

Zuständig für: **Landkreis Cuxhaven**  
**Landkreis Osterholz**  
**Landkreis Stade**



# **Grundstücks- marktbericht 2006**



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Otterndorf**

Geschäftsstelle bei der Behörde für  
Geoinformation, Landentwicklung und  
Liegenschaften Otterndorf

# Grundstücks- marktbericht 2006

für die Bereiche der Landkreise  
Cuxhaven, Osterholz und Stade



**Niedersachsen**

Herausgeber: © 2006 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf



Geschäftsstelle: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Otterndorf

Katasteramt Otterndorf  
Am Großen Specken  
21762 Otterndorf  
Tel.: 04751 / 902 100 Fax: 04751 / 902 42

Katasteramt Osterholz-Scharmbeck  
Pappstraße 4  
27711 Osterholz-Scharmbeck  
Tel.: 0 47 91 / 306 42 Fax: 0 47 91 / 306 25

Katasteramt Stade  
Am Sande 4b  
21682 Stade  
Tel.: 04141 / 406 140 Fax: 04141 / 406 113

E-Mail: [Poststelle@Katsteramt-OHZ.Niedersachsen.de](mailto:Poststelle@Katsteramt-OHZ.Niedersachsen.de)  
Internet: [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)

Druck: Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen (LGN)

Gebühr: 50,00 € zuzüglich Port (Änderung vorbehalten)  
Nr. 6 der Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen nach dem Baugesetzbuch (GOGut) vom 22. April 1997 (Nds. GVBl. S.119), zuletzt geändert durch Verordnung vom 01.08.2005 (Nds. GVBl. S. 249)

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis des Herausgebers zulässig.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>	<b>7</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	7
3.1.1	Landkreis Osterholz.....	8
3.3.2	Landkreis Cuxhaven.....	9
3.3.3	Landkreis Stade.....	10
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung.....	10
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze.....</b>	<b>11</b>
4.1	Vertragsvorgänge.....	12
4.2	Geldumsatz.....	15
4.3	Flächenumsatz.....	18
<b>5</b>	<b>Bauland.....</b>	<b>21</b>
5.1	Allgemeines.....	21
5.2	Individueller Wohnungsbau.....	21
5.2.1	Preisniveau.....	22
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	23
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	25
5.3	Geschosswohnungsbau.....	26
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	26
5.4.1	Preisniveau.....	26
5.4.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	27
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....</b>	<b>27</b>
6.1	Allgemeines.....	27
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	28
6.2.1	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	29
6.3	Höfe.....	32
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen.....	32
<b>7</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke.....</b>	<b>32</b>
7.1	Teichflächen.....	32
7.2	Abbauland.....	32
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte.....</b>	<b>33</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	33
8.2	Übersichten über die Bodenrichtwerte.....	34
8.2.1	Wohnbauland.....	35
8.2.2	Gewerbliche Baugrundstücke.....	36
<b>9</b>	<b>Bebaute Grundstücke.....</b>	<b>37</b>
9.1	Allgemeines.....	37
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	37
9.2.1	Preisniveau.....	37
9.2.2	Preisentwicklung.....	40
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren.....	41
9.2.4	Vergleichsfaktoren.....	45
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	50
9.3.1	Preisniveau.....	51

9.3.2	Preisentwicklung .....	54
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren.....	55
9.3.4	Vergleichsfaktoren .....	58
9.4	Wohnungseigentum .....	62
9.4.1	Preisniveau .....	62
9.4.2	Preisentwicklung .....	65
9.5	Teileigentum.....	67
9.6	Mehrfamilienhäuser.....	67
9.6.1	Preisniveau .....	67
9.6.2	Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktor.....	68
9.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	69
<b>10</b>	<b>Mieten / Pachten .....</b>	<b>70</b>
10.1	Wohnungsmieten .....	70
<b>11</b>	<b>Aufgaben der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses .....</b>	<b>72</b>
<b>Anhang 1:</b>	<b>Umsatzzahlen 2005 .....</b>	<b>73</b>
<b>Anhang 2:</b>	<b>Anschriften der Gutachterausschüsse .....</b>	<b>74</b>

### In eigener Sache:

Im Zuge der Verwaltungsreform in Niedersachsen wurde zum 01.01.2005 die Behördenstruktur für die Dienststellen der Vermessungs- und Katasterverwaltung neu geordnet. Diese wurden zusammen mit den Ämtern für Landentwicklung in die neu geschaffenen Behörden für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) integriert.

Zur neuen **Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Otterndorf (GLL Otterndorf)** mit Sitz in Otterndorf gehören die ehemaligen Katasterämter Osterholz-Scharmbeck, Wersmünde, Otterndorf und Stade sowie das Amt für Landentwicklung Bremerhaven (ehem. Teil des Amtes für Agrarstruktur).

Von dieser Verwaltungsreform sind auch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte betroffen.

Die ehemaligen Gutachterausschüsse für den Bereich der Landkreise Osterholz, Cuxhaven und Stade wurden zu einem Ausschuss zusammengefasst und führen nun die Bezeichnung:

**„Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf“**

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Dieser Bericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt in den Landkreisen Cuxhaven, Osterholz und Stade. Im Berichtsjahr 2005 hat der Gutachterausschuss insgesamt **6.467 Vertragsvorgänge** im Grundstücksverkehr registriert. Die Zahl der Vorgänge hat damit gegenüber dem Vorjahr **um 5 % abgenommen**. Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt **3.180 ha** (Vorjahr: 3.654 ha) für **715 Millionen €** (Vorjahr: 723 Mio. €) umgesetzt.

Die Anzahl der im Jahr 2005 verkauften **Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau** ist im Berichtsgebiet um rund 18 % gegenüber dem Vorjahr auf 1.214 gesunken, besonders stark im Landkreis Cuxhaven um 37 %, im Landkreis Stade um 14 %. Im Landkreis Osterholz ist dagegen ein Zuwachs um 11 % zu verzeichnen. Dies könnte hier auf eine positive Trendwende in der Baukonjunktur hindeuten. Die Preise der Baugrundstücke liegen weitgehend auf dem Vorjahresniveau.

Auch der Handel mit **gewerblichen Bauflächen** ist im Zuständigkeitsbereich der GLL Otterndorf insgesamt rückläufig. Im Berichtsjahr 2005 wurden insgesamt 104 Verträge, 12 % weniger als im Vorjahr, abgeschlossen. Der Flächenumsatz betrug rund 70 ha, der Geldumsatz ca. 17 Mio. €.

Bei den **landwirtschaftlich genutzten Grundstücken** hat sich die Anzahl der Verkäufe (768) gegenüber dem Vorjahr in der gesamten Region kaum verändert. In den verschiedenen Bereichen sind jedoch unterschiedliche Tendenzen sichtbar. So sank die Anzahl der Verkäufe im Landkreis Cuxhaven um rd. 10%, während im Landkreis Osterholz eine Steigerung von rd. 35 % zu verzeichnen war. Im Landkreis Stade blieben die Verkaufszahlen zum Vorjahr nahezu unverändert. Über die vergangenen 5 Jahre gesehen ist der Umsatz landwirtschaftlicher Grundstücke weitgehend stabil.

Der Markt bebauter Grundstücke wird in dem relativ dünn besiedelten Berichtsgebiet durch den Handel mit privat genutzten Wohnimmobilien dominiert. Insgesamt ca. 90 % der Kauffälle bebauter Grundstücke entfallen zusammen gefasst auf die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser und Eigentumswohnungen.

Die Verkaufszahlen von **Ein- und Zweifamilienhäusern** sind über die letzten 5 Jahre betrachtet insgesamt weitgehend konstant. So wurden im Jahr 2005 im Landkreis Cuxhaven 835 (+ 6 %), im Landkreis Osterholz 348 (- 12 %) und im Landkreis Stade 647 (+ 11 %) Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Für diese Objekte wurde im Landkreis Cuxhaven ein durchschnittlicher Kaufpreis von 115.000 €, im Landkreis Osterholz von 154.000 € und im Landkreis Stade von 151.000 € gezahlt. In den zurückliegenden 5 Jahren ist hier ein kontinuierlicher Preisrückgang zu verzeichnen.

Im Berichtszeitraum 2005 wurden in der gesamten Region 657 Kaufverträge von **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** registriert, die Hälfte davon im Landkreis Stade. Damit blieb die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr insgesamt unverändert.

Wie auch bei den Ein- und Zweifamilienwohnhäusern sind hier die Preise in den zurückliegenden Jahren geringfügig, aber kontinuierlich gesunken. Folgende Durchschnittspreise wurden registriert – Landkreis Cuxhaven 110.000 €, Landkreis Osterholz 143.000 € und Landkreis Stade 134.000 €.

Der Marktbereich der **Eigentumswohnungen** nimmt in den Landkreisen Cuxhaven und Stade einen relativ hohen Stellenwert ein. So wurden insgesamt 1.147 Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum registriert. Gegenüber dem Vorjahr blieb der Umsatz im Landkreis Cuxhaven gleich, in den Landkreisen Stade und Osterholz nahm die Anzahl der Verkäufe um 12 %, bzw. 21% zu.

Der Geldumsatz für Eigentumswohnungen betrug 2005 insgesamt 122 Mio. € (Landkreis Cuxhaven 66 Mio. €, Landkreis Osterholz 12,5 Mio. €, Landkreis Stade 44 Mio. €).

## 2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Otterndorf zusammengestellt und vom Gutachterausschuss beraten und beschlossen worden. Das Berichtsgebiet umfasst den nördlichen Elbe-Weserraum mit den Landkreisen Cuxhaven, Osterholz und Stade. Der Marktbericht gibt einen Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung. Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Berichtsjahr 2005, es werden aber auch langjährige Übersichten dargestellt. Im Grundstücksmarktbericht werden Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes und die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) für bebaute und unbebaute Grundstücke erforderlich sind, zusammengefasst.

Grundlage dieses Marktberichts und aller anderen Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss ist die Kaufpreissammlung. Aus der Kaufpreissammlung werden Umsatzzahlen und Preisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet. 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 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 Bürger und Institutionen, um ihnen das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt transparent zu machen. Der Grundstücksmarktbericht kann dem Leser nur eine Orientierung geben und ihn vor groben Fehleinschätzungen des Preisniveaus von Immobilien bewahren. Er kann die gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Einzelfall nicht ersetzen.

### 3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Der Grundstücksmarkt wird regional von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Geographische Gegebenheiten, Verkehrserschließung, Nutzung des Grund und Bodens, Bevölkerungsdichte und Wirtschaftsstruktur sind wesentliche Rahmenbedingungen.

#### 3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Das Gebiet, auf das sich dieser Grundstücksmarktbericht bezieht, ist identisch mit dem Zuständigkeitsbereich der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Otterndorf (**Landkreise Cuxhaven, Osterholz und Stade**).



Es umfasst einen überwiegend ländlich strukturierten Bereich, der dreiseitig durch Elbe, Weser und die Nordseeküste begrenzt ist. Entlang der Flussläufe und der Küste erstrecken sich eingedeichete, und relativ dünn besiedelte Marschländereien. Landschaft und Siedlungsstruktur werden ferner geprägt durch ausgedehnte Geestrücker und Moore.

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

Bedeutende Siedlungs- und Wirtschaftszentren der Region sind die Seestädte Hamburg, Bremen und Bremerhaven mit starker Industrieansiedlung insbesondere im Schiff-, Flugzeug- und im Fahrzeugbau; daneben aber auch die Städte Stade, Cuxhaven und Osterholz als Standorte zahlreicher Verwaltungen sowie anderer Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe.

Für Erholungssuchende bietet nicht nur der Küstenbereich im Umfeld von Cuxhaven, sondern auch das Hinterland mit seinem weit verzweigten Radwanderwegenetz eigene Anreize.

### 3.1.1 Landkreis Osterholz

Der Landkreis Osterholz grenzt nördlich an die Hansestadt Bremen. Die gemeinsame Grenze ist 56 km lang. Das Teufelsmoor im Osten, die Osterholzer Geest sowie die Marsch an der Unterweser bilden die abwechslungsreiche Landschaft des Kreisgebietes.

Im Landkreis Osterholz, der über eine Fläche von rund 651 km<sup>2</sup> verfügt, leben rd. 112.000 Einwohner, also etwa 173 Menschen auf einem Quadratkilometer. Osterholz ist einer der Landkreise mit der größten Bevölkerungsdichte im ehemaligen Regierungsbezirk Lüneburg.

Sitz des Landkreises ist die Stadt Osterholz-Scharmbeck, welche die Funktion eines Mittelzentrums hat. Grundzentren sind die Sitze der Gemeinden bzw. der Sitz der Samtgemeinde Hambergen.

Der Randbereich in der unmittelbaren Nachbarschaft zu Bremen weist die höchste Bevölkerungsdichte im Landkreis auf. Er ist in seiner Siedlungsstruktur gekennzeichnet durch den Einfluss der benachbarten Großstadt. Hier konzentriert sich ein bedeutender Teil des Immobilienmarktes mit einem hohen Preisniveau. Mit zunehmender Entfernung zur Hansestadt ergibt sich im Regelfall ein deutliches Preisgefälle. In diesem Bild nimmt die Gemeinde Worpswede jedoch eine besondere Stellung ein, die nicht nur im



Grundstücksmarkt zum Ausdruck kommt. Die exklusive Wohnadresse und das Prädikat "Künstlerdorf" - dem es Bekanntheit und einen lebhaften Kunsttourismus verdankt - verbindet sich mit der Lage am Weyerberg, der sich über die umgebende flache Moor- und Niederungslandschaft - der größte Teil Worpswedes - erhebt.

In den weiten Moor- und Marschgebieten dominiert die land- und forstwirtschaftliche Nutzung. Der Anteil der landwirtschaftlichen Nutzflächen beträgt etwa 70% der Fläche des Landkreises. Hiervon sind rd. 75% Grünländereien

und 21% Ackerflächen. Der Waldanteil des Kreises liegt bei rd. 10 %. Rund 20 % der Kreisfläche sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als Natur- und Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen.

Die überörtliche Verkehrsanbindung des Landkreises entspricht der Lage und Orientierung im Großstadtumfeld:

Bundesautobahn A 27 Bremen - Bremerhaven - Cuxhaven im Westen des Landkreises,

Bundesstraße 74 Bremen - Bremervörde - Stade über Ritterhude, Osterholz-Scharmbeck, Hambergen,

Bundesbahnstrecke Bremen - Bremerhaven - Cuxhaven mit den Stationen Ritterhude, Osterholz-Scharmbeck, Oldenbüttel und Lübberstedt im Kreisgebiet.

### 3.3.2 Landkreis Cuxhaven

Der **Landkreis Cuxhaven** als einer der flächengrößten Landkreise im Land Niedersachsen ist zu mehr als 50 % vom Wasser begrenzt (Mündung von Elbe und Weser sowie Nordsee). Die natürlichen Rahmenbedingungen sind durch die typischen erdgeschichtlichen Entwicklungsstufen an Küsten gekennzeichnet. Marsch, Moor und Geest bestimmen rückwärtig die Wirtschafts- und Bevölkerungsstruktur und damit die Vielfalt des Grundstücksmarktes.

Die **Stadt Cuxhaven** als Nordseeheilbad an der meist befahrenen Schifffahrtsstraße Deutschlands ist Urlaubs-, Erholungs- und Freizeitzentrum; die wirtschaftliche Entwicklung ist zusätzlich durch maritime Einflüsse gekennzeichnet. Die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung wird durch verstärkte Bemühungen für die großräumig angelegten Hafenerweiterungen Cux-Port sowie den Zivilflughafen Sea-Airport Cuxhaven/Nordholz, die jeweils auf Personen- und Gütertransport ausgerichtet sind, gefördert. Weiterhin hat sich die Stadt Cuxhaven als erwähnenswerter Standort für Erforschung, Entwicklung und Vermarktung in den Bereichen Pharmazie, Zahntechnik, Biotechnologie, Windkraft- und Solarenergie teilweise weltweit einen guten Namen gemacht.



In der Randlage von Bremerhaven weisen die Gemeinden eine unterschiedliche Eigenentwicklung auf; ihre wirtschaftliche Abhängigkeit vom Oberzentrum Bremerhaven ist erheblich (Arbeitsplätze, Infrastruktur). Die Entwicklung ist durch "Wohnen" im Landkreis und "Arbeit" in Bremerhaven gekennzeichnet.

Der ländlich strukturierte Raum des Kreisgebietes ist überwiegend landwirtschaftlich orientiert. Einzelne Orte bzw. Gemeinden ragen wegen ihrer besonderen Urlaubs- und Freizeitangebote bzw. Wohnqualitäten heraus.

Hierzu zählen im Besonderen die Orte bzw. Gemeinden im Küstennahbereich mit ihrem klimabezogenen Erholungswert als Nordseebäder sowie der Luftkurort Bederkesa. Der Grundstücksmarkt im Landkreis Cuxhaven wird gleichwohl durch die ungünstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Randlage des allgemein industrieschwachen Elbe-Weser-Dreiecks geprägt.

Durch die Fertigstellung des Wesertunnels im Frühjahr 2004, der ca. 6 km unterhalb der Stadtgrenze von Bremerhaven verläuft, ist eine direkte Anbindung zwischen der Bundesautobahn (A 27 ⇒ Landkreis Cuxhaven) und der Bundesstraße (B 212 ⇒ Stadtländer Marschen) entstanden. Hierdurch sind sich die Landkreise Cuxhaven und Wesermarsch/Friesland im Zeitgefüge erheblich näher gekommen.

### 3.3.3 Landkreis Stade

Der heutige Landkreis Stade wurde im Jahr 1932 aus den ehemals selbständigen Kreisen des Landes Kehdingen, des Alten Landes und der Stader Geest gebildet.



Er ist Teil der Metropolregion Hamburg und liegt im Nordosten des ehemaligen Regierungsbezirks Lüneburg an der Elbe; von der Ostemündung erstreckt er sich elbaufwärts bis an das Hamburger Stadtgebiet.

Die Kreisstadt Stade und die Stadt Buxtehude repräsentieren die Zentren der Entwicklung. Buxtehude ist geprägt durch die Nähe der Hansestadt Hamburg, der zweitgrößten deutschen Stadt, Stade durch die in den 70er Jahren begonnene Industriensiedlung an der Elbe. Zu den Industriebauptbranchen zählen vor allem die Chemie, die Aluminiumverhüttung sowie der Flugzeug- und der Anlagenbau. Doch 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, wird im Uferbereich Obstanbau und Pferdezucht und in den anschließenden Mooregebieten reine Grünlandwirtschaft betrieben. Die Stader Geest wird geprägt durch die Flusstäler der Oste, Schwinge, Aue und Este.

Die Hauptverkehrsadern von Hamburg nach Cuxhaven, B 73 und Bundesbahn, verlaufen entlang der Geestkante über Buxtehude und Stade. Durch die Bundesstraße 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. Die S-Bahn des Hamburger Stadtgebietes soll über Buxtehude nach Stade verlängert werden. Die Anbindung an Hamburg wird somit noch enger.

## 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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

Die deutsche Wirtschaft befindet sich seit ca. zwei Jahren wieder im Aufwind. Zurückzuführen ist diese Entwicklung gleichwohl ausschließlich auf ein boomendes Exportgeschäft vieler Branchen. Die Inlands-

nachfrage der Verbraucher ließ weiter nach, möglicherweise auch als Folge einer stagnierenden Entwicklung der Löhne und Gehälter, die seit zwei Jahren hinter den Steigerungsraten der Wohnungskosten und der allgemeinen Verbraucherpreise zurück bleibt.

Die Bauinvestitionen sind wie seit Jahren weiter rückläufig, obwohl die Zinsen für Geldanlagen und Wohnungsbaukredite über den Zeitraum der letzten zehn Jahre stark gefallen sind. Die Zinsen für Hypothekarkredite bewegten sich im Jahr 2005 auf einem historischen Tiefststand von ca. 4 %. Auch infolge der Streichung der steuerlichen Eigenheimförderung sind gleichwohl Impulse für die Baukonjunktur in nächster Zeit nicht zu erwarten.

Die Entwicklung des örtlichen Grundstücksmarktes ist ferner mit der Entwicklung des regionalen Arbeitsmarktes verwoben. Die Arbeitslosenquote lag im Mittel des Jahres 2005 im Landkreis Cuxhaven bei 12,2% und damit höher als im Landesdurchschnitt (11,6 %). In den Landkreisen Stade mit 10,5 % und Osterholz mit 9,4 % wurden deutlich niedrigere Werte registriert (Quelle: Agentur für Arbeit Bremen).

Im Folgenden wird die Entwicklung des örtlichen Grundstücksmarktes teilweise in Differenzierung nach Teilmärkten und Teilregionen dargestellt.

#### 4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf sind im Berichtszeitraum insgesamt **6465 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat gegenüber dem Vorjahr **um 5,0 % abgenommen**. Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt **3.180 ha** für **714 Millionen €** umgesetzt.

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

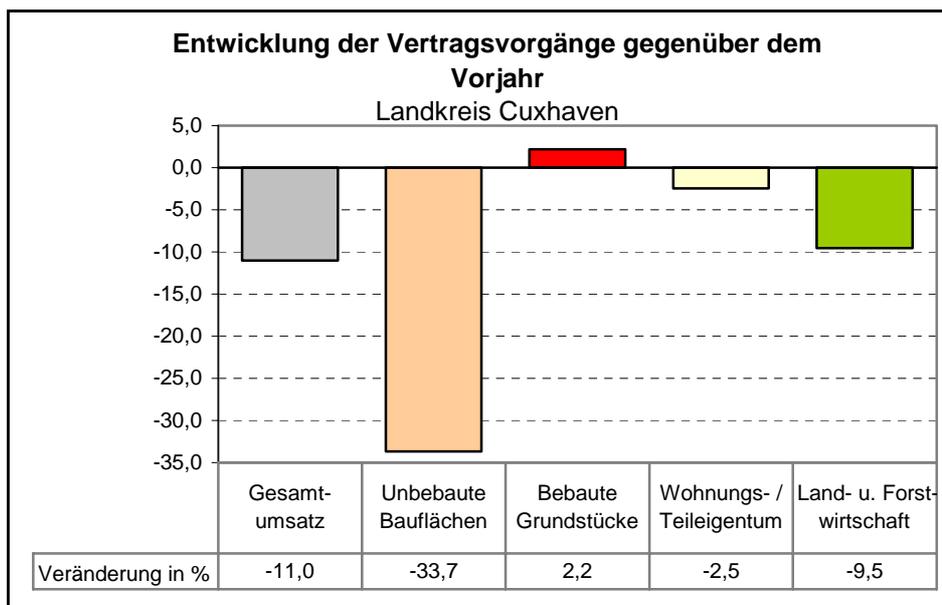
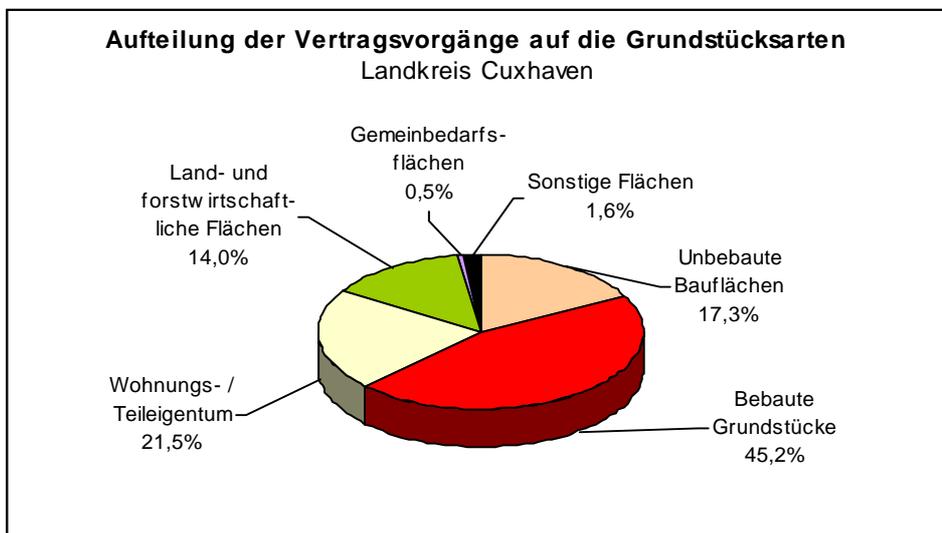
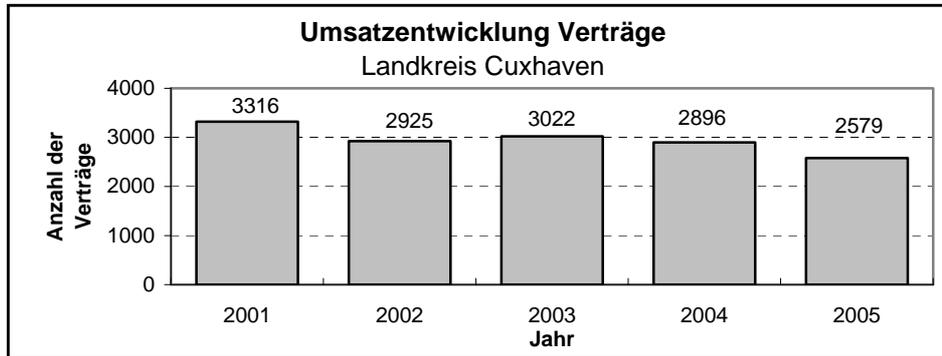
- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes -, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst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

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

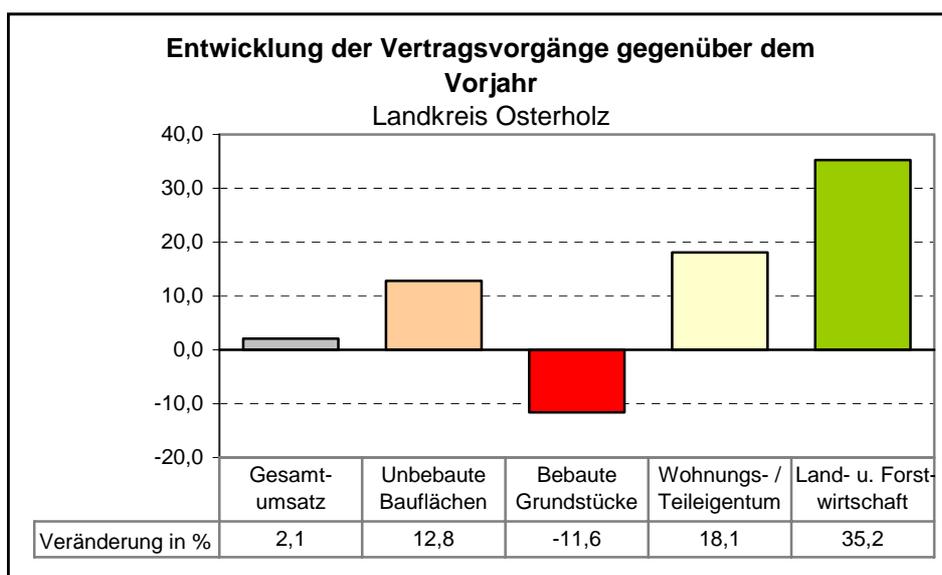
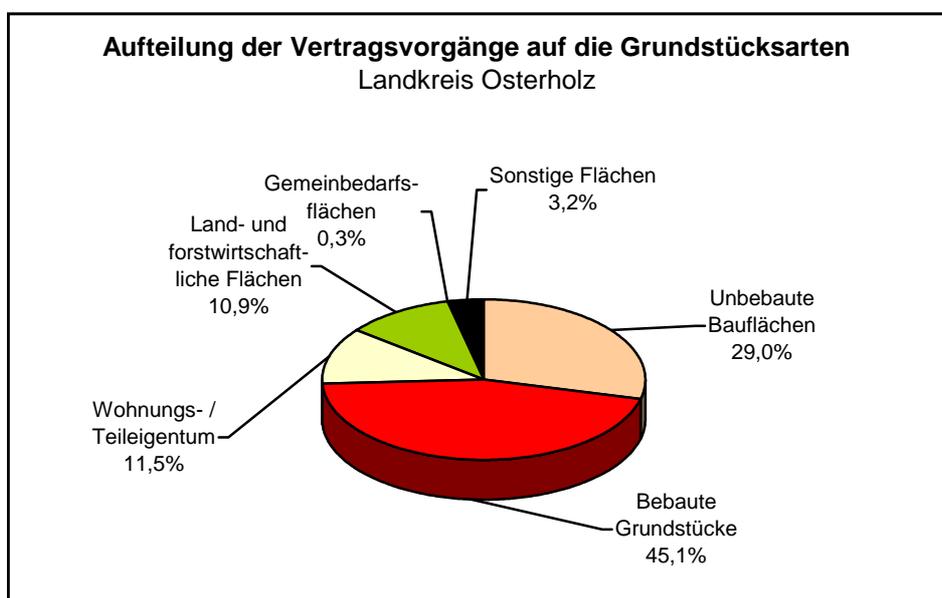
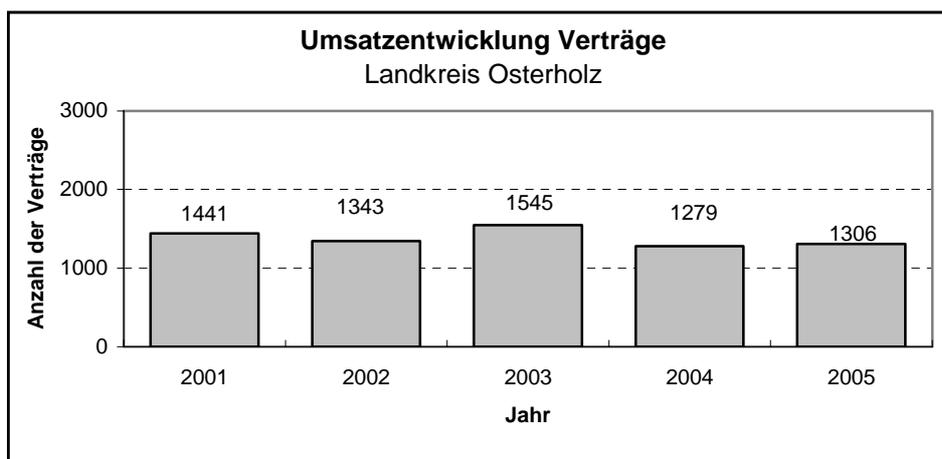
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detailliertere Aussagen.

