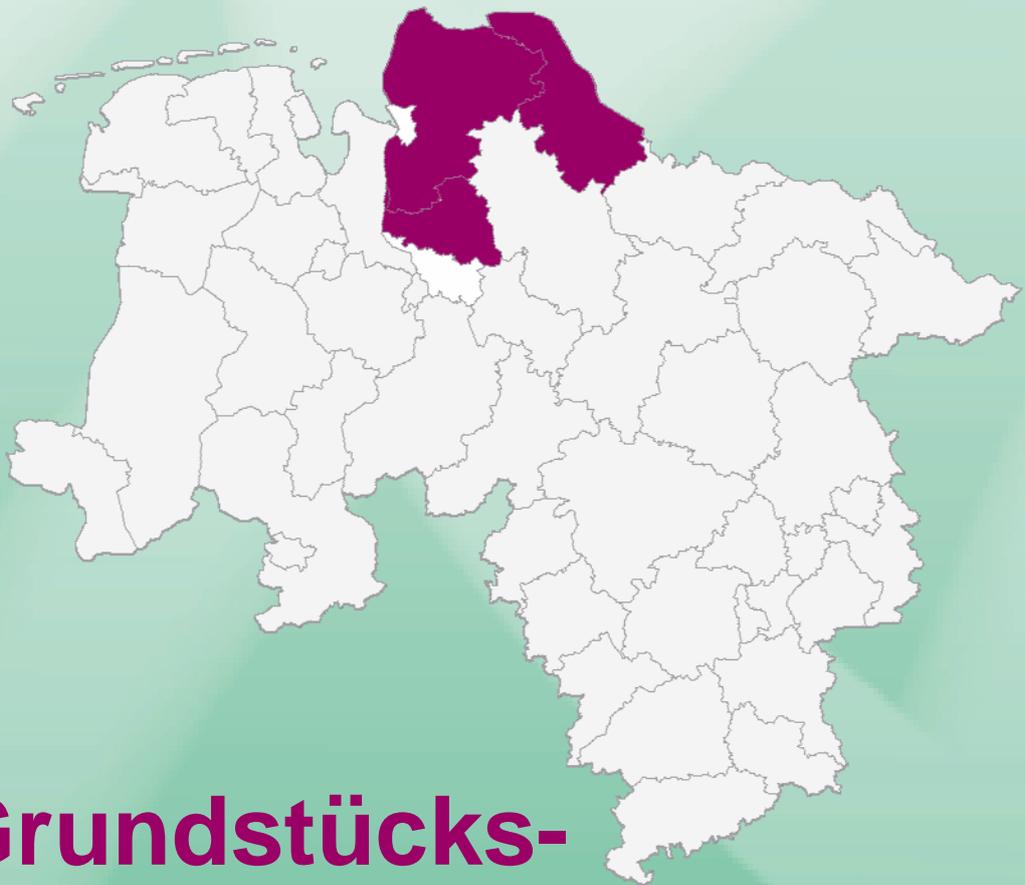


Zuständig für: **Landkreis Cuxhaven**  
**Landkreis Osterholz**  
**Landkreis Stade**



# **Grundstücks- marktbericht**

## **2011**



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Otterndorf**

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

# Grundstücks- marktbericht 2011

für die Bereiche der Landkreise  
Cuxhaven, Osterholz und Stade



**Niedersachsen**

Herausgeber: © 2011 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf

Geschäftsstelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
- Regionaldirektion Otterndorf -

Katasteramt Otterndorf  
Am Großen Specken 7  
21762 Otterndorf  
Tel.: 04751 902-100 Fax: 04751 902-42

Katasteramt Osterholz-Scharmbeck  
Pappstraße 4  
27711 Osterholz-Scharmbeck  
Tel.: 04791 306-46 Fax: 04791 306-25

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

Katasteramt Wesermünde  
Borriesstr. 46  
27570 Bremerhaven  
Tel.: 0471 183-200 Fax: 0471 183-209

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

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

Gebühr: 50,00 € zuzüglich Porto (Änderung vorbehalten)  
Nr. 6 der Gebührenordnung für Gutachterausschüsse für Grundstückswerte  
(GOGut) vom 26.09.2008 (Nds. GVBI 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 sowie die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis des Herausgebers zulässig.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
3.3.1	Landkreis Cuxhaven	8
3.1.2	Landkreis Osterholz	9
3.3.3	Landkreis Stade	10
<b>3.2</b>	<b>Wirtschaftliche Entwicklung</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze</b>	<b>11</b>
<b>4.1</b>	<b>Umsatzentwicklungen</b>	<b>13</b>
4.1.1	Landkreis Cuxhaven	13
4.1.2	Landkreis Osterholz	14
4.1.3	Landkreis Stade	15
<b>5</b>	<b>Bauland</b>	<b>16</b>
<b>5.1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>16</b>
<b>5.2</b>	<b>Individueller Wohnungsbau</b>	<b>16</b>
5.2.1	Preisniveau	17
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	20
<b>5.3</b>	<b>Geschosswohnungsbau</b>	<b>23</b>
5.3.1	Preisniveau	23
<b>5.4</b>	<b>Gewerbliche Bauflächen</b>	<b>23</b>
5.4.1	Preisniveau	23
5.4.2	Preisentwicklung	24
<b>5.5</b>	<b>Bauerwartungsland und Rohbauland</b>	<b>24</b>
<b>5.6</b>	<b>Sonstiges Bauland</b>	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Flächen</b>	<b>25</b>
<b>6.1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>25</b>
<b>6.2</b>	<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>	<b>26</b>
6.2.1	Preisniveau	26
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	30
<b>6.3</b>	<b>Höfe</b>	<b>34</b>
<b>6.4</b>	<b>Forstwirtschaftliche Flächen</b>	<b>34</b>
<b>6.5</b>	<b>Heide, Ödland, Unland</b>	<b>34</b>

<b>7</b>	<b>Übrige unbebaute Grundstücke</b>	<b>34</b>
7.1	Gartenland	34
7.2	Abbauland	35
7.3	Teichflächen	35
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>36</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag	36
8.2	Übersichten über die Bodenrichtwerte	37
8.2.1	Wohnbau land	38
8.2.2	Gewerbliches Bauland	39
<b>9</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>40</b>
9.1	Allgemeines	40
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	40
9.2.1	Preisniveau	40
9.2.2	Preisentwicklung	44
9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	45
9.2.3.1	Sachwertfaktoren	45
9.2.3.2	Vergleichsfaktoren	49
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	53
9.3.1	Preisniveau	53
9.3.2	Preisentwicklung	57
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	58
9.3.3.1	Sachwertfaktoren	58
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren	61
9.4	Wohnungseigentum	65
9.4.1	Preisniveau	65
9.4.2	Preisentwicklung	70
9.4.3	Vergleichsfaktoren	71
9.5	Teileigentum	75
9.6	Mehrfamilienhäuser	75
9.6.1	Preisniveau	75
9.6.2	Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktor	76
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	78
<b>10</b>	<b>Mieten</b>	<b>79</b>
10.1	Wohnungsmieten	79
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses</b>	<b>81</b>
	<b>Anhang 1: Umsatzzahlen 2010</b>	<b>83</b>
	<b>Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse</b>	<b>84</b>

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Dieser Bericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt in den Landkreisen Cuxhaven, Osterholz und Stade. Im Berichtsjahr 2010 hat der Gutachterausschuss insgesamt 6.639 Vertragsvorgänge im Grundstücksverkehr registriert. Die Zahl der Vorgänge hat damit gegenüber dem Vorjahr um 5,6 % zugenommen. Es wurde dabei eine Grundstücksfläche von insgesamt 4.309 ha (Vorjahr: 4.390 ha) für 736 Millionen € (Vorjahr: 654 Mio. €) umgesetzt.

Die Anzahl der im Jahr 2010 verkauften **Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau** lag bei 873 und damit rd. 9 % über dem Ergebnis des Vorjahres. Die rückläufige Entwicklung der letzten Jahre ist somit gestoppt. Die Preise der Baugrundstücke liegen dabei weitgehend auf dem Vorjahresniveau.

Der Handel mit **gewerblichen Bauflächen** im Zuständigkeitsbereich der Regionaldirektion Otterndorf ist unverändert. Im Berichtsjahr 2010 wurden insgesamt 91 Verträge, wie im Vorjahr, abgeschlossen. Der Flächenumsatz betrug rund 44 ha, der Geldumsatz ca. 12 Mio. €.

Bei den **landwirtschaftlich genutzten Grundstücken** sind unverändert unterschiedliche Entwicklungen zu verzeichnen. Pendelt in den Landkreisen Osterholz und Stade die Anzahl der Vertragsabschlüsse im langfristigen Vergleich in gleicher Größenordnung, so steigen im Landkreis Cuxhaven die Zahlen seit Jahren kontinuierlich an.

Der Markt **bebauter Grundstücke** wird in dem relativ dünn besiedelten Berichtsgebiet durch den Handel mit privat genutzten Wohnimmobilien dominiert. Insgesamt ca. 63 % der Kauffälle bebauter Grundstücke entfallen auf die zusammengefassten Teilmärkte der Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser und 35 % der Kauffälle auf dem Teilmarkt Eigentumswohnungen.

Bei den Verkaufszahlen der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser waren in allen drei Landkreisen Zuwachsraten zu verzeichnen (LK Cux. + 7 %, LK OHZ + 22 %, LK STD + 5 %).

Für diese Objekte wurde im Landkreis Cuxhaven ein durchschnittlicher Kaufpreis von 113.000 €, im Landkreis Osterholz von 166.000 € und im Landkreis Stade von 158.000 € gezahlt.

Im Berichtszeitraum 2010 wurden in der gesamten Region 510 Kaufverträge für Reihenhäusern und Doppelhaushälften registriert. In allen drei Regionen zeichnete sich auch dabei eine regional unterschiedliche Entwicklung der Vertragszahlen in den letzten fünf Jahren ab. Folgende Durchschnittspreise wurden ermittelt: Landkreis Cuxhaven 111.000 €, Landkreis Osterholz 134.000 € und Landkreis Stade 139.000 €.

Der Marktbereich der **Eigentumswohnungen** nimmt in den Landkreisen Cuxhaven und Stade einen relativ hohen Stellenwert ein. So wurden insgesamt 1.356 (+ 16 % gegenüber 2010) Verkäufe von Wohnungseigentum erfasst.

## **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 2010, 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 Leserinnen und Lesern nur eine Orientierung geben und ihn vor groben Fehleinschätzungen des Preisniveaus von Immobilien bewahren. Er kann die gutachterlichen Ermittlungen des Verkehrswertes im Einzelfall nicht ersetzen.

### 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 des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion 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 eingedeichte und relativ dünn besiedelte Marschländereien. Landschaft und Siedlungsstruktur werden ferner geprägt durch ausgedehnte Geestrüden 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 mit den Nordseeheilbädern Döse und Duhnen 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 Wesertunnels im Frühjahr 2004, der ca. 6 km unterhalb der Stadtgrenze von Bremerhaven verläuft, ist eine direkte Anbindung zwischen der Bundesautobahn (A 27 ⇒ Landkreis Cuxhaven) und der Bundesstraße (B 212 ⇒ Stadtländer Marschen) entstanden. Hierdurch sind sich die Landkreise Cuxhaven und Wesermarsch/Friesland im Zeitgefüge erheblich näher gekommen.

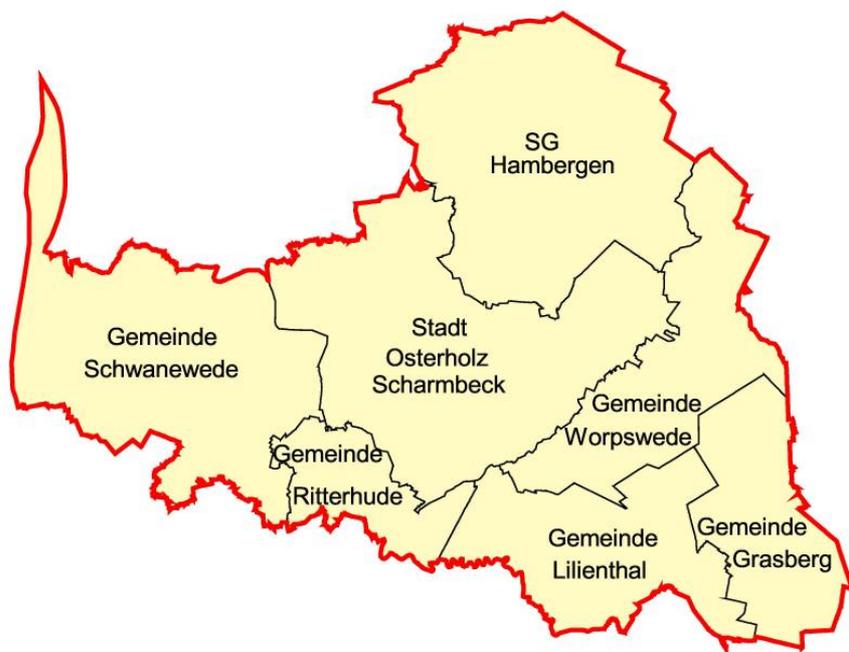
### 3.1.2 Landkreis Osterholz

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

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

Sitz des Landkreises ist die Stadt Osterholz-Scharmbeck, welche die Funktion eines Mittelzentrums hat. Grundzentren sind die Sitze der Gemeinden 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 Worpswede jedoch eine besondere Stellung ein, die



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

In den weiten Moor- und Marschgebieten dominiert die land- und forstwirtschaftliche Nutzung. Der Anteil der landwirtschaftlichen Nutzflächen beträgt etwa 70 % der Fläche des Land-

kreises. 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 Großstadtfeld. 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 1970er Jahren begonnene Industriean siedlung 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 2008 hier einen eigenen Hochschulstandort eröffnet. Positive wirtschaftliche

Entwicklungen des Industriestandortes Stade/Bützfleth wie die Erweiterung des Elbehafens mit der Ansiedlung weiterer Industrie- und Gewerbebetriebe im Bereich der aufgeschütteten Hafenanlage zeichnen sich ab. Auch mittelständische Unternehmen, das Handwerk und das Dienstleistungsgewerbe sind wichtige Bestandteile der heimischen Wirtschaft.

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

Die Hauptverkehrsadern von Hamburg nach Cuxhaven, B 73 und Bundesbahn, verlaufen entlang der Geestkante über Buxtehude und Stade. Durch die Bundesstraße B 74 ist die Verkehrs anbindung 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 Bauinvestitionen stagnieren, 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 niedrigem Niveau.

Die Entwicklung des örtlichen Grundstücksmarktes ist ferner mit der Entwicklung des regionalen Arbeitsmarktes verwoben. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember des Jahres 2010 im Landkreis Cuxhaven bei 6,8 %, im Landkreis Stade bei 6,6 % und Landkreis Osterholz bei 5,0 % (Landesdurchschnitts in Niedersachsen 7,1 % / 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 6.639 Verträge über entgeltliche Eigentumsübertragungen von bebauten und unbebauten Grundstücken zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat gegenüber dem Vorjahr um 5,6 % zugenommen. Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt 4.309 ha für 736 Millionen € umgesetzt.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Cuxhaven	3.042	+ 5 %	↑	298	+ 24 %	↑	2.458	- 12 %	↓
Landkreis Osterholz	1.259	+ 8 %	↑	142	+ 19 %	↑	662	+ 28 %	↑
Landkreis Stade	2.338	+ 5 %	↑	296	+ 1 %	↑	1.189	+ 11 %	↑

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 Land, Rohbau- und Bauerwartungsland)
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst den Bereich von Einfamilienhäusern über Mehrfamilienhäuser, bis zu Gewerbeobjekten und sonstigen bebauten Grundstücken
- **Wohnungs- und Teileigentum:** Gebäude, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungseigentum oder Teileigentum aufgeteilt sind
- **land- und forstwirtschaftliche Flächen:** Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind. In dieser Grundstücksart werden neben Ackerland, Grünland und Wald auch ganze Höfe, Sonderkulturen, Heide und Moor erfasst
- **Gemeinbedarfsflächen:** Unbebaute Grundstücke, die bereits für öffentliche Zwecke genutzt werden und auch künftig der Nutzung für öffentliche Zwecke 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

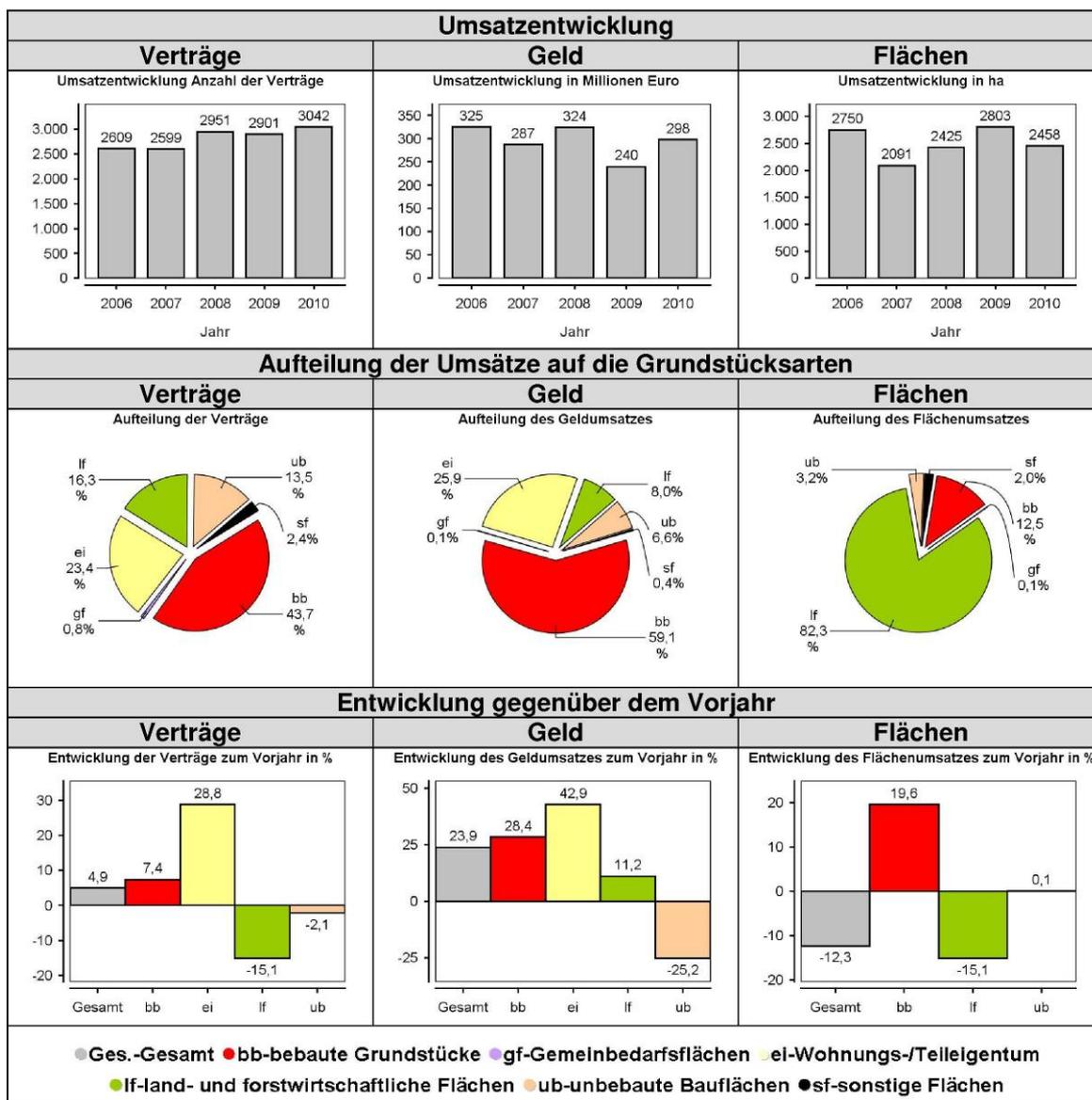
In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch un-selbstständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

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.

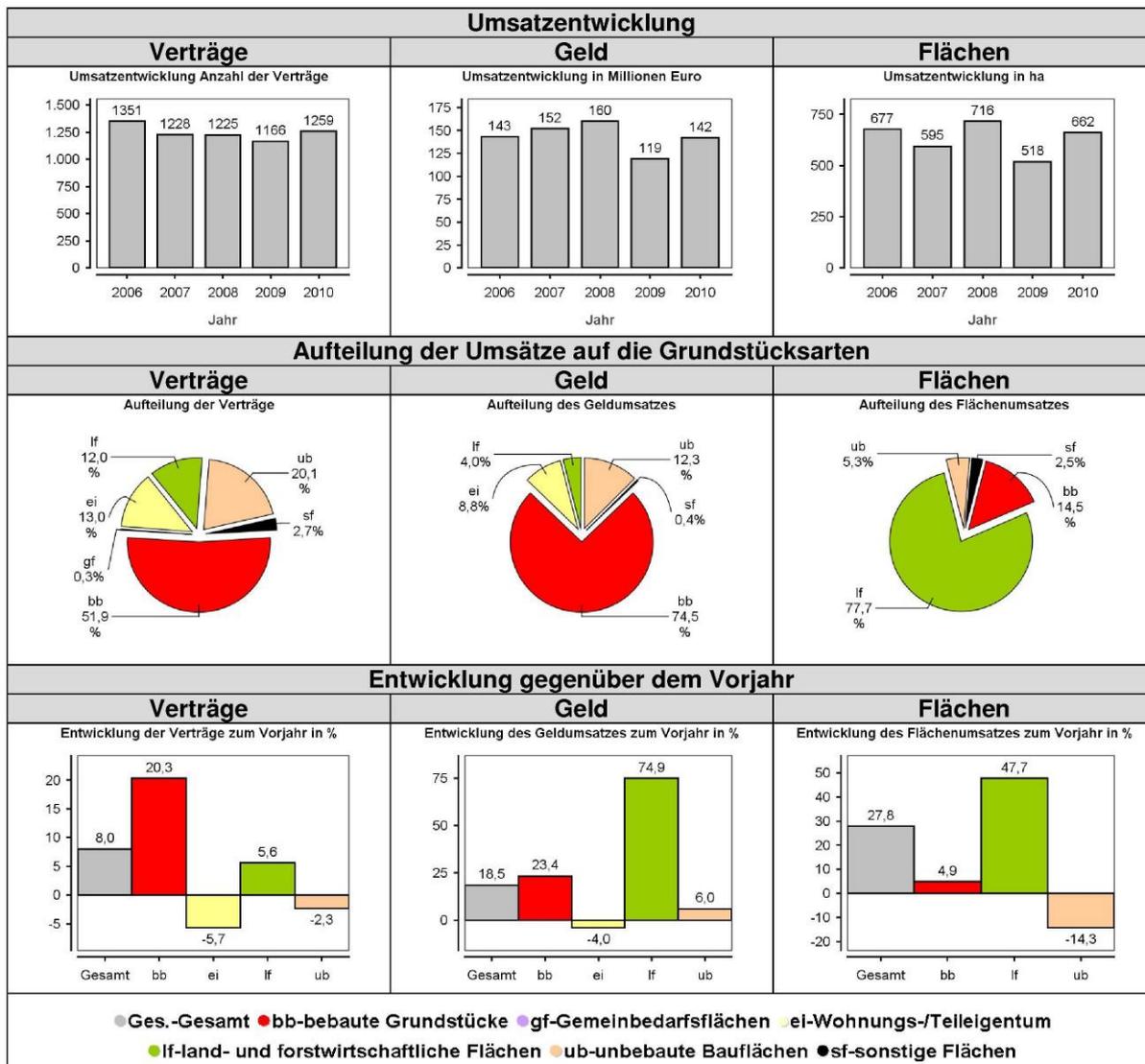
### 4.1 Umsatzentwicklungen

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.

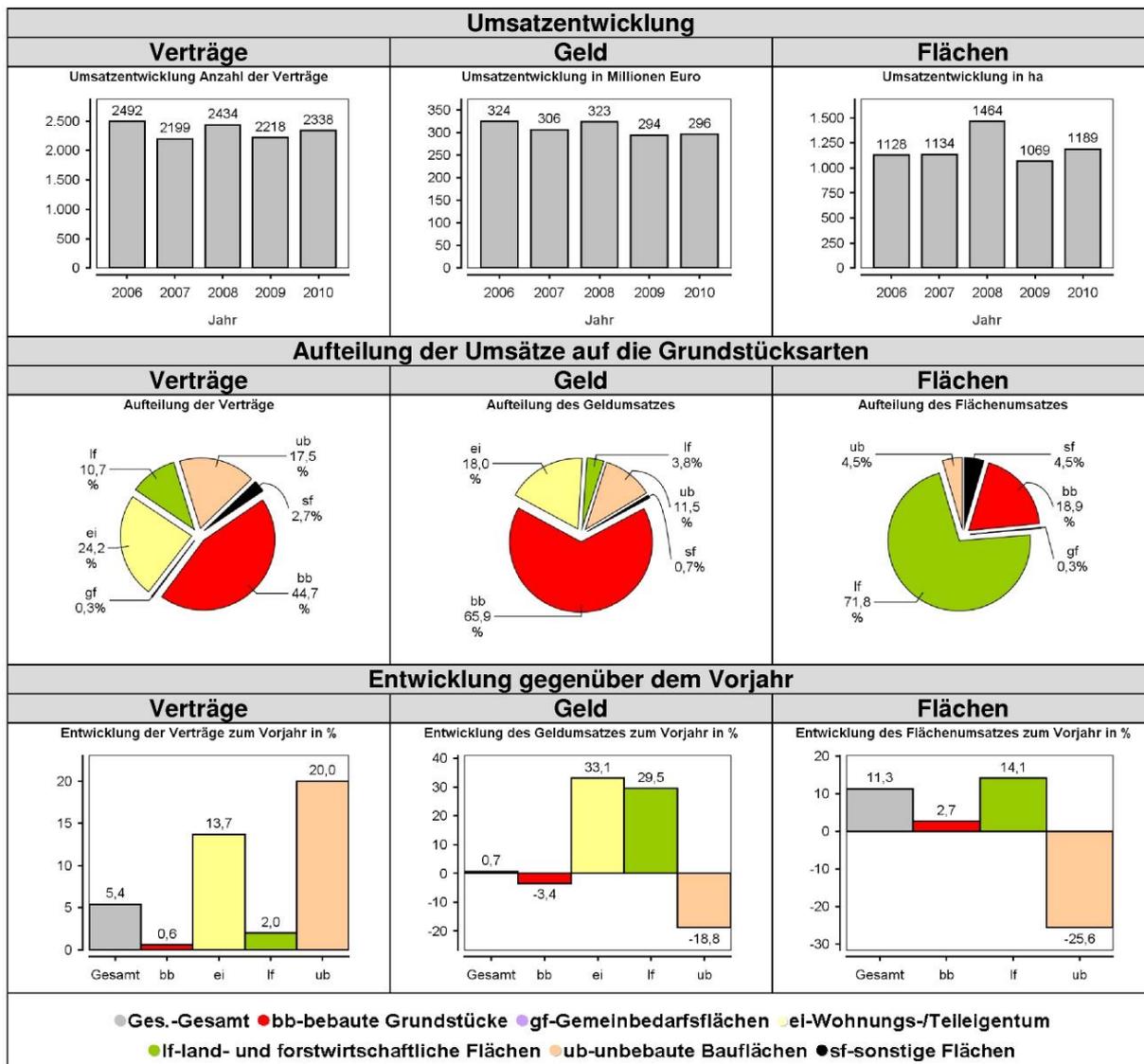
#### 4.1.1 Landkreis Cuxhaven



4.1.2 Landkreis Osterholz



4.1.3 Landkreis Stade



## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

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

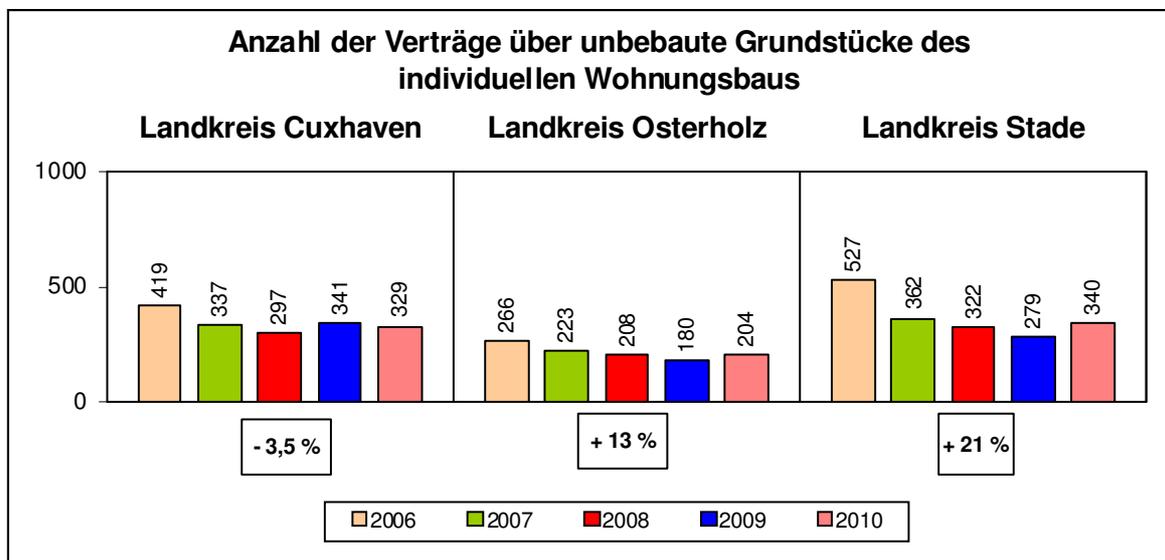
Einige Gemeinden veräußern Baugrundstücke direkt an Bauwillige (kommunales Bauland). Sofern die Preise unter den üblichen Marktpreisen liegen, geschieht die Abgabe oft nach sozialen Gesichtspunkten oder unter Auflagen, die Spekulationsgewinne verhindern.

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. In den zurückliegenden vier Jahren pendeln die Vertragszahlen dabei auf einem relativ unveränderten Niveau.



