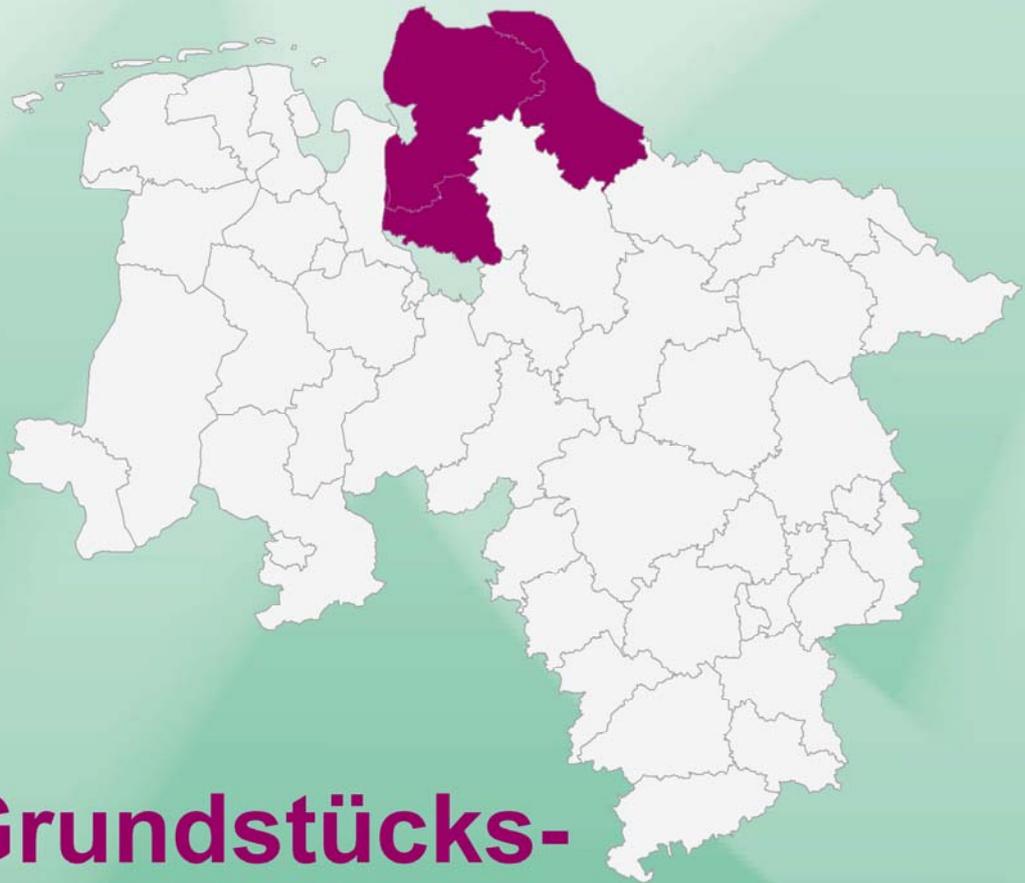


Zuständig für: **Landkreis Cuxhaven**  
**Landkreis Osterholz**  
**Landkreis Stade**



# **Grundstücks- marktbericht 2008**



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Otterndorf**

Geschäftsstelle bei der Behörde für  
Geoinformation, Landentwicklung und  
Liegenschaften Otterndorf

# Grundstücks- marktbericht 2008

für die Bereiche der Landkreise  
Cuxhaven, Osterholz und Stade



**Niedersachsen**

Herausgeber: © 2008 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf

Geschäftsstelle: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Otterndorf

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

Katasteramt Osterholz-Scharmbeck  
Pappstraße 4  
27711 Osterholz-Scharmbeck  
Tel.: 04791 306-42 Fax: 04791 306-25

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

Katasteramt Wesermünde  
Lange Str. 121  
27580 Bremerhaven  
Tel.: 0471 5916 – 0 Fax: 0471 5916-61

E-Mail: [gag@gll-ott.niedersachsen.de](mailto:gag@gll-ott.niedersachsen.de)

Internet: [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)

Druck: Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen (LGN)

Gebühr: 50,00 € zuzüglich Porto (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 19.07.2005 (Nds. GVBl. S. 249)

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....</b>	<b>7</b>
3.3.1	Landkreis Cuxhaven .....	8
3.1.2	Landkreis Osterholz .....	9
3.3.3	Landkreis Stade .....	10
<b>3.2</b>	<b>Wirtschaftliche Entwicklung .....</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze .....</b>	<b>11</b>
<b>4.1</b>	<b>Umsatzentwicklungen .....</b>	<b>13</b>
4.1.1	Landkreis Cuxhaven:.....	13
4.1.2	Landkreis Osterholz:.....	14
4.1.3	Landkreis Stade:.....	15
<b>5</b>	<b>Bauland .....</b>	<b>16</b>
<b>5.1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>16</b>
<b>5.2</b>	<b>Individueller Wohnungsbau .....</b>	<b>16</b>
5.2.1	Preisniveau .....	17
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten .....	18
<b>5.3</b>	<b>Geschosswohnungsbau.....</b>	<b>21</b>
5.3.1	Preisniveau .....	21
<b>5.4</b>	<b>Gewerbliche Bauflächen .....</b>	<b>21</b>
5.4.1	Preisniveau .....	21
5.4.2	Preisentwicklung .....	22
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Flächen .....</b>	<b>22</b>
<b>6.1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>22</b>
<b>6.2</b>	<b>Landwirtschaftliche Flächen.....</b>	<b>23</b>
6.2.1	Preisniveau .....	23
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	25
<b>6.3</b>	<b>Höfe .....</b>	<b>30</b>
<b>6.4</b>	<b>Forstwirtschaftliche Flächen .....</b>	<b>30</b>
<b>6.5</b>	<b>Heide, Ödland, Unland.....</b>	<b>30</b>

<b>7</b>	<b>Übrige unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>30</b>
7.1	Gartenland .....	30
7.2	Abbauland .....	31
7.3	Teichflächen .....	31
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte.....</b>	<b>32</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag .....	32
8.2	Übersichten über die Bodenrichtwerte .....	33
8.2.1	Wohnbauland .....	34
8.2.2	Gewerbliches Bauland .....	35
<b>9</b>	<b>Bebaute Grundstücke.....</b>	<b>36</b>
9.1	Allgemeines .....	36
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser .....	36
9.2.1	Preisniveau.....	36
9.2.2	Preisentwicklung .....	40
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren.....	41
9.2.3.1	Marktanpassungsfaktoren.....	41
9.2.3.2	Vergleichsfaktoren.....	45
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften .....	49
9.3.1	Preisniveau.....	49
9.3.2	Preisentwicklung .....	54
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren.....	55
9.3.3.1	Marktanpassungsfaktoren.....	55
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren.....	58
9.4	Wohnungseigentum.....	62
9.4.1	Preisniveau.....	62
9.4.2	Preisentwicklung .....	66
9.4.3	Vergleichsfaktoren.....	67
9.5	Teileigentum .....	68
9.6	Mehrfamilienhäuser .....	68
9.6.1	Preisniveau.....	69
9.6.2	Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktor .....	69
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude.....	70
<b>10</b>	<b>Mieten.....</b>	<b>71</b>
10.1	Wohnungsmieten .....	71
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses .....</b>	<b>73</b>
	<b>Anhang 1: Umsatzzahlen 2007 .....</b>	<b>74</b>
	<b>Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse .....</b>	<b>75</b>

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Dieser Bericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt in den Landkreisen Cuxhaven, Osterholz und Stade. Im Berichtsjahr 2007 hat der Gutachterausschuss insgesamt **6.022 Vertragsvorgänge** im Grundstücksverkehr registriert. Die Zahl der Vorgänge hat damit gegenüber dem Vorjahr **um 5,2 % abgenommen**. Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt **3.808 ha** (Vorjahr: 4.559 ha) für **746 Millionen €** (Vorjahr: 774 Mio. €) umgesetzt.

Die Anzahl der im Jahr 2007 verkauften **Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau** ist im Berichtsgebiet extrem rückläufig. Gegenüber dem Vorjahr wurden 290 weniger Kauffälle registriert. Dies entspricht einer Größenordnung von rd. – 24 %. (Landkreis Cuxhaven um -20 %, Landkreis Stade -31 %, Landkreis Osterholz -16 %). Die Preise der Baugrundstücke liegen dabei weitgehend auf dem Vorjahresniveau.

Auch der Handel mit **gewerblichen Bauflächen** geht im Zuständigkeitsbereich der GLL Otterndorf weiterhin zurück. Im Berichtsjahr 2007 wurden insgesamt 113 Verträge, 7 % weniger als im Vorjahr, abgeschlossen. Der Flächenumsatz betrug rund 49 ha, der Geldumsatz ca. 12 Mio. €.

Bei den **landwirtschaftlich genutzten Grundstücken** war die Anzahl der Verkäufe (845) gegenüber dem Vorjahr um rd. 6 % rückläufig. In den verschiedenen Bereichen sind jedoch unterschiedliche Tendenzen sichtbar; im Landkreis Stade betrug der Rückgang rd. 9 %, im Landkreis Osterholz rd. 15 %. Im Landkreis Cuxhaven 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 zusammengefassten Teilmärkte der Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser und Eigentumswohnungen.

Die Verkaufszahlen von **Ein- und Zweifamilienhäusern** sind nahezu konstant. So wurden im Jahr 2007 im Landkreis Cuxhaven 850 (+ 4 %), im Landkreis Osterholz 387 (+ 22 %) und im Landkreis Stade 540 (- 8 %) Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Für diese Objekte wurde im Landkreis Cuxhaven ein durchschnittlicher Kaufpreis von 110.000 €, im Landkreis Osterholz von 160.000 € und im Landkreis Stade von 150.000 € gezahlt. In den zurückliegenden 5 Jahren sind hier keine wesentlichen Preisschwankungen zu verzeichnen.

Im Berichtszeitraum 2007 wurden in der gesamten Region 451 Kaufverträge von **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** registriert, fast die Hälfte davon im Landkreis Stade. In allen drei Regionen zeichnete sich dabei eine kontinuierliche, rückläufige Entwicklung der Vertragszahlen in den letzten 5 Jahren ab.

Folgende Durchschnittspreise wurden ermittelt – Landkreis Cuxhaven 107.000 €, Landkreis Osterholz 125.000 € und Landkreis Stade 137.000 €.

Der Marktbereich der **Eigentumswohnungen** nimmt in den Landkreisen Cuxhaven und Stade einen relativ hohen Stellenwert ein. So wurden insgesamt 1.166 (+ 8 % gegenüber 2006) Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum erfasst. Der Geldumsatz für Eigentumswohnungen betrug 2007 insgesamt 116 Mio. € (Landkreis Cuxhaven 59 Mio. €, Landkreis Osterholz 11 Mio. €, Landkreis Stade 46 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-Weser-Raum 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 Jahr 2007, es werden aber auch langjährige Übersichten dargestellt. Im Grundstücksmarktbericht werden Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes und die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) für bebaute und unbebaute Grundstücke erforderlich sind, zusammengefasst.

Grundlage dieses Marktberichts und aller anderen Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss ist die Kaufpreissammlung. Aus der Kaufpreissammlung werden Umsatzzahlen und Preisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet. Für die Aussagen zu den Umsätzen werden alle Kauffälle des jeweiligen Berichtsjahres herangezogen. Den Auswertungen über spezifische Teilmärkte liegen jeweils Teilmengen der ausgewerteten Kaufverträge zugrunde.

Der Grundstücksmarkt vollzieht sich grundsätzlich nach marktwirtschaftlichen Regeln. Angebot und Nachfrage werden aber durch gesetzliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, z.B. steuerliche Gegebenheiten, bodenpolitische und bodenwirtschaftliche Bedingungen, sowie durch eine nur begrenzte Verfügbarkeit von Grund und Boden, zufälligen Marktsituationen und die unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragsparteien in vielfältiger Weise beeinflusst. Durch Mangelsituationen oder die Bereitstellung eines entsprechenden Angebotes an Bauland kann die nachhaltige Entwicklung des Raumes beeinflusst werden.

Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden zudem die Kaufpreise von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z.B. den finanziellen Bedingungen und dem Verhandlungsgeschick der Marktteilnehmer, beeinflusst. Es ergeben sich auf dem Markt somit für gleichartige Objekte nicht selten unterschiedliche Kaufpreise.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich vor allem an Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen und soll ihnen hierbei Hilfestellung leisten. Angesprochen sind aber auch interessierte Bürger und Institutionen, um ihnen das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt transparent zu machen. Der Grundstücksmarktbericht kann dem Leser nur eine Orientierung geben und ihn vor groben Fehleinschätzungen des Preisniveaus von Immobilien bewahren. Er kann die gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Einzelfall nicht ersetzen.

### 3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

#### 3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

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



Es umfasst einen überwiegend ländlich strukturierten Bereich, der dreiseitig durch Elbe, Weser und die Nordseeküste begrenzt ist. Entlang der Flussläufe und der Küste erstrecken sich eingedeichete und relativ dünn besiedelte Marschländerien. 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 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.

### 3.3.1 Landkreis Cuxhaven

Der Landkreis Cuxhaven als einer der flächengrößten Landkreise im Land Niedersachsen Hälfte 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 meistbefahrenen 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 großrahmig 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 und Gemeinden ragen wegen ihrer besonderen Urlaubs- und Freizeitangebote bzw. Wohnqualitäten heraus. Hierzu zählen im Besonderen die Orte und Gemeinden im Küstennahbereich mit ihrem klimabezogenen Erholungswert als Nordseebäder sowie der Luftkurort und das Moorheilbad Bad 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 Wassertunnels 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.

### 3.1.2 Landkreis Osterholz

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

Im Landkreis Osterholz, 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 und 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 %. Ein Anteil von ca. 20 % der Kreisfläche ist wegen seiner 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.

### 3.3.3 Landkreis Stade

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



Er ist Teil der Metropolregion Hamburg und 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 2007 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 Pferdezüchtung und in den anschließenden Moorgebieten reine Grünlandwirtschaft betrieben. Die Stader Geest wird geprägt durch die Flusstäler der Oste, Schwinge, Aue und Este.

Die Hauptverkehrsadern von Hamburg nach Cuxhaven, B 73 und Bundesbahn, verlaufen entlang der Geestkante über Buxtehude und Stade. Durch die Bundesstraße B 74 ist die Verkehrsanbindung über Bremervörde in Richtung Bremen gegeben. Die Perspektiven hinsichtlich der weiteren Entwicklung der verkehrlichen Infrastruktur sind gut. Die Bundesautobahn A 26 von Stade nach Hamburg befindet sich im Bau; der Erste Bauabschnitt zwischen Stade und Horneburg soll 2008 fertiggestellt sein. Planungen und Baugrunduntersuchungen für die Elbquerung bei Glückstadt als 5. Bauabschnitt der A 26 wurden in Angriff genommen. Seit 2004 ist der Landkreis Stade Bestandteil des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV). Im Dezember 2007 wurde Stade an das Hamburger S-Bahn-Netz angebunden.

### 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 weiterhin auf einem historischen Tiefststand von unter 5 %.

Die Entwicklung des örtlichen Grundstücksmarktes ist ferner mit der Entwicklung des regionalen Arbeitsmarktes verwoben. Die Arbeitslosenquote lag im August des Jahres 2007 im Landkreis Cuxhaven bei 8,9 % und damit im Niveau des Landesdurchschnitts (8,8 %). In den Landkreisen Stade mit 8,5 % und Osterholz mit 6,8 % wurden ähnliche 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 6.022 Verträge über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat gegenüber dem Vorjahr um 5,8 % abgenommen. Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt 3.808 ha für 746 Millionen € umgesetzt.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Cuxhaven	2.596	0%	→	287	- 11 %	↓	2.090	- 24%	↓
Landkreis Osterholz	1.232	-2 %	↓	153	+ 19 %	↑	597	- 13 %	↓
Landkreis Stade	2.194	- 12 %	↓	306	- 5 %	↓	1.121	-1 %	↓

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 selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten

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

### 4.1 Umsatzentwicklungen

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

#### 4.1.1 Landkreis Cuxhaven:

Verträge			Geld			Flächen		
<b>Umsatzentwicklung</b>								
<p style="text-align: center;">Anzahl</p>			<p style="text-align: center;">in Millionen Euro</p>			<p style="text-align: center;">in ha</p>		
<b>Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten</b>								
<b>Entwicklung gegenüber dem Vorjahr</b>								
Gesamtumsatz	-0,6 %	↓	Gesamtumsatz	-11,1 %	↓	Gesamtumsatz	-24,0 %	↓
Unbebaute Bauflächen	-20,1 %	↓	Unbebaute Bauflächen	-34,1 %	↓	Unbebaute Bauflächen	-40,9 %	↓
Bebaute Grundstücke	+6,9 %	↑	Bebaute Grundstücke	-3,0 %	↓	Bebaute Grundstücke	+27,2 %	↑
Wohnungs-/Teileigentum	+10,3 %	↑	Wohnungs-/Teileigentum	-10,2 %	↓			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	-1,3 %	↓	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	-40,1 %	↓	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	-25,6 %	↓

4.1.2 Landkreis Osterholz:

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	- 2,0 %	↓	Gesamtumsatz	+ 18,0 %	↑	Gesamtumsatz	- 12,5 %	↓
Unbebaute Bauflächen	- 17,8 %	↓	Unbebaute Bauflächen	- 2,5 %	↓	Unbebaute Bauflächen	- 8,0 %	↓
Bebaute Grundstücke	+ 12,0 %	↑	Bebaute Grundstücke	+ 27,3 %	↑	Bebaute Grundstücke	- 14,6 %	↓
Wohnungs-/ Teileigentum	+ 2,9 %	↑	Wohnungs-/ Teileigentum	+ 9,8 %	↑			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	- 15,3 %	↓	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	- 30,6 %	↓	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	- 10,4 %	↓

4.1.3 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	-12,0 %	↓	Gesamtumsatz	+ 5,7 %	↑	Gesamtumsatz	-0,6 %	↓
Unbebaute Bauflächen	-31,7 %	↓	Unbebaute Bauflächen	- 1,8 %	↓	Unbebaute Bauflächen	- 11,0 %	↓
Bebaute Grundstücke	-10,0 %	↓	Bebaute Grundstücke	- 5,9 %	↓	Bebaute Grundstücke	+16,1 %	↑
Wohnungs-/ Teileigentum	+4,0 %	↑	Wohnungs-/ Teileigentum	- 12,3 %	↓			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	-8,7 %	↓	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 15,8 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	- 4,0 %	↓

## 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.

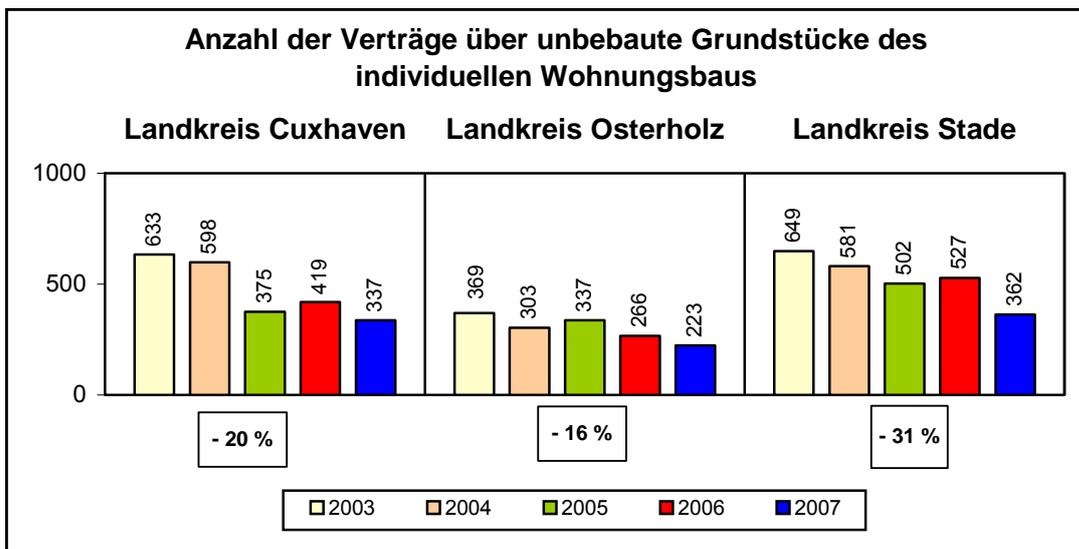
Einige Gemeinden veräußern Baugrundstücke direkt an Bauwillige (kommunales Bauland). Sofern die Preise unter den üblichen Marktpreisen liegen, geschieht die Abgabe oft nach sozialen Gesichtspunkten oder unter Auflagen, die Spekulationsgewinne verhindern.

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 2007 ist die Anzahl der Verträge über unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus gegenüber 2006 erheblich zurückgegangen.



### 5.2.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbstständig 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 Cuxhaven

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe [m <sup>2</sup> ]		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m <sup>2</sup> ]	
Stadt Cuxhaven	35	(41)	758	(651)	81	(100)
Stadt Langen	28	(33)	863	(915)	55	(52)
Gemeinde Loxstedt	19	(40)	1.046	(894)	48	(51)
Gemeinde Schiffdorf	19	(21)	849	(930)	67	(55)
Gemeinde Nordholz	11	(10)	1.036	(789)	41	(38)
SG Hadeln	20	(24)	718	(730)	42	(50)
SG Sietland	5	(4)	965	(935)	23	(26)
SG Am Dobrock	8	(14)	998	(930)	30	(29)
SG Hemmoor	12	(21)	1.000	(984)	25	(28)
SG Lamstedt	4	(13)	1.048	(1.124)	21	(23)
SG Land Wursten	23	(21)	759	(862)	34	(44)
SG Bederkesa	14	(16)	872	(835)	45	(40)
SG Beverstedt	7	(17)	985	(920)	36	(37)
SG Hagen	13	(35)	973	(890)	31	(39)
<b>Landkreis Cuxhaven</b>	<b>218</b>	<b>(310)</b>	<b>915</b>	<b>(864)</b>	<b>49</b>	<b>(50)</b>

##### Landkreis Osterholz

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe [m <sup>2</sup> ]		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m <sup>2</sup> ]	
Stadt Osterholz-Scharmb.	41	(32)	989	(776)	76	(85)
Gemeinde Grasberg	10	(10)	942	(1.204)	57	(54)
SG Hambergen	17	(22)	932	(924)	34	(54)
Gemeinde Lilienthal	20	(40)	683	(563)	127	(125)
Gemeinde Ritterhude	28	(27)	762	(1.062)	103	(103)
Gemeinde Schwanewede	35	(48)	718	(785)	88	(91)
Gemeinde Worpswede	13	(19)	1.453	(1.650)	60	(64)
<b>Landkreis Osterholz</b>	<b>164</b>	<b>(198)</b>	<b>883</b>	<b>(896)</b>	<b>83</b>	<b>(90)</b>

**Landkreis Stade**

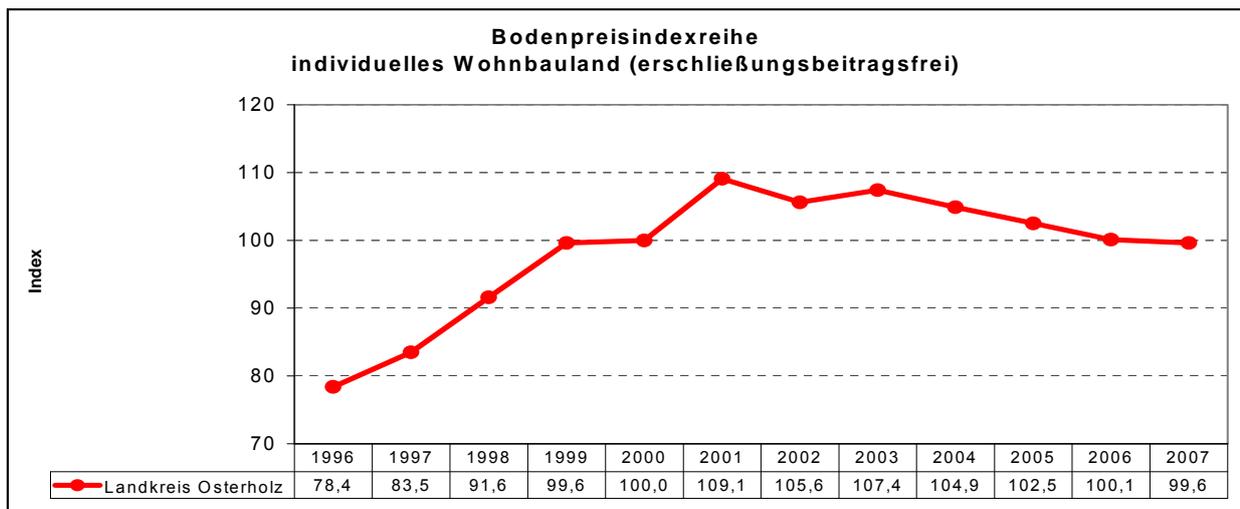
Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe [m <sup>2</sup> ]		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m <sup>2</sup> ]	
Stadt Stade	44	(68)	701	(628)	120	(101)
Stadt Buxtehude	52	(83)	605	(501)	184	(171)
SG Nordkehdingen	4	(1)	695	(800)	28	(34)
Gemeinde Drochtersen	13	(17)	685	(826)	56	(56)
SG Himmelpforten	9	(21)	795	(918)	63	(57)
SG Oldendorf	6	(16)	1.071	(921)	31	(26)
SG Fredenbeck	15	(24)	1.100	(829)	64	(73)
SG Harsefeld	39	(47)	774	(863)	97	(77)
SG Apensen	35	(50)	717	(689)	121	(109)
SG Horneburg	14	(30)	733	(668)	100	(96)
SG Lühe	10	(13)	834	(654)	75	(84)
Gemeinde Jork	14	(23)	779	(768)	110	(112)
<b>Landkreis Stade</b>	<b>255</b>	<b>(393)</b>	<b>820</b>	<b>(700)</b>	<b>111</b>	<b>(105)</b>

**5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten**

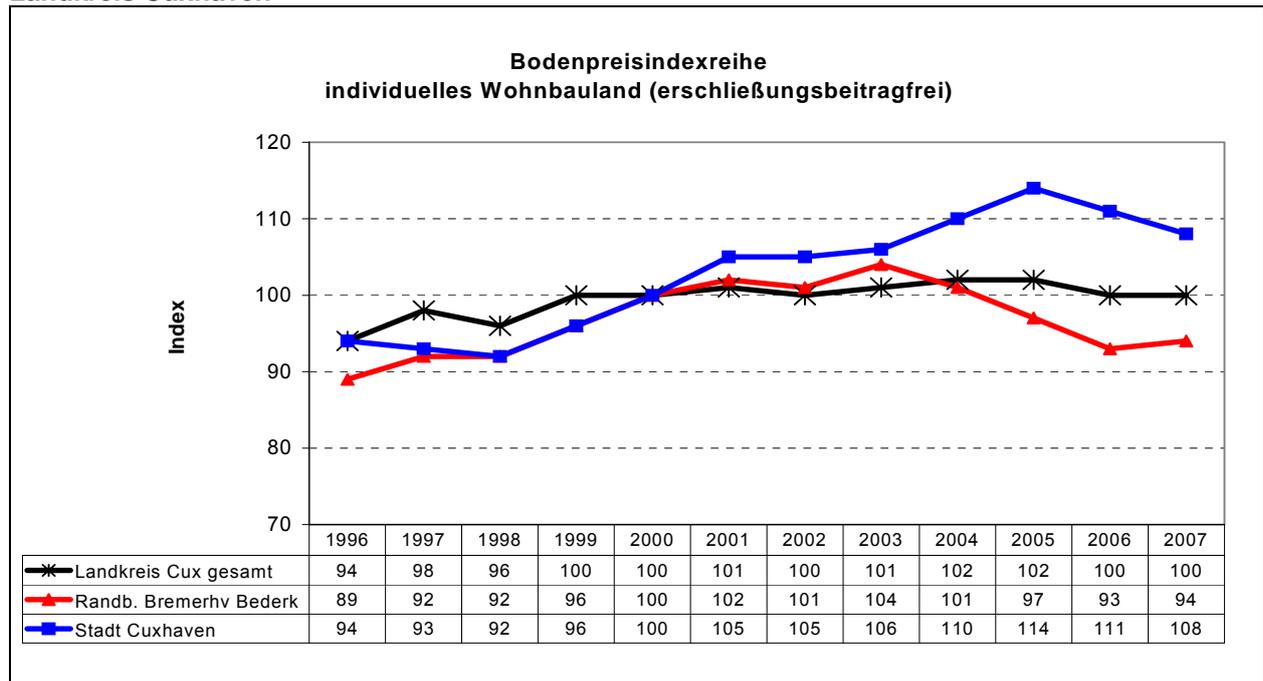
Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

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 2007 sind aufgrund der späteren Berücksichtigung weiterer Kaufpreise vorläufig.