## 4.1 Vertragsvorgänge

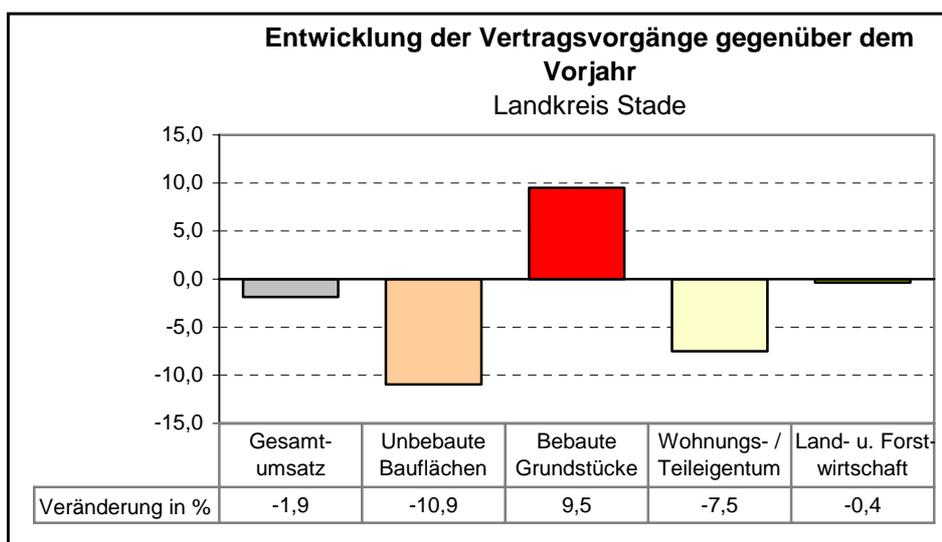
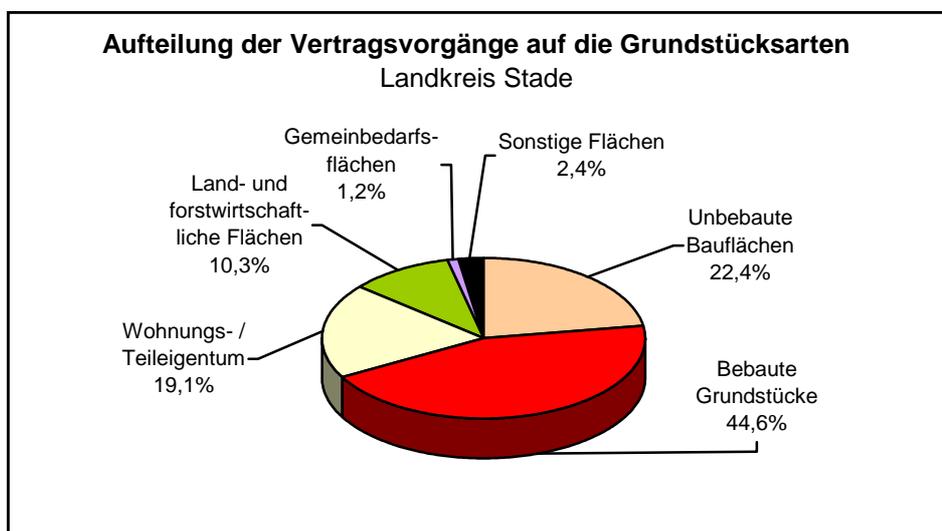
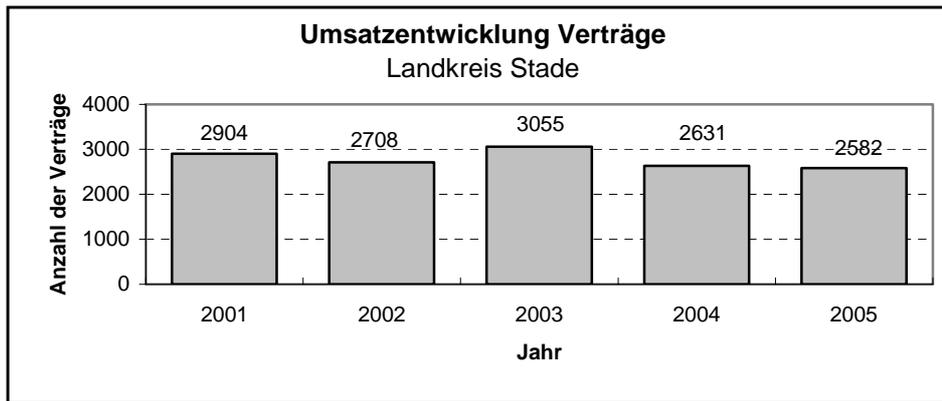
### Landkreis Cuxhaven:



**Landkreis Osterholz:**

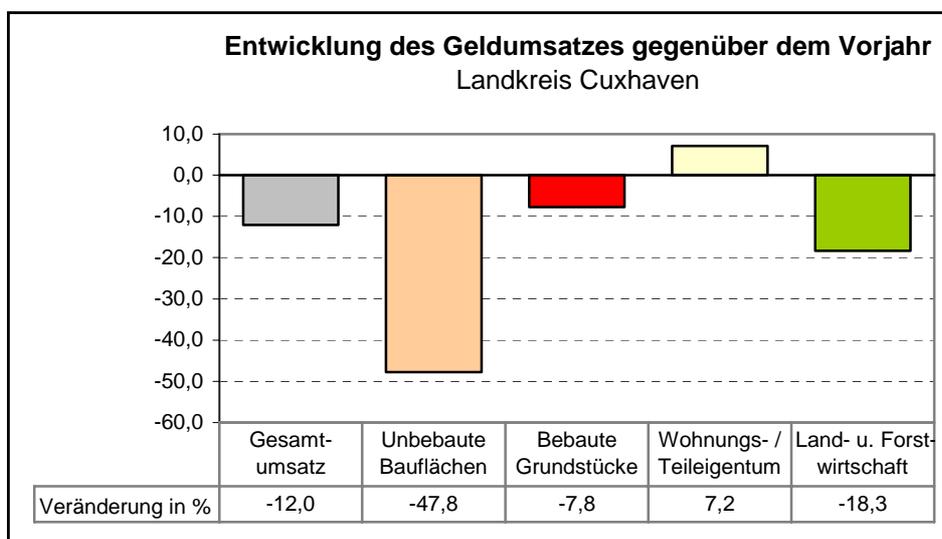
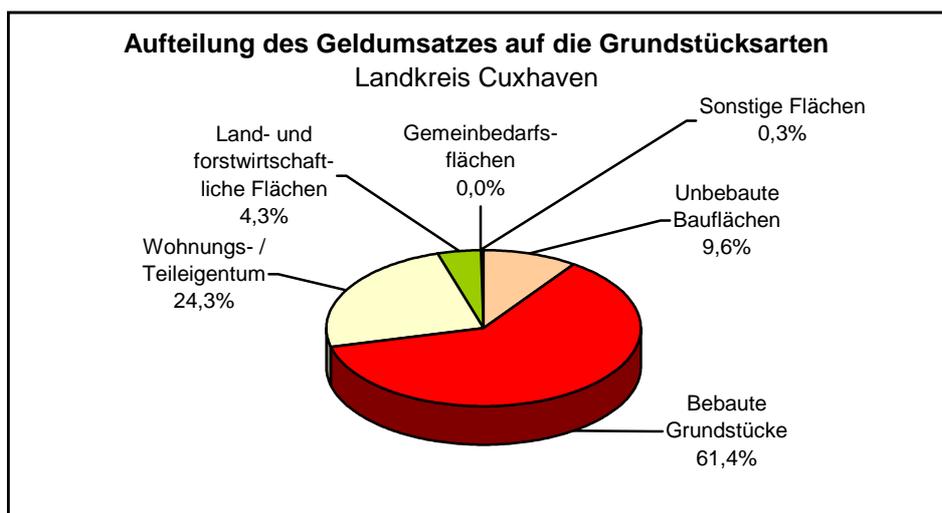
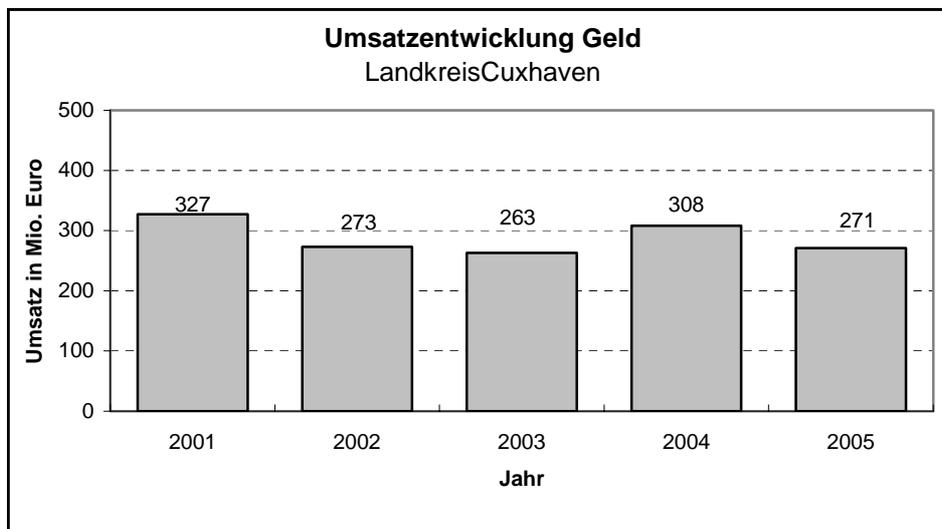


**Landkreis Stade:**

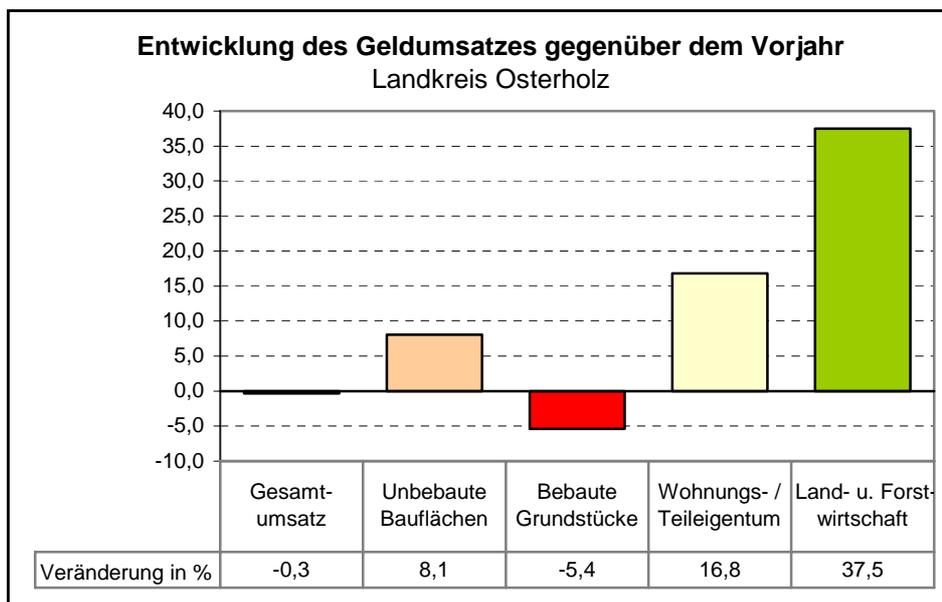
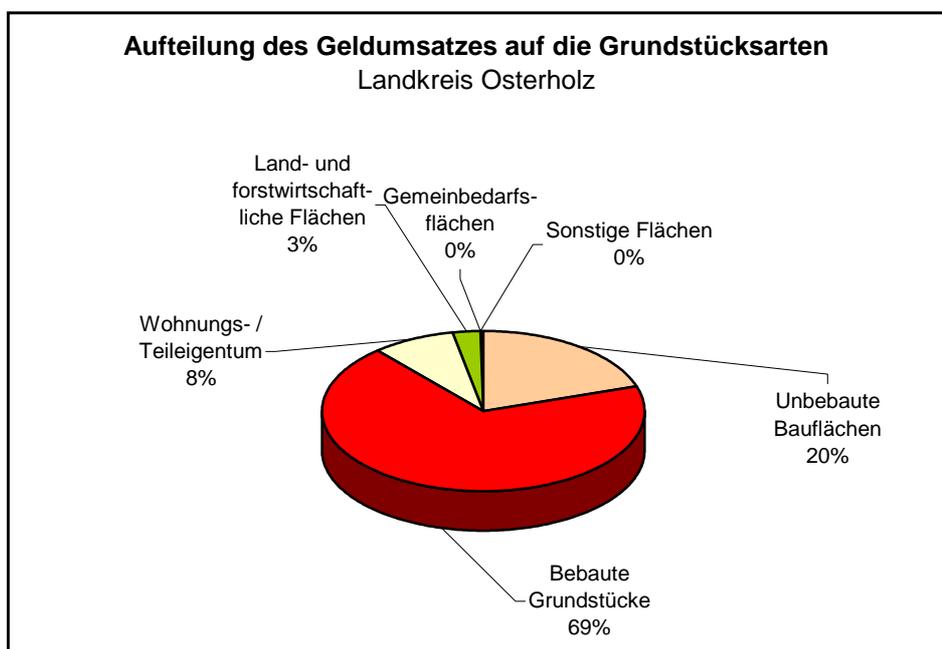
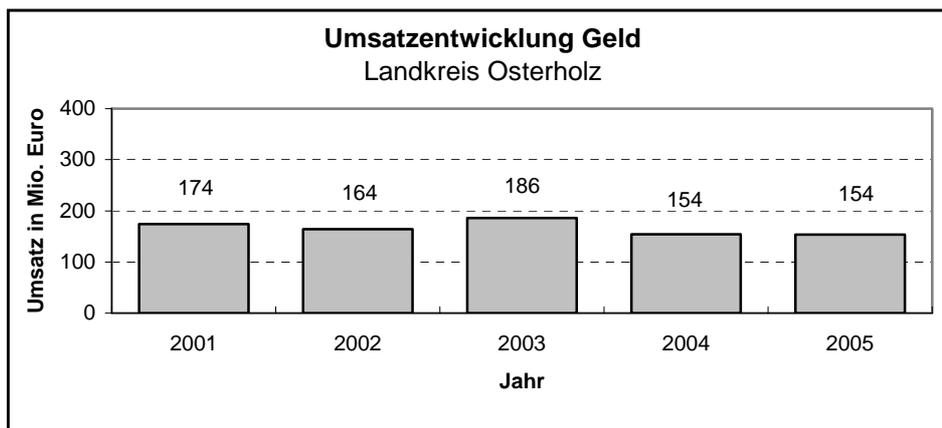


## 4.2 Geldumsatz

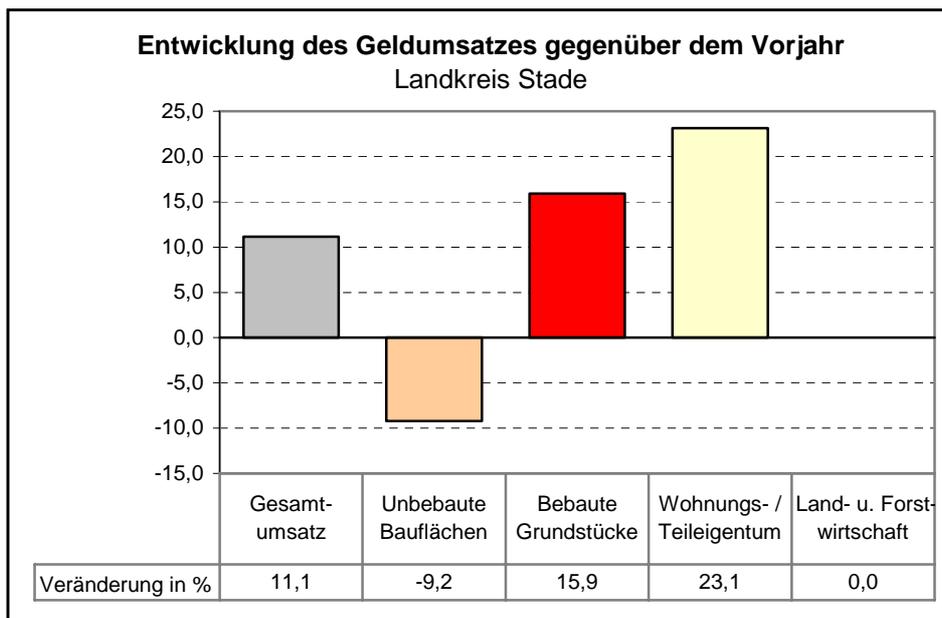
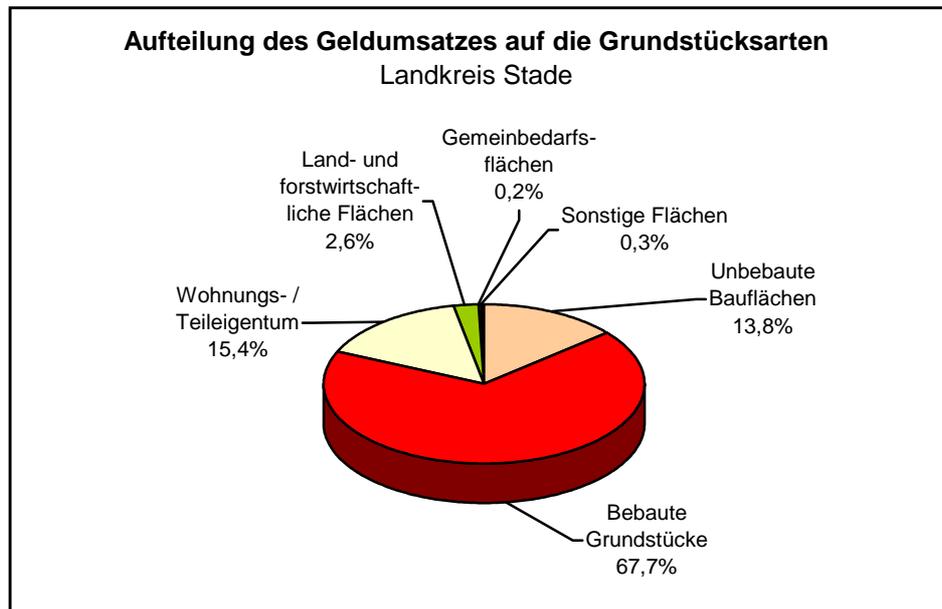
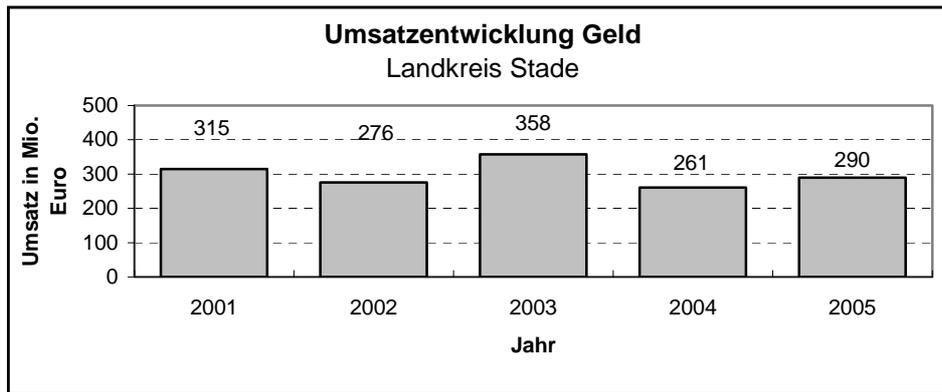
### Landkreis Cuxhaven:



**Landkreis Osterholz:**

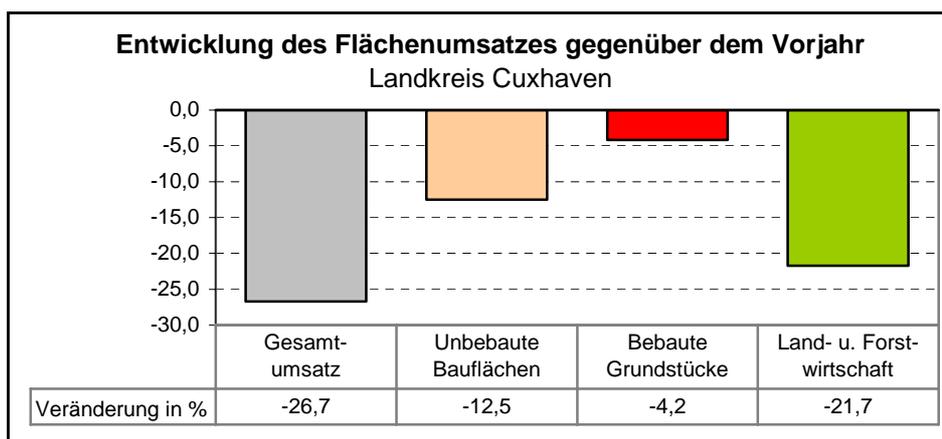
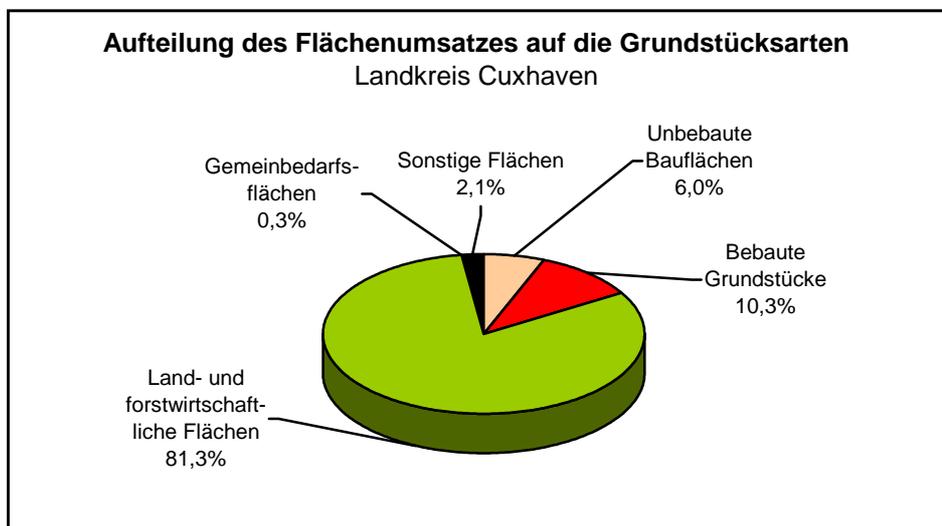
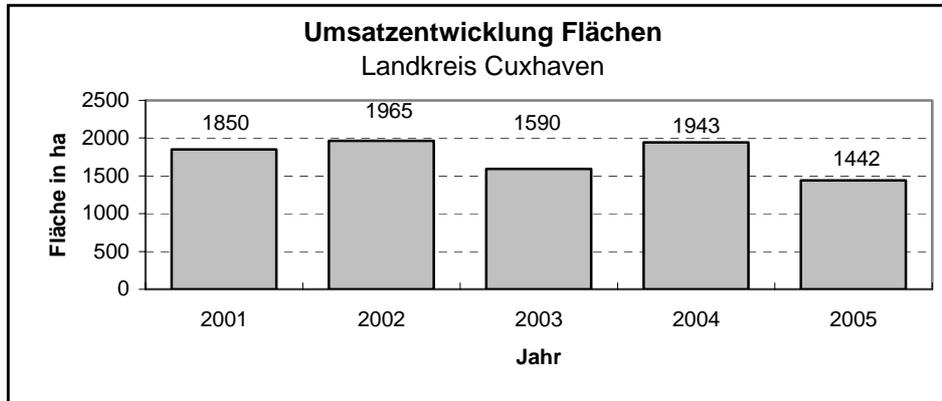


**Landkreis Stade:**

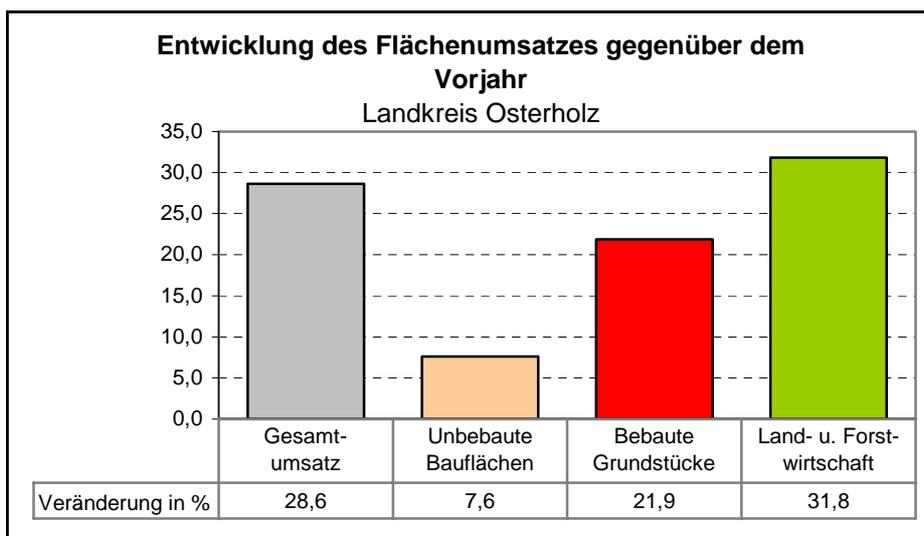
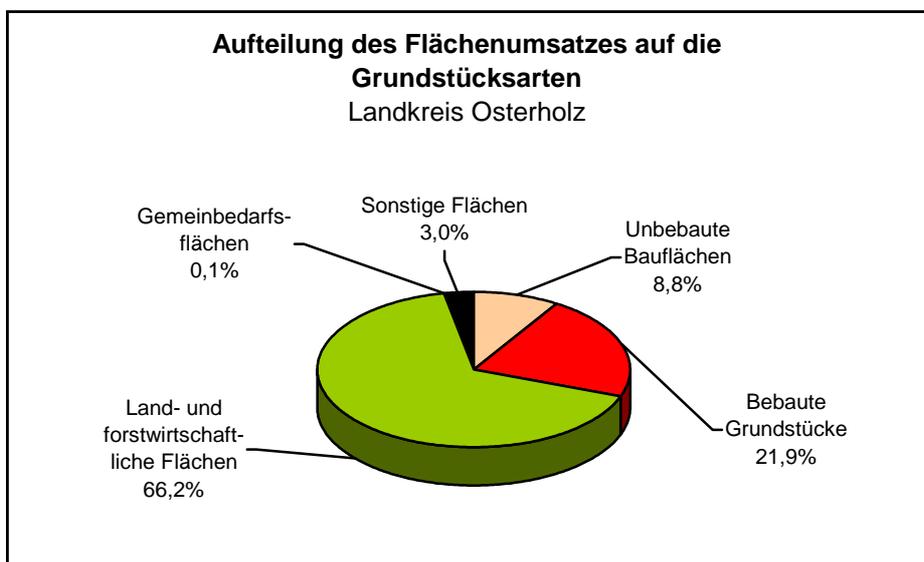
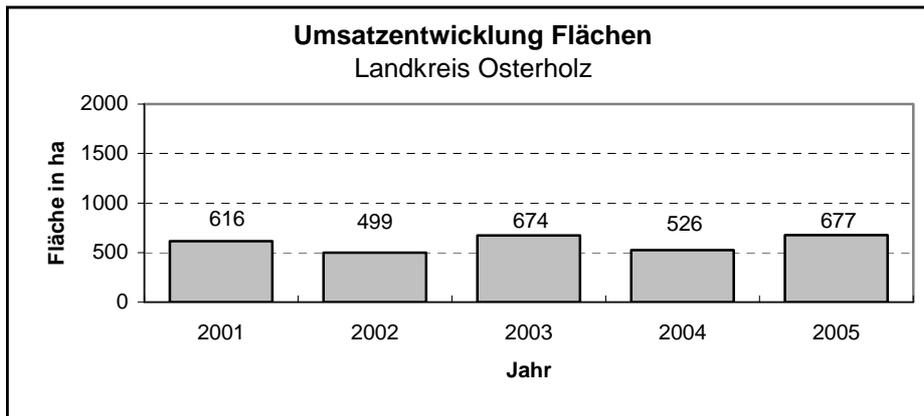


### 4.3 Flächenumsatz

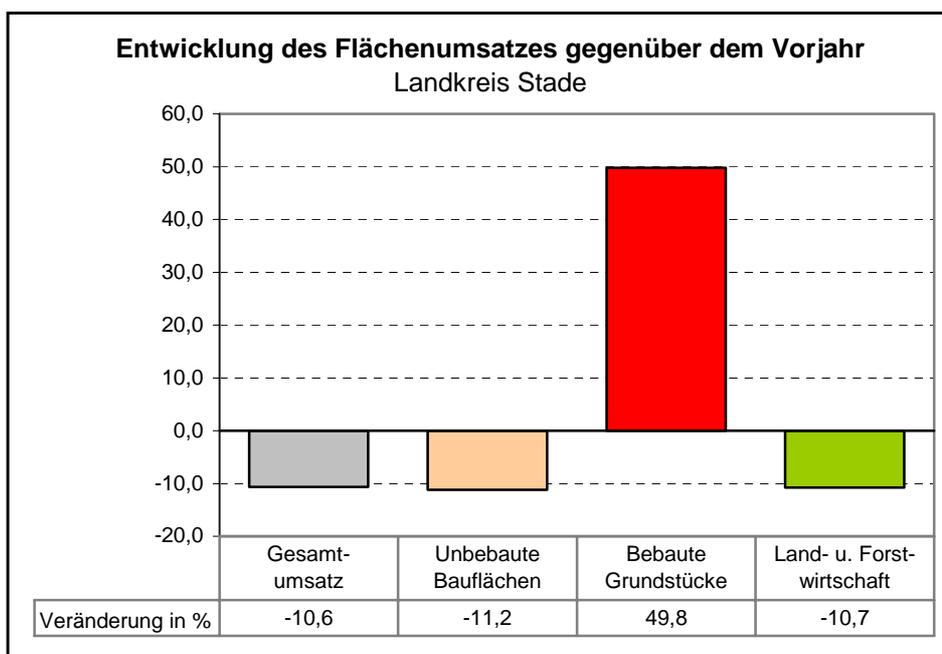
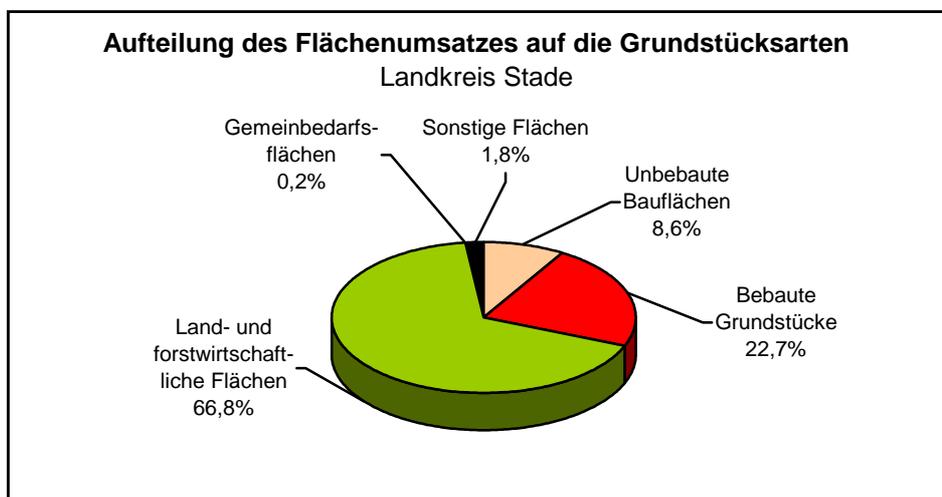
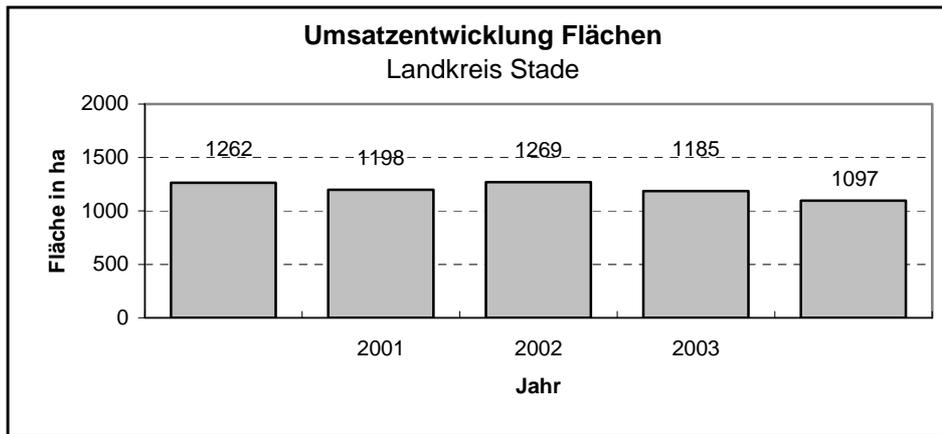
#### Landkreis Cuxhaven:



**Landkreis Osterholz:**



**Landkreis Stade:**



## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

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

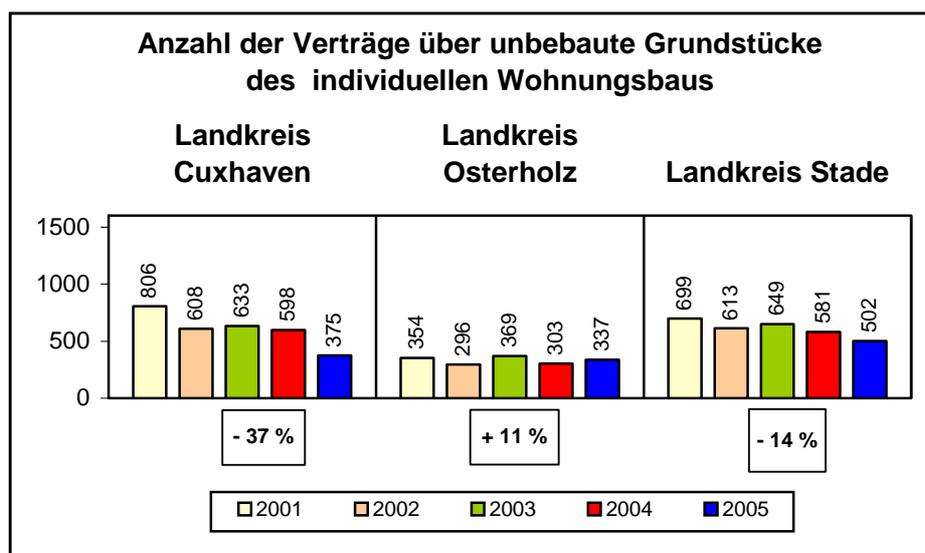
Einige Gemeinden veräußern Baugrundstücke direkt an Bauwillige (kommunales Bauland). Sofern die Preise unter den üblichen Marktpreisen liegen, geschieht die Abgabe oft nach sozialen Gesichtspunkten oder unter Auflagen, die Spekulationsgewinne verhindern.

