--	--	--	4,00
Gemeinde Jork	--	--	--	4,20

### 6.2.2 Preisentwicklung

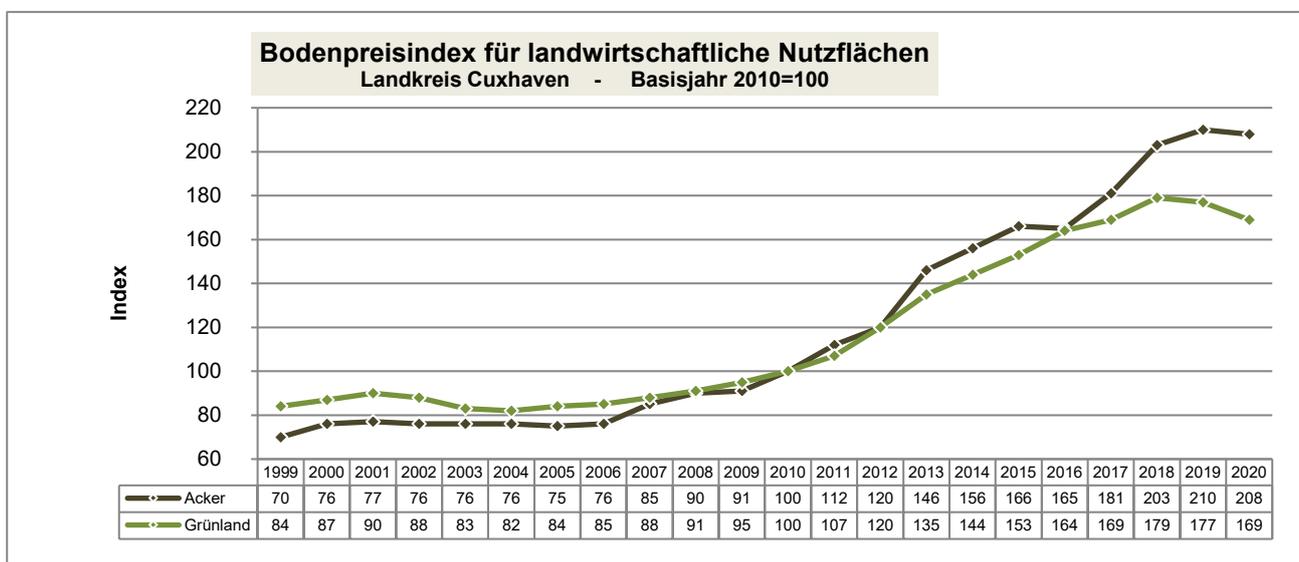
Die Preisentwicklung im Berichtsjahr auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt ist in den Landkreisen unterschiedlich verlaufen. Deutliche Preissteigerungen waren bei den Ackerflächen in den Landkreisen Rotenburg und Stade und bei den Grünlandflächen in den Landkreisen Stade und Osterholz zu beobachten. Die Preissteigerungsraten fallen im Vergleich zu den Vorjahren etwas gemäßiger aus und in Teilberichen stagnieren die Preise oder sind leicht sinkend.

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.

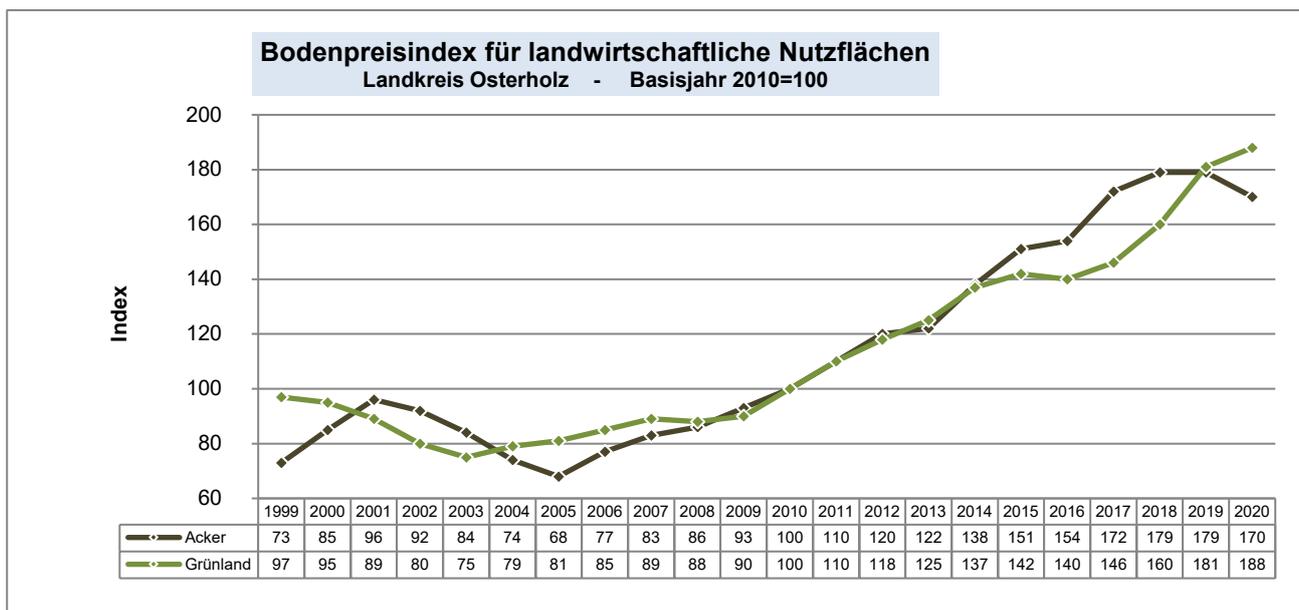
Die folgenden Reihen beziehen sich auf das Basisjahr 2010 mit dem Index 100. Die Indexzahlen beziehen sich auf den 01.07. des jeweiligen Jahres.

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 2019 und 2020 sind daher vorläufig.

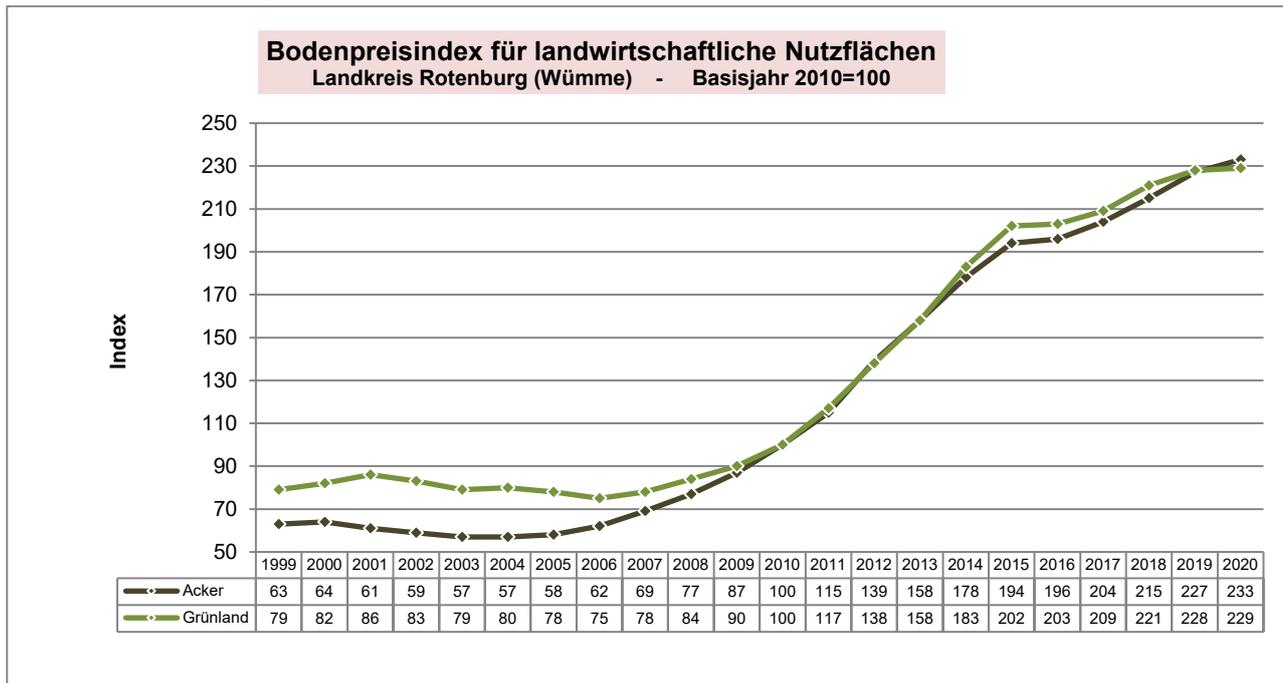
#### Landkreis Cuxhaven



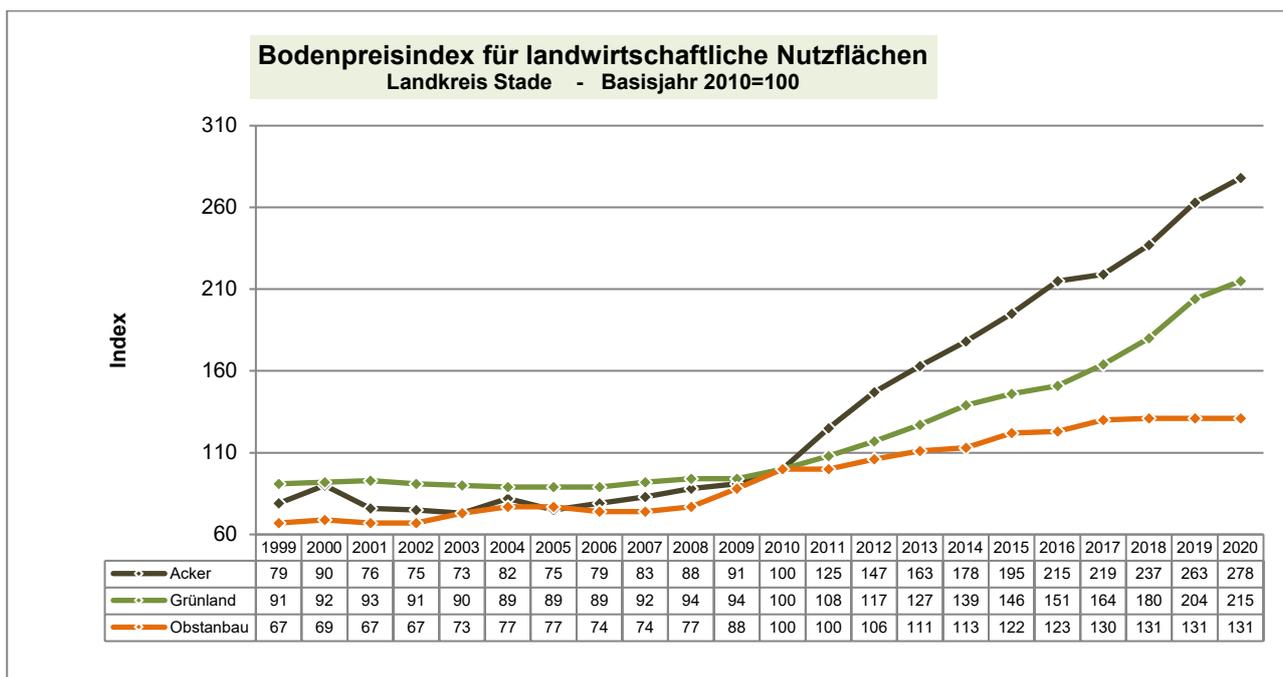
#### Landkreis Osterholz



**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 €/m<sup>2</sup>.  
Wie hoch wäre der Preis im Jahre 2011 gewesen?

Index im Jahr 2014: 178

Index im Jahr 2011: 115

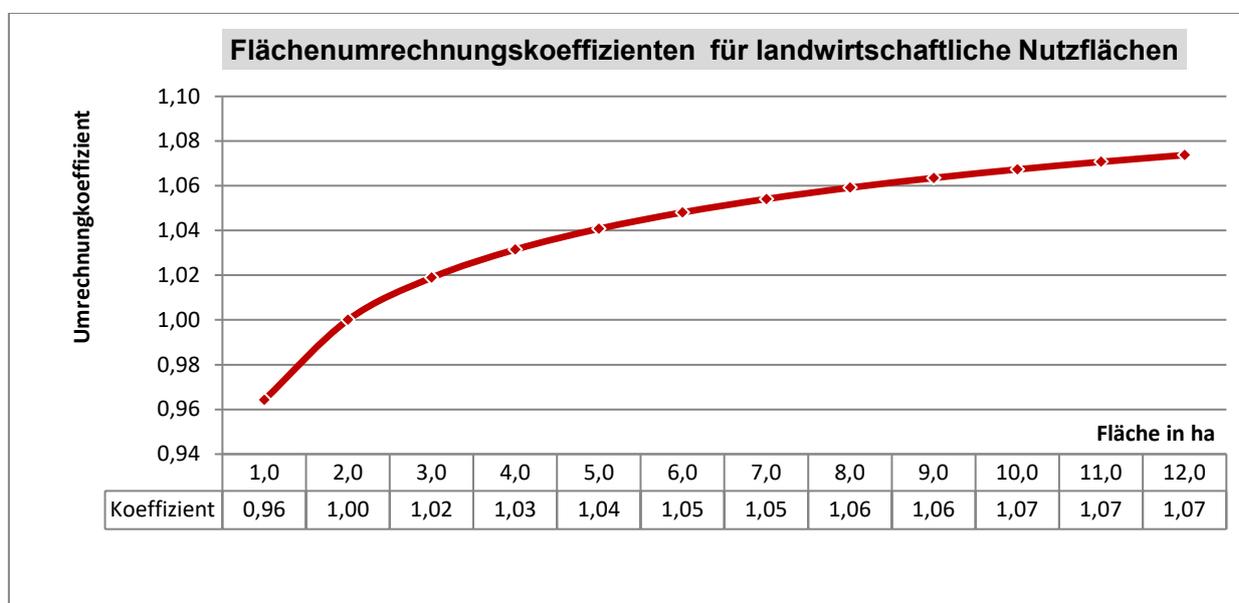
Bodenwert 2011:  $2,10 \text{ €/m}^2 \times 115 : 178 = \text{rd. } 1,36 \text{ €/m}^2$

### 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 m<sup>2</sup> ausüben.

Die angewendeten Untersuchungsverfahren (multiple Regressionsanalysen) führten zu folgenden Ergebnissen:

1. Die Bodengüte (Acker- und Grünlandzahl der gesetzlichen Bodenschätzung) beeinflusst den Kaufpreis pro m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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 fünf 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
2020	12	338	8,8

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 Bestandwert 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 bis 2019 wurden in den folgenden Tabellen die Mittelwerte abgebildet. Ab dem Grundstücksmarktbericht 2020 hat sich diese Darstellung geändert 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 <sup>2</sup>		
				mittl. Wert (Median)	Spanne	
					von	bis
Laub- u. Mischwald	2019	9	1,2	1,00	0,40	1,53
	2020	5	1,1	1,20	0,95	2,22
	2016 - 2020	27	1,3	1,00	0,15	2,84
Nadelwald	2019	8	2,4	1,04	0,30	1,99
	2020	11	2,8	1,06	0,50	1,95
	2016 - 2020	37	1,3	1,10	0,30	3,19

## Landkreis Osterholz

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen						
Art	Jahr	Anzahl Kauf-verträge	mittl. Größe (ha) (Median)	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>		
				mittl. Wert (Median)	Spanne	
					von	bis
Laub-, Nadel- u. Mischwald	2019	4	0,8	0,75	0,4	2
	2020	10	1,3	0,9	0,5	1,5
	2016 - 2020	18	1,1	1	0,4	2

## Landkreis Rotenburg (Wümme)

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen						
Art	Jahr	Anzahl Kauf-verträge	mittl. Größe (ha) (Median)	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>		
				mittl. Wert (Median)	Spanne	
					von	bis
Laub- u. Mischwald	2019	15	1,2	1,4	0,25	3
	2020	15	1,8	1,15	0,33	2,1
	2016 - 2020	49	1,5	1,2	0,25	3
Nadelwald	2019	19	1,4	1,17	0,45	2,11
	2020	5	0,8	1,00	0,28	1,43
	2016 - 2020	59	1,4	1,18	0,28	3

## Landkreis Stade

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen						
Art	Jahr	Anzahl Kauf-verträge	mittl. Größe (ha) (Median)	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>		
				mittl. Wert (Median)	Spanne	
					von	bis
Laub-, Nadel- u. Mischwald	2019	8	1,5	1,1	0,69	2,41
	2020	4	0,7	0,93	0,79	1,11
	2016 - 2020	21	1,2	1,04	0,51	2,80

## 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 <sup>2</sup> )	
		von - bis	mittlere Größe (Median)	von - bis	mittlerer Kaufpreis (Median)
Cuxhaven	81	0,25-11,34	0,83	0,07-1,72	0,30
Osterholz	7	0,64-2,84	0,92	0,07-0,60	0,15
Rotenburg (Wümme)	91	0,26-10,89	0,98	0,10-1,51	0,48
Stade	21	0,26-6,47	0,78	0,23-1,58	0,60
<b>GAG Otterndorf</b>	200	0,25-11,34	0,88	0,07-1,72	0,45

### 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.

Der höchste Bodenrichtwert für Obstanbauflächen liegt in der Gemeinde Jork derzeit bei 4,90 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	
		mittl. Größe (Median)	mittl. Preis (Median)	Spanne	
				von	bis
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
2020	11	1,6	3,62	1,69	6,42
<b>2016 - 2020</b>	<b>86</b>	<b>1,8</b>	<b>4,00</b>	<b>0,98</b>	<b>8,49</b>

### 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 2016 bis 2020)

	Anzahl Kaufverträge	Spanne		mittlerer Kaufpreis (Median)
		von	bis	
Kaufpreise ( <b>Grünland</b> ) (mittlerer Bodenrichtwert = 1,45 €/m <sup>2</sup> )	73	0,62 €/m <sup>2</sup>	7,9 €/m <sup>2</sup>	1,62 €/m <sup>2</sup>
Faktor Kaufpreis/Bodenrichtwert (Grünland)		0,4	3,2	<b>1,2</b>

Kaufpreise ( <b>Ackerland</b> ) (mittlerer Bodenrichtwert = 3,25 €/m <sup>2</sup> )	34	1,79 €/m <sup>2</sup>	7,75 €/m <sup>2</sup>	3,50 €/m <sup>2</sup>
Faktor Kaufpreis/Bodenrichtwert (Ackerland)		0,5	3,1	<b>1,1</b>

Kaufpreise <b>gesamt</b> (mittlerer Bodenrichtwert = 1,50 €/m <sup>2</sup> )	107	0,62 €/m <sup>2</sup>	7,90 €/m <sup>2</sup>	2,80 €/m <sup>2</sup>
Faktor Kaufpreis/Bodenrichtwert (Landwirtschaft)		0,4	3,2	<b>1,2</b>

## 7 Übrige unbebaute Grundstücke

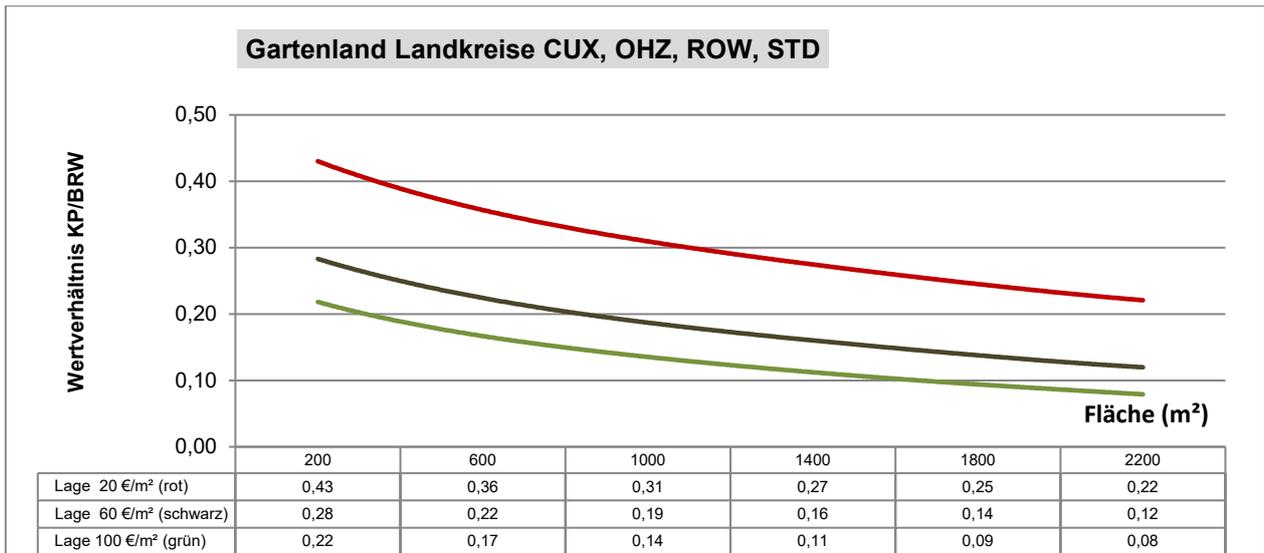
### 7.1 Gartenland

Als Gartenland werden Flächen bezeichnet, die nicht für Bauvorhaben genutzt werden können, aber häufig zur Erweiterung eines Wohngrundstückes erworben werden. Aus den Jahren 2016 bis 2020 wurde folgendes Preisniveau registriert:

Landkreis	Anzahl Kaufverträge	Preis (€/m <sup>2</sup> )	
		von - bis	mittl. Kaufpreis (Median)
Cuxhaven	53	1,00 – 50,00	7,54
Osterholz	19	1,50 – 30,00	5,00
Rotenburg (Wümme)	14	1,00 - 25,00	4,96
Stade	20	2,32 - 32,98	9,46
<b>GAG Otterndorf</b>	<b>106</b>	<b>1,00 – 50,00</b>	<b>7,50</b>

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 m<sup>2</sup> 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 2016 folgende Kaufpreise registriert worden:

Landkreis	Anzahl Kaufverträge	Nutzung	Preis (€ /m <sup>2</sup> )	
			von – bis	mittl. Kaufpreis (Median)
Cuxhaven	11	Sand	1,43 - 13,16	6,00
Osterholz	8	Sand	8,05 - 22,99	11,07
Rotenburg (Wümme)	7	Torf	0,85 - 2,00	2,00
	10	Sand	2,55 - 12,17	6,88
Stade	22	Torf	0,65 - 3,00	1,18
	33	Sand	3,48 - 24,95	7,50
GAG Otterndorf	29	Torf	0,65 - 3,00	1,18
	62	Sand	1,43 - 24,95	7,62

## 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	Flächen (m <sup>2</sup> )	Preis (€ /m <sup>2</sup> )	
			von - bis	mittl. Kaufpreis (Median)
Cuxhaven	8	879 - 13.075	0,90 - 6,60	4,74
Osterholz	7	755 - 11.209	0,67 – 14,49	1,78
Rotenburg (Wümme)	9	1.405 - 23.527	0,70 - 10,00	2,93
Stade	9	835 - 151.796	0,62 - 8,40	1,32
<b>GAG Otterndorf</b>	<b>33</b>	<b>755 – 151.796</b>	<b>0,62 - 14,49</b>	<b>2,18</b>

### 7.4 Gemeinbedarfsflächen

Ein Eigentumswechsel von bleibenden Gemeinbedarfsflächen, d. h. Flächen, die dem Gemeinbedarf bereits dienten 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)
<b>Flächen die dem Gemeinbedarf bereits dienten</b>	10	1,1 €/m <sup>2</sup>	36,6 €/m <sup>2</sup>	7,3 €/m <sup>2</sup>
Faktor Kaufpreis/BRW (Bauland)		0,1	0,9	<b>0,3</b>
<b>Flächen von privat die zukünftig dem Gemeinbedarf dienen</b>	21	5,0 €/m <sup>2</sup>	41,0 €/m <sup>2</sup>	17,0 €/m <sup>2</sup>
Faktor Kaufpreis/BRW (Bauland)		0,1	2,31	<b>0,6</b>

Außenbereich				
	Anzahl Kaufverträge	Spanne		mittlerer Kaufpreis (Median)
<b>Flächen die dem Gemeinbedarf bereits dienten</b>	11	0,5 €/m <sup>2</sup>	3,5 €/m <sup>2</sup>	1,7 €/m <sup>2</sup>
Faktor Kaufpreis/BRW (Landwirtschaft)		0,5	2,4	<b>1,2</b>
<b>Flächen von privat die zukünftig dem Gemeinbedarf dienen</b>	60	0,3 €/m <sup>2</sup>	10,0 €/m <sup>2</sup>	2,1 €/m <sup>2</sup>
Faktor Kaufpreis/BRW (Landwirtschaft)		0,2	7,7	<b>1,6</b>

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.

## 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) zuge setzt.

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

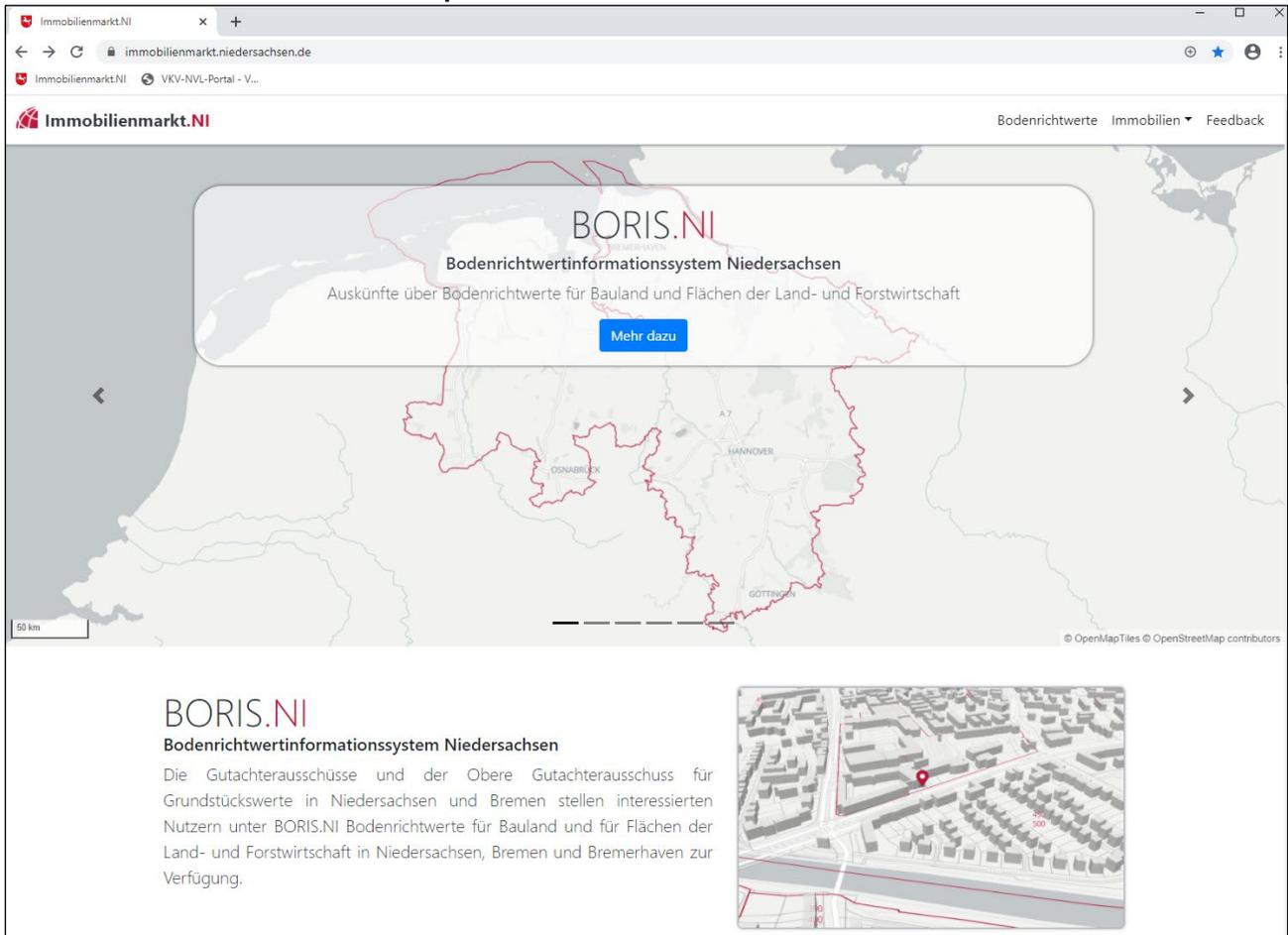
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte zu geben. Diese Auskunft kann mündlich, schriftlich oder durch Bereitstellung im Internet erteilt werden.

#### Veröffentlichung im Internet

Die Bodenrichtwerte in Niedersachsen sind seit dem 01.03.2021 kostenfrei unter folgender Internetadresse abrufbar:

[www.immobiliemarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)

**Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:**



**8.2 Übersichten über die Bodenrichtwerte**

Die Gutachterausschüsse erstellen auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte Übersichten über die Bodenrichtwerte. Diese dienen dem überregionalen Vergleich und sind in nachfolgenden Tabellen dargestellt.

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	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Stadt Cuxhaven	50	M	Nordseeheilbad u. Kreisstadt	400	180	120	220	150	76
Beverstedt	14	G	Gemeindesitz	74	48	30			
Loxstedt	16	G	Gemeindesitz u. Nahbereich Bremerhaven (O)	96	68	46			
Schiffdorf	14	G	Gemeindesitz u. Stadtrandlage Bremerhaven (O)	145	105	68			
Stadt Geestland (Bad Bederkesa)	12	G	Luftkurort	120	88	66			
Stadt Geestland (Langen)	19	G	Kleinstadt u. Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)	160	120	84			
SG Börde Lamstedt (Lamstedt)	6	G	Landgemeinde u. Samtgemeindesitz		38	24			
SG Hagen (Hagen im Bremischen)	11	G	Landgemeinde u. Samtgemeindesitz	98	46	25			
SG Hemmoor (Stadt Hemmoor)	14	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeutung u. Samtgemeindesitz	62	46	36			
SG Land Hadeln (Stadt Otterndorf)	15	GT	Kleinstadt, Nordseebad und Samtgemeindesitz	90	76	42	115	68	
SG Land Hadeln (Cadenberge)	12	G	Gemeindesitz	70	46				
Wurster Nordseeküste (Nordholz)	7	G	Gemeindesitz u. Küstenbadeort	64	56	40			
Wurster Nordseeküste (Dorum)	4	G	Landgemeinde u. Nordseebad	72	66				

Landkreis Osterholz				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil Samtgemeinde	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Osterholz-Scharmbeck	30	M	Kreisstadt	150	130	110			
Lilienthal	19	G	Gemeindesitz	240	190	100			
Schwanewede	21	G	Gemeindesitz	160	125	90			
Worpswede	9	G	Gemeindesitz mit Erholungsfunktion	145	110	100			
Ritterhude	15	G	Gemeindesitz	210	170	130			
Grasberg	8	G	Gemeindesitz	115	100	54			
SG Hambergen	12	G	Samtgemeindesitz		70	46			

Landkreis Rotenburg (Wümme)				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil Samtgemeinde	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Rotenburg (Wümme) / Stadtgebiet	23 / 20,5	M	Kreisstadt	160	130	80	160	130	84
Bremervörde / Stadtgebiet	18,5 / 11,5	M	Ehemalige Kreisstadt	130	94	64	110	86	60
Zeven / Stadtgebiet	23,5 / 14	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeutung	125	100	82	92	88	82
Einheitsgemeinde Scheeßel / Scheeßel	13 / 7	G	Landgemeinde	140	115	88			
Visselhövede / Stadtgebiet	10 / 5	G	Kleinstadt und Erholungsort	70	62	54			
Samtgemeinde Sittensen / Sittensen	11 / 6	G	Landgemeinde	125	115	68			
Samtgemeinde Sottrum / Sottrum	14,5 / 6,5	G	Landgemeinde	110	92	66			
Samtgemeinde Bothel / Bothel	8 / 2,5	G	Landgemeinde / Erholungsort		70				
Samtgemeinde Fintel / Lauenbrück	7,5 / 2	G	Landgemeinde / Fremdenverkehr		70				
Samtgemeinde Tarmstedt / Tarmstedt	11 / 4	G	Landgemeinde		84				
Samtgemeinde Selsingen / Selsingen	9,5 / 3,5	G	Landgemeinde		58				
Samtgemeinde Gnarrenburg / Gnarrenburg	9 / 3	G	Landgemeinde		56				
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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Apensen/Apensen	4,1	G	Landgemeinde	210	175	140			
Buxtehude	40,0	M	Selbst. Stadt Nähe Hamburg	400	330	290	500	400	330
Drochtersen	11,2	G	Landgemeinde	92	84	60			
Fredenbeck/Fredenbeck	6,0	G	Landgemeinde	155	120	80			
Harsefeld/Harsefeld	13,1	G	Landgemeinde	170	135	105			
Himmelpforten/Himmelpforten	5,2	G	Landgemeinde	120	94	80			
Horneburg/Horneburg	6,2	G	Landgemeinde	195	165	125			
Jork	12,2	G	Landgemeinde	200	180	135			
Lühe/Steinkirchen	1,6	G	Landgemeinde	150	135				
Nordkehdingen/Freiburg	1,9	G	Landgemeinde		54				
Oldendorf/Oldendorf	3,0	G	Landgemeinde	88	74	66			
Stade	47,2	M	Kreisstadt	320	220	140	340	210	150

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Landkreis Cuxhaven		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
Gemeinde/Gemeindeteil Samtgebiete	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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Stadt Cuxhaven	50	500	300	130	80	42	24			
Stadt Geestland (Langen)	19	130	96	34	44	29	17			
Stadt Geestland (Bad Bederkesa)	12	120	92	80		30				
Beverstedt	14		88			23				
Loxstedt	16	115	90	42	26	21				
Wurster Nordseeküste (Nordholz)	7		50	38	21	16				
Wurster Nordseeküste (Dorum)	4	70	50			17				
Schiffdorf	14		74		48	40				
SG Börde Lamstedt (Lamstedt)	6		38			15				
SG Hagen (Hagen im Bremischen)	11	68	60	36		22				
SG Hemmoor (Stadt Hemmoor)	14	110	80	40		20				
SG Land Hadeln (Stadt Otterndorf)	15	80	66	54	30	20				
SG Land Hadeln (Cadenberge)	12		48			27				

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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Grasberg	8		100			37				
Lilienthal	19	235	195	160	70					
Osterholz-Scharmbeck	30	225	175	160		36				
Ritterhude	15	160	130		40	30				
Schwanewede	21	180	125	100	70	46	18			
SG Hambergen	12		72			18	10			
Worpswede	9	175					13			

<b>Landkreis Rotenburg (Wümme)</b>		<b>Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in</b>								
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 <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>
Rotenburg (Wümme) / Stadtgebiet	23 / 20,5	300	200	155	80	25	16			
Bremervörde / Stadtgebiet	18,5 / 11,5	220	150	110	60	22	17			
Zeven / Stadtgebiet	23,5 / 14	210	150	120	50	25	11			
Einheitsgemeinde Scheeßel / Scheeßel	13 / 7	200	135	115	54	20	12			
Visselhövede / Stadtgebiet	10 / 5	125	96	76	42	17	10			
Samtgemeinde Sittensen / Sittensen	11 / 6	160	125	90	34	30	15			
Samtgemeinde Sottrum / Sottrum	14,5 / 6,5	150	92		38	28	10			
Samtgemeinde Bothel / Bothel	8 / 2,5		60		18	14	10			
Samtgemeinde Fintel / Lauenbrück	7,5 / 2		70		20		12			
Samtgemeinde Tarmstedt / Tarmstedt	11 / 4		80		18	16	12			
Samtgemeinde Selsingen / Selsingen	9,5 / 3,5		70		15		10			
Samtgemeinde Gnarrenburg / Gnarrenburg	9 / 3		66		12	10	8			
Samtgemeinde Geestequelle Oerel	6,5 / 2		50		12	10	8			

