

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Otterndorf**

Geschäftsstelle bei der Behörde für
Geoinformation, Landentwicklung und
Liegenschaften Otterndorf

Grundstücks- marktbericht 2009

für die Bereiche der Landkreise
Cuxhaven, Osterholz und Stade



Niedersachsen

Herausgeber: © 2009 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

Internet: 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 26.09.2008 (Nds. GVBl. S. 306)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat alle in seinem Bereich bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird jedoch keine Garantie für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit und Qualität der bereit gestellten Daten übernommen. Das Land Niedersachsen und seine Beschäftigten haften nicht für Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der durch die GAG angebotenen Informationen entstehen. Der Haftungsausschluss gilt nicht, soweit die Vorschriften des § 839 BGB (Haftung bei Amtspflichtverletzung) einschlägig sind.

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

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
3.3.1	Landkreis Cuxhaven	8
3.1.2	Landkreis Osterholz	9
3.3.3	Landkreis Stade	10
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung	11
4	Übersicht über die Umsätze	11
4.1	Umsatzentwicklungen	13
4.1.1	Landkreis Cuxhaven	13
4.1.2	Landkreis Osterholz	14
4.1.3	Landkreis Stade	15
5	Bauland	16
5.1	Allgemeines	16
5.2	Individueller Wohnungsbau	16
5.2.1	Preisniveau	17
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	20
5.3	Geschosswohnungsbau	23
5.3.1	Preisniveau	23
5.4	Gewerbliche Bauflächen	23
5.4.1	Preisniveau	23
5.4.2	Preisentwicklung	24
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	24
6.1	Allgemeines	24
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	25
6.2.1	Preisniveau	25
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	27
6.3	Höfe	32
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	32
6.5	Heide, Ödland, Unland	32

7	Übrige unbebaute Grundstücke	32
7.1	Gartenland	32
7.2	Abbauland	33
7.3	Teichflächen	33
8	Bodenrichtwerte	34
8.1	Gesetzlicher Auftrag	34
8.2	Übersichten über die Bodenrichtwerte	35
8.2.1	Wohnbauland	36
8.2.2	Gewerbliches Bauland	37
9	Bebaute Grundstücke	38
9.1	Allgemeines	38
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	38
9.2.1	Preisniveau	38
9.2.2	Preisentwicklung	42
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren	43
9.2.3.1	Marktanpassungsfaktoren	43
9.2.3.2	Vergleichsfaktoren	47
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	51
9.3.1	Preisniveau	51
9.3.2	Preisentwicklung	56
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren	57
9.3.3.1	Marktanpassungsfaktoren	57
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren	60
9.4	Wohnungseigentum	64
9.4.1	Preisniveau	64
9.4.2	Preisentwicklung	69
9.4.3	Vergleichsfaktoren	70
9.5	Teileigentum	73
9.6	Mehrfamilienhäuser	73
9.6.1	Preisniveau	74
9.6.2	Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktor	74
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	75
10	Mieten	76
10.1	Wohnungsmieten	76
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	78
Anhang 1: Umsatzzahlen 2008		79
Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse		80

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Dieser Bericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt in den Landkreisen Cuxhaven, Osterholz und Stade. Im Berichtsjahr 2008 hat der Gutachterausschuss insgesamt 6.605 Vertragsvorgänge im Grundstücksverkehr registriert. Die Zahl der Vorgänge hat damit zwar gegenüber dem Vorjahr um 9,7 % zugenommen; diese Steigerung beruht jedoch lediglich auf den positiven Vertragsumsätzen der Landkreise Cuxhaven (+ 13,7 %) und Stade (+ 10,7 %). Im Landkreis Osterholz war dagegen ein Rückgang von - 1,5 % zu verzeichnen. Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt 4.612 ha (Vorjahr: 3.808 ha) für 806 Millionen € (Vorjahr: 746 Mio. €) umgesetzt.

Die Anzahl der im Jahr 2008 verkauften **Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau** ist im Berichtsgebiet weiterhin extrem rückläufig. Gegenüber dem Vorjahr wurden 95 Kauffälle weniger registriert. Dies entspricht einer Größenordnung von rd. - 10 %. (Landkreis Cuxhaven um -12 %, Landkreis Stade -11 %, Landkreis Osterholz -7 %). Die Preise der Baugrundstücke liegen dabei weitgehend auf dem Vorjahresniveau, bzw. sind in einzelnen Regionen nur geringfügig gestiegen.

Im langfristigen Vergleich fällt der Rückgang der Vertragszahlen in dieser Grundstücksart bedeutend extremer auf. Waren im Jahr 2003 noch 1.651 Vertragsabschlüsse getätigt worden, so sank diese Zahl nunmehr auf 877 (- 47 %).

Auch der Handel mit **gewerblichen Bauflächen** geht im Zuständigkeitsbereich der GLL Otterndorf weiterhin zurück. Im Berichtsjahr 2008 wurden insgesamt 98 Verträge, 13 % weniger als im Vorjahr, abgeschlossen. Der Flächenumsatz betrug rund 78 ha, der Geldumsatz ca. 21 Mio. €.

Bei den **landwirtschaftlich genutzten Grundstücken** war in allen drei Landkreisen erstmalig wieder ein deutlicher Anstieg der Vertragsabschlüsse zu registrieren. Mit insgesamt 1.070 Verkäufen lag die Zahl damit um rd. 27 % über dem Vorjahr (Cuxhaven + 19 %, Osterholz + 23 %, Stade + 43 %), der Flächenumsatz stieg um rd. 18 %.

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.

Wie auch in den anderen Grundstücksarten sind bei den Verkaufszahlen der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser regionale Unterschiede festzustellen. So wechselten im Jahre 2008 in den Landkreisen Cuxhaven und Stade 22 % bzw. 18 % mehr Ein- und Zweifamilienwohnhäuser den Besitzer, im Landkreis Osterholz dagegen war ein Rückgang von 10 % zu verzeichnen. Für diese Objekte wurde im Landkreis Cuxhaven ein durchschnittlicher Kaufpreis von 119.000 €, und im Landkreis Stade von 152.000 € gezahlt. In den zurückliegenden 5 Jahren sind hier keine wesentlichen Preisschwankungen zu verzeichnen. Lediglich im Landkreis Osterholz sanken die durchschnittlichen Kaufpreise kontinuierlich von 167.000 € im Jahr 2004 auf 146.000 € im Jahr 2008. Im Berichtszeitraum 2008 wurden in der gesamten Region 534 Kaufverträge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften registriert, davon fast die Hälfte im Landkreis Stade. In allen drei Regionen zeichnete sich auch dabei eine regional unterschiedliche Entwicklung der Vertragszahlen in den letzten 5 Jahren ab. Folgende Durchschnittspreise wurden ermittelt – Landkreis Cuxhaven 105.000 €, Landkreis Osterholz 131.000 € und Landkreis Stade 133.000 €.

Der Marktbereich der **Eigentumswohnungen** nimmt in den Landkreisen Cuxhaven und Stade einen relativ hohen Stellenwert ein. So wurden insgesamt 1.194 (+ 2 % gegenüber 2007) Verkäufe von Wohnungseigentum erfasst. Der Geldumsatz für Eigentumswohnungen betrug 2008 insgesamt 110 Mio. € (Landkreis Cuxhaven 54 Mio. €, Landkreis Osterholz 9 Mio. €, Landkreis Stade 47 Mio. €).

Das Teileigentum spielt eher eine untergeordnete Rolle; hier wurden lediglich 53 Verträge über alle drei Landkreise registriert. Der Geldumsatz lag dabei in einer Größenordnung von 3 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 2008, 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 Umsatzzahlen und Preisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet werden. Für die Aussagen zu den Umsätzen werden alle Kauffälle des jeweiligen Berichtsjahres herangezogen. Den Auswertungen über spezifische Teilmärkte liegen jeweils Teilmengen der ausgewerteten Kaufverträge zugrunde.

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

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

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

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-Scharmbeck 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 ist zur 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 großräumig angelegten Hafenerweiterungen gefördert. Weiterhin hat sich die Stadt Cuxhaven als erwähnenswerter Standort für Forschung, 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 Wertsertunnels 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 km² 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 und 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. Positive wirtschaftliche Entwicklungen des Industriestandortes Stade/Bützfleth wie die Erweiterung des Elbehafens, die Planung bzw. der Bau von zusätzlichen

Kohlekraftwerken, die Ansiedlung einer Bioethanolanlage, die Produktion von Rotorblättern für Offshore-Windkraftanlagen und die Ansiedlung weiterer Industrie- und Gewerbebetriebe im Bereich der aufgeschütteten Hafenanlage zeichnen sich ab. Doch auch mittelständische Unternehmen, das Handwerk und das Dienstleistungsgewerbe sind wichtige Bestandteile der heimischen Wirtschaft.

Das südöstlich von Stade gelegene Marschgebiet, das „Alte Land“, gilt als das größte zusammenhängende Obstanbaugebiet Europas. In der „Kehdinger - Marsch“, nördlich von Stade, wird im Uferbereich Obstanbau und Pferdezucht und in den anschließenden Moorebenen reine Grünlandwirtschaft betrieben. Die Stader Geest wird geprägt durch die Flusstäler der Oste, Schwinge, Aue und Este.

Die Hauptverkehrsadern von Hamburg nach Cuxhaven, B 73 und 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 wurde im Herbst 2008 dem Verkehr übergeben. Planungen und Baugrunduntersuchungen für die Elbquerung bei Drochtersen 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 befand sich in den zurückliegenden Jahren wieder im Aufwind. Zurückzuführen war diese Entwicklung gleichwohl ausschließlich auf ein boomendes Exportgeschäft vieler Branchen.

Abzuwarten sind nunmehr die möglichen Folgen der seit Herbst 2008 eingetretenen weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise. Direkte Auswirkungen für den örtlichen Immobilienmarkt sind derzeit noch nicht aus den Verkaufszahlen ableitbar.

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.

Die Entwicklung des örtlichen Grundstücksmarktes ist ferner mit der Entwicklung des regionalen Arbeitsmarktes verwoben. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember des Jahres 2008 im Landkreis Cuxhaven bei 7,4 % und damit im Niveau des Landesdurchschnitts (7,3 %). In den Landkreisen Stade mit 6,9 % und Osterholz mit 5,0 % wurden darunter liegende 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 6.605 Verträge über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt 4.612 ha für 806 Millionen € umgesetzt.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Cuxhaven	2.958	+14 %	↑	325	+13 %	↑	2.438	+17 %	↑
Landkreis Osterholz	1.212	-2 %	↓	158	+ 3 %	↑	710	+ 19 %	↑
Landkreis Stade	2.435	+11 %	↑	323	+6 %	↑	1.464	+31 %	↑

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

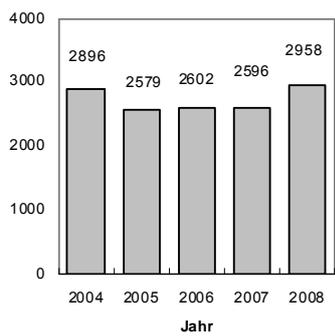
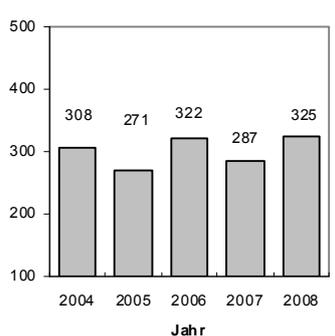
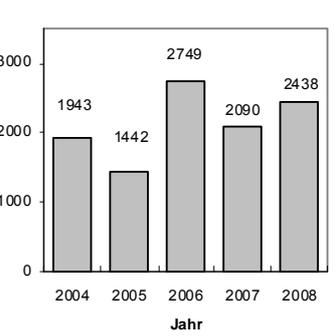
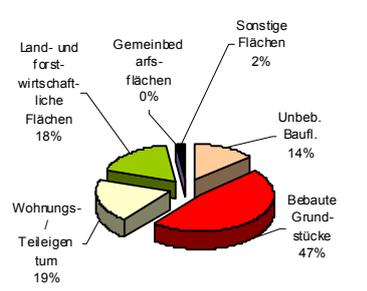
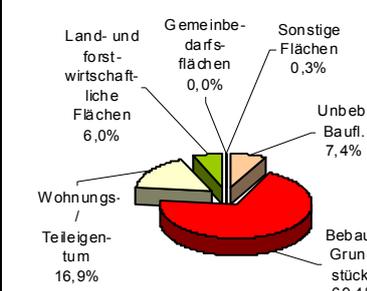
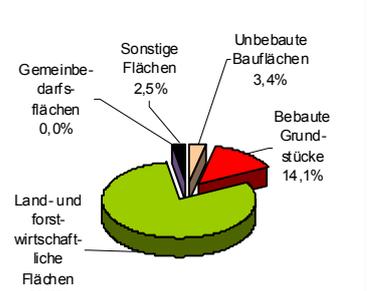
In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

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		
Umsatzentwicklung								
<p style="text-align: center;">Anzahl</p> 			<p style="text-align: center;">in Millionen Euro</p> 			<p style="text-align: center;">in ha</p> 		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Gesamtumsatz	+13,9 %	↑	Gesamtumsatz	+12,9 %	↑	Gesamtumsatz	+16,6 %	↑
Unbebaute Bauflächen	- 5,2 %	↓	Unbebaute Bauflächen	+39,0 %	↑	Unbebaute Bauflächen	+70,4 %	↑
Bebaute Grundstücke	+ 18,3 %	↑	Bebaute Grundstücke	+16,9 %	↑	Bebaute Grundstücke	+58,6 %	↑
Wohnungs-/ Teileigentum	+ 11,7 %	↑	Wohnungs-/ Teileigentum	-6,6 %	↓			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+19,1 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+8,3 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+8,5 %	↑

4.1.2 Landkreis Osterholz

Verträge			Geld			Flächen		
Umsatzentwicklung								
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Gesamtumsatz	- 1,6 %	↓	Gesamtumsatz	+ 3,3 %	↑	Gesamtumsatz	+ 18,9 %	↑
Unbebaute Bauflächen	- 11,7 %	↓	Unbebaute Bauflächen	- 12,7 %	↓	Unbebaute Bauflächen	- 47,3 %	↓
Bebaute Grundstücke	- 4,3 %	↓	Bebaute Grundstücke	+ 7,3 %	↑	Bebaute Grundstücke	+ 12,9 %	↑
Wohnungs-/ Teileigentum	- 4,3 %	↓	Wohnungs-/ Teileigentum	- 16,1 %	↓			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 21,7 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 36,7 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 23,7 %	↑

4.1.3 Landkreis Stade

Verträge			Geld			Flächen		
Umsatzentwicklung								
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Gesamtumsatz	+11,0 %	↑	Gesamtumsatz	+ 5,5 %	↑	Gesamtumsatz	+30,6 %	↑
Unbebaute Bauflächen	-4,4 %	↓	Unbebaute Bauflächen	+2,9%	↑	Unbebaute Bauflächen	+12,4 %	↑
Bebaute Grundstücke	+18,6 %	↑	Bebaute Grundstücke	+4,4 %	↑	Bebaute Grundstücke	+18,8 %	↑
Wohnungs-/ Teileigentum	-6,3 %	↓	Wohnungs-/ Teileigentum	+4,3 %	↑			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+43,5 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+40,7 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+35,7%	↑

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.

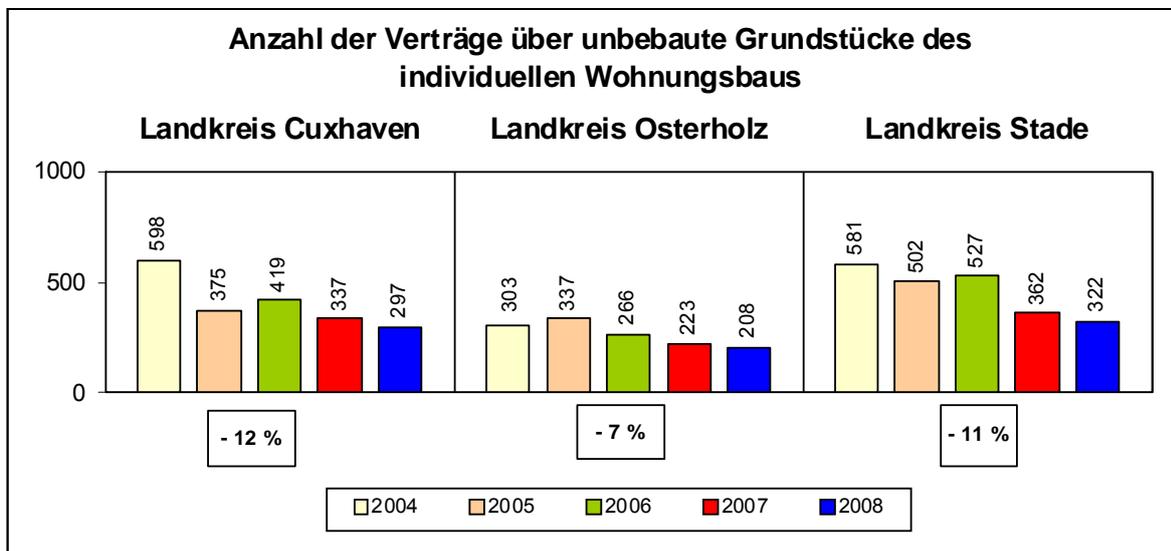
Einige Gemeinden veräußern Baugrundstücke direkt an Bauwillige (kommunales Bauland). Sofern die Preise unter den üblichen Marktpreisen liegen, geschieht die Abgabe oft nach sozialen Gesichtspunkten oder unter Auflagen, die Spekulationsgewinne verhindern.

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 2008 ist die Anzahl der Verträge über unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus gegenüber 2007 und 2008 weiter 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 ²]		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]	
Stadt Cuxhaven	25	(35)	976	(758)	101	(81)
Stadt Langen	26	(28)	932	(863)	57	(55)
Gemeinde Loxstedt	15	(19)	1082	(1.046)	48	(48)
Gemeinde Schiffdorf	17	(19)	1021	(849)	60	(67)
Gemeinde Nordholz	13	(11)	842	(1.036)	41	(41)
SG Hadeln	7	(20)	993	(718)	39	(42)
SG Sietland	1	(5)	1600	(965)	13	(23)
SG Am Dobrock	3	(8)	939	(998)	22	(30)
SG Hemmoor	9	(12)	1000	(1.000)	26	(25)
SG Lamstedt	3	(4)	1100	(1.048)	31	(21)
SG Land Wursten	23	(23)	871	(759)	42	(34)
SG Bederkesa	16	(14)	1098	(872)	37	(45)
SG Beverstedt	14	(7)	1167	(985)	30	(36)
SG Hagen	14	(13)	953	(973)	32	(31)
Landkreis Cuxhaven	186	(218)	1018	(915)	50	(49)

Landkreis Osterholz

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe [m ²]		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]	
Stadt Osterholz-Scharmb.	19	(41)	598	(989)	90	(76)
Gemeinde Grasberg	3	(10)	704	(942)	81	(57)
SG Hambergen	11	(17)	907	(932)	43	(34)
Gemeinde Lilienthal	49	(20)	610	(683)	139	(127)
Gemeinde Ritterhude	22	(28)	772	(762)	97	(103)
Gemeinde Schwanewede	34	(35)	790	(718)	85	(88)
Gemeinde Worpswede	12	(13)	1.179	(1.453)	82	(60)
Landkreis Osterholz	150	(164)	742	(883)	102	(83)

Landkreis Stade

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe [m²]		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m²]	
Stadt Stade	36	(44)	908	(701)	121	(120)
Stadt Buxtehude	41	(52)	857	(605)	161	(184)
SG Nordkehdingen	1	(4)	1.000	(695)	10	(28)
Gemeinde Drochtersen	11	(13)	850	(685)	66	(56)
SG Himmelpforten	21	(9)	828	(795)	62	(63)
SG Oldendorf	8	(6)	786	(1.071)	42	(31)
SG Fredenbeck	12	(15)	1.177	(1.100)	59	(64)
SG Harsefeld	23	(39)	800	(774)	81	(97)
SG Apensen	37	(35)	819	(717)	116	(121)
SG Horneburg	33	(14)	803	(733)	98	(100)
SG Lühe	9	(10)	1.027	(834)	84	(75)
Gemeinde Jork	11	(14)	1.167	(779)	124	(110)
Landkreis Stade	243	(255)	915	(820)	105	(111)

In der nachfolgenden Übersicht sind die durchschnittlichen Bodenrichtwerte (€/m²) für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen in mittleren Lagen der einzelnen Gemeinden und Samtgemeinden dargestellt.

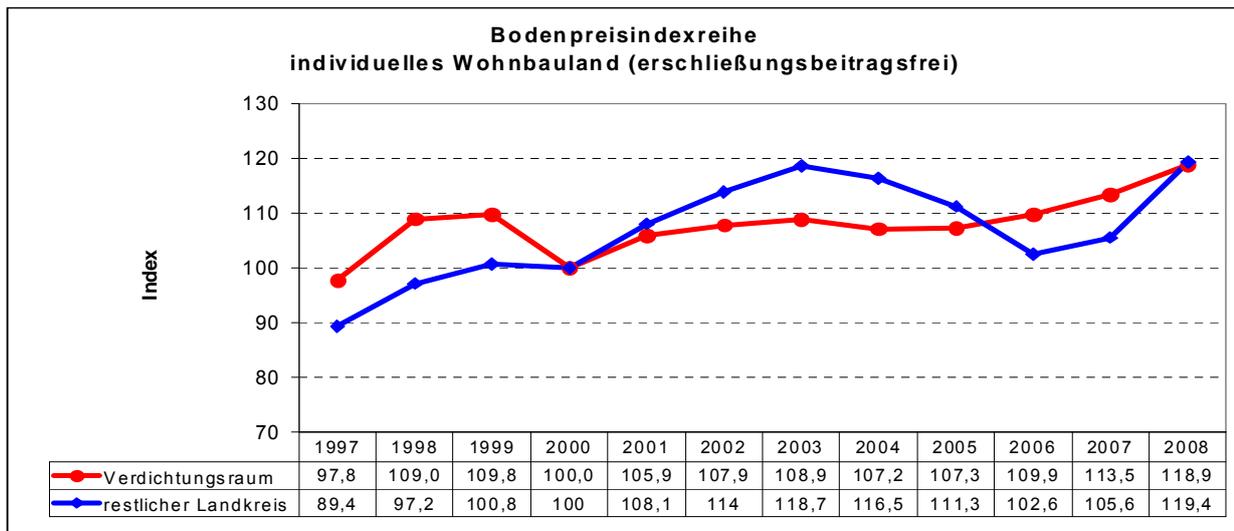


5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

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

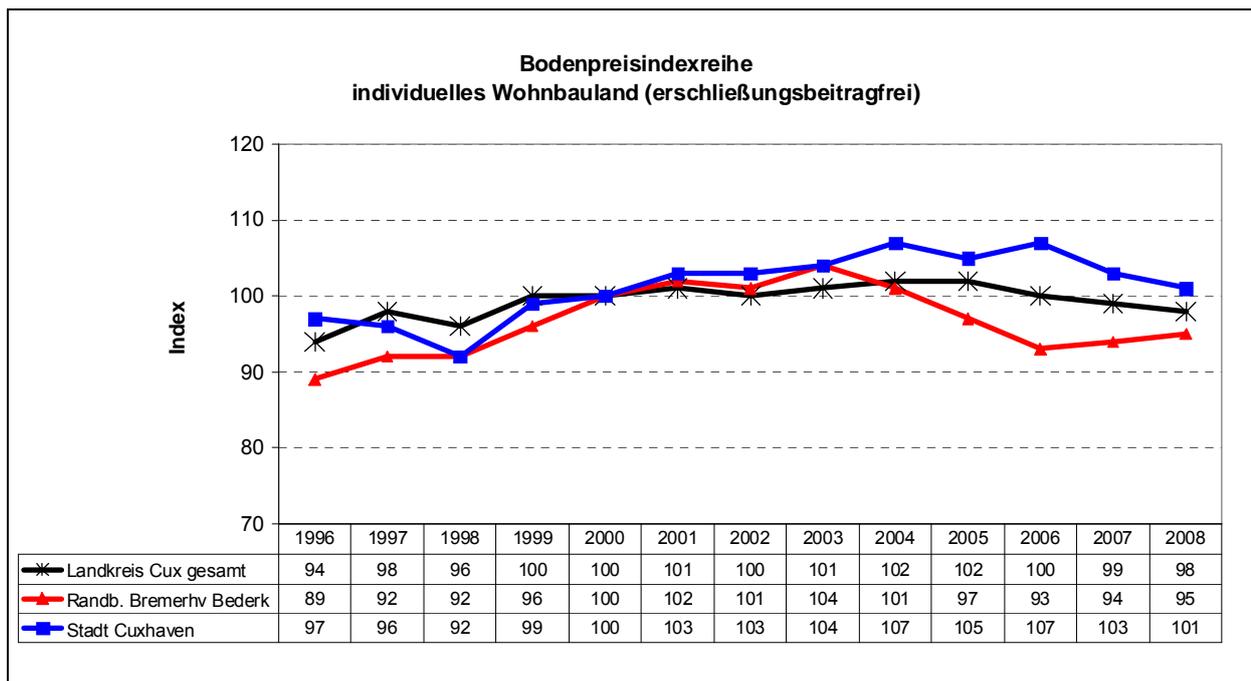
Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2000 mit dem Index 100 für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind jeweils zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf nutzungsreife Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand. Die Indexwerte für das Jahr 2008 sind aufgrund der späteren Berücksichtigung weiterer Kaufpreise vorläufig.