Andere Kommunen treten nicht als Zwischenerwerber der Baulandflächen auf, nehmen jedoch häufig in enger Zusammenarbeit mit Bauträgergesellschaften oder sonstigen Investoren ebenfalls Einfluss auf die Kaufpreise.

Der Teilmarkt „Bauland“ wird im Folgenden weiter unterteilt in Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, für den Geschosswohnungsbau und für die gewerbliche Nutzung.

### 5.2 Individueller Wohnungsbau

Die Anzahl der Verträge über unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus bezogen auf die drei Verwaltungsbereiche sind in der folgenden Grafik dargestellt. Im Jahr 2005 ist die Anzahl der Verträge über unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus gegenüber 2004 insgesamt weiterhin rückläufig. Lediglich im Landkreis Osterholz ist ein leichtes plus von rd. 11 % zu verzeichnen.



### 5.2.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus differenziert nach (Samt-)Gemeinden ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

#### Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

##### Landkreis Osterholz

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/ m <sup>2</sup>
Stadt Osterholz-Scharmbeck	59	817	84
Gemeinde Grasberg	7	1219	63
SG Hambergen	11	826	44
Gemeinde Lilienthal	50	829	103
Gemeinde Ritterhude	45	761	106
Gemeinde Schwanewede	59	707	83
Gemeinde Worpswede	20	1332	59
<b>Landkreis Osterholz</b>	<b>251</b>	<b>836</b>	<b>87</b>

##### Landkreis Cuxhaven

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/ m <sup>2</sup>	
Stadt Cuxhaven	54	(74)	646	(755)	92	(86)
Stadt Langen	31	(38)	907	(748)	51	(65)
Loxstedt	27	(26)	988	(832)	50	(53)
Schiffdorf	26	(44)	950	(773)	45	(57)
Nordholz	33	(26)	734	(768)	37	(39)
Hadeln (SG)	25	(26)	821	(845)	50	(46)
Sietland (SG)	8	(8)	1126	(1001)	21	(26)
Am Dobrock (SG)	26	(15)	1165	1069	31	(26)
Hemmoor (SG)	26	(27)	970	(893)	36	(38)
Lamstedt (SG)	7	(15)	1229	(1237)	16	(16)
Land Wursten (SG)	25	(51)	855	(771)	41	(38)
Bederkesa (SG)	32	(31)	831	(752)	47	(51)
Beverstedt (SG)	17	(12)	867	(931)	33	(34)
Hagen (SG)	33	(46)	990	(925)	32	(40)
<b>Landkreis Cuxhaven</b>	<b>370</b>	<b>(439)</b>	<b>885</b>	<b>(825)</b>	<b>48</b>	<b>(52)</b>

**Landkreis Stade**

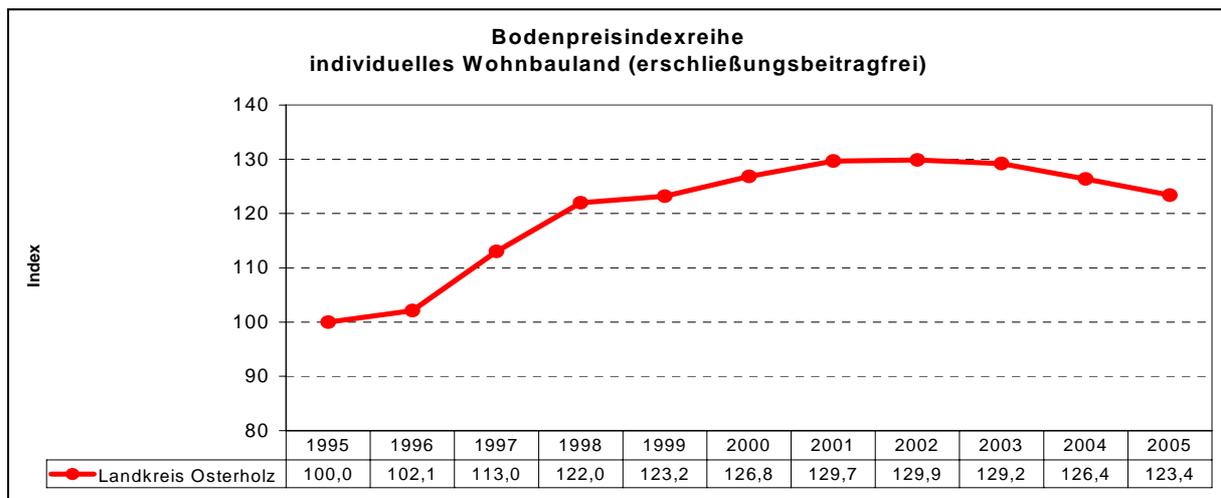
Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m <sup>2</sup>	
Stadt Stade	62	(66)	600	(612)	104	(95)
Stadt Buxtehude	76	(102)	542	(560)	169	(160)
SG-Nordkehdingen	6	(11)	701	(956)	33	(27)
Gemeinde Drochtersen	30	(21)	765	(911)	54	(51)
SG-Himmelpforten	15	(41)	844	(815)	58	(58)
SG-Oldendorf	10	(19)	914	(900)	36	(38)
SG-Fredenbeck	24	(21)	908	(878)	64	(64)
SG-Harsefeld	46	(53)	775	(831)	85	(71)
SG-Apensen	43	(38)	731	(795)	106	(84)
SG-Horneburg	31	(29)	776	(729)	100	(105)
SG Lühe	22	(15)	763	(644)	79	(91)
Gemeinde Jork	37	(19)	676	(681)	113	(119)
<b>Landkreis Stade</b>	<b>402</b>	<b>(435)</b>	<b>701</b>	<b>(722)</b>	<b>103</b>	<b>(97)</b>

**5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen**

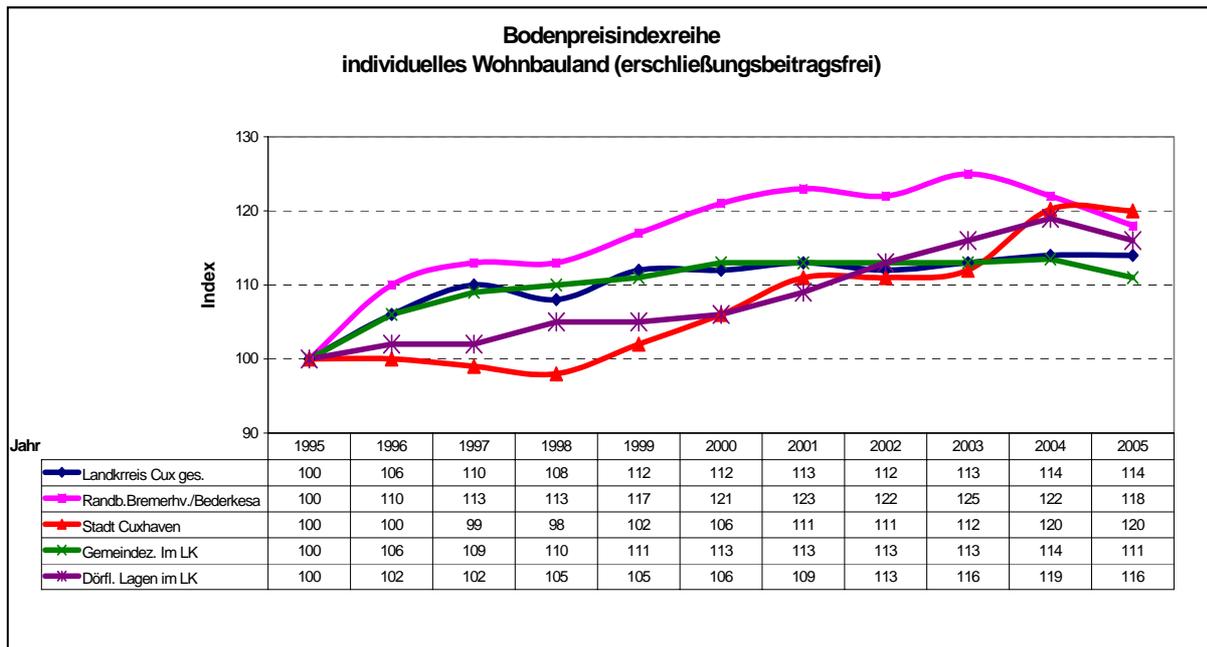
Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 1995 mit dem Index 100 für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind jeweils zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf nutzungsreife Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand. Die Indexwerte für das Jahr 2005 sind aufgrund der späteren Berücksichtigung weiterer Kaufpreise vorläufig.

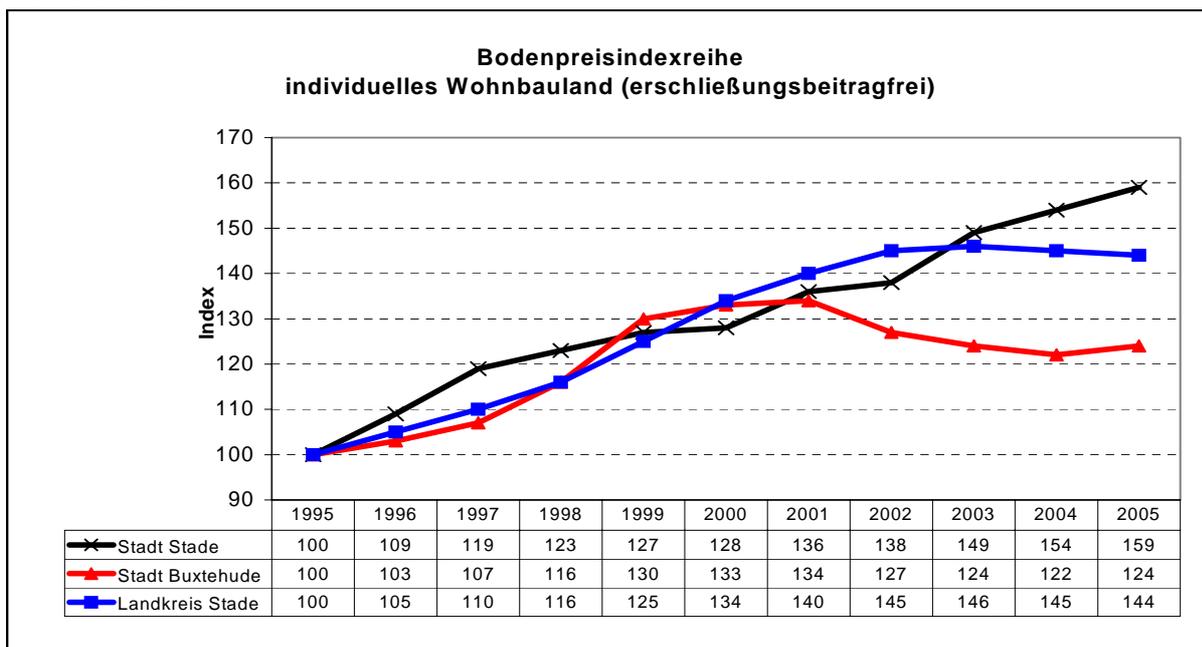
**Landkreis Osterholz**



**Landkreis Cuxhaven**



**Landkreis Stade**



**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in der Stadt Stade liegt 2004 bei 90 €/m<sup>2</sup>.  
Welcher Preis hätte sich im Jahr 1996 ergeben ?

Index im Jahr 2004:        154        Index im Jahr 1996:        109

Bodenwert 1996 :         $90 \text{ €/m}^2 \times \frac{109}{154} = 64 \text{ €/m}^2$

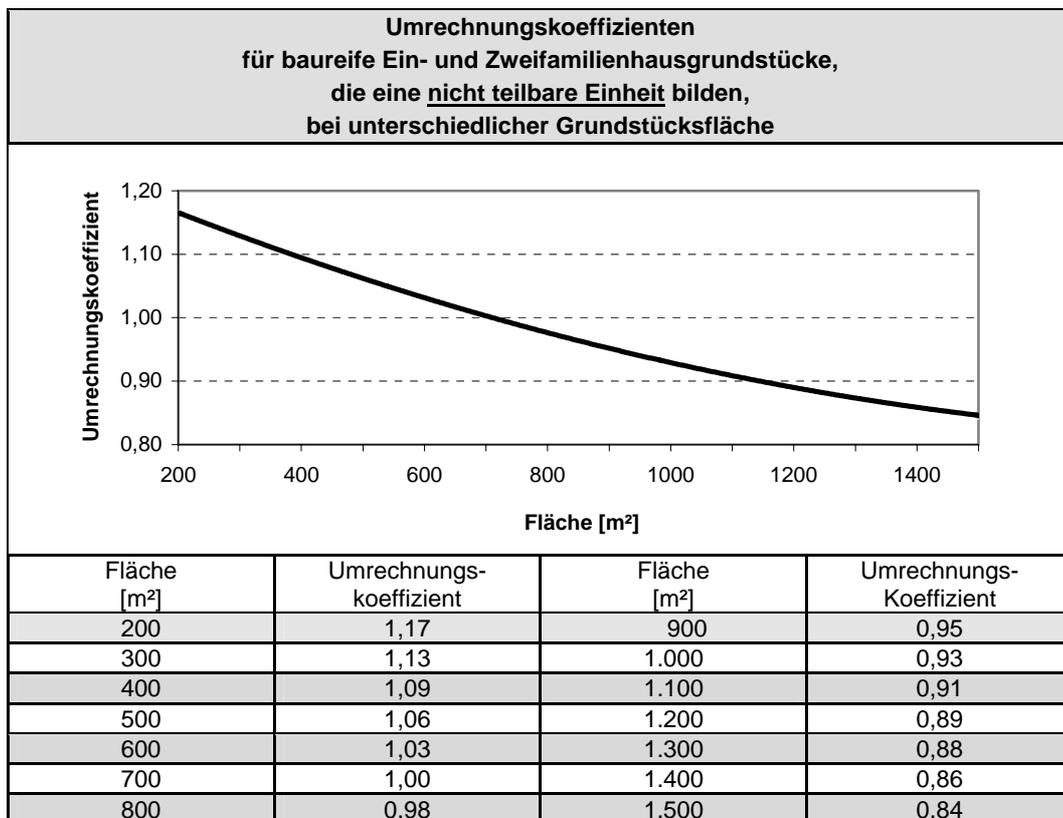
### 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

#### Umrechnungskoeffizienten für große bzw. kleine Baugrundstücke

Am Grundstücksmarkt werden häufig Bauplätze veräußert, die über die übliche Größe von Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser von 600 – 900 m<sup>2</sup> hinausgehen. Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m<sup>2</sup>) von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.

Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse aus einer Vielzahl von Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke aus den Landkreisen Osterholz, Cuxhaven und Stade ermittelt. Verkäufe von Gemeinden und Wohnungsbauunternehmen blieben unberücksichtigt.

Die Umrechnungskoeffizienten sind anwendbar bei Grundstücksgrößen von 200 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup>.



**Anwendungsbeispiel:**

Größe des Baugrundstücks: 800 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert:  $\frac{125}{W 500}$  (Größe des Bodenrichtwertgrundstücks = 500 m<sup>2</sup>)

Umrechnungskoeffizienten: 800 m<sup>2</sup> = 0,98  
500 m<sup>2</sup> = 1,06

Umrechnung:  $125 \text{ €/ m}^2 \times \frac{0,98}{1,06} = 115,57 \text{ €/ m}^2$

**Bodenwert: rd. 116 €/ m<sup>2</sup>**

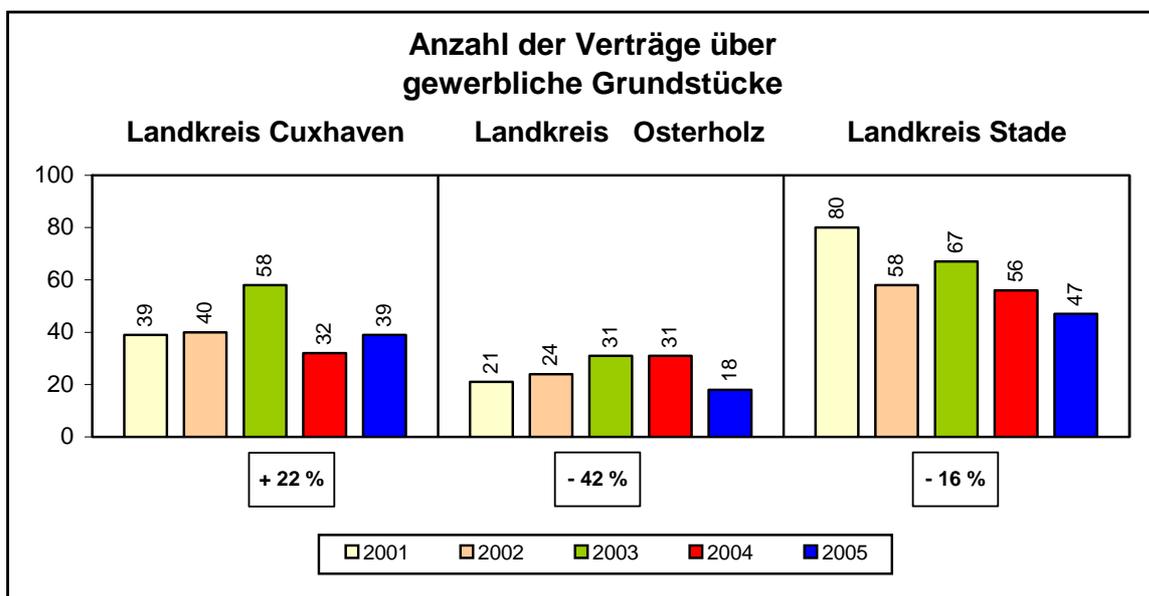
### 5.3 Geschosswohnungsbau

Der Geschosswohnungsbau ist im Elbeweserraum nur noch von untergeordneter Bedeutung. So sind wie auch in den zurückliegenden Jahren nur wenige Verkäufe derartiger Bauflächen zu verzeichnen.

Vielfach wurden Grundstücke, die planungsrechtlich für eine mehrgeschossige Bauweise ausgewiesen waren, mit eingeschossigen Ein- und Zweifamilienwohnhäuser bebaut. Unterschiede im Preisniveau zu Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus sind daher kaum zu verzeichnen

### 5.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Zuständigkeitsbereich der GLL Otterndorf wurden im Berichtsjahr 2005 insgesamt 104 Verträge über den Eigentumsübergang an gewerblichen Bauflächen abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Rückgang um rd. 12 %. Die Entwicklung in den einzelnen Verwaltungsbezirken ist jedoch sehr uneinheitlich. Insgesamt wurde in der Region ein Flächenumsatz bei gewerblichen Baugrundstücken von rund 70 ha erzielt. Der Geldumsatz betrug 17 Mio. €



#### 5.4.1 Preisniveau

Die folgenden Angaben betreffen Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen wurden nicht in die Auswertung einbezogen.

Landkreis	Anzahl	Mittlere Größe [m <sup>2</sup> ]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/ m <sup>2</sup> ]
Cuxhaven	23 (14)	3.050 (3000)	33 (32)
Osterholz	9 (17)	2.880 (2680)	32 (25)
Stade	19 (26)	3.500 (3.600)	33 (41)

### 5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Gewerbe- und Industrieflächen werden überwiegend von den Kommunen angeboten, die mit niedrigen Preisen einen Anreiz zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe bieten wollen. Sie unterliegen daher nicht immer dem freien Grundstücksmarkt. Somit ist über Jahre ein relativ stabiles Preisniveau erkennbar. Einzelpreise orientieren sich daneben am jeweiligen wirtschaftlichen Interesse des Investors. Einzelne Gewerbegrundstücke in Ortslagen erreichen auch Wohnbaulandniveau.

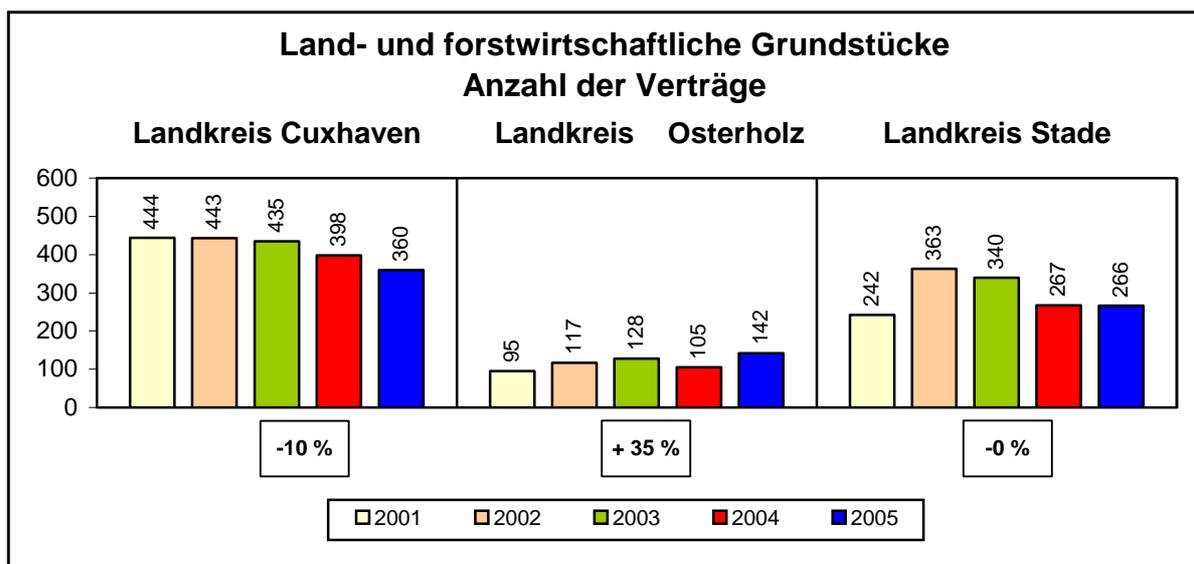
Der Gutachterausschuss hat daher auf die Ableitung einer Bodenpreisindexreihe verzichtet.

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

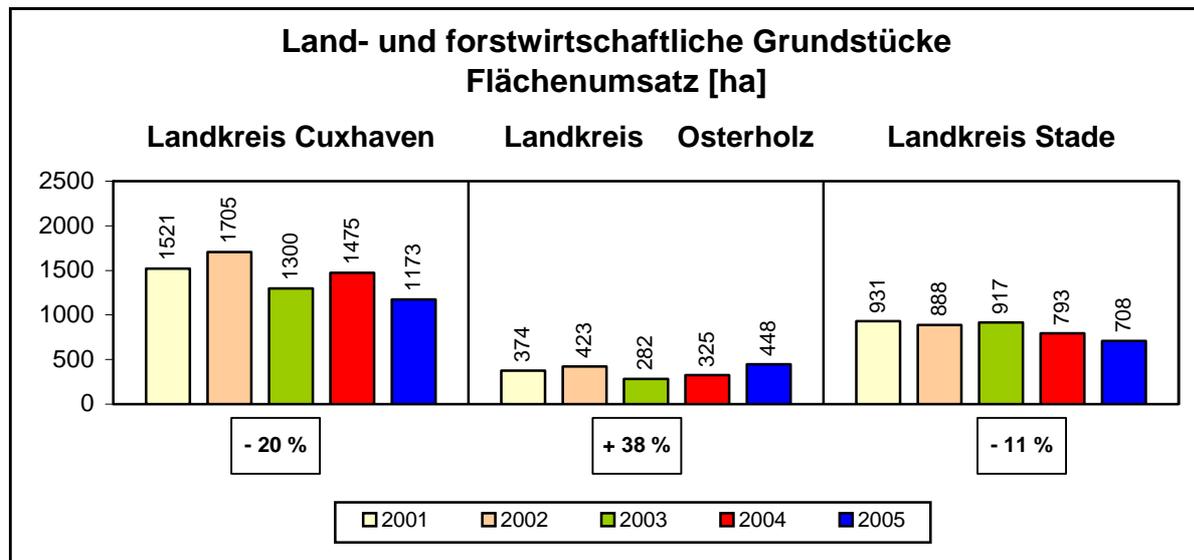
### 6.1 Allgemeines

Bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken hat sich die Anzahl der Verkäufe (768) gegenüber dem Vorjahr in der gesamten Region kaum verändert. In den verschiedenen Bereichen sind jedoch unterschiedliche Tendenzen sichtbar. So sank die Anzahl der Verkäufe im Landkreis Cuxhaven um rd. 10%, während im Landkreis Osterholz eine Steigerung von rd. 35 % zu verzeichnen war. Im Landkreis Stade blieben die Verkaufszahlen zum Vorjahr nahezu unverändert.

Über die vergangenen 5 Jahre gesehen ist ein leichter Umsatzrückgang erkennbar.



Der Flächenumsatz der letzten Jahre und die Veränderungen zum Vorjahr sind im folgenden Diagramm dargestellt.



## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Das Preisgefüge für landwirtschaftliche Nutzflächen liegt in den einzelnen Gemeinden auf unterschiedlichem Niveau. Dies ist durch die abweichenden natürlichen Ertragsbedingungen einerseits und durch die Struktur der landwirtschaftlichen Betriebe andererseits 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 2500 m<sup>2</sup> nicht berücksichtigt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

Die folgenden Übersichten stellen die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Acker- bzw. Grünlandflächen gegliedert nach Acker- bzw. Grünlandzahlen für die einzelnen Landkreise dar: Detaillierte Angaben über das Preisgefüge in den unterschiedlichen Regionen sind den veröffentlichten Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Nutzflächen zu entnehmen.

### Landkreis Osterholz

Ackerzahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	9	1,6	1,09	0,43 – 1,88
41 - 60	1	*)	*)	*)
61 - 80	1	*)	*)	*)
> 80	*)	*)	*)	*)

Grünlandzahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	54	4,6	0,78	0,10 – 3,00
41 - 60	10	3,9	0,76	0,59 – 0,88
61 - 80	3	10,1	1,55	0,83 – 2,00
> 80	*)	*)	*)	*)

\*) keine Daten, bzw. aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Landkreis Cuxhaven.**

Ackerzahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	63	3,0	1,09	0,32 – 2,50
41 - 60	3	1,3	0,75	0,50 – 0,91
61 - 80	18	4,9	0,97	0,70 – 1,37
> 80	*)	*)	*)	*)

Grünlandzahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	100	3,4	0,62	0,16 – 1,60
41 - 60	42	3,5	0,69	0,12 – 1,80
61 - 80	39	3,4	0,82	0,30 – 2,00
> 80	3	1,3	0,93	0,80 – 1,14

\*) keine Daten, bzw. aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Landkreis Stade**

Ackerzahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	39	2,4	1,29	0,28 – 2,50
41 - 60	8	3,5	1,35	0,80 – 2,00
61 - 80	*)	*)	*)	*)
> 80	*)	*)	*)	*)

Grünlandzahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	42	2,6	0,71	0,21 – 1,66
41 - 60	27	2,7	0,82	0,34 – 1,50
61 - 80	6	3,0	0,94	0,50 – 1,56
> 80	*)	*)	*)	*)

\*) keine Daten, bzw. aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

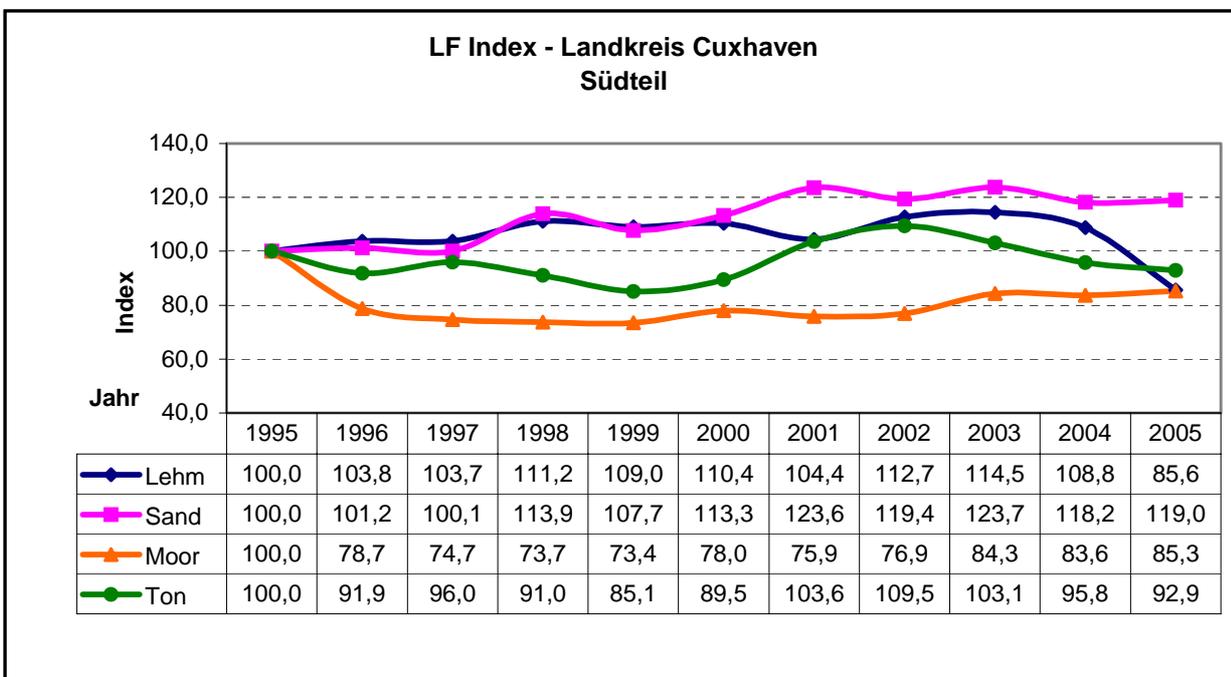
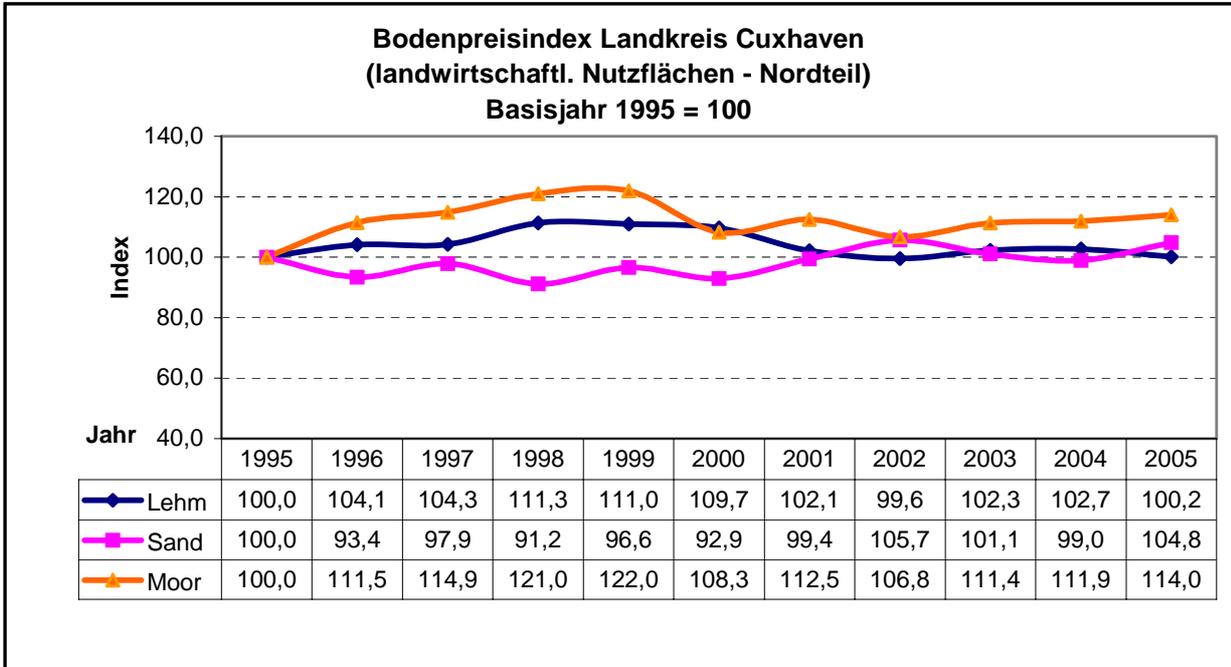
**6.2.1 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen**

Die Entwicklung der Grundstückspreise über einen längeren Zeitraum lässt sich durch Indexreihen anschaulich darstellen. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Durch eine umfangreiche mengenstatistische Auswertung wurde der Grundstücksmarkt der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke in der gesamten Region näher untersucht.