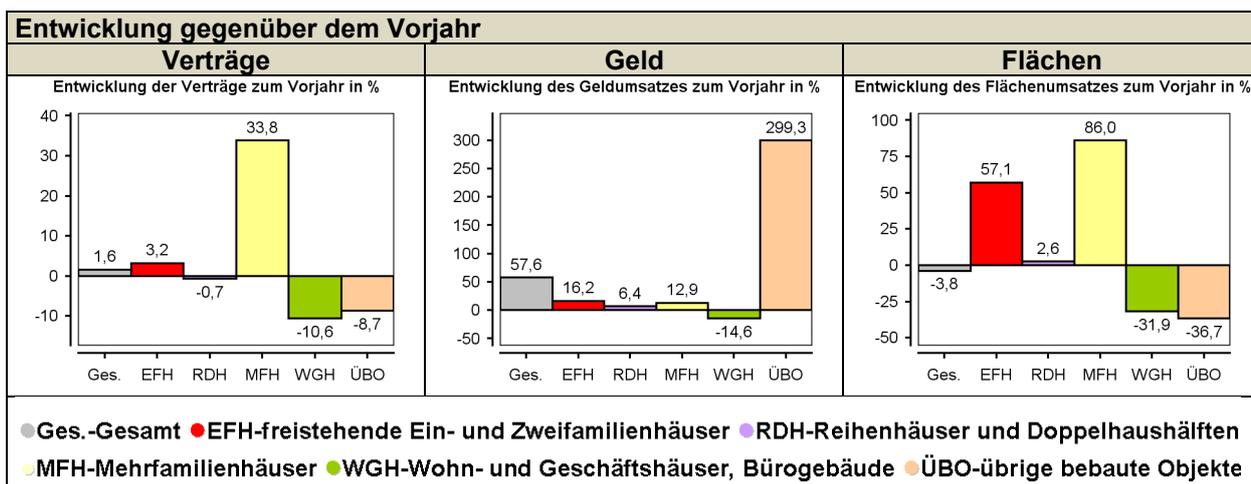
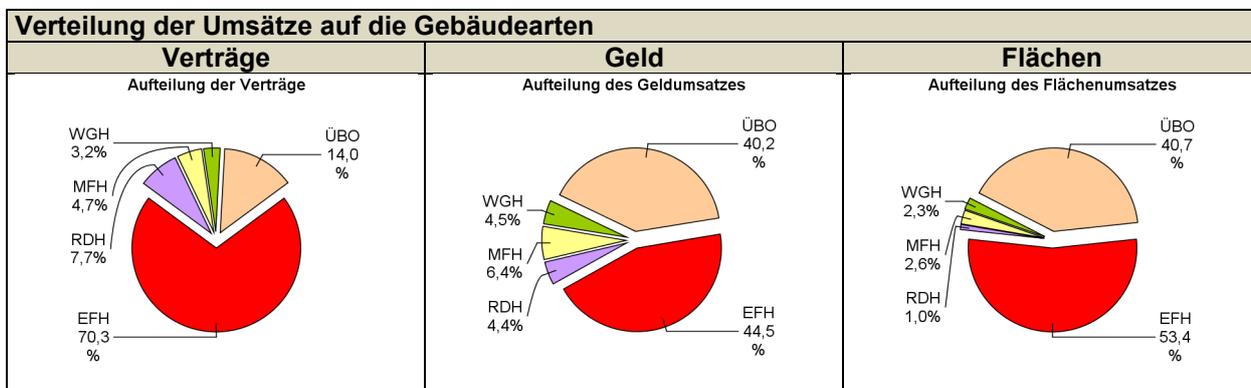
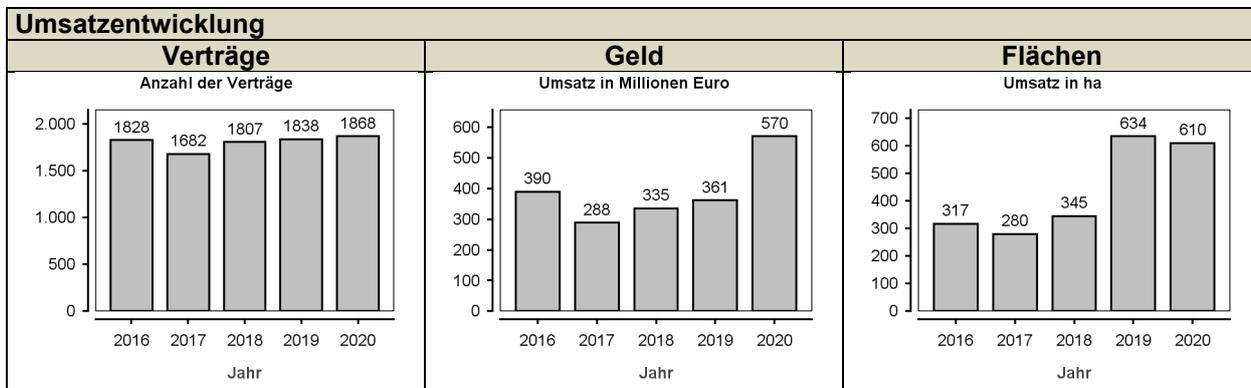
<b>Landkreis Stade</b>		<b>Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in</b>								
Gemeinde/Gemeindeteil Samtgemeinde		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
	Ein- wohner	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>
Apensen/Apensen	4,2		200			42				
Buxtehude	40,1	800	550	390	74	62	44			
Drochtersen	11,2	120	84	46		21				
Fredenbeck/Fredenbeck	6,0	115	78	46		35				
Harsefeld/Harsefeld	13,1	165	135	110		40				
Oldendorf-Himmelpf./Himmelpf.	5,2	105	84	62		22				
Horneburg/Horneburg	6,2	145	120			42	33			
Jork	12,2	180	140	98		44				
Nordkehdingen/Freiburg	1,9		44			11				
Stade	47,2	900	550	440	76	54	30			

## 9 Bebaute Grundstücke

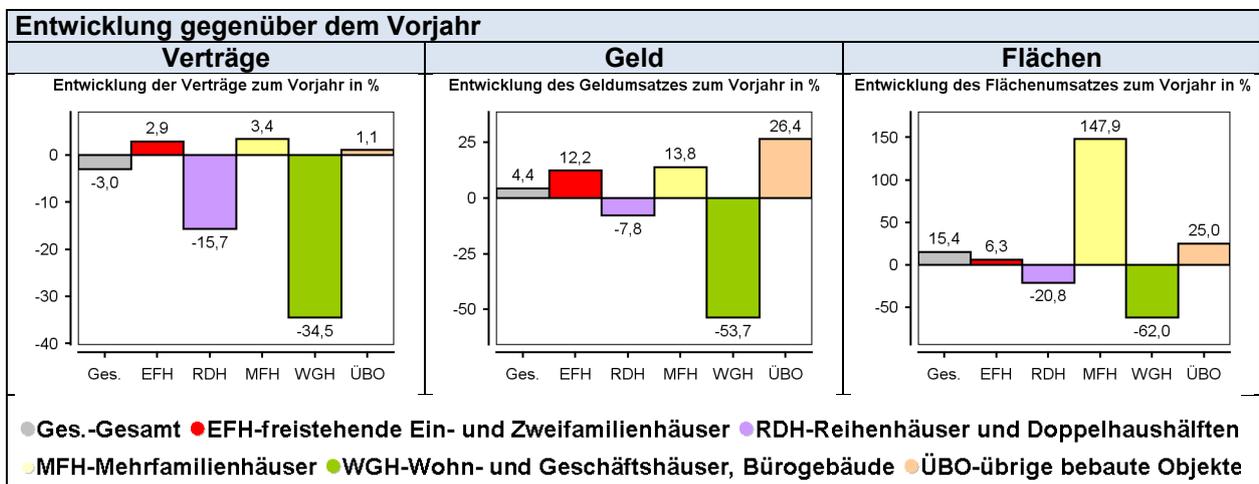
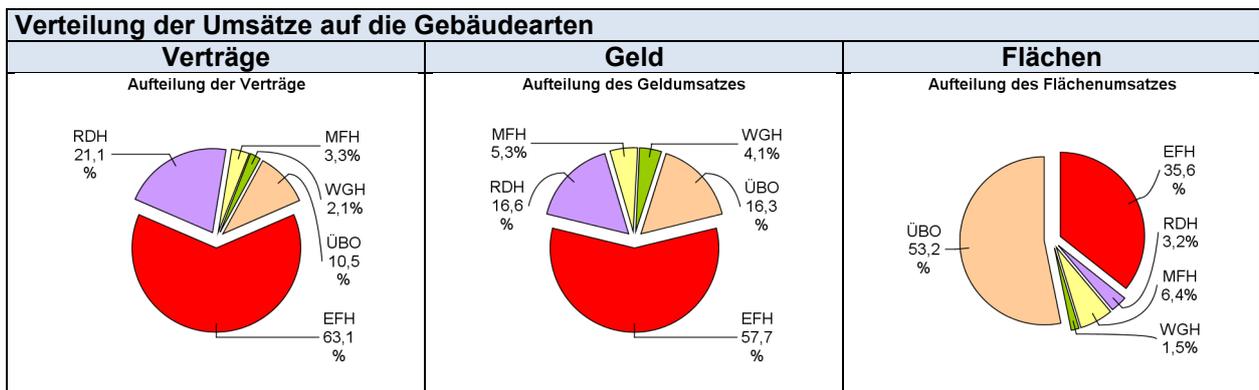
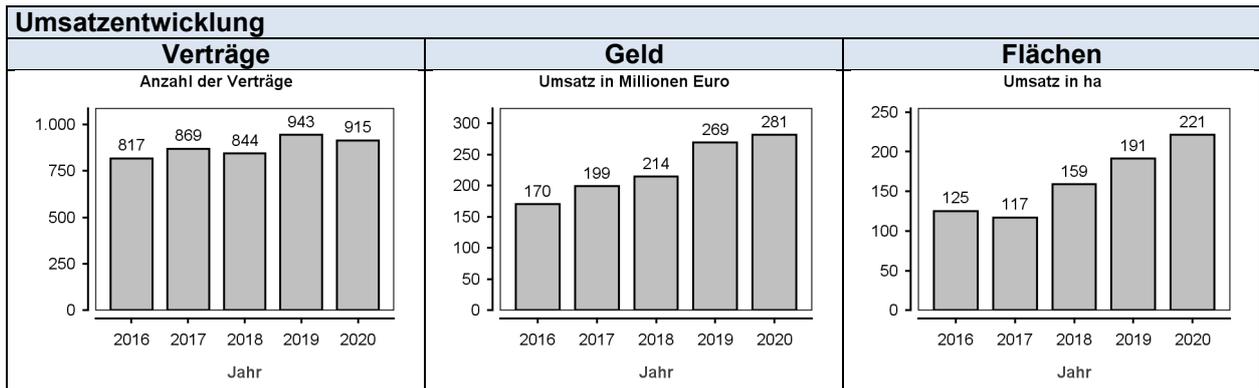
### 9.1 Allgemeines

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

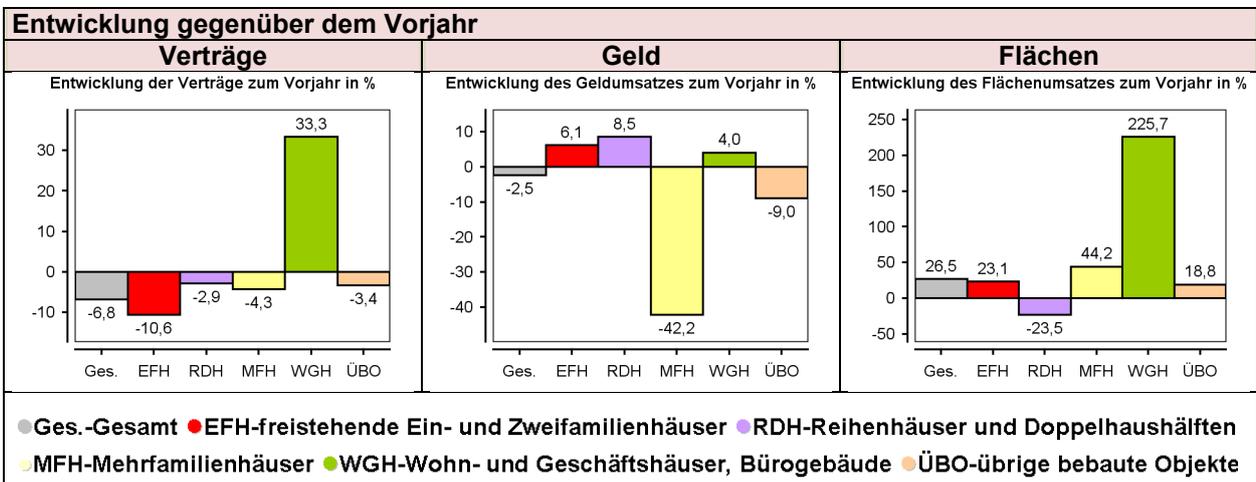
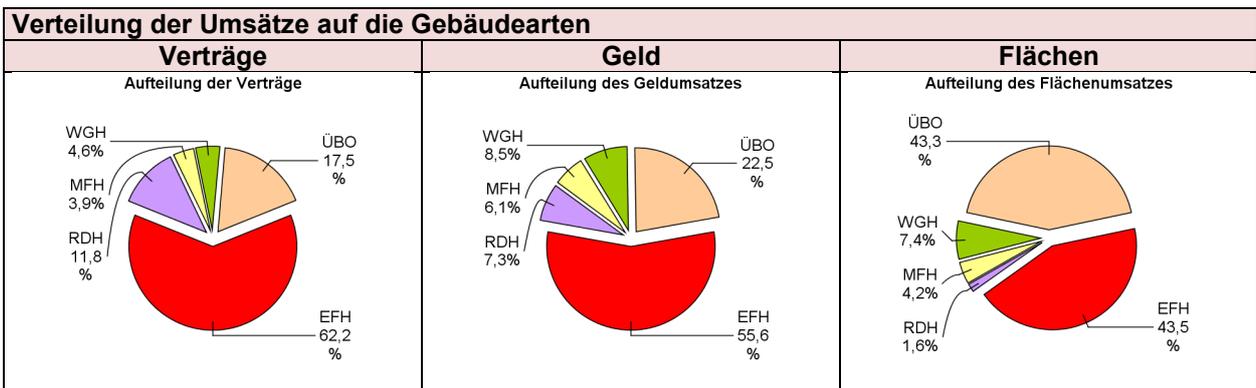
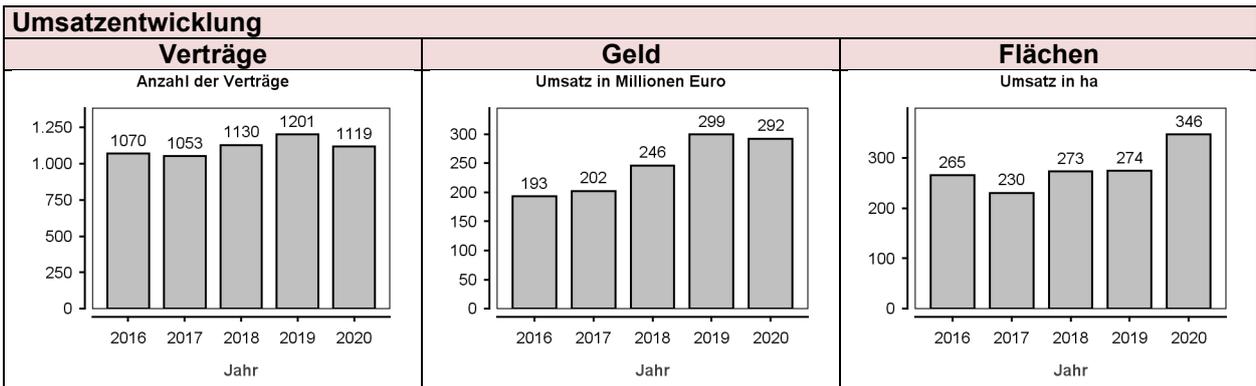
#### Landkreis Cuxhaven



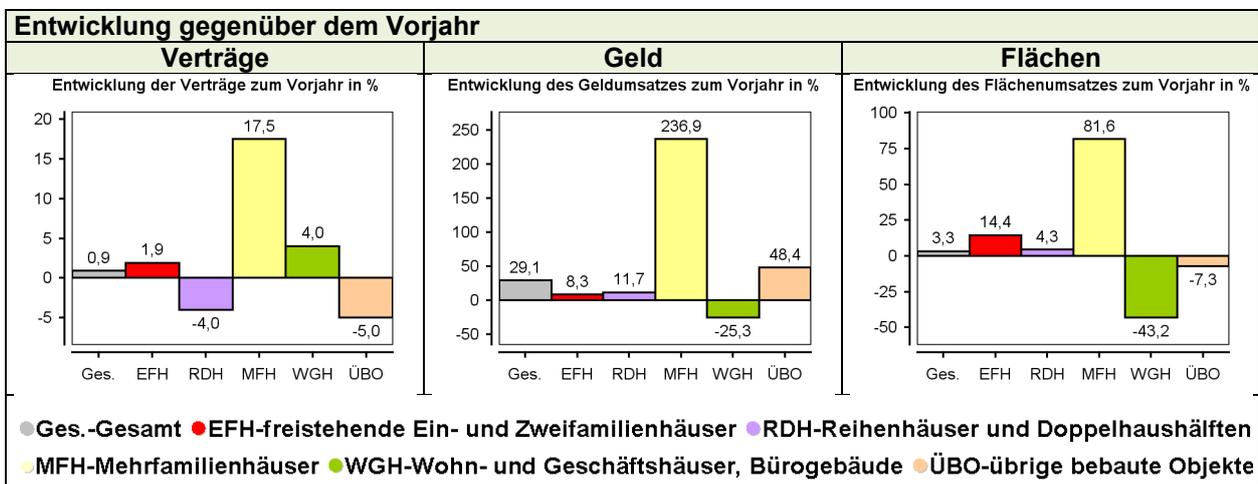
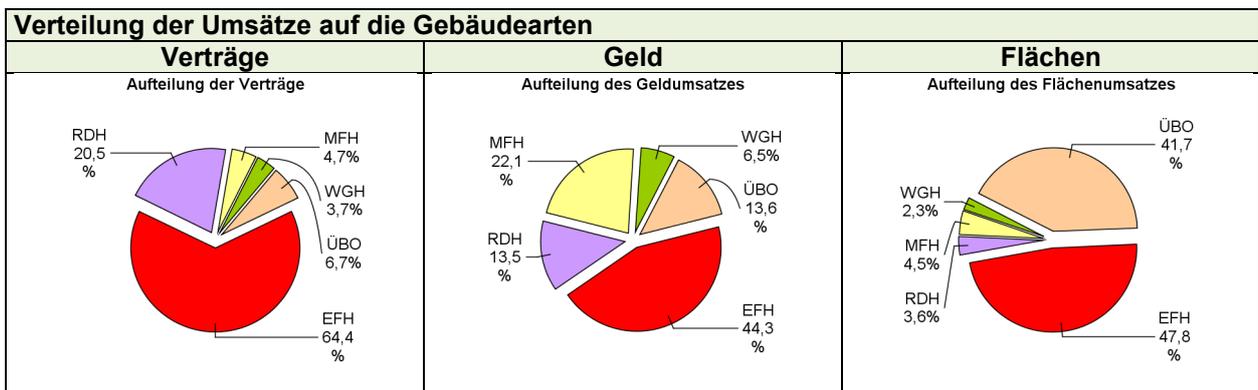
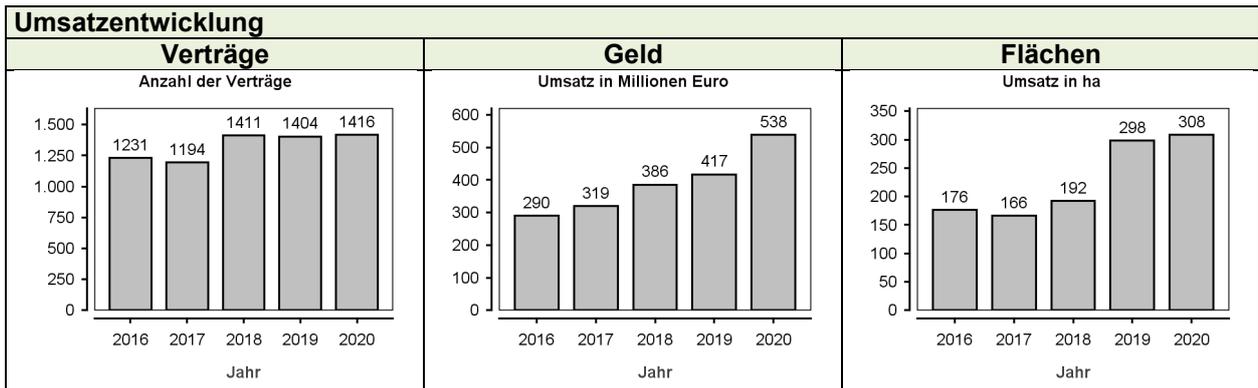
Landkreis Osterholz



Landkreis Rotenburg (Wümme)



Landkreis Stade



## **9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser**

### **9.2.1 Preisniveau**

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2020 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 2020 für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Cuxhaven

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Cuxhaven gesamt</b>					
Baujahr bis 1949	168 (122)	1913 (1920)	140 (130)	1.041 (937)	142.000 (130.000)
Baujahr 1950 bis 1977	380 (359)	1963 (1965)	126 (120)	1.329 (1.191)	169.000 (150.000)
Baujahr 1978 bis 1990	94 (93)	1981 (1981)	143 (141)	1.602 (1.350)	230.000 (186.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	162 (140)	2000 (1999)	144 (148)	1.982 (1.693)	286.000 (254.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	4 (5)	2019 (2019)	162 (117)	2.731 (2.923)	378.000 (316.000)

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„ländlicher Raum“ LK Cuxhaven ohne Stadt Cuxhaven ohne Umring Bremerhaven</b>					
Baujahr bis 1949	130 (100)	1912 (1917)	140 (131)	950 (806)	135.000 (115.000)
Baujahr 1950 bis 1977	297 (277)	1963 (1965)	127 (120)	1.222 (1.122)	160.000 (139.000)
Baujahr 1978 bis 1990	79 (79)	1980 (1981)	139 (142)	1.538 (1.281)	200.000 (180.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	131 (108)	1999 (1999)	141 (146)	1.895 (1.600)	280.000 (239.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	3 (4)	2019 (2018)	160 (140)	2.406 (2.547)	370.000 (338.000)

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Stadt Cuxhaven**)</b>					
Baujahr bis 1949	29 (17)	1925 (1913)	120 (117)	1.421 (1.500)	165.000 (187.000)
Baujahr 1950 bis 1977	43 (29)	1964 (1965)	130 (117)	1.931 (1.581)	244.000 (195.000)
Baujahr 1978 bis 1990	4 (6)	1983 (1983)	156 (140)	1.837 (1.770)	288.000 (296.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	11 (9)	2002 (2004)	140 (144)	2.543 (2.327)	370.000 (345.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	*) )	*) )	*) )	*) )	*) )

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Umring Bremerhaven***)</b>					
Baujahr bis 1949	9 (5)	1920 (1937)	170 (135)	1.109 (1.321)	189.000 (164.000)
Baujahr 1950 bis 1977	41 (53)	1962 (1965)	120 (136)	1.503 (1.370)	187.000 (185.000)
Baujahr 1978 bis 1990	12 (8)	1986 (1984)	166 (120)	1.925 (1.871)	282.000 (285.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	20 (23)	1999 (2000)	160 (160)	2.104 (2.031)	348.000 (325.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	*) )	*) )	*) )	*) )	*) )

\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

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

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

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2020 für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Osterholz**

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Osterholz gesamt</b>					
Baujahr bis 1949	36 (33)	1909 (1929)	155 (130)	1.703 (1.200)	254.000 (184.000)
Baujahr 1950 bis 1977	206 (181)	1968 (1965)	144 (140)	1.700 (1.541)	251.000 (220.000)
Baujahr 1978 bis 1990	58 (65)	1980 (1982)	150 (145)	1.851 (1.709)	272.000 (259.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	83 (88)	1999 (2000)	145 (146)	2.347 (2.153)	330.000 (314.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	17 (14)	2020 (2019)	133 (150)	2.915 (2.273)	396.000 (361.000)

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„Verdichtungsraum“ Landkreis Osterholz</b>					
Baujahr bis 1949	22 (23)	1905 (1929)	158 (140)	1.703 (1.350)	240.000 (200.000)
Baujahr 1950 bis 1977	113 (103)	1965 (1964)	139 (138)	1.900 (1.703)	263.000 (235.000)
Baujahr 1978 bis 1990	28 (26)	1982 (1984)	158 (140)	2.044 (1.968)	330.000 (272.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	33 (42)	2002 (2002)	141 (142)	2.551 (2.348)	375.000 (350.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	7 (9)	2020 (2020)	133 (140)	2.360 (2.247)	337.000 (355.000)

**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 <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„ländlicher Raum“ Landkreis Osterholz</b>					
Baujahr bis 1949	14 (10)	1920 (1928)	138 (125)	1.590 (817)	264.000 (108.000)
Baujahr 1950 bis 1977	94 (78)	1970 (1968)	152 (150)	1.507 (1.350)	242.000 (202.000)
Baujahr 1978 bis 1990	30 (39)	1980 (1982)	150 (155)	1.667 (1.627)	251.000 (250.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	50 (46)	1998 (2000)	154 (148)	2.087 (1.949)	321.000 (283.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	10 (5)	2020 (2018)	141 (151)	3.013 (2.458)	441.000 (384.000)

\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2020 für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Rotenburg (Wümme)**

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Rotenburg (Wümme) gesamt</b>					
Baujahr bis 1949	26 (41)	1924 (1922)	170 (155)	1.150 (1.091)	164.000 (169.000)
Baujahr 1950 bis 1977	182 (172)	1965 (1964)	141 (130)	1.333 (1.250)	184.000 (165.000)
Baujahr 1978 bis 1990	61 (63)	1981 (1981)	159 (155)	1.630 (1.493)	262.000 (234.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	129 (145)	1999 (1999)	143 (147)	2.006 (1.722)	289.000 (259.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	3 (8)	2018 (2019)	146 (145)	2.877 (2.375)	420.000 (332.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2020 für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Stade**

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Stade gesamt</b>					
Baujahr bis 1949	86 (78)	1912 (1914)	136 (133)	1.335 (1.558)	186.000 (186.000)
Baujahr 1950 bis 1977	305 (274)	1966 (1966)	125 (132)	1.846 (1.591)	242.000 (215.000)
Baujahr 1978 bis 1990	83 (88)	1980 (1981)	152 (142)	1.955 (1.813)	280.000 (270.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	151 (156)	2001 (2001)	137 (140)	2.477 (2.336)	350.000 (330.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	24 (22)	2020 (2019)	132 (142)	3.021 (2.764)	422.000 (353.000)

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Stade ohne Hansestädte Stade und Buxtehude</b>					
Baujahr bis 1949	63 (60)	1910 (1908)	132 (145)	1.239 (1.455)	162.000 (178.000)
Baujahr 1950 bis 1977	199 (189)	1967 (1966)	125 (132)	1.644 (1.406)	220.000 (190.000)
Baujahr 1978 bis 1990	64 (74)	1980 (1981)	146 (140)	1.708 (1.791)	260.000 (256.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	120 (122)	2000 (2001)	135 (142)	2.304 (2.318)	313.000 (329.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	15 (20)	2020 (2019)	141 (145)	2.845 (2.735)	449.000 (353.000)

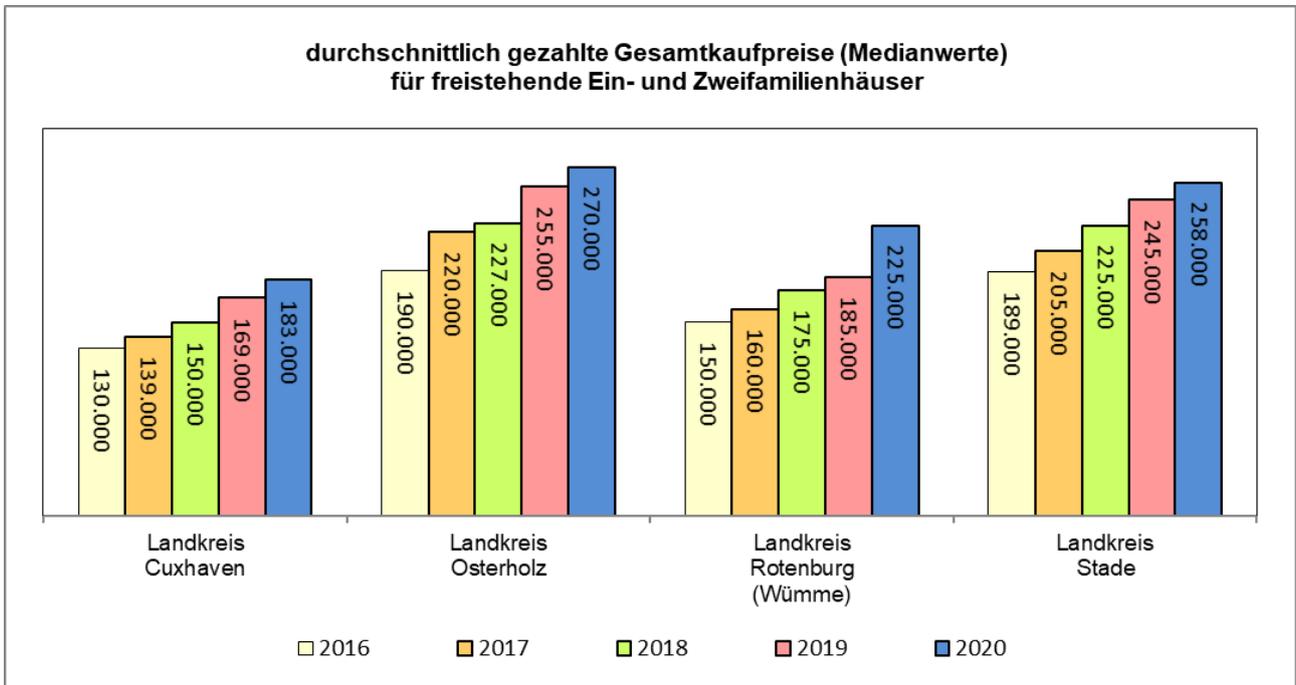
verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Hansestadt Stade</b>					
Baujahr bis 1949	16 (12)	1911 (1929)	124 (120)	1.928 (1.855)	240.000 (202.000)
Baujahr 1950 bis 1977	67 (49)	1963 (1966)	121 (126)	1.860 (1.759)	247.000 (235.000)
Baujahr 1978 bis 1990	12 (8)	1983 (1980)	154 (163)	2.302 (2.157)	374.000 (338.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	19 (23)	2000 (2000)	153 (125)	2.544 (1.935)	425.000 (280.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	3 (*)	2019 (*)	153 (*)	3.418 (*)	498.000 (*)

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Hansestadt Buxtehude</b>					
Baujahr bis 1949	7 (6)	1930 (1929)	181 (130)	1.406 (2.831)	370.000 (301.000)
Baujahr 1950 bis 1977	39 (36)	1966 (1966)	125 (137)	2.762 (2.447)	339.000 (322.000)
Baujahr 1978 bis 1990	7 (6)	1982 (1982)	166 (155)	2.895 (2.648)	436.000 (420.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	12 (11)	2006 (2000)	142 (144)	3.873 (3.291)	498.000 (480.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	6 (*)	2020 (*)	120 (*)	3.145 (*)	360.000 (*)

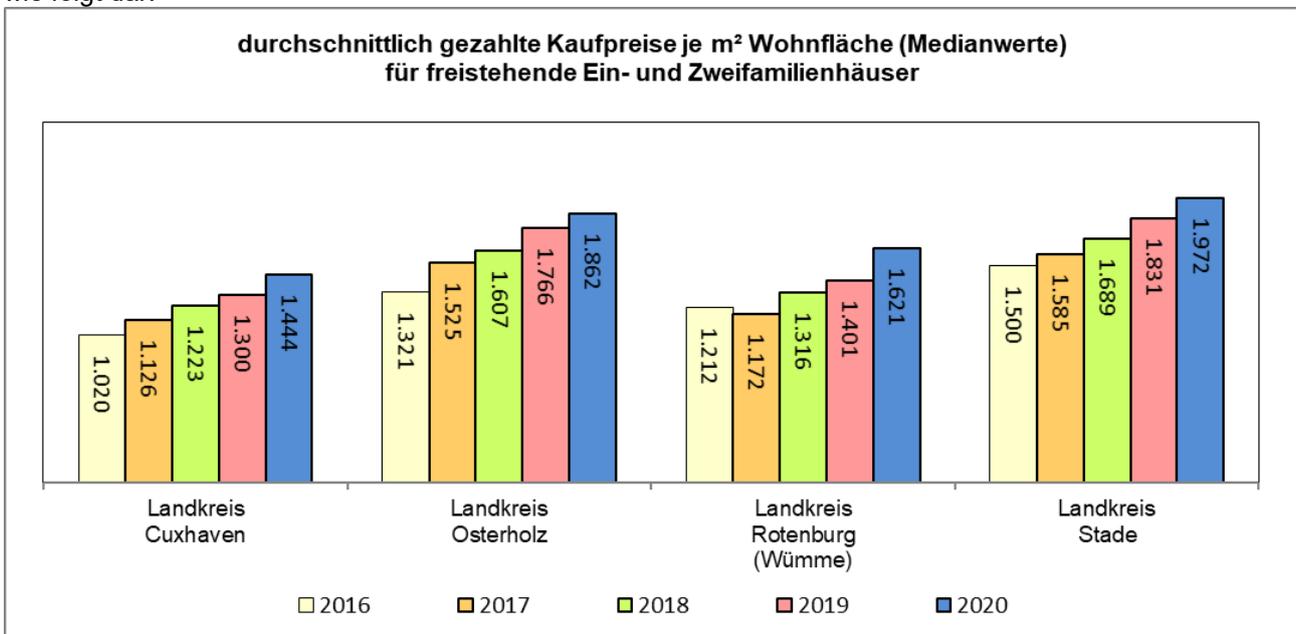
\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

### 9.2.2 Preisentwicklung

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



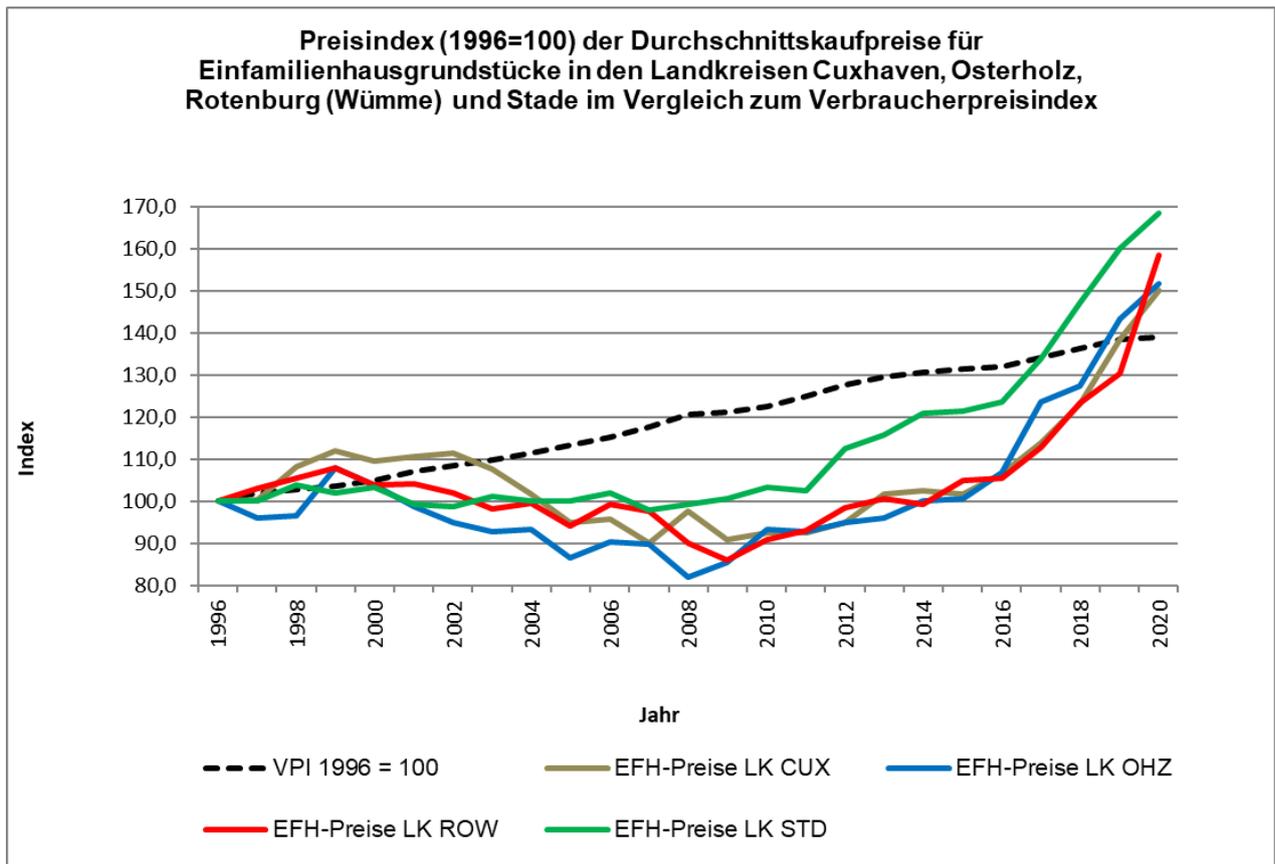
Die Entwicklung der durchschnittlich gezahlten Preise (Medianwerte) pro Quadratmeter Wohnfläche stellt sich wie folgt dar:



Wie schon in den Vorjahren sind auch 2020 deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Die Preise und die Preisentwicklung für Wohnimmobilien werden weiter vorrangig von dem Lagemerkmal Großstadtnähe bestimmt. Betroffen sind insbesondere die südlichen Landkreise Stade und Osterholz im Einzugsbereich der Großstädte Hamburg und Bremen.