### 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 Gemeinden und Samtgemeinden ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

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

#### Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

##### Landkreis Cuxhaven

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )	
Stadt Cuxhaven	28	(31)	820	(866)	69	(90)
Stadt Langen	42	(33)	893	(918)	55	(56)
Gemeinde Loxstedt	24	(30)	1.054	(909)	44	(46)
Gemeinde Schiffdorf	38	(29)	1.044	(842)	54	(58)
Gemeinde Nordholz	13	(19)	1.108	(785)	36	(41)
SG Hadeln	25	(26)	642	(650)	55	(50)
SG Sietland	4	(3)	1.563	(840)	19	(24)
SG Am Dobrock	6	(8)	1.212	(761)	29	(21)
SG Hemmoor	20	(18)	817	(886)	36	(34)
SG Lamstedt	7	(11)	999	(999)	22	(19)
SG Land Wursten	13	(17)	885	(775)	44	(40)
SG Bederkesa	14	(9)	840	(945)	38	(50)
SG Beverstedt	15	(10)	1.070	(1.077)	34	(32)
SG Hagen	18	(9)	910	(835)	37	(33)
<b>Landkreis Cuxhaven</b>	<b>267</b>	<b>(262)</b>	<b>924</b>	<b>(887)</b>	<b>47</b>	<b>(48)</b>

##### Landkreis Osterholz

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )	
Stadt Osterholz-Scharmb.	27	(21)	827	(845)	80	(76)
Gemeinde Grasberg	6	(9)	880	(859)	61	(61)
SG Hambergen	14	(7)	1.059	(1.031)	34	(35)
Gemeinde Lilienthal	43	(46)	654	(587)	129	(134)
Gemeinde Ritterhude	22	(16)	742	(604)	96	(104)
Gemeinde Schwanewede	29	(20)	798	(857)	87	(79)
Gemeinde Wopswede	20	(8)	1.117	(1.368)	69	(69)
<b>Landkreis Osterholz</b>	<b>161</b>	<b>(127)</b>	<b>822</b>	<b>(767)</b>	<b>91</b>	<b>(98)</b>

**Landkreis Stade**

<b>Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)</b>	<b>Anzahl</b>		<b>Mittlere Größe (m<sup>2</sup>)</b>		<b>Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m<sup>2</sup>)</b>	
Stadt Stade	40	(32)	657	(659)	108	(127)
Stadt Buxtehude	39	(37)	695	(596)	171	(166)
SG Nordkehdingen	7	(2)	857	(1.250)	33	(25)
Gemeinde Drochtersen	9	(3)	878	(592)	53	(49)
SG Himmelpforten	23	(15)	809	(768)	65	(61)
SG Oldendorf	14	(4)	684	(728)	39	(46)
SG Fredenbeck	15	(15)	806	(790)	70	(73)
SG Harsefeld	30	(18)	722	(750)	88	(88)
SG Apensen	21	(28)	666	(682)	125	(120)
SG Horneburg	51	(22)	702	(752)	96	(96)
SG Lühe	14	(8)	827	(834)	87	(92)
Gemeinde Jork	12	(11)	741	(843)	100	(104)
<b>Landkreis Stade</b>	<b>275</b>	<b>(195)</b>	<b>725</b>	<b>(720)</b>	<b>100</b>	<b>(110)</b>

In der nachfolgenden Übersicht sind die durchschnittlichen Bodenrichtwerte (€/m<sup>2</sup>) für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen in mittleren Lagen der einzelnen Gemeinden und Samtgemeinden dargestellt.

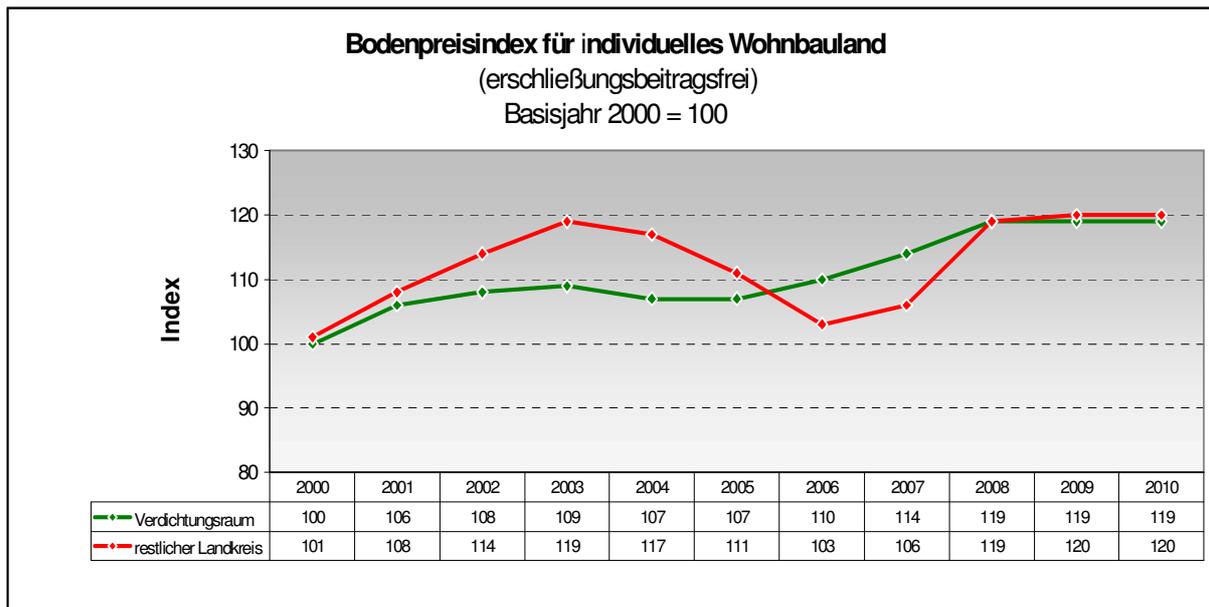


### 5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

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 2010 sind aufgrund der späteren Berücksichtigung weiterer Kaufpreise vorläufig.

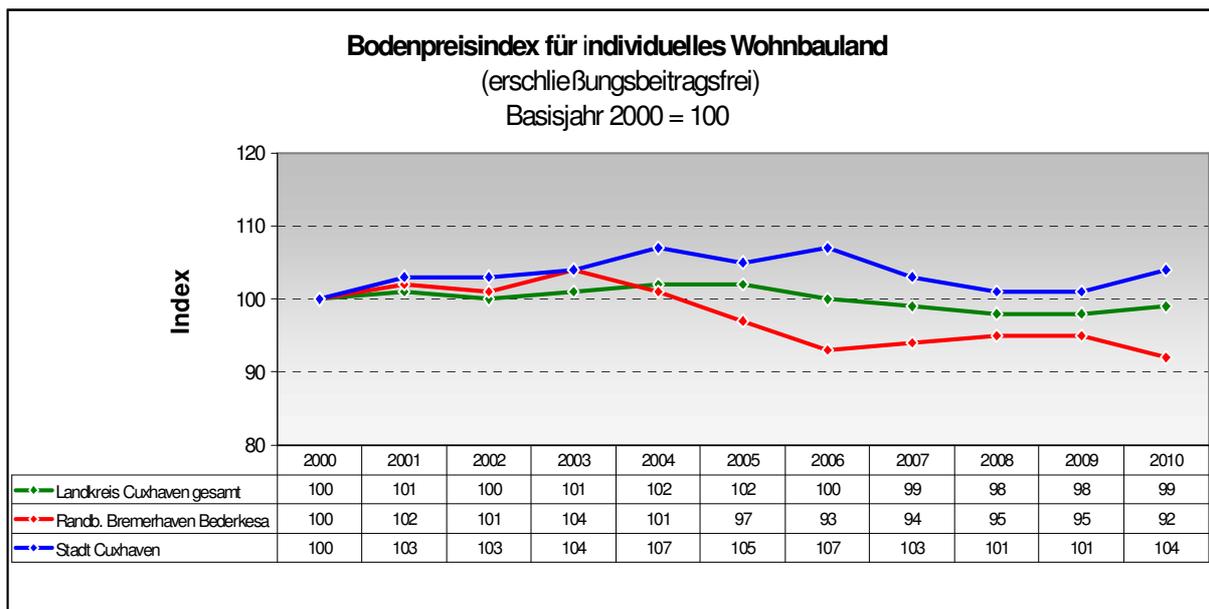
#### Landkreis Osterholz



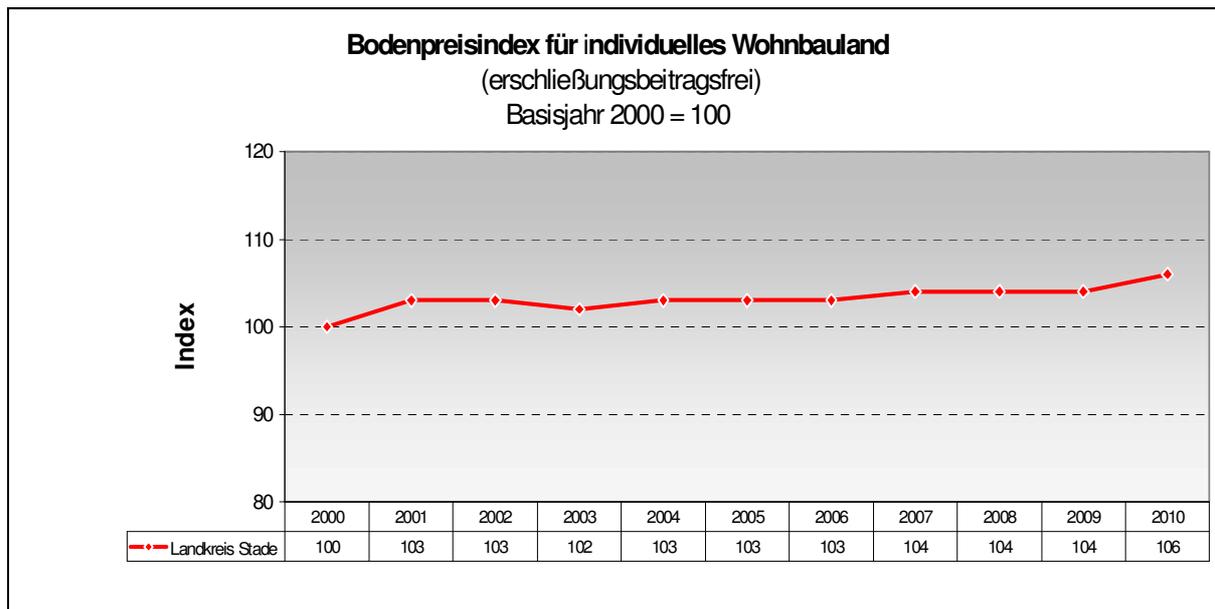
Verdichtungsraum:

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 €/m<sup>2</sup>.  
Welcher Preis hätte sich im Jahr 2009 ergeben ?

Index im Jahr 1999:        96            Index im Jahr 2009:        104

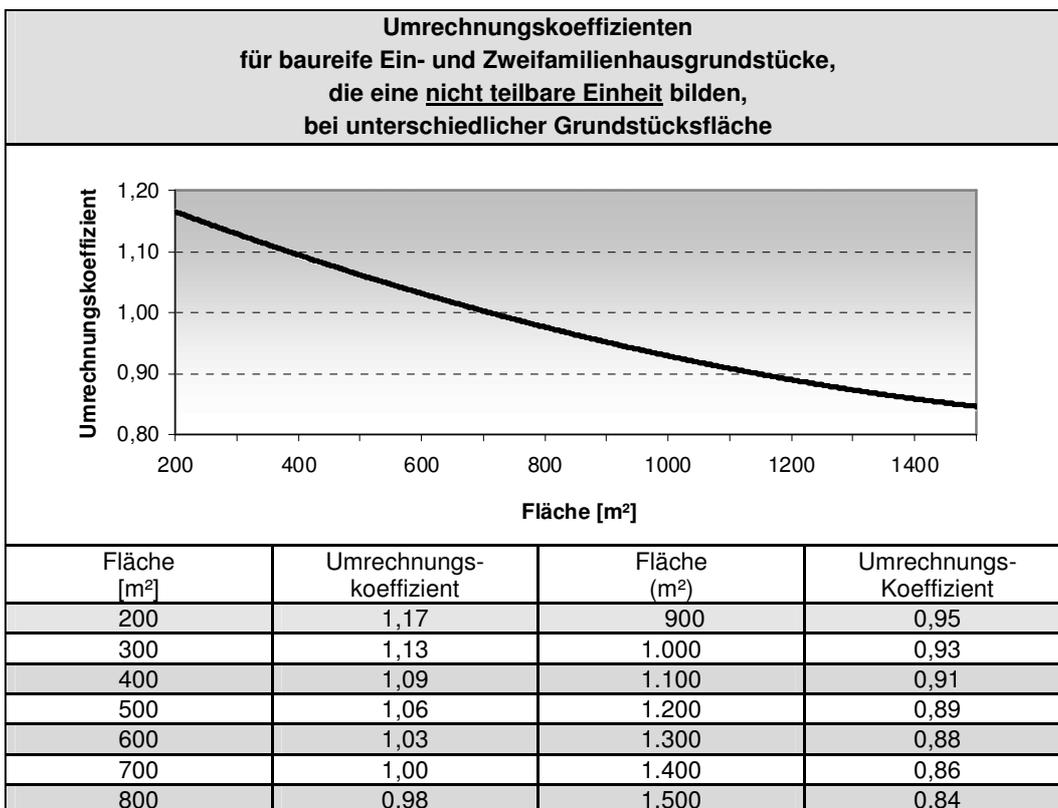
Bodenwert 2009 :        120 €/m<sup>2</sup> x 104 : 96 = rd. **130 €/m<sup>2</sup>**

### Umrechnungskoeffizienten für große und kleine Baugrundstücke

Am Grundstücksmarkt werden häufig Bauplätze veräußert, die über die übliche Größe von Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser von 600 bis 900 m<sup>2</sup> hinausgehen, tlw. aber auch darunter liegen.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m<sup>2</sup>) von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.

Diese Koeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse aus über 200 Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke abgeleitet (Verkäufe von Gemeinden und Wohnungsbauunternehmen blieben unberücksichtigt) und sind anwendbar bei Grundstücksgrößen von 200 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup>.



**Anwendungsbeispiel:**

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

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

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

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

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

### 5.3 Geschosswohnungsbau

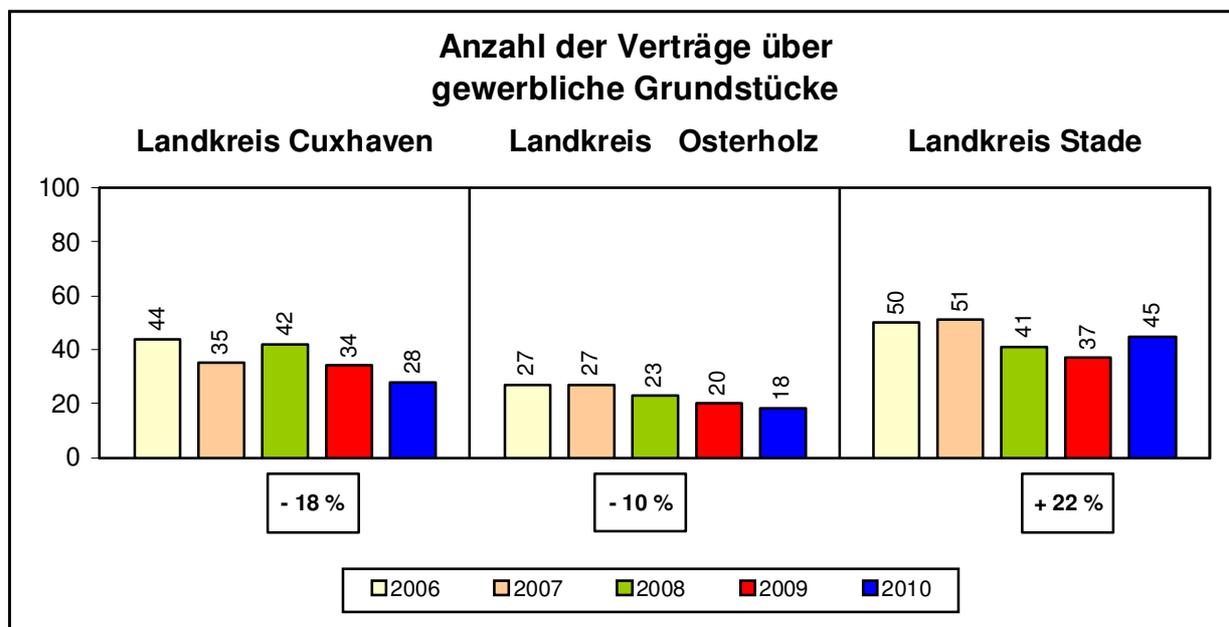
Der Geschosswohnungsbau ist im Elbe-Weser-Raum nur noch von untergeordneter Bedeutung. So sind wie auch in den zurückliegenden Jahren nur relativ wenige Verkäufe derartiger Bauflächen zu verzeichnen.

#### 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 2010 insgesamt 91 Verträge über den Eigentumsübergang an gewerblichen Bauflächen abgeschlossen – die Hälfte davon im Landkreis Stade. Insgesamt wurde in der Region ein Flächenumsatz bei gewerblichen Baugrundstücken von rund 44 ha erzielt. Der Geldumsatz betrug rd. 12 Mio. €.



#### 5.4.1 Preisniveau

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

Landkreis	Anzahl		Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )	
Cuxhaven	19	(22)	1.953	(4.170)	13	(17)
Osterholz	11	(6)	3.221	(6.154)	24	(38)
Stade	26	(25)	4.150	(7.220)	36	(34)

### 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.

### 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

**Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 Immobilienwertverordnung), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

**Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind

Bauerwartungsland und Rohbauland werden im Folgenden als „**werdendes Bauland**“ bezeichnet und zusammen ausgewertet, da die Übergänge vom Bauerwartungsland zum Rohbauland vielfach fließend sind.

Derartige Flächen werden in der Regel von den Kommunen oder Bauträgern aufgekauft. Die meisten Ankäufe erfolgen dabei zu einem Zeitpunkt, zu dem die Planungen soweit fortgeschritten sind, dass eine Bebauung der Flächen mit hoher Sicherheit zu erwarten ist bzw. schon feststeht. Häufig ist der Bebauungsplan schon rechtskräftig oder ein entsprechender Satzungsbeschluss steht unmittelbar bevor.

Verträge unter dem Gesichtspunkt der reinen Bauerwartung werden kaum abgeschlossen. Ein derart spekulativer Markt ist derzeit kaum zu erkennen.

Das Preisniveau derartigen Flächen, die durch die Kommunen und Bauträger aufgekauft werden, ist vielfach abhängig von den topografischen Gegebenheiten, den notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen und lokalen Gepflogenheiten in der Gemeinde. Auch ist zu berücksichtigen, ob es sich um „Netto-Bauland“ (ohne Erschließungsstraßen) oder um „Brutto-Bauland“ (einschl. der Flächenanteile für die erforderliche Erschließung) handelt.

Das gezahlte Preisniveau dieser Flächen liegt im Berichtsgebiet derzeit zwischen 15 % und 60 % des Wertes der baureifen, erschließungsbeitragsfreien Flächen, wobei der Prozentsatz in hochpreisigen Lagen geringer ist als in Regionen mit geringen Bodenwerten.

Bezogen auf eine Stichprobe von über 100 vergleichbaren Kauffällen der zurückliegenden Jahre können folgende durchschnittlichen Wertspannen als Anhalt gelten:

umliegendes Bodenwertniveau	Wertanteil in % des erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes
bis 40 €/m <sup>2</sup>	25 % bis 45 %
41 bis 80 €/m <sup>2</sup>	20 % bis 35 %
81 bis 120 €/m <sup>2</sup>	17 % bis 30 %
>120 €/m <sup>2</sup>	15 % bis 28 %

## 5.6 Sonstiges Bauland

Die bauliche Nutzung von Grundstücken im Außenbereich ist im Baugesetzbuch im § 35 geregelt. Danach sind hier nur so genannte privilegierte Nutzungen zulässig – z.B. landwirtschaftliche Betriebe mit den dazugehörigen Wohngebäuden. Vorhandene bauliche Anlagen dürfen unter Einschränkungen erweitert oder auch anderen Nutzungen zugeführt werden.

Der Bodenwert von **Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe im Außenbereich** ist im Wesentlichen abhängig von der allgemeinen Lage, von den Größen der Flächen, die sich auf Grund der räumlichen Lage der Gebäude zueinander ergeben, sowie auch von den jeweiligen individuellen betrieblichen Nutzungsvoraussetzungen.

Im Durchschnitt liegen die Flächengrößen zwischen 3.000 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> und umfassen die Bereiche aller Gebäude, die zum Wohnen und zur Führung eines durchschnittlichen Betriebes notwendig sind. Die Preise orientierten sich dabei vielfach an dem Wertniveau der benachbarten Bodenwerte für die landwirtschaftlichen Grundstücke (Acker, Grünland) und stellen sich wie folgt dar:

Landkreis Stade: 2 bis 7 -facher Wert der umliegenden landw. Nutzfl. i.M. 4,8 –facher Wert  
 Landkreis Cuxhaven: 2 bis 9 -facher Wert der umliegenden landw. Nutzfl. i.M. 5,8 –facher Wert

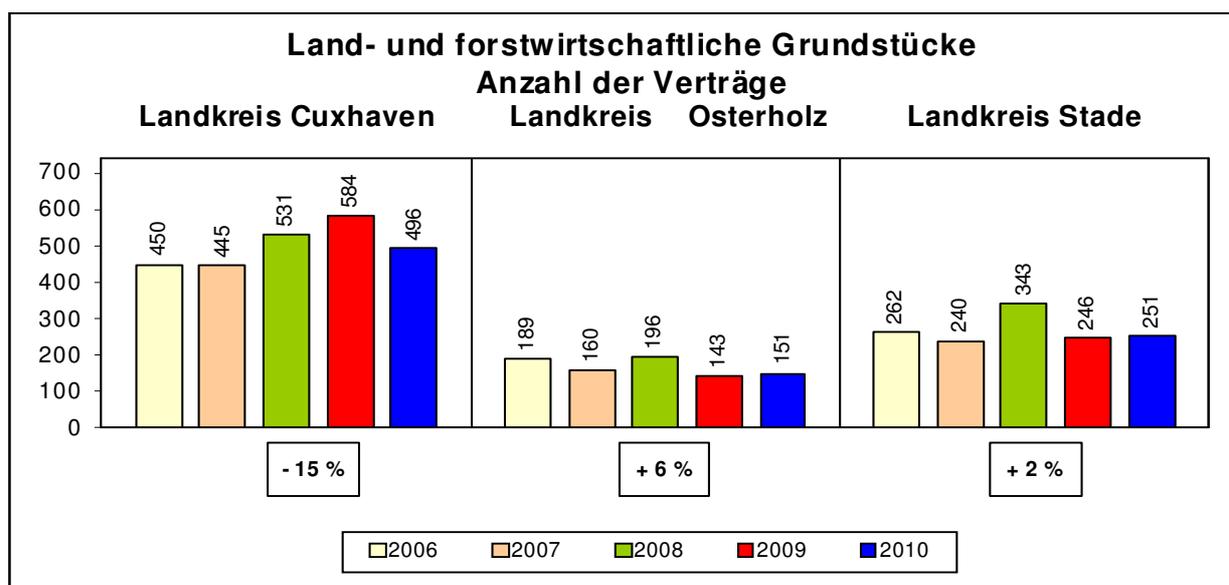
Kleinere **Wohnbaugrundstücke im Außenbereich** werden zu 30 bis 70 % des Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke benachbarter Ortslagen veräußert. Die mittlere Grundstücksgröße liegt hier um 1.200 m<sup>2</sup>.

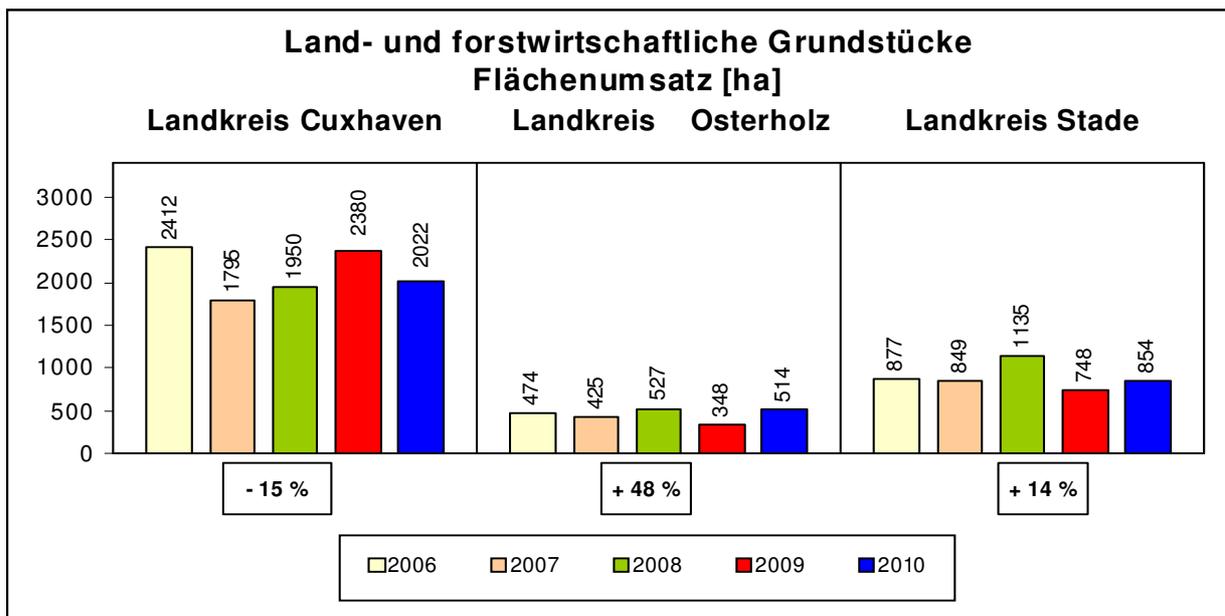
Erstmalig wurden für derartige Flächen Bodenrichtwerte abgeleitet und veröffentlicht (Stichtag 01.01.2011).

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

### 6.1 Allgemeines

Bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind die Verkaufszahlen im Landkreis Cuxhaven rückgängig (- 15 %), in den Landkreisen Osterholz und Stade waren geringe Zuwächse (jedoch auf bedeutend niedrigerem Niveau) zu verzeichnen.





## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

### 6.2.1 Preisniveau

Das Preisgefüge für landwirtschaftliche Nutzflächen liegt in den einzelnen Gemeinden auf unterschiedlichem Niveau. Dies ist durch die abweichenden natürlichen Ertragsbedingungen einerseits und durch die Struktur der landwirtschaftlichen Betriebe andererseits bedingt.

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m<sup>2</sup> nicht berücksichtigt worden.

Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

Die folgenden Übersichten stellen die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Acker- und Grünlandflächen gegliedert nach Acker- und Grünlandzahlen für die einzelnen Landkreise dar.