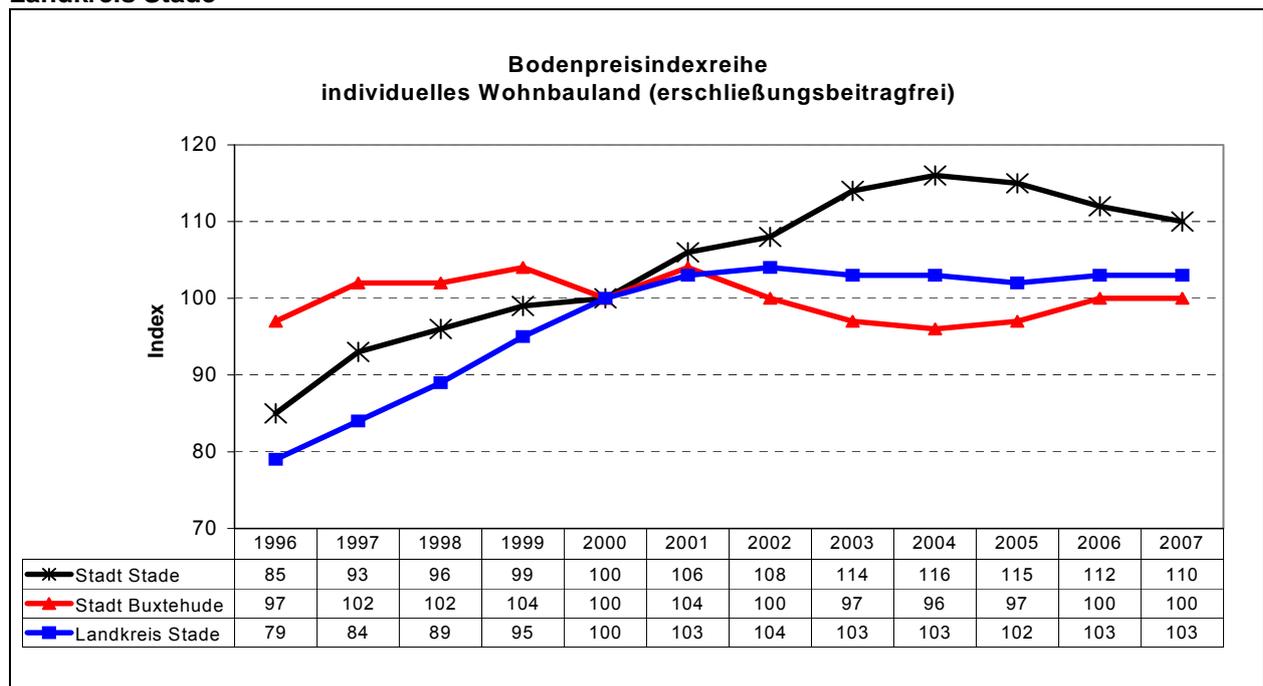
**Landkreis Osterholz**



**Landkreis Cuxhaven**



**Landkreis Stade**



**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in der Stadt Stade liegt 2007 bei 120 €/m<sup>2</sup>.  
Welcher Preis hätte sich im Jahr 2001 ergeben ?

Index im Jahr 2007:           110           Index im Jahr 2001:       106

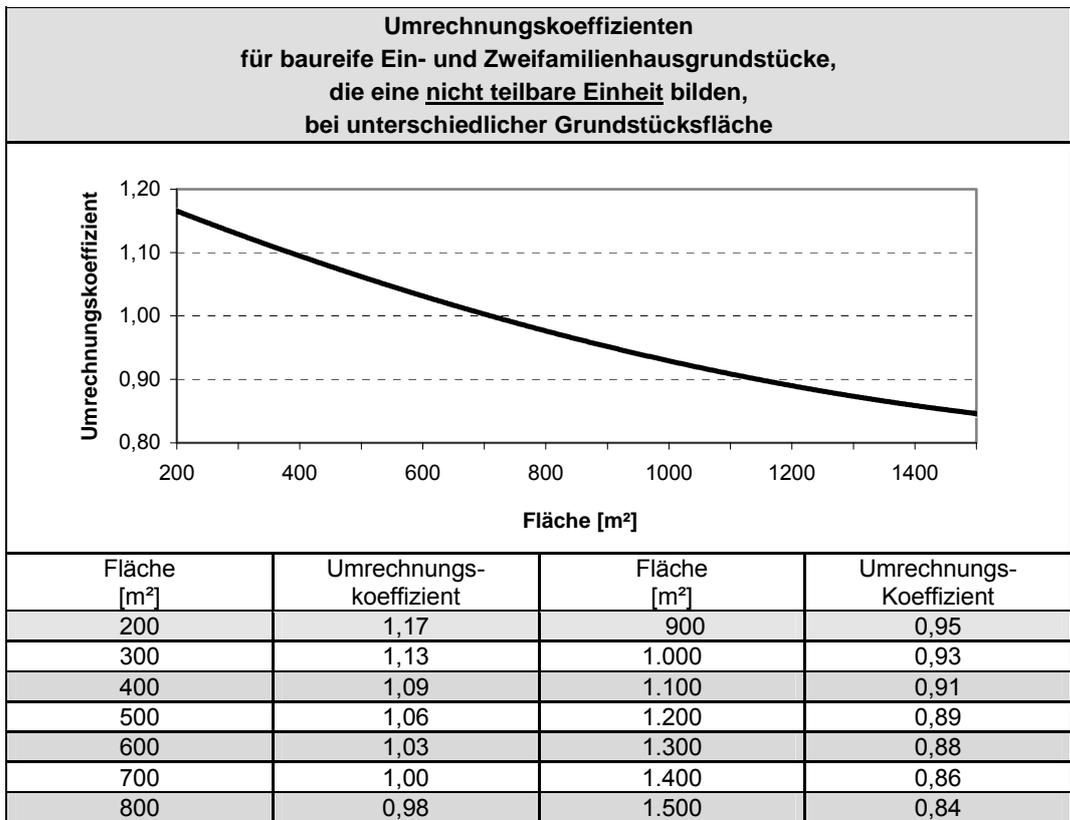
Bodenwert 2001 :           120 €/m<sup>2</sup> x  $\frac{106}{110}$  = rd. **116 €/m<sup>2</sup>**

**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.

Diese Koeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse aus 227 Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke aus dem Zeitraum 01.01.2000 bis 31.12.2003 abgeleitet und Verkäufe von Gemeinden und Wohnungsbauunternehmen blieben unberücksichtigt und 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

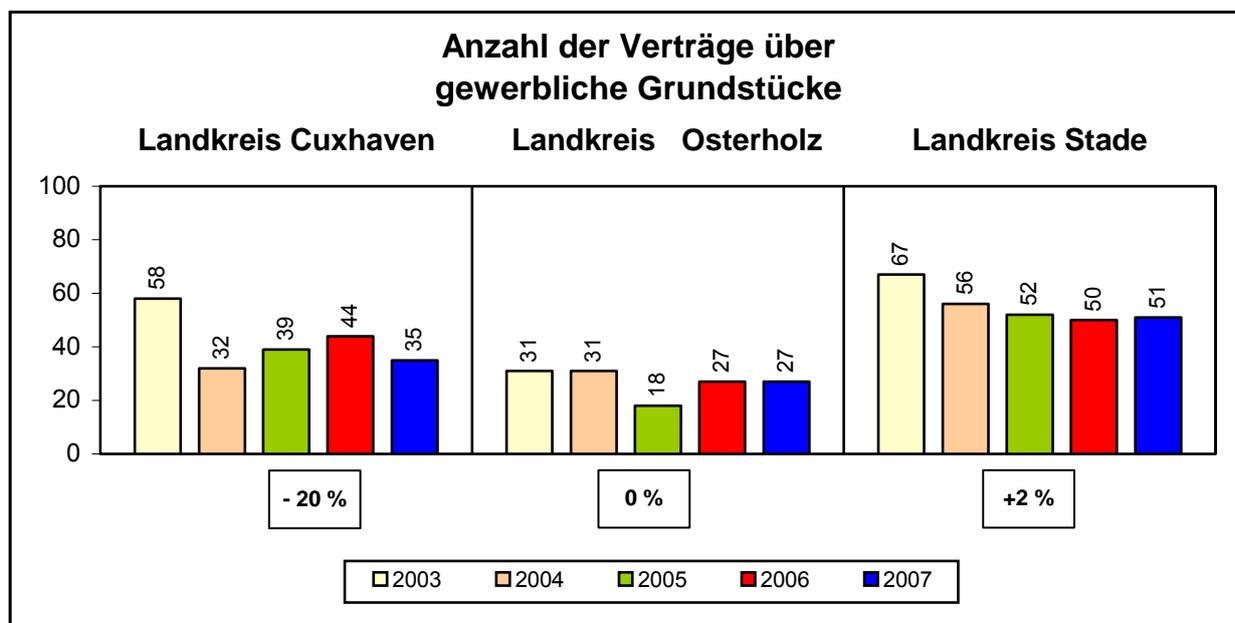
Der Geschosswohnungsbau ist im Elbe-Weser-Raum nur noch von untergeordneter Bedeutung. So sind wie auch in den zurückliegenden Jahren nur wenige Verkäufe derartiger Bauflächen zu verzeichnen.

#### 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 2007 insgesamt 113 Verträge über den Eigentumsübergang an gewerblichen Bauflächen abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Rückgang um rd. 7 %. Die Entwicklung in den einzelnen Verwaltungsbezirken ist jedoch sehr uneinheitlich. Insgesamt wurde in der Region ein Flächenumsatz bei gewerblichen Baugrundstücken von rund 49 ha erzielt. Der Geldumsatz betrug rd. 12 Mio. €.



#### 5.4.1 Preisniveau

Die folgenden Angaben betreffen selbstständig nutzbare 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	14 (15)	2.200 (3.330)	17 (55)
Osterholz	14 (18)	3.706 (11.360)	29 (27)
Stade	24 (24)	4.500 (5.650)	29 (31)

### 5.4.2 Preisentwicklung

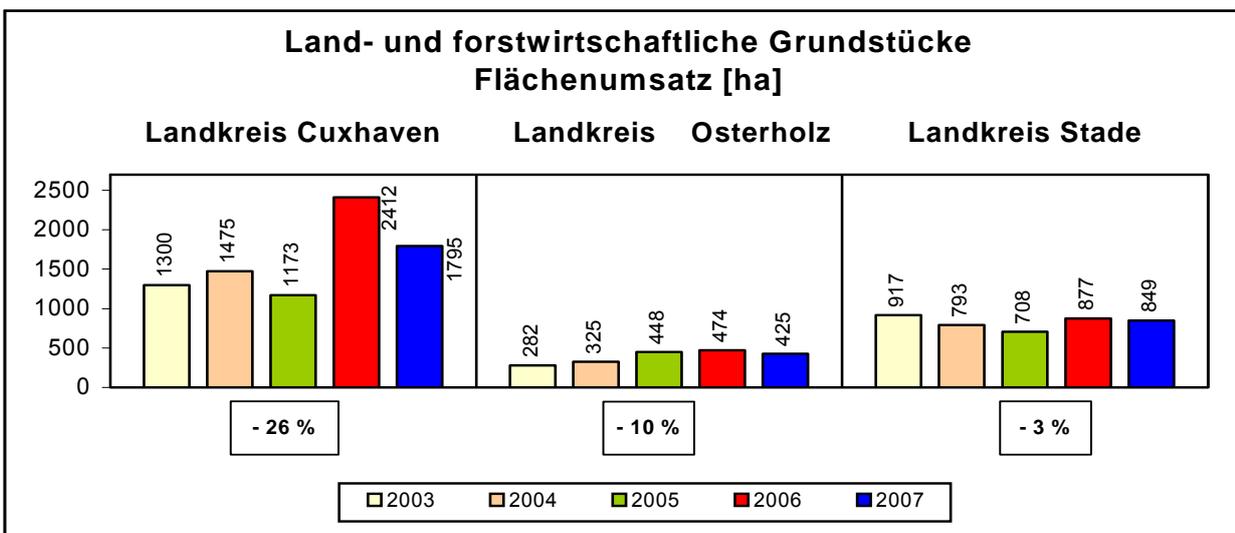
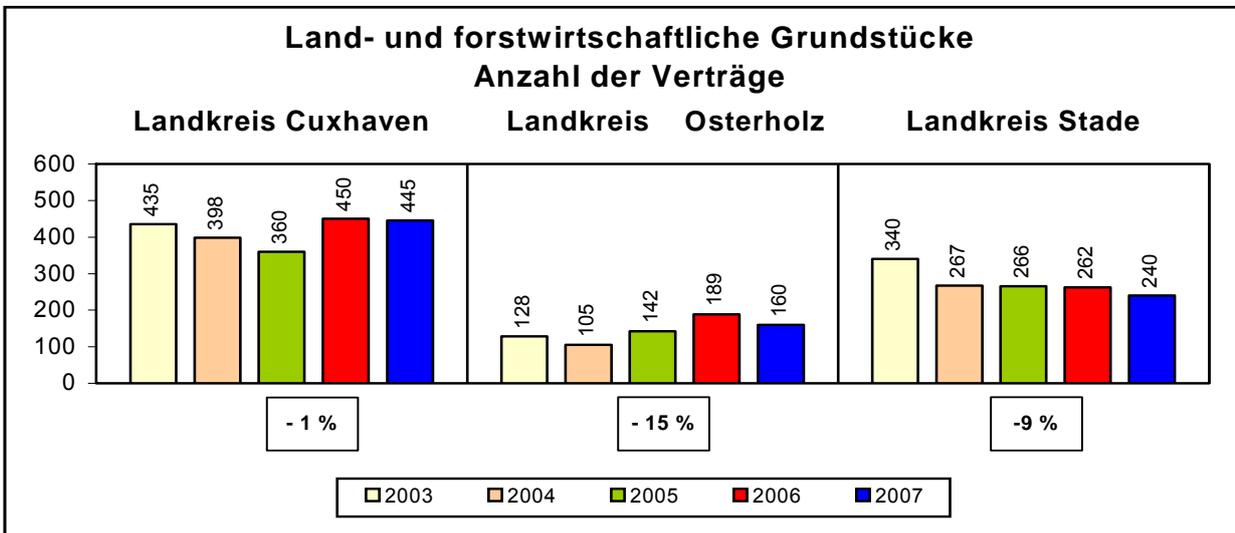
Gewerbe- und Industrieflächen werden überwiegend von den Kommunen angeboten, die mit niedrigen Preisen einen Anreiz zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe bieten wollen. Sie unterliegen daher nicht immer dem freien Grundstücksmarkt. Somit ist über Jahre ein relativ stabiles Preisniveau erkennbar. Einzelpreise 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 Flächen

### 6.1 Allgemeines

Bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind die Verkaufszahlen im Landkreis Cuxhaven auf relativ hohem Niveau nahezu konstant geblieben. In Osterholz sowie in Stade sind rückläufige Entwicklungen von - 15 % bzw. - 9 % zu verzeichnen.



## 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 2.500 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- und Grünlandflächen gegliedert nach Acker- und Grünlandzahlen für die einzelnen Landkreise dar.

#### Landkreis Cuxhaven

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
bis 40	75 (70)	2,8 (6,5)	1,23 (0,97)	0,50 – 2,67 (0,15 – 2,51)
41 - 60	2 (4)	1,0 (3,4)	1,28 (1,33)	0,90 – 1,67 (0,70 – 2,10)
61 - 80	11 (15)	5,7 (3,6)	1,18 (0,97)	0,93 – 2,20 (0,52 – 1,45)

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
bis 40	95 (115)	3,5 (4,8)	0,73 (0,69)	0,20 – 2,10 (0,15 – 2,03)
41 - 60	47 (63)	2,6 (3,2)	0,72 (0,69)	0,25 – 1,50 (0,22 – 2,50)
61 - 80	38 (26)	3,6 (3,4)	0,88 (0,99)	0,27 – 1,64 (0,26 – 2,50)
> 80	2 (4)	2,6 (2,7)	0,80 (0,92)	0,80 – 0,80 (0,73 – 1,30)

**Landkreis Osterholz**

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
bis 40	21 (13)	2,3 (2,0)	1,33 (1,27)	0,80 – 2,71 (0,61 – 3,00)
41 - 60	2 (2)	0,3 (1,2)	1,79 (1,68)	1,71 – 1,86 (1,35 – 2,00)
61 - 80	0 (3)	-- (2,5)	-- (2,12)	-- (1,50 – 3,26)

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
bis 40	38 (54)	2,5 (2,9)	0,81 (0,72)	0,33 – 2,70 (0,17 – 3,75)
41 - 60	17 (18)	1,8 (1,9)	1,01 (0,96)	0,50 – 2,00 (0,62 – 1,77)
61 - 80	6 (5)	3,4 (1,3)	1,50 (1,01)	0,86 – 2,10 (0,68 – 1,50)

**Landkreis Stade**

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
bis 40	35 (25)	2,3 (2,7)	1,20 (1,11)	0,41 – 2,06 (0,60 – 1,95)
41 – 60	6 (6)	5,8 (2,6)	1,60 (1,48)	0,65 – 2,20 (0,85 – 2,02)
61 – 80	3 (*)	9,7 (*)	0,76 (*)	0,64 – 0,93 (*)

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
bis 40	57 (57)	2,2 (2,7)	0,80 (0,69)	0,11 – 2,00 (0,22 – 1,60)
41 - 60	29 (18)	3,7 (2,3)	0,83 (0,81)	0,32 – 1,50 (0,40 – 1,25)
61 - 80	5 (7)	2,9 (3,1)	0,93 (1,06)	0,71 – 1,20 (0,69 – 1,85)

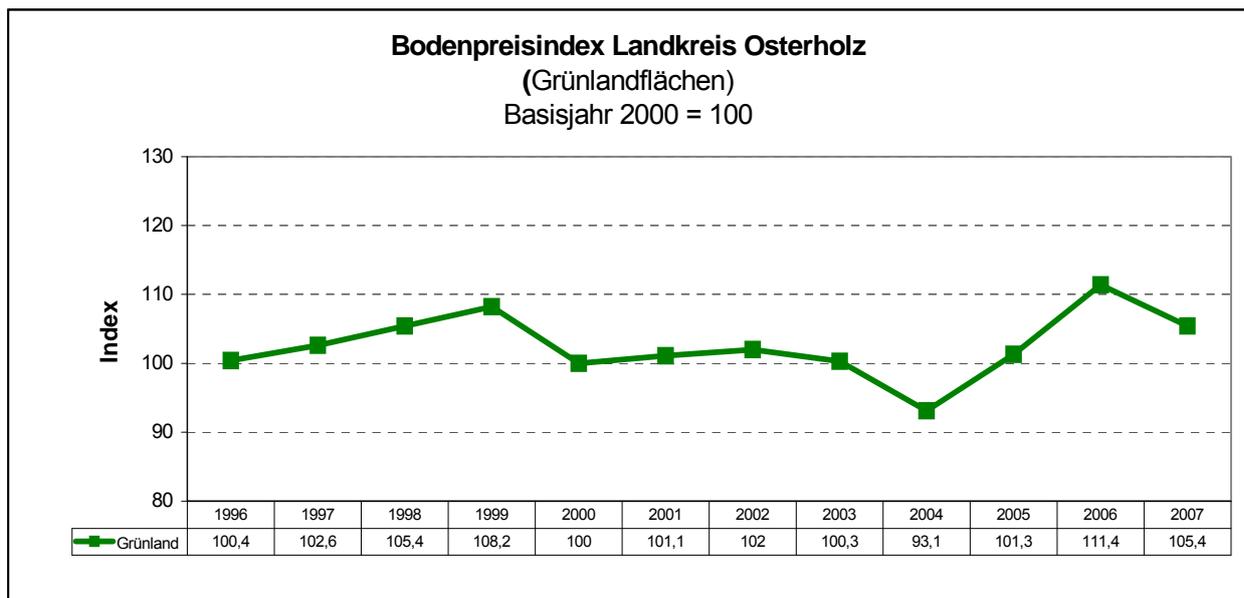
\*) es liegen keine Daten vor

### 6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

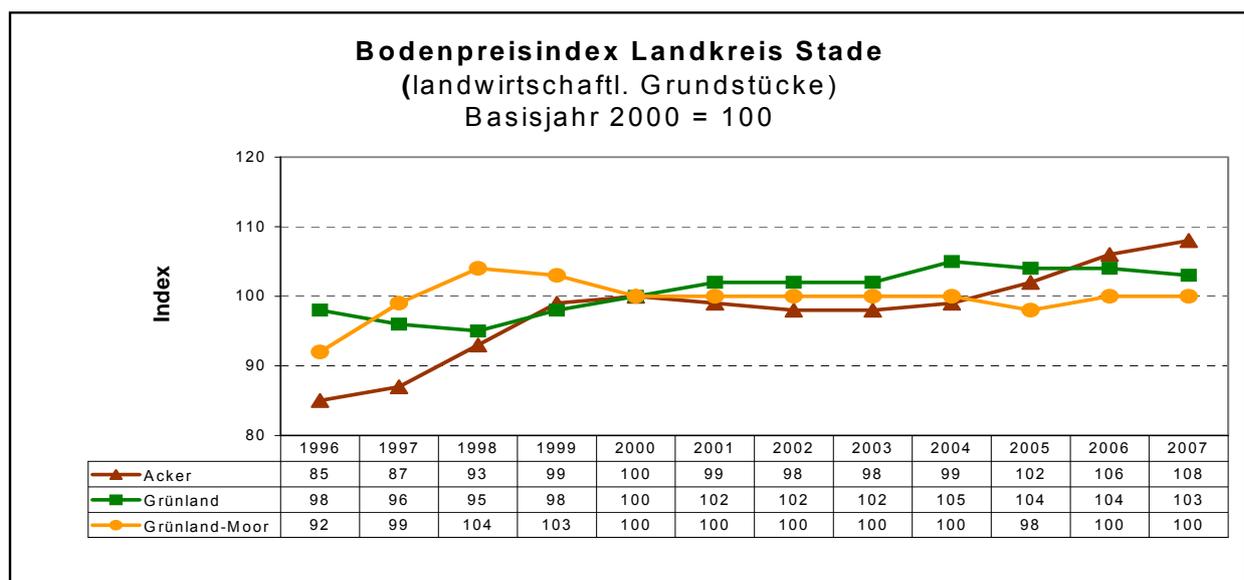
Die Entwicklung der Grundstückspreise über einen längeren Zeitraum lässt sich durch Indexreihen anschaulich darstellen. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Durch eine umfangreiche mengenstatistische Auswertung wurde der Grundstücksmarkt 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 2007 vorläufige Werte.