Aktuell sind rasante Preisanstiege in allen Landkreisen erkennbar. Im Landkreis Rotenburg ist die Preissteigerung aktuell am stärksten ausgeprägt.

Im folgenden Diagramm sind die Durchschnittspreise für bebaute 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:

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

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

In der vorliegenden Auswertung wurden für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der SW-RL (Anlage 1) bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m<sup>2</sup> 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. Wertermittlungstages 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**

<b>Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser</b>		
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

<b>Hinweise zur Anwendung</b>
<p>1. Der Sachwertfaktor kann je nach örtlichem Markt von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Von der Höhe des Sachwertes: Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert.</li> <li>• Von der Lage des Objektes: Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen.</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>2. Die Kurve des Sachwertfaktors zeigt den Mittelwert für durchschnittliche Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken sind zur Berücksichtigung Korrekturfaktoren aufgeführt.</p> <p>3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen ist eine besondere Prüfung und Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.</p> <p>4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Nr. 6 der SW-RL) müssen durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahresüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand kann mit einem Zuschlag berücksichtigt werden, wenn er nicht bereits in der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurde.</p>

**Anwendungsbeispiel**

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

vorläufiger Sachwert: 200.000 €; Bodenrichtwert: 70 €/m<sup>2</sup>

Sachwertfaktor (aus Diagramm/Tabelle): 1,07

Korrekturfaktor für Region: 1,05

Der Schätzwert für das Objekt ergibt sich damit zu

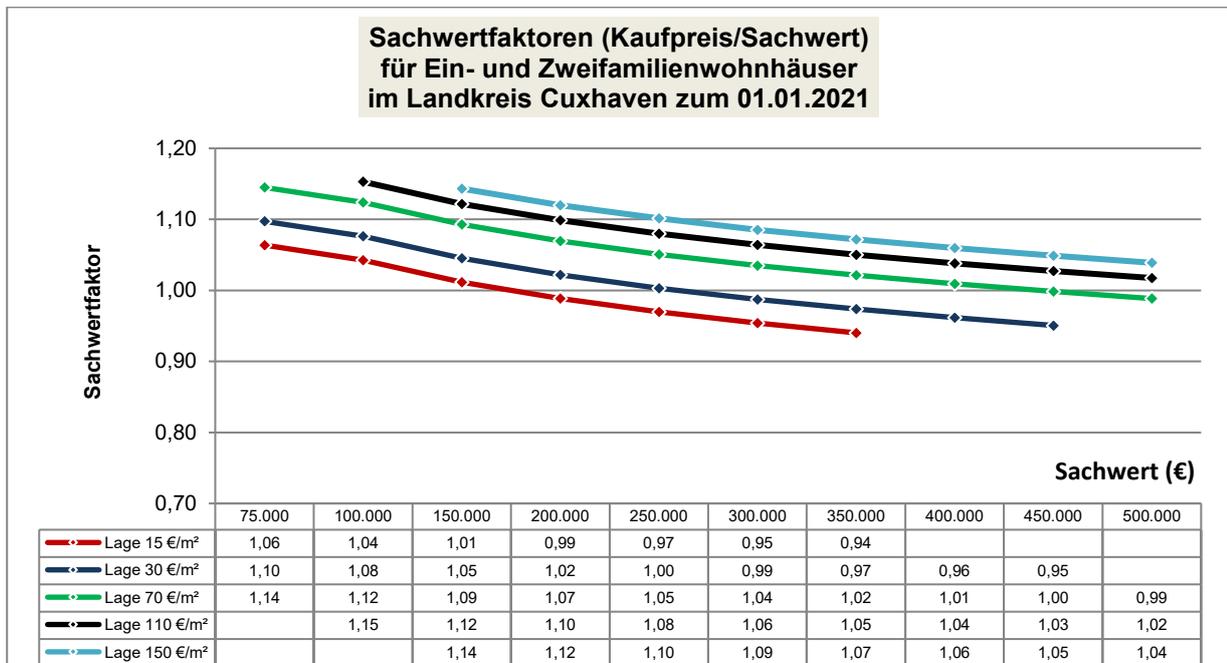
$$200.000 \text{ €} \times 1,07 \times 1,05 = \text{rd. } 225.000 \text{ €}.$$

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

**9.2.3.3 Sachwertfaktoren - Landkreis Cuxhaven**

Die Stichprobe umfasst 1.372 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2018	06.2019
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> bis 170 €/m <sup>2</sup>	58 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	309 m <sup>2</sup> bis 1.994 m <sup>2</sup>	918 m <sup>2</sup>
Baujahr (wertrelevant)	1959 bis 2019	1979
Brutto-Grundfläche	58 m <sup>2</sup> bis 732 m <sup>2</sup>	275 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> bis 383 m <sup>2</sup>	138 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	37 %
Standardstufe	1 bis 4,5	2,5
Sachwert	39.000 € bis 514.000 €	201.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,49 bis 1,49	0,99



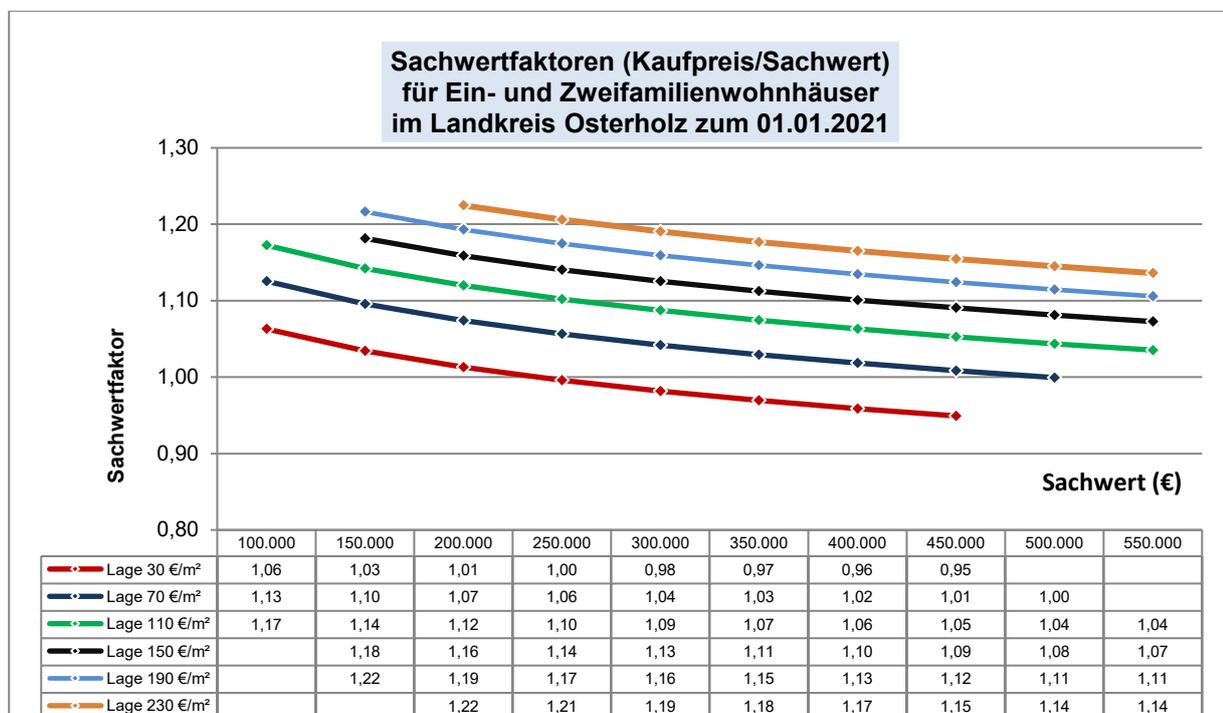
**Korrekturfaktor für besondere Lagen (Region)**

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

9.2.3.4 Sachwertfaktoren - Landkreis Osterholz

Die Stichprobe umfasst 691 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

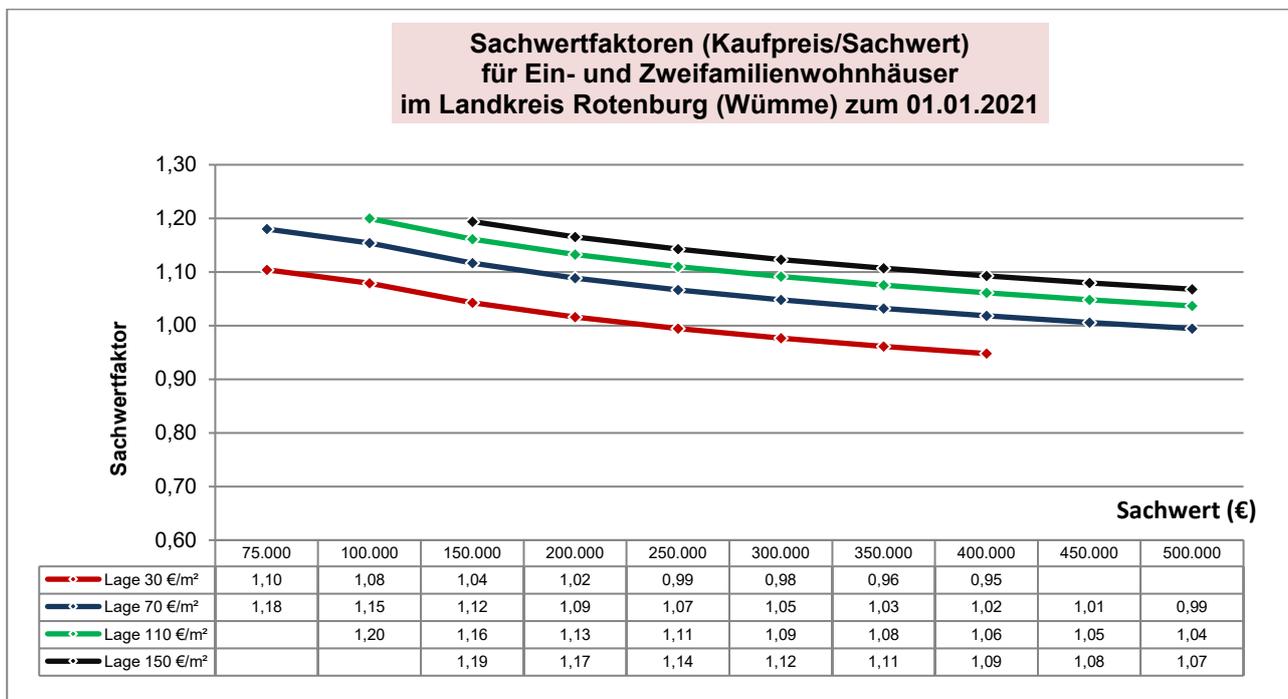
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2018	07.2019
Lage (Bodenrichtwert)	14 €/m <sup>2</sup> bis 235 €/m <sup>2</sup>	102 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	308 m <sup>2</sup> bis 2.000 m <sup>2</sup>	882 m <sup>2</sup>
Baujahr (wertrelevant)	1962 bis 2018	1983
Brutto-Grundfläche	67 m <sup>2</sup> bis 612 m <sup>2</sup>	273 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	54 m <sup>2</sup> bis 324 m <sup>2</sup>	147 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	35 %
Standardstufe	1,3 bis 4,5	2,7
Sachwert	79.000 € bis 564.000 €	258.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,63 bis 1,54	1,03



**9.2.3.5 Sachwertfaktoren - Landkreis Rotenburg (Wümme)**

Die Stichprobe umfasst 579 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

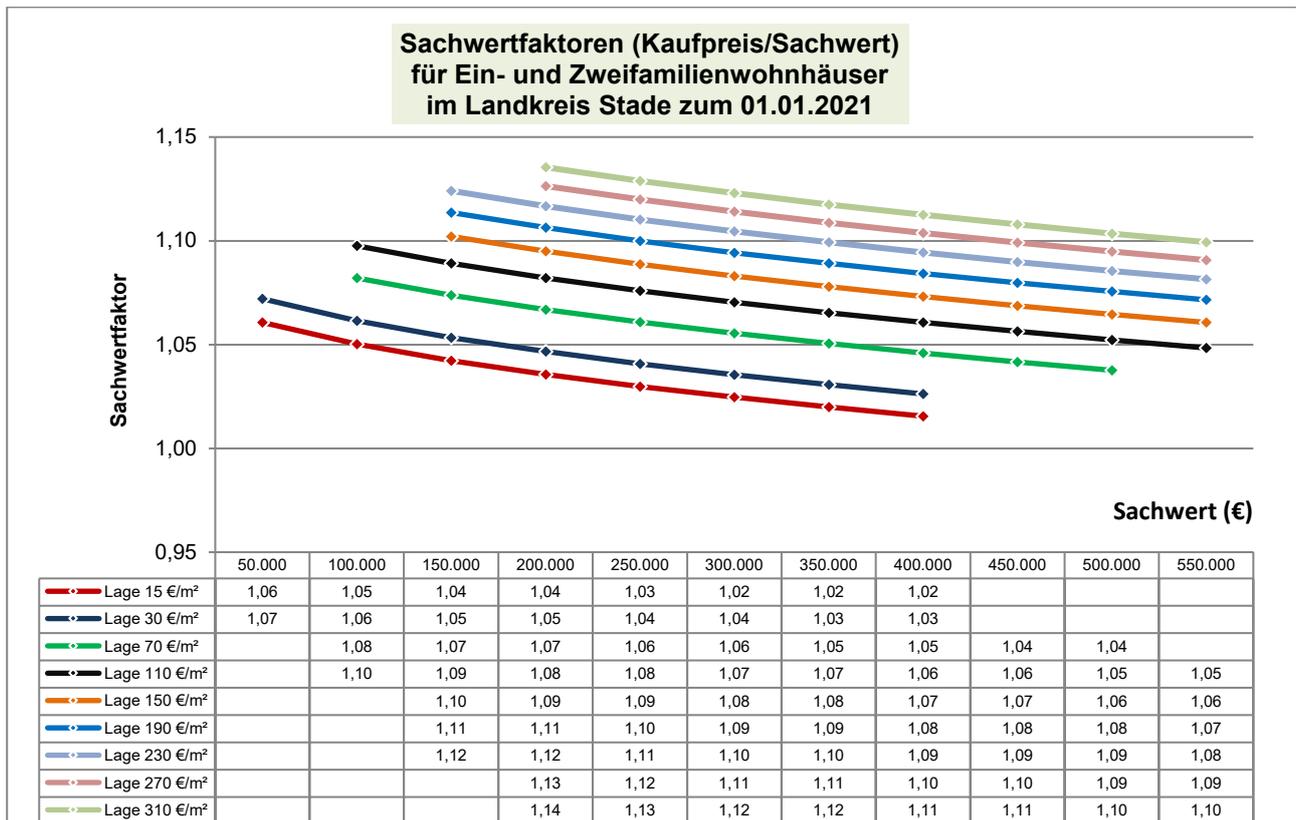
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2018	07.2019
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m <sup>2</sup> bis 160 €/m <sup>2</sup>	63 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	322 m <sup>2</sup> bis 2.000 m <sup>2</sup>	937 m <sup>2</sup>
Baujahr (wertrelevant)	1959 bis 2019	1982
Brutto-Grundfläche	69 bis 564	281
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> bis 300 m <sup>2</sup>	146 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	33 %
Standardstufe	1,0 bis 4,4	2,4
Sachwert	69.000 € bis 548.000 €	227.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,56 bis 1,50	0,99



**9.2.3.6 Sachwertfaktoren - Landkreis Stade**

Die Stichprobe umfasst 1.199 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2018	08.2019
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> bis 310 €/m <sup>2</sup>	110 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup> bis 2.000 m <sup>2</sup>	804 m <sup>2</sup>
Baujahr (wertrelevant)	1959 bis 2020	1985
Brutto-Grundfläche	81 bis 745	281
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> bis 360 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	50 %
Standardstufe	1 bis 5	2,8
Sachwert	49.000 € bis 595.000 €	267.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,84 bis 1,31	1,04



## 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 baujahrstypische 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 €/m<sup>2</sup> Grundstücksgröße: 600 m<sup>2</sup>

Gebäudemerkmale: werterelevantes Baujahr: 1995 Wohnfläche: 160 m<sup>2</sup>

Vergleichswert (Tabelle) 2.730 €/m<sup>2</sup>

(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)

Korrekturfaktor für Wohnfläche 0,94

Korrekturfaktor für Grundstücksgröße 0,94

Vergleichsfaktor pro m<sup>2</sup> Wohnfläche =  $2.730 \text{ €/m}^2 \times 0,94 \times 0,94 = 2.412 \text{ €/m}^2$

**Vergleichswert** = Wohnfläche x Vergleichsfaktor  $160 \text{ m}^2 \times 2.412 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 386.000 \text{ €}$

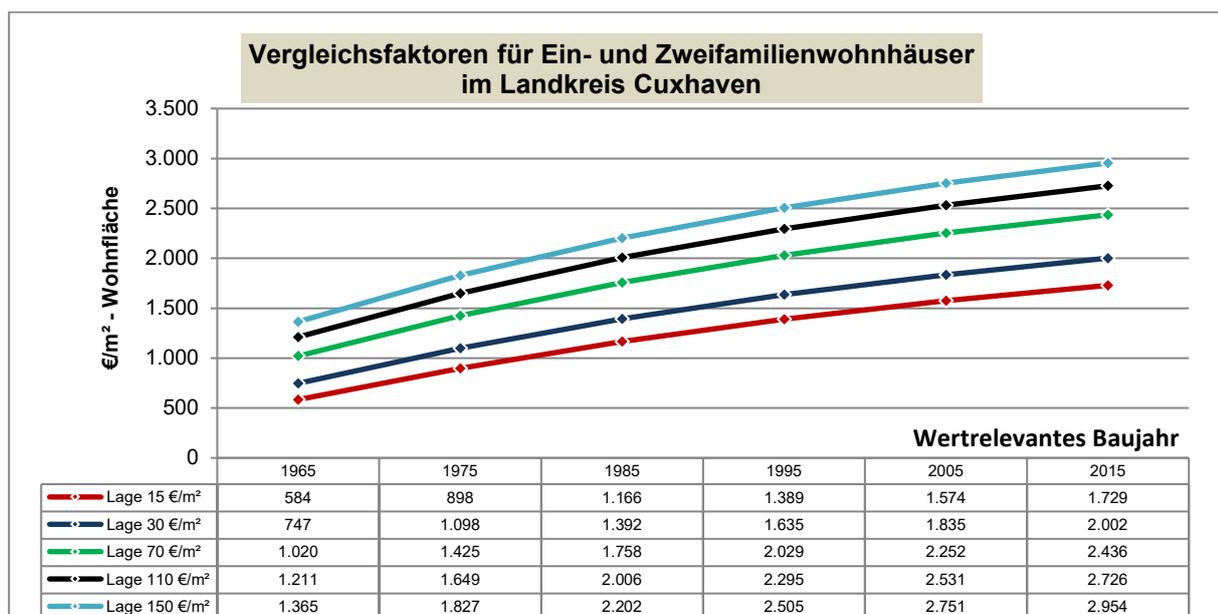
### 9.2.4.2 Vergleichsfaktoren - Landkreis Cuxhaven

Die Stichprobe umfasst 1.719 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2018	06.2019
Lage (Bodenrichtwert)	8 €/m <sup>2</sup> bis 180 €/m <sup>2</sup>	57 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (original)	1900 bis 2020	1965
Baujahr (wertrelevant)	1959 bis 2020	1980
Wohnfläche	48 m <sup>2</sup> bis 300 m <sup>2</sup>	138 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	35 %
Grundstücksgröße	105 m <sup>2</sup> bis 2.190 m <sup>2</sup>	939 m <sup>2</sup>
Zielgröße (Vergleichsfaktor)	133 bis 3.200 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.385 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2021	Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>	Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (wertrelevant)	1990		



#### Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	80	100	120	140	160	180	200	220	240
Korrekturfaktor	1,27	1,16	1,07	1,00	0,94	0,89	0,85	0,82	0,79

#### Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	400	600	800	1000	1.200	1.400	1.600	1.800	2.000
Korrekturfaktor	0,91	0,96	1,00	1,03	1,07	1,09	1,12	1,14	1,16

#### Korrekturfaktor für besondere Lagen (Region)

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

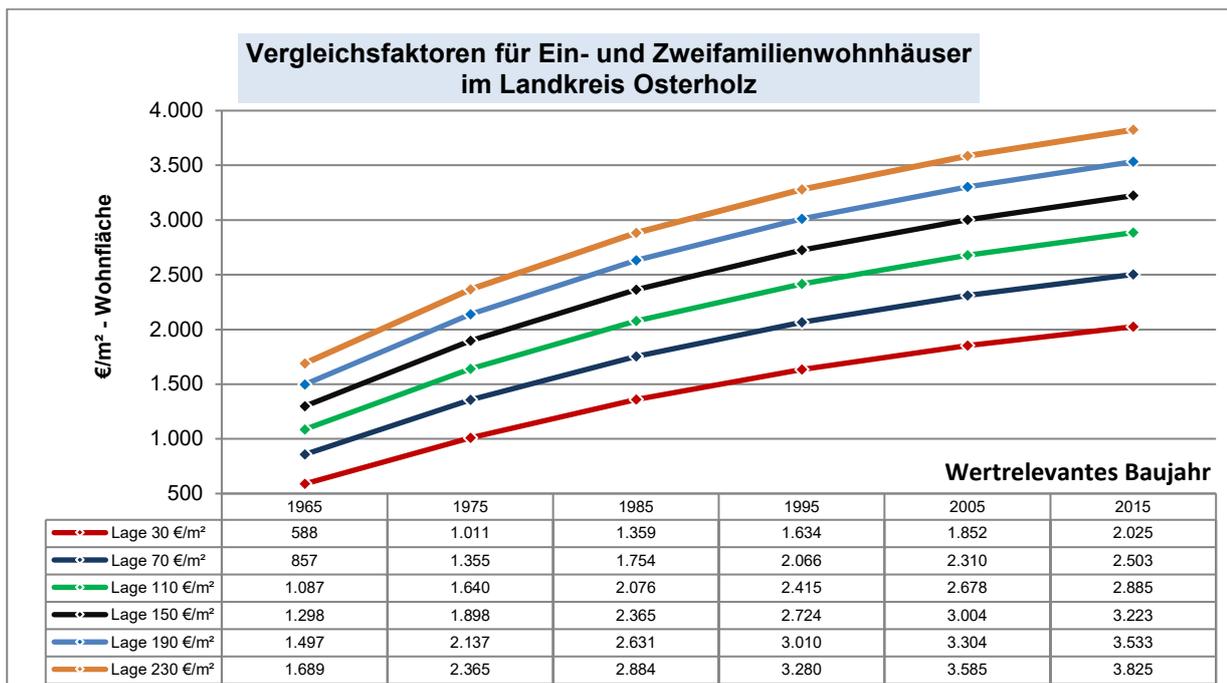
**9.2.4.3 Vergleichsfaktoren - Landkreis Osterholz**

Die Stichprobe umfasst 831 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2018	09.2019
Lage (Bodenrichtwert)	14 €/m <sup>2</sup> bis 235 €/m <sup>2</sup>	102 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (original)	1900 bis 2018	1975
Baujahr (wertrelevant)	1962 bis 2018	1985
Wohnfläche	54 m <sup>2</sup> bis 324 m <sup>2</sup>	147 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	35 %
Grundstücksgröße	308 m <sup>2</sup> bis 2.000 m <sup>2</sup>	882 m <sup>2</sup>
Zielgröße (Vergleichsfaktor)	242 bis 4.026 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.816 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2021	Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>	Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (wertrelevant)	1985		



**Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	80	100	120	140	160	180	200	220	240
Korrekturfaktor	1,29	1,17	1,07	1,00	0,94	0,89	0,85	0,81	0,77

**Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße**

Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	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

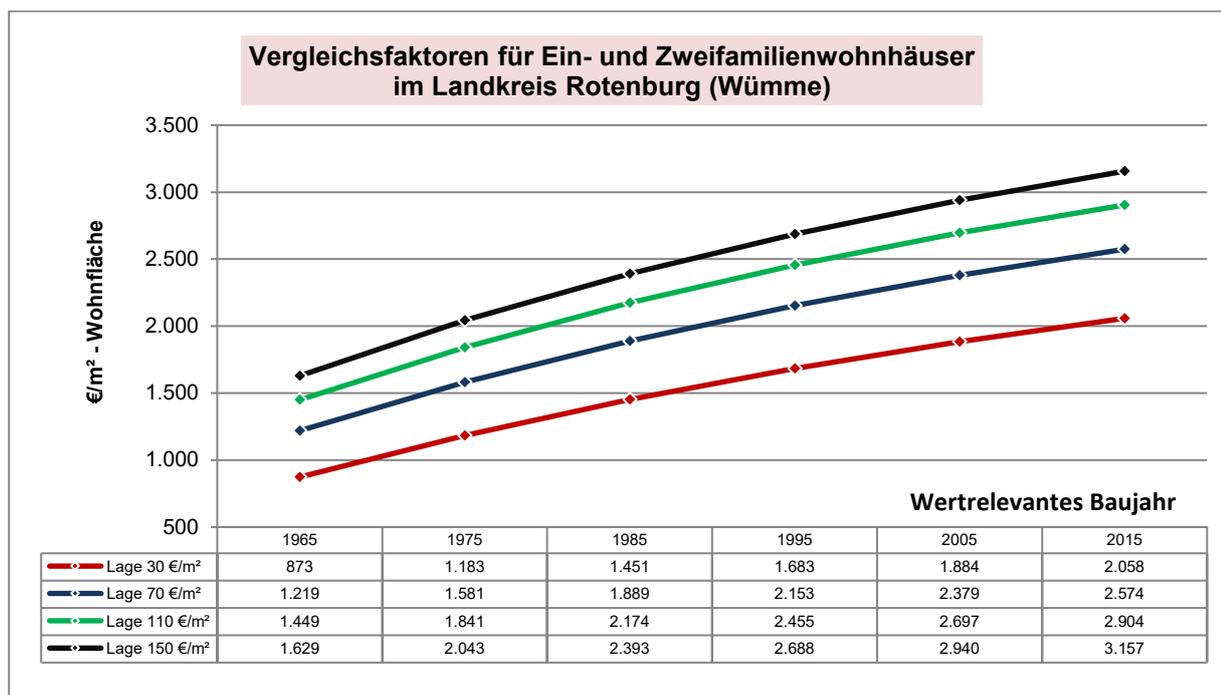
### 9.2.4.4 Vergleichsfaktoren - Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe umfasst 856 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2018	06.2019
Lage (Bodenrichtwert)	14 €/m <sup>2</sup> bis 160 €/m <sup>2</sup>	65 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (original)	1841 bis 2019	1977
Baujahr (wertrelevant)	1959 bis 2019	1984
Wohnfläche	44 m <sup>2</sup> bis 300 m <sup>2</sup>	148 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	33 %
Grundstücksgröße	150 m <sup>2</sup> bis 2.184 m <sup>2</sup>	966 m <sup>2</sup>
Zielgröße (Vergleichsfaktor)	250 bis 3.988 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.539 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2021	Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>	Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (wertrelevant)	1980		



#### Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	80	100	120	140	160	180	200	220	240
Korrekturfaktor	1,24	1,15	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,78	0,73

#### Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	400	600	800	1.000	1.200	1.400	1.600	1.800	2.000
Korrekturfaktor	0,85	0,94	1,00	1,05	1,09	1,12	1,15	1,17	1,20

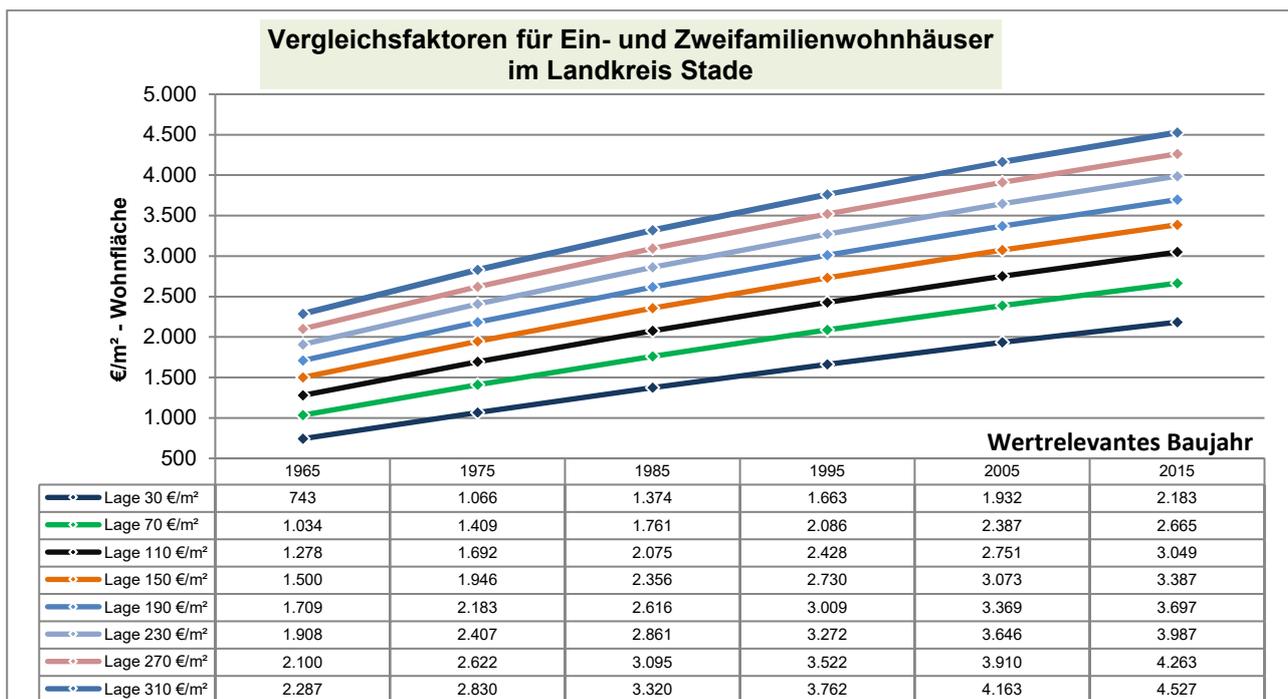
**9.2.4.5 Vergleichsfaktoren - Landkreis Stade**

Die Stichprobe umfasst 1.438 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2018	07.2019
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> bis 330 €/m <sup>2</sup>	110 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (original)	1826 bis 2020	1973
Baujahr (wertrelevant)	1959 bis 2020	1986
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> bis 299 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	48 %
Grundstücksgröße	101 m <sup>2</sup> bis 2.178 m <sup>2</sup>	804 m <sup>2</sup>
Zielgröße (Vergleichsfaktor)	327 bis 4.462 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.948 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2021	Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>	Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (wertrelevant)	1985		



**Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	80	100	120	140	160	180	200	220	240
Korrekturfaktor	1,27	1,16	1,07	1,00	0,94	0,90	0,86	0,82	0,79

**Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße**

Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	400	600	800	1.000	1.200	1.400	1.600	1.800	2.000
Korrekturfaktor	0,87	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,20	1,24

### **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 2020 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Cuxhaven**

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Cuxhaven gesamt</b>					
Baujahr bis 1949	9 (5)	1920 (1920)	104 (70)	1.818 (1.067)	145.000 (80.000)
Baujahr 1950 bis 1977	55 (52)	1967 (1969)	106 (102)	1.409 (1.424)	149.000 (138.000)
Baujahr 1978 bis 1990	13 (13)	1983 (1980)	137 (120)	1.711 (1.528)	220.000 (172.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	21 (27)	1998 (1997)	115 (116)	1.858 (1.608)	192.000 (185.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	*) (5)	*) (2019)	*) (117)	*) (1.999)	*) (250.000)

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„ländlicher Raum“ LK Cuxhaven ohne Stadt Cuxhaven ohne Umfeld Bremerhaven</b>					
Baujahr bis 1949	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1950 bis 1977	8 (10)	1966 (1966)	116 (90)	1.041 (1.346)	118.000 (118.000)
Baujahr 1978 bis 1990	4 (5)	1983 (1980)	104 (110)	1.549 (1.528)	134.000 (165.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	11 (17)	1997 (1998)	110 (110)	1.775 (1.667)	185.000 (175.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	*) (3)	*) (2018)	*) (105)	*) (1.729)	*) (182.000)

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Stadt Cuxhaven **)</b>					
Baujahr bis 1949	7 (3)	1923 (1920)	104 (68)	1.824 (913)	189.000 (62.000)
Baujahr 1950 bis 1977	27 (21)	1965 (1965)	100 (89)	1.543 (1.461)	150.000 (130.000)
Baujahr 1978 bis 1990	7 (5)	1982 (1980)	150 (140)	2.137 (2.199)	300.000 (310.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Umring Bremerhaven ***)</b>					
Baujahr bis 1949	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1950 bis 1977	20 (21)	1969 (1970)	110 (108)	1.381 (1.418)	150.000 (156.000)
Baujahr 1978 bis 1990	*) (3)	*) (1980)	*) (113)	*) (1.460)	*) (165.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	8 (9)	1998 (1994)	115 (118)	2.054 (1.600)	244.000 (185.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