Die folgenden Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 1995 mit dem Index 100. Die Indexzahlen beziehen sich auf den 01.07. des jeweiligen Jahres. Sie sind mittels Regressionsberechnungen und gleitender Mittelbildung jeweils unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Vor- und des Folgejahres ermittelt worden. Daher sind die Angaben für das Jahr 2005 vorläufige Werte.

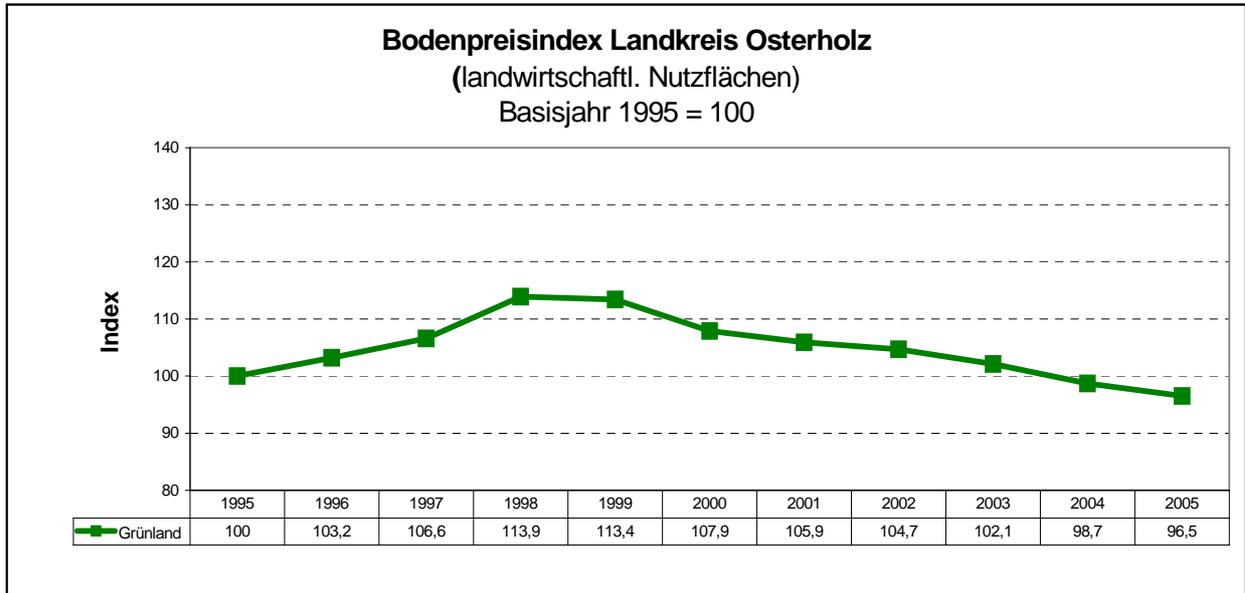
**Landkreis Cuxhaven**

Die Entwicklung des Preisniveaus, getrennt nach Bodenarten, ist in jeweils einer Bodenpreisindexreihe für die beiden **Teilmärkte Nord** und **Süd** in den nachfolgenden Grafiken dargestellt.

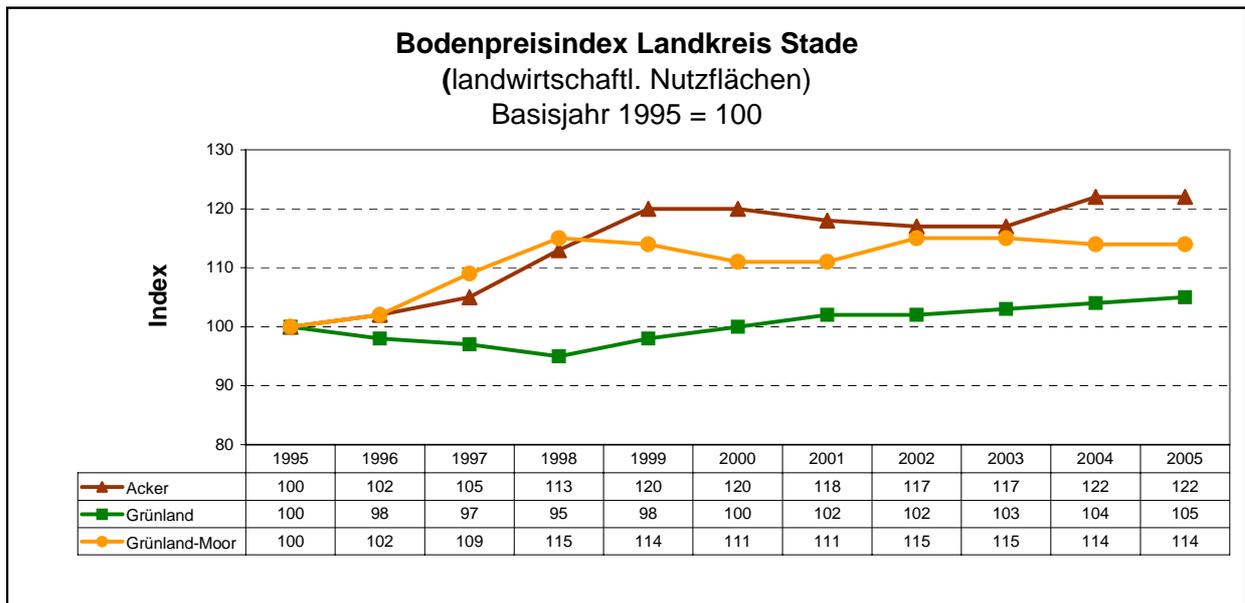


**Landkreis Osterholz**

Für den Landkreis Osterholz wurde entsprechend dem örtlichen Grundstücksmarkt nur eine Indexreihe für Grünland ermittelt.



**Landkreis Stade**



**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für eine Ackerfläche im Landkreis Stade liegt 2002 bei 1,10 €/m<sup>2</sup>.  
Wie wäre der Preis im Jahre 1998 gewesen?

Index im Jahr 2002: 117

Index im Jahr 1998: 113

Bodenwert 1998 :  $1,10 \text{ €/m}^2 \times \frac{113}{117} = 1,06 \text{ €/m}^2$

### 6.3 Höfe

Trotz zahlreicher landwirtschaftlicher Betriebe kommt es in der Region nur selten zu einer Gesamtveräußerung eines Hofes. In der Regel werden landwirtschaftliche Flächen als Stückländereien getrennt von der Resthofstelle veräußert, insofern kann über ein „Marktgeschehen“ keine schlüssige Aussage getroffen werden.

	Kaufjahre	Anzahl	mittl. Fläche in ha	mittl. Kaufpreis in €
Landkreis Cuxhaven	2001 - 2005	29	27,6	360.000
Landkreis Osterholz	2001 - 2005	3	17,0	376.000
Landkreis Stade	2001 - 2005	10	20,0	255.000

### 6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Forstwirtschaftliche Flächen spielen in den drei Landkreisen eine untergeordnete Rolle. In der Regel beziehen sich die Preise auf Flächen incl. Holzbestand unterschiedlicher Art und Nutzung. Eine qualitative Einstufung des Bestandes wurde nicht vorgenommen. Vielfach sind Grenzertragsflächen ohne wirtschaftlich verwertbaren Holzbestand in die Preise eingeflossen. Folgende Durchschnittspreise wurden in den zurückliegenden Jahren erzielt:

	Kaufjahre	Anzahl	Preis (€/m <sup>2</sup> )	
			von - bis	mittl. Kaufpreis
Landkreis Cuxhaven	2001 - 2005	38	0,11 – 2,69	0,67
Landkreis Osterholz	2001 - 2005	33	0,13 – 2,50	0,70
Landkreis Stade	2001 - 2005	36	0,10 – 1,49	0,55

## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

### 7.1 Teichflächen

Die Preise für Teichflächen streuen relativ stark, da sie in den wenigsten Fällen auf eine wirtschaftliche Nutzung zurückzuführen sind, sondern eher einem „Liebhabermarkt“ unterliegen. Besondere Wertverhältnisse gelten für Teiche mit Fischbewirtschaftung.

	Kaufjahre	Anzahl	Preis (€/m <sup>2</sup> )	
			von - bis	mittl. Kaufpreis
Landkreis Cuxhaven	2001 - 2005	13	0,26 – 4,38	1,25
Landkreis Osterholz	2001 - 2005	3	2,20 – 4,95	3,13
Landkreis Stade	2001 - 2005	12	0,50 – 2,60	1,23

### 7.2 Abbauland

Abbauland sind Flächen, aus denen durch den Abbau von Lehm, Torf oder Sand ein erheblicher wirtschaftlicher Nutzen gezogen wird. Die Kaufpreise sind dabei abhängig von der Qualität und Mächtigkeit des abzubauenen Bodenvorkommens. Für derartige Flächen (einschl. Abbaugut) sind seit 2001 folgende Kaufpreise registriert worden:

	Nutzung	Anzahl	Preis (€/m <sup>2</sup> )	
			von - bis	mittl. Kaufpreis
Landkreis Cuxhaven	Torf	6	0,45 – 1,01	0,65
	Sand/Kies	14	0,89 – 7,01	2,96
Landkreis Osterholz	Sand	10	4,20 – 13,27	7,08
Landkreis Stade	Torf	30	0,50 – 1,33	1,01
	Sand/Kies	30	2,50 – 6,90	5,85
	Lehm/Ton	6	1,02 – 4,85	2,86

## 8 Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 21 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) haben die Gutachterausschüsse jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres (ab 2002 zum 1.1. jeden Jahres) Bodenrichtwerte mindestens für baureifes Land zu ermitteln. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Bodenrichtwerte können für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes oder einer anderen Nutzung ermittelt werden, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht. In Niedersachsen sind mit Ausnahme einiger kreisfreier Städte auch Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt worden.

Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes. Sie 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

Der Bodenrichtwert wird als durchschnittlicher Lagewert des Bodens definiert. Im Regelfall werden die Bodenrichtwerte für eine Zone mit fester Abgrenzung ermittelt. Zu einer Zone werden die Grundstücke zusammengefasst, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen und für die ein annähernd gleiches Preisniveau vorliegt.

Diese Merkmale können zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben werden, z.B.

- der Entwicklungszustand,
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise,
- die Zahl der Vollgeschosse und
- die Grundstücksgröße.

Irgendwelche Ansprüche, vor allem gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden, können weder aus den Bodenrichtwertangaben, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

#### Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Für die Ableitung von Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Nutzflächen gelten im Prinzip die gleichen Grundsätze. Die Bodenrichtwerte beziehen sich im Allgemeinen auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von 2 Hektar (ha) Größe und regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand.

#### Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage der Topographischen Karte 1:200.000 (landwirtschaftliche Flächen), der Topographischen Karte 1:50.000 sowie der Automatisierten Liegenschaftskarte 1:5.000 (Bauland) dargestellt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte zu geben. Die Auskunft über Bodenrichtwerte kann mündlich, schriftlich oder durch Bereitstellung im **Internet** bzw. durch Abgabe auf **CD-ROM oder DVD-ROM** erteilt werden.

#### Veröffentlichung auf CD-ROM / DVD-ROM

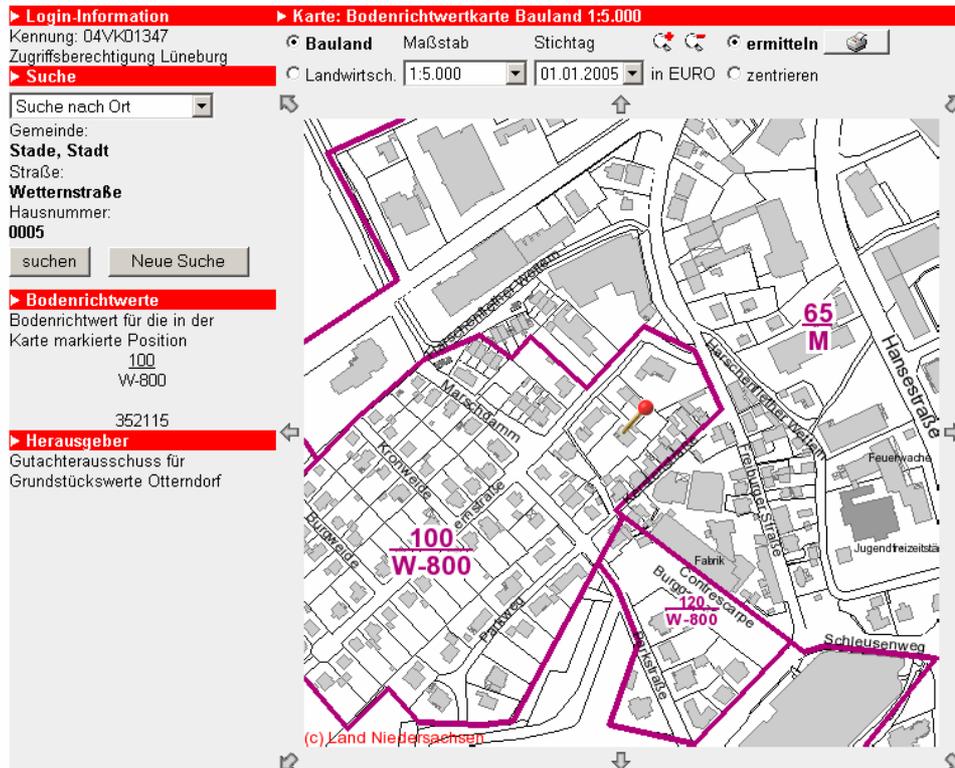
In Niedersachsen stehen die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und für Bauland auf CD-ROM für den Bereich von jeweils bis zu drei Gutachterausschüssen sowie auf DVD-ROM für ganz Niedersachsen zur Verfügung. Die CD-ROM bzw. DVD-ROM können bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erworben werden.

## Veröffentlichung im Internet

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

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

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:



## 8.2 Übersichten über die Bodenrichtwerte

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

Die ausgewählten Orte werden durch die Merkmale

- Einwohnerzahl
- Zentralität nach dem Raumordnungsprogramm (O=Oberzentrum, M=Mittelzentrum oder G=Grundzentrum)
- Bedeutung, Lage

charakterisiert. Die Angaben werden nach Bauflächen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Bauflächen für den Geschosswohnungsbau sowie Bauflächen für Gewerbe unter Angabe der Lageklasse (gut, mittel, einfach) 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 bzw. nicht mehr erhoben werden.

## 8.2.1 Wohnbauland

Landkreis Gemeinde / Gemeindeteil	Typischer Ort			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des						
	Ein- wohner in 1000	Zentra- lität	Merkmale Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus			
				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>	
<b>Landkreis Osterholz</b>										
Osterholz-Scharmbeck	32	M	Kreisstadt	125	100	75				
Lilienthal	18	G	Gemeindesitz	170	135	82				
Schwanewede	18	G	Gemeindesitz	105	75	63				
Worpswede	9	G	Gemeindesitz mit Erholungsfunktion	105	75	---				
Adolphsdorf	0,6	G	Ort mit ländlichem Charakter		43					
Ritterhude	14	G	Gemeindesitz		110					
Grasberg	8	G	Gemeindesitz		80					
SG Hambergen	12	G	Samtgemeindesitz		58					
<b>Landkreis Cuxhaven</b>										
SG Am Dobrock/Cadenberge	3,4	G	Landgemeinde u. Samtgem.-sitz		38	23				
SG Bederkesa/Bad Bederkesa	5,2	G	Luftkurort	100	73	59				
SG Bederkesa/Ringstedt	0,9	G	Ländlicher Ort		25					
SG Beverstedt/ Flecken Beverstedt	4,4	G	Flecken u. Samtgemeindesitz		48	31				
SG Börde Lamstedt/Lamstedt	3,4	G	Landgemeinde u. Samtgem.-sitz		28	19				
Cuxhaven, Stadt	52,7	M	Nordseeheilbad u. Kreisstadt	150	87	55	97	60	50	
SG Hadeln/Stadt Otterndorf	7,0	G	Kleinstadt u. Nordseebad	70	46					
SG Hagen/Hagen im Bremischen	3,9	G	Landgemeinde u. Samtgem.-sitz		48	42				
SG Hemmoor/Stadt Hemmoor	8,8	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeutung u. Samtgem.-sitz	48	36	30				
SG Land Wursten/Dorum Langen, Stadt	3,6 18,7	G G	Landgemeinde u. Nordseebad Kleinstadt u. Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)	90	85	62				
Loxstedt	16,5	G	Gemeindesitz u. Nahbereich Bremerhaven (O)	64	55					
Nordholz	7,6	G	Gemeindesitz u. Küstenbadeort	45	34	32				
Schiffdorf	14,1	G	Gemeindesitz u. Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)		75	56				
SG Sietland/Ihlienworth	1,8	G	Ländlicher Ort u. Samtgem.-sitz		26					
<b>Landkreis Stade</b>										
Apensen/Apensen	3,0	G	Landgemeinde		135					
Buxtehude	37,8	M	Selbst. Stadt Nähe Hamburg	200	160	110	190	155	120	
Drochtersen	12,3	G	Landgemeinde	70	60	50				
Fredenbeck/Fredenbeck	5,8	G	Landgemeinde		85					
Harsefeld/Harsefeld	12,3	G	Landgemeinde	120	105	85				
Himmelpforten/Himmelpforten	4,8	G	Landgemeinde	70	65	60				
Horneburg/Horneburg	5,6	G	Landgemeinde	130	100	80				
Jork	11,9	G	Landgemeinde	140	120	85				
Lühe/Steinkirchen	1,7	G	Landgemeinde		95					
Nordkehdingen/Freiburg	2,0	G	Landgemeinde		40					
Oldendorf/Oldendorf	2,9	G	Landgemeinde		50					
Stade	45,3	M	Kreisstadt	180	110	70		100		

## 8.2.2 Gewerbliche Baugrundstücke

Landkreis Gemeinde/Gemeindeteil	Ein- wohner	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		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>	
<b>Landkreis Osterholz</b>										
Osterholz-Scharmbeck	31	215				28				
Lilienthal	18	180			40					
Schwanewede	19		105			16				
Worpswede	9		145							
Ritterhude	14		140		27					
Grasberg	8		86			30				
SG Hambergen	12		62							
<b>Landkreis Cuxhaven</b>										
SG Am Dobrock/Cadenberge	3,4		36			15				
SG Bederkesa/Bad Bederkesa	5,2	110	75	56		20				
SG Bederkesa/Ringstedt	0,9		18							
SG Beverstedt/Flecken Beverstedt	4,4		70			15				
SG Börde Lamstedt/Lamstedt	3,4		28			14				
Cuxhaven, Stadt	52,7	480	165	87	60	20	15			
SG Hadeln/Otterndorf	7,0	60	40			23	13			
SG Hagen/Hagen im Bremischen	3,9		52			17				
SG Hemmoor/Stadt Hemmoor	8,8	38	31	22		12				
SG Land Wursten/Dorum	3,6		46			16				
Langen, Stadt	18,7		92	72		26	15			
Loxstedt	16,5	100	64	30		18				
Nordholz	7,6		38	34		20				
Schiffdorf	14,1		72			26				
SG Sietland/Ihlienworth	1,8		15			13				
<b>Landkreis Stade</b>										
Apensen/Apensen	3,0					13				
Buxtehude	37,8	470	335	295		35				
Drochtersen	12,3		100			15				
Fredenbeck/Fredenbeck	5,8					15				
Harsefeld/Harsefeld	12,3		140			28				
Himmelpforten/Himmelpforten	4,8		100			15				
Horneburg/Horneburg	5,6				33	20				
Jork	11,9		150			25				
Nordkehdingen/Freiburg	2,0					8				
Stade	45,3	740	500	310	50	30		160	130	

## 9 Bebaute Grundstücke

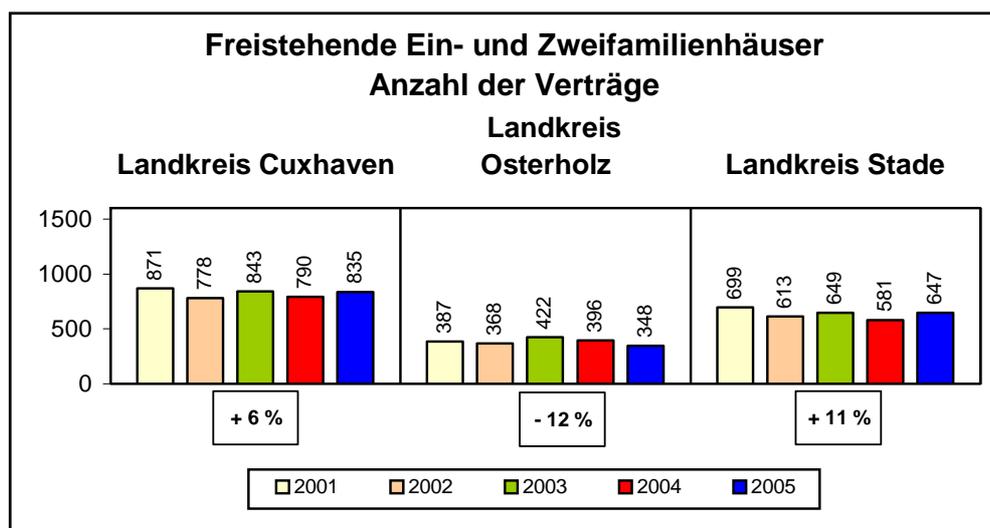
### 9.1 Allgemeines

Von den insgesamt rund 6.500 im Jahr 2005 in den drei Landkreisen registrierten Kauffällen entfielen 4.102 (63 %) auf bebaute Grundstücke. Es handelt sich dabei zu 89 % (3.634 Kauffälle) um individuell nutzbare Wohnimmobilien – Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen. Alle übrigen bebauten Grundstücke (Mehrfamilienhäuser, Geschäftsgebäude, Gewerbebetriebe, Bürogebäude usw.) hatten zusammengefasst nur einen Anteil von 11 % am Markt bebauter Grundstücke.

Den 3.634 Kauffällen von Wohnimmobilien stehen 1.214 Verkäufe von Flächen für den individuellen Wohnungsbau gegenüber, d.h. auf ein Neubauvorhaben kommen aktuell drei Erwerbsfälle „gebrauchter“ Immobilien.

### 9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Von allen Teilmärkten haben die Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Gesamtvolumen von rund 243 Mio. € die größte Bedeutung. Dieses entspricht einem Anteil von 34 % am Gesamtgeldumsatz des Grundstücksmarkts. Die Verkaufszahlen der letzten 5 Jahre sind für die drei Landkreise in der nachfolgenden Grafik dargestellt.



#### 9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2005 in der Region die folgenden mittleren Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Preisangabe beinhaltet den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. In den Tabellen sind nur die Daten ausgewiesen, die aufgrund von Datenmenge und –art eine aussagekräftige statistische Angabe erlauben.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005  
in der Region „Verdichtungsraum“ des Landkreises Cuxhaven**

verkaufte Objekte 2005 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	41 (34)	1921 (1916)	123 (134)	939 (820)	115.000 (110.000)
Baujahr 1949 bis 1970	48 (59)	1960 (1960)	118 (115)	1.069 (1.144)	126.000 (131.000)
Baujahr 1971 bis 2002	62 (48)	1985 (1987)	160 (147)	1.126 (1.223)	180.000 (180.000)
Baujahr ab 2003	8 (3)	2004 (2003)	125 (122)	1.716 (1.370)	215.000 (167.000)

Cuxhaven, Otterndorf, Langen, Bederkesa, Schiffdorf, Loxstedt

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005  
in der Region „ländlicher Raum“ des Landkreises Cuxhaven**

verkaufte Objekte 2005 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	68 (71)	1913 (1915)	137 (138)	736 (714)	100.000 (112.000)
Baujahr 1949 bis 1970	91 (95)	1962 (1961)	125 (113)	851 (889)	106.000 (100.000)
Baujahr 1971 bis 2002	134 (109)	1986 (1985)	132 (137)	1.019 (1.023)	135.000 (140.000)
Baujahr ab 2003	6 (7)	2004 (2003)	129 (118)	1.336 (1.195)	172.000 (141.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005  
in der Region „Verdichtungsraum“ des Landkreises Osterholz**

verkaufte Objekte 2005 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	mittlerer Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Durch- schnittlicher Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1948	19	1922	132	893,-	115.000,-
Baujahr 1949 bis 1970	37	1960	128	1.022,-	131.000,-
Baujahr 1971 bis 2002	29	1979	156	1.174,-	165.000,-
Baujahr ab 2003	8	2005	129	1.473,-	188.000,-

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

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005 in der Region „ländlicher Raum“ des Landkreises Osterholz

verkaufte Objekte 2005 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	mittlerer Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	durch- schnittlicher Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1948	11	1924	182	824,-	140.000,-
Baujahr 1949 bis 1970	30	1962	131	1.096,-	135.000,-
Baujahr 1971 bis 2002	72	1986	144	1.229,-	175.000,-
Baujahr ab 2003	3	2004	103	1.294,-	122.000,-

Übriger Landkreis

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005 Stadt Buxtehude

verkaufte Objekte 2005 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	*) (3)	*) (1915)	*) (156)	*) (1.155)	*) (180.000)
Baujahr 1949 bis 1970	8 (12)	1959 (1964)	141 (139)	1.099 (1.445)	155.000 (200.000)
Baujahr 1971 bis 2002	14 (17)	1984 (1983)	132 (159)	1.931 (1.697)	255.000 (270.000)
Baujahr ab 2003	4 (4)	2005 (2004)	122 (158)	1.910 (1.646)	233.000 (260.000)

\*) keine Daten, bzw. aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005 Stadt Stade

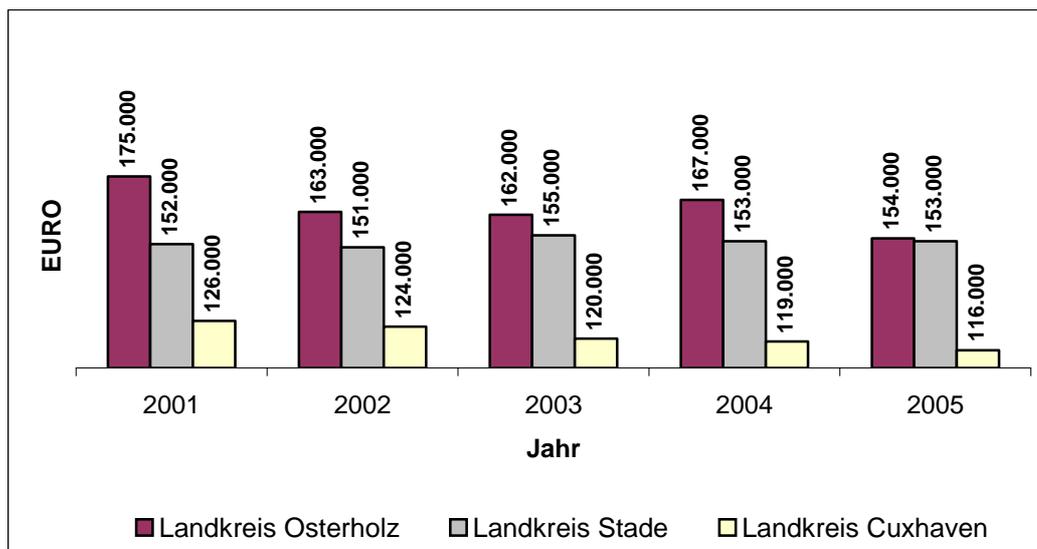
verkaufte Objekte 2005 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	13 (7)	1924 (1932)	128 (104)	1.197 (1.080)	153.000 (122.000)
Baujahr 1949 bis 1970	22 (22)	1961 (1962)	112 (128)	1.251 (1.120)	140.000 (143.000)
Baujahr 1971 bis 2002	27 (15)	84 (1984)	134 (140)	1.384 (1.254)	185.000 (176.000)
Baujahr ab 2003	3 (5)	2005 (2004)	135 (150)	1.814 (1.431)	244.000 (215.000)

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005 im Landkreis Stade - ländlicher Raum

verkaufte Objekte 2005 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	12 (22)	1918 (1919)	169 (122)	729 (922)	123.000 (112.000)
Baujahr 1949 bis 1970	49 (41)	1961 (1961)	112 (121)	1.034 (980)	115.000 (119.000)
Baujahr 1971 bis 2002	107 (67)	1986 (1981)	139 (133)	1.260 (1.238)	175.000 (165.000)
Baujahr ab 2003	8 (9)	2005 (2004)	125 (129)	1.643 (1.642)	205.000 (212.000)

#### 9.2.2 Preisentwicklung

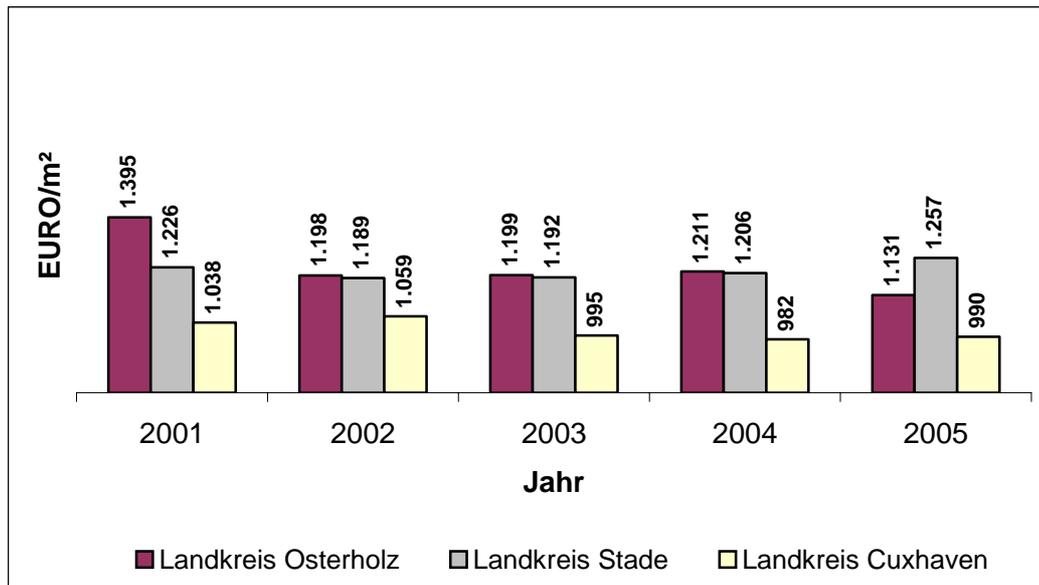
Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der durchschnittlich gezahlten Gesamtkaufpreise von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern der zurückliegenden Jahre.