Landkreis Osterholz

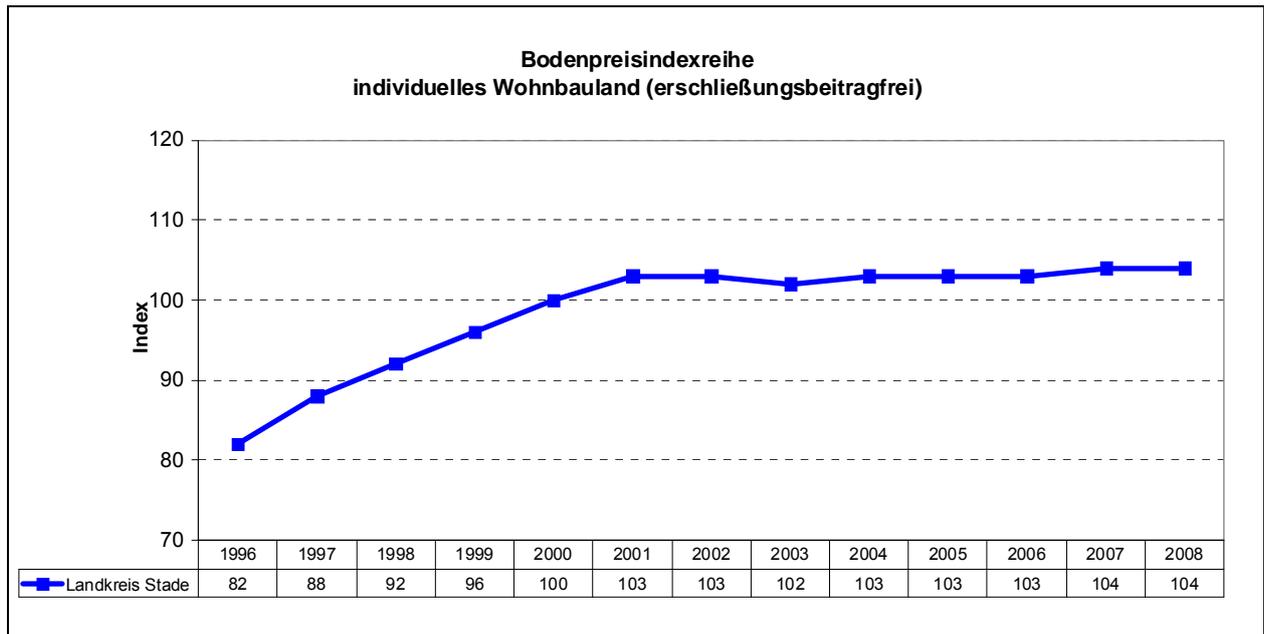


Verdichtungsraum:
Gemarkungen Lilienthal, Schwanewede, Beckedorf, Löhnhorst, Leuchtenburg, Neuenkirchen, Ritterhude, Platjenwerbe, Ihlpohl, Werschenrege, Lesumstotel, Stendorf, Osterholz-Scharmbeck, Scharmbeckstotel, Pennigbüttel,

Landkreis Cuxhaven



Landkreis Stade



Anwendungsbeispiel:

Der Kaufpreis für ein Baugrundstück im Landkreis Stade lag im Jahr 1999 bei 120 €/m².
Welcher Preis hätte sich im Jahr 2008 ergeben ?

Index im Jahr 1999: 96 Index im Jahr 2008: 104

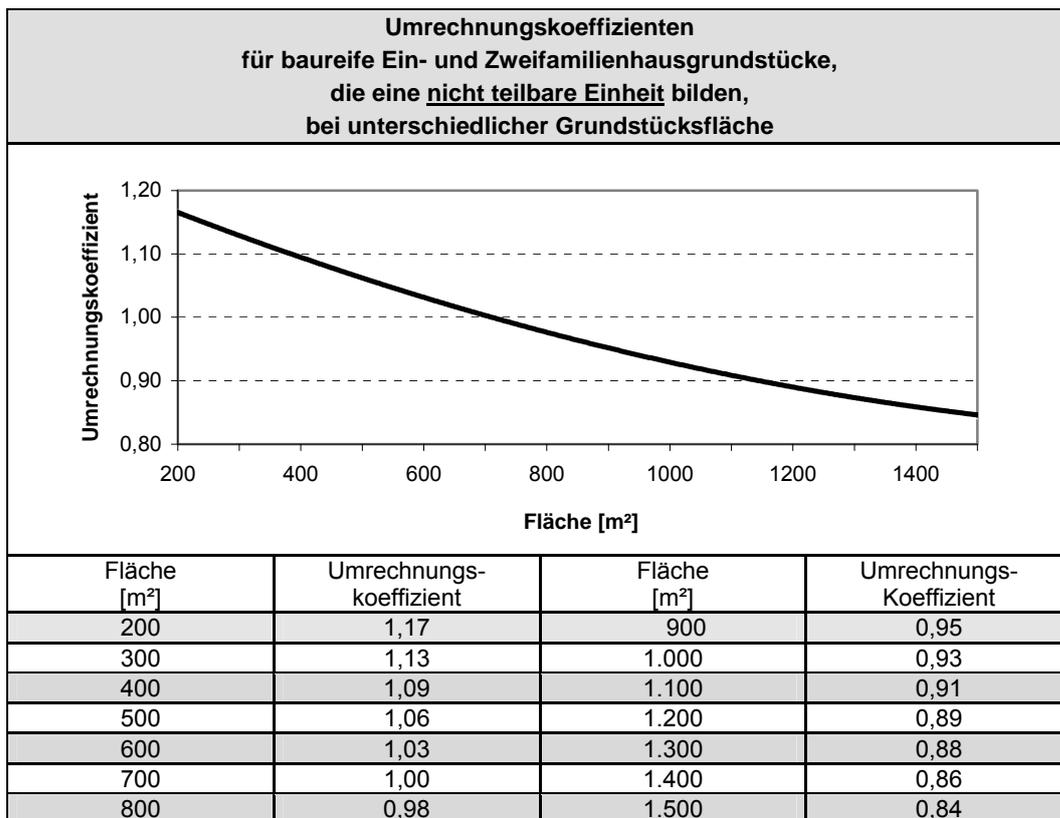
Bodenwert 2008 : $120 \text{ €/m}^2 \times \frac{104}{96} = \text{rd. } 130 \text{ €/m}^2$

Umrechnungskoeffizienten für große bzw. kleine Baugrundstücke

Am Grundstücksmarkt werden häufig Bauplätze veräußert, die über die übliche Größe von Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser von 600 – 900 m² hinausgehen, tlw. aber auch darunter liegen

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.

Diese Koeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse aus über 200 Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke abgeleitet (Verkäufe von Gemeinden und Wohnungsbauunternehmen blieben unberücksichtigt) und sind anwendbar bei Grundstücksgrößen von 200 m² bis 1.500 m².



Anwendungsbeispiel:

Größe des Baugrundstücks: 800 m²

Bodenrichtwert: $\frac{125}{W 500}$ (Größe des Bodenrichtwertgrundstücks = 500 m²)

Umrechnungskoeffizienten: 800 m² = 0,98
500 m² = 1,06

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

Bodenwert: rd. 116 € / m²

5.3 Geschosswohnungsbau

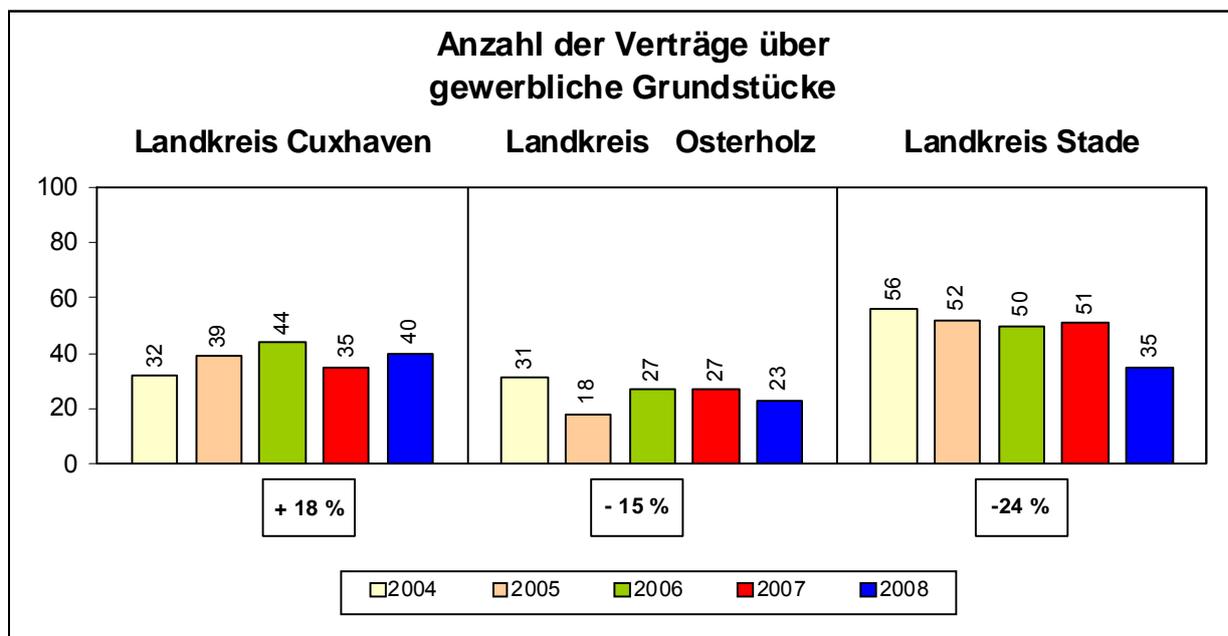
Der Geschosswohnungsbau ist im Elbe-Weser-Raum nur noch von untergeordneter Bedeutung. So sind wie auch in den zurückliegenden Jahren nur wenige Verkäufe derartiger Bauflächen zu verzeichnen.

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 des Gutachterausschusses wurden im Berichtsjahr 2008 insgesamt 98 Verträge über den Eigentumsübergang an gewerblichen Bauflächen abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Rückgang um rd. 14 %. Die Entwicklung in den einzelnen Landkreisen ist jedoch sehr uneinheitlich. Insgesamt wurde in der Region ein Flächenumsatz bei gewerblichen Baugrundstücken von rund 78 ha erzielt. Der Geldumsatz betrug rd. 21 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 ²]		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]	
Cuxhaven	33	(14)	4.475	(2.200)	23	(17)
Osterholz	17	(14)	3.466	(3.706)	38	(29)
Stade	27	(24)	4.750	(4.500)	34	(29)

5.4.2 Preisentwicklung

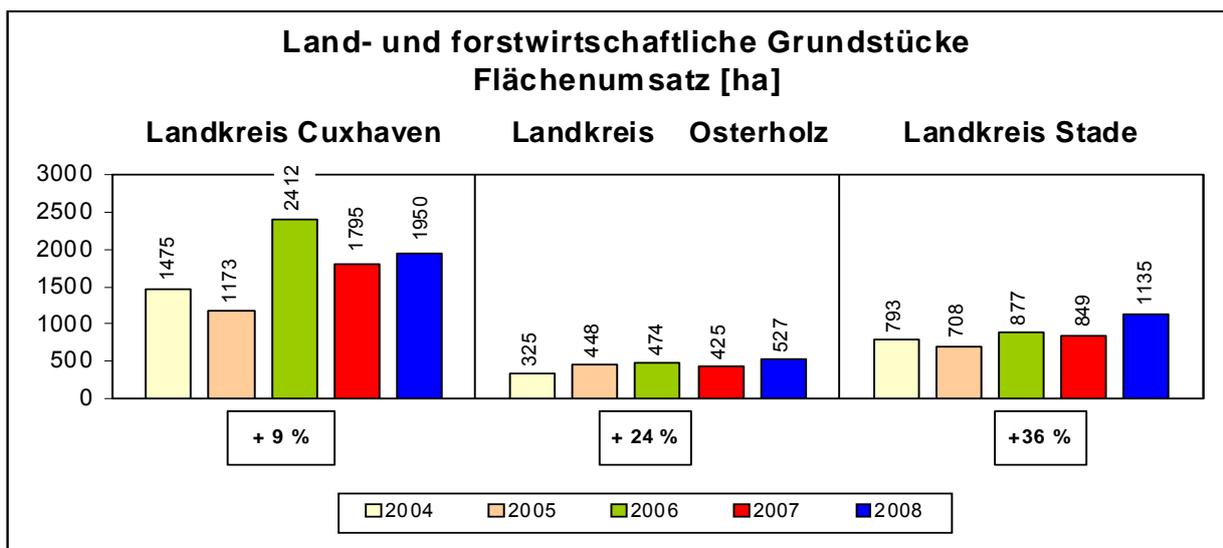
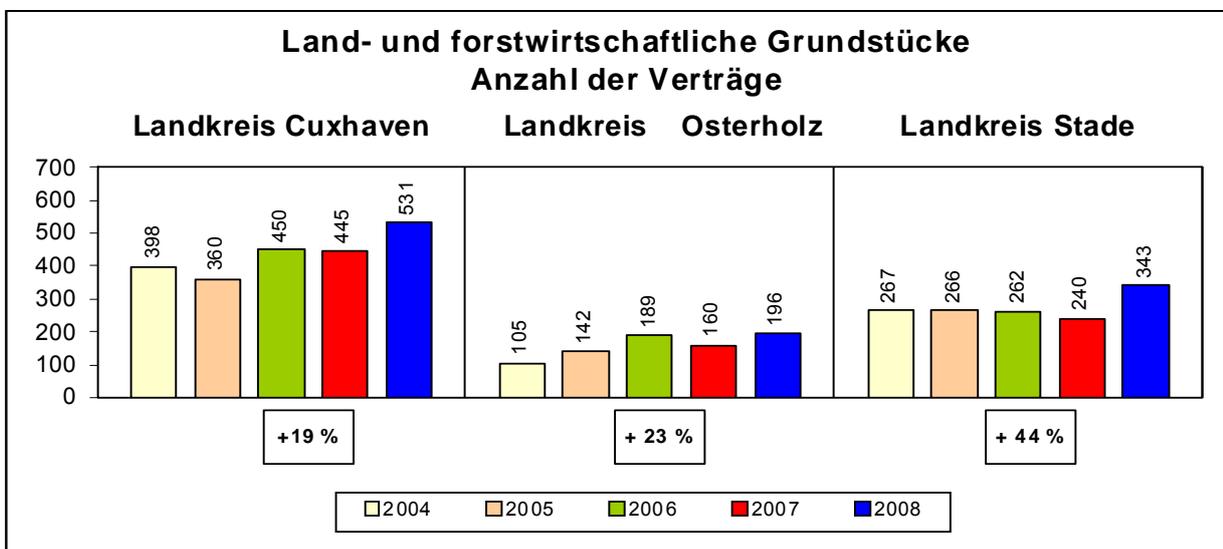
Gewerbe- und Industrieflächen werden überwiegend von den Kommunen angeboten, die mit niedrigen Preisen einen Anreiz zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe bieten wollen. Sie unterliegen daher nicht immer dem freien Grundstücksmarkt. Somit ist über Jahre ein relativ stabiles Preisniveau erkennbar. Einzelpreise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

Der Gutachterausschuss hat daher auf die Ableitung von Bodenpreisindexreihen verzichtet.

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

Bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken haben die Verkaufszahlen in allen drei Landkreisen erheblich zugenommen; einhergehend mit einem ebenfalls höheren Flächenumsatz gegenüber 2007.



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 m² 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 ²]	
			Mittel	Spanne
bis 40	72 (75)	2,4 (2,8)	1,29 (1,23)	0,37 – 2,45 (0,50 – 2,67)
41 – 60	3 (2)	2,6 (1,0)	1,00 (1,28)	1,00 – 1,00 (0,90 – 1,67)
61 – 80	11 (11)	4,8 (5,7)	1,15 (1,18)	0,83 – 1,50 (0,93 – 2,20)

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittel	Spanne
bis 40	141 (95)	3,4 (3,5)	0,78 (0,73)	0,18 – 2,51 (0,20 – 2,10)
41 – 60	52 (47)	3,1 (2,6)	0,78 (0,72)	0,19 – 2,50 (0,25 – 1,50)
61 – 80	50 (38)	5,1 (3,6)	1,05 (0,88)	0,40 – 3,00 (0,27 – 1,64)
> 80	5 (2)	2,2 (2,6)	0,87 (0,80)	0,72 – 1,10 (0,80 – 0,80)

Landkreis Osterholz

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittel	Spanne
bis 40	22 (21)	2,3 (2,3)	1,19 (1,33)	0,60 – 1,75 (0,80 – 2,71)
41 - 60	3 (2)	3,7 (0,3)	1,49 (1,79)	1,27 – 1,60 (1,71 – 1,86)
61 - 80	0 (0)	(--) (--)	(--) (--)	(--) (--)

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittel	Spanne
bis 40	78 (38)	3,1 (2,5)	0,82 (0,81)	0,11 – 4,52 (0,33 – 2,70)
41 - 60	14 (17)	2,0 (1,8)	0,89 (1,01)	0,42 – 1,83 (0,50 – 2,00)
61 - 80	1 (6))* (3,4))* (1,50))* (0,86 – 2,10)

)* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Stade

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittel	Spanne
bis 40	45 (35)	3,4 (2,3)	1,43 (1,20)	0,79 – 2,39 (0,41 – 2,06)
41 – 60	8 (6)	6,7 (5,8)	1,70 (1,60)	1,00 – 2,43 (0,65 – 2,20)
61 – 80	4 (3)	13,4 (9,7)	1,45 (0,76)	1,22 – 1,59 (0,64 – 0,93)

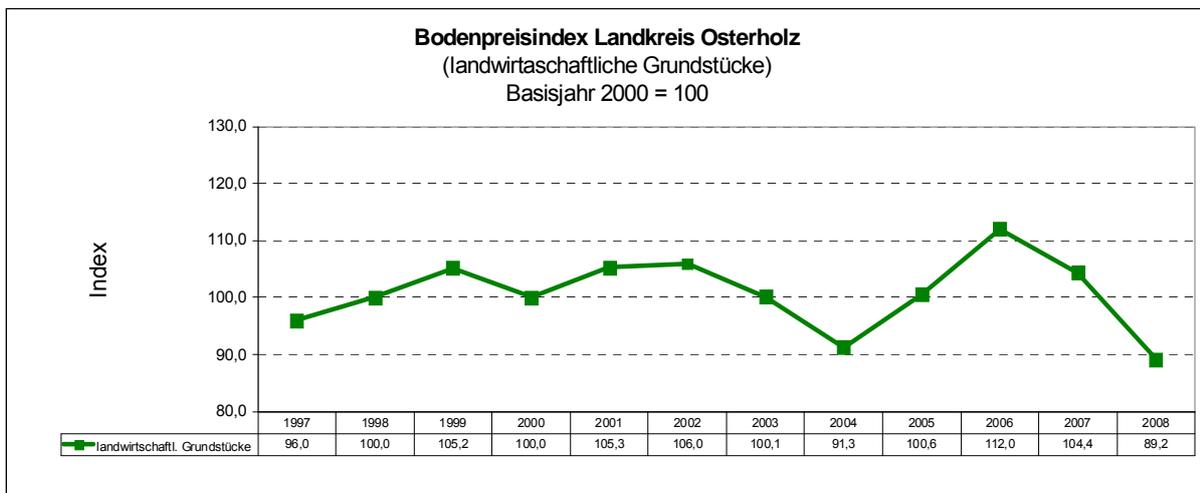
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittel	Spanne
bis 40	65 (57)	3,0 (2,2)	0,84 (0,80)	0,31 – 1,90 (0,11 – 2,00)
41 - 60	48 (29)	2,7 (3,7)	0,85 (0,83)	0,34 – 1,50 (0,32 – 1,50)
61 - 80	10 (5)	6,3 (2,9)	0,94 (0,93)	0,64 – 1,60 (0,71 – 1,20)

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

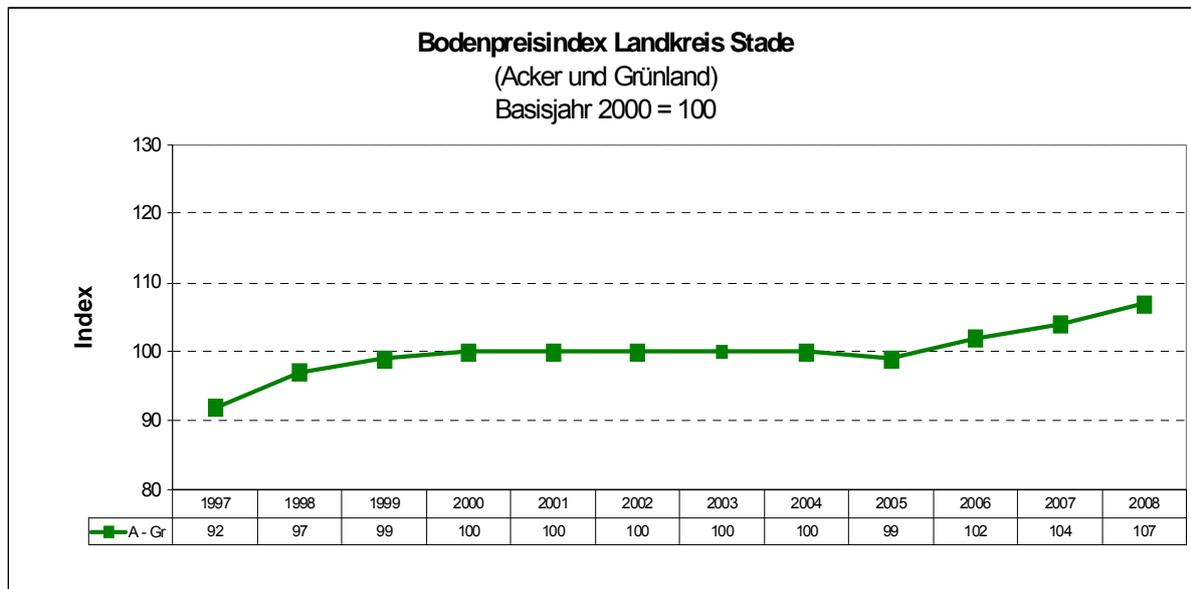
Die Entwicklung der Grundstückspreise über einen längeren Zeitraum lässt sich durch Indexreihen anschaulich darstellen. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Durch eine umfangreiche mengenstatistische Auswertung wurde der Grundstücksmarkt 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 2008 vorläufige Werte.

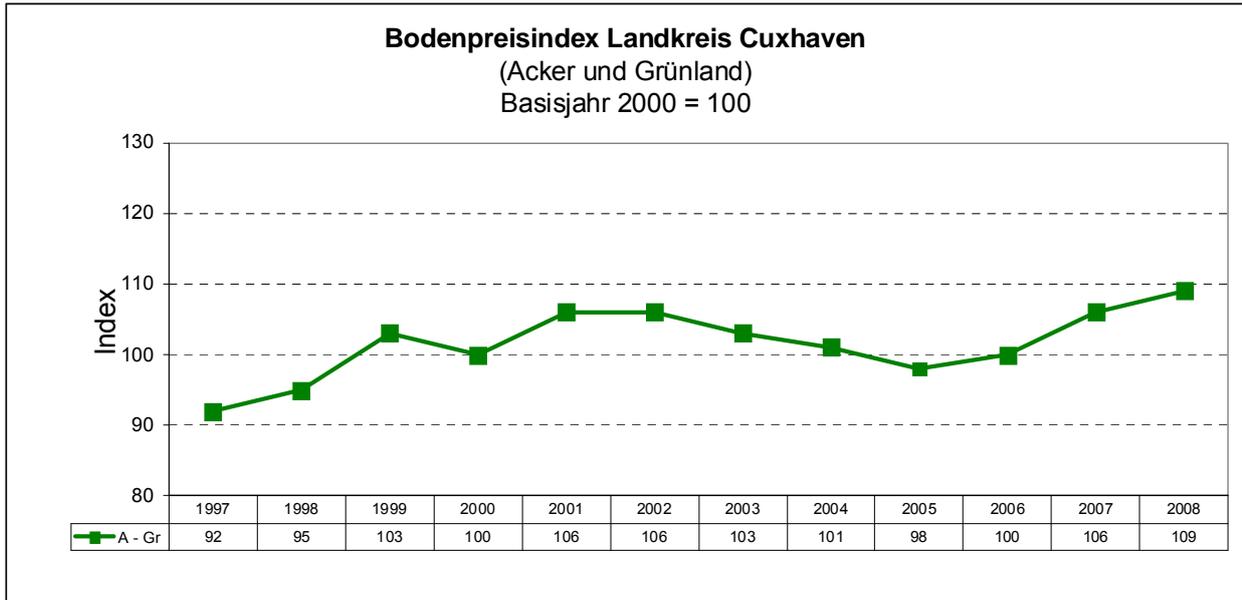
Landkreis Osterholz



Landkreis Stade



Landkreis Cuxhaven



Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für eine Ackerfläche im Landkreis Cuxhaven lag im Jahr 2007 bei 1,10 €/m².
Wie hoch wäre der Preis im Jahre 1998 gewesen?