\*) 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 2020 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Osterholz

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Osterholz gesamt</b>					
Baujahr bis 1949	5 (5)	1925 (1927)	91 (92)	2.082 (1.598)	145.000 (159.000)
Baujahr 1950 bis 1977	44 (67)	1964 (1965)	104 (110)	1.889 (1.658)	202.000 (180.000)
Baujahr 1978 bis 1990	29 (31)	1979 (1979)	120 (110)	1.792 (1.800)	232.000 (198.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	35 (38)	2000 (2000)	120 (120)	2.451 (2.167)	275.000 (268.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	24 (42)	2020 (2019)	127 (126)	3.022 (2.933)	378.000 (331.000)

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„Verdichtungsraum“ Landkreis Osterholz</b>					
Baujahr bis 1949	4 (5)	1922 (1927)	72 (92)	2.181 (1.598)	186.000 (159.000)
Baujahr 1950 bis 1977	43 (64)	1965 (1965)	105 (110)	1.885 (1.668)	203.000 (182.000)
Baujahr 1978 bis 1990	27 (23)	1979 (1978)	120 (113)	1.793 (1.800)	233.000 (198.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	22 (29)	2001 (2000)	122 (123)	2.500 (2.208)	307.000 (279.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	9 (17)	2020 (2019)	127 (127)	3.076 (2.937)	391.000 (368.000)

**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 <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„ländlicher Raum“ Landkreis Osterholz</b>					
Baujahr bis 1949	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1950 bis 1977	*) (3)	*) (1960)	*) (151)	*) (1.060)	*) (160.000)
Baujahr 1978 bis 1990	*) (8)	*) (1983)	*) (105)	*) (1.758)	*) (194.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	13 (9)	1999 (2002)	118 (110)	2.100 (1.909)	252.000 (210.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	15 (25)	2020 (2019)	125 (125)	2.980 (2.824)	371.000 (288.000)

\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2020 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Rotenburg (Wümme)**

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Rotenburg (Wümme) gesamt</b>					
Baujahr bis 1949	4 (4)	1931 (1937)	105 (92)	1.441 (1.219)	120.000 (109.000)
Baujahr 1950 bis 1977	59 (54)	1965 (1964)	95 (95)	1.311 (1.201)	121.000 (124.000)
Baujahr 1978 bis 1990	7 (13)	1982 (1981)	110 (105)	1.409 (1.618)	178.000 (185.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	31 (34)	1997 (1998)	110 (116)	1.865 (1.703)	210.000 (189.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	5 (*)	2020 (*)	118 (*)	2.542 (*)	300.000 (*)

\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2020 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Stade**

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Stade gesamt</b>					
Baujahr bis 1949	14 (20)	1930 (1936)	106 (70)	1.879 (1.767)	194.000 (124.000)
Baujahr 1950 bis 1977	87 (101)	1966 (1965)	100 (97)	1.961 (1.824)	200.000 (180.000)
Baujahr 1978 bis 1990	40 (46)	1980 (1980)	116 (115)	2.141 (1.964)	256.000 (235.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	62 (70)	1999 (1999)	110 (113)	2.586 (2.377)	280.000 (270.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	35 (22)	2019 (2019)	125 (130)	2.734 (2.404)	350.000 (306.000)

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Stade ohne Städte Stade und Buxtehude</b>					
Baujahr bis 1949	*) )	*) )	*) )	*) )	*) )
Baujahr 1950 bis 1977	14 (21)	1972 (1972)	100 (110)	1.941 (1.544)	189.000 (170.000)
Baujahr 1978 bis 1990	21 (23)	1980 (1980)	113 (115)	2.140 (1.845)	245.000 (200.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	38 (43)	2001 (1999)	109 (114)	2.486 (2.128)	280.000 (249.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	24 (21)	2020 (2019)	120 (130)	2.519 (2.407)	334.000 (309.000)

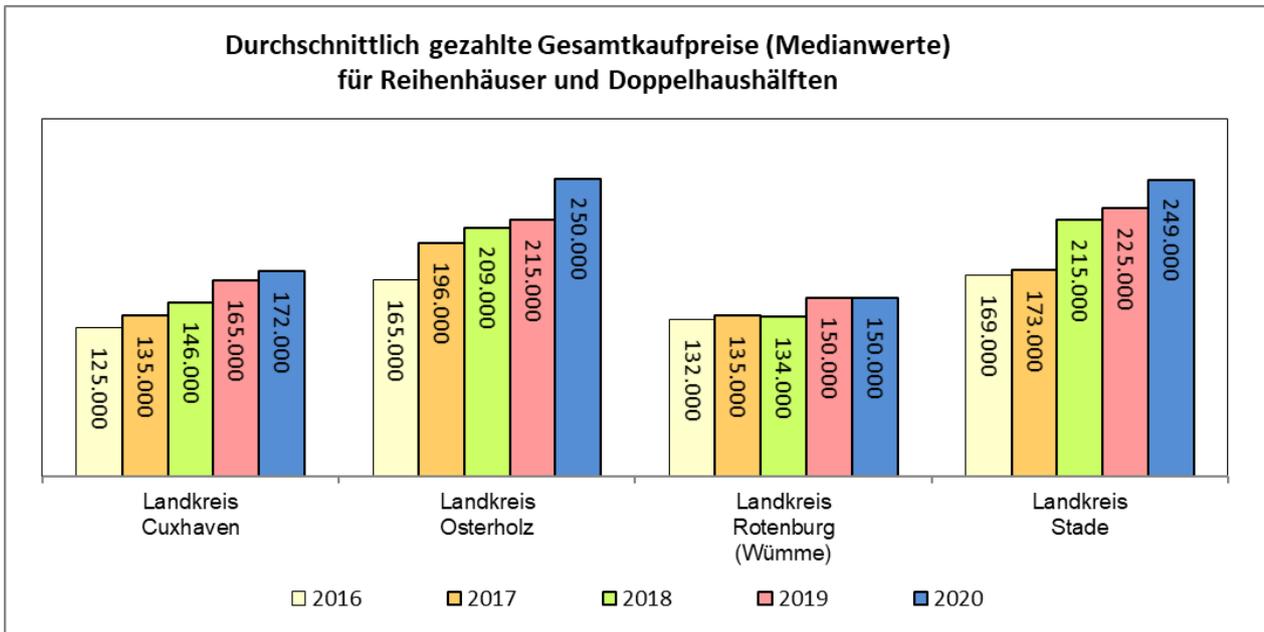
verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Hansestadt Stade</b>					
Baujahr bis 1949	10 (16)	1932 (1936)	104 (60)	1.962 (1.799)	188.000 (124.000)
Baujahr 1950 bis 1977	41 (51)	1965 (1961)	100 (93)	1.735 (1.688)	170.000 (159.000)
Baujahr 1978 bis 1990	12 (13)	1980 (1980)	117 (120)	1.978 (2.230)	240.000 (252.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	11 (13)	1998 (1999)	115 (107)	2.304 (2.414)	265.000 (245.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	11 )	2019 )	126 )	3.246 )	409.000 )

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Hansestadt Buxtehude</b>					
Baujahr bis 1949	4 (3)	1928 (1932)	132 (158)	1.715 (1.679)	230.000 (164.000)
Baujahr 1950 bis 1977	32 (29)	1966 (1967)	99 (100)	2.500 (2.232)	240.000 (220.000)
Baujahr 1978 bis 1990	7 (10)	1980 (1980)	125 (112)	2.784 (2.147)	320.000 (242.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	13 (14)	1996 (2001)	110 (120)	3.278 (3.024)	359.000 (322.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	*) )	*) )	*) )	*) )	*) )

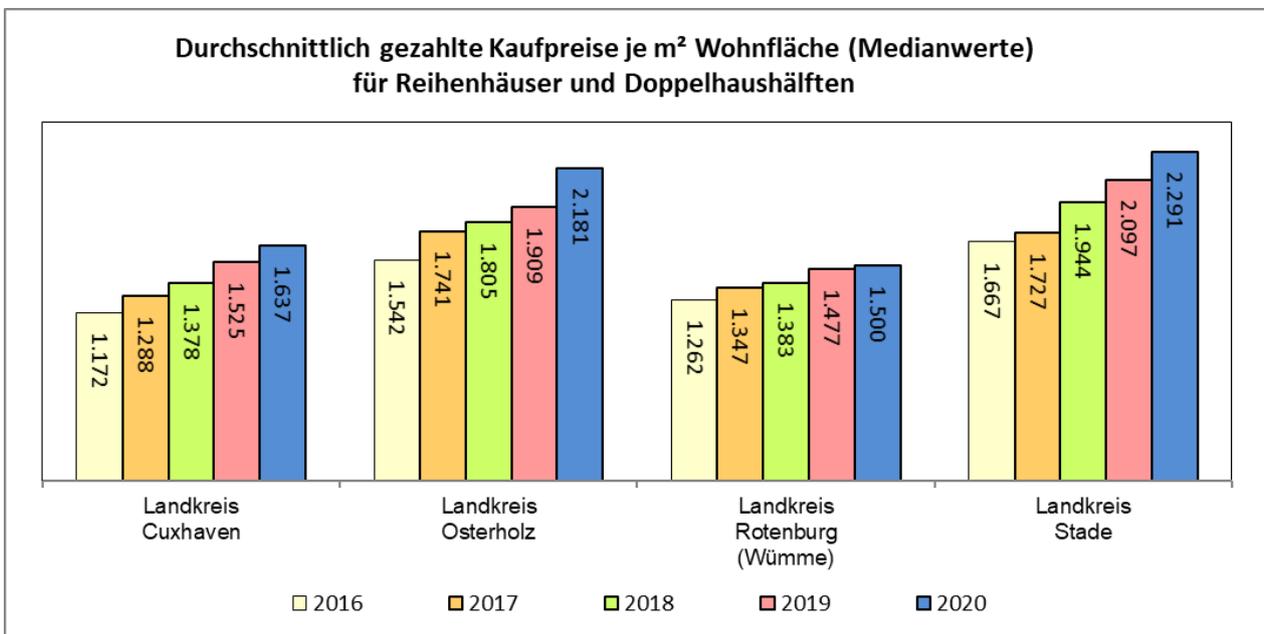
\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

### 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

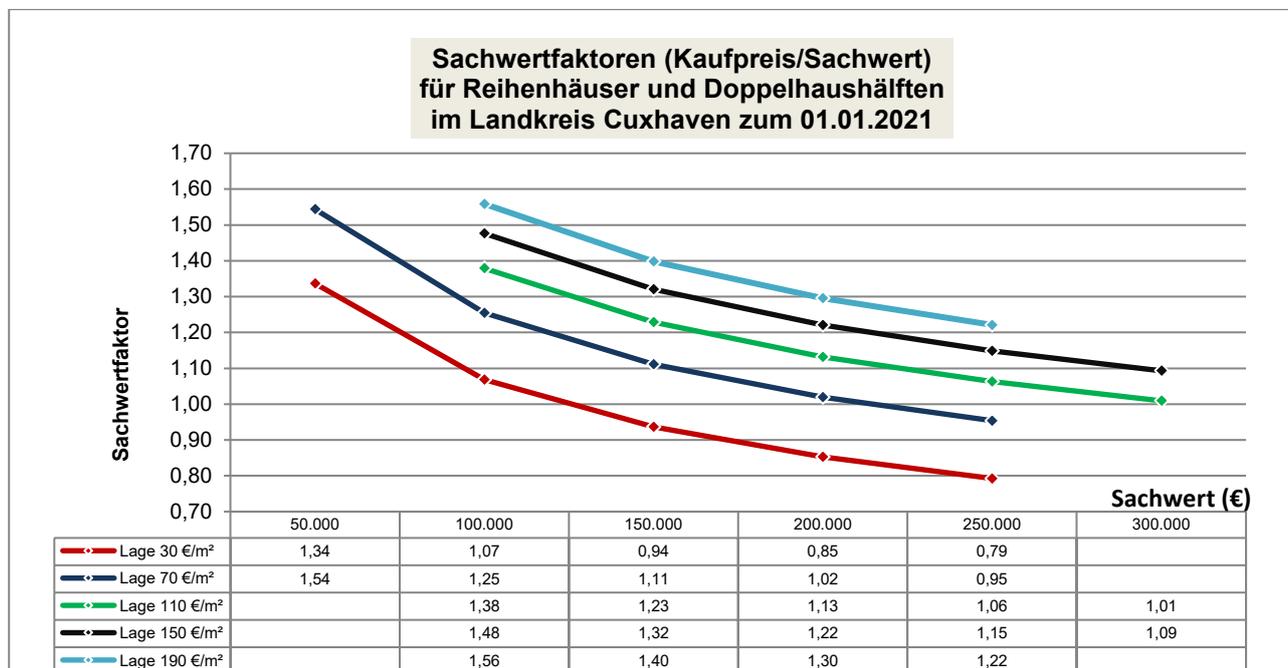
Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den einzelnen Landkreisen wurden ebenfalls Sachwertfaktoren abgeleitet. Das Modell zur Ermittlung des Sachwertes auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (NHK 2010) und ein Anwendungsbeispiel sind im Abschnitt 9.2.3.1 aufgeführt.

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 312 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2017	11.2018
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m <sup>2</sup> bis 190 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	152 m <sup>2</sup> bis 800 m <sup>2</sup>	363 m <sup>2</sup>
Baujahr (wertrelevant)	1960 bis 2020	1981
Brutto-Grundfläche	89 m <sup>2</sup> bis 411 m <sup>2</sup>	202 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> bis 190 m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	45 %
Standardstufe	1,0 bis 4,5	2,6
Sachwert	46.000 € bis 303.000 €	142.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,70 bis 1,93	1,19



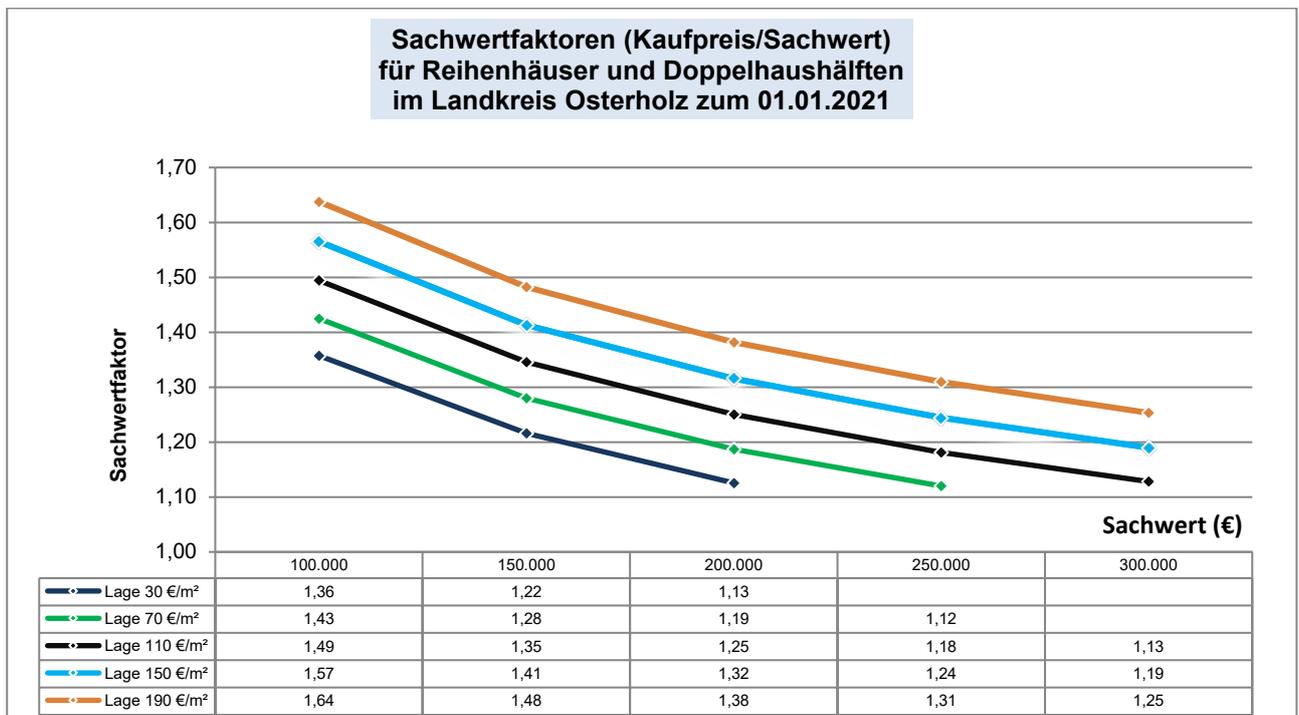
#### Korrekturfaktor für besondere Lagen (Region)

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 227 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

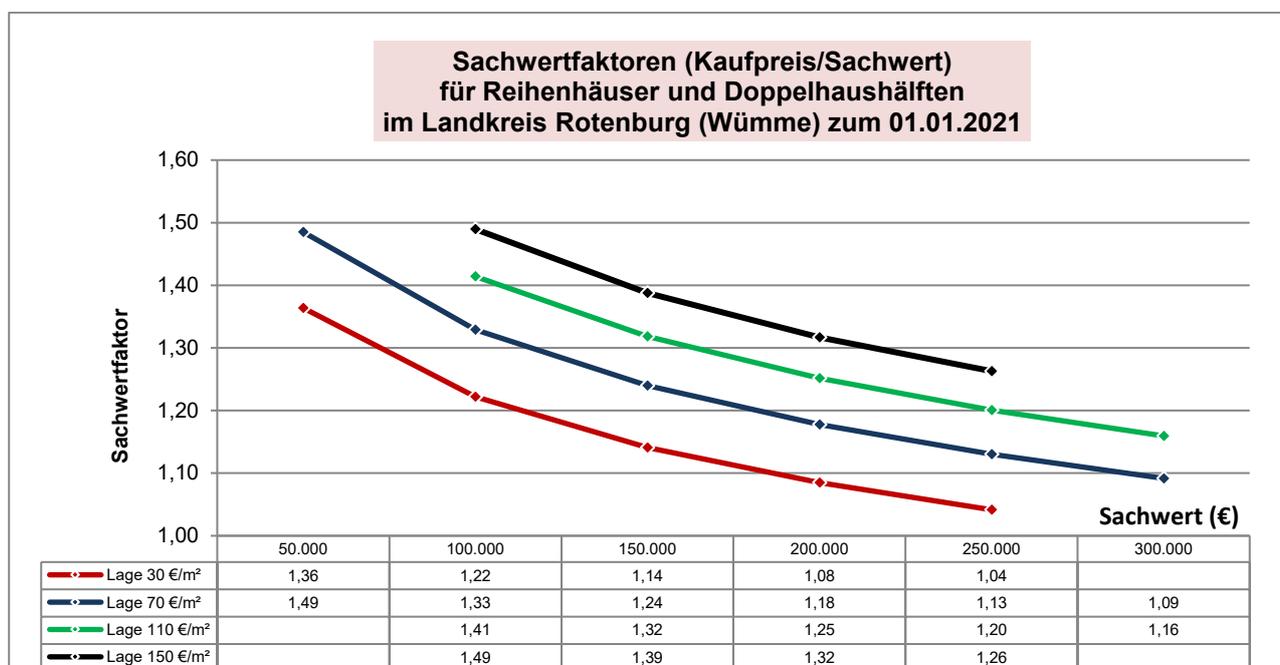
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2018	06.2019
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> bis 230 €/m <sup>2</sup>	127 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	154 m <sup>2</sup> bis 800 m <sup>2</sup>	341 m <sup>2</sup>
Baujahr (wertrelevant)	1962 bis 2018	1990
Brutto-Grundfläche	108 m <sup>2</sup> bis 321 m <sup>2</sup>	189 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	73 m <sup>2</sup> bis 230 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	27 %
Standardstufe	1,6 bis 4,5	2,9
Sachwert	90.000 € bis 330.000 €	179.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,87 bis 1,92	1,28



### 9.3.3.4 Sachwertfaktoren - Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe umfasst 152 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

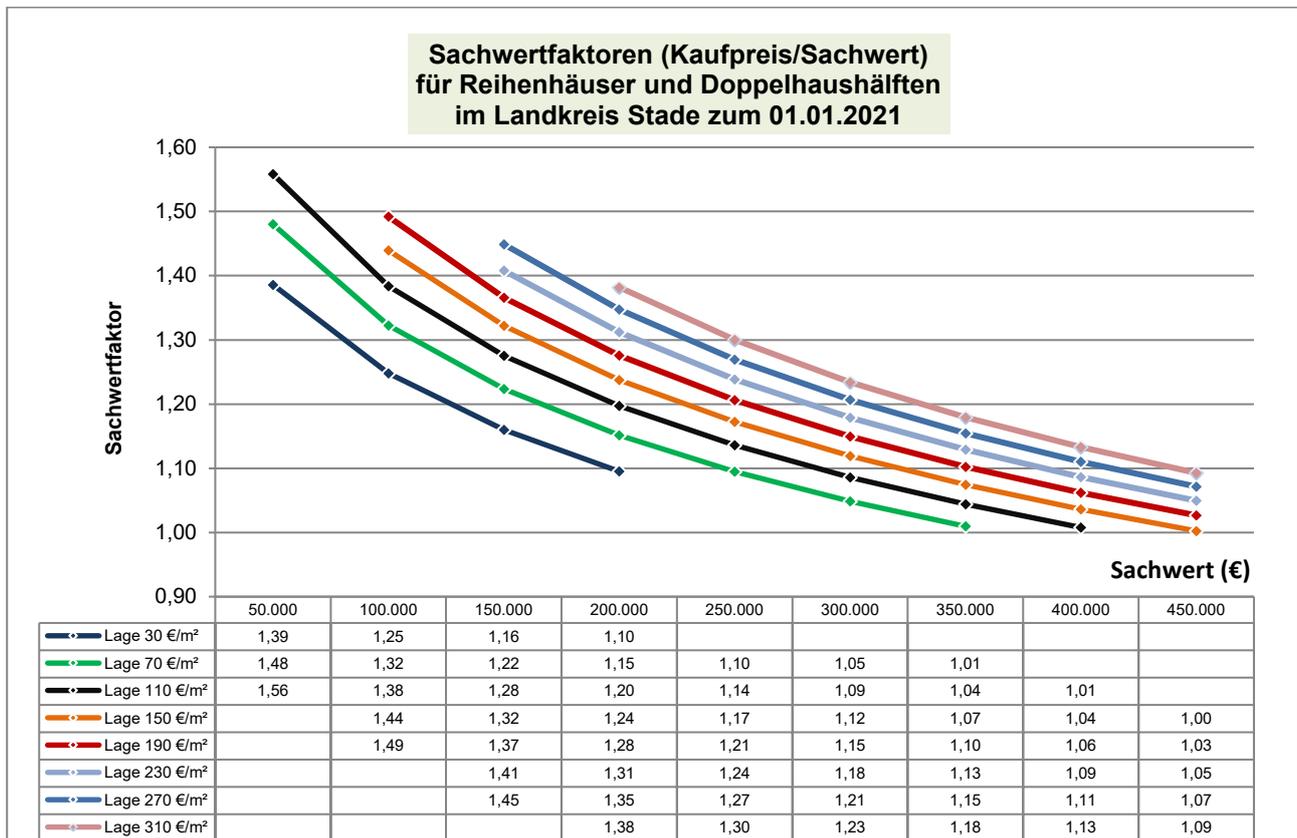
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2018	09.2019
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m <sup>2</sup> bis 160 €/m <sup>2</sup>	81 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	104 m <sup>2</sup> bis 993 m <sup>2</sup>	371 m <sup>2</sup>
Baujahr (wertrelevant)	1959 bis 2020	1981
Brutto-Grundfläche	98 m <sup>2</sup> bis 320 m <sup>2</sup>	197 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	59 m <sup>2</sup> bis 180 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	43 %
Standardstufe	1,3 bis 3,9	2,4
Sachwert	55.000 € bis 369.000 €	145.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,73 bis 1,94	1,17



**9.3.3.5 Sachwertfaktoren - Landkreis Stade**

Die Stichprobe umfasst 577 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2018	07.2019
Lage (Bodenrichtwert)	36 €/m <sup>2</sup> bis 320 €/m <sup>2</sup>	152 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	150 m <sup>2</sup> bis 746 m <sup>2</sup>	329 m <sup>2</sup>
Baujahr (wertrelevant)	1960 bis 2020	1990
Brutto-Grundfläche	95 m <sup>2</sup> bis 388 m <sup>2</sup>	207 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> bis 220 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	52 %
Standardstufe	1,4 bis 5,0	3,0
Sachwert	62.000 € bis 471.000 €	207.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,85 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

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

#### Werterelevantes (modifiziertes) Baujahr:

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

**Beispiel:** Ein Gebäude des Baujahres 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 ein Reihnhaus bzw. eine Doppelhaushälfte im Landkreis Stade

Grundstücksmerkmale: Lagewert (Bodenrichtwert): 110 €/m<sup>2</sup> Grundstücksgröße: 250 m<sup>2</sup>  
Gebäudemerkmale: wertrelevantes Baujahr: 1985 Wohnfläche: 120 m<sup>2</sup>

Vergleichswert (Tabelle) 2.102 €/m<sup>2</sup>  
(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)

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

Vergleichsfaktor pro m<sup>2</sup> Wohnfläche = 2.102 €/m<sup>2</sup> x 0,92 x 0,96 = 1.856 €/m<sup>2</sup>

**Vergleichswert** = Wohnfläche x Vergleichsfaktor 120 m<sup>2</sup> x 1.856 €/m<sup>2</sup> = **rd. 223.000 €**

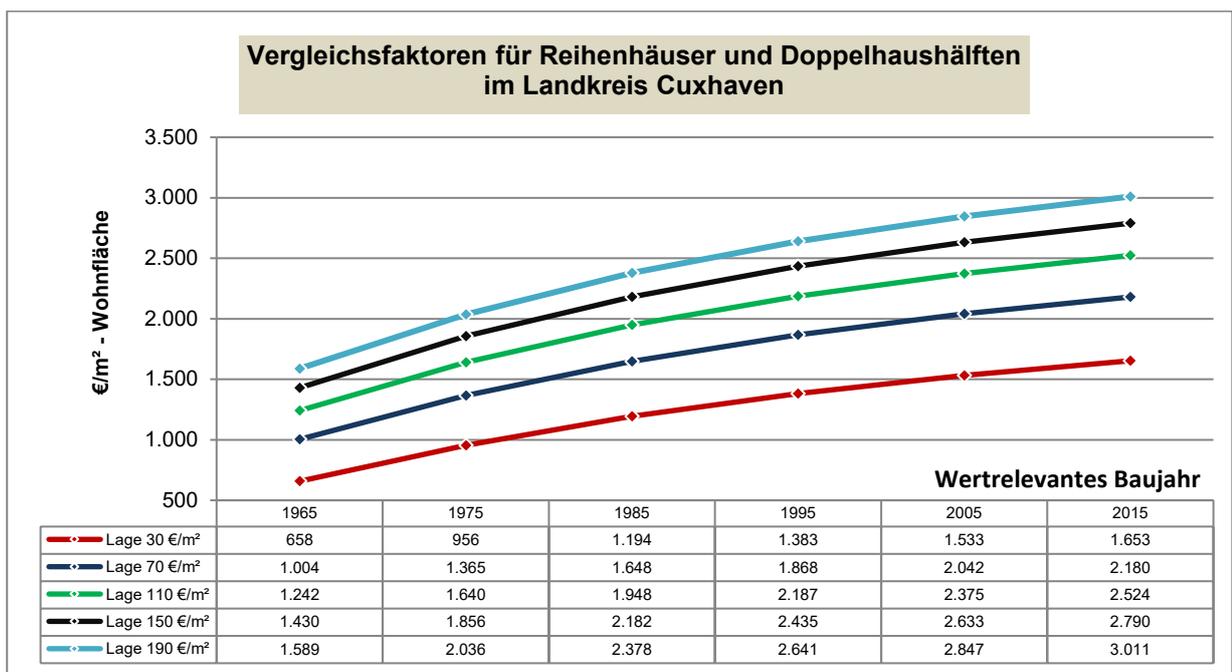
**9.3.4.1 Vergleichstfaktoren - Landkreis Cuxhaven**

Die Stichprobe umfasst 271 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2018	05.2019
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> bis 195 €/m <sup>2</sup>	84 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (original)	1910 bis 2020	1976
Baujahr (wertrelevant)	1959 bis 2020	1983
Wohnfläche	47 m <sup>2</sup> bis 190 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	50 %
Grundstücksgröße	91 m <sup>2</sup> bis 781 m <sup>2</sup>	348 m <sup>2</sup>
Zielgröße (Vergleichsfaktor)	667 bis 2.632 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.515 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2021	Grundstücksfläche	350 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>	Baujahr (wertrelevant)	1990
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m <sup>2</sup>	Ausstattung	mittel



**Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	60	80	100	120	140	160	180
Korrekturfaktor	1,23	1,11	1,00	0,91	0,83	0,76	0,70

**Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße**

Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	150	250	350	450	550	650	750
Korrekturfaktor	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07

**Korrekturfaktor für besondere Lagen (Region)**

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

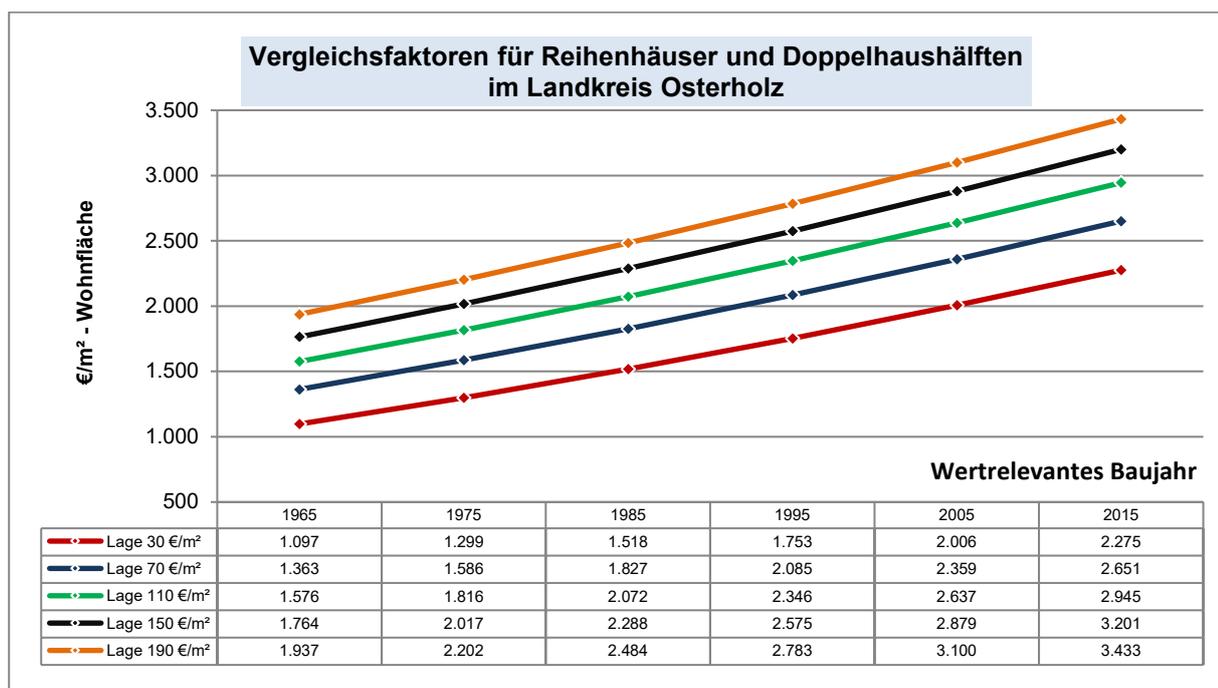
### 9.3.4.2 Vergleichsfaktoren - Landkreis Osterholz

Die Stichprobe umfasst 383 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2018	05.2019
Lage (Bodenrichtwert)	28 €/m <sup>2</sup> bis 240 €/m <sup>2</sup>	135 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (original)	1900 bis 2020	1988
Baujahr (wertrelevant)	1962 bis 2020	1994
Wohnfläche	40 m <sup>2</sup> bis 186 m <sup>2</sup>	116 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	23 %
Grundstücksgröße	112 m <sup>2</sup> bis 800 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
Zielgröße (Vergleichsfaktor)	798 bis 3.852 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.058 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2021	Grundstücksfläche	350 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>	Baujahr (wertrelevant)	1990
Lage (Bodenrichtwert)	130 €/m <sup>2</sup>	Ausstattung	mittel



#### Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	80	100	120	140	160	180
Korrekturfaktor	1,09	1,00	0,92	0,84	0,76	0,69

#### Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	150	250	350	450	550	650	750
Korrekturfaktor	0,92	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09

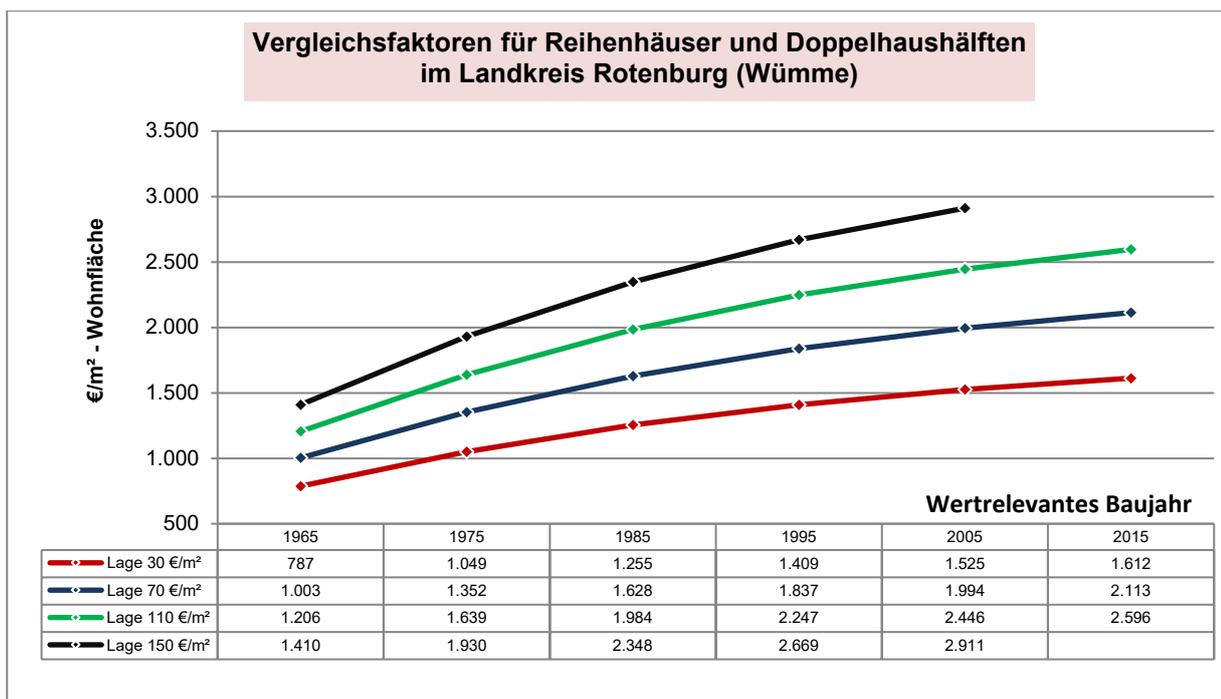
**9.3.4.3 Vergleichsfaktoren - Landkreis Rotenburg (Wümme)**