#### Landkreis Osterholz

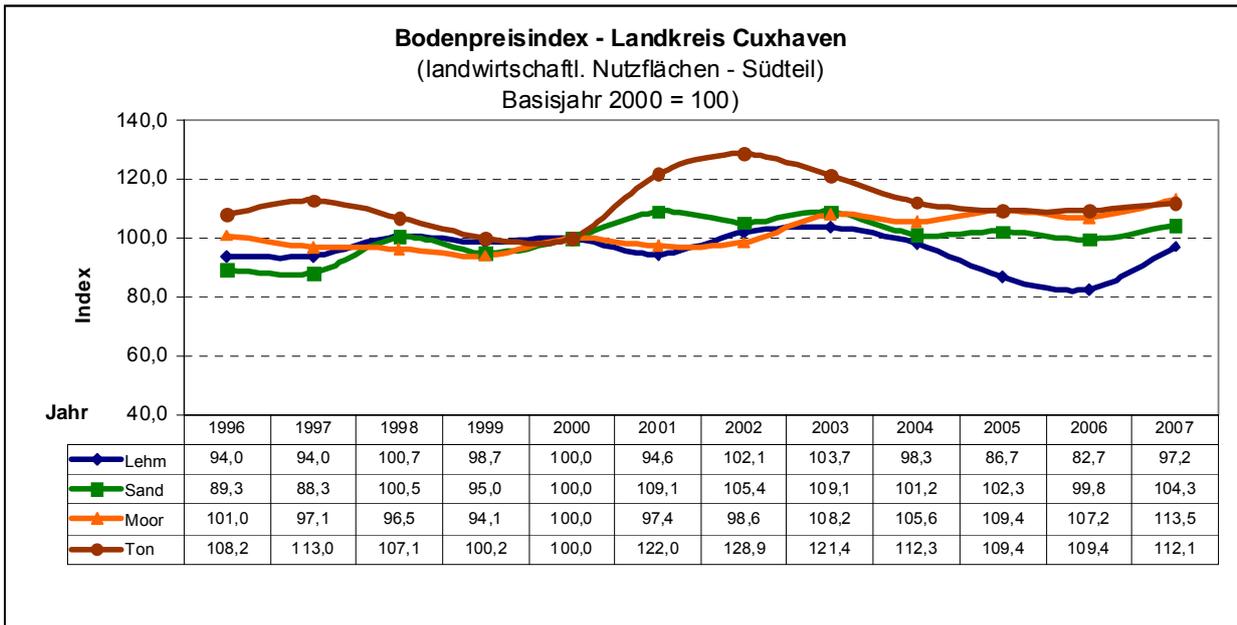
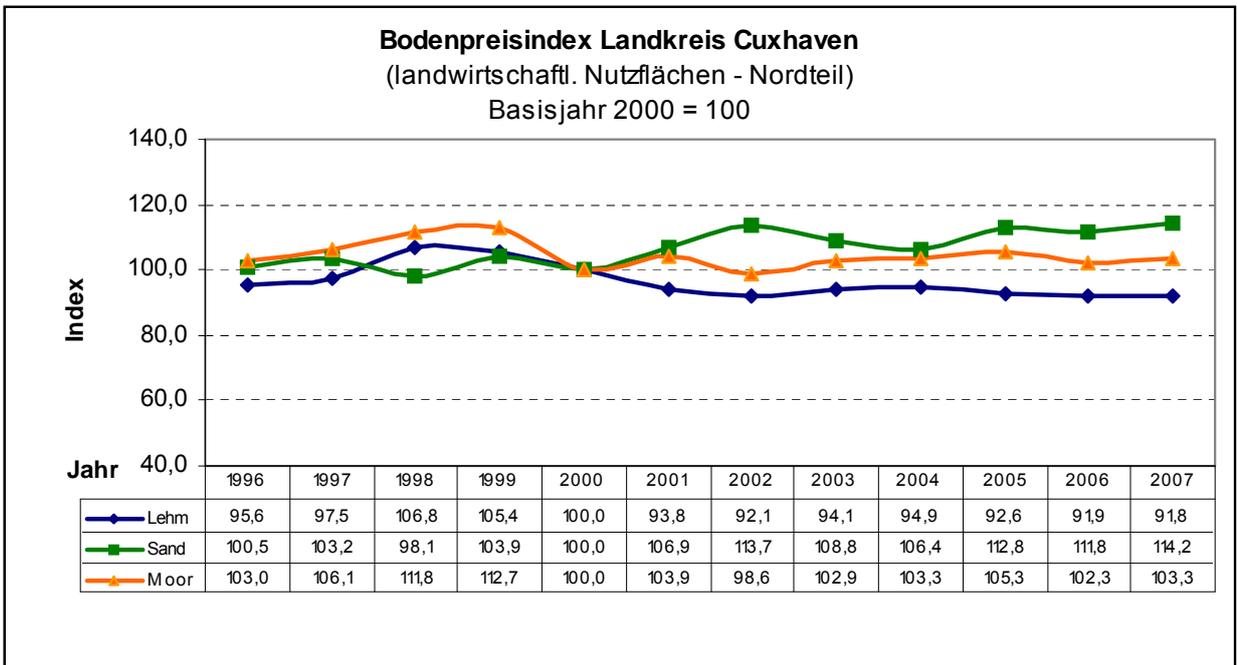


#### Landkreis Stade



**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.



**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

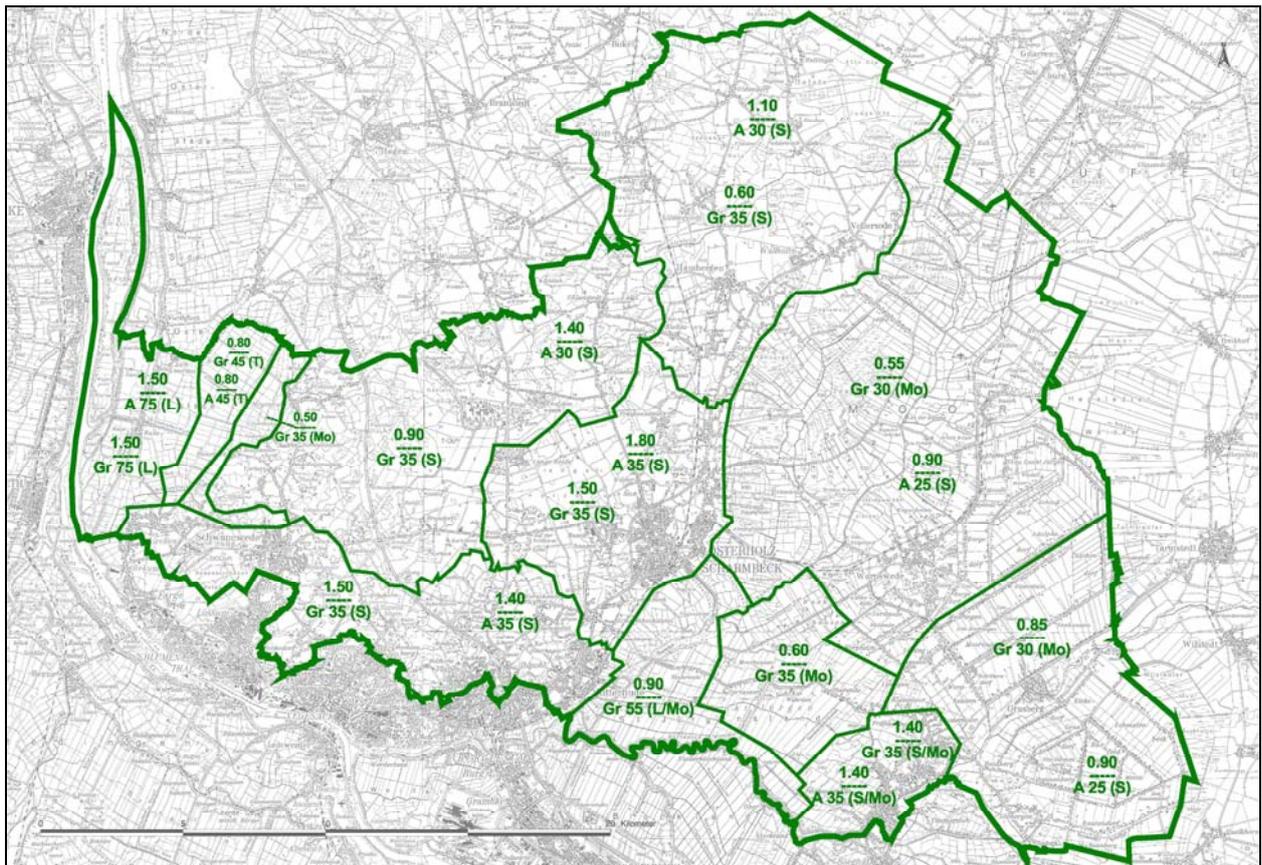
Index im Jahr 1998: 93

Bodenwert 1998 : 1,10 €/m<sup>2</sup> x  $\frac{93}{98}$  = **1,04 €/m<sup>2</sup>**

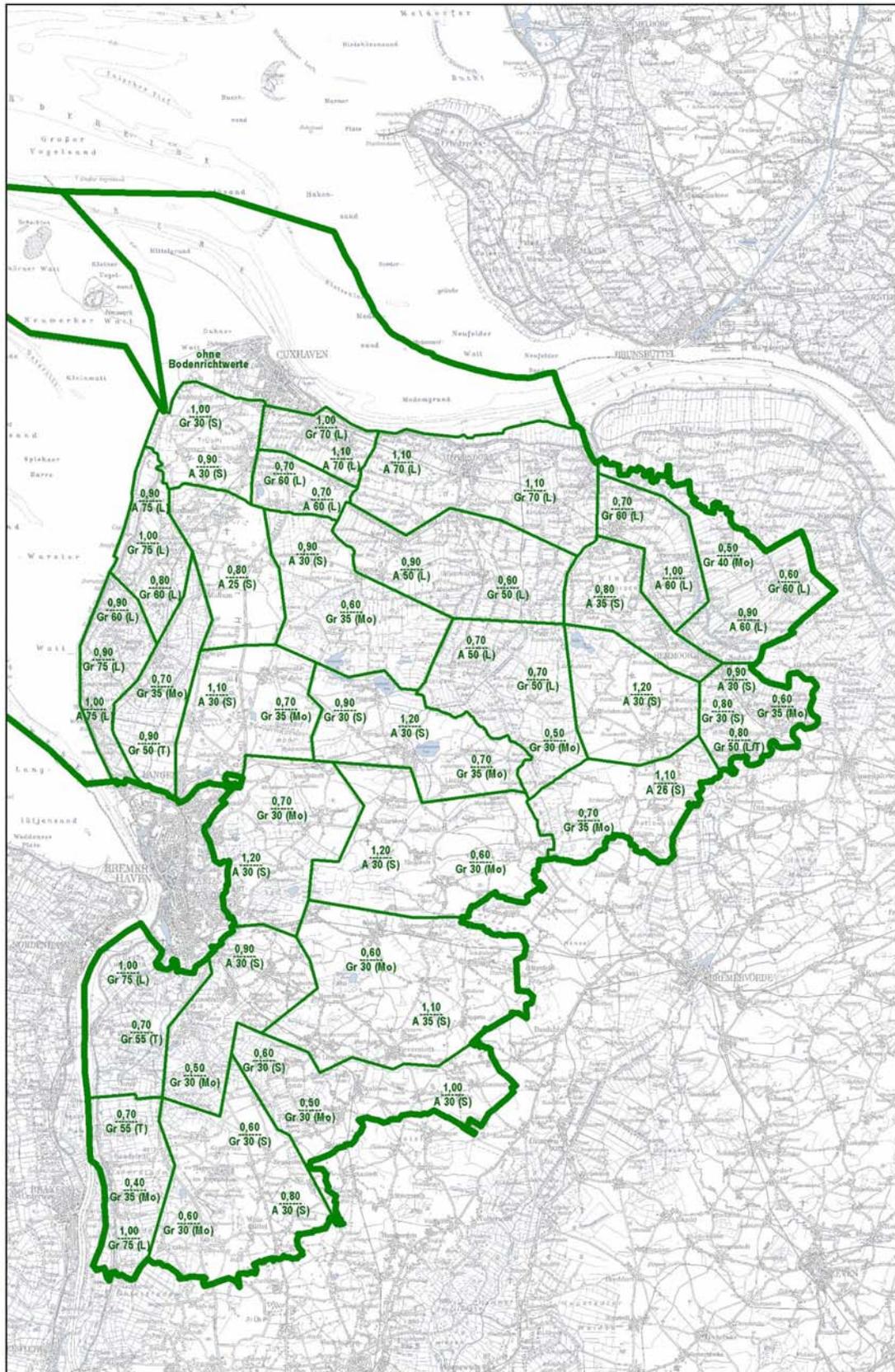
## Übersicht über Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen in €/m<sup>2</sup> (01.01.2008)

In den nachfolgenden Übersichten werden die lagetypischen Acker- bzw. Grünlandwerte in verschiedenen Bereichen des Zuständigkeitsbereiches des Gutachterausschusses angegeben. Diese Werte geben Anhaltspunkte für das dort übliche Preisniveau für Grünland bzw. Ackerland wieder. Diese Angaben sind den Bodenrichtwertkarten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke entnommen.

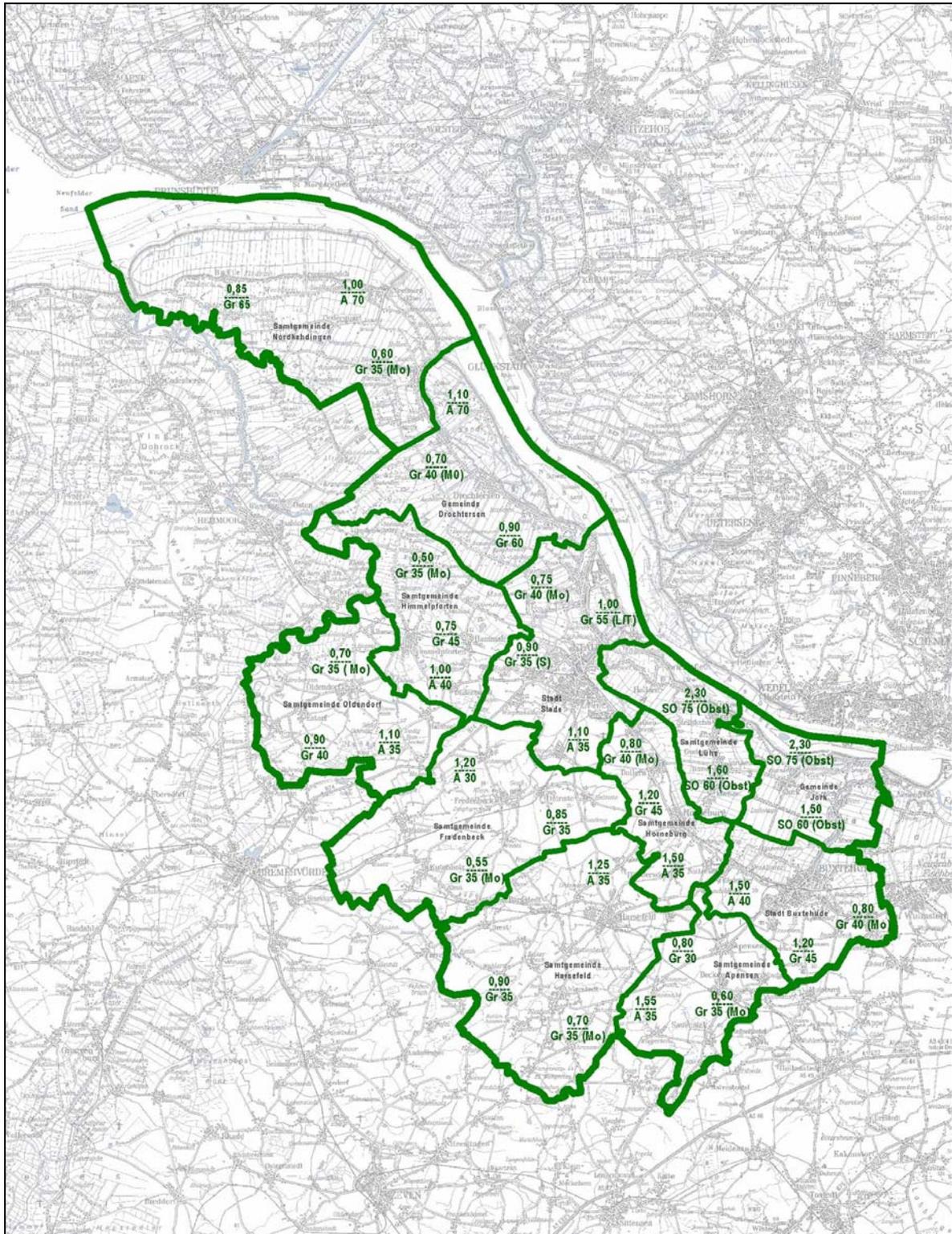
### Landkreis Osterholz



Landkreis Cuxhaven



Landkreis Stade



### 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 - 2007	33	24,3	280.000
Landkreis Osterholz	2002 - 2007	1	13,5	384.000
Landkreis Stade	2002 - 2007	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	2003 - 2007	51	0,10 – 2,36	0,65
Landkreis Osterholz	2003 - 2007	45	0,09 – 2,50	0,72
Landkreis Stade	2003 - 2007	45	0,18 – 1,21	0,50

### 6.5 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	2003 - 2007	70	0,10 – 1,00	0,30
Landkreis Osterholz	2003 - 2007	15	0,05 – 2,94	0,68
Landkreis Stade	2003 - 2007	44	0,07 – 0,63	0,31

## 7 Übrige 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 fünf Jahre wurde folgendes Preisniveau registriert.

	Preis [€/m <sup>2</sup> ]		Wertschere in % zum Bodenrichtwert Bauland	
	von - bis	mittl. Kaufpreis	von - bis	Mittelwert
Landkreis Cuxhaven	2,00 – 20,50	5,70	6,0 – 39,0	15,8 %
Landkreis Osterholz	4,50 – 27,17	13,73	7,6 – 24,7	15,8 %
Landkreis Stade	2,00 – 30,00	11,00	5,1 – 33,30	14,9 %

## 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 2003 folgende Kaufpreise registriert worden.

	Nutzung	Anzahl	Preis (€/m <sup>2</sup> )	
			von - bis	Mittl. Kaufpreis
Landkreis Cuxhaven	Torf	31	0,44 – 1,01	0,87
	Sand/Kies	12	1,00 – 7,01	2,55
Landkreis Osterholz	Sand	6	3,00 – 9,32	5,00
Landkreis Stade	Torf	28	1,00 – 1,10	1,00
	Sand/Kies	17	2,52 – 6,90	5,99

## 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	2003 - 2007	9	0,57 – 5,41	2,12
Landkreis Osterholz	2003 - 2007	--	--	--
Landkreis Stade	2003 - 2007	13	0,50 – 2,61	1,22

## **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 und werden auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt. Hierbei sind nur solche Kaufpreise zu berücksichtigen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielt worden sind.

#### **Bodenrichtwerte für Bauland**

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. Diese Auskunft 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**

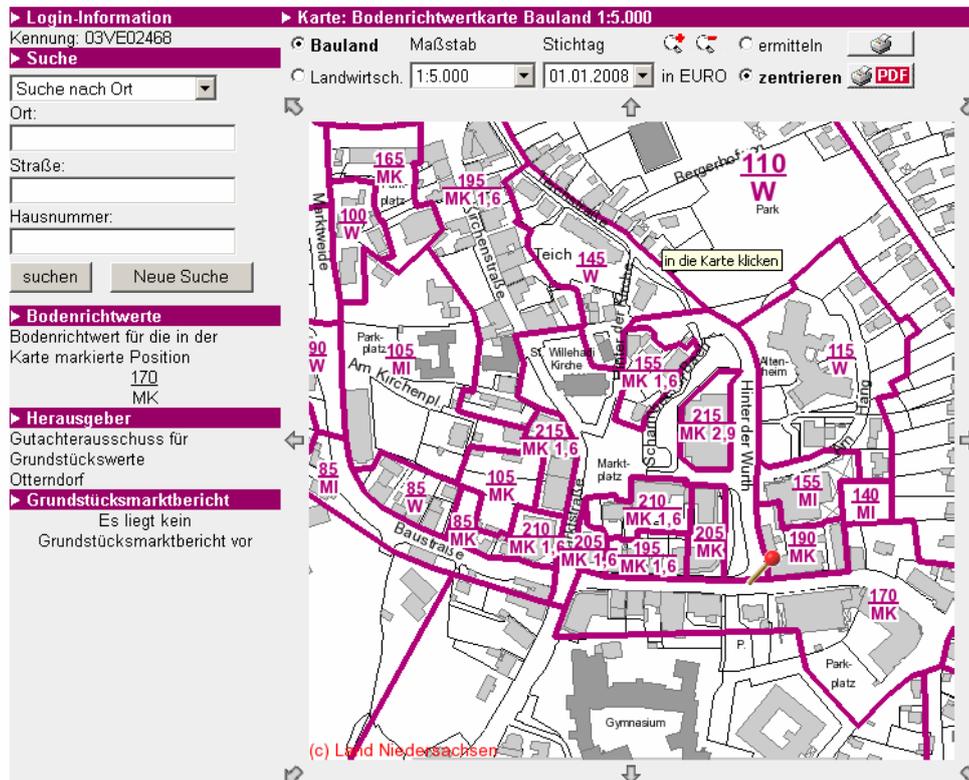
In Niedersachsen stehen die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und für Bauland auf CD-ROM für den Bereich von jeweils bis zu drei Gutachterausschüssen sowie auf DVD-ROM für ganz Niedersachsen zur Verfügung. Die CD-ROM und die DVD-ROM können bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse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

charakterisiert. Die Angaben werden nach Bauflächen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Bauflächen für den Geschosswohnungsbau sowie Bauflächen für Gewerbe unter Angabe der Lageklasse (gut, mittel, 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 Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden.

8.2.1 Wohnbauland

Landkreis Gemeinde / Gemeindeteil	Typischer Ort			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des						
	Ein- wohner in 1000	Zentra- lität	Merkmale Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus			
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
				[€ / m <sup>2</sup> ]	[€ / m <sup>2</sup> ]	[€ / m <sup>2</sup> ]	[€ / m <sup>2</sup> ]	[€ / m <sup>2</sup> ]	[€ / m <sup>2</sup> ]	
<b>Landkreis Osterholz</b>										
Osterholz-Scharmbeck	31	M	Kreisstadt	125	100	75				
Lilienthal	18	G	Gemeindegemeinschaft	170	135	80				
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	87	55	110	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	38	30				
SG Land Wursten/Dorum	3,6	G	Landgemeindegemeinschaft u. Nordseebad		40					
Langen, Stadt	18,7	G	Kleinstadt u. Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)	90	85	60				
Loxstedt	16,3	G	Gemeindegemeinschaft u. Nahbereich Bremerhaven (O)	64	55					
Nordholz	7,6	G	Gemeindegemeinschaft u. Küstenbadeort	45	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	3,1	G	Landgemeindegemeinschaft		140					
Buxtehude	39,2	M	Selbst. Stadt Nähe Hamburg	240	160	110	190	155	120	
Drochtersen	12,2	G	Landgemeindegemeinschaft	70	60	50				
Fredenbeck/Fredenbeck	5,8	G	Landgemeindegemeinschaft		85					
Harsefeld/Harsefeld	12,4	G	Landgemeindegemeinschaft	115	105	90				
Himmelpforten/Himmelpforten	4,9	G	Landgemeindegemeinschaft	70	65	60				
Hornburg/Hornburg	5,5	G	Landgemeindegemeinschaft	130	100	80				
Jork	11,9	G	Landgemeindegemeinschaft	135	120	85				
Lühe/Steinkirchen	1,6	G	Landgemeindegemeinschaft		105					
Nordkehdingen/Freiburg	1,8	G	Landgemeindegemeinschaft		38					
Oldendorf/Oldendorf	2,9	G	Landgemeindegemeinschaft		50					
Stade	45,9	M	Kreisstadt	180	110	70		100		

## 8.2.2 Gewerbliches Bauland

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			35					
Schwanewede	18		105			18				
Worpswede	9		145							
Ritterhude	14		130		30					
Grasberg	8		85			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	85	60	20	15			
SG Hadeln/Otterndorf	7,1	60	40			23	15			
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	3,1					17				
Buxtehude	39,2	550	470	300		40				
Drochtersen	12,2		100			15				
Fredenbeck/Fredenbeck	5,8					15				
Harsefeld/Harsefeld	12,4		140			28				
Himmelpforten/Himmelpforten	4,9		100			15				
Horneburg/Horneburg	5,5				33	20				
Jork	11,9		150			25				
Nordkehdingen/Freiburg	1,8					8				
Stade	45,9	800	520	350	50	35		160	130	

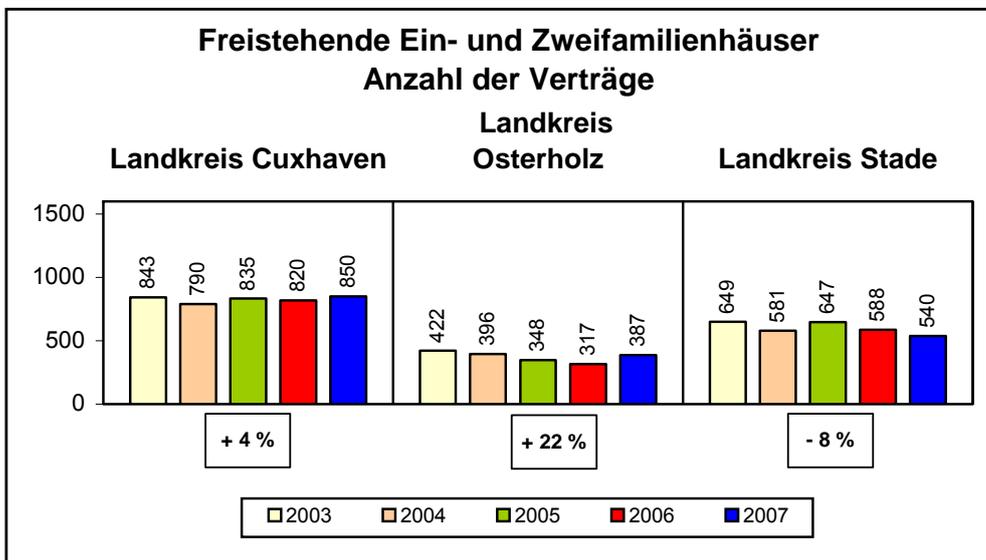
## 9 Bebaute Grundstücke

### 9.1 Allgemeines

Von den insgesamt 6.022 im Jahr 2007 in den drei Landkreisen registrierten Kauffällen entfielen 3.894 (65 %) auf bebaute Grundstücke. Es handelt sich dabei zu 87 % (3.396 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 13 % am Markt bebauter Grundstücke.