Index im Jahr 2007: 106

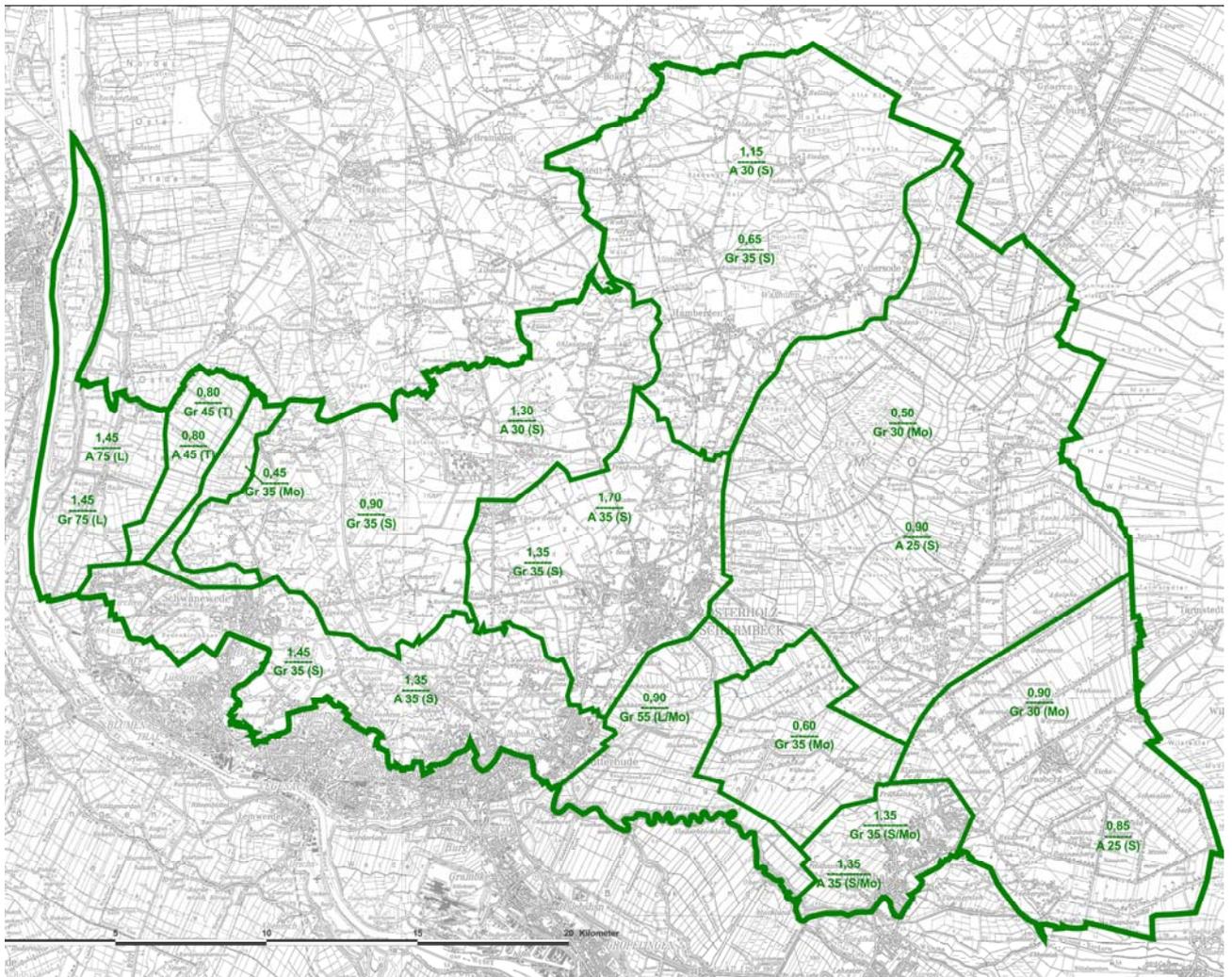
Index im Jahr 1998: 95

$$\text{Bodenwert 1998} : 1,10 \text{ €/m}^2 \times \frac{95}{106} = \mathbf{0,99 \text{ €/m}^2}$$

Übersicht über Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen in €/m² (01.01.2009)

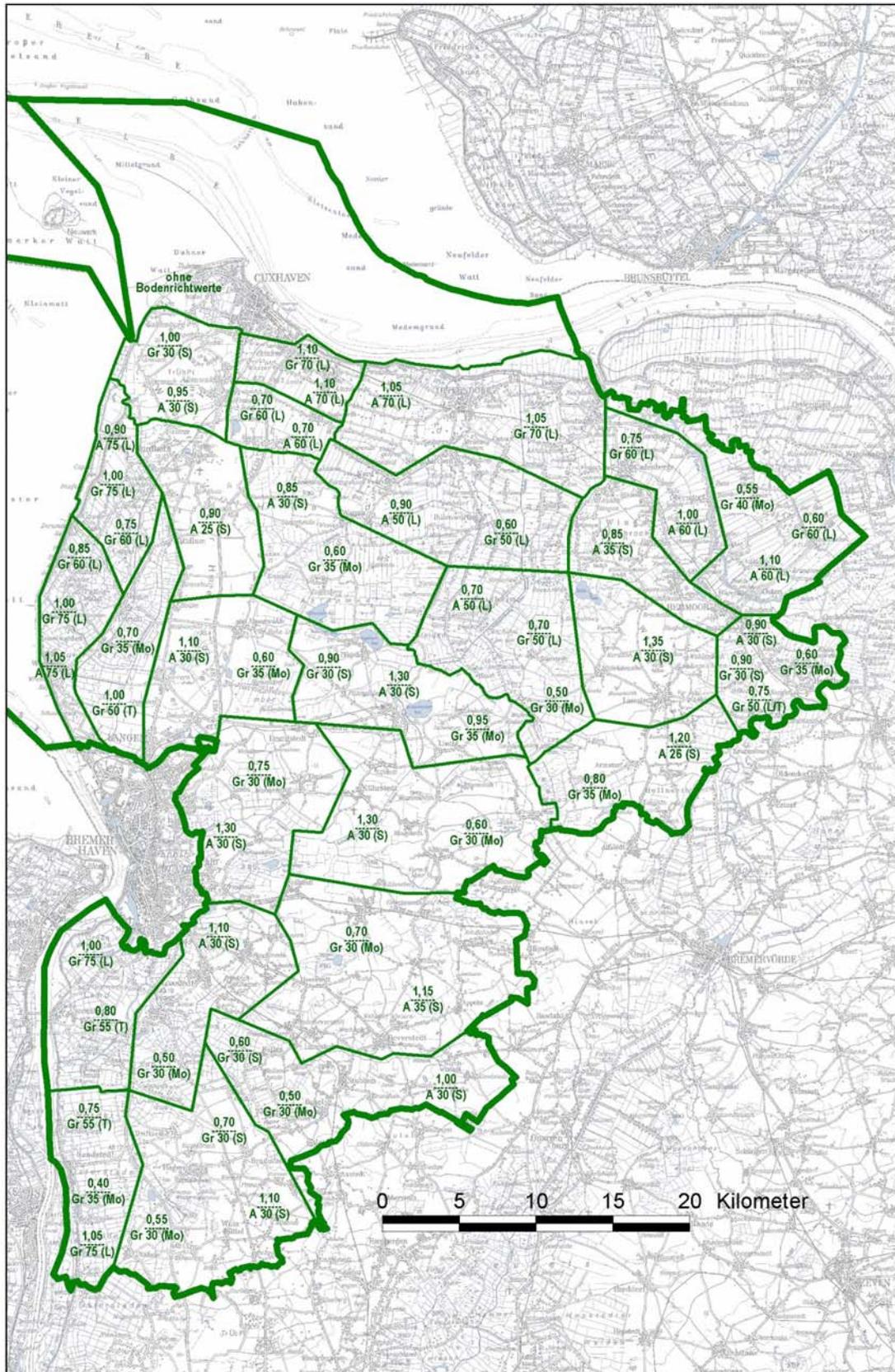
In den nachfolgenden Übersichten werden die lagetypischen Acker- und Grünlandwerte in verschiedenen Bereichen des Zuständigkeitsbereiches des Gutachterausschusses angegeben. Diese Werte geben Anhaltspunkte für das dort übliche Preisniveau für Grünland und Ackerland wieder. Die Angaben sind den Bodenrichtwertkarten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

Landkreis Osterholz



Die Bodenrichtwerte beziehen sich im Allgemeinen auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von ca. 2 ha Größe und regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand.

Landkreis Cuxhaven



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	2004 - 2008	39	14,2	156.000
Landkreis Osterholz	2004 - 2008	2	13,0	367.000
Landkreis Stade	2004 - 2008	3	9,1	206.000

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 ²]	
			von - bis	Mittl. Kaufpreis
Landkreis Cuxhaven	2004 - 2008	64	0,07 – 1,04	0,48
Landkreis Osterholz	2004 - 2008	47	0,09 – 2,50	0,80
Landkreis Stade	2004 - 2008	45	0,20 – 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 ²]	
			von - bis	Mittl. Kaufpreis
Landkreis Cuxhaven	2004 - 2008	37	0,05 – 0,50	0,23
Landkreis Osterholz	2004 - 2008	18	0,05 – 2,94	0,67
Landkreis Stade	2004 - 2008	44	0,07 – 0,90	0,34

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 ²]		Wertschere in % zum Bodenrichtwert Bauland	
	von - bis	Mittl. Kaufpreis	von - bis	Mittelwert
Landkreis Cuxhaven	0,50 – 16,67	5,20	1,0 – 41,6	15,2 %
Landkreis Osterholz	4,50 – 27,17	13,73	7,6 – 24,7	14,8 %
Landkreis Stade	1,0 – 18,00	6,70	1,8 – 25,0	10,5 %

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 2004 folgende Kaufpreise registriert worden.

	Nutzung	Anzahl	Preis [€/m ²]	
			von - bis	Mittl. Kaufpreis
Landkreis Cuxhaven	Torf	35	0,30 – 1,01	0,86
	Sand/Kies	9	1,00 – 4,60	2,05
Landkreis Osterholz	Sand	6	4,20 – 9,91	7,54
Landkreis Stade	Torf	23	1,00 – 1,10	1,00
	Sand/Kies	17	3,40 – 7,98	6,00

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 ²]	
			von - bis	Mittl. Kaufpreis
Landkreis Cuxhaven	2004 - 2008	6	0,82 – 5,41	2,21
Landkreis Osterholz	2004 - 2008	3	1,32 – 3,02	2,23
Landkreis Stade	2004 - 2008	8	0,60 – 1,20	1,00

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 und durch Abgabe auf CD-ROM oder DVD-ROM erteilt werden.

Veröffentlichung auf CD-ROM / DVD-ROM

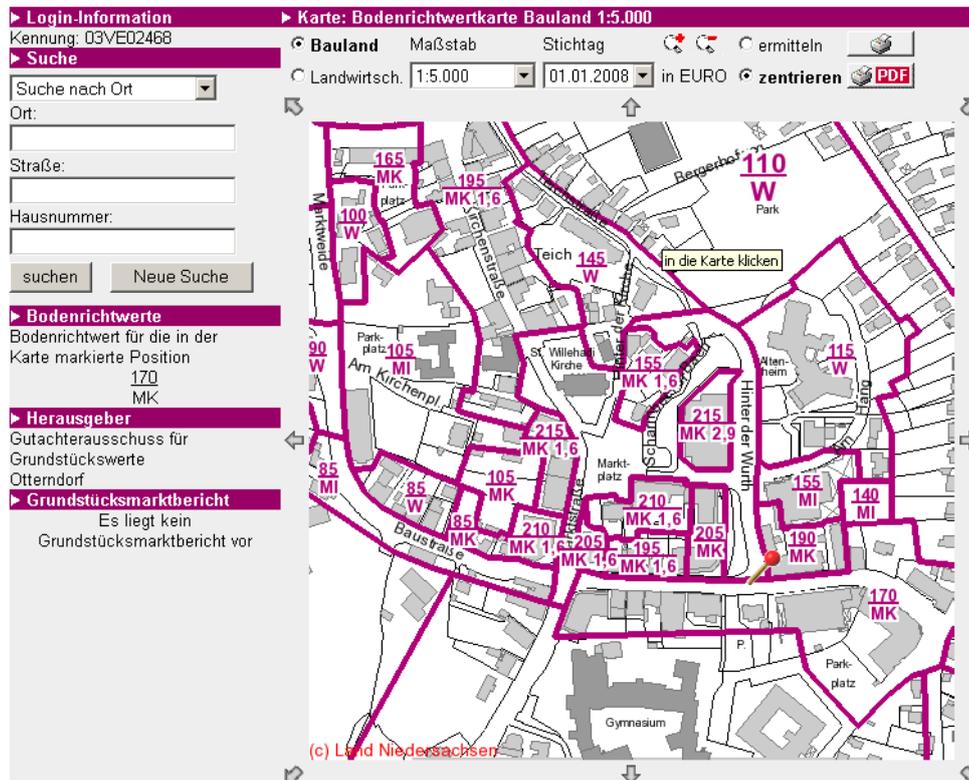
In Niedersachsen stehen die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und für Bauland auf DVD-ROM für den Bereich von jeweils bis zu drei Gutachterausschüssen sowie für ganz Niedersachsen zur Verfügung. Die DVD-ROM können bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erworben werden.

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 [€ / m²]	mittlere Lage [€ / m²]	mäßige Lage [€ / m²]	gute Lage [€ / m²]	mittlere Lage [€ / m²]	mäßige Lage [€ / m²]
Landkreis Osterholz									
Osterholz-Scharmbeck	31	M	Kreisstadt	120	100	75			
Lilienthal	18	G	Gemeindegutsitz	170	135	80			
Schwanewede	19	G	Gemeindegutsitz	105	75	65			
Worpswede	9	G	Gemeindegutsitz mit Erholungsfunktion	105	70				
Adolphsdorf	0,4	G	Ort mit ländlichem Charakter		40				
Ritterhude	14	G	Gemeindegutsitz		110				
Grasberg	8	G	Gemeindegutsitz		80				
SG Hambergen	12	G	Samtgemeindegutsitz		60				
Landkreis Cuxhaven									
SG Am Dobrock/Cadenberge	3,4	G	Landgemeinde u. Samtgem.-sitz		38	23			
SG Bederkesa/Bad Bederkesa	5,1	G	Luftkurort	100	70	55			
SG Bederkesa/Ringstedt	0,9	G	Ländlicher Ort		25				
SG Beverstedt/ Flecken Beverstedt	4,4	G	Flecken u. Samtgemeindegutsitz		50	30			
SG Börde Lamstedt/Lamstedt	3,4	G	Landgemeinde u. Samtgem.-sitz		30	19			
Cuxhaven, Stadt	52,1	M	Nordseeheilbad u. Kreisstadt	150	85	50	110	60	50
SG Hadeln/Stadt Otterndorf	7,1	G	Kleinstadt u. Nordseebad	70	48				
SG Hagen/Hagen im Bremischen	3,9	G	Landgemeinde u. Samtgem.-sitz	55	42	38			
SG Hemmoor/Stadt Hemmoor	8,8	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeutung u. Samtgem.-sitz	48	38	30			
SG Land Wursten/Dorum	3,6	G	Landgemeinde u. Nordseebad		40				
Langen, Stadt	18,7	G	Kleinstadt u. Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)	100	80	60			
Loxstedt	16,3	G	Gemeindegutsitz u. Nahbereich Bremerhaven (O)	60	55				
Nordholz	7,6	G	Gemeindegutsitz u. Küstenbadeort	50	34	30			
Schiffdorf	14,1	G	Gemeindegutsitz u. Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)		80	55			
SG Sietland/Ihlienworth	1,7	G	Ländlicher Ort u. Samtgem.-sitz		24				
Landkreis Stade									
Apensen/Apensen	3,2	G	Landgemeinde		145				
Buxtehude	39,5	M	Selbst. Stadt Nähe Hamburg	240	170	110	190	170	140
Drochtersen	12,1	G	Landgemeinde	70	65	50			
Fredenbeck/Fredenbeck	5,8	G	Landgemeinde		85				
Harsefeld/Harsefeld	12,3	G	Landgemeinde	115	105	90			
Himmelpforten/Himmelpforten	4,9	G	Landgemeinde	70	65	60			
Hornburg/Hornburg	5,5	G	Landgemeinde	120	100	80			
Jork	11,9	G	Landgemeinde	130	120	85			
Lühe/Steinkirchen	1,6	G	Landgemeinde		105				
Nordkehdingen/Freiburg	1,8	G	Landgemeinde		38				
Oldendorf/Oldendorf	2,9	G	Landgemeinde		50				
Stade	46,0	M	Kreisstadt	180	110	70		100	

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Landkreis Gemeinde/Gemeindeteil	Ein- wohner	Bodenrichtwerte in €/m ² 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 ²]	[€/ m ²]	[€/ m ²]	[€/ m ²]	[€/ m ²]	[€/ m ²]	[€/ m ²]	[€/ m ²]	[€/ m ²]	
Landkreis Osterholz										
Osterholz-Scharmbeck	31	215				28				
Lilienthal	18	180			35					
Schwanewede	18		110				18			
Worpswede	9		145							
Ritterhude	14		130		30					
Grasberg	8		85			30				
SG Hambergen	12		60							
Landkreis Cuxhaven										
SG Am Dobrock/Cadenberge	3,4		40			20				
SG Bederkesa/Bad Bederkesa	5,1	110	70	55		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	36	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	30	22		12				
SG Land Wursten/Dorum	3,6		46			16				
Langen, Stadt	18,7	90	70	45		26	15			
Loxstedt	16,3	100	65			18				
Nordholz	7,6		40	34	28	20				
Schiffdorf	14,1		75			26				
SG Sietland/Ihlienworth	1,7		15			13				
Landkreis Stade										
Apensen/Apensen	3,2					18				
Buxtehude	39,5	550	470	300		45				
Drochtersen	12,1		115			15				
Fredenbeck/Fredenbeck	5,8					15				
Harsefeld/Harsefeld	12,3		140			28				
Himmelpforten/Himmelpforten	4,9		100			15				
Horneburg/Horneburg	5,5				33	20				
Jork	11,8		150			25				
Nordkehdingen/Freiburg	1,8					8				
Stade	46,0	800	520	350	60	35		160	125	

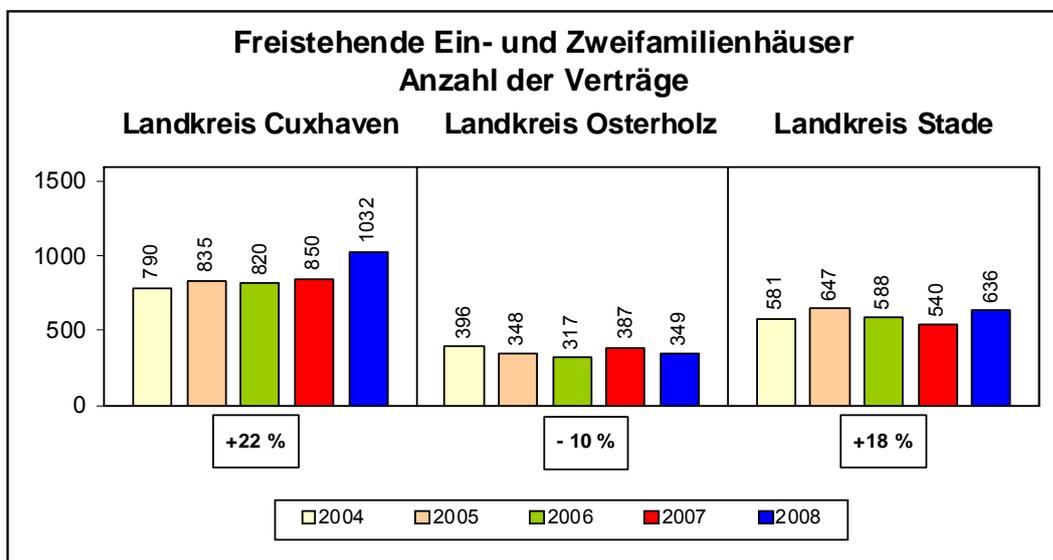
9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

Von den insgesamt 6.005 im Jahr 2008 in den drei Landkreisen registrierten Kauffällen entfielen 4.125 (69 %) auf bebaute Grundstücke. Es handelt sich dabei zu 91 % (3.745 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 9 % am Markt bebauter Grundstücke.

9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Von allen Teilmärkten haben die Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Gesamtvolumen von rund 255 Mio. € die größte Bedeutung. Dieses entspricht einem Anteil von 32 % 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 2008 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 2008 Landkreis Cuxhaven insgesamt

verkaufte Objekte 2008 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	84 (42)	1913 (1922)	135 (125)	644 (754)	87.000 (93.000)
Baujahr 1949 – 1970	154 (95)	1961 (1959)	123 (122)	772 (882)	95.000 (103.000)
Baujahr 1971 – 2005 (1971 – 2004)	214 (123)	1988 (1987)	140 (143)	1.050 (1.048)	147.000 (146.000)
Baujahr ab 2006 (2005)	10 (3)	2007 (2005)	117 (120)	1.419 (1.406)	166.000 (167.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008 in der Region „Verdichtungsraum“ des Landkreises Cuxhaven

verkaufte Objekte 2008 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	23 (15)	1924 (1922)	132 (125)	727 (745)	96.000 (93.000)
Baujahr 1949 – 1970	60 (39)	1961 (1959)	121 (121)	909 (1.012)	110.000 (121.000)
Baujahr 1971 – 2005 (1971 – 2004)	69 (51)	1987 (1987)	140 (151)	1.164 (1.095)	163.000 (161.000)
Baujahr ab 2006 (2005)	6 (2)	2007 (2005)	128 (110)	1.359 (1.306)	174.000 (150.000)

Cuxhaven, Otterndorf, Langen, Bederkesa, Schiffdorf, Loxstedt

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008 in der Region „ländlicher Raum“ des Landkreises Cuxhaven

verkaufte Objekte 2008 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	61 (27)	1909 (1922)	137 (124)	613 (758)	84.000 (93.000)
Baujahr 1949 – 1970	94 (56)	1961 (1959)	124 (123)	685 (791)	85.000 (91.000)
Baujahr 1971 – 2005 (1971 – 2004)	145 (72)	1988 (1987)	140 (138)	1.000 (1.015)	140.000 (136.000)
Baujahr ab 2006 (2005)	4 (1)	2007 (2006)	102 (140)	1.510 (1.607)	154.000 (180.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008
Landkreis Osterholz insgesamt**

verkaufte Objekte 2008 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	37 (32)	1914 (1911)	145 (148)	819 (879)	120.000 (116.000)
Baujahr 1949 – 1970	71 (86)	1962 (1961)	133 (141)	1.048 (1.033)	135.000 (142.000)
Baujahr 1971 – 2005 (1971 – 2004)	94 (111)	1985 (1986)	152 (148)	1.098 (1.247)	161.000 (180.000)
Baujahr ab 2006 (2005)	5 (10)	2008 (2006)	131 (142)	1.680 (1.499)	224.000 (217.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008
in der Region „Verdichtungsraum“ des Landkreises Osterholz**

verkaufte Objekte 2008 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	25 (21)	1912 (1909)	155 (153)	832 (822)	131.000 (132.000)
Baujahr 1949 – 1970	44 (57)	1962 (1961)	130 (139)	1.029 (1.064)	130.000 (142.000)
Baujahr 1971 – 2005 (1971 – 2004)	38 (53)	1984 (1985)	152 (152)	1.164 (1.289)	168.000 (189.000)
Baujahr ab 2006 (2005)	5 (7)	2008 (2006)	131 (141)	1.680 (1.630)	224.000 (237.000)

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

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008
in der Region „ländlicher Raum“ des Landkreises Osterholz**

verkaufte Objekte 2008 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	12 (12)	1919 (1912)	125 (133)	792 (951)	90.000 (102.000)
Baujahr 1949 – 1970	27 (26)	63 (1963)	137 (150)	1.079 (1.013)	147.000 (142.000)
Baujahr 1971 – 2005 (1971 – 2004)	56 (58)	1985 (1987)	152 (145)	1.052 (1.208)	162.000 (177.000)
Baujahr ab 2006 (2005)	0 (3)	-- (2007)	-- (143)	-- (1.193)	-- (170.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008 Landkreis Stade insgesamt

verkaufte Objekte 2008 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	31 (21)	1921 (1906)	139 (107)	964 (846)	134.000 (100.000)
Baujahr 1949 – 1970	70 (67)	1962 (1961)	119 (122)	1.076 (1.077)	128.000 (129.000)
Baujahr 1971 – 2005 (1971 – 2004)	146 (120)	1987 (1986)	129 (142)	1.357 (1.246)	175.000 (173.000)
Baujahr ab 2006 (2005)	24 (8)	2007 (2006)	112 (132)	1.777 (1.708)	199.000 (236.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008 Stadt Buxtehude

verkaufte Objekte 2008 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr 1949 – 1970	9 (13)	1962 (1960)	136 (123)	1.544 (1.467)	210.000 (181.000)
Baujahr 1971 – 2005 (1971 – 2004)	19 (6)	1989 (1988)	132 (132)	1.742 (1.503)	230.000 (200.000)
Baujahr ab 2006 (2005)	5 (*)	2007 (*)	114 (*)	1.718 (*)	196.000 (*)

*)Es liegen keine Daten vor.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008 Stadt Stade

verkaufte Objekte 2008 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	15 (2)	1926 (1938)	126 (95)	1.201 (1.443)	151.000 (137.000)
Baujahr 1949 – 1970	23 (20)	1959 (1960)	116 (122)	1.175 (1.048)	136.000 (128.000)
Baujahr 1971 – 2005 (1971 – 2004)	24 (24)	1985 (1985)	132 (134)	1.364 (1.375)	180.000 (185.000)
Baujahr ab 2006 (2005)	7 (*)	2008 (*)	113 (*)	2.072 (*)	234.000 (*)