Die Stichprobe umfasst 227 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2018	08.2019
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> bis 160 €/m <sup>2</sup>	85 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (original)	1920 bis 2020	1978
Baujahr (wertrelevant)	1966 bis 2020	1984
Wohnfläche	59 m <sup>2</sup> bis 180 m <sup>2</sup>	103 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	50 %
Grundstücksgröße	104 m <sup>2</sup> bis 764 m <sup>2</sup>	345 m <sup>2</sup>
Zielgröße (Vergleichsfaktor)	750 bis 2.820 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.333 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2021	Grundstücksfläche	350 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>	Baujahr (wertrelevant)	1990
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m <sup>2</sup>	Ausstattung	mittel



**Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	60	80	100	120	140	160
Korrekturfaktor	1,21	1,10	1,00	0,91	0,83	0,76

**Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße**

Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	150	250	350	450	550	650	750
Korrekturfaktor	0,85	0,93	1,00	1,06	1,10	1,15	1,19

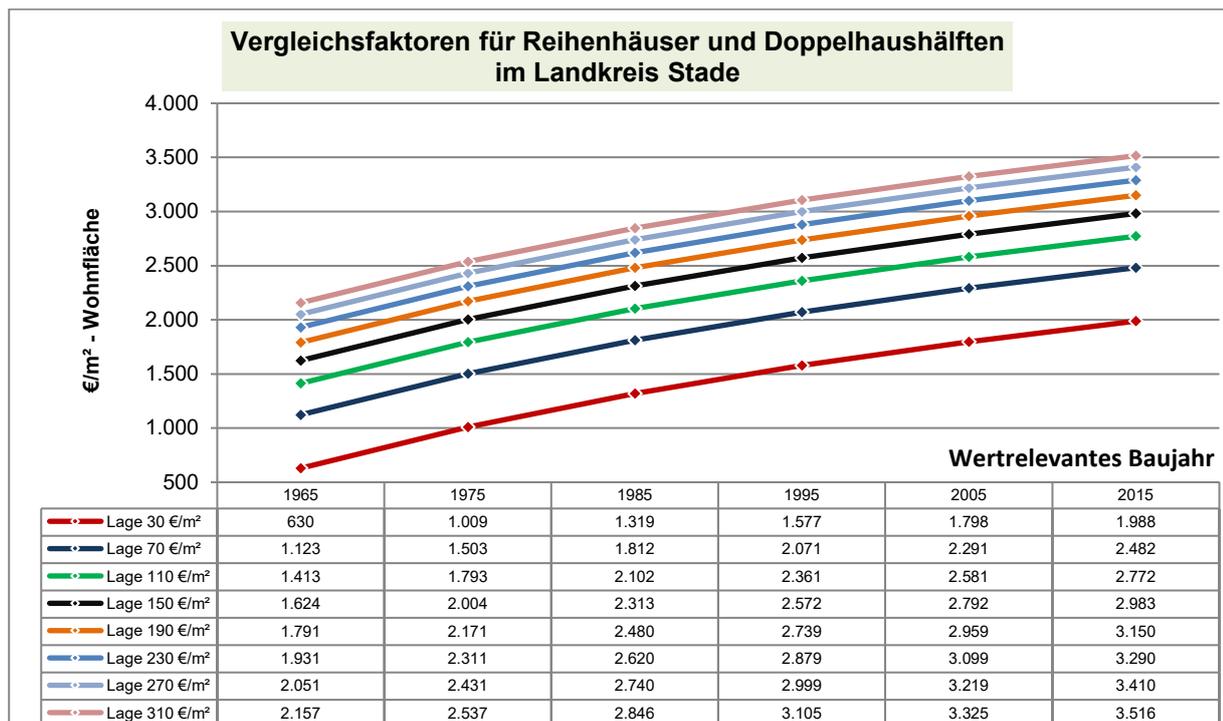
### 9.3.4.4 Vergleichsfaktoren - Landkreis Stade

Die Stichprobe umfasst 563 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2018	06.2019
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m <sup>2</sup> bis 320 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (original)	1951 bis 2020	1985
Baujahr (wertrelevant)	1964 bis 2020	1993
Wohnfläche	61 m <sup>2</sup> bis 200 m <sup>2</sup>	111 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	54 %
Grundstücksgröße	115 m <sup>2</sup> bis 746 m <sup>2</sup>	322 m <sup>2</sup>
Zielgröße (Vergleichsfaktor)	769 bis 3.423 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.113 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2021	Grundstücksfläche	350 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>	Baujahr (wertrelevant)	1990
Lage (Bodenrichtwert)	130 €/m <sup>2</sup>	Ausstattung	mittel



#### Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

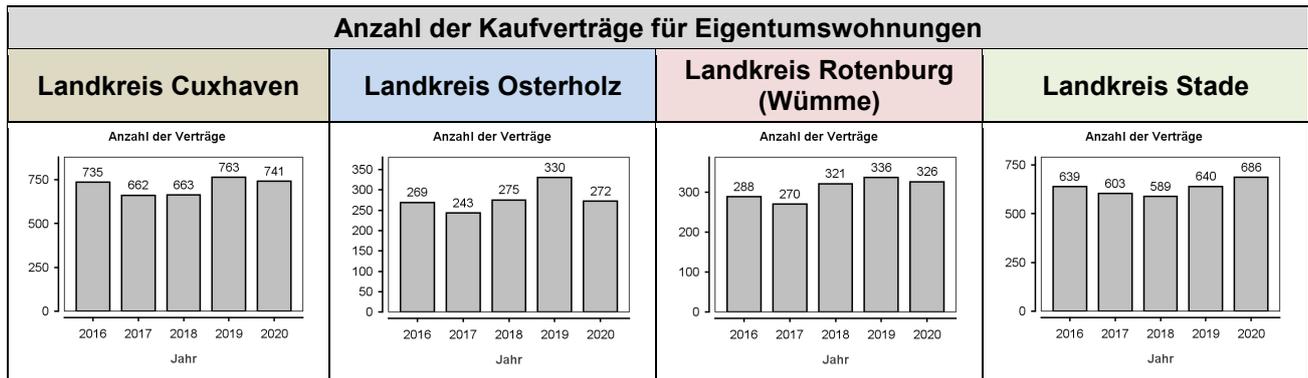
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	60	80	100	120	140	160	180
Korrekturfaktor	1,24	1,10	1,00	0,92	0,85	0,80	0,75

#### Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

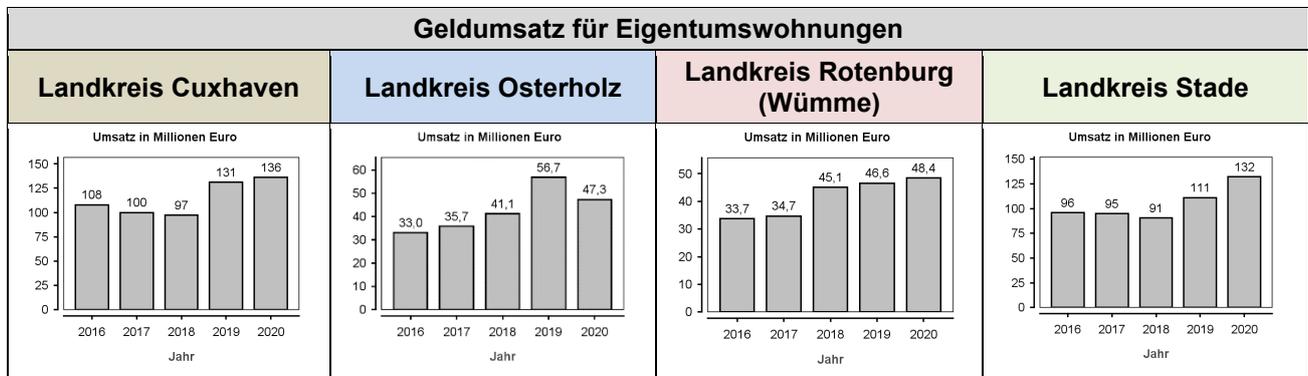
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	150	250	350	450	550	650	750
Korrekturfaktor	0,91	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12

### 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 2020 - Landkreis Cuxhaven

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

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Ländlicher Raum Landkreis Cuxhaven, ohne Stadt Cuxhaven, ohne Umfeld Bremerhaven</b>					
Baujahr bis 1949	5 (*)	1900 (*)	67 (*)	1.165 (*)	102.000 (*)
Baujahr 1950 bis 1977	26 (21)	1976 (1976)	70 (51)	817 (467)	69.000 (34.000)
Baujahr 1978 bis 1990	13 (17)	1986 (1988)	50 (81)	1.500 (1.353)	78.000 (71.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	56 (64)	1997 (1998)	54 (70)	1.937 (1.525)	117.000 (108.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	61 (27)	2020 (2019)	76 (71)	3.051 (2.786)	226.000 (202.000)

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Stadt Cuxhaven</b>					
Baujahr bis 1949	20 (23)	1909 (1920)	76 (73)	1.791 (1.232)	142.000 (85.000)
Baujahr 1950 bis 1977	124 (160)	1972 (1971)	52 (58)	2.257 (2.016)	120.000 (115.000)
Baujahr 1978 bis 1990	46 (40)	1982 (1982)	50 (46)	2.727 (2.198)	156.000 (126.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	75 (100)	1999 (1998)	61 (60)	3.659 (3.238)	220.000 (191.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	83 (82)	2020 (2019)	74 (84)	4.293 (3.924)	327.000 (313.000)

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Umring Bremerhaven **)</b>					
Baujahr bis 1949	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1950 bis 1977	12 (17)	1973 (1973)	71 (100)	1.329 (1.105)	98.000 (100.000)
Baujahr 1978 bis 1990	12 (7)	1982 (1983)	78 (69)	1.330 (1.250)	101.000 (71.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	26 (16)	1998 (1998)	78 (86)	1.829 (1.849)	142.000 (161.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	24 (22)	2019 (2019)	96 (96)	2.833 (2.601)	262.000 (244.000)

\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

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

### 9.4.3 Durchschnittspreise 2020 - Landkreis Osterholz

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

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Osterholz gesamt</b>					
Baujahr bis 1949	*) (5)	*) (1914)	*) (79)	*) (1.067)	*) (92.000)
Baujahr 1950 bis 1977	40 (40)	1964 (1965)	59 (68)	1.640 (1.133)	99.000 (74.000)
Baujahr 1978 bis 1990	37 (47)	1983 (1982)	79 (79)	1.676 (1.579)	120.000 (120.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	47 (57)	1998 (1996)	72 (65)	2.290 (1.895)	185.000 (128.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	71 (74)	2020 (2019)	90 (88)	2.670 (3.187)	241.000 (255.000)

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 2020 - Landkreis Rotenburg

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

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Rotenburg (Wümme) gesamt</b>					
Baujahr bis 1949	5 (7)	1904 (1939)	110 (160)	727 (760)	72.000 (91.000)
Baujahr 1950 bis 1977	51 (19)	1969 (1969)	73 (73)	926 (946)	73.000 (70.000)
Baujahr 1978 bis 1990	30 (37)	1983 (1983)	72 (65)	1.439 (1.144)	97.000 (74.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	74 (83)	1994 (1995)	75 (74)	1.667 (1.642)	130.000 (118.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	89 (59)	2020 (2019)	84 (76)	2.950 (2.655)	225.000 (194.000)

### 9.4.5 Durchschnittspreise 2020 - Landkreis Stade

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

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Stade gesamt</b>					
Baujahr bis 1949	14 (16)	1908 (1927)	111 (98)	2.017 (1.911)	207.000 (195.000)
Baujahr 1950 bis 1977	125 (137)	1970 (1970)	72 (70)	1.513 (1.279)	98.000 (78.000)
Baujahr 1978 bis 1990	48 (60)	1985 (1984)	70 (69)	1.984 (2.163)	142.000 (146.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	100 (96)	1995 (1996)	71 (70)	2.430 (2.389)	166.000 (156.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	136 (127)	2020 (2019)	70 (82)	3.742 (3.113)	258.000 (240.000)

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Stade ohne Hansestädte Stade und Buxtehude</b>					
Baujahr bis 1949	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1950 bis 1977	4 (14)	1968 (1965)	78 (78)	2.213 (1.517)	172.000 (112.000)
Baujahr 1978 bis 1990	18 (14)	1986 (1984)	71 (82)	1.769 (1.625)	126.000 (130.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	35 (26)	1995 (1996)	74 (66)	2.000 (2.113)	150.000 (140.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	63 (70)	2020 (2019)	70 (82)	3.333 (2.778)	233.000 (230.000)

verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Hansestadt Buxtehude</b>					
Baujahr bis 1949	3 (4)	1930 (1900)	108 (59)	2.037 (1.987)	220.000 (120.000)
Baujahr 1950 bis 1977	43 (33)	1969 (1971)	68 (65)	1.985 (1.816)	128.000 (116.000)
Baujahr 1978 bis 1990	16 (27)	1983 (1983)	70 (68)	2.581 (2.391)	177.000 (156.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	33 (38)	1995 (1996)	74 (74)	2.909 (2.688)	200.000 (200.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	39 (21)	2020 (2019)	81 (80)	4.472 (4.194)	356.000 (305.000)

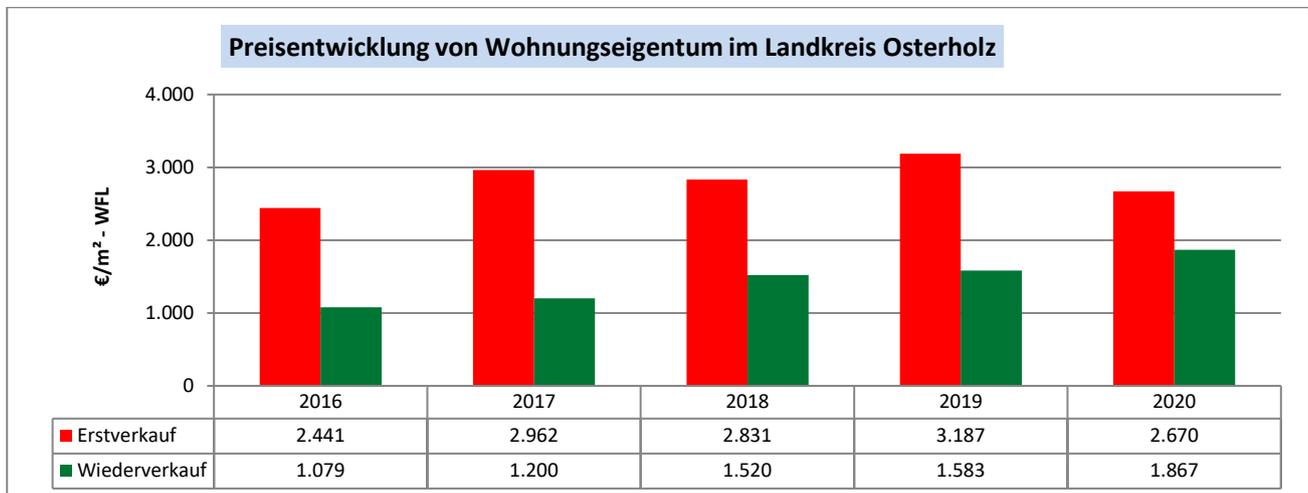
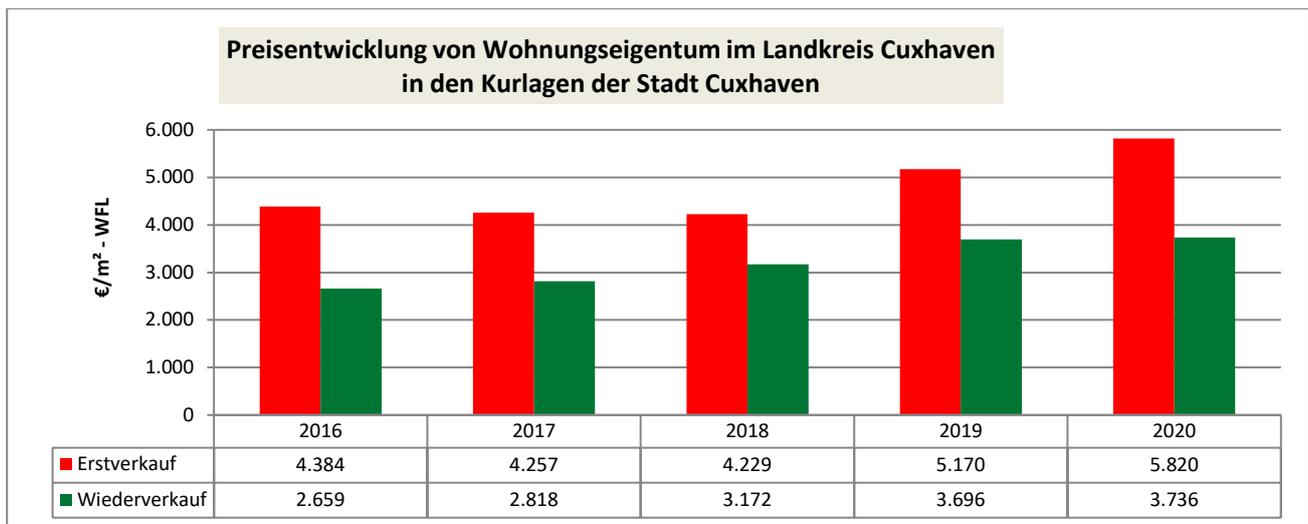
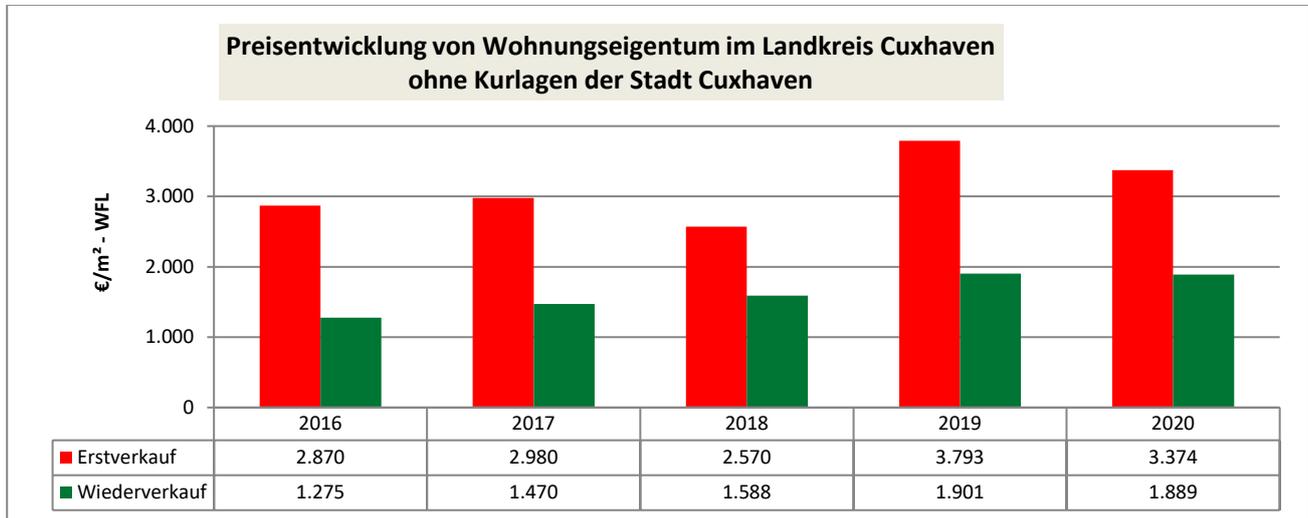
verkaufte Objekte	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Hansestadt Stade</b>					
Baujahr bis 1949	9 (10)	1904 (1927)	112 (108)	2.259 (1.911)	220.000 (206.000)
Baujahr 1950 bis 1977	78 (90)	1970 (1970)	73 (70)	1.146 (723)	78.000 (52.000)
Baujahr 1978 bis 1990	14 (19)	1983 (1985)	71 (64)	2.032 (2.135)	136.000 (145.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	32 (32)	1994 (1995)	67 (64)	2.049 (2.259)	136.000 (146.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	34 (36)	2018 (2018)	68 (84)	3.761 (3.606)	248.000 (267.000)

\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

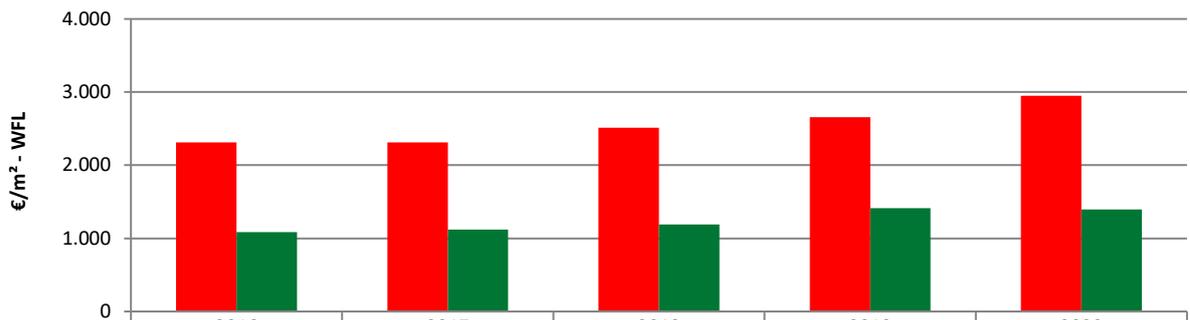
### 9.4.6 Preisentwicklung

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 Lagemerkmale und Strandnähe ist die Preisspanne sehr groß.

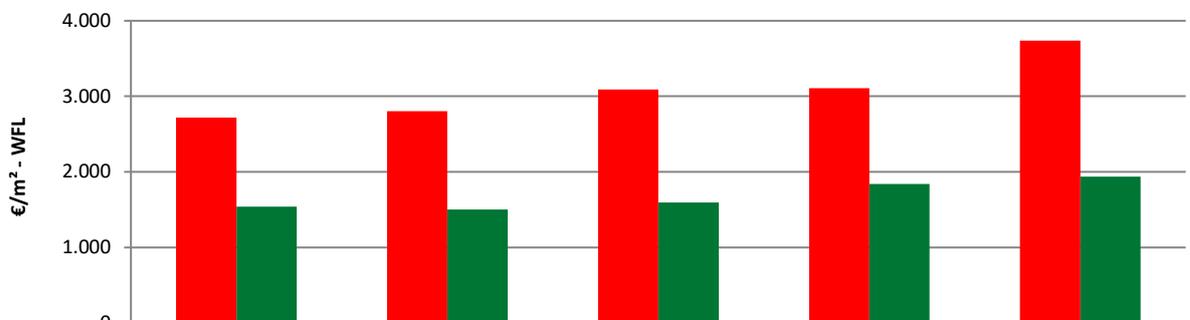


**Preisentwicklung von Wohnungseigentum im Landkreis Rotenburg (Wümme)**



	2016	2017	2018	2019	2020
■ Erstverkauf	2.312	2.313	2.511	2.655	2.948
■ Wiederverkauf	1.086	1.120	1.188	1.412	1.394

**Preisentwicklung von Wohnungseigentum im Landkreis Stade**



	2016	2017	2018	2019	2020
■ Erstverkauf	2.721	2.804	3.090	3.107	3.739
■ Wiederverkauf	1.539	1.500	1.593	1.842	1.938

### 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)

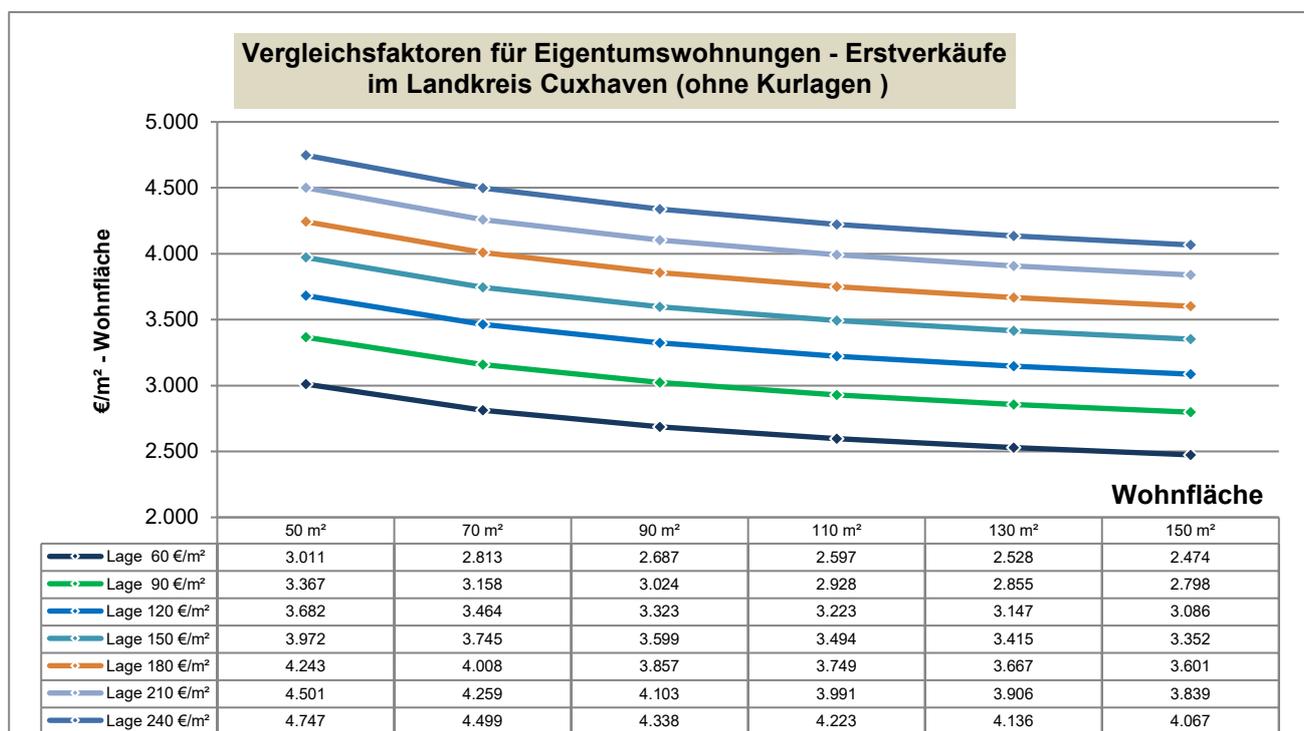
Grundstücksmerkmale: Lagewert (Bodenrichtwert):	120 €/m <sup>2</sup>		
Gebäudemerkmale: werterelevantes Baujahr:	1985	Wohnfläche:	90 m <sup>2</sup>
Vorläufiger Vergleichswert (Tabelle):	1.979 €/m <sup>2</sup>		
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>			
Korrekturfaktor für Wohnfläche:	0,95		
Vergleichsfaktor pro m <sup>2</sup> Wohnfläche = 1.979 €/m <sup>2</sup> x 0,95 = 1.880 €/m <sup>2</sup>			
<b>Vergleichswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor</b>	<b>90 m<sup>2</sup> x 1.880 €/m<sup>2</sup> = rd. 169.000 €</b>		

### 9.4.8 Vergleichsfaktoren für den Landkreis Cuxhaven - Erstverkäufe

Die Stichprobe umfasst 207 Kauffälle aus dem Landkreis Cuxhaven (ohne hochwertige Kurlagen der Stadt Cuxhaven) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2018	09.2019
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> bis 240 €/m <sup>2</sup>	130 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (original)	Neubau	Neubau
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> bis 152 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten im Gebäude	4 bis 48	13
Ausstattungsstandard	mittel - gehoben bis stark gehoben	mittel bis gehoben

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum zum Kaufzeitpunkt 01.01.2021.



**9.4.9 Vergleichsfaktoren für den Landkreis Cuxhaven - Weiterverkäufe**

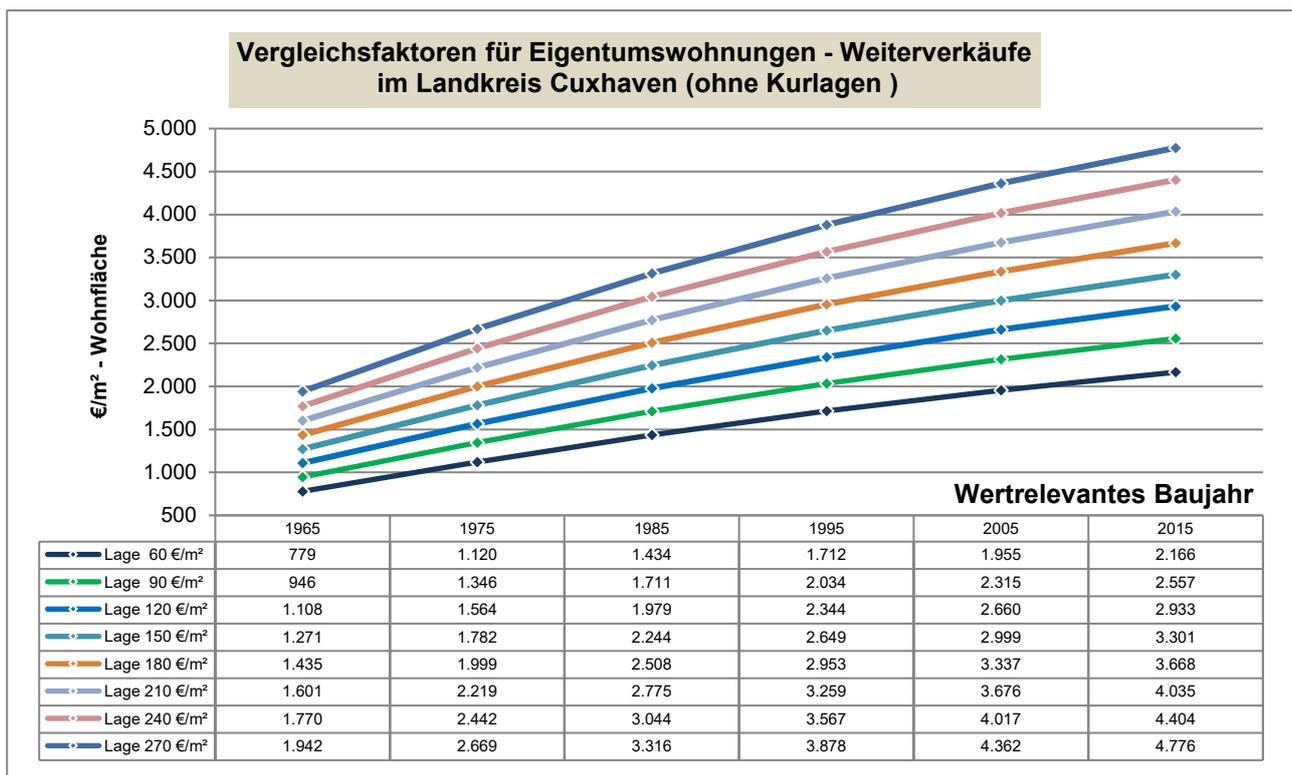
Die Stichprobe umfasst 620 Kauffälle aus dem Landkreis Cuxhaven (ohne hochwertige Kurlagen der Stadt Cuxhaven) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2018	05.2019
Lage (Bodenrichtwert)	26 €/m <sup>2</sup> bis 280 €/m <sup>2</sup>	130 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (original)	1957 bis 2020	1984
Baujahr (wertrelevant)	1965 bis 2020	1987
Wohnfläche	30 m <sup>2</sup> bis 165 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten im Gebäude	3 bis 180	32

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	01.01.2021	Ausstattung	mittel
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>	Lage (Bodenrichtwert)	120 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (wertrelevant)	1990		



**Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150
Korrekturfaktor	1,14	1,08	1,04	1,00	0,97	0,95	0,92	0,90	0,89	0,87	0,86	0,85

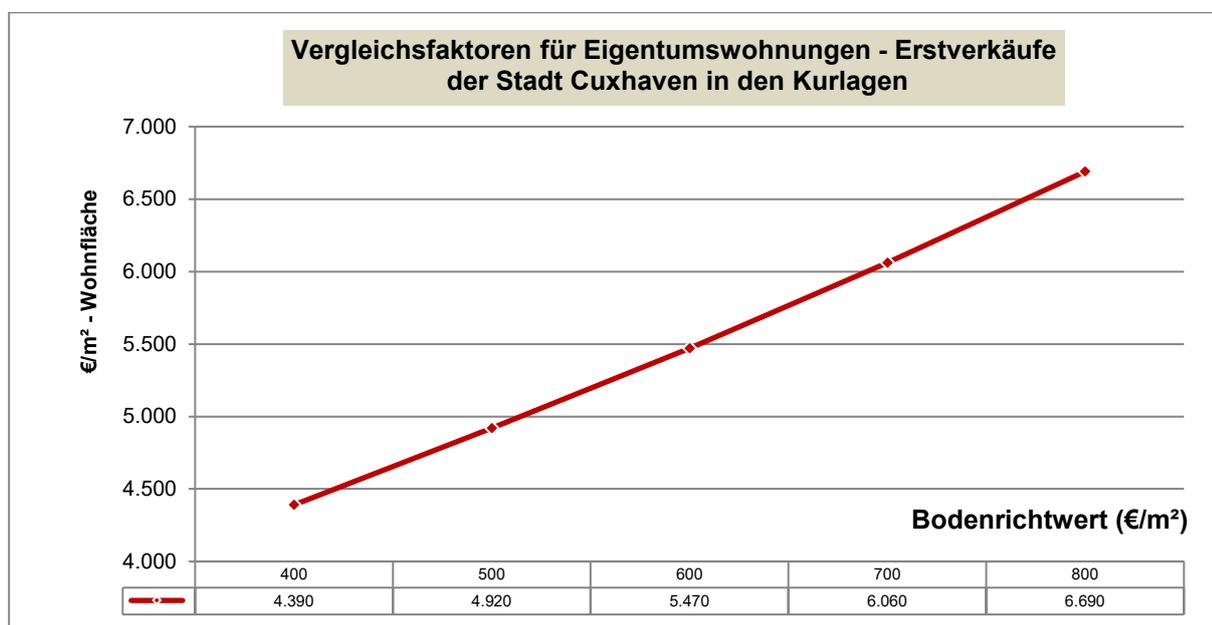
### 9.4.10 Vergleichsfaktoren für die Kurlagen der Stadt Cuxhaven - Erstverkäufe

Die Stichprobe umfasst 105 Kauffälle aus den Kurlagen der Stadt Cuxhaven und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2017	05.2018
Lage (Bodenrichtwert)	250 €/m <sup>2</sup> bis 750 €/m <sup>2</sup>	390 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (original)	Neubau	Neubau
Wohnfläche	38 m <sup>2</sup> bis 130 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten im Gebäude	7 bis 28	20

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum zum Kaufzeitpunkt 01.01.2021.

Die Vergleichsfaktoren wurden auf 10 € gerundet!



