

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



# **Grundstücks- marktbericht 2007**



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Otterndorf**

Geschäftsstelle bei der Behörde für  
Geoinformation, Landentwicklung und  
Liegenschaften Otterndorf

# Grundstücks- marktbericht 2007

für die Bereiche der Landkreise  
Cuxhaven, Osterholz und Stade



**Niedersachsen**

Herausgeber: © 2007 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  
E-Mail: Poststelle@Katsteramt-OTT.Niedersachsen.de

Katasteramt Osterholz-Scharmbeck  
Pappstraße 4  
27711 Osterholz-Scharmbeck  
Tel.: 0 47 91 / 306 42 Fax: 0 47 91 / 306 25  
E-Mail: Poststelle@Katsteramt-OHZ.Niedersachsen.de

Katasteramt Stade  
Am Sande 4b  
21682 Stade  
Tel.: 04141 / 406 140 Fax: 04141 / 406 113  
E-Mail: Poststelle@Katsteramt-STD.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 DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE .....</b>	<b>5</b>
<b>2 ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES.....</b>	<b>6</b>
<b>3 RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT .....</b>	<b>7</b>
<b>3.1 BERICHTSGEBIET, REGIONALE RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>7</b>
3.1.1 LANDKREIS OSTERHOLZ.....	8
3.3.2 LANDKREIS CUXHAVEN .....	9
3.3.3 LANDKREIS STADE.....	10
<b>3.2 WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG .....</b>	<b>11</b>
<b>4 ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE .....</b>	<b>11</b>
<b>4.1 UMSATZENTWICKLUNGEN .....</b>	<b>13</b>
<b>5 BAULAND.....</b>	<b>16</b>
<b>5.1 ALLGEMEINES .....</b>	<b>16</b>
<b>5.2 INDIVIDUELLER WOHNUNGSBAU.....</b>	<b>16</b>
5.2.1 PREISNIVEAU.....	17
5.2.2 PREISENTWICKLUNG, UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN.....	18
<b>5.3 GESCHOSSWOHNUNGSBAU.....</b>	<b>21</b>
5.3.1 PREISNIVEAU.....	21
<b>5.4 GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN.....</b>	<b>21</b>
5.4.1 PREISNIVEAU.....	21
5.4.2 PREISENTWICKLUNG, BODENPREISINDEXREIHEN.....	22
<b>6 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE .....</b>	<b>22</b>
<b>6.1 ALLGEMEINES .....</b>	<b>22</b>
<b>6.2 LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN .....</b>	<b>23</b>
6.2.1 PREISNIVEAU.....	23
6.2.2 PREISENTWICKLUNG, BODENPREISINDEXREIHEN.....	25
<b>6.3 HÖFE .....</b>	<b>27</b>
<b>6.4 FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN .....</b>	<b>27</b>

<b>7</b>	<b>SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE</b> .....	<b>28</b>
7.1	GARTENLAND .....	28
7.2	ABBAULAND .....	28
7.3	TEICHFLÄCHEN .....	28
7.4	HEIDE, ÖDLAND, UNLAND .....	28
<b>8</b>	<b>BODENRICHTWERTE</b> .....	<b>29</b>
8.1	GESETZLICHER AUFTRAG .....	29
8.2	ÜBERSICHTEN ÜBER DIE BODENRICHTWERTE .....	30
8.2.1	WOHNBAULAND .....	31
8.2.2	GEWERBLICHE BAUGRUNDSTÜCKE .....	32
<b>9</b>	<b>BEBAUTE GRUNDSTÜCKE</b> .....	<b>33</b>
9.1	ALLGEMEINES .....	33
9.2	EINFAMILIENHÄUSER, ZWEIFAMILIENHÄUSER .....	33
9.2.1	PREISNIVEAU .....	33
9.2.2	PREISENTWICKLUNG .....	36
9.2.3	MARKTANPASSUNGSFAKTOREN .....	37
9.2.4	VERGLEICHSAKTOREN .....	41
9.3	REIHENHÄUSER, DOPPELHAUSHÄLFEN .....	45
9.3.1	PREISNIVEAU .....	45
9.3.2	PREISENTWICKLUNG .....	49
9.3.3	MARKTANPASSUNGSFAKTOREN .....	50
9.3.4	VERGLEICHSAKTOREN .....	53
9.4	WOHNUNGSEIGENTUM .....	57
9.4.1	PREISNIVEAU .....	57
9.4.2	PREISENTWICKLUNG .....	61
9.4.3	VERGLEICHSAKTOREN .....	63
9.5	TEILEIGENTUM .....	65
9.6	MEHRFAMILIENHÄUSER .....	65
9.6.1	PREISNIVEAU .....	65
9.6.2	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ, ROHERTRAGSAKTOR .....	66
9.7	BÜRO-, VERWALTUNGS- UND GESCHÄFTSHÄUSER .....	67
<b>10</b>	<b>MIETEN / PACHTEN</b> .....	<b>68</b>
10.1	WOHNUNGSMIETEN .....	68
<b>11</b>	<b>AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UND DES OBEREN GUTACHTERAUSSCHUSSES</b> .....	<b>70</b>
	<b>ANHANG 1: UMSATZZAHLEN 2006</b> .....	<b>71</b>
	<b>ANHANG 2: ANSCHRIFTEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE</b> .....	<b>72</b>

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Dieser Bericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt in den Landkreisen Cuxhaven, Osterholz und Stade. Im Berichtsjahr 2006 hat der Gutachterausschuss insgesamt **6.349 Vertragsvorgänge** im Grundstücksverkehr registriert. Die Zahl der Vorgänge hat damit gegenüber dem Vorjahr **um 1,8 % abgenommen**. Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt **4.559 ha** (Vorjahr: 3.108 ha) für **774 Millionen €** (Vorjahr: 715 Mio. €) umgesetzt.

Die Anzahl der im Jahr 2006 verkauften **Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau** ist im Berichtsgebiet um rund 3 % gegenüber dem Vorjahr auf 1.285 gestiegen; besonders stark im Landkreis Cuxhaven um 15 %, im Landkreis Stade um 5 %. Im Landkreis Osterholz ist ein Rückgang um 12 % zu verzeichnen. Die Preise der Baugrundstücke liegen dabei weitgehend auf dem Vorjahresniveau.

Auch der Handel mit **gewerblichen Bauflächen** ist im Zuständigkeitsbereich der GLL Otterndorf insgesamt positiv zu sehen. Im Berichtsjahr 2006 wurden insgesamt 121 Verträge, 11 % mehr als im Vorjahr, abgeschlossen. Der Flächenumsatz betrug rund 62 ha, der Geldumsatz ca. 13 Mio. €.

Bei den **landwirtschaftlich genutzten Grundstücken** hat die Anzahl der Verkäufe (902) gegenüber dem Vorjahr um rd. 17% zugenommen. In den verschiedenen Bereichen sind jedoch unterschiedliche Tendenzen sichtbar; im Landkreis Cuxhaven betrug die Steigerung rd. 25%, im Landkreis Osterholz rd. 33 %. Im Landkreis Stade blieben die Verkaufszahlen zum Vorjahr nahezu unverändert. Über die vergangenen 5 Jahre gesehen ist der Umsatz landwirtschaftlicher Grundstücke jedoch 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 auf die zusammen gefassten Teilmärkte der Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser und Eigentumswohnungen.

Die Verkaufszahlen von **Ein- und Zweifamilienhäusern** sind leicht rückläufig. So wurden im Jahr 2006 im Landkreis Cuxhaven 820 (- 2 %), im Landkreis Osterholz 317 (- 9 %) und im Landkreis Stade 588 (- 9 %) Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft.

Für diese Objekte wurde im Landkreis Cuxhaven ein durchschnittlicher Kaufpreis von 114.000 €, im Landkreis Osterholz von 161.000 € und im Landkreis Stade von 156.000 € gezahlt. In den zurückliegenden 5 Jahren sind hier keine wesentlichen Preisschwankungen zu verzeichnen.

Im Berichtszeitraum 2006 wurden in der gesamten Region 533 Kaufverträge von **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** registriert, die Hälfte davon im Landkreis Stade.

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 115.000 €, Landkreis Osterholz 137.000 € und Landkreis Stade 141.000 €.

Der Marktbereich der **Eigentumswohnungen** nimmt in den Landkreisen Cuxhaven und Stade einen relativ hohen Stellenwert ein. So wurden insgesamt 1.079 Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum registriert. Der Geldumsatz für Eigentumswohnungen betrug 2006 insgesamt 120 Mio. € (Landkreis Cuxhaven 62 Mio. €, Landkreis Osterholz 10 Mio. €, Landkreis Stade 48 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 2006, 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 Marktberichtes 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 eingedeichtete, 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 der Ort Worpsswede jedoch eine besondere Stellung ein, die nicht nur im Grund-



stücksmarkt 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 Worpsswedens - 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 (B74⇒ Bremen - Bremervörde - Stade über Ritterhude, Osterholz-Scharmbeck, Hambergen) und der 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 Küstenbereich 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 Wersertunnels 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 Industrieansiedlung an der Elbe. Zu den Industriehauptbranchen zählen vor allem die Chemie, die Aluminiumverhüttung sowie der Flugzeug- und der Anlagenbau.

In Verbindung mit der Airbus-Deutschland GmbH entwickelt sich Stade zu einem führenden Standort für carbonfaserverstärkte Kunststoffe (CFK-Valley). Die private Fachhochschule Göttingen hat im Jahr 2006 hier einen eigenen Hochschulstandort eröffnet. 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 B 74 ist die Verkehrsanbindung über Bremervörde in Richtung Bremen gegeben. Die Perspektiven hinsichtlich der weiteren Entwicklung der verkehrlichen Infrastruktur sind gut. Die Bundesautobahn A 26 von Stade nach Hamburg befindet sich im Bau. Der Erste Bauabschnitt zwischen Stade und Horneburg wird voraussichtlich Anfang 2008 fertig sein. Planungen und Baugrunduntersuchungen für die Elbquerung bei Glückstadt als 5. Bauabschnitt der A26 wurden in Angriff genommen. Seit 2004 ist der Landkreis Stade Bestandteil des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV). Ende 2007 soll Stade an das Hamburger S-Bahn-Netz angebunden werden.

### 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 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 2006 auf einem historischen Tiefststand von ca. 4 %.

Die Entwicklung des örtlichen Grundstücksmarktes ist ferner mit der Entwicklung des regionalen Arbeitsmarktes verweben. Die Arbeitslosenquote lag im Mittel des Jahres 2006 im Landkreis Cuxhaven bei 11,0% und damit höher als im Landesdurchschnitt (10,5 %). In den Landkreisen Stade mit 9,5% und Osterholz mit 8,2 % wurden deutlich niedrigere Werte registriert (Quelle: Agentur für Arbeit).

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 **6349 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 1,8 % abgenommen**. Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt **4.559 ha** für **774 Millionen €** umgesetzt.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Cuxhaven	2.602	+ 1%	↑	322	+19 %	↑	2.749	+91%	↑
Landkreis Osterholz	1257	-4 %	↓	129	-15 %	↓	683	+1	↑
Landkreis Stade	2490	-4 %	↓	323	+11 %	↑	1127	+6	↑

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 Wohnungseigentum oder Teileigentum aufgeteilt sind.
- **land- und forstwirtschaftliche Flächen:** Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind. In dieser Grundstücksart werden neben Ackerland, Grünland und Wald auch ganze Höfe, Sonderkulturen, Heide und Moor erfasst.
- **Gemeinbedarfsflächen:** Unbebaute Grundstücke, die bereits für öffentliche Zwecke genutzt werden und auch künftig der Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten sind, wie Straßen, Grünanlagen, Flächen für die Ent- und Bewässerung sowie für Ent- und Versorgungseinrichtungen.
- **Sonstige Flächen:** Alle bisher noch nicht berücksichtigten Grundstücke, wie Abbauflächen, private Grünanlagen, Wasserflächen usw. werden hier aufgeführt.

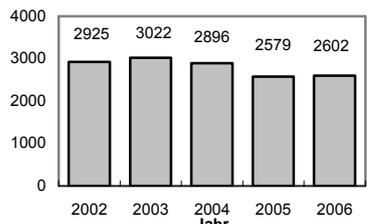
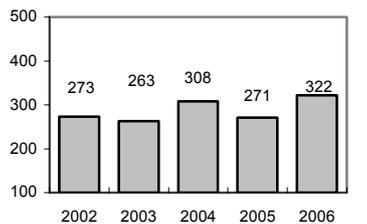
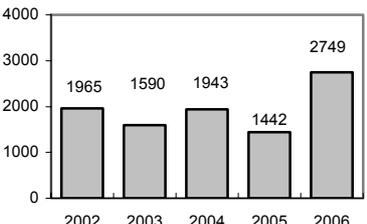
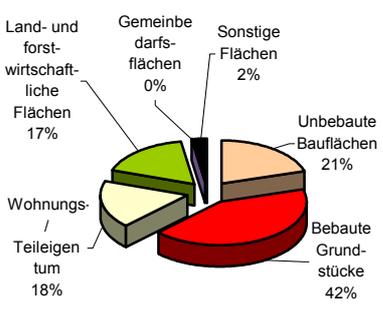
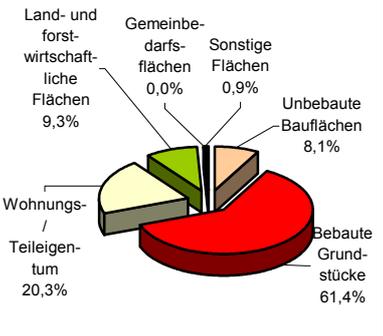
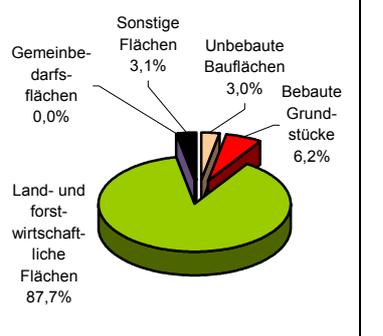
In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbständig nutzbaren Flächen auch unselbständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

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 Umsatzentwicklungen

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten 5 Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.

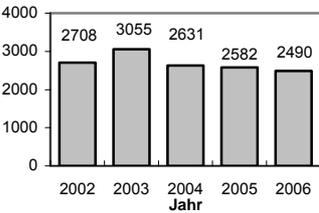
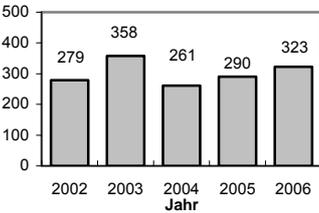
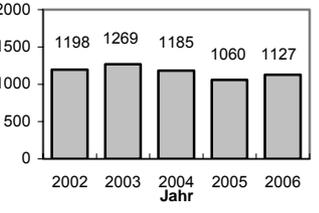
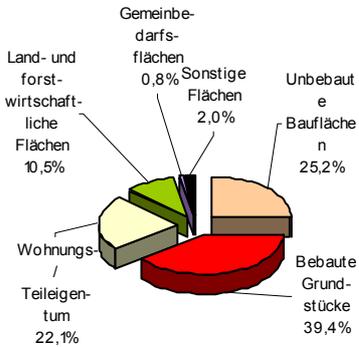
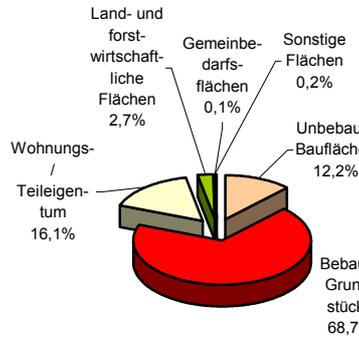
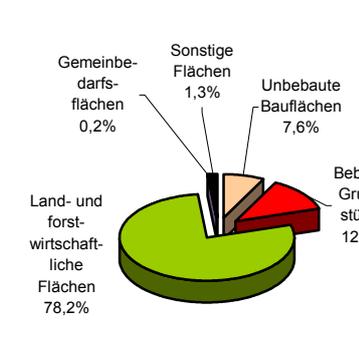
#### Landkreis Cuxhaven:

Verträge			Geld			Flächen		
Umsatzentwicklung								
<p><b>Anzahl</b></p> 			<p><b>in Millionen Euro</b></p> 			<p><b>in ha</b></p> 		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Gesamtumsatz	+ 1,0 %	↑	Gesamtumsatz	+ 18,8 %	↑	Gesamtumsatz	+ 90,6 %	↑
Unbebaute Bauflächen	+ 18,0 %	↑	Unbebaute Bauflächen	- 0,4 %	↓	Unbebaute Bauflächen	- 6,1 %	↓
Bebaute Grundstücke	-5,7 %	↓	Bebaute Grundstücke	+ 18,7 %	↑	Bebaute Grundstücke	+ 14,3 %	↑
Wohnungsvermögen	- 16,4 %	↓	Wohnungsvermögen	- 0,8 %	↓			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+25,0 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+158,6 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 105,7 %	↑

**Landkreis Osterholz:**

Verträge			Geld			Flächen		
Umsatzentwicklung								
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Gesamtumsatz	- 4,2 %	↓	Gesamtumsatz	- 16,0 %	↓	Gesamtumsatz	+ 0,9 %	↑
Unbebaute Bauflächen	- 10,0 %	↓	Unbebaute Bauflächen	- 27,0 %	↓	Unbebaute Bauflächen	- 5,5 %	↓
Bebaute Grundstücke	- 8,1 %	↓	Bebaute Grundstücke	- 15,1 %	↓	Bebaute Grundstücke	- 18,8 %	↓
Wohnungs-/ Teileigentum	- 8,7 %	↓	Wohnungs-/ Teileigentum	- 18,1 %	↓			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 32,2 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 11,9 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 5,6 %	↑

**Landkreis Stade:**

Verträge			Geld			Flächen		
Umsatzentwicklung								
<p><b>Anzahl</b></p> 			<p><b>in Millionen Euro</b></p> 			<p><b>in ha</b></p> 		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Gesamtumsatz	-3,8 %	↓	Gesamtumsatz	+11,1 %	↑	Gesamtumsatz	+6,3 %	↑
Unbebaute Bauflächen	+8,5 %	↑	Unbebaute Bauflächen	-1,7 %	↓	Unbebaute Bauflächen	-6,5 %	↓
Bebaute Grundstücke	-15,3 %	↓	Bebaute Grundstücke	+12,6 %	↑	Bebaute Grundstücke	-42,1 %	↓
Wohnungs-/ Teileigentum	+11,5 %	↑	Wohnungs-/ Teileigentum	+16,6 %	↓			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	-1,5 %	↓	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+17,6 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+23,9 %	↑

## 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.

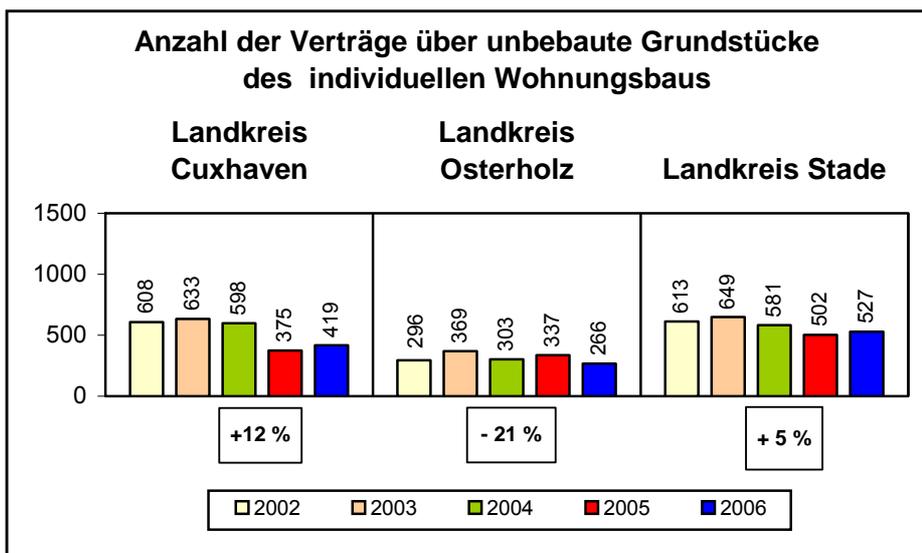
Einige Gemeinden veräußern Baugrundstücke direkt an Bauwillige (kommunales Bauland). Sofern die Preise unter den üblichen Marktpreisen liegen, geschieht die Abgabe oft nach sozialen Gesichtspunkten oder unter Auflagen, die Spekulationsgewinne verhindern.

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 2006 ist die Anzahl der Verträge über unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus gegenüber 2005 insgesamt konstant geblieben.



### 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.. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

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

#### 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-Scharmb.	32	(59)	776	(817)	85	(84)
Gemeinde Grasberg	10	(7)	1204	(1219)	54	(63)
SG Hambergen	22	(11)	924	(826)	54	(44)
Gemeinde Lilienthal	40	(50)	563	(829)	125	(103)
Gemeinde Ritterhude	27	(45)	1062	(761)	103	(106)
Gemeinde Schwanewede	48	(59)	785	(707)	91	(83)
Gemeinde Worpswede	19	(20)	1650	(1332)	64	(59)
<b>Landkreis Osterholz</b>	<b>198</b>	<b>(251)</b>	<b>896</b>	<b>(836)</b>	<b>90</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	41	(54)	651	(646)	100	(92)
Stadt Langen	33	(31)	915	(907)	52	(51)
Loxstedt	40	(27)	894	(988)	51	(50)
Schiffdorf	21	(26)	930	(950)	55	(45)
Nordholz	10	(33)	789	(734)	38	(37)
Hadeln (SG)	24	(25)	730	(821)	50	(50)
Sietland (SG)	4	(8)	935	(1126)	26	(21)
Am Dobrock (SG)	14	(26)	930	(1165)	29	(31)
Hemmoor (SG)	21	(26)	984	(970)	28	(36)
Lamstedt (SG)	13	(7)	1124	(1229)	23	(16)
Land Wursten (SG)	21	(25)	862	(855)	44	(41)
Bederkesa (SG)	16	(32)	835	(831)	40	(47)
Beverstedt (SG)	17	(17)	920	(867)	37	(33)
Hagen (SG)	35	(33)	890	(990)	39	(32)
<b>Landkreis Cuxhaven</b>	<b>310</b>	<b>(370)</b>	<b>864</b>	<b>(885)</b>	<b>50</b>	<b>(48)</b>

**Landkreis Stade**

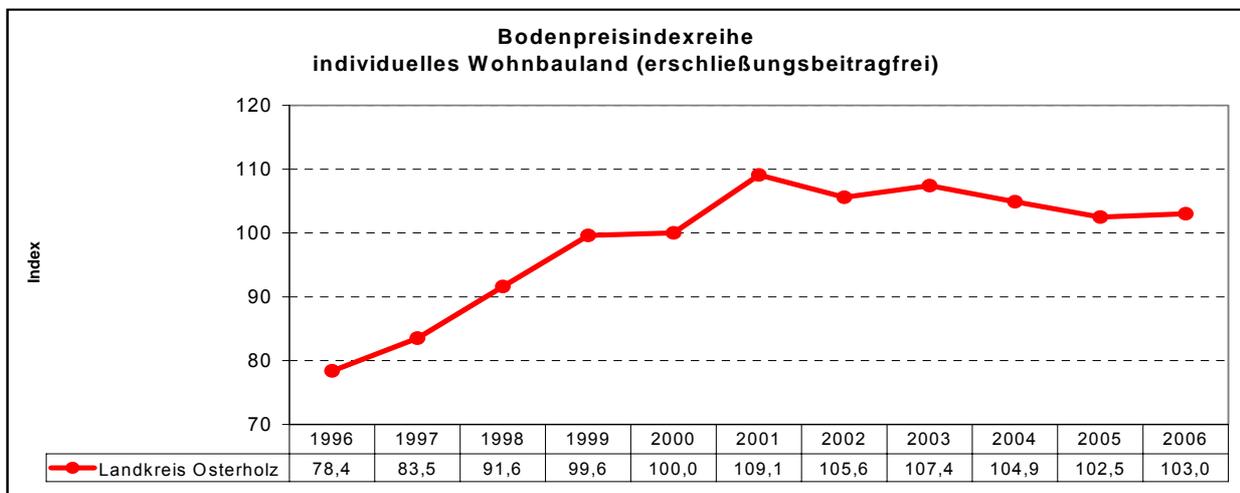
Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/ m <sup>2</sup>	
Stadt Stade	68	(62)	628	(600)	101	(104)
Stadt Buxtehude	83	(76)	501	(542)	171	(169)
SG-Nordkehdingen	1	(6)	800	(701)	34	(33)
Gemeinde Drochtersen	17	(30)	826	(765)	56	(54)
SG-Himmelpforten	21	(15)	918	(844)	57	(58)
SG-Oldendorf	16	(10)	921	(914)	26	(36)
SG-Fredenbeck	24	(24)	829	(908)	73	(64)
SG-Harsefeld	47	(46)	863	(775)	77	(85)
SG-Apensen	50	(43)	689	(731)	109	(106)
SG-Horneburg	30	(31)	668	(776)	96	(100)
SG Lühe	13	(22)	654	(763)	84	(79)
Gemeinde Jork	23	(37)	768	(676)	112	(113)
<b>Landkreis Stade</b>	<b>393</b>	<b>(402)</b>	<b>700</b>	<b>(701)</b>	<b>105</b>	<b>(103)</b>

**5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten**

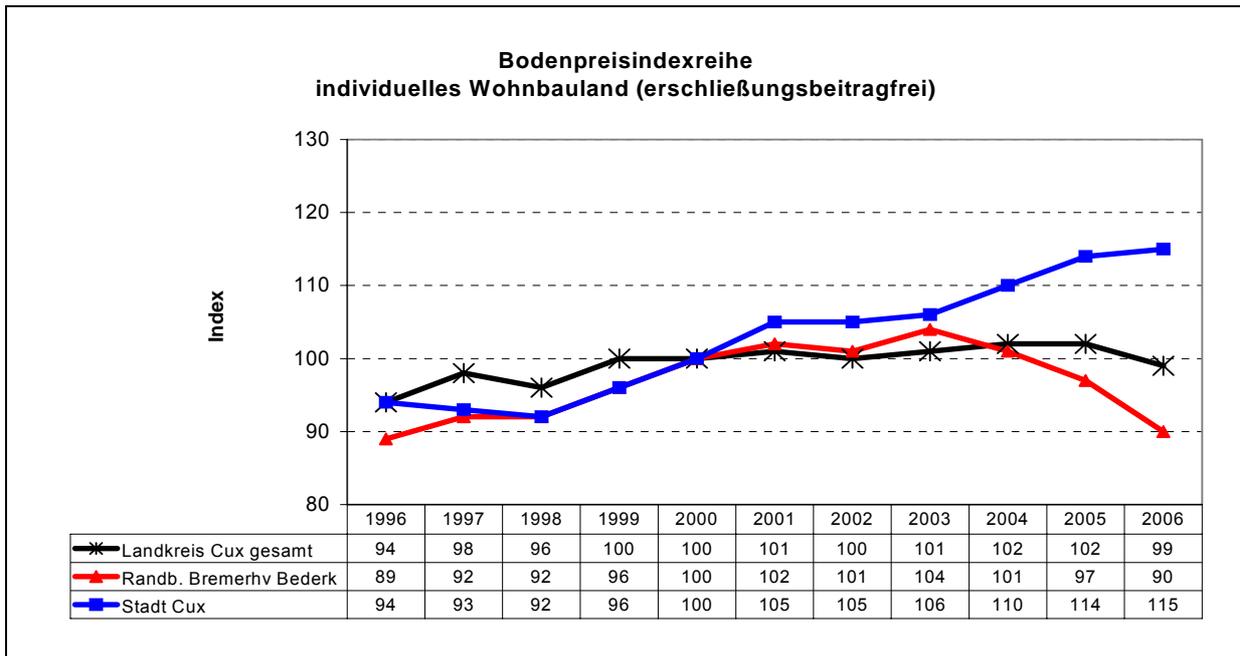
Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2000 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 2006 sind aufgrund der späteren Berücksichtigung weiterer Kaufpreise vorläufig.