Im erweiterten Einzugsbereich der Großstädte Hamburg und Bremen werden deutlich höhere Preise gezahlt als im Landkreis und Umfeld der Stadt Cuxhaven.

Im langfristigen Vergleich ist zumindest in den Landkreisen Osterholz und Cuxhaven ein kontinuierlicher Preisrückgang erkennbar.

Die durchschnittlich gezahlten Preise pro Quadratmeter Wohnfläche stellen sich wie folgt dar:



### 9.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die derzeitige Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den so genannten Marktanpassungsfaktor zu berücksichtigen, da der Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe des Bodenwertes und des „Substanzwertes“ der baulichen Anlagen in der Regel nicht mit dem Marktwert gleichgesetzt werden kann.

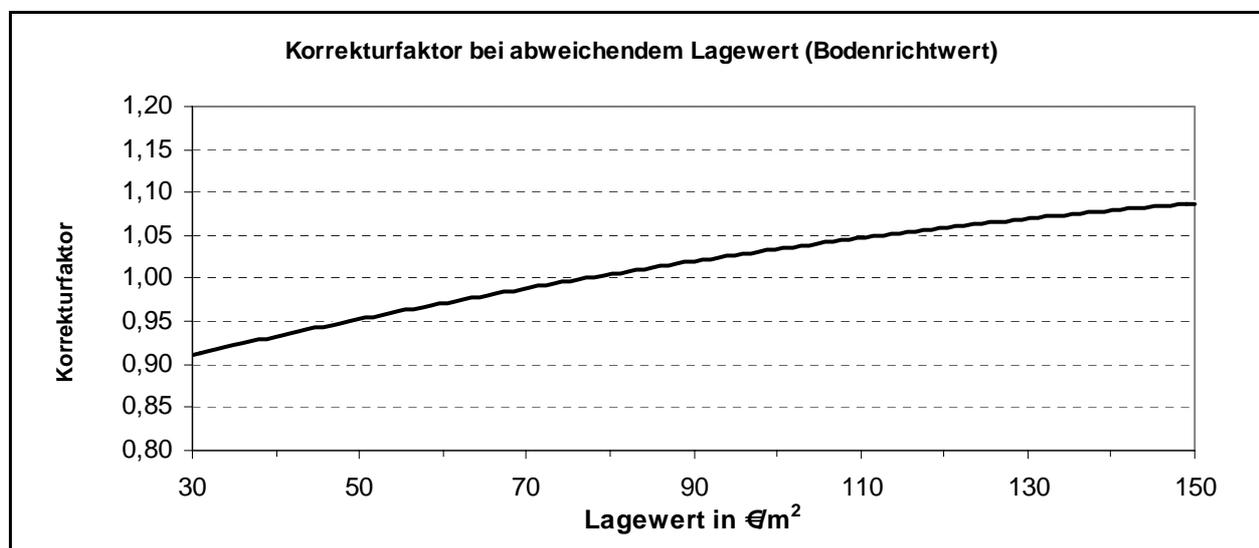
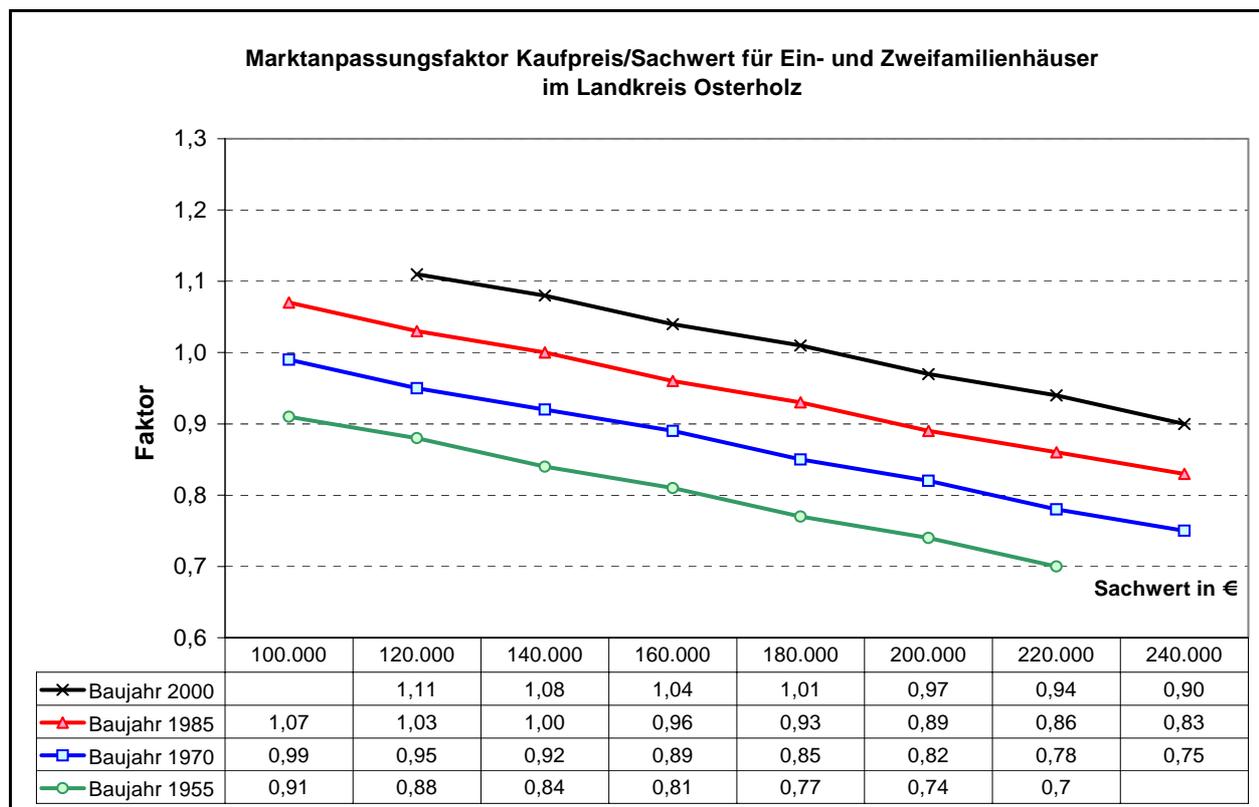
Marktanpassungsfaktoren werden im Folgenden ermittelt für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie für Reihen- und Doppelhausgrundstücke. Es wurden jeweils die Sachwerte der bebauten Grundstücke ermittelt, den erzielten Kaufpreisen gegenübergestellt und der Einfluss mehrerer Merkmale auf das Wertverhältnis untersucht. Auf den untersuchten Teilmärkten sind als Einflussgrößen grundsätzlich die Höhe des Sachwertes und das Gebäudealter, tlw. auch der Bodenwert, bzw. ein Lagewert des Bodens, nachweisbar.

Die Sachwerte wurden nach folgendem Berechnungsmodell ermittelt:

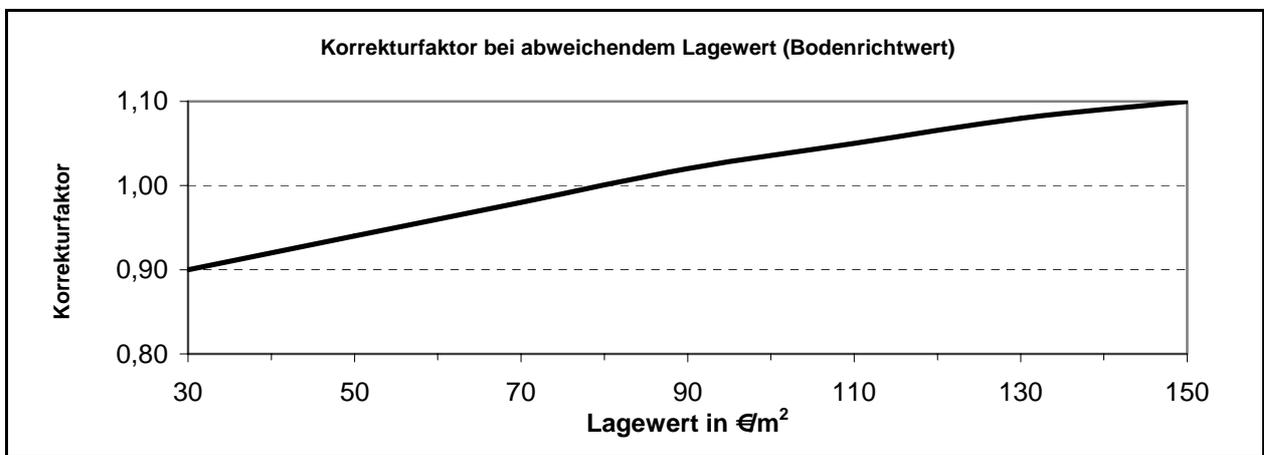
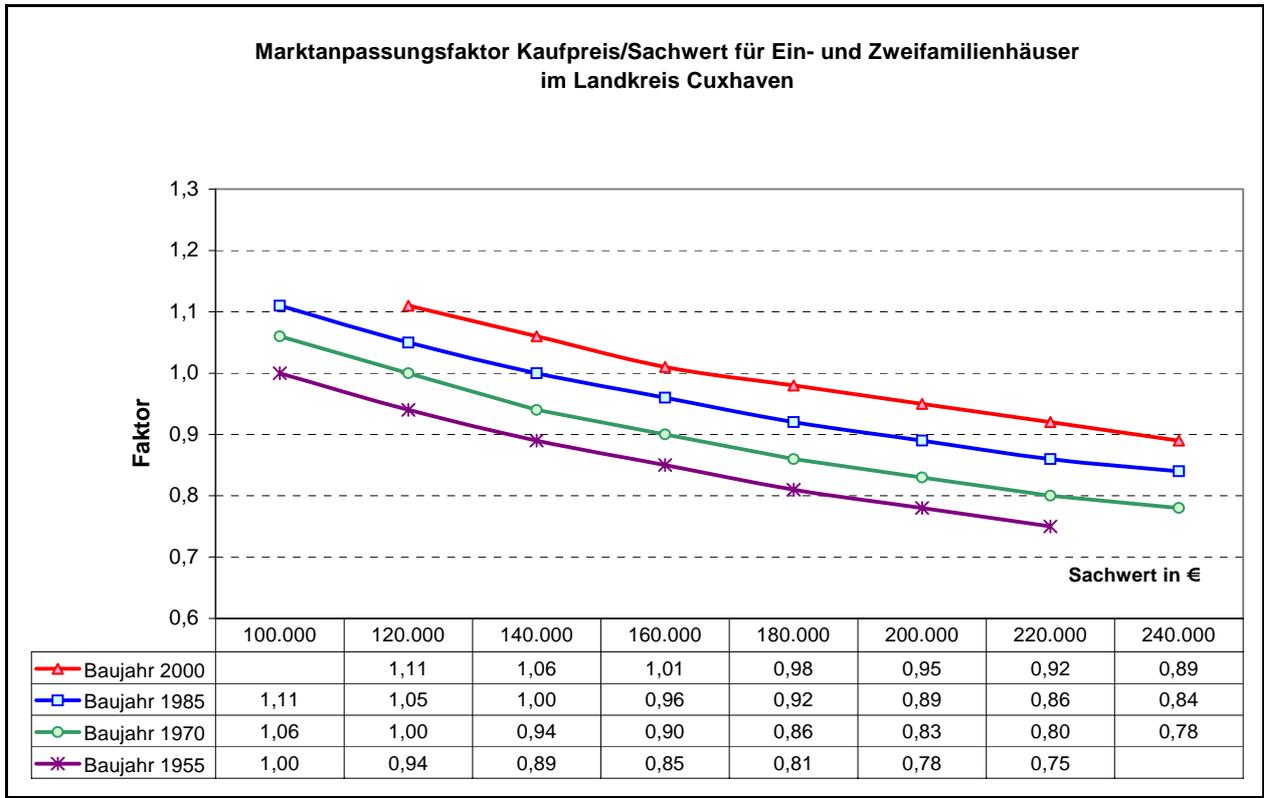
Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
	x	Baukostenindex (Stat. Bundesamt, früheres Bundesgebiet, 2000 = 100)
	x	Faktor 1,15 (für Baunebenkosten)
	x	<b>Regional- und Ortsgrößenfaktor: 0,80 ; für LK OHZ: 0,75</b>
	-	Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	Prozentualer Zuschlag in Höhe von 3 % auf den Gebäudewert
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Aus der Regressionsanalyse ergeben sich in den einzelnen Landkreisen folgende Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Verwendung ist anhand eines Beispiels (Landkreis Stade) erläutert.

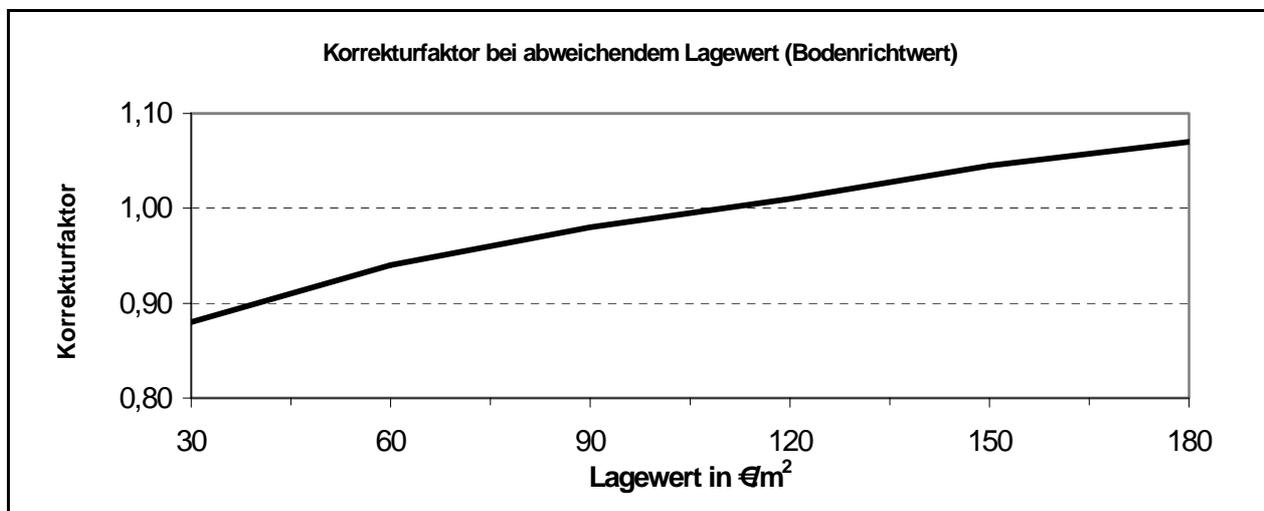
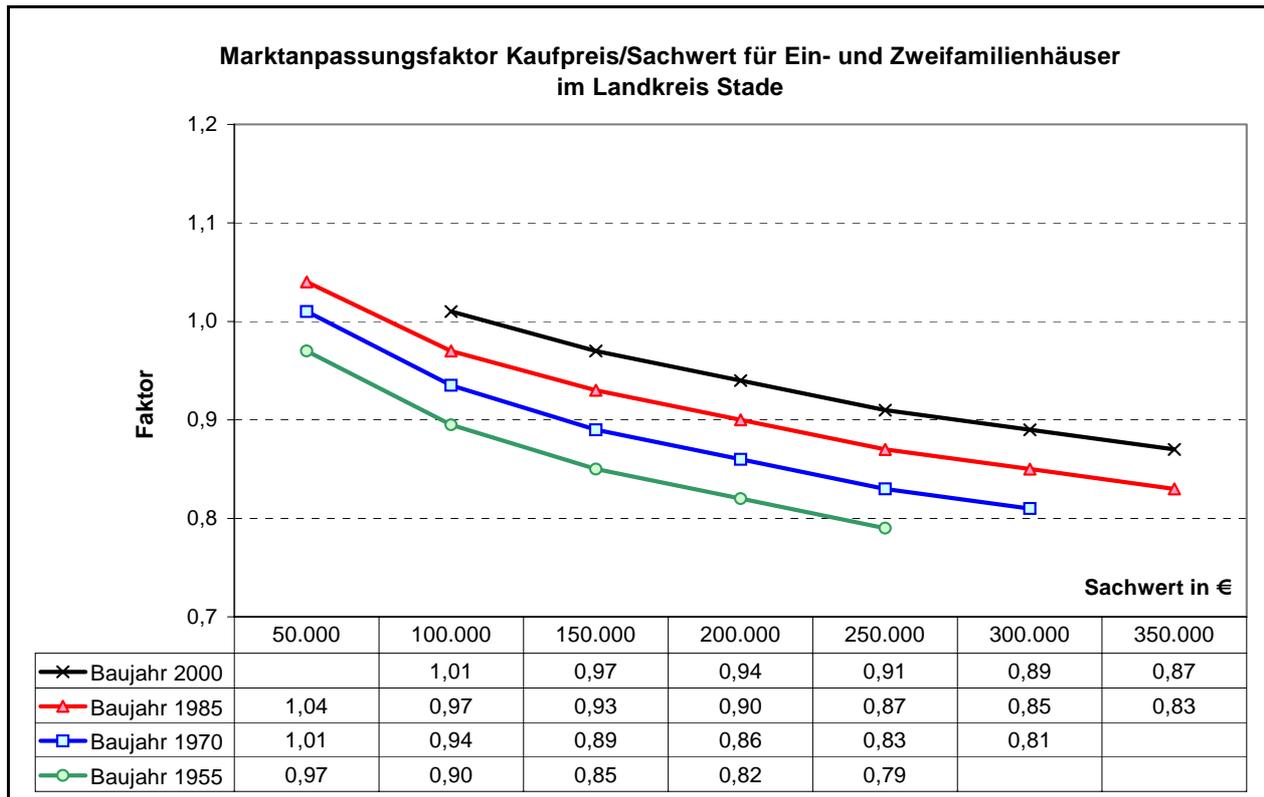
Landkreis Osterholz



Landkreis Cuxhaven



Landkreis Stade



**Anwendungsbeispiel**

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein durchschnittliches Einfamilienhausgrundstück, Baujahr 1990, mit einem Sachwert von 200.000,- € in Stade – Bodenrichtwert: 120,- €/m² ?

Baujahr: 1990                      Sachwert: 200.000 €                      Bodenrichtwert: 120 €/m²

Marktanpassungsfaktor (Tabelle) 0,91  
*(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)*

Korrekturfaktor für abweichenden Lagewert 1,01  
*(durch Abgreifen aus Diagramm)*

Marktanpassungsfaktor = Marktanpassungsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor    0,91 x 1,01 = rd. 0,92

#### 9.2.4 Vergleichsfaktoren

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus den Datensätzen der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines mathematisch-statistischen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht.

Die entsprechenden Stichprobenansätze sind in allen Landkreisen ähnlich gewählt. Die Stichprobe umfasst im Landkreis Osterholz z.B. 258 Kauffälle aus den Jahren 2003 bis 2005 und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> - 170 €/m <sup>2</sup>	83 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 - 2002	1976
Wohn- und Nutzfläche (ohne Nebenflächen wie Keller etc.)	70 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	138 m <sup>2</sup>

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2005
Ausstattung	mittel
Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Garage	vorhanden (eine)
Keller	Teilkeller *
Bauweise	massiv

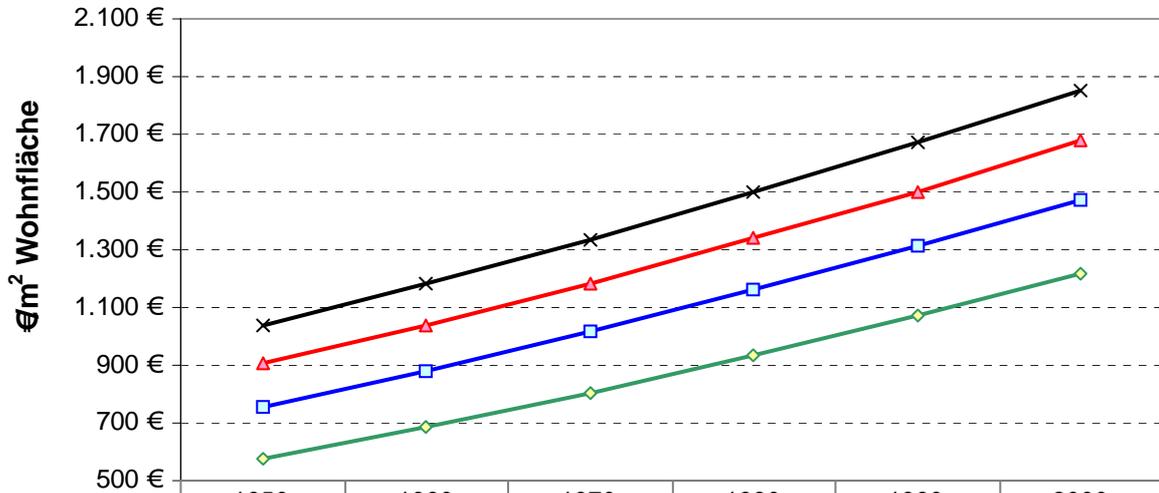
\*) Im Landkreis Stade Vollkeller

#### Hinweise zur Anwendung

1. Die dargestellten 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. abschließendes **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.

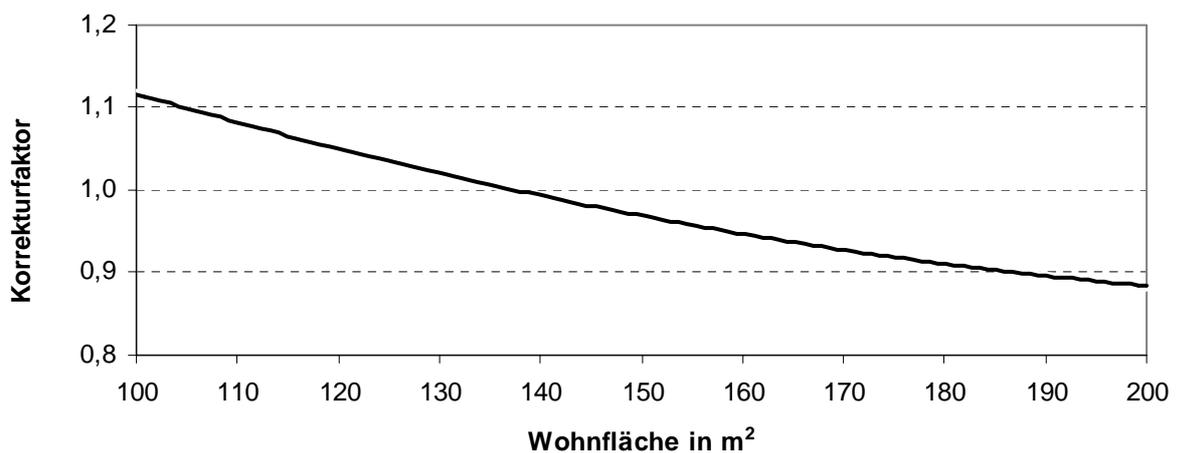
Landkreis Osterholz

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser  
in Abhängigkeit von Baujahr und Lage

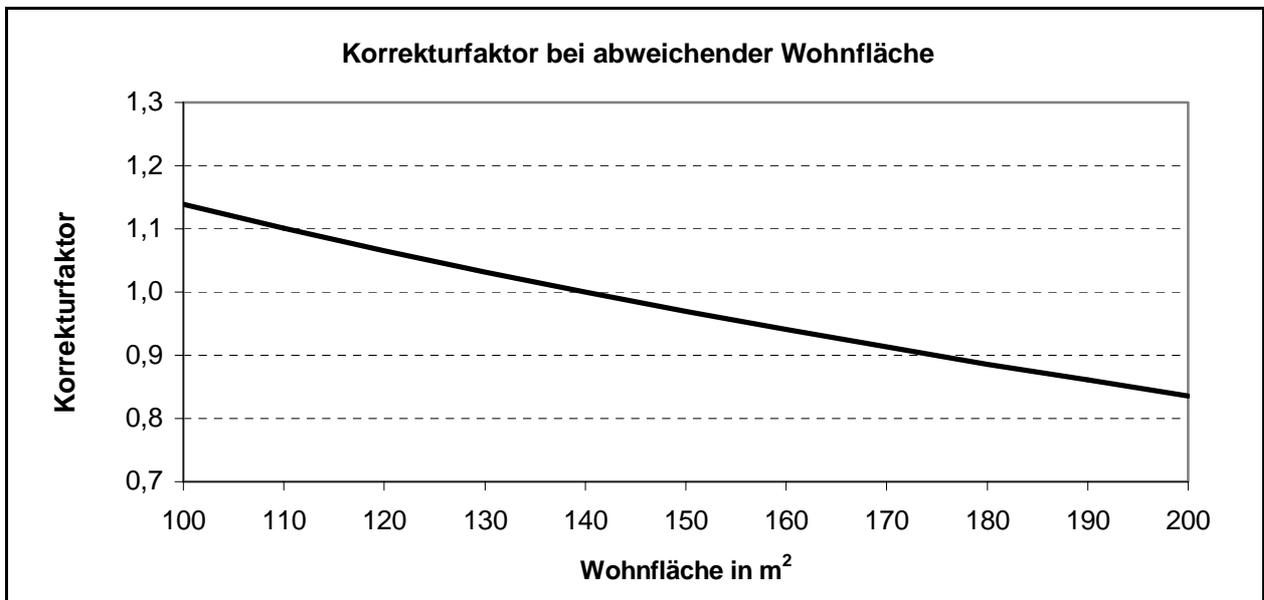
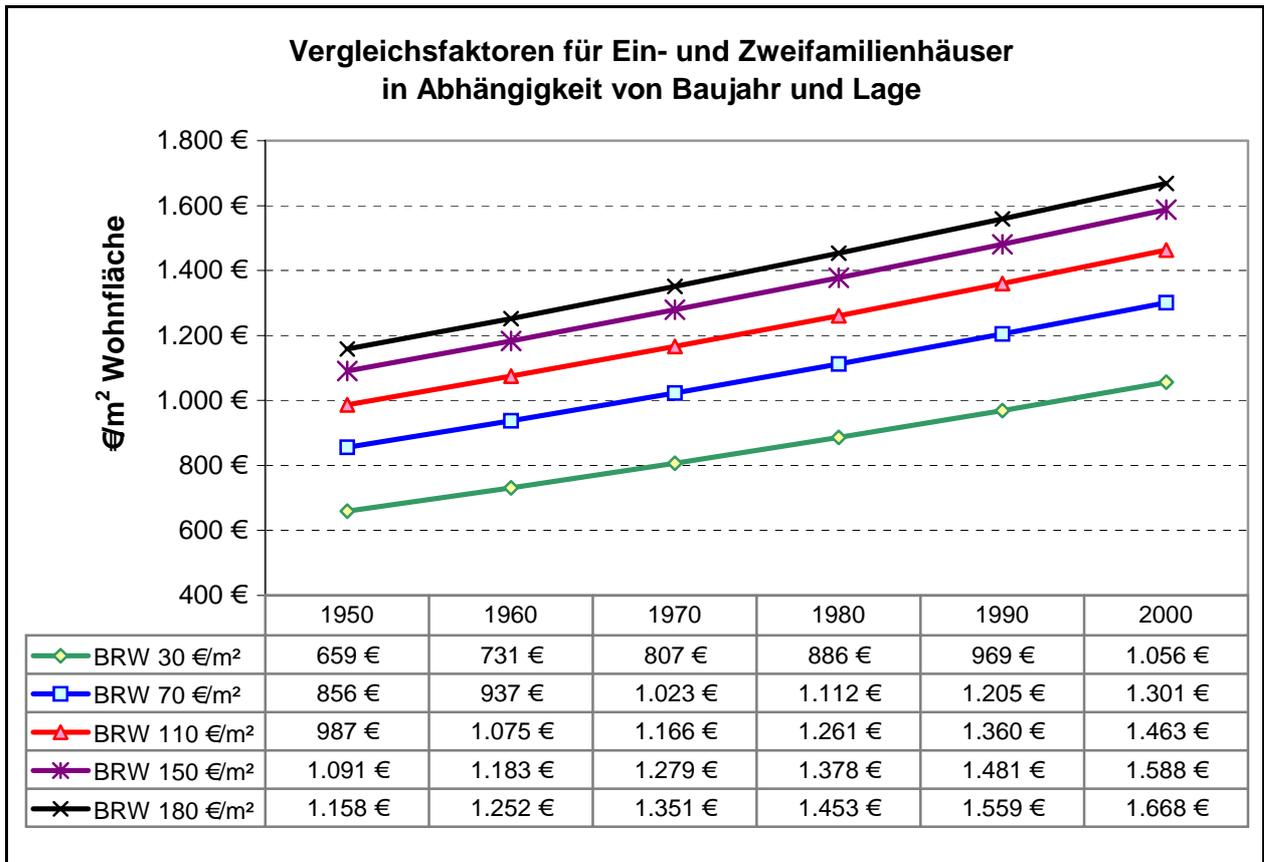


