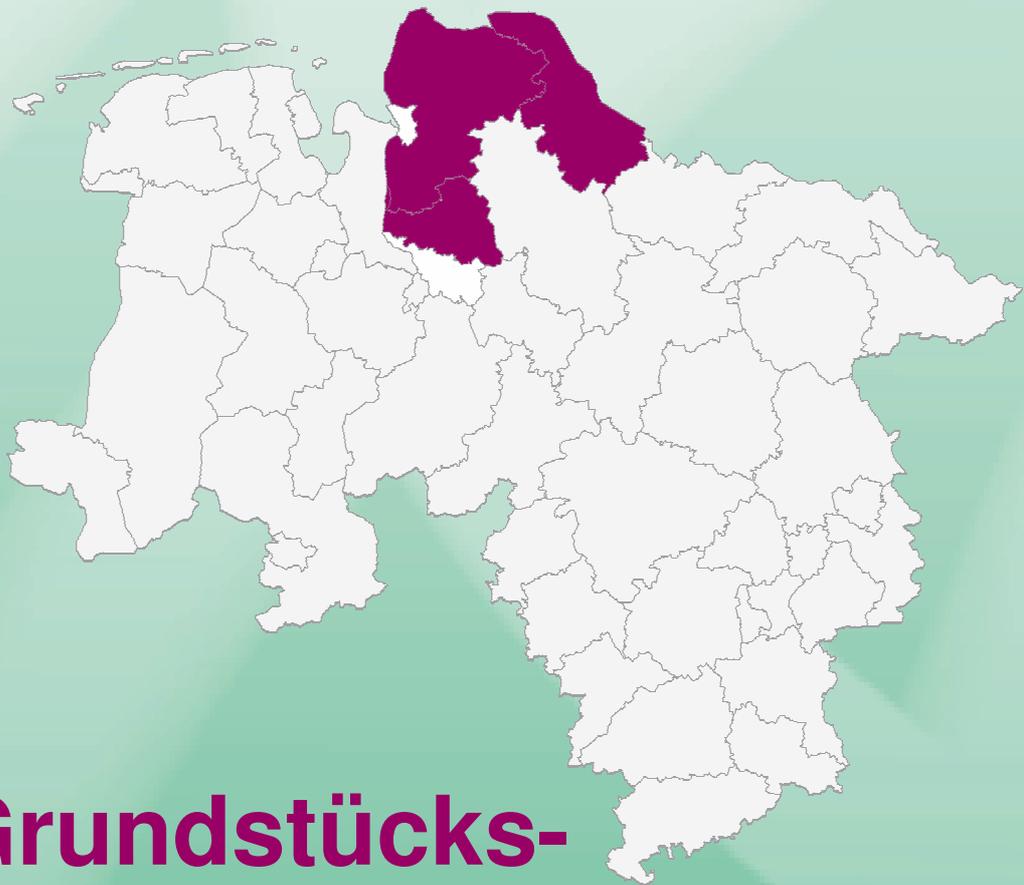


Zuständig für: **Landkreis Cuxhaven**  
**Landkreis Osterholz**  
**Landkreis Stade**



# **Grundstücks- marktbericht 2012**



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Otterndorf**

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

# Grundstücks- marktbericht 2012

für die Bereiche der Landkreise  
Cuxhaven, Osterholz und Stade



**Niedersachsen**

**Herausgeber:** © 2012 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf

**Kontakt:** Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
- Regionaldirektion Otterndorf -  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

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

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

**Weitere Ansprechpartner:**

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

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: <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 Gutachterausschüsse 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>
3.1.1	Landkreis Cuxhaven	8
3.1.2	Landkreis Osterholz	9
3.1.3	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	19
<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	31
<b>6.3</b>	<b>Höfe</b>	<b>32</b>
<b>6.4</b>	<b>Forstwirtschaftliche Flächen</b>	<b>32</b>
<b>6.5</b>	<b>Heide, Ödland, Unland</b>	<b>33</b>
<b>7</b>	<b>Übrige unbebaute Grundstücke</b>	<b>33</b>
<b>7.1</b>	<b>Gartenland</b>	<b>33</b>

<b>7.2</b>	<b>Abbauland</b>	<b>33</b>
<b>7.3</b>	<b>Teichflächen</b>	<b>33</b>
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>34</b>
<b>8.1</b>	<b>Gesetzlicher Auftrag</b>	<b>34</b>
<b>8.2</b>	<b>Übersichten über die Bodenrichtwerte</b>	<b>35</b>
8.2.1	Wohnbauland	36
8.2.2	Gewerbliches Bauland	37
<b>9</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>38</b>
<b>9.1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>38</b>
<b>9.2</b>	<b>Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser</b>	<b>38</b>
9.2.1	Preisniveau	38
9.2.2	Preisentwicklung	42
9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	43
9.2.3.1	Sachwertfaktoren	43
9.2.3.2	Vergleichsfaktoren	47
<b>9.3</b>	<b>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</b>	<b>51</b>
9.3.1	Preisniveau	51
9.3.2	Preisentwicklung	55
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	56
9.3.3.1	Sachwertfaktoren	56
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren	59
<b>9.4</b>	<b>Wohnungseigentum</b>	<b>63</b>
9.4.1	Preisniveau	63
9.4.2	Preisentwicklung	68
9.4.3	Vergleichsfaktoren	70
<b>9.5</b>	<b>Teileigentum</b>	<b>73</b>
<b>9.6</b>	<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>73</b>
9.6.1	Preisniveau	74
9.6.2	Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktor Mehrfamilienwohnhäuser	74
<b>9.7</b>	<b>Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude</b>	<b>76</b>
9.7.1	Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser	76
9.7.2	Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktor für Verkaufshallen (Discounter)	77
9.7.3	Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktor für Bürogebäude	77
<b>10</b>	<b>Mieten</b>	<b>78</b>
<b>10.1</b>	<b>Wohnungsmieten</b>	<b>78</b>
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses</b>	<b>80</b>
<b>Anhang 1:</b>	<b>Umsatzzahlen 2011</b>	<b>82</b>
<b>Anhang 2:</b>	<b>Weitere Anschriften der Gutachterausschüsse</b>	<b>83</b>

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Dieser Bericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt in den Landkreisen Cuxhaven, Osterholz und Stade. Im Berichtsjahr 2011 hat der Gutachterausschuss insgesamt 7.924 Vertragsvorgänge im Grundstücksverkehr registriert. Die Zahl der Vorgänge hat damit gegenüber dem Vorjahr um 19,4 % zugenommen. Es wurde dabei eine Grundstücksfläche von insgesamt 4.266 ha (Vorjahr: 4.309 ha) für 880 Millionen € (Vorjahr: 736 Mio. €) umgesetzt.

Die Anzahl der im Jahr 2011 verkauften **Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau** lag bei 1.073 und damit rd. 23 % über dem Ergebnis des Vorjahres. Die Preise der Baugrundstücke liegen dabei weitgehend auf dem Vorjahresniveau.

Der Handel mit **gewerblichen Bauflächen** im Zuständigkeitsbereich der Regionaldirektion Otterndorf hat deutlich zugenommen. Im Berichtsjahr 2011 wurden insgesamt 144 (2010 = 91) Verträge abgeschlossen. Der Flächenumsatz betrug rund 80 ha (2010 = 44 ha), der Geldumsatz ca. 24 Mio. € (2010 = 12 Mio. €).

Bei den **landwirtschaftlich genutzten Grundstücken** sind in den einzelnen Regionen die Vertragszahlen nur geringen Schwankungen unterlegen. Dabei hat sich der Trend zu steigenden Preisen (sowohl für Acker- als auch für Grünland) im Jahr 2011 fortgesetzt. Die Intensität der Nutztierhaltung und zunehmend auch anderer Nutzungsmöglichkeiten (insbesondere Maisanbau für Biogasanlagen) haben sich insbesondere auf die Ackerlandpreise ausgewirkt.

Der Markt **bebauter Grundstücke** wird in dem relativ dünn besiedelten Berichtsgebiet durch den Handel mit privat genutzten Wohnimmobilien dominiert. Insgesamt ca. 2/3 aller Kauffälle bebauter Grundstücke entfallen auf die zusammengefassten Teilmärkte der Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser und 1/3 der Kauffälle auf den Teilmarkt Eigentumswohnungen.

Bei den Verkaufszahlen der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser waren in allen drei Landkreisen Zuwachsraten zu verzeichnen (Landkreis Cuxhaven +22 %, Landkreis Osterholz +17 %, Landkreis Stade +11 %).

Für diese Objekte wurde im Landkreis Cuxhaven ein durchschnittlicher Kaufpreis von 113.000 €, im Landkreis Osterholz von 165.000 € und im Landkreis Stade von 157.000 € gezahlt.

Im Berichtszeitraum 2011 wurden in der gesamten Region 600 Kaufverträge für Reihenhäusern und Doppelhaushälften registriert. Bezüglich der Vertragszahlen ergab sich eine ähnliche Entwicklung wie bei den Ein- und Zweifamilienwohnhäusern (Landkreis Cuxhaven +13 %, Landkreis Osterholz +4 %, Landkreis Stade + 27 %). Folgende Durchschnittspreise wurden ermittelt: Landkreis Cuxhaven 112.000 €, Landkreis Osterholz 145.000 € und Landkreis Stade 143.000 €.

Der Marktbereich der **Eigentumswohnungen** nimmt in den Landkreisen Cuxhaven und Stade weiterhin einen relativ hohen Stellenwert ein. So wurden insgesamt 1.446 (+ 7 % gegenüber 2011) Verkäufe von Wohnungseigentum erfasst.

## 2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Otterndorf zusammengestellt, 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 2011, 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.

### 3.1.1 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

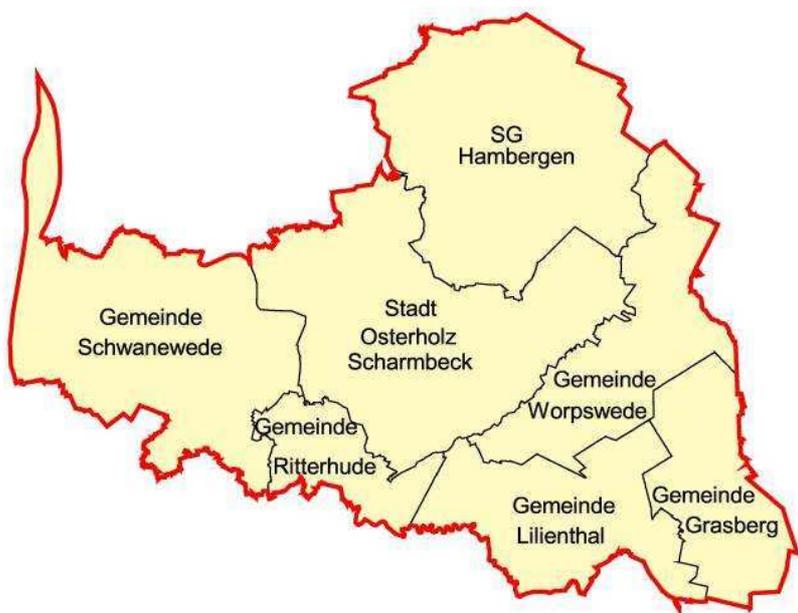
Der Landkreis Osterholz grenzt nördlich an die Hansestadt Bremen. Die gemeinsame Grenze ist 56 km lang. Das Teufelsmoor im Osten, die Osterholzer Geest sowie die Marsch an der Unterweser bilden die abwechslungsreiche Landschaft des Kreisgebietes.

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 gefragte 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 Worpswedens) erhebt.



In den weiten Moor- und Marschgebieten dominiert die land- und forstwirtschaftliche Nutzung. Der Anteil der landwirtschaftlichen Nutzflächen beträgt etwa 70 % der Fläche des Landkreises. Hier von sind rd. 75 % Grünlandereien und 21 % Ackerflächen. Der Waldanteil des Kreises liegt bei rd. 10 %. Ein Anteil von ca. 20 % der Kreisfläche ist wegen seiner besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt

und das Landschaftsbild als Natur- und Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen.

Die überörtliche Verkehrsanbindung des Landkreises entspricht der Lage und Orientierung im Großstadtumfeld. Bundesautobahn (A 27 ⇒ Bremen - Bremerhaven - Cuxhaven) im Westen des Landkreises, Bundesstraße (B74 ⇒ Bremen - Bremervörde - Stade über Ritterhude, Osterholz-Scharmbeck, Hambergen) und der Bundesbahnstrecke ⇒ (Bremen - Bremerhaven - Cuxhaven) mit den Stationen Ritterhude, Osterholz-Scharmbeck, Oldenbüttel und Lübberstedt im Kreisgebiet.

### 3.1.3 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 Industrieansiedlung an der Elbe. Zu den Industriehauptbranchen zählen vor allem die Chemie, die Aluminiumverhüttung sowie der Flugzeug- und der Anlagenbau.

In Verbindung mit der Airbus-Deutschland GmbH entwickelt sich Stade zu einem führenden Standort für carbonfaserverstärkte Kunststoffe (CFK-Valley). Die private Fachhochschule Göttingen hat im Jahr 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 Pferdezucht und in den anschließenden Moorgebieten reine Grünlandwirtschaft betrieben. Die Stader Geest wird geprägt durch die Flusstäler der Oste, Schwinge, Aue und Este.

Die Hauptverkehrsadern von Hamburg nach Cuxhaven, B 73 und Bundesbahn, verlaufen entlang der Geestkante über Buxtehude und Stade. Durch die Bundesstraße B 74 ist die Verkehrsanbindung über Bremervörde in Richtung Bremen gegeben. Die Perspektiven hinsichtlich der weiteren Entwicklung der verkehrlichen Infrastruktur sind gut. Die Bundesautobahn A 26 von Stade nach Hamburg befindet sich im Bau; der erste Bauabschnitt zwischen Stade und Horneburg wurde im Herbst 2008 dem Verkehr übergeben. Planungen und Baugrunduntersuchungen für die Elbquerung bei Drochstersten 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 bewegen 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 2011 im Landkreis Cuxhaven bei 6,1 %, im Landkreis Stade bei 6,3 % und Landkreis Osterholz bei 3,9 % (Landesdurchschnitts in Niedersachsen 6,9 % / 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 7.924 Verträge über entgeltliche Eigentumsübertragungen von bebauten und unbebauten Grundstücken zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat gegenüber dem Vorjahr um 19,4% zugenommen. Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt 4.266 ha für 880 Millionen € umgesetzt.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Cuxhaven	3535	+ 16 %	↑	369	+ 23 %	↑	2.459	- 3 %	↓
Landkreis Osterholz	1.562	+ 24 %	↑	165	+ 17 %	↑	564	- 15 %	↓
Landkreis Stade	2.827	+ 20 %	↑	346	+ 17 %	↑	1.243	+4 %	↑

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

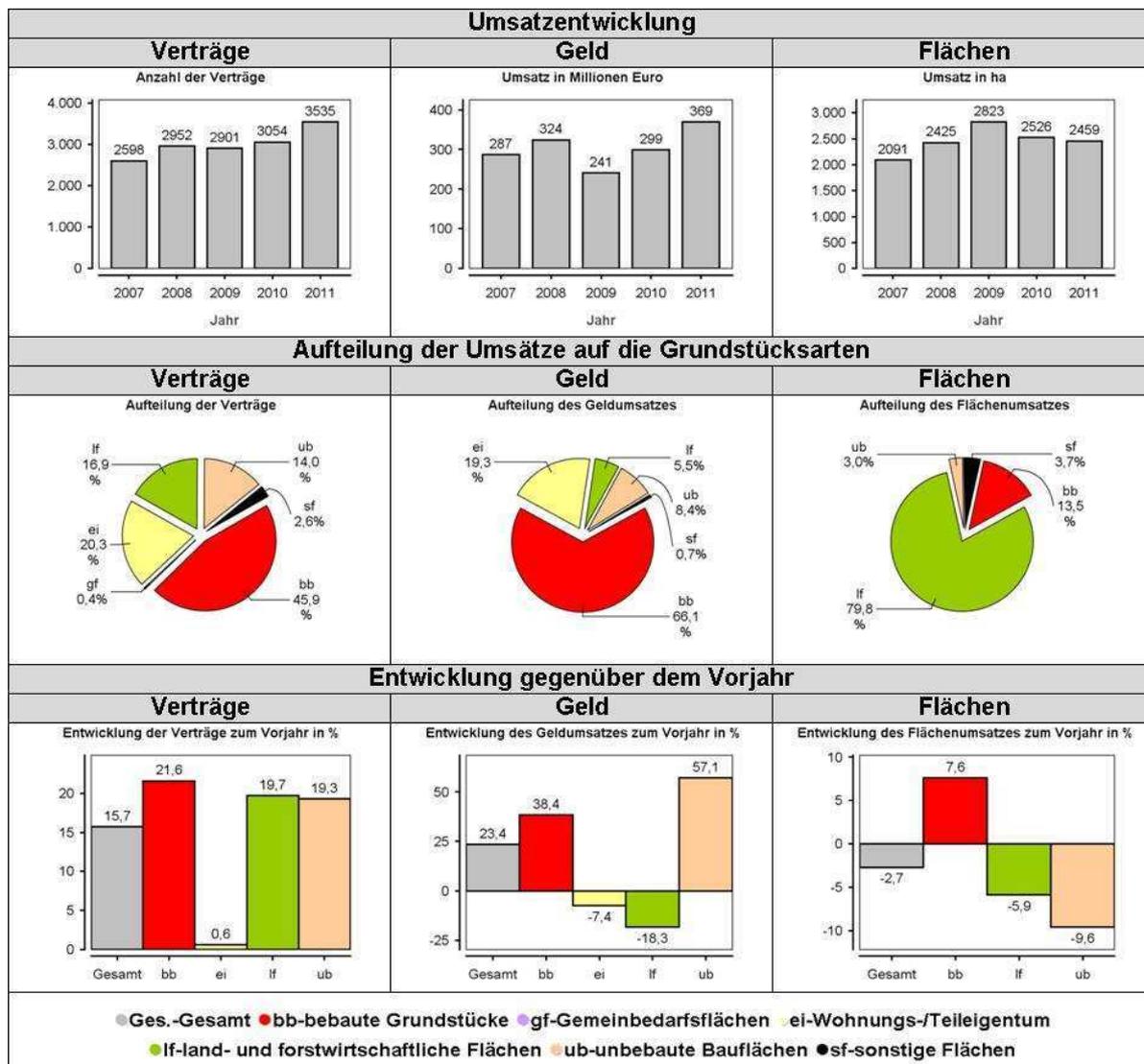
In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch un-selbstständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

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.

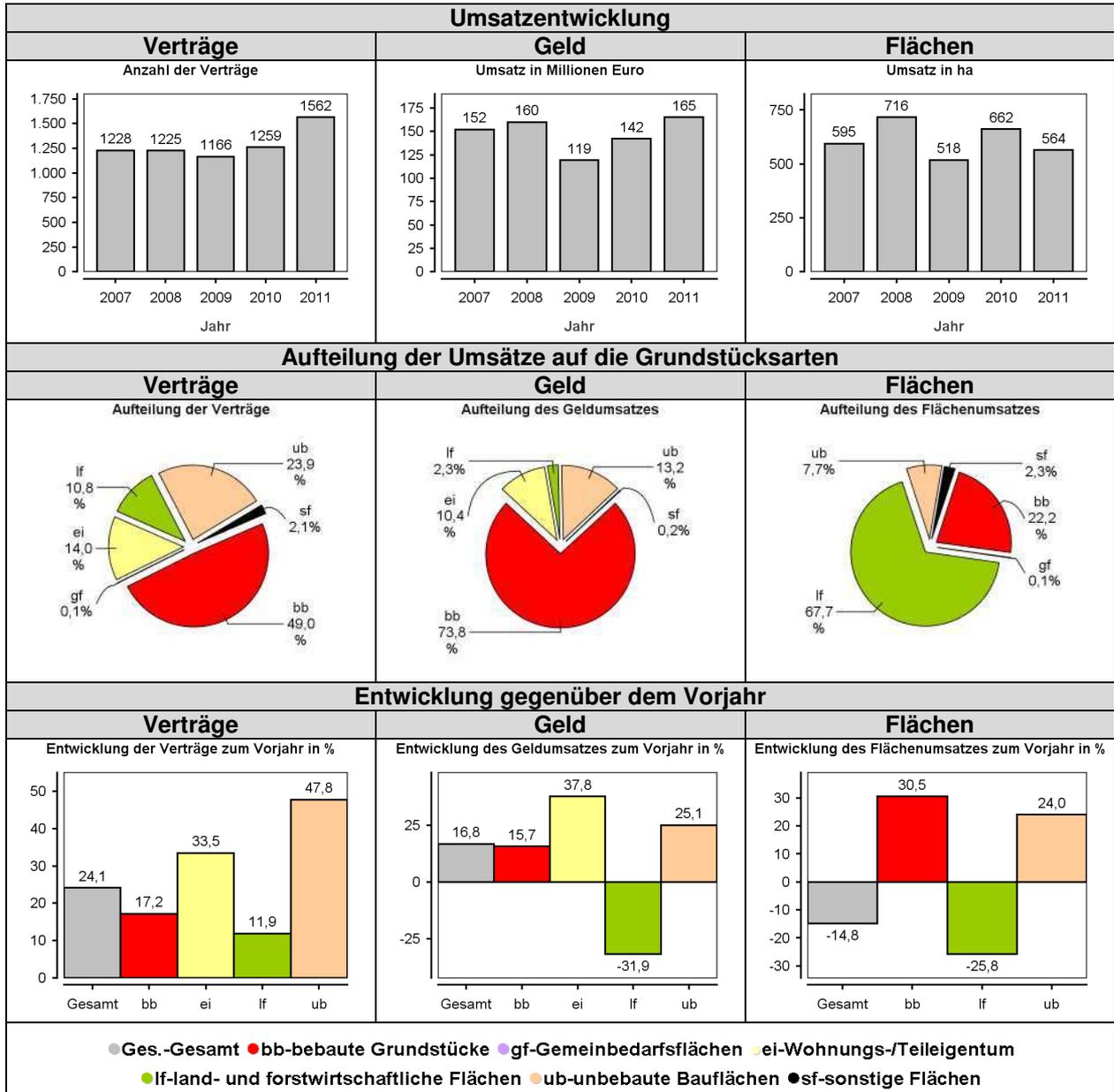
### 4.1 Umsatzentwicklungen

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.

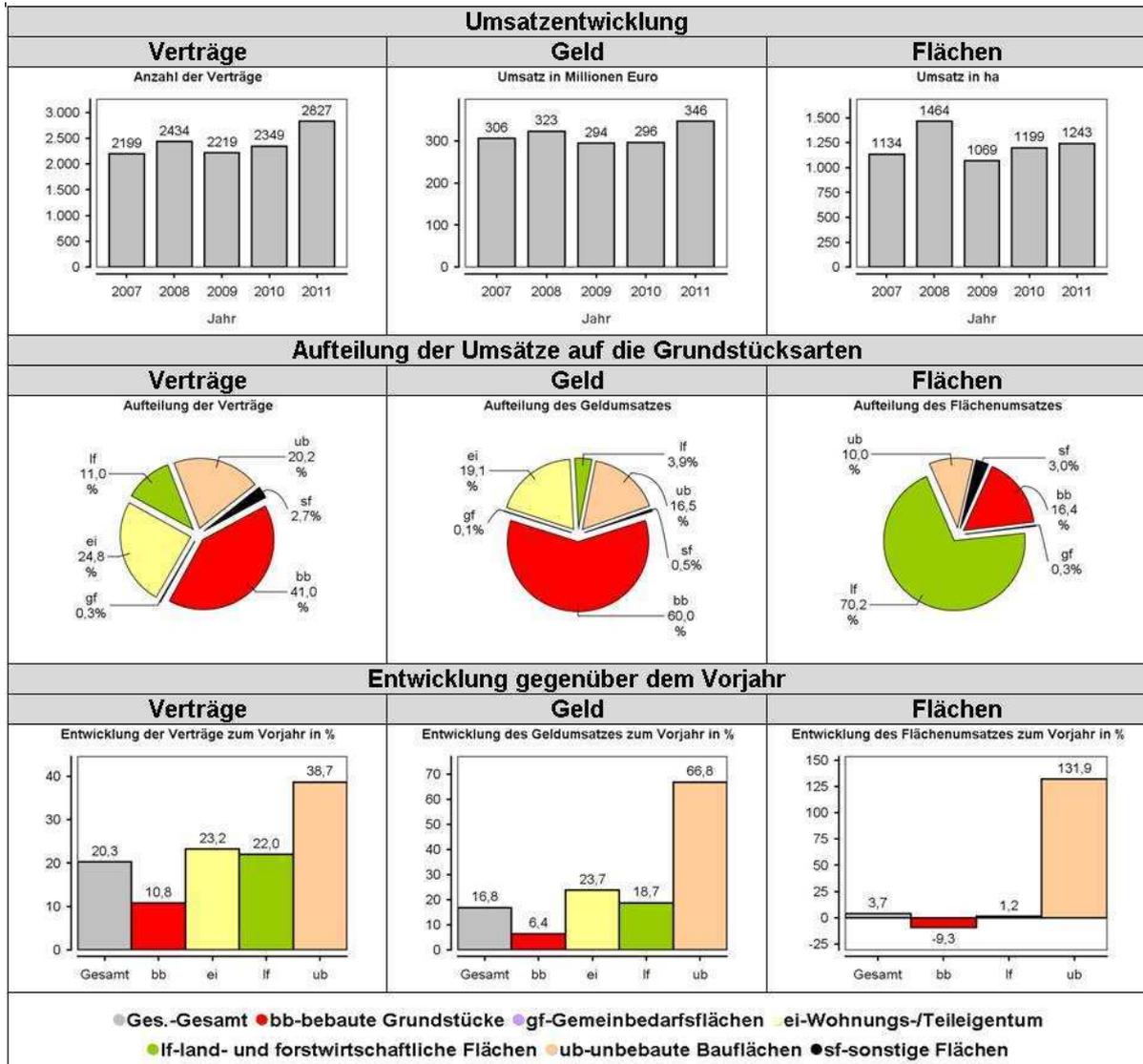
#### 4.1.1 Landkreis Cuxhaven



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.

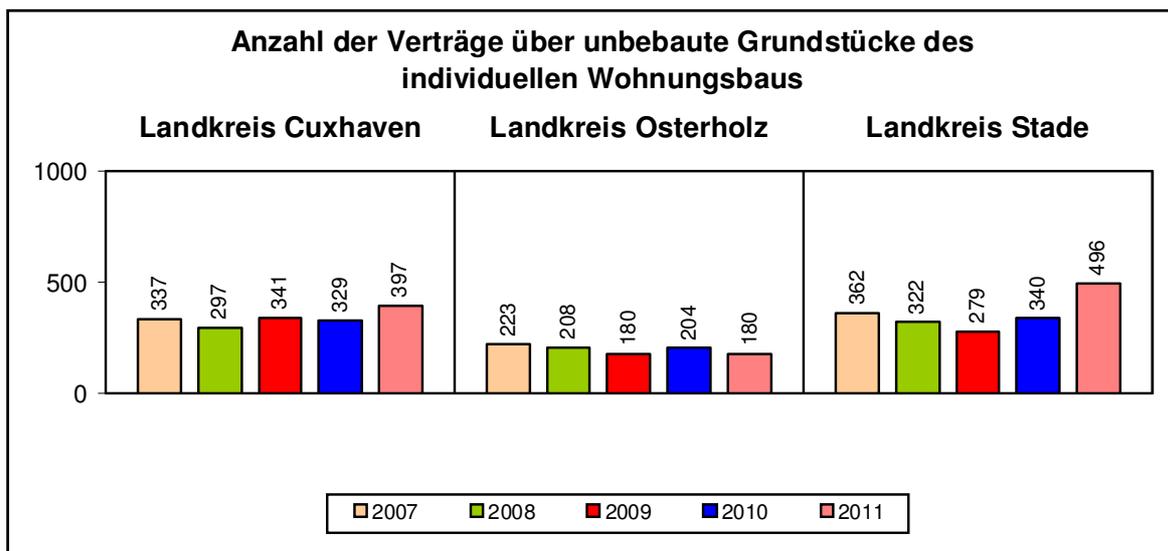
Einige Gemeinden veräußern Baugrundstücke direkt an Bauwillige (kommunales Bauland). Sofern die Preise unter den üblichen Marktpreisen liegen, geschieht die Abgabe oft nach sozialen Gesichtspunkten oder unter Auflagen, die Spekulationsgewinne verhindern.

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.



### 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> )	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Stadt Cuxhaven	26	28	738	820	63	69
Stadt Langen	46	42	883	893	65	55
Gemeinde Loxstedt	25	24	960	1.054	44	44
Gemeinde Schiffdorf	30	38	1.062	1.044	51	54
Gemeinde Nordholz	26	13	779	1.108	40	36
SG Land Hadeln	25	29	767	769	44	50
SG Am Dobrock	10	6	878	1.212	23	29
SG Hemmoor	21	20	865	817	36	36
SG Lamstedt	5	7	1.104	999	15	22
SG Land Wursten	26	13	753	885	44	44
SG Bederkesa	24	14	1101	840	42	38
Gemeinde Beverstedt	14	15	1.062	1.070	35	34
SG Hagen	15	18	918	910	33	37
<b>Landkreis Cuxhaven</b>	<b>293</b>	<b>267</b>	<b>895</b>	<b>924</b>	<b>46</b>	<b>47</b>

##### Landkreis Osterholz

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Stadt Osterholz-Scharmb.	23	27	742	827	77	80
Gemeinde Grasberg	11	6	919	880	71	61
SG Hambergen	20	14	946	1.059	40	34
Gemeinde Lilienthal	55	43	672	654	129	129
Gemeinde Ritterhude	23	22	655	742	103	96
Gemeinde Schwanewede	21	29	697	798	89	87
Gemeinde Wopswede	15	20	1.196	1.117	77	69
<b>Landkreis Osterholz</b>	<b>168</b>	<b>161</b>	<b>785</b>	<b>822</b>	<b>94</b>	<b>91</b>

**Landkreis Stade**

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Stadt Stade	51	40	664	657	105	108
Stadt Buxtehude	53	39	599	695	172	171
SG Nordkehdingen	10	7	951	857	30	33
Gemeinde Drochtersen	16	9	712	878	49	53
SG Himmelpforten	32	23	834	809	66	65
SG Oldendorf	10	14	1.023	684	33	39
SG Fredenbeck	26	15	916	806	77	70
SG Harsefeld	45	30	804	722	75	88
SG Apensen	48	21	634	666	125	125
SG Horneburg	66	51	735	702	110	96
SG Lühe	21	14	842	827	91	87
Gemeinde Jork	13	12	1.053	741	93	100
<b>Landkreis Stade</b>	<b>391</b>	<b>275</b>	<b>814</b>	<b>725</b>	<b>86</b>	<b>100</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.

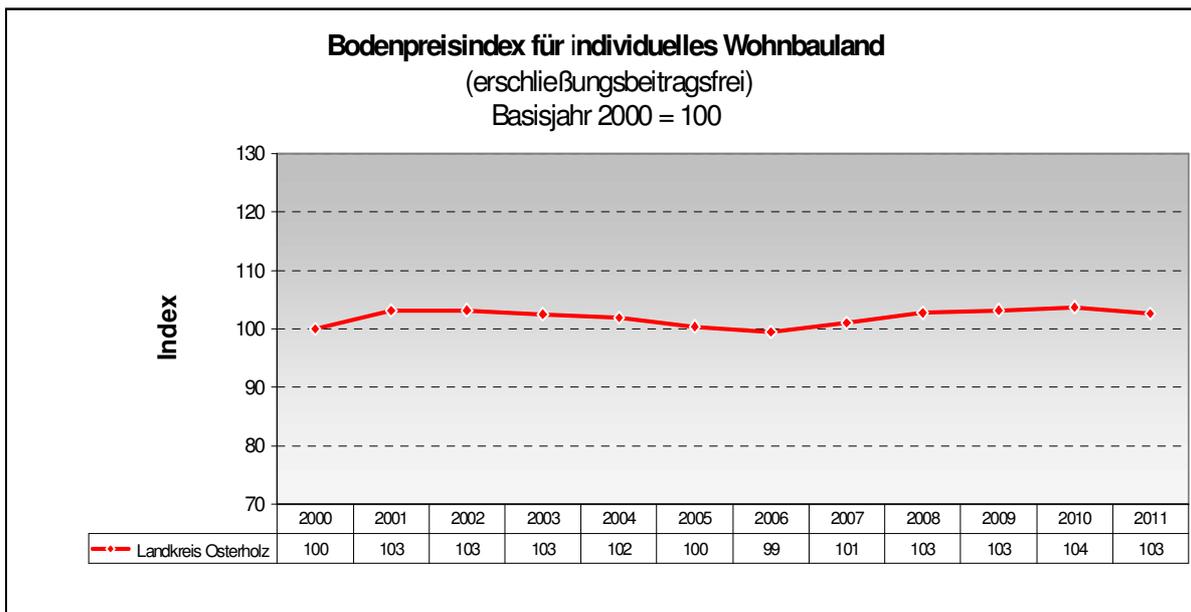


### 5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

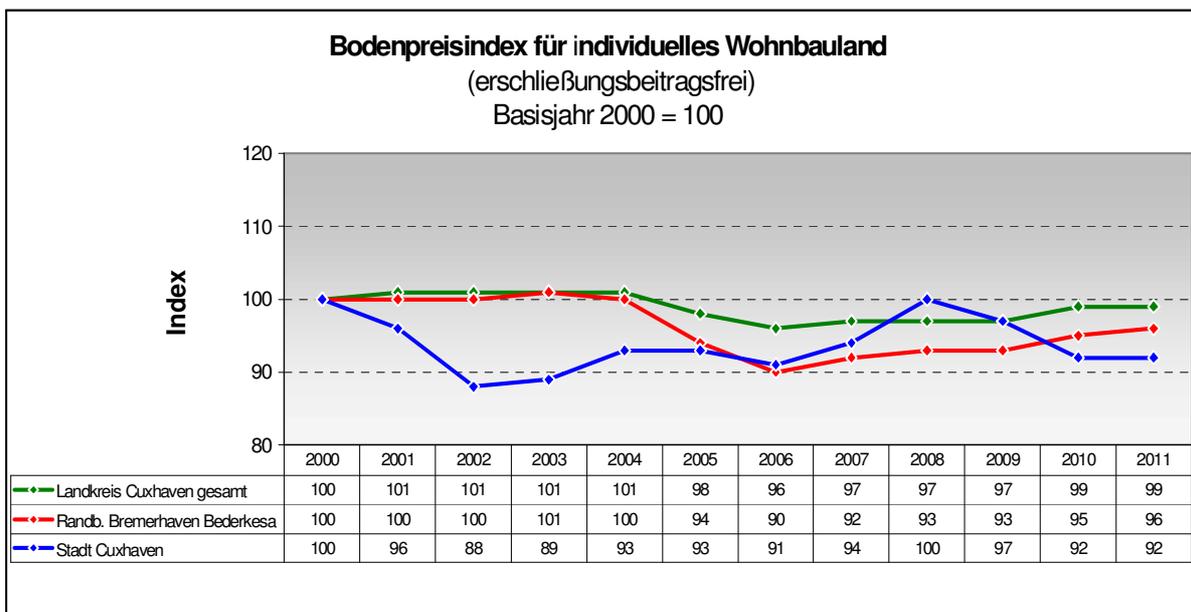
Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

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 2011 sind aufgrund der späteren Berücksichtigung weiterer Kaufpreise vorläufig.

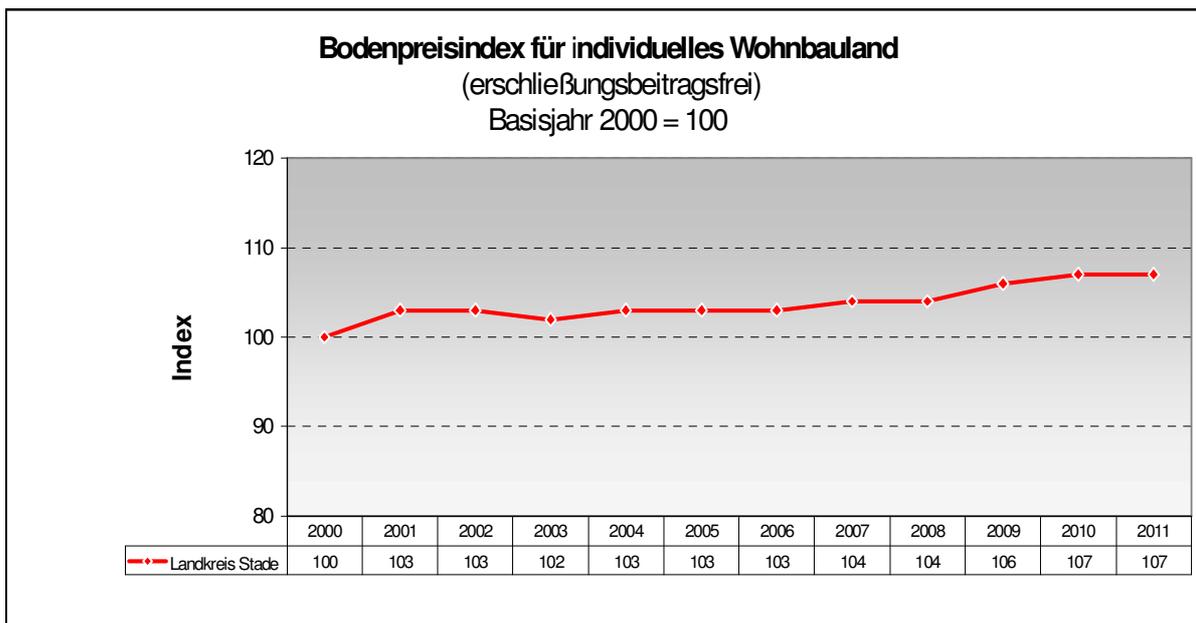
#### Landkreis Osterholz



#### Landkreis Cuxhaven



**Landkreis Stade**



**Anwendungsbeispiel:**

Der Kaufpreis für ein Baugrundstück im Landkreis Stade lag im Jahr 2002 bei 120 €/m<sup>2</sup>.  
Welcher Preis hätte sich im Jahr 2011 ergeben ?

Index im Jahr 2002:      103              Index im Jahr 2011:      107

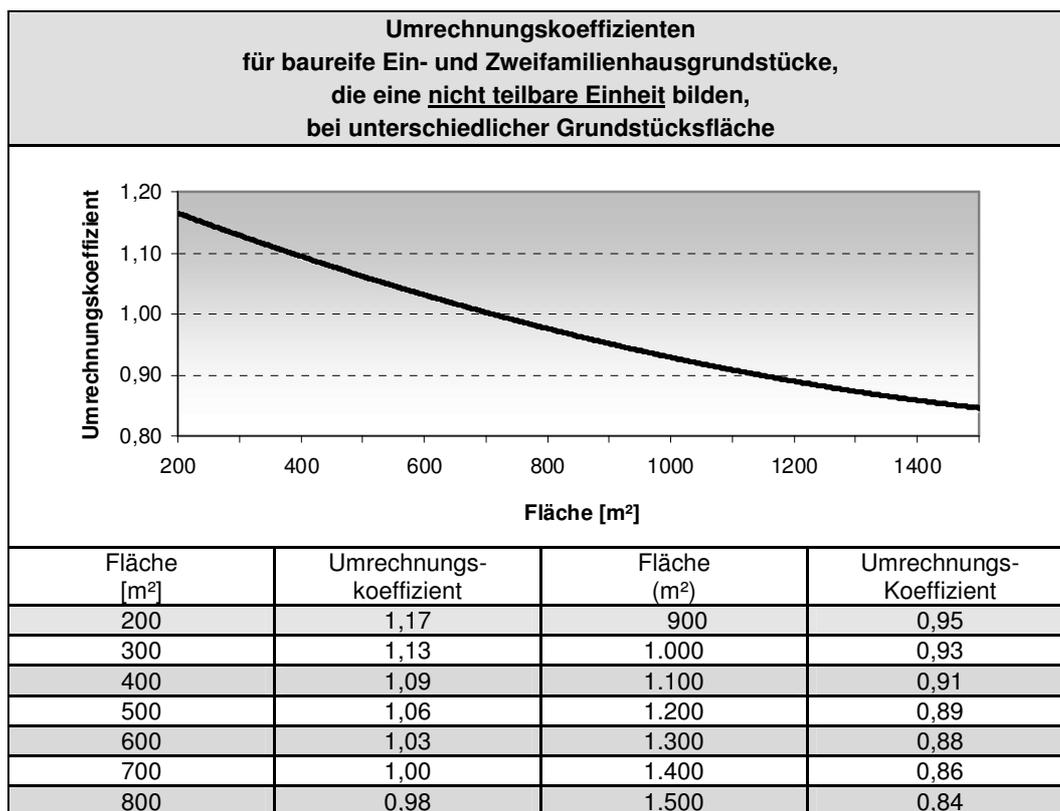
Bodenwert 2011 :      120 €/m<sup>2</sup> x 107 : 103 = rd. **125 €/m<sup>2</sup>**

### 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

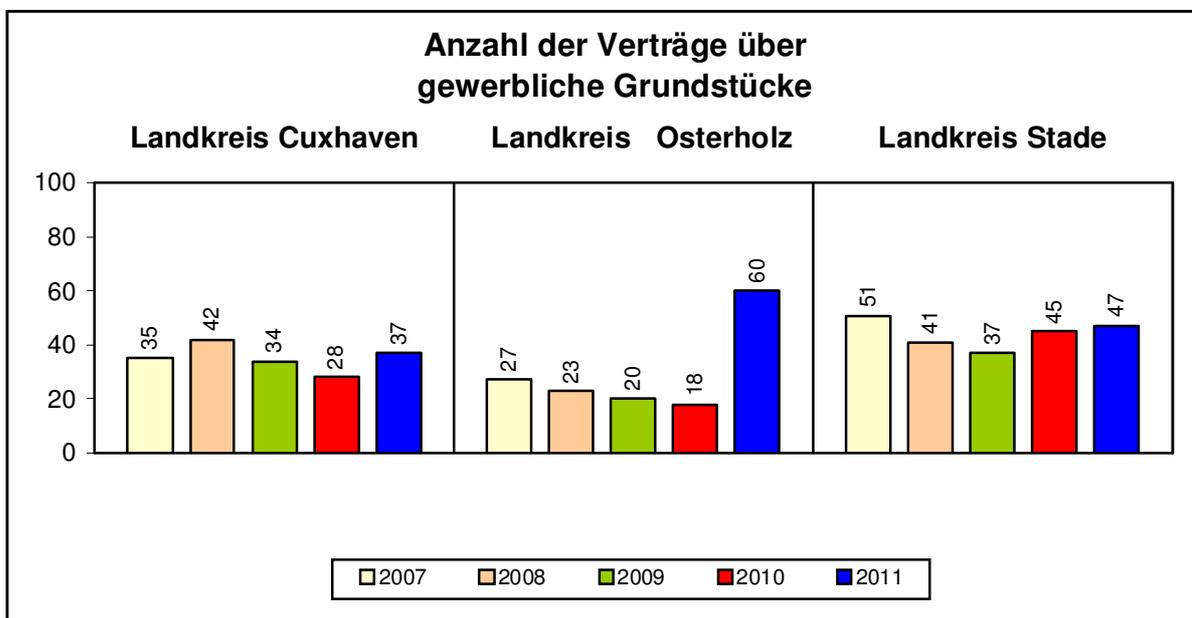
Der Geschosswohnungsbau ist im Elbe-Weser-Raum nur noch von untergeordneter Bedeutung. So sind wie auch in den zurückliegenden Jahren nur relativ wenige Verkäufe derartiger Bauflächen zu verzeichnen.

#### 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 2011 insgesamt 144 Verträge über den Eigentumsübergang an gewerblichen Bauflächen abgeschlossen – fast die Hälfte davon im Landkreis Osterholz. Insgesamt wurde in der Region ein Flächenumsatz bei gewerblichen Baugrundstücken von rund 90 ha erzielt. Der Geldumsatz betrug rd. 24,7 Mio. €.



#### 5.4.1 Preisniveau

Die folgenden Angaben betreffen selbstständig nutzbare Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung. 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> )	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Cuxhaven	28	19	2.500	1.953	14	13
Osterholz	13	11	4.826	3.221	30	24
Stade	30	26	4.500	4.150	30	36

### 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 derartige 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:

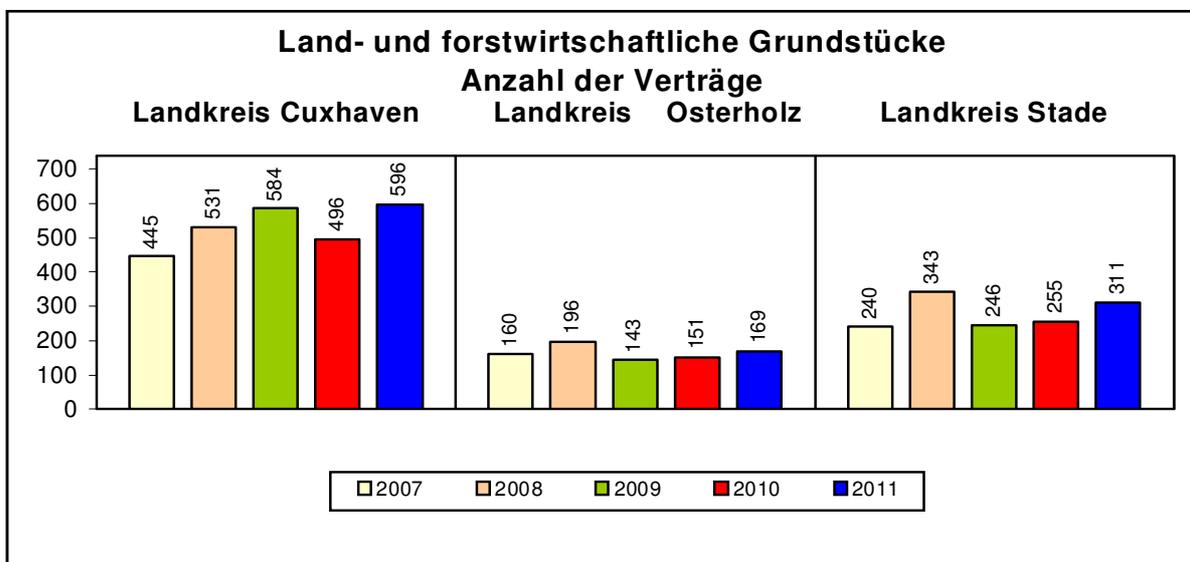
Landkreis Stade: 2 bis 7 -facher Wert der umliegenden landw. Nutzfl. i. M. 4,8facher Wert  
 Landkreis Cuxhaven: 2 bis 9 -facher Wert der umliegenden landw. Nutzfl. i. M. 5,8facher Wert

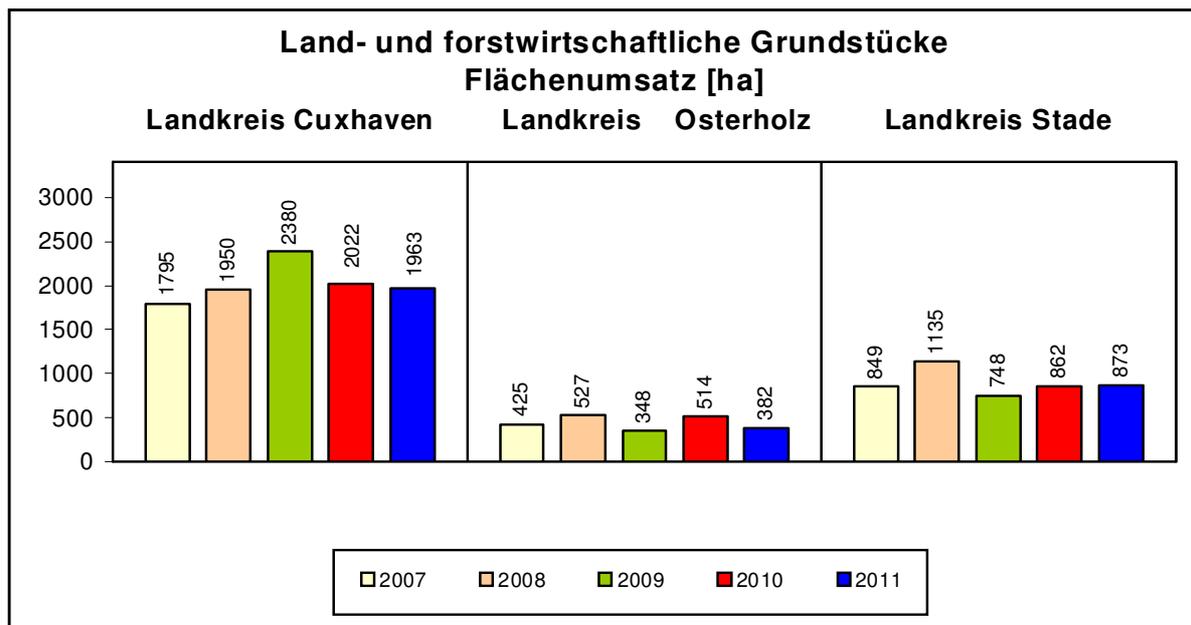
Kleinere **Wohnbaugrundstücke im Außenbereich** werden zu 30 bis 70 % des Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke benachbarter Ortslagen veräußert. Die mittlere Grundstücksgröße liegt hier um 1.200 m<sup>2</sup>.

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

### 6.1 Allgemeines

Bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind steigende Verkaufszahlen zu registrieren - im Landkreis Cuxhaven + 20 %, im Landkreisen Osterholz + 12 % und im Landkreis Stade + 22 %.





## 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.

Der Trend zu steigenden Preisen für Acker- und Grünland hat sich auch im Jahr 2011 fortgesetzt. Die Intensität der Nutztierhaltung und zunehmend auch anderer Nutzungsmöglichkeiten haben sich insbesondere auf die Ackerlandpreise ausgewirkt.

In den Regionen des Landkreises Stade, in denen vermehrt Biogasanlagen errichtet werden, sind Preissteigerungen beim Ackerland von 0,50 €/m<sup>2</sup> und mehr zu verzeichnen.

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 nachfolgenden Wertangaben geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Sie 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	
	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	100	63	0,31 8,30 1,47 2,10	0,28 11,37 1,96 2,36	0,50 4,07 1,40 1,51	0,60 2,50 1,30 1,44
Ackerzahl 41 bis 60	2	2	1,11 2,32 1,72 1,72	3,85 3,90 3,87 3,87	1,88 2,20 2,04 2,04	0,90 1,17 1,04 1,04
Ackerzahl 61 bis 80	13	14	0,43 17,53 2,25 3,48	0,54 10,68 3,20 3,61	0,88 2,45 1,20 1,39	0,80 3,00 1,24 1,37
<b>Gesamtsumme</b>	<b>115</b>	<b>79</b>	<b>0,31 17,53 1,56 2,25</b>	<b>0,28 11,37 2,03 2,62</b>	<b>0,50 4,07 1,40 1,50</b>	<b>0,60 3,00 1,27 1,42</b>

	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	157	127	0,27 18,03 2,05 2,96	0,27 17,21 1,66 3,03	0,15 2,70 0,75 0,84	0,17 5,24 0,75 0,90
Grünlandzahl 41 bis 60	78	77	0,27 39,61 2,28 3,74	0,25 25,09 2,10 4,02	0,29 2,35 0,70 0,80	0,13 1,90 0,70 0,76
Grünlandzahl 61 bis 80	39	40	0,25 14,70 1,90 2,69	0,33 22,23 2,03 3,54	0,41 3,12 1,11 1,12	0,30 2,67 1,00 1,10
Grünlandzahl größer 80	2		1,67 7,57 4,62 4,62		1,25 1,85 1,55 1,55	
<b>Gesamtsumme</b>	<b>276</b>	<b>244</b>	<b>0,25 39,61 2,13 3,15</b>	<b>0,25 25,09 1,87 3,42</b>	<b>0,15 3,12 0,75 0,87</b>	<b>0,13 5,24 0,78 0,89</b>

**Landkreis Osterholz**

	Ackerland					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
			mittlere Flächengröße (ha)		mittlerer Preis (€/m²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Ackerzahl 1 bis 40	16	18	0,36 3,15 1,22 1,46	0,30 4,86 0,99 1,34	0,75 2,60 1,51 1,45	1,00 2,18 1,40 1,40
Ackerzahl 41 bis 60	2	1	0,48 0,74 0,61 0,61	6,26 6,26 6,26 6,26	1,96 2,20 2,08 2,08	2,40 2,40 2,40 2,40
Ackerzahl 61 bis 80	-	-	-	-	-	-
Ackerzahl größer 80	1		2,26 2,26 2,26 2,26		2,00 2,00 2,00 2,00	
<b>Gesamtsumme</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>0,36 3,15 0,91 1,41</b>	<b>0,30 6,26 0,99 1,60</b>	<b>0,75 2,60 1,60 1,54</b>	<b>1,00 2,40 1,40 1,45</b>

	Grünland					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
			mittlere Flächengröße (ha)		mittlerer Preis (€/m²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Grünlandzahl 1 bis 40	65	38	0,37 11,56 1,64 2,39	0,28 13,76 1,59 2,12	0,21 1,95 0,80 0,86	0,20 2,00 0,78 0,85
Grünlandzahl 41 bis 60	15	6	0,28 8,24 2,21 2,29	0,63 4,21 1,35 1,66	0,60 2,64 1,10 1,27	0,43 2,55 1,30 1,41
<b>Gesamtsumme</b>	<b>80</b>	<b>45</b>	<b>0,28 11,56 1,66 2,37</b>	<b>0,28 13,76 1,51 2,03</b>	<b>0,21 2,64 0,86 0,94</b>	<b>0,20 2,55 0,80 0,94</b>

## Landkreis Stade

	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	32	29	0,29 9,86 1,41 2,77	0,33 28,71 2,56 4,12	1,21 4,00 2,00 2,20	1,00 2,50 1,64 1,66
Ackerzahl 41 bis 60	10	4	1,53 13,72 2,87 4,80	0,79 8,90 5,19 5,02	1,50 4,00 1,79 2,26	1,40 2,05 1,65 1,69
Ackerzahl 61 bis 80	4	4	1,20 6,28 2,33 3,03	3,08 10,05 7,40 6,98	1,30 1,85 1,70 1,64	1,18 1,55 1,50 1,43
<b>Gesamtsumme</b>	<b>46</b>	<b>37</b>	<b>0,29 13,72 1,72 3,23</b>	<b>0,33 28,71 2,87 4,53</b>	<b>1,21 4,00 2,00 2,16</b>	<b>1,00 2,50 1,55 1,64</b>

	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	56	49	0,28 14,63 1,45 2,77	0,27 17,29 1,97 2,91	0,36 1,80 0,99 0,95	0,30 1,55 0,81 0,85
Grünlandzahl 41 bis 60	26	27	0,27 20,04 2,63 3,85	0,31 7,89 2,20 2,65	0,41 2,57 0,98 1,10	0,20 1,29 0,80 0,81
Grünlandzahl 61 bis 80	12	6	0,63 18,36 2,23 3,54	0,58 27,06 8,06 10,27	0,59 1,48 0,98 1,01	0,54 1,10 0,91 0,89
<b>Gesamtsumme</b>	<b>94</b>	<b>82</b>	<b>0,27 20,04 1,52 3,17</b>	<b>0,27 27,06 2,05 3,36</b>	<b>0,36 2,57 0,98 1,00</b>	<b>0,20 1,55 0,82 0,84</b>

**Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau in den einzelnen Regionen**

<b>Landkreis Cuxhaven</b>	<b>Ackerland in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Grünland in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Grünland-Moor in €/m<sup>2</sup></b>
Stadt Cuxhaven	0,90 / 1,30	0,90 / 1,00	--
Stadt Langen	1,10	0,95 / 1,10	0,55 / 0,85
Gemeinde Loxstedt	1,45	0,70 / 0,90	0,60 / 1,00
Gemeinde Schiffdorf	1,45 / 1,55	0,80	0,80 / 1,00
Gemeinde Nordholz	0,90 / 1,10	0,95 / 1,15	0,55
ehem. SG Hadeln	1,10 / 1,60	0,70 / 1,20	--
ehem. SG Sietland	0,90 / 1,15	0,65 / 0,70	--
SG Am Dobrock	1,15 / 1,20	0,90 / 1,00	0,55
SG Hemmoor	0,85 / 1,20	0,90 / 1,05	0,70
SG Lamstedt	0,90 / 1,45	0,65	0,50 / 0,70
SG Land Wursten	1,00 / 1,25	0,95 / 1,25	0,70
SG Bederkesa	1,45 / 1,50	0,95	0,70 / 0,80
Gemeinde Beverstedt	1,30 / 1,55	1,00	0,65 / 1,00
SG Hagen	1,45	0,70 / 1,15	0,50 / 0,70

<b>Landkreis Osterholz</b>	<b>Ackerland in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Grünland in €/m<sup>2</sup></b>
Stadt Osterholz-Scharmbr.	1,77	0,99
Gemeinde Grasberg	1,45	0,86
SG Hambergen	1,32	0,77
Gemeinde Lilienthal	1,60	1,09
Gemeinde Ritterhude	2,20	--
Gemeinde Schwanewede	1,65	1,21
Gemeinde Worpswede	1,23	1,08

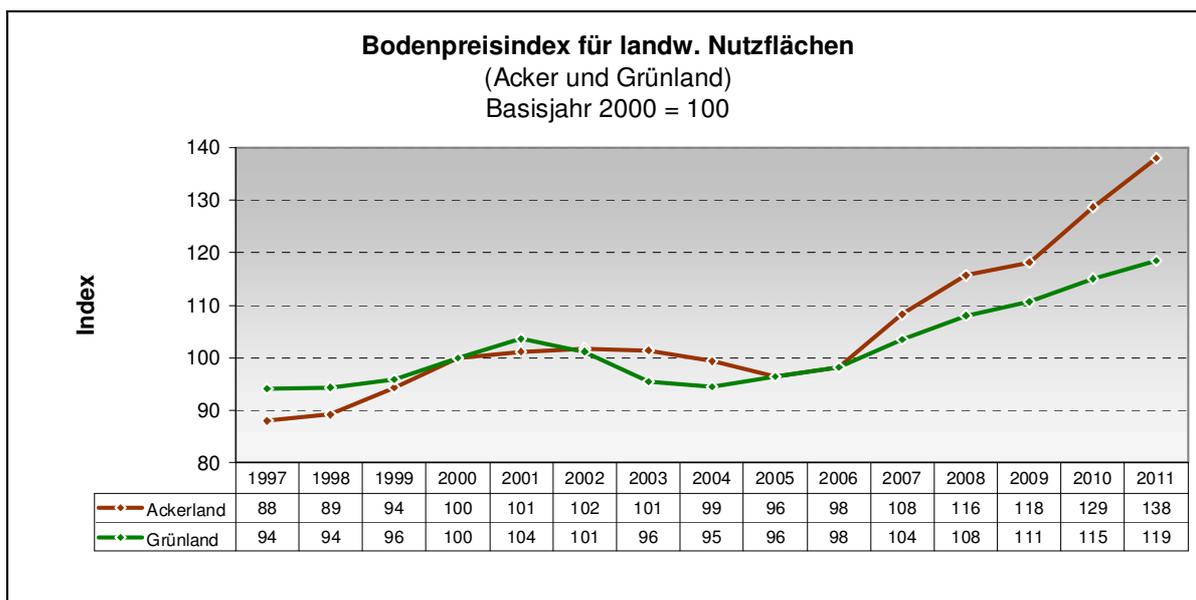
<b>Landkreis Stade</b>	<b>Ackerland in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Grünland in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Grünland-Moor in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Obstanbau in €/m<sup>2</sup></b>
Stadt Stade	1,80	1,15	0,85	
Stadt Buxtehude	1,90	1,25	0,90	
SG Nordkehdingen	1,55	0,95	0,75	
Gemeinde Drochtersen	1,55	0,95	0,65	
SG Himmelpforten	1,80	0,90	0,70	
SG Oldendorf	1,65	1,15	0,70	
SG Fredenbeck	1,50	0,85	0,60	
SG Harsefeld	2,00	1,05	0,75	
SG Apensen	2,00	0,90	0,60	
SG Horneburg	1,90	1,25	0,90	
SG Lühe				2,00 / 3,20
Gemeinde Jork				2,10 / 3,20

### 6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

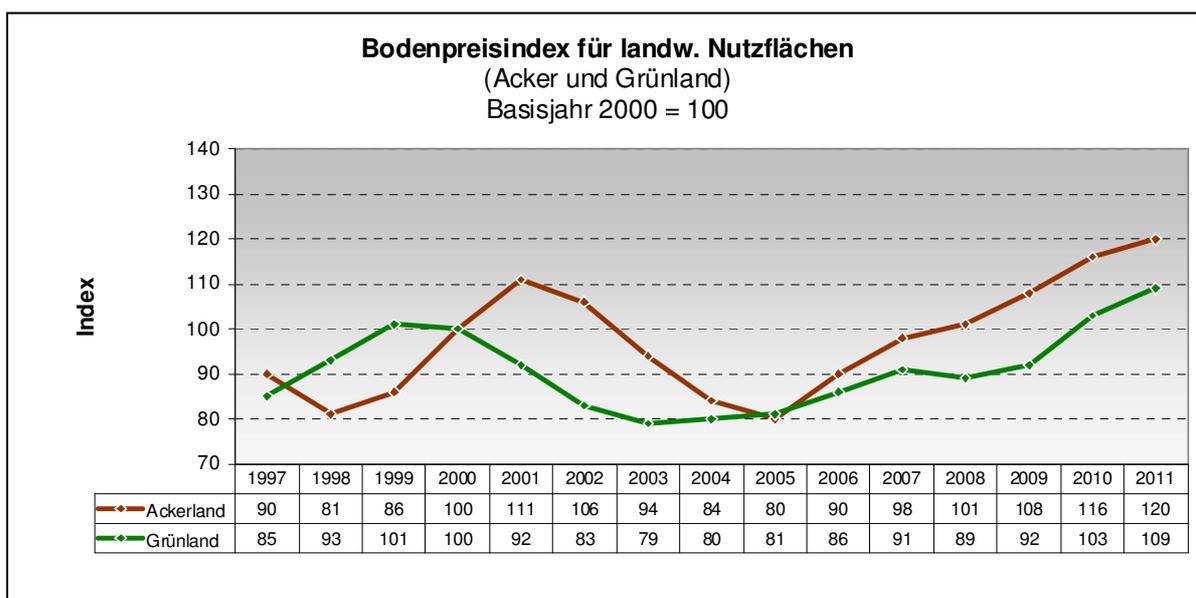
Die Entwicklung der Grundstückspreise über einen längeren Zeitraum lässt sich durch Indexreihen anschaulich darstellen. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Durch eine umfangreiche mengenstatistische Auswertung wurde der Grundstücksmarkt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

Die folgenden Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2000 mit dem Index 100. Die Indexzahlen beziehen sich auf den 01.07. des jeweiligen Jahres. Sie sind mittels Regressionsberechnungen und gleitender Mittelbildung jeweils unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Vor- und des Folgejahres ermittelt worden. Daher sind die Angaben für das Jahr 2011 vorläufige Werte.

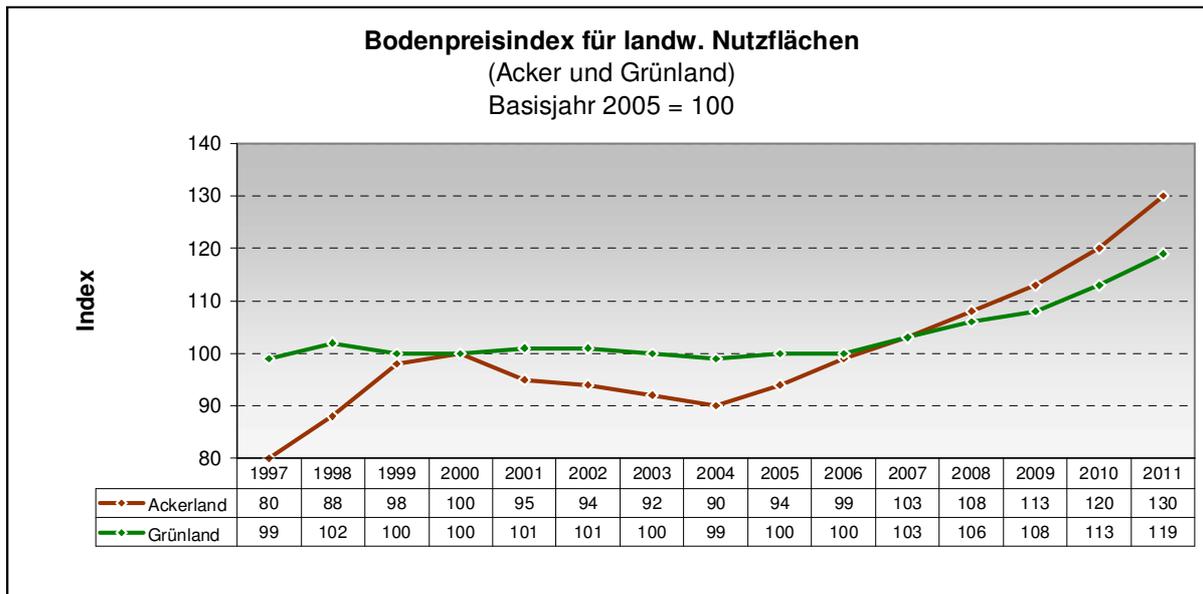
#### Landkreis Cuxhaven



#### Landkreis Osterholz



**Landkreis Stade**



**Anwendungsbeispiel:**

Der Kaufpreis für eine Ackerfläche im Landkreis Stade lag im Jahr 2005 bei 1,10 €/m<sup>2</sup>.  
Wie hoch wäre der Preis im Jahre 2010 gewesen?

Index im Jahr 2005: 94  
Index im Jahr 2010: 120

Bodenwert 2010 : 1,10 €/m<sup>2</sup> x 120 : 94 = **1,40 €/m**

**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	2007 - 2011	9	32,2	241.000
Landkreis Osterholz	2007 - 2011	5	18,0	362.000
Landkreis Stade	2007 - 2011	10	27,7	505.000

**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	2007 - 2011	11	0,11 – 2,03	0,79
Landkreis Osterholz	2007 - 2011	56	0,09 – 2,50	0,90
Landkreis Stade	2007 - 2011	55	0,18 – 2,15	0,68

## 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	2007 - 2011	67	0,05 – 0,81	0,28
Landkreis Osterholz	2007 - 2011	20	0,08 – 2,15	0,49
Landkreis Stade	2007 - 2011	19	0,18 – 0,84	0,44

## 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	0,77 – 19,10	4,50	0,5 – 48,0	17,4 %
Landkreis Osterholz	1,00 – 47,39	12,96	2,4 – 62,5	18,2 %
Landkreis Stade	1,50 – 12,0	6,05	3,5 – 36,0	14,5 %

### 7.2 Abbauland

Abbauland sind Flächen, aus denen durch den Abbau von Lehm, Torf oder Sand ein erheblicher wirtschaftlicher Nutzen gezogen wird. Die Kaufpreise sind dabei abhängig von der Qualität und Mächtigkeit des abzubauenen Bodenvorkommens. Für derartige Flächen (einschl. Abbaugut) sind seit 2007 folgende Kaufpreise registriert worden:

	Nutzung	Anzahl	Preis (€ /m <sup>2</sup> )	
			von - bis	Mittl. Kaufpreis
Landkreis Cuxhaven	Torf	25	0,30 – 1,00	0,82
	Sand/Kies	15	1,00 – 9,70	3,28
Landkreis Osterholz	Sand	7	2,42 – 13,00	6,74
Landkreis Stade	Sand/Kies	10	3,39 – 7,95	5,88

### 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	2007-2011	10	0,30 – 3,67	1,69
Landkreis Osterholz	2007-2011	7	1,04 – 14,12	3,58
Landkreis Stade	2007-2011	5	0,64 – 2,59	1,27

## **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 31.12. jeden Jahres flächendeckend durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes zu ermitteln (Bodenrichtwerte). Die Grundstücke sollen nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorweisen. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Die Bodenrichtwertzonen sollen so abgegrenzt werden, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht erheblich sind. Die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sollen mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmalen der Mehrheit der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks gehören stets der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung.

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**

Neben dem Entwicklungszustand und der Art der Nutzung gehören bei baureifem Land insbesondere folgende weitere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale:

- die Bauweise,
- das Maß der baulichen Nutzung 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 land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen**

Für die Ableitung von Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Nutzflächen gelten die gleichen Grundsätze. Die Bodengüte (Acker- oder Grünlandzahl) ist wesentliche wertbeeinflussende Grundstücksmerkmal dieser Grundstücksart.

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

Bei forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken enthält der Bodenrichtwert keinen Anteil für den Aufwuchs.

#### **Veröffentlichung der Bodenrichtwerte**

Bodenrichtwerte sind mit ihren wertbeeinflussenden Merkmalen nutzergerecht bereitzustellen. Sie sind automatisiert in einem Informationssystem zum Immobilienmarkt zu führen und für die Öffentlichkeit bereitzustellen.

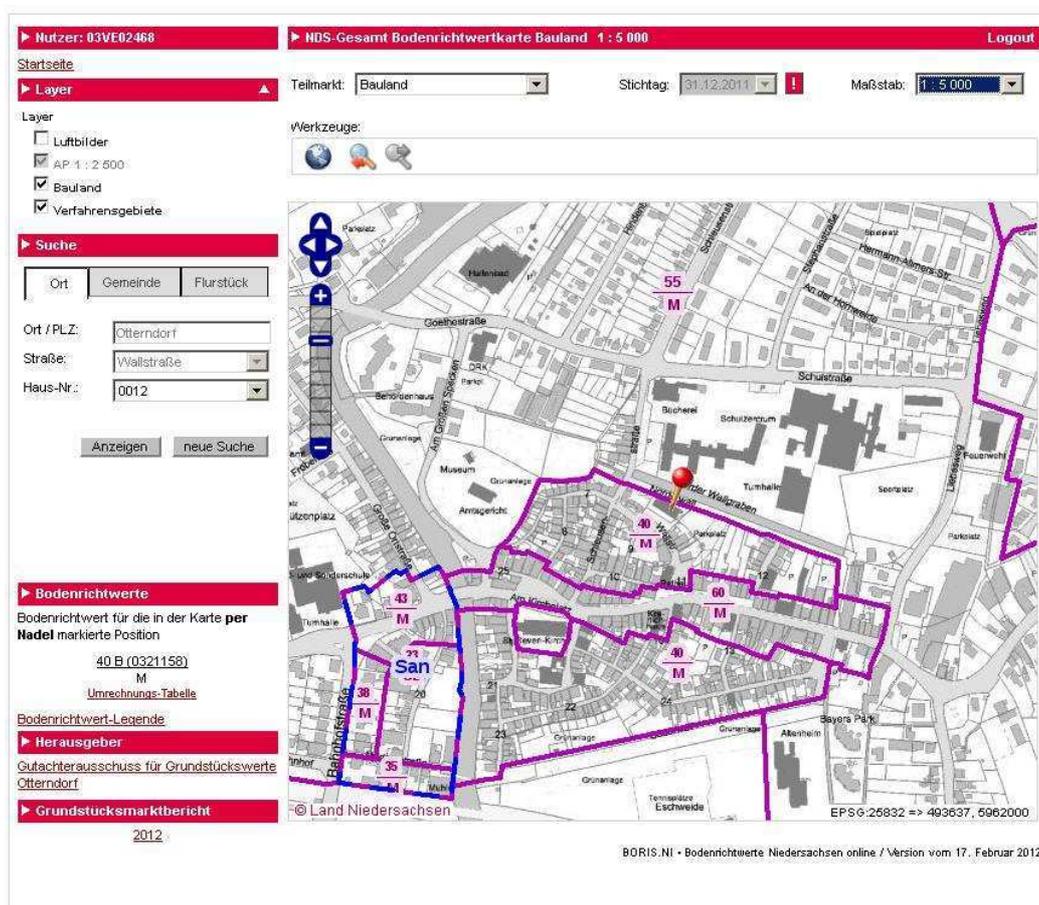
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte zu geben. Diese Auskunft kann mündlich, schriftlich oder durch Bereitstellung im Internet erteilt werden.

## Veröffentlichung im Internet

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

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

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:



## 8.2 Übersichten über die Bodenrichtwerte

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

Die ausgewählten Orte werden durch die Merkmale

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

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

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden.

8.2.1 Wohnbauland

Landkreis Gemeinde / Gemeindeteil	Typischer Ort			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
	Ein- wohner in 1000	Zentra- lität	Merkmale Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbau		
				gute Lage (€ / m²)	mittlere Lage (€ / m²)	mäßige Lage (€ / m²)	gute Lage (€ / m²)	mittlere Lage (€ / m²)	mäßige Lage (€ / m²)
<b>Landkreis Osterholz</b>									
Osterholz-Scharmbeck	30	M	Kreisstadt	110	95	80			
Lilienthal	18	G	Gemeindegemeinschaft	160	120	80			
Schwanewede	20	G	Gemeindegemeinschaft	110	80	60			
Worpswede	9	G	Gemeindegemeinschaft mit Erholungsfunktion	105	80				
Adolphsdorf	0,4	G	Ort mit ländlichem Charakter		36				
Ritterhude	15	G	Gemeindegemeinschaft		110				
Grasberg	8	G	Gemeindegemeinschaft		80				
SG Hambergen	12	G	Samtgemeindegemeinschaft		60				
<b>Landkreis Cuxhaven</b>									
Cuxhaven, Stadt	50	M	Nordseeheilbad u. Kreisstadt	150	85	60	110	70	60
Langen, Stadt	19	G	Kleinstadt u. Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)	100	75	65			
Loxstedt	16	G	Gemeindegemeinschaft u. Nahbereich Bremerhaven (O)		60	35			
Nordholz	7	G	Gemeindegemeinschaft u. Küstenbadeort	44	34	30			
Schiffdorf	14	G	Gemeindegemeinschaft u. Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)	80	55				
SG Am Dobrock/Cadenberge	3	G	Landgemeinde u. Samtgem.-sitz		40	23			
SG Bederkesa/Bad Bederkesa	5	G	Luftkurort	90	70	55			
SG Bederkesa/Ringstedt	1	G	Ländlicher Ort		30				
Beverstedt	4	G	Gemeindegemeinschaft		55	30			
SG Börde Lamstedt/Lamstedt	3	G	Landgemeinde u. Samtgem.-sitz		30	19			
SG Land Hadeln/Stadt Otterndorf	7	G	Kleinstadt, Nordseebad und SG-Sitz	65	55	24			
SG Hagen/Hagen im Bremischen	4	G	Landgemeinde u. Samtgem.-sitz	60	38	36			
SG Hemmoor/Stadt Hemmoor	9	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeutung u. Samtgem.-sitz	55	38	30			
SG Land Wursten/Dorum	4	G	Landgemeinde u. Nordseebad		45				
<b>Landkreis Stade</b>									
Apensen/Apensen	3	G	Landgemeinde		145				
Buxtehude	40	M	Selbst. Stadt Nähe Hamburg	240	170	110	190	170	140
Drochtersen	12	G	Landgemeinde	70	65	40			
Fredenbeck/Fredenbeck	6	G	Landgemeinde		85				
Harsefeld/Harsefeld	12	G	Landgemeinde	110	100	90			
Himmelpforten/Himmelpforten	5	G	Landgemeinde	75	60	50			
Horneburg/Horneburg	6	G	Landgemeinde	115	100	90			
Jork	12	G	Landgemeinde	130	120	85			
Lühe/Steinkirchen	2	G	Landgemeinde		110				
Nordkehdingen/Freiburg	2	G	Landgemeinde		38				
Oldendorf/Oldendorf	3	G	Landgemeinde		50				
Stade	46	M	Kreisstadt	180	110	70		100	

## 8.2.2 Gewerbliches Bauland

Landkreis Gemeinde/Gemeindeteil	Ein- wohner	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
in 1000	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	
<b>Landkreis Osterholz</b>										
Grasberg	8		85			30				
Lilienthal	18	180			40					
Osterholz-Scharmbeck	30	215				28				
Ritterhude	15		135		34	30				
Schwanewede	20		110				15			
SG Hambergen	12		60				10			
Worpswede	9	145					15			
<b>Landkreis Cuxhaven</b>										
Cuxhaven, Stadt	50	500	165	80	60	36	15			
Langen, Stadt	19	90	70	45		26	17			
Loxstedt	16	100	60		24	18				
Nordholz	7		40	34		12				
Schiffdorf	14		75			26				
SG Am Dobrock/Cadenberge	3		45			20				
SG Bederkesa/Bad Bederkesa	5	110	75	55		18				
SG Bederkesa/Ringstedt	1		20							
Beverstedt	4		80			15				
SG Börde Lamstedt/Lamstedt	3		26			12				
SG Land Hadeln/Stadt Otterndorf	7	60	40		23	18	13			
SG Hagen/Hagen im Bremischen	4		52			17				
SG Hemmoor/Stadt Hemmoor	9	60	38	22		12				
SG Land Wursten/Dorum	4		46			16				
<b>Landkreis Stade</b>										
Apensen/Apensen	3					18				
Buxtehude	40	550	470	300		45				
Drochtersen	12		115			15				
Fredenbeck/Fredenbeck	6					15				
Harsefeld/Harsefeld	12		140			32				
Himmelpforten/Himmelpforten	5		100			15				
Horneburg/Horneburg	6				33					
Jork	12		150			25				
Nordkehdingen/Freiburg	2					10				
Stade	46	800	520	350	65	40		160	125	

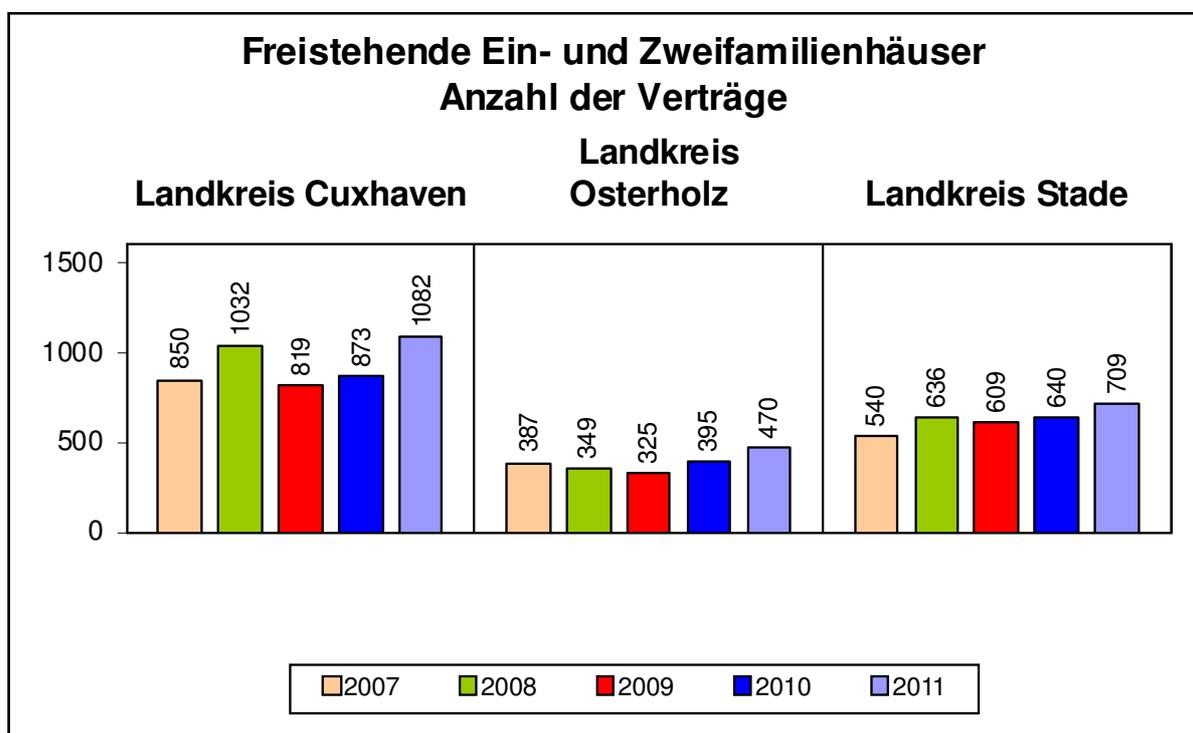
## 9 Bebaute Grundstücke

### 9.1 Allgemeines

Von den insgesamt 7.924 im Jahr 2011 in den drei Landkreisen registrierten Kauffällen entfielen 5.201 auf bebaute Grundstücke. Es handelt sich dabei zu 85 % 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 15 % am Markt bebauter Grundstücke.

### 9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Von allen Teilmärkten haben die Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Gesamtvolumen von rund 303 Mio. € die größte Bedeutung. Dieses entspricht einem Anteil von 34 % 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 2011 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 2011 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Cuxhaven

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Gesamter Auswertebereich</b>					
Baujahr bis 1945	72 (52)	1914 (1913)	136 (133)	773 (834)	97.000 (111.000)
Baujahr 1946 bis 1969	149 (114)	1959 (1960)	119 (124)	864 (812)	98.000 (99.000)
Baujahr 1970 bis 1984	95 (78)	1977 (1976)	149 (143)	958 (913)	139.000 (126.000)
Baujahr 1985 bis 1999	69 (80)	1993 (1993)	146 (148)	1.105 (1.089)	158.000 (156.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	49 (36)	2003 (2002)	152 (137)	1.487 (1.278)	212.000 (173.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	5 (2)	2010 (*)	136 (*)	1.476 (*)	201.000 (*)

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

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„Verdichtungsraum“ Landkreis Cuxhaven</b>					
Baujahr bis 1945	17 (15)	1920 (1927)	117 (136)	823 (1.050)	95.000 (137.000)
Baujahr 1946 bis 1969	67 (57)	1960 (1961)	120 (125)	972 (945)	112.000 (117.000)
Baujahr 1970 bis 1984	39 (38)	1977 (1975)	156 (144)	1.080 (968)	166.000 (136.000)
Baujahr 1985 bis 1999	28 (39)	1993 (1992)	143 (147)	1.161 (1.258)	163.000 (178.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	17 (15)	2003 (2002)	168 (139)	1.332 (1.317)	217.000 (181.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	0 (2)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)

Cuxhaven, Otterndorf, Langen, Bederkesa, Schiffdorf, Loxstedt

\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„ländlicher Raum“ Landkreis Cuxhaven</b>					
Baujahr bis 1945	55 (37)	1911 (1906)	144 (140)	736 (748)	95.000 (106.000)
Baujahr 1946 bis 1969	83 (67)	1959 (1960)	120 (125)	722 (719)	83.000 (89.000)
Baujahr 1970 bis 1984	63 (48)	1976 (1976)	146 (143)	865 (821)	122.000 (113.000)
Baujahr 1985 bis 1999	55 (52)	1993 (1994)	144 (144)	1.056 (990)	149.000 (138.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	35 (23)	2003 (2002)	146 (132)	1.510 (1.234)	206.000 (163.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	3 (0)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)

\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2011 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Osterholz**

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Osterholz</b>					
Baujahr bis 1945	27 (20)	1911 (1916)	142 (145)	776 (791)	108.000 (113.000)
Baujahr 1946 bis 1969	71 (66)	1960 (1961)	132 (135)	1.056 (998)	134.000 (135.000)
Baujahr 1970 bis 1984	75 (67)	1974 (1975)	154 (166)	1.058 (1.060)	157.000 (171.000)
Baujahr 1985 bis 1999	53 (33)	1993 (1993)	147 (138)	1.293 (1.362)	186.000 (189.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	26 (19)	2003 (2003)	150 (138)	1.586 (1.488)	232.000 (202.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	14 (13)	2011 (2010)	148 (152)	1.765 (1.734)	261.000 (267.000)

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„Verdichtungsraum“ Landkreis Osterholz</b>					
Baujahr bis 1945	18 (15)	1915 (1918)	137 (138)	782 (805)	105.000 (107.000)
Baujahr 1946 bis 1969	50 (44)	1960 (1960)	136 (135)	1.065 (1.014)	139.000 (137.000)
Baujahr 1970 bis 1984	36 (37)	1974 (1976)	162 (163)	1.061 (1.134)	166.000 (182.000)
Baujahr 1985 bis 1999	20 (12)	1993 (1991)	134 (132)	1.462 (1.386)	194.000 (184.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	16 (11)	2003 (2005)	133 (151)	1.473 (1.538)	193.000 (226.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	13 (14)	2011 (2010)	150 (145)	1.792 (1.748)	269.000 (258.000)

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

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„ländlicher Raum“ Landkreis Osterholz</b>					
Baujahr bis 1945	9 (5)	1902 (1872)	154 (206)	764 (643)	114.000 (129.000)
Baujahr 1946 bis 1969	21 (23)	1962 (1963)	122 (134)	1.035 (970)	121.000 (131.000)
Baujahr 1970 bis 1984	39 (31)	1975 (1974)	147 (168)	1.054 (980)	149.000 (158.000)
Baujahr 1985 bis 1999	33 (22)	1993 (1994)	154 (142)	1.191 (1.327)	182.000 (189.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	10 (9)	2003 (2002)	176 (127)	1.766 (1.529)	295.000 ** (197.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	1 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.  
 \*\*) mit einigen hochpreisigen Villen aus Worspwede

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2011 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Stade

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Stade insgesamt</b>					
Baujahr bis 1945	4 (20)	1848 (1902)	130 (128)	721 (1.125)	92.000 (140.000)
Baujahr 1946 bis 1969	26 (34)	1963 (1960)	125 (129)	1.246 (996)	150.000 (126.000)
Baujahr 1970 bis 1984	41 (64)	1976 (1976)	146 (140)	1.384 (1.293)	195.000 (179.000)
Baujahr 1985 bis 1999	31 (31)	1995 (1994)	134 (147)	1.533 (1.400)	204.000 (201.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	10 (16)	2003 (2002)	155 (131)	1.786 (1.613)	271.000 (213.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	6 (5)	2011 (2009)	152 (143)	1.891 (1.718)	279.000 (245.000)

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„ländlicher Raum“ Landkreis Stade</b>					
Baujahr bis 1945	2 (13)	*) (1899)	*) (114)	*) (919)	*) (98.000)
Baujahr 1946 bis 1969	17 (21)	1963 (1960)	132 (133)	1.086 (800)	133.000 (105.000)
Baujahr 1970 bis 1984	28 (42)	1975 (1976)	137 (139)	1.264 (1.234)	167.000 (168.000)
Baujahr 1985 bis 1999	19 (23)	1996 (1994)	135 (148)	1.357 (1.344)	182.000 (193.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	7 (12)	2004 (2002)	149 (128)	1.753 (1.551)	253.000 (200.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	1 (4)	*) (2008)	*) (146)	*) (1.530)	*) (227.000)

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

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Hansestadt Stade</b>					
Baujahr bis 1945	2 (5)	*) (1908)	*) (147)	*) (1.286)	*) (179.000)
Baujahr 1946 bis 1969	9 (8)	1963 (1959)	125 (119)	1.232 (1.222)	160.000 (142.000)
Baujahr 1970 bis 1984	9 (15)	1975 (1975)	135 (141)	1.513 (1.325)	206.000 (192.000)
Baujahr 1985 bis 1999	9 (6)	1994 (1992)	135 (146)	1.500 (1.418)	207.000 (204.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	2 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	5 (1)	2011 (*)	140 (*)	1.936 (*)	264.000 (*)

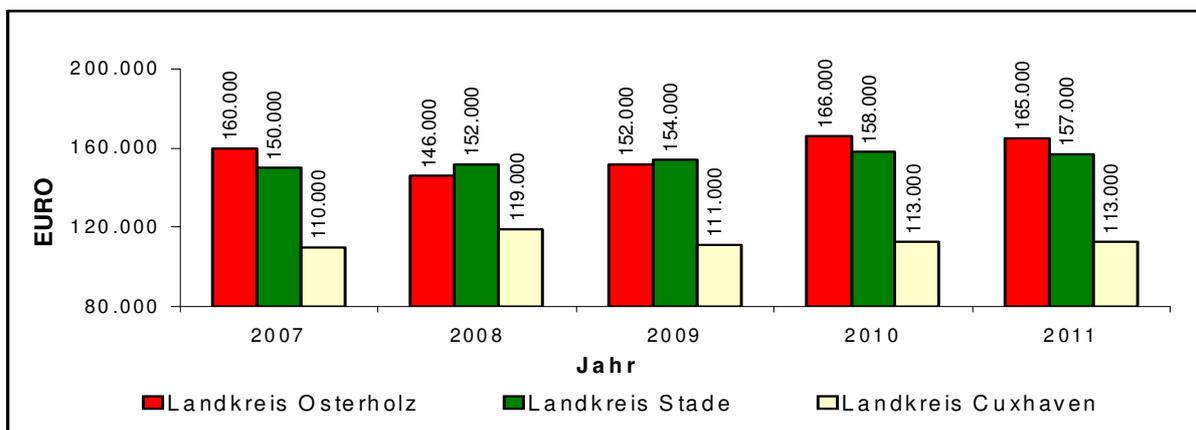
\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Stadt Buxtehude</b>					
Baujahr bis 1945	0 (2)	(*)	(*)	(*)	(*)
Baujahr 1946 bis 1969	4 (5)	1960 (1962)	102 (130)	1.666 (1.462)	169.000 (190.000)
Baujahr 1970 bis 1984	7 (7)	1976 (1976)	192 (144)	1.645 (1.582)	286.000 (221.000)
Baujahr 1985 bis 1999	4 (2)	1993 (*)	129 (*)	2.266 (*)	276.000 (*)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	1 (2)	* *	* *	* *	* *
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	0 (0)				

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

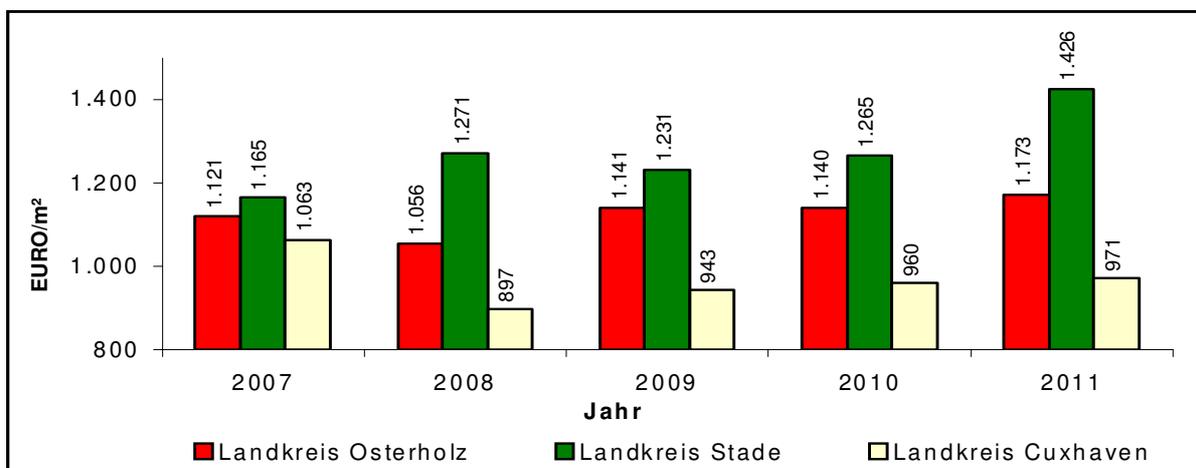
### 9.2.2 Preisentwicklung

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.

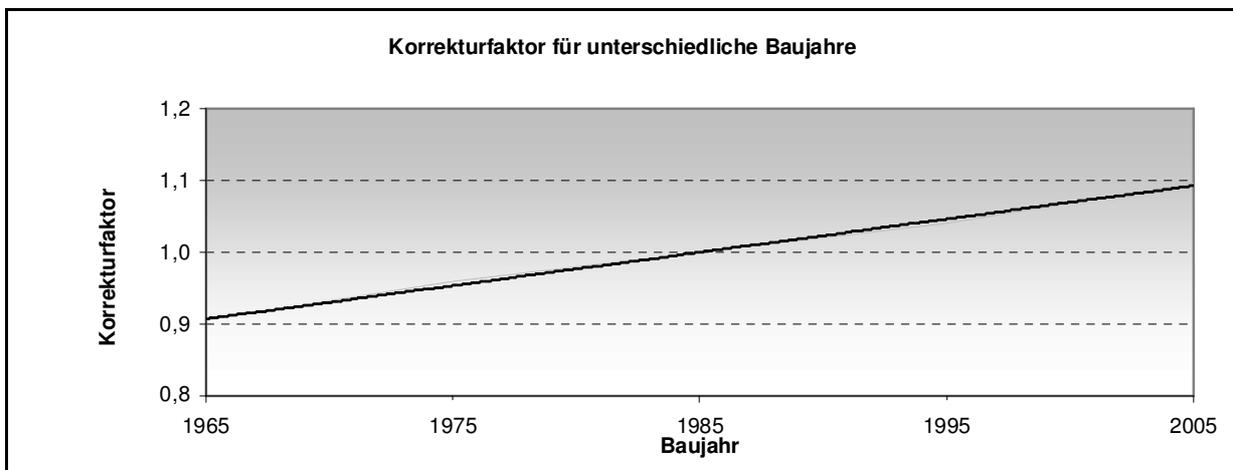
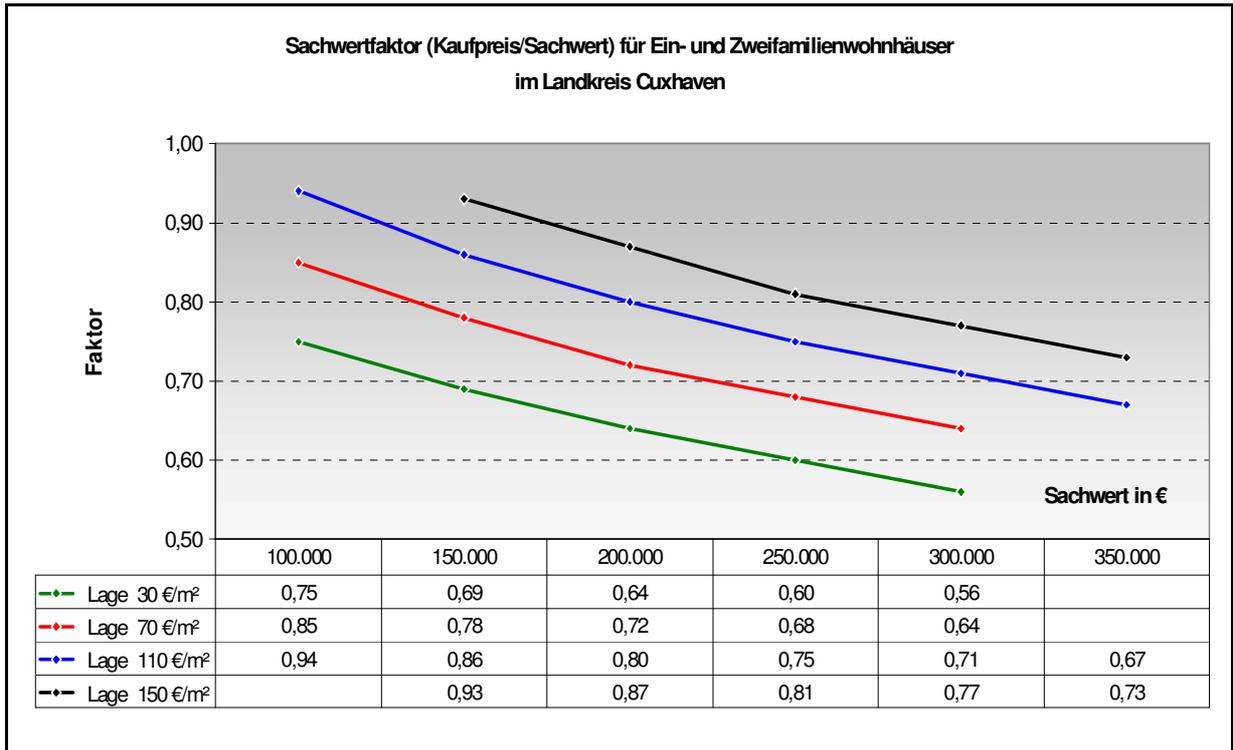
Die Sachwerte wurden nach folgendem Berechnungsmodell ermittelt:

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

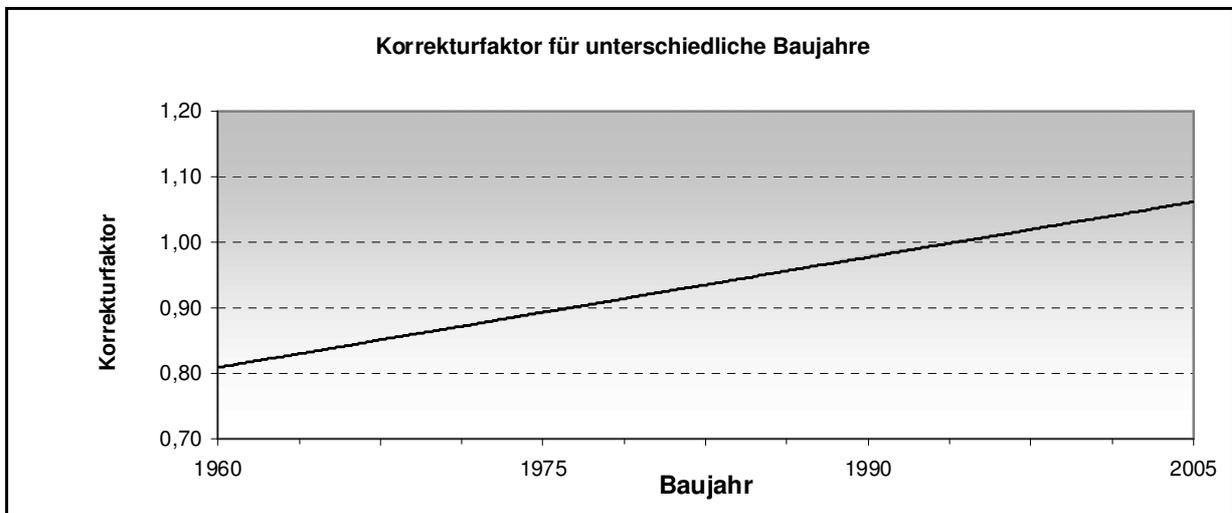
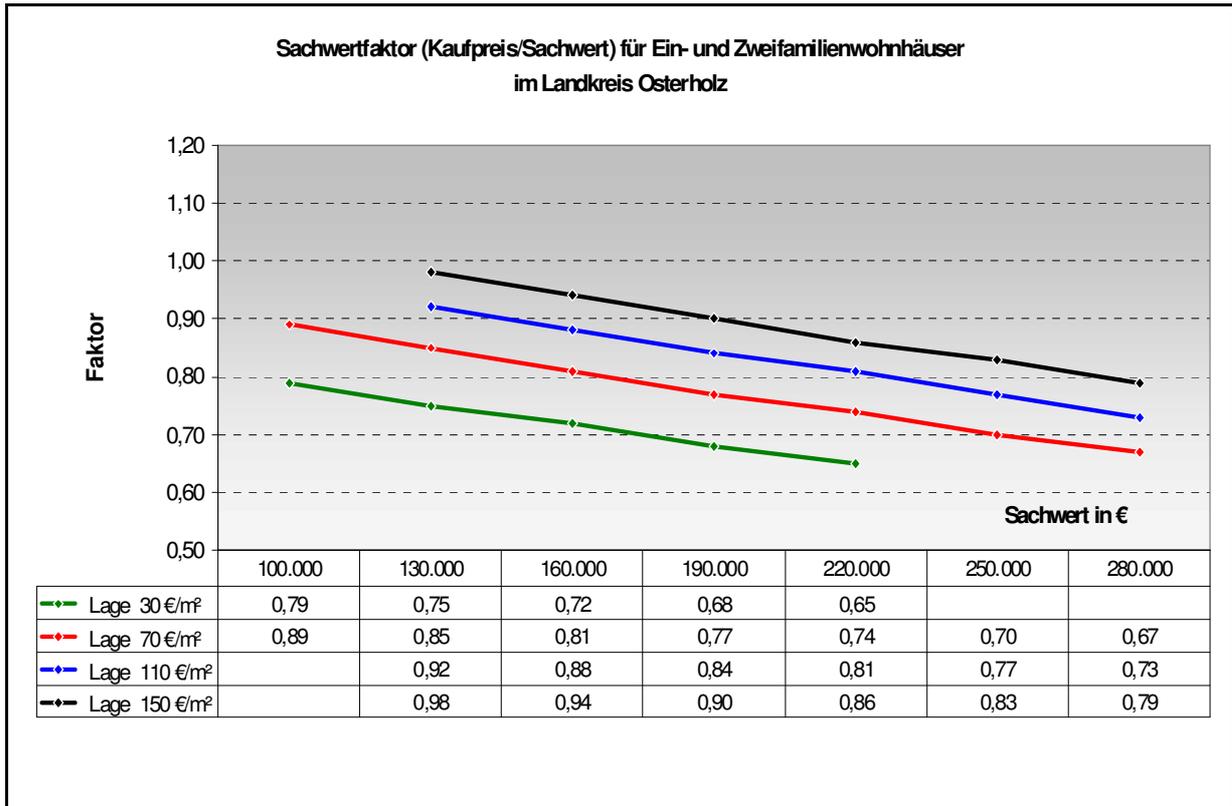
Aus der Regressionsanalyse ergeben sich in den einzelnen Landkreisen folgende Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Verwendung ist anhand eines Beispiels (Landkreis Cuxhaven) erläutert.

Anwendungsbeispiel	
Wie groß ist der Sachwertfaktor für ein durchschnittliches Einfamilienhausgrundstück, Baujahr 1975, mit einem Sachwert von 200.000,- € in Cuxhaven, Bodenrichtwert: 110,- €/m <sup>2</sup> ?	
Baujahr: 1975	Sachwert: 200.000 €      Bodenrichtwert: 110 €/m <sup>2</sup>
Sachwertfaktor (Tabelle)	0,80
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	
Korrekturfaktor für abweichendes Baujahr	0,96
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Sachwertfaktor = Sachwertfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor    0,80 x 0,96 = <b>rd. 0,77</b>	

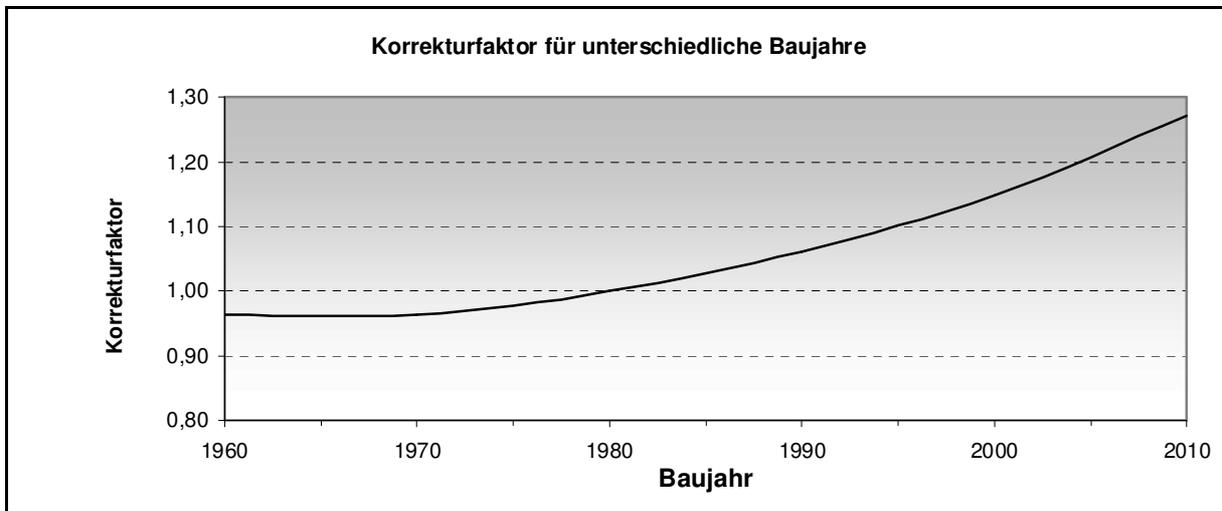
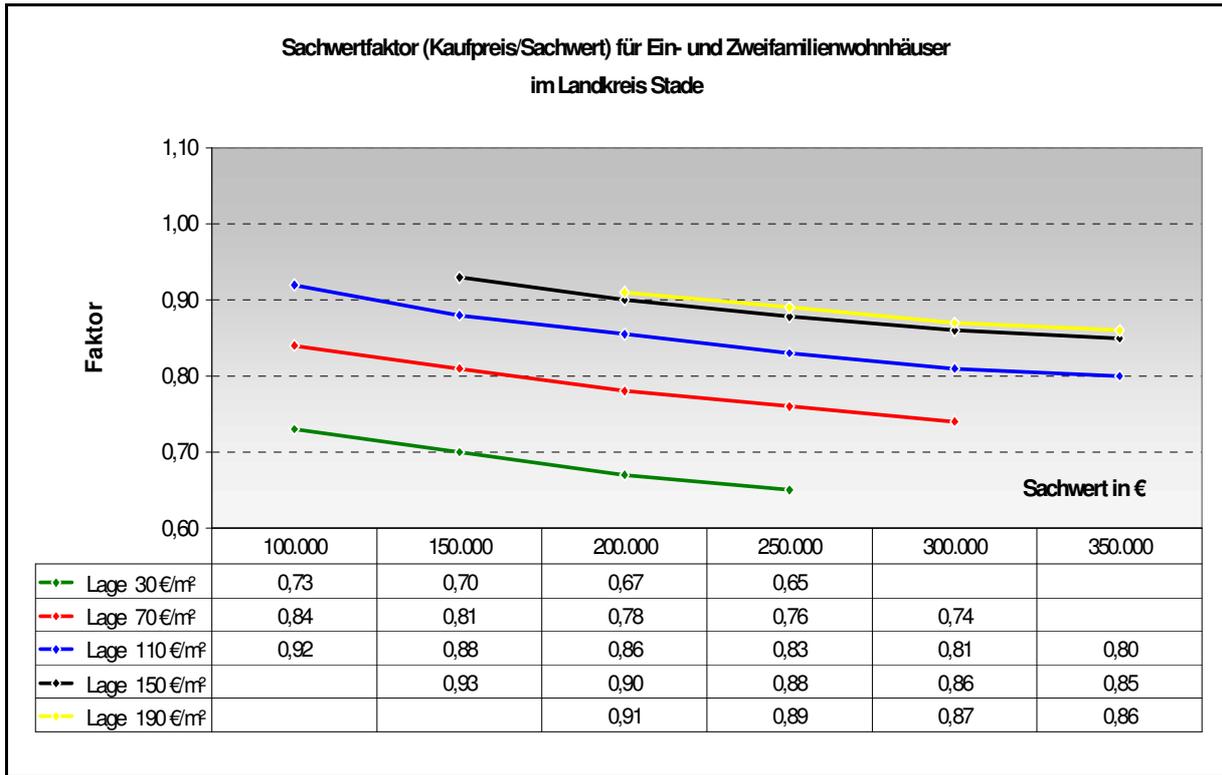
Landkreis Cuxhaven



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 252, Cuxhaven 192 und Stade 182 aktuelle Kauffälle.

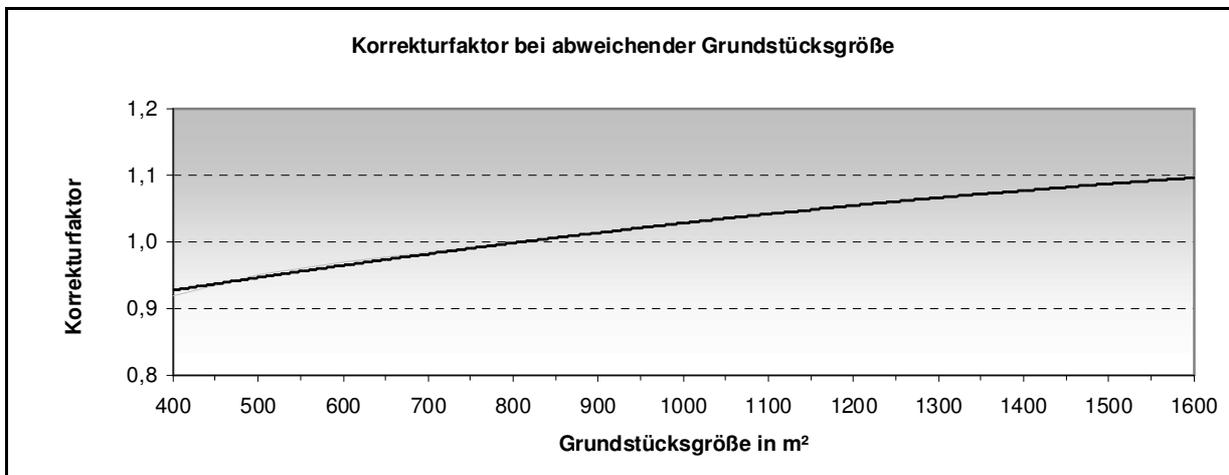
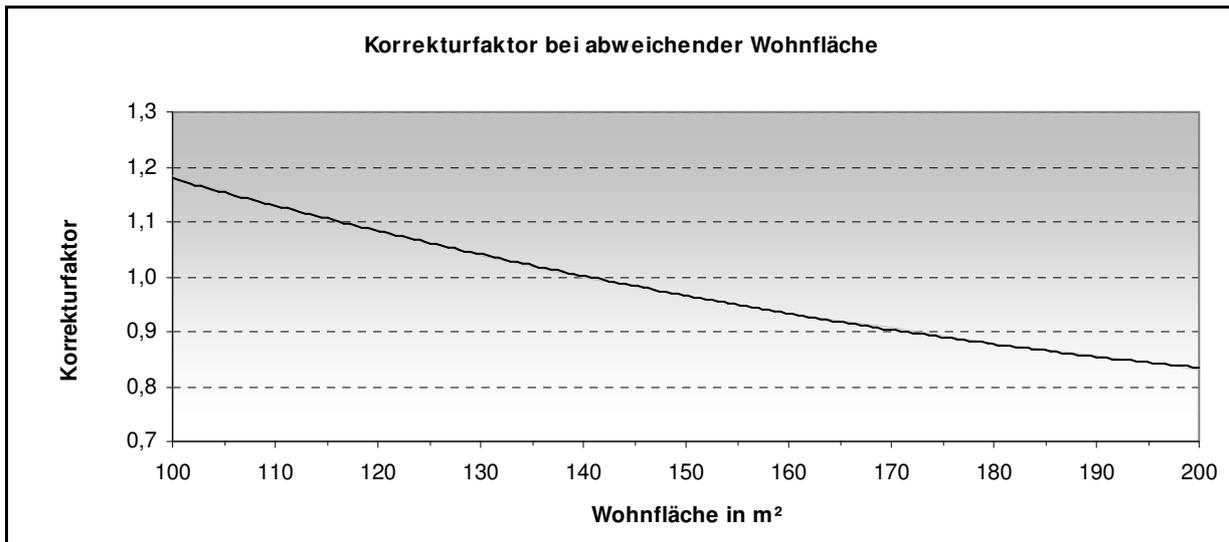
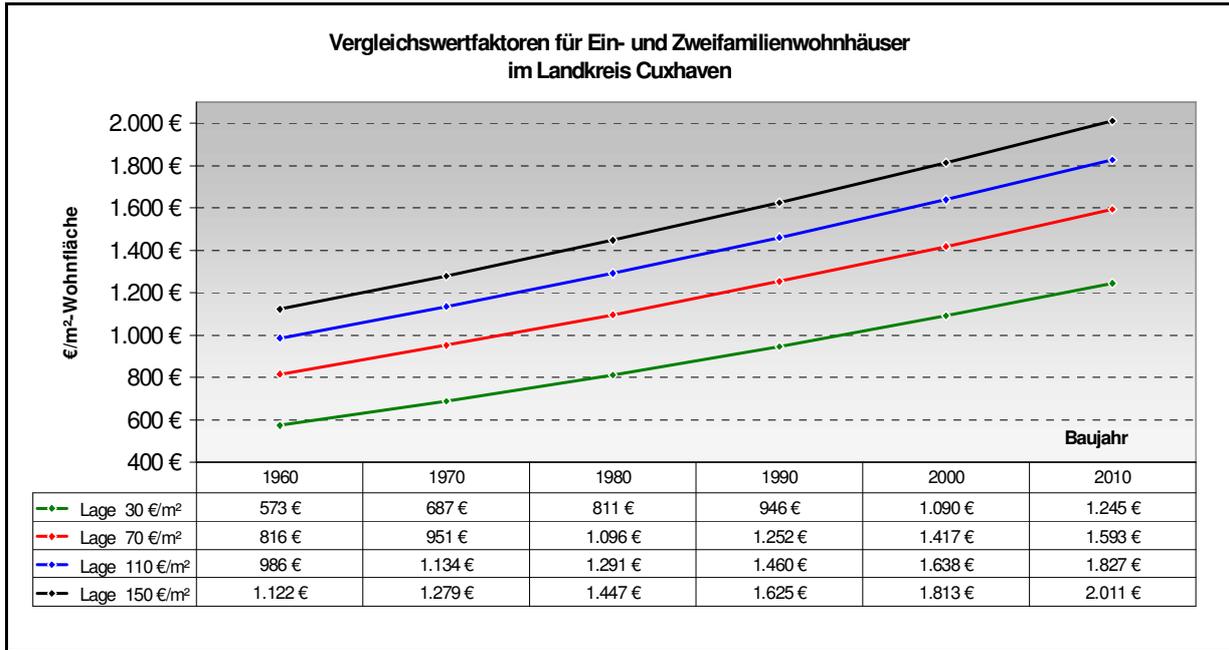
Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmale	Ausprägung	Merkmale	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2011	Garage	vorhanden (eine)
Ausstattung	mittel	Keller	Teil- bzw. Vollkeller
Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>	Bauweise	Massiv
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>		

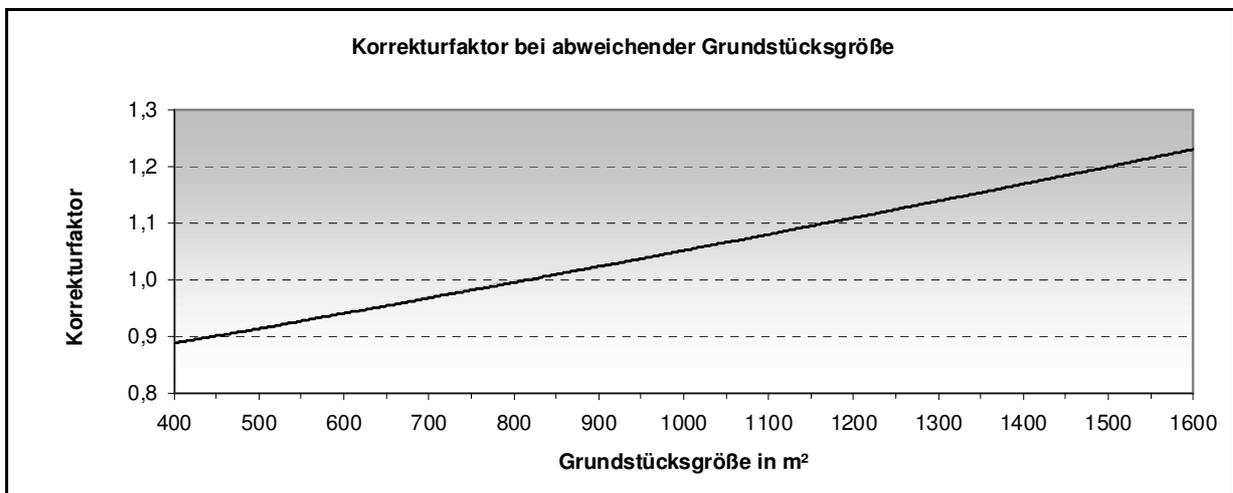
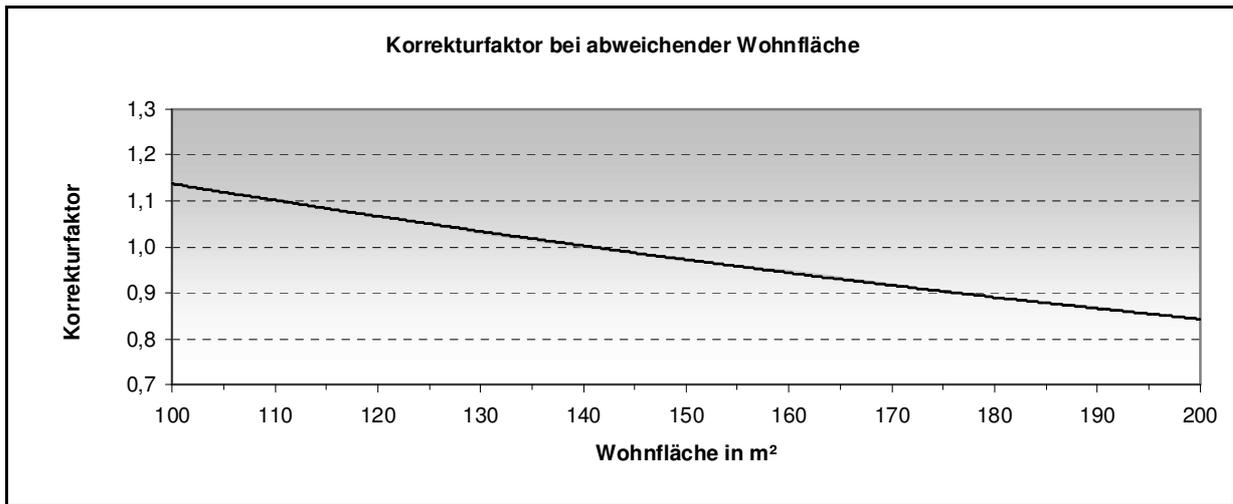
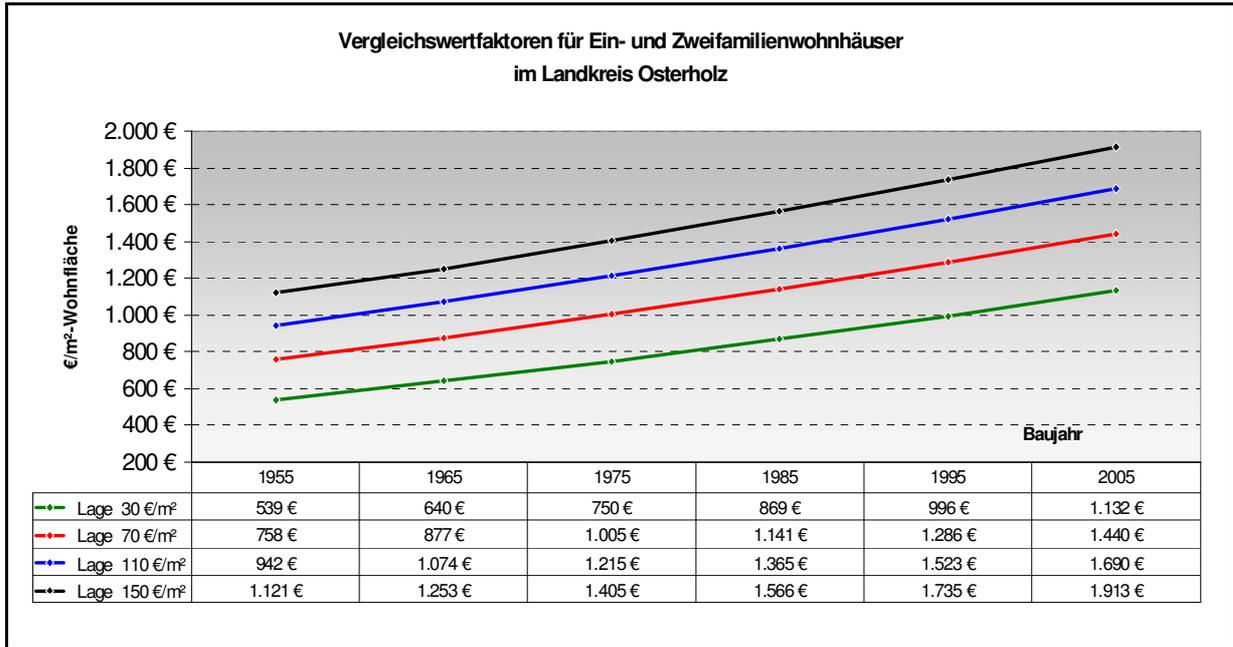
Hinweise zur Anwendung
<p>1. Die Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.</p> <p>2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts (s.o.) führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Den nachstehenden Tabellen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

Anwendungsbeispiel:
<p><b>Gesucht: Vergleichswert für ein Einfamilienhausgrundstück im Landkreis Stade</b></p> <p>Grundstücksmerkmale:      Lagewert (Bodenrichtwert): 70,- €/m<sup>2</sup>      Grundstücksgröße: 1.100 m<sup>2</sup>  Gebäudemerkmal:      Baujahr: 1970      Wohnfläche: 160 m<sup>2</sup></p> <p>Vergleichswert (Tabelle) <span style="float:right">1.020 €/m<sup>2</sup></span>  <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i></p> <p>Korrekturfaktor für Wohnfläche <span style="float:right">0,95</span>  <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i></p> <p>Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <span style="float:right">1,07</span>  <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i></p> <p>Vergleichswert pro m<sup>2</sup> WF = <span style="float:right">1.020 €/m<sup>2</sup> x 0,95 x 1,07 = 1.037 €/m<sup>2</sup></span></p> <p><b>Vergleichswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor</b> <span style="float:right">160 m<sup>2</sup> x 1.037 €/m<sup>2</sup> = <b>rd. 166.000 €</b></span></p>

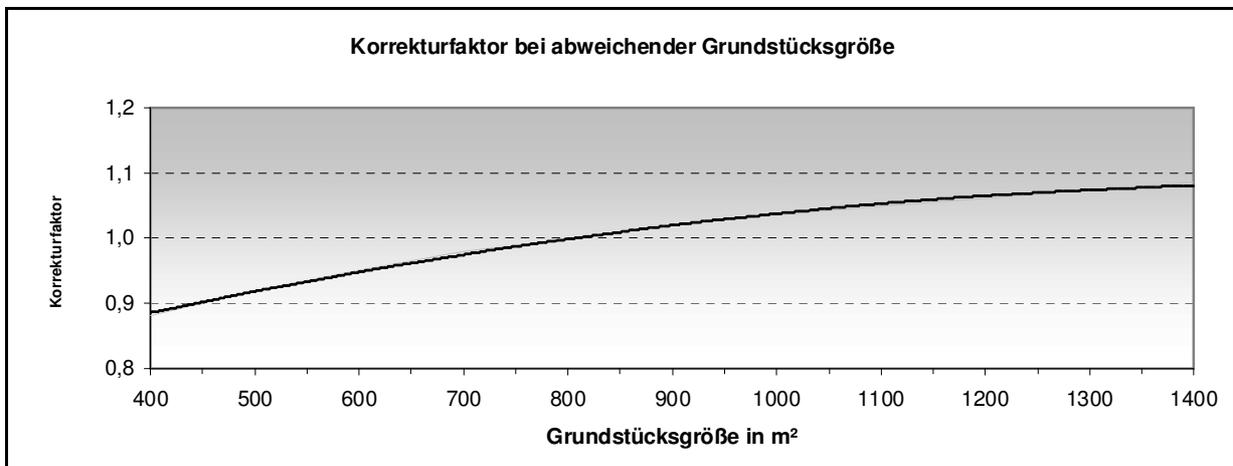
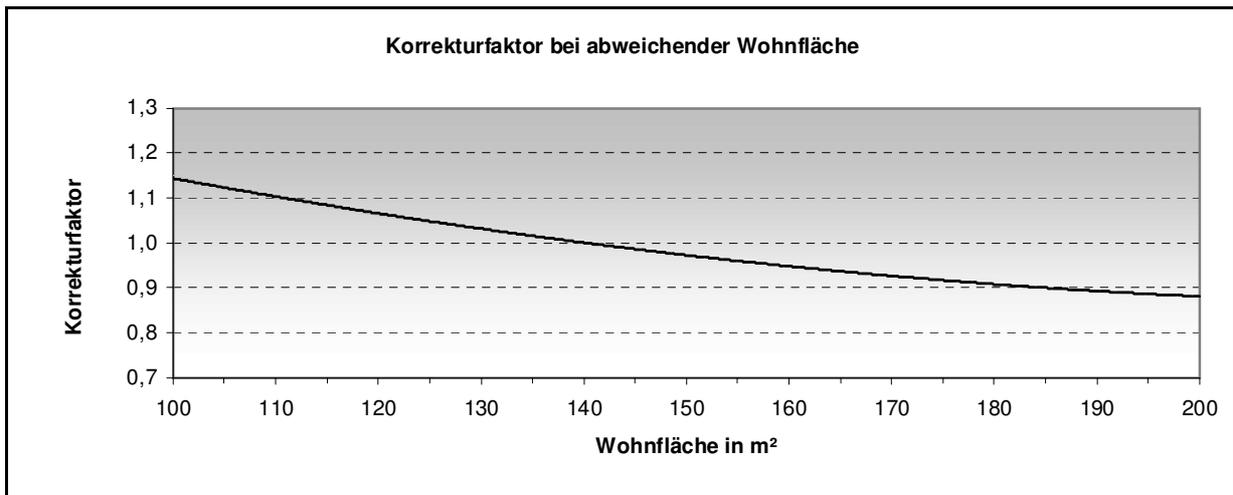
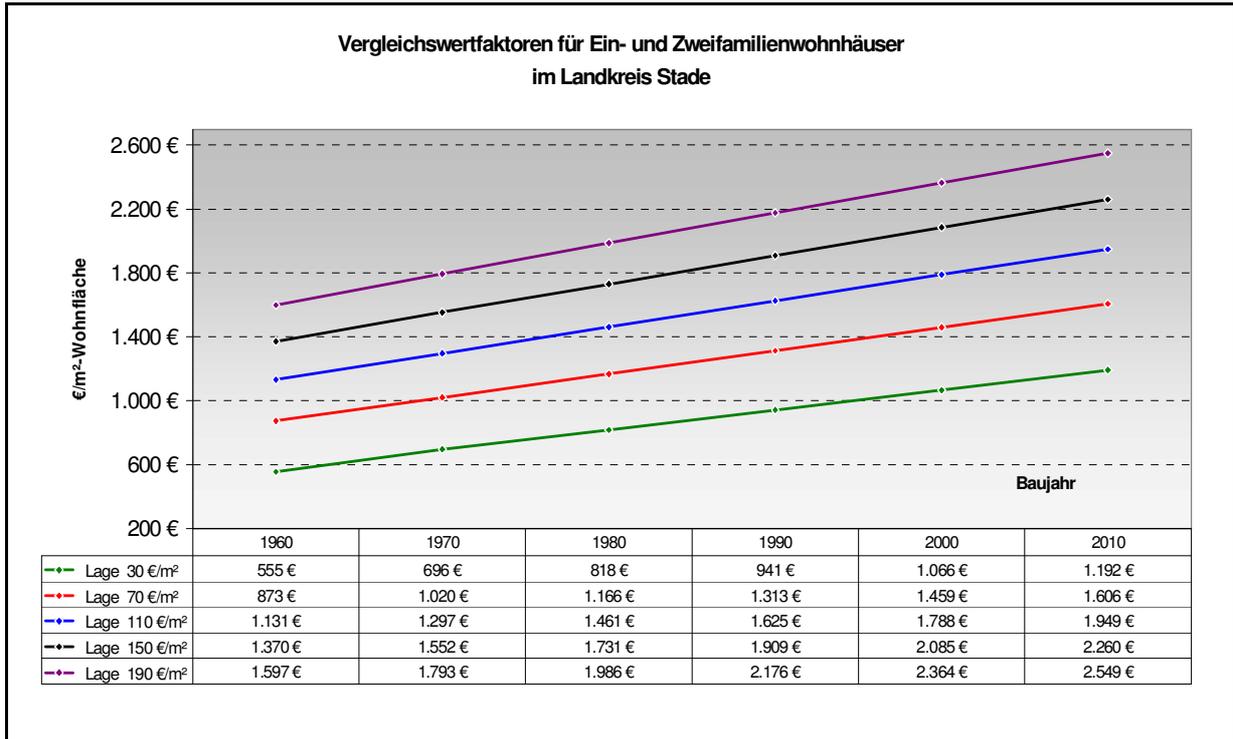
Landkreis Cuxhaven



**Landkreis Osterholz**



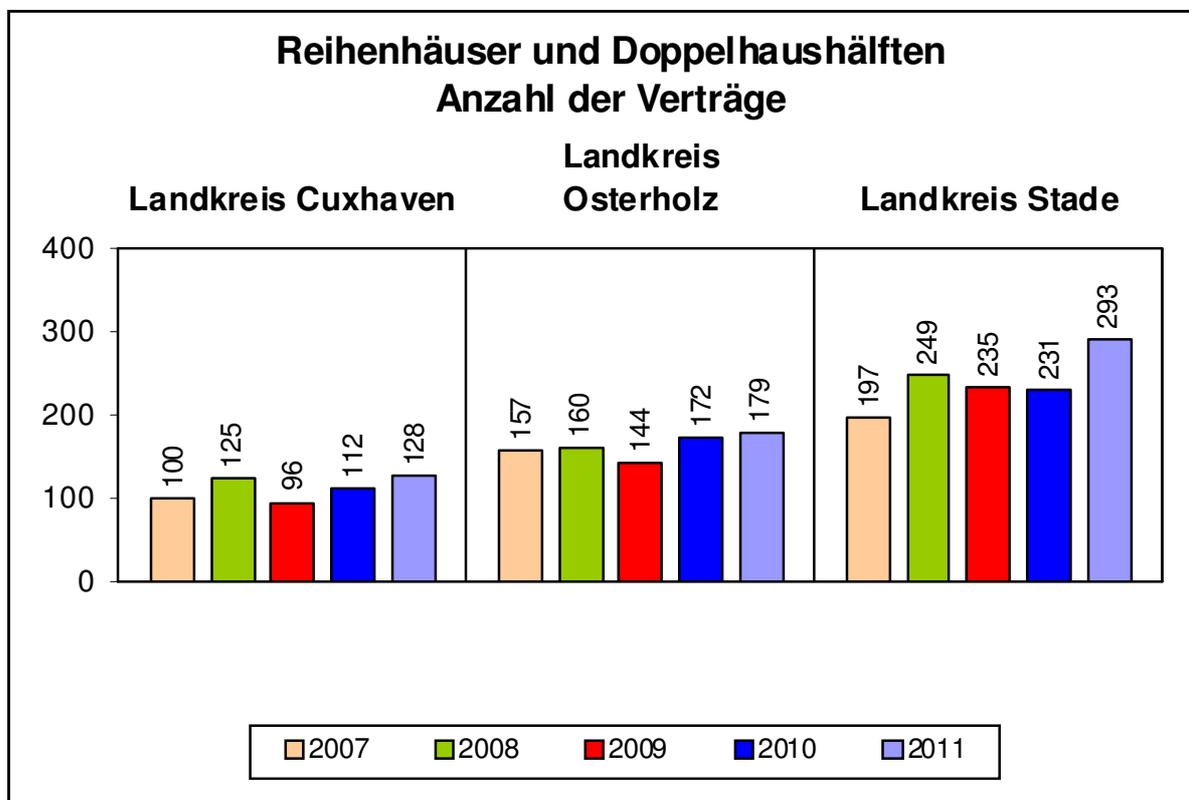
Landkreis Stade



### 9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Berichtszeitraum 2011 wurden in der gesamten Region 600 Kaufverträge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften bei einem Geldumsatz von rd. 80 Millionen Euro registriert. Dies entspricht einer regional unterschiedlichen, aber deutlichen Zunahme der Kaufverträge von rd. 16 % und des Geldumsatzes von rd. 23 % 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 2011 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 2011 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Cuxhaven**

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Gesamter Auswertebereich</b>					
Baujahr bis 1945	1 (4)	*) (1906)	*) (104)	*) (819)	*) (83.000)
Baujahr 1946 bis 1969	33 (22)	1965 (1963)	97 (102)	995 (1.030)	95.000 (104.000)
Baujahr 1970 bis 1984	33 (14)	1976 (1975)	111 (114)	976 (956)	108.000 (109.000)
Baujahr 1985 bis 1999	17 (25)	1996 (1995)	107 (109)	1.132 (1.174)	119.000 (124.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	11 (8)	2001 (2002)	112 (126)	1.313 (1.157)	147.000 (142.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	4 (2)	2010 (*)	111 (*)	1.364 (*)	152.000 (*)

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

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„Verdichtungsraum“ Landkreis Cuxhaven</b>					
Baujahr bis 1945	0 (3)	(*) (*)	(*) (*)	(*) (*)	(*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	23 (19)	1965 (1963)	99 (103)	1.035 (1.035)	101.000 (106.000)
Baujahr 1970 bis 1984	28 (12)	1976 (1975)	114 (118)	998 (987)	113.000 (115.000)
Baujahr 1985 bis 1999	7 (12)	1998 (1995)	113 (115)	1.265 (1.287)	143.000 (141.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	10 (4)	2001 (2001)	112 (117)	1.348 (1.236)	150.000 (143.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	2 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

Cuxhaven, Otterndorf, Langen, Bederkesa, Schiffdorf, Loxstedt

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

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„ländlicher Raum“ Landkreis Cuxhaven</b>					
Baujahr bis 1945	1 (3)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	16 (8)	1963 (1963)	94 (101)	1.039 (1.172)	95.000 (118.000)
Baujahr 1970 bis 1984	9 (2)	1976 (*)	111 (*)	871 (*)	95.000 (*)
Baujahr 1985 bis 1999	11 (11)	1996 (1995)	108 (103)	1.010 (1.036)	106.000 (105.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	2 (3)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	1 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

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

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2011 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Osterholz

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Osterholz</b>					
Baujahr bis 1945	2 (4)	*) (1936)	*) (109)	*) (740)	*) (77.000)
Baujahr 1946 bis 1969	26 (22)	1962 (1961)	100 (97)	1.066 (1.005)	103.000 (96.000)
Baujahr 1970 bis 1984	36 (31)	1977 (1978)	115 (118)	1.011 (993)	116.000 (116.000)
Baujahr 1985 bis 1999	24 (31)	1995 (1994)	110 (112)	1.393 (1.269)	152.000 (141.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	26 (20)	2003 (2002)	116 (110)	1.441 (1.374)	166.000 (150.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	21 (21)	2011 (2010)	119 (124)	1.718 (1.484)	203.000 (183.000)

\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„Verdichtungsraum“ Landkreis Osterholz</b>					
Baujahr bis 1945	2 (4)	*) (1936)	*) (109)	*) (740)	*) (77.000)
Baujahr 1946 bis 1969	25 (20)	1962 (1961)	100 (99)	1.057 (993)	103.000 (98.000)
Baujahr 1970 bis 1984	36 (29)	1977 (1978)	115 (115)	1.011 (962)	116.000 (110.000)
Baujahr 1985 bis 1999	18 (19)	1995 (1994)	115 (114)	1.360 (1.353)	154.000 (155.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	26 (16)	2003 (2002)	116 (110)	1.441 (1.421)	166.000 (155.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	19 (21)	2011 (2010)	120 (123)	1.717 (1.512)	205.000 (184.000)

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 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„ländlicher Raum“ Landkreis Osterholz</b>					
Baujahr bis 1945	0 (0)				
Baujahr 1946 bis 1969	1 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1970 bis 1984	0 (3)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1985 bis 1999	6 (12)	1994 (1993)	98 (107)	1.495 (1.136)	145.000 (120.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	0 (4)	(2001)	(110)	(1.186)	(130.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	2 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2011 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Stade**

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Stade insgesamt</b>					
Baujahr bis 1945	5 (*)	1927 (*)	104 (*)	1.161 (*)	122.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	18 (16)	1963 (1964)	93 (96)	1.202 (1.110)	111.000 (104.000)
Baujahr 1970 bis 1984	28 (16)	1976 (1977)	112 (106)	1.211 (1.246)	137.000 (132.000)
Baujahr 1985 bis 1999	26 (16)	1994 (1995)	108 (114)	1.432 (1.418)	155.000 (158.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	*) (12)	*) (2003)	*) (108)	*) (1.578)	*) (169.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	31 (19)	2011 (2010)	122 (133)	1.688 (1.641)	206.000 (214.000)

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

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„ländlicher Raum“ Landkreis Stade</b>					
Baujahr bis 1945	2 (0)	*)	*)	*)	*)
Baujahr 1946 bis 1969	2 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1970 bis 1984	15 (10)	1974 (1976)	100 (106)	1.129 (1.196)	113.000 (125.000)
Baujahr 1985 bis 1999	15 (7)	1994 (1996)	101 (122)	1.435 (1.267)	144.000 (151.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	0 (6)	(2002)	(105)	(1.360)	(143.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	15 (6)	2011 (2010)	112 (128)	1.598 (1.653)	180.000 (201.000)

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

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Hansestadt Stade</b>					
Baujahr bis 1945	3 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	12 (10)	1962 (1962)	84 (93)	1.144 (1.034)	96.000 (94.000)
Baujahr 1970 bis 1984	9 (3)	1975 (*)	115 (*)	1.153 (*)	131.000 (*)
Baujahr 1985 bis 1999	9 (5)	1993 (1995)	122 (110)	1.338 (1.262)	164.000 (138.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	1 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	3 (4)	*) (2009)	*) (112)	*) (1.656)	*) (183.000)

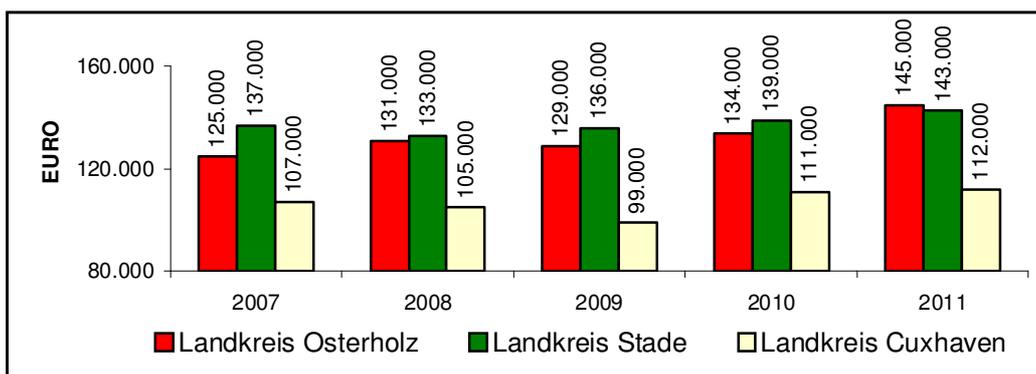
\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Stadt Buxtehude</b>					
Baujahr bis 1945	1 (0)	*)	*)	*)	*)
Baujahr 1946 bis 1969	5 (5)	1964 (1966)	103 (96)	1.336 (1.319)	137.000 (125.000)
Baujahr 1970 bis 1984	5 (3)	1979 (*)	136 (*)	1.493 (*)	203.000 (*)
Baujahr 1985 bis 1999	3 (4)	*) (1993)	*) (104)	*) (1.876)	*) (195.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	1 (4)	*) (2002)	*) (112)	*) (1.843)	*) (206.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	13 (9)	2011 (2010)	134 (145)	1.781 (1.625)	235.000 (236.000)

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

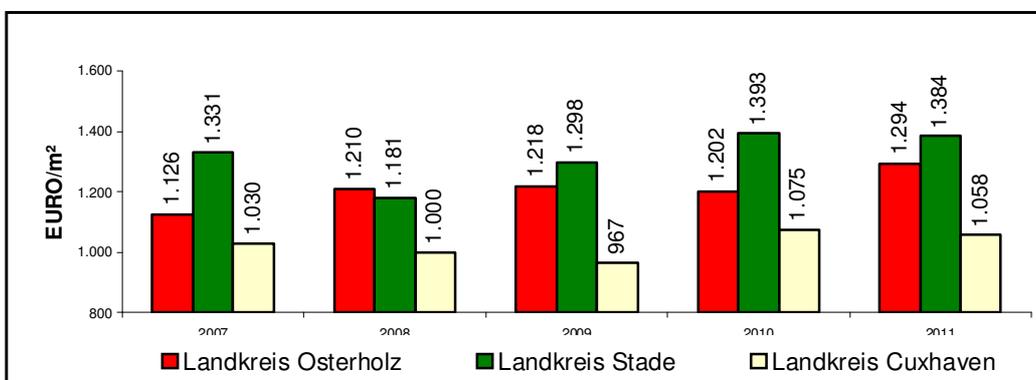
### 9.3.2 Preisentwicklung

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:

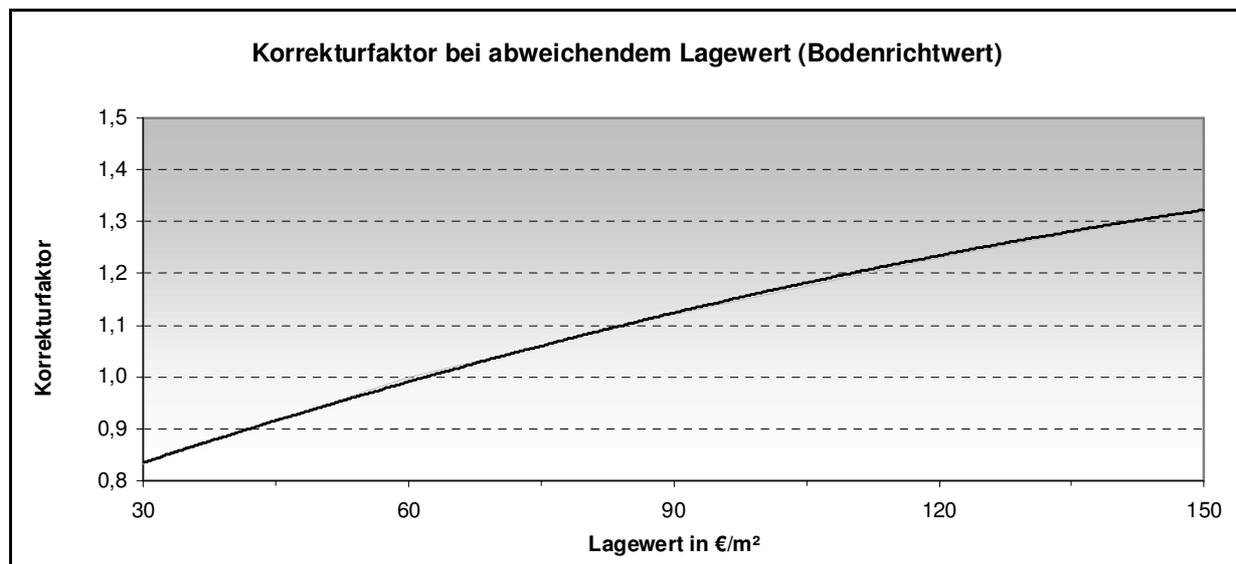
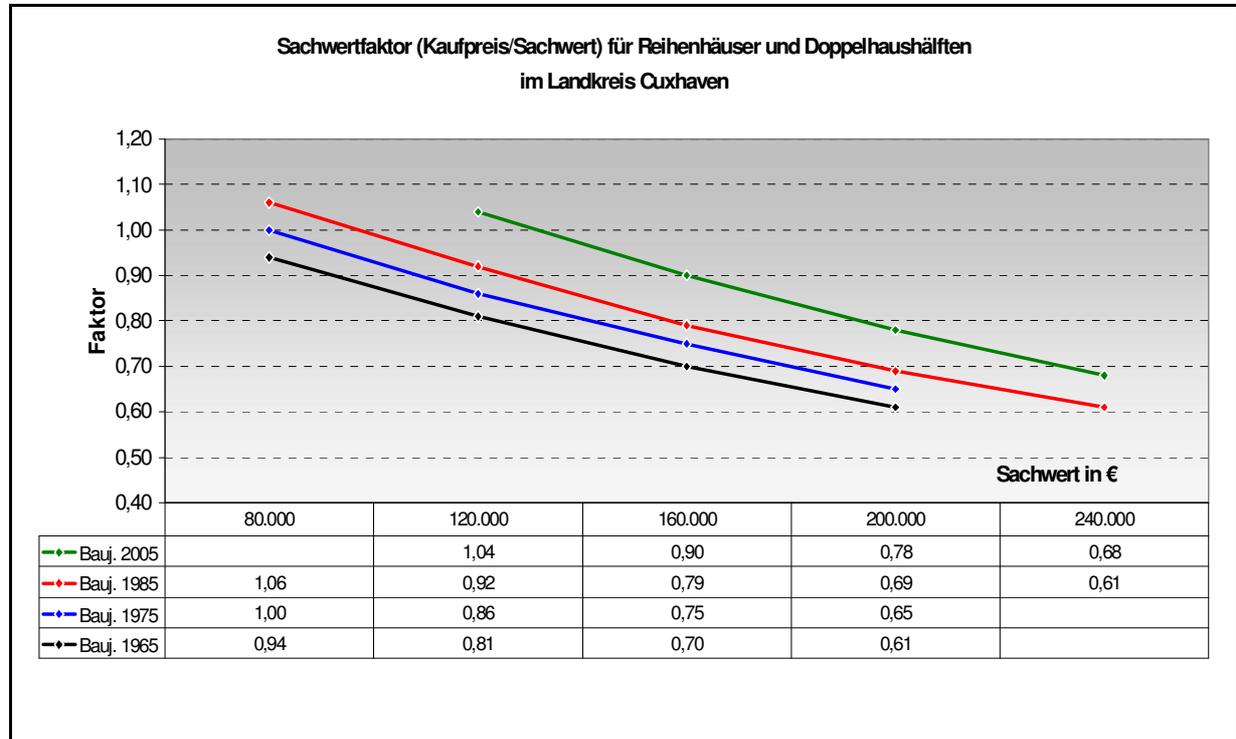


### 9.3.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

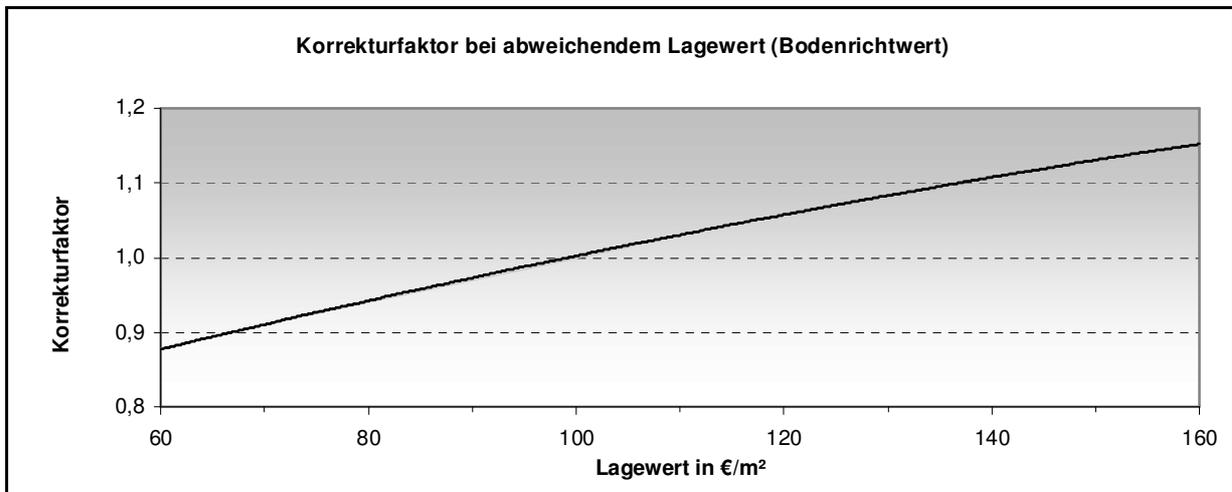
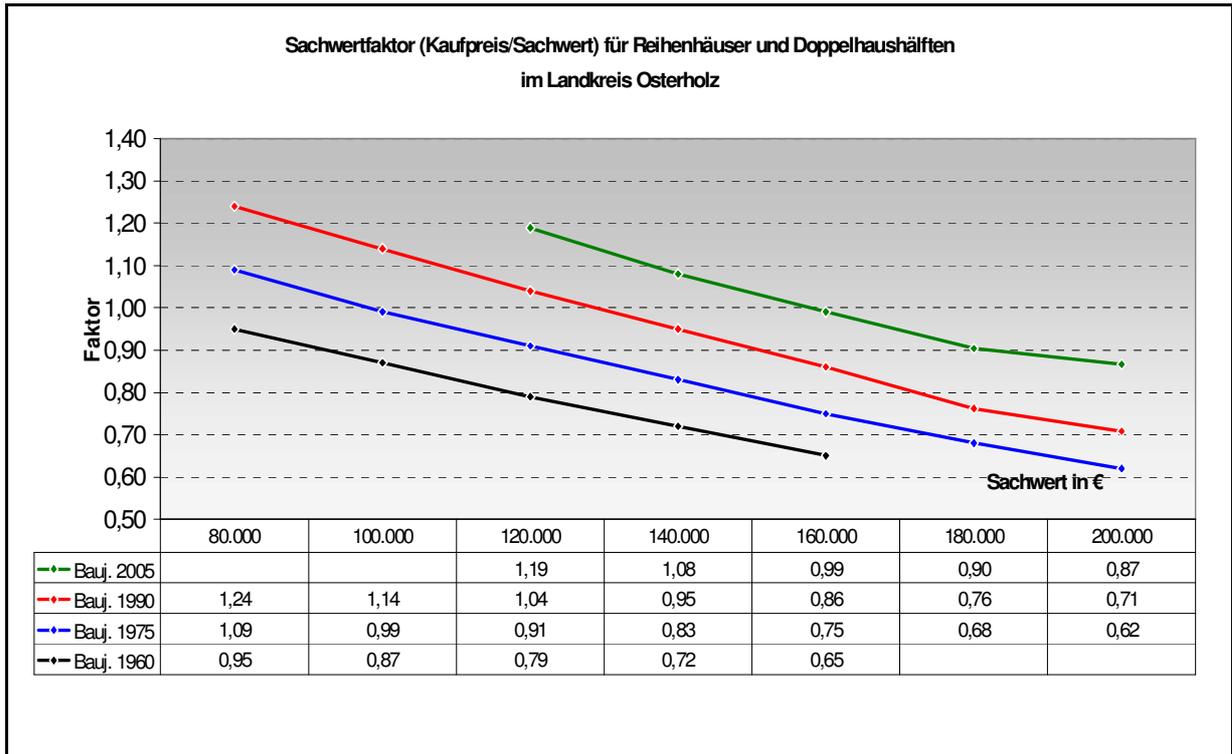
#### 9.3.3.1 Sachwertfaktoren

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.

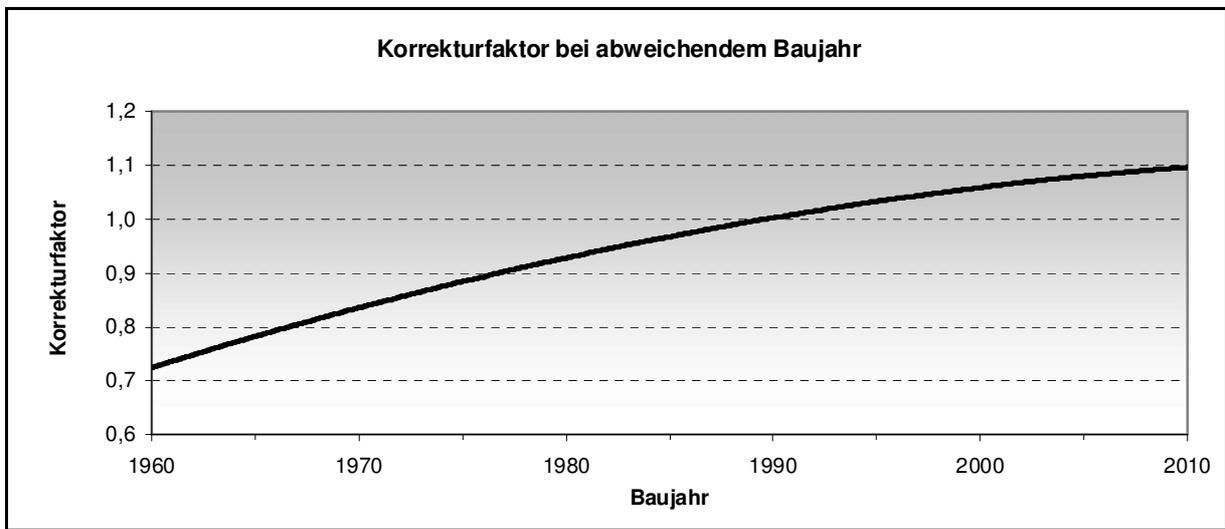
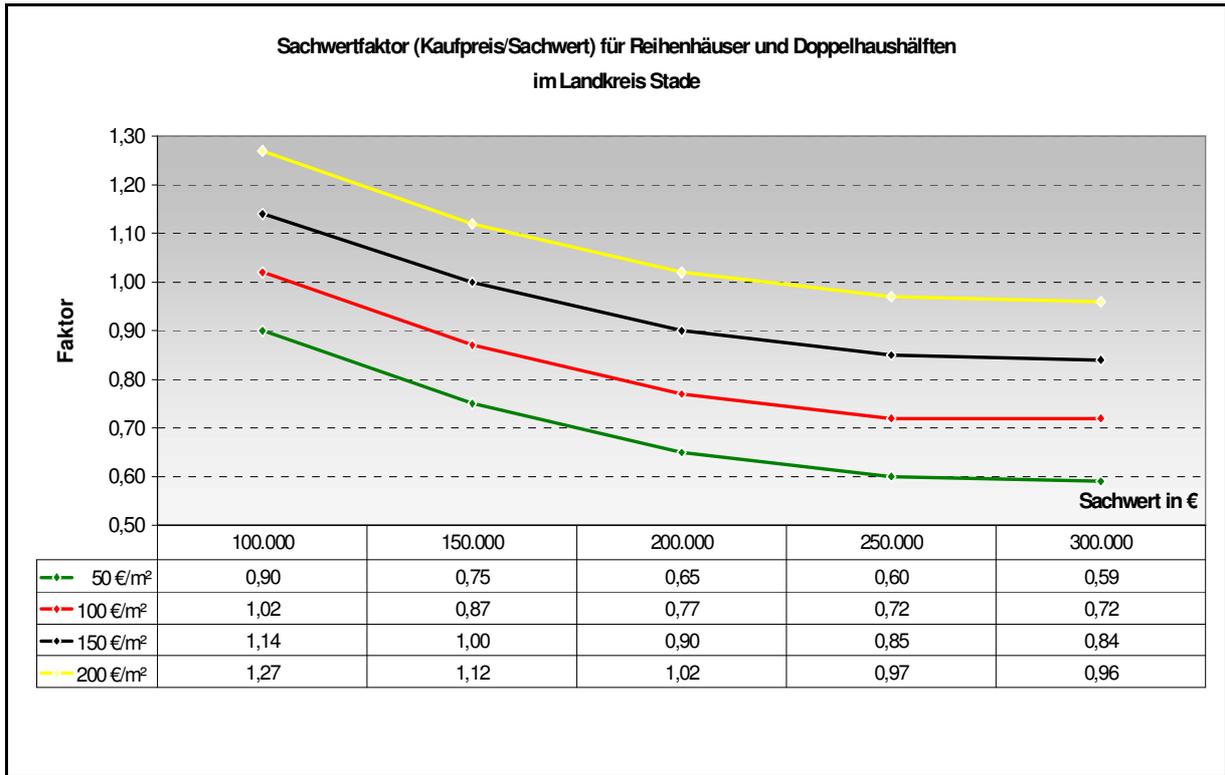
#### Landkreis Cuxhaven



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):

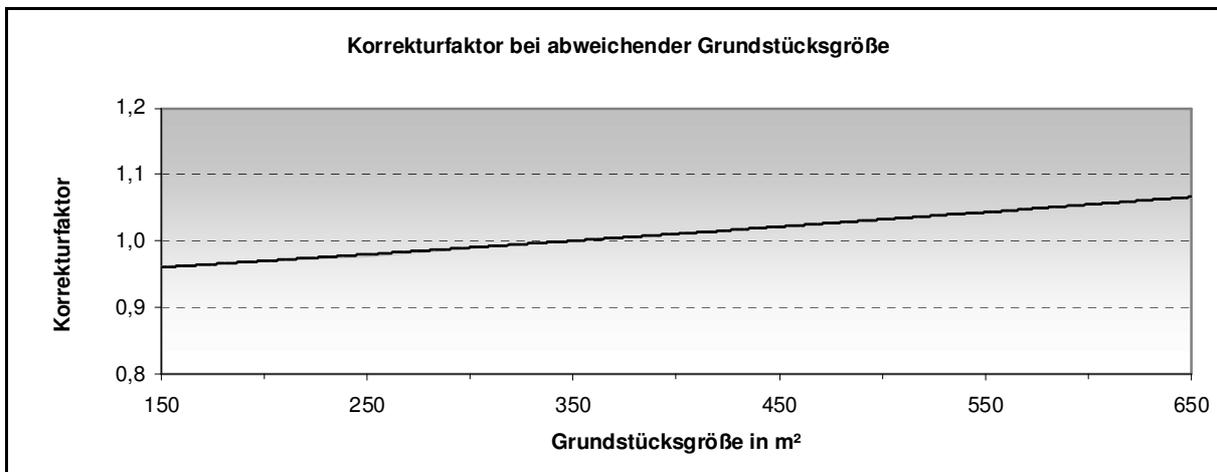
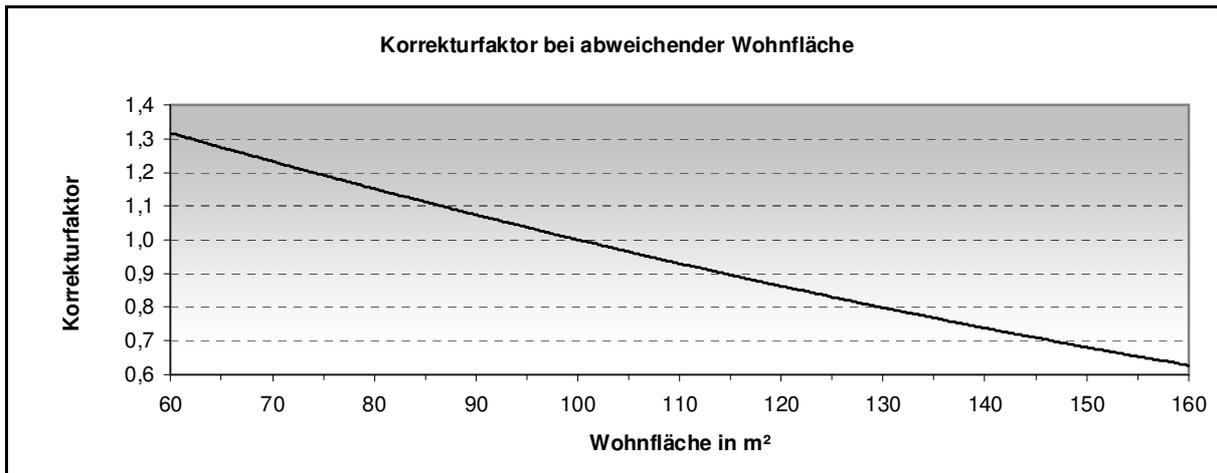
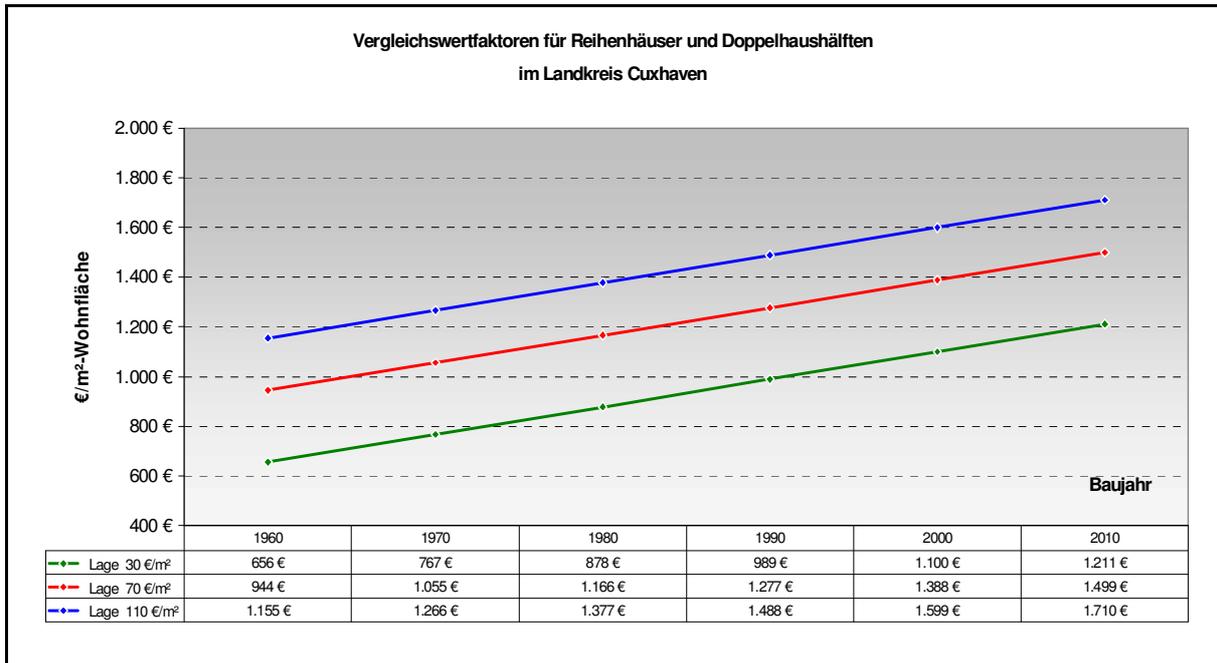
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2011
Ausstattung	mittel
Garage oder Stellplatz	vorhanden
Bauweise	massiv

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: 1980      Wohnfläche: 120 m <sup>2</sup>
Vergleichswert (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.058 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,93
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,04
Vergleichswert pro m <sup>2</sup> WF =	1.058 €/m <sup>2</sup> x 0,93 x 1,04 = 1.023 €/m <sup>2</sup>
<b>Vergleichswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor</b>	120 m <sup>2</sup> x 1.023 €/m <sup>2</sup> = <b>rund 123.000 €</b>

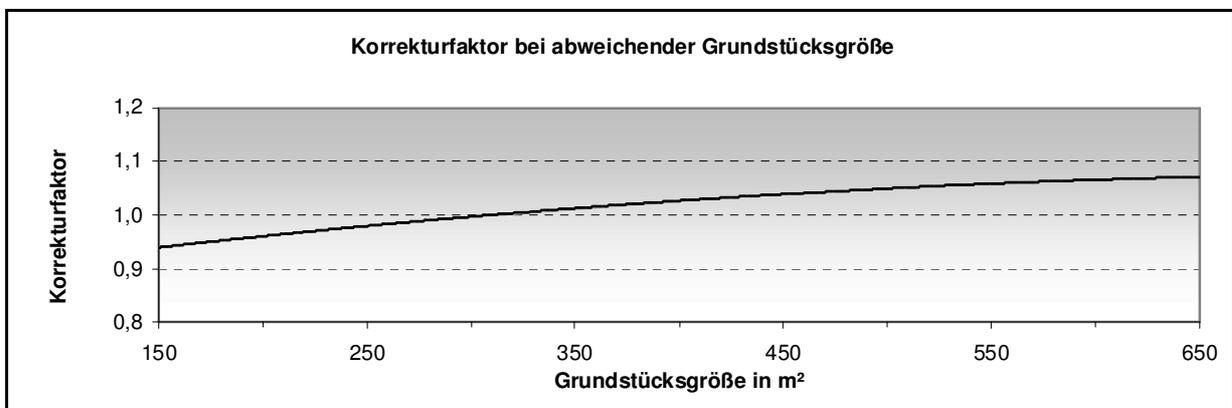
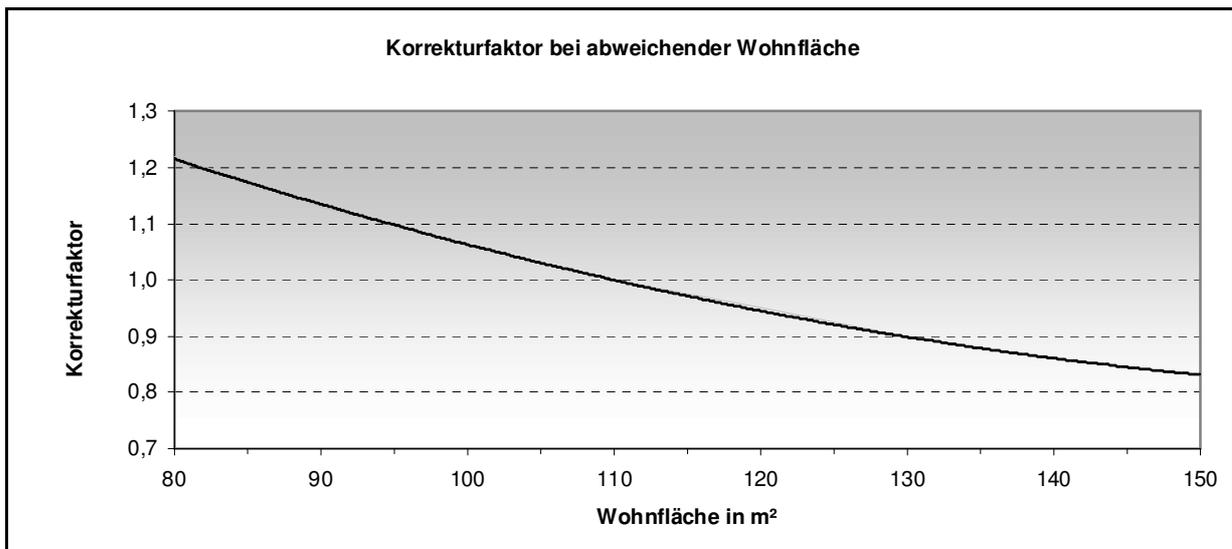
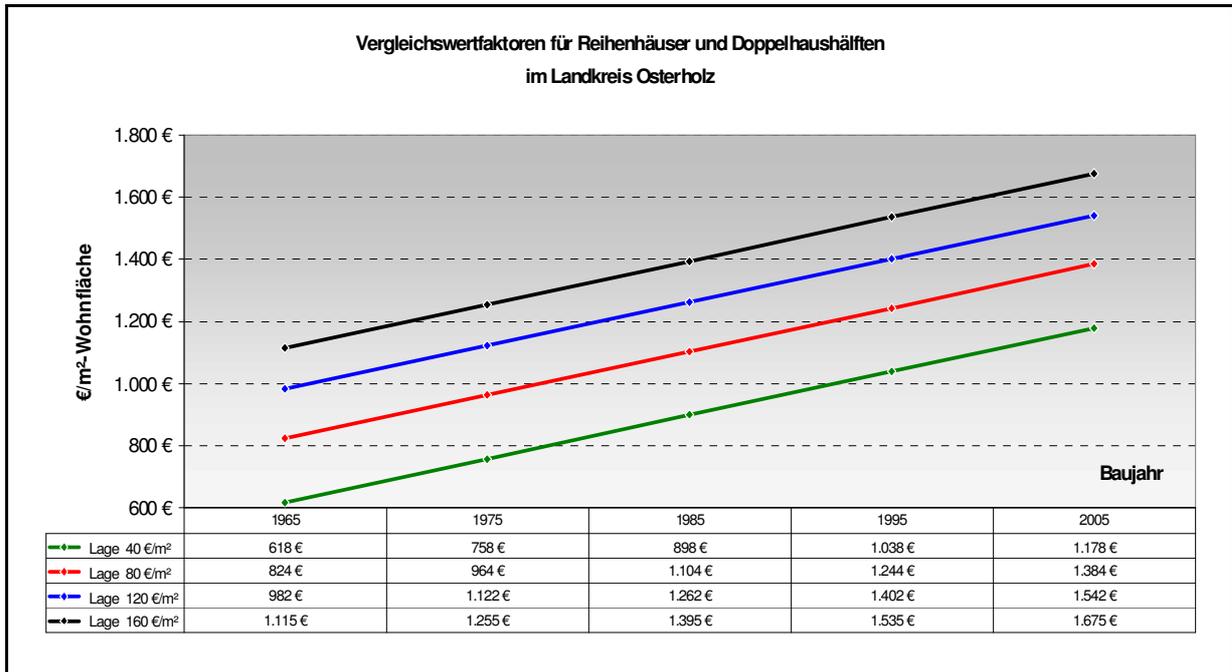
### Landkreis Cuxhaven

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>.



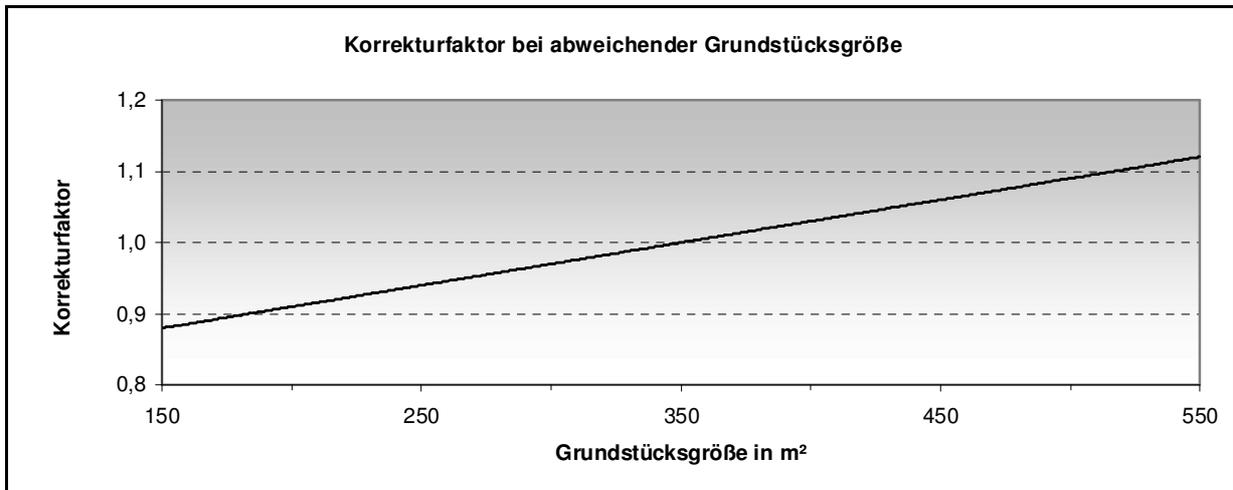