### 9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Von allen Teilmärkten haben die Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Gesamtvolumen von rund 232 Mio. € die größte Bedeutung. Dieses entspricht einem Anteil von 31 % am Gesamtgeldumsatz des Grundstücksmarkts. Die Verkaufszahlen der letzten fünf Jahre sind für die drei Landkreise in der nachfolgenden Grafik dargestellt.



#### 9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2007 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 2007 Landkreis Cuxhaven insgesamt

verkaufte Objekte 2007 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	42 (70)	1922 (1919)	125 (134)	754 (806)	93.000 (101.000)
Baujahr 1949 - 1970	95 (134)	1959 (1961)	122 (122)	882 (902)	103.000 (115.000)
Baujahr 1971 - 2004 (1971 - 2003)	123 (115)	1987 (1987)	143 (136)	1.048 (1.068)	146.000 (142.000)
Baujahr ab 2005 (2004)	3 (11)	2005 (2005)	120 (117)	1.406 (1.460)	167.000 (164.000)

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2007 in der Region „Verdichtungsraum“ des Landkreises Cuxhaven

verkaufte Objekte 2007 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	15 (25)	1922 (1923)	125 (127)	745 (874)	93.000 (111.000)
Baujahr 1949 - 1970	39 (68)	1959 (1960)	121 (118)	1.012 (1.000)	121.000 (118.000)
Baujahr 1971 - 2004 (1971 - 2003)	51 (70)	1987 (1987)	151 (138)	1.095 (1.122)	161.000 (155.000)
Baujahr ab 2005 (2004)	2 (5)	2005 (2006)	110 (127)	1.306 (1.506)	150.000 (191.000)

Cuxhaven, Otterndorf, Langen, Bederkesa, Schiffdorf, Loxstedt

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2007 in der Region „ländlicher Raum“ des Landkreises Cuxhaven

verkaufte Objekte 2007 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	27 (46)	1922 (1918)	124 (137)	758 (770)	93.000 (105.000)
Baujahr 1949 - 1970	56 (67)	1959 (1962)	123 (126)	791 (805)	91.000 (101.000)
Baujahr 1971 - 2004 (1971 - 2003)	72 (119)	1987 (1987)	138 (134)	1.015 (1.040)	136.000 (139.000)
Baujahr ab 2005 (2004)	1 (6)	2006 (2006)	140 (109)	1.607 (1.421)	180.000 (155.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2007  
Landkreis Osterholz insgesamt**

verkaufte Objekte 2007 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	32 (29)	1911 (1912)	148 (135)	879 (911)	116.000 (121.000)
Baujahr 1949 – 1970	86 (74)	1961 (1961)	141 (140)	1.033 (1.046)	142.000 (144.000)
Baujahr 1971 - 2004 (1971 - 2003)	111 (91)	1986 (1986)	148 (147)	1.247 (1.263)	180.000 (182.000)
Baujahr ab 2005 (2004)	10 (8)	2006 (2006)	142 (140)	1.499 (1.525)	217.000 (209.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2007  
in der Region „Verdichtungsraum“ des Landkreises Osterholz**

verkaufte Objekte 2007 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 (21)	1909 (1918)	153 (130)	822 (873)	132.000 (140.000)
Baujahr 1949 – 1970	57 (37)	1961 (1960)	139 (143)	1.064 (1.064)	142.000 (146.000)
Baujahr 1971 - 2004 (1971 - 2003)	53 (41)	1985 (1985)	152 (154)	1.289 (1.348)	189.000 (203.000)
Baujahr ab 2005 (2004)	7 (6)	2006 (2007)	141 (139)	1.630 (1.541)	237.000 (208.000)

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

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2007  
in der Region „ländlicher Raum“ des Landkreises Osterholz**

verkaufte Objekte 2007 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 (8)	1912 (1896)	133 (146)	951 (1.009)	102.000 (139.000)
Baujahr 1949 – 1970	26 (37)	1963 (1962)	150 (138)	1.013 (1.028)	142.000 (142.000)
Baujahr 1971 - 2004 (1971 - 2003)	58 (50)	1987 (1987)	145 (141)	1.208 (1.193)	177.000 (164.000)
Baujahr ab 2005 (2004)	3 (2)	2007 (2007)	143 (144)	1.193 (1.476)	170.000 (244.000)

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2007 Landkreis Stade insgesamt

verkaufte Objekte 2007 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 (24)	1906 (1922)	107 (144)	846 (977)	100.000 (141.000)
Baujahr 1949 - 1970	67 (93)	1961 (1960)	122 (120)	1.077 (1.115)	129.000 (129.000)
Baujahr 1971 - 2004 (1971 - 2003)	120 (137)	1986 (1989)	142 (137)	1.246 (1.348)	173.000 (182.000)
Baujahr ab 2005 (2004)	8 (11)	2006 (2006)	132 (130)	1.708 (1.569)	236.000 (200.000)

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2007 Stadt Buxtehude

verkaufte Objekte 2007 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	13 (3)	1960 (1960)	123 (115)	1.467 (1.630)	181.000 (187.000)
Baujahr 1971 - 2004 (1971 - 2003)	6 (8)	1988 (1991)	132 (150)	1.503 (1.728)	200.000 (260.000)
Baujahr ab 2005 (2004)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

\*)Es liegen keine Daten vor.

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2007 Stadt Stade

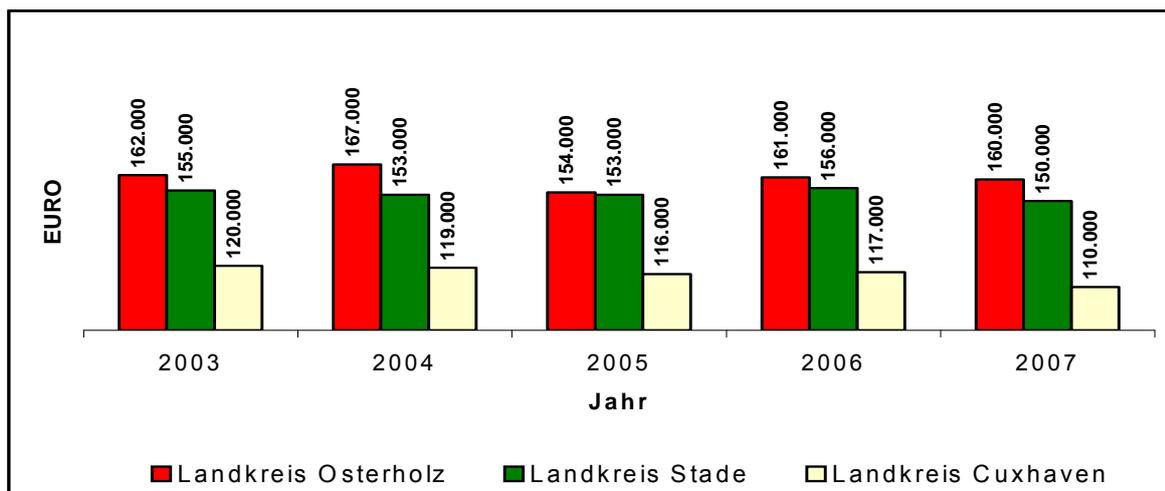
verkaufte Objekte 2007 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	2 (7)	1938 (1916)	95 (153)	1.443 (1.133)	137.000 (171.000)
Baujahr 1949 – 1970	20 (30)	1960 (1961)	122 (118)	1.048 (1.304)	128.000 (153.000)
Baujahr 1971 - 2004 (1971 - 2003)	24 (19)	1985 (1989)	134 (127)	1.375 (1.563)	185.000 (200.000)
Baujahr ab 2005 (2004)	*) (2)	*) (2007)	*) (116)	*) (2.375)	*) (275.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2007  
im Landkreis Stade - ländlicher Raum**

verkaufte Objekte 2007 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	18 (12)	1901 (1925)	110 (113)	756 (856)	83.000 (98.000)
Baujahr 1949 - 1970	34 (60)	1961 (1960)	121 (121)	946 (994)	115.000 (116.000)
Baujahr 1971 - 2004 (1971 - 2003)	90 (110)	1986 (1988)	145 (138)	1.194 (1.284)	173.000 (173.000)
Baujahr ab 2005 (2004)	6 (8)	2007 (2006)	128 (129)	1.692 (1.453)	215.000 (188.000)

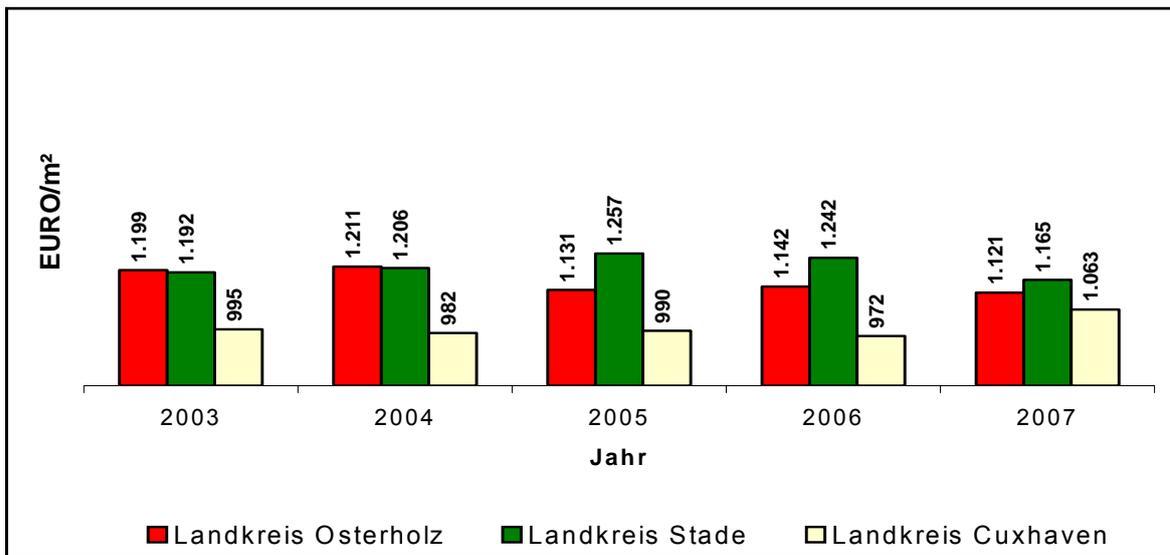
**9.2.2 Preisentwicklung**

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der durchschnittlich gezahlten Kaufpreise 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, Vergleichsfaktoren

#### 9.2.3.1 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.

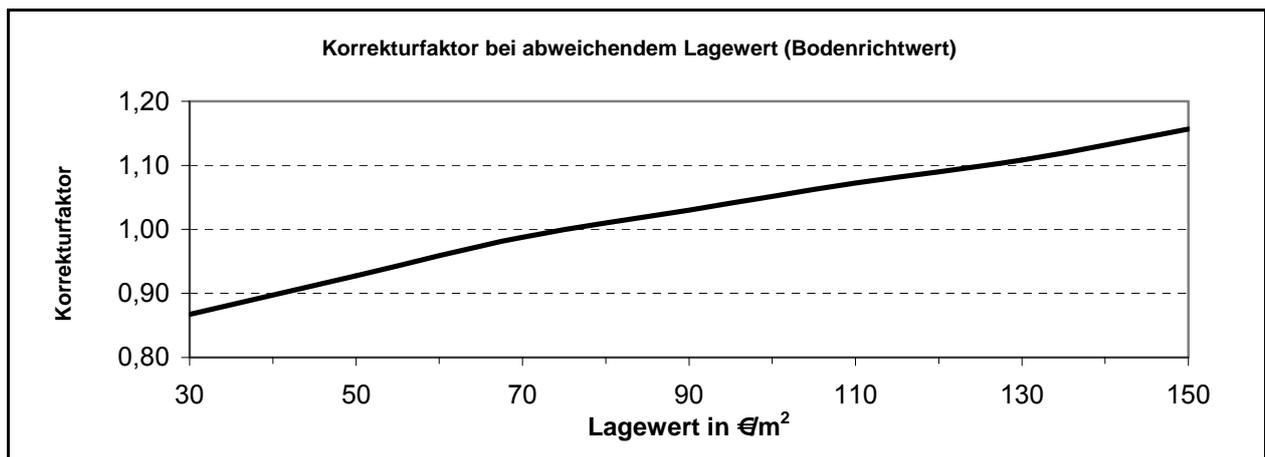
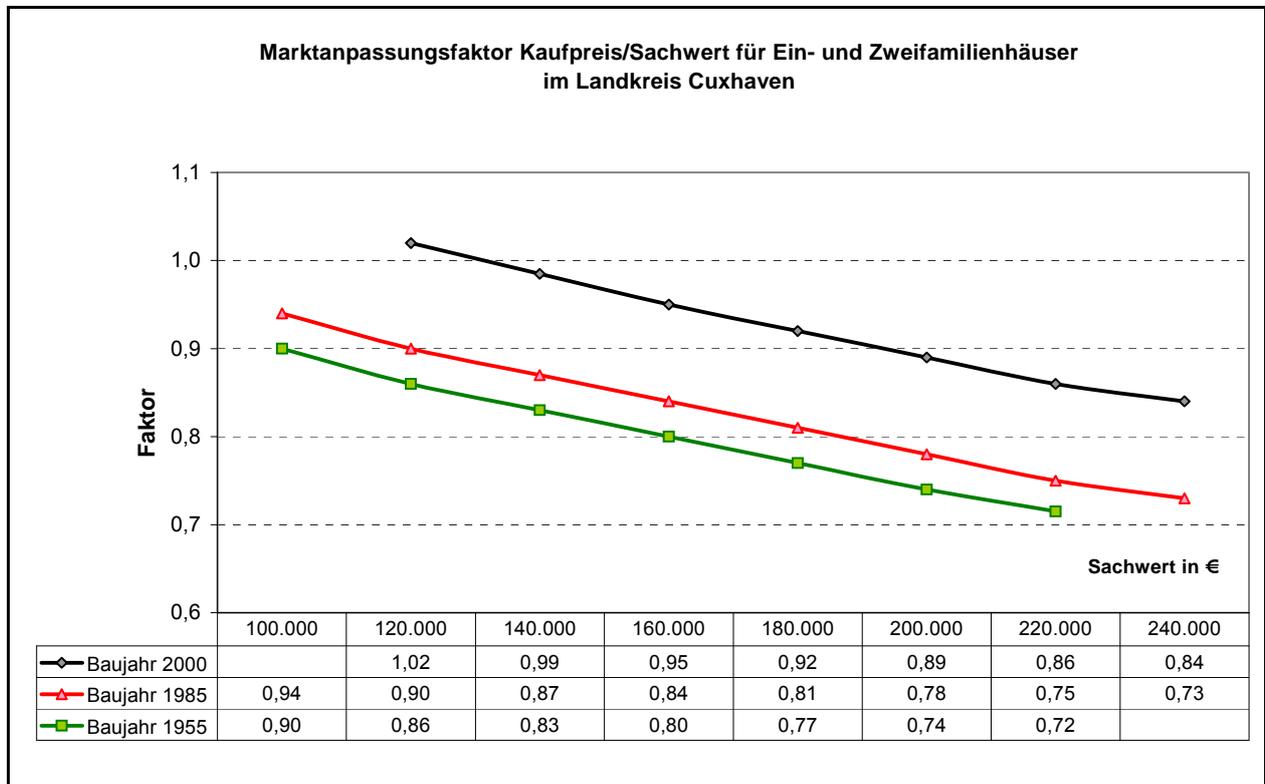
Marktanpassungsfaktoren werden im Folgenden ermittelt für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie für Reihen- und Doppelhausgrundstücke. Es wurden jeweils die Sachwerte der bebauten Grundstücke ermittelt, den erzielten Kaufpreisen gegenübergestellt und der Einfluss mehrerer Merkmale auf das Wertverhältnis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

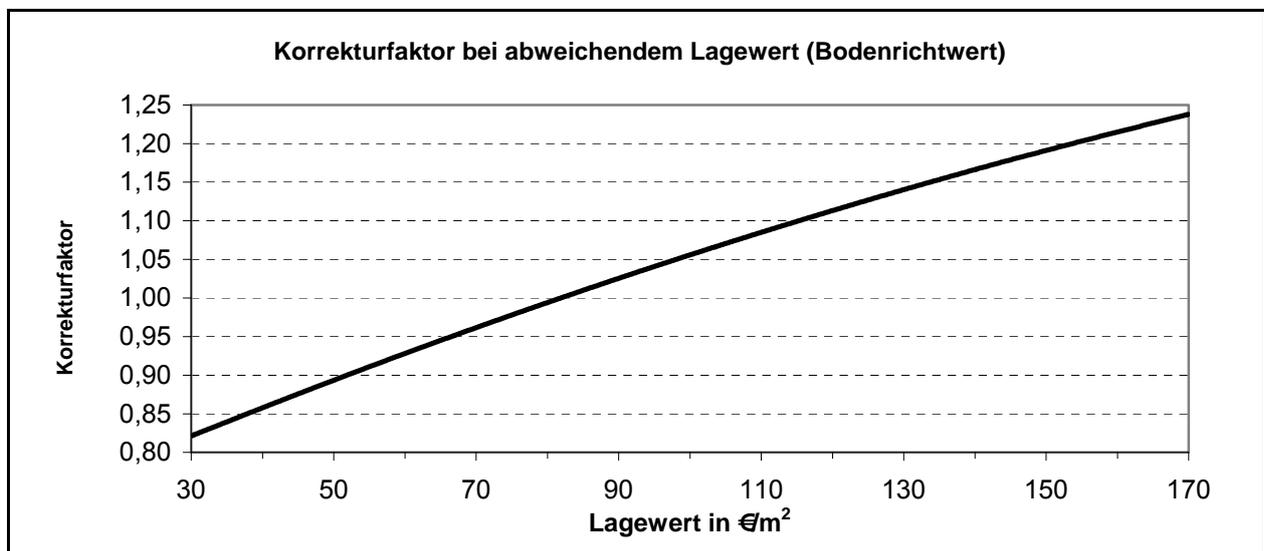
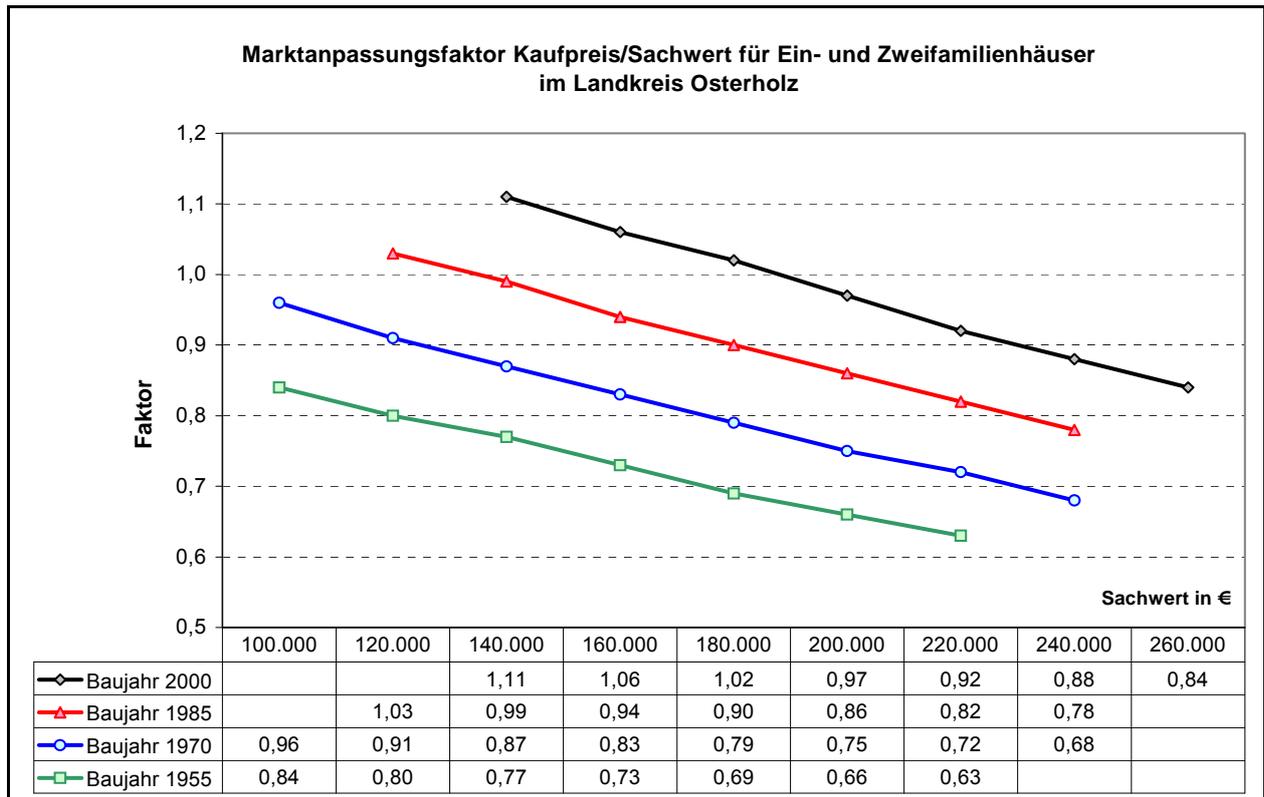
Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
	x	Baupreisindex (Stat. Bundesamt, 2000 = 100)
		Faktor 1,15 (für Baunebenkosten)
	x	Regional- und Ortsgrößenfaktor: 0,80
	x	Alterswertminderung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

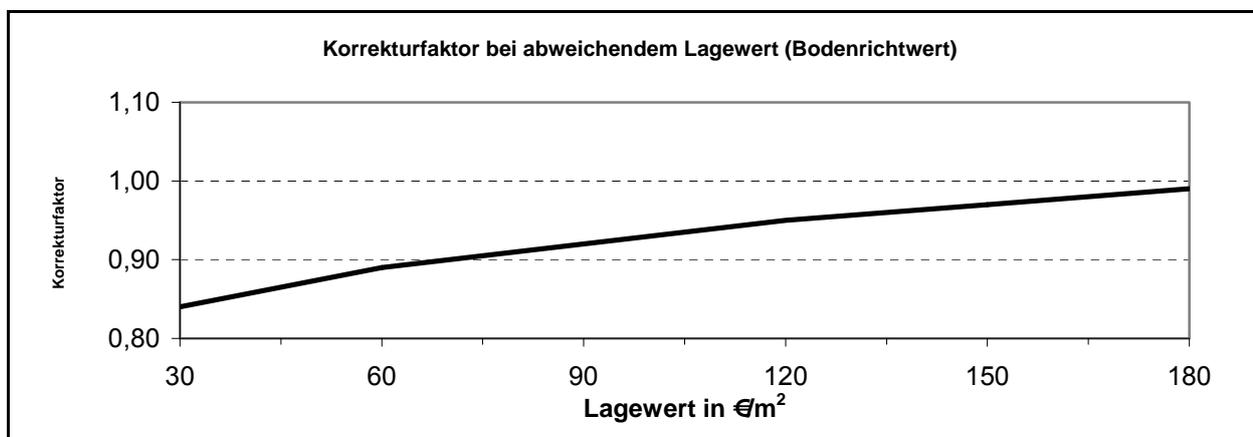
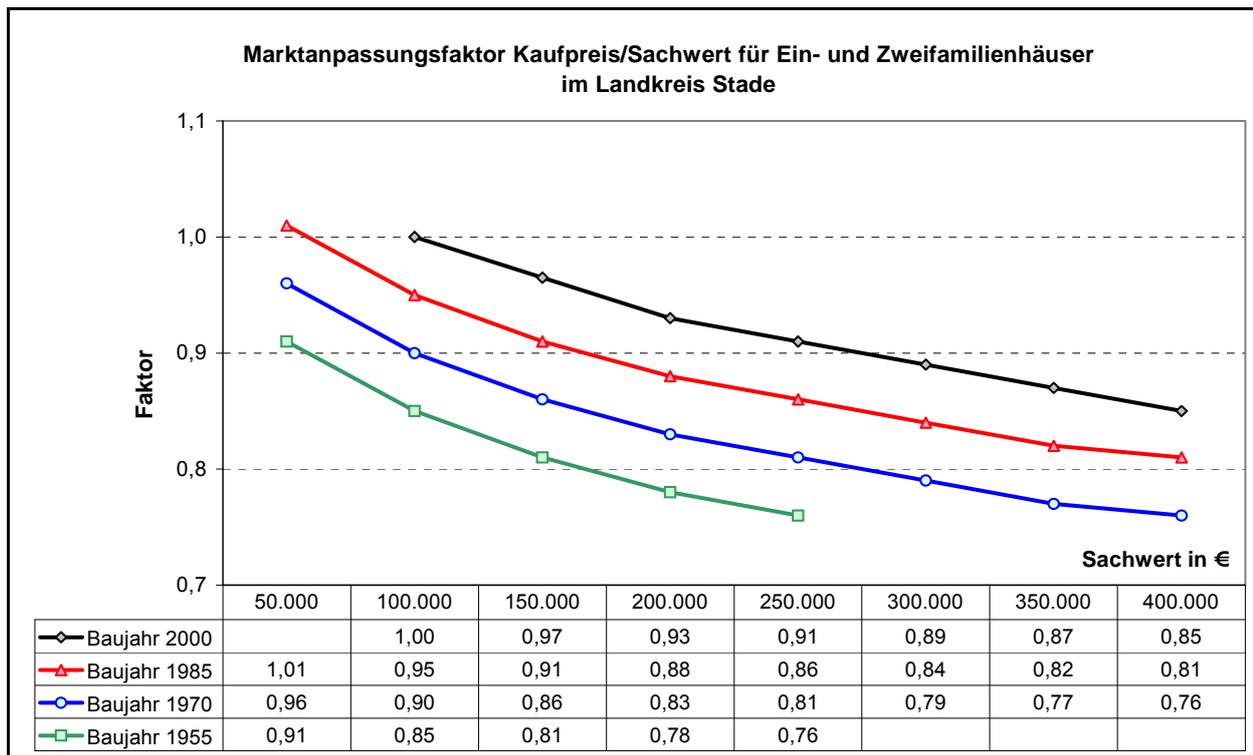
**Landkreis Cuxhaven**



Landkreis Osterholz



Landkreis Stade



Anwendungsbeispiel	
Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein durchschnittliches Einfamilienhausgrundstück, Baujahr 1985, mit einem Sachwert von 150.000,- € in Stade, Bodenrichtwert: 120,- €/m² ?	
Baujahr: 1985	Sachwert: 150.000 €      Bodenrichtwert: 120 €/m²
Marktanpassungsfaktor (Tabelle)	0,91
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	
Korrekturfaktor für abweichenden Lagewert	0,96
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Marktanpassungsfaktor = Marktanpassungsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor	0,91 x 0,96 = rd. 0,87

### 9.2.3.2 Vergleichsfaktoren

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

Die entsprechenden Stichprobenansätze sind in allen Landkreisen ähnlich gewählt und umfassen in den Landkreisen Osterholz 277, Cuxhaven 380 und Stade 423 Kauffälle aus den Jahren 2005 bis 2007.