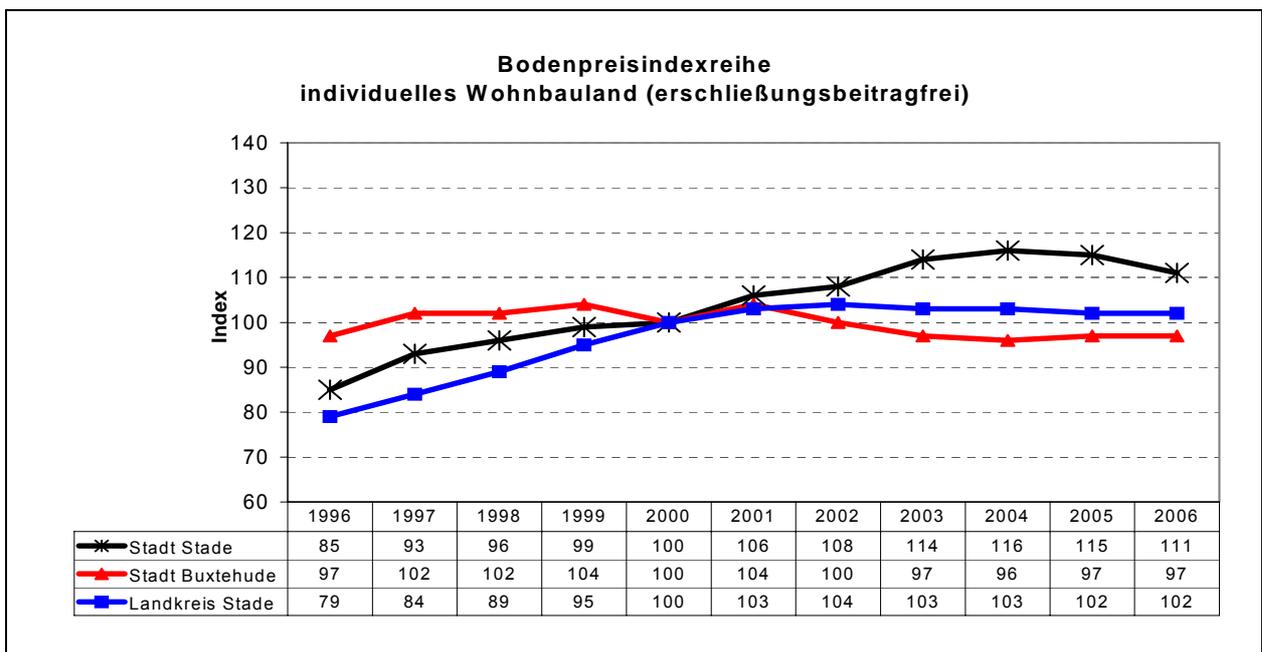
**Landkreis Osterholz**



**Landkreis Cuxhaven**



**Landkreis Stade**



**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in der Stadt Stade liegt 2005 bei 120 €/m<sup>2</sup>.  
Welcher Preis hätte sich im Jahr 2001 ergeben ?

Index im Jahr 2005: 115      Index im Jahr 2001: 106

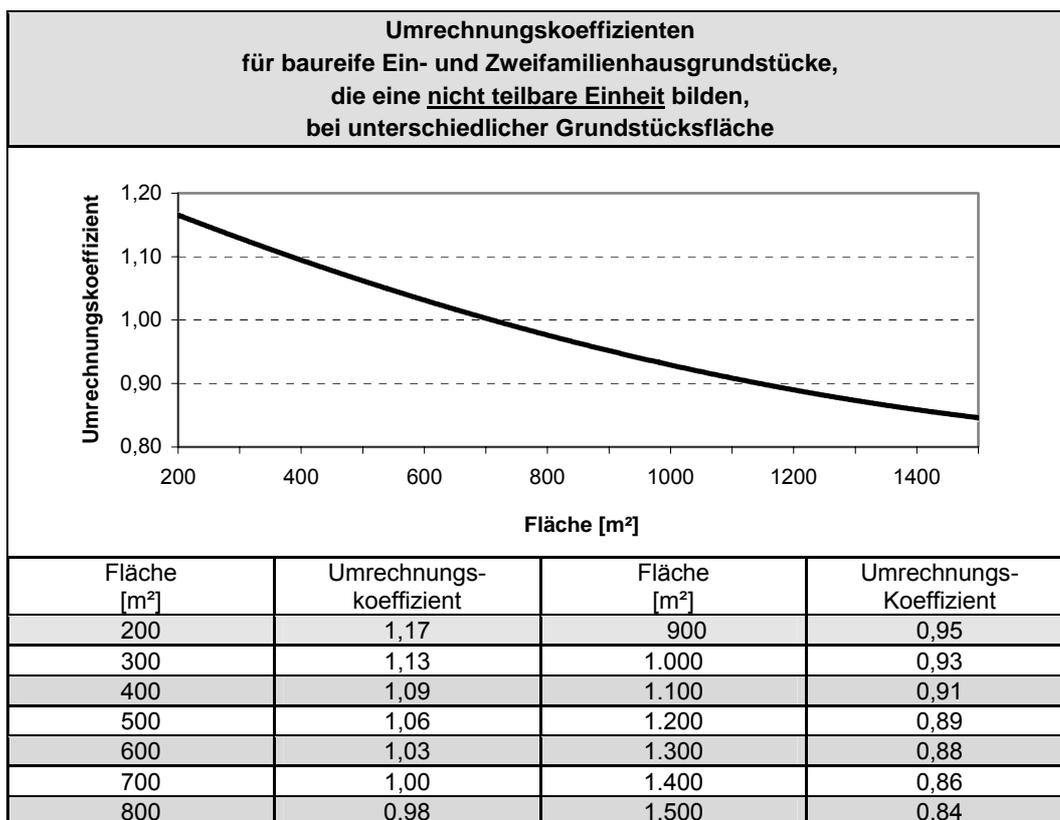
Bodenwert 2001 :  $120 \text{ €/m}^2 \times \frac{106}{115} = 111 \text{ €/m}^2$

**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

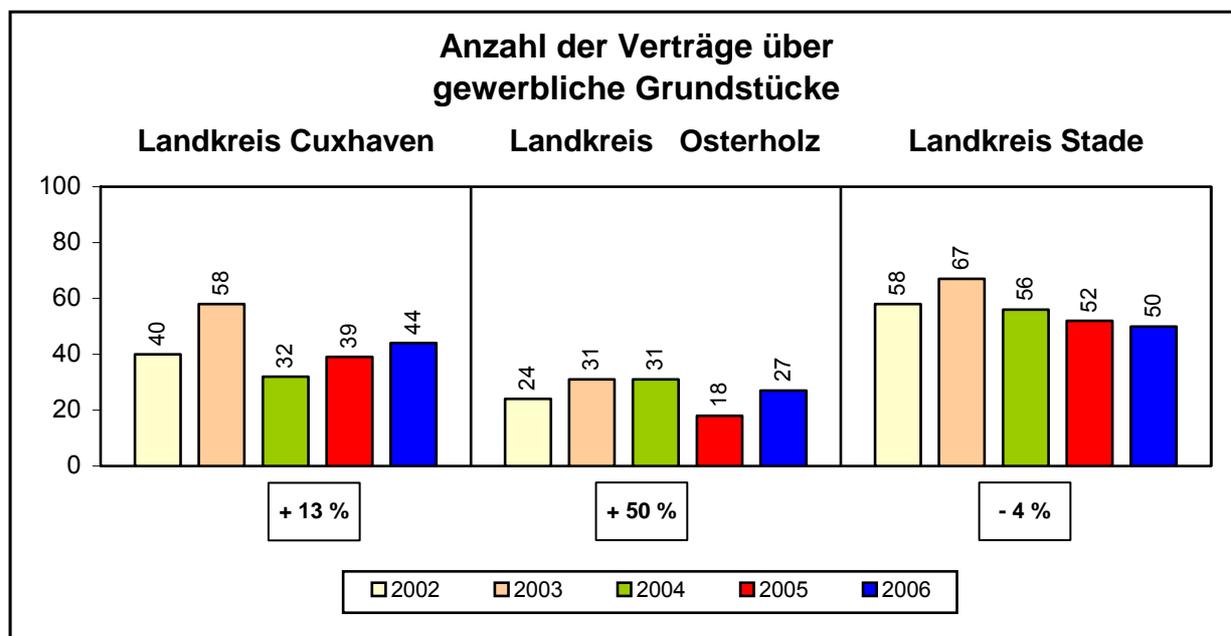
Der Geschosswohnungsbau ist im Elbeweserraum nur noch von untergeordneter Bedeutung. So sind wie auch in den zurückliegenden Jahren nur wenige Verkäufe derartiger Bauflächen zu verzeichnen.

#### 5.3.1 Preisniveau

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 2006 insgesamt 121 Verträge über den Eigentumsübergang an gewerblichen Bauflächen abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Zuwachs um rd. 11 %. Die Entwicklung in den einzelnen Verwaltungsbezirken ist jedoch sehr uneinheitlich. Insgesamt wurde in der Region ein Flächenumsatz bei gewerblichen Baugrundstücken von rund 62 ha erzielt. Der Geldumsatz betrug rd. 13 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	15	(23)	3.330	(3.050)	55	(33)
Osterholz	18	(9)	11.360	(2.880)	27	(32)
Stade	24	(19)	5.650	(3.500)	31	(33)

### 5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

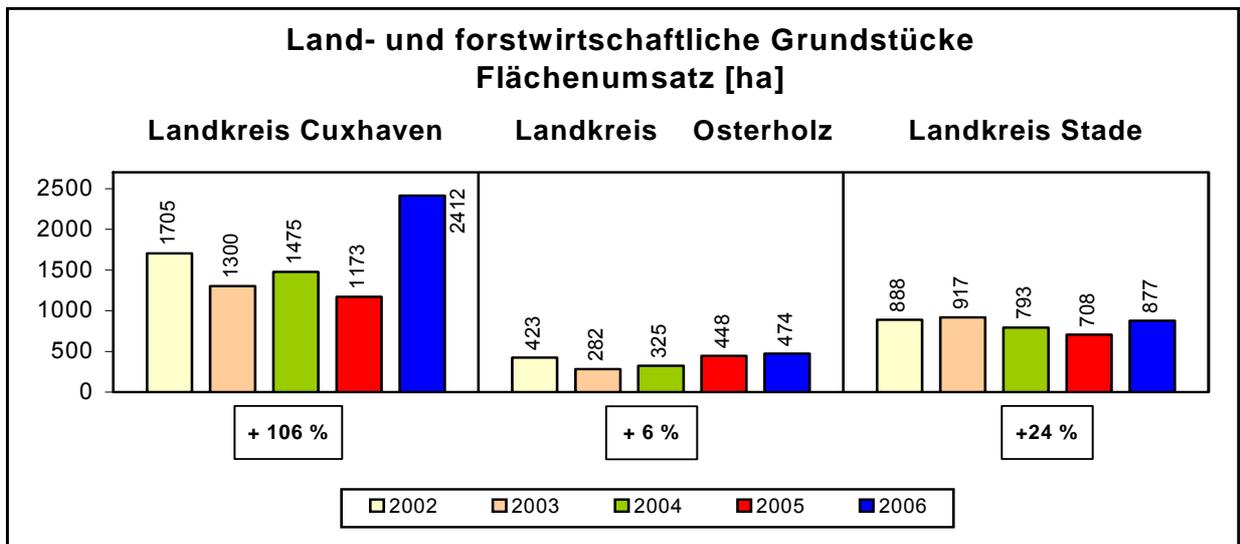
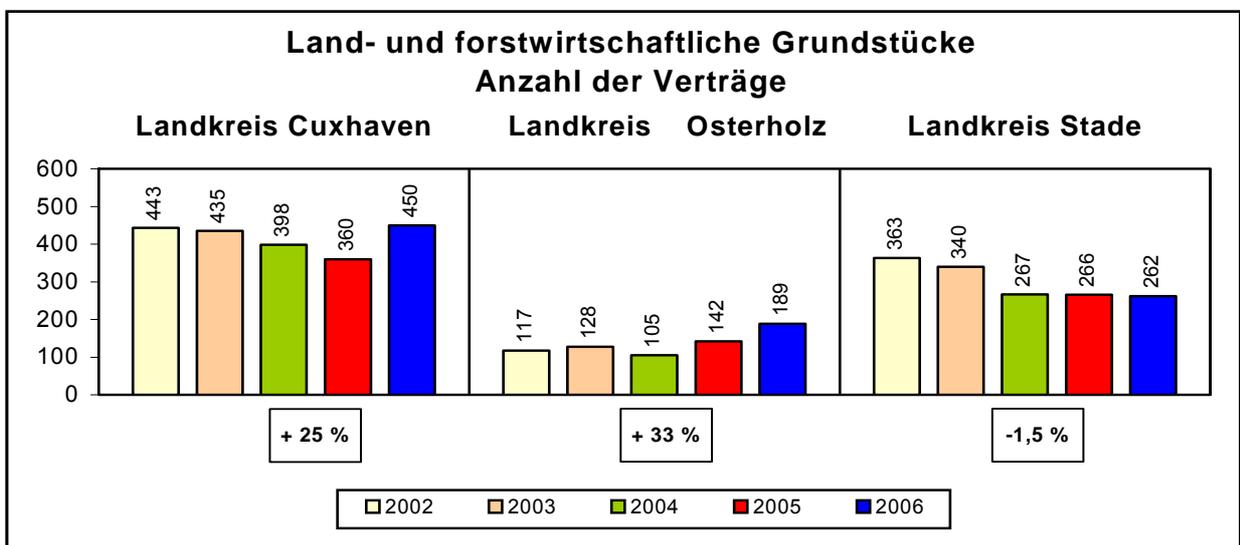
Gewerbe- und Industrieflächen werden überwiegend von den Kommunen angeboten, die mit niedrigen Preisen einen Anreiz zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe bieten wollen. Sie unterliegen daher nicht immer dem freien Grundstücksmarkt. Somit ist über Jahre ein relativ stabiles Preisniveau erkennbar. Einzelpreise 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 sind insbesondere in den Landkreisen Cuxhaven und Osterholz weitaus mehr Verkäufe gegenüber den Vorjahren registriert worden. Im Landkreis Stade blieben die Verkaufszahlen zum Vorjahr nahezu unverändert.



## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

### 6.2.1 Preisniveau

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	13 (9)	2,0 (1,6)	1,27 (1,09)	0,61 – 3,00 (0,43 – 1,88)
41 - 60	2 1	1,2 *)	1,68 *)	1,35 – 2,00 *)
61 - 80	3 1	2,5 *)	2,12 *)	1,50 – 3,26 *)
> 80	2 *)	1,5 *)	1,20 *)	0,80 – 1,60 *)

Grünlandzahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	54 (54)	2,9 (4,6)	0,72 (0,78)	0,17 – 3,75 (0,10 – 3,00)
41 - 60	18 (10)	1,9 (3,9)	0,96 (0,76)	0,62 – 1,77 (0,59 – 0,88)
61 - 80	5 (3)	1,3 (10,1)	1,01 (1,55)	0,68 – 1,50 (0,86 – 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	70 (63)	6,5 (3)	0,97 (1,09)	0,15 – 2,51 (0,32 – 2,50)
41 - 60	4 (3)	3,4 (1,3)	1,33 (0,75)	0,70 – 2,10 (0,50 – 0,91)
61 - 80	15 (18)	3,6 (4,9)	0,97 (0,97)	0,52 – 1,45 (0,70 – (1,37))
> 80	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

Grünlandzahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	115 (100)	4,8 (3,4)	0,69 (0,62)	0,15 – 2,03 (0,16 – 1,60)
41 - 60	63 (42)	3,2 (3,4)	0,69 (0,69)	0,22 – 2,50 (0,12 – 1,80)
61 - 80	26 (39)	3,4 (3,4)	0,99 (0,82)	0,26 – 2,50 (0,30 – 2,00)
> 80	4 (3)	2,7 (1,3)	0,92 (0,93)	0,73 – 1,30 (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	25 (39)	2,7 (2,4)	1,11 (1,29)	0,60 – 1,95 (0,28 – 2,50)
41 - 60	6 (8)	2,6 (3,5)	1,48 (1,35)	0,85 – 2,02 (0,80 – 2,00)
61 - 80	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
> 80	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

Grünlandzahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	57 (42)	2,7 (2,6)	0,69 (0,71)	0,22 – 1,60 (0,21 – 1,66)
41 - 60	18 (27)	2,3 (2,7)	0,81 (0,82)	0,40 – 1,25 (0,34 – 1,50)
61 - 80	7 (6)	3,1 (3,0)	1,06 (0,94)	0,69 – 1,85 (0,50 – 1,56)
> 80	*) *)	*) *)	*) *)	*) *)

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

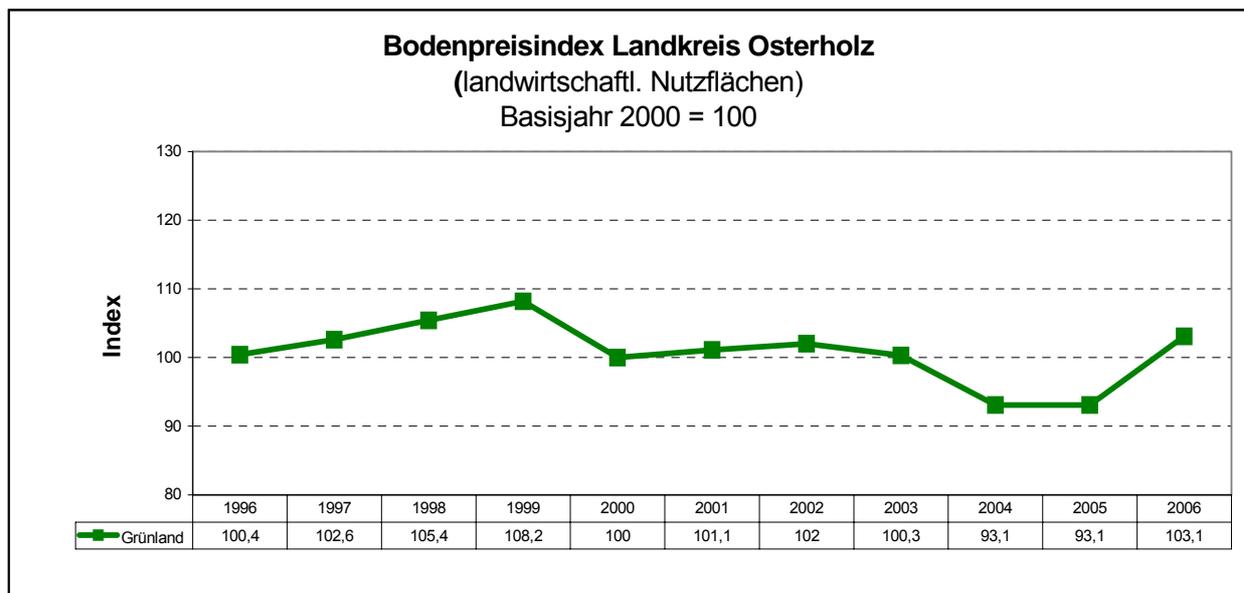
### 6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

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 2000 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 2006 vorläufige Werte.