Der Einfluss der Wohnfläche 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**

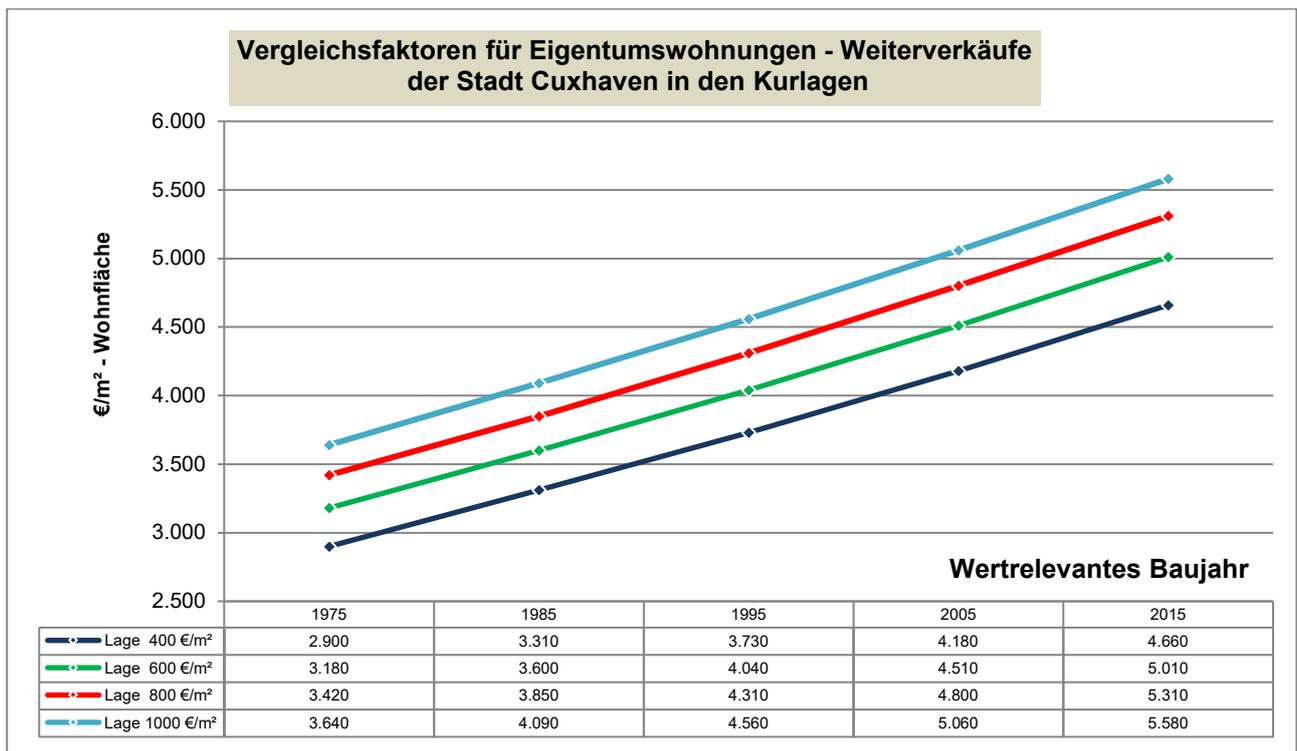
Die Stichprobe umfasst 201 Kauffälle aus den Kurlagen der Stadt Cuxhaven und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2018	05.2019
Lage (Bodenrichtwert)	400 €/m <sup>2</sup> bis 1.100 €/m <sup>2</sup>	670 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (original)	1911 bis 2017	1987
Baujahr (wertrelevant)	1969 bis 2017	1989
Wohnfläche	30 m <sup>2</sup> bis 128 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten im Gebäude	2 bis 225	81

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2021	Ausstattung	mittel
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>	Lage (Bodenrichtwert)	600 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (wertrelevant)	1990		

Die Vergleichsfaktoren wurden auf 10 € gerundet!



**Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130
Korrekturfaktor	1,17	1,10	1,06	1,02	1,00	0,98	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92

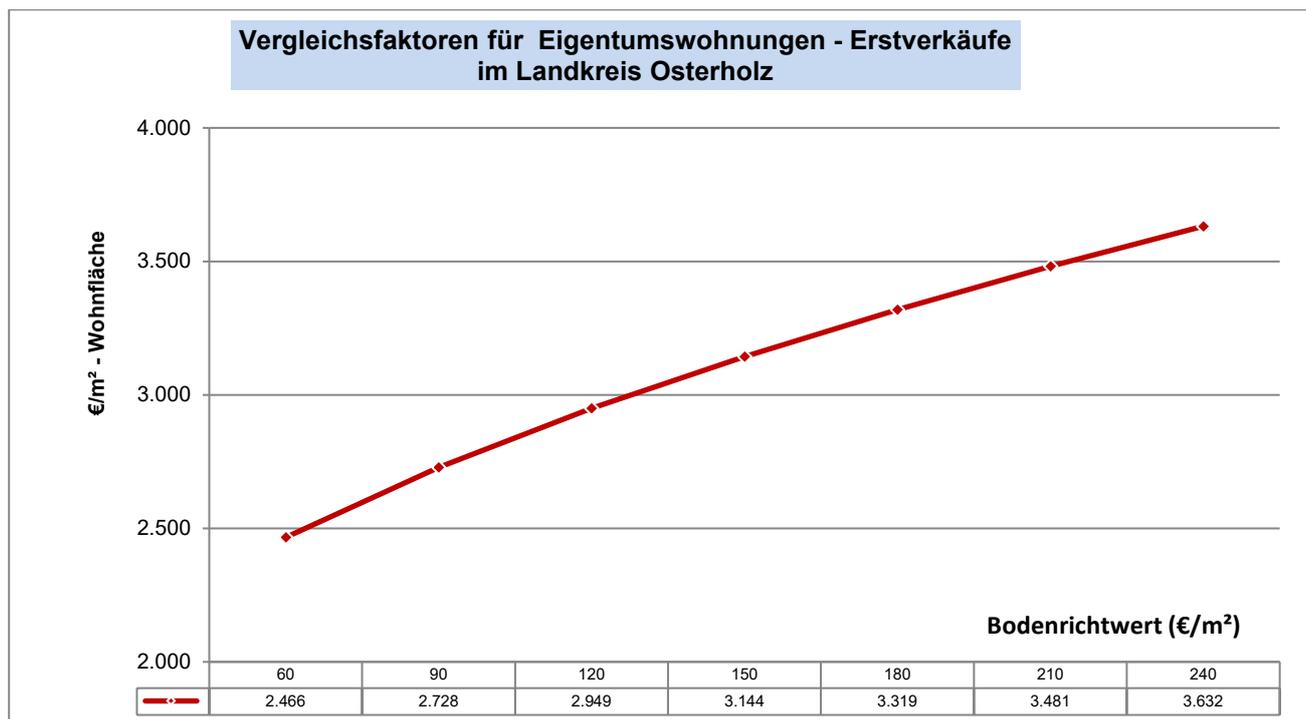
Hinweis: Bei den Eigentumswohnungen in den Kurlagen der Stadt Cuxhaven kommt es aufgrund der Lage innerhalb der Wohnanlagen (z.B. Etage und ggf. Meerblick) tlw. zu erheblichen Preisunterschieden. Da diese Informationen nur selten bekannt sind, ist eine Untersuchung dieser Einflussgrößen nicht möglich.

**9.4.12 Vergleichsfaktoren für den Landkreis Osterholz - Erstverkäufe**

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

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2016	12.2018
Lage (Bodenrichtwert)	76 €/m <sup>2</sup> bis 240 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (original)	Neubau	Neubau
Wohnfläche	44 m <sup>2</sup> bis 159 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten im Gebäude	3 bis 22	9

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum zum Kaufzeitpunkt 01.01.2021.



Der Einfluss der Wohnfläche ist nicht signifikant nachgewiesen.

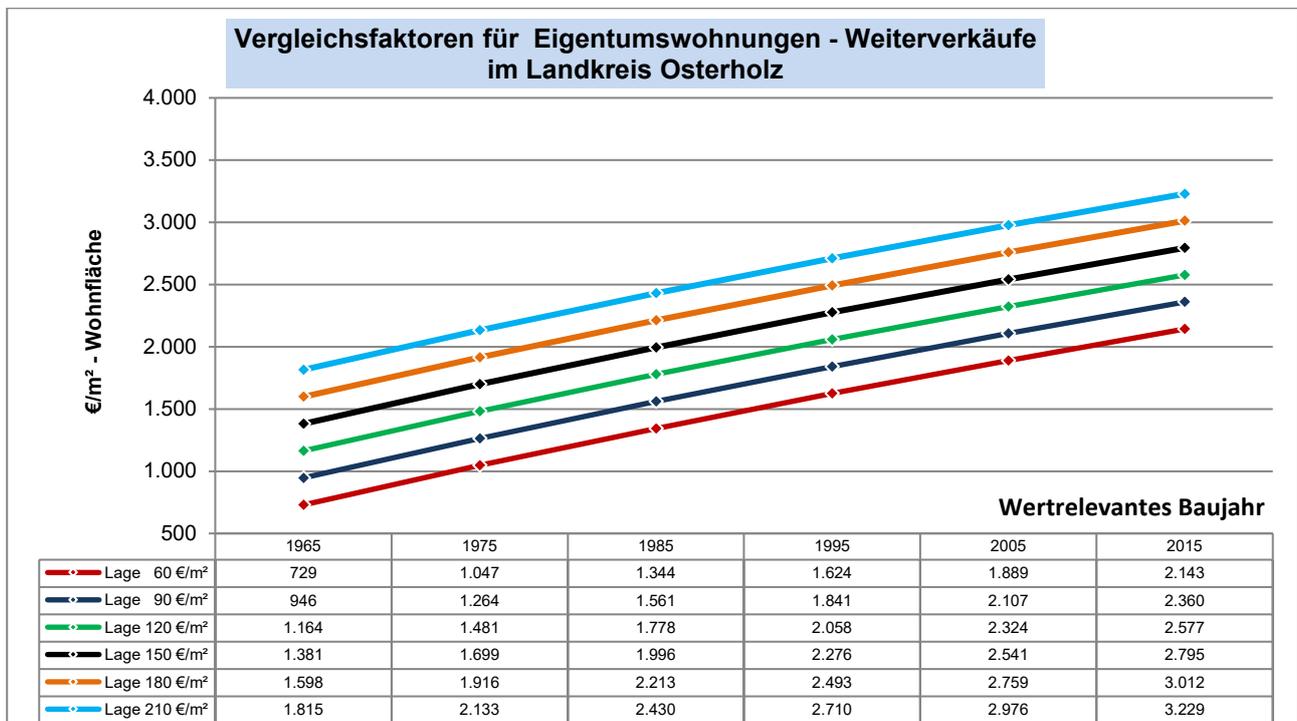
**9.4.13 Vergleichsfaktoren für den Landkreis Osterholz - Weiterverkäufe**

Die Stichprobe umfasst 297 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmals	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2018	05.2019
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m <sup>2</sup> bis 220 €/m <sup>2</sup>	128 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (original)	1958 bis 2018	1986
Baujahr (wertrelevant)	1969 bis 2018	1988
Wohnfläche	30 m <sup>2</sup> bis 150 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten im Gebäude	4 bis 48	13

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

Merkmals	Ausprägung	Merkmals	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2021	Ausstattung	mittel
Baujahr (wertrelevant)	1990	Lage (Bodenrichtwert)	120 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>		



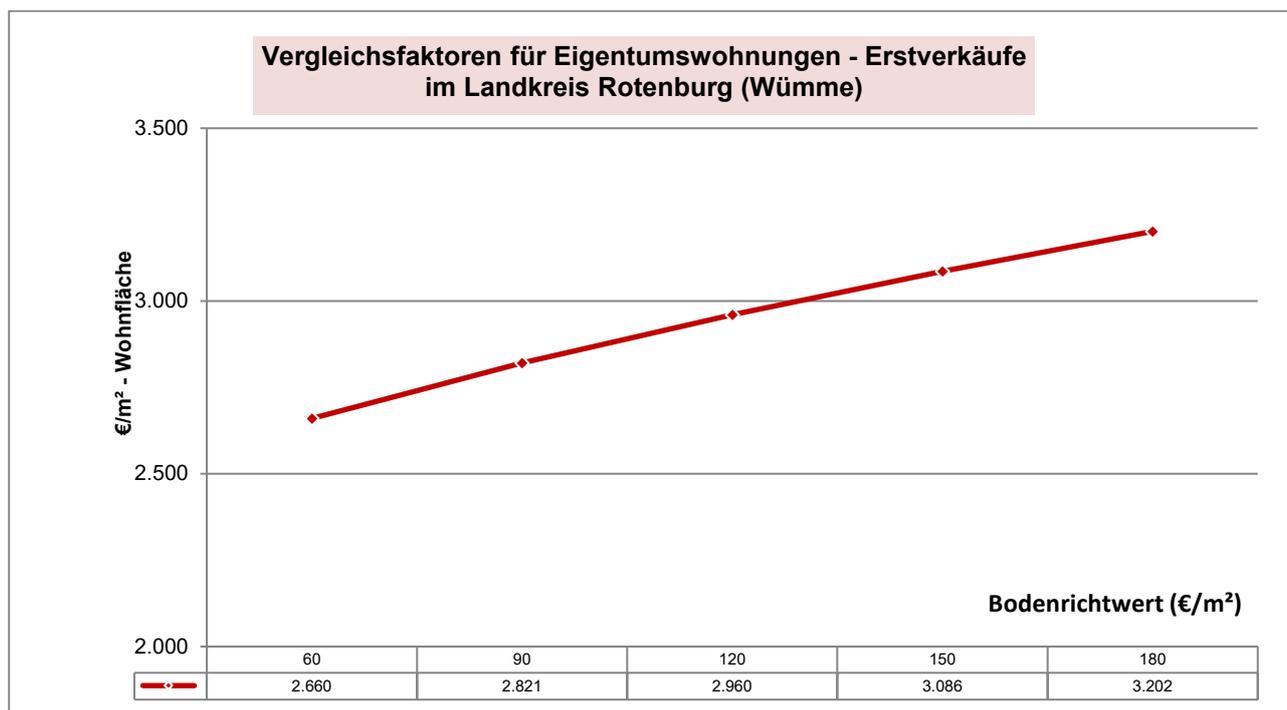
Der Einfluss der Wohnfläche ist nicht signifikant nachgewiesen.

**9.4.14 Vergleichsfaktoren für den Landkreis Rotenburg (Wümme) - Erstverkäufe**

Die Stichprobe umfasst 135 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2017	12.2018
Lage (Bodenrichtwert)	44 €/m <sup>2</sup> bis 180 €/m <sup>2</sup>	104 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (original)	Neubau	Neubau
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> bis 142 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten im Gebäude	4 bis 22	11

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum zum Kaufzeitpunkt 01.01.2021.



Der Einfluss der Wohnfläche ist nicht signifikant nachgewiesen.

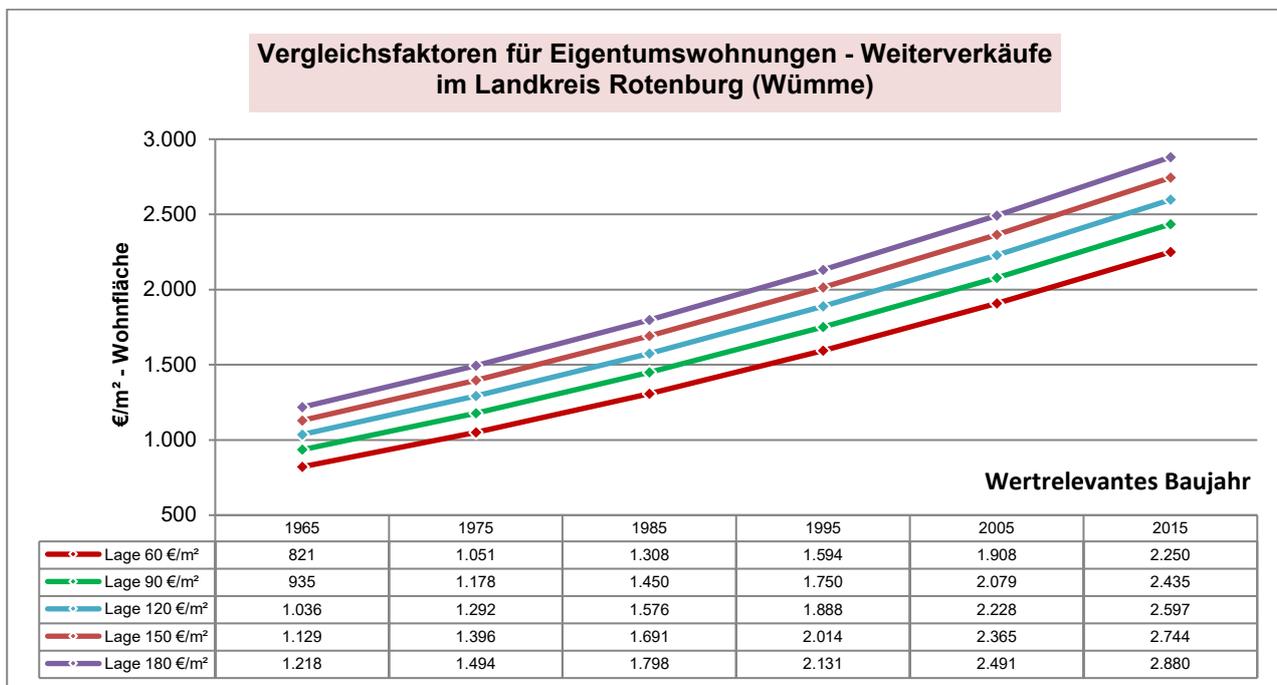
**9.4.15 Vergleichsfaktoren für den Landkreis Rotenburg (Wümme) - Weiterverkäufe**

Die Stichprobe umfasst 237 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2018	06.2019
Lage (Bodenrichtwert)	27 €/m <sup>2</sup> bis 18200 €/m <sup>2</sup>	110 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (original)	1960 bis 2017	1987
Baujahr (wertrelevant)	1967 bis 2017	1988
Wohnfläche	31 m <sup>2</sup> bis 146 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten im Gebäude	3 bis 75	15

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2021	Ausstattung	Mittel
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>	Lage (Bodenrichtwert)	120 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (wertrelevant)	1990		



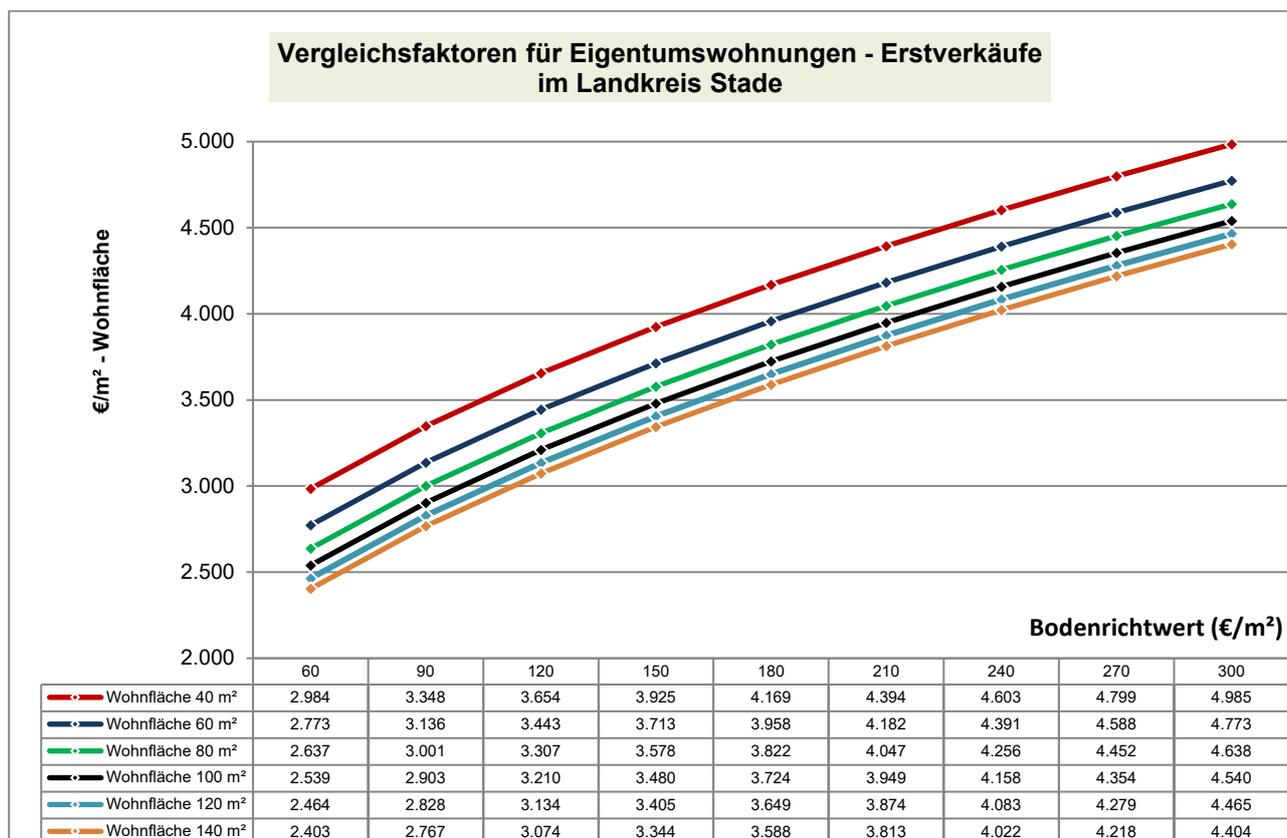
Der Einfluss der Wohnfläche ist nicht signifikant nachgewiesen.

**9.4.16 Vergleichsfaktoren für den Landkreis Stade - Erstverkäufe**

Die Stichprobe umfasst 414 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2017	12.2018
Lage (Bodenrichtwert)	70 €/m <sup>2</sup> bis 300 €/m <sup>2</sup>	167 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (original)	Neubau	Neubau
Wohnfläche	43 m <sup>2</sup> bis 185 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten im Gebäude	4 bis 62	22

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum zum Kaufzeitpunkt 01.01.2021.



**9.4.17 Vergleichsfaktoren für den Landkreis Stade - Weiterverkäufe**

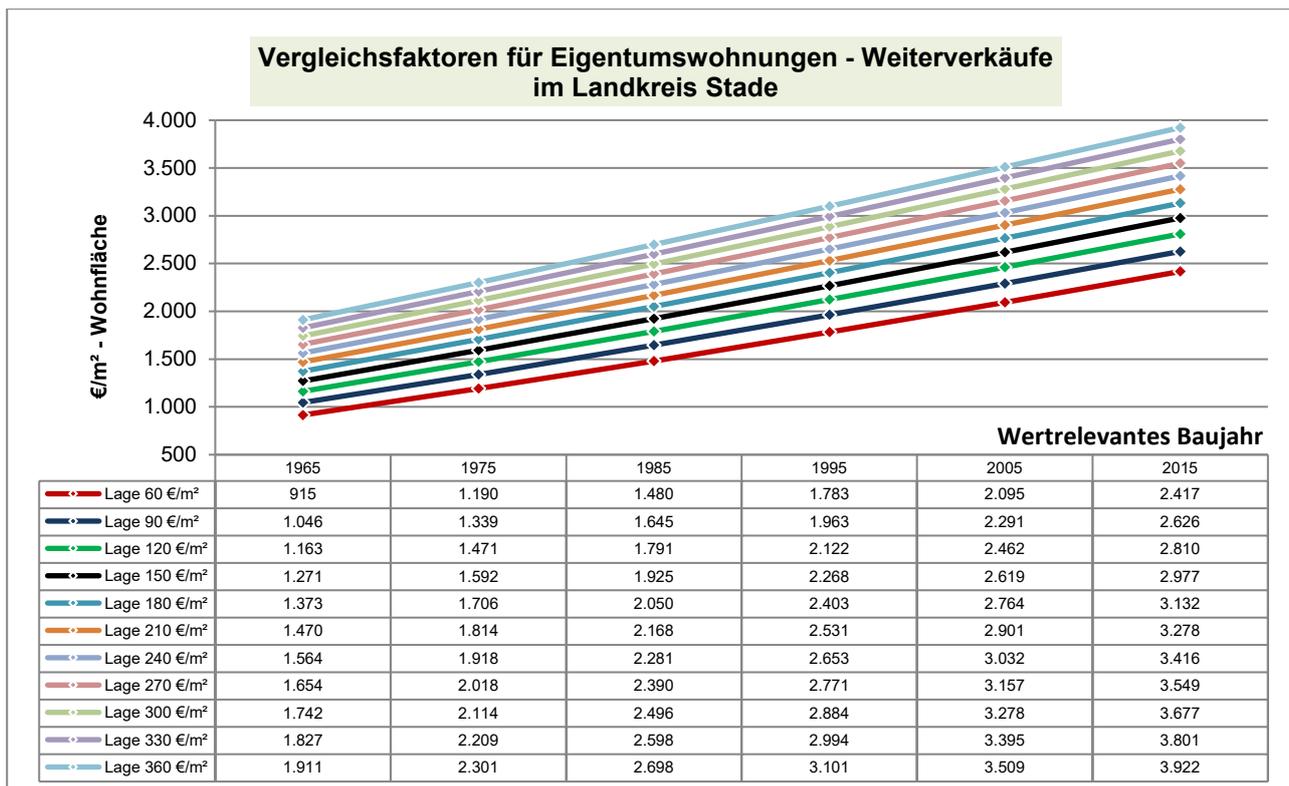
Die Stichprobe umfasst 739 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2017	01.2019
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m <sup>2</sup> bis 400 €/m <sup>2</sup>	175 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (original)	1950 bis 2020	1983
Baujahr (wertrelevant)	1961 bis 2020	1985
Wohnfläche	31 m <sup>2</sup> bis 119 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten im Gebäude	3 bis 117	22

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	01.01.2021	Ausstattung	Mittel
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>	Lage (Bodenrichtwert)	160 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (wertrelevant)	1990		



**Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130
Korrekturfaktor	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90	0,89

#### 9.4.18 Wohnungserbbaurechte

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 62 geeigneten Kauffällen ab 2015 aus den Hansestädten 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 Wohnungserbbaurechts zum Vergleichswert der Eigentumswohnung bei Normaleigentum.

Die Stichprobe stellt sich wie folgt dar:

Vergleichsfaktoren für Wohnungserbbaurechte				
	von	bis	Mittelwert	Medianwert
Untersuchungszeitraum	2015	2020	12.2017	11.2017
Wohnfläche	32 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
wertrelevantes Baujahr	1967	1981	1974	1974
Restlaufzeit des Erbbaurechts	20 Jahre	55 Jahre	49 Jahre	50 Jahre
Bodenrichtwert	110 €/m <sup>2</sup>	250 €/m <sup>2</sup>	165 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>
Rendite (jährl. Erbbauzins/akt.Bodenwert)	0,1 %	1,5 %	0,5 %	0,2 %
<b>Erbbaurechtsfaktor zu Normaleigentum</b>	<b>0,32</b>	<b>1,34</b>	<b>0,88</b>	<b>0,91</b>

Anwendungsbeispiel
Wie hoch ist der Vergleichswert eines Wohnungserbbaurechts, das im Normaleigentum (mit Miteigentumsanteil an dem Grundstück) einen Wert von 80.000 € hätte?
Unter Verwendung des mittleren Erbbaurechtsfaktors (Medianwert) beträgt der Vergleichswert dieses Objektes: $80.000 \text{ €} \times 0,91 = \text{rd. } 73.000 \text{ €}$

#### 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 m<sup>2</sup> 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 193 Kauffälle von Eigentumswohnungen im Berichtsgebiet mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	<b>Landkreise CUX, OHZ, ROW, STD</b>	<b>Medianwert</b>
Kaufzeitpunkt	01.01.2016 bis 31.12.2020	10.2017
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m <sup>2</sup> bis 1.000 €/m <sup>2</sup>	105 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	21 m <sup>2</sup> bis 146 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	16 Jahre bis 70 Jahre	43 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	4,00 €/m <sup>2</sup> bis 24,80 €/m <sup>2</sup>	6,10 €/m <sup>2</sup>
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**

**3,1 %**  
(Spanne -0,3 - 8,0 %).

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:

<b>Merkmal</b>	<b>Abweichung vom Durchschnittswert</b>	<b>Liegenschaftszinssatz</b>
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:**

**18,2**  
(Spanne 7,4 – 31,4)

### 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 01.01.2016	08.2018
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> bis 195 €/m <sup>2</sup>	78 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	21 m <sup>2</sup> bis 132 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>
Baujahr	1986 bis 2020	2017

Aus der Stichprobe ergeben sich folgende mittlere Werte:

Landkreis	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis (€)	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	mittleres Baujahr	mittlerer Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)*
Cuxhaven	43	178.000	63	2017	<b>2.700</b>
Osterholz	109	175.000	57	2016	<b>2.800</b>
Rotenburg (Wümme)	158	147.000	53	2018	<b>2.700</b>
Stade	68	135.000	62	2003	<b>2.400</b>
<b>GAG OTT</b>	<b>378</b>	<b>156.000</b>	<b>57</b>	<b>2017</b>	<b>2.700</b>

\* der mittlere Kaufpreis wurde auf 100 € gerundet

## 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 2020 wurden in den vier Landkreisen über 250 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	29	5.000 - 27.500	8.000
	Einzelgaragen	21	2.500 - 19.500	10.000
	Tiefgaragenplätze	38	6.000 - 35.000	22.000
Osterholz	Stellplätze	10	3.500 - 14.800	7.500
	Einzelgaragen	16	5.500 - 12.500	8.500
	Tiefgaragenplätze	6	12.500 - 22.750	14.800
Rotenburg (Wümme)	Stellplätze	42	5.000 - 11.000	11.000
	Einzelgaragen	1	*)	*)
	Tiefgaragenplätze	3	*)	*)
Stade	Stellplätze	50	3.500 - 20.800	7.500
	Einzelgaragen	19	1.500 - 17.000	7.000
	Tiefgaragenplätze	45	8.000 - 22.000	17.000
<b>GAG Otterndorf</b>	<b>Stellplätze</b>	<b>131</b>	<b>3.500 - 27.500</b>	<b>8.000</b>
	<b>Einzelgaragen</b>	<b>57</b>	<b>1.500 - 19.500</b>	<b>7.500</b>
	<b>Tiefgaragenplätze</b>	<b>92</b>	<b>6.000 - 35.000</b>	<b>17.800</b>

\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

## 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 und bekanntem Baujahr - 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	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl Kauffälle	16	36	29	29	53
mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	445	306	403	278	280
mittleres Baujahr	1963	1975	1972	1957	1978
mittlerer Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	64	66	70	76	90
mittlerer Kaufpreis in €	350.000	217.000	453.000	248.000	315.000
Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	743	672	993	833	970

Landkreis Osterholz	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl Kauffälle	9	11	11	15	18
mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	320	296	298	280	283
mittleres Baujahr	1999	1985	1981	1971	1988
mittlerer Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	96	90	110	120	60
mittlerer Kaufpreis in €	350.000	265.000	309.000	280.000	374.000
Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.196	951	1.031	953	1.243

Landkreis Rotenburg (Wümme)	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl Kauffälle	9	8	21	19	23
mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	299	223	307	295	288
mittleres Baujahr	1965	1979	1973	1967	1976
mittlerer Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	76	76	64	90	110
mittlerer Kaufpreis in €	255.000	203.000	242.000	260.000	350.000
Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	841	840	826	981	1.125

Landkreis Stade	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl Kauffälle	13	7	22	37	42
mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	300	363	436	311	348
mittleres Baujahr	1965	1970	1985	1962	1983
mittlerer Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	105	115	120	125	120
mittlerer Kaufpreis in €	298.000	350.000	786.000	450.000	535.000
Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.099	982	1.412	1.540	1.745

GAG Otterndorf	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl Kauffälle	47	62	83	100	136
mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	364	297	369	294	304
mittleres Baujahr	1970	1977	1976	1961	1981
mittlerer Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	78	80	94	94	100
mittlerer Kaufpreis in €	320.000	247.000	442.000	312.000	395.000
Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	913	816	1.041	1.098	1.250

### 9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren (Mehrfamilienhäuser)

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

[www.immobiliemarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)

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.

Ab dem 01.01.2016 liegen insgesamt 198 geeignete Kauffälle vor.

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:**

**13,8**

(Spanne 7,3 – 24,9)

## 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 (Mio. €)	Veränderung gegenüber dem Vorjahr
Cuxhaven	59	-11 %	25,4	-15%
Osterholz	19	-34 %	11,5	-54%
Rotenburg (Wümme)	52	+33 %	24,9	4%
Stade	52	+4 %	35,2	-25%
<b>GAG Otterndorf</b>	<b>182</b>	<b>-2 %</b>	<b>97,0</b>	<b>-23%</b>

### 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 m<sup>2</sup> 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 84 Kauffälle für marktgängige Objekte im Berichtsgebiet mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

<b>Merkmal</b>	<b>Landkreise CUX, OHZ, STD, ROW</b>	<b>mittlerer Wert (Medianwert)</b>
Kaufzeitpunkt	01.01.2016 bis 31.12.2020	09.2018
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m <sup>2</sup> bis 700 €/m <sup>2</sup>	160 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	115 m <sup>2</sup> bis 6.030 m <sup>2</sup>	424 m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 bis 56 Jahre	29 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	3 €/m <sup>2</sup> bis 16 €/m <sup>2</sup>	6,10 €/m <sup>2</sup>
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**

**4,6 %**  
(Spanne 0,6 – 8,9 %)

**Rohertragsfaktor**

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

Rohertragsfaktor = Kaufpreis / Jahresrohertrag

Damit kann das Preisniveau von Ertragsobjekten näherungsweise ermittelt werden.

Dabei ist der Jahresrohertrag die im Miet- bzw. Pachtvertrag vereinbarte jährliche Miete ohne Nebenkosten oder Umsatzsteuer (Vertragsmiete). In der Vertragsmiete sind die umgelegten Betriebskosten nicht enthalten; die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis etc.) dagegen

sind enthalten. Bei teilweisem Leerstand, der lediglich Folge einer üblichen Fluktuation ist, sowie bei teilweiser Eigennutzung ist der Jahresrohertrag auf Vollvermietung abzustellen.

Der Kehrwert des Rohertragsfaktors wird auch als Bruttoanfangsrendite bezeichnet.

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

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

**13,3**

(Spanne 6,4 – 23,6)

## 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 m<sup>2</sup> 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 13 Kauffälle für marktgängige Objekte im Berichtsgebiet mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmale	Landkreise CUX, OHZ, ROW, STD	mittlerer Wert (Medianwert)
Kaufzeitpunkt	01.01.2016 bis 31.12.2020	06.2018
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m <sup>2</sup> bis 200 €/m <sup>2</sup>	66 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	420 m <sup>2</sup> bis 8.870 m <sup>2</sup>	1.250 m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 bis 30 Jahre	18 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	6 €/m <sup>2</sup> bis 21 €/m <sup>2</sup>	10,90 €/m <sup>2</sup>

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

**4,2 %**  
(Spanne 0,6 – 6,9 %)

**Rohrertragsfaktor**

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

Rohrertragsfaktor = Kaufpreis / Jahresrohertrag

Damit kann das Preisniveau von Ertragsobjekten näherungsweise ermittelt werden.

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

Der Kehrwert des Rohrertragsfaktors wird auch als Bruttoanfangsrendite bezeichnet.

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

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

**14,0**  
(Spanne 9,5 – 17,0)

## 9.9 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Im Berichtsjahr 2020 wurden im Berichtsgebiet Wochenend- und Ferienhäuser mit einem Geldvolumen von insgesamt 16,0 Mio. € verkauft.

Für die Landkreise Osterholz und Stade lag nur eine geringe Anzahl an Kauffälle vor. Die Angaben der beiden Landkreise wurden durch das Vorjahr erweitert und entsprechen nun den Jahren 2019/2020.