## Landkreis Cuxhaven

	Ackerland					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
			Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)	Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m <sup>2</sup> )		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Ackerzahl 1 bis 40	64	77	0,28 11,37 1,88 2,35	0,25 50,37 1,93 3,10	0,60 2,50 1,30 1,43	0,47 5,00 1,20 1,38
Ackerzahl 41 bis 60	2	6	3,85 3,90 3,87 3,87	0,97 2,76 2,11 1,92	0,90 1,17 1,04 1,04	0,42 2,00 1,06 1,11
Ackerzahl 61 bis 80	14	22	0,54 10,68 3,20 3,61	0,25 8,06 1,69 2,66	0,80 3,00 1,24 1,37	0,89 3,10 1,06 1,18
<b>Gesamtsumme</b>	<b>80</b>	<b>105</b>	<b>0,28</b> <b>11,37</b> <b>2,01</b> <b>2,61</b>	<b>0,25</b> <b>50,37</b> <b>1,93</b> <b>2,94</b>	<b>0,60</b> <b>3,00</b> <b>1,26</b> <b>1,41</b>	<b>0,42</b> <b>5,00</b> <b>1,14</b> <b>1,32</b>

	Grünland					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
			Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)	Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m <sup>2</sup> )		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Grünlandzahl 1 bis 40	126	142	0,27 17,21 1,65 3,02	0,31 53,12 1,73 3,02	0,17 5,24 0,75 0,90	0,05 2,75 0,60 0,76
Grünlandzahl 41 bis 60	76	58	0,25 25,09 2,11 4,05	0,55 25,71 2,09 4,28	0,13 1,90 0,70 0,77	0,10 1,61 0,63 0,67
Grünlandzahl 61 bis 80	40	38	0,33 22,23 2,03 3,54	0,29 18,76 1,81 3,47	0,30 2,67 1,00 1,10	0,20 2,50 0,94 1,04
<b>Gesamtsumme</b>	<b>242</b>	<b>238</b>	<b>0,25</b> <b>25,09</b> <b>1,87</b> <b>3,43</b>	<b>0,29</b> <b>53,12</b> <b>1,86</b> <b>3,35</b>	<b>0,13</b> <b>5,24</b> <b>0,78</b> <b>0,89</b>	<b>0,05</b> <b>2,75</b> <b>0,70</b> <b>0,79</b>

**Landkreis Osterholz**

	Ackerland					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)		Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m <sup>2</sup> )	
Berichtsjahr			Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr
Ackerzahl 1 bis 40	18	11	0,30 4,86 0,99 1,34	0,31 11,51 1,66 2,18	1,00 2,18 1,40 1,40	0,51 2,70 1,00 1,37
Ackerzahl 41 bis 60	1	3	)*	0,55 0,83 0,64 0,67	)*	0,73 2,42 2,00 1,72
<b>Gesamtsumme</b>	<b>19</b>	<b>14</b>	<b>0,30 6,26 0,99 1,60</b>	<b>0,31 11,54 1,06 1,80</b>	<b>1,00 2,40 1,40 1,45</b>	<b>0,51 2,70 1,00 1,39</b>

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

	Grünland					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)		Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m <sup>2</sup> )	
Berichtsjahr			Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr
Grünlandzahl 1 bis 40	38	48	0,28 13,76 1,59 2,12	0,26 12,11 1,65 2,63	0,20 2,00 0,78 0,85	0,19 2,83 0,68 0,91
Grünlandzahl 41 bis 60	6	13	0,63 4,21 1,35 1,66	0,31 17,38 1,19 2,70	0,43 2,55 1,30 1,41	0,40 2,20 0,80 1,02
Grünlandzahl 61 bis 80	1	0	)*	)*	)*	)*
<b>Gesamtsumme</b>	<b>45</b>	<b>61</b>	<b>0,28 13,76 1,51 2,03</b>	<b>0,26 17,38 1,58 2,63</b>	<b>0,20 2,55 0,80 0,94</b>	<b>0,19 3,00 0,75 0,97</b>

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

## Landkreis Stade

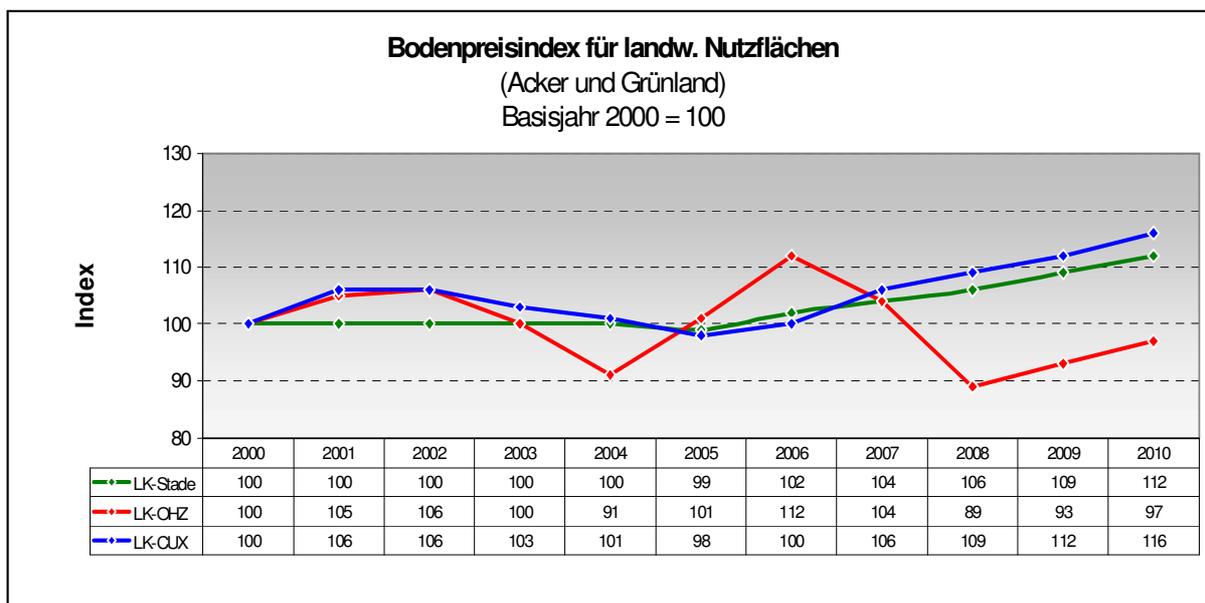
	Ackerland					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
			Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)	Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)	Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m <sup>2</sup> )	Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m <sup>2</sup> )
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Ackerzahl 1 bis 40	28	41	0,33 28,71 2,53 4,18	0,32 16,50 1,41 2,62	1,00 2,50 1,60 1,65	0,80 2,80 1,30 1,43
Ackerzahl 41 bis 60	4	8	0,79 8,90 5,19 5,02	0,97 11,34 2,88 4,40	1,40 2,05 1,65 1,69	1,47 2,50 1,66 1,87
Ackerzahl 61 bis 80	4	3	3,08 10,05 7,40 6,98	2,37 20,22 6,65 9,75	1,18 1,55 1,50 1,43	1,15 1,50 1,20 1,28
<b>Gesamtsumme</b>	<b>36</b>	<b>52</b>	<b>0,33 28,71 2,94 4,58</b>	<b>0,32 20,22 1,73 3,30</b>	<b>1,00 2,50 1,55 1,63</b>	<b>0,80 2,80 1,42 1,49</b>

	Grünland					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
			Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)	Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)	Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m <sup>2</sup> )	Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m <sup>2</sup> )
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Grünlandzahl 1 bis 40	47	67	0,27 17,29 1,97 2,92	0,30 46,18 1,87 4,25	0,30 1,55 0,81 0,85	0,29 1,65 0,76 0,80
Grünlandzahl 41 bis 60	26	20	0,31 7,89 2,22 2,70	0,36 13,21 1,42 2,57	0,20 1,29 0,75 0,80	0,34 1,85 0,90 0,90
Grünlandzahl 61 bis 80	6	2	0,58 27,06 8,06 10,27	0,52 0,70 0,61 0,61	0,54 1,10 0,91 0,89	0,54 1,50 1,02 1,02
<b>Gesamtsumme</b>	<b>79</b>	<b>89</b>	<b>0,27 27,06 1,99 3,41</b>	<b>0,30 46,18 1,82 3,79</b>	<b>0,20 1,55 0,81 0,84</b>	<b>0,29 1,85 0,80 0,82</b>

### 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 2010 vorläufige Werte.



**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für eine Ackerfläche im Landkreis Cuxhaven lag im Jahr 2009 bei 1,10 €/m<sup>2</sup>.  
Wie hoch wäre der Preis im Jahre 2003 gewesen?

Index im Jahr 2009: 112

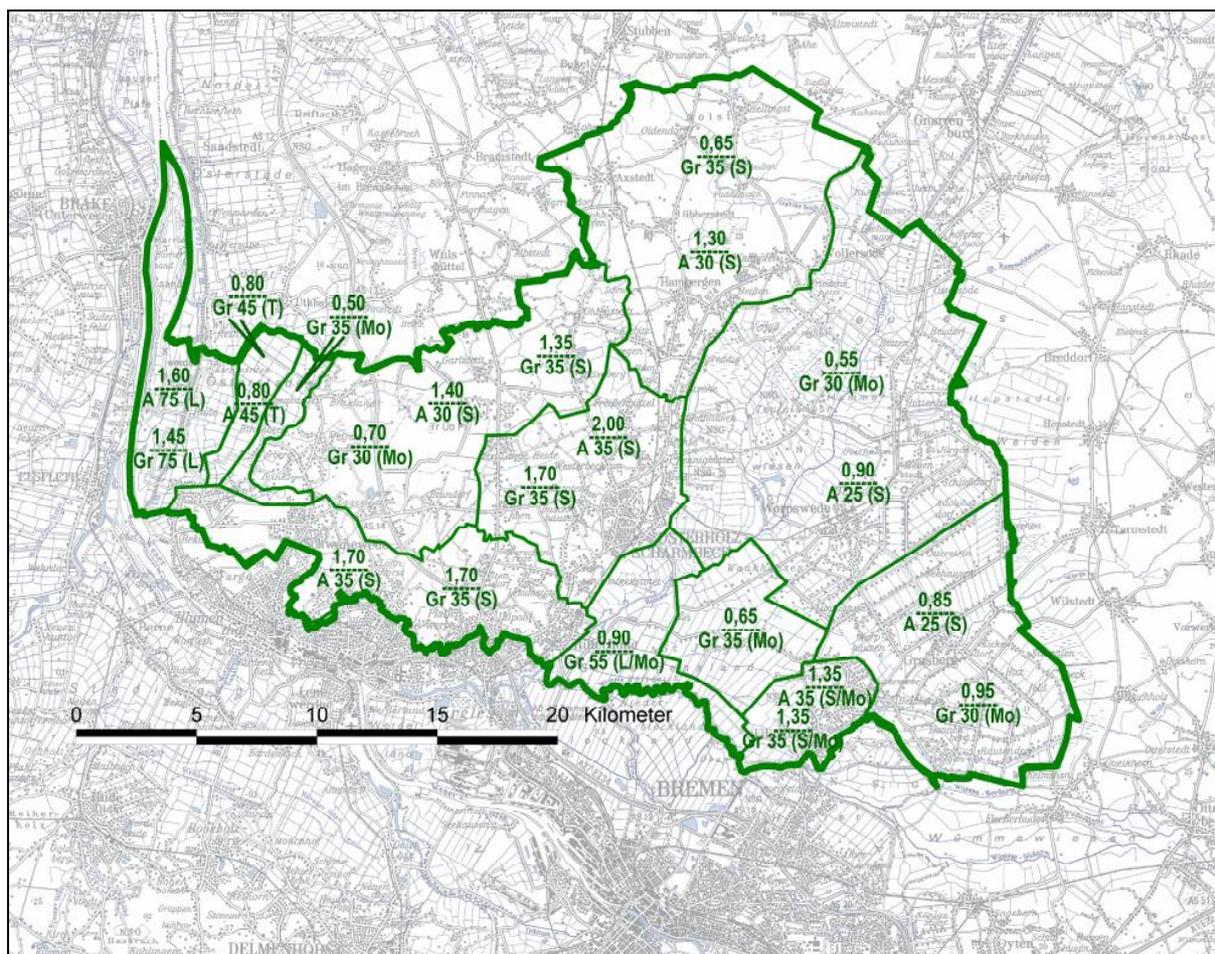
Index im Jahr 2003: 103

Bodenwert 2003 :  $1,10 \text{ €/m}^2 \times \frac{103}{112} = 1,01 \text{ €/m}^2$

**Übersicht über Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen in €/m<sup>2</sup> (01.01.2011)**

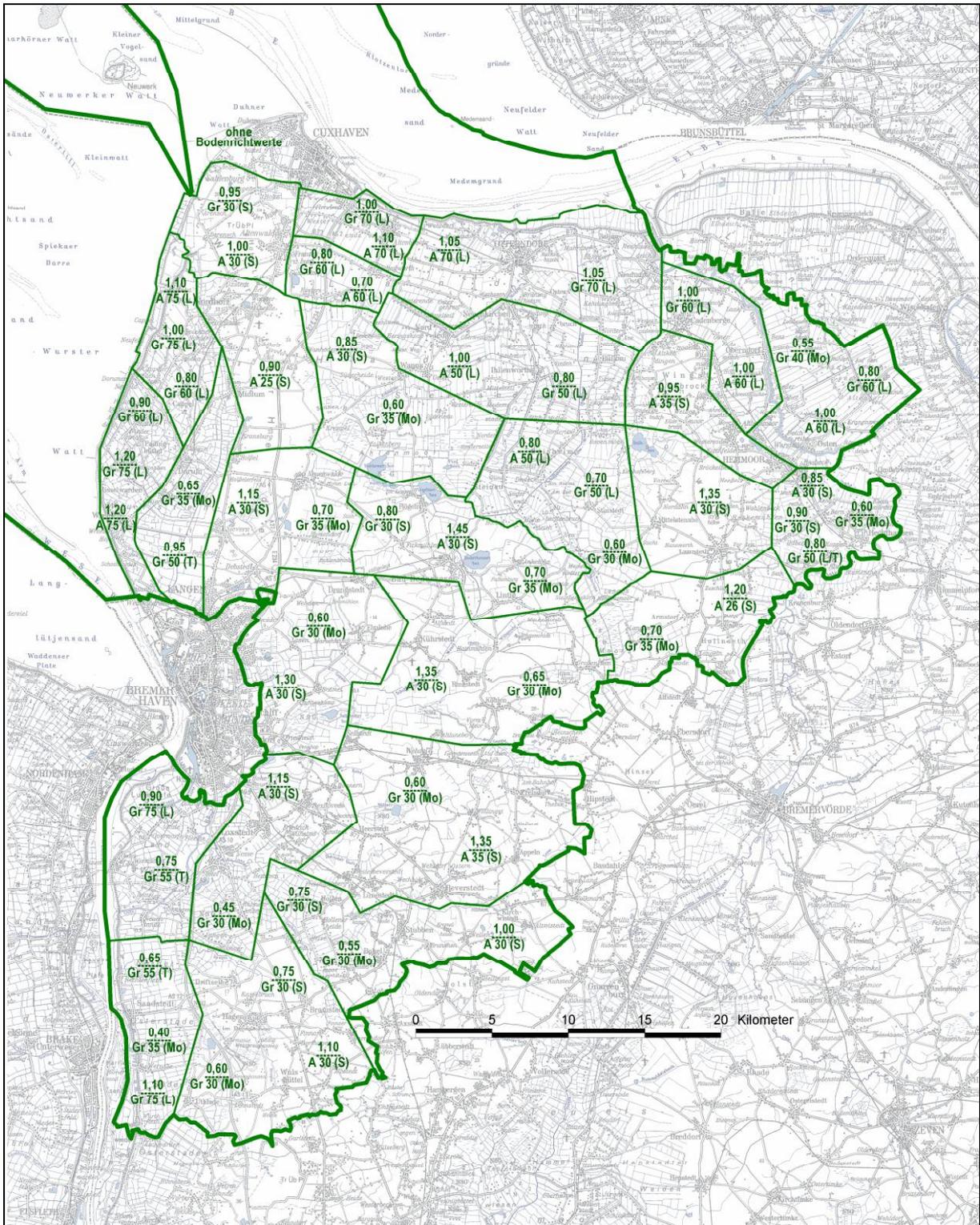
In den nachfolgenden Übersichten werden die lagetypischen Acker- und Grünlandwerte dargestellt. Diese Werte geben Anhaltspunkte für das übliche Preisniveau wieder. Die Angaben sind den Bodenrichtwertkarten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke entnommen.

**Landkreis Osterholz**

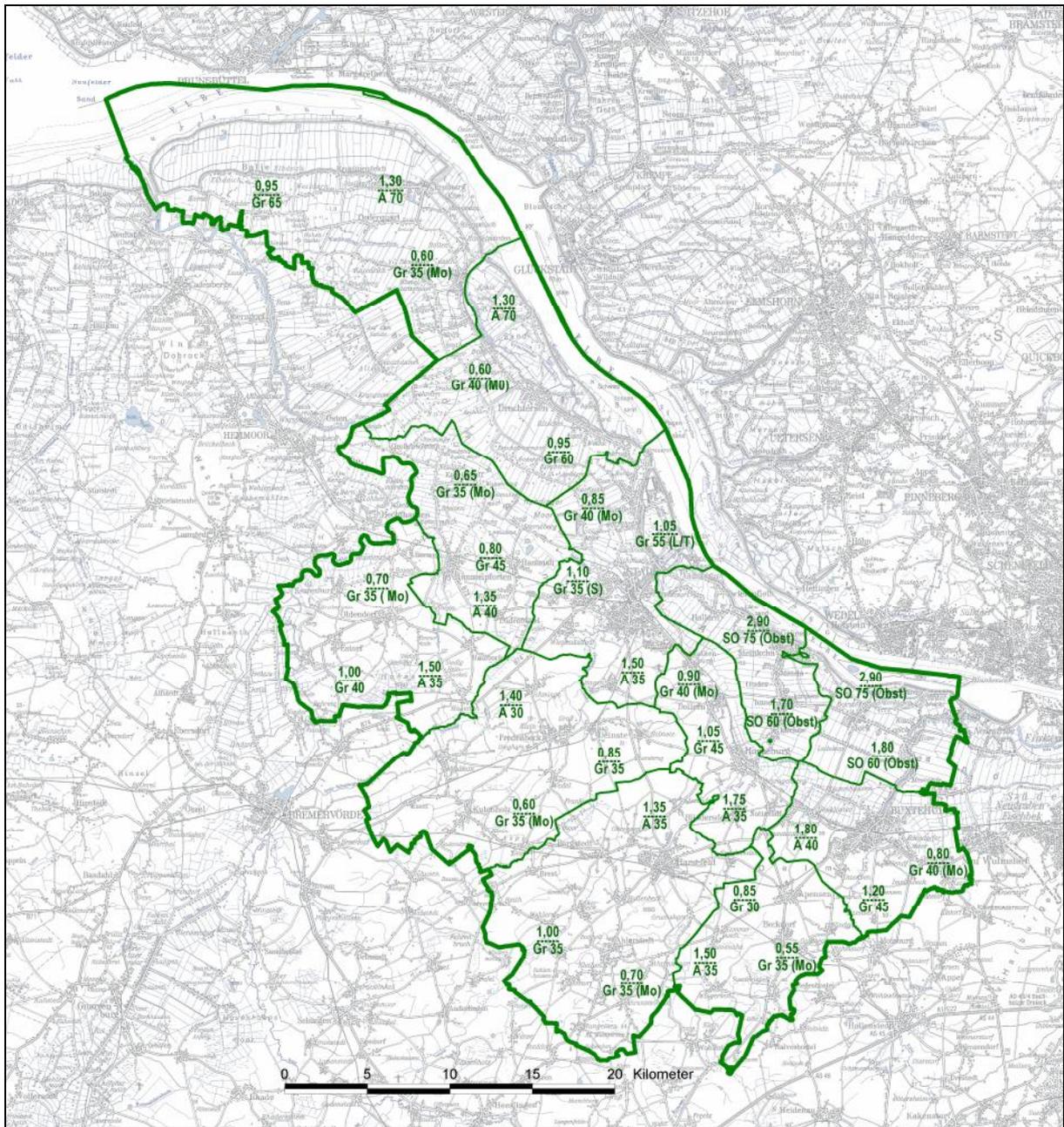


Die Bodenrichtwerte beziehen sich im Allgemeinen auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von ca. 2 ha Größe und regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand.

Landkreis Cuxhaven



Landkreis Stade



### 6.3 Höfe

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

	Kaufjahre	Anzahl	Mittl. Fläche in (ha)	Mittl. Kaufpreis in (€)
Landkreis Cuxhaven	2006 - 2010	14	25,9	383.000
Landkreis Osterholz	2006 - 2010	4	19,1	395.000
Landkreis Stade	2006 - 2010	12	30,4	483.000

### 6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

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

	Kaufjahre	Anzahl	Preis (€ /m <sup>2</sup> )	
			von - bis	Mittl. Kaufpreis
Landkreis Cuxhaven	2006 - 2010	69	0,09 – 1,04	0,56
Landkreis Osterholz	2006 - 2010	53	0,09 – 2,42	0,81
Landkreis Stade	2006 - 2010	49	0,18 – 1,21	0,60

### 6.5 Heide, Ödland, Unland

In der nachfolgenden Tabelle sind die Preisspannen der letzten fünf Jahre und der daraus resultierenden Mittelwert dargestellt:

	Kaufjahre	Anzahl	Preis (€ /m <sup>2</sup> )	
			von - bis	Mittl. Kaufpreis
Landkreis Cuxhaven	2006 - 2010	48	0,05 – 0,57	0,25
Landkreis Osterholz	2006 - 2010	27	0,05 – 1,00	0,47
Landkreis Stade	2006 - 2010	17	0,07 – 0,80	0,40

## 7 Übrige unbebaute Grundstücke

### 7.1 Gartenland

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

	Preis (€ /m <sup>2</sup> )		Wertspanne in % zum Bodenrichtwert Bauland	
	von - bis	Mittl. Kaufpreis	von - bis	Mittelwert
Landkreis Cuxhaven	0,43 – 11,84	4,35	0,6 – 65,8	14,4 %
Landkreis Osterholz	1,00 – 47,39	11,93	1,9 – 62,5	16,5 %
Landkreis Stade	1,0 – 17,20	7,50	5,0 – 34,0	13,0 %

## 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 2006 folgende Kaufpreise registriert worden.

	Nutzung	Anzahl	Preis (€/m <sup>2</sup> )	
			von - bis	Mittl. Kaufpreis
Landkreis Cuxhaven	Torf	38	0,68 – 1,01	0,92
	Sand/Kies	15	1,00 – 4,60	2,73
Landkreis Osterholz	Sand	7	4,69 – 13,00	8,19
Landkreis Stade	Sand/Kies	2	3,39 – 7,95	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 <sup>2</sup> )	
			von - bis	Mittl. Kaufpreis
Landkreis Cuxhaven	2005 - 2010	11	0,30 – 5,41	1,62
Landkreis Osterholz	2006 - 2010	15	1,04 – 3,02	1,95
Landkreis Stade	2006 - 2010	3	0,64 – 1,17	0,90

## **8 Bodenrichtwerte**

### **8.1 Gesetzlicher Auftrag**

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 21 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) haben die Gutachterausschüsse zum 1.1. jeden Jahres Bodenrichtwerte auf Grund der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen.

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 DVD-ROM erteilt werden.

#### **Veröffentlichung auf 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 Niedersach-

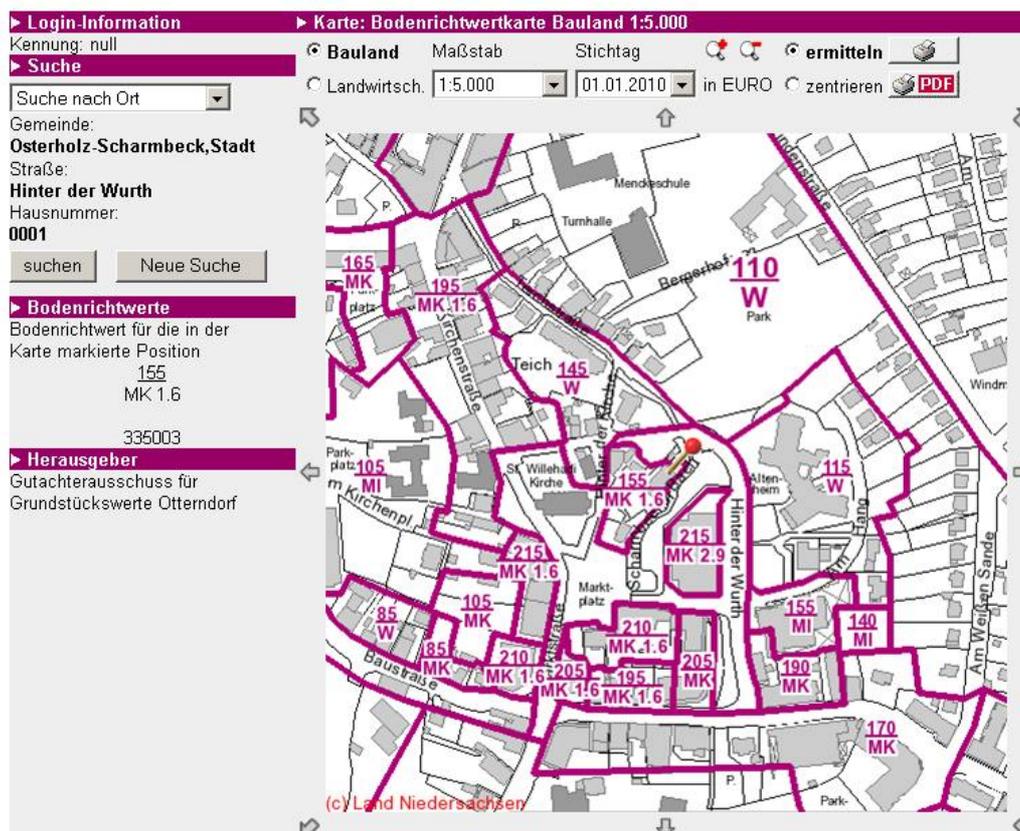
sen zur Verfügung. Die DVD-ROM können bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erworben werden.

### 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. Kommunalabgabenge-

setz 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)
<b>Landkreis Osterholz</b>									
Osterholz-Scharmbeck	31	M	Kreisstadt	115	100	80			
Lilienthal	18	G	Gemeindesitz	160	120	82			
Schwanewede	19	G	Gemeindesitz	105	75	60			
Worpswede	9	G	Gemeindesitz mit Erholungsfunktion	105	70				
Adolphsdorf	0,4	G	Ort mit ländlichem Charakter		40				
Ritterhude	14	G	Gemeindesitz		110				
Grasberg	8	G	Gemeindesitz		85				
SG Hambergen	12	G	Samtgemeindesitz		60				
<b>Landkreis Cuxhaven</b>									
Cuxhaven, Stadt	52,1	M	Nordseeheilbad u. Kreisstadt	150	85	50	110	70	50
Langen, Stadt	18,7	G	Kleinstadt u. Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)	100	75	60			
Loxstedt	16,3	G	Gemeindesitz u. Nahbereich Bremerhaven (O)		55	35			
Nordholz	7,6	G	Gemeindesitz u. Küstenbadeort	46	34	30			
Schiffdorf	14,1	G	Gemeindesitz u. Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)	80	55				
SG Am Dobrock/Cadenberge	3,4	G	Landgemeinde u. Samtgem.-sitz		40	23			
SG Bederkesa/Bad Bederkesa	5,1	G	Luftkurort	90	70	55			
SG Bederkesa/Ringstedt	0,9	G	Ländlicher Ort		30				
SG Beverstedt/ Flecken Beverstedt	4,4	G	Flecken u. Samtgemeindesitz		55	30			
SG Börde Lamstedt/Lamstedt	3,4	G	Landgemeinde u. Samtgem.-sitz		30	19			
SG Hadeln/Stadt Otterndorf	7,1	G	Kleinstadt u. Nordseebad	65	55				
SG Hagen/Hagen im Bremischen	3,9	G	Landgemeinde u. Samtgem.-sitz	55	38	36			
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				
SG Sietland/Ihlienworth	1,7	G	Ländlicher Ort u. Samtgem.-sitz		24	10			
<b>Landkreis Stade</b>									
Apensen/Apensen	3,3	G	Landgemeinde		140				
Buxtehude	39,6	M	Selbst. Stadt Nähe Hamburg	240	170	110	190	170	140
Drochtersen	11,9	G	Landgemeinde	70	65	45			
Fredenbeck/Fredenbeck	5,8	G	Landgemeinde		80				
Harsefeld/Harsefeld	12,4	G	Landgemeinde	110	105	90			
Himmelpforten/Himmelpforten	4,9	G	Landgemeinde	70	60	50			
Horneburg/Horneburg	5,5	G	Landgemeinde	115	100	80			
Jork	11,8	G	Landgemeinde	130	120	85			
Lühe/Steinkirchen	1,6	G	Landgemeinde		110				
Nordkehdingen/Freiburg	1,8	G	Landgemeinde		40				
Oldendorf/Oldendorf	2,9	G	Landgemeinde		55				
Stade	46,1	M	Kreisstadt	180	110	70		100	

## 8.2.2 Gewerbliches Bauland

Landkreis Gemeinde/Gemeindeteil	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> von Baugrundstücken in									
	Ein- wohner	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	(€/ m <sup>2</sup> )	(€/ m <sup>2</sup> )	(€/ m <sup>2</sup> )	(€/ m <sup>2</sup> )	(€/ m <sup>2</sup> )	(€/ m <sup>2</sup> )	(€/ m <sup>2</sup> )	(€/ m <sup>2</sup> )	(€/ m <sup>2</sup> )
<b>Landkreis Osterholz</b>										
Grasberg	8,0		85			30				
Lilienthal	18,0	180			40					
Osterholz-Scharmbeck	31,0	215				28				
Ritterhude	14,0		135		30					
Schwanewede	19,0		110				15			
SG Hambergen	12,0		60							
Worpswede	9,0		145							
<b>Landkreis Cuxhaven</b>										
Cuxhaven, Stadt	52,1	500	165	80	60	36	15			
Langen, Stadt	18,7	90	70	45		26	15			
Loxstedt	16,3	100	60			18				
Nordholz	7,6		40	34		20	12			
Schiffdorf	14,1		75			26				
SG Am Dobrock/Cadenberge	3,4		45			20				
SG Bederkesa/Bad Bederkesa	5,1	110	75	55		18				
SG Bederkesa/Ringstedt	0,9		20							
SG Beverstedt/Flecken Beverstedt	4,4		80			15				
SG Börde Lamstedt/Lamstedt	3,4		26			14				
SG Hadeln/Otterndorf	7,1	60	40			23	18			
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				
SG Sietland/Ihlienworth	1,7		15			13				
<b>Landkreis Stade</b>										
Apensen/Apensen	3,3					18				
Buxtehude	39,6	550	470	300		45				
Drochtersen	11,9		115			15				
Fredenbeck/Fredenbeck	5,8					15				
Harsefeld/Harsefeld	12,4		140			30				
Himmelpforten/Himmelpforten	4,9		100			15				
Horneburg/Horneburg	5,5				33	20				
Jork	11,8		150			25				
Nordkehdingen/Freiburg	1,8					8				
Stade	46,1	800	520	350	65	40		160	125	

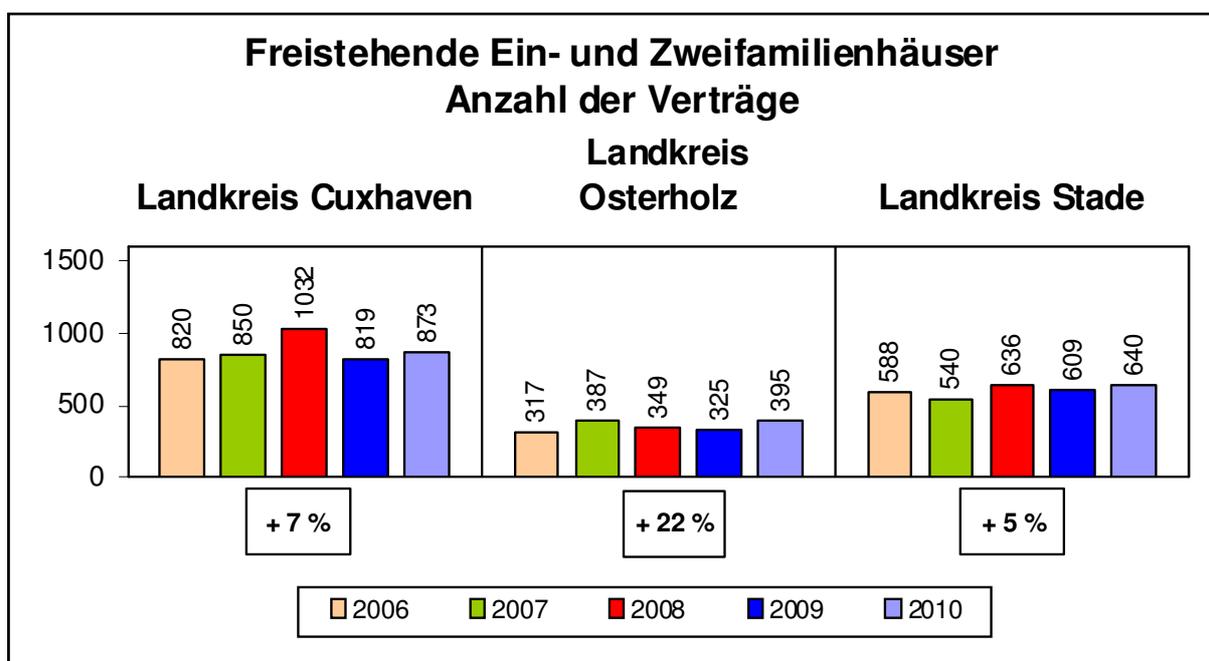
## 9 Bebaute Grundstücke

### 9.1 Allgemeines

Von den insgesamt 6.639 im Jahr 2010 in den drei Landkreisen registrierten Kauffällen entfielen 4.467 (67 %) auf bebaute Grundstücke. Es handelt sich dabei zu über 90 % um individuell nutzbare Wohnimmobilien (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser/Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen). Alle übrigen bebauten Grundstücke (Mehrfamilienhäuser, Geschäftsgebäude, Gewerbebetriebe, Bürogebäude usw.) hatten zusammengefasst nur einen Anteil unter 10 % am Markt bebauter Grundstücke.