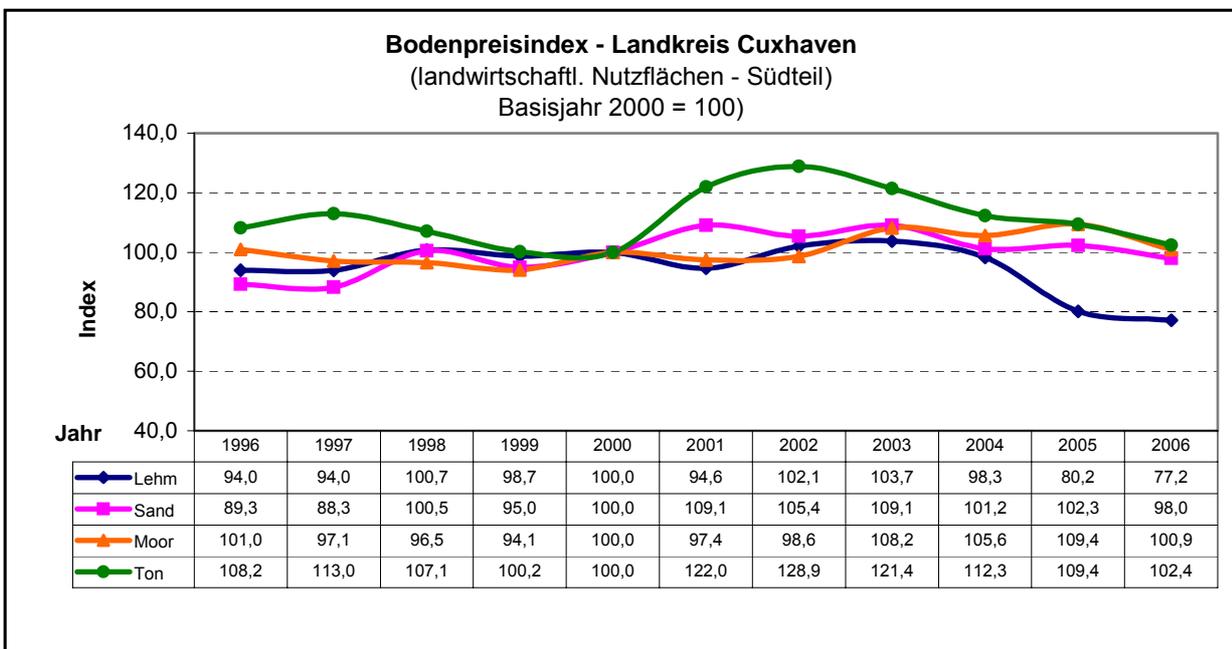
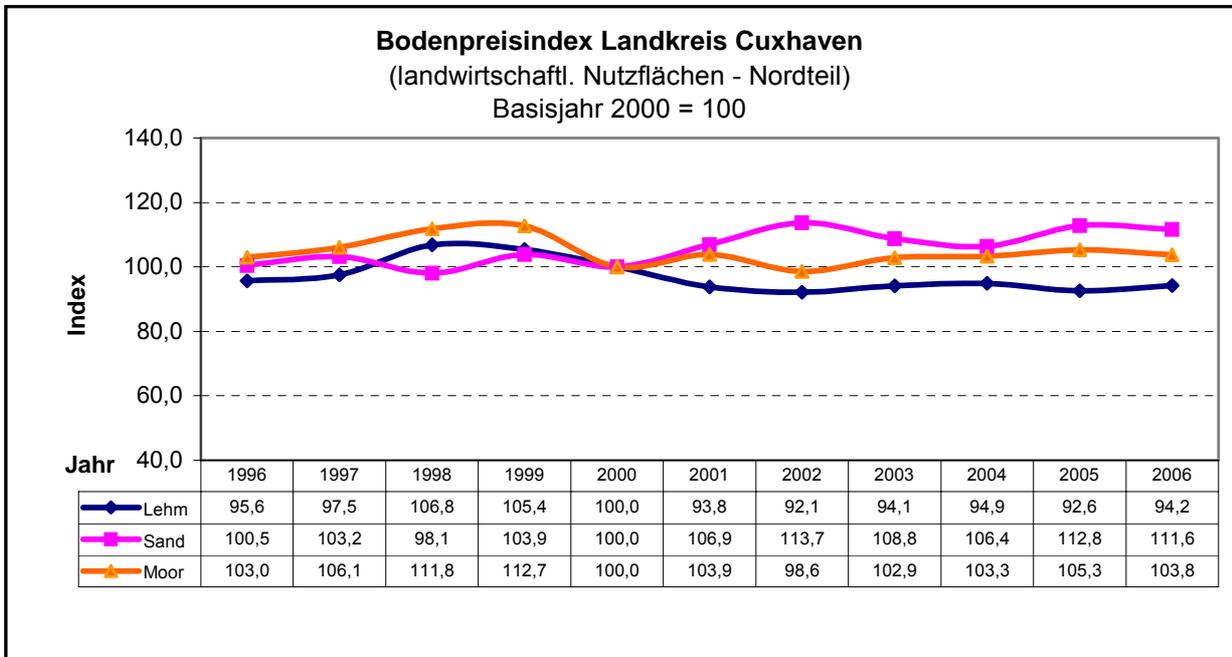
#### Landkreis Osterholz

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

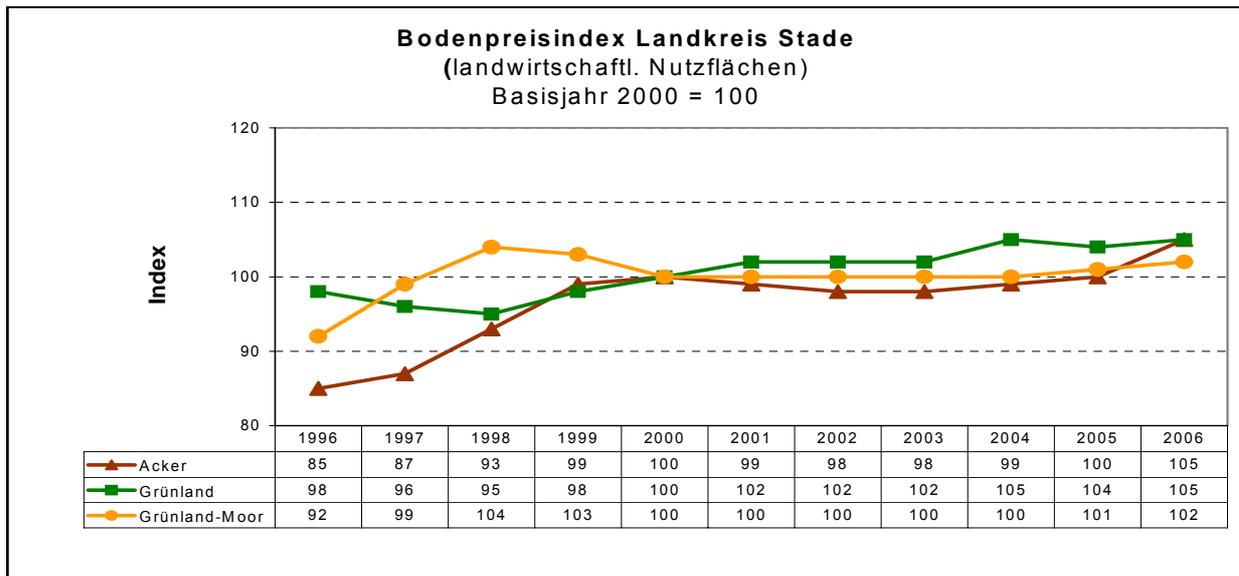


**Landkreis Cuxhaven**

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 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: 98

Index im Jahr 1998: 93

$$\text{Bodenwert 1998} : 1,10 \text{ €/m}^2 \times \frac{93}{98} = 1,04 \text{ €/m}^2$$

**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	2002 - 2006	33	24,3	280.000
Landkreis Osterholz	2002 - 2006	3	17,0	376.000
Landkreis Stade	2002 - 2006	7	24,0	299.000

**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	2002 - 2006	37	0,11 – 2,96	0,63
Landkreis Osterholz	2002 - 2006	43	0,12 – 2,50	0,70
Landkreis Stade	2002 - 2006	42	0,10 – 1,11	0,50

## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

### 7.1 Gartenland

Gartenlandflächen dienen häufig der Erweiterung der eigentlichen bebauten Grundstücke, sind aber selbst nicht bebaubar. Die Preise sind hauptsächlich vom Wert des jeweiligen benachbarten Baulandes, der Grundstücksgröße sowie von den individuellen Nutzungsvoraussetzungen des Erwerbers abhängig. Im langjährigen Durchschnitt der letzten 5 Jahre wurde folgendes Preisniveau registriert.

	Preis (€/m <sup>2</sup> )		Wertschere in % zum Bodenrichtwert Bauland	
	von - bis	mittl. Kaufpreis	von - bis	Mittelwert
Landkreis Cuxhaven	1,00 – 32,20	5,43	7,0 – 43,0	18,2
Landkreis Osterholz	1,90 – 27,10	10,70	4,0 – 24,7	12,8
Landkreis Stade	1,00 – 36,00	11,00	5,6 – 45,0	17,6

### 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 2002 folgende Kaufpreise registriert worden.

	Nutzung	Anzahl	Preis (€/m <sup>2</sup> )	
			von - bis	mittl. Kaufpreis
Landkreis Cuxhaven	Torf	33	0,44 – 1,01	0,84
	Sand/Kies	13	0,71 – 7,01	2,56
Landkreis Osterholz	Sand	12	4,20 – 13,27	7,65
Landkreis Stade	Torf	29	1,10 – 1,03	1,01
	Sand/Kies	20	2,50 – 6,90	5,75

### 7.3 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	2002 - 2006	13	0,26 – 2,87	1,17
Landkreis Osterholz	2002 - 2006	1	--	2,20
Landkreis Stade	2002 - 2006	12	0,50 – 2,60	1,10

### 7.4 Heide, Ödland, Unland

In der nachfolgenden Tabelle sind die Durchschnittspreise der letzten fünf Jahre und der daraus resultierenden Mittelwerte dargestellt.

	Kaufjahre	Anzahl	Preis (€/m <sup>2</sup> )	
			von - bis	mittl. Kaufpreis
Landkreis Cuxhaven	2002 - 2006	82	0,10 – 1,83	0,35
Landkreis Osterholz	2002 - 2006	26	0,04 – 1,91	0,54
Landkreis Stade	2002 - 2006	56	0,07 – 1,00	0,35

## 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

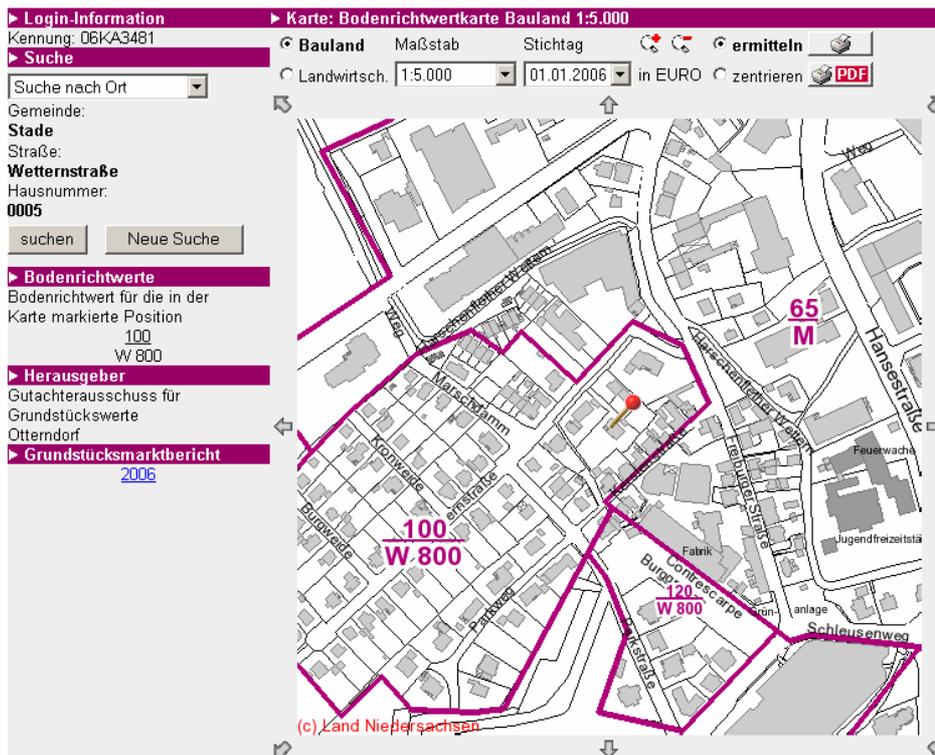
In Niedersachsen stehen die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und für Bauland auf CD-ROM für den Bereich von jeweils bis zu drei Gutachterausschüssen sowie auf DVD-ROM für ganz Niedersachsen zur Verfügung. Die CD-ROM bzw. DVD-ROM können bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erworben 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 €/ m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/ m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/ m <sup>2</sup>	gute Lage €/ m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/ m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/ m <sup>2</sup>
<b>Landkreis Osterholz</b>									
Osterholz-Scharmbeck	31	M	Kreisstadt	125	100	75			
Lilienthal	18	G	Gemeindegemeinschaft	170	135	82			
Schwanewede	19	G	Gemeindegemeinschaft	105	75	63			
Worpswede	9	G	Gemeindegemeinschaft mit Erholungsfunktion	105	75				
Adolphsdorf	0,4	G	Ort mit ländlichem Charakter		40				
Ritterhude	14	G	Gemeindegemeinschaft		110				
Grasberg	8	G	Gemeindegemeinschaft		80				
SG Hambergen	12	G	Samtgemeindegemeinschaft		60				
<b>Landkreis Cuxhaven</b>									
SG Am Dobrock/Cadenberge	3,4	G	Landgemeindegemeinschaft u. Samtgemeindegemeinschaft		38	23			
SG Bederkesa/Bad Bederkesa	5,1	G	Luftkurort	100	73	59			
SG Bederkesa/Ringstedt	0,9	G	Ländlicher Ort		25				
SG Beverstedt/ Flecken Beverstedt	4,4	G	Flecken u. Samtgemeindegemeinschaft		48	31			
SG Börde Lamstedt/Lamstedt	3,4	G	Landgemeindegemeinschaft u. Samtgemeindegemeinschaft		30	19			
Cuxhaven, Stadt	52,1	M	Nordseeheilbad u. Kreisstadt	150	90	55	97	60	50
SG Hadeln/Stadt Otterndorf	7,1	G	Kleinstadt u. Nordseebad	70	48				
SG Hagen/Hagen im Bremischen	3,9	G	Landgemeindegemeinschaft u. Samtgemeindegemeinschaft		53	42			
SG Hemmoor/Stadt Hemmoor	8,8	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeutung u. Samtgemeindegemeinschaft	48	36	30			
SG Land Wursten/Dorum	3,6	G	Landgemeindegemeinschaft u. Nordseebad		45				
Langen, Stadt	18,7	G	Kleinstadt u. Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)	90	85	62			
Loxstedt	16,3	G	Gemeindegemeinschaft u. Nahbereich Bremerhaven (O)	64	55				
Nordholz	7,6	G	Gemeindegemeinschaft u. Küstenbadeort	43	34	32			
Schiffdorf	14,1	G	Gemeindegemeinschaft u. Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)		75	56			
SG Sietland/Ihlienworth	1,7	G	Ländlicher Ort u. Samtgemeindegemeinschaft		26				
<b>Landkreis Stade</b>									
Apensen/Apensen	3,0	G	Landgemeindegemeinschaft		135				
Buxtehude	38,6	M	Selbst. Stadt Nähe Hamburg	200	160	110	190	155	120
Drochtersen	12,3	G	Landgemeindegemeinschaft	70	60	50			
Fredenbeck/Fredenbeck	5,8	G	Landgemeindegemeinschaft		85				
Harsefeld/Harsefeld	12,4	G	Landgemeindegemeinschaft	120	105	90			
Himmelforten/Himmelforten	4,9	G	Landgemeindegemeinschaft	70	65	60			
Horneburg/Horneburg	5,6	G	Landgemeindegemeinschaft	130	100	80			
Jork	11,9	G	Landgemeindegemeinschaft	140	120	85			
Lühe/Steinkirchen	1,6	G	Landgemeindegemeinschaft		100				
Nordkehdingen/Freiburg	1,9	G	Landgemeindegemeinschaft		38				
Oldendorf/Oldendorf	2,9	G	Landgemeindegemeinschaft		50				
Stade	45,9	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	18		105			16				
Worpswede	9		145							
Ritterhude	14		140		30					
Grasberg	8		86			30				
SG Hambergen	12		62							
<b>Landkreis Cuxhaven</b>										
SG Am Dobrock/Cadenberge	3,4		36			20				
SG Bederkesa/Bad Bederkesa	5,1	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	52,1	500	165	87	60	20	15			
SG Hadeln/Otterndorf	7,1	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	16,3	100	64			18				
Nordholz	7,6		38	34	28	20				
Schiffdorf	14,1		72			26				
SG Sietland/Ihlienworth	1,7		15			13				
<b>Landkreis Stade</b>										
Apensen/Apensen	3,0					15				
Buxtehude	38,6	470	335	295		40				
Drochtersen	12,3		100			15				
Fredenbeck/Fredenbeck	5,8					15				
Harsefeld/Harsefeld	12,4		140			28				
Himmelpforten/Himmelpforten	4,9		100			15				
Homeburg/Homeburg	5,6				33	20				
Jork	11,9		150			25				
Nordkehdingen/Freiburg	1,9					8				
Stade	45,9	740	500	310	50	30		160	130	

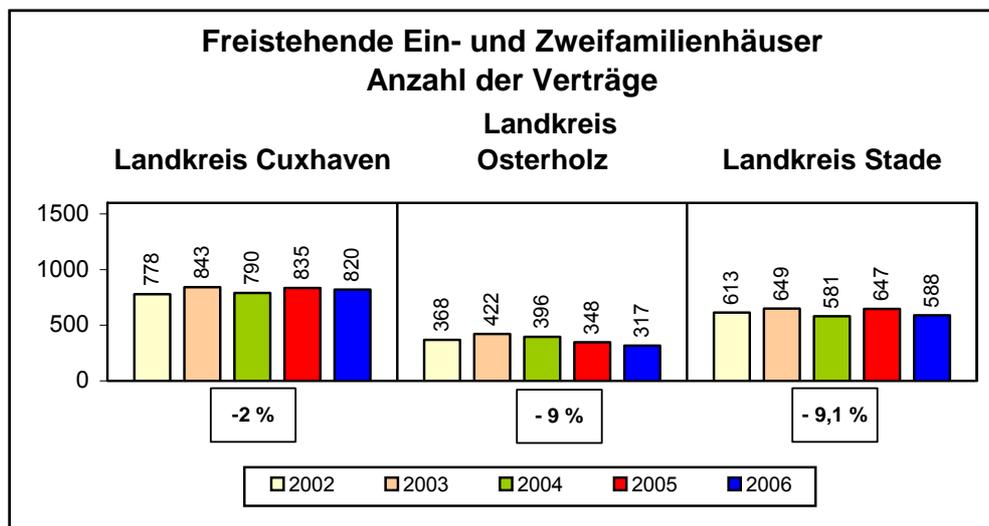
## 9 Bebaute Grundstücke

### 9.1 Allgemeines

Von den insgesamt rund 6.350 im Jahr 2006 in den drei Landkreisen registrierten Kauffällen entfielen 3.773 (59 %) auf bebaute Grundstücke. Es handelt sich dabei zu 88 % (3.337 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 12 % am Markt bebauter Grundstücke.

### 9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Von allen Teilmärkten haben die Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Gesamtvolumen von rund 229 Mio. € die größte Bedeutung. Dieses entspricht einem Anteil von 30 % 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 2006 in der Region die folgenden durchschnittlichen Kauf- bzw. 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 2006  
in der Region „Verdichtungsraum“ des Landkreises Cuxhaven**

verkaufte Objekte 2006 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	25 (41)	1923 (1921)	127 (123)	874 (939)	111.000 (115.000)
Baujahr 1949 - 1970	68 (48)	1960 (1960)	118 (118)	1.000 (1.069)	118.000 (126.000)
Baujahr 1971 - 2003 (1971 - 2002)	70 (62)	1987 (1985)	138 (160)	1.122 (1.126)	155.000 (180.000)
Baujahr ab 2004 (2003)	5 (8)	2005 (2004)	127 (125)	1.506 (1.716)	191.000 (215.000)

Cuxhaven, Otterndorf, Langen, Bederkesa, Schiffdorf, Loxstedt

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006  
in der Region „ländlicher Raum“ des Landkreises Cuxhaven**

verkaufte Objekte 2006 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	46 (68)	1918 (1913)	137 (137)	770 (736)	105.000 (100.000)
Baujahr 1949 - 1970	67 (91)	1962 (1962)	126 (125)	805 (851)	101.000 (106.000)
Baujahr 1971 - 2003 (1971 - 2002)	119 (134)	1987 (1986)	134 (132)	1.040 (1.019)	139.000 (135.000)
Baujahr ab 2004 (2003)	6 (6)	2005 (2004)	109 (129)	1.421 (1.336)	155.000 (172.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006  
in der Region „Verdichtungsraum“ des Landkreises Osterholz**

verkaufte Objekte 2006 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	21 (19)	1918 (1922)	130 (132)	873 (893)	140.000 (138.000)
Baujahr 1949 - 1970	37 (37)	1960 (1960)	143 (128)	1.064 (1.022)	146.000 (127.000)
Baujahr 1971 - 2003 (1971 - 2002)	41 (29)	1985 (1979)	154 (156)	1.348 (1.174)	203.000 (171.000)
Baujahr ab 2004 (2003)	6 (8)	2006 (2005)	139 (129)	1.541 (1.473)	208.000 (191.000)

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

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006 in der Region „ländlicher Raum“ des Landkreises Osterholz

verkaufte Objekte 2006 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	8 (11)	1896 (1924)	146 (182)	1.009 (824)	139.000 (130.000)
Baujahr 1949 - 1970	37 (30)	1962 (1962)	138 (131)	1.028 (1.096)	142.000 (131.000)
Baujahr 1971 - 2003 (1971 – 2002)	50 (72)	1987 (1986)	141 (144)	1.193 (1.229)	164.000 (174.000)
Baujahr ab 2004 (2003)	2 (3)	2006 (2004)	144 (103)	1.476 (1.294)	244.000 (162.000)

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006 Landkreis Stade insgesamt

verkaufte Objekte 2006 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	24 (26)	1922 (1920)	144 (149)	977 (984)	141.000 (135.000)
Baujahr 1949 - 1970	93 (77)	1960 (1961)	120 (116)	1.115 (1.103)	129.000 (125.000)
Baujahr 1971 - 2003 (1971 – 2002)	137 (148)	1989 (1985)	137 (137)	1.348 (1.346)	182.000 (179.000)
Baujahr ab 2004 (2003)	11 (15)	2005 (2004)	130 (126)	1.569 (1.748)	200.000 (220.000)

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006 Stadt Buxtehude

verkaufte Objekte 2006 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	5 (*)	1924 (*)	204 (*)	1.048 (*)	200.000 (*)
Baujahr 1949 - 1970	3 (8)	1960 (1959)	115 (141)	1.630 (1.099)	187.000 (155.000)
Baujahr 1971 - 2003 (1971 – 2002)	8 (14)	1991 (1984)	150 (132)	1.728 (1.931)	260.000 (255.000)
Baujahr ab 2004 (2003)	(*) (4)	(*) (2005)	(*) (122)	(*) (1.910)	(*) (233.000)

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

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006  
Stadt Stade**

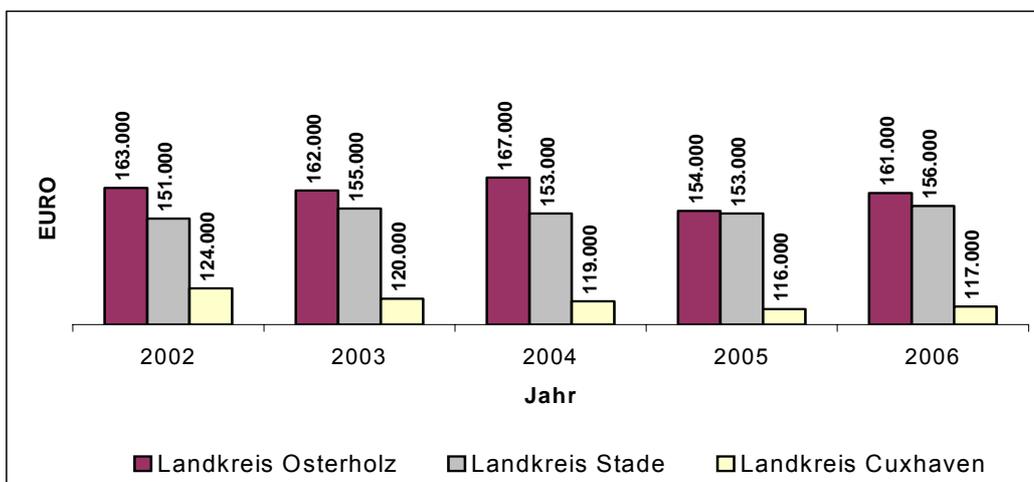
verkaufte Objekte 2006 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	7 (13)	1916 (1924)	153 (128)	1.133 (1.197)	171.000 (153.000)
Baujahr 1949 - 1970	30 (22)	1961 (1961)	118 (112)	1.304 (1.251)	153.000 (140.000)
Baujahr 1971 - 2003 (1971 – 2002)	19 (27)	1989 (1984)	127 (134)	1.563 (1.384)	200.000 (185.000)
Baujahr ab 2004 (2003)	2 (3)	2006 (2005)	116 (135)	2.375 (1.814)	275.000 (244.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006  
im Landkreis Stade - ländlicher Raum**

verkaufte Objekte 2006 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 (12)	1925 (1918)	113 (169)	856 (729)	98.000 (123.000)
Baujahr 1949 - 1970	60 (49)	1960 (1961)	121 (112)	994 (1.034)	116.000 (115.000)
Baujahr 1971 - 2003 (1971 – 2002)	110 (107)	1988 (1986)	138 (139)	1.284 (1.260)	173.000 (175.000)
Baujahr ab 2004 (2003)	8 (8)	2005 (2005)	129 (125)	1.453 (1.643)	188.000 (205.000)

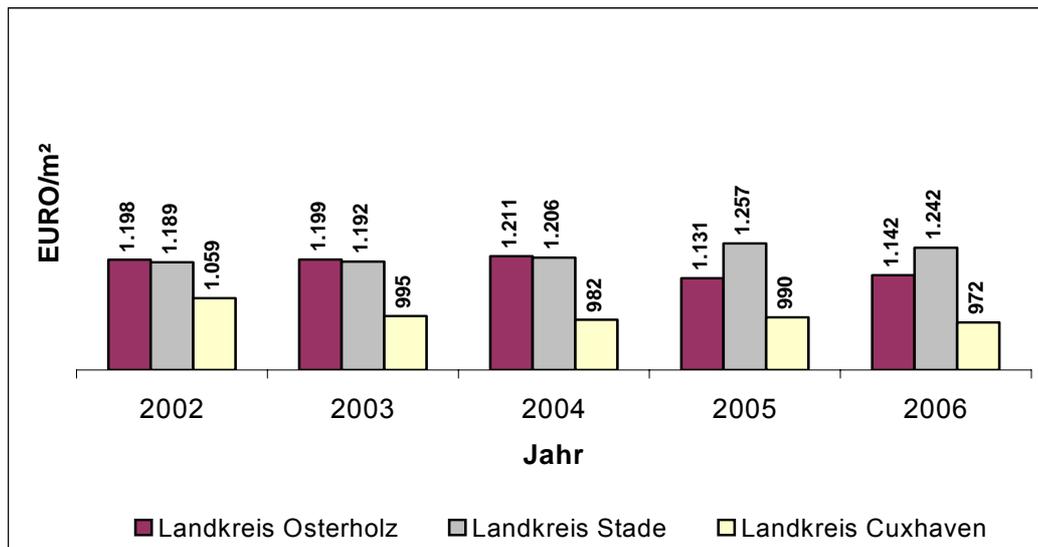
**9.2.2 Preisentwicklung**

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.