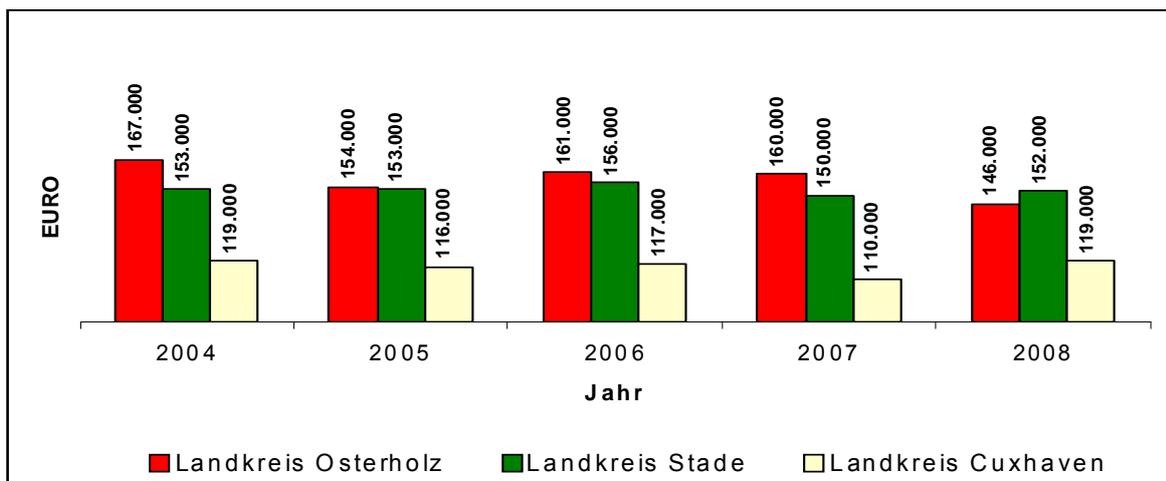
*)Es liegen keine Daten vor.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008
im Landkreis Stade - ländlicher Raum**

verkaufte Objekte 2008 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	13 (18)	1921 (1901)	140 (110)	693 (756)	97.000 (83.000)
Baujahr 1949 – 1970	38 (34)	1963 (1961)	117 (121)	880 (946)	103.000 (115.000)
Baujahr 1971 – 2005 (1971 – 2004)	103 (90)	1986 (1986)	128 (145)	1.281 (1.194)	164.000 (173.000)
Baujahr ab 2006 (2005)	12 (6)	2008 (2007)	110 (128)	1.618 (1.692)	178.000 (215.000)

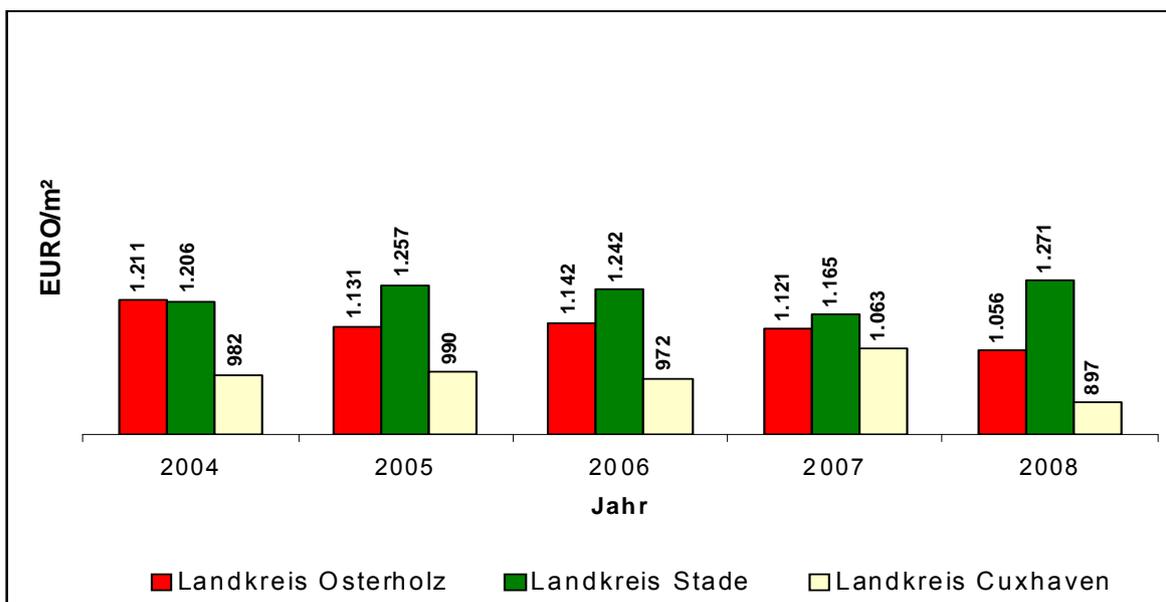
9.2.2 Preisentwicklung

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.

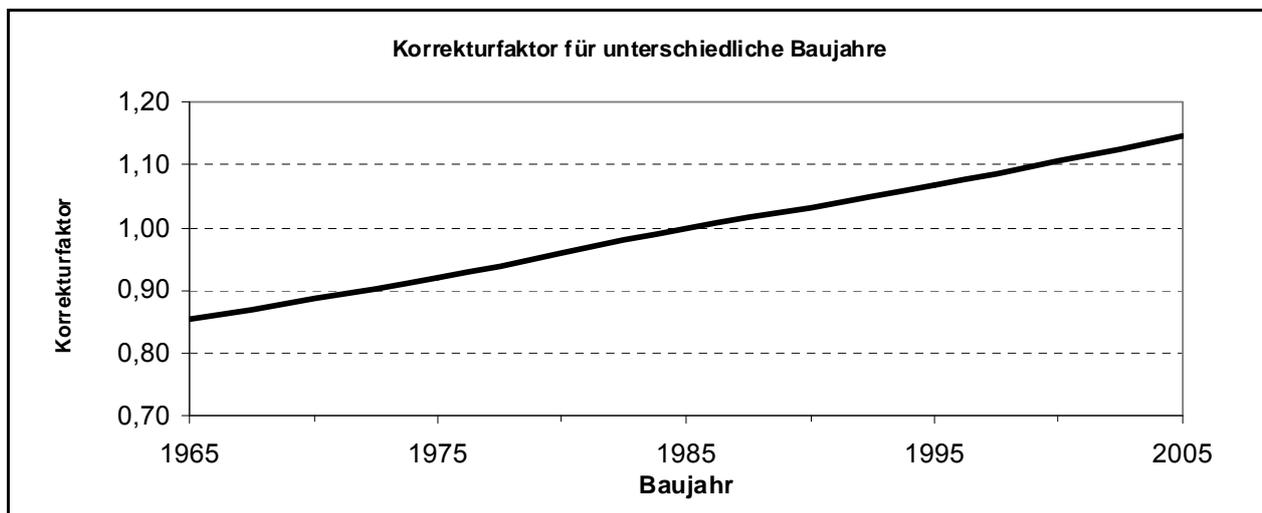
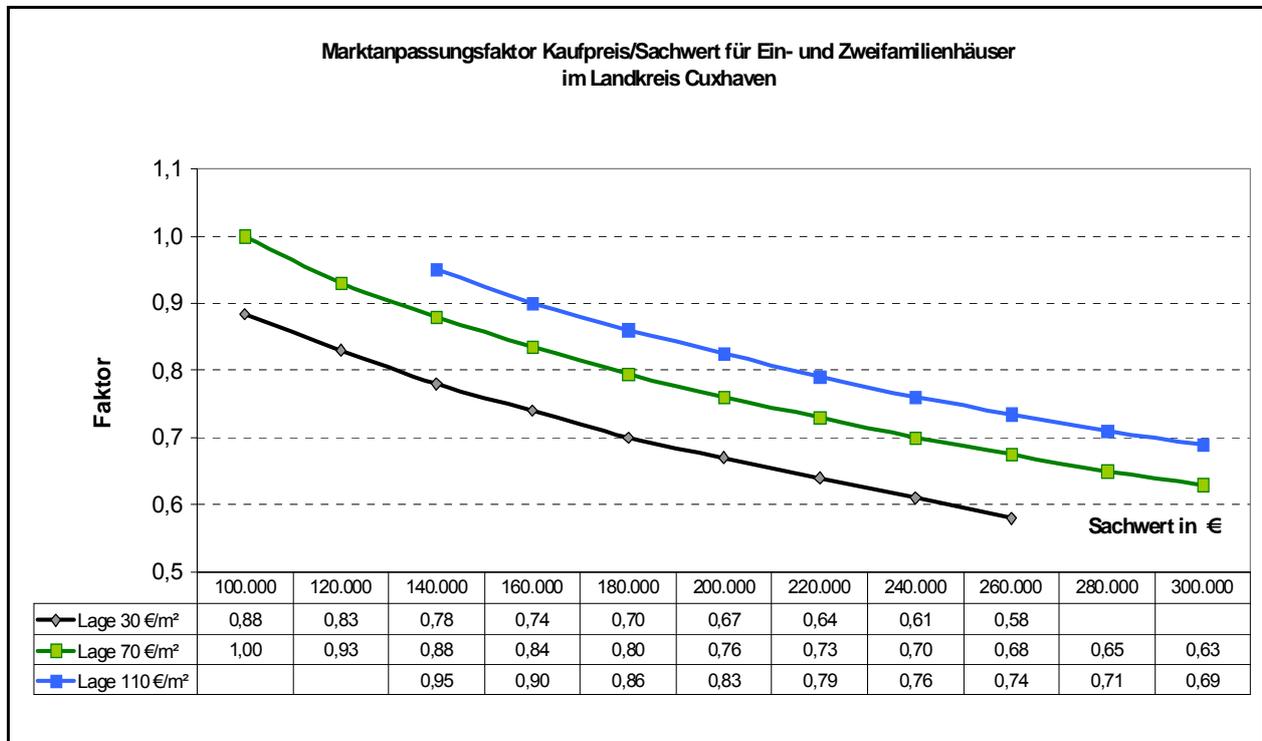
Marktanpassungsfaktoren werden im Folgenden ermittelt für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie für Reihen- und Doppelhausgrundstücke. Es wurden jeweils die Sachwerte der bebauten Grundstücke ermittelt, den erzielten Kaufpreisen gegenübergestellt und der Einfluss mehrerer Merkmale auf das Wertverhältnis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

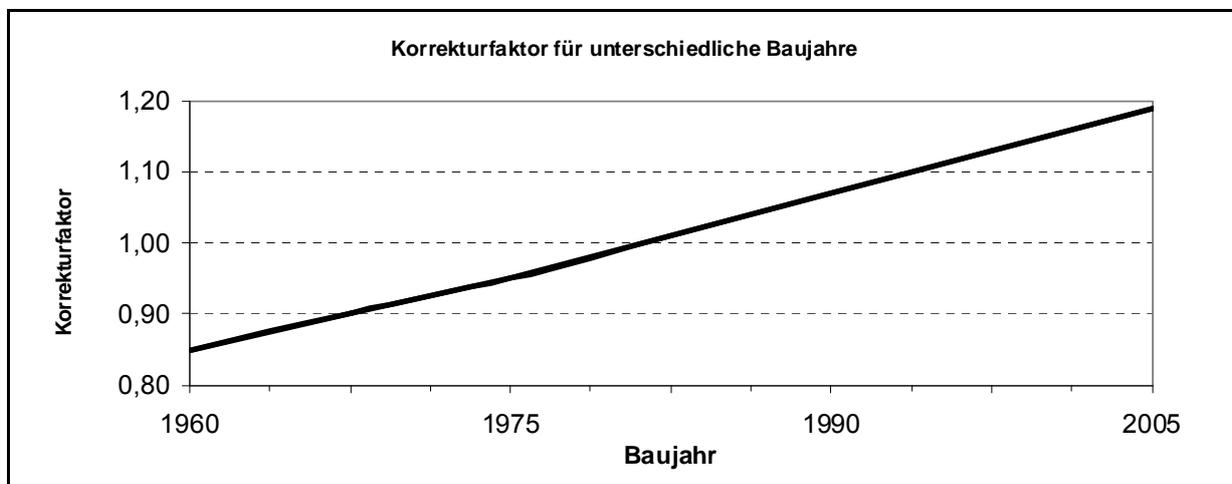
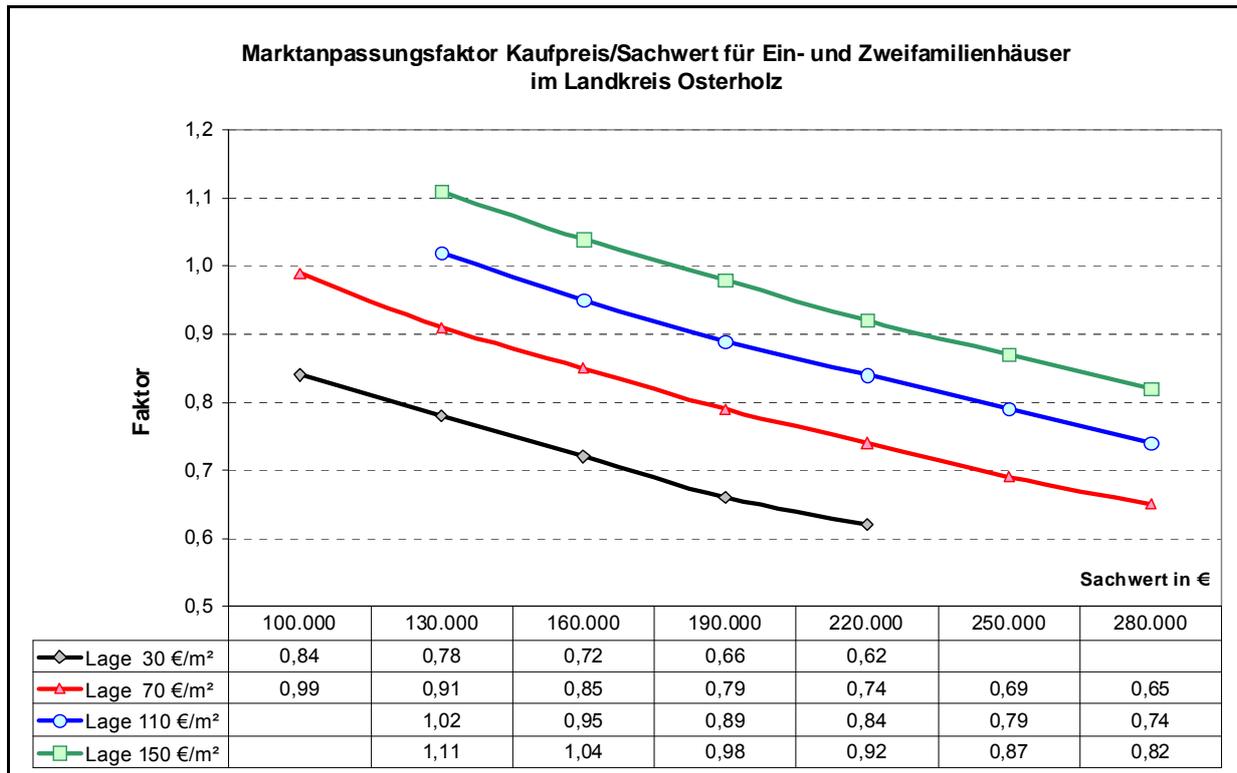
Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
	x	Baupreisindex (Stat. Bundesamt, 2000 = 100)
	x	Faktor 1,15 (für Baunebenkosten)
	x	Regional- und Ortsgrößenfaktor: 0,80
	x	Alterswertminderung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

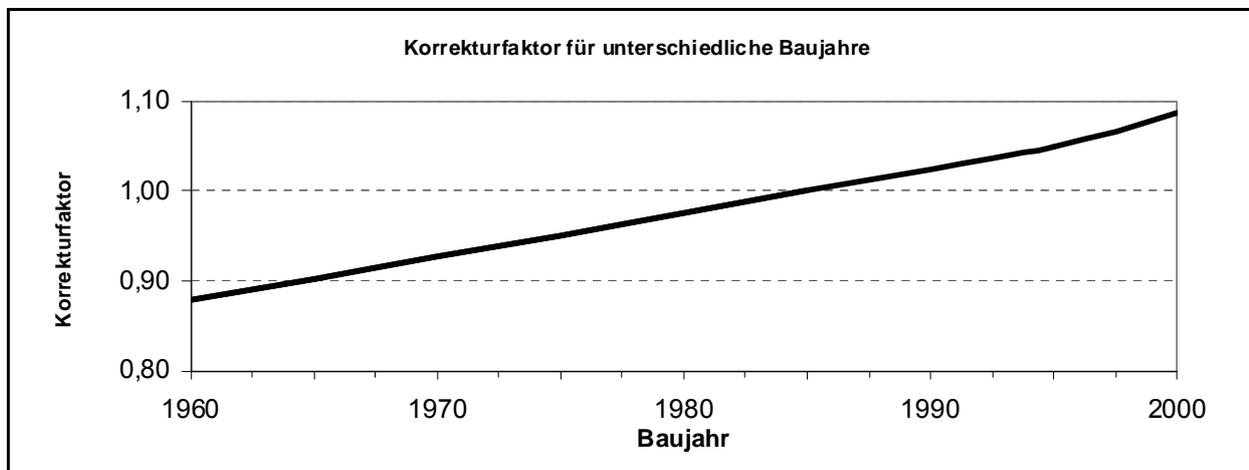
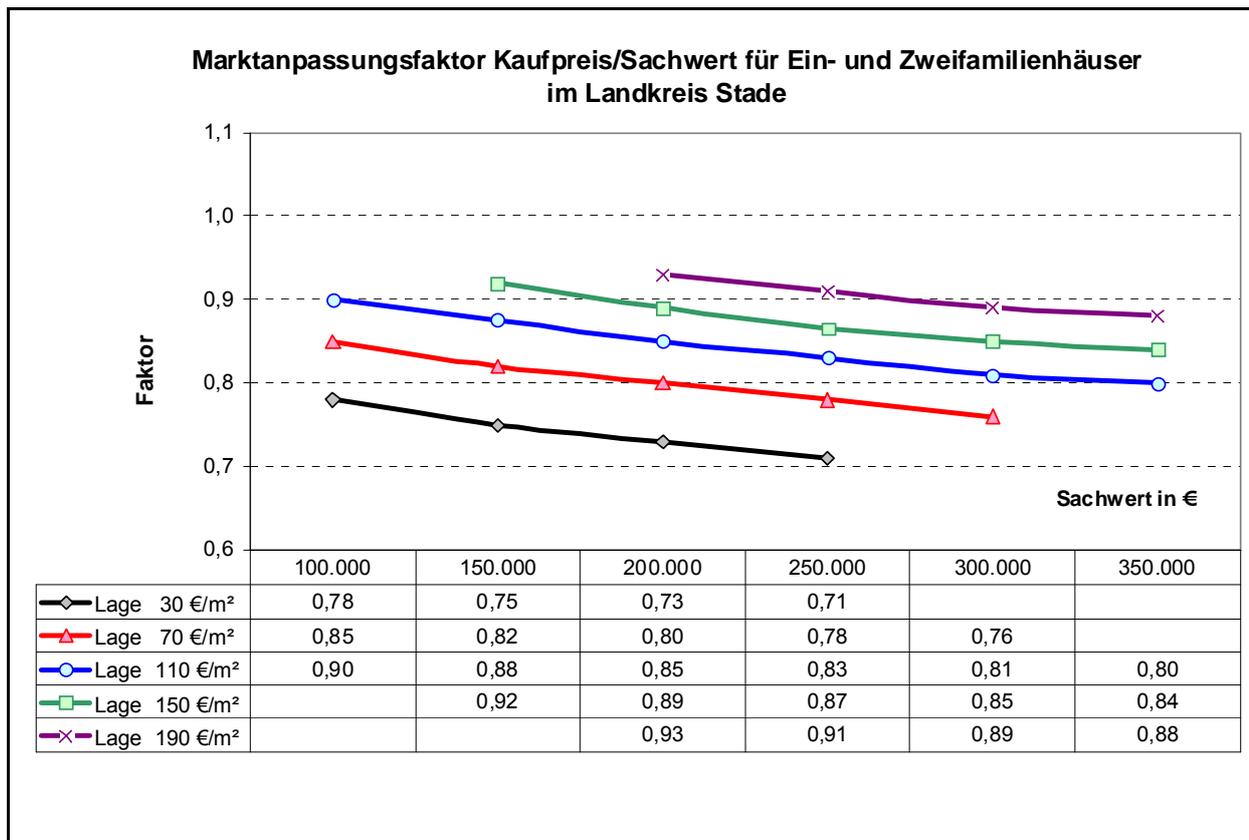
Landkreis Cuxhaven



Landkreis Osterholz



Landkreis Stade



Anwendungsbeispiel

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein durchschnittliches Einfamilienhausgrundstück, Baujahr 1970, mit einem Sachwert von 150.000,- € in Stade, Bodenrichtwert: 110,- € /m²?

Baujahr: 1970 Sachwert: 150.000 € Bodenrichtwert: 110 €/m²

Marktanpassungsfaktor (Tabelle) 0,88
(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)

Korrekturfaktor für abweichendes Baujahr 0,93
(durch Abgreifen aus Diagramm)

Marktanpassungsfaktor = Marktanpassungsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor 0,88 x 0,93 = rd. 0,82

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 254, Cuxhaven 295 und Stade 235 Kauffälle aus den Jahren 2006 bis 2008.

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

Merkmale	Ausprägung	Merkmale	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2008	Garage	vorhanden (eine)
Ausstattung	mittel	Keller	Teil- bzw. Vollkeller
Grundstücksgröße	800 m ²	Bauweise	Massiv
Wohnfläche	140 m ²		

Hinweise zur Anwendung

1. Die Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts (s.o.) führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Den nachstehenden Tabellen und Diagrammen können Vergleichswerte und Korrekturfaktoren in Abhängigkeit von den wichtigsten wertrelevanten Grundstücks- und Gebäude-merkmalen entnommen werden (s.a. abschließendes Anwendungsbeispiel).
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

Anwendungsbeispiel:

Gesucht: Vergleichswert für ein Einfamilienhausgrundstück im Landkreis Stade

Grundstücksmerkmale: Lagewert (Bodenrichtwert): 70,- €/m² Grundstücksgröße: 1.100 m²
Gebäude-merkmale: Baujahr: 1975 Wohnfläche: 160 m²

Vergleichswert (Tabelle) 1.043 €/m²
(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)

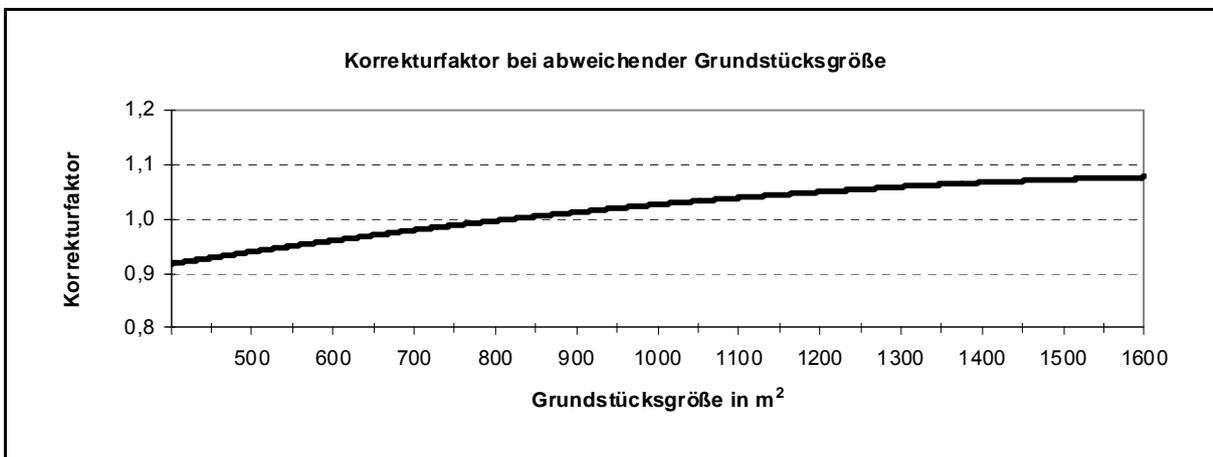
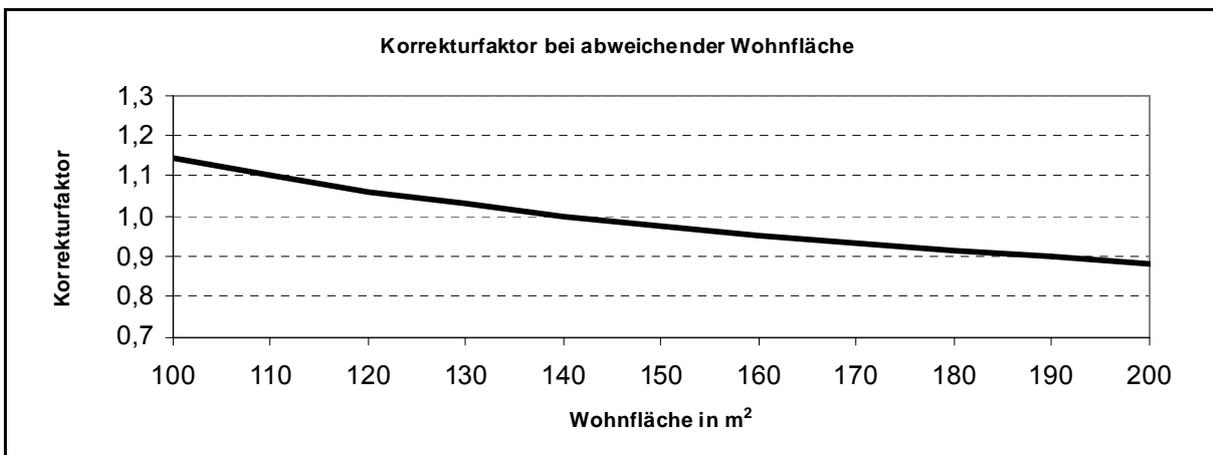
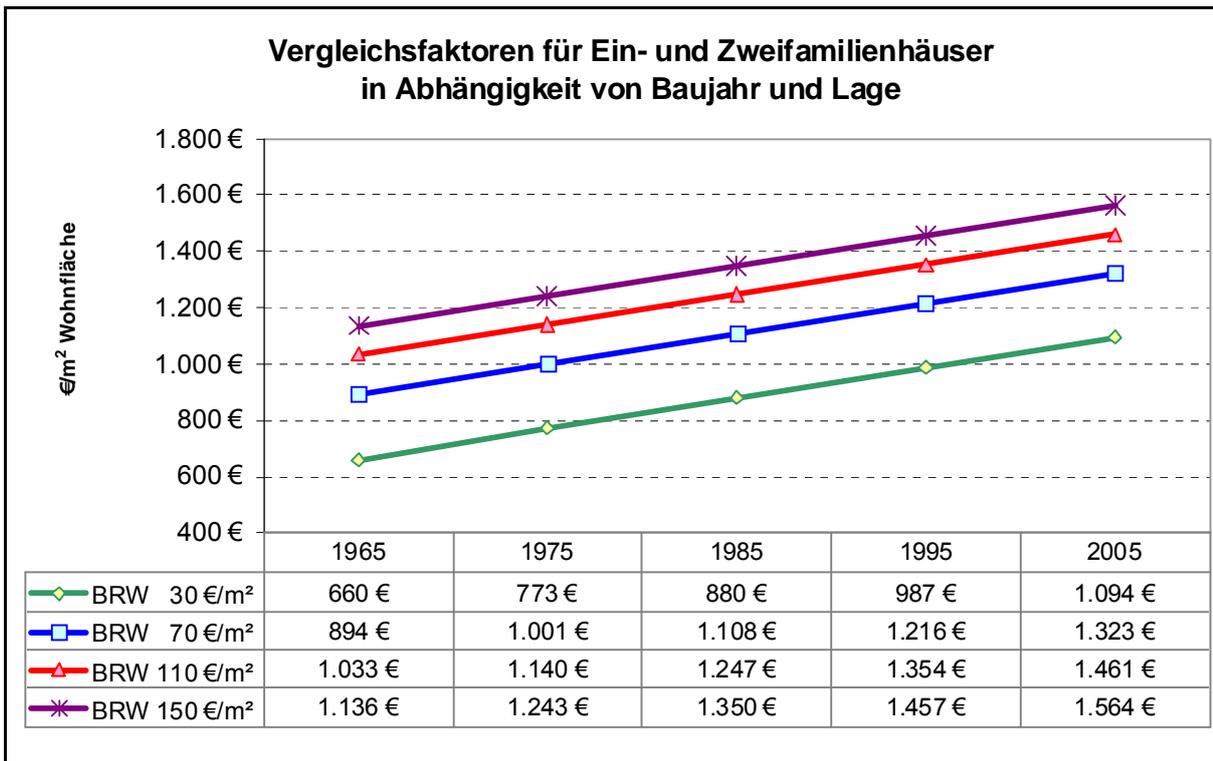
Korrekturfaktor für Wohnfläche 0,92
(durch Abgreifen aus Diagramm)