### 9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Von allen Teilmärkten haben die Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Gesamtvolumen von rund 258 Mio. € die größte Bedeutung. Dieses entspricht einem Anteil von 35 % 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 2010 in der Region die folgenden durchschnittlichen Kauf- und Wohnflächenpreise gezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Preisangabe beinhaltet den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

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 2010 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Cuxhaven

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Cuxhaven insgesamt</b>					
Baujahr bis 1945	51 (69)	1912 (1912)	134 (128)	837 (770)	112.000 (92.000)
Baujahr 1946 bis 1969	111 (111)	1960 (1960)	123 (124)	808 (839)	98.000 (101.000)
Baujahr 1970 bis 1984	78 (79)	1976 (1977)	143 (137)	913 (947)	126.000 (126.000)
Baujahr 1985 bis 1999	79 (72)	1993 (1993)	148 (145)	1.089 (1.095)	156.000 (156.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	36 (26)	2002 (2002)	137 (145)	1.278 (1.212)	173.000 (169.000)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	2 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

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

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„Verdichtungsraum“ des Landkreises Cuxhaven</b>					
Baujahr bis 1945	15 (23)	1927 (1919)	136 (137)	1.050 (801)	137.000 (102.000)
Baujahr 1946 bis 1969	55 (58)	1961 (1960)	125 (119)	946 (938)	117.000 (109.000)
Baujahr 1970 bis 1984	38 (26)	1975 (1975)	144 (146)	968 (974)	136.000 (136.000)
Baujahr 1985 bis 1999	39 (36)	1992 (1992)	147 (153)	1.258 (1.165)	178.000 (173.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	15 (7)	2002 (2003)	139 (148)	1.317 (1.261)	181.000 (186.000)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	2 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

Cuxhaven, Otterndorf, Langen, Bederkesa, Schiffdorf, Loxstedt

\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„ländlicher Raum“ des Landkreises Cuxhaven</b>					
Baujahr bis 1945	35 (44)	1906 (1909)	140 (136)	725 (659)	101.000 (82.000)
Baujahr 1946 bis 1969	65 (57)	1961 (1961)	123 (132)	710 (690)	86.000 (88.000)
Baujahr 1970 bis 1984	48 (57)	1976 (1977)	143 (131)	821 (914)	113.000 (116.000)
Baujahr 1985 bis 1999	51 (39)	1994 (1993)	144 (143)	987 (961)	138.000 (134.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	23 (20)	2002 (2002)	132 (145)	1.234 (1.140)	163.000 (158.000)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	0 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser Landkreis Osterholz**

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Osterholz insgesamt</b>					
Baujahr bis 1945	20 (18)	1916 (1915)	145 (132)	791 (898)	113.000 (119.000)
Baujahr 1946 bis 1969	66 (53)	1961 (1960)	135 (136)	998 (1.011)	135.000 (136.000)
Baujahr 1970 bis 1984	67 (54)	1975 (1975)	166 (151)	1.060 (1.062)	171.000 (158.000)
Baujahr 1985 bis 1999	33 (32)	1993 (1993)	138 (139)	1.362 (1.365)	189.000 (187.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	19 (12)	2003 (2002)	138 (129)	1.488 (1.531)	202.000 (197.000)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	13 (5)	2010 (2008)	152 (157)	1.734 (1.635)	267.000 (259.000)

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„Verdichtungsraum“ des Landkreises Osterholz</b>					
Baujahr bis 1945	20 (18)	1916 (1915)	145 (132)	791 (898)	113.000 (119.000)
Baujahr 1946 bis 1969	66 (53)	1961 (1960)	135 (136)	998 (1.011)	135.000 (136.000)
Baujahr 1970 bis 1984	67 (54)	1975 (1975)	166 (151)	1.060 (1.062)	171.000 (158.000)
Baujahr 1985 bis 1999	33 (32)	1993 (1993)	138 (139)	1.362 (1.365)	189.000 (187.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	19 (12)	2003 (2002)	138 (129)	1.488 (1.531)	202.000 (197.000)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	13 (5)	2010 (2008)	152 (157)	1.734 (1.635)	267.000 (259.000)

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

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„ländlicher Raum“ des Landkreises Osterholz</b>					
Baujahr bis 1945	5 (18)	1910 (1915)	165 (132)	748 (898)	129.000 (119.000)
Baujahr 1946 bis 1969	23 (53)	1963 (1960)	134 (136)	970 (1.011)	131.000 (136.000)
Baujahr 1970 bis 1984	31 (54)	1975 (1975)	168 (151)	979 (1.062)	158.000 (158.000)
Baujahr 1985 bis 1999	21 (32)	1994 (1993)	142 (139)	1.349 (1.365)	191.000 (187.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	8 (12)	2002 (2002)	121 (129)	1.419 (1.531)	168.000 (197.000)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	2 (5)	*) (2008)	*) (157)	*) (1.635)	*) (259.000)

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

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser Landkreis Stade

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Stade insgesamt</b>					
Baujahr bis 1945	19 (21)	1908 (1901)	127 (138)	1.084 (1.022)	132.000 (145.000)
Baujahr 1946 bis 1969	34 (66)	1960 (1960)	127 (122)	968 (1.073)	122.000 (130.000)
Baujahr 1970 bis 1984	60 (66)	1976 (1976)	151 (144)	1.272 (1.200)	178.000 (168.000)
Baujahr 1985 bis 1999	31 (38)	1994 (1994)	147 (143)	1.400 (1.393)	201.000 (198.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	16 (19)	2002 (2003)	131 (132)	1.613 (1.656)	213.000 (211.000)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	4 (6)	2008 (2008)	146 (131)	1.530 (1.759)	227.000 (229.000)

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„ländlicher Raum“ des Landkreises Stade</b>					
Baujahr bis 1945	13 (15)	1904 (1902)	115 (143)	890 (1.060)	96.000 (155.000)
Baujahr 1946 bis 1969	20 (40)	1959 (1961)	132 (120)	791 (1.012)	103.000 (120.000)
Baujahr 1970 bis 1984	41 (50)	1976 (1976)	155 (145)	1.213 (1.150)	168.000 (161.000)
Baujahr 1985 bis 1999	23 (29)	1994 (1994)	148 (139)	1.344 (1.291)	193.000 (177.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	12 (15)	2002 (2003)	128 (132)	1.551 (1.635)	200.000 (211.000)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	4 (4)	2008 (2008)	146 (120)	1.530 (1.768)	227.000 (213.000)

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Hansestadt Stade</b>					
Baujahr bis 1945	4 (6)	1919 (1898)	142 (125)	1.232 (928)	161.000 (122.000)
Baujahr 1946 bis 1969	8 (20)	1959 (1959)	119 (125)	1.222 (1.110)	142.000 (138.000)
Baujahr 1970 bis 1984	14 (9)	1975 (1975)	138 (143)	1.297 (1.255)	183.000 (177.000)
Baujahr 1985 bis 1999	6 (6)	1992 (1994)	146 (136)	1.418 (1.800)	204.000 (245.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	2 (3)	2002 (2002)	149 (141)	1.494 (1.531)	221.000 (201.000)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	*) (2)	 (2009)	 (152)	 (1.714)	 (262.000)

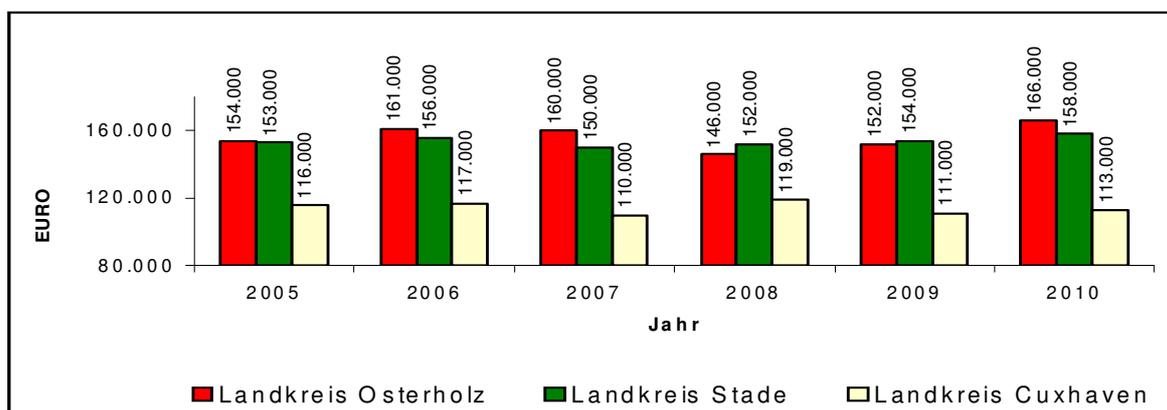
\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Stadt Buxtehude</b>					
Baujahr 1946 bis 1969	6 (6)	1962 (1960)	125 (126)	1.219 (1.349)	158.000 (168.000)
Baujahr 1970 bis 1984	5 (6)	1977 (1974)	157 (142)	1.683 (1.593)	249.000 (222.000)
Baujahr 1985 bis 1999	2 (3)	1996 (1997)	142 (195)	1.999 (1.571)	278.000 (305.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	2 *)	2002	136	2.103	285.000
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	*) *)				

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

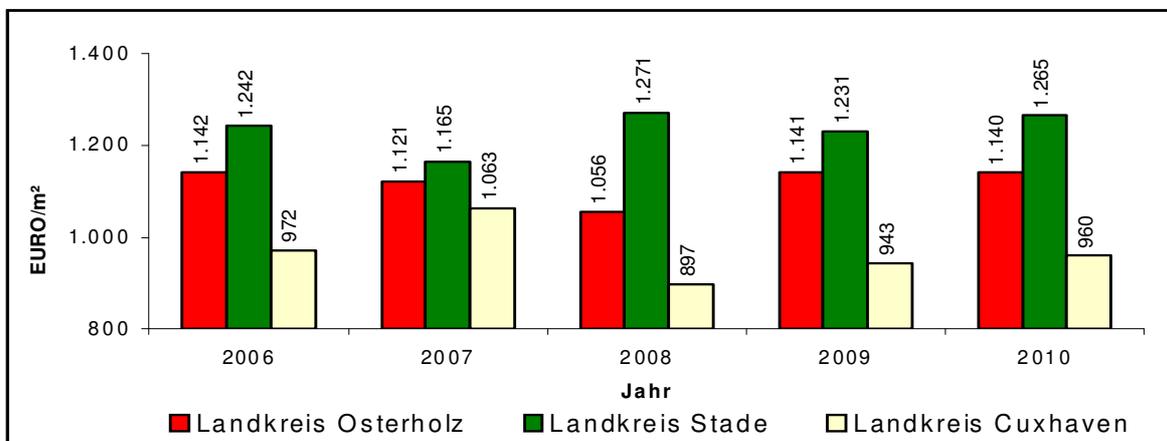
### 9.2.2 Preisentwicklung

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

### 9.2.3.1 Sachwertfaktoren

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die derzeitige Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den so genannten Sachwertfaktor 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.

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

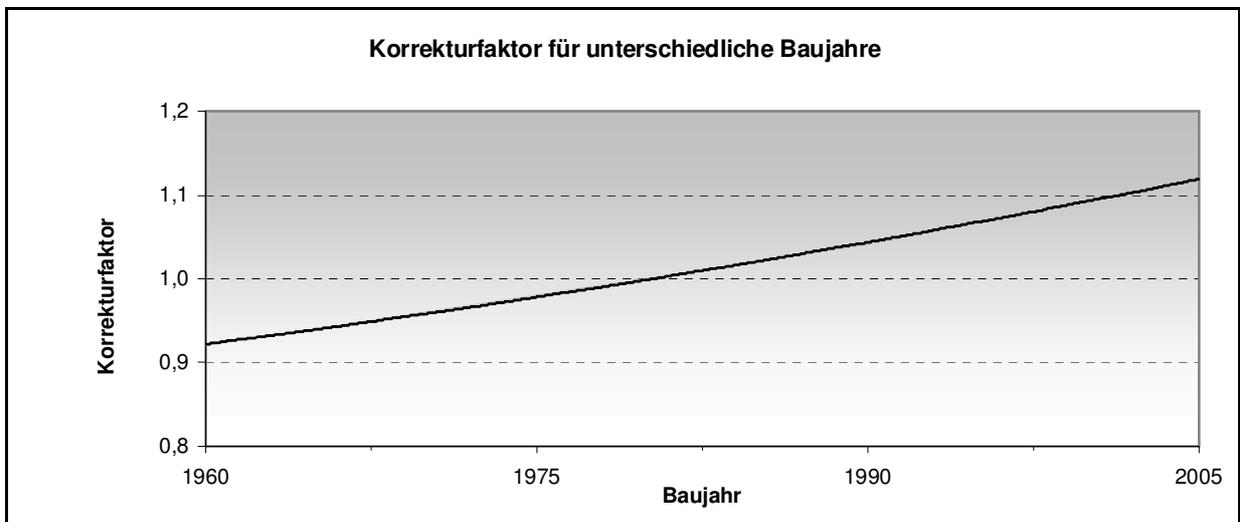
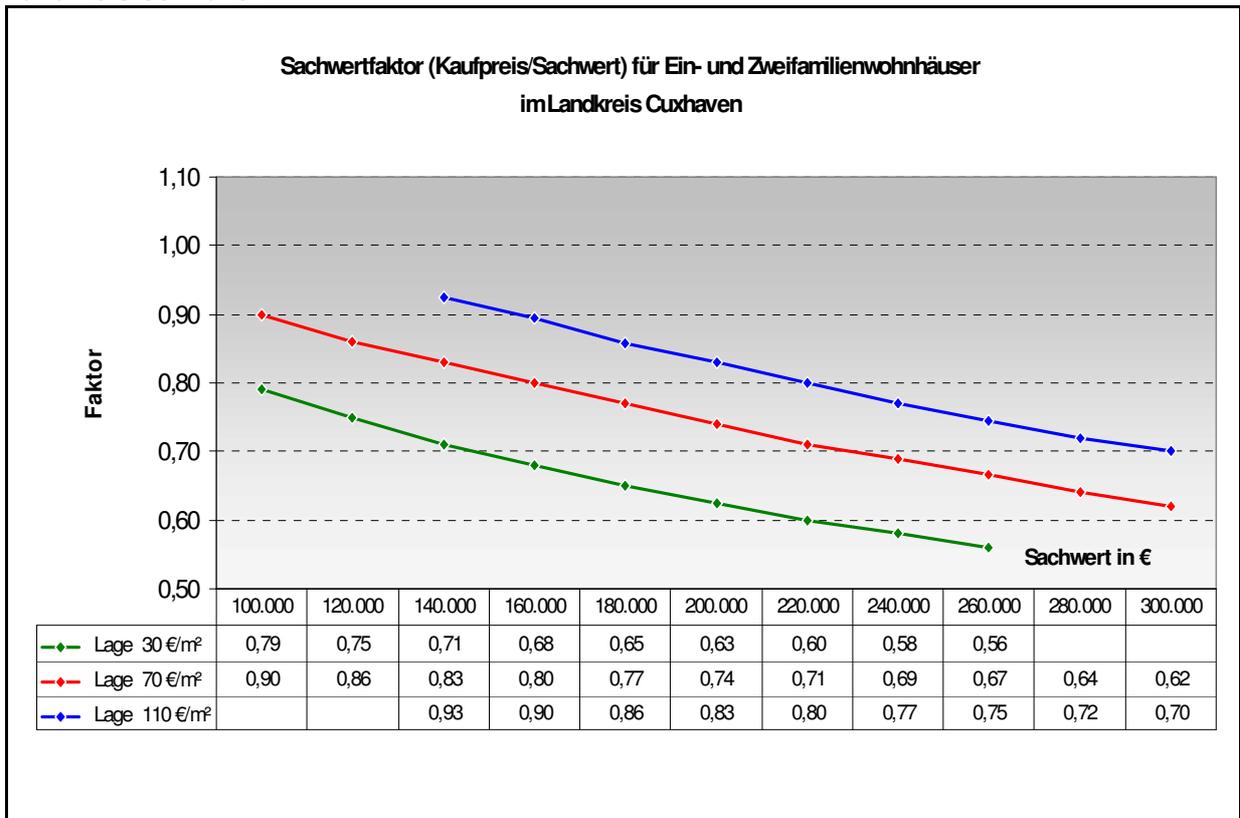
Die Sachwerte wurden nach folgendem Berechnungsmodell ermittelt:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
	x	Baupreisindex (Stat. Bundesamt, 2000 = 100)
		Faktor 1,15 (für Baunebenkosten)
	x	Regional- und Ortsgrößenfaktor: 0,80
	x	Alterswertminderung nach Ross
	-	(Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	Prozentualer Zuschlag in Höhe von 5 % auf den Gebäudewert
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

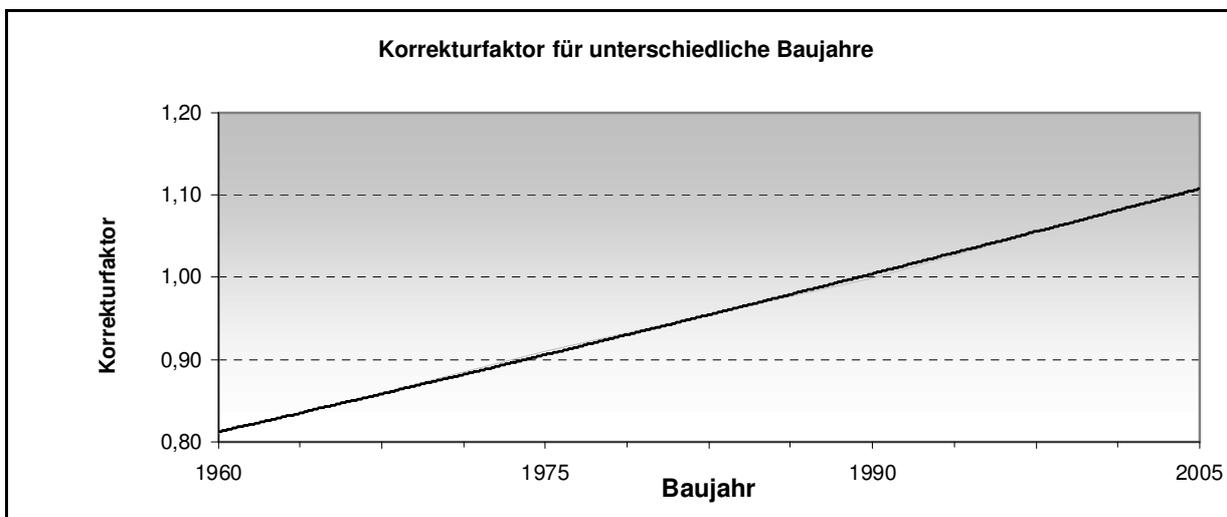
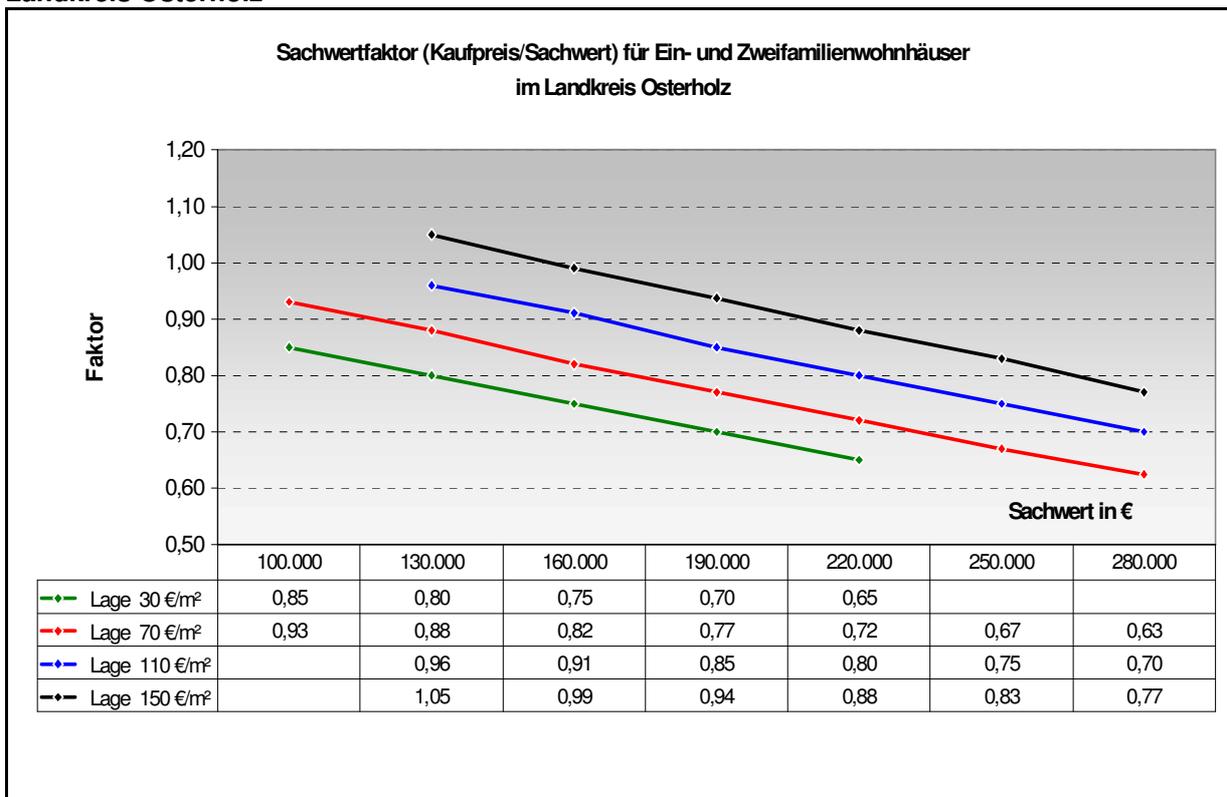
Aus der Regressionsanalyse ergeben sich in den einzelnen Landkreisen folgende Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Verwendung ist anhand eines Beispiels (Landkreis Osterholz) erläutert.

Anwendungsbeispiel	
Wie groß ist der Sachwertfaktor für ein durchschnittliches Einfamilienhausgrundstück, Baujahr 1975, mit einem Sachwert von 160.000,- € in Cuxhaven, Bodenrichtwert: 110,- €/m <sup>2</sup> ?	
Baujahr: 1975	Sachwert: 160.000 €      Bodenrichtwert: 110 €/m <sup>2</sup>
<u>Sachwertfaktor (Tabelle)</u>	<u>0,89</u>
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	
<u>Korrekturfaktor für abweichendes Baujahr</u>	<u>0,98</u>
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Sachwertfaktor = Sachwertfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor    0,89 x 0,98 = rd. 0,87	

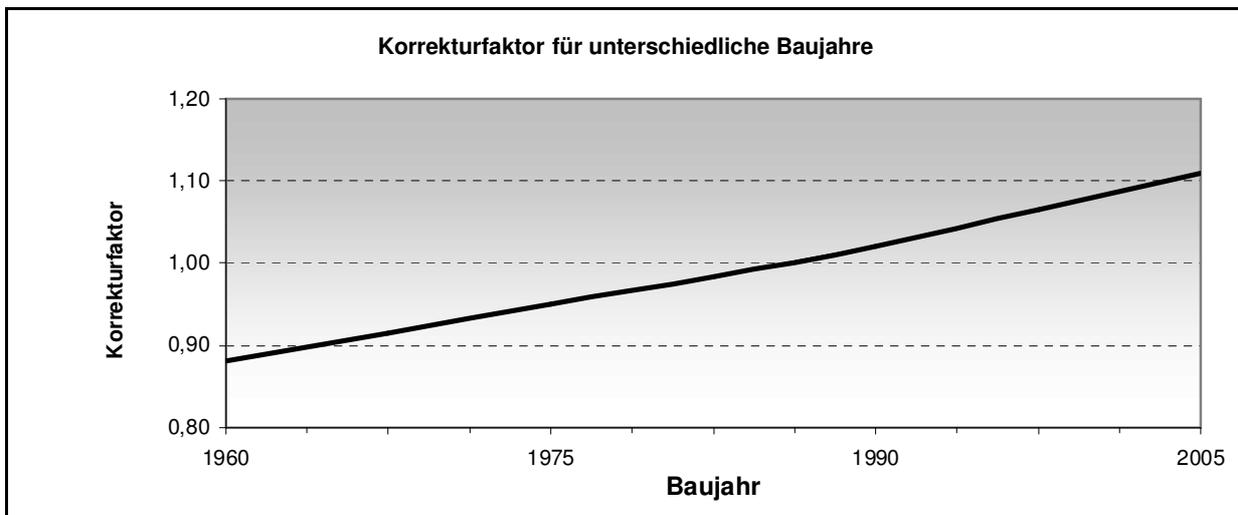
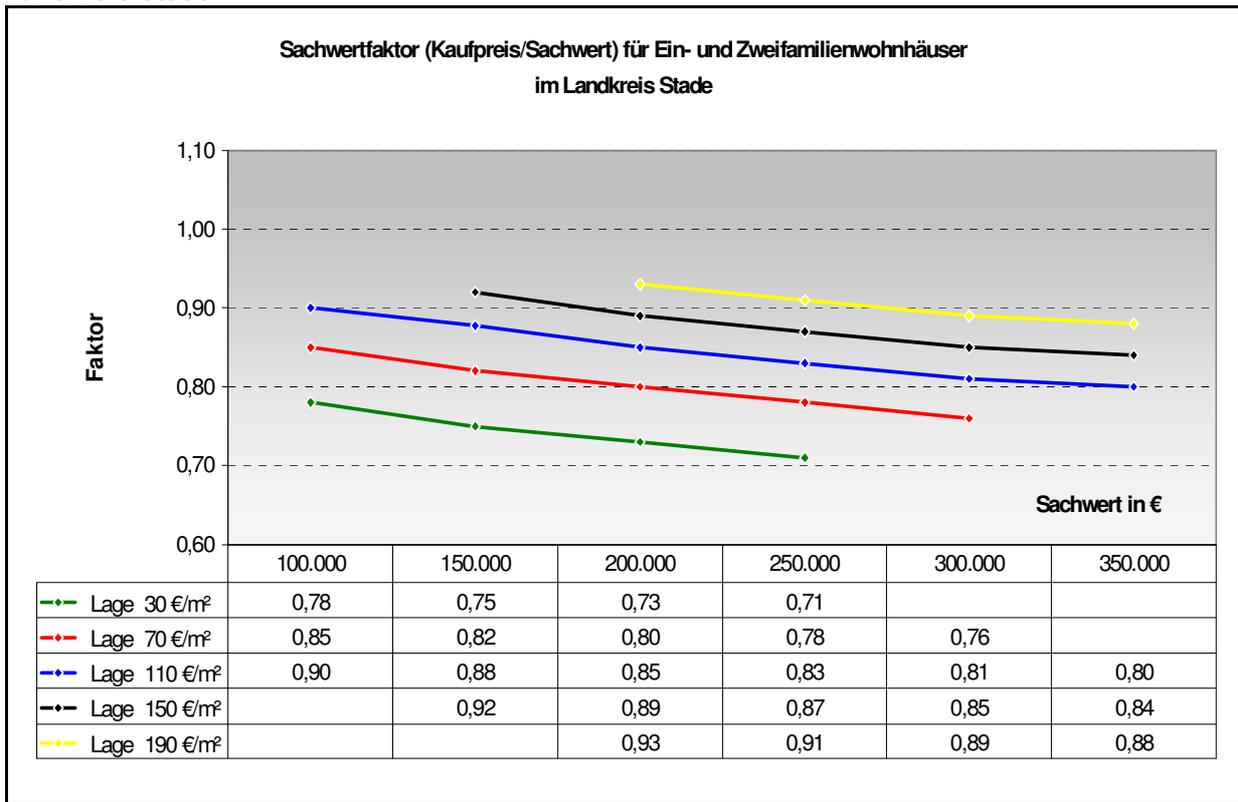
**Landkreis Cuxhaven**



**Landkreis Osterholz**



**Landkreis Stade**



### 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 237, Cuxhaven 440 und Stade 191 Kauffälle. aus den Jahren 2007 bis 2010.

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

Merkmale	Ausprägung	Merkmale	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2010	Garage	vorhanden (eine)
Ausstattung	mittel	Keller	Teil- bzw. Vollkeller
Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>	Bauweise	Massiv
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>		

#### 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,- €/m<sup>2</sup>    Grundstücksgröße: 1.100 m<sup>2</sup>

Gebäudemerkmale:    Baujahr: 1970    Wohnfläche: 160 m<sup>2</sup>

Vergleichswert (Tabelle) 958 €/m<sup>2</sup>  
(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)

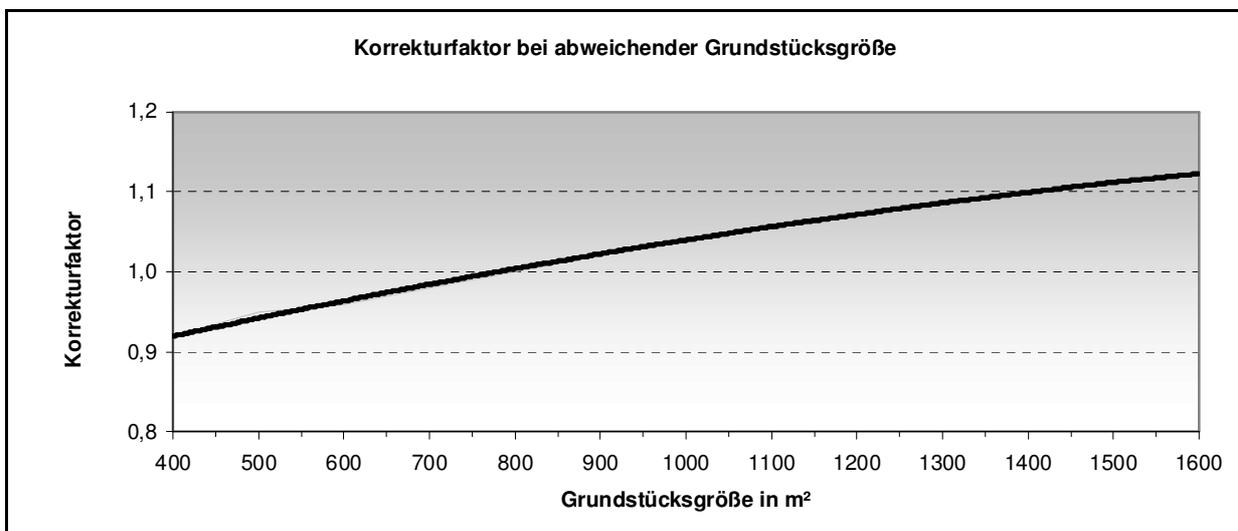
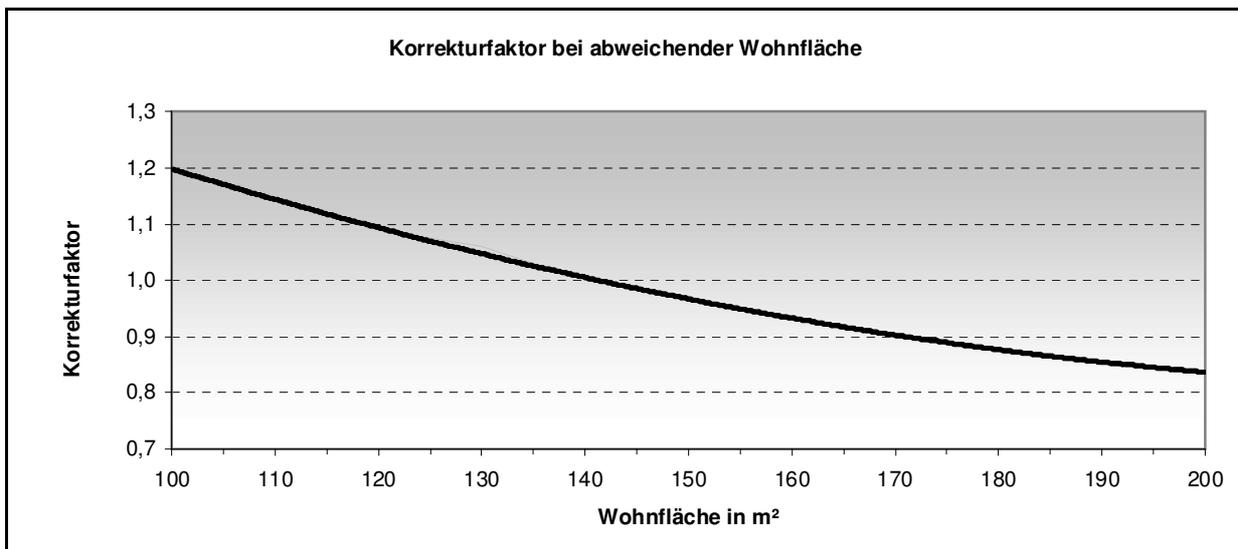
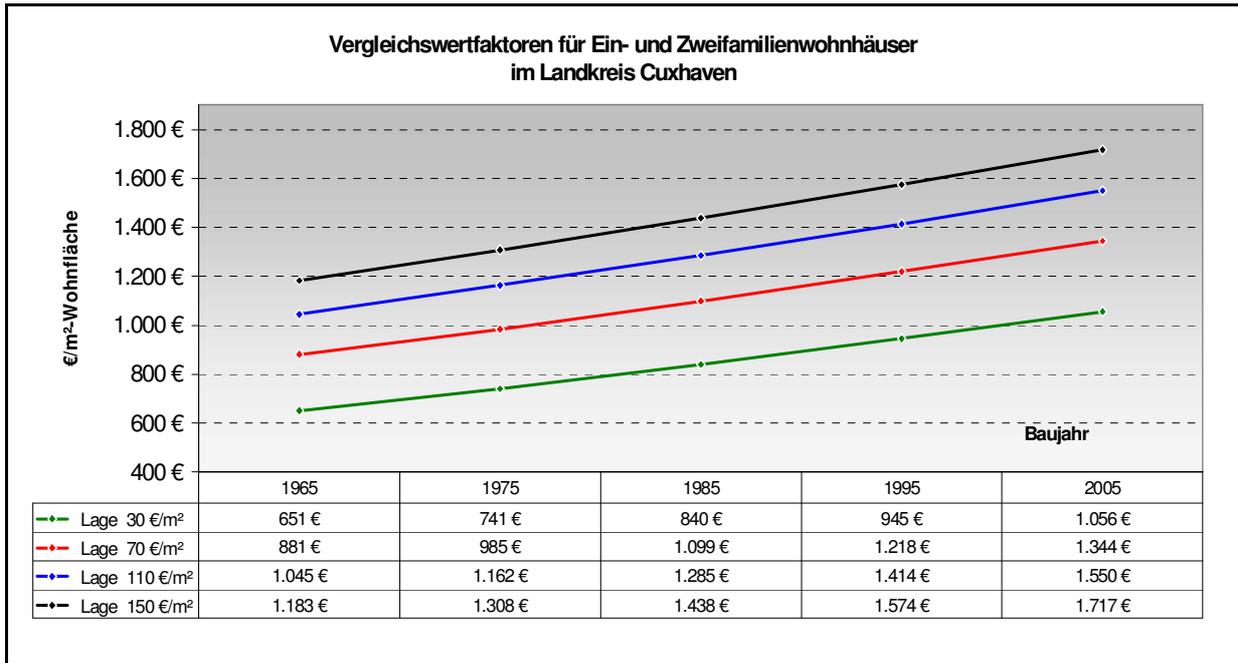
Korrekturfaktor für Wohnfläche 0,95  
(durch Abgreifen aus Diagramm)

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

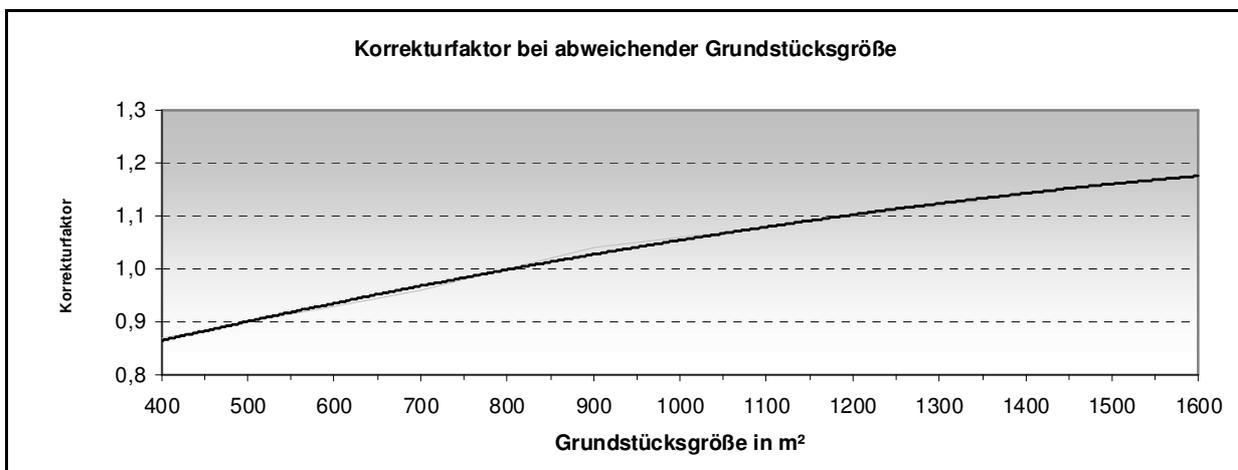
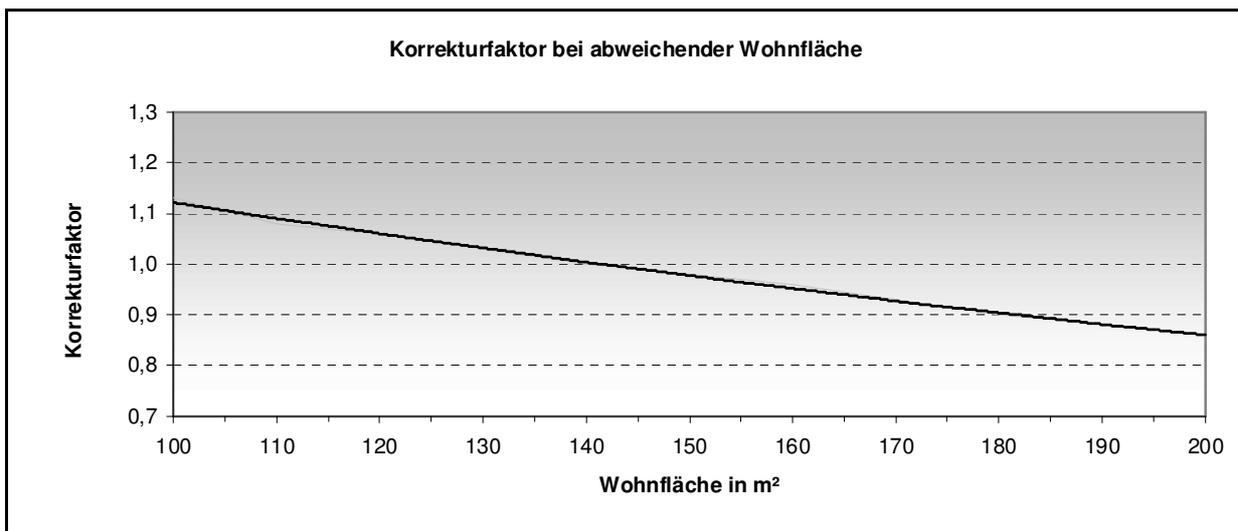
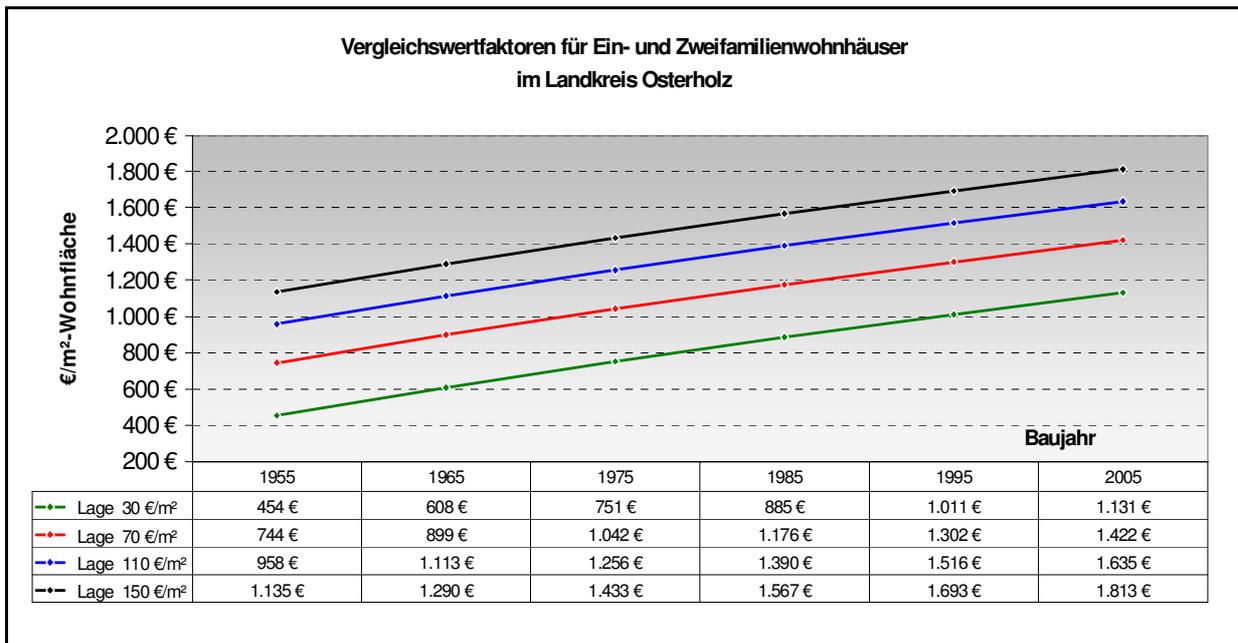
Vergleichswert pro m<sup>2</sup> WF = 958 €/m<sup>2</sup> x 0,95 x 1,07 = 974 €/m<sup>2</sup>

**Vergleichswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor** **160 m<sup>2</sup> x 974 €/m<sup>2</sup> = rd. 156.000 €**

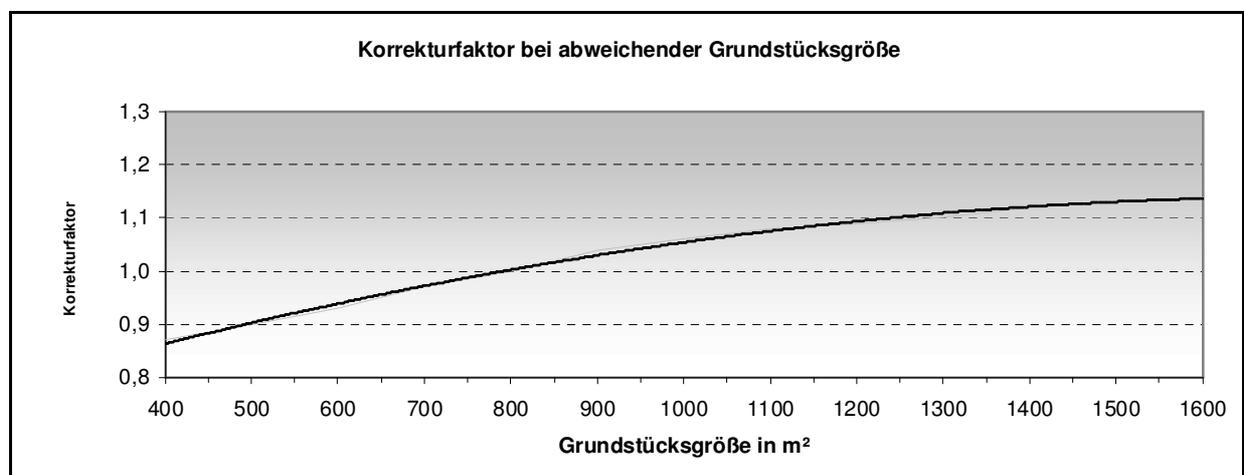
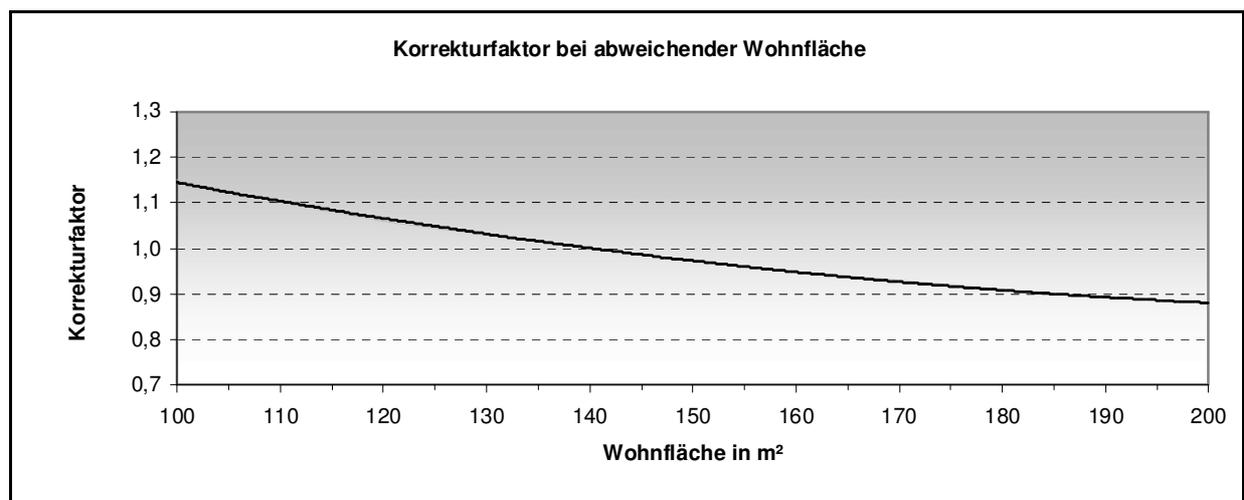
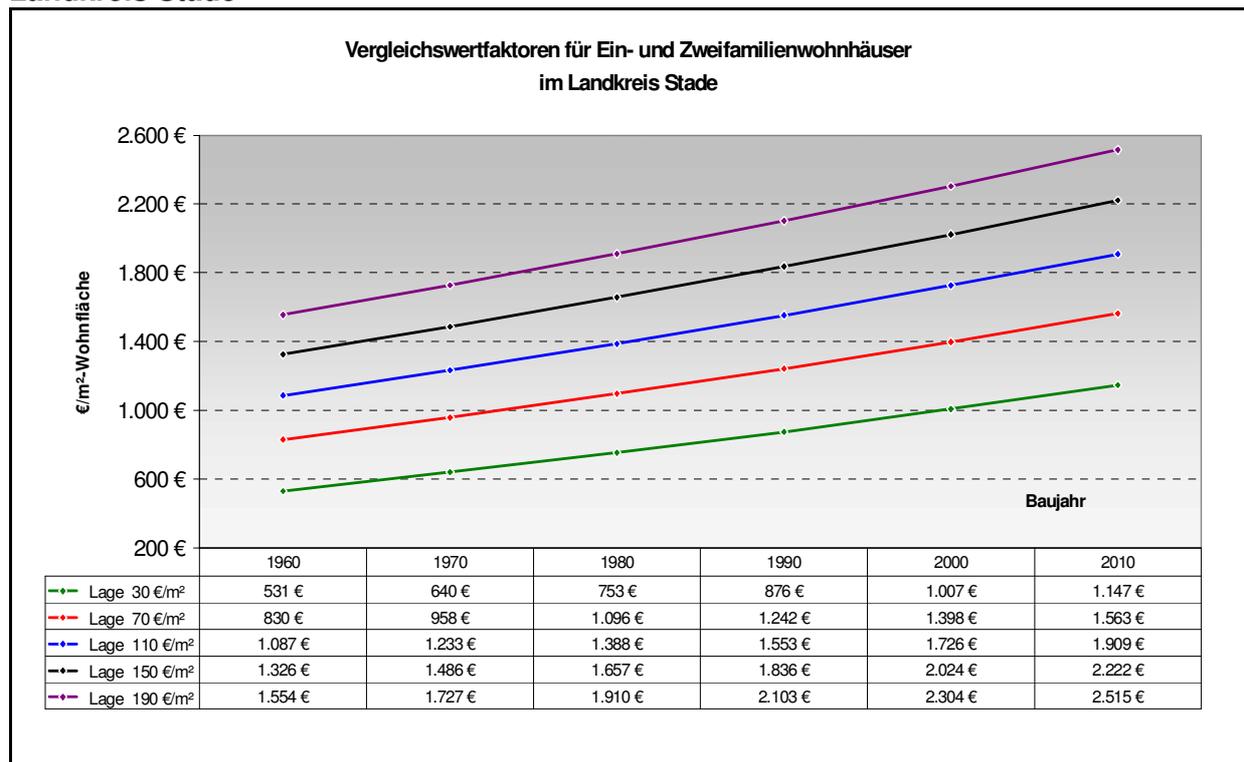
**Landkreis Cuxhaven**



Landkreis Osterholz



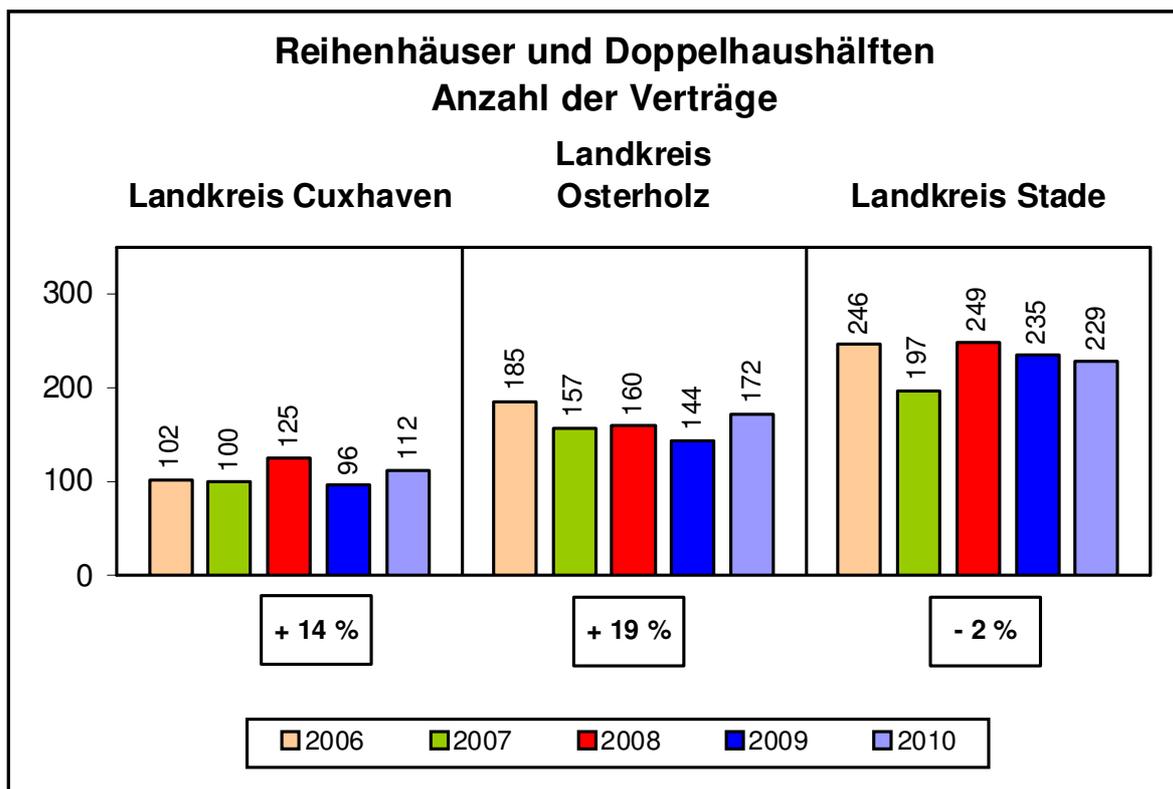
**Landkreis Stade**



### 9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Berichtszeitraum 2010 wurden in der gesamten Region 513 Kaufverträge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften bei einem Geldumsatz von rd. 65 Millionen Euro registriert. Dies entspricht einer regional unterschiedlichen, aber deutlichen Zunahme der Kaufverträge von rd. 8 % und des Geldumsatzes von rd. 14 % 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 2010 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 2010 für Reihenhäuser und Doppelhaus-hälften im Landkreis Cuxhaven**

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfl. (m <sup>2</sup> )	Wohn-flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Cuxhaven insgesamt</b>					
Baujahr bis 1945	4 (4)	1906 (1906)	104 (94)	819 (845)	83.000 (78.000)
Baujahr 1946 bis 1969	21 (24)	1963 (1963)	102 (100)	1.028 (858)	104.000 (85.000)
Baujahr 1970 bis 1984	14 (17)	1975 (1975)	113 (110)	993 (969)	112.000 (106.000)
Baujahr 1985 bis 1999	25 (17)	1995 (1993)	109 (111)	1.163 (1.042)	124.000 (115.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	6 (3)	2002 (*)	130 (*)	1.153 (*)	146.000 (*)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	2 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)

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

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfl. (m <sup>2</sup> )	Wohn-flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„Verdichtungsraum“ des Landkreises Cuxhaven</b>					
Baujahr bis 1945	3 (2)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 1946 bis 1969	18 (18)	1963 (1965)	103 (106)	1.032 (914)	106.000 (94.000)
Baujahr 1970 bis 1984	12 (14)	1975 (1975)	116 (114)	1.031 (1.002)	119.000 (113.000)
Baujahr 1985 bis 1999	11 (5)	1994 (1993)	116 (110)	1.278 (1.185)	140.000 (128.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	4 (2)	2001 (*)	117 (*)	1.236 (*)	143.000 (*)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	0 (0)				

Cuxhaven, Otterndorf, Langen, Bederkesa, Schiffdorf, Loxstedt

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

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfl. (m <sup>2</sup> )	Wohn-flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„ländlicher Raum“ des Landkreises Cuxhaven</b>					
Baujahr bis 1945	1 (0)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 1946 bis 1969	2 (5)	* (1960)	* (85)	* (651)	* (56.000)
Baujahr 1970 bis 1984	2 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 1985 bis 1999	12 (8)	1995 (1995)	105 (114)	1.041 (865)	108.000 (100.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	2 (0)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)

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

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010 für Reihenhäuser und Doppelhaus-hälften im Landkreis Osterholz

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Osterholz gesamt</b>					
Baujahr bis 1945	4 (2)	1936 (*)	109 (*)	740 (*)	77.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	22 (23)	1961 (1961)	97 (100)	1.005 (893)	96.000 (87.000)
Baujahr 1970 bis 1984	31 (23)	1978 (1976)	118 (114)	993 (1.004)	116.000 (113.000)
Baujahr 1985 bis 1999	31 (26)	1994 (1994)	112 (116)	1.269 (1.220)	141.000 (140.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	20 (14)	2002 (2001)	110 (113)	1.374 (1.311)	150.000 (144.000)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	21 (17)	2010 (2009)	124 (107)	1.484 (1.688)	183.000 (178.000)

\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„Verdichtungsraum“ des Landkreises Osterholz</b>					
Baujahr bis 1945	4 (2)	1936 (*)	109 (*)	740 (*)	77.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	22 (23)	1961 (1961)	97 (100)	1.005 (893)	96.000 (87.000)
Baujahr 1970 bis 1984	31 (23)	1978 (1976)	118 (114)	993 (1.004)	116.000 (113.000)
Baujahr 1985 bis 1999	31 (26)	1994 (1994)	112 (116)	1.269 (1.220)	141.000 (140.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	20 (14)	2002 (2001)	110 (113)	1.374 (1.311)	150.000 (144.000)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	21 (17)	2010 (2009)	124 (107)	1.484 (1.688)	183.000 (178.000)

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

\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„ländlicher Raum“ des Landkreises Osterholz</b>					
Baujahr bis 1945	0 (2)	(*)	(*)	(*)	(*)
Baujahr 1946 bis 1969	2 (23)	*) (1961)	*) (100)	*) (893)	*) (87.000)
Baujahr 1970 bis 1984	3 (23)	*) (1976)	*) (114)	*) (1.004)	*) (113.000)
Baujahr 1985 bis 1999	12 (26)	1993 (1994)	107 (116)	1.136 (1.220)	120.000 (140.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	4 (14)	2001 (2001)	110 (113)	1.186 (1.311)	130.000 (144.000)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	2 (17)	*) (2009)	*) (107)	*) (1.688)	*) (178.000)

\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010 für Reihenhäuser und Doppelhaus-hälften im Landkreis Stade**

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohn-flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Stade gesamt</b>					
Baujahr bis 1945	1 (12)	*) (1935)	*) (101)	*) (1.138)	*) (115.000)
Baujahr 1946 bis 1969	15 (28)	1964 (1961)	97 (93)	1.109 (1.077)	105.000 (101.000)
Baujahr 1970 bis 1984	15 (32)	1977 (1977)	107 (110)	1.232 (1.210)	130.000 (133.000)
Baujahr 1985 bis 1999	16 (22)	1995 (1993)	114 (112)	1.418 (1.365)	158.000 (149.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	12 (11)	2003 (2002)	108 (117)	1.578 (1.413)	169.000 (166.000)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	19 (17)	2010 (2009)	133 (116)	1.641 (1.765)	214.000 (204.000)

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

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohn-flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„ländlicher Raum“ des Landkreises Stade –</b>					
Baujahr 1946 bis 1969	*) (3)	*) (1965)	*) (90)	*) (1.167)	*) (107.000)
Baujahr 1970 bis 1984	10 (17)	1976 (1977)	106 (106)	1.196 (1.163)	125.000 (123.000)
Baujahr 1985 bis 1999	7 (9)	1996 (1993)	122 (113)	1.267 (1.089)	151.000 (122.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	6 (8)	2002 (2002)	105 (120)	1.360 (1.403)	143.000 (169.000)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	6 (5)	2010 (2008)	128 (117)	1.653 (1.634)	201.000 (191.000)

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

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohn-flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Hansestadt Stade</b>					
Baujahr bis 1945	*) (10)	(1934)	(91)	(1.210)	(114.000)
Baujahr 1946 bis 1969	9 (15)	1962 (1959)	95 110	1.023 (943)	94.000 (85.000)
Baujahr 1970 bis 1984	3 (7)	1977 (1976)	*) (106)	1.205 (1.179)	133.000 (124.000)
Baujahr 1985 bis 1999	5 (5)	1995 (1995)	110 (118)	1.262 (1.467)	138.000 (167.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	2 (2)	2005 (2002)	105 (108)	1.702 (1.301)	176.000 (141.000)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	4 (*)	2009	112	1.656	183.000

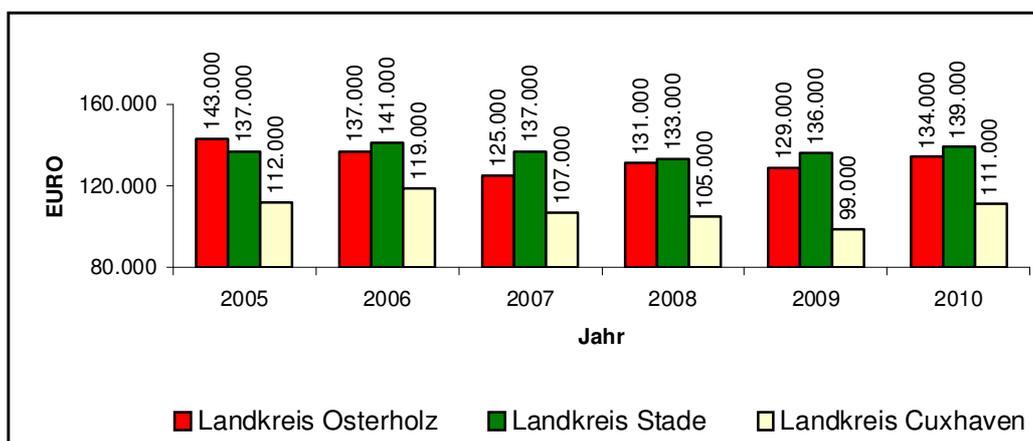
\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Stadt Buxtehude</b>					
Baujahr 1946 bis 1969	5 (10)	1966 (1962)	96 (101)	1.319 (1.251)	125.000 (124.000)
Baujahr 1970 bis 1984	2 (8)	1978 (1977)	106 (123)	1.453 (1.339)	154.000 (163.000)
Baujahr 1985 bis 1999	4 (8)	1993 (1992)	104 (107)	1.876 (1.613)	195.000 (169.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	4 (1)	2002 (2000)	112 (110)	1.843 (1.718)	206.000 (189.000)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	9 (11)	2010 (2009)	145 (115)	1.625 (1.807)	236.000 (207.000)

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

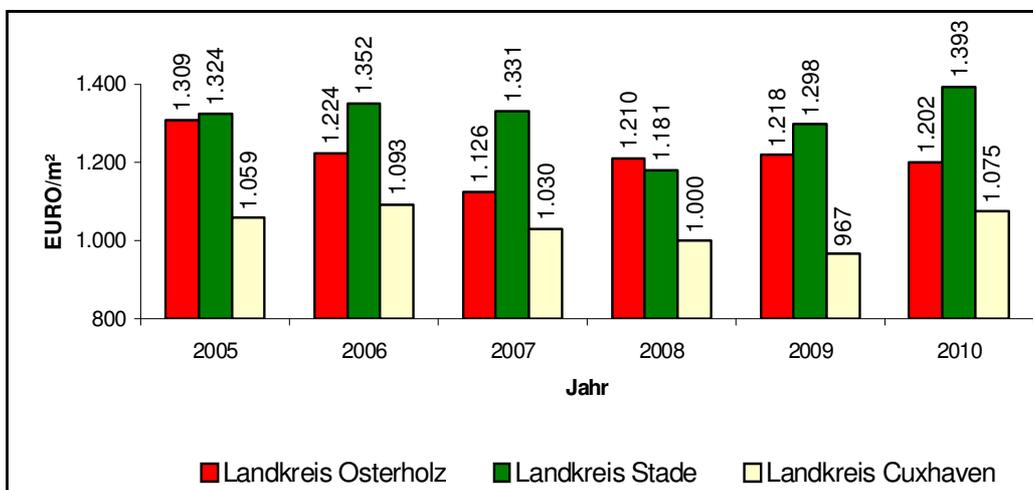
### 9.3.2 Preisentwicklung

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



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:

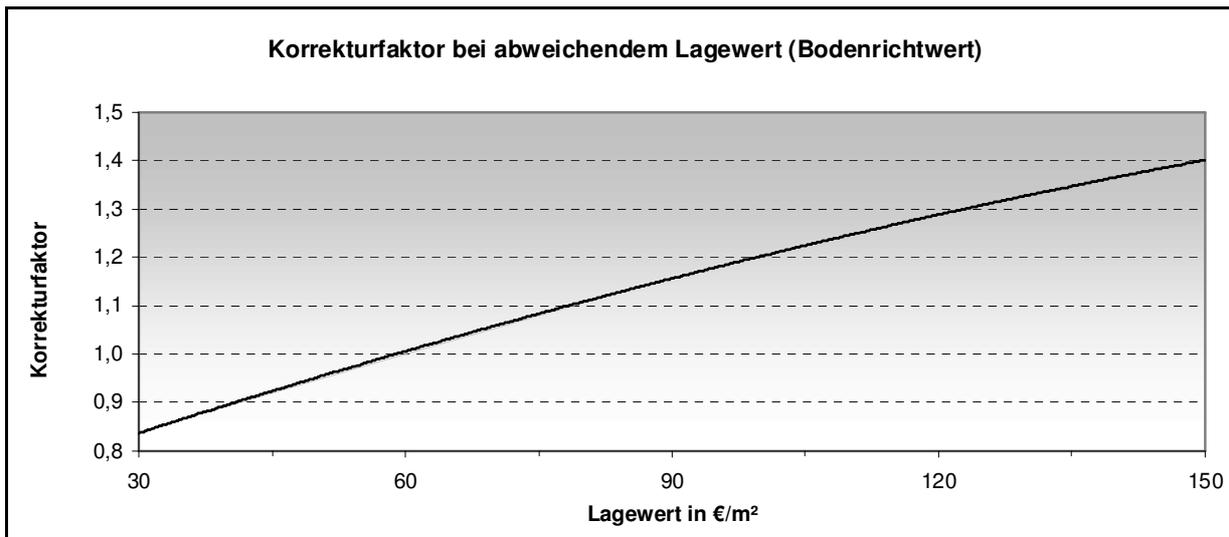
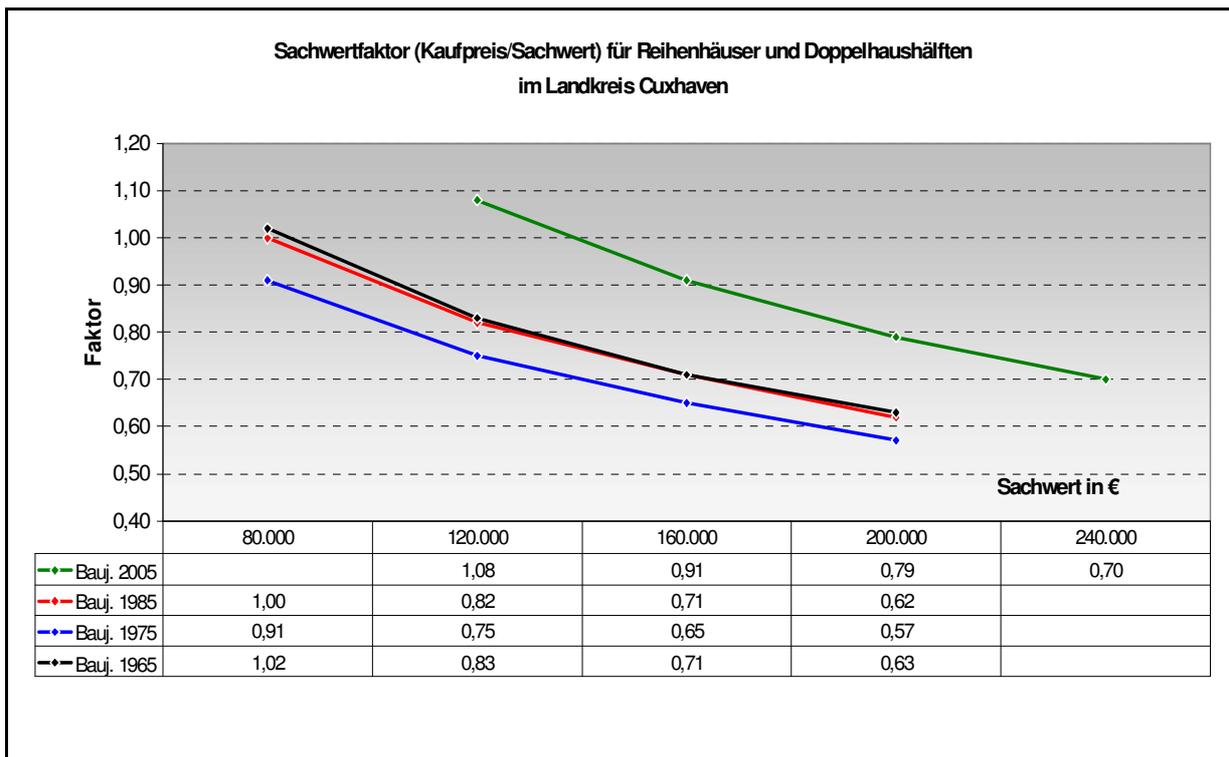


### 9.3.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

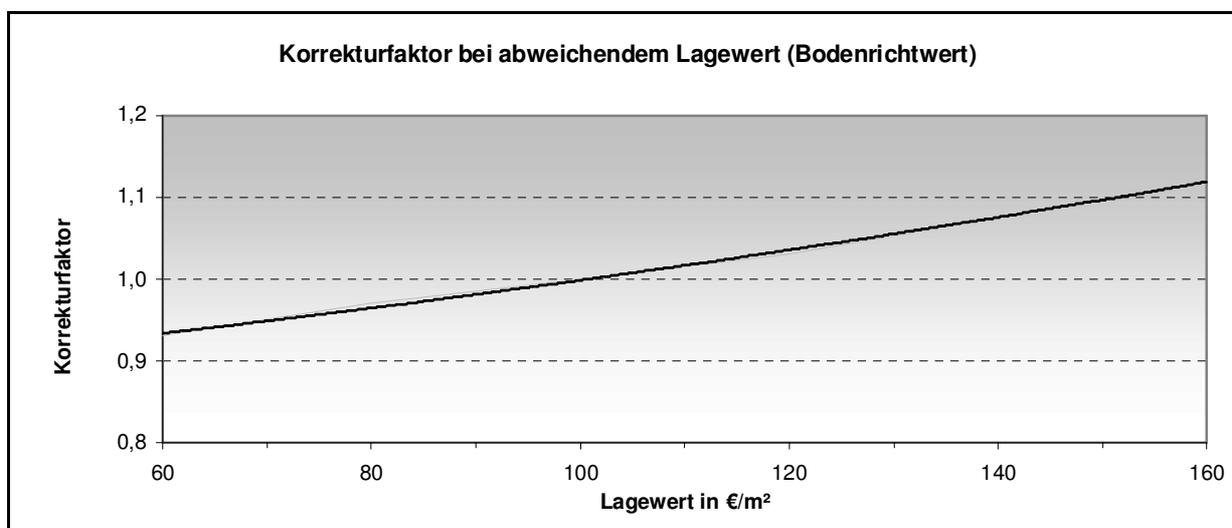
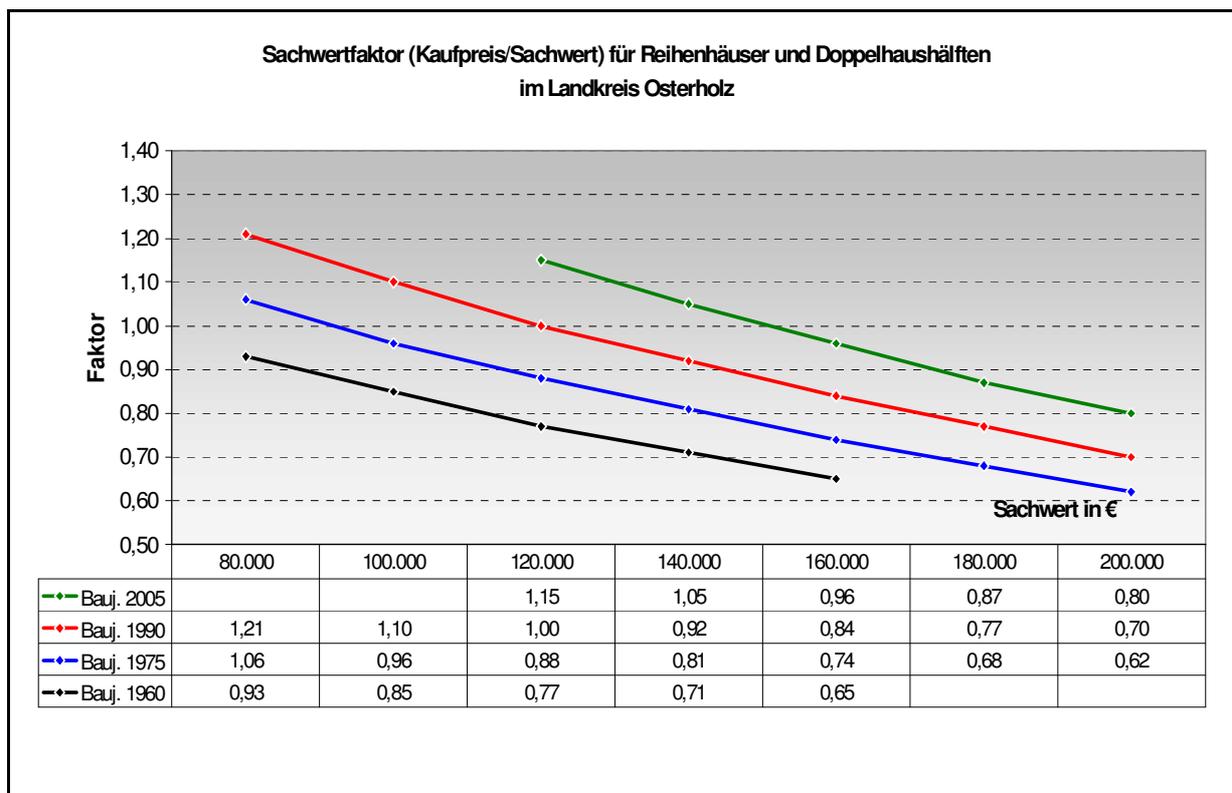
#### 9.3.3.1 Sachwertfaktoren

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

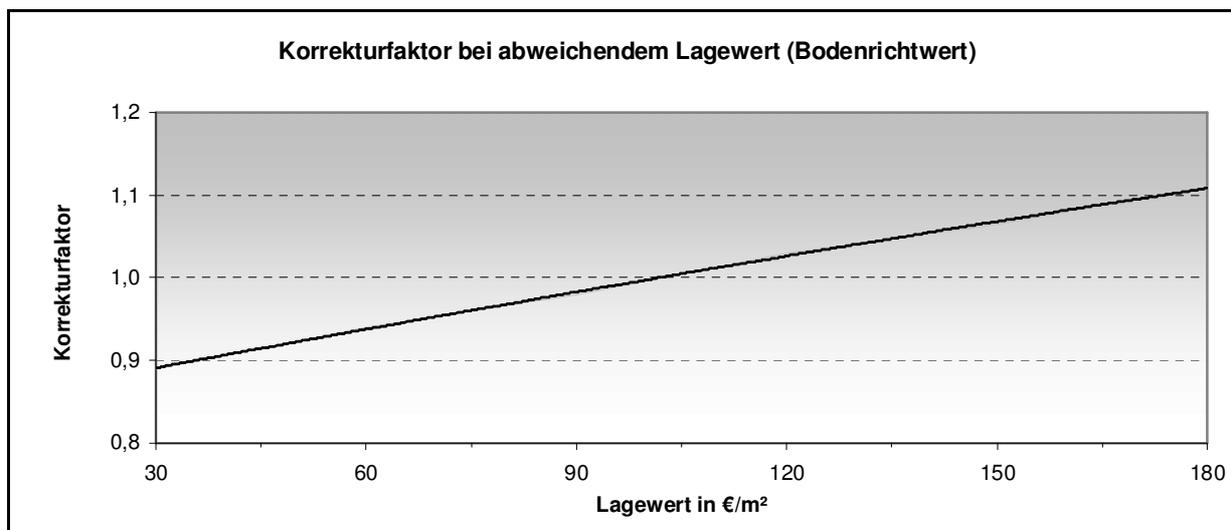
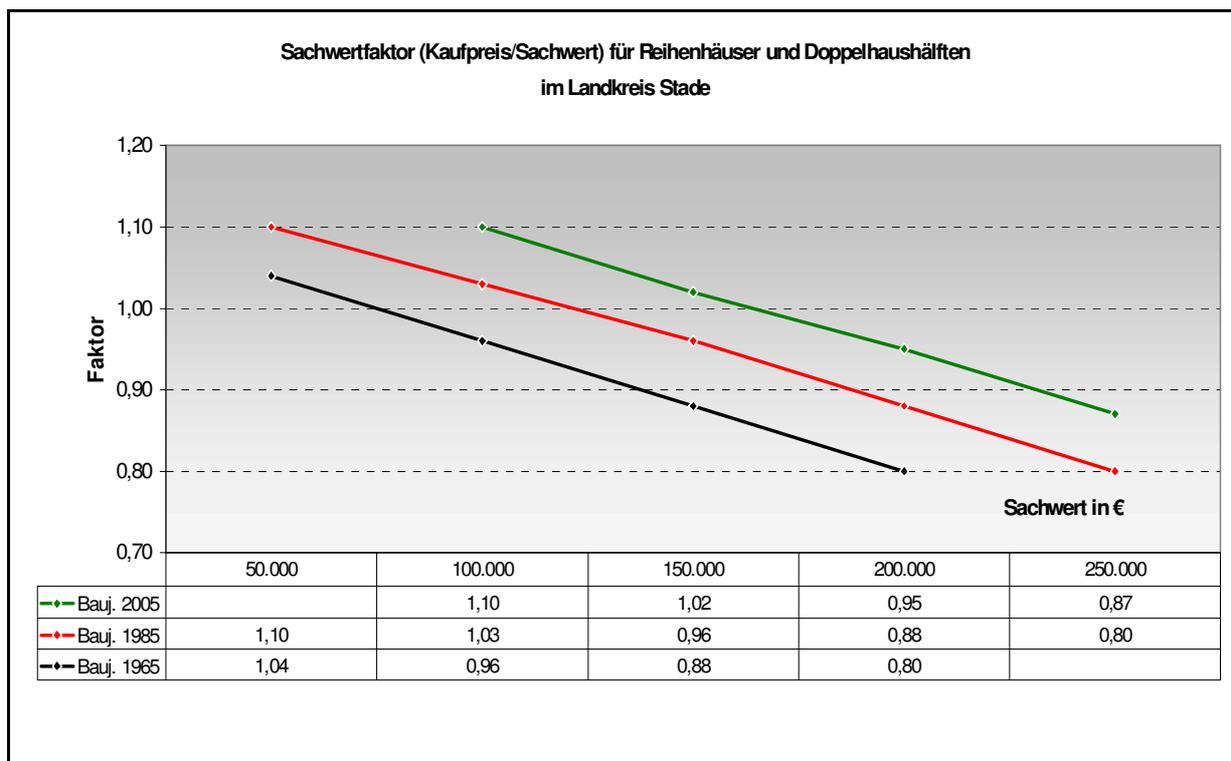
#### Landkreis Cuxhaven



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):

Merkmals	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2010
Ausstattung	mittel
Garage oder Stellplatz	vorhanden
Bauweise	massiv

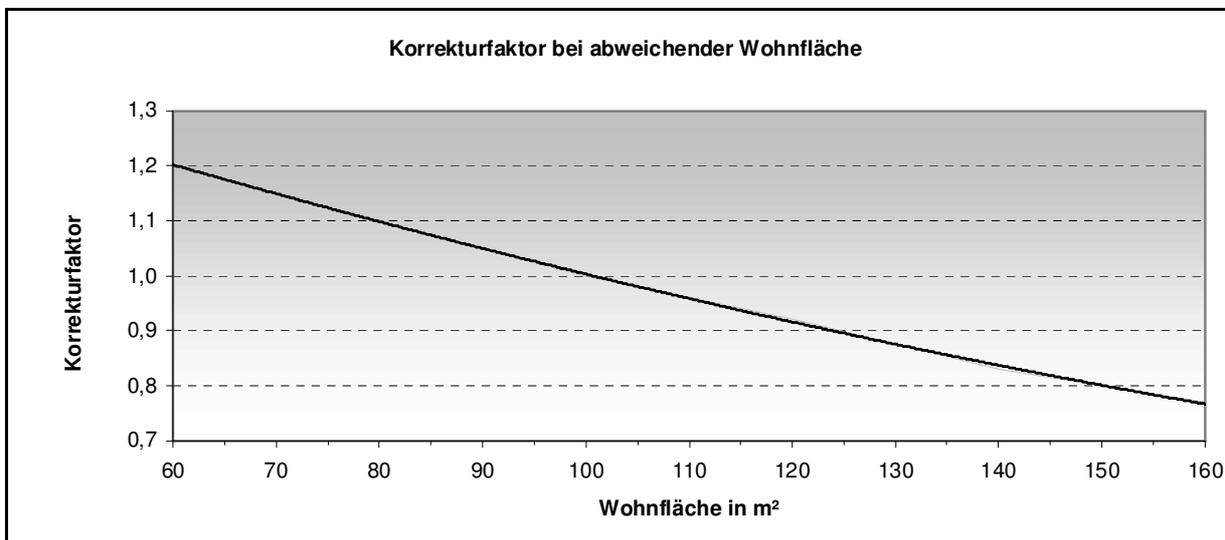
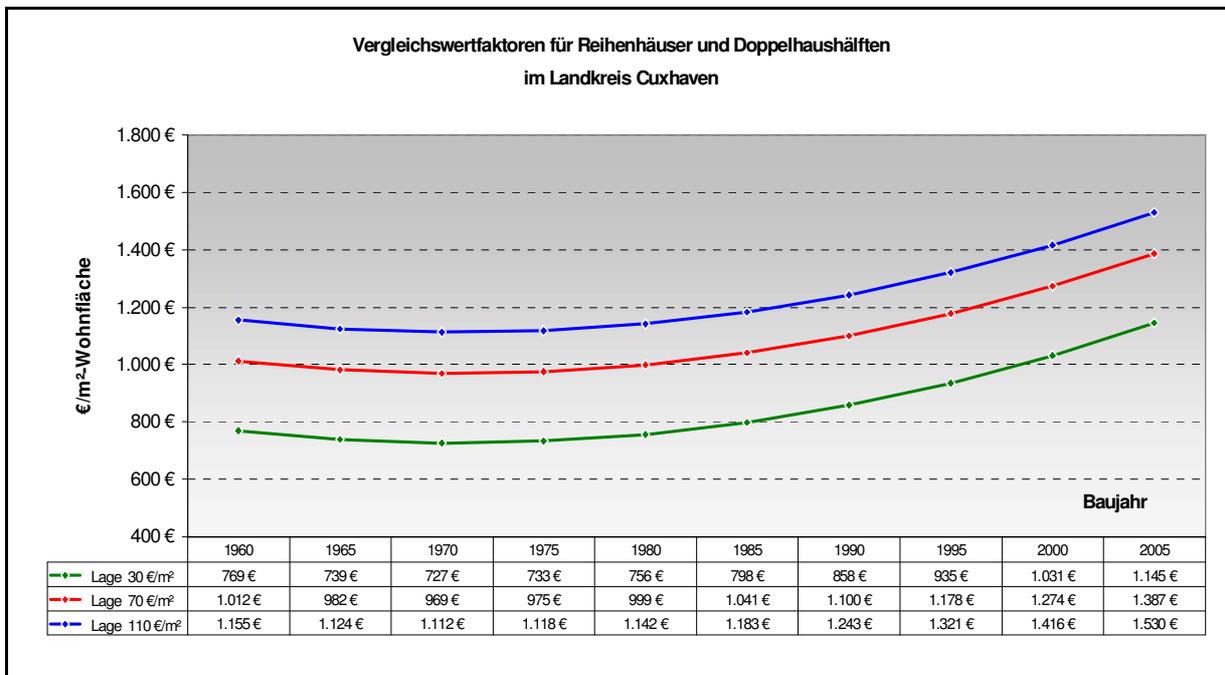
Hinweise zur Anwendung
<p>1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.</p> <p>2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts (s.o.) führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Den nachstehenden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

Anwendungsbeispiel:	
<b>Gesucht: Vergleichswert für ein Reihenhausgrundstück im Landkreis Stade</b>	
Grundstücksmerkmale:	Lagewert (Bodenrichtwert): 60,- €/m <sup>2</sup> Grundstücksgröße: 400 m <sup>2</sup>
Gebäudemerkmale:	Baujahr: 1985      Wohnfläche: 120 m <sup>2</sup>
Vergleichswert (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.145 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,90
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,04
Vergleichswert pro m <sup>2</sup> WF =	1.145 €/m <sup>2</sup> x 0,90 x 1,04 = 1.072 €/m <sup>2</sup>
<b>Vergleichswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor</b>	120 m <sup>2</sup> x 1.072 €/m <sup>2</sup> = rund <b>129.000 €</b>

### Landkreis Cuxhaven

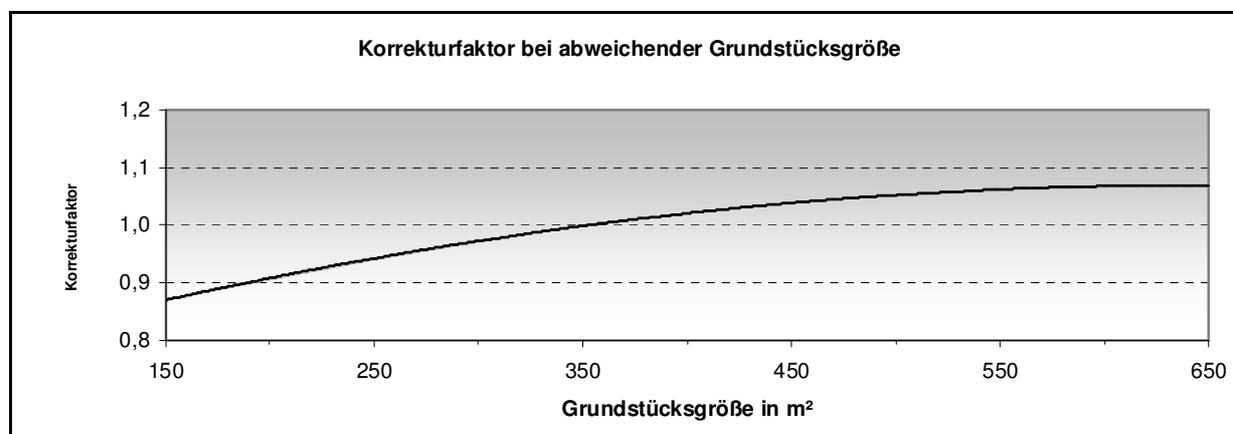
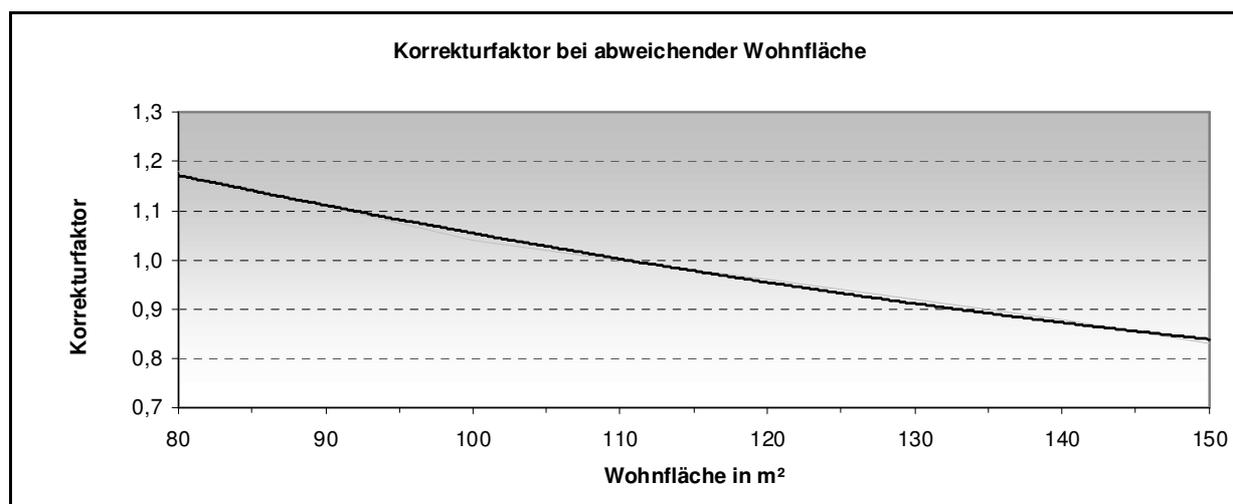
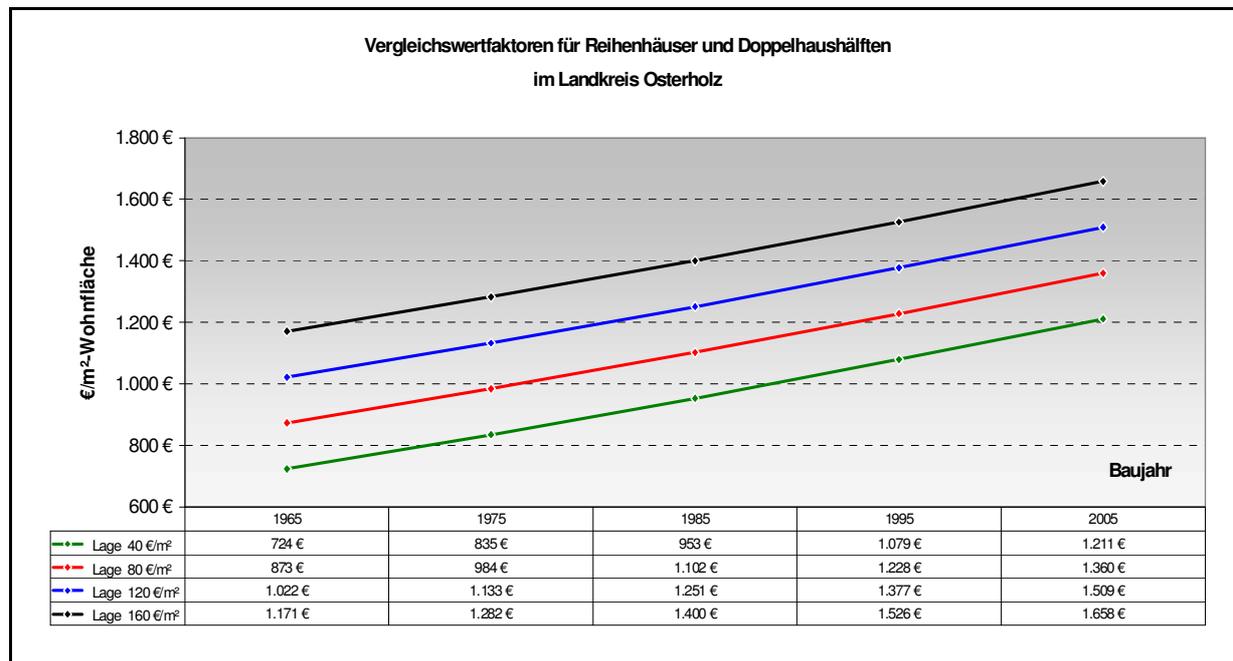
Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine Immobilie mit einer Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksgrößen der untersuchten Kauffälle liegen zwischen 150 und 600 m<sup>2</sup>.

Ein Korrekturfaktor für abweichende Grundstücksgrößen hat sich für den Bereich des Landkreises Cuxhaven aus der Regressionsanalyse nicht ergeben.



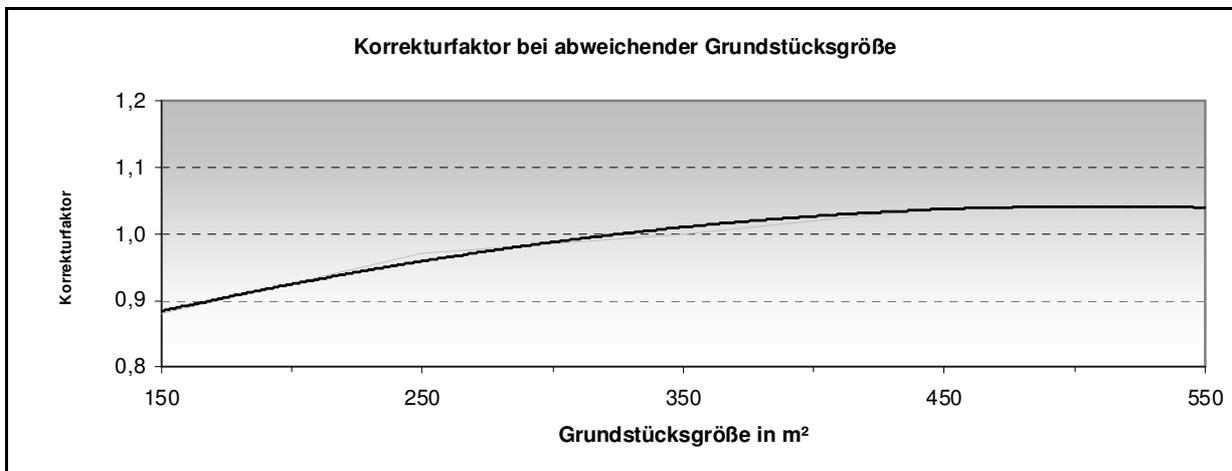
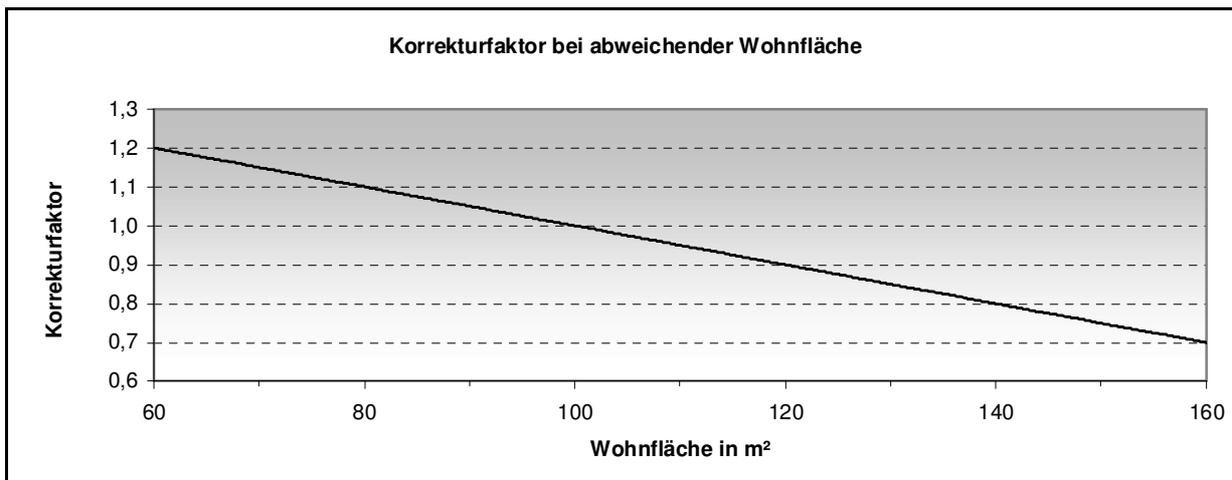
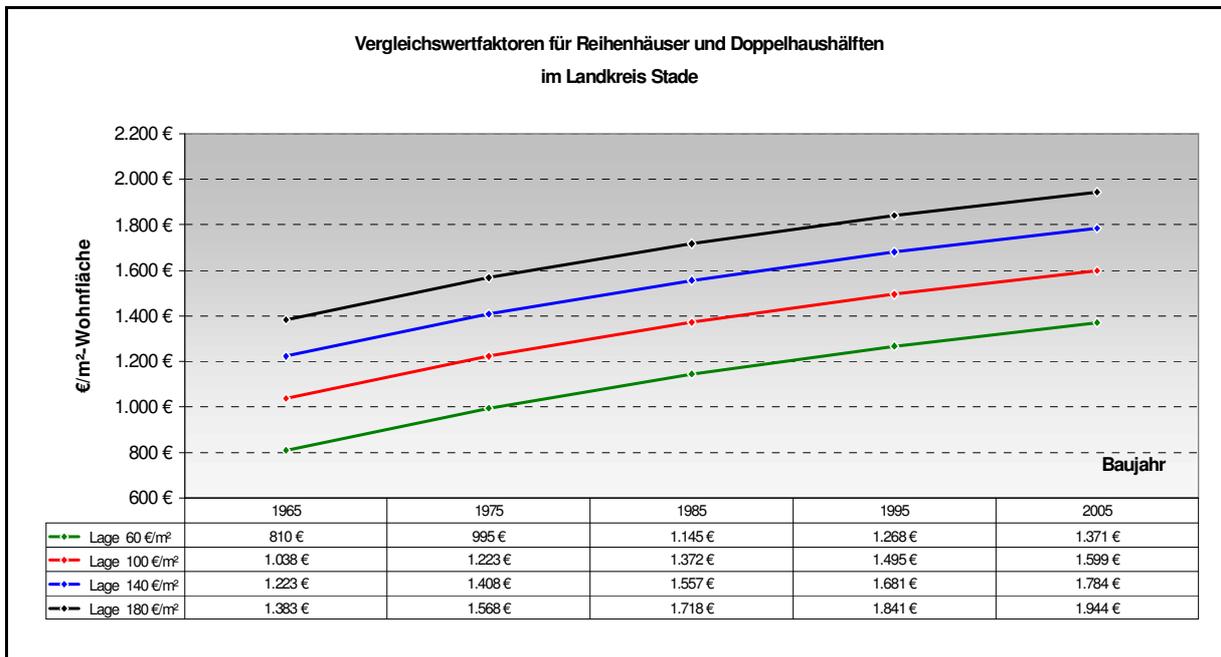
### Landkreis Osterholz

Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine Immobilie mit einer Grundstücksgröße von 340 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von 110 m<sup>2</sup>.



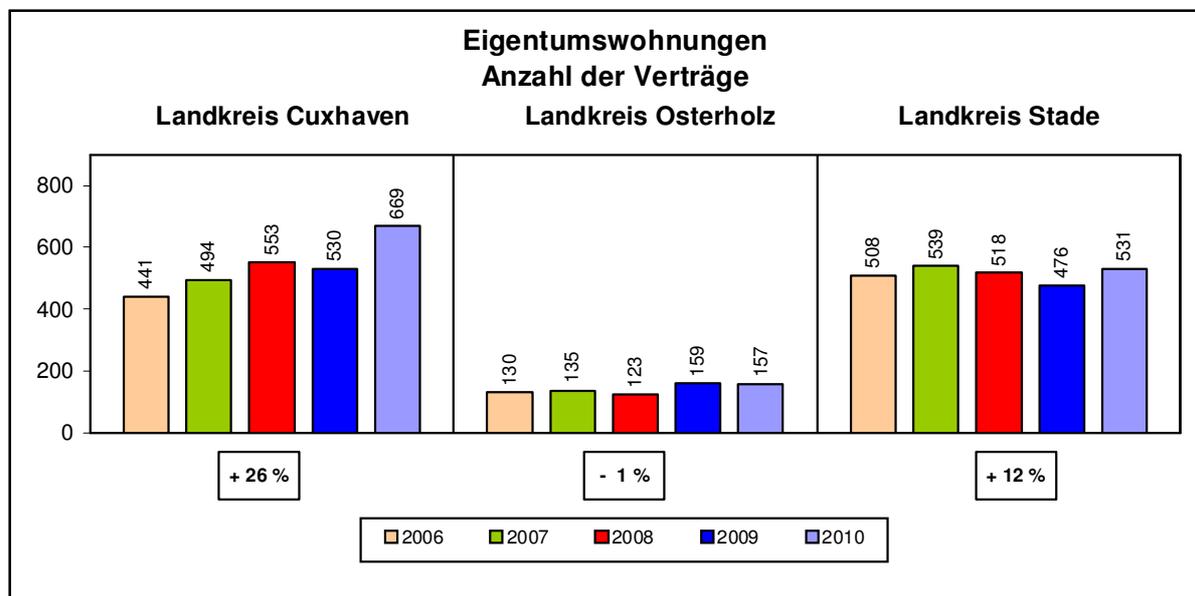
### Landkreis Stade

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



### 9.4 Wohnungseigentum

Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 1.357 Verkäufe von Wohnungseigentum registriert. Dies entspricht einem Zuwachs von rd. 16 % gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz für Eigentumswohnungen betrug 2010 insgesamt 135 Mio. €, im Landkreis Cuxhaven 71 Mio. €, im Landkreis Osterholz 12 Mio. € und im Landkreis Stade 51 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.

#### Landkreis Cuxhaven

##### Durchschnittspreise für Wohneigentum (Erst- und Wiederverkäufe) im Landkreis Cuxhaven

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>ländlicher Raum des Landkreises Cuxhaven ohne Stadt Cuxhaven und Umring Bremerhaven</b>					
Baujahr 1946 bis 1969	5 (5)	1958 (1968)	61 (67)	724 (510)	43.000 (33.000)
Baujahr 1970 bis 1984	27 (19)	1977 (1977)	43 (58)	220 (349)	11.000 (20.000)
Baujahr 1985 bis 1999	17 (25)	1995 (1996)	62 (56)	1.227 (1.309)	71.000 (69.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	18 (17)	2004 (2002)	55 (49)	1.830 (1.544)	96.000 (76.000)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	0 (2)	(*)	(*)	(*)	(*)

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

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Region Umring Bremerhaven</b>					
Baujahr 1946 bis 1969	*) (*)				
Baujahr 1970 bis 1984	13 (11)	1976 (1977)	91 (81)	765 (710)	71.000 (59.000)
Baujahr 1985 bis 1999	22 (9)	1995 (1993)	76 (78)	978 (1.004)	76.000 (77.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	7 (3)	2002 (*)	78 (*)	1.304 (*)	104.000 (*)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	5 (3)	2010 (*)	111 (*)	1.299 (*)	143.000 (*)

Langen, Debstedt, Spaden, Schiffdorf, Loxstedt

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

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Stadt Cuxhaven – ohne Kurlagen</b>					
Baujahr 1946 bis 1969	35 (32)	1964 (1965)	60 (62)	942 (905)	54.000 (54.000)
Baujahr 1970 bis 1984	41 (34)	1975 (1976)	73 (65)	1.130 (1.272)	78.000 (77.000)
Baujahr 1985 bis 1999	46 (25)	1994 (1995)	55 (58)	1.701 (1.633)	87.000 (89.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	9 (5)	2002 (2003)	64 (46)	1.752 (2.406)	108.000 (112.000)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	19 (5)	2010 (2009)	55 (64)	2.824 (1.923)	151.000 (121.000)

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

### 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 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.

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Wertspanne (€)
<b>Duhnen 1. Kurlage</b>					
Baujahr 1970 – 1984	18 (26)	1975 (1976)	39 (40)	2.252 (2.044)	1.543 – 3.143 (1.025 – 4.231)
Baujahr 1985 – 1999	6 (9)	1989 (1991)	41 (39)	2.694 (2.785)	1.804 – 3.529 (1.622 – 3.190)
Baujahr 2000 – 2007 (Baujahr 2000 – 2006)	5 (5)	2004 (2003)	75 (48)	2.962 (3.674)	2.273 – 3.435 (2.754 – 4.701)
Baujahr 2008 – 2010 (Neubauten) (Baujahr 2007 – 2009)	37 (16)	2010 (2008)	65 (71)	3.213 (3.171)	2.542 – 5.000 (2.102 – 5.516)

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Wertspanne (€)
<b>Döse 1. Kurlage</b>					
Baujahr 1970 – 1984	9 (24)	1975 (1975)	55 (46)	1.476 (1.537)	1.160 – 2.177 (1.025 – 2.517)
Baujahr 1985 – 1999	25 (21)	1989 (1994)	45 (62)	2.259 (2.147)	1.567 – 3.448 (933 – 3.392)
Baujahr 2000 – 2007 (Baujahr 2000 – 2006)	*) (*)				
Baujahr 2008 – 2010 (Neubauten) (Baujahr 2007 – 2009)	*) (13)		(71)	(3.120)	(1.667 – 4.839)

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

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Wertspanne (€)
<b>Seedeich/Schleusenpriel</b>					
Baujahr 1970 – 1984	10 (3)	1975 (1982)	53 (49)	1.748 (1.910)	928 – 3.288 (1.428 – 2.384)
Baujahr 1985 – 1999	11 (1)	1996 (1994)	73 (37)	2.276 (2.371)	1.544 – 3.725
Baujahr 2000 – 2007 (Baujahr 2000 – 2006)	11 (10)	2005 (2005)	102 (86)	3.493 (3.860)	2.353 – 4.041 (2.413 – 5.152)
Baujahr 2008 – 2010 (Neubauten) (Baujahr 2007 – 2009)	19 (*)	2009	72	3.377	2.028 – 4.938

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

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Wertspanne (€)
<b>Sahlenburg</b>					
Baujahr 1970 – 1984	25 (25)	1973 (1973)	46 (43)	1.665 (1.764)	833 – 2.568 (1.304 – 2.500)
Baujahr 1985 – 1999	10 (5)	1998 (1994)	63 (52)	2.294 (2.501)	1.622 – 3.190 (2.291 – 2.741)
Baujahr 2000 – 2007 (Baujahr 2000 – 2006)	2 (2)	2001 (2001)	45 (47)	1.249 (1.735)	1.143 – 1.354 (1.681 – 1.790)
Baujahr 2008 – 2010 (Neubauten) (Baujahr 2007 – 2009)	3 (*)	2009	*)	*)	*)

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

**Landkreis Osterholz**

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

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„Verdichtungsraum“</b>					
Baujahr bis 1945	1 1	*) *)	*) *)	*) *)	*) *)
Baujahr 1946 – 1969 Durchschnitt	12 (15)	1964 (1963)	79 (67)	518 [121 – 1.036] (672 [246 – 1.280])	37.000 (46.000)
Baujahr 1946 – 1969 1)	7 (9)	1964 (1962)	62 (73)	665 (799)	42.000 (58.000)
Baujahr 1946 – 1969 2)	5 (6)	1965 (1965)	102 (59)	312 (483)	31.000 (29.000)
Baujahr 1970 – 1984 Durchschnitt	24 (37)	1978 (1977)	75 (81)	589 [127 – 1.000] (565 [209 – 1.222])	42.000 (46.000)
Baujahr 1970 – 1984 3)	15 (19)	1978 (1976)	68 (79)	728 (755)	49.000 (61.000)
Baujahr 1970 – 1984 4)	9 (18)	1979 (1978)	86 (83)	356 (365)	32.000 (30.000)
Baujahr 1985 – 1999	17 (15)	1992 (1993)	67 (68)	1.270 (1.130)	84.000 (78.000)
Baujahr 2000 – 2007 (Baujahr 2000 – 2006)	3 (1)	2002 (2004)	99 (87)	1.294 (1.437)	126.000 (125.000)
Baujahr 2008 – 2010 (Neubauten) (Baujahr 2007 – 2009)	11 (4)	2010 (2008)	87 (97)	1.834 (1.522)	161.000 (145.000)

- 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,

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

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„ländlicher Raum“</b>					
Baujahr 1946 – 1969	12 (0)	1960 (--)	75 (--)	654 (--)	57.000 (--)
Baujahr 1970 – 1984	0 (3)	-- (1982)	-- (89)	-- (909)	-- (77.000)
Baujahr 1985 – 1999	11 (5)	1994 (1994)	82 (69)	1.091 (1.082)	87.000 (74.000)
Baujahr 2000 – 2006 (Baujahr 2000 – 2005)	0 (--)	-- (--)	-- (--)	-- (--)	-- (--)
Baujahr 2007 – 2010 (Neubauten) (Baujahr 2006 – 2008)	0 (1)	-- *)	-- *)	-- *)	-- *)

Übriger Landkreis

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

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

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Stade gesamt</b>					
Baujahr bis 1945	15 (9)	1911 (1911)	88 (88)	1.083 (1.336)	96.000 (113.000)
Baujahr 1946 bis 1969	29 (37)	1963 (1962)	67 (66)	843 (876)	55.000 (56.000)
Baujahr 1970 bis 1984	87 (59)	1977 (1977)	77 (67)	1.054 (1.076)	77.000 (71.000)
Baujahr 1985 bis 1999	75 (79)	1992 (1992)	73 (71)	1.377 (1.258)	100.000 (89.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	10 (15)	2004 (2003)	80 (78)	1.706 (1.561)	137.000 (123.000)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	66 (51)	2009 (2009)	81 (86)	1.971 (1.847)	159.000 (160.000)

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>nur ländlicher Bereich - ohne Stade und Buxtehude</b>					
Baujahr 1946 bis 1969	2 (2)	1964 (1959)	134 (110)	668 (684)	88.000 (67.000)
Baujahr 1970 bis 1984	10 (10)	1979 (1979)	89 (76)	931 (1.045)	84.000 (81.000)
Baujahr 1985 bis 1999	23 (25)	1993 (1992)	76 (73)	1.305 (1.022)	95.000 (75.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	2 (3)	2003 (2001)	72 (75)	1.459 (1.333)	106.000 (100.000)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	18 (6)	2009 (2008)	70 (62)	2.036 (1.707)	143.000 (107.000)

**Städtische Bereiche (Stade / Buxtehude)**

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Hansestadt Stadt Stade</b>					
Baujahr bis 1945	13 (8)	1912 (1916)	87 (96)	1.120 (1.355)	99.000 (123.000)
Baujahr 1946 bis 1969	11 (19)	1963 (1962)	56 (68)	811 (813)	46.000 (54.000)
Baujahr 1970 bis 1984	40 (15)	1976 (1974)	79 (63)	967 (904)	70.000 (56.000)
Baujahr 1985 bis 1999	24 (29)	1992 (1992)	70 (72)	1.296 (1.289)	91.000 (93.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	3 (2)	2005 (2001)	78 (74)	1.419 (1.040)	107.000 (84.000)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	32 (33)	2009 (2009)	85 (88)	1.732 (1.898)	143.000 (168.000)

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Stadt Buxtehude</b>					
Baujahr 1946 bis 1969	16 (16)	1964 (1962)	67 (58)	887 (975)	57.000 (57.000)
Baujahr 1970 bis 1984	37 (34)	1977 (1978)	71 (66)	1.182 (1.162)	84.000 (76.000)
Baujahr 1985 bis 1999	28 (25)	1992 (1992)	73 (68)	1.507 (1.459)	111.000 (100.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (Baujahr 2000 bis 2006)	5 (10)	2004 (2003)	84 (80)	1.976 (1.733)	167.000 (138.000)
Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	16 (12)	2009 (2009)	87 (92)	2.373 (1.778)	208.000 (163.000)

### Soziale Stadt – Stade, Altländer Viertel

In einem Innenstadt nahen, in den 1960er und 1970er Jahren entstandenen Wohngebiet der Stadt Stade, dem so genannten "Altländer Viertel", werden derzeit auf dem freien Grundstücksmarkt Preise registriert, die weit unter dem allgemeinen Wertniveau von Wohnungseigentum liegen

Je m<sup>2</sup>-Wohnfläche werden Preise zwischen 65 € und 600 € gezahlt. Der mittlere Wohnflächenpreis liegt bei 200 €/m<sup>2</sup>.

Individuelle Wohnungsmerkmale wie Lage im Wohnquartier und 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).

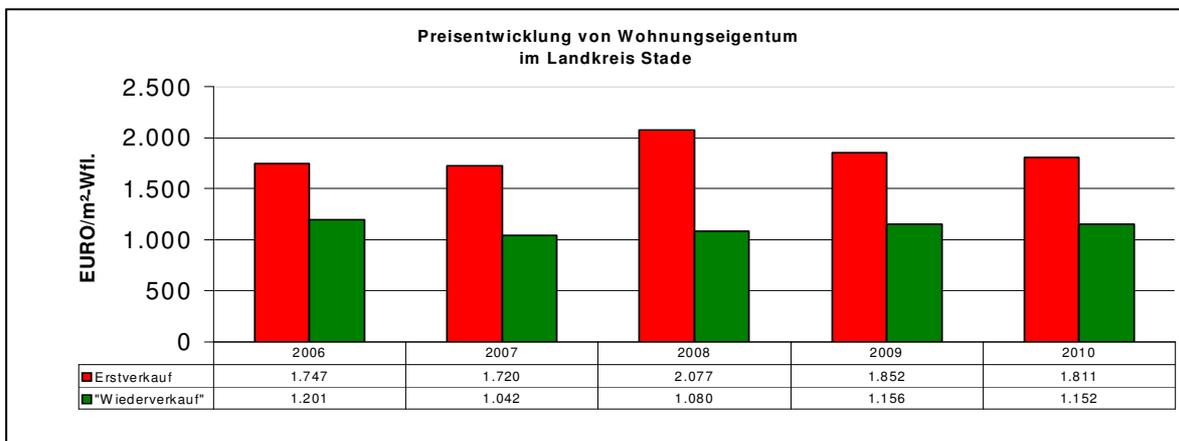
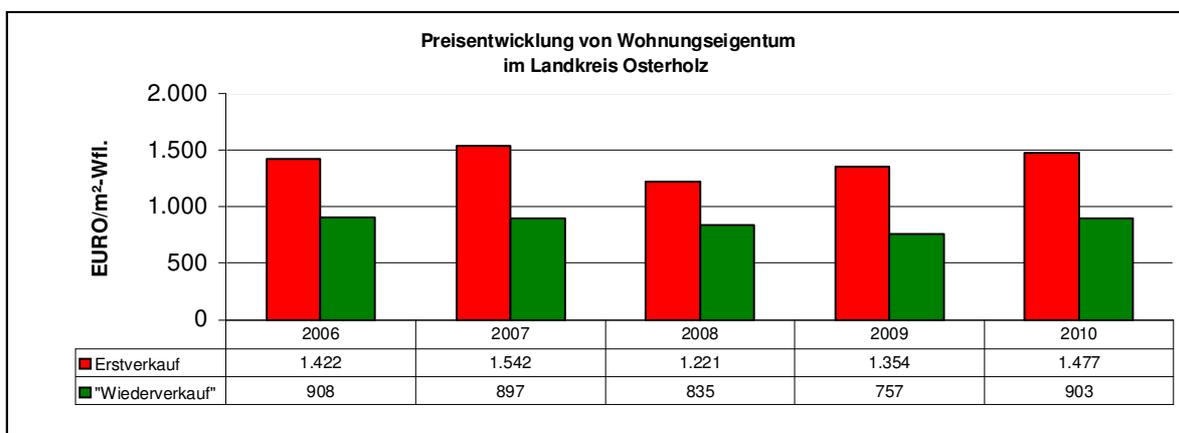
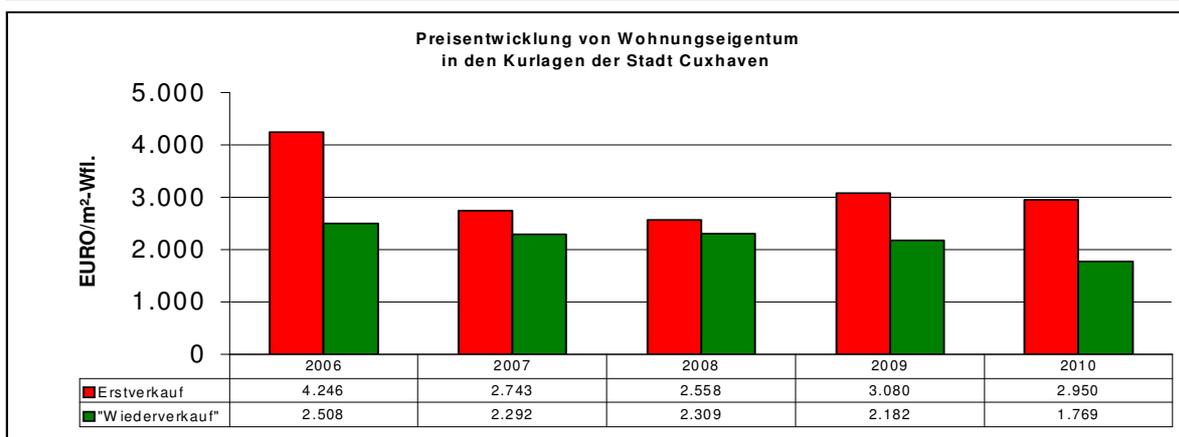
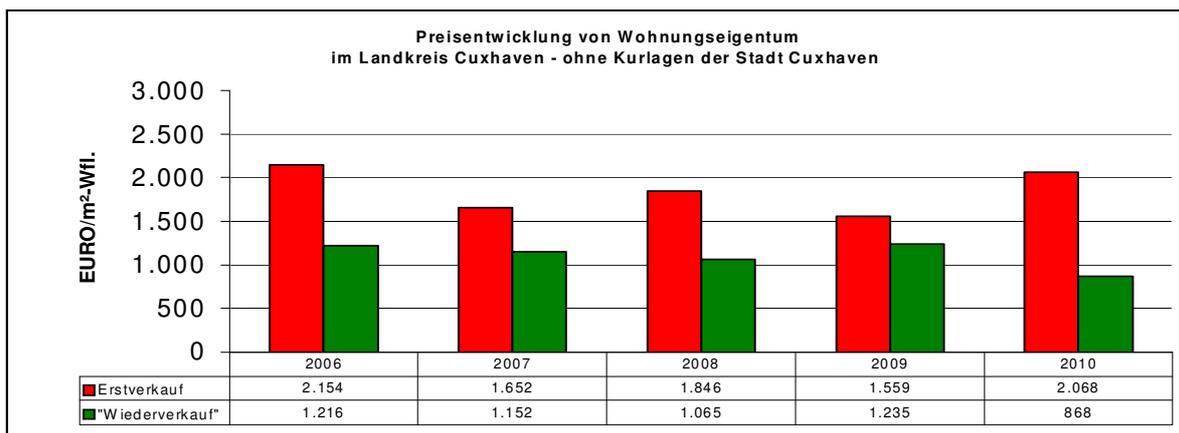
### 9.4.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung war 2010 bei den Eigentumswohnungen regional und auch hinsichtlich der objekttypischen 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.

Aufgrund der besonderen Preissituation für Ferienwohnungen der Nordsee nahen Kurlagen in der Stadt Cuxhaven wurden diese Immobilien gesondert selektiert und dargestellt.



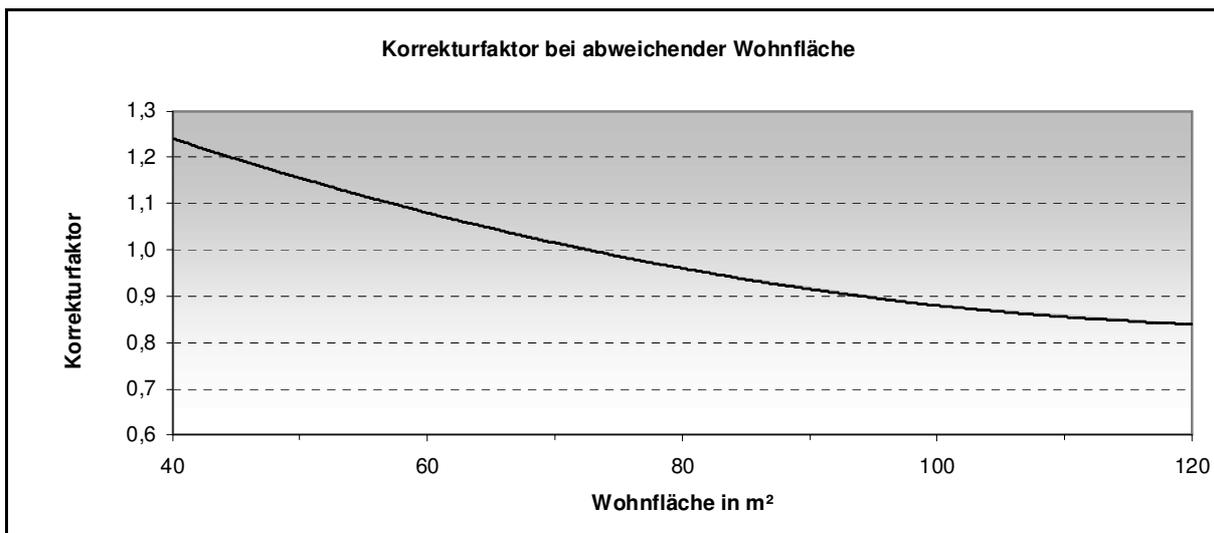
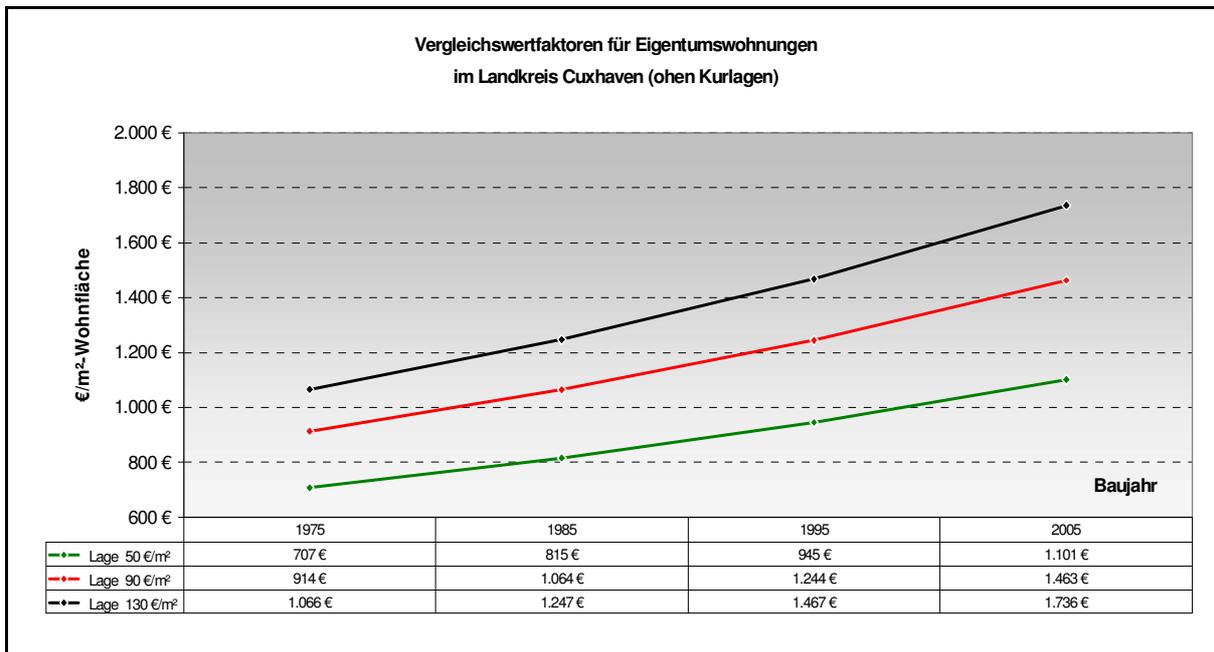
**9.4.3 Vergleichsfaktoren**

**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 124 Kauffälle aus den Jahren 2008 bis 2010 von Eigentumswohnungen der Baujahre 1970 bis 2007 bei einer Wohnungsgröße von 40 m<sup>2</sup> bis 130 m<sup>2</sup>.

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2010	Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Mittel	Wohneinheiten	im Mittel 26 im Gebäude



**Landkreis Osterholz**

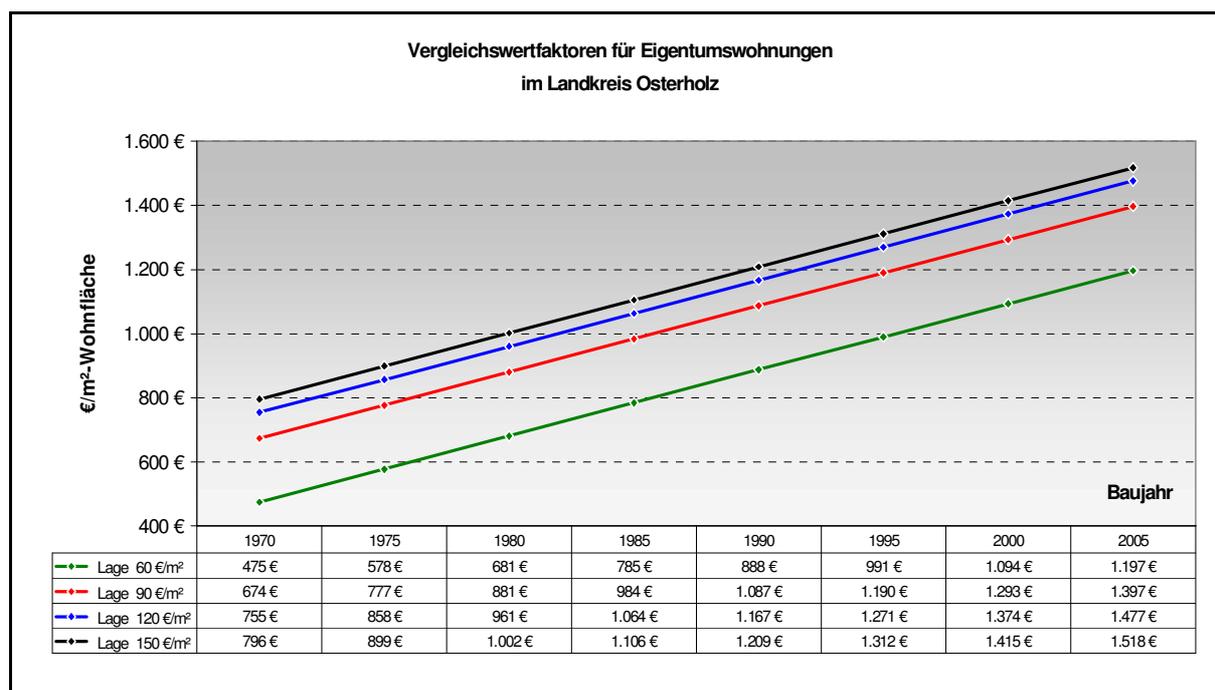
Die Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum des Landkreises Osterholz wurden aus den Datensätzen der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Stichprobe umfasst insgesamt 105 Kauffälle aus den Jahren 2008 bis 2010 von Eigentumswohnungen der Baujahre 1970 bis 2008 bei einer Wohnungsgröße zwischen 30 m<sup>2</sup> und 140 m<sup>2</sup>.

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 Baujahren entsprechend ausgestatteten Wohnungen mit den folgenden Merkmalen:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	10.2009	Wohnfläche	73 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Mittel	Wohneinheiten	6 - 8 im Gebäude

Signifikante Abhängigkeiten von der Wohnungsgröße konnten nicht nachgewiesen werden.



Bei einer Anzahl von bis zu 5 Wohnungen in dem jeweiligen Gebäude ist ein Zuschlag von rd. 7 % anzubringen, bei mehr als 10 Wohnungen im Hause ein Abschlag von rd. 5 %.

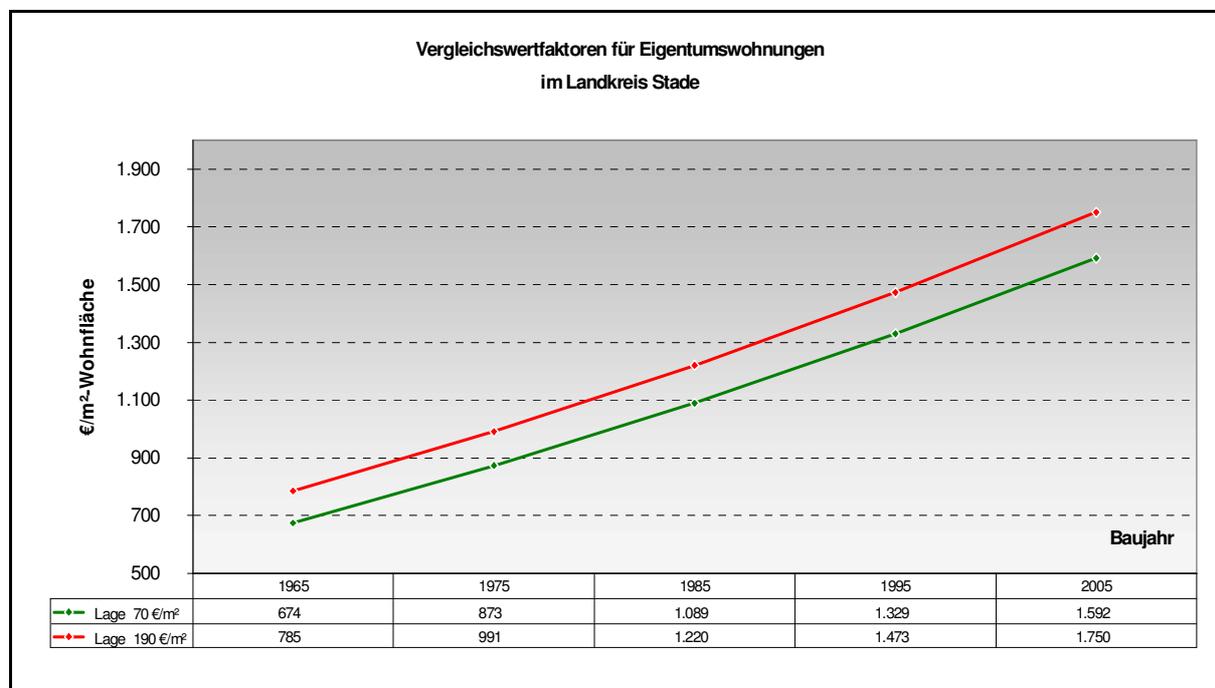
**Landkreis Stade**

Die Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum des Landkreises Stade wurden aus den Datensätzen der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Stichprobe umfasst insgesamt 230 Kauffälle aus den Jahren 2008 bis 2010 von Eigentumswohnungen der Baujahre 1965 bis 2010 bei einer Wohnungsgröße zwischen 40 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup>.

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2010	Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>
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 2010 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.

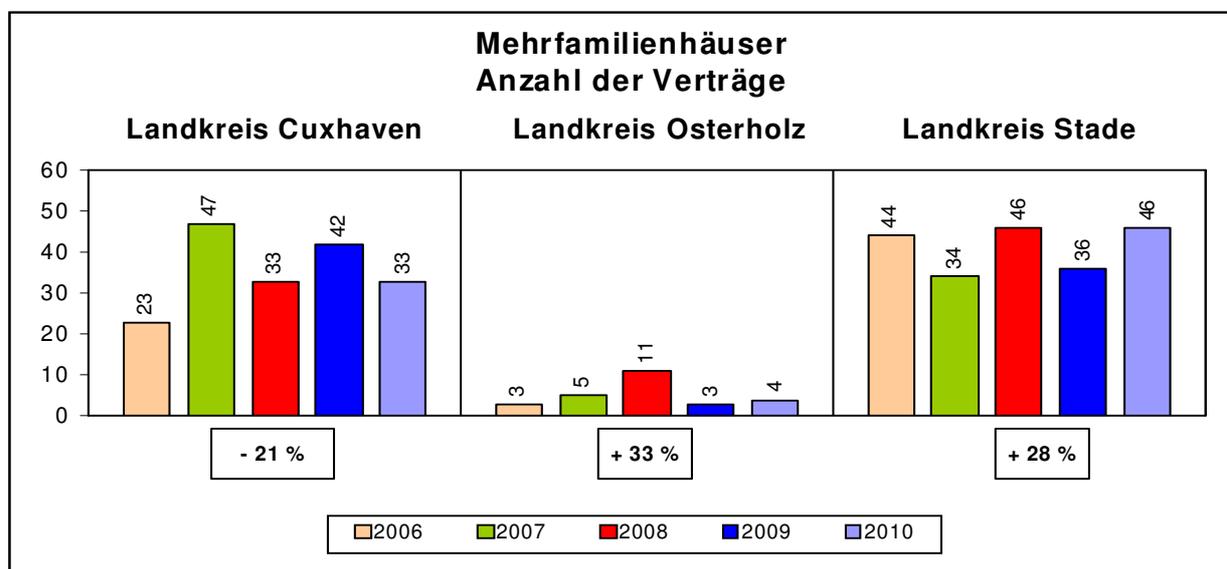
Für Einzelgaragen und Tiefgaragenstellplätze wurden folgende Durchschnittspreise abgeleitet:

	Durchschnittlicher Gesamtwert	
	Einzelgaragen	Tiefgaragenstellplätze
Landkreis Cuxhaven (ohne Kurgebiete)	5.900 €	5.600 €
Cuxhaven Kurgebiete	12.500 €	16.500 €
Landkreis Osterholz	6.450 €	4.650 €
Landkreis Stade (Stadt Stade, Stadt Buxtehude)	5.500 €	12.000 € – 22.000 €

### 9.6 Mehrfamilienhäuser

Im Jahr 2010 wurden in den Landkreisen Cuxhaven, Osterholz und Stade 88 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern registriert. Im Gesamthandel bebauter Grundstücke ist dieser Teilmarkt von untergeordneter Bedeutung.

Der Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser betrug im Landkreis Cuxhaven 9,9 Mio. €, im Landkreis Osterholz 2,3 Mio. € und im Landkreis Stade 33 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	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )		Gesamt Kaufpreis (€) Mittel
		Mittel	Spanne	
Cuxhaven	11 (20)	561 (438)	29 – 1.828 (128 – 750)	271.000 (134.000)
Osterholz	4 (2)	583 (1.130)	280 – 82 (588 – 1.672)	800.000 (922.000)
Stade	9 (16)	1.833 (990)	710 – 2.546 (330 – 2.500)	1.378.000 (1.061.000)

### 9.6.2 Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktor Mehrfamilienwohnhäuser

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

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

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

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

Bezogen auf den „Ländlichen Raum“ liegen dieser Auswertung 421 Kauffälle aus den Jahren 2009 und 2010 von gängigen Marktobjekten zu Grunde. Danach ergibt sich für die „Ländlichen Bereiche“ folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser:

<b>Liegenschaftszinssatz:</b>	Ländlicher Raum	<b>7,5 %</b>
<b>Rohertragsfaktor:</b>	Ländlicher Raum	<b>9,8</b>

Dieser Liegenschaftszins bezieht sich auf ein Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Anzahl der Wohnungen je Gebäude                      6 Wohnungen
- Lage (Bodenrichtwert)                                      100 €/m<sup>2</sup>
- monatliche Nettokaltmiete                                5,00 €/m<sup>2</sup>

Abweichende Merkmale des Objektes von dem Normobjekt führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die Korrekturfaktoren der Abweichungen können nachfolgender Tabelle entnommen werden:

	Größe des Merkmales	Korrekturfaktor
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3-5	0,91
	<b>&gt;= 6</b>	<b>1,00</b>
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m <sup>2</sup>	1,12
	<b>100 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>
	150 €/m <sup>2</sup>	0,92
	200 €/m <sup>2</sup>	0,87
	250 €/m <sup>2</sup>	0,85
monatliche Nettokaltmiete	3,00 €/m <sup>2</sup>	0,90
	4,00 €/m <sup>2</sup>	0,96
	<b>5,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>
	6,00 €/m <sup>2</sup>	1,00
	7,00 €/m <sup>2</sup>	0,98

<b>Anwendungsbeispiel:</b>			
Es ist der Liegenschaftszinssatz für ein mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen zu ermitteln:			
Lage (Bodenrichtwert):	200 €/m <sup>2</sup>	Anzahl der Wohnungen:	4
Monatliche Nettokaltmiete:	4 €/m <sup>2</sup>		
Liegenschaftszinssatz des Normobjektes im ländlichen Raum	7,5%		
Korrekturfaktor für Lage (Bodenrichtwert)	0,87		
Korrekturfaktor für monatliche Nettokaltmiete	0,96		
Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen	0,91		
Liegenschaftszinssatz =			
Liegenschaftszinssatz (Normobjekt) x Korrekturfaktoren			7,5 % x 0,87 x 0,96 x 0,91 = 5,7 %

Nähere Einzelheiten (Stichprobenansatz, Wertspannen usw.) sind dem Grundstücksmarktbericht 2011 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 Berichtsgebiet vergleichbare Durchschnittswerte ergeben.

## 9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

Diesem Immobiliensondermarkt sind im Berichtsjahr 71 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zuzuordnen.

	Anzahl der Kauffälle	Gesamtumsatz
Landkreis Cuxhaven	37 (28)	15 (8) Mio €
Landkreis Osterholz	15 (6)	4,9 (4) Mio €
Landkreis Stade	25 (45)	10,7 (26) 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 2011 für das Land Niedersachsen veröffentlicht. Die wesentlichen Daten werden hier teilweise nachrichtlich übernommen.

### 9.7.1 Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser

Aufgrund der Kaufpreisanalyse (151 Kauffälle) des Oberen Gutachterausschusses ergibt sich für den Bereich des Landes Niedersachsen folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz:

**Liegenschaftszinssatz:**                      **7,2 % (Spanne von 3,4 % bis 11,0 %)**

**Rohertragsfaktor:**                              **10,3 (Spanne von 5,0 bis 18,6)**

Für die Abweichungen von den oben genannten Kennzahlen konnten aus der Stichprobe keine signifikanten Einflüsse abgeleitet werden.

## 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 großräumigen Lage des Objekts, der Ausstattung und der, für die Baualtersklasse typischen Beschaffenheit abhängig. Aber auch die kleinräumige Lage innerhalb des Wohnquartiers sowie die individuelle Struktur der Immobilie sind häufig ausschlaggebend für die Höhe des Mietzinses.

Die Nachfolgend angegebenen Mietangaben sind daher als Durchschnittswerte anzusehen und repräsentieren lediglich das allgemeine Mietniveau.

**Sie stellen keinen Mietspiegel nach dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe dar oder ersetzen diesen.**

#### Mietniveau Landkreis Osterholz

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

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

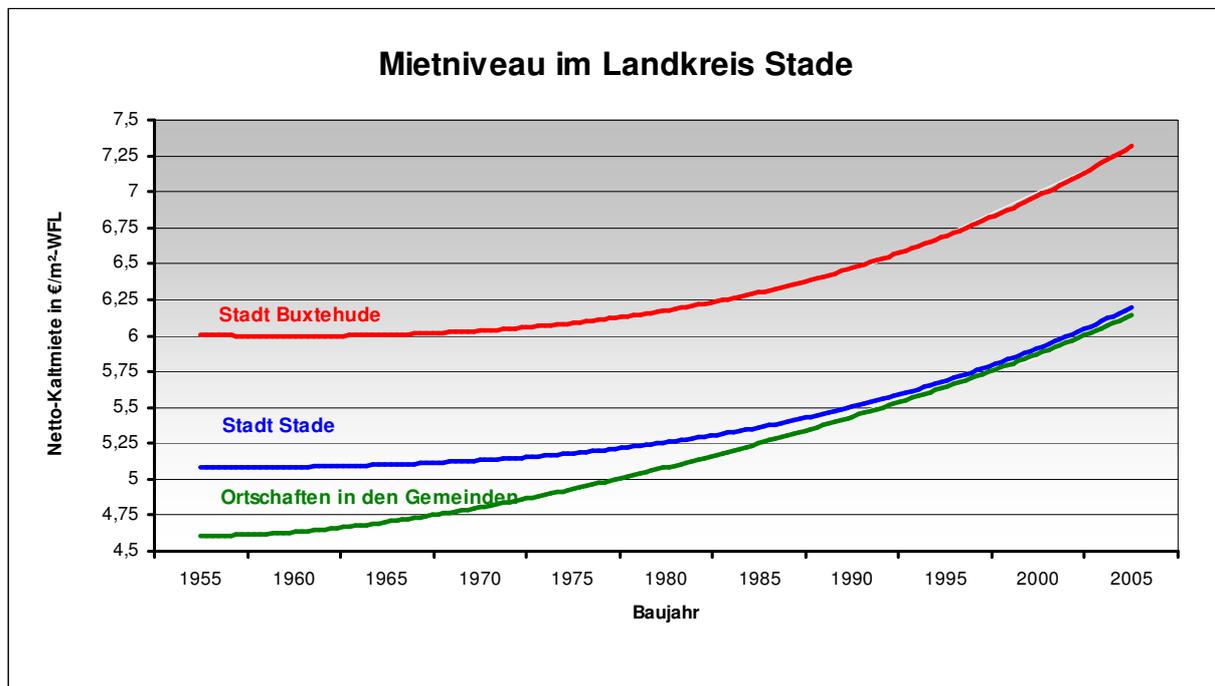
#### Mietspiegel Landkreis Cuxhaven

Detaillierte Angaben sind dem veröffentlichten Mietspiegel a) für den Landkreis Cuxhaven und b) dem Mietspiegel für Wohnungen im Raum Bremerhaven zu entnehmen.

Zu beziehen unter:

- |  |  |
|--|--|
| a) Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet<br>Segelckestr. 27, 27472 Cuxhaven<br><a href="http://www.hwg-cuxhaven.de">www.hwg-cuxhaven.de</a> | b) Haus der Mieter<br>Fritz-Reuter-Str. 7, 27576 Bremerhaven<br><a href="http://www.mieterverein-bremerhaven.de">www.mieterverein-bremerhaven.de</a> |
|--|--|

**Mietniveau Landkreis Stade**



Das hier aufgezeigte Mietniveau geht von durchschnittlich ausgestatteten Wohnungen mit normalen und zeitlich angepassten Nutzungsvoraussetzungen aus.

Weitere Abweichungen im Mietniveau begründen sich in der Regel durch die individuellen Ausstattungs- und Instandhaltungsmerkmale sowie das jeweilige Umfeld der Wohnanlage. Mietabhängigkeiten von der jeweiligen Wohnungsgröße sind aufgrund der großen Schwankungsbreite der einzelnen Mietfälle nicht nachweisbar.

Für neuere Wohnungen in guten Lagen und mit gehobenen Ausstattungen wurden, insbesondere in den Städten Stade und Buxtehude, vielfach weitaus höhere Mietwerte registriert.

## 11 Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses

Mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1960 wurden die bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken (VO über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26.11.1936 u. a.) aufgehoben. Der Begründung des BBauG 1960 ist zu entnehmen, dass mit dieser Maßnahme der Grundstücksmarkt wieder funktionsfähig gemacht werden sollte. Die Preisfreigabe wurde begleitet von der Institutionalisierung der Gutachterausschüsse, denen die Aufgabe obliegt, auf der Basis der Marktbeobachtung mittels einer Kaufpreissammlung für eine umfassende und für den Grundstücksmarkt letztlich unverzichtbare Markttransparenz zu sorgen. Die allgemeine Markttransparenz wird hergestellt durch die Veröffentlichung gutachterlich ermittelter Bodenrichtwerte und ergänzt durch eine einzelfallbezogene Erstattung individueller Verkehrswertgutachten. Dieser Aufgabenkatalog der Gutachterausschüsse gilt im Wesentlichen bis heute. Im Rahmen der Novellierung des Bauplanungsrechts wurde er um die Ableitung und Veröffentlichung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten erweitert. Ansonsten haben die Länder die Möglichkeit, den Gutachterausschüssen durch Rechtsverordnungen weitere Aufgaben zuzuweisen. Davon wurde bundesweit unterschiedlich Gebrauch gemacht (z.B. Mietgutachten, Grundstücksmarktberichte).

Die heutige Situation auf dem Grundstücksmarkt zeigt, dass auf Grund der verschiedenen Aktivitäten der Gutachterausschüsse und anderer Institutionen eine hinreichend funktionierende Transparenz dieses vielschichtigen Marktes erreicht worden ist.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte setzen sich zusammen aus vorsitzenden und stellvertretenden vorsitzenden Mitgliedern und weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern sowie ehrenamtlichen Gutachtern, die in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundig und erfahren sind.

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

In Niedersachsen ist je ein Gutachterausschuss für den Bereich einer Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) mit einer Geschäftsstelle bei der örtlich zuständigen Regionaldirektion eingerichtet.

Der Obere Gutachterausschuss ist für ganz Niedersachsen zuständig und hat seine Geschäftsstelle in der LGLN, Regionaldirektion Oldenburg.

### Aufgaben des Gutachterausschusses nach § 193 Baugesetzbuch:

(1) Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, wenn

1. die für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden bei der Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetzbuch,
2. die für die Feststellung des Werts eines Grundstücks oder der Entschädigung für ein Grundstück oder ein Recht an einem Grundstück auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden,
3. die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtignte, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist, oder
4. Gerichte und Justizbehörden

es beantragen. Unberührt bleiben Antragsberechtigungen nach anderen Rechtsvorschriften.

(2) Der Gutachterausschuss kann außer über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust auch Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile erstatten.

(3) Die Gutachten haben keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

(4) Eine Abschrift des Gutachtens ist dem Eigentümer zu übersenden.

(5) Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.

Die erforderlichen Daten im Sinne der Sätze 1 und 2 sind den zuständigen Finanzämtern für Zwecke der steuerlichen Bewertung mitzuteilen.

Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses nach § 198 Baugesetzbuch:

(1) Für den Bereich einer oder mehrerer höherer Verwaltungsbehörden sind Obere Gutachterausschüsse oder Zentrale Geschäftsstellen zu bilden, wenn in dem Bereich der höheren Verwaltungsbehörde mehr als zwei Gutachterausschüsse gebildet sind. Auf die Oberen Gutachterausschüsse sind die Vorschriften über die Gutachterausschüsse entsprechend anzuwenden.

(2) Der Obere Gutachterausschuss oder die Zentrale Geschäftsstelle haben insbesondere die Aufgabe, überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens zu erstellen. Der Obere Gutachterausschuss hat auf Antrag eines Gerichts ein Obergutachten zu erstatten, wenn schon das Gutachten eines Gutachterausschusses vorliegt

## Anhang 1: Umsatzzahlen 2010

### 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	3.042	5	888	9	112	17	33	-21	1.033	8	38	36	257	1
Osterholz	1.259	8	395	22	172	19	9	200	576	22	22	5	55	10
Stade	2.338	5	640	5	229	-2	46	28	915	4	25	-44	105	-6

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	669	26	43	87	344	-3	28	-18	39	26	496	-15	23	-12	72	-11
Osterholz	157	-1	7	-53	227	5	18	-10	8	-64	151	6	4	-33	34	-17
Stade	531	12	34	62	361	21	45	22	2	-60	251	2	7	-46	62	-25

### 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	298	24	98	12	12	34	10	54	121	16	15	89	40	58
Osterholz	142	19	61	28	22	28	2	16	85	27	6	-28	14	44
Stade	296	1	99	9	31	1	33	63	163	15	11	-59	21	-37

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	71	36	6	308	14	-12	3	-57	2	-16	24	11	0	-0	1	-30
Osterholz	12	4	0	-70	13	1	2	-25	2	151	6	75	0	-99	1	-58
Stade	52	34	1	8	27	-15	7	21	0	-92	11	30	0	-66	2	114

### 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	2458	-12	112	6	6	56	5	10	123	8	10	-7	173	32
Osterholz	662	28	48	13	7	25	2	306	57	18	4	-20	35	-8
Stade	1189	11	108	52	8	-10	8	71	124	47	4	-68	97	-20

Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Cuxhaven	39	1	22	-23	17	65	2.022	-15	2	-86	50	-33
Osterholz	23	-7	6	-58	6	196	514	48	0	-99	17	-53
Stade	37	-26	16	-18	1	-80	854	14	3	-79	54	309

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

<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf</b>		
Geschäftsstelle für den Bereich <b>der Landkreise Cuxhaven, Osterholz und Stade</b> bei		
<b>LGLN Regionaldirektion Otterndorf</b>	Katasteramt Otterndorf Am Großen Specken 7 21762 Otterndorf	Tel.: 04751 902-100 Fax.: 04751 902-42
	Katasteramt Osterholz-Scharmbeck Pappstraße 4 21711 Osterholz-Scharmbeck	Tel.: 04791 306-46 Fax.: 04791 306-25
	Katasteramt Stade Am Sande 4b 21682 Stade	Tel.: 04141 406-140 Fax.: 04141 406-113
	Katasteramt Wesermünde Borriesstr. 46 27570 Bremerhaven	Tel.: 0471 183-200 Fax.: 0471 183-209
E-Mail: <a href="mailto:gag-ott@lgl.niedersachsen.de">gag-ott@lgl.niedersachsen.de</a>		
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden</b>		
Geschäftsstelle für den Bereich der <b>Landkreise Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden</b> bei der		
<b>LGLN Regionaldirektion Verden</b>	Ulmenweg 9 27356 Rotenburg (Wümme)	Tel: 04261 74-247 Fax: 04261 74-280
E-Mail: <a href="mailto:gag-ver@lgl.niedersachsen.de">gag-ver@lgl.niedersachsen.de</a>		
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg</b>		
Geschäftsstelle für den Bereich der <b>Landkreise Harburg, Lüneburg und Lüchow-Dannenberg</b> und <b>Uelzen</b> bei		
<b>LGLN Regionaldirektion Lüneburg</b>	Katasteramt Lüneburg Adolph-Kolping-Str. 12 21337 Lüneburg	Tel.: 04131 8545-165 Fax.: 04131 8545-197
E-Mail: <a href="mailto:gag-lg@lgl.niedersachsen.de">gag-lg@lgl.niedersachsen.de</a>		
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg</b>		
Geschäftsstelle für den Bereich der <b>kreisfreien Städte Oldenburg und Wilhelmshaven</b> und der <b>Landkreise Ammerland, Friesland und Wesermarsch</b> bei		
<b>LGLN Regionaldirektion Oldenburg</b>	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-577 Fax.: 0441 9215-503
E-Mail: <a href="mailto:gag-ol@lgl.niedersachsen.de">gag-ol@lgl.niedersachsen.de</a>		

<b>Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen</b>		
Geschäftsstelle bei		
<b>LGLN Regionaldirektion Oldenburg</b>	Postfach 2029 26010 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-633 Fax.: 0441 9215-505 E-Mail: <a href="mailto:oga@lgl.niedersachsen.de">oga@lgl.niedersachsen.de</a>
<b>Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremerhaven</b>		
Geschäftsstelle bei		
<b>Stadt Bremerhaven</b>	Vermessungs- u. Katasteramt Fährstraße 20 27524 Bremerhaven	Tel.: 0471 590-334 Fax.: 0471 590-3243 E-Mail: Gutachterausschuss @magistrat.bremerhaven.de
<b>Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg</b>		
Geschäftsstelle bei		
<b>Freie Hansestadt Bremen</b>	Geoinformation Bremen Lloydstraße 4 28217 Bremen	Tel.: 0421 361-4901 Fax.: 0421 361-89469
<b>Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg</b>		
Geschäftsstelle bei		
<b>Freie Hansestadt Hamburg</b>	Postfach 10 05 04 200003 Hamburg	Tel.: 040 42826-6000 Fax.: 040 42826-6009 E-Mail: gutachterausschuss @gv.Hamburg.de