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

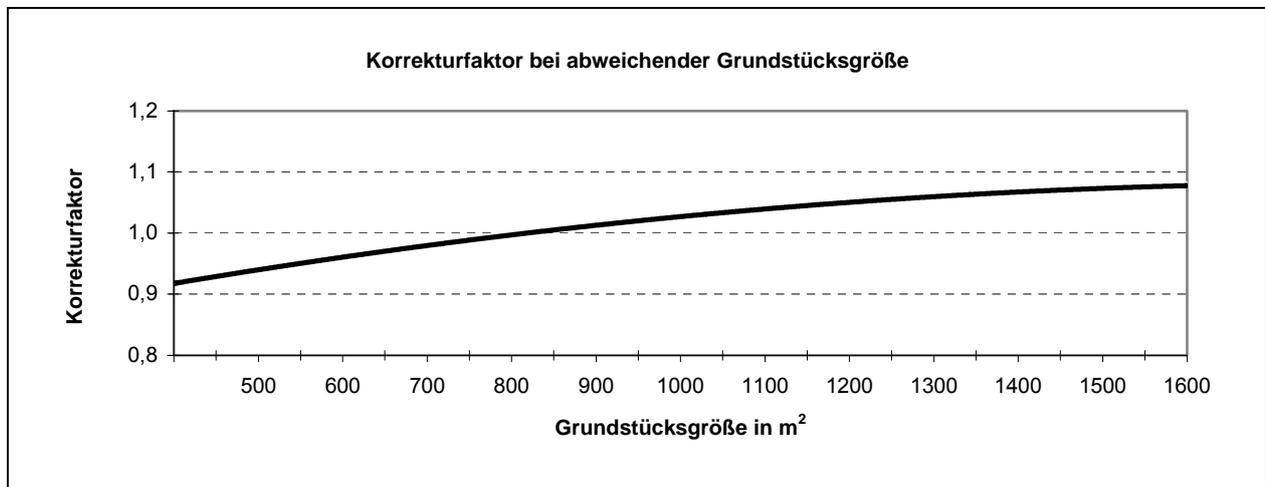
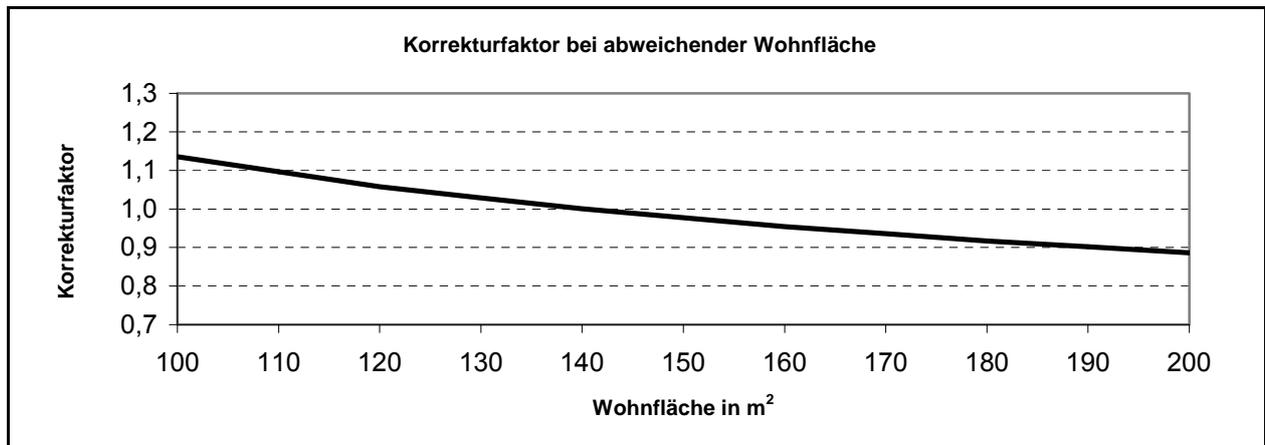
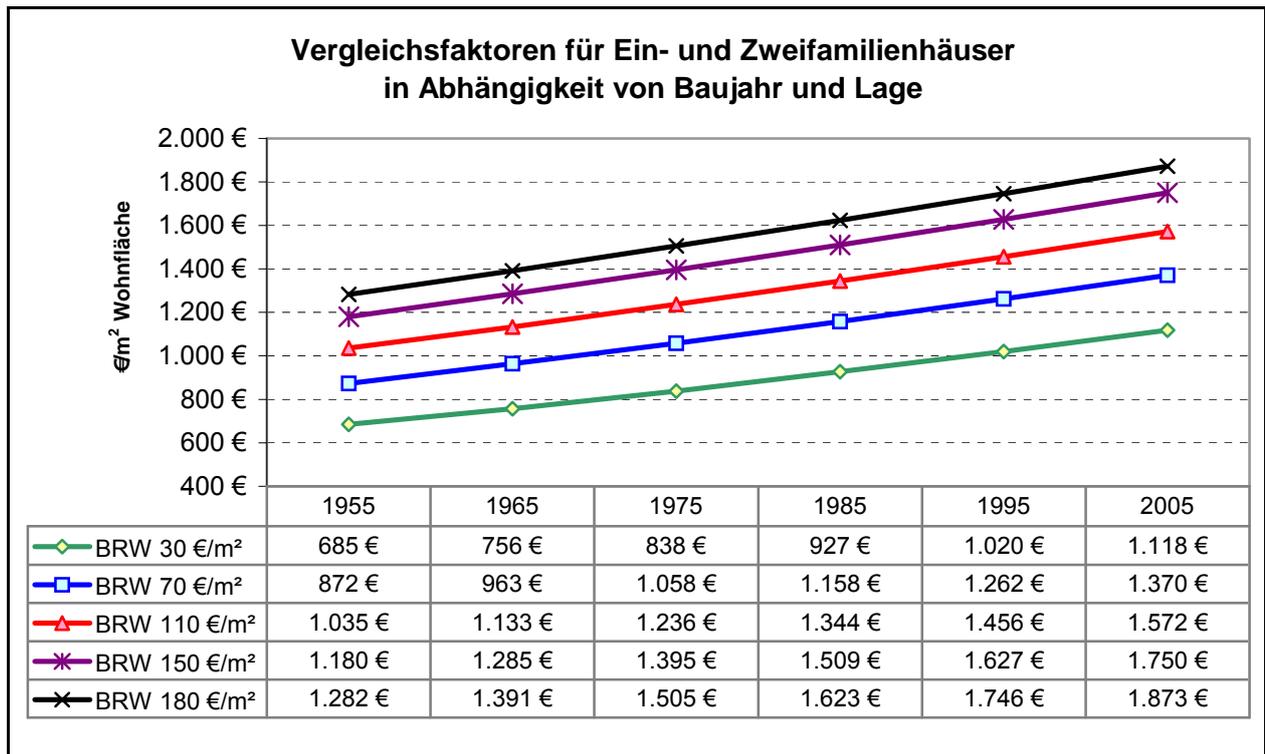
Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2007	Garage	vorhanden (eine)
Ausstattung	mittel	Keller	Teil- bzw. Vollkeller
Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>	Bauweise	massiv

Hinweise zur Anwendung
<p>1. Die Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.</p> <p>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 Gebäude-merkmalen entnommen werden (s.a. abschließendes Anwendungsbeispiel).</p> <p>3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.</p>

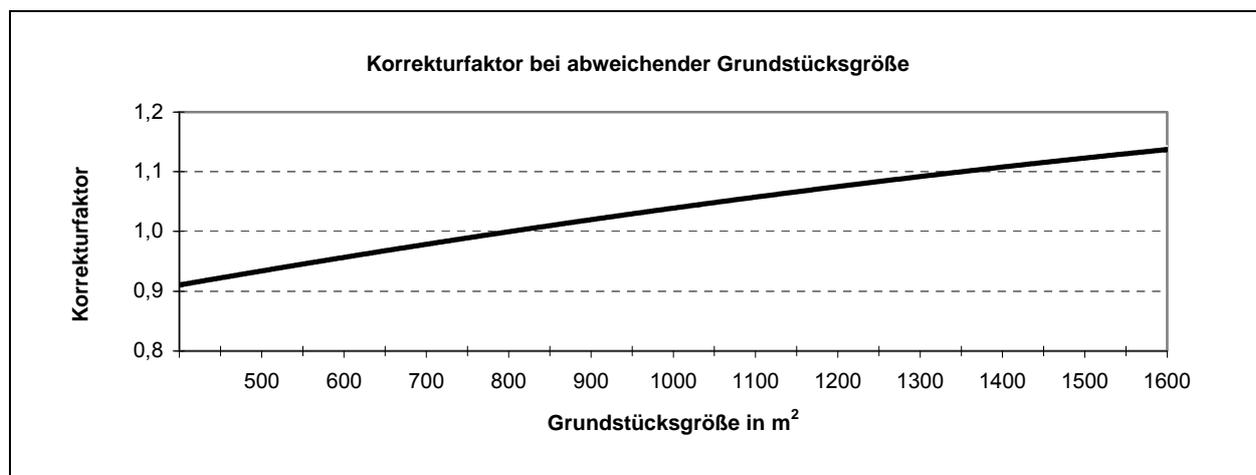
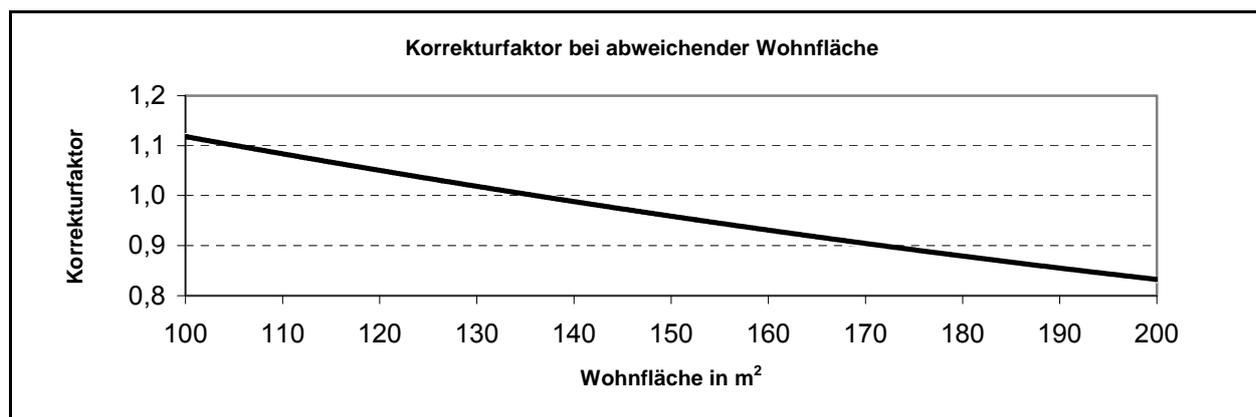
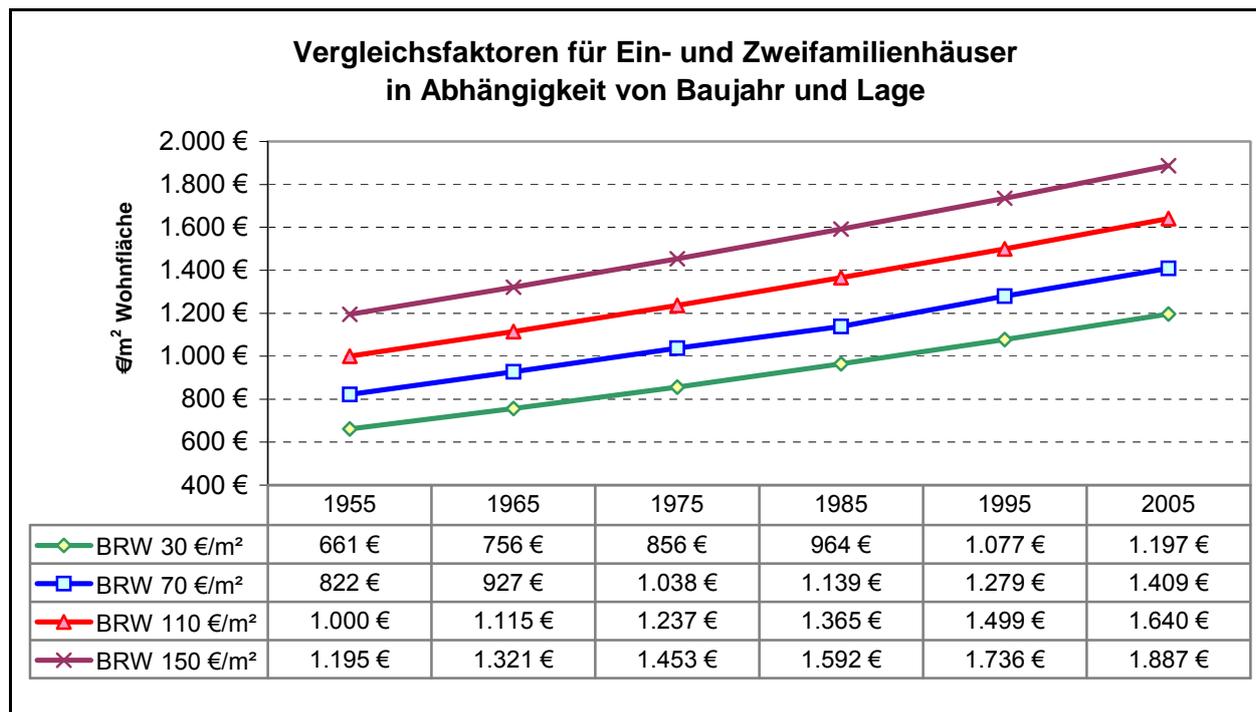
Anwendungsbeispiel:
<p><b>Gesucht: Vergleichswert für ein Einfamilienhausgrundstück im Landkreis Stade</b></p> <p>Grundstücksmerkmale:    Lagewert (Bodenrichtwert): 70,- €/m<sup>2</sup>            Grundstücksgröße: 1.100 m<sup>2</sup>  Gebäudemerkmale:        Baujahr: 1970                    Wohnfläche: 160 m<sup>2</sup></p> <p>Vergleichswert (Tabelle) <span style="float: right;">1.032 €/m<sup>2</sup></span>  <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i></p> <p>Korrekturfaktor für Wohnfläche <span style="float: right;">0,94</span>  <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i></p> <p>Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <span style="float: right;">1,07</span>  <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i></p> <p>Vergleichswert pro m<sup>2</sup> WF = <span style="float: right;">1.032 €/m<sup>2</sup> x 0,94 x 1,07 = 1.038 €/m<sup>2</sup></span></p> <p><b>Vergleichswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor</b> <span style="float: right;"><b>160 m<sup>2</sup> x 1.038 €/m<sup>2</sup> = rd. 166.000 €</b></span></p>

**In den Landkreisen Cuxhaven und Stade ist eine fehlende Unterkellerung mit einem Abschlag von rd. 5 % zu berücksichtigen.**

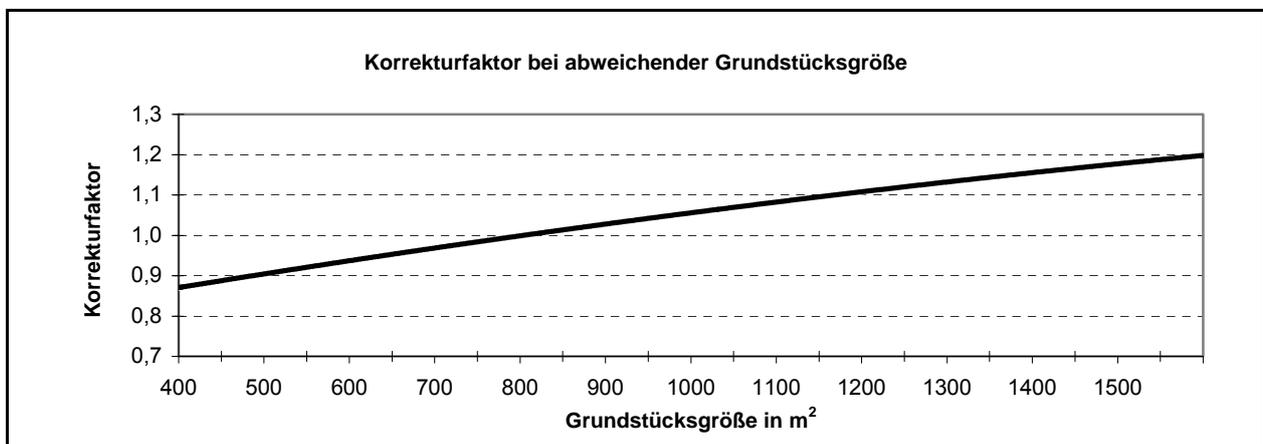
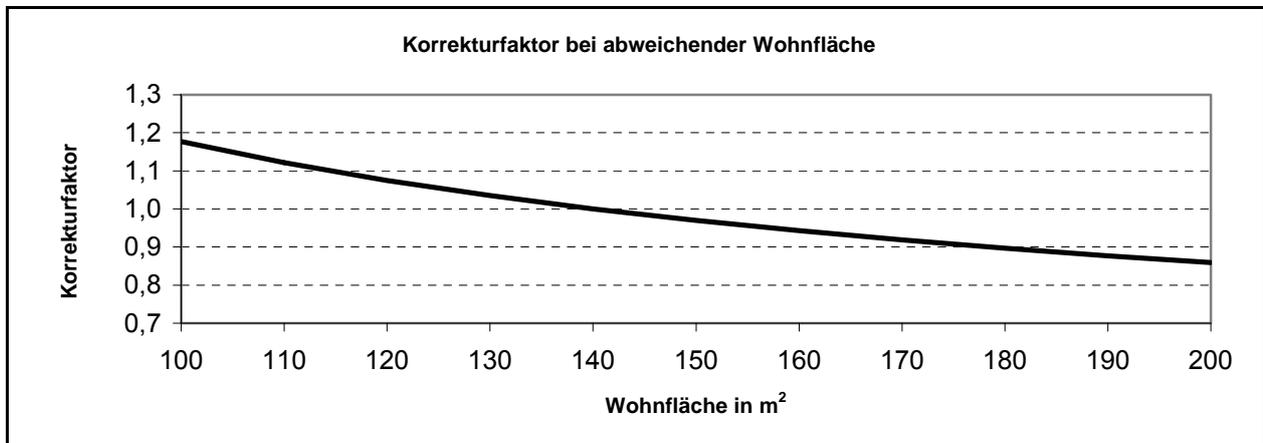
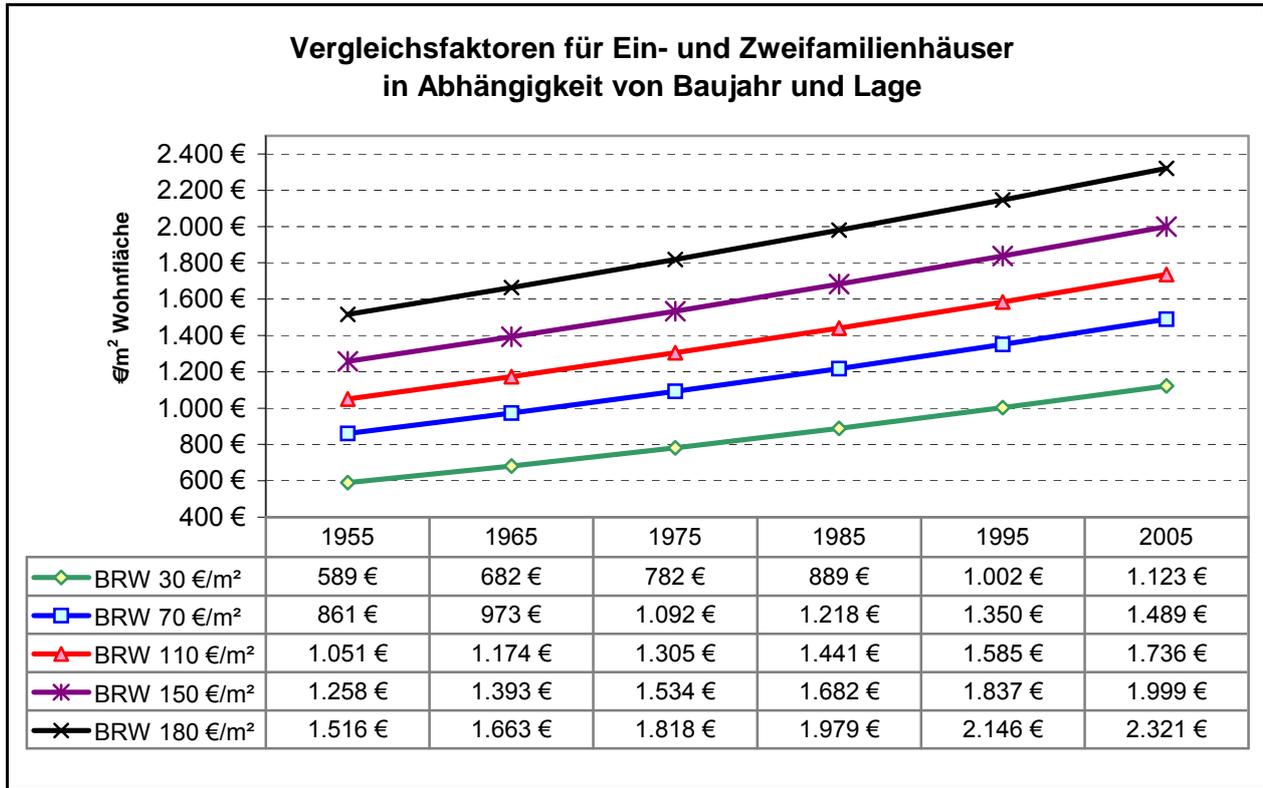
Landkreis Cuxhaven