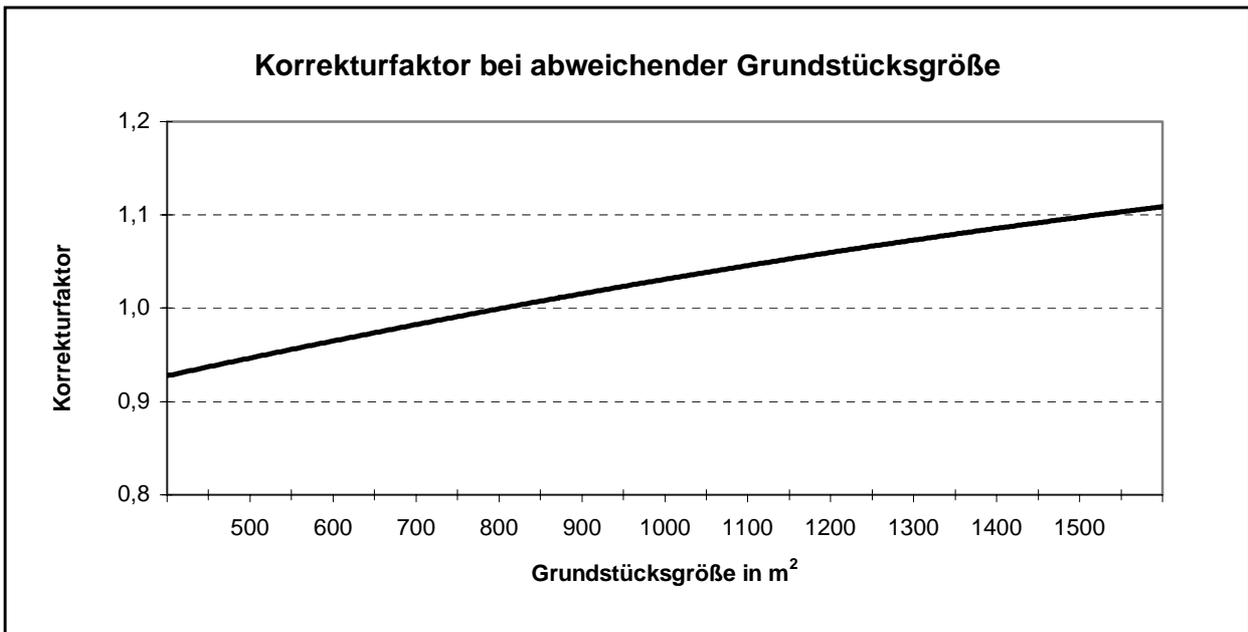
◆ BRW 30 €/m²	579 €	688 €	806 €	934 €	1.072 €	1.219 €
□ BRW 70 €/m²	758 €	882 €	1.016 €	1.159 €	1.311 €	1.473 €
△ BRW 110 €/m²	905 €	1.040 €	1.185 €	1.339 €	1.503 €	1.676 €
× BRW 150 €/m²	1.037 €	1.181 €	1.335 €	1.498 €	1.671 €	1.853 €

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche



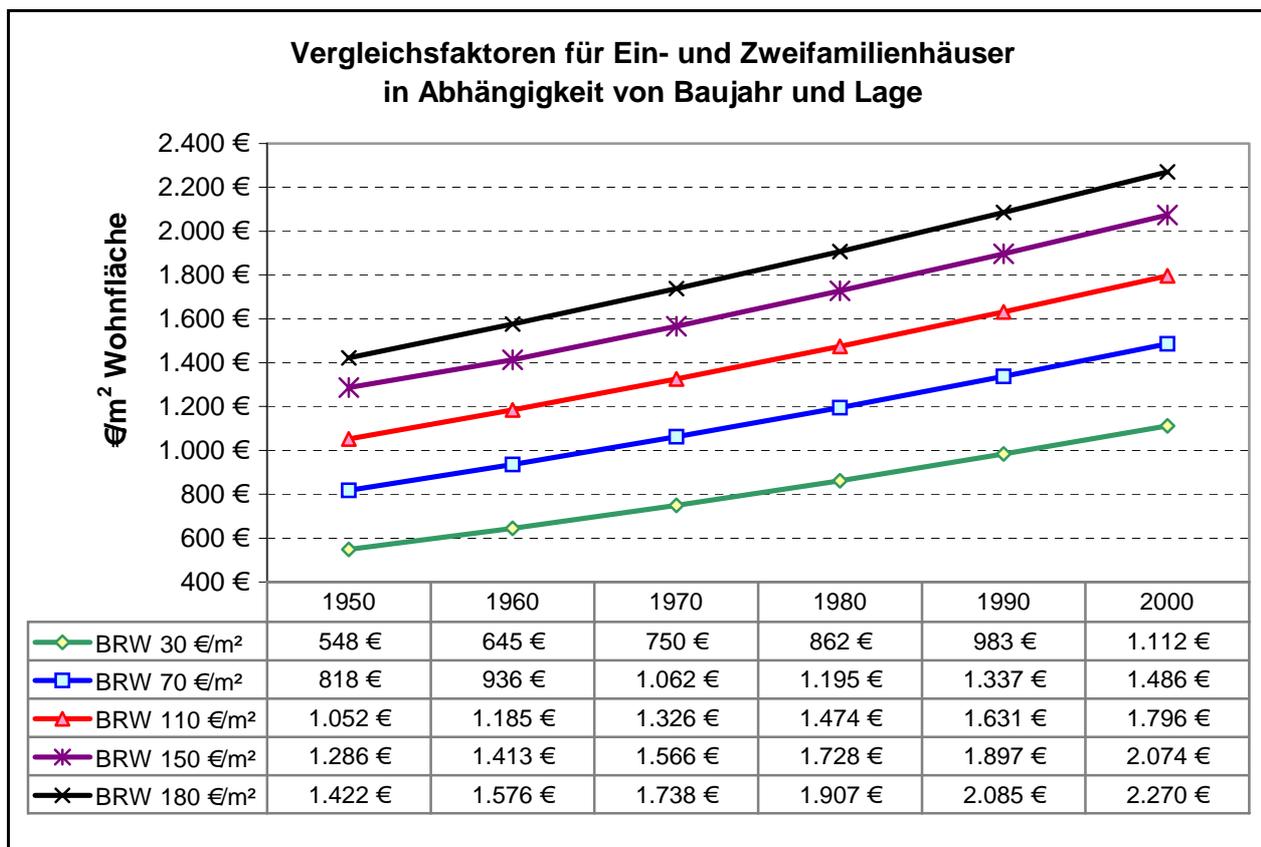
Landkreis Cuxhaven

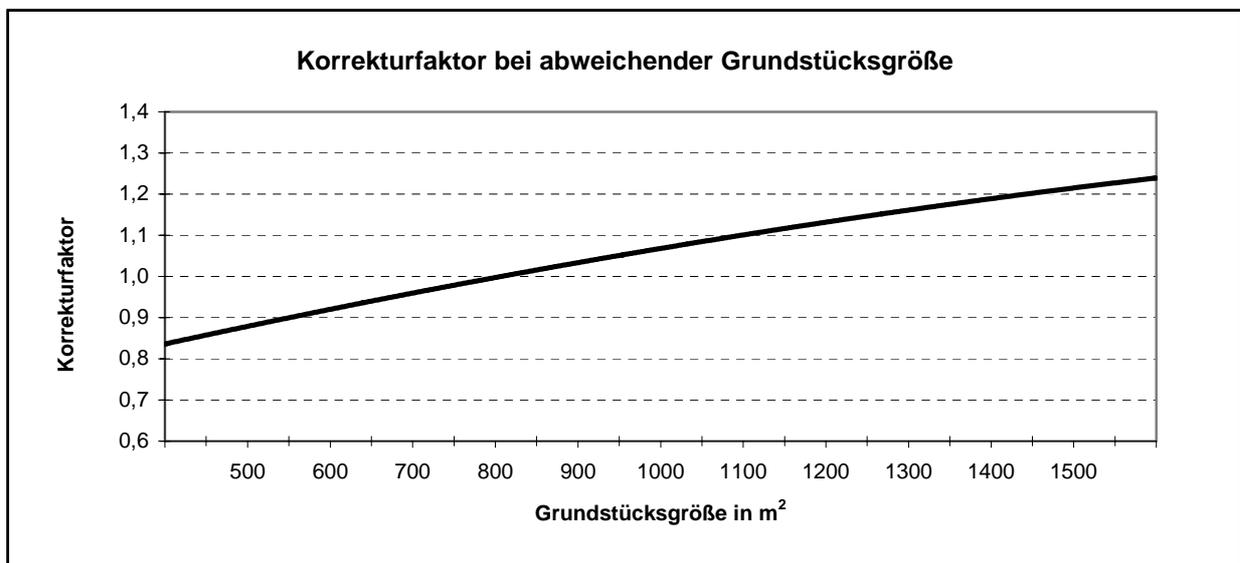
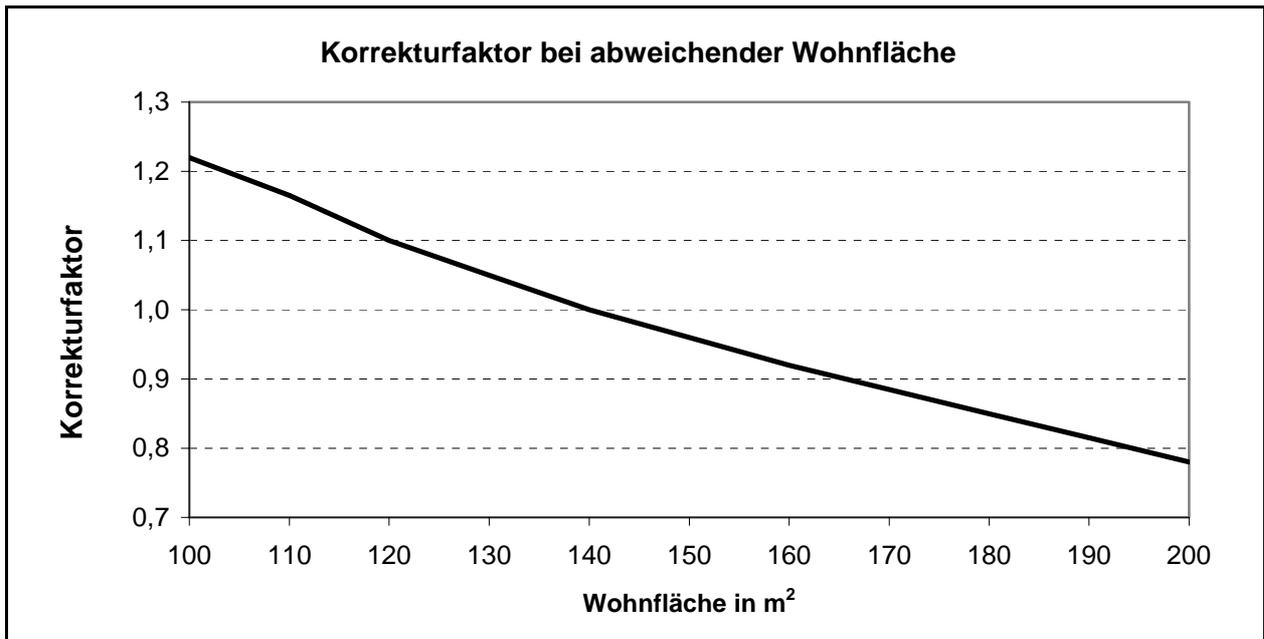




### Landkreis Stade

Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein Gebäude mit Vollkeller. Eine fehlende Unterkellerung ist durch einen Abschlag von durchschnittlich 8% zu berücksichtigen.





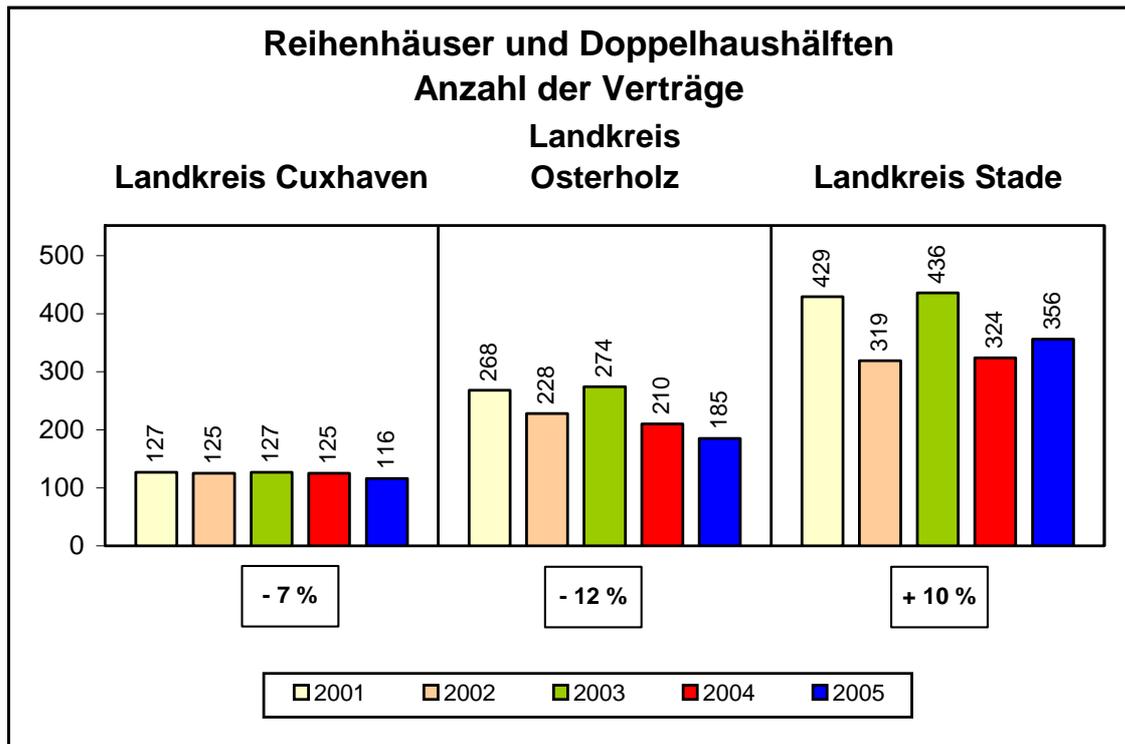
<b>Anwendungsbeispiel:</b>	
<b>Gesucht: Vergleichswert für ein Einfamilienhausgrundstück im Landkreis Stade</b>	
Grundstücksmerkmale:	Lagewert (Bodenrichtwert): 70,- €/m <sup>2</sup> Grundstückgröße: 1.100 m <sup>2</sup>
Gebäudemerkmale:	Baujahr: 1970      Wohnfläche: 160 m <sup>2</sup>
Vergleichswert (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.062 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,92
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,10
Vergleichswert pro m <sup>2</sup> WF =	$1.062 \text{ €/m}^2 \times 0,92 \times 1,10 = 1.075 \text{ €/m}^2$
<b>Vergleichswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor</b>	<b><math>160 \text{ m}^2 \times 1.075 \text{ €/m}^2 = 172.000 \text{ €}</math></b>

### 9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Berichtszeitraum 2005 wurden in der gesamten Region 657 Kaufverträge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften registriert. Damit blieb die Anzahl der beurkundeten Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr insgesamt fast unverändert.

Es wurden im Berichtszeitraum Reihenhäuser und Doppelhaushälften für 87 Millionen Euro umgesetzt. Dies entspricht 12 % des gesamten und 17 % des Geldumsatzes aller bebauten Objekte.

Bezogen auf die einzelnen Bereiche ergibt sich für die letzten Jahre folgendes Bild:



### 9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser/Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2005 die folgenden mittleren Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

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

#### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Region „Verdichtungsraum“ des Landkreises Cuxhaven

verkaufte Objekte 2005 Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	7 (34)	1915 (1916)	85 (134)	743 (820)	63.000 (110.000)
Baujahr 1949 bis 1970	20 (59)	1965 (1960)	104 (115)	1.021 (1.144)	106.000 (131.000)
Baujahr 1971 bis 2002	24 (48)	1984 (1987)	110 (147)	1.178 (1.223)	130.000 (180.000)
Baujahr ab 2003	2 (3)	2005 (2003)	122 (122)	1.428 (1.370)	174.000 (167.000)

#### in der Region „ländlicher Raum“ des Landkreises Cuxhaven

verkaufte Objekte 2005 Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	*) *)	*) *)	*) *)	*) *)	*) *)
Baujahr 1949 bis 1970	15 (16)	1961 (1962)	112 (96)	896 (962)	100.000 (92.000)
Baujahr 1971 bis 2002	16 (19)	1993 (1994)	108 (109)	1.197 (973)	129.000 (106.000)
Baujahr ab 2003	2 (2)	2005 (2003)	107 (84)	1.415 (1.881)	151.000 (158.000)

\*) keine Daten, bzw. aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Region „Verdichtungsraum“ des Landkreises Osterholz

verkaufte Objekte 2005 Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	mittlerer Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	durch- schnittlicher Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1948	3	1861	111	896	99.000
Baujahr 1949 bis 1970	26	1963	107	1.119	118.000
Baujahr 1971 bis 2002	49	1987	115	1.238	138.000
Baujahr ab 2003	61	2005	111	1.492	165.000

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

### in der Region „ländlicher Raum“ des Landkreises Osterholz

verkaufte Objekte 2005 Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	mittlerer Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	durch- schnittlicher Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1948	-	-	-	-	-
Baujahr 1949 bis 1970	1	*)	*)	*)	*)
Baujahr 1971 bis 2002	10	1993	119	1.091	131.000
Baujahr ab 2003	3	2005	106	1.541	163.000

Übriger Landkreis

\*) keine Daten, bzw. aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Stade

verkaufte Objekte 2005 Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	2 )	1919 )	92 )	644 )	59.000 )
Baujahr 1949 bis 1970	11 (15)	1965 (1963)	97 (93)	1427 (1235)	138.000 (115.000)
Baujahr 1971 bis 2002	45 (42)	1985 (1985)	107 (112)	1525 (1258)	163.000 (171.000)
Baujahr ab 2003	27 (11)	2005 (2004)	115 (106)	1673 (1773)	192.000 (188.000)

\*) keine Daten, bzw. aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

### in der Stadt Buxtehude

verkaufte Objekte 2005 Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	3 (5)	1935 (1938)	68 (84)	1070 (999)	72.000 (84.000)
Baujahr 1949 bis 1970	20 (25)	1960 (1958)	84 (80)	1026 (1060)	85.000 (84.000)
Baujahr 1971 bis 2002	37 (20)	1982 (1985)	108 (112)	1233 (1205)	127.000 (135.000)
Baujahr ab 2003	4 (19)	2005 (2004)	98 (90)	1438 (1598)	140.000 (143.000)

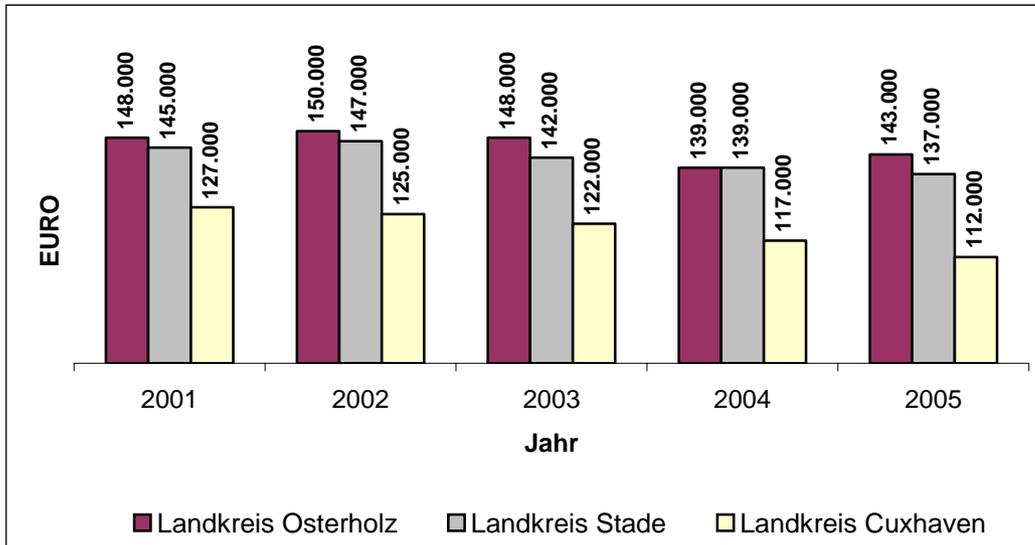
### in der Region „ländlicher Raum“ des Landkreises Stade

verkaufte Objekte 2005 Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	*) )	*) )	*) )	*) )	*) )
Baujahr 1949 bis 1970	6 (2)	1965 (1961)	98 (116)	1204 (1150)	118.000 (133.000)
Baujahr 1971 bis 2002	58 (58)	1987 (1991)	106 (112)	1266 (1255)	134.000 (140.000)
Baujahr ab 2003	31 (26)	2005 (2004)	107 (104)	1430 (1482)	153.000 (154.000)

\*) keine Daten, bzw. aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

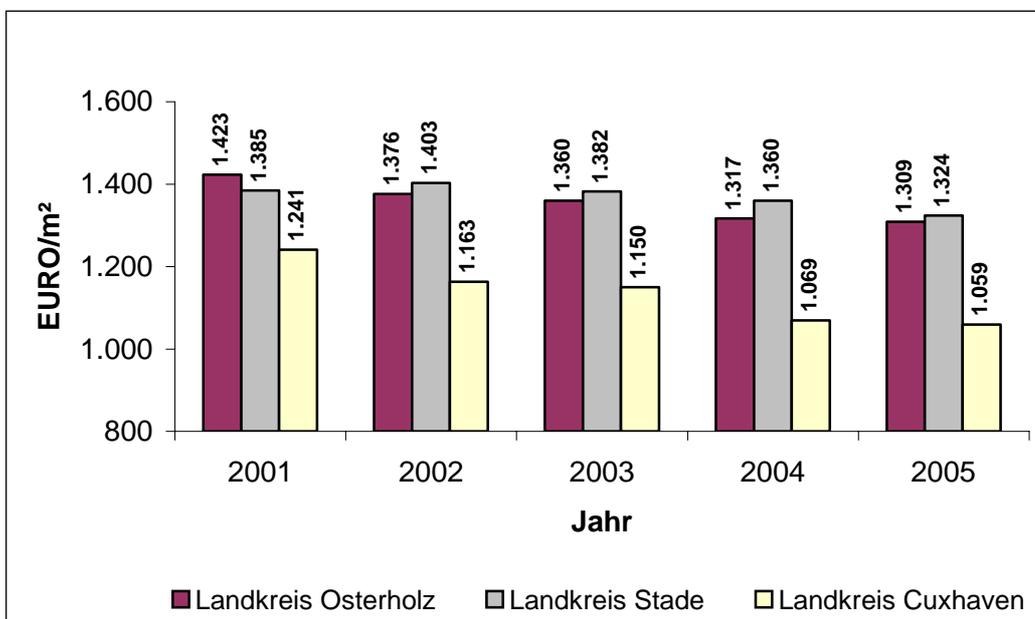
### 9.3.2 Preisentwicklung

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



Im erweiterten Einzugsbereich der Großstädte Hamburg und Bremen werden deutlich höhere Preise gezahlt als im Landkreis und Umfeld der Stadt Cuxhaven. Im langfristigen Vergleich ist ein kontinuierlicher Preisrückgang erkennbar.

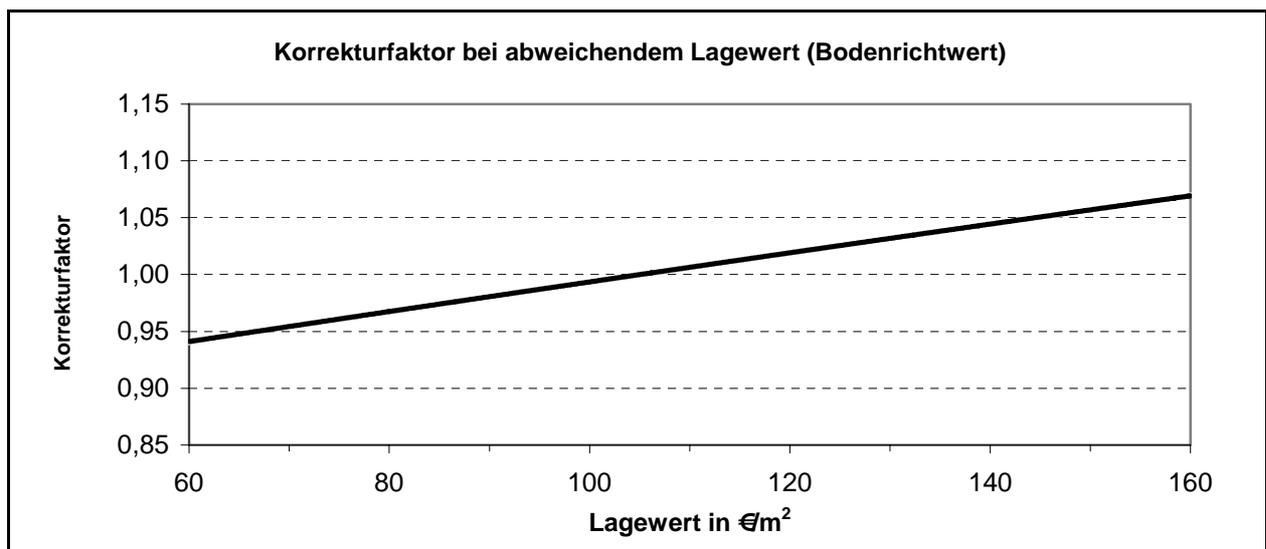
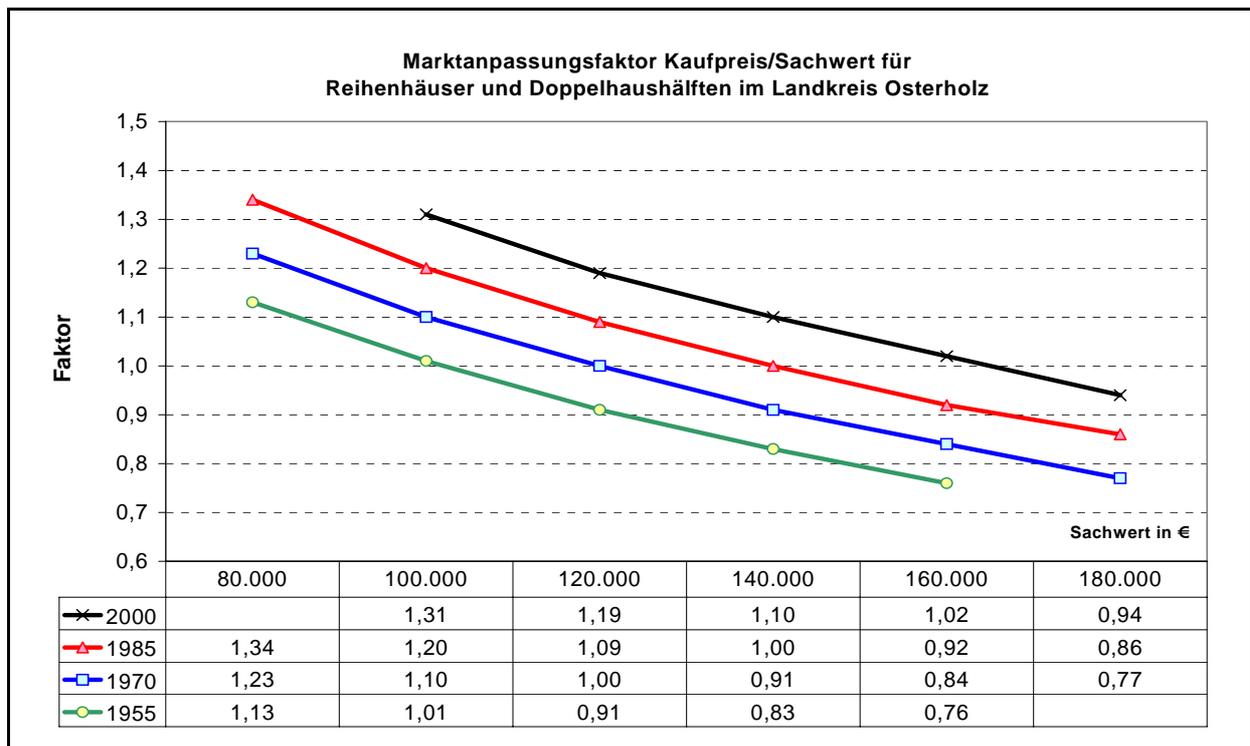
Die durchschnittlich gezahlten Preise pro Quadratmeter Wohnfläche stellen sich wie folgt dar:



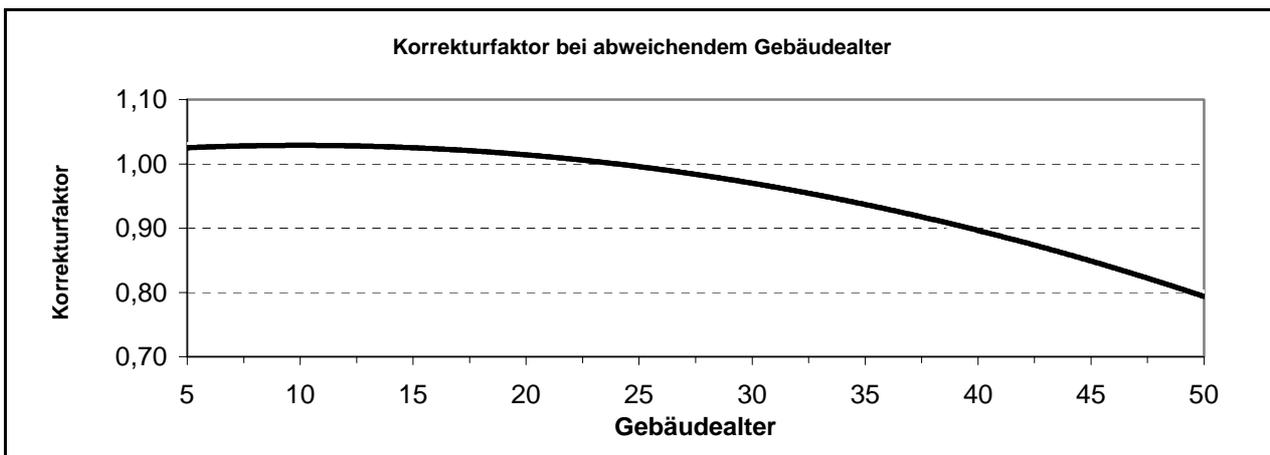
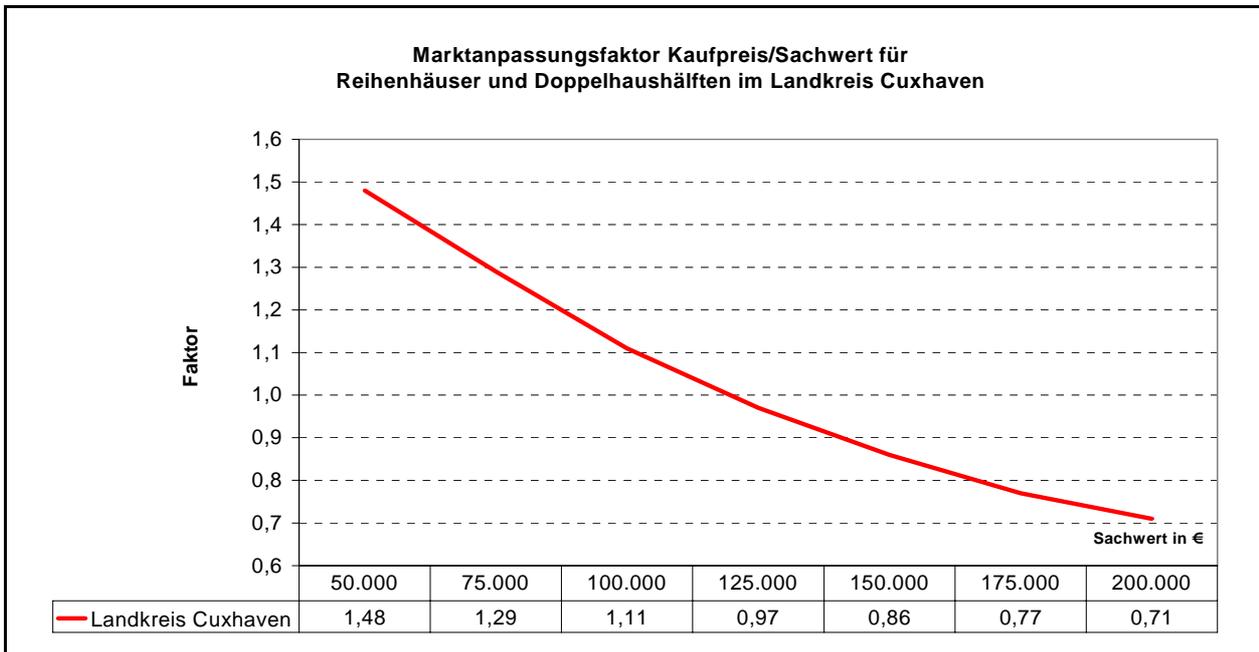
### 9.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den einzelnen Landkreisen wurden ebenfalls Marktanpassungsfaktoren abgeleitet. Das Modell zur Ermittlung des Sachwertes auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (NHK 2000) und ein Anwendungsbeispiel sind im Abschnitt 9.2.3 aufgeführt.