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.

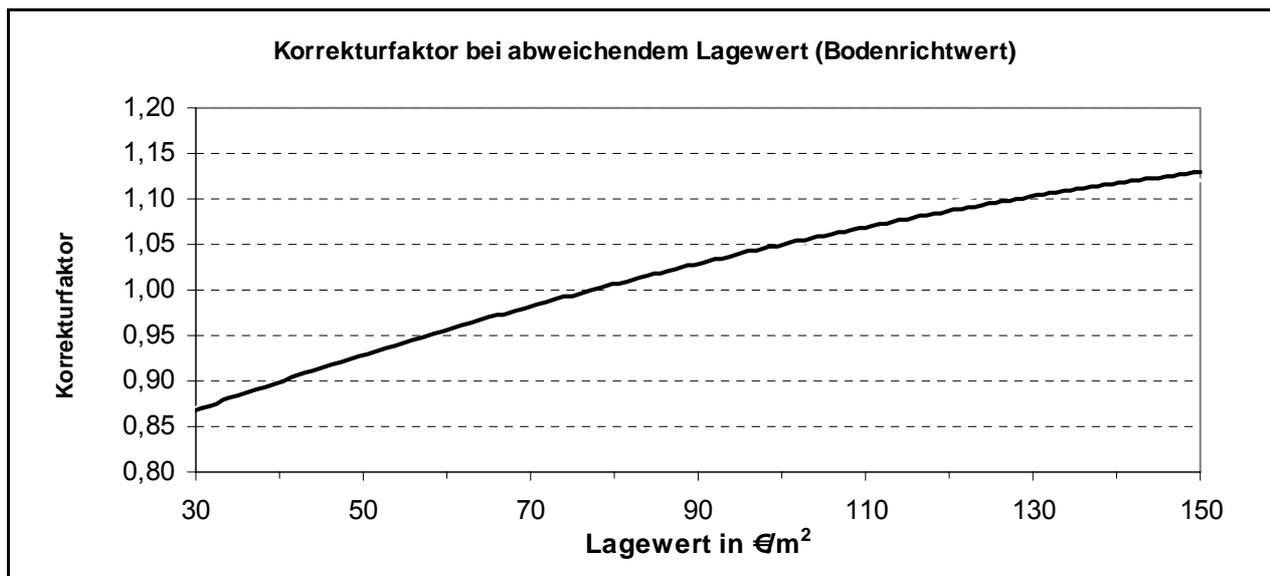
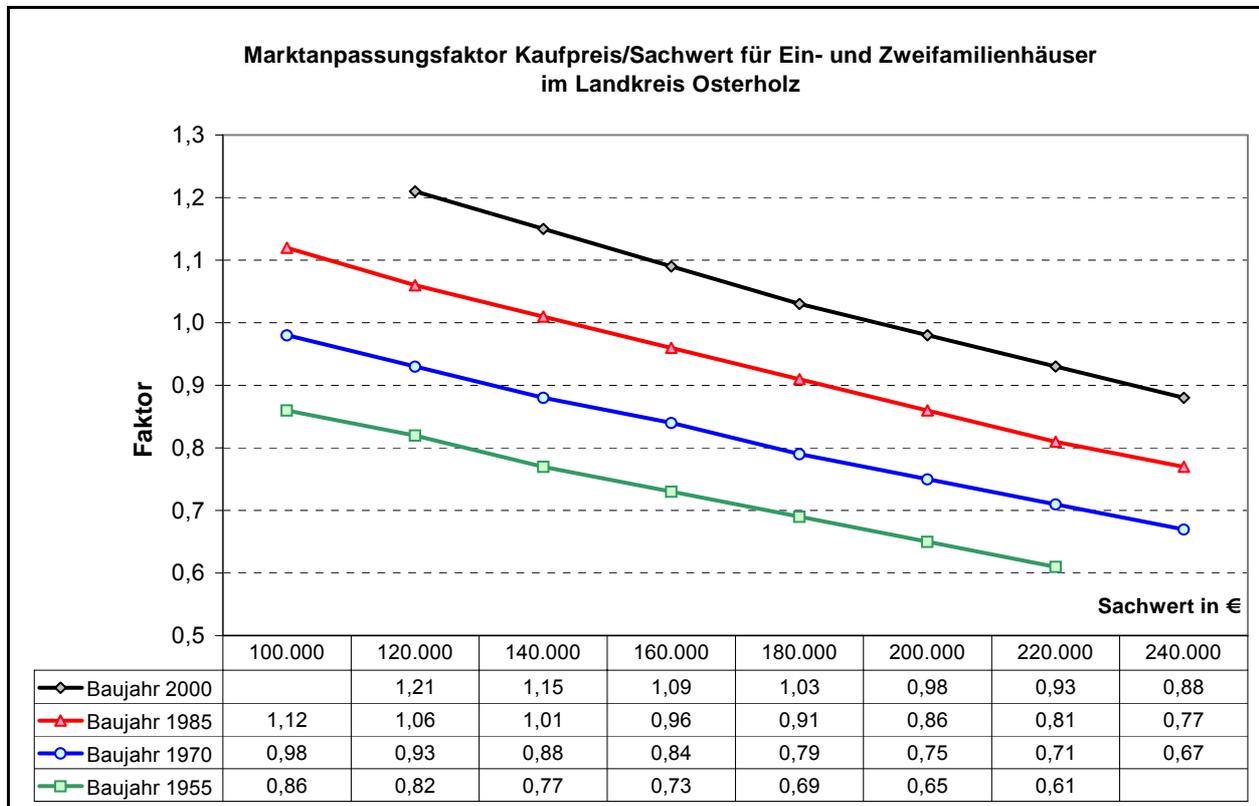
Marktanpassungsfaktoren werden im Folgenden ermittelt für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie für Reihen- und Doppelhausgrundstücke. Es wurden jeweils die Sachwerte der bebauten Grundstücke ermittelt, den erzielten Kaufpreisen gegenübergestellt und der Einfluss mehrerer Merkmale auf das Wertverhältnis 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:

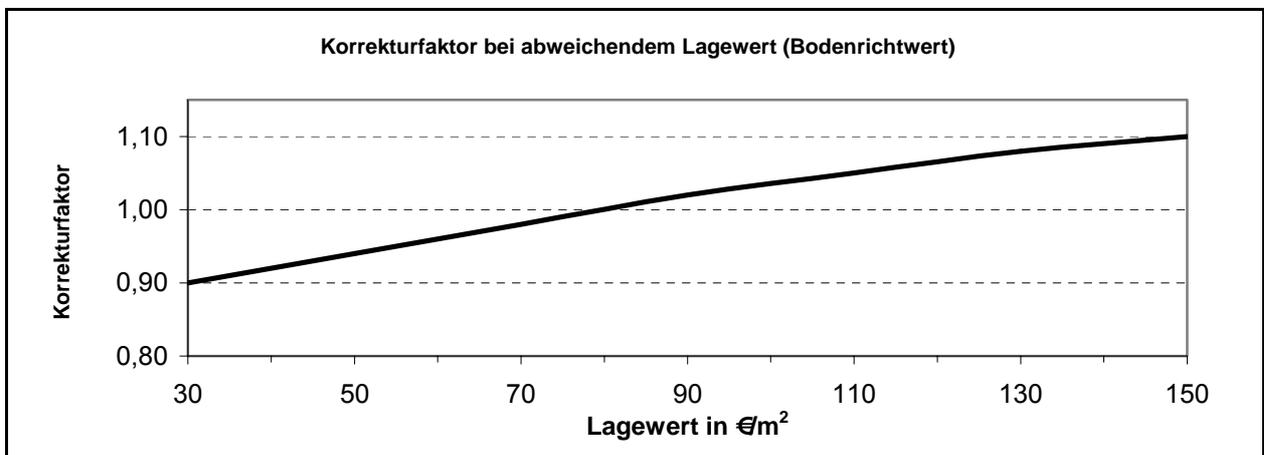
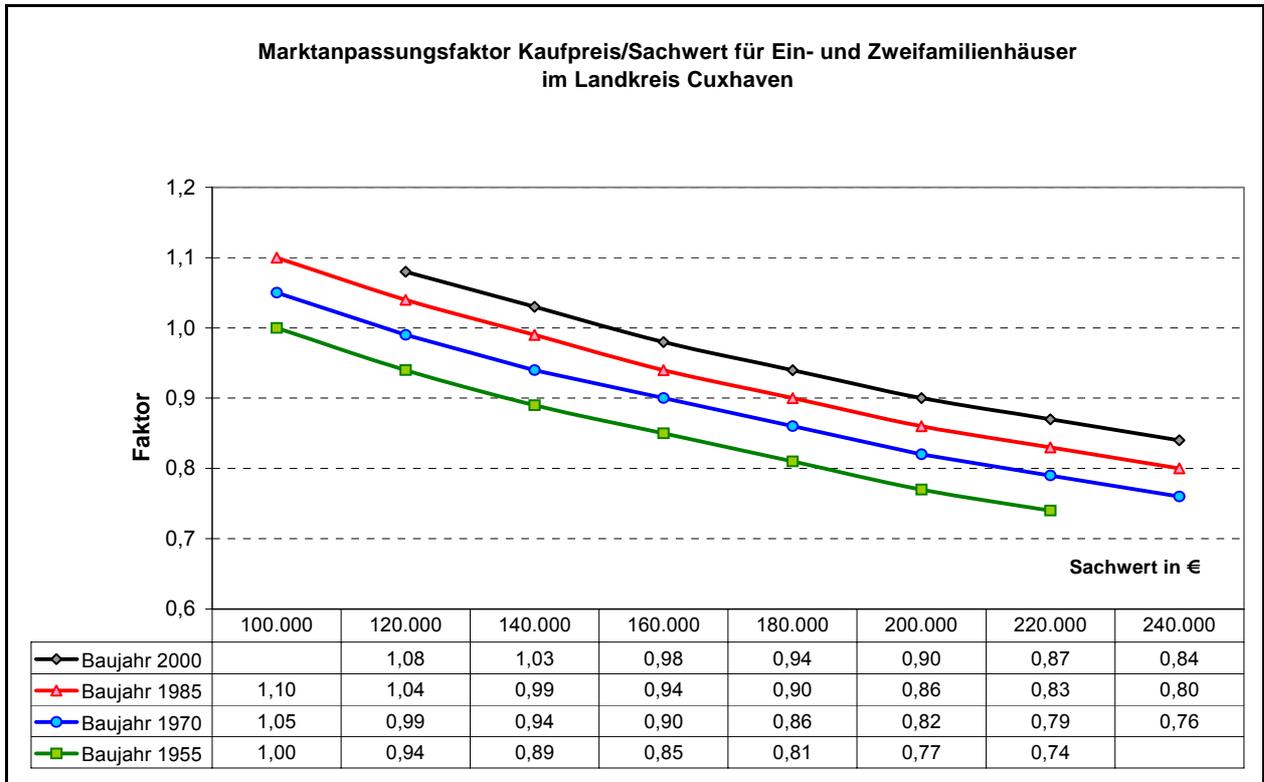
Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
	x	Baupreisindex (Stat. Bundesamt , 2000 = 100)
		Faktor 1,15 (für Baunebenkosten)
	x	Regional- und Ortsgrößenfaktor: 0,80
	x	Alterswertminderung 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.

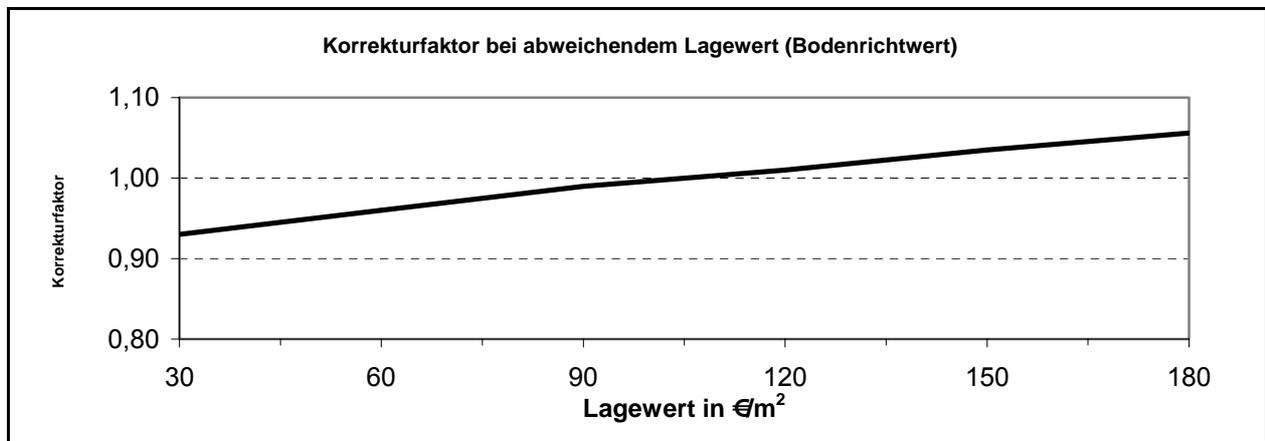
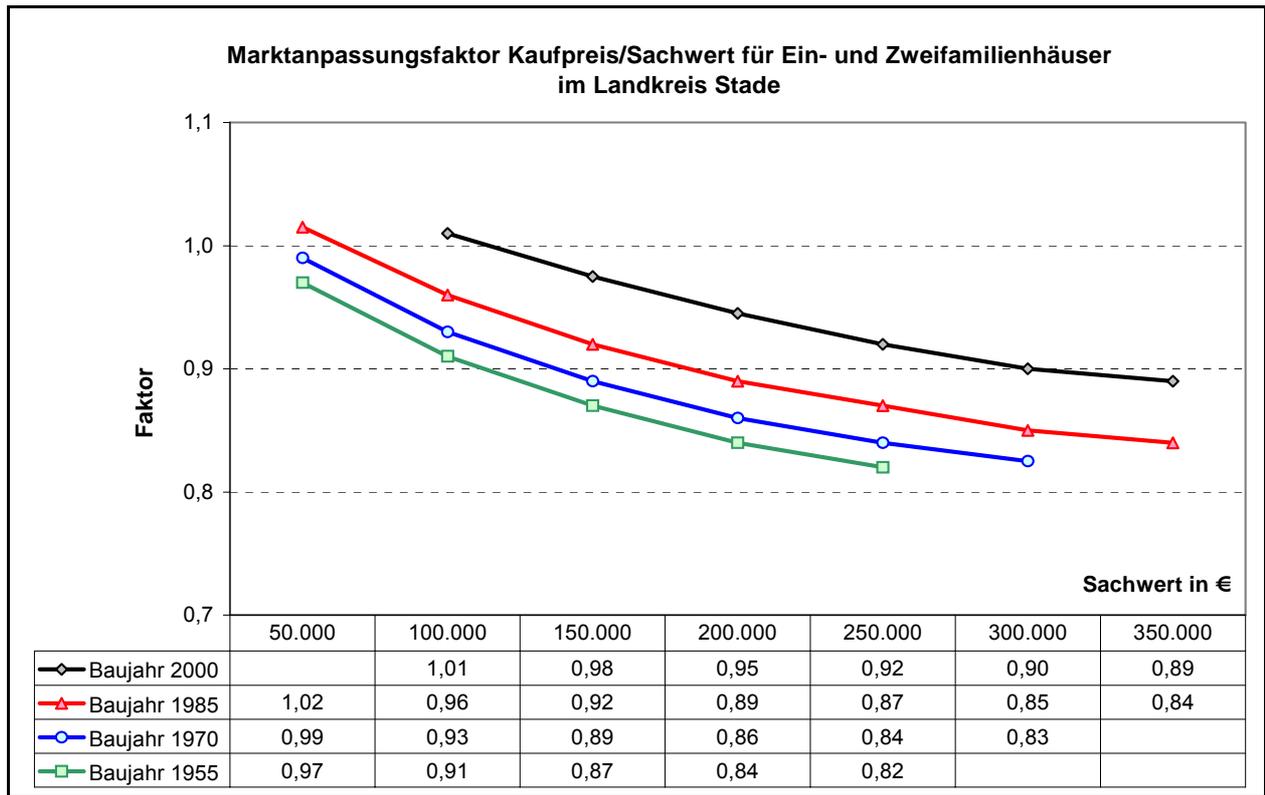
**Landkreis Osterholz**



Landkreis Cuxhaven



Landkreis Stade



**Anwendungsbeispiel**

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein durchschnittliches Einfamilienhausgrundstück, Baujahr 1985, mit einem Sachwert von 200.000,- € in Stade – Bodenrichtwert: 120,- €/m<sup>2</sup> ?

Baujahr: 1985                      Sachwert: 200.000 €                      Bodenrichtwert: 120 €/m<sup>2</sup>

Marktanpassungsfaktor (Tabelle) 0,89  
*(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)*

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

Marktanpassungsfaktor = Marktanpassungsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor    0,89 x 1,01 = rd. 0,90

### 9.2.4 Vergleichsfaktoren

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

Die entsprechenden Stichprobenansätze sind in allen Landkreisen ähnlich gewählt. Die Stichprobe umfasst z.B. im Landkreis Osterholz 241 Kauffälle aus den Jahren 2004 bis 2006 und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Lage (Bodenrichtwert)	19 €/m <sup>2</sup> - 170 €/m <sup>2</sup>	83 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 - 2003	1976
Wohn- und Nutzfläche (ohne Nebenflächen wie Keller etc.)	80 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>

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

Merkmale	Ausprägung	Merkmale	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2006	Garage	vorhanden (eine)
Ausstattung	mittel	Keller	Teil- bzw. Vollkeller
Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>	Bauweise	massiv

#### Hinweise zur Anwendung

- Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
- 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 Gebäude-merkmalen entnommen werden (s.a. abschließendes **Anwendungsbeispiel**).
- 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.

#### Anwendungsbeispiel:

##### Gesucht: Vergleichswert für ein Einfamilienhausgrundstück im Landkreis Stade

Grundstücksmerkmale: Lagewert (Bodenrichtwert): 70,- €/m<sup>2</sup> Grundstücksgröße: 1.100 m<sup>2</sup>  
Gebäudemerkmale: Baujahr: 1970 Wohnfläche: 160 m<sup>2</sup>

Vergleichswert (Tabelle) 1.131 €/m<sup>2</sup>  
(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)

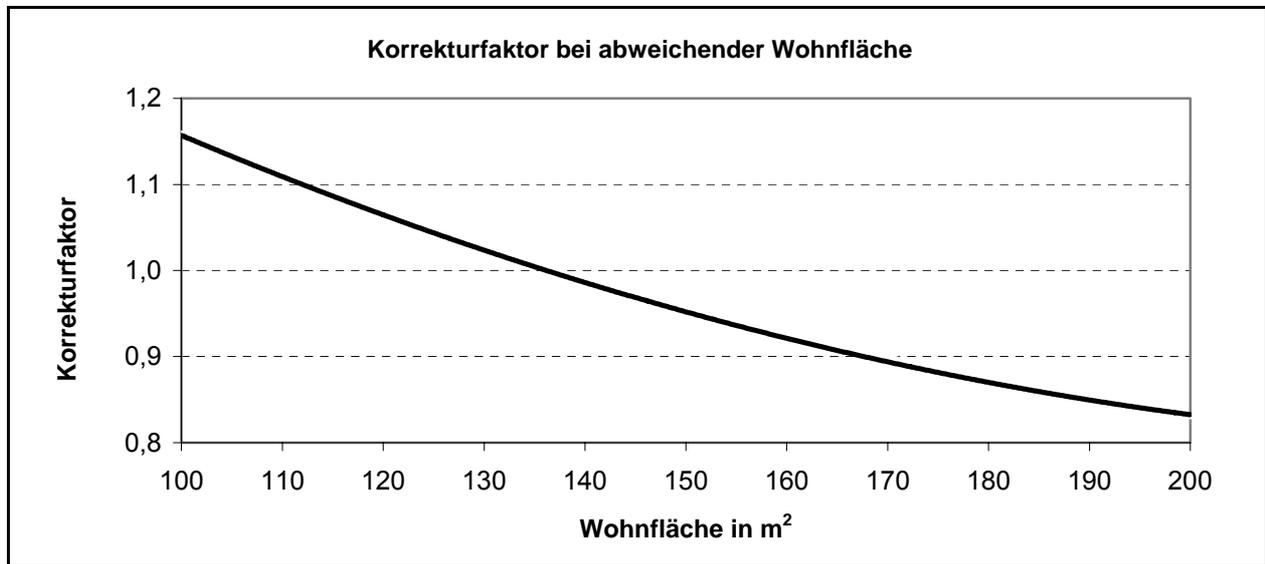
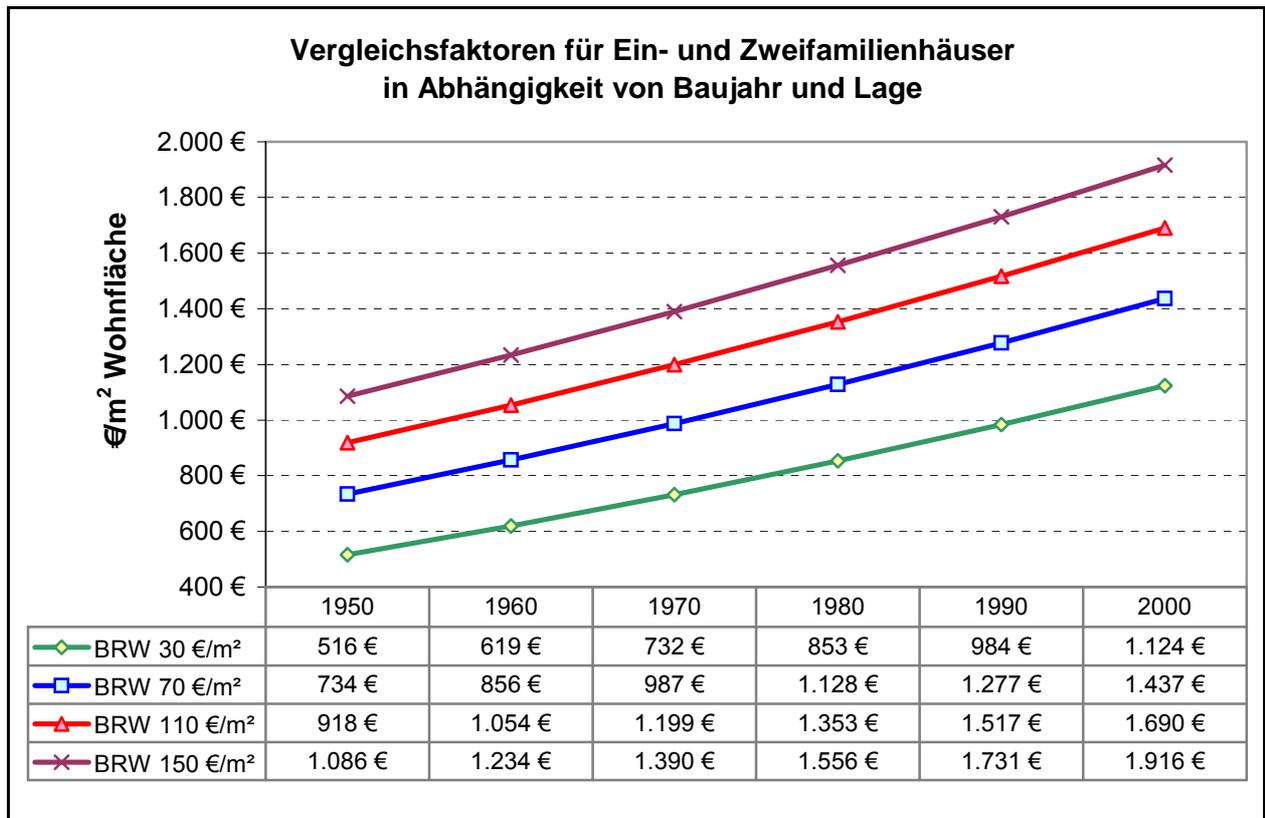
Korrekturfaktor für Wohnfläche 0,94  
(durch Abgreifen aus Diagramm)