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

64 Kauffälle	Spanne	Mittelwert	Medianwert
Grundstücksgröße	183 m <sup>2</sup> - 2.000 m <sup>2</sup>	637 m <sup>2</sup>	460 m <sup>2</sup>
Baujahr	1908 - 2021	1985	1980
Größe der Wohnfläche	19 m <sup>2</sup> - 130 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	20.000 € - 450.000 €	137.000 €	120.000 €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	556 €/m <sup>2</sup> - 4.688 €/m <sup>2</sup>	2.168 €/m <sup>2</sup>	2.031 €/m <sup>2</sup>

### Landkreis Rotenburg (Wümme)

24 Kauffälle	Spanne	Mittelwert	Medianwert
Grundstücksgröße	784 m <sup>2</sup> - 2.919 m <sup>2</sup>	1.429 m <sup>2</sup>	1.219 m <sup>2</sup>
Baujahr	1977 - 1998	1977	1977
Größe der Wohnfläche	40 m <sup>2</sup> - 136 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	40.000 € - 182.000 €	109.000 €	108.000 €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	833 €/m <sup>2</sup> - 3.778 €/m <sup>2</sup>	1.828 €/m <sup>2</sup>	1.713 €/m <sup>2</sup>

### Landkreis Osterholz

15 Kauffälle	Spanne	Mittelwert	Medianwert
Grundstücksgröße	315 m <sup>2</sup> - 3.173 m <sup>2</sup>	1.503 m <sup>2</sup>	1.306 m <sup>2</sup>
Baujahr	1960 - 2017	1980	1975
Größe der Wohnfläche	30 m <sup>2</sup> - 65 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	27.000 € - 240.000 €	75.000 €	63.000 €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	469 €/m <sup>2</sup> - 5.581 €/m <sup>2</sup>	1.607 €/m <sup>2</sup>	1.224 €/m <sup>2</sup>

### Landkreis Stade

10 Kauffälle	Spanne	Mittelwert	Medianwert
Grundstücksgröße	333 m <sup>2</sup> - 2.592 m <sup>2</sup>	772 m <sup>2</sup>	451 m <sup>2</sup>
Baujahr	1900 - 1988	1974	1986
Größe der Wohnfläche	35 m <sup>2</sup> - 120 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	68.000 € - 300.000 €	124.000 €	110.000 €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.167 €/m <sup>2</sup> - 2.791 €/m <sup>2</sup>	2.033 €/m <sup>2</sup>	2.004 €/m <sup>2</sup>

### 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 Stüchländereien 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 2016  
 Grundstücksgröße: <12.000 m<sup>2</sup>  
 Gebäudeart: Resthofstelle, Bauernhaus  
 Suchgebiet: jeweiliger Landkreis

Landkreis Cuxhaven, 103 Kauffälle			
Einflussgröße	Minimum	Maximum	Medianwert
Baujahr (Wohnhaus)	1680	2004	1910
Kaufpreis (auf Tsd. € gerundet)	55.000	666.000	149.000
Bodenrichtwert Bauland (€/m <sup>2</sup> )	4	84	15
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	85	486	180
Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	857	10.771	4.006
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>0,50</b>	<b>1,37</b>	<b>0,83</b>

Landkreis Osterholz, 43 Kauffälle			
Einflussgröße	Minimum	Maximum	Medianwert
Baujahr (Wohnhaus)	1751	1994	1900
Kaufpreis (auf Tsd. € gerundet)	77.000	650.000	180.000
Bodenrichtwert Bauland (€/m <sup>2</sup> )	12	145	50
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	90	423	164
Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	811	11.000	4.364
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>0,47</b>	<b>1,16</b>	<b>0,82</b>

Landkreis Rotenburg (Wümme), 83 Kauffälle			
Einflussgröße	Minimum	Maximum	Medianwert
Baujahr (Wohnhaus)	1790	1992	1930
Kaufpreis (auf Tsd. € gerundet)	62.000	485.000	168.000
Bodenrichtwert Bauland (€/m <sup>2</sup> )	12	90	28
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	80	356	190
Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	1114	11.706	4.546
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>0,43</b>	<b>1,37</b>	<b>0,83</b>

<b>Landkreis Stade, 31 Kauffälle</b>			
<b>Einflussgröße</b>	<b>Minimum</b>	<b>Maximum</b>	<b>Medianwert</b>
Baujahr (Wohnhaus)	1700	1952	1883
Kaufpreis (auf Tsd. € gerundet)	75.000	646.000	260.000
Bodenrichtwert Bauland (€/m <sup>2</sup> )	10	145	40
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	100	430	180
Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	557	8.639	1.836
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>0,63</b>	<b>1,33</b>	<b>0,97</b>

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.

Für den Bereich der Hansestadt Buxtehude liegt ebenfalls ein Mietspiegel vor.

**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 €/m<sup>2</sup> 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 Grundeigentümergeverein  
Segelckestr. 27  
27472 Cuxhaven  
[www.hwg-cuxhaven.de](http://www.hwg-cuxhaven.de)

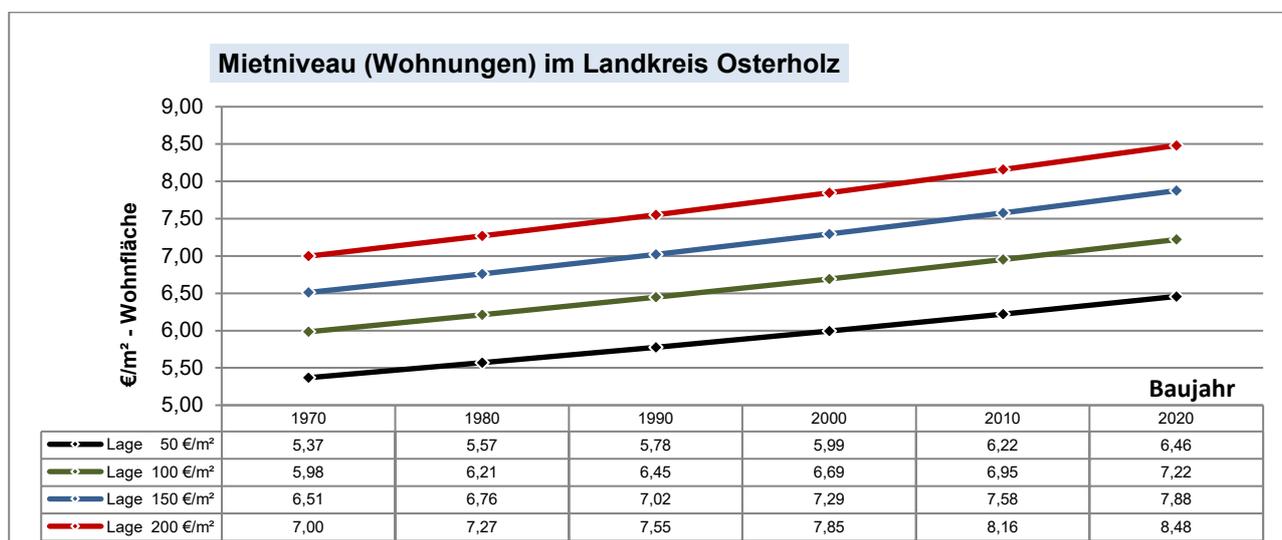
### 10.1.2 Mietübersicht für den Landkreis Osterholz

Die Stichprobe für **Mietwohnungen** umfasst insgesamt 219 bekannt gewordene Mieten und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Lage (Bodenrichtwert)	34 €/m <sup>2</sup> bis 210 €/m <sup>2</sup>	114 €/m <sup>2</sup>
Datum	Ab 01.01.2017	23.02.2019
Baujahr (original)	1950 bis 2018	1984
Wohnfläche	20 m <sup>2</sup> bis 250 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten im Gebäude	1 bis 45	10

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Wohneinheiten im Gebäude	5 - 10	Ausstattung	Mittel
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>	Lage (Bodenrichtwert)	120 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (original)	1985		



#### Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche

Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	30	50	70	90	110	130
Korrekturfaktor	1,36	1,13	1,00	0,91	0,83	0,78

#### Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen im Gebäude

Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	1 - 4	5 - 10	> 10
Korrekturfaktor	1,06	1,00	0,94

#### Anwendungsbeispiel:

Welche monatliche Miete ergibt sich im Landkreis Osterholz für eine 50 m<sup>2</sup> große Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen des Baujahres 2000 und einer Lagewertigkeit von 150 €/m<sup>2</sup> (Bodenrichtwert)?

Basiswerte (Baujahr 2000 und Richtwert: 150 €/m<sup>2</sup>): 7,29 €/m<sup>2</sup>  
(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)

Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche: 1,13  
Korrekturfaktor für Anzahl der Wohneinheiten: 1,06

Durchschnittlicher monatlicher Mietwert der Wohnung: 7,29 €/m<sup>2</sup> x 1,13 x 1,06 = **8,73 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche**

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

Die Stichprobe für Wohngebäude umfasst insgesamt 22 bekannt gewordene Mieten und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Datum	ab 01.01.2017	09.2018
Lage (Bodenrichtwert)	56 €/m <sup>2</sup> bis 190 €/m <sup>2</sup>	112 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (original)	1957 bis 2018	1979
Wohnfläche	75 m <sup>2</sup> bis 194 m <sup>2</sup>	116 m <sup>2</sup>

**Aus der Stichprobe ergeben sich folgende Mieten:**

Minimum	Maximum	Mittelwert	Medianwert
4,03 €/m <sup>2</sup>	8,82 €/m <sup>2</sup>	6,59 €/m <sup>2</sup>	<b>6,61 €/m<sup>2</sup></b>

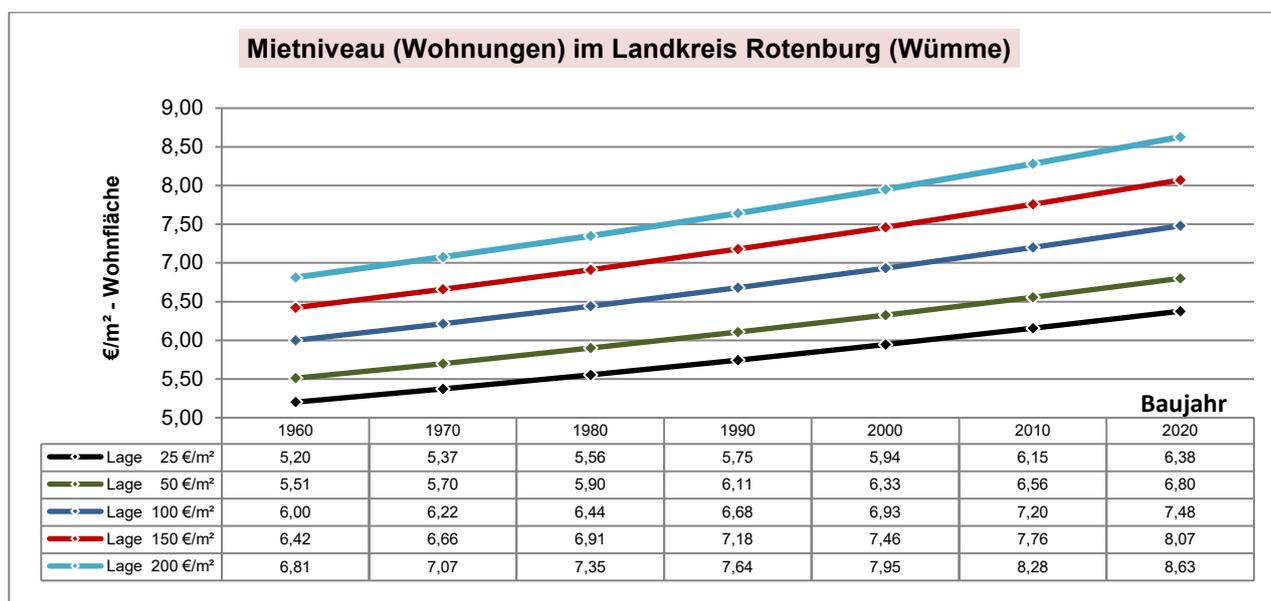
### 10.1.3 Mietübersicht für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die Stichprobe für **Mietwohnungen** umfasst insgesamt 1.123 bekannt gewordene Mieten und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Datum	ab 01.01.2018	06.2019
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m <sup>2</sup> bis 270 €/m <sup>2</sup>	92 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (original)	1950 bis 2020	1978
Wohnfläche	22 m <sup>2</sup> bis 160 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Datum	01.01.2021	Ausstattung	Mittel
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>	Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (original)	1980		



#### Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

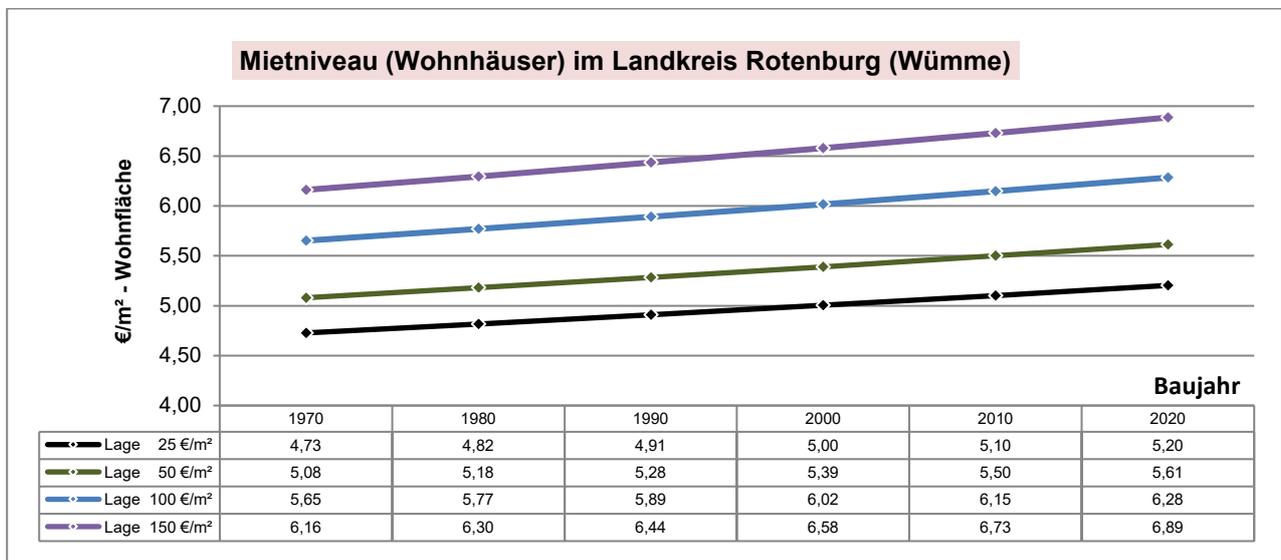
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	30	50	70	90	110	130
Korrekturfaktor	1,25	1,10	1,00	0,92	0,86	0,81

Die Stichprobe für **Einfamilienwohnhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften** umfasst insgesamt 204 bekannt gewordene Mieten und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Datum	ab 01.01.2016	08.2018
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m <sup>2</sup> bis 180 €/m <sup>2</sup>	73 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (original)	1952 bis 2019	1988
Wohnfläche	56 m <sup>2</sup> bis 216 m <sup>2</sup>	116 m <sup>2</sup>

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Ausstattung	Mittel	Baujahr (original)	1990
Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>	Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m <sup>2</sup>



**Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	60	80	100	120	140	160	180	200
Korrekturfaktor	1,20	1,13	1,06	1,00	0,94	0,89	0,85	0,81

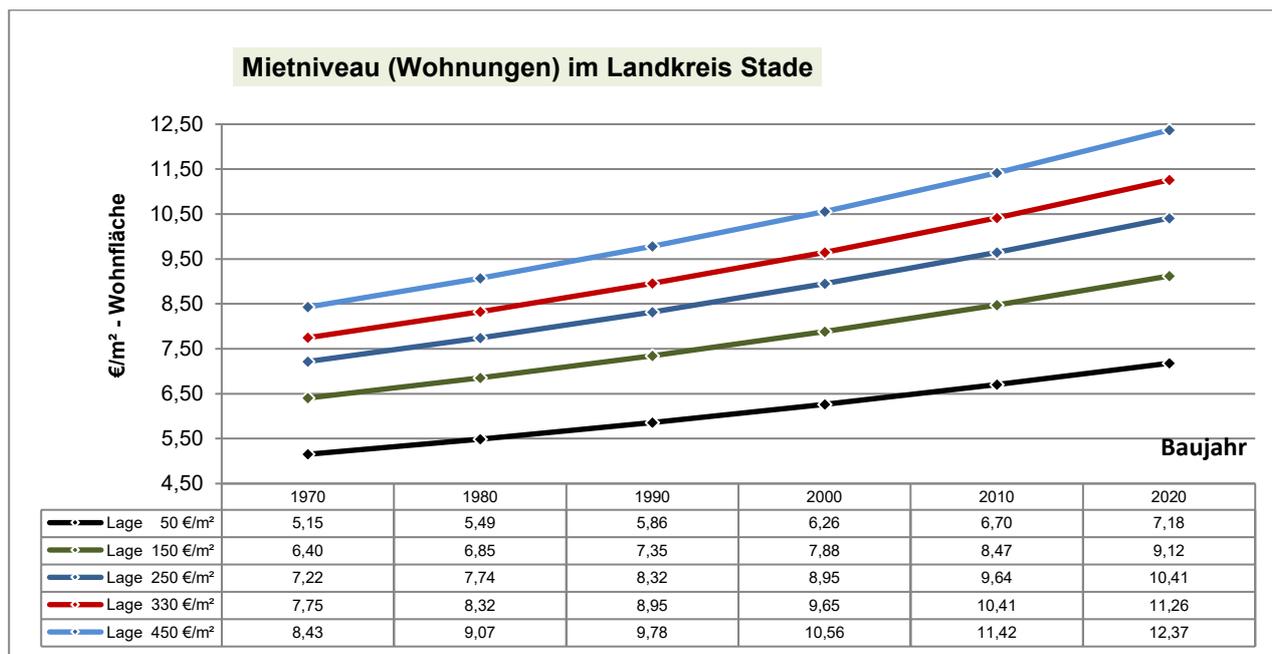
### 10.1.4 Mietübersicht für den Landkreis Stade

Die Stichprobe für **Mietwohnungen** umfasst insgesamt 389 bekannt gewordene Mieten und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Datum	ab 01.01.2017	11.2018
Lage (Bodenrichtwert)	19 €/m <sup>2</sup> bis 450 €/m <sup>2</sup>	143 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (original)	1960 bis 2019	1986
Wohnfläche	33 m <sup>2</sup> bis 140 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten im Gebäude	1 bis 104	11

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Datum	01.01.2021	Ausstattung	Mittel
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>	Lage (Bodenrichtwert)	160 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (original)	1990	Wohneinheiten im Gebäude	5 - 10



#### Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	30	50	70	90	110	130
Korrekturfaktor	1,15	1,06	1,00	0,96	0,92	0,89

#### Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen im Gebäude

Anzahl der Wohnungen	1 - 4	5 - 10	> 10
Korrekturfaktor	1,09	1,00	0,92

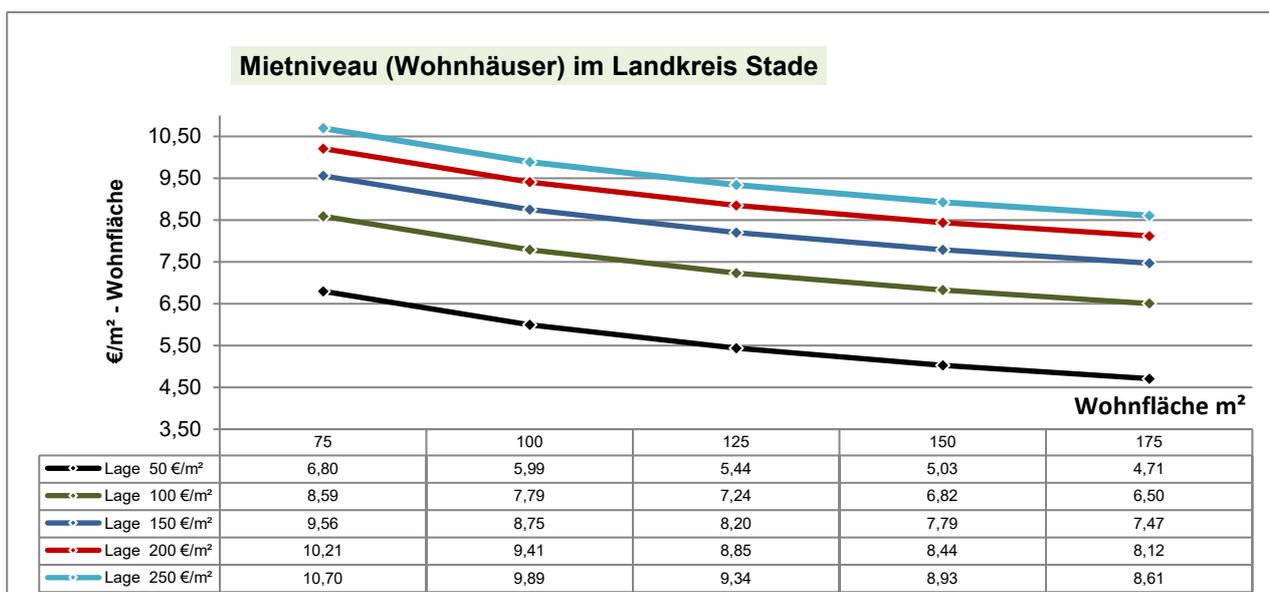
Hinweis Für den Bereich der Hansestadt Buxtehude liegt ein Mietspiegel vor! Vergleichsmieten sollten daher für diesen Bereich unter folgendem Link ermittelt werden:

<https://mietspiegel-berechnen.de/buxtehude2020/>

Die Stichprobe für **Einfamilienwohnhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften** umfasst insgesamt 57 bekannt gewordene Mieten und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2017	06.2018
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m <sup>2</sup> bis 270 €/m <sup>2</sup>	135 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (original)	1950 bis 2018	1992
Wohnfläche	72m <sup>2</sup> bis 192 m <sup>2</sup>	116 m <sup>2</sup>

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohngebäude in mittlerer Ausstattungsqualität.



Der Einfluss des Baujahres konnte nicht signifikant nachgewiesen werden!

Hinweis Für den Bereich der Hansestadt Buxtehude liegt ein Mietspiegel vor! Vergleichsmieten sollten daher für diesen Bereich unter folgendem Link ermittelt werden:

<https://mietspiegel-berechnen.de/buxtehude2020/>

## 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 2016	42	140 m <sup>2</sup> (22 m <sup>2</sup> - 741 m <sup>2</sup> )	6,98 €/m <sup>2</sup> (2,46 €/m <sup>2</sup> - 15,35 €/m <sup>2</sup> )
LK Osterholz	ab 2016	19	150 m <sup>2</sup> (44 m <sup>2</sup> - 320 m <sup>2</sup> )	6,60 €/m <sup>2</sup> (4,00 €/m <sup>2</sup> - 11,76 €/m <sup>2</sup> )
LK Rotenburg	ab 2016	26	141 m <sup>2</sup> (36 m <sup>2</sup> - 563 m <sup>2</sup> )	5,84 €/m <sup>2</sup> (3,64 €/m <sup>2</sup> - 12,28 €/m <sup>2</sup> )
LK Stade	ab 2016	106	130 m <sup>2</sup> (13 m <sup>2</sup> - 1.688 m <sup>2</sup> )	8,40 €/m <sup>2</sup> (3,75 €/m <sup>2</sup> - 22,31 €/m <sup>2</sup> )
GAG Otterndorf	ab 2016	193	137 m <sup>2</sup> (13 m <sup>2</sup> - 1.688 m <sup>2</sup> )	7,36 €/m <sup>2</sup> (2,46 €/m <sup>2</sup> - 22,31 €/m <sup>2</sup> )

## 10.3 Mieten für Einzelgaragen

Einzelgaragen	Jahr	Anzahl	Mietwert Medianwert (Spanne)
LK Cuxhaven	ab 2016	22	39,00 € (18 € - 50 €)
LK Osterholz	ab 2016	5	50,00 € (40 € - 50 €)
LK Rotenburg	ab 2016	61	30,00 € (15 € - 50 €)
LK Stade	ab 2016	137	39,00 € (15 € - 70 €)
GAG Otterndorf	ab 2016	225	35,00 € (15 € - 70 €)

## 10.4 Mieten für Lagerhallen und Werkstattgebäude

Lagerhallen Werkstattgebäude	Jahr	Anzahl	Nutzfläche Medianwert (Spanne)	Mietwert Medianwert (Spanne)
LK Cuxhaven	ab 2016	9	380 m <sup>2</sup> (25 m <sup>2</sup> - 3.600 m <sup>2</sup> )	3,16 €/m <sup>2</sup> (1,33 €/m <sup>2</sup> - 8,60 €/m <sup>2</sup> )
LK Osterholz	ab 2016	6	1075 m <sup>2</sup> (110 m <sup>2</sup> - 2.120 m <sup>2</sup> )	3,31 €/m <sup>2</sup> (1,00 €/m <sup>2</sup> - 2,23 €/m <sup>2</sup> )
LK Rotenburg	ab 2016	6	1354 m <sup>2</sup> (481 m <sup>2</sup> - 2.760 m <sup>2</sup> )	3,30 €/m <sup>2</sup> (1,38 €/m <sup>2</sup> - 5,18 €/m <sup>2</sup> )
LK Stade	ab 2016	22	332 m <sup>2</sup> (70 m <sup>2</sup> - 8.500 m <sup>2</sup> )	4,00 €/m <sup>2</sup> (1,30 €/m <sup>2</sup> - 11,23 €/m <sup>2</sup> )
GAG Otterndorf	ab 2016	41	625 m <sup>2</sup> (25 m <sup>2</sup> - 8.500 m <sup>2</sup> )	4,00 €/m <sup>2</sup> (1,00 €/m <sup>2</sup> - 11,23 €/m <sup>2</sup> )

### 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 2016	89	2,3 (1 - 47)	211 (39 - 650)	1,9 (0,4 - 6,9)
LK Osterholz	ab 2016	23	2,1 (1 - 11)	230 (75 - 343)	1,6 (0,5 - 3,7)
LK Rotenburg	ab 2016	68	2,3 (1 - 16)	200 (40 - 560)	1,6 (0,3 - 4,7)
LK Stade	ab 2016	5	3,4 (2 - 5)	271 (153 - 700)	0,5 (0,4 - 0,6)
<b>GAG Otterndorf</b>	<b>ab 2016</b>	<b>185</b>	<b>2,3</b> <b>(1 - 47)</b>	<b>206</b> <b>(39 - 700)</b>	<b>1,8</b> <b>(0,3 - 6,9)</b>

Ackerland	Jahr	Anzahl	Fläche (ha) Medianwert (Spanne)	Pacht (€/ha) Medianwert (Spanne)	Rendite (%) Medianwert (Spanne)
LK Cuxhaven	ab 2016	43	2,9 (1 - 23)	373 (150 - 800)	1,5 (0,7 - 5,5)
LK Osterholz	ab 2016	9	1,8 (1 - 3)	250 (178 - 400)	1,2 (0,8 - 3,0)
LK Rotenburg	ab 2016	136	2,6 (1 - 23)	450 (100 - 1.200)	1,6 (0,3 - 3,4)
LK Stade	ab 2016	11	2,0 (1 - 4)	400 (234 - 800)	0,9 (0,5 - 1,9)
<b>GAG Otterndorf</b>	<b>ab 2016</b>	<b>199</b>	<b>2,6</b> <b>(1 - 23)</b>	<b>400</b> <b>(100 - 1.200)</b>	<b>1,5</b> <b>(0,3 - 5,5)</b>

## 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 sowie 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 2020****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	4.014	0	1.317	3	143	-1	87	34	1.547	4	59	-11	262	-9
Osterholz	1.668	-4	577	3	193	-16	30	3	800	-2	19	-34	96	1
Rotenburg (Wümme)	2.557	-1	695	-11	132	-3	44	-4	871	-9	52	33	196	-3
Stade	3.176	0	912	2	290	-4	67	18	1.269	1	52	4	95	-5
GAG Otterndorf	11.415	0	3.501	-1	758	-6	228	16	4.487	-1	182	-2	649	-5

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	741	-3	120	-1	567	-2	51	-7	29	-17	525	-8	30	67	83	84
Osterholz	272	-18	80	10	193	-4	16	-16	5	25	151	39	4	-50	32	-26
Rotenburg (Wümme)	326	-3	59	119	499	4	44	63	25	-31	405	3	20	-33	60	43
Stade	686	7	153	46	561	-10	62	44	3	-40	225	-18	22	69	48	-17
GAG Otterndorf	2025	-2	412	32	1820	-2	173	20	62	-24	1306	-4	76	10	223	23

**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	802,5	39	253,8	16	25,1	6	36,5	13	315,4	15	25,4	-15	229,0	299
Osterholz	369,1	2	161,8	12	46,6	-8	15,0	14	223,4	7	11,5	-54	45,9	26
Rotenburg (Wümme)	437,4	4	162,3	6	21,3	8	17,7	-42	201,3	-1	24,9	4	65,6	-9
Stade	778,8	21	237,9	8	72,9	12	118,8	237	429,6	34	35,2	-25	73,4	48
GAG Otterndorf	2387,8	20	815,8	11	165,9	4	188	69	1170	16	97	-23	413,9	100

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	135,9	4	3,5	-16	41,2	9	8,0	-16	6,0	303	32,4	16	0,9	-45	4,7	94
Osterholz	47,3	-16	7,7	166	22,2	7	2,0	-68	1,4	k.A.	6,8	20	0,1	-56	0,8	-11
Rotenburg (Wümme)	48,4	4	5,6	557	34,2	-3	10,3	150	0,6	-66	44,8	96	0,1	-45	1,5	-80
Stade	132,5	19	8,8	29	66,6	-3	14,4	50	0,2	-62	14,8	-43	0,2	229	3,1	41
GAG Otterndorf	364,1	5	25,6	82	164,2	8	34,7	17	8,2	78	98,8	14	1,3	-41	10,1	-20

**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	%	ha	%	ha	%	ha	%
Cuxhaven	2.651	5	326	57	6	3	16	86	348	57	14	-32	248	-37
Osterholz	648	13	79	6	7	-21	14	148	100	13	3	-62	117	25
Rotenburg (Wümme)	2.124	31	150	23	6	-24	15	44	171	22	26	226	150	19
Stade	934	-26	148	14	11	4	14	82	172	17	7	-43	128	-7
GAG Otterndorf	6.357	7	703	32	30	-9	59	79	791	32	50	0	643	-15

Landkreis	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Cuxhaven	97	5	25	-44	24	274	1.833	7	7	56	53	78
Osterholz	41	45	4	-77	2	310	357	14	0	-97	23	42
Rotenburg (Wümme)	74	-19	56	191	3	-65	1.612	78	3	2	30	-91
Stade	73	-9	39	47	0	-96	470	-42	2	335	42	-14
GAG Otterndorf	285	9	124	14	29	38	4272	14	12	0	148	-65

## Umsatzzahlen 2020 – 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	231	-12	72	-31	5	-29	7	250	84	-26	1	-50	15	36
Hagen im Bremischen	271	4	77	4	8	300	3	200	88	14	4	0	26	18
Loxstedt	270	-7	126	26	3	50	3	50	132	27	4	0	17	-35
Schiffdorf	231	6	91	-7	7	-36	4	-50	102	-13	2	0	5	-50
SG Börde Lamstedt	143	66	28	33	0	0	0	0	28	33	1	0	21	24
SG Hemmoor	301	10	123	7	2	-67	5	67	130	5	8	700	11	-54
SG Land Hadeln	517	-3	213	3	6	-60	10	67	229	0	9	-25	53	-20
Stadt Cuxhaven	1.110	1	275	11	68	55	38	46	381	20	21	-30	31	3
Stadt Geestland	517	-14	150	-17	41	-9	9	12	200	-15	7	-36	36	-10
Wurster Nordseeküste	423	8	162	27	3	-75	8	-11	173	16	2	-50	47	15
<b>Gesamtsumme</b>	<b>4.014</b>	<b>-0</b>	<b>1.317</b>	<b>3</b>	<b>143</b>	<b>-1</b>	<b>87</b>	<b>34</b>	<b>1.547</b>	<b>4</b>	<b>59</b>	<b>-11</b>	<b>262</b>	<b>-9</b>

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Beverstedt	6	50	0	0	74	14	3	0	0	-100	40	-30	4	300	4	-20
Hagen im Bremischen	12	-14	1	0	43	-17	4	0	7	-12	79	1	1	0	6	20
Loxstedt	41	-23	0	-100	17	-48	8	0	1	-50	43	10	2	0	5	400
Schiffdorf	27	8	1	0	53	66	2	-33	2	0	26	-4	2	0	9	800
SG Börde Lamstedt	1	0	0	0	43	153	3	200	4	300	36	33	3	0	3	50
SG Hemmoor	36	112	23	k.A.	56	6	4	100	0	-100	27	-36	2	0	4	100
SG Land Hadeln	27	-43	2	-83	68	-1	4	-20	0	0	114	37	4	300	7	-22
Stadt Cuxhaven	436	-10	87	4	71	-11	10	-33	5	67	42	2	8	0	18	64
Stadt Geestland	85	49	5	150	72	-27	11	-8	8	-20	79	-41	2	0	12	140
Wurster Nordseeküste	70	9	1	0	70	-10	2	0	2	-50	39	-7	2	-50	15	275
<b>Gesamtsumme</b>	<b>741</b>	<b>-3</b>	<b>120</b>	<b>-1</b>	<b>567</b>	<b>-2</b>	<b>51</b>	<b>-7</b>	<b>29</b>	<b>-17</b>	<b>525</b>	<b>-8</b>	<b>30</b>	<b>67</b>	<b>83</b>	<b>84</b>

## 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	24,3	-8	11,6	-28	0,8	-13	2,0	750	14,4	-16	0,2	-38	2,6	42
Hagen im Bremischen	38,1	42	16,5	27	1,5	370	1,6	906	19,6	45	2,9	0	5,7	65
Loxstedt	37,1	1	22,1	28	0,5	34	1,0	119	23,6	30	3,1	175	3,3	-15
Schiffdorf	56,4	60	21,7	12	1,4	-45	2,1	53	25,3	8	0,8	7	14,8	k.A.
SG Börde Lamstedt	10,5	78	4,7	80	0,0	0	0,0	0	4,7	80	0,1	0	2,9	79
SG Hemmoor	37,5	37	19,2	23	0,2	-75	1,3	-8	20,7	17	1,5	451	2,9	-3
SG Land Hadeln	67,1	5	37,9	21	0,5	-79	2,8	105	41,2	17	2,0	-2	7,7	-31
Stadt Cuxhaven	384,3	66	59,2	18	12,6	68	20,0	-8	91,8	16	5,6	-71	168,6	802
Stadt Geestland	79,4	5	30,9	-7	7,1	6	3,7	31	41,7	-3	8,7	70	6,3	8
Wurster Nordseeküste	67,7	43	29,9	51	0,5	-74	2,1	-28	32,4	32	0,5	-37	14,1	97
<b>Gesamtsumme</b>	<b>802,5</b>	<b>39</b>	<b>253,8</b>	<b>16</b>	<b>25,1</b>	<b>6</b>	<b>36,5</b>	<b>13</b>	<b>315,4</b>	<b>15</b>	<b>25,4</b>	<b>-15</b>	<b>229,0</b>	<b>299</b>

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. €	%
Beverstedt	0,7	37	0,0	0	4,1	44	0,1	7	0,0	-100	2,2	-38	0,0	-50	0,0	-37
Hagen im Bremischen	1,0	-23	0,1	0	3,8	17	0,3	-69	0,1	4	4,4	62	0,0	0	0,0	-96
Loxstedt	3,5	-38	0,0	-100	0,9	-58	0,8	60	0,0	-77	1,9	-49	0,0	0	0,0	70
Schiffdorf	6,2	23	0,0	0	5,6	66	0,2	66	0,5	0	2,6	36	0,1	0	0,2	k.A.
SG Börde Lamstedt	0,1	0	0,0	0	1,2	278	0,2	300	0,1	883	1,0	4	0,1	0	0,0	-98
SG Hemmoor	6,6	214	0,5	k.A.	3,0	16	0,5	150	0,0	-100	1,8	27	0,0	93	0,1	854
SG Land Hadeln	5,4	-36	0,1	51	3,2	15	0,3	8	0,0	0	6,5	60	0,2	k.A.	0,4	950
Stadt Cuxhaven	89,8	-1	2,2	-15	10,8	13	5,2	-14	5,0	k.A.	4,8	53	0,3	-76	0,1	-85
Stadt Geestland	13,1	31	0,3	k.A.	4,2	-35	0,2	-78	0,2	-80	4,3	24	0,0	-69	0,3	627
Wurster Nordseeküste	9,5	31	0,2	k.A.	4,4	0	0,1	-30	0,1	-54	2,8	-2	0,0	-61	3,5	k.A.
<b>Gesamtsumme</b>	<b>135,9</b>	<b>4</b>	<b>3,5</b>	<b>-16</b>	<b>41,2</b>	<b>9</b>	<b>8,0</b>	<b>-16</b>	<b>6,0</b>	<b>303</b>	<b>32,4</b>	<b>16</b>	<b>0,9</b>	<b>-45</b>	<b>4,7</b>	<b>94</b>