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

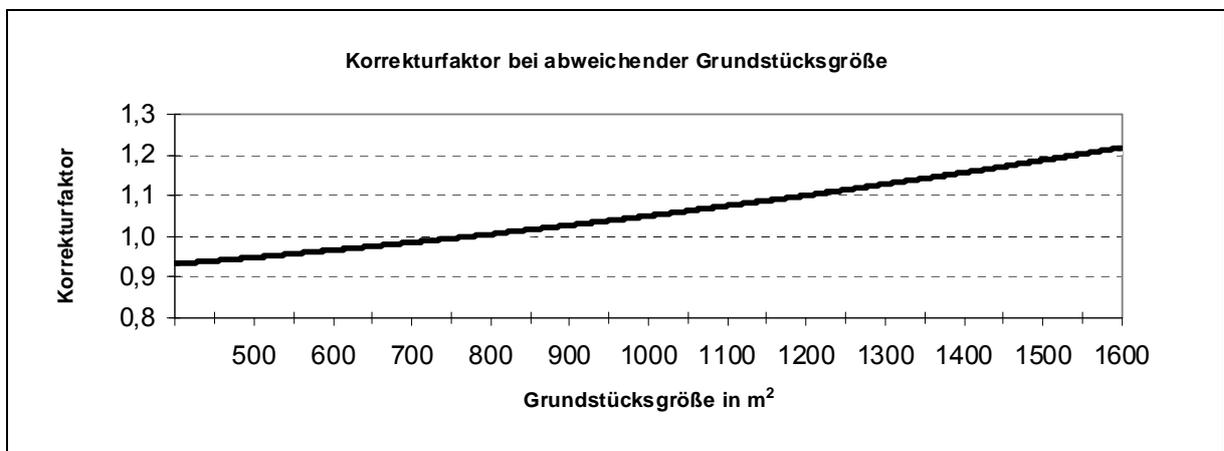
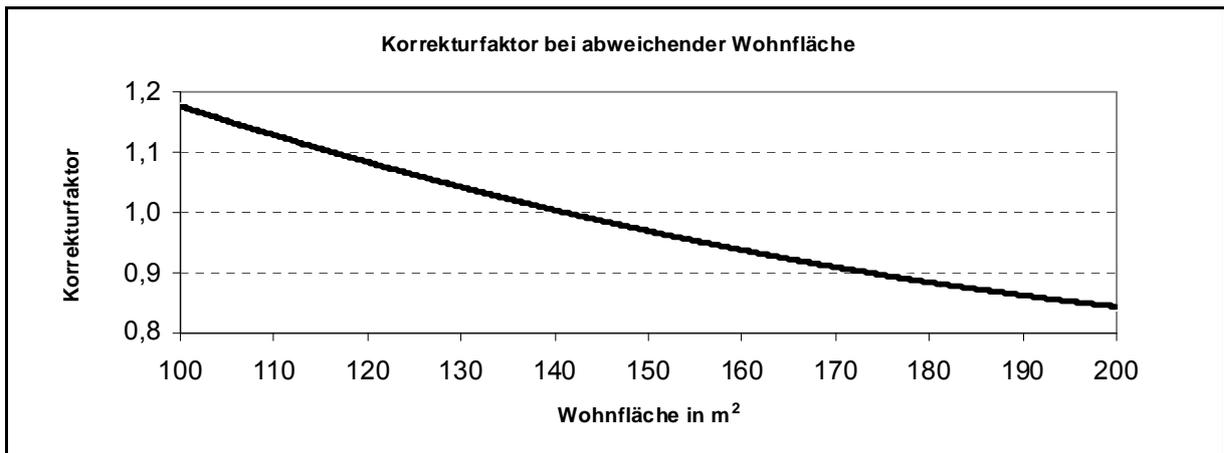
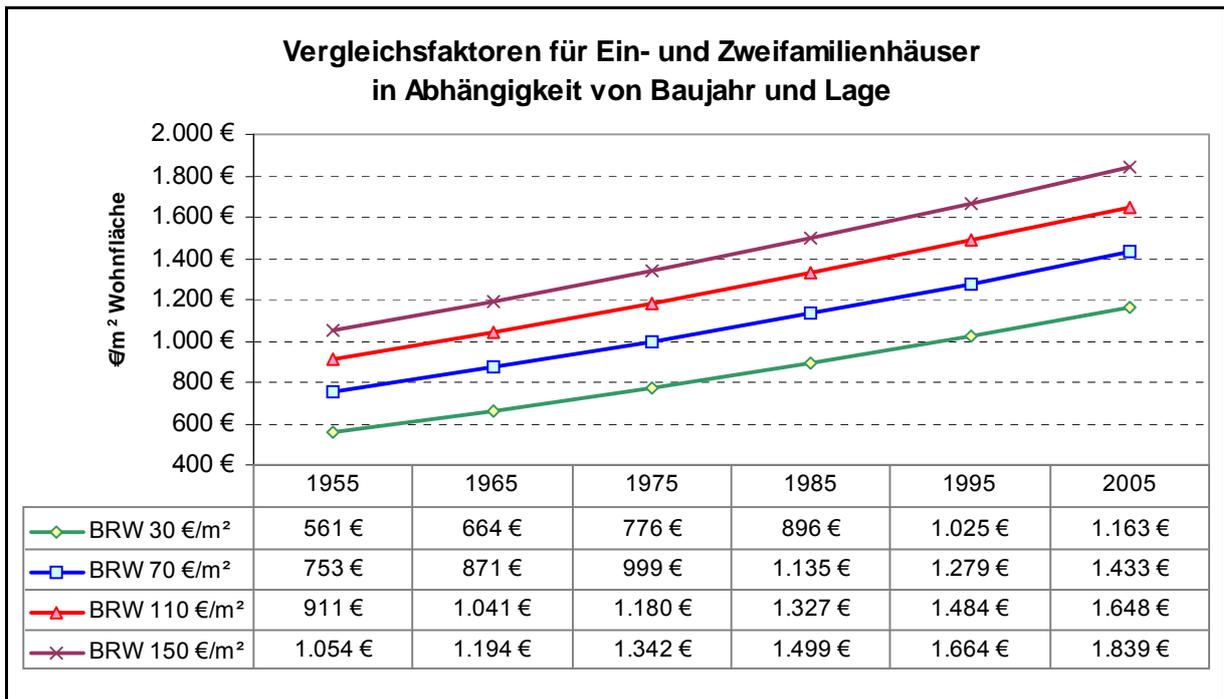
Vergleichswert pro m² WF = 1.043 €/m² x 0,92 x 1,07 = 1.027 €/m²

Vergleichswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor **160 m² x 1.027 €/m² = rd. 164.000 €**

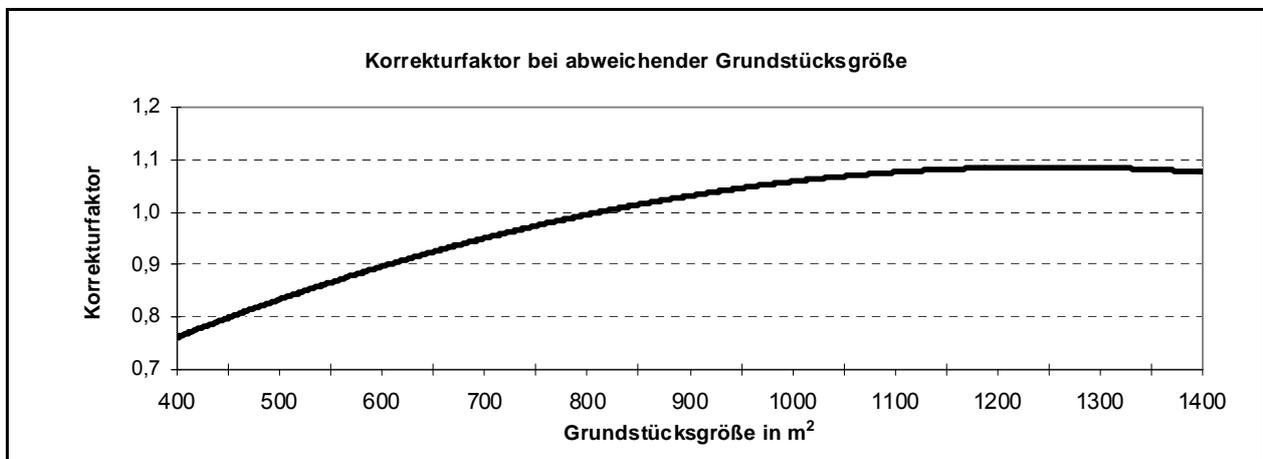
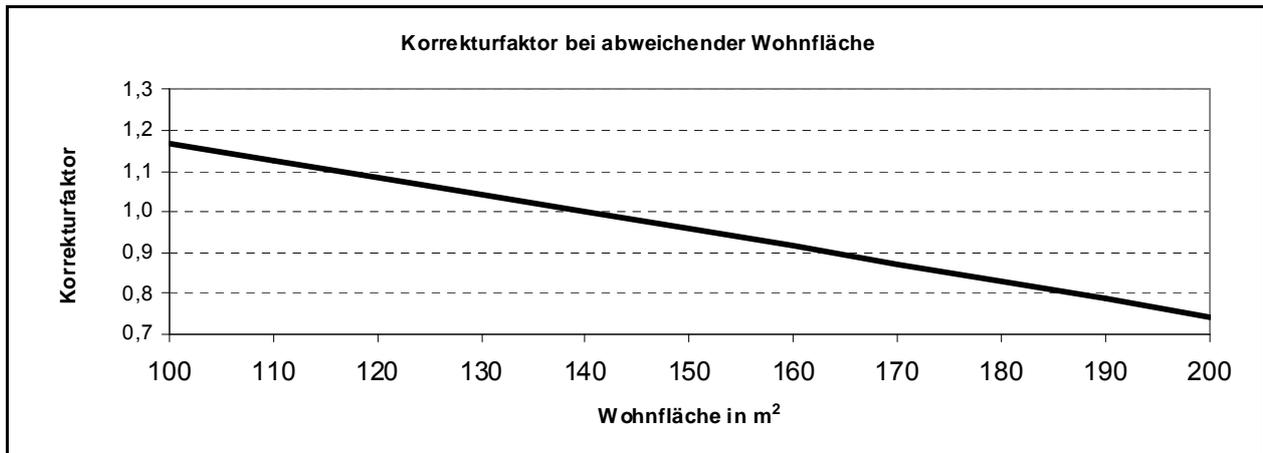
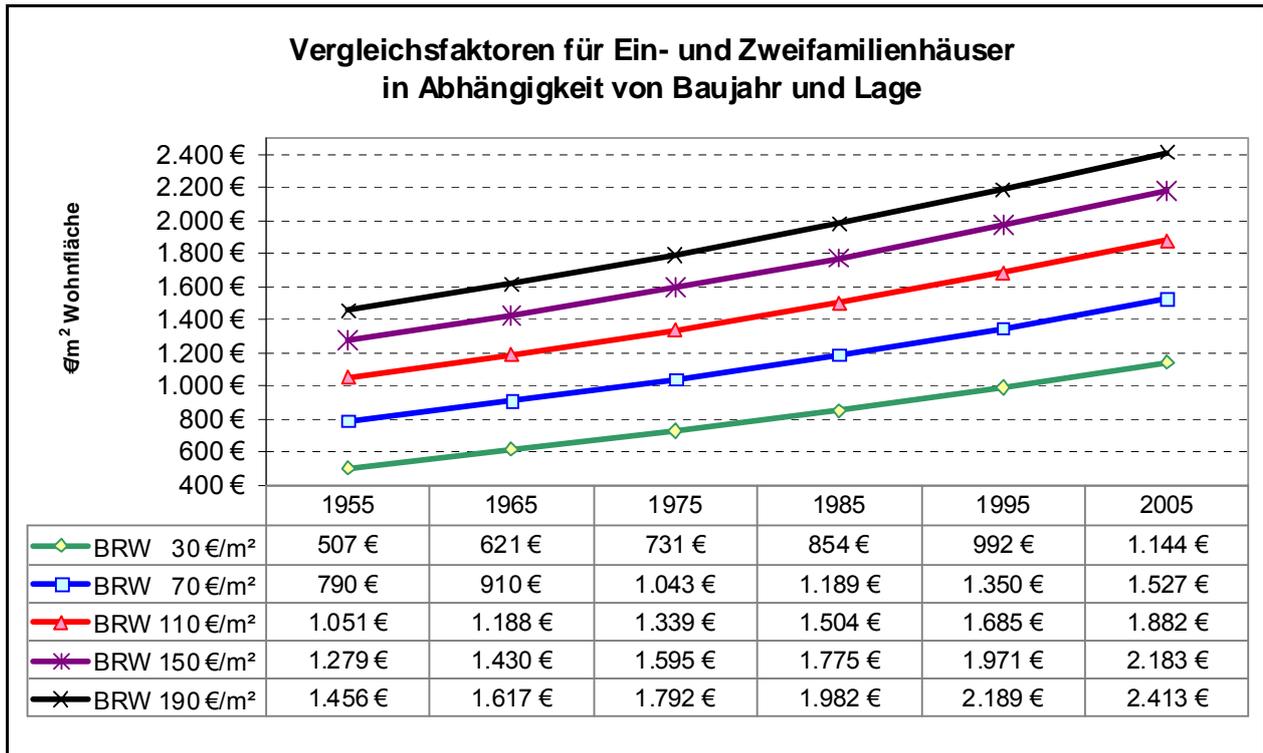
Landkreis Cuxhaven



Landkreis Osterholz



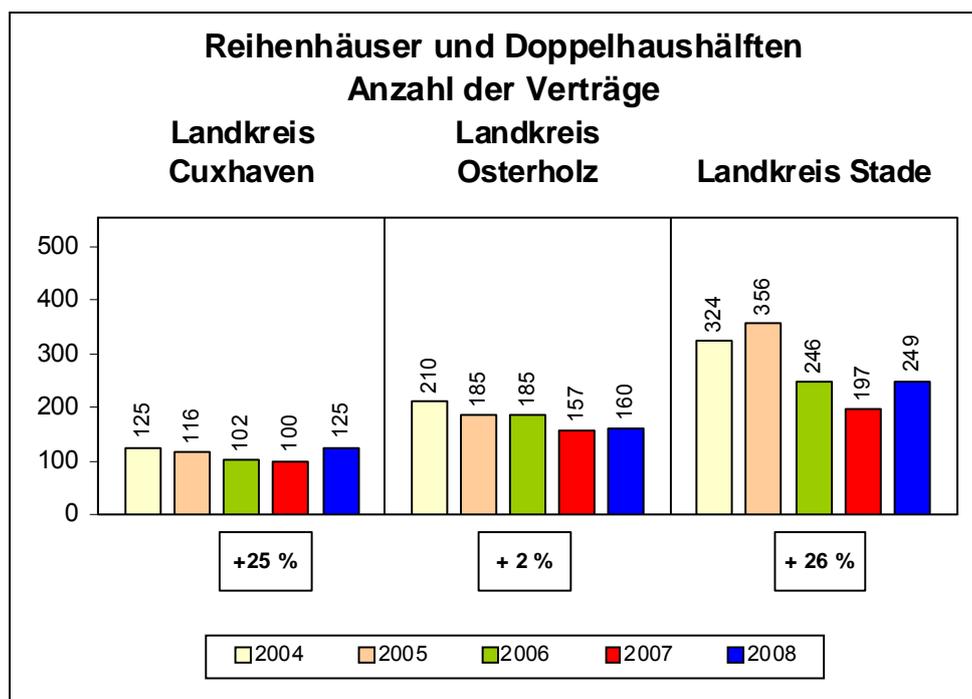
Landkreis Stade



9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Berichtszeitraum 2008 wurden in der gesamten Region 534 Kaufverträge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften bei einem Geldumsatz von rd. 67 Millionen Euro registriert. Dies entspricht einer regional unterschiedlichen, aber deutlichen Zunahme der Kaufverträge von rd. 17 % und des Geldumsatzes von rd. 20 % 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 2008 die folgenden durchschnittlichen Kauf- und Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die durchschnittlichen Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

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

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Cuxhaven gesamt

verkaufte Objekte 2008 Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	*) (2)	*) (1928)	*) (103)	*) (840)	*) (98.000)
Baujahr 1949 – 1970	36 (16)	1965 (1966)	102 (105)	961 (987)	98.000 (100.000)
Baujahr 1971 – 2005 (1971 – 2004)	53 (35)	1988 (1986)	107 (110)	1.000 (1.041)	107.000 (114.000)
Baujahr ab 2006 (2005)	4 (3)	2008 (2006)	96 (113)	1.448 (1.260)	139.000 (130.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Region „Verdichtungsraum“ des Landkreises Cuxhaven

verkaufte Objekte 2008 Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	*) (2)	*) (1928)	*) (103)	*) (840)	*) (100.000)
Baujahr 1949 – 1970	29 (11)	1965 (1966)	104 (95)	971 (1.016)	101.000 (91.000)
Baujahr 1971 – 2005 (1971 – 2004)	29 (18)	1983 (1984)	105 (109)	1.086 (1.109)	114.000 (122.000)
Baujahr ab 2006 (2005)	2 (*)	2008 (*)	130 (*)	1.231 (*)	160.000 (*)

Cuxhaven, Otterndorf, Langen, Bederkesa, Schiffdorf, Loxstedt

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Region „ländlicher Raum“ des Landkreises Cuxhaven

verkaufte Objekte 2008 Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1949 – 1970	7 (5)	1965 (1965)	94 (125)	926 (925)	87.000 (120.000)
Baujahr 1971 – 2005 (1971 – 2004)	24 (17)	1994 (1989)	110 (111)	891 (969)	98.000 (106.000)
Baujahr ab 2006 (2005)	2 (2)	2008 (2006)	61 (107)	1.918 (1.371)	117.000 (190.000)

*) Es liegen keine Daten vor.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Osterholz gesamt

verkaufte Objekte 2008 Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	1 (5)	*) (1932)	*) (103)	*) (806)	*) (80.000)
Baujahr 1949 – 1970	28 (29)	1960 (1962)	104 (106)	891 (999)	93.000 (104.000)
Baujahr 1971 – 2005 (1971 – 2004)	67 (60)	1988 (1988)	116 (113)	1.140 (1.173)	134.000 (130.000)
Baujahr ab 2006 (2005)	37 (28)	2008 (2007)	104 (123)	1.553 (1.224)	161.000 (146.000)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Region „Verdichtungsraum“ des Landkreises Osterholz

verkaufte Objekte 2008 Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	1 (5)	*) (1932)	*) (103)	*) (806)	*) (80.000)
Baujahr 1949 – 1970	26 (27)	1961 (1961)	103 (105)	903 (1.013)	91.000 (105.000)
Baujahr 1971 – 2005 (1971 – 2004)	55 (51)	1986 (1988)	105 (111)	1.149 (1.185)	134.000 (131.000)
Baujahr ab 2006 (2005)	35 (27)	2008 (2007)	104 (123)	1.561 (1.222)	162.000 (146.000)

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

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Region „ländlicher Raum“ des Landkreises Osterholz

verkaufte Objekte 2008 Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	*) *)	*) *)	*) *)	*) *)	*) *)
Baujahr 1949 – 1970	2 (2)	1956 (1970)	115 (117)	736 (804)	82.000 (93.000)
Baujahr 1971 – 2005 (1971 – 2004)	12 (8)	1993 (1988)	123 (111)	1.096 (1.135)	133.000 (128.000)
Baujahr ab 2006 (2005)	2 (1)	2007 *)	109 *)	1.416 *)	155.000 *)

*) Es liegen keine Daten vor

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Stade gesamt

verkaufte Objekte 2008 Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	6 (11)	1921 (1930)	101 (88)	1.050 (997)	106.000 (87.000)
Baujahr 1949 – 1970	30 (41)	1962 (1961)	91 (94)	1.066 (1.096)	97.000 (96.000)
Baujahr 1971 – 2005 (1971 – 2004)	75 (74)	1984 (1985)	113 (114)	1.283 (1.427)	145.000 (162.000)
Baujahr ab 2006 (2005)	18 (24)	2008 (2007)	110 (114)	1.655 (1.541)	182.000 (178.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Stade

verkaufte Objekte 2008 Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	5 (5)	1919 (1932)	106 (89)	1.038 (929)	110.000 (80.000)
Baujahr 1949 – 1970	20 (17)	1961 (1959)	83 (83)	1.060 (1.015)	88.000 (82.000)
Baujahr 1971 – 2005 (1971 – 2004)	16 (10)	1980 (1986)	117 (116)	1.154 (1.273)	135.000 (140.000)
Baujahr ab 2006 (2005)	4 (5)	2007 (2007)	101 (107)	1.792 (1.587)	181.000 (160.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Buxtehude

verkaufte Objekte 2008 Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Durch- schnittlicher Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	*) *)	*) *)	*) *)	*) *)	*) *)
Baujahr 1949 – 1970	6 (12)	1965 (1965)	97 (108)	1.309 (1.216)	127.000 (125.000)
Baujahr 1971 – 2005 (1971 – 2004)	16 (28)	1982 (1985)	117 (116)	1.470 (1.606)	172.000 (182.000)
Baujahr ab 2006 (2005)	3 (5)	2007 (2007)	119 (135)	1.773 (1.611)	211.000 (220.000)

*) Es liegen keine Daten vor

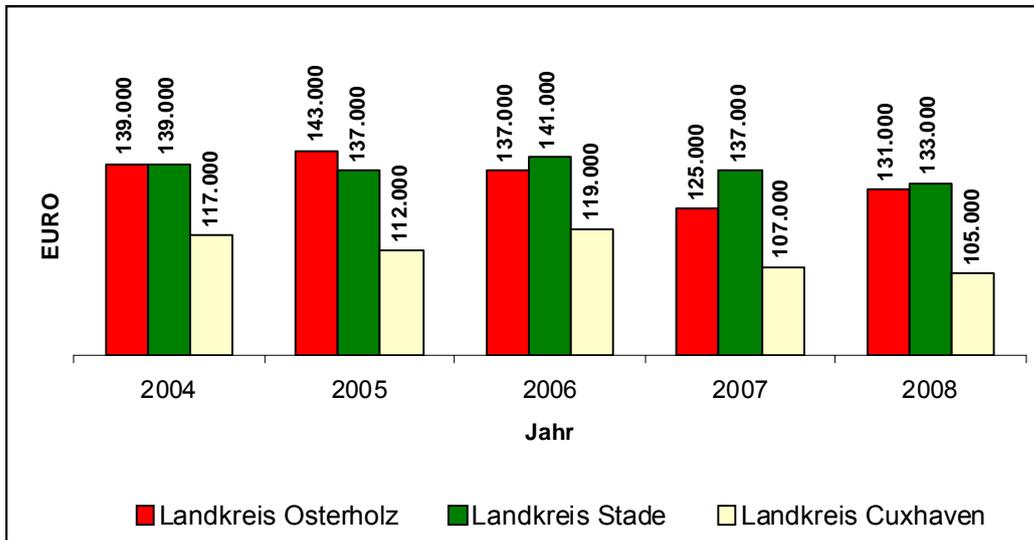
Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Region „ländlicher Raum“ des Landkreises Stade

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m²]	Durchschnittlicher Kaufpreis [€]
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften					
Baujahr bis 1948	*) *)	*) *)	*) *)	*) *)	*) *)
Baujahr 1949 – 1970	4 (4)	1963 (1965)	80 (98)	1.200 (1.081)	96.000 (100.000)
Baujahr 1971 – 2005 (1971 – 2004)	43 (32)	1987 (1986)	110 (111)	1.264 (1.319)	139.000 (147.000)
Baujahr ab 2006 (2005)	11 (11)	2008 (2006)	111 (109)	1.577 (1.489)	175.000 (164.000)

*) Es liegen keine Daten vor.