Korrekturfaktor für Grundstücksgröße 1,07  
(durch Abgreifen aus Diagramm)

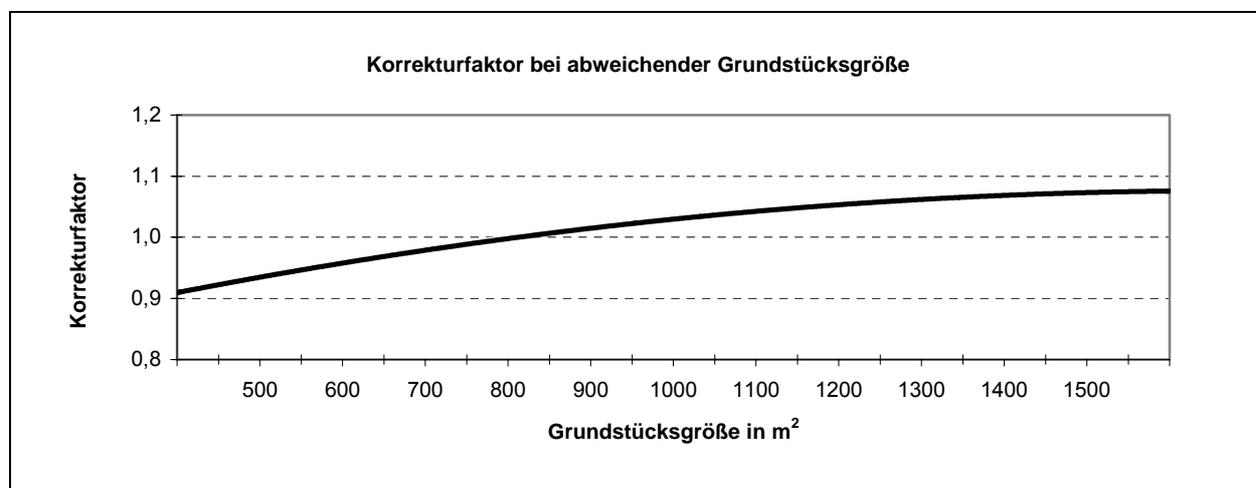
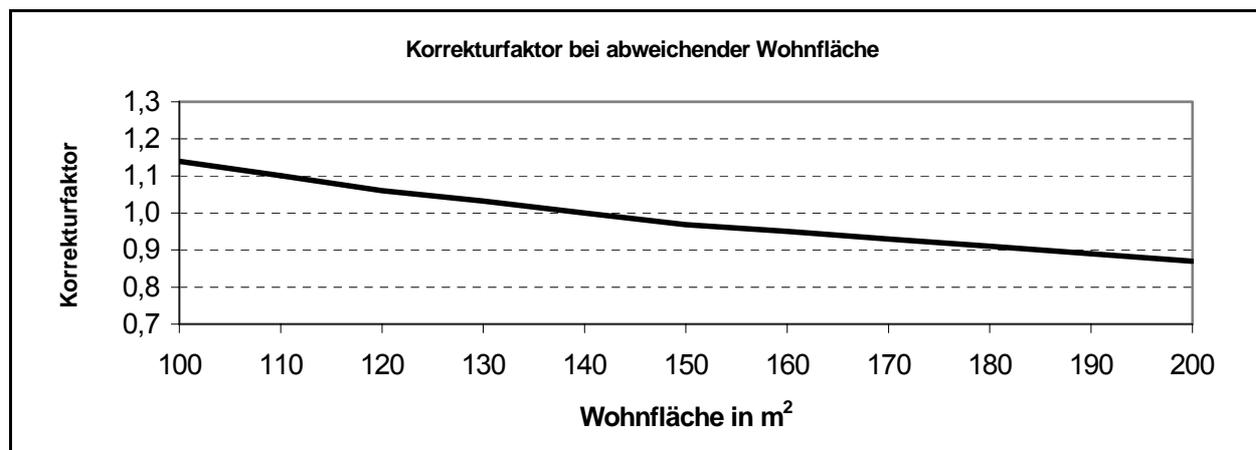
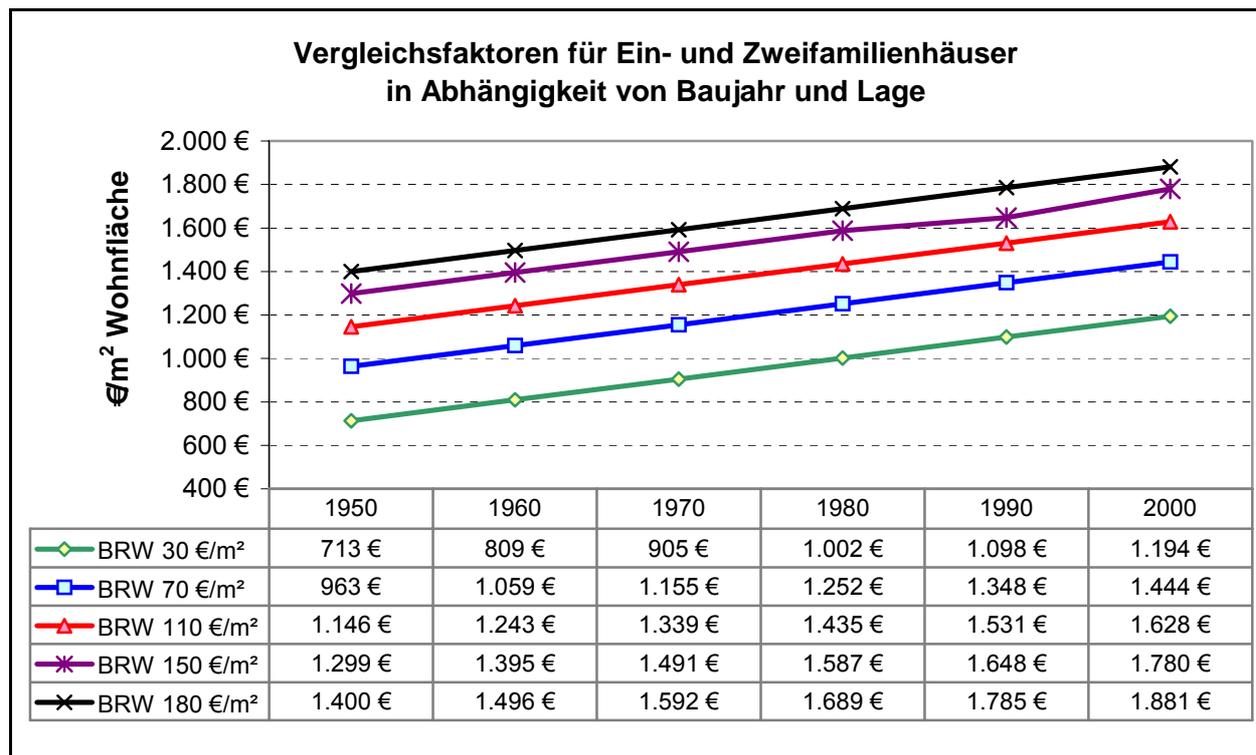
Vergleichswert pro m<sup>2</sup> WF = 1.131 €/m<sup>2</sup> x 0,94 x 1,07 = 1.137 €/m<sup>2</sup>

**Vergleichswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor** **160 m<sup>2</sup> x 1.137 €/m<sup>2</sup> = rd. 182.000 €**

Landkreis Osterholz

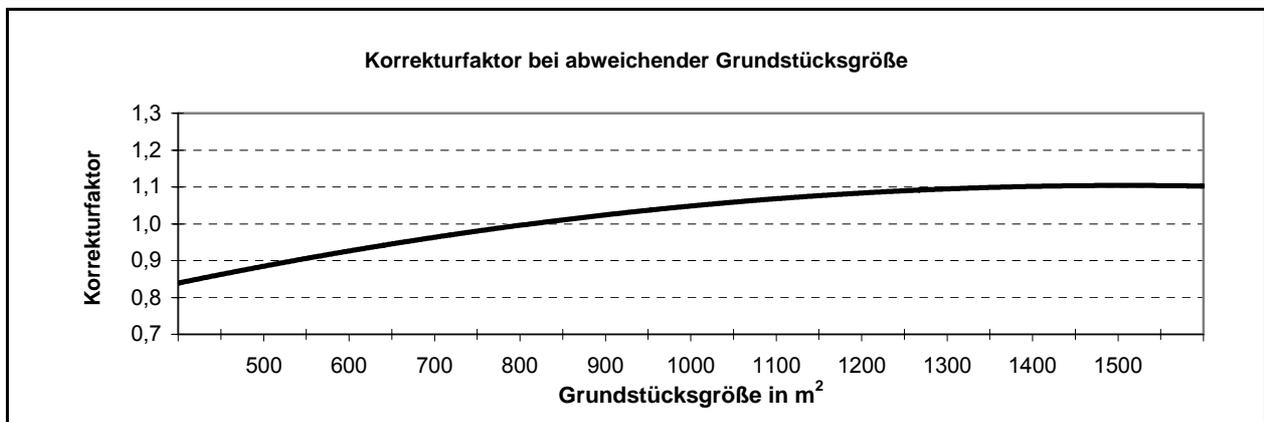
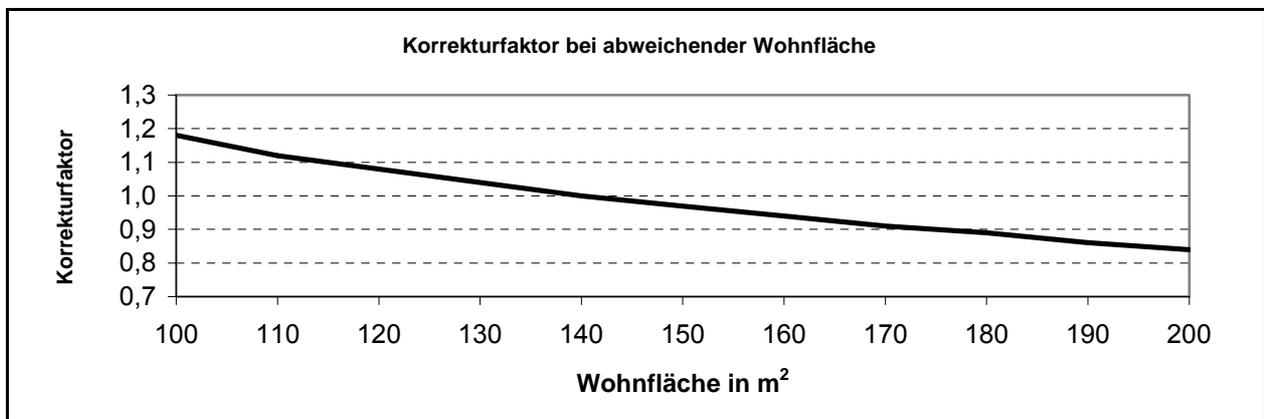
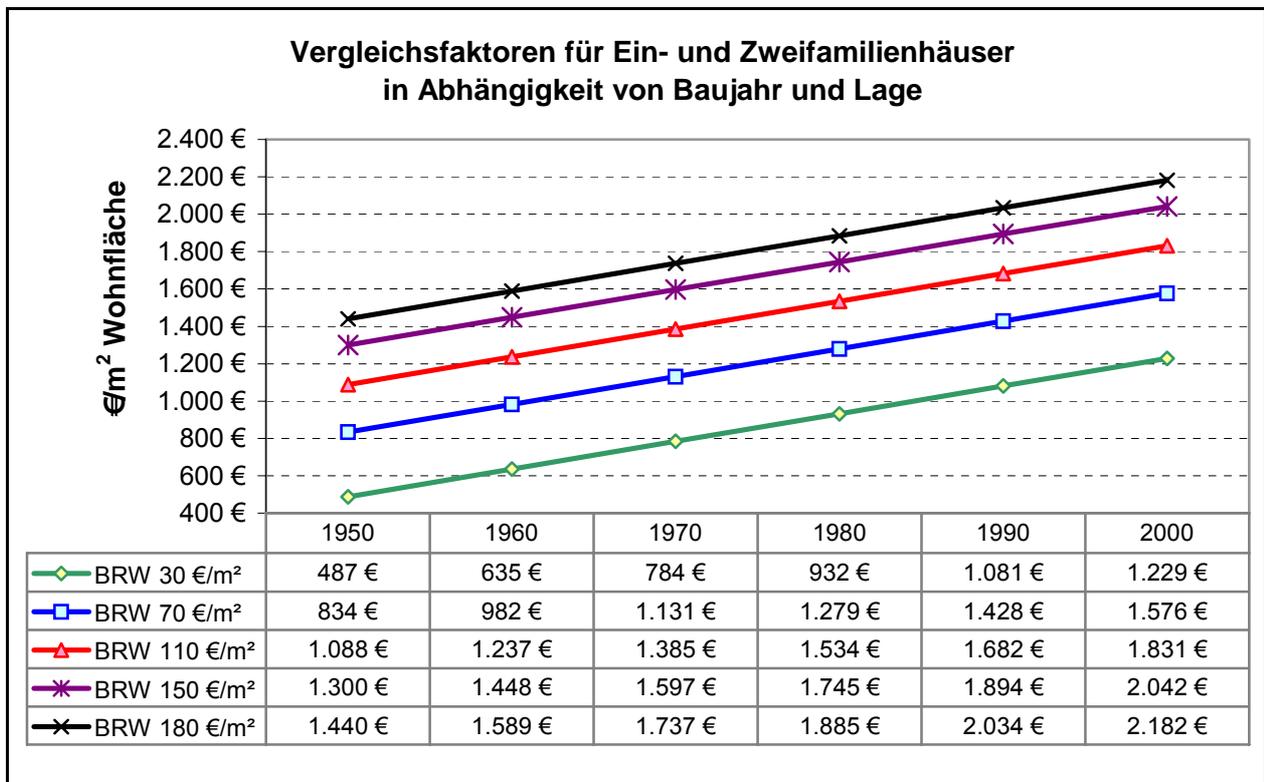


Landkreis Cuxhaven



**Landkreis Stade**

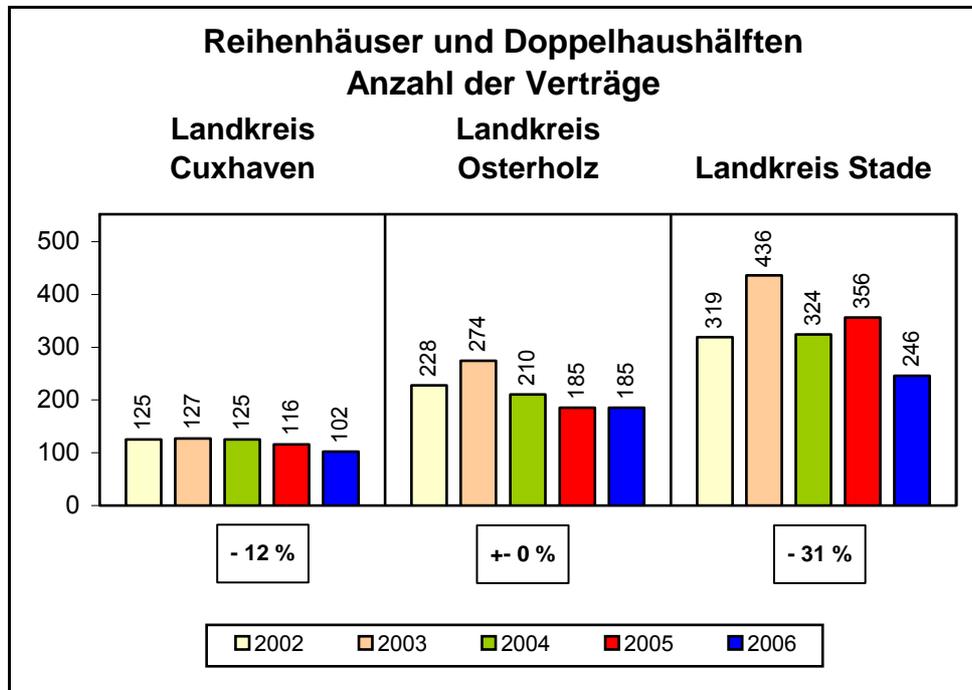
Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein Gebäude mit Vollkeller. Eine fehlende Unterkellerung ist durch einen Abschlag von durchschnittlich 8% zu berücksichtigen.



### 9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Berichtszeitraum 2006 wurden in der gesamten Region 533 Kaufverträge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften registriert, bei einem Geldumsatz von rd. 71 Millionen Euro. Dies entspricht einem Rückgang der Kaufverträge von rd. 19 % und des Geldumsatzes von rd. 18 % gegenüber dem Vorjahr.

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



#### 9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser/Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2006 die folgenden durchschnittlichen Kauf- bzw. Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die durchschnittlichen Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

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

#### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Region „Verdichtungsraum“ des Landkreises Cuxhaven

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Durchschnittlicher Kaufpreis [€]
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften					
Baujahr bis 1948	5 (7)	1927 (1915)	103 (85)	1.151 (743)	118.000 (63.000)
Baujahr 1949 - 1970	17 (20)	1966 (1965)	105 (104)	1.105 (1.021)	116.000 (106.000)
Baujahr 1971 - 2003 (1971 - 2002)	15 (24)	1986 (1984)	119 (110)	1.204 (1.178)	143.000 (130.000)
Baujahr ab 2004 (2003)	2 (2)	2006 (2005)	130 (122)	1.302 (1.428)	169.000 (174.000)

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

verkaufte Objekte 2006 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 - 1970	8 (15)	1962 (1961)	87 (112)	1.122 (896)	98.000 (100.000)
Baujahr 1971 - 2003 (1971 - 2002)	20 (16)	1992 (1993)	105 (108)	1.020 (1.197)	107.000 (129.000)
Baujahr ab 2004 (2003)	1 (2)	2005 (2005)	106 (107)	1.509 (1.415)	160.000 (151.000)

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

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Region „Verdichtungsraum“ des Landkreises Osterholz**

verkaufte Objekte 2006 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 (3)	1915 (1861)	108 (111)	872 (896)	93.000 (121.000)
Baujahr 1949 - 1970	(29 (26)	1965 (1963)	114 (107)	1.054 (1.119)	117.000 (118.000)
Baujahr 1971 - 2003 (1971 - 2002)	65 (49)	1987 (1987)	113 (115)	1.224 (1.238)	138.000 (140.000)
Baujahr ab 2004 (2003)	37 (61)	2006 (2005)	115 (111)	1.390 (1.492)	156.000 (168.000)

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 2006 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 - 1970	2 (1)	1963 (*)	86 (*)	830 (*)	71.000 (*)
Baujahr 1971 - 2003 (1971 - 2002)	18 (10)	1989 (1993)	117 (119)	1.214 (1.091)	140.000 (131.000)
Baujahr ab 2004 (2003)	2 (3)	2006 (2005)	105 (106)	1.420 (1.541)	149.000 (163.000)

Übriger Landkreis

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

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Stade gesamt

verkaufte Objekte 2006 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)	1928 (1929)	64 (78)	1.213 (899)	75.000 (65.000)
Baujahr 1949 - 1970	41 (37)	1961 (1962)	90 (90)	1.092 (1.174)	95.000 (105.000)
Baujahr 1971 - 2003 (1971 - 2002)	104 (147)	1985 (1985)	112 (107)	1.377 (1.337)	151.000 (141.000)
Baujahr ab 2004 (2003)	32 (62)	2006 (2005)	108 (110)	1.310 (1.536)	169.000 (168.000)

#### in der Stadt Stade

verkaufte Objekte 2006 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 (2)	1928 (1919)	64 (92)	1.213 (644)	75.000 (59.000)
Baujahr 1949 - 1970	32 (11)	1960 (1965)	87 (97)	1.046 (1.427)	88.000 (138.000)
Baujahr 1971 - 2003 (1971 - 2002)	28 (45)	1984 (1985)	107 (107)	1.392 (1.525)	143.000 (163.000)
Baujahr ab 2004 (2003)	3 (27)	2005 (2005)	83 (115)	2.045 (1.673)	170.000 (192.000)

#### in der Stadt Buxtehude

verkaufte Objekte 2006 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)	*) (1935)	*) (68)	*) (1.070)	*) (72.000)
Baujahr 1949 - 1970	7 (20)	1966 (1960)	98 (84)	1.291 (1.026)	129.000 (85.000)
Baujahr 1971 - 2003 (1971 - 2002)	38 (37)	1984 (1982)	116 (108)	1.482 (1.233)	167.000 (127.000)
Baujahr ab 2004 (2003)	9 (4)	2006 (2005)	114 (98)	1.502 (1.438)	168.000 (140.000)

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

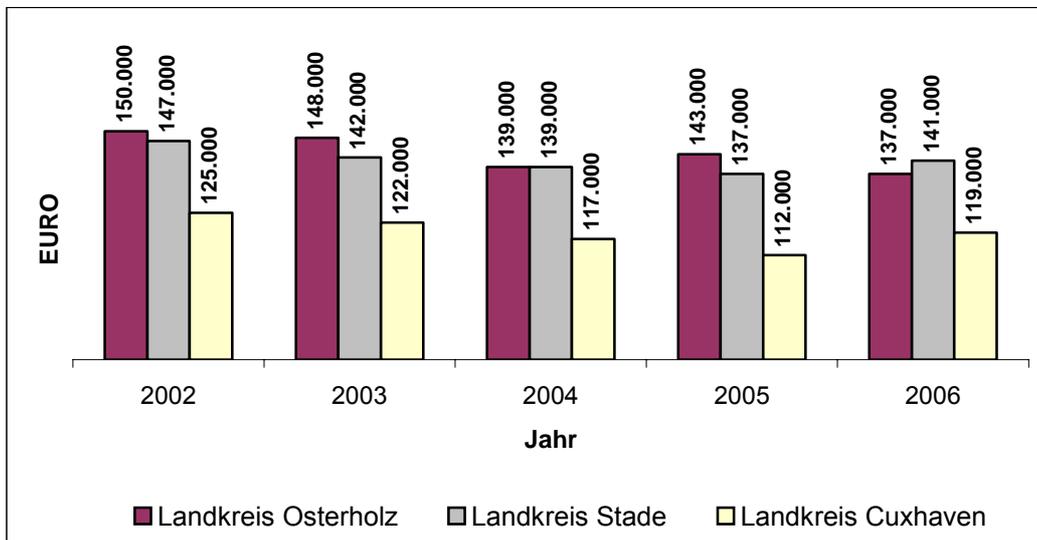
in der Region „ländlicher Raum“ des Landkreises Stade

verkaufte Objekte 2006 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 - 1970	2 (6)	1956 (1965)	103 (98)	1.125 (1.204)	116.000 (118.000)
Baujahr 1971 - 2003 (1971 - 2002)	38 (58)	1987 (1987)	113 (106)	1.260 (1.266)	139.000 (134.000)
Baujahr ab 2004 (2003)	20 (31)	2006 (2005)	109 (107)	1.593 (1.430)	170.000 (153.000)

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

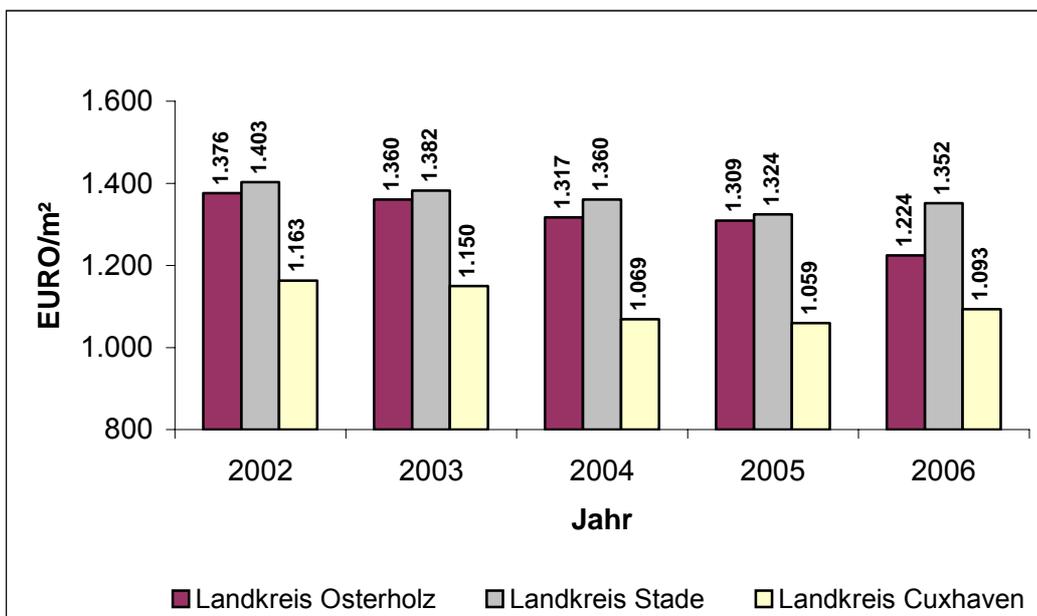
### 9.3.2 Preisentwicklung

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 sind keine wesentlichen Preisschwankungen erkennbar.