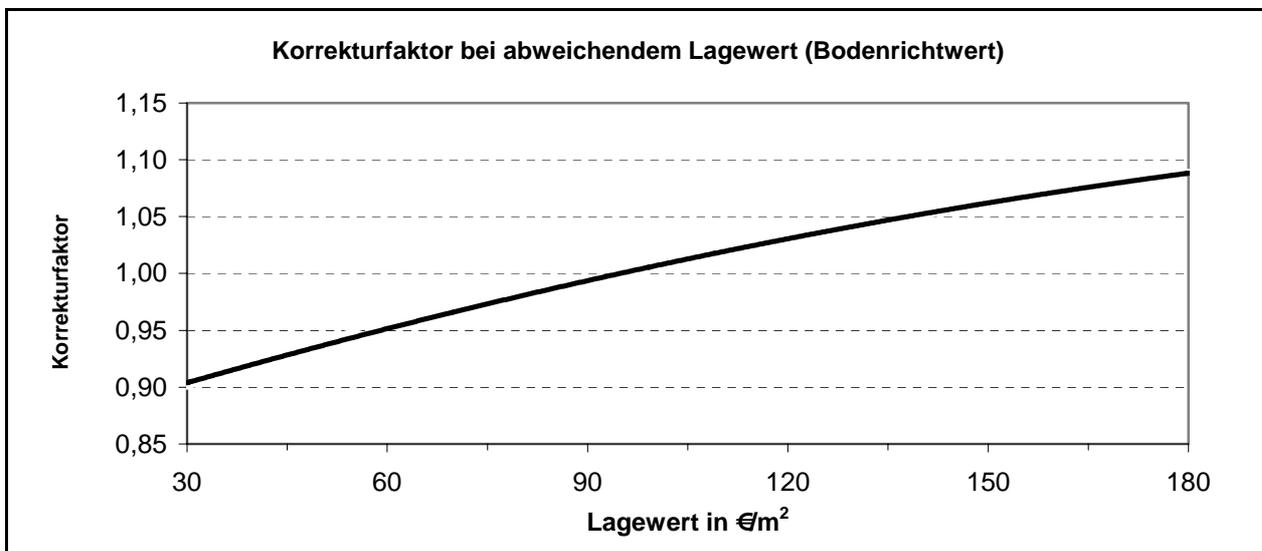
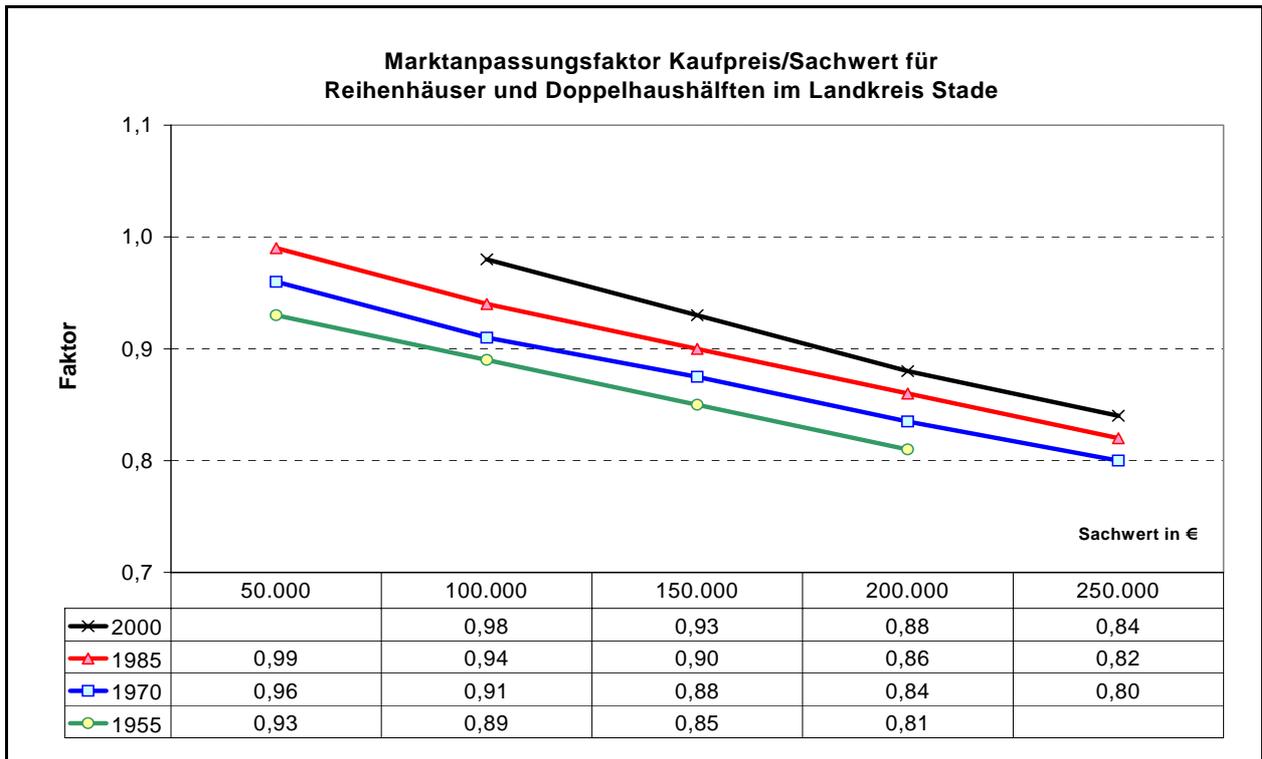
#### Landkreis Osterholz



Landkreis Cuxhaven



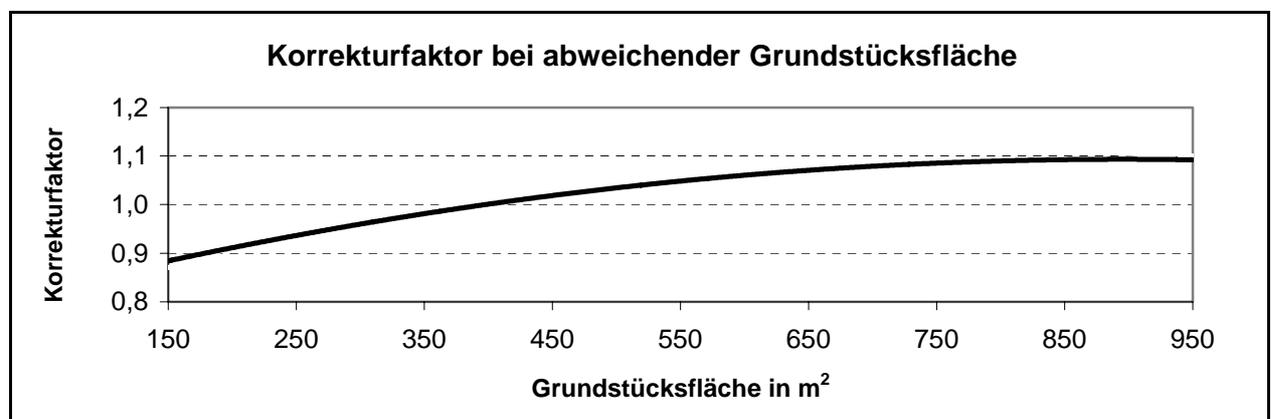
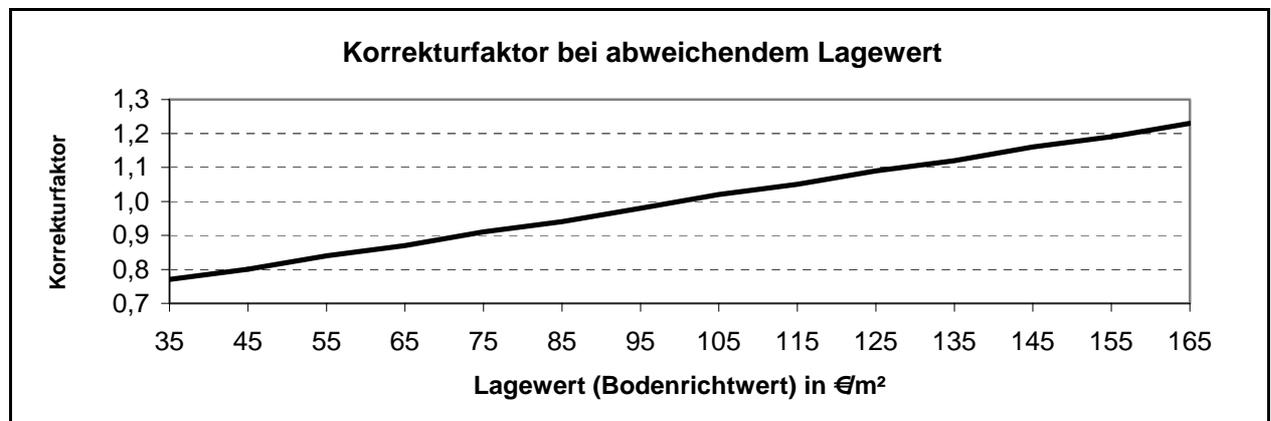
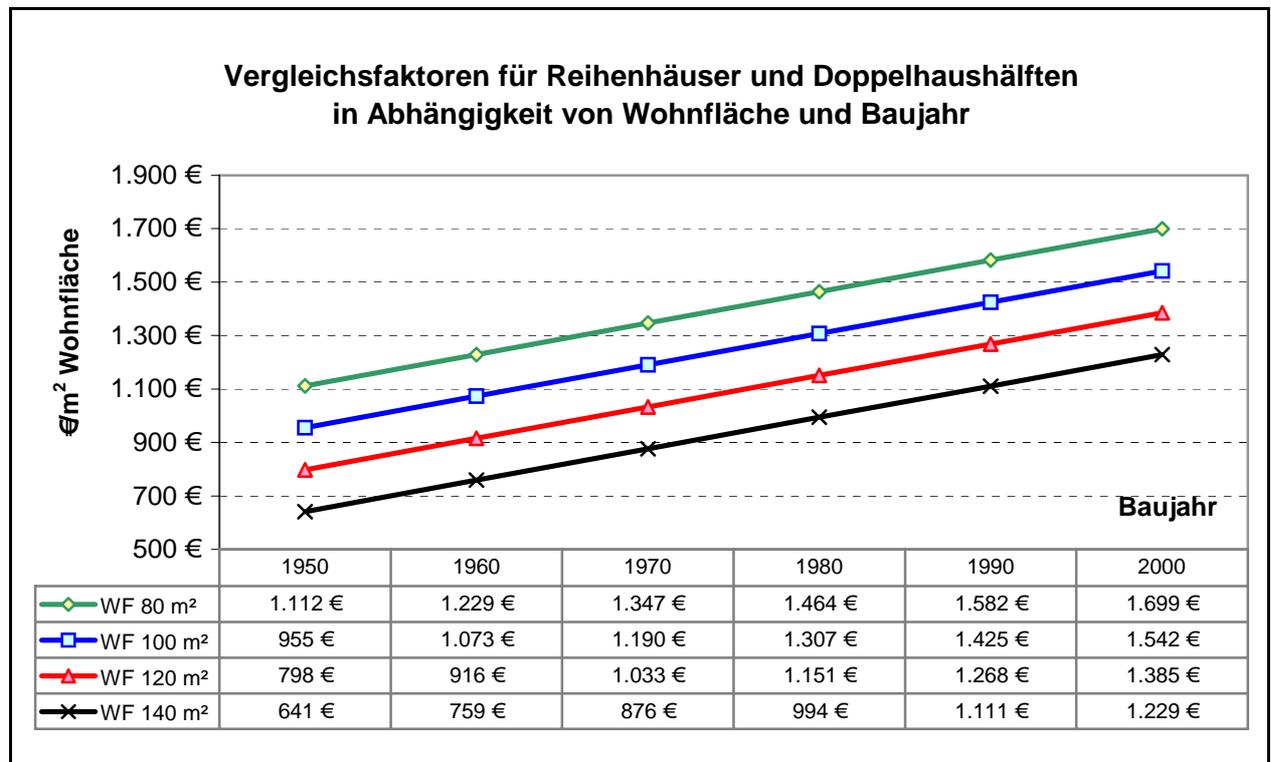
Landkreis Stade





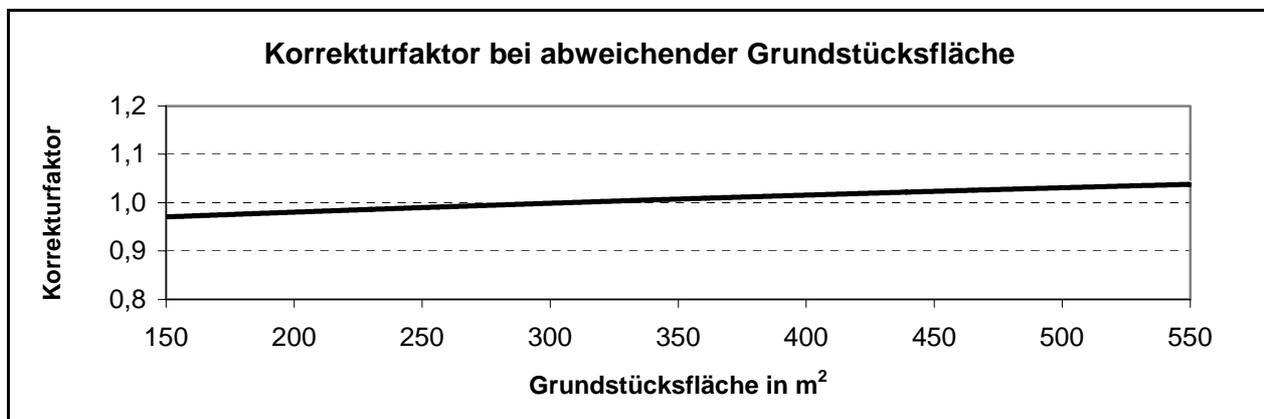
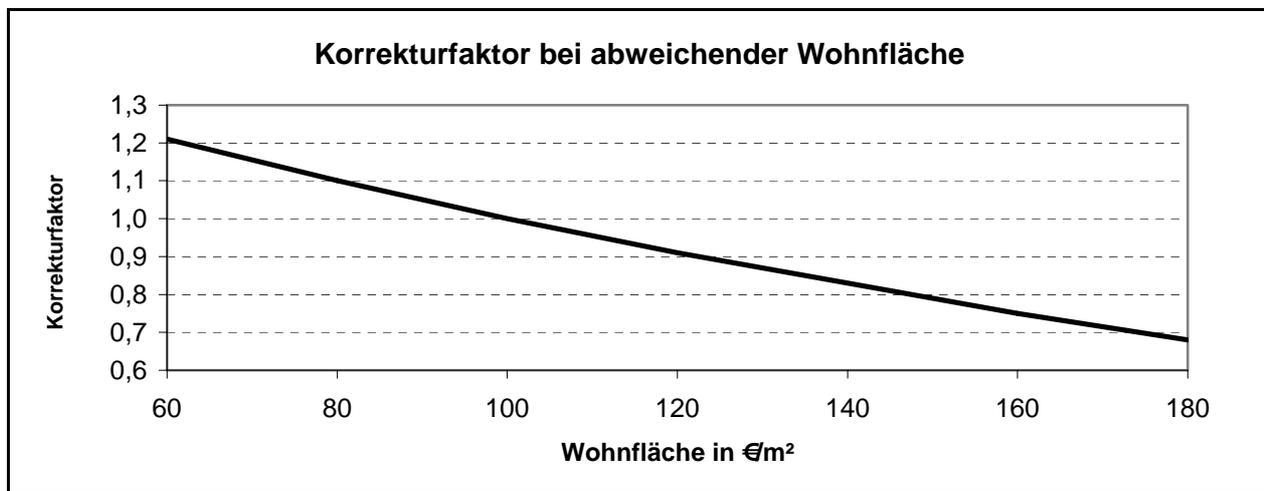
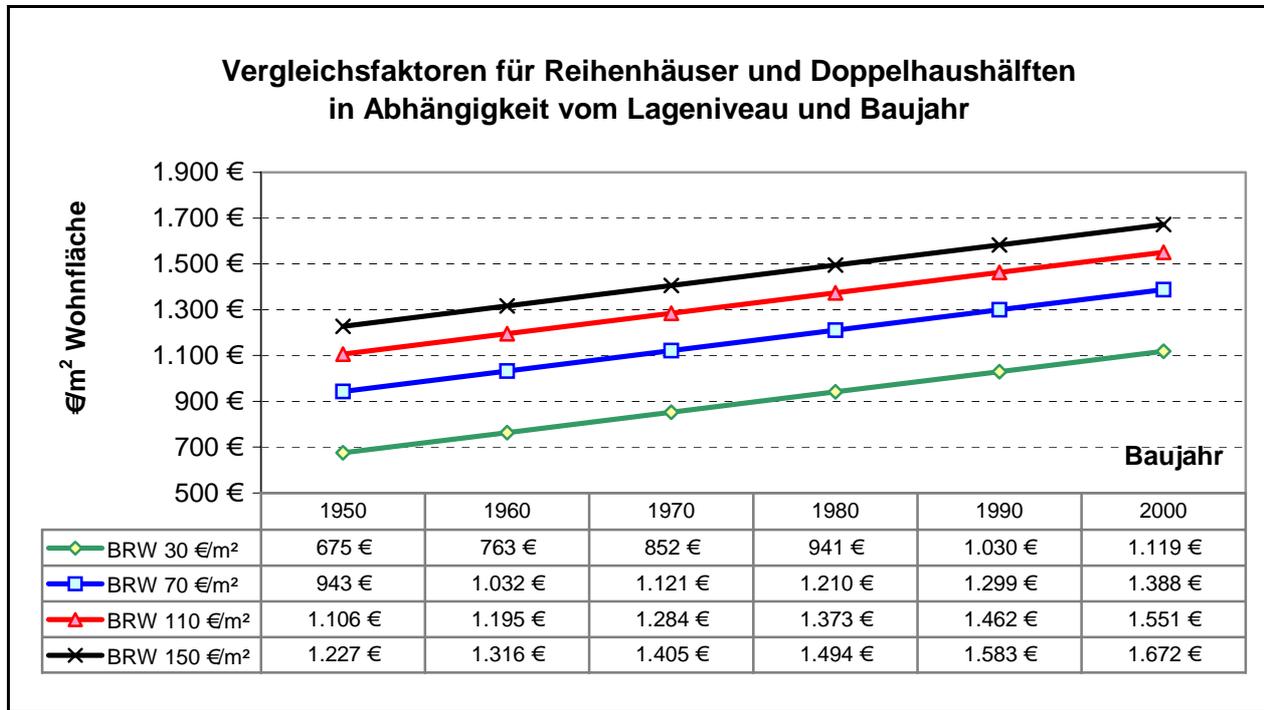
**Landkreis Osterholz**

Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine Immobilie mit einer **Grundstücksgröße von 360 m<sup>2</sup>** einem **Lageniveau (Bodenrichtert) von 100 €/m<sup>2</sup>**.



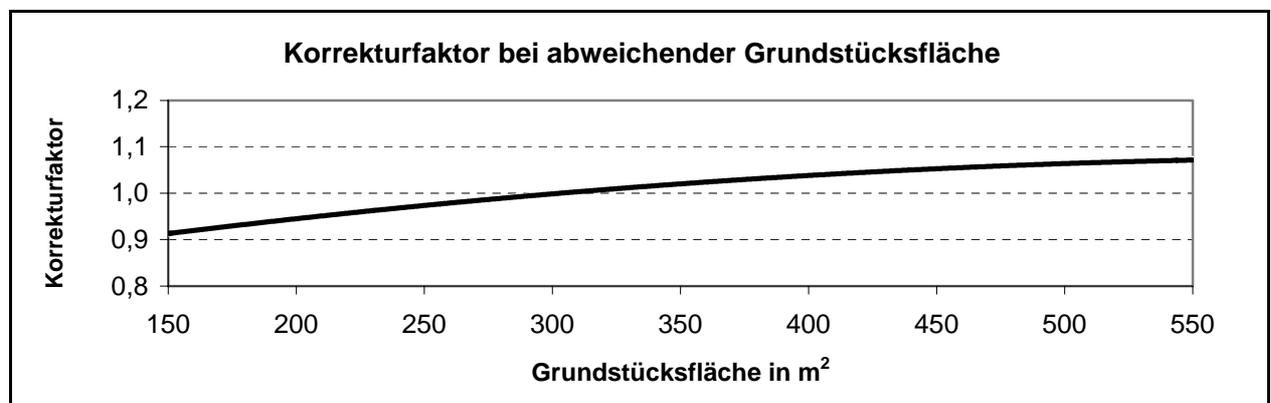
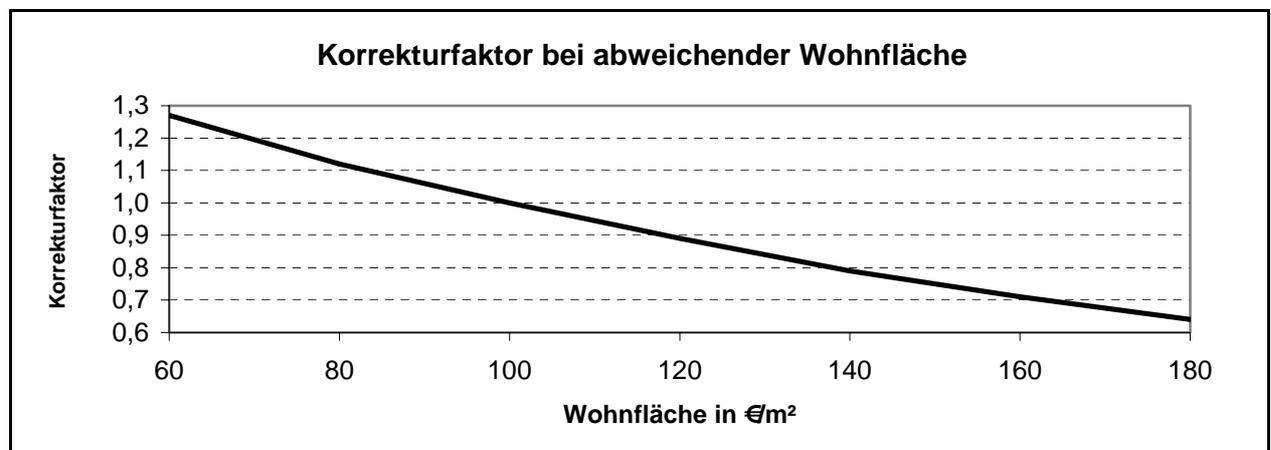
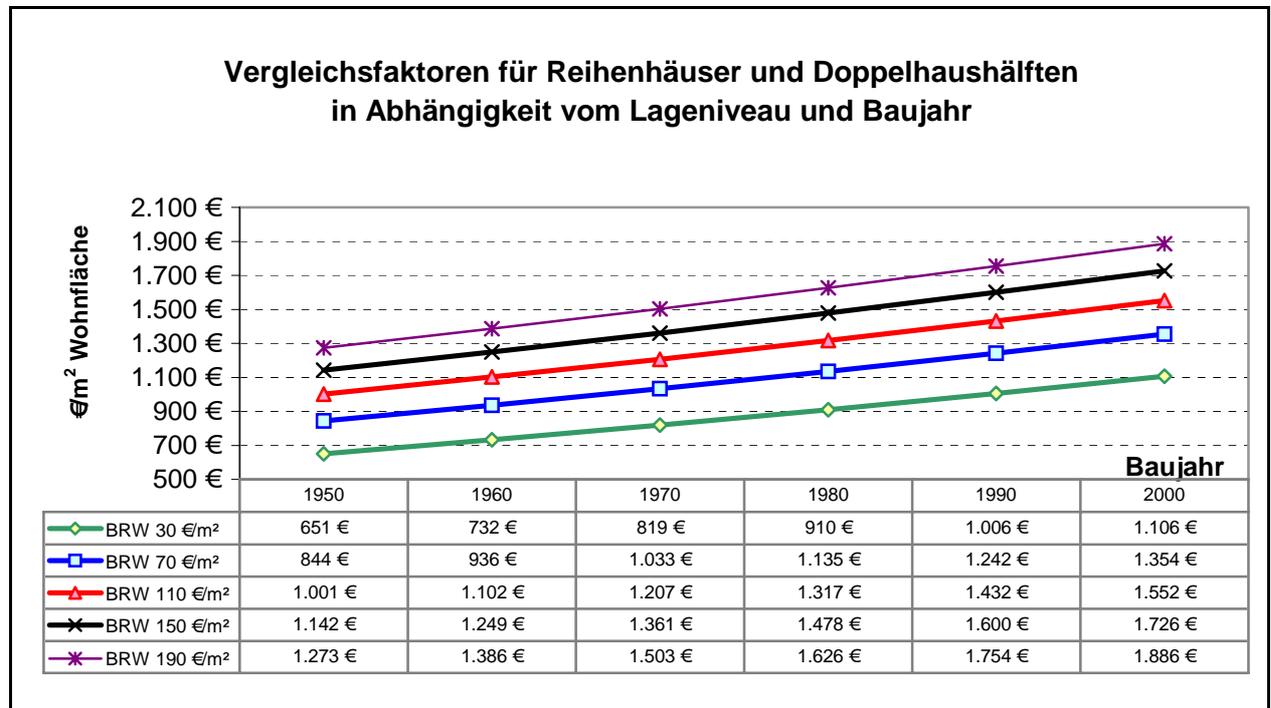
**Landkreis Cuxhaven**

Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine Immobilie mit einer **Grundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup>** und einer **Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup>**.



**Landkreis Stade**

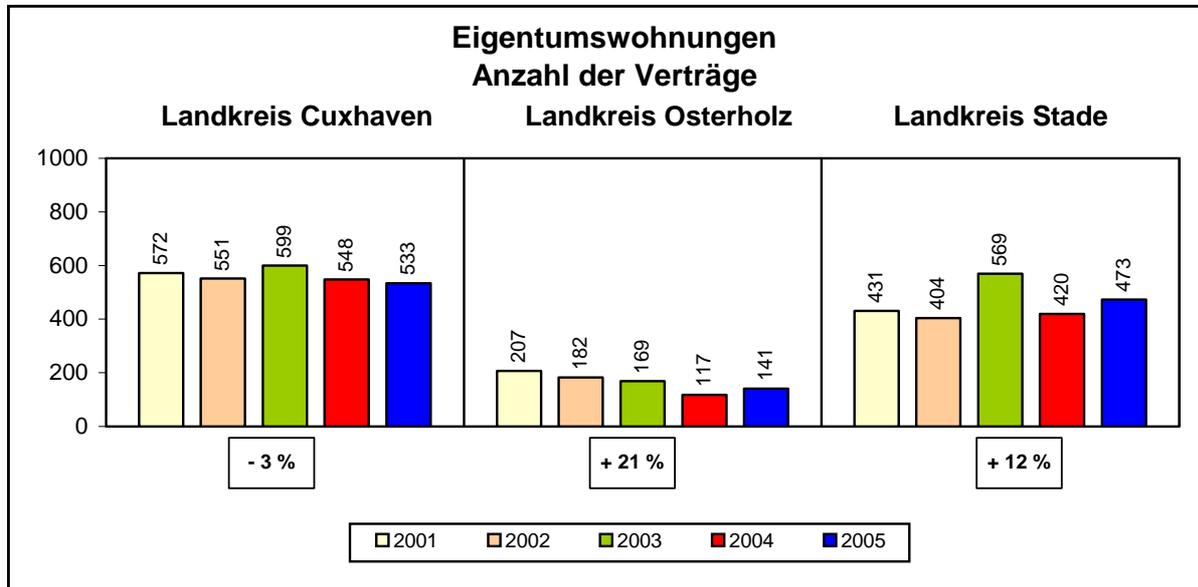
Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine Immobilie mit einer **Grundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup>** und einer **Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup>**.



### 9.4 Wohnungseigentum

Der Marktbereich der Eigentumswohnungen nimmt in den Landkreisen Cuxhaven und Stade einen relativ hohen Stellenwert ein. So wurden insgesamt 1.147 Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum registriert.

Der Geldumsatz für Eigentumswohnungen betrug 2005 insgesamt 122 Mio. €, im Landkreis Cuxhaven 66 Mio. €, im Landkreis Osterholz 12,5 Mio. € und im Landkreis Stade 44 Mio. €.



#### 9.4.1 Preisniveau

Für Eigentumswohnungen sind aus den Kaufverträgen des Berichtsjahres für verschiedene Altersgruppen mittlere Wohnflächenpreise ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht in die Auswertung eingeflossen.

Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den anteiligen Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

#### Durchschnittspreise für Wohneigentum in der Region (Erst- und Wiederverkäufe) des Landkreises Cuxhaven- überwiegend Stadt Cuxhaven

verkaufte Objekte 2004	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m²)
Bis Baujahr 1948	26 (7)	1910 (1917)	101 (120)	526 – 2.850 (707 – 2.850)
Baujahr 1949 bis 1970	64 (52)	1964 (1960)	66 (65)	947 (980)
Baujahr 1971 bis 2002	293 (199)	1999 (1986)	66 (62)	1.563 (1.738)
Baujahr ab 2003 Überwiegend Erstverkäufe	145 (111)	2004 (2003)	69 (84)	2.513 (2.271)

**Durchschnittspreise für Wohneigentum in der Region „Verdichtungsraum“  
(Erst- und Wiederverkäufe) des Landkreises Osterholz**

verkaufte Objekte 2004	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )
<b>Bis Baujahr 1948</b>	<b>1</b>		<b>110</b>	<b>*)</b>
<b>Baujahr 1949 bis 1970</b>	<b>14</b>		<b>65</b>	<b>773</b>
<b>Baujahr 1971 bis 2002</b>	<b>49</b>		<b>75</b>	<b>905</b>
<b>Baujahr ab 2003</b> Überwiegend Erstverkäufe	<b>25</b>		<b>81</b>	<b>1.600</b>

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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

**Durchschnittspreise für Wohneigentum in der Region „ländlicher Raum“  
(Erst- und Wiederverkäufe) des Landkreises Osterholz**

verkaufte Objekte 2004	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )
<b>Bis Baujahr 1948</b>	<b>1</b>		<b>130</b>	<b>*)</b>
<b>Baujahr 1949 bis 1970</b>	<b>3</b>		<b>104</b>	<b>1.221</b>
<b>Baujahr 1971 bis 2002</b>	<b>8</b>		<b>92</b>	<b>1.173</b>
<b>Baujahr ab 2003</b> Überwiegend Erstverkäufe	<b>3</b>		<b>73</b>	<b>1.313</b>

Übriger Landkreis

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittspreise für Wohneigentum in der Stadt Stade  
(Erst- und Wiederverkäufe)**

verkaufte Objekte 2004	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )
Bis Baujahr 1948	4 (29)	1907 (1918)	105 (104)	1.184 (1.136)
Baujahr 1949 bis 1970	16 (29)	1962 (1963)	59 (63)	1.018 (1.022)
Baujahr 1971 bis 2002	49 (50)	1986 (1984)	74 (71)	1.088 (1037)
Baujahr ab 2003 Überwiegend Erstverkäufe	21 (5)	2005 (2004)	89 (74)	1.317 (1.335)

**Durchschnittspreise für Wohneigentum in der Stadt Buxtehude  
(Erst- und Wiederverkäufe)**

verkaufte Objekte 2004	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )
Bis Baujahr 1948	- (3)	- (1917)	- (55)	- (1.227)
Baujahr 1949 bis 1970	31 (19)	1964 (1965)	62 (68)	1.025 (823)
Baujahr 1971 bis 2002	68 (75)	1987 (1984)	69 (74)	1.387 (1.229)
Baujahr ab 2003 Überwiegend Erstverkäufe	33 (27)	2005 (2004)	78 (94)	2.035 (1.973)

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

verkaufte Objekte 2004	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )
Bis Baujahr 1948	3 (-)	1927 (-)	77 (-)	1.454 (-)
Baujahr 1949 bis 1970	3 (-)	1957 (-)	106 (-)	955 (-)
Baujahr 1971 bis 2002	53 (41)	1989 (1990)	74 (74)	1.258 (1.183)
Baujahr ab 2003 Überwiegend Erstverkäufe	9 (16)	2004 (2003)	80 (68)	1.620 (1.785)

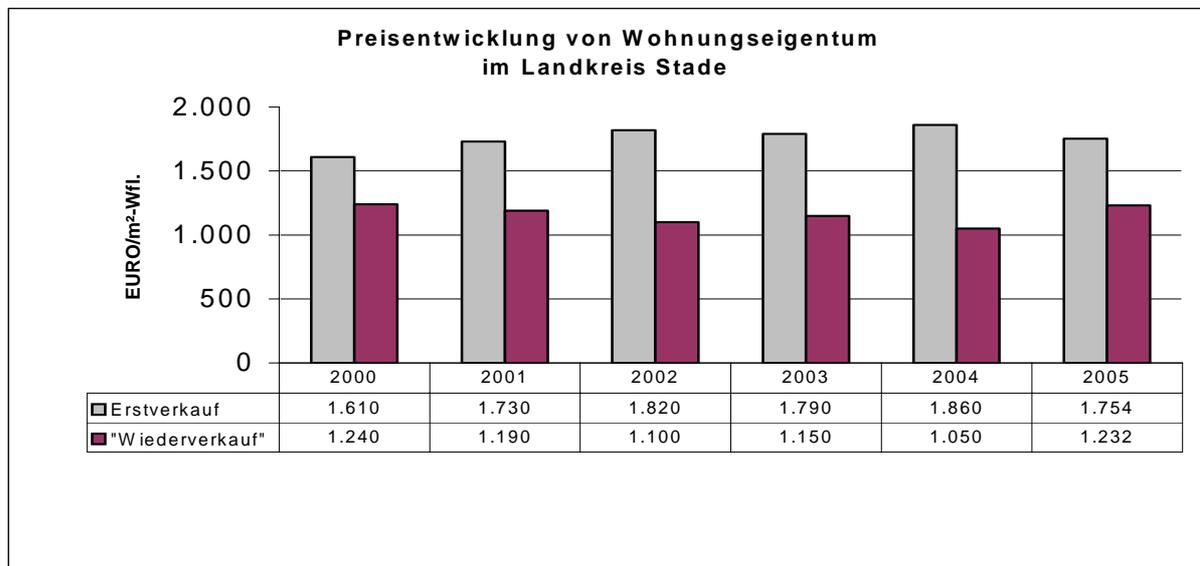
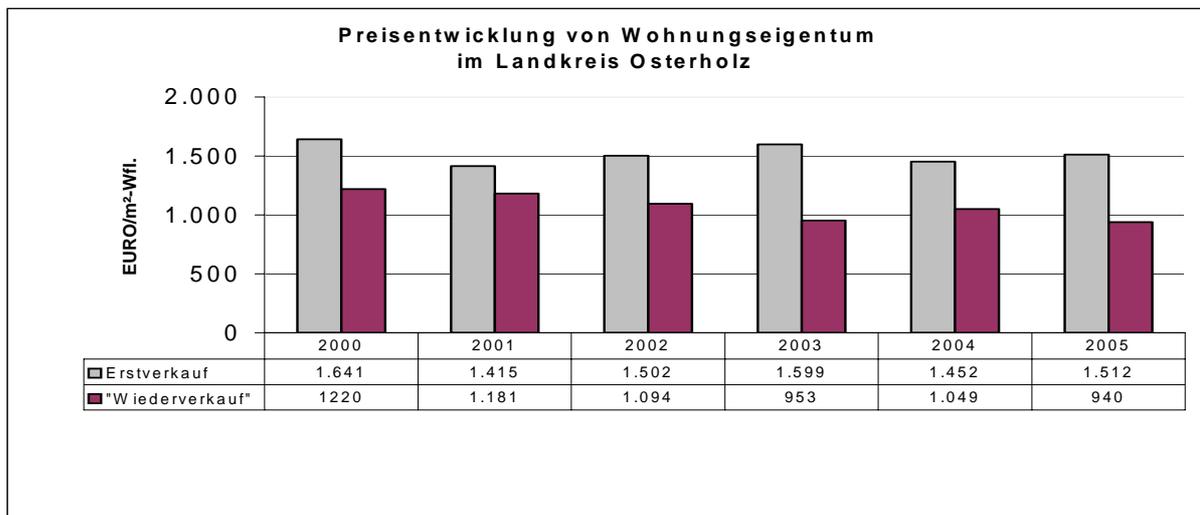
### 9.4.2 Preisentwicklung

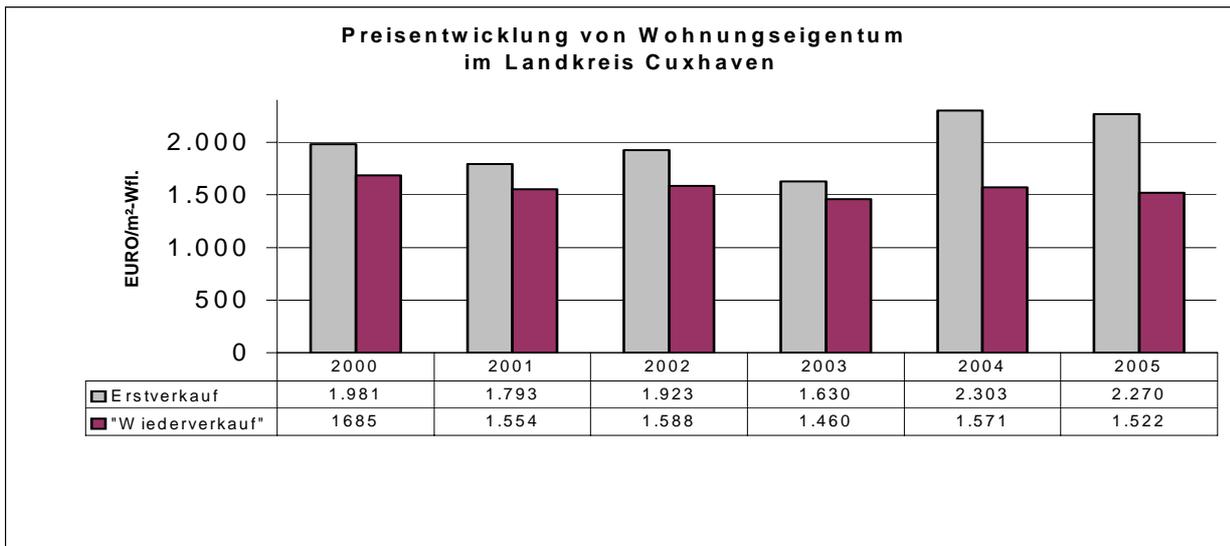
Die Preisentwicklung war 2005 bei den Eigentumswohnungen regional und auch hinsichtlich der objekttypischen Eigenschaften verschieden.

Eigentumswohnungen in Neubauten werden seit nunmehr mehreren Jahren auf einem weit gehend gleich bleibenden Preisniveau gehandelt. Die geringen Schwankungen sind eher durch die individuellen Ausbau- und Lagekriterien als durch konjunkturelle Entwicklungen zu erklären.

Die Kaufpreise für ältere Objekte sind in den vergangenen Jahren allgemein leicht gesunken.

Die nachfolgenden Grafiken zeigt die langfristige Preisentwicklung von gebrauchtem sowie neu erstelltem Wohnungseigentum, bezogen auf den jeweiligen Landkreis und über alle Baualtersklassen.





Der Umsatz und das durchschnittliche Preisniveau von Eigentumswohnungen werden im Landkreis Cuxhaven stark geprägt durch den Handel mit Ferienwohnungen in unmittelbarer Küstennähe, vor allem durch hochpreisige Objekte in den Kurlagen der Stadt Cuxhaven und in weiteren Feriengemeinden und Gemeindezentren im Küstenbereich.

Das durchschnittliche Preisniveau der in geringerer Anzahl anfallenden Kaufobjekte in den Gemeindezentren im Umfeld von Bremerhaven liegt deutlich niedriger und ist eher mit dem Preisniveau im Landkreis Osterholz vergleichbar.

Insbesondere in der **Stadt Cuxhaven** treten in den drei Stadtteilen mit Ferien- und Kurbetrieb erhebliche Preisunterschiede zu anderen Stadtteilen auf (s. Durchschnittspreise in nachstehender Tabelle).

#### ERSTVERKAUF

Lage	Größe m <sup>2</sup>	2000 €	2001 €	2002 €	2003 €	2004 €	2005 €
Duhnen 1. Kurlage	< 50	3.680	3.551	3.646	3.345	4.213	3.316
	> 51	3.548	3.775	3.469	2.930	3.399	3.721
Döse 1. Kurlage	< 50	3.119	3.119	-	-	-	-
	> 51	2.863	2.863	2.698	2.530	2.578	2.014
Sahlenburg 1. Kurlage	< 50	2.521	-	1.778	-	-	-
	> 51	2.577	2.537	2.537	-	-	-
Seedeich u. Schleusenpriel	< 50	-	3.343	3.040	-	-	-
	> 51	3.128	3.641	3.026	2.997	3.944	3.278
Stadtgebiet Cuxhaven	< 50	-	-	1.971	1.900	-	-
	> 51	2.074	1.882	2.004	1.980	2.155	-

#### WIEDERVERKAUF

Lage	Größe m <sup>2</sup>	2000 €	2001 €	2002 €	2003 €	2004 €	2005 €
Duhnen 1. Kurlage	< 50	2.986	2.959	2.997	3.108	2.645	2.812
	> 51	2.912	2.776	2.399	2.517	2.255	2.601
Döse 1. Kurlage	< 50	2.572	2.318	2.499	2.299	2.295	2.473
	> 51	2.110	2.128	2.156	2.257	2.327	2.045
Sahlenburg 1. Kurlage	< 50	3.276	2.424	2.424	2.160	2.337	2.499
	> 51	1.822	1.790	1.620	1.925	2.046	1.698
Seedeich u. Schleusenpriel	< 50	2.556	-	2.545	2.188	-	3.170
	> 51	2.288	2.366	2.565	2.746	2.183	2.142
Stadtgebiet Cuxhaven	< 50	1.382	1.229	1.106	1.020	1.020	834
	> 51	1.140	1.224	1.080	1.029	1.092	1.026

### 9.5 Teileigentum

Auch an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes kann nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes Teileigentum gebildet werden. In der Rechtsform von Teileigentum stehen somit nicht zu Wohnzwecken genutzte Räume eines Gebäudes, wie z.B. Läden, Büros, Arztpraxen usw., aber auch Garagen und Stellplätze.

Im Berichtsjahr 2005 wurde in den verschiedenen Rubriken des Teileigentums ein nur sehr geringer Umfang von Kauffällen registriert. Angaben zum Preisniveau sind wegen der geringen Anzahl, der unterschiedlichen Nutzung, Größe, Lage und Ausstattung der Objekte nicht repräsentativ.

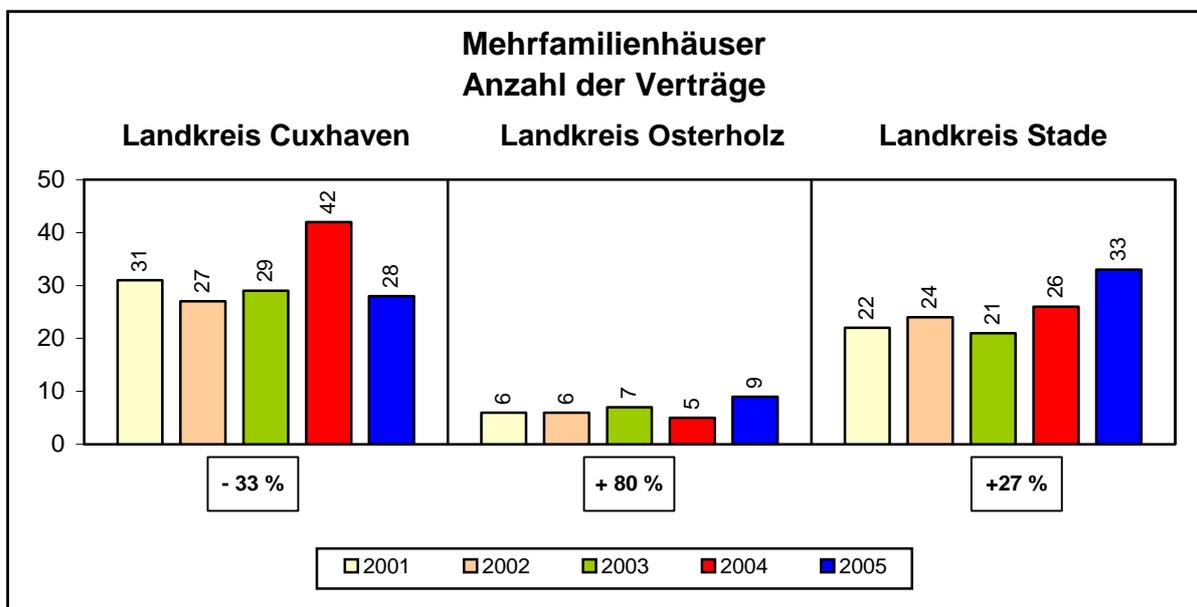
Für Einzelgaragen und Tiefgaragenstellplätze wurden folgende **Durchschnittspreise** abgeleitet.

	Durchschnittlicher Gesamtwert		
	Einzelgaragen	Tiefgaragenstellplätze	Stellplätze
Landkreis Osterholz	-	7.800 €	1.400 €
Landkreis Cuxhaven	8.700 €	10.000 €	-
Landkreis Stade	3.900 €	6.500 €	2.200 €

### 9.6 Mehrfamilienhäuser

Im Jahr 2005 wurden im Bereich der GLL Otterndorf 70 Verkäufe von Mehrfamilienhäuser registriert, etwa in gleicher Größenordnung wie im Vorjahr. Die Mehrheit der Kauffälle verschob sich im Berichtsjahr in den Landkreis Stade. Im Gesamthandel bebauter Grundstücke ist der Teilmarkt von untergeordneter Bedeutung.

Der Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser betrug im Landkreis Cuxhaven 4,0 Mio. €, im Landkreis Osterholz 1,9 Mio. € und im Landkreis Stade 12,2 Mio. €.



#### 9.6.1 Preisniveau

Angaben zum Preisniveau sind wegen stark abweichender Größen, Lagen und Ausstattungen der wenigen Objekte nicht repräsentativ und aussagekräftig.

### 9.6.2 Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktor

Mehrfamilienhäuser werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig unter Renditegesichtspunkten gehandelt, d.h. der Mietertrag abzüglich der laufenden Bewirtschaftungskosten und der Zinssatz, mit dem sich das eingesetzte Kapital verzinsen soll (Liegenschaftszinssatz), stehen im Vordergrund des Käuferinteresses.

Auch ein aus Kaufpreisen empirisch ermittelter Vervielfältiger des jährlichen Rohertrages (Rohertragsfaktor) kann als Kenngröße für eine Wertabschätzung dienen.

Um diesen Teilmarkt sachgerecht analysieren zu können, benötigt der Gutachterausschuss von den Vertragsparteien zusätzlich zu den Angaben aus den Kaufverträgen Angaben zu den erzielten Mieten. Diese Information erhält der Gutachterausschuss über Fragebogen, die an die Erwerber oder Veräußerer verschickt werden.

Sofern ein Datenrückfluss erfolgte und die Kauffälle weiteren Kriterien entsprachen (gewöhnlicher Geschäftsverkehr, kein öffentlich geförderter Wohnungsbau, kein Wertanteil für Inventar, keine besonderen Wertminderungen oder –erhöhungen), sind die Kauffälle aus den Landkreisen des Berichtsgebietes in eine landesweite Untersuchung zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren auf Grundlage von Ertragswertberechnungen nach folgendem Modell eingeflossen:

- Bodenwert: erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert,
- Jahresreinertrag: Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der WertR,
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer nach dem Ausstattungsstandard in der NHK 2000 festgelegten Gesamtnutzungsdauer.

#### Beschreibung der Stichprobe:

	Land Niedersachsen	
	Ländlicher Raum	Großstädte und Großstadtrandlagen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	108	112
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> – 180 €/m <sup>2</sup>	75 €/m <sup>2</sup> – 410 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	70 €/m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	178 m <sup>2</sup> – 803 m <sup>2</sup>	133 m <sup>2</sup> – 1000 m <sup>2</sup>
Durchschnitt	370 m <sup>2</sup>	460 m <sup>2</sup>
Baujahr	ab 1900	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Des Gebäudes	30 Jahre – 89 Jahre	30 Jahre – 83 Jahre
Durchschnitt	48 Jahre	43 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	2,49 €/m <sup>2</sup> – 6,40 €/m <sup>2</sup>	3,00 €/m <sup>2</sup> – 7,86 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	4,34 €/m <sup>2</sup>	5,15 €/m <sup>2</sup>

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für das Land Niedersachsen im Jahr 2005 folgende durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser:

#### Liegenschaftszinssätze

- Ländlicher Raum 6,6 %
- Großstädten und Großstadtrandlagen 6,0 %

#### Rohertragsfaktoren

- Ländlicher Raum 11,0
- Großstädten und Großstadtrandlagen 11,8

Nach den Erfahrungen und aktuellen Marktbeobachtungen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf kann das Untersuchungsergebnis für eine Wertermittlung im Berichtsgebiet lediglich als grobe Richtschnur dienen.

In den letzten Jahren ist in einzelnen städtischen Lagen, insbesondere in Stadtteilen mit einer baulichen Monostruktur, ein verstärkter Wohnungsleerstand in Mehrfamilienhäusern zu beobachten, der zunehmend die Renditeerwartungen negativ beeinflusst. Für die Ertragswertermittlung eines Mehrfamilienhauses im Berichtsgebiet ist daher aktuell eine individuelle Abschätzung des Mietausfallwagnisses im Einzelfall geboten.

Die o.a. landesweite Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen auf Grundlage pauschalierter Erfahrungssätze für die Bewirtschaftungskosten, einschließlich eines im Einzelfall ggf. zu niedrigen Mietausfallwagnisses, kann im Ergebnis auf einen zu hohen Liegenschaftszinssatz, bzw. einen zu niedrigen Rohertragsfaktor führen.

### 9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Diesem Immobiliensondermarkt sind im Berichtsjahr 97 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zuzuordnen.

	Anzahl der Kauffälle	Gesamtumsatz
Landkreis Osterholz	10	8 Mio €
Landkreis Cuxhaven	52	33 Mio €
Landkreis Stade	35	16 Mio €

Angaben zum Preisniveau sind wegen stark abweichender Größen, Lagen und Ausstattungen der Objekte nicht repräsentativ und aussagekräftig.

Empirisch abgeleitete Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren sind im Grundstücksmarktbericht 2006 für das Land Niedersachsen veröffentlicht. Die wesentlichen Daten werden hier teilweise nachrichtlich übernommen.

#### Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

Ländlicher Raum	6,8 %
Großstädten und Großstadtrandlagen	6,8 %

#### Rohertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser

Ländlicher Raum	10,9
Großstädten und Großstadtrandlagen	11,0

Nähere Einzelheiten sind dem Grundstücksmarktbericht 2006 für das Land Niedersachsen zu entnehmen.

## 10 Mieten / Pachten

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben bei der Wertermittlung neben der Kenntnis des Grundstücksmarktes auch die Ertragssituation von Immobilien zu berücksichtigen. So wird insbesondere beim Ertragswertverfahren aus dem nachhaltig erzielbaren Ertrag des Grundstücks der Verkehrswert ermittelt. Daneben sind die Gutachterausschüsse auch befugt, nach § 14 der Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstellen.

### 10.1 Wohnungsmieten

Die nachfolgenden Mietangaben basieren auf Mietangaben in der Kaufpreissammlung, die anlässlich der Erstellung von Verkehrswertgutachten von Eigentümern und Mietern sowie aus aktuellen Mietangeboten aus dem Immobilienmarkt erhoben wurden.

Die Miethöhe ist im Wesentlichen von der **Wohnungsgröße**, der **Lage des Objekts**, der **Ausstattung** und der für die **Baualterklasse typischen Beschaffenheit** abhängig.

Je nach den individuellen Wohnungsmerkmalen, z.B. Ausstattung und Wohnlage, sind die Monatsmieten mit Zu- oder Abschlägen zu versehen.

**Die hier angegebenen Mietwerte stellen keinen Mietspiegel nach dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe dar oder ersetzen diesen.**

Sie decken nur einen Teilbereich des Mietmarktes ab und können somit nur bedingt als repräsentativ angesehen werden.

#### Mietübersicht Landkreis Osterholz

Wohnungstyp	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	ca. Nettomonatsmiete in €/m <sup>2</sup>
Appartement	ca. bis 45	<b>5,50 bis 7,00</b>
2 - Zimmer – Wohnungen	ca. 45 - 65	<b>5,00 bis 6,50</b>
3 - Zimmer – Wohnungen	ca. 65 - 85	<b>4,50 bis 6,00</b>
>= 4 - Zimmer - Wohnungen	ca. größer 85	<b>4,00 bis 5,50</b>

Die Angaben in Wertspannen berücksichtigen im Wesentlichen die unterschiedlichen Lagemerkmale. Die marktüblichen Mietpreise sind im verdichteten Siedlungsbereich des Südkreises am oberen, im ländlichen Umfeld eher am unteren Rand der Spanne anzusiedeln.

#### Mietübersicht in der Stadt Cuxhaven

Wohnflächen m <sup>2</sup>	Minimum	Maximum €/m <sup>2</sup>	Mittelwert
< =40	3,75	6,39	<b>5,95</b>
41 – 80	3,07	5,46	<b>4,50</b>
> = 81	3,49	7,30	<b>4,70</b>

**Mietübersicht in den Gemeindezentren im Landkreis Cuxhaven**

Wohnflächen m <sup>2</sup>	Minimum	Maximum €/m <sup>2</sup>	Mittelwert
< =40	4,17	5,10	<b>4,65</b>
41 – 80	4,29	6,32	<b>4,95</b>
> = 81	3,19	5,34	<b>4,10</b>

Detailliertere Angaben sind dem veröffentlichten **Mietspiegel** für den **Landkreis Cuxhaven** (Stand 01.01.2006), bzw. dem **Mietspiegel** für Wohnungen im **Raum Bremerhaven** (Stand 2004/2005) zu entnehmen.

**Mietübersicht in der Stadt Stade**

Wohnflächen m <sup>2</sup>	Minimum	Maximum €/m <sup>2</sup>	Mittelwert
< =40	4,50	6,40	<b>5,60</b>
41 - 60	4,30	6,80	<b>5,20</b>
61 - 80	3,80	6,60	<b>5,15</b>
> = 81	4,00	5,65	<b>4,90</b>

**Mietübersicht in der Stadt Buxtehude**

Wohnflächen m <sup>2</sup>	Minimum	Maximum €/m <sup>2</sup>	Mittelwert
< =40	6,50	7,80	<b>6,80</b>
41 - 60	3,50	7,65	<b>6,30</b>
61 - 80	3,00	7,70	<b>5,90</b>
> = 81	3,40	7,65	<b>5,30</b>

**Mietübersicht in den Gemeindezentren im Landkreis Stade**

Wohnflächen m <sup>2</sup>	Minimum	Maximum €/m <sup>2</sup>	Mittelwert
< =40	2,50	7,60	<b>5,15</b>
41 – 60	2,50	7,65	<b>5,60</b>
61 - 80	2,50	7,00	<b>4,90</b>
> = 81	4,00	6,35	<b>4,90</b>

Aktuelle Mietpreisspiegel aus dem Landkreis Stade liegen nicht vor.

## 11 Aufgaben der Gutachterausschüsse 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 er 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.

Aufgaben und Tätigkeiten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sowie deren Zusammensetzung sind in den §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches, der Wertermittlungsverordnung und der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches gesetzlich geregelt.

Die **Gutachterausschüsse** setzen sich zusammen aus vorsitzenden Mitgliedern und weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern, die in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundig und erfahren sind.

In Niedersachsen gibt es 14 Gutachterausschüsse, die jeweils für das Gebiet einer Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) zuständig sind. Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind bei den örtlich zuständigen GLL eingerichtet worden. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen hat seine Geschäftsstelle bei der GLL Oldenburg.

Aufgabe des Gutachterausschusses ist es,

- eine Kaufpreissammlung zu führen, in die Auswertungen aller Verträge eingehen, durch die sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen,
- Bodenrichtwerte zu ermitteln und zu veröffentlichen,
- sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln und zu veröffentlichen,
- nach Antrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken zu erstatten,
- nach Antrag Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstatten,
- nach Antrag einer Vertragspartei ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstatten (§ 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz).

Der **Obere Gutachterausschuss** hat, wenn ein Gutachten des Gutachterausschusses vorliegt, ein Oberegutachten über den Verkehrswert eines Grundstücks zu erstatten nach Antrag

- eines Gerichts,
- einer für städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen oder deren Förderung zuständigen Behörde,
- der sonst nach § 193 (1) Baugesetzbuch Berechtigten (Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte), wenn für das Oberegutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist.

## Anhang 1: Umsatzzahlen 2005

### Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Landkreis (LK)	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
LK Cuxhaven	2.579	-11	835	6	116	-7	28	-33	979	2	52	53	134	-10
LK Osterholz	1.304	2	348	-12	185	-12	9	80	542	-11	10	-33	35	-8
LK Stade	2.582	-2	647	9	356	10	33	27	1.036	10	35	-27	81	29

Landkreis (LK)	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
LK Cuxhaven	533	-3	22	5	375	-37	39	22	31	-24	360	-10	13	-48	41	-56
LK Osterholz	141	21	9	-10	358	18	18	-42	3	50	142	35	4	0	42	2
LK Stade	473	13	20	-82	511	-12	52	4	15	-17	266	0	32	0	61	-38

### Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Landkreis (LK)	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
LK Cuxhaven	271	-12	93	6	13	-15	4	-58	110	-2	33	-20	24	-10
LK Osterholz	153	0	55	-16	26	-9	2	-24	83	-14	8	-17	15	179
LK Stade	290	11	95	11	48	9	12	-9	155	9	16	11	25	102

Landkreis (LK)	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
LK Cuxhaven	66	9	0	-40	15	-67	10	216	1	-29	12	-17	0	0	1	-74
LK Osterholz	12	20	0	-25	28	18	2	-47	0		4	38	0	-100	0	33
LK Stade	44	26	1	-33	36	-7	5	-22	0	-50	8	0	1	67	1	-75

### Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Landkreis (LK)	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
LK Cuxhaven	1.443	-26	105	7	4	-9	2	-55	111	4	13	27	25	-32
LK Osterholz	677	29	96	4	7	-13	1	63	104	3	5	34	39	131
LK Stade	1.060	-11	181	85	13	14	4	8	198	75	8	-16	34	-9

Landkreis (LK)	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
LK Cuxhaven	40	-49	33	133	14	123	1.173	-20	4	-5	30	-86
LK Osterholz	47	3	12	27	1	200	448	32	1	25	21	130
LK Stade	66	-8	25	-16	1	-50	708	-11	2	-67	19	-85

## Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse (Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Stade und benachbarter Bereiche)

<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf</b>		
Geschäftsstelle für den Bereich <b>der Landkreise Cuxhaven, Osterholz und Stade</b> bei der		
<b>GLL Otterndorf</b>	Katasteramt Otterndorf Am Großen Specken 7 21762 Otterndorf	Tel.: 04751/902-100 Fax.: 04751/902-42
	Katasteramt Osterholz-Scharmbeck Pappstraße 4 21711 Osterholz-Scharmbeck	Tel.: 04791/306-42 Fax.: 04791/306-25
	Katasteramt Stade Am Sande 4b 21682 Stade	Tel.: 04141/406-140 Fax.: 04141/406-113
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden</b>		
Geschäftsstelle für den Bereich der <b>Landkreise Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden</b> bei der		
<b>GLL Verden</b>	Katasteramt Verden Eitzer Str. 34 27283 Verden (Aller)	Tel: 04231/808-102 Fax: 04231/808-100
	Katasteramt Soltau Birkenstraße 15 29614 Soltau	Tel: 05191/806-25 Fax: 05191/806-49
	Katasteramt Rotenburg Ulmenweg 9 27356 Rotenburg	Tel: 04261/74247 Fax: 04261/74280
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg</b>		
Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise <b>Harburg - Lüneburg - Lüchow-Dannenberg</b> und <b>Uelzen</b> bei der		
<b>GLL Lüneburg</b>	Adolph-Kolping-Str. 12 21337 Lüneburg	Tel.: 04131/8545-165 Fax.: 04131/8545-197
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg</b>		
Geschäftsstelle für den Bereich der <b>kreisfreien Städte Oldenburg und Wilhelmshaven</b> und der <b>Landkreise Ammerland - Friesland und Wesermarsch</b> bei der		
<b>GLL Oldenburg</b>	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441/9215-577 Fax.: 0441/9215-503

<b>Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen</b>		
www.niedersachsen.de		/ oga@gll-ol.niedersachsen.de
Geschäftsstelle bei der		
GLL Oldenburg - Dezernat 6 -	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441/9215-531 Fax.: 0441/9215-501
<b>Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremen</b>		
Geschäftsstelle bei der		
Freie Hansestadt Bremen	Geoinformation Bremen Lloydstraße 4 28217 Bremen  GeodatenService	Tel.: 0421/36149-01 Fax.: 0421/36189469
<b>Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg</b>		
Geschäftsstelle bei der		
Freie Hansestadt Hamburg	Postfach 10 05 04 200003 Hamburg 28199 Bremen  gutachterausschuss@gv.Hamburg.de	Tel.: 040/42826-6000 Fax.: 040/42826-6009