Landkreis Osterholz



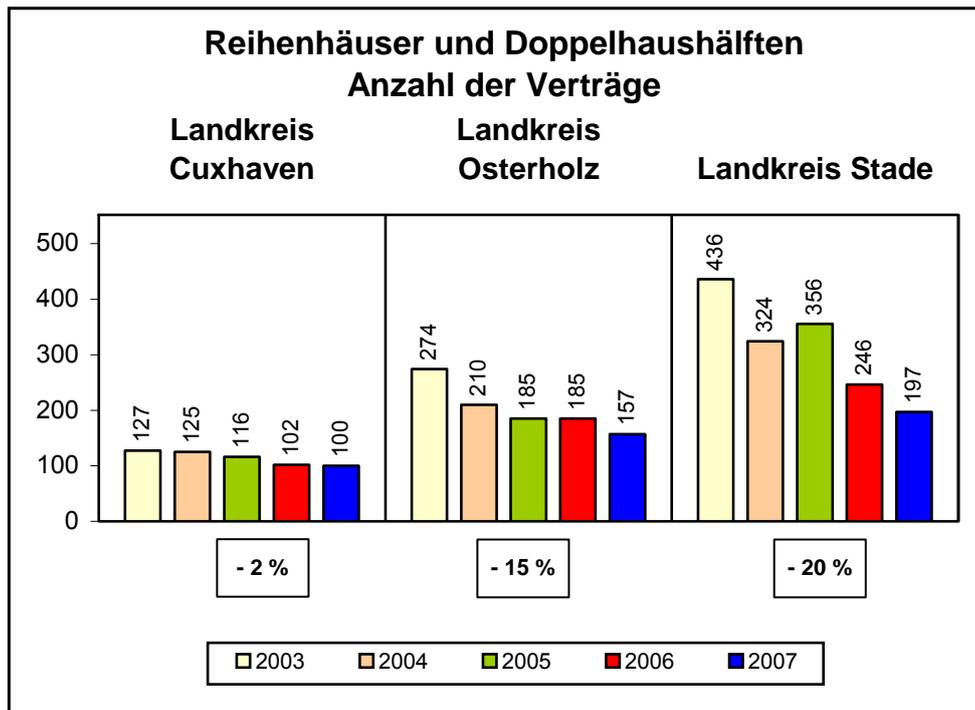
Landkreis Stade



### 9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Berichtszeitraum 2007 wurden in der gesamten Region 454 Kaufverträge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften bei einem Geldumsatz von rd. 56 Millionen Euro registriert. Dies entspricht einem weiteren Rückgang der Kaufverträge von rd. 15 % (Vorjahr 19 %) und des Geldumsatzes von rd. 22 % 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 2007 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 2007 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Cuxhaven gesamt**

verkaufte Objekte 2007 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 (5)	1928 (1927)	103 (103)	840 (1.151)	98.000 (118.000)
Baujahr 1949 - 1970	16 (25)	1966 (1965)	105 (99)	987 (1.142)	100.000 (112.000)
Baujahr 1971 - 2004 (1971 - 2003)	35 (34)	1986 (1989)	110 (110)	1.041 (1.036)	114.000 (115.000)
Baujahr ab 2005 (2004)	3 (1)	2006 (2005)	113 (106)	1.260 (1.509)	130.000 (160.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2007 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Region „Verdichtungsraum“ des Landkreises Cuxhaven**

verkaufte Objekte 2007 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 (5)	1928 (1927)	103 (103)	840 (1.151)	100.000 (118.000)
Baujahr 1949 – 1970	11 (17)	1966 (1966)	95 (105)	1.016 (1.105)	91.000 (116.000)
Baujahr 1971 - 2004 (1971 - 2003)	18 (15)	1984 (1986)	109 (119)	1.109 (1.204)	122.000 (143.000)
Baujahr ab 2005 (2004)	*) *)	*) *)	*) *)	*) *)	*) *)

Cuxhaven, Otterndorf, Langen, Bederkesa, Schiffdorf, Loxstedt

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2007 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Region „ländlicher Raum“ des Landkreises Cuxhaven**

verkaufte Objekte 2007 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	5 (8)	1965 (1962)	125 (87)	925 (1.122)	120.000 (98.000)
Baujahr 1971 - 2004 (1971 - 2003)	17 (20)	1989 (1992)	111 (105)	969 (1.020)	106.000 (107.000)
Baujahr ab 2005 (2004)	2 (1)	2006 (2006)	107 (106)	1.371 (1.509)	190.000 (160.000)

\*) Es liegen keine Daten vor.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2007 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Osterholz gesamt**

verkaufte Objekte 2007 Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	5 )	1932 )	103 )	806 )	80.000 )
Baujahr 1949 - 1970	29 (31)	1962 (1964)	106 (112)	999 (1.039)	104.000 (115.000)
Baujahr 1971 - 2004 (1971 - 2003)	60 (83)	1988 (1988)	113 (114)	1.173 (1.222)	130.000 (138.000)
Baujahr ab 2005 (2004)	28 (39)	2007 (2006)	123 (114)	1.224 (1.392)	146.000 (156.000)

\*) Es liegen keine Daten vor.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2007 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Region „Verdichtungsraum“ des Landkreises Osterholz**

verkaufte Objekte 2007 Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	5 (2)	1932 (1915)	103 (108)	806 (872)	80.000 (93.000)
Baujahr 1949 - 1970	27 (29)	1961 (1965)	105 (114)	1.013 (1.054)	105.000 (117.000)
Baujahr 1971 - 2004 (1971 - 2003)	51 (65)	1988 (1987)	111 (113)	1.185 (1.224)	131.000 (138.000)
Baujahr ab 2005 (2004)	27 (37)	2007 (2007)	123 (115)	1.222 (1.390)	146.000 (156.000)

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

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2007 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Region „ländlicher Raum“ des Landkreises Osterholz**

verkaufte Objekte 2007 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 (2)	1970 (1963)	117 (86)	804 (830)	93.000 (71.000)
Baujahr 1971 - 2004 (1971 - 2003)	8 (18)	1988 (1989)	111 (117)	1.135 (1.214)	128.000 (140.000)
Baujahr ab 2005 (2004)	1 (2)	*) (2007)	*) (105)	*) (1.420)	*) (149.000)

\*) Es liegen keine Daten vor

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2007 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Stade gesamt**

verkaufte Objekte 2007 Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	11 (3)	1930 (1928)	88 (64)	997 (1.213)	87.000 (75.000)
Baujahr 1949 - 1970	41 (41)	1961 (1961)	94 (90)	1.096 (1.092)	96.000 (95.000)
Baujahr 1971 - 2004 (1971 - 2003)	74 (104)	1985 (1985)	114 (112)	1.427 (1.377)	162.000 (151.000)
Baujahr ab 2005 (2004)	24 (32)	2007 (2007)	114 (108)	1.541 (1.310)	178.000 (169.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2007 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Stade**

verkaufte Objekte 2007 Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	5 (3)	1932 (1928)	89 (64)	929 (1.213)	80.000 (75.000)
Baujahr 1949 - 1970	17 (32)	1959 (1960)	83 (87)	1.015 (1.046)	82.000 (88.000)
Baujahr 1971 - 2004 (1971 - 2003)	10 (28)	1986 (1984)	116 (107)	1.273 (1.392)	140.000 (143.000)
Baujahr ab 2005 (2004)	5 (3)	2007 (2006)	107 (83)	1.587 (2.045)	160.000 (170.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2007 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Buxtehude**

verkaufte Objekte 2007 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	12 (7)	1965 (1966)	108 (98)	1.216 (1.291)	125.000 (129.000)
Baujahr 1971 - 2004 (1971 - 2003)	28 (38)	1985 (1984)	116 (116)	1.606 (1.482)	182.000 (167.000)
Baujahr ab 2005 (2004)	5 (9)	2007 (2007)	135 (114)	1.611 (1.502)	220.000 (168.000)

\*) Es liegen keine Daten vor

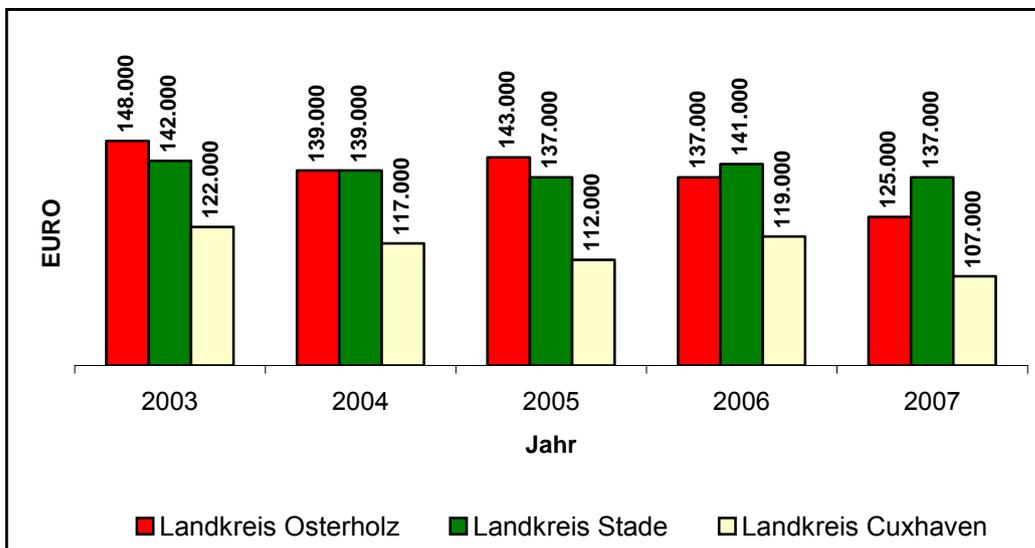
**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2007 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Region „ländlicher Raum“ des Landkreises Stade**

<b>verkaufte Objekte 2007</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Mittleres Baujahr</b>	<b>Mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Durchschnittlicher Kaufpreis [€]</b>
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften					
Baujahr bis 1948	*) *)	*) *)	*) *)	*) *)	*) *)
Baujahr 1949 - 1970	4 (2)	1965 (1956)	98 (103)	1.081 (1.125)	100.000 (116.000)
Baujahr 1971 - 2004 (1971 - 2003)	32 (38)	1986 (1987)	111 (113)	1.319 (1.260)	147.000 (139.000)
Baujahr ab 2005 (2004)	11 (20)	2006 (2007)	109 (109)	1.489 (1.593)	164.000 (170.000)

\*) Es liegen keine Daten vor.

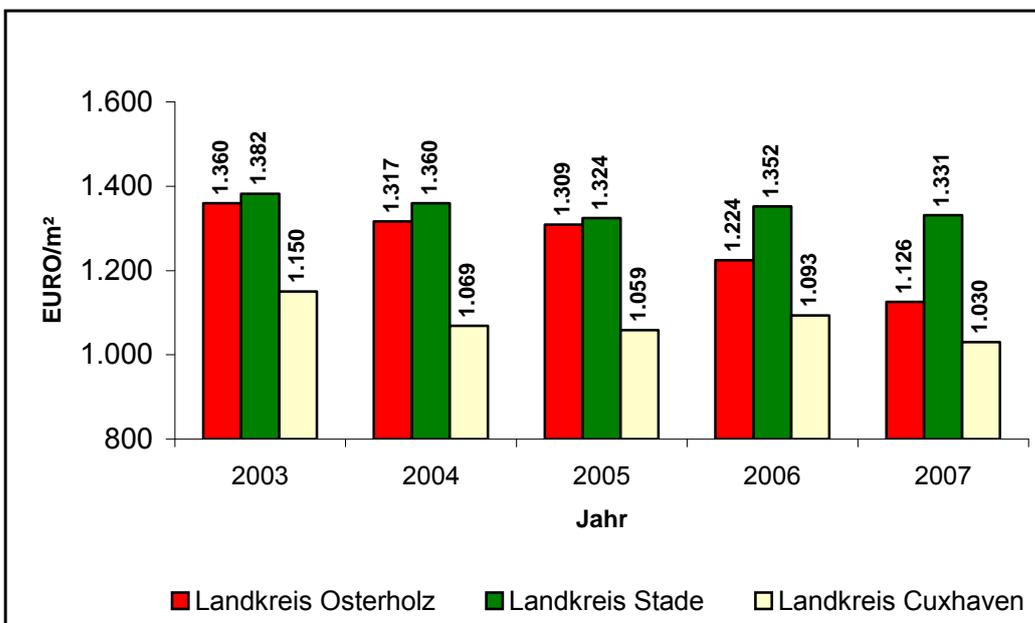
### 9.3.2 Preisentwicklung

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:

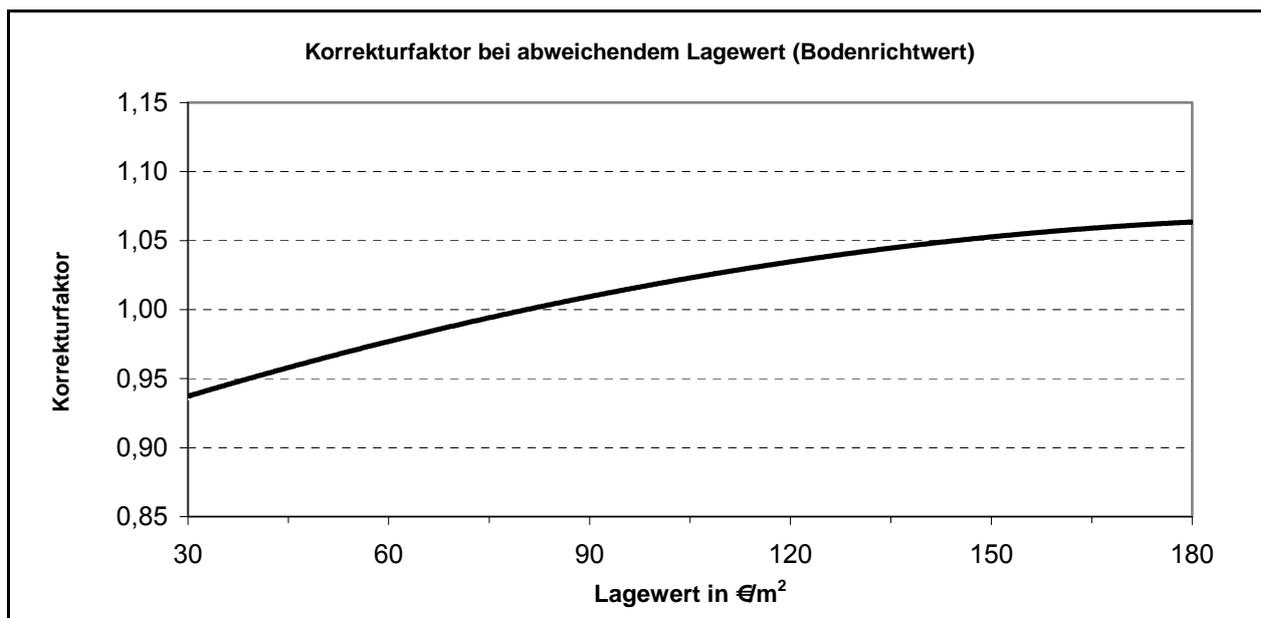
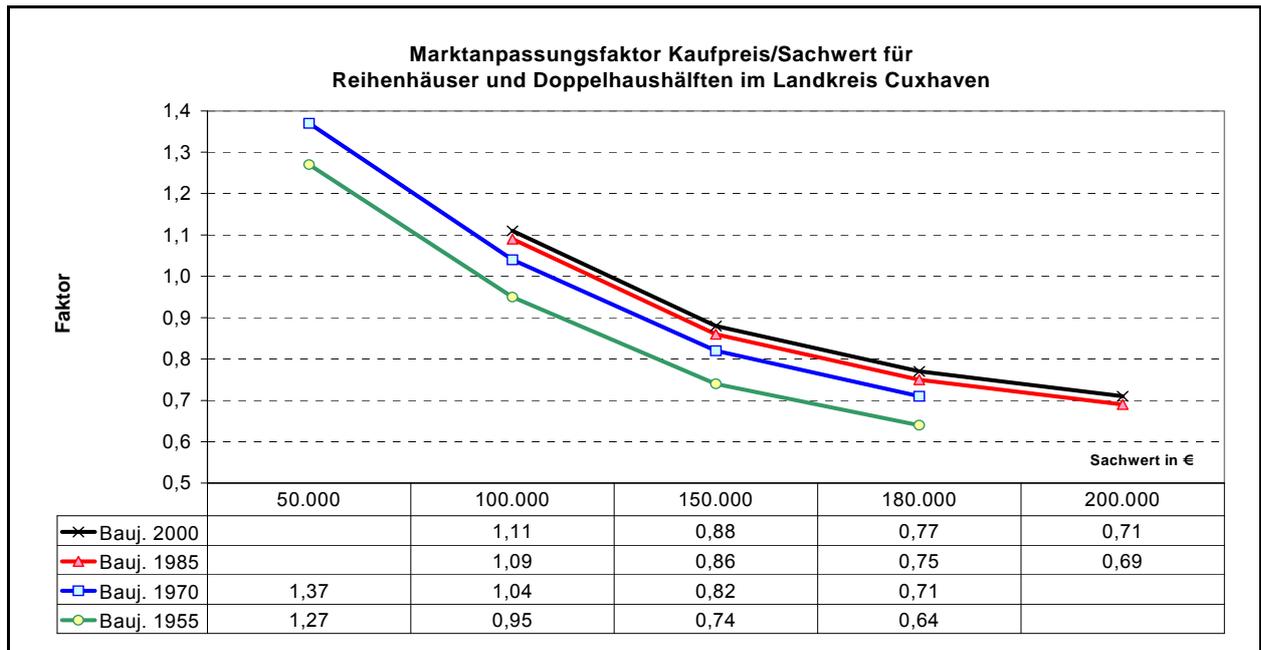


### 9.3.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren

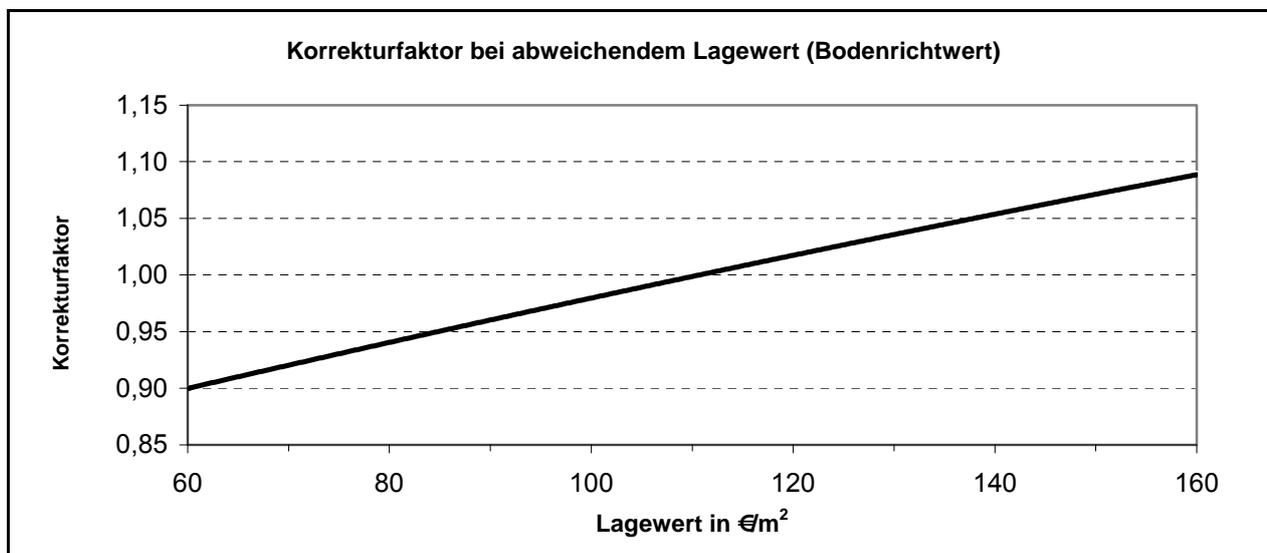
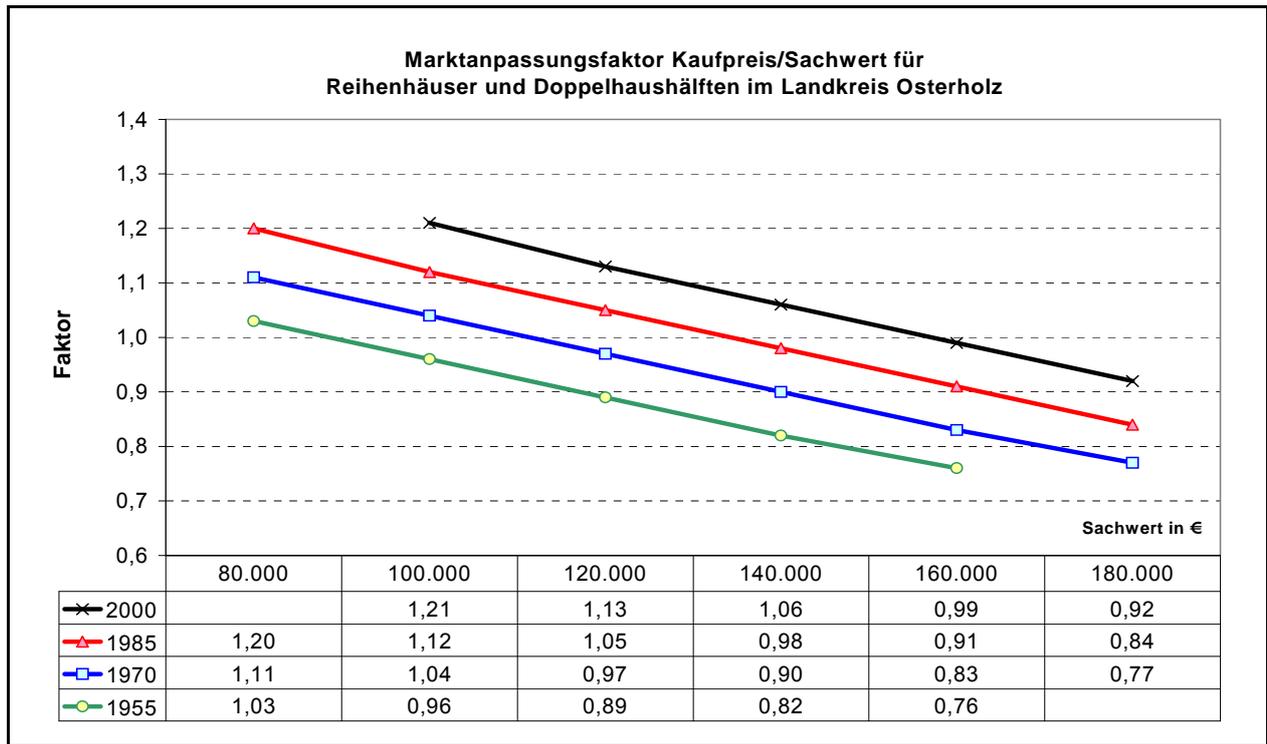
#### 9.3.3.1 Marktanpassungsfaktoren

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.

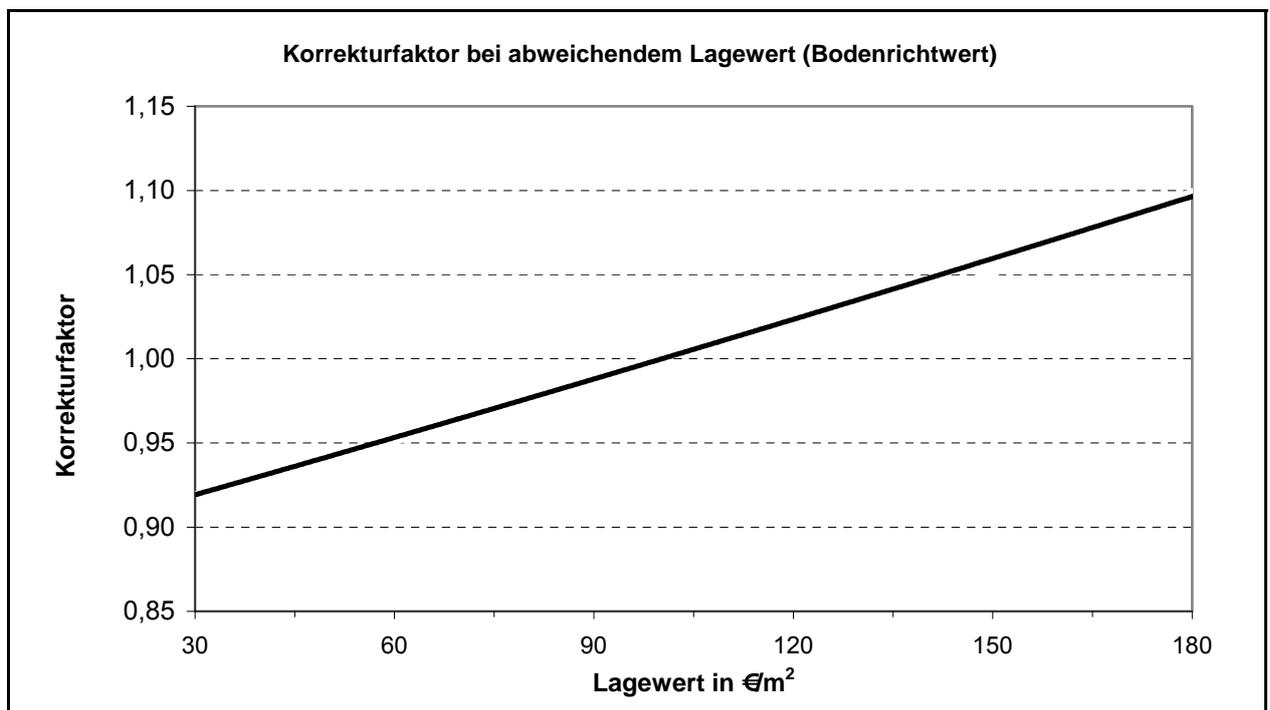
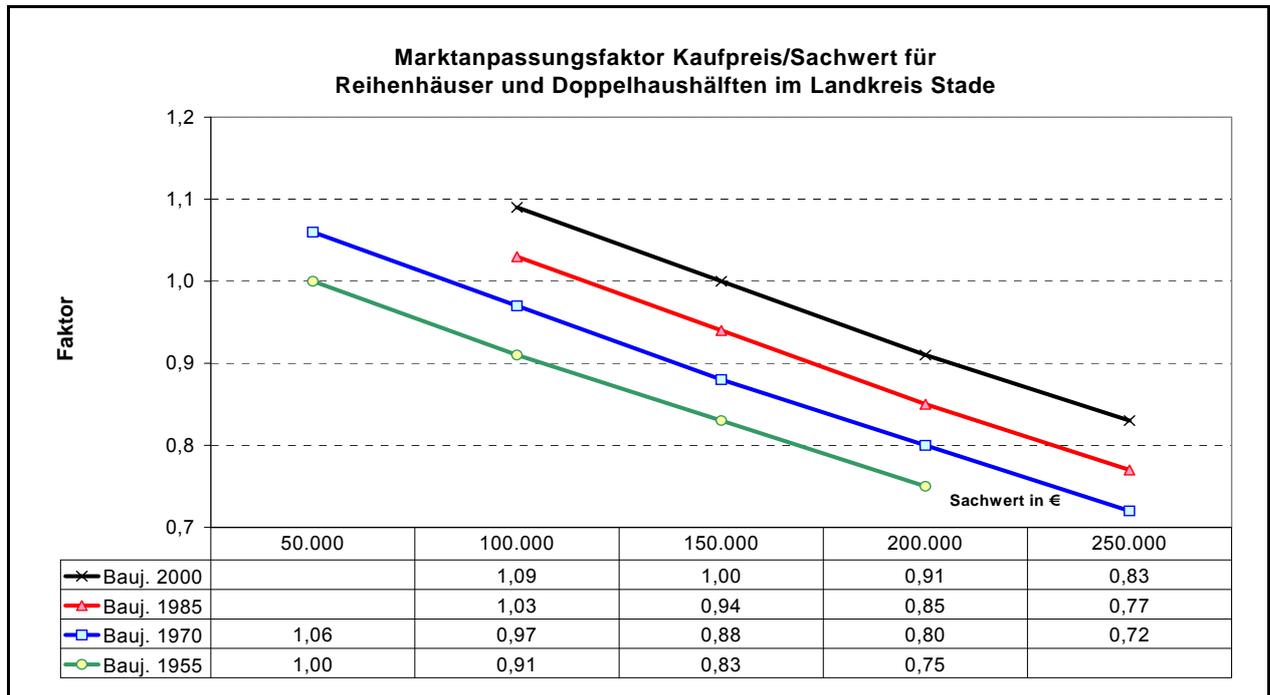
#### Landkreis Cuxhaven