**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	142	-49	13	-59	0	-31	4	k.A.	17	-47	0	-61	15	-80
Hagen im Bremischen	325	-14	14	3	0	666	1	701	15	9	2	0	24	11
Loxstedt	187	-7	19	-11	0	155	1	103	20	-9	1	49	20	124
Schiffdorf	229	56	20	38	0	-38	2	94	22	39	1	85	2	18
SG Börde Lamstedt	81	64	13	347	0	0	0	0	13	347	0	0	8	92
SG Hemmoor	172	19	26	70	0	0	1	108	27	69	1	548	18	-24
SG Land Hadeln	665	51	140	335	0	-75	2	347	142	327	4	-31	83	4
Stadt Cuxhaven	293	-9	32	19	3	56	3	14	38	21	2	-48	28	-77
Stadt Geestland	365	-11	20	-24	1	-14	1	25	23	-22	2	-80	27	-35
Wurster Nordseeküste	192	21	29	28	0	-53	1	-32	31	22	0	-53	23	94
<b>Gesamtsumme</b>	<b>2.651</b>	<b>5</b>	<b>326</b>	<b>57</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>16</b>	<b>86</b>	<b>348</b>	<b>57</b>	<b>14</b>	<b>-32</b>	<b>248</b>	<b>-37</b>

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Beverstedt	15	134	1	13	0	-100	93	-40	0	-50	0	-84
Hagen im Bremischen	11	95	2	34	1	21	268	-14	0	0	1	-94
Loxstedt	3	-68	9	117	0	-71	133	-15	0	0	2	k.A.
Schiffdorf	7	23	1	65	0	0	194	58	0	0	1	k.A.
SG Börde Lamstedt	5	52	2	339	1	789	48	34	1	0	4	36
SG Hemmoor	15	46	3	-26	0	-100	106	19	0	-73	1	324
SG Land Hadeln	7	2	1	33	0	0	412	32	1	k.A.	14	k.A.
Stadt Cuxhaven	9	-50	4	-84	22	k.A.	184	59	3	102	3	-30
Stadt Geestland	12	11	1	-82	0	-88	295	-5	0	-97	6	462
Wurster Nordseeküste	14	-22	2	174	0	-76	101	-1	0	-66	22	k.A.
<b>Gesamtsumme</b>	<b>97</b>	<b>5</b>	<b>25</b>	<b>-44</b>	<b>24</b>	<b>274</b>	<b>1.833</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>56</b>	<b>53</b>	<b>78</b>

## Umsatzzahlen 2020 – 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	110	-15	36	0	10	-23	1	0	47	-6	1	-67	8	167
Lilienthal	298	-22	84	2	56	0	10	233	150	6	0	-100	14	-30
Osterholz-Scharmbeck	418	-1	129	-10	52	-9	5	-50	186	-11	8	-11	24	41
Ritterhude	198	-8	85	2	36	-3	3	-62	124	-3	2	-33	10	-9
Schwanewede	282	16	115	21	20	-47	1	0	136	1	5	67	9	-40
SG Hambergen	190	12	60	-21	1	-83	6	50	67	-22	2	100	17	6
Worpswede	172	2	68	48	18	-18	4	100	90	29	1	0	14	8
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.668</b>	<b>-4</b>	<b>577</b>	<b>3</b>	<b>193</b>	<b>-16</b>	<b>30</b>	<b>3</b>	<b>800</b>	<b>-2</b>	<b>19</b>	<b>-34</b>	<b>96</b>	<b>1</b>

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%						
Grasberg	17	-29	0	0	24	-31	1	0	0	0	9	-10	1	0	2	-50
Lilienthal	70	-32	30	-49	15	-42	1	0	3	0	7	-42	1	0	7	-42
Osterholz-Scharmbeck	101	-3	9	29	45	-8	3	0	1	-50	32	129	0	-100	9	50
Ritterhude	27	0	0	-100	16	14	5	-55	0	0	12	9	0	0	2	-78
Schwanewede	24	33	36	k.A.	28	-12	2	-60	1	0	32	23	2	0	7	17
SG Hambergen	11	-15	0	0	43	65	4	0	0	-100	44	110	0	-100	2	0
Worpswede	22	-46	5	67	22	10	0	0	0	0	15	0	0	-100	3	-25
<b>Gesamtsumme</b>	<b>272</b>	<b>-18</b>	<b>80</b>	<b>10</b>	<b>193</b>	<b>-4</b>	<b>16</b>	<b>-16</b>	<b>5</b>	<b>25</b>	<b>151</b>	<b>39</b>	<b>4</b>	<b>-50</b>	<b>32</b>	<b>-26</b>

## 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	20,1	-14	9,2	3	3,0	-6	0,4	64	12,6	2	0,1	-95	1,8	209
Lilienthal	71,3	-11	28,2	12	14,8	1	5,8	194	48,9	17	0,0	-100	2,7	-41
Osterholz-Scharmbeck	82,5	1	33,3	-7	10,4	3	1,9	-48	45,5	-8	2,6	-65	10,4	133
Ritterhude	54,3	3	24,3	6	8,9	20	1,0	-56	34,2	5	3,9	-57	5,3	101
Schwanewede	60,5	-5	30,2	27	4,3	-44	0,4	38	35,0	10	1,3	-28	8,1	-57
SG Hambergen	25,0	13	12,6	-15	0,1	-90	2,6	143	15,3	-8	3,2	k.A.	2,3	-13
Worpswede	55,4	42	23,9	86	5,2	-23	2,8	-22	32,0	37	0,4	8	15,4	434
<b>Gesamtsumme</b>	<b>369,1</b>	<b>2</b>	<b>161,8</b>	<b>12</b>	<b>46,6</b>	<b>-8</b>	<b>15,0</b>	<b>14</b>	<b>223,4</b>	<b>7</b>	<b>11,5</b>	<b>-54</b>	<b>45,9</b>	<b>26</b>

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%						
Grasberg	2,8	-42	0,0	0	2,3	-9	0,0	0	0,0	0	0,4	-50	0,0	0	0,0	-93
Lilienthal	14,9	-39	0,3	-57	3,7	16	0,1	0	0,0	0	0,3	-56	0,1	0	0,2	201
Osterholz-Scharmbeck	15,9	26	0,1	-78	3,9	-38	0,8	19	1,3	k.A.	1,7	480	0,0	-100	0,3	58
Ritterhude	4,2	16	0,0	-100	5,6	229	0,6	-52	0,0	0	0,5	10	0,0	0	0,0	-88
Schwanewede	4,5	194	7,1	k.A.	2,5	-28	0,3	-93	0,1	0	1,5	6	0,0	-100	0,2	115
SG Hambergen	0,7	112	0,0	0	1,7	57	0,1	0	0,0	-100	1,7	57	0,0	-100	0,0	-72
Worpswede	4,3	-52	0,2	922	2,5	-1	0,0	0	0,0	0	0,6	-29	0,0	-100	0,0	-59
<b>Gesamtsumme</b>	<b>47,3</b>	<b>-16</b>	<b>7,7</b>	<b>166</b>	<b>22,2</b>	<b>7</b>	<b>2,0</b>	<b>-68</b>	<b>1,4</b>	<b>k.A.</b>	<b>6,8</b>	<b>20</b>	<b>0,1</b>	<b>-56</b>	<b>0,8</b>	<b>-11</b>

**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	45	-26	5	-14	1	-10	0	197	6	-9	0	-81	9	202
Lilienthal	79	31	14	76	2	-15	5	786	22	99	0	-100	17	98
Osterholz-Scharmbeck	108	48	14	-11	2	-8	1	-56	16	-13	1	-39	16	18
Ritterhude	41	-10	8	15	1	-5	0	-50	10	6	1	-76	3	-69
Schwanewede	102	-26	13	-2	1	-57	0	151	14	-8	0	-56	2	-93
SG Hambergen	156	51	8	-53	0	-91	2	295	10	-43	1	441	19	-15
Worpswede	116	28	17	99	1	1	5	129	23	98	0	-72	52	390
<b>Gesamtsumme</b>	<b>648</b>	<b>13</b>	<b>79</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>-21</b>	<b>14</b>	<b>148</b>	<b>100</b>	<b>13</b>	<b>3</b>	<b>-62</b>	<b>117</b>	<b>25</b>

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Grasberg	10	247	0	0	0	0	20	-58	0	0	0	-81
Lilienthal	4	41	0	0	0	0	25	-30	0	0	12	440
Osterholz-Scharmbeck	8	-22	1	-91	2	475	61	303	0	-100	3	-9
Ritterhude	6	238	1	-49	0	0	19	39	0	0	1	-82
Schwanewede	4	17	1	-87	0	0	76	-3	0	-100	6	25
SG Hambergen	5	45	1	0	0	-100	120	104	0	-100	0	-44
Worpswede	3	8	0	0	0	0	38	-43	0	-100	0	25
<b>Gesamtsumme</b>	<b>41</b>	<b>45</b>	<b>4</b>	<b>-77</b>	<b>2</b>	<b>310</b>	<b>357</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>-97</b>	<b>23</b>	<b>42</b>

**Umsatzzahlen 2020 – 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	153	-9	43	-19	2	-67	0	0	45	-24	1	0	12	50
Bremervörde, Stadt	313	5	83	-22	16	-33	8	14	107	-22	9	-10	24	-8
Fintel	134	-14	46	-6	2	0	0	-100	48	-4	0	-100	26	0
Geestequelle	123	23	33	14	2	100	2	0	37	16	2	100	12	71
Gnarrenburg	142	7	50	-7	0	-100	5	67	55	-11	1	-50	14	-7
Rotenburg (Wümme), Stadt	315	5	61	-16	30	-3	8	-11	99	-12	7	250	7	-30
Scheeßel	160	-5	55	-2	13	-24	8	167	76	0	7	250	8	-43
Selsingen	161	-1	36	-45	0	0	3	50	39	-42	4	300	15	7
Sittensen	169	-2	41	-18	3	-40	1	-50	45	-21	4	33	10	-23
Sottrum	199	-12	74	19	14	133	1	-50	89	27	4	100	24	14
Tarmstedt	224	24	60	13	5	0	1	-83	66	3	1	-80	9	-36
Visselhövede, Stadt	115	-30	34	-8	6	-33	2	0	42	-12	4	-20	9	12
Zeven	349	1	79	-12	39	44	5	-29	123	-1	8	100	26	-4
<b>Gesamtsumme</b>	<b>2.557</b>	<b>-1</b>	<b>695</b>	<b>-11</b>	<b>132</b>	<b>-3</b>	<b>44</b>	<b>-4</b>	<b>871</b>	<b>-9</b>	<b>52</b>	<b>33</b>	<b>196</b>	<b>-3</b>

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Baulflächen		sonstiges Bauland		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%						
Bothel	3	-75	0	0	58	35	8	0	0	0	23	-42	1	-50	2	-33
Bremervörde, Stadt	66	47	9	350	42	62	3	50	4	33	41	-5	5	0	3	0
Fintel	9	-57	0	0	24	-37	0	-100	4	0	15	0	1	0	7	0
Geestequelle	4	-33	1	0	30	43	1	0	0	0	34	31	0	-100	2	-60
Gnarrenburg	4	-20	0	0	21	-12	0	0	0	0	35	75	2	100	10	150
Rotenburg (Wümme), Stadt	109	33	38	73	34	-21	8	-20	0	-100	10	-33	0	-100	3	0
Scheeßel	17	-6	5	0	15	-52	0	0	0	0	28	17	0	0	4	33
Selsingen	9	12	0	0	32	33	0	0	1	0	53	20	3	200	5	67
Sittensen	20	0	1	0	61	27	2	100	2	100	22	0	0	-100	2	-50
Sottrum	17	-23	1	0	30	-43	3	-40	1	-80	27	-21	0	-100	3	200
Tarmstedt	12	-68	0	0	92	338	10	400	0	-100	28	-7	1	-50	5	25
Visselhövede, Stadt	10	-38	0	-100	18	-53	1	0	2	-60	22	-29	6	20	1	-86
Zeven	46	5	4	0	42	-39	8	300	11	-42	67	37	1	-67	13	160
<b>Gesamtsumme</b>	<b>326</b>	<b>-3</b>	<b>59</b>	<b>119</b>	<b>499</b>	<b>4</b>	<b>44</b>	<b>63</b>	<b>25</b>	<b>-31</b>	<b>405</b>	<b>3</b>	<b>20</b>	<b>-33</b>	<b>60</b>	<b>43</b>

**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	21,2	17	11,3	4	0,3	-69	0,0	0	11,6	-1	1,8	988	2,5	116
Bremervörde, Stadt	50,5	10	15,3	-8	2,1	-13	2,4	-62	19,7	-22	2,1	-78	15,5	327
Fintel	18,9	1	9,3	-0	0,3	0	0,0	-100	9,6	1	0,0	-100	4,6	53
Geestequelle	14,8	67	5,4	38	0,2	270	0,3	124	5,9	44	0,8	k.A.	2,2	115
Gnarrenburg	19,7	-12	9,5	2	0,0	-100	1,4	27	10,9	-2	0,2	-62	2,8	15
Rotenburg (Wümme), Stadt	49,0	-33	17,0	-1	4,8	-2	3,1	-80	24,9	-34	3,2	59	0,8	-94
Scheeßel	39,8	44	15,1	29	2,2	-17	6,9	889	24,2	61	3,3	348	1,4	-57
Selsingen	24,5	15	7,1	-37	0,0	0	0,7	75	7,7	-33	1,4	k.A.	6,2	191
Sittensen	33,2	-8	11,9	-6	0,7	-11	0,4	-37	13,0	-8	2,0	-56	1,7	-56
Sottrum	41,6	-28	20,7	33	3,3	171	0,2	-64	24,1	40	1,1	15	6,4	-78
Tarmstedt	29,2	5	14,0	22	1,1	13	0,3	-84	15,4	7	0,1	-92	1,4	-44
Visselhövede, Stadt	22,7	66	6,0	11	0,6	-28	0,4	-20	7,0	4	1,6	8	11,1	804
Zeven	72,4	51	19,8	10	5,8	37	1,7	-36	27,3	9	7,2	295	9,0	81
<b>Gesamtsumme</b>	<b>437,4</b>	<b>4</b>	<b>162,3</b>	<b>6</b>	<b>21,3</b>	<b>8</b>	<b>17,7</b>	<b>-42</b>	<b>201,3</b>	<b>-1</b>	<b>24,9</b>	<b>4</b>	<b>65,6</b>	<b>-9</b>

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%						
Bothel	0,3	-74	0,0	0	3,4	48	0,5	0	0,0	0	1,0	-22	0,0	-4	0,0	-79
Bremervörde, Stadt	6,1	100	0,3	106	3,4	74	0,4	327	0,1	-6	2,8	28	0,0	0	0,1	340
Fintel	1,7	-41	0,0	0	1,9	-20	0,0	-100	0,2	0	0,8	56	0,0	k.A.	0,1	0
Geestequelle	0,5	-25	0,2	0	1,3	93	0,0	-98	0,0	0	3,9	136	0,0	-100	0,0	-99
Gnarrenburg	0,3	-59	0,0	0	1,3	3	0,0	0	0,0	0	4,1	455	0,0	-2	0,2	-96
Rotenburg (Wümme), Stadt	15,6	27	1,1	231	2,7	-42	0,4	-79	0,0	-100	0,4	-42	0,0	-100	0,0	0
Scheeßel	4,0	9	3,1	0	1,3	-45	0,0	0	0,0	0	2,4	33	0,0	0	0,1	-91
Selsingen	1,2	7	0,0	0	1,1	58	0,0	0	0,0	0	6,9	22	0,0	473	0,0	32
Sittensen	4,0	38	0,2	-8	5,7	-35	0,5	38	0,1	176	5,9	546	0,0	-100	0,0	-19
Sottrum	2,6	-19	0,0	75	3,6	2	0,9	-32	0,1	-45	2,1	61	0,0	-100	0,7	526
Tarmstedt	1,9	-68	0,0	0	6,1	497	2,6	k.A.	0,0	-100	1,6	14	0,0	k.A.	0,0	-67
Visselhövede, Stadt	0,9	-25	0,0	-100	0,8	-47	0,0	119	0,0	-75	1,3	4	0,0	-18	0,0	-75
Zeven	9,3	21	0,7	0	1,8	-60	5,1	k.A.	0,2	-40	11,7	230	0,0	-38	0,2	341
<b>Gesamtsumme</b>	<b>48,4</b>	<b>4</b>	<b>5,6</b>	<b>557</b>	<b>34,2</b>	<b>-3</b>	<b>10,3</b>	<b>150</b>	<b>0,6</b>	<b>-66</b>	<b>44,8</b>	<b>96</b>	<b>0,1</b>	<b>-45</b>	<b>1,5</b>	<b>-80</b>

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	88	3	9	-18	0	-41	0	0	9	-19	0	534	18	269
Bremervörde, Stadt	151	-11	10	-44	1	-45	1	-66	11	-46	1	-41	27	63
Fintel	51	14	6	-26	0	0	0	-100	6	-25	0	-100	6	15
Geestequelle	209	110	5	-27	0	143	1	280	6	-15	1	401	8	112
Gnarrenburg	318	-20	25	54	0	-100	1	17	26	47	0	-82	24	20
Rotenburg (Wümme), Stadt	52	-32	5	-21	1	-5	1	-74	7	-35	2	k.A.	4	-67
Scheeßel	100	9	6	5	0	-38	2	284	8	18	1	367	4	-37
Selsingen	270	72	7	-33	0	0	5	k.A.	12	8	2	k.A.	14	44
Sittensen	191	160	5	-8	0	-1	1	240	7	7	1	-12	6	-25
Sottrum	131	44	11	13	1	70	0	-83	11	10	2	390	14	-15
Tarmstedt	107	-4	20	135	0	2	2	91	22	127	1	-45	4	-27
Visselhövede, Stadt	65	-18	4	-28	0	-27	0	-29	4	-28	1	57	4	-6
Zeven	392	157	39	216	2	-18	2	117	42	182	14	k.A.	16	35
<b>Gesamtsumme</b>	<b>2.124</b>	<b>31</b>	<b>150</b>	<b>23</b>	<b>6</b>	<b>-24</b>	<b>15</b>	<b>44</b>	<b>171</b>	<b>22</b>	<b>26</b>	<b>226</b>	<b>150</b>	<b>19</b>

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		ha	%	ha	%	ha	%
	ha	%	ha	%	ha	%						
Bothel	7	35	5	0	0	0	48	-25	0	-96	1	169
Bremervörde, Stadt	5	151	2	402	0	83	103	-18	0	0	0	2
Fintel	8	23	0	-100	1	0	28	17	1	k.A.	1	0
Geestequelle	7	221	0	-72	0	0	188	141	0	-100	0	-95
Gnarrenburg	7	72	0	0	0	0	256	431	0	k.A.	4	-99
Rotenburg (Wümme), Stadt	5	18	3	-73	0	-100	30	-18	0	-100	0	0
Scheeßel	2	-70	0	0	0	0	85	31	0	0	0	-95
Selsingen	3	-1	0	0	0	0	231	75	1	784	7	k.A.
Sittensen	9	-62	1	27	0	47	167	414	0	-100	0	-43
Sottrum	6	-30	2	-45	1	-4	86	81	0	-100	8	698
Tarmstedt	7	225	16	k.A.	0	-100	55	-35	0	k.A.	1	-50
Visselhövede, Stadt	2	-55	0	119	0	-82	53	-15	0	-74	1	0
Zeven	5	-73	26	k.A.	0	-47	283	174	0	-36	5	k.A.
<b>Gesamtsumme</b>	<b>74</b>	<b>-19</b>	<b>56</b>	<b>191</b>	<b>3</b>	<b>-65</b>	<b>1.612</b>	<b>78</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>30</b>	<b>-91</b>

## Umsatzzahlen 2020 – 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	532	11	82	14	73	18	20	54	175	19	9	-10	9	-10
Drochtersen	181	15	96	10	4	-50	2	0	102	5	3	-40	8	33
Jork	159	20	50	-4	13	117	2	100	65	10	2	0	5	-17
SG Apensen	181	12	39	-11	9	-61	1	0	49	-27	0	-100	2	-60
SG Fredenbeck	215	-23	55	-17	20	25	2	0	77	-8	1	0	10	0
SG Harsefeld	309	-13	75	-22	23	-12	4	0	102	-19	1	-80	11	83
SG Horneburg	264	14	53	-17	30	30	5	0	88	-4	4	100	2	100
SG Lühe	123	-14	61	9	7	-36	4	100	72	4	1	0	8	-43
SG Nordkehdingen	192	-5	106	23	0	-100	2	100	108	17	5	400	8	-60
SG Oldendorf-Himmelpforten	341	8	132	13	13	18	6	-25	151	11	5	67	12	71
Stade	679	-3	163	5	98	-12	19	0	280	-2	21	-5	20	33
<b>Gesamtsumme</b>	<b>3.176</b>	<b>0</b>	<b>912</b>	<b>2</b>	<b>290</b>	<b>-4</b>	<b>67</b>	<b>18</b>	<b>1.269</b>	<b>1</b>	<b>52</b>	<b>4</b>	<b>95</b>	<b>-5</b>

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	198	11	72	41	26	-42	7	-12	0	0	28	40	0	0	8	-11
Drochtersen	19	73	2	0	36	29	0	0	0	0	10	67	1	-50	0	-100
Jork	23	21	18	0	29	-3	2	-50	0	0	11	-15	3	0	1	-50
SG Apensen	34	112	10	100	67	31	8	0	2	0	6	0	2	0	1	-50
SG Fredenbeck	27	-13	4	100	61	-38	0	-100	0	-100	30	-30	1	-67	4	0
SG Harsefeld	59	-22	4	0	86	-14	7	-12	1	0	31	11	2	0	5	25
SG Horneburg	29	7	3	-25	113	33	4	-43	0	0	15	50	2	0	4	0
SG Lühe	17	89	0	0	9	-65	1	-50	0	0	11	-45	1	0	3	50
SG Nordkehdingen	24	140	2	0	24	-23	1	0	0	0	12	-65	1	0	7	-53
SG Oldendorf-Himmelpforten	30	100	0	0	53	-21	19	k.A.	0	0	61	-18	2	-50	8	-20
Stade	226	-9	38	-3	57	-5	13	225	0	-100	10	-50	7	75	7	75
<b>Gesamtsumme</b>	<b>686</b>	<b>7</b>	<b>153</b>	<b>46</b>	<b>561</b>	<b>-10</b>	<b>62</b>	<b>44</b>	<b>3</b>	<b>-40</b>	<b>225</b>	<b>-18</b>	<b>22</b>	<b>69</b>	<b>48</b>	<b>-17</b>

## 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	193,3	41	30,6	15	19,6	29	69,2	375	119,4	112	6,8	-37	5,4	-62
Drochtersen	29,4	11	17,5	12	0,7	-51	0,2	-81	18,4	3	0,6	-84	1,9	114
Jork	36,9	20	16,6	8	3,4	72	1,3	163	21,3	20	0,3	0	5,8	197
SG Apensen	36,2	-6	11,8	-14	2,9	-58	0,4	0	15,0	-27	0,0	-100	0,7	-80
SG Fredenbeck	62,3	51	13,1	-6	4,9	88	0,8	26	18,8	10	0,3	0	30,7	550
SG Harsefeld	58,9	-15	22,6	-18	5,7	-17	1,0	-49	29,3	-19	0,4	-83	2,6	150
SG Horneburg	58,9	26	18,5	3	9,5	78	3,9	24	31,9	21	2,2	285	0,3	58
SG Lühe	30,1	9	15,9	7	1,3	-30	1,7	127	18,9	8	2,3	447	1,4	-60
SG Nordkehdingen	21,2	6	13,9	44	0,0	-100	0,6	245	14,4	41	0,7	-58	1,1	-45
SG Oldendorf-Himmelpforten	56,0	9	31,5	18	2,7	30	3,2	5	37,4	17	1,3	-74	3,1	95
Stade	195,6	28	45,9	21	22,1	7	36,5	282	104,6	53	20,3	-5	20,3	29
<b>Gesamtsumme</b>	<b>778,8</b>	<b>21</b>	<b>237,9</b>	<b>8</b>	<b>72,9</b>	<b>12</b>	<b>118,8</b>	<b>237</b>	<b>429,6</b>	<b>34</b>	<b>35,2</b>	<b>-25</b>	<b>73,4</b>	<b>48</b>

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	45,1	26	4,4	-18	6,2	-24	3,4	13	0,0	0	1,1	-59	0,0	0	1,4	91
Drochtersen	3,3	78	0,9	0	3,0	76	0,0	0	0,0	0	1,2	378	0,0	-51	0,0	-100
Jork	3,9	26	0,9	0	3,8	-29	0,2	-72	0,0	0	0,6	-64	0,0	0	0,0	133
SG Apensen	10,1	137	0,1	57	6,5	-11	1,8	192	0,1	0	1,1	71	0,0	0	0,6	488
SG Fredenbeck	5,3	-13	0,2	11	5,0	-45	0,0	-100	0,0	-100	1,8	-48	0,1	98	0,1	100
SG Harsefeld	12,2	-18	0,3	42	11,5	-3	0,9	50	0,1	0	1,5	-31	0,1	0	0,0	269
SG Horneburg	7,9	67	0,9	k.A.	14,4	41	0,3	-91	0,0	0	0,7	60	0,0	0	0,3	76
SG Lühe	3,7	96	0,0	0	1,3	-43	0,5	367	0,0	0	1,8	1	0,0	0	0,0	-85
SG Nordkehdingen	2,7	67	0,0	0	0,6	-13	0,0	0	0,0	0	1,5	-58	0,0	0	0,1	-67
SG Oldendorf-Himmelpforten	4,1	167	0,0	0	5,4	30	1,3	k.A.	0,0	0	2,9	-56	0,0	-57	0,4	-43
Stade	34,0	-3	1,2	16	8,9	12	5,7	k.A.	0,0	-100	0,5	-80	0,1	331	0,1	311
<b>Gesamtsumme</b>	<b>132,5</b>	<b>19</b>	<b>8,8</b>	<b>29</b>	<b>66,6</b>	<b>-3</b>	<b>14,4</b>	<b>50</b>	<b>0,2</b>	<b>-62</b>	<b>14,8</b>	<b>-43</b>	<b>0,2</b>	<b>229</b>	<b>3,1</b>	<b>41</b>

**Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr**

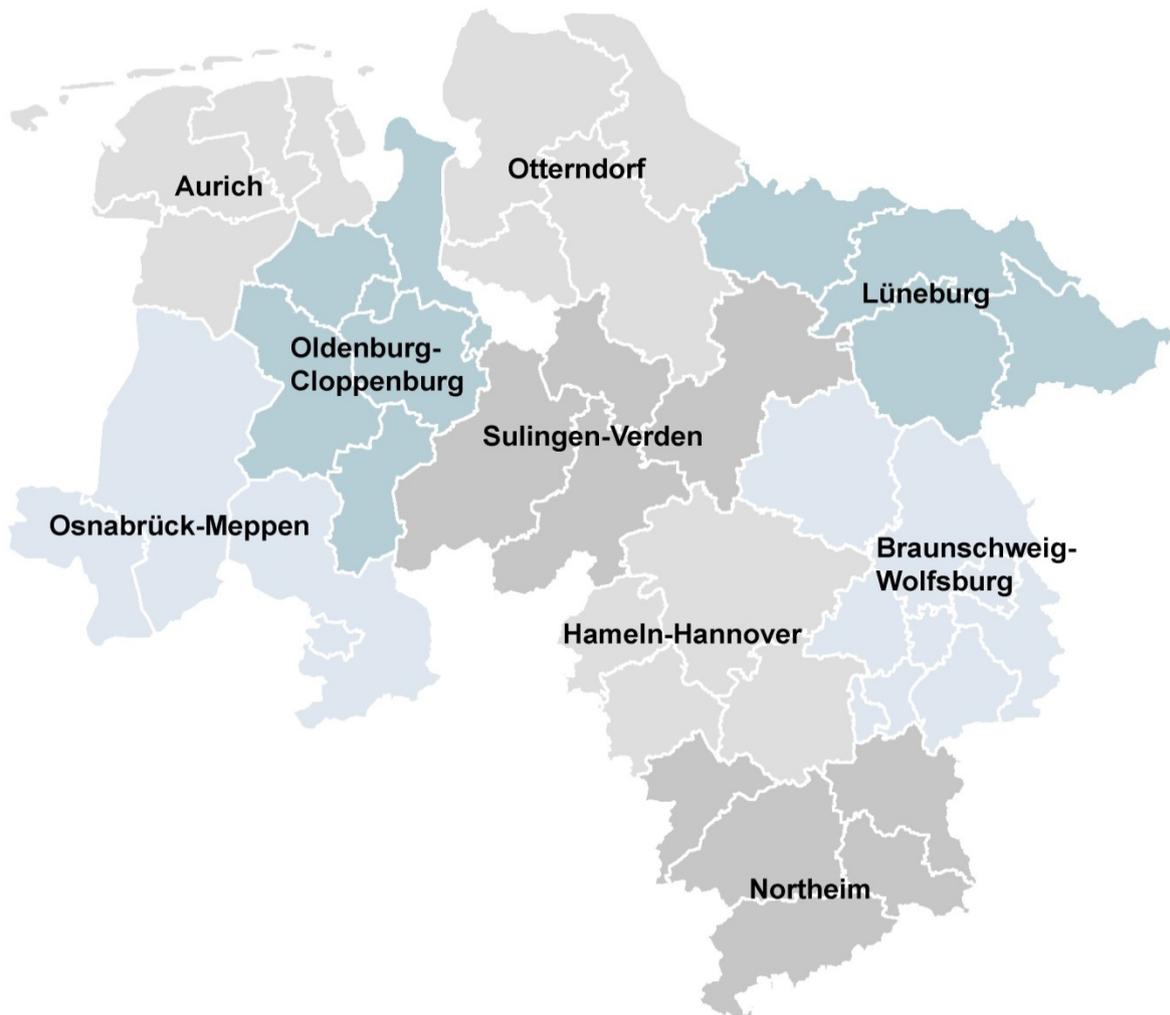
Gemeinden	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Buxtehude	83	-26	9	58	2	28	5	317	16	86	1	7	4	-71
Drochtersen	85	70	17	2	0	-77	2	k.A.	19	12	0	-87	5	-45
Jork	35	-12	4	-1	0	110	0	-22	5	2	0	0	4	56
SG Apensen	52	88	5	28	0	-57	0	0	5	16	0	-100	0	-86
SG Fredenbeck	95	-53	14	35	1	20	0	-43	15	32	0	0	14	-77
SG Harsefeld	81	-27	9	-15	1	-14	1	49	10	-12	0	-97	5	126
SG Horneburg	39	-17	5	-19	1	74	1	178	7	1	0	134	1	420
SG Lühe	61	2	8	-13	0	-54	1	229	9	-10	1	-79	1	-53
SG Nordkehdingen	77	-63	19	20	0	-100	1	k.A.	20	25	1	27	7	-81
SG Oldendorf-Himmelpforten	168	-46	23	-31	1	106	1	-77	24	-32	1	-60	22	322
Stade	158	71	36	142	3	-2	2	20	41	106	4	-20	66	898
<b>Gesamtsumme</b>	<b>934</b>	<b>-26</b>	<b>148</b>	<b>14</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>14</b>	<b>82</b>	<b>172</b>	<b>17</b>	<b>7</b>	<b>-43</b>	<b>128</b>	<b>-7</b>

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Buxtehude	3	-15	4	39	0	0	39	-47	0	0	16	57
Drochtersen	4	-32	0	0	0	0	57	227	0	-24	0	-100
Jork	6	4	2	-18	0	0	17	-26	0	0	0	-16
SG Apensen	6	29	5	129	0	0	29	134	0	0	6	392
SG Fredenbeck	5	-45	0	-100	0	-100	53	-54	0	-70	8	k.A.
SG Harsefeld	15	-32	2	-26	0	0	46	-34	0	0	1	k.A.
SG Horneburg	10	56	1	-92	0	0	16	-10	1	0	2	153
SG Lühe	1	-43	2	529	0	0	47	28	0	0	1	-91
SG Nordkehdingen	3	-19	1	0	0	0	46	-67	0	0	1	-96
SG Oldendorf-Himmelpforten	11	66	8	k.A.	0	0	96	-62	0	527	6	-49
Stade	9	-15	14	k.A.	0	-100	23	-54	0	k.A.	1	750
<b>Gesamtsumme</b>	<b>73</b>	<b>-9</b>	<b>39</b>	<b>47</b>	<b>0</b>	<b>-96</b>	<b>470</b>	<b>-42</b>	<b>2</b>	<b>335</b>	<b>42</b>	<b>-14</b>

## 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 23485-331 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 30245-450
	E-Mail: gag-hm-h@lgl.niedersachsen.de	

4 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg		
Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Harburg, Lüchow-Dannenberg, Lüneburg und Uelzen		
LGLN Regionaldirektion Lüneburg	Adolph-Kolping-Str. 12 21337 Lüneburg	Tel.: 04131 8545-165 Fax.: 04131 8545-197
	E-Mail: gag-lg@lgl.niedersachsen.de	

5 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim		
Geschäftsstelle für den Bereich der Stadt Göttingen und der Landkreise Göttingen, Goslar, Holzminden 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	

<b>7</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Osnabrück und der Landkreise Emsland, Grafschaft Bentheim und Osnabrück		
	<b>LGLN Regionaldirektion Osnabrück-Meppen</b>	Mercatorstraße 6 49080 Osnabrück	Tel.: 0541 503-180 Fax.: 0541 503-104
		E-Mail: gag-os@lgl.niedersachsen.de	
<b>8</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade		
	<b>LGLN Regionaldirektion Otterndorf</b>	Papstr. 4 27711 Osterholz-Scharmbeck	Tel.: 04791 306-39 Fax.: 04791 306-25
		E-Mail: gag-ott@lgl.niedersachsen.de	
<b>9</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg/Weser und Verden		
	<b>LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden</b>	Galtener Straße 16 27232 Sulingen	Tel.: 04271 801-505 Fax.: 04271 801-501
		E-Mail: gag-sul-ver@lgl.niedersachsen.de	
<b>10</b>	<b>Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich des Landes Niedersachsen		
	<b>LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg</b>	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-622 Fax.: 0441 9215-505
		E-Mail: oga@lgl.niedersachsen.de	
<b>11</b>	<b>Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremerhaven</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich Bremerhaven		
	<b>Stadt Bremerhaven Vermessungs- u. Katasteramt</b>	Fährstraße 20 27580 Bremerhaven	Tel.: 0471 590-3334 Fax.: 0471 590-2078
		E-Mail: gutachterausschuss@magistrat.bremerhaven.de	
<b>12</b>	<b>Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremen</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Stadt Bremen		
	<b>Freie Hansestadt Bremen Geoinformation Bremen</b>	Lloydstraße 4 28217 Bremen	Tel.: 0421 361-4901 Fax.: 0421 361-89469
		E-Mail: gutachterausschuss@geo.bremen.de	
<b>13</b>	<b>Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Stadt Hamburg		
	<b>Freie und Hansestadt Hamburg Landesbetrieb Geoinformation u. Vermessung</b>	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:

[www.immobiliemarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliemarkt.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 auf folgender Internetseite gebührenfrei zur Verfügung:

[www.immobiliemarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)