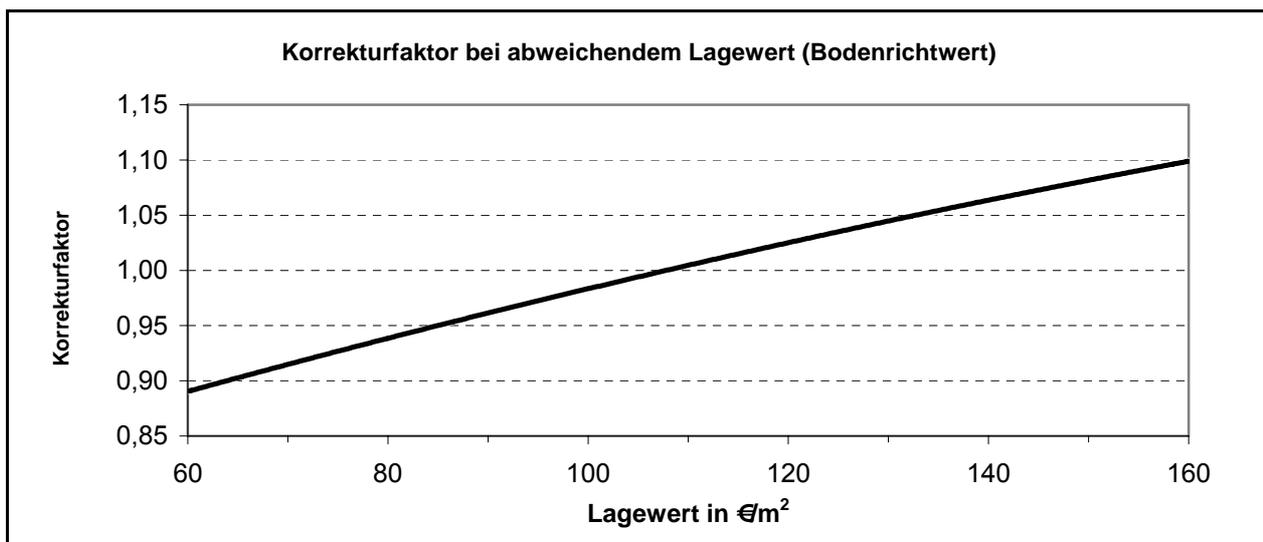
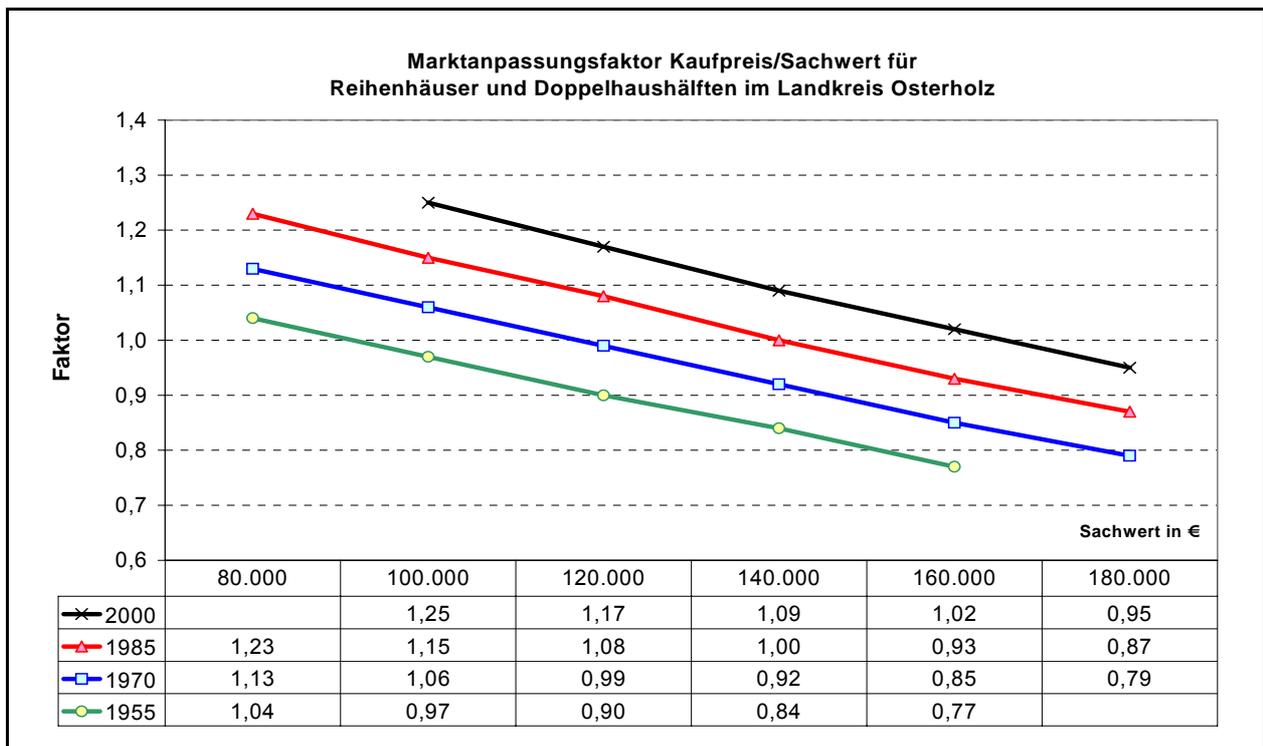
Die durchschnittlich gezahlten Preise pro Quadratmeter Wohnfläche stellen sich wie folgt dar:



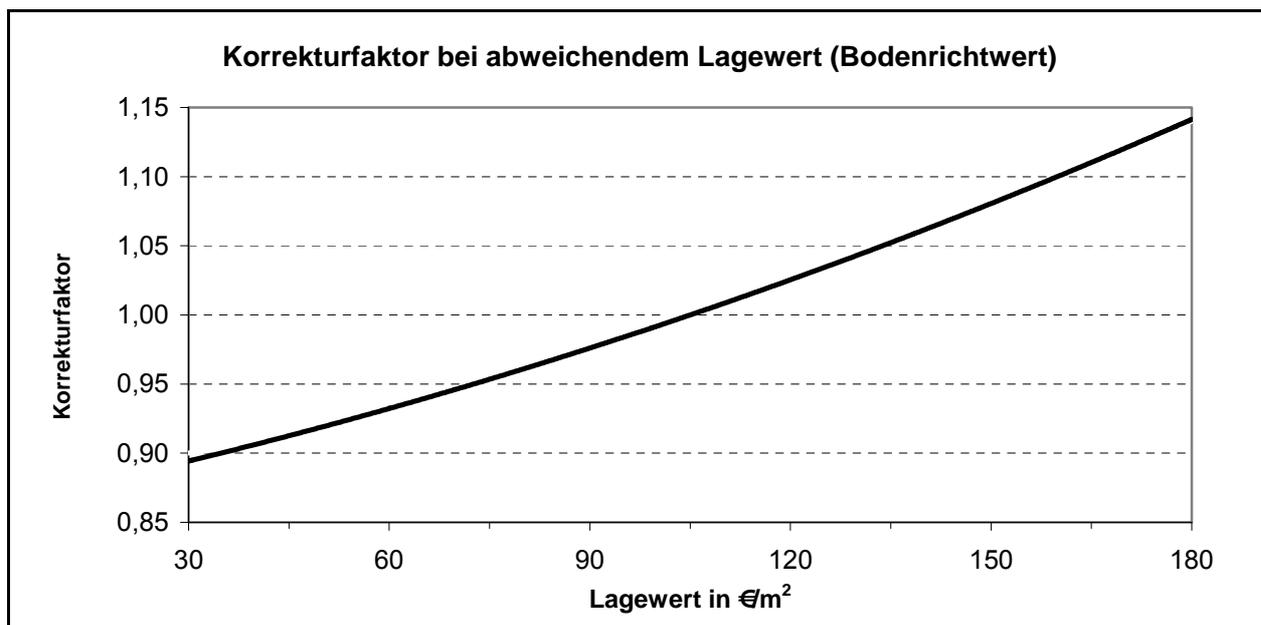
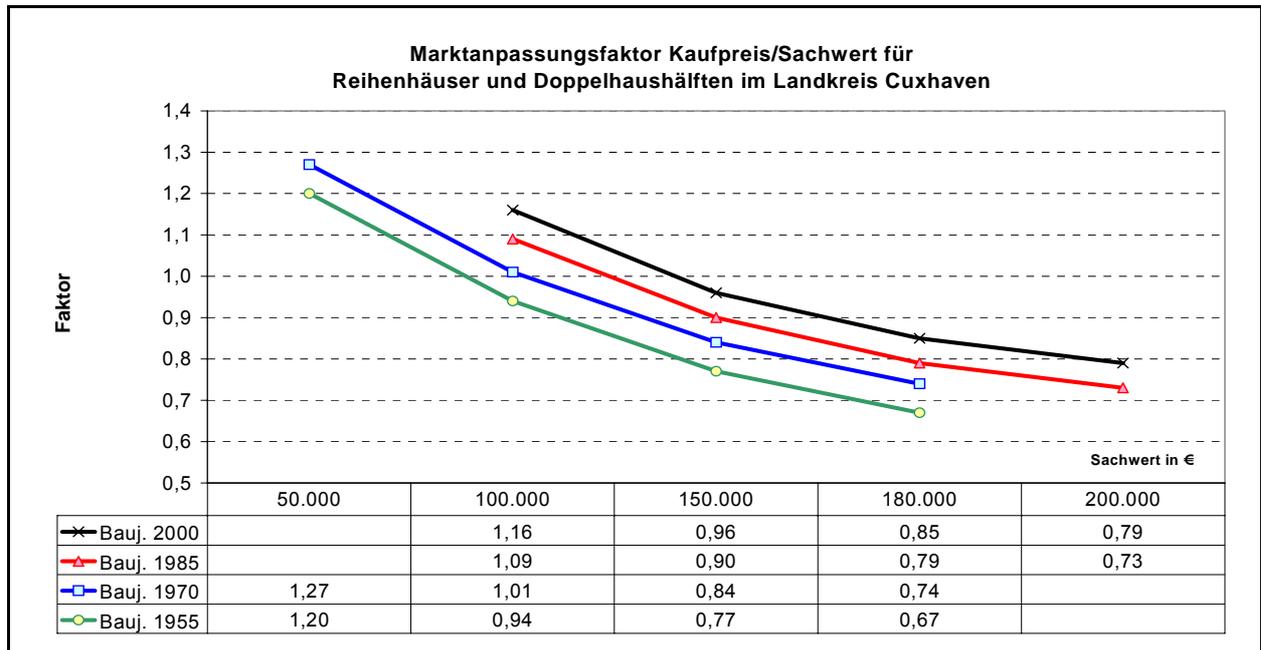
### 9.3.3 Marktanpassungsfaktoren

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.

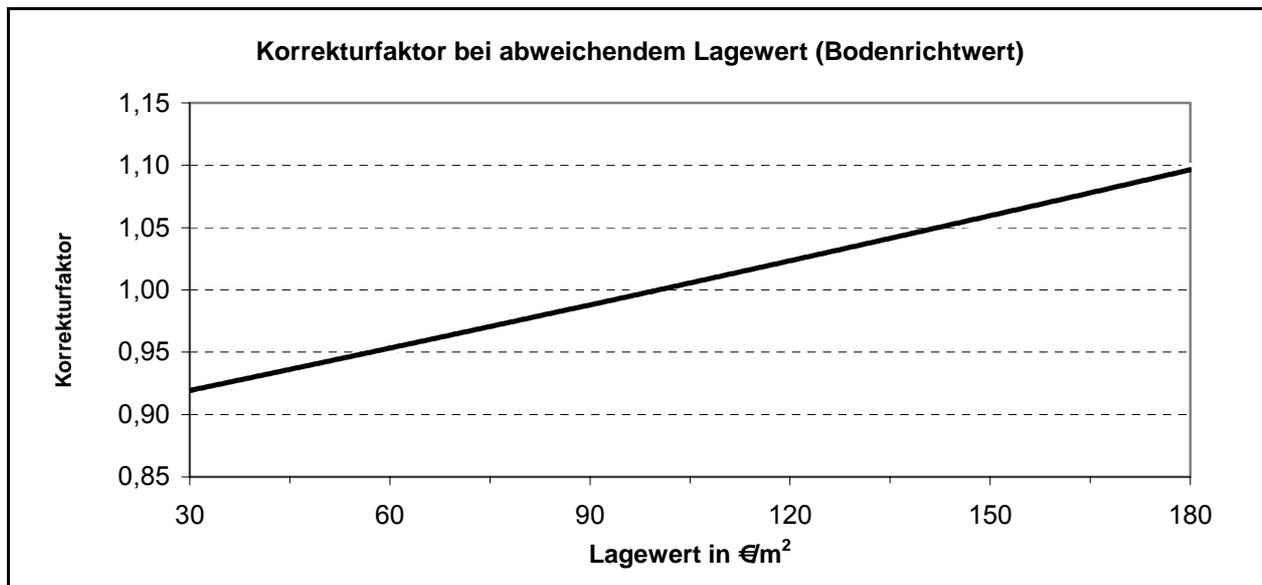
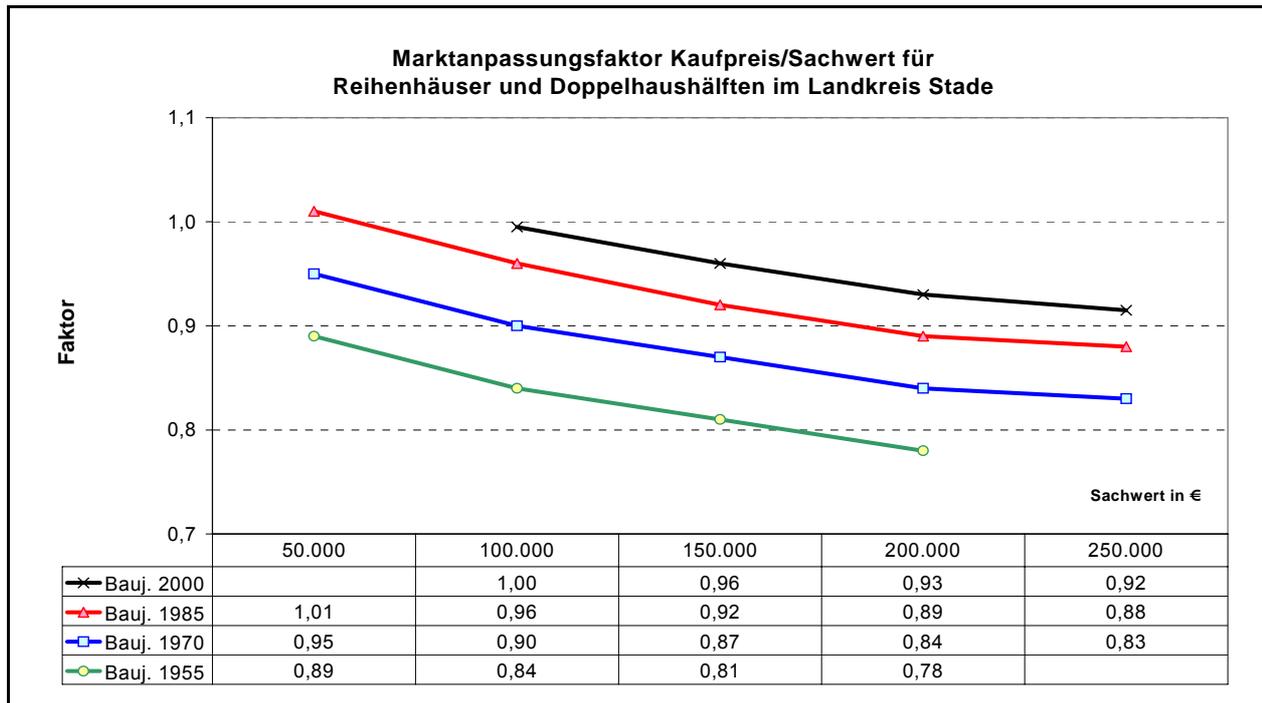
#### Landkreis Osterholz



Landkreis Cuxhaven



Landkreis Stade



### 9.3.4 Vergleichsfaktoren

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

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. auf eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften (sofern in der Graphik nichts anderes beschrieben ist):

Merkmale	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2006
Ausstattung	mittel
Garage oder Stellplatz	vorhanden
Bauweise	massiv

#### 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. **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.

#### Anwendungsbeispiel:

##### Gesucht: Vergleichswert für ein Reihenhausgrundstück im Landkreis Stade

Grundstücksmerkmale:      Lagewert (Bodenrichtwert): 70,- €/m<sup>2</sup>      Grundstücksgröße: 400 m<sup>2</sup>  
 Gebäudemerkmale:      Baujahr: 1980      Wohnfläche: 120 m<sup>2</sup>

Vergleichswert (Tabelle) 1.210 €/m<sup>2</sup>  
*(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)*

Korrekturfaktor für Wohnfläche 0,89  
*(durch Abgreifen aus Diagramm)*

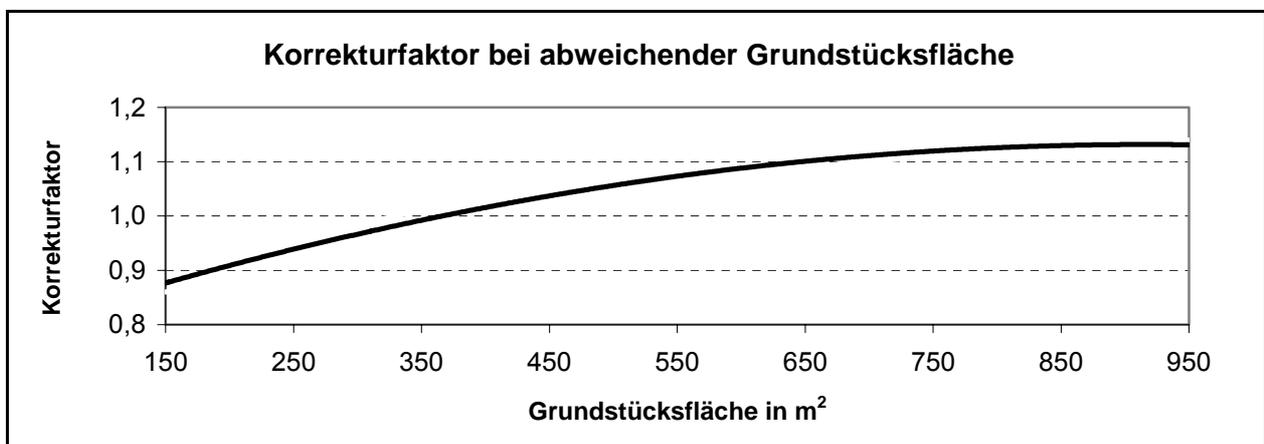
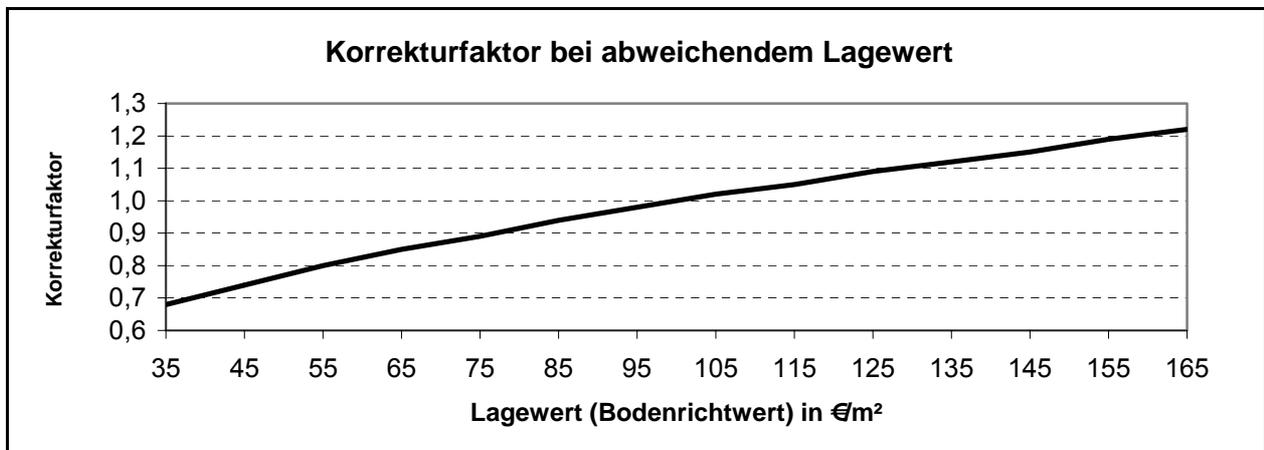
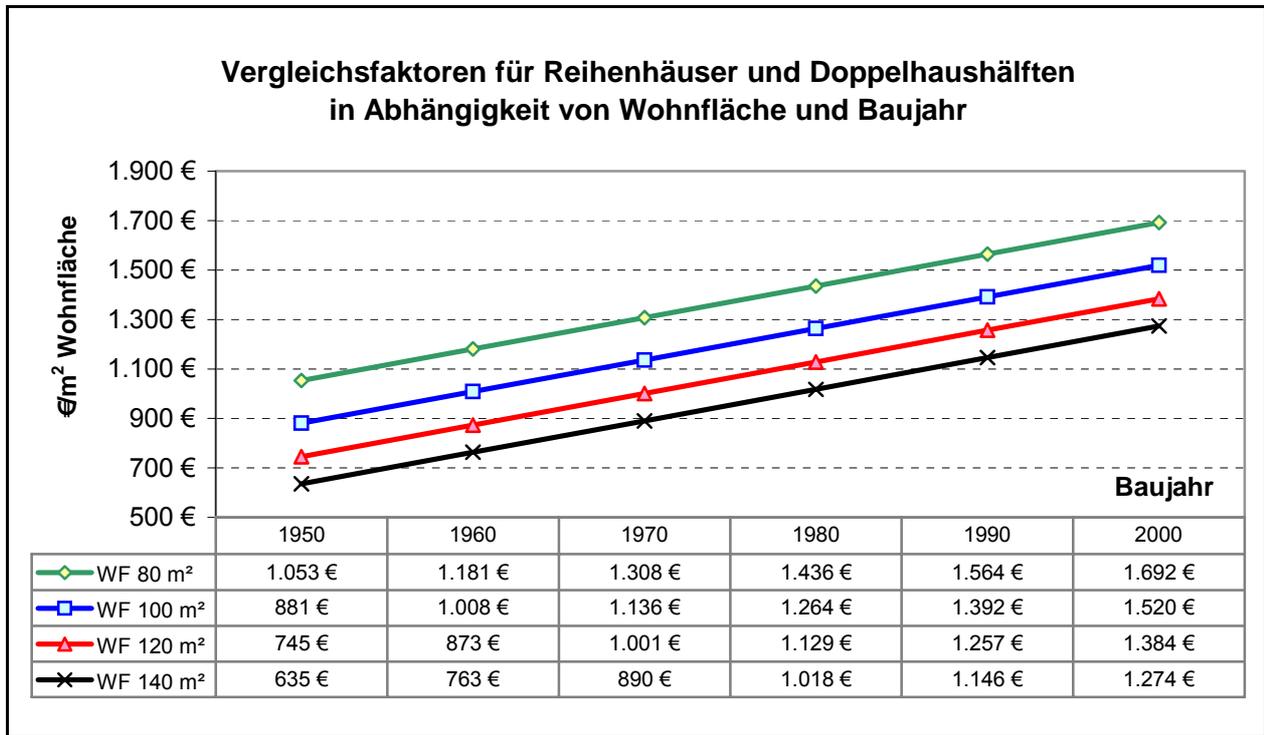
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße 1,02  
*(durch Abgreifen aus Diagramm)*