Landkreis Osterholz



Landkreis Stade



**9.3.3.2 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):

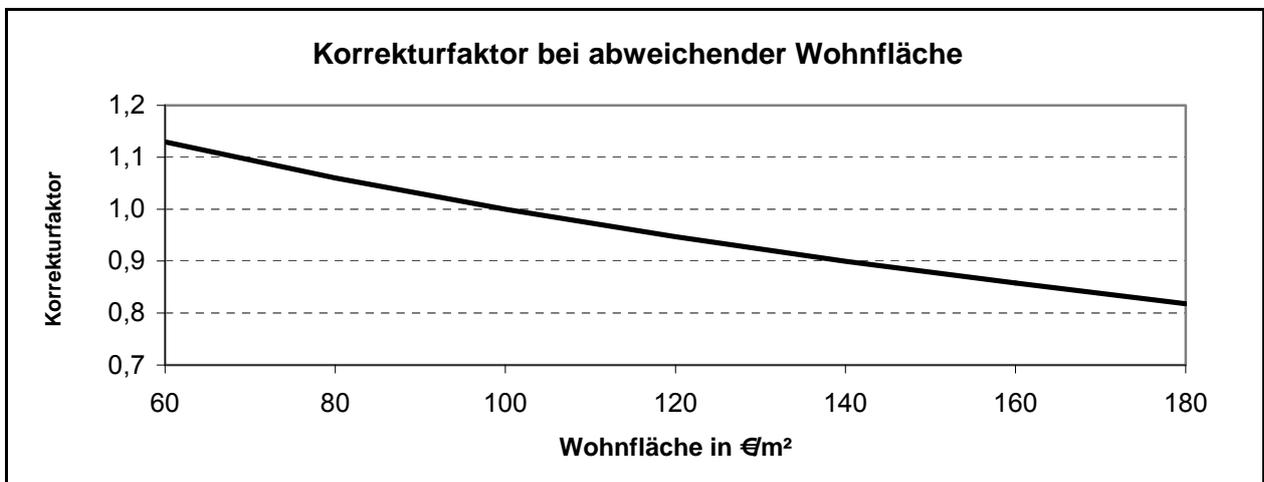
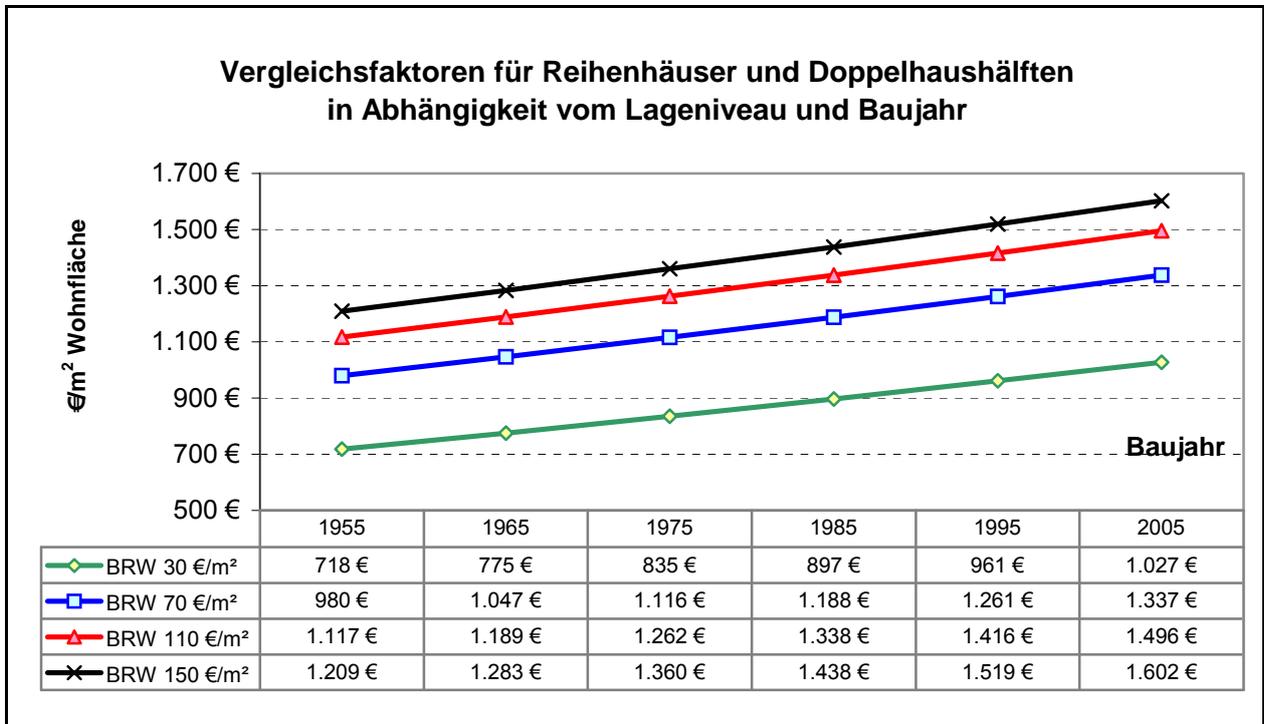
Merkmale	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2007
Ausstattung	mittel
Garage oder Stellplatz	vorhanden
Bauweise	massiv

Hinweise zur Anwendung
<p>1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.</p> <p>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).</p> <p>3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.</p>

Anwendungsbeispiel:	
<b>Gesucht: Vergleichswert für ein Reihenhausgrundstück im Landkreis Stade</b>	
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) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1190 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,88
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,06
Vergleichswert pro m <sup>2</sup> WF =	1.190 €/m <sup>2</sup> x 0,88 x 1,06 = 1.110 €/m <sup>2</sup>
<b>Vergleichswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor</b>	120 m <sup>2</sup> x 1.110 €/m <sup>2</sup> = rund <b>133.000 €</b>

### Landkreis Cuxhaven

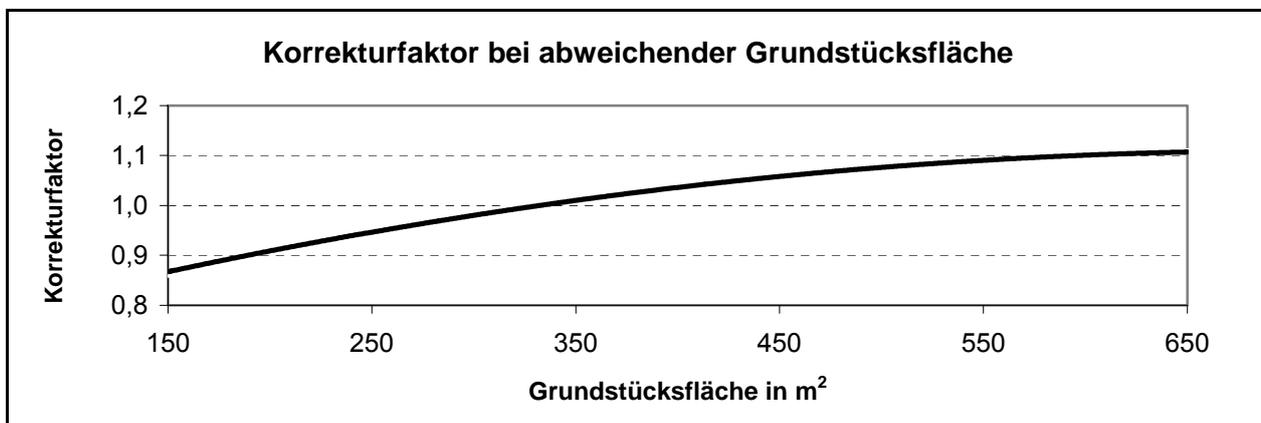
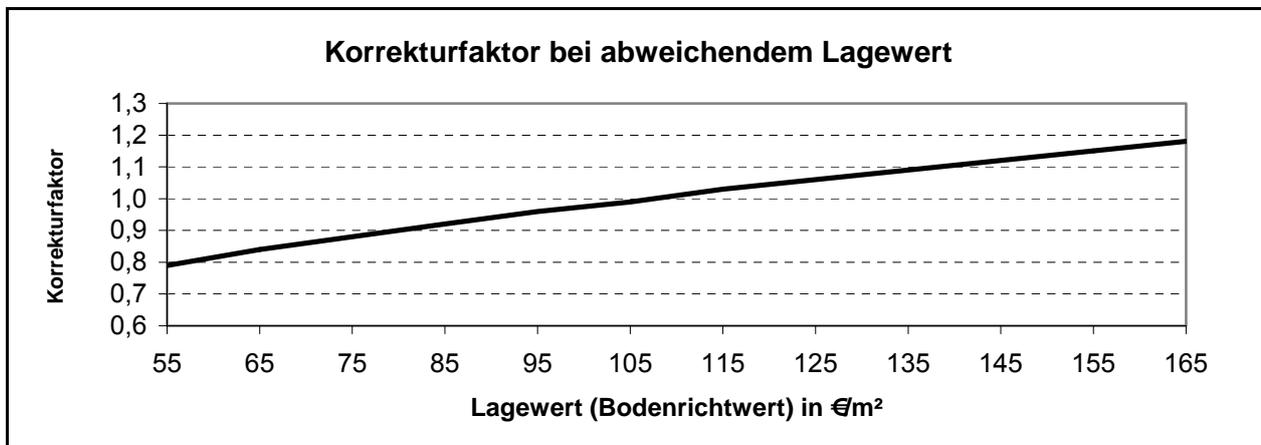
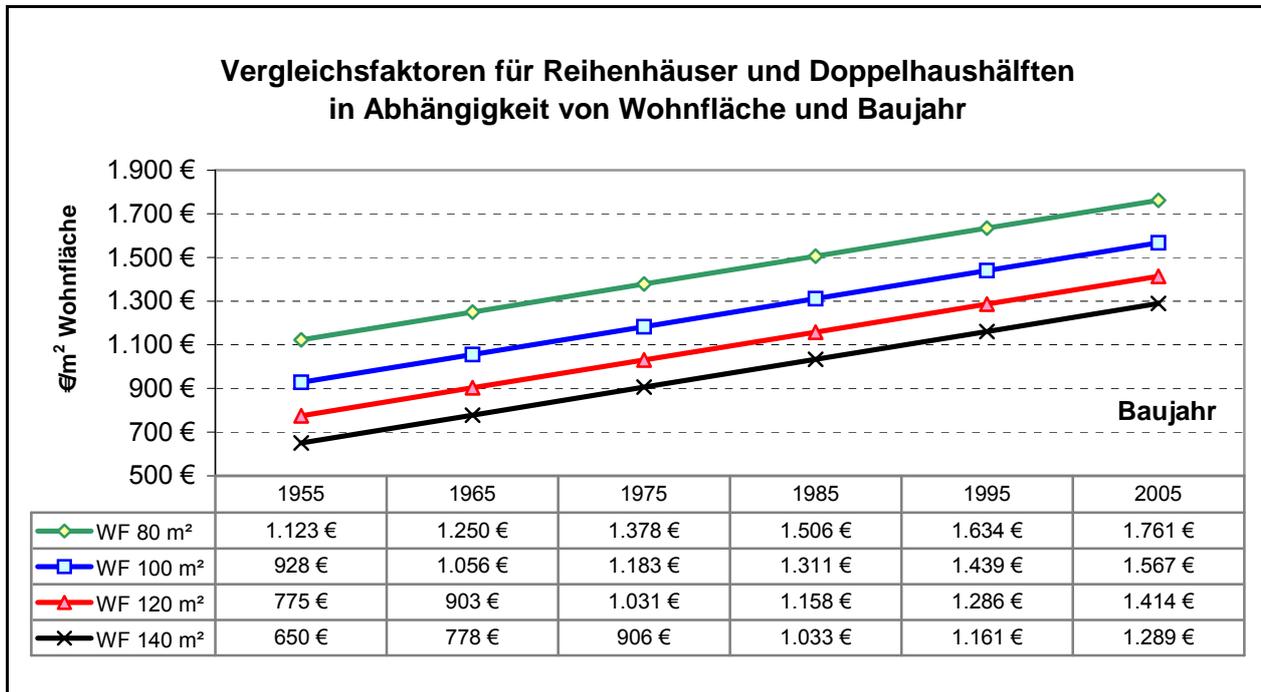
Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine Immobilie mit einer Grundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup>.



Ein Korrekturfaktor für abweichende Grundstücksgrößen hat sich aus der Regressionsanalyse nicht ergeben.

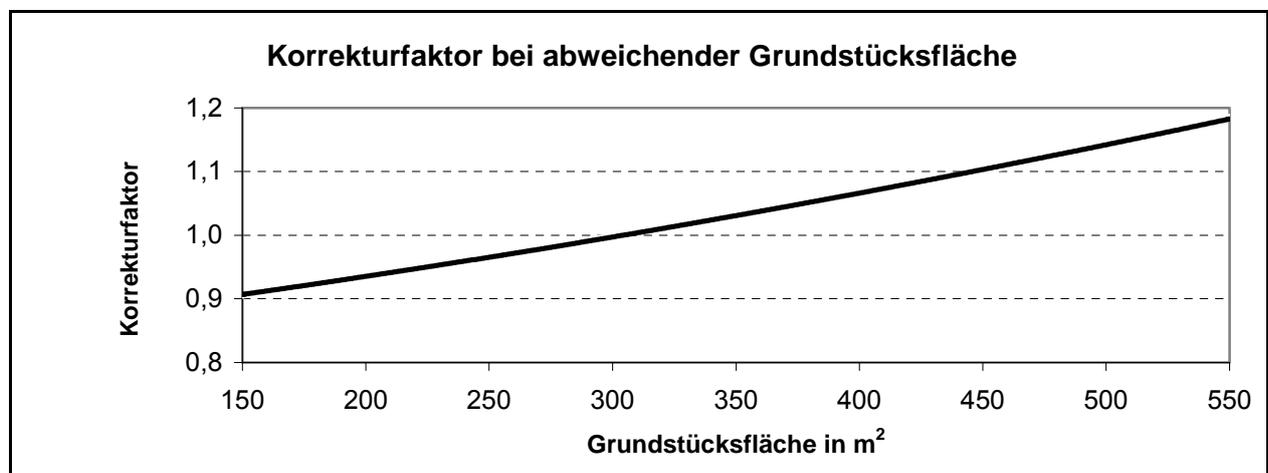
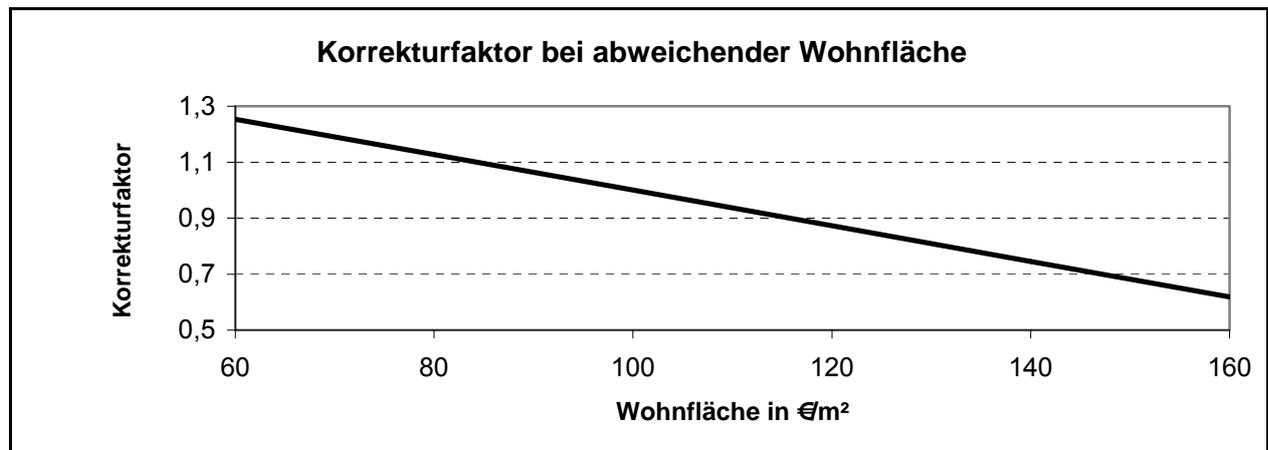
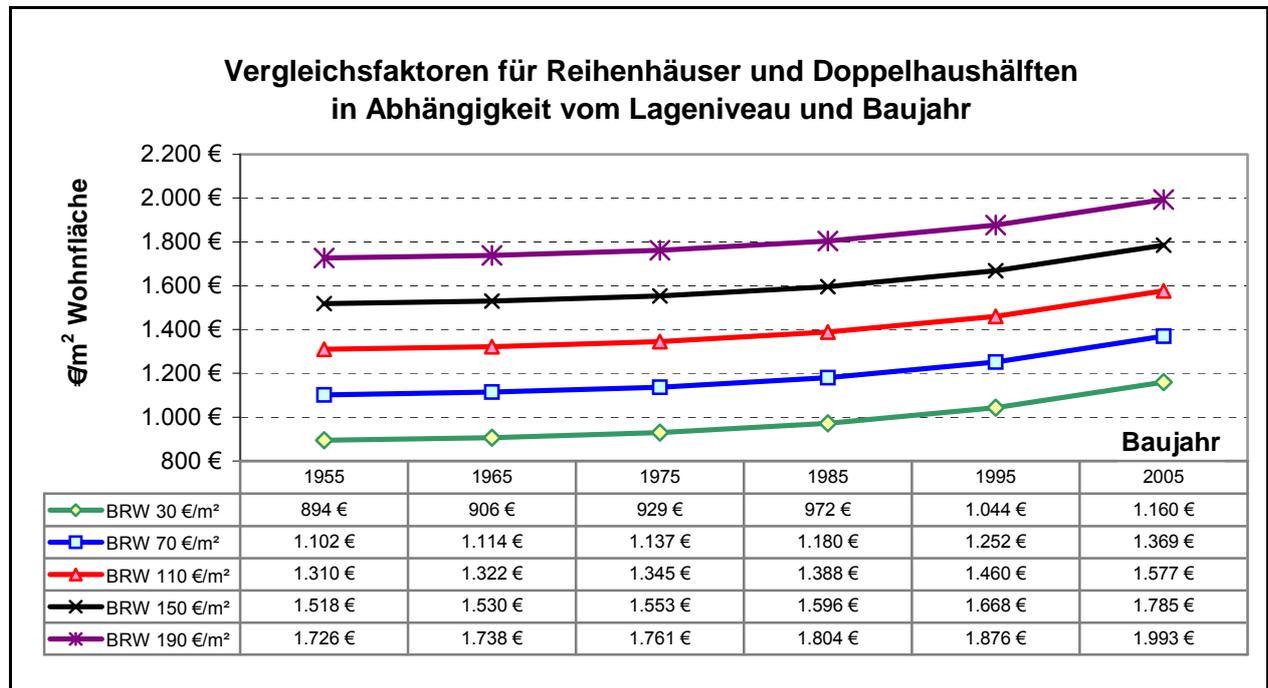
**Landkreis Osterholz**

Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine Immobilie mit einer **Grundstücksgröße von 323 m<sup>2</sup>** einem **Lageniveau (Bodenrichtert) von 107 €/m<sup>2</sup>**.



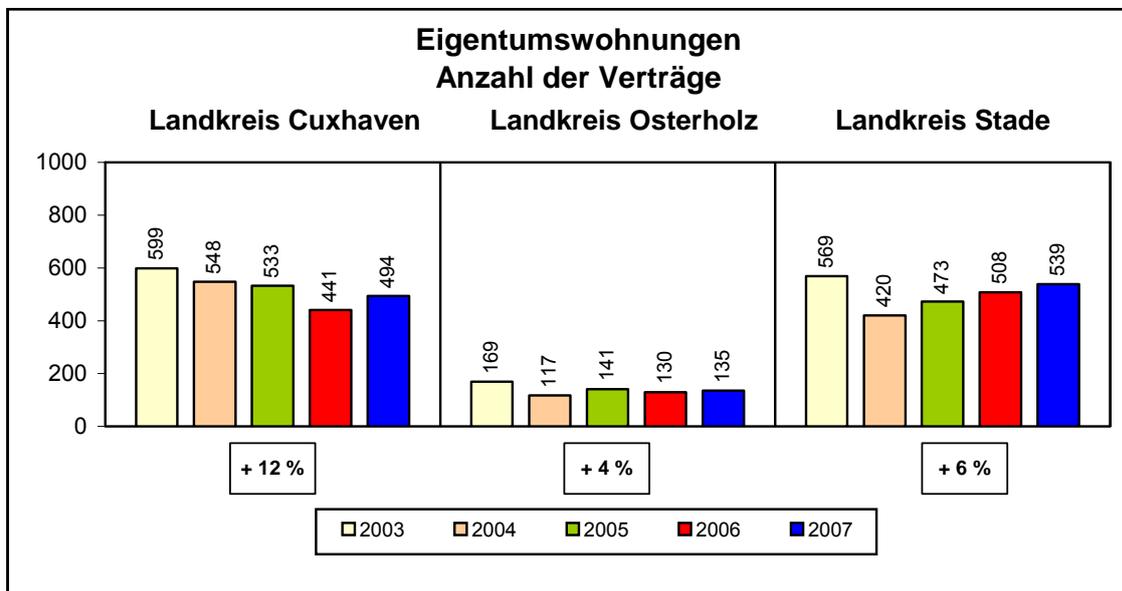
**Landkreis Stade**

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 1.168 Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum registriert. Dies entspricht einer Steigerung von rd. 4 % gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz für Eigentumswohnungen betrug 2007 insgesamt 116 Mio. €, im Landkreis Cuxhaven 59 Mio. €, im Landkreis Osterholz 11 Mio. € und im Landkreis Stade 46 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 Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht in die Auswertung eingeflossen.

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

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

verkaufte Objekte 2007	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
Baujahr 1946 – 1969	35 (40)	1965 (1966)	65 (64)	982 (1.167)	61.000 (75.000)
Baujahr 1970 – 1984	41 (62)	1975 (1976)	69 (73)	1.078 (1.306)	66.000 (95.000)
Baujahr 1985 – 1999	53 (35)	95 (1994)	66 (73)	1.408 (1.291)	87.000 (94.000)
Baujahr 2000 – 2003 (2000 – 2002)	10 (6)	2001 (2001)	52 (87)	1.535 (1.413)	118.000 (123.000)
Baujahr 2004 – 2007 (2003 – 2006)	14 (14)	6 (2006)	66 (86)	1978 (1.608)	127.000 (138.000)

### Kurlagen der Stadt Cuxhaven

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 Feriengebieten und Gemeindezentren im Küstenbereich.

Insbesondere in der Stadt Cuxhaven treten in den drei Stadtteilen Duhnen, Döse und Sahlenburg mit Ferien- und Kurbetrieb im Untersuchungszeitraum 2005 bis 2007 erhebliche Preisunterschiede zu anderen Stadtteilen auf.

Baujahr	Anzahl	Mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup> (von - bis)	Mittlerer Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup> (von - bis)
1970 - 1984	112	55 (24 - 164)	1.863 (1.053 – 3.806)
1985 - 1999	62	56 (22 - 162)	2702 (1.493 – 4.184)
2000 - 2003	9	68 (46 - 83)	2.591 (1.870 – 3.688)
2004 - 2007	112	80 (48 - 148)	3948 (2.174 – 5.696)

Die sich hier darstellenden Wertspannen begründen sich überwiegend in den individuellen Nutzungsvoraussetzungen der jeweiligen Appartementanlage, dem Modernisierungsgrad und der Ausstattung sowie der Wohnungslage im Gebäude (z.B. mit oder ohne Seeblick). Die Wohnungsgröße erweist sich eher von untergeordneter Bedeutung.

In wenigen Ausnahmen wurden Preise von über 7.000 €/m<sup>2</sup>- Wfl. bei Wohnungsgrößen um 100 m<sup>2</sup> registriert.