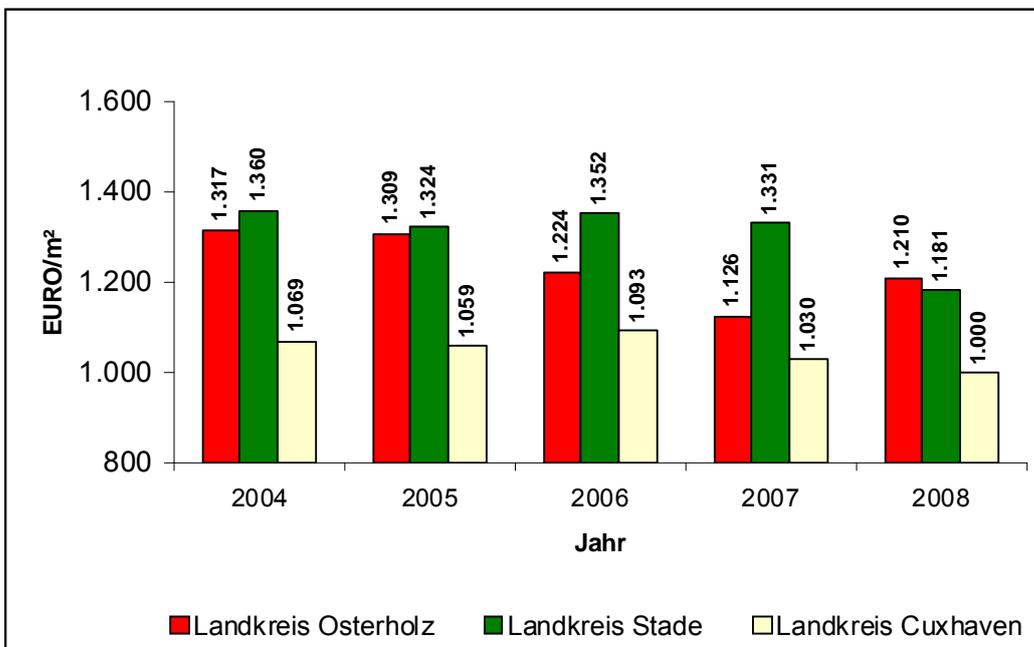
9.3.2 Preisentwicklung

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.

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

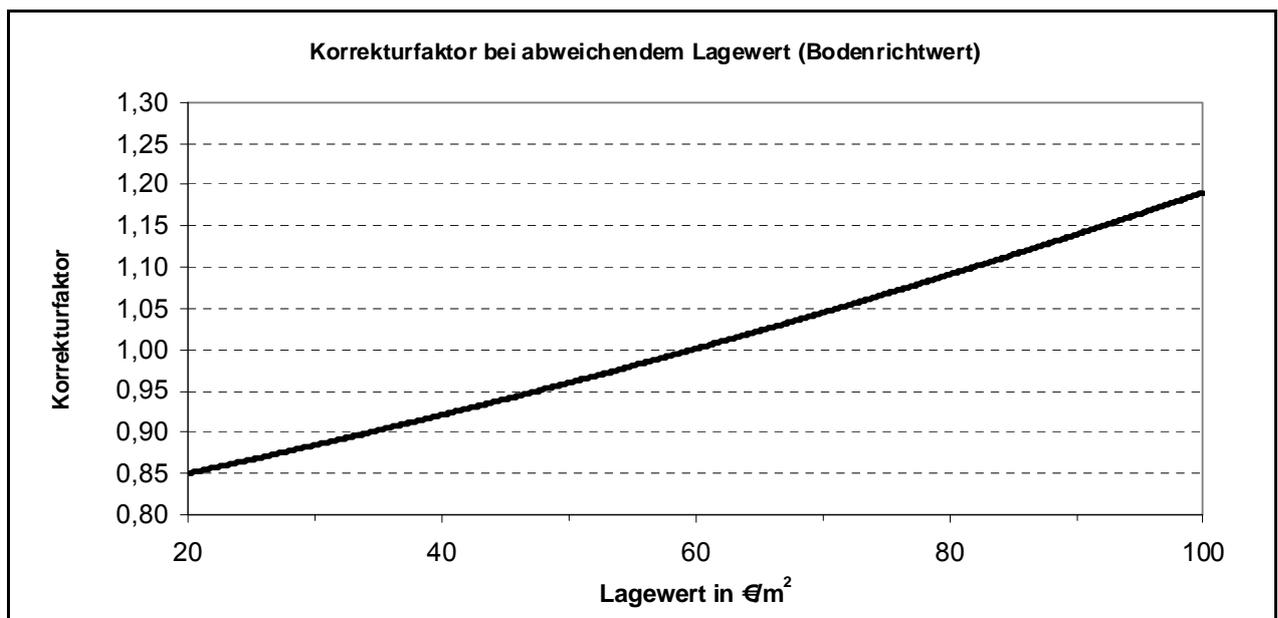
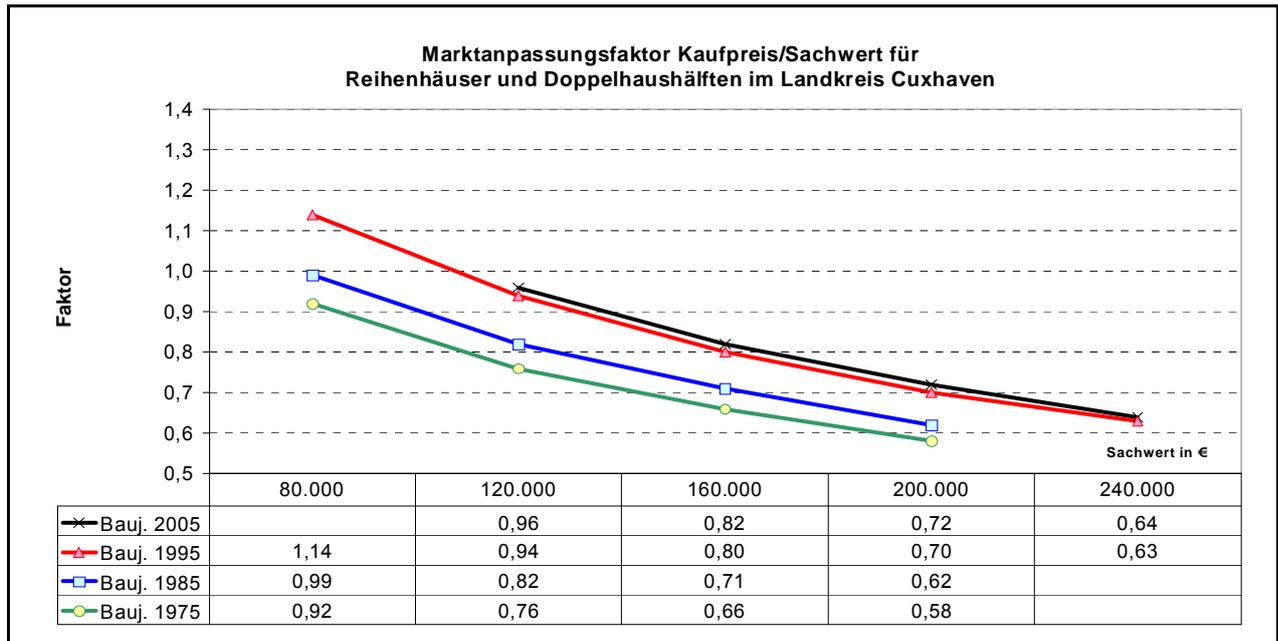


9.3.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren

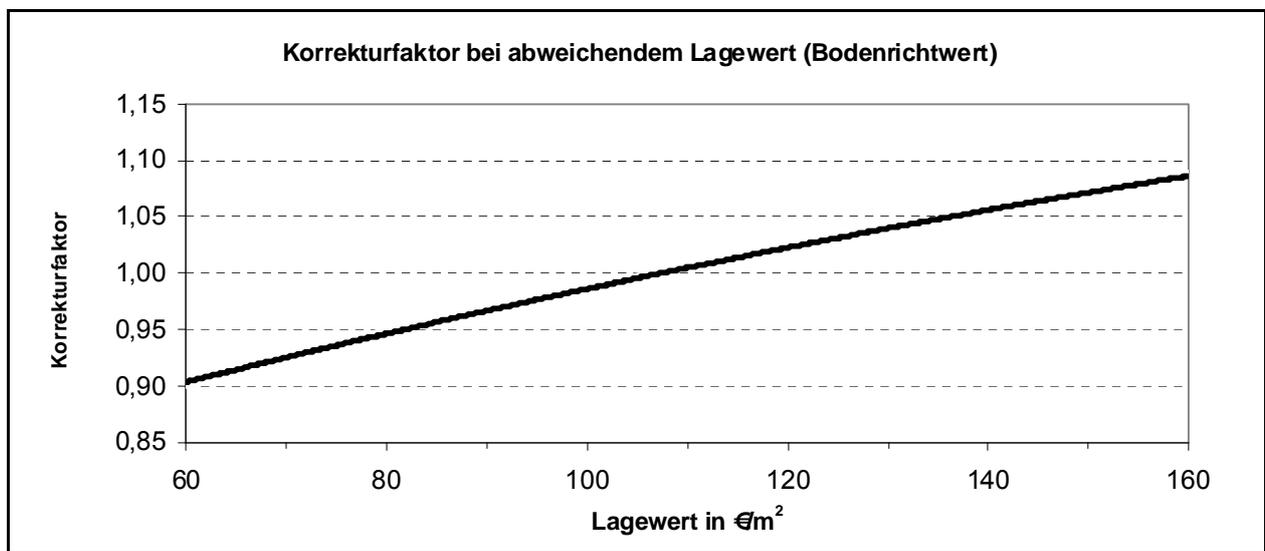
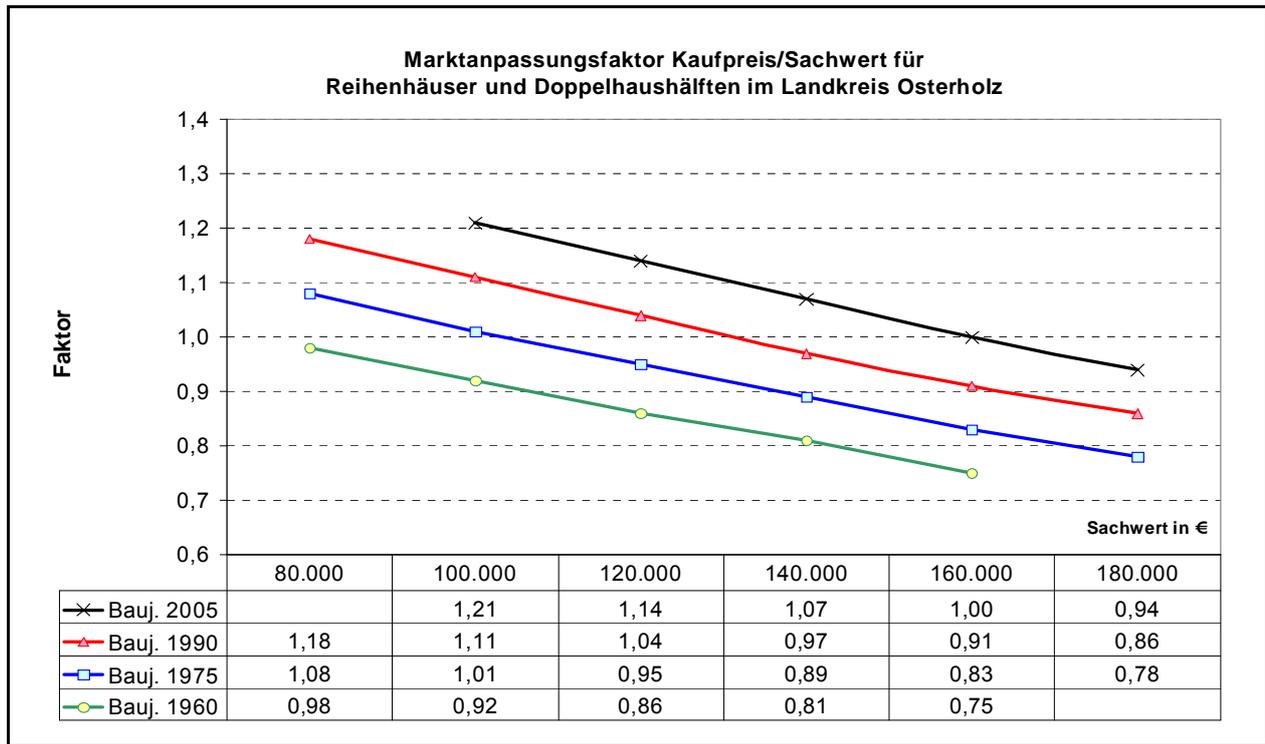
9.3.3.1 Marktanpassungsfaktoren

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.

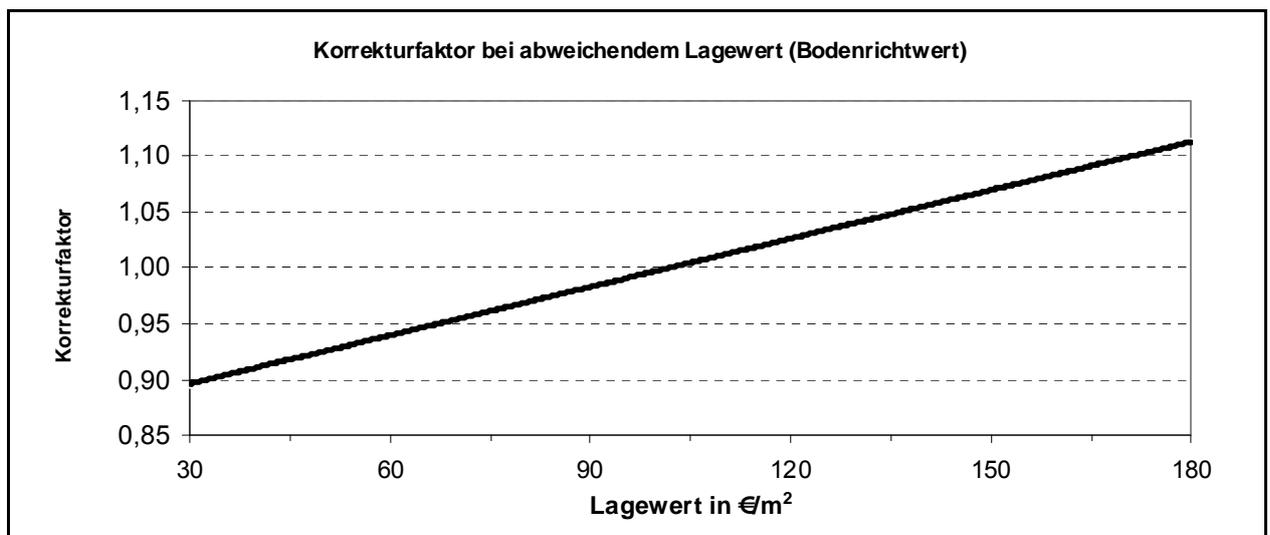
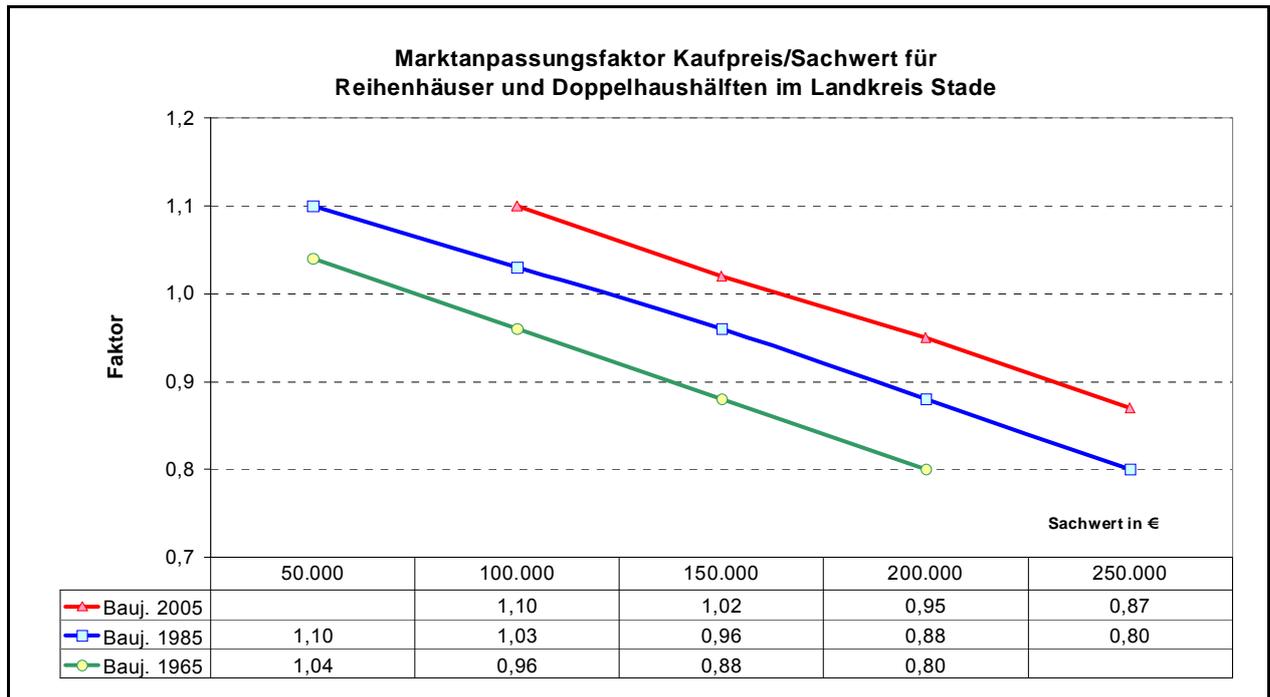
Landkreis Cuxhaven



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):

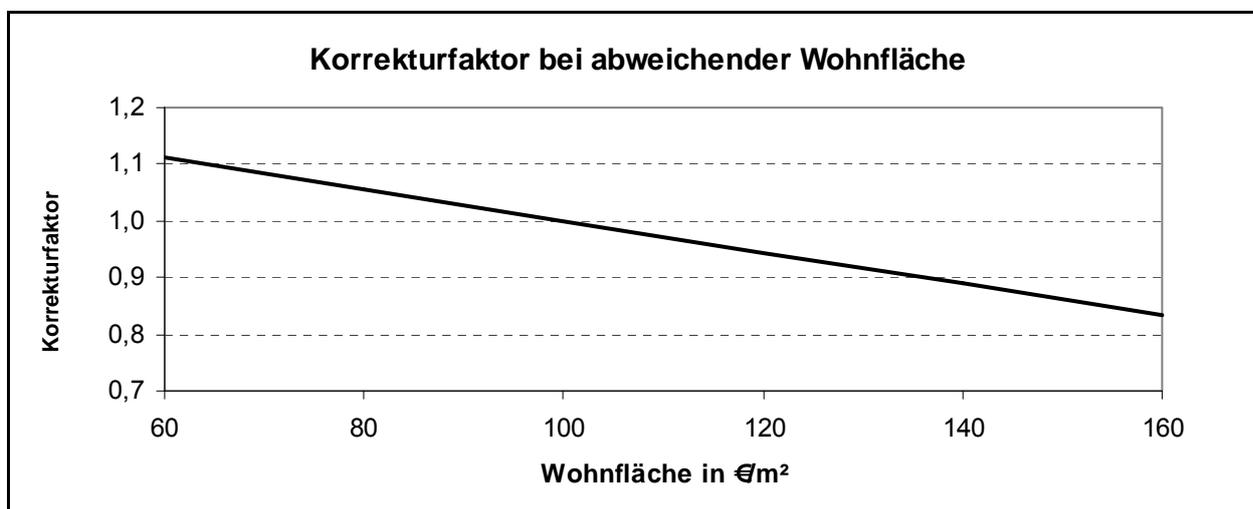
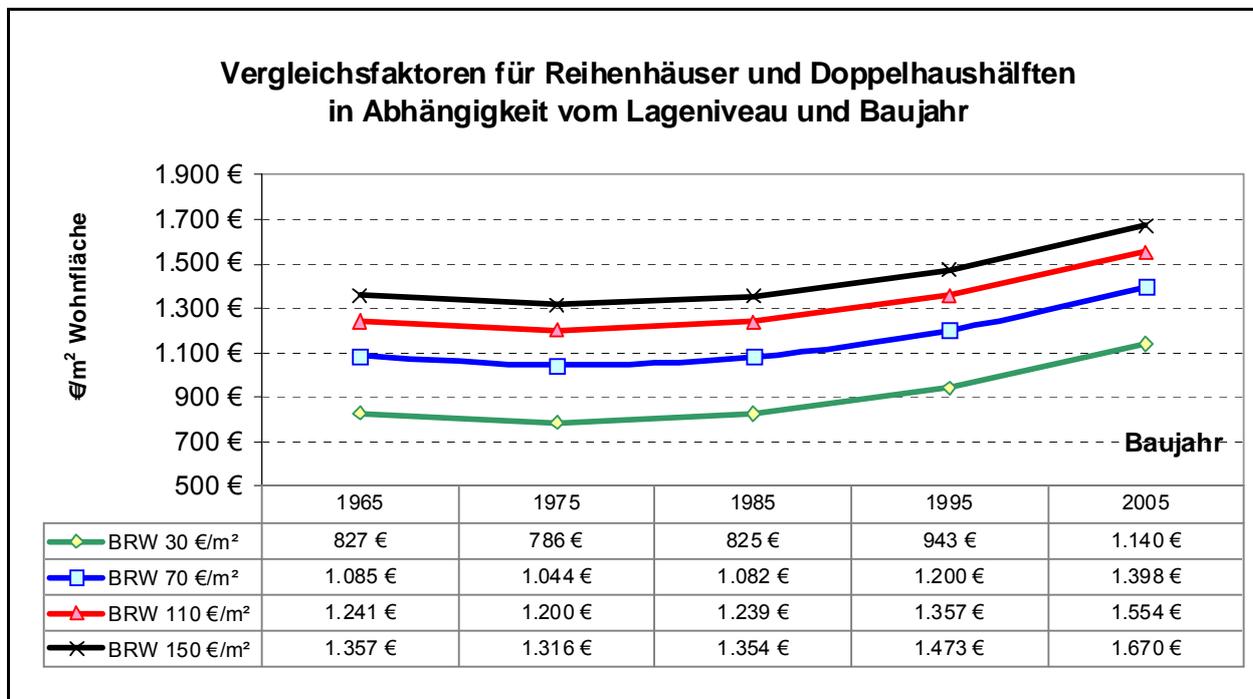
Merkmale	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2008
Ausstattung	mittel
Garage oder Stellplatz	vorhanden
Bauweise	massiv