Vergleichswert pro m<sup>2</sup> WF =  $1.210 \text{ €/m}^2 \times 0,89 \times 1,02 = 1.098 \text{ €/m}^2$

**Vergleichswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor**  $120 \text{ m}^2 \times 1.098 \text{ €/m}^2 = \text{rund } 132.000 \text{ €}$

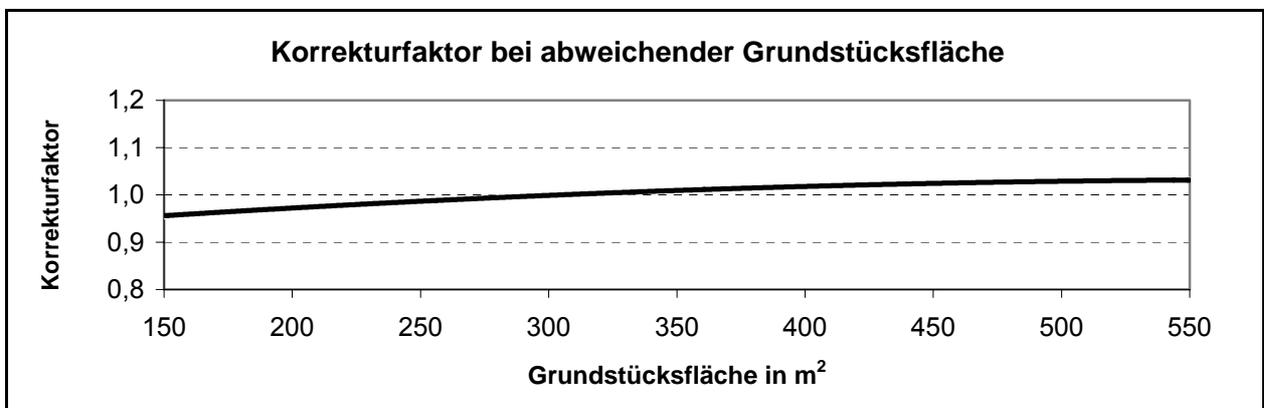
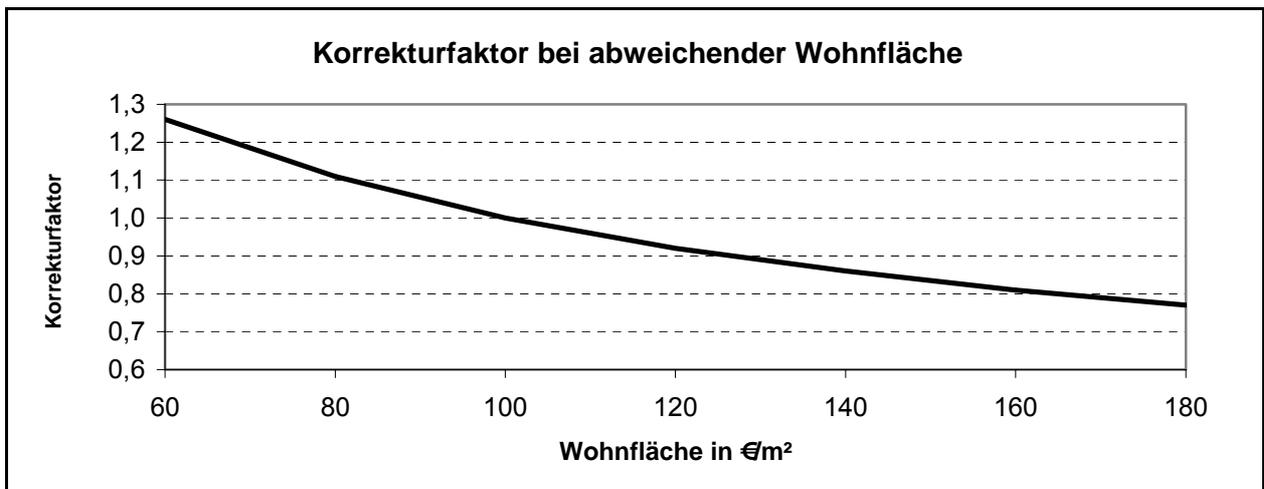
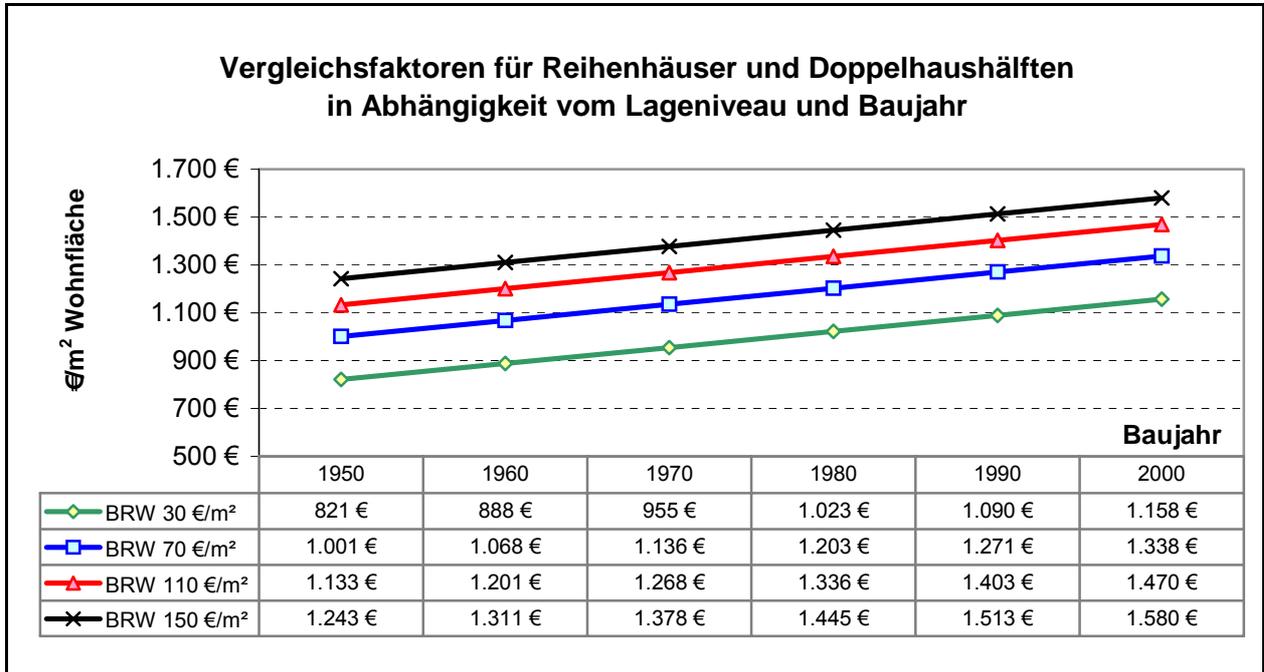
**Landkreis Osterholz**

Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine Immobilie mit einer **Grundstücksgröße von 337 m<sup>2</sup>** einem **Lageniveau (Bodenrichtert) von 104 €/m<sup>2</sup>**.



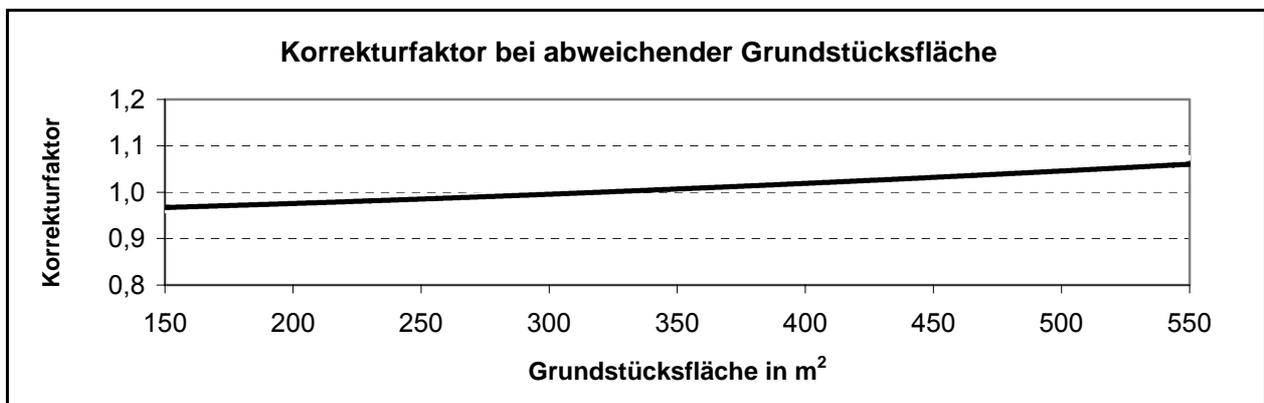
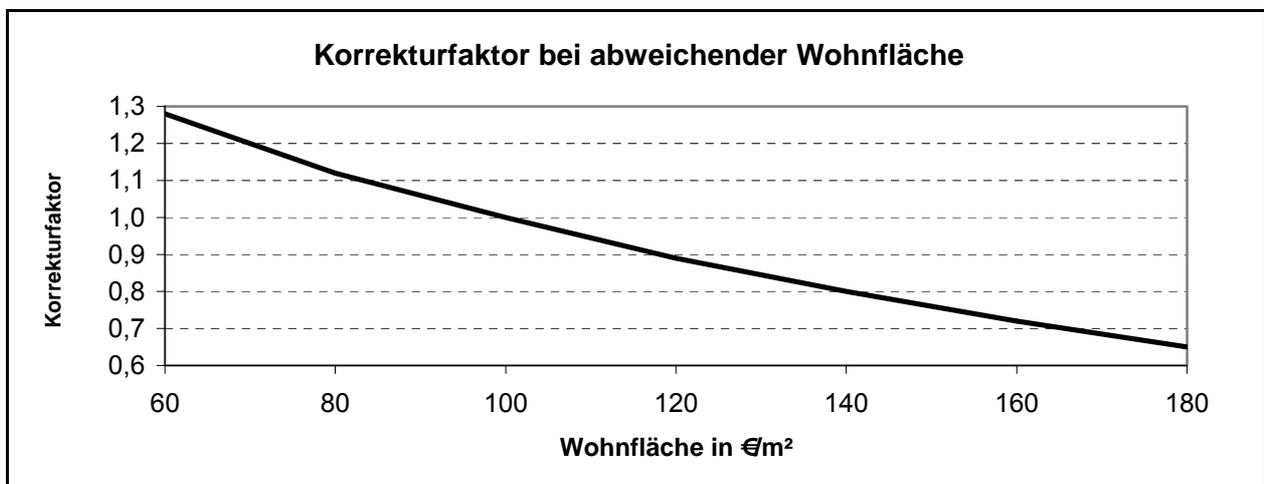
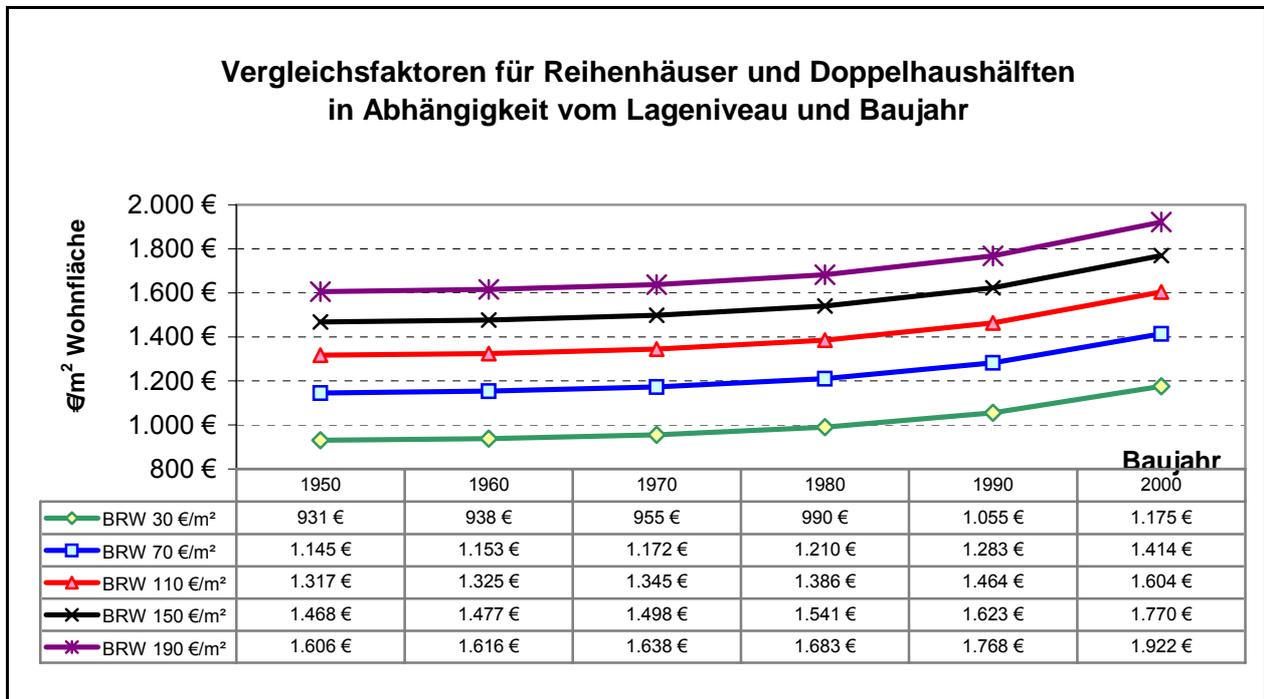
**Landkreis Cuxhaven**

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**

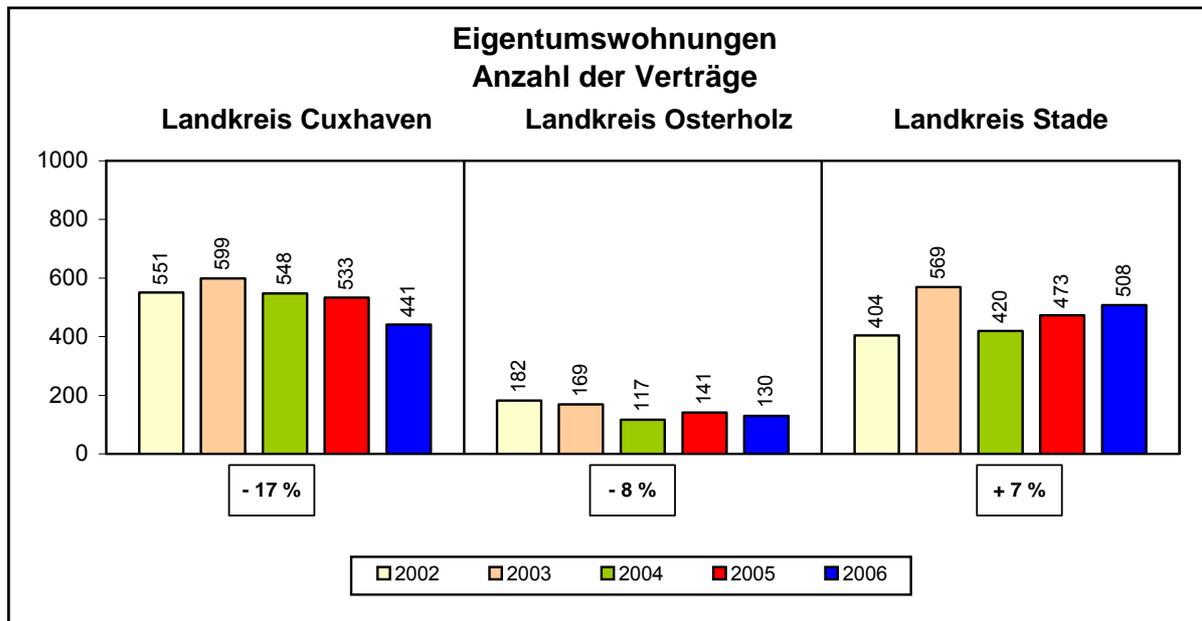
Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine Immobilie mit einer **Grundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup>** und einer **Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup>**.



### 9.4 Wohnungseigentum

Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 1.152 Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum registriert.

Der Geldumsatz für Eigentumswohnungen betrug 2006 insgesamt 120 Mio. €, im Landkreis Cuxhaven 62 Mio. €, im Landkreis Osterholz 10 Mio. € und im Landkreis Stade 48 Mio. €.



#### 9.4.1 Preisniveau

Für Eigentumswohnungen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres für verschiedene Altersgruppen durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise ermittelt worden, dabei sind Käufälle 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 durchschnittlichen Kaufpreise und 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 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	39 (21)	1903 (1912)	78 (78)	514 – 1.175,- (Mittel 885,-) (526 – 1.285) (Mittel 875,-)	69.000,- (68.000,-)
Baujahr 1946 – 1969	40 (29)	1966 (1963)	64 (63)	1.167,- (1.183,-)	75.000,- (75.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	62 (73)	1976 (1975)	73 (70)	1.306,- (1.265,-)	95.000,- (89.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	35 (50)	1994 (1995)	73 (72)	1.291,- (1.410,-)	94.000,- (102.000,-)
Baujahr 2000 – 2003 (2000 – 2002)	6 (13)	2001 (2001)	87 (79)	1.413,- (1.371,-)	123.000,- (108.000,-)
Baujahr 2004 – 2006 (2003 – 2005)	14 (17)	2005 (2004)	86 (71)	1.608,- (1.718,-)	138.000,- (122.000,-)



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

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	2 (1)	1922 (1933)	69 (76)	906 (566)	64.000 (43.00)
Baujahr 1946 – 1969	22 (42)	1967 (1962)	68 (81)	888 (1.091)	60.000 (70.500)
Baujahr 1970 – 1984	90 (57)	1976 (1987)	65 (70)	1.000 (1.091)	65.000 (76.500)
Baujahr 1985 – 1999	83 (96)	1991 (1992)	69 (70)	1.410 (1.312)	98.000 (91.500)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	12 (7)	2002 (2001)	92 (91)	1.608 (1.879)	145.000 (155.00)
Baujahr 2004 – 2006 Baujahr 2003 – 2005)	56 (57)	2005 (2005)	87 (82)	1.848 (1.748)	157.000 (139.000)

**Durchschnittspreise für Wohneigentum in den städtischen Bereichen (Stade / Buxtehude)  
(Erst- und Wiederverkäufe)**

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	2 (0)	1922 (-)	69 (-)	906 (-)	64.000 (-)
Baujahr 1946 – 1969	20 (37)	1965 (1963)	65 (61)	870 (1.059)	56.000 (63.500)
Baujahr 1970 – 1984	79 (46)	1976 (1976)	64 (70)	1.012 (1.094)	64.500 (77.500)
Baujahr 1985 – 1999	62 (60)	1901 (1992)	70 (67)	1.469 (1.323)	103.00 (88.500)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	12 (7)	2002 (2001)	92 (91)	1.608 (1.879)	145.000 (155.00)
Baujahr 2004 – 2006 Baujahr 2003 – 2005)	43 (51)	2005 (2004)	92 (83)	1.826 (1.761)	162.000 (140.500)

**Durchschnittspreise für Wohneigentum im Landkreis Stade (nur ländlicher. Bereich)  
(Erst- und Wiederverkäufe)**

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1970	-)* (1-))*	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Baujahr 1970 – 1984	11 (10)	1979 (1980)	65 (10)	1.000 (1.091)	65.000 (76.500)
Baujahr 1985 – 1999	21 (36)	1990 (1992)	68 (74)	1.238 (1.296)	93.000 (97.000)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Baujahr 2004 – 2006 Baujahr (2003 – 2005)	12 (6)	2005 (2005)	75 (78)	2.007 (1.645)	148.500 (129.000)

)\* keine ausreichenden Angaben

In einem innenstadtnahen, in den 60er und 70er Jahren entstandenen Wohngebiet der Stadt Stade, dem so genannten "Altländer Viertel" werden derzeit auf dem freien Grundstücksmarkt Preise registriert, die weit unter dem allgemeinen Wertniveau von Wohnungseigentum liegen

Diese Siedlung ist mit relativ großen Gebäudekomplexen (Geschosswohnungsbau) und überdimensionierten Freiflächen, einschließlich überdurchschnittlich vielen Parkplätzen konzipiert worden.

Um 1990 wurden die Wohnungen in Wohnungseigentum aufgeteilt und an Privatanleger bzw. Wohnungsgesellschaften veräußert. Nach dieser Privatisierung (Umwandlung in eine Vielzahl von Wohnungseigentümergeinschaften) und dem sich in den letzten Jahren abzeichnenden Überangebot an Wohnungen hat sich die Wohnqualität im Altländer Viertel weiter verschlechtert.

Bezeichnend für diesen Wohnbereich sind eine relativ unattraktive Wohnlage und ein negatives Image in der Öffentlichkeit. Durch die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen soll eine positive Entwicklung dieses Wohnquartiers herbeigeführt werden.

Je m<sup>2</sup>-Wohnfläche werden Preise zwischen 50 € bis 250 € gezahlt.

Individuelle Wohnungsmerkmale wie Lage im Wohnquartier bzw. im Gebäude, Ausstattungsmerkmale, Instandhaltung sowie Wohnungsgröße lassen keinen Rückschluss auf den Kaufpreis erkennen. Die äußerst niedrigen Kaufpreise sind vielmehr durch die Rahmenbedingungen des Gesamtquartiers geprägt (nicht mehr zeitgemäße mehrgeschossige Wohnblockbebauung, schwieriges soziales Umfeld sowie weit über dem Durchschnitt liegender Wohnungsleerstand).

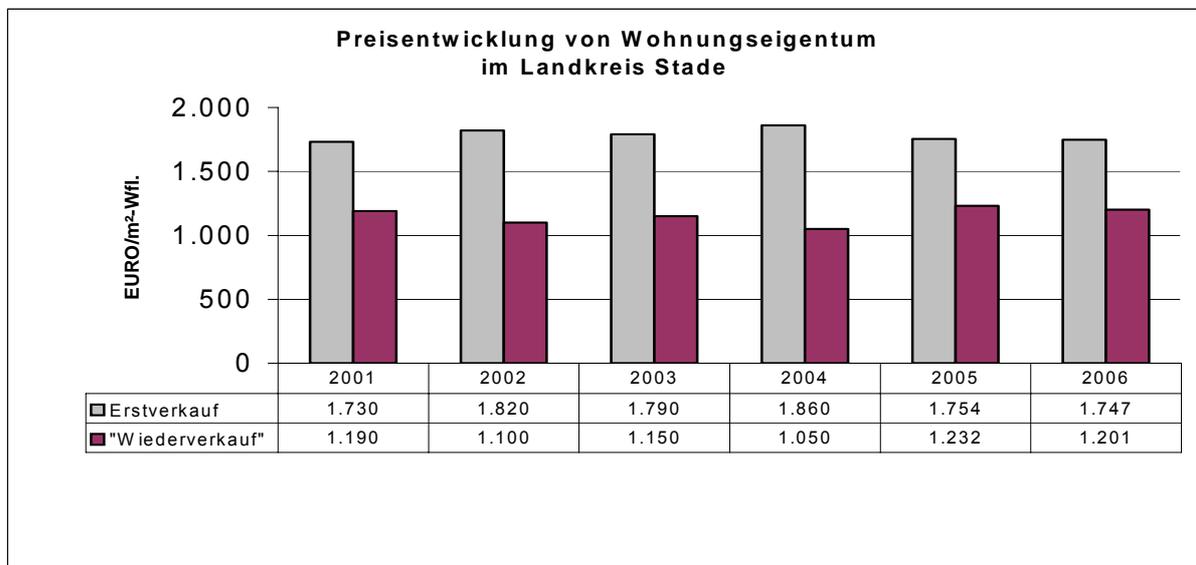
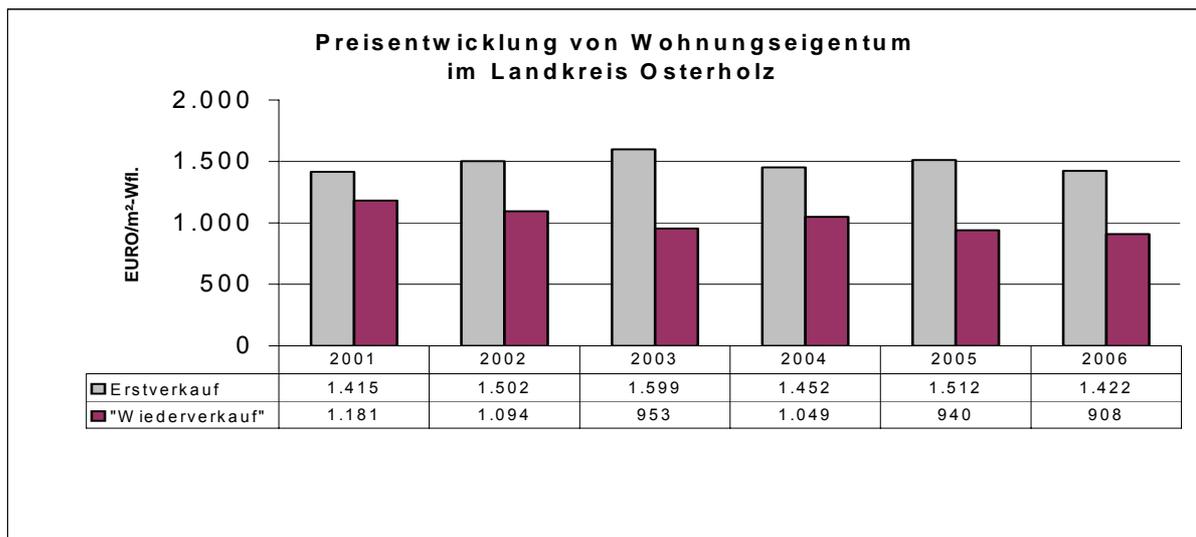
### 9.4.2 Preisentwicklung

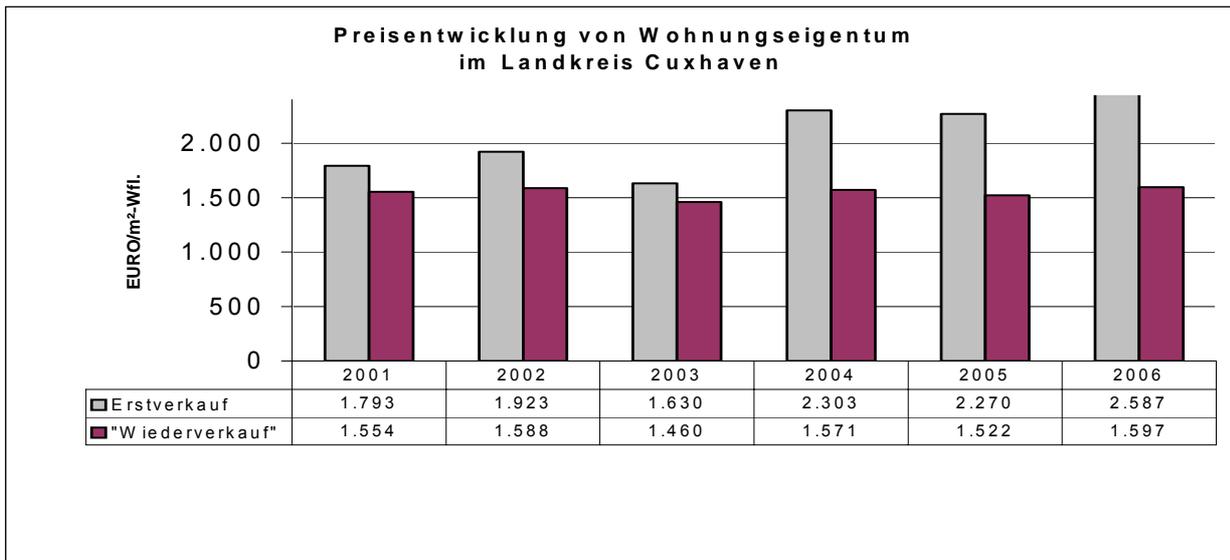
Die Preisentwicklung war 2006 bei den Eigentumswohnungen regional und auch hinsichtlich der objekt-typischen Eigenschaften verschieden.

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>	2001 €	2002 €	2003 €	2004 €	2005 €	2006 €
Duhnen 1. Kurlage	≤ 50	3.551	3.646	3.345	4.213	3.316	3.102
	> 51	3.775	3.469	2.930	3.399	3.721	4.020
Döse 1. Kurlage	≤ 50	3.119	-	-	-	-	2.768
	> 51	2.863	2.698	2.530	2.578	2.014	-
Sahlenburg 1. Kurlage	≤ 50	-	1.778	-	-	-	-
	> 51	2.537	2.537	-	-	-	2.313
Seedeich u. Schleusenpriel	≤ 50	3.343	3.040	-	-	-	3.061
	> 51	3.641	3.026	2.997	3.944	3.278	3.514
Stadtgebiet Cuxhaven	≤ 50	-	1.971	1.900	-	-	-
	> 51	1.882	2.004	1.980	2.155	-	-

**WIEDERVERKAUF**

Lage	Größe m <sup>2</sup>	2001 €	2002 €	2003 €	2004 €	2005 €	2006 €
Duhnen 1. Kurlage	≤ 50	2.959	2.997	3.108	2.645	2.812	2.901
	> 51	2.776	2.399	2.517	2.255	2.601	3.137
Döse 1. Kurlage	≤ 50	2.318	2.499	2.299	2.295	2.473	2.511
	> 51	2.128	2.156	2.257	2.327	2.045	2.130
Sahlenburg 1. Kurlage	≤ 50	2.424	2.424	2.160	2.337	2.499	2.016
	> 51	1.790	1.620	1.925	2.046	1.698	-
Seedeich u. Schleusenpriel	≤ 50	-	2.545	2.188	-	3.170	3.061
	> 51	2.366	2.565	2.746	2.183	2.142	2.922
Stadtgebiet Cuxhaven	≤ 50	1.229	1.106	1.020	1.020	834	845
	> 51	1.224	1.080	1.029	1.092	1.026	1.052

### 9.4.3 Vergleichsfaktoren

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum der Städte Stade und Buxtehude (Landkreis Stade) 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.

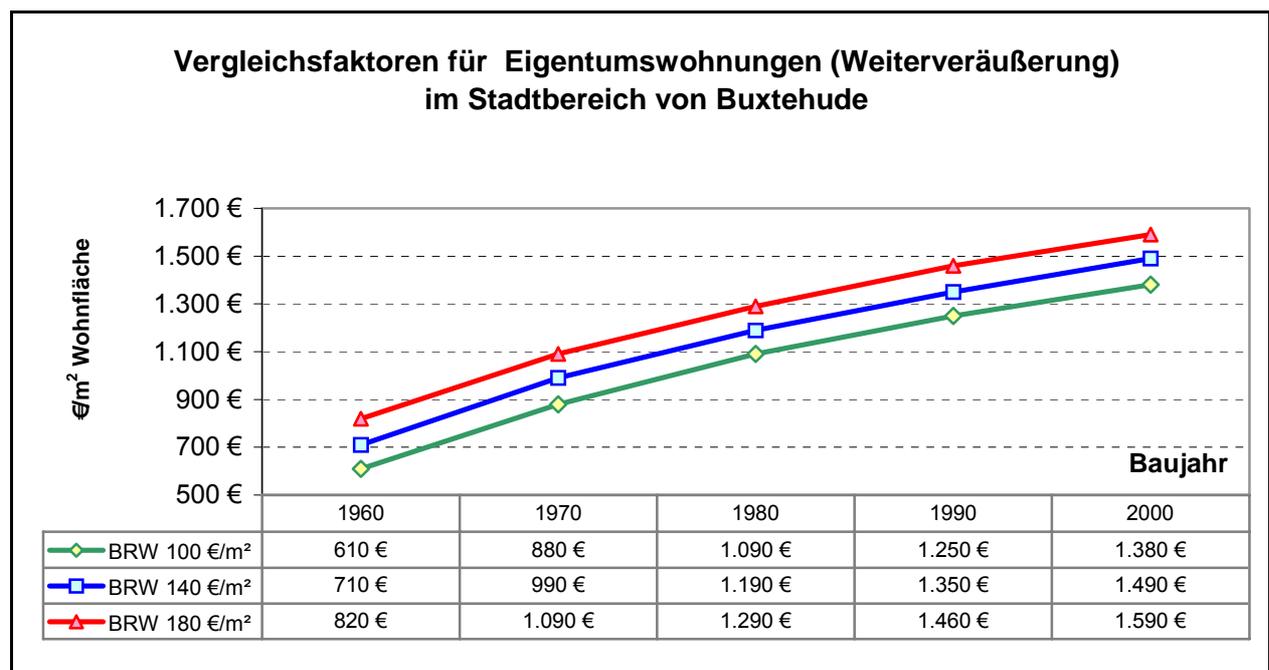
Die Stichprobe umfasst insgesamt 403 Kauffälle aus den Jahren 2002 bis 2006 von Eigentumswohnungen der Baujahre 1960 bis 2002, bei einer Wohnungsgröße zwischen 40 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup>.

In den nachfolgenden Diagrammen sind Vergleichsfaktoren für weiterveräußerte Eigentumswohnungen dargestellt. Sie beziehen sich auf eine typische ältere Eigentumswohnung (Weiterveräußerung) mit den nachfolgenden Merkmalen

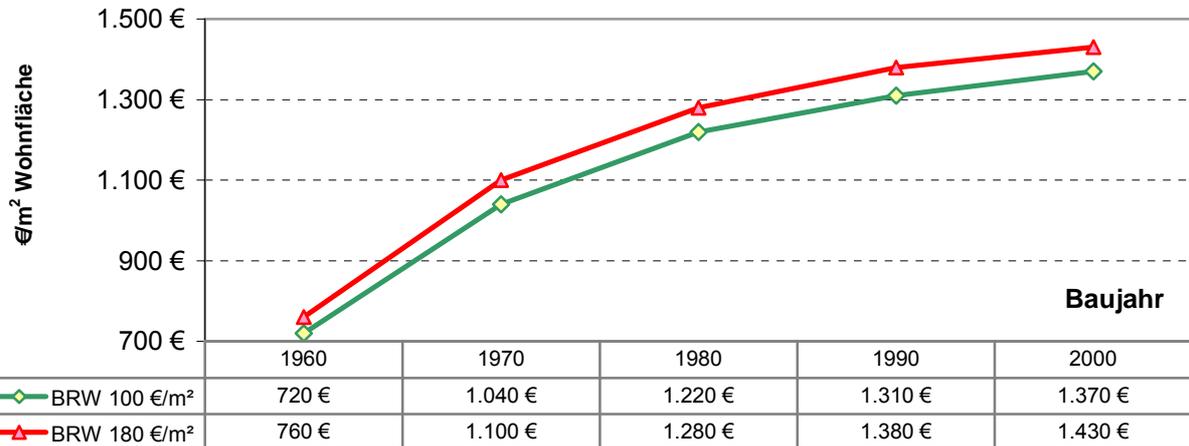
Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2006	Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel	Wohneinheiten	rd. 20 im Gebäude

**Hinweise zur Anwendung**

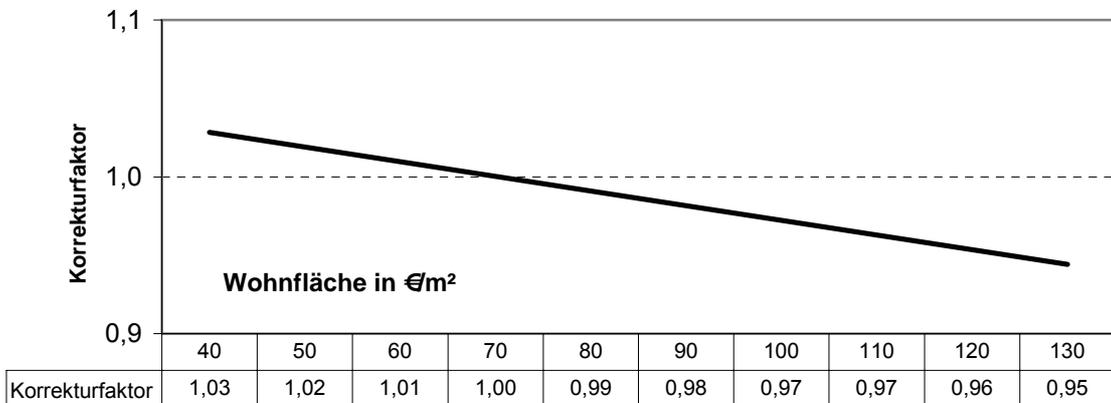
1. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts (s.o.) führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Den nachstehenden Tabellen und Diagrammen können Vergleichswerte und Korrekturfaktoren in Abhängigkeit von den wichtigsten wertrelevanten Grundstücks- und Gebäudemerkmalen entnommen werden (**Anwendungsbeispiel analog Abschnitt 9.2.4**).
2. 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.



### Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen (Weiterveräußerung) im Stadtbereich von Stade



### Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche



### Weitere wertbeeinflussende Merkmale bei Weiterveräußerung

Mehr als 20 Wohneinheiten im Gebäude	Abschlag bis zu 10 %
10 bis 20 Wohneinheiten im Gebäude	Zuschlag bis zu 5 %
5 bis 10 Wohneinheiten im Gebäude	Zuschlag bis zu 10 %

### 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.

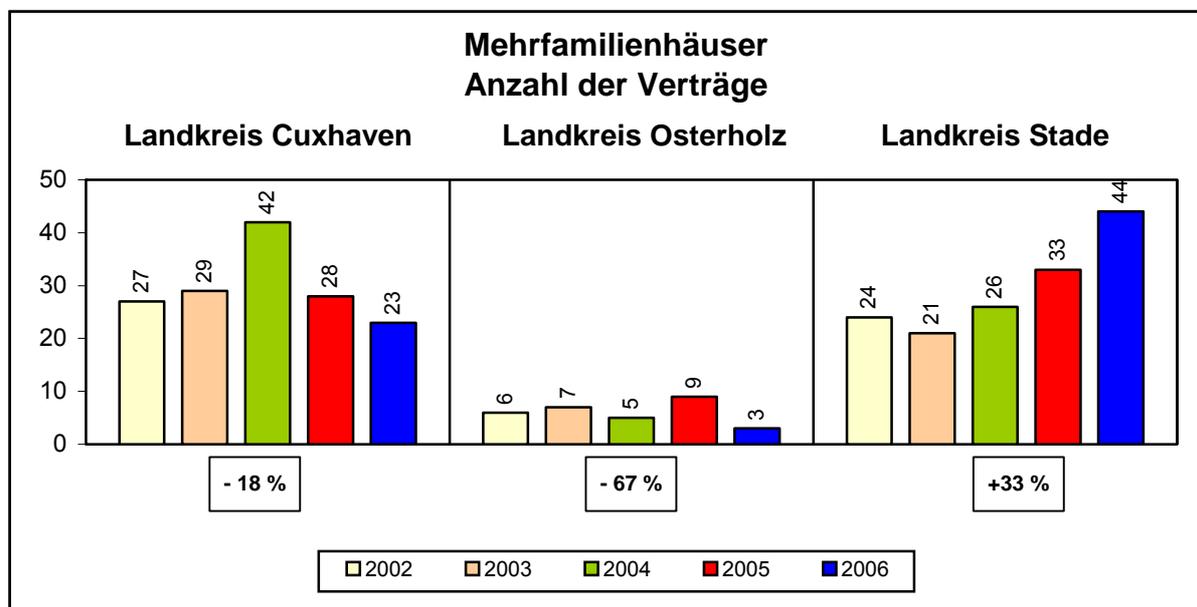
Im Berichtsjahr 2006 wurde in den verschiedenen Rubriken des Teileigentums ein nur sehr geringer Umfang von Kauffällen registriert. Angaben zum Preisniveau sind wegen der geringen Anzahl, der unterschiedlichen Nutzung, Größe, Lage und Ausstattung der Objekte nicht repräsentativ.

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

	Durchschnittlicher Gesamtwert	
	Einzelgaragen	Tiefgaragenstellplätze
Landkreis Osterholz	5.000 €	7.200 €
Landkreis Cuxhaven	7.950 €	17.200 €
Landkreis Stade	5.950 €	9.550 €

### 9.6 Mehrfamilienhäuser

Im Jahr 2006 wurden im Bereich der GLL Otterndorf wie im Vorjahr 70 Verkäufe von Mehrfamilienhäuser registriert. Dabei ist im Landkreis Cuxhaven seit nunmehr drei Jahren ein kontinuierlicher Rückgang, und im Landkreis Stade seit vier Jahren ein stetiges Steigen der Vertragsabschlüsse zu verzeichnen. Im Gesamthandel bebauter Grundstücke ist der Teilmarkt von untergeordneter Bedeutung. Der Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser betrug im Landkreis Cuxhaven 34,0 Mio. €, im Landkreis Osterholz 0,6 Mio. € und im Landkreis Stade 33 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	126	159
Lage (Bodenrichtwert)	17 €/m <sup>2</sup> - 185 €/m <sup>2</sup>	45 €/m <sup>2</sup> - 400 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	70 €/m <sup>2</sup>	180 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Wohnfläche	187 m <sup>2</sup> - 951 m <sup>2</sup>	151 m <sup>2</sup> - 1000 m <sup>2</sup>
Durchschnitt	365 m <sup>2</sup>	535 m <sup>2</sup>
Baujahr	ab 1900	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 79 Jahre	30 Jahre - 88 Jahre
Durchschnitt	45 Jahre	46 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	2,08 €/m <sup>2</sup> - 6,87 €/m <sup>2</sup>	3,00 €/m <sup>2</sup> - 6,74 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	4,30 €/m <sup>2</sup>	4,97 €/m <sup>2</sup>

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für das Land Niedersachsen im Jahr 2006 folgende durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser:

#### Liegenschaftszinssätze

- Ländlicher Raum 6,4 %
- Großstädten und Großstadtrandlagen 6,1 %

#### Rohertragsfaktoren

- Ländlicher Raum 11,3
- Großstädten und Großstadtrandlagen 11,6

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 Immobilienondermarkt sind im Berichtsjahr 97 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zuzuordnen.

	Anzahl der Kauffälle	Gesamtumsatz
Landkreis Osterholz	11	2 Mio €
Landkreis Cuxhaven	45	35 Mio €
Landkreis Stade	41	52 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 2007 für das Land Niedersachsen veröffentlicht. Die wesentlichen Daten werden hier teilweise nachrichtlich übernommen.

### Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

Ländlicher Raum	7,0 %
Großstädten und Großstadtrandlagen	6,7 %

### Rohertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser

Ländlicher Raum	10,7
Großstädten und Großstadtrandlagen	11,2

Nähere Einzelheiten sind dem Grundstücksmarktbericht 2007 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	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 Landkreis Cuxhaven

Detaillierte Angaben sind dem veröffentlichten **Mietspiegel** (Stand 01.01.2006) für den **Landkreis Cuxhaven** (unter Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer – Verein im Landkreis Cuxhaven e.V.), bzw. dem **Mietspiegel 2006/2007** für Wohnungen im **Raum Bremerhaven** (unter [www.mieterverein-bremerhaven.de](http://www.mieterverein-bremerhaven.de)) zu entnehmen

**Mietübersichten Landkreis Stade****Stadt Stade**

Wohnungstyp	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	ca. Nettomonatsmiete in €/m <sup>2</sup>
Appartement	ca. bis 45	<b>4,70 bis 6,50</b>
2 - Zimmer – Wohnungen	ca. 45 - 65	<b>4,50 bis 6,30</b>
3 -Zimmer – Wohnungen	ca. 65 - 85	<b>4,30 bis 6,10</b>
≥ 4 - Zimmer - Wohnungen	größer 85	<b>4,10 bis 5,90</b>

**Stadt Buxtehude**

Wohnungstyp	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	ca. Nettomonatsmiete in €/m <sup>2</sup>
Appartement	ca. bis 45	<b>5,50 bis 7,50</b>
2 - Zimmer – Wohnungen	ca. 45 - 65	<b>5,00 bis 7,10</b>
3 -Zimmer – Wohnungen	ca. 65 - 85	<b>4,50 bis 6,80</b>
≥ 4 - Zimmer - Wohnungen	größer 85	<b>4,00 bis 6,50</b>

**Gemeindezentren im Landkreis Stade**

Wohnungstyp	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	ca. Nettomonatsmiete in €/m <sup>2</sup>
Appartement	ca. bis 45	<b>4,60 bis 6,10</b>
2 - Zimmer – Wohnungen	ca. 45 - 65	<b>4,40 bis 6,00</b>
3 -Zimmer – Wohnungen	ca. 65 - 85	<b>4,20 bis 5,80</b>
≥ 4 - Zimmer - Wohnungen	größer 85	<b>4,00 bis 5,70</b>

## 11 Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses

Mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1960 wurden die bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken (VO über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26.11.1936 u. a.) aufgehoben. Der Begründung des BBauG 1960 ist zu entnehmen, dass mit dieser Maßnahme der Grundstücksmarkt wieder funktionsfähig gemacht werden sollte. Die Preisfreigabe wurde begleitet von der Institutionalisierung der Gutachterausschüsse, denen die Aufgabe obliegt, auf der Basis der **Marktbeobachtung** mittels einer Kaufpreissammlung für eine umfassende und für den Grundstücksmarkt letztlich unverzichtbare Markttransparenz zu sorgen. Die **allgemeine Markttransparenz** wird hergestellt durch die Veröffentlichung gutachterlich ermittelter Bodenrichtwerte und ergänzt durch eine einzelfallbezogene Erstattung individueller Verkehrswertgutachten. Dieser Aufgabenkatalog der Gutachterausschüsse gilt im Wesentlichen bis heute. Im Rahmen der Novellierung des Bauplanungsrechts wurde 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 Obergutachten 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 Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist.

## Anhang 1: Umsatzzahlen 2006

### 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	2.602	1	820	-2	102	-12	23	-18	945	-3	45	-13	109	-19
LK Osterholz	1.257	-4	317	-9	185	0	3	-67	505	-7	11	10	27	-23
LK Stade	2.490	-4	588	-9	246	-31	44	33	878	-15	41	17	61	-25

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	441	-17	23	5	433	15	44	13	48	55	450	25	5	-62	59	44
LK Osterholz	130	-8	7	-22	315	-12	27	50	1	-67	189	33	1	-75	44	5
LK Stade	508	7	43	115	537	5	50	-4	40	167	263	-1	19	-41	50	-18

### 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	322	19	92	-2	11	-10	34	745	137	24	35	5	26	10
LK Osterholz	130	-15	48	-12	25	-6	1	-68	74	-12	2	-72	14	-1
LK Stade	323	11	89	-7	35	-27	33	172	157	1	52	223	13	-48

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	62	-5	3	1.000	19	30	4	-59	3	117	30	159	0	0	3	211
LK Osterholz	10	-18	0	-33	21	-25	3	22	0	-100	5	11	0	0	1	25
LK Stade	48	9	4	450	34	-6	6	24	0	300	9	17	0	-60	1	-38

### 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	2.749	91	108	3	4	5	14	504	126	13	12	-6	33	29
LK Osterholz	683	1	78	-19	6	-7	0	-69	84	-19	2	-64	35	-11
LK Stade	1.127	6	86	-52	8	-38	8	81	102	-48	20	151	18	-47

Landkreis (LK)	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
LK Cuxhaven	40	0	16	-51	25	84	2.412	106	0	-89	84	184
LK Osterholz	42	-11	24	101	0	100	474	6	0	-100	23	12
LK Stade	48	-27	34	39	4	250	884	25	3	35	15	-23

**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-Fallingbostal 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  gutachterausschuss@gv.Hamburg.de	Tel.: 040/42826-6000 Fax.: 040/42826-6009

## **Kontakt: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

Bereich: Landkreise Cuxhaven, Osterholz und Stade

### **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:**

**Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Otterndorf**

Katasteramt Osterholz-Scharmbeck

Pappstraße 4

27711 Osterholz-Scharmbeck

Tel.: 04791 306-42

Fax: 04791 306-25

E-Mail: [Poststelle@Katasteramt-OHZ.Niedersachsen.de](mailto:Poststelle@Katasteramt-OHZ.Niedersachsen.de)

Internet:

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