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

verkaufte Objekte 2007	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächen- preis [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
Baujahr 1970 – 1984	2 )*	1974 )*	113 )*	815 )*	91.000 )*
Baujahr 1985 – 1999	5 5	1995 1992	74 64	1.065 1.339	78.000 83.000
Baujahr 2000 – 2004 (Baujahr 2000 – 2003)	-- (--)	-- (--)	-- (--)	-- (--)	-- (--)
Neubauten Baujahr 2005 – 2007 (Baujahr 2004 – 2006)	4** )*	2007 )*	92 )*	1.242 )*	114.000 )*

Übriger Landkreis

)\*\* keine ausreichenden Daten

\*\* alle Kauffälle in einem Objekt

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

verkaufte Objekte 2007	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	2 (5)	1915 (1917)	83 (73)	809 [713 – 906] (847 [417 – 1.710])	67.000 (55.000)
Baujahr 1946 – 1969 Durchschnitt	6 (14)	1964 (1960)	65 (63)	620 [303 – 1.026] (779 [293 – 1.102])	42.000 (49.000)
Baujahr 1946 – 1969 1)	4 (--)	1964 (--)	66 (--)	742 (--)	51.000 (--)
Baujahr 1946 – 1969 2)	2 )*	1965 )*	61 )*	375 )*	23.000 )*
Baujahr 1970 – 1984 Durchschnitt	32 (32)	1977 (1979)	78 (84)	673 [196 – 1.280] (671 [148 – 2.061])	52.000 (54.000)
Baujahr 1970 – 1984 3)	17 )*	1977 )*	73 )*	925 )*	70.000 )*
Baujahr 1970 – 1984 4)	15 )*	1978 )*	84 )*	386 )*	32.000 )*
Baujahr 1985 – 1999	17 (25)	1993 (1993)	61 (73)	1.144 (1.324)	69.000 (96.000)
Baujahr 2000 – 2004 (Baujahr 2000 – 2003)	2 (6)	2003 (2001)	97 (74)	1.601 (1.341)	157.000 (99.000)
Neubauten Baujahr 2005 – 2007 (Baujahr 2004 – 2006)	21 (6)	2007 (2006)	86 (78)	1.726 (1.712)	148.000 (133.000)

- 1) = ohne Kauffälle im sozial schwierigem Umfeld    2) nur Kauffälle im sozial schwierigem Umfeld  
3) = ohne Kauffälle im Bereich Sanierung soziale Stadt    4) nur Kauffälle im Bereich Sanierung soziale Stadt

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

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

verkaufte Objekte 2007	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	6 (2)	1920 (1922)	88 (69)	1.180 (906)	101.000 (64.000)
Baujahr 1946 – 1969	23 (22)	1963 (1967)	71 (68)	813 (888)	57.000 (60.000)
Baujahr 1970 – 1984	75 (90)	1976 (1976)	70 (65)	1.010 (1.000)	72.000 (65.000)
Baujahr 1985 – 1999	77 (83)	1991 (1991)	74 (69)	1.298 (1.410)	97.000 (98.000)
Baujahr 2000 - 2004 (Baujahr 2000 – 2003)	7 (12)	2002 (2002)	97 (92)	1.599 (1.608)	149.000 (145.000)
Baujahr 2005- 2007 (Baujahr 2004 – 2006)	25 (56)	2006 (2006)	90 (87)	1.839 (1.848)	163.000 (157.000)

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

verkaufte Objekte 2007	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1970	3 )*	1955 )*	81 )*	1.000 )*	80.000 )*
Baujahr 1970 – 1984	8 (11)	1977 (1979)	72 (65)	921 (1.000)	66.000 (65.000)
Baujahr 1985 – 1999	21 (21)	1993 (1990)	76 (68)	1.319 (1.238)	104.000 (93.000)
Baujahr 2000 - 2004 (Baujahr 2000 – 2003)	2 )*	2001 )*	80 )*	1.588 )*	127.000 )*
Baujahr 2005- 2007 (Baujahr 2004 – 2006)	1 (12)	2006 (2006)	78 (75)	1.792 (2.007)	140.000 (148.500)

)\* keine ausreichenden Angaben

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

verkaufte Objekte 2007	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	5 (2)	1920 (1922)	90 (69)	1.235 (906)	107.000 (64.000)
Baujahr 1946 – 1969	21 (20)	1962 (1965)	70 (65)	791 (870)	54.000 (56.000)
Baujahr 1970 – 1984	67 (79)	1976 (1976)	70 (64)	1.020 (1.012)	72.000 (64.500)
Baujahr 1985 – 1999	56 (62)	1990 (1991)	73 (70)	1.290 (1.469)	94.000 (103.000)
Baujahr 2000 - 2004 (Baujahr 2000 – 2003)	5 (12)	2002 (2002)	103 (92)	1.603 (1.608)	157.000 (145.000)
Baujahr 2005- 2007 (Baujahr 2004 – 2006)	24 (43)	2006 (2006)	91 (92)	1.841 (1.761)	165.000 (162.000)

### Soziale Stadt – Stade, Altländer Viertel

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

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

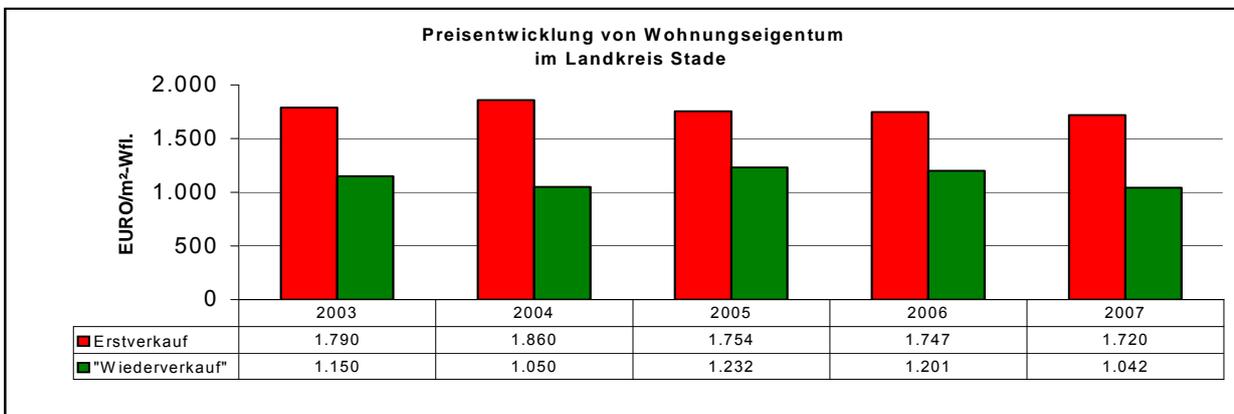
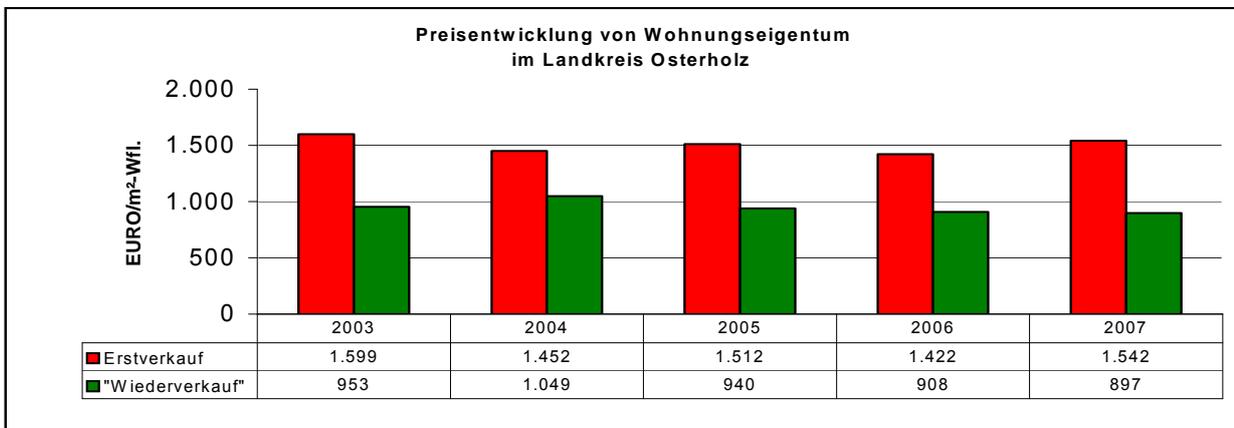
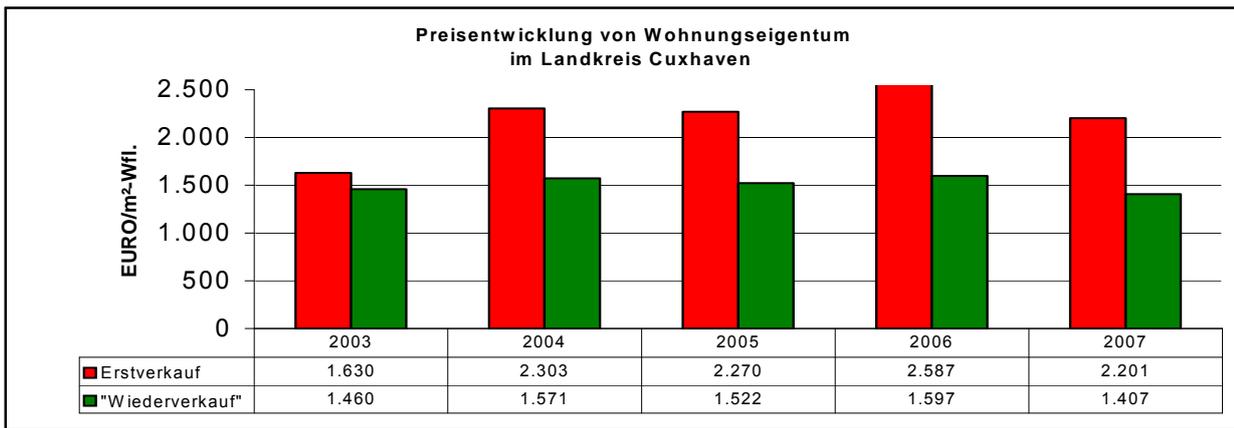
Individuelle Wohnungsmerkmale wie Lage im Wohnquartier bzw. im Gebäude, Ausstattungsmerkmale, Instandhaltung sowie Wohnungsgröße lassen keinen Rückschluss auf den Kaufpreis erkennen. Die äußerst niedrigen Kaufpreise sind vielmehr durch die Rahmenbedingungen des Gesamtquartiers geprägt (nicht mehr zeitgemäße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

### 9.4.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung war 2007 bei den Eigentumswohnungen regional und auch hinsichtlich der objekt-typischen Eigenschaften unterschiedlich.

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

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

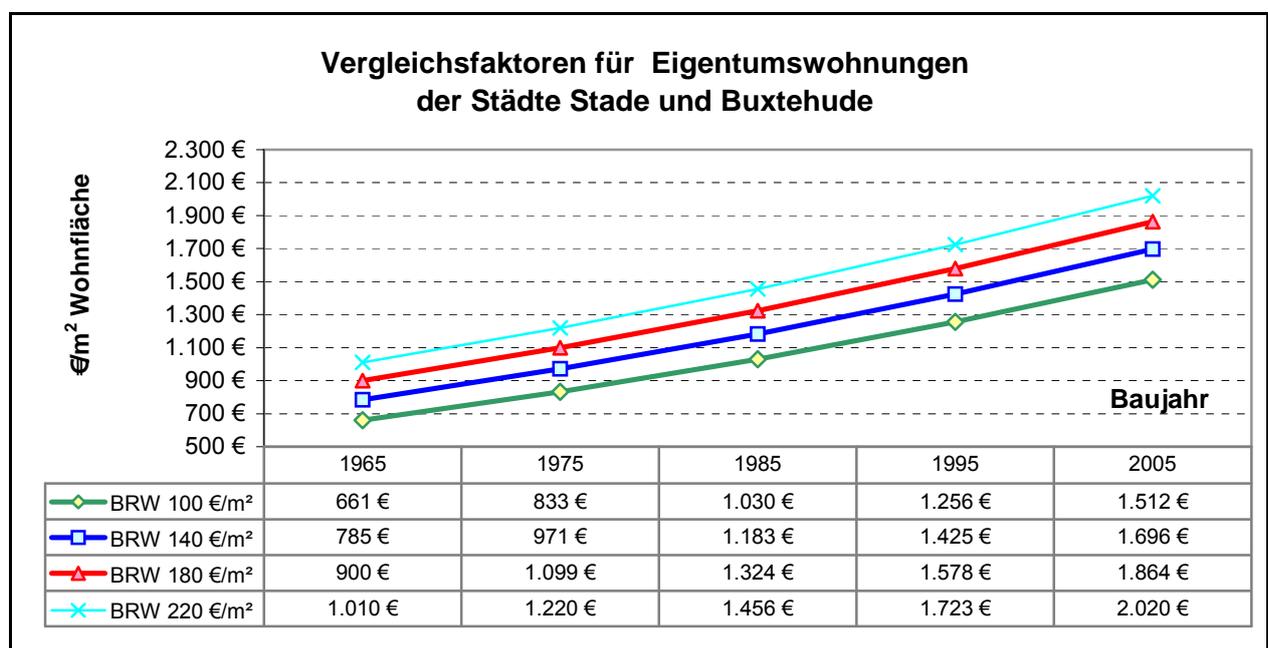


### 9.4.3 Vergleichsfaktoren

Die Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum der Städte Stade und Buxtehude (Landkreis Stade) wurden aus den Datensätzen der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Stichprobe umfasst insgesamt 370 Kauffälle aus den Jahren 2005 bis 2007 von Eigentumswohnungen der Baujahre 1965 bis 2007, bei einer Wohnungsgröße zwischen 40 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup>.

In dem nachfolgenden Diagramm sind Vergleichsfaktoren für weiterveräußerte Eigentumswohnungen dargestellt. Sie beziehen sich auf eine typische ältere Eigentumswohnung mit den folgenden Merkmalen:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2007	Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel	Wohneinheiten	rd. 20 im Gebäude



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 9 Wohneinheiten im Gebäude	Zuschlag bis zu 10 %

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 9.2.3.2).
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.

### 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 2007 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.

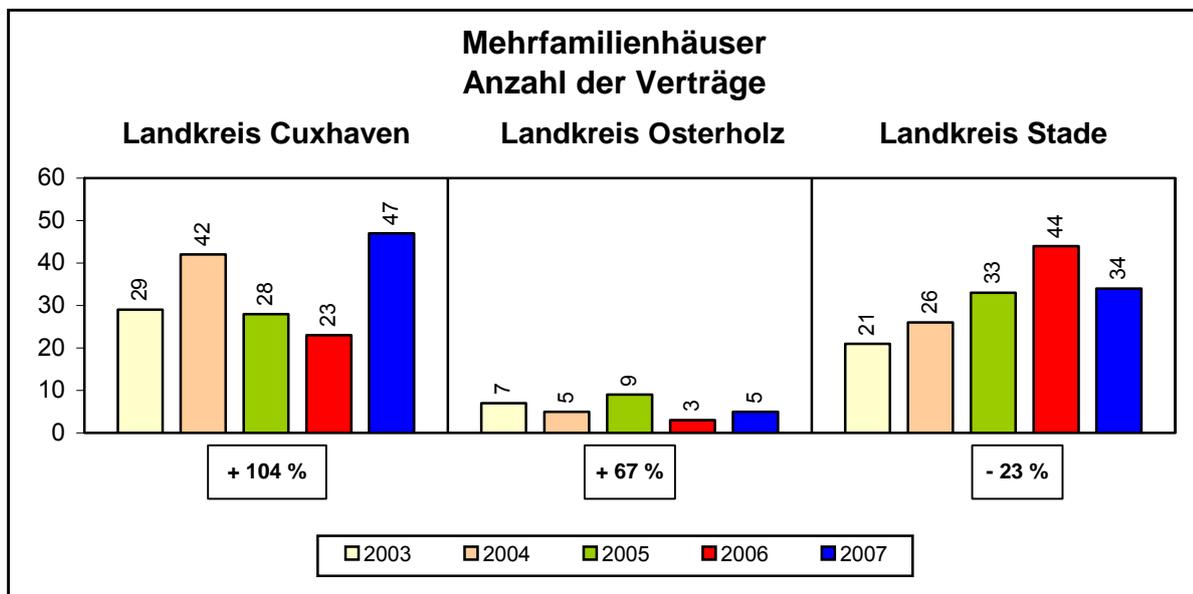
Für Einzelgaragen und Tiefgaragenstellplätze wurden folgende Durchschnittspreise abgeleitet.

	Durchschnittlicher Gesamtwert	
	Einzelgaragen	Tiefgaragenstellplätze
Landkreis Cuxhaven	7.400 €	12.700 €
Landkreis Osterholz	6.000 €	9.000 €
Landkreis Stade	7.750 €	9.580 €

### 9.6 Mehrfamilienhäuser

Im Jahr 2007 wurden im Bereich der GLL Otterndorf wie im Vorjahr 86 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern registriert. Im Gesamthandel bebauter Grundstücke ist der Teilmarkt von untergeordneter Bedeutung.

Der Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser betrug im Landkreis Cuxhaven 33,4 Mio. €, im Landkreis Osterholz 4,0 Mio. € und im Landkreis Stade 11,1 Mio. €.



### 9.6.1 Preisniveau

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das allgemeine Preisniveau für Mehrfamilienhäuser aus dem Berichtszeitraum. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Preisangaben beinhalten den Bodenwert.

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. Es wurden weiterhin nur Kauffälle für die folgende Darstellung ausgewertet, bei denen die Wohnfläche bekannt ist und deren Eigentumsübergang sich durch Kauf vollzogen hat. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Landkreis	Anzahl	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]		Gesamt Kaufpreis [€] Mittel
			Mittel	Spanne	
Cuxhaven	24 (9)	1.020 (331)	603 (577)	284 – 1.798 (313 - 917)	588.000 (190.000)
Osterholz	2 (2)	453 (316)	680 (568)	559 - 801 (530 – 606)	276.000 (180.000)
Stade	9 (13)	485 (908)	746 (679)	406 – 1.263 (343 - 957)	387.000 (554.000)

### 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.

Dieser Zinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Seine Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der Lage am Kapitalmarkt. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt.

Auch ein aus Kaufpreisen empirisch ermittelter Vielfältiger des jährlichen Rohertrages (Rohertragsfaktor) kann als Kenngröße für eine Wertabschätzung dienen, und stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Da eine geeignete Anzahl von Kauffällen bebauter Grundstücke für den Bereich der GLL Otterndorf nicht zur Verfügung steht, wird hier nachrichtlich auf das Ergebnis einer landesweiten Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses zurückgegriffen.

Aufgrund dieser Kaufpreisanalyse ergibt sich für den „Ländlichen Bereich“ der GLL Otterndorf folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser:

<b>Liegenschaftszinssatz:</b>	Ländlicher Raum	<b>6,8 %</b>
<b>Rohertragsfaktor:</b>	Ländlicher Raum	<b>10,8</b>

Nähere Einzelheiten (Stichprobenansatz, Wertspannen usw.) sind dem Grundstücksmarktbericht 2008 für das Land Niedersachsen zu entnehmen.

Der Gutachterausschuss ist der Auffassung, dass es sachgerecht ist, die überregional ermittelten Werte auch für den Bereich Landkreise Cuxhaven, Osterholz und Stade anzuwenden, da die wenigen zur Verfügung stehenden Kauffälle aus dem Berichtszeitraum in der zuvor aufgezeigten Größenordnung liegen.

	<b>Liegenschaftszinssatz</b>	<b>Rohertragsfaktor</b>
Landkreis Cuxhaven	5,3 % bis 8,7 %	<b>10,3</b> (7,6 bis 12,2)
Landkreis Stade	5,6 % bis 6,8 %	<b>10,8</b> (6,6 bis 12,8)

### 9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

Diesem Immobilienondermarkt sind im Berichtsjahr 117 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zuzuordnen.

	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Gesamtumsatz</b>
Landkreis Cuxhaven	13 (45)	34 (35) Mio €
Landkreis Osterholz	47 (11)	12 (2) Mio €
Landkreis Stade	57 (41)	75 (52) Mio €

Angaben zum Preisniveau sind wegen stark abweichender Größen, Lagen und Ausstattungen der Objekte nicht repräsentativ und aussagekräftig. Die Klammerwerte beziehen sich auf das Vorjahr.

Empirisch abgeleitete Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren sind im Grundstücksmarktbericht 2008 für das Land Niedersachsen veröffentlicht. Die wesentlichen Daten werden hier teilweise nachrichtlich übernommen.

<b>Liegenschaftszinssatz:</b>	Ländlicher Raum	<b>7,4 %</b>
<b>Rohertragsfaktor:</b>	Ländlicher Raum	<b>10,0</b>

Nähere Einzelheiten sind auch hier dem Grundstücksmarktbericht 2008 für das Land Niedersachsen zu entnehmen.

## 10 Mieten

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

Die Miethöhe ist im Wesentlichen von der Wohnungsgröße, der Lage des Objekts, der Ausstattung und der für die Baualtersklasse 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 Cuxhaven

Detaillierte Angaben sind dem veröffentlichten Mietspiegel (Stand 01.01.2007) für den Landkreis Cuxhaven bzw. dem Mietspiegel 2007 für Wohnungen im Raum Bremerhaven zu entnehmen.

Zu beziehen unter:

[www.mieterverein-bremerhaven.de](http://www.mieterverein-bremerhaven.de) bzw. Landkreisverwaltung Cuxhaven

#### 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 im Süden des Landkreises am oberen, im ländlichen Umfeld eher am unteren Rand der Spanne anzusiedeln.

## Mietübersichten Landkreis Stade

### Stadt Stade

Wohnungstyp	Wohnfläche in 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 in 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 einzel-fallbezogene 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 2007

### Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Landkreis	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Cuxhaven	2.596	0	850	4	100	-2	47	104	997	6	47	4	136	25
Osterholz	1.232	-2	387	22	157	-15	5	67	549	9	13	18	42	56
Stade	2.194	-12	540	-8	194	-21	34	-23	768	-13	57	39	59	-3

Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Cuxhaven	494	12	18	-22	359	-17	35	-20	27	-44	445	-1	3	-40	35	-41
Osterholz	135	4	6	-16	250	-21	27	0	5	500	160	-15	1	0	40	-9
Stade	539	6	34	-21	371	-31	51	2	6	-85	240	-9	3	-84	66	32

### Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Landkreis	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Cuxhaven	287	-11	92	1	11	-6	33	-1	136	0	34	-2	22	-17
Osterholz	153	13	62	20	19	-25	4	533	85	10	12	476	17	6
Stade	306	-5	78	-12	26	-26	11	-67	115	-27	75	44	20	51

Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Cuxhaven	58	-7	1	-70	14	-29	2	-46	1	-54	18	-40	0	0	1	-75
Osterholz	11	10	0	0	19	-10	4	33	0	0	3	-40	0	0	0	-20
Stade	43	-11	3	-27	33	-3	6	13	0	-75	10	16	0	-50	1	100

### Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Landkreis	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Cuxhaven	2.090	-24	139	29	7	55	15	8	161	28	18	44	39	20
Osterholz	597	-13	71	-9	6	0	1	--	78	-7	6	300	19	-46
Stade	1.121	-1	112	29	7	-11	4	-50	122	20	14	-32	28	51

Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Cuxhaven	35	-13	10	-40	4	-85	1.795	-26	3	600	26	-69
Osterholz	48	14	12	-50	0	0	425	-10	0	0	9	-61
Stade	46	-5	27	-20	3	-20	849	-4	2	-15	31	110

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

<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf</b>		
Geschäftsstelle für den Bereich <b>der Landkreise Cuxhaven, Osterholz und Stade</b> bei		
<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
	Katasteramt Wesermünde Lange Straße 121 27580 Bremerhaven	Tel.: 0471 5916-0 Fax.: 0471 5916-61
E-Mail: gag@gll-ott.niedersachsen.de		
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden</b>		
Geschäftsstelle für den Bereich der <b>Landkreise Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden</b> bei der		
<b>GLL Verden</b>	Katasteramt Verden Eitzer Str. 34 27283 Verden (Aller)	Tel: 04231 808-102 Fax: 04231 808-100
	Katasteramt Soltau Birkenstraße 15 29614 Soltau	Tel: 05191 806-25 Fax: 05191 806-49
	Katasteramt Rotenburg Ulmenweg 9 27356 Rotenburg (Wümme)	Tel: 04261 74-247 Fax: 04261 74-280
E-Mail: gag@gll-ver.niedersachsen.de		
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg</b>		
Geschäftsstelle für den Bereich der <b>Landkreise Harburg, Lüneburg und Lüchow-Dannenberg</b> und <b>Uelzen</b> bei		
<b>GLL Lüneburg</b>	Katasteramt Lüneburg Adolph-Kolping-Str. 12 21337 Lüneburg	Tel.: 04131 8545-165 Fax.: 04131 8545-197
E-Mail: gag@gll-lg.niedersachsen.de		
<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		
<b>GLL Oldenburg</b>	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-577 Fax.: 0441 9215-503
E-Mail: gag@gll-ol.niedersachsen.de		

<b>Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen</b>		
Geschäftsstelle bei		
GLL Oldenburg - Dezernat 6 -	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441/9215-531 Fax.: 0441/9215-501 E-Mail: oga@gll-ol.niedersachsen.de
<b>Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremerhaven</b>		
Geschäftsstelle bei		
Stadt Bremerhaven	Vermessungs- u. Katasteramt Postfach 210360 27524 Bremerhaven	Tel.: 0471 5903-334 Fax.: 0471 5902-078 E.-Mail: Gutachterausschuss @magistrat.bremerhaven.de
<b>Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremen</b>		
Geschäftsstelle bei		
Freie Hansestadt Bremen	Geoinformation Bremen Lloydstraße 4 28217 Bremen	Tel.: 0421/36149-01 Fax.: 0421/36189469
<b>Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg</b>		
Geschäftsstelle bei		
Freie Hansestadt Hamburg	Postfach 10 05 04 200003 Hamburg	Tel.: 040 42826-6000 Fax.: 040 42826-6009 E-Mail: gutachterausschuss @gv.Hamburg.de

**Kontakt: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

Bereich: Landkreise Cuxhaven, Osterholz und Stade

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

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

Pappstraße 4

27711 Osterholz-Scharmbeck

Tel.: 04791 306-0

Fax: 04791 306-25

E-Mail: [gag@gll-ott.niedersachsen.de](mailto:gag@gll-ott.niedersachsen.de)

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