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>

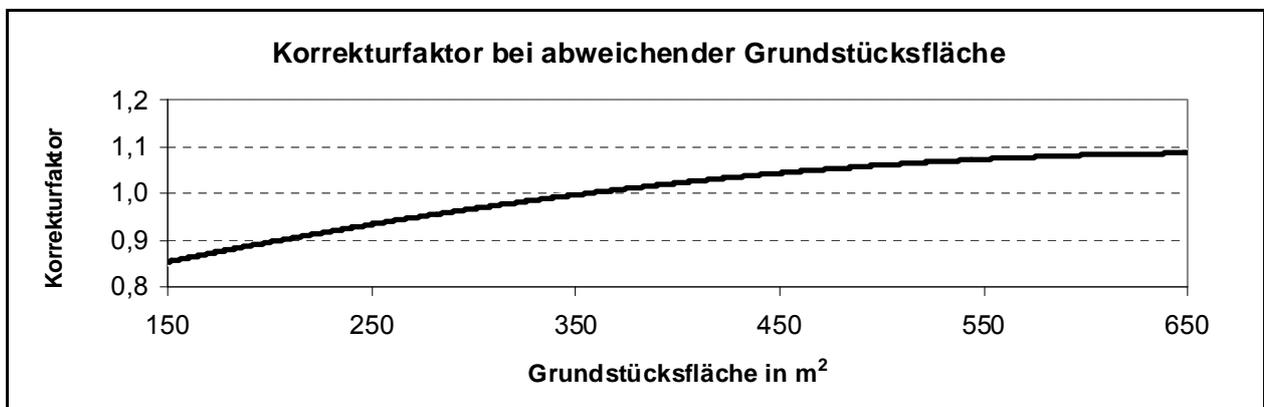
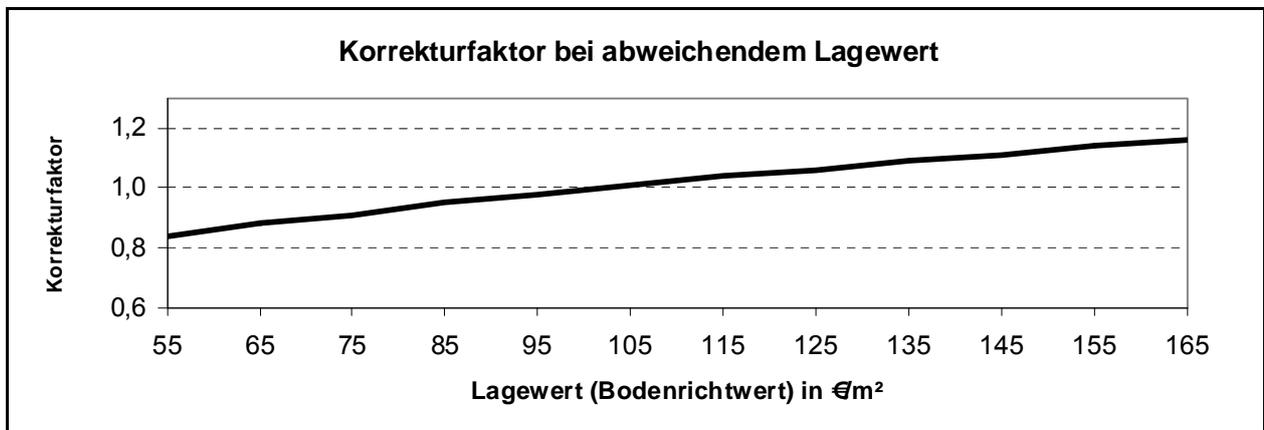
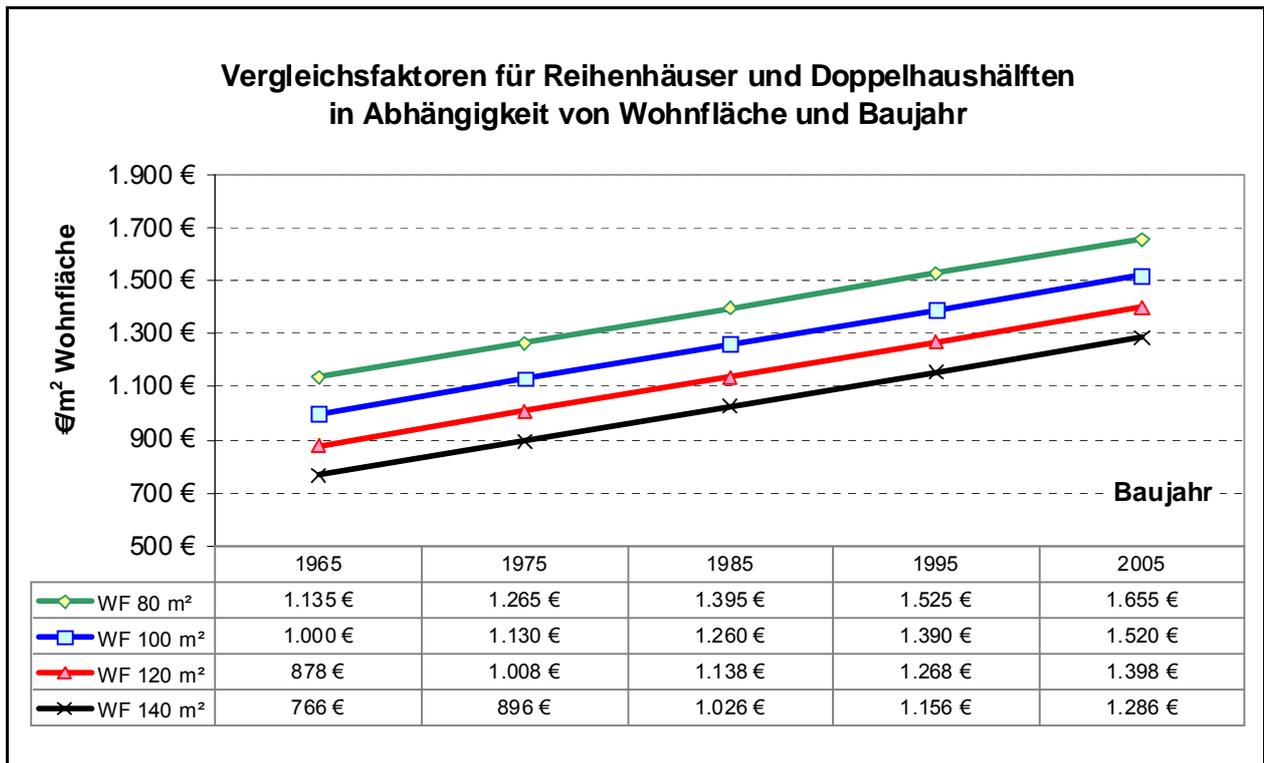
Anwendungsbeispiel:	
Gesucht: Vergleichswert für ein Reihenhausgrundstück im Landkreis Stade	
Grundstücksmerkmale:	Lagewert (Bodenrichtwert): 70,- €/m ² Grundstücksgröße: 400 m ²
Gebäudemerkmale:	Baujahr: 1985 Wohnfläche: 120 m ²
Vergleichswert (Tabelle)	1.216 €/m ²
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,86
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße	1,08
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Vergleichswert pro m ² WF =	1.216 €/m ² x 0,86 x 1,08 = 1.129 €/m ²
Vergleichswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	120 m ² x 1.110 €/m ² = rund 135.000 €

Landkreis Cuxhaven

Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine Immobilie mit einer Wohnfläche von 100 m². Die Grundstücksgrößen der untersuchten Kauffälle liegen zwischen 150 und 600 m². Ein Korrekturfaktor für abweichende Grundstücksgrößen hat sich für den Bereich des Landkreises Cuxhaven aus der Regressionsanalyse nicht ergeben.

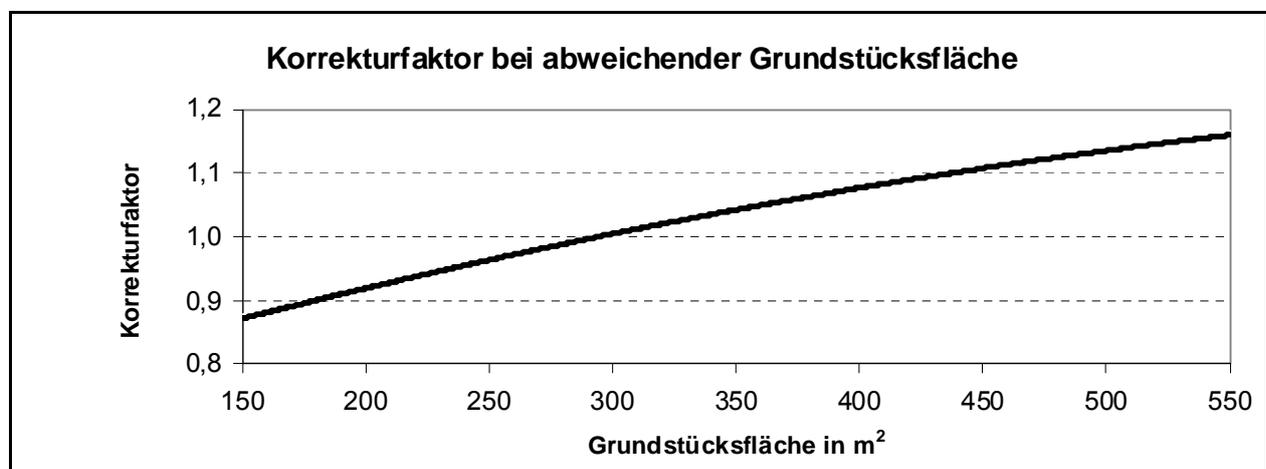
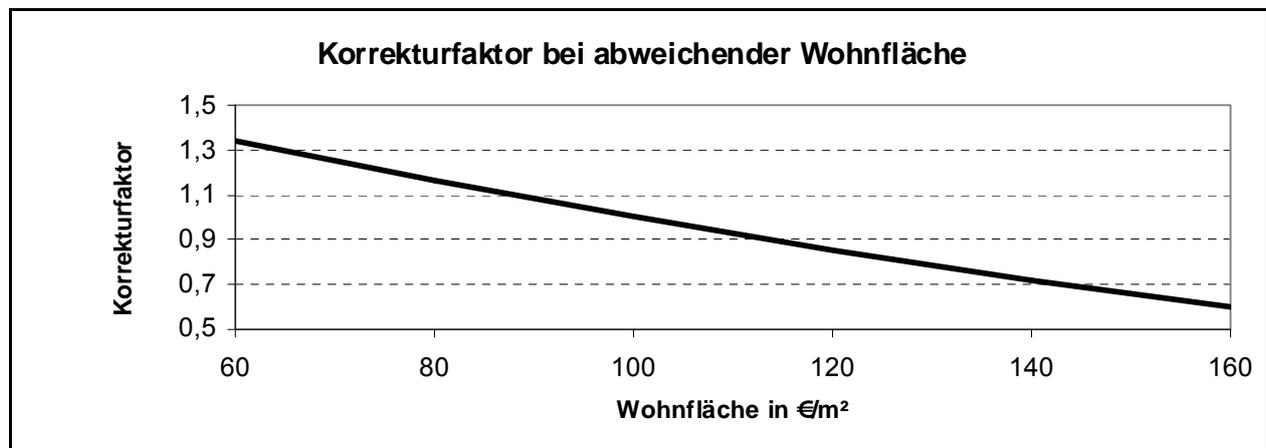
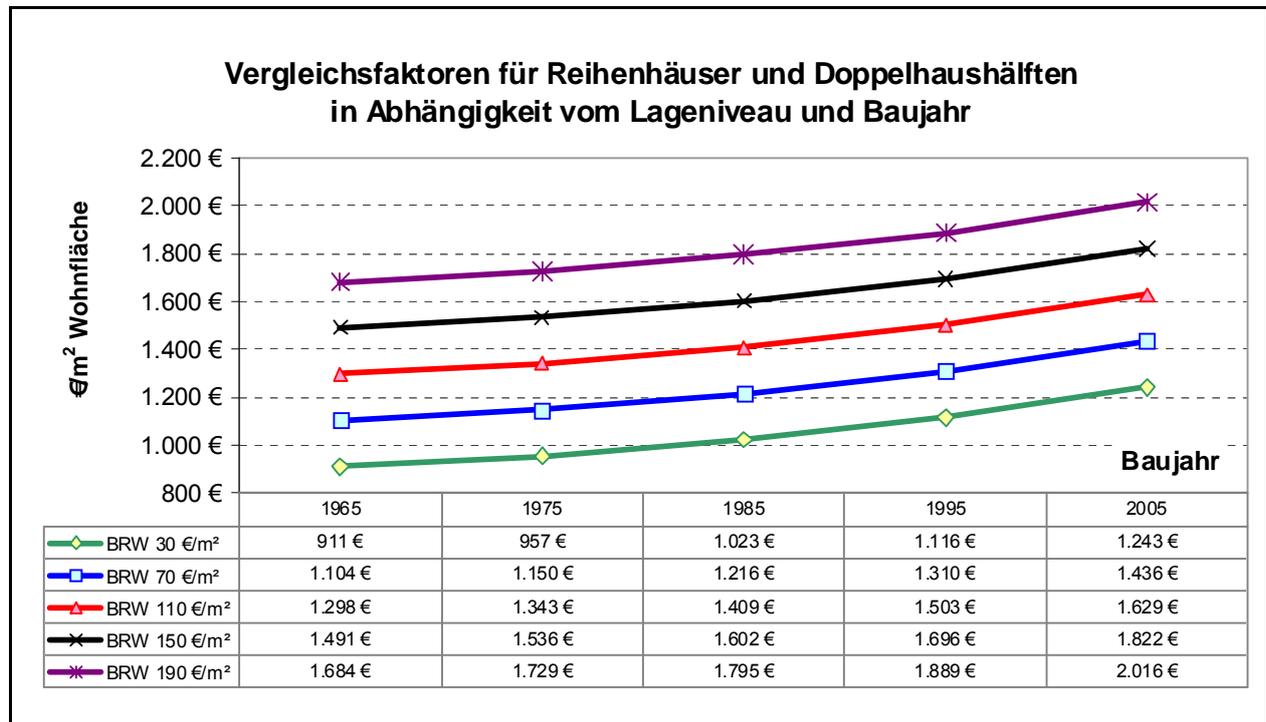


Landkreis Osterholz



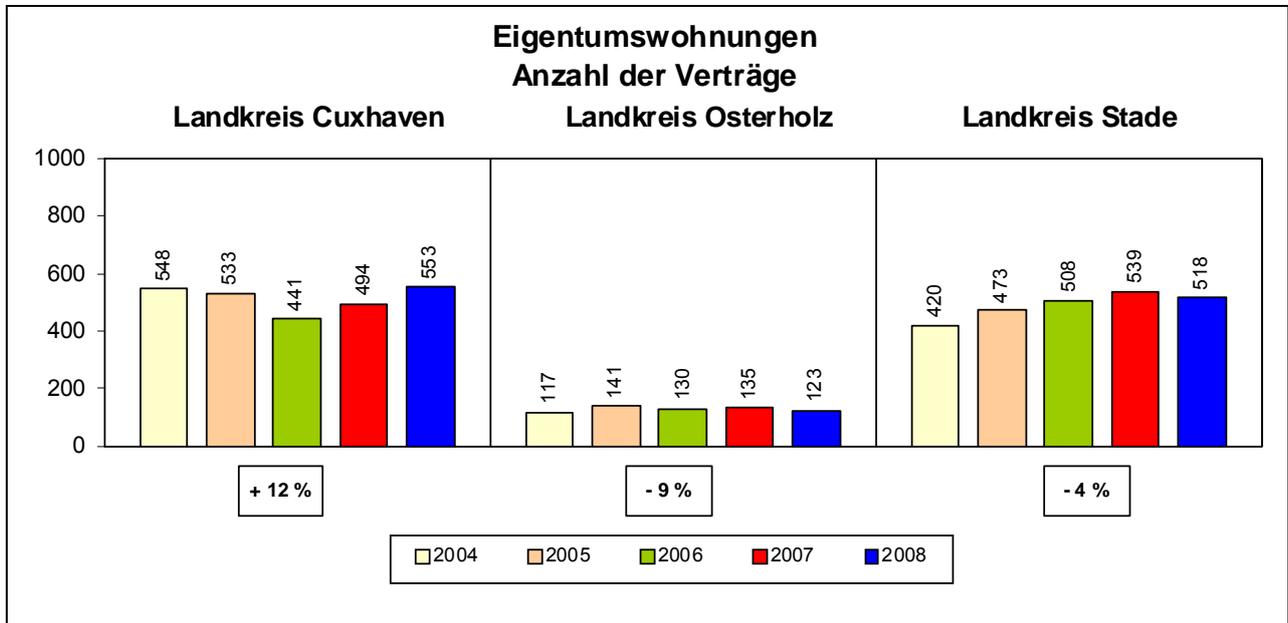
Landkreis Stade

Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine Immobilie mit einer Grundstücksgröße von 300 m² und einer Wohnfläche von 100 m².



9.4 Wohnungseigentum

Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 1.194 Verkäufe von Wohnungseigentum registriert. Dies entspricht einer Steigerung von rd. 2 % gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz für Eigentumswohnungen betrug 2008 insgesamt 110 Mio. €, im Landkreis Cuxhaven 54 Mio. €, im Landkreis Osterholz 9 Mio. € und im Landkreis Stade 47 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 ländlicher Raum des Landkreises Cuxhaven (Erst- und Wiederverkäufe) ohne Stadt Cuxhaven und Umring Bremerhaven

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr 1946 – 1969	8 (4)	1968 (1964)	71 (65)	408 (738)	29.000 (48.000)
Baujahr 1970 – 1984	8 (7)	1976 (1979)	58 (90)	621 (689)	36.000 (62.000)
Baujahr 1985 – 1999	26 (24)	1994 (1996)	64 (65)	1.140 (1.138)	73.000 (74.000)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	8 (10)	2003 (2002)	58 (60)	1.397 (1.533)	81.000 (92.000)
Neubauten Baujahr 2005 – 2008 (Baujahr 2004 – 2006)	4 (3)	2006 (2006)	69 (60)	1.551 (2.167)	107.000 (130.000)

Durchschnittspreise für Wohneigentum in der Region Umring Bremerhaven (Erst- und Wiederverkäufe)

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr 1946 – 1969	1 (3)) [*] (1967)) [*] (75)) [*] (706)) [*] (59.000)
Baujahr 1970 – 1984	7 (12)	1976 (1976)	86 (72)	744 (722)	64.000 (6 52.000)
Baujahr 1985 – 1999	14 (13)	1993 (1994)	80 (76)	975 (1.092)	78.000 (83.000)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	4 (1)	2001) [*]	72) [*]	1.083) [*]	78.000) [*]
Neubauten Baujahr 2005 – 2008 (Baujahr 2004 – 2006)	7 (4)	2007 (2007)	85 (84)	1.471 (1.286)	125.000 (108.000)

Langen, Debstedt, Spaden, Schiffdorf, Loxstedt

)^{*} aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittspreise für Wohneigentum in der Stadt Cuxhaven – ohne Kurlagen (Erst- und Wiederverkäufe)

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr 1946 – 1969	8 (2)	1962) [*]	69) [*]	725) [*]	50.000) [*]
Baujahr 1970 – 1984	14 (3)	1976 (1976)	74 (84)	1.000 (952)	74.000 (80.000)
Baujahr 1985 – 1999	8 (7)	1991 (1993)	69 (73)	1.362 (1.479)	94.000 (108.000)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	4 (3)	2002 (2002)	78 (85)	1.526 (1.906)	119.000 (162.000)
Neubauten Baujahr 2005 – 2008 (Baujahr 2004 – 2006)) [*]) [*]) [*]) [*]) [*]) [*]) [*]) [*]) [*]) [*]

)^{*} aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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 strandnahen Kurlagen erhebliche Preisunterschiede zu anderen Stadtteilen auf.

Die nachfolgend darstellenden Wertspannen und Durchschnittspreise der letzten 3 Jahre 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 Wohnungsgrößen erweisen sich eher von untergeordneter Bedeutung.

Erstverkauf Baujahr <= 3 Jahre Wohnfläche zwischen 20 m² und 80 m²

Lage	Anzahl	Mittlere Wohnfläche in m ²	Mittlerer Wohnflächenpreis in €/m ² (von - bis)
Duhnen 1. Kurlage	50	56	3.450 (2.500 – 5.000)
Seedeich/Schleusenpriel	11	73	4.350 (2.085 – 5.700)

Keine aktuellen Kauffälle in den ersten Kurlagen von Sahlenburg und Döse

Wiederverkauf Baujahr >= 1970 Wohnfläche zwischen 20 m² und 80 m²

Lage	Anzahl	Mittlere Wohnfläche in m ²	Mittlerer Wohnflächenpreis in €/m ² (von - bis)
Duhnen 1. Kurlage	60	41	2.570 (1.050 – 4.180)
Döse 1. Kurlage	37	51	2.410 (1.090 – 4.040)
Sahlenburg 1. Kurlage	33	43	1.935 (1.000 – 4.000)
Seedeich/Schleusenpriel	34	54	2.245 (1.110 – 3.600)

Durchschnittspreise für Wohneigentum in der Region „ländlicher Raum“ (Erst- und Wiederverkäufe) im Landkreis Osterholz

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr 1970 – 1984	3 (2)	1980 (1974)	66 (113)	1.010 (815)	67.000 (91.000)
Baujahr 1985 – 1999	3 (5)	1993 (1995)	82 (74)	1.112 (1.065)	89.000 (78.000)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	(--) (--)	(--) (--)	(--) (--)	(--) (--)	(--) (--)
Neubauten Baujahr 2005 – 2008 (Baujahr 2004 – 2006)	1 (4)**)* (2008))* (92))* (1.242))* (114.000)

Übriger Landkreis

)* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

)** alle Kauffälle in einem Objekt

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

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	1 (2)) [*] (1915)) [*] (83)) [*] (809 [713 – 906])) [*] (67.000)
Baujahr 1946 – 1969 Durchschnitt	9 (6)	1961 (1964)	82 (65)	(735 [250 – 1.145]) (620 [303 – 1.026])	56.000 (42.000)
Baujahr 1946 – 1969 1)	5 (4)	1958 (1964)	75 (66)	945 (742)	69.000 (51.000)
Baujahr 1946 – 1969 2)	4 (2)	1965 (1965)	90 (61)	472 (375)	39.000 (23.000)
Baujahr 1970 – 1984 Durchschnitt	29 (32)	1976 (1977)	74 (78)	(690 [182 – 1.294]) (673 [196 – 1.280])	51.000 (52.000)
Baujahr 1970 – 1984 3)	18 (17)	1975 (1977)	68 (73)	850 (925)	59.000 (70.000)
Baujahr 1970 – 1984 4)	11 (15)	1978 (1978)	84 (84)	427 (386)	36.000 (32.000)
Baujahr 1985 – 1999	16 (17)	1994 (1993)	70 (61)	1.107 (1.144)	80.000 (69.000)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	3 (2)	2001 (2003)	91 (97)	1.471 (1.601)	134.000 (157.000)
Neubauten Baujahr 2006 - 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	3 (21)	2008 (2007)	78 (86)	1.591 (1.726)	124.000 (148.000)

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

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 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	8 (6)	1912 (1920)	91 (88)	1.165 (1.180)	106.000 (101.000)
Baujahr 1946 – 1969	34 (23)	1964 (1963)	60 (71)	850 (813)	51.000 (57.000)
Baujahr 1970 – 1984	66 (75)	1975 (1976)	73 (70)	822 (1.010)	60.000 (72.000)
Baujahr 1985 – 1999	69 (77)	1992 (1991)	70 (74)	1.300 (1.298)	91.000 (97.000)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	12 (7)	2002 (2002)	82 (97)	1.573 (1.599)	129.000 (149.000)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	69 (25)	2008 (2006)	96 (90)	2.083 (1.848)	200.000 (163.000)

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

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1969) [*] (3)) [*] (1955)) [*] (81)) [*] (1.000)) [*] (80.000)
Baujahr 1970 – 1984	4 (8)	1976 (1977)	80 (72)	975 (921)	78.000 (66.000)
Baujahr 1985 – 1999	30 (21)	1991 (1993)	72 (76)	1.167 (1.319)	84.000 (104.000)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	4 (2)	2002 (2001)	79 (80)	1.468 (1.588)	116.000 (127.000)
Neubauten Baujahr 2005 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	15 (1)	2007 (2006)	71 (78)	1.592 (1.792)	113.000 (140.000)

^{*} keine ausreichenden Angaben

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

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	8 (5)	1912 (1920)	91 (90)	1.165 (1.235)	106.000 (107.000)
Baujahr 1946 – 1969	27 (21)	1965 (1962)	58 (70)	983 (791)	57.000 (54.000)
Baujahr 1970 – 1984	62 (67)	1975 (1976)	72 (70)	819 (1.020)	59.000 (72.000)
Baujahr 1985 – 1999	39 (56)	1992 (1990)	69 (73)	1.406 (1.290)	97.000 (94.000)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	8 (5)	2003 (2002)	83 (103)	1.639 (1.603)	136.000 (157.000)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	54 (24)	2008 (2006)	103 (91)	2.175 (1.841)	224.000 (165.000)

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 m²-Wohnfläche werden Preise zwischen 50 € bis 450 € gezahlt.

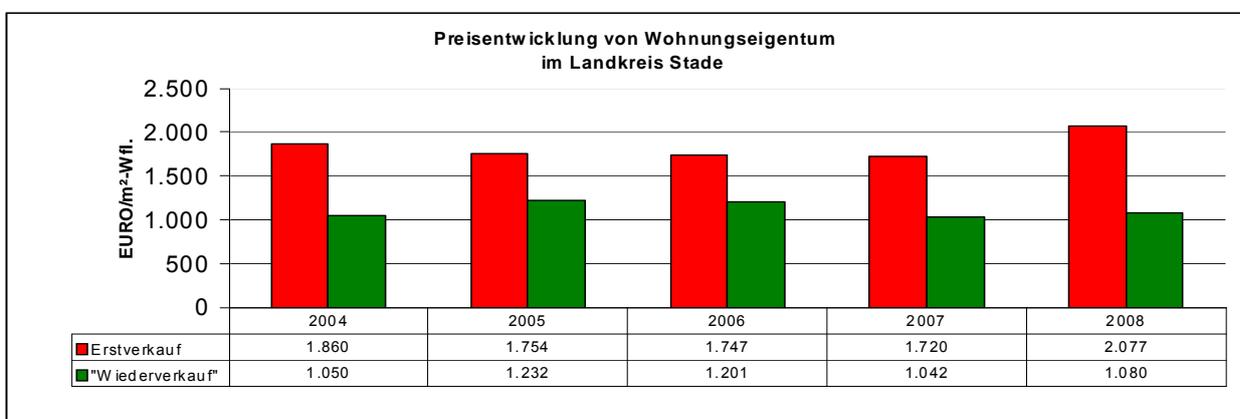
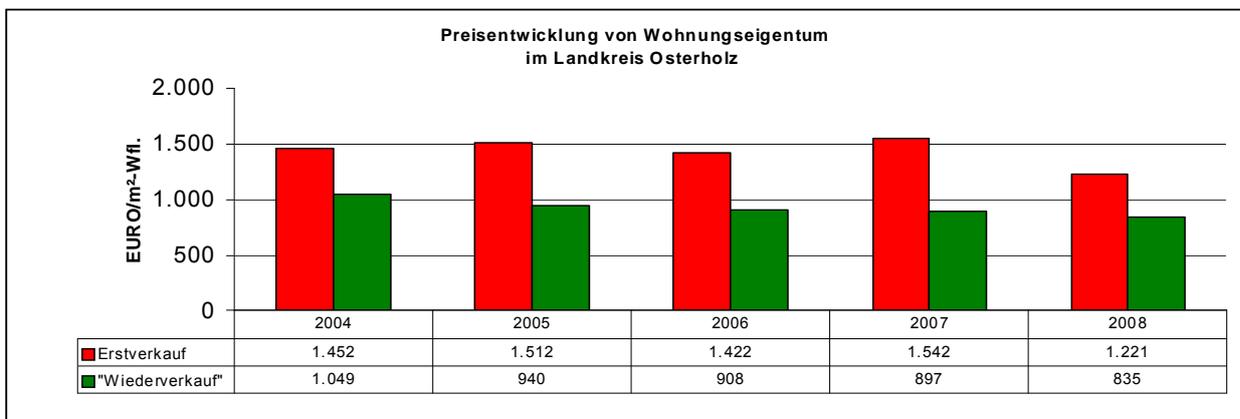
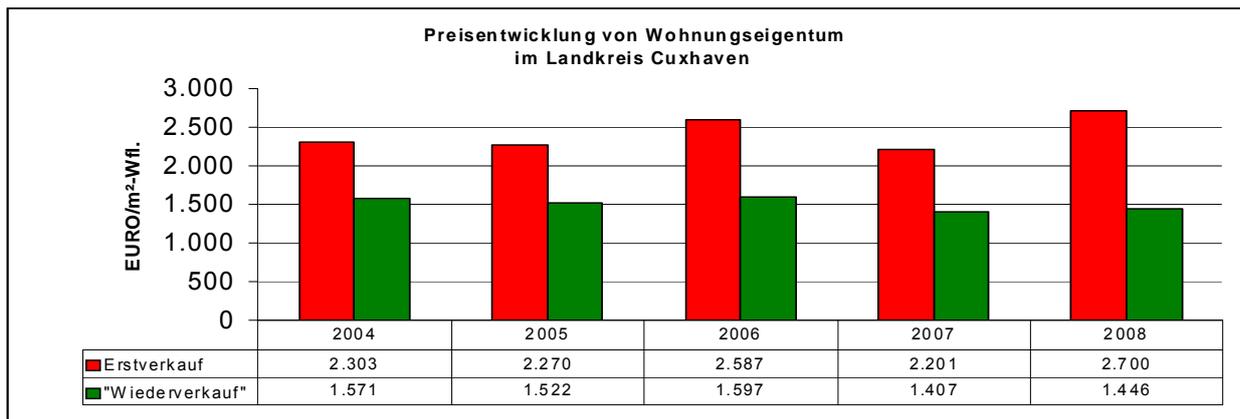
Individuelle Wohnungsmerkmale wie Lage im Wohnquartier bzw. im Gebäude, Ausstattungsmerkmale, Instandhaltung sowie Wohnungsgröße lassen keinen Rückschluss auf den Kaufpreis erkennen. Die äußerst niedrigen Kaufpreise sind vielmehr durch die Rahmenbedingungen des Gesamtquartiers geprägt (nicht mehr zeitgemäße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

9.4.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung war 2008 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

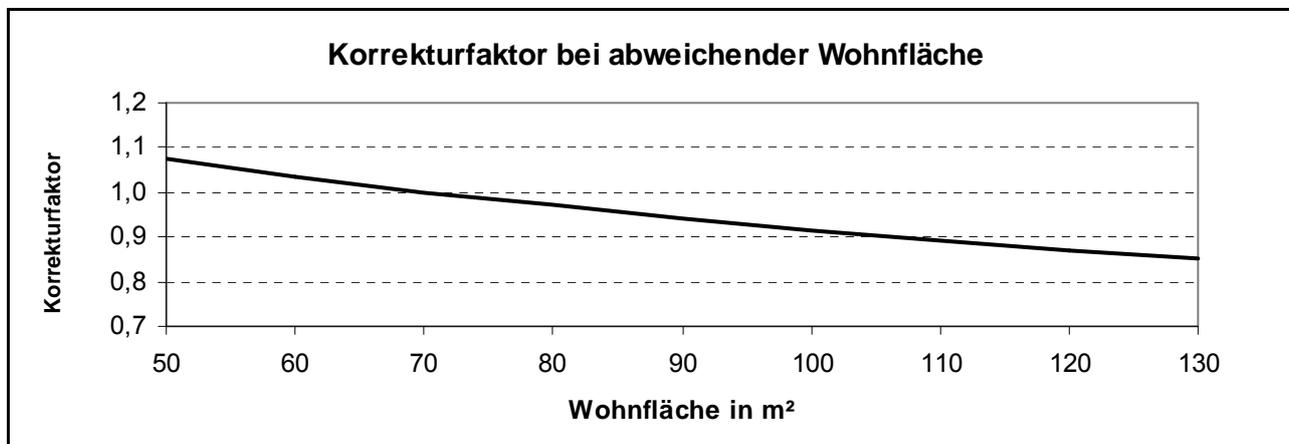
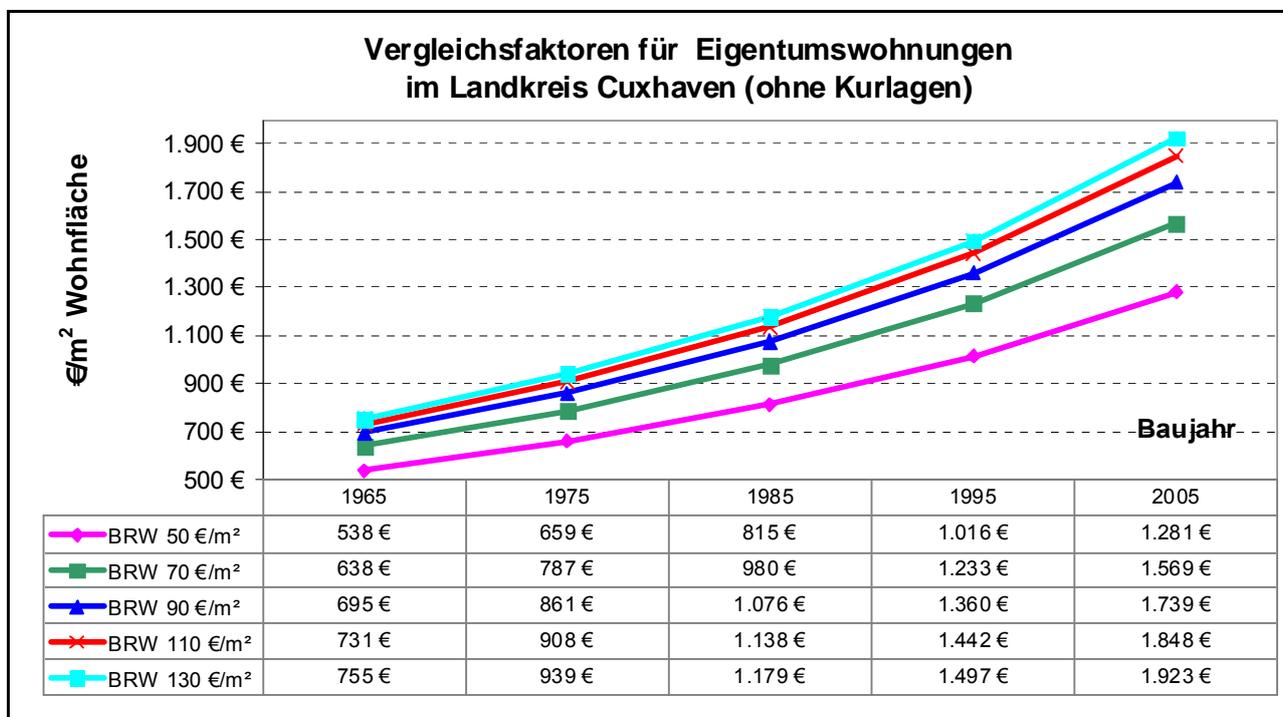
Landkreis Cuxhaven

Die Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum im Bereich des Landkreises Cuxhaven (ohne Kurlagen in Cuxhaven) wurden aus den Datensätzen der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Stichprobe umfasst insgesamt 94 Kauffälle aus den Jahren 2006 bis 2008 von Eigentumswohnungen der Baujahre 1965 bis 2007 bei einer Wohnungsgröße von 40 m² bis 130 m².

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	30.06.2008	Wohnfläche	70 m ²
Ausstattung	Mittel	Wohneinheiten	4 - 50 im Gebäude

Eine signifikante Abhängigkeit des Kaufpreises von der Anzahl der vorhandenen Wohnungen im Gebäude konnte nicht festgestellt werden.



Landkreis Osterholz

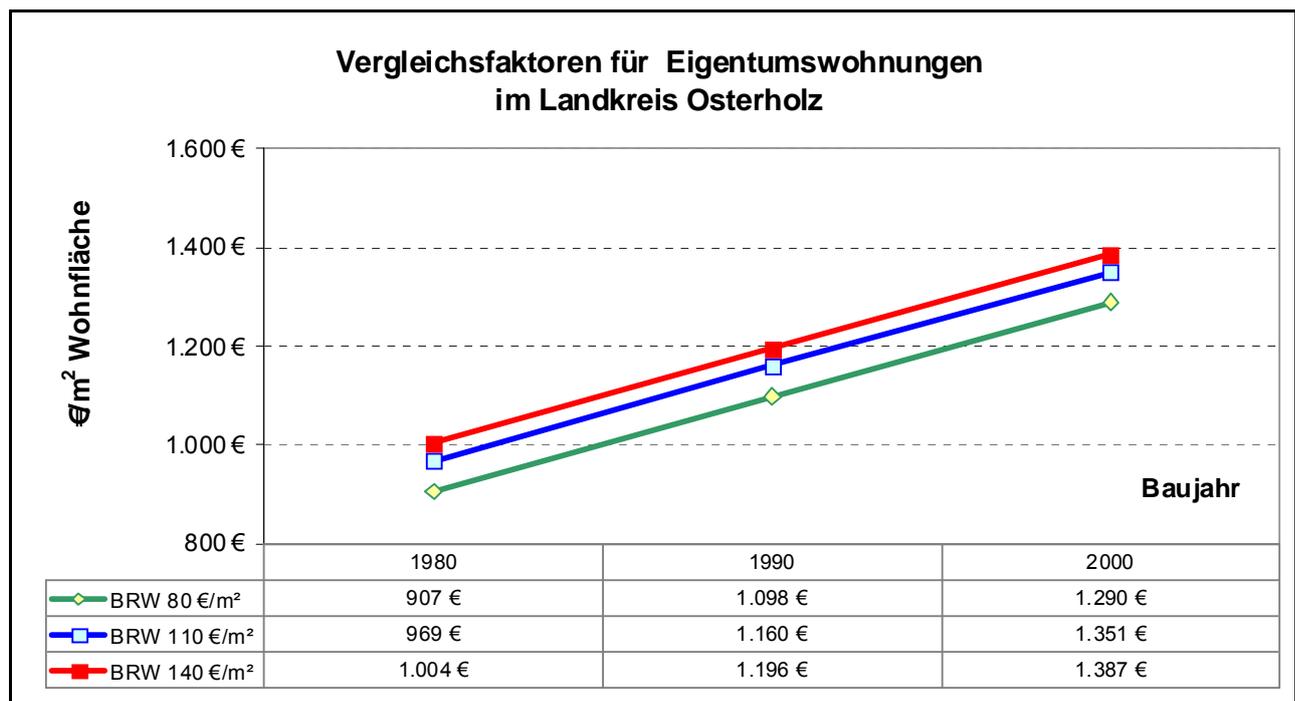
Die Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum des Landkreises Osterholz wurden aus den Datensätzen der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Stichprobe umfasst insgesamt 85 Kauffälle aus den Jahren 2005 bis 2008 von Eigentumswohnungen der Baujahre 1980 bis 2006, bei einer Wohnungsgröße zwischen 40 m² und 140 m².

Wohnungen älterer Baujahre können mit diesen Vergleichsfaktoren nicht erfasst werden, da sie in der Regel in kleinen, zusammenhängenden und örtlich geprägten Wohnquartieren liegen, in denen sich durch entsprechende Umstände jeweils ein eigenes, nur für dieses Wohnquartier geltendes Preisgefüge entwickelt hat.

In dem nachfolgenden Diagramm sind Vergleichsfaktoren für weiterveräußerte Eigentumswohnungen dargestellt. Sie beziehen sich auf typische, den entsprechenden Baujahren ausgestatteten Wohnungen mit den folgenden Merkmalen:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	02.2007	Wohnfläche	70 m ²
Ausstattung	Mittel	Wohneinheiten	rd. 10 im Gebäude

Signifikante Abhängigkeiten von der Wohnungsgröße konnten nicht nachgewiesen werden.



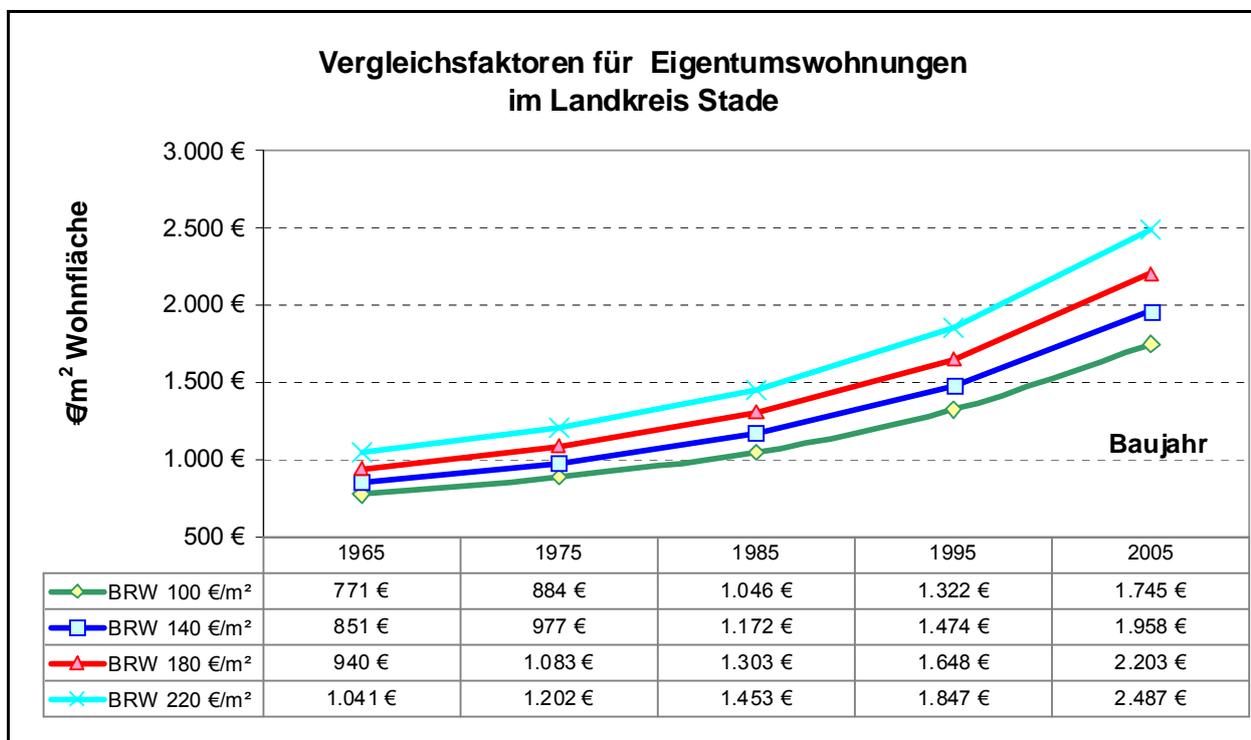
Landkreis Stade

Die Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum des Landkreises Stade wurden aus den Datensätzen der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Stichprobe umfasst insgesamt 219 Kauffälle aus den Jahren 2006 bis 2008 von Eigentumswohnungen der Baujahre 1965 bis 2006, bei einer Wohnungsgröße zwischen 40 m² und 150 m².

In dem nachfolgenden Diagramm sind Vergleichsfaktoren für weiterveräußerte Eigentumswohnungen dargestellt. Sie beziehen sich auf typische, den entsprechenden Baujahren ausgestatteten Wohnungen mit den folgenden Merkmalen:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2008	Wohnfläche	70 m ²
Ausstattung	mittel	Wohneinheiten	rd. 10 im Gebäude

Signifikante Abhängigkeiten von der Wohnungsgröße konnten nicht nachgewiesen werden.



Hinweise zur Anwendung

1. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts (s.o.) führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Den vorstehenden 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 2008 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.

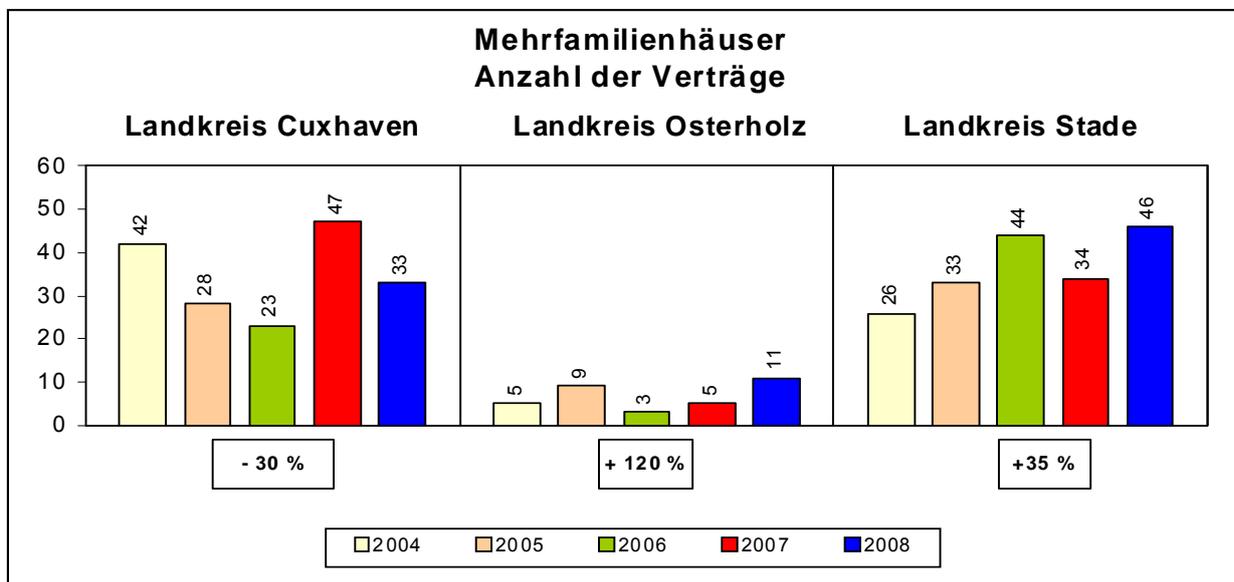
Für Einzelgaragen und Tiefgaragenstellplätze wurden folgende Durchschnittspreise abgeleitet.

	Durchschnittlicher Gesamtwert	
	Einzelgaragen	Tiefgaragenstellplätze
Landkreis Cuxhaven	6.000 €	10.500 €
Landkreis Osterholz	6.000 €	9.000 €
Landkreis Stade	6.400 €	9.800 €

9.6 Mehrfamilienhäuser

Im Jahr 2008 wurden im Bereich der GLL Otterndorf wie im Vorjahr 90 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern registriert. Im Gesamthandel bebauter Grundstücke ist der Teilmarkt von untergeordneter Bedeutung.

Der Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser betrug im Landkreis Cuxhaven 10 Mio. €, im Landkreis Osterholz 4 Mio. € und im Landkreis Stade 22 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 ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]		Gesamt Kaufpreis [€] Mittel
			Mittel	Spanne	
Cuxhaven	16 (24)	457 (1.020)	629 (603)	292 – 1.054 (284 – 1.798)	309.000 (588.000)
Osterholz	6 (2)	238 (453)	819 (680)	300 – 1.464 (559 – 801)	191.000 (276.000)
Stade	12 (9)	783 (485)	1.165 (746)	324 – 2.374 (406 – 1.263)	912.000 (387.000)

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 Vervielfältiger 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 die „Ländlichen Bereiche“ folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser:

Liegenschaftszinssatz:	Ländlicher Raum	6,7 %
Rohertragsfaktor:	Ländlicher Raum	11,0

Nähere Einzelheiten (Stichprobenansatz, Wertspannen usw.) sind dem Grundstücksmarktbericht 2009 für das Land Niedersachsen zu entnehmen.

Festzustellen ist, dass die Spannen für die Liegenschaftszinssätze und die Rohertragsfaktoren vergleichsweise groß und die Bestimmtheitsmaße relativ gering sind. Dies wird als Hinweis darauf gedeutet, dass das Investitionsverhalten auf dem Sektor der Mehrfamilienwohnhäuser nicht ausschließlich auf der Grundlage messbarer wirtschaftlicher Erwägungen erfolgt.

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.

9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

Diesem Immobiliensondermarkt sind im Berichtsjahr 119 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zuzuordnen.

	Anzahl der Kauffälle	Gesamtumsatz
Landkreis Cuxhaven	41 (13)	16 (34) Mio €
Landkreis Osterholz	19 (47)	22 (12) Mio €
Landkreis Stade	59 (57)	46 (75) 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 2009 für das Land Niedersachsen veröffentlicht. Die wesentlichen Daten werden hier teilweise nachrichtlich übernommen.

Liegenschaftszinssatz:	Ländlicher Raum	7,5 %
Rohertragsfaktor:	Ländlicher Raum	10,0

Nähere Einzelheiten sind auch hier dem Grundstücksmarktbericht 2009 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 erstatten.

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 Baualterklasse typischen Beschaffenheit abhängig.

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

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

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

Mietübersicht Landkreis Cuxhaven

Detaillierte Angaben sind dem veröffentlichten Mietspiegel für den Landkreis Cuxhaven bzw. dem Mietspiegel 2008 für Wohnungen im Raum Bremerhaven zu entnehmen.

Zu beziehen unter:

www.mieterverein-bremerhaven.de

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein
Segelckestr. 27, 27472 Cuxhaven

Mietübersicht Landkreis Osterholz

Wohnungstyp	Wohnfläche [m ²]	ca. Nettomonatsmiete in [€/m ²]
Appartement	ca. bis 45	5,50 bis 7,00
2 – Zimmer – Wohnungen	ca. 45 - 65	5,00 bis 6,50
3 – Zimmer – Wohnungen	ca. 65 - 85	4,50 bis 6,00
≥ 4 - Zimmer - Wohnungen	größer 85	4,00 bis 5,50

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 ²]	ca. Nettomonatsmiete in [€/m ²]
Appartement	ca. bis 45	4,70 bis 6,50
2 - Zimmer – Wohnungen	ca. 45 - 65	4,50 bis 6,30
3 -Zimmer – Wohnungen	ca. 65 - 85	4,30 bis 6,10
≥ 4 - Zimmer - Wohnungen	größer 85	4,10 bis 5,90

Stadt Buxtehude

Wohnungstyp	Wohnfläche in [m ²]	ca. Nettomonatsmiete in [€/m ²]
Appartement	ca. bis 45	5,50 bis 7,50
2 - Zimmer – Wohnungen	ca. 45 - 65	5,00 bis 7,10
3 -Zimmer – Wohnungen	ca. 65 - 85	4,50 bis 6,80
≥ 4 - Zimmer - Wohnungen	größer 85	4,00 bis 6,50

Gemeindezentren im Landkreis Stade

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

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 2008

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	2.958	14	1.032	21	125	25	33	-30	1.190	19	41	-13	167	23
Osterholz	1.212	-2	349	-10	160	2	11	120	520	-5	19	46	41	-11
Stade	2.435	11	636	18	249	28	46	35	931	21	59	4	61	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	553	12	21	17	330	-8	42	20	27	0	531	19	1	-67	55	57
Osterholz	123	-9	12	100	222	-11	23	-15	4	-20	196	23	3	200	49	23
Stade	518	-4	20	-41	358	-4	41	-20	11	83	343	43	5	67	88	33

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	325	13	108	17	13	21	10	-70	131	-4	16	-55	79	266
Osterholz	158	3	53	-14	21	9	4	-10	78	-9	22	80	23	36
Stade	323	6	94	21	33	25	22	102	149	30	46	-38	24	21

Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Gebäude	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Cuxhaven	54	-6	1	-20	18	32	4	86	2	42	20	8	0	0	1	43
Osterholz	9	-22	1	250	14	-27	7	48	0	-100	5	38	0	0	1	100
Stade	47	9	1	-59	29	-11	10	63	1	800	14	40	0	0	2	50

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	2.438	17	212	53	6	-19	3	-79	221	37	13	-27	111	185
Osterholz	710	19	77	9	6	0	3	129	86	11	11	78	19	-4
Stade	1.464	31	130	17	10	39	8	113	148	21	10	-26	37	32

Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Cuxhaven	57	63	23	133	3	-15	1.950	9	0	-100	60	128
Osterholz	19	-61	13	9	0	-100	527	24	3	+100	32	248
Stade	51	12	42	53	7	146	1.135	34	1	-78	34	11

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf		
Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz und Stade bei		
GLL Otterndorf	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		
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden		
Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden bei der		
GLL Verden	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		
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg		
Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Harburg, Lüneburg und Lüchow-Dannenberg und Uelzen bei		
GLL Lüneburg	Katasteramt Lüneburg Adolph-Kolping-Str. 12 21337 Lüneburg	Tel.: 04131 8545-165 Fax.: 04131 8545-197
E-Mail: gag@gll-lg.niedersachsen.de		
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg		
Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Oldenburg und Wilhelmshaven und der Landkreise Ammerland, Friesland und Wesermarsch bei		
GLL Oldenburg	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-577 Fax.: 0441 9215-503
E-Mail: gag@gll-ol.niedersachsen.de		

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen		
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
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremerhaven		
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
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremen		
Geschäftsstelle bei		
Freie Hansestadt Bremen	Geoinformation Bremen Lloydstraße 4 28217 Bremen	Tel.: 0421/36149-01 Fax.: 0421/36189469
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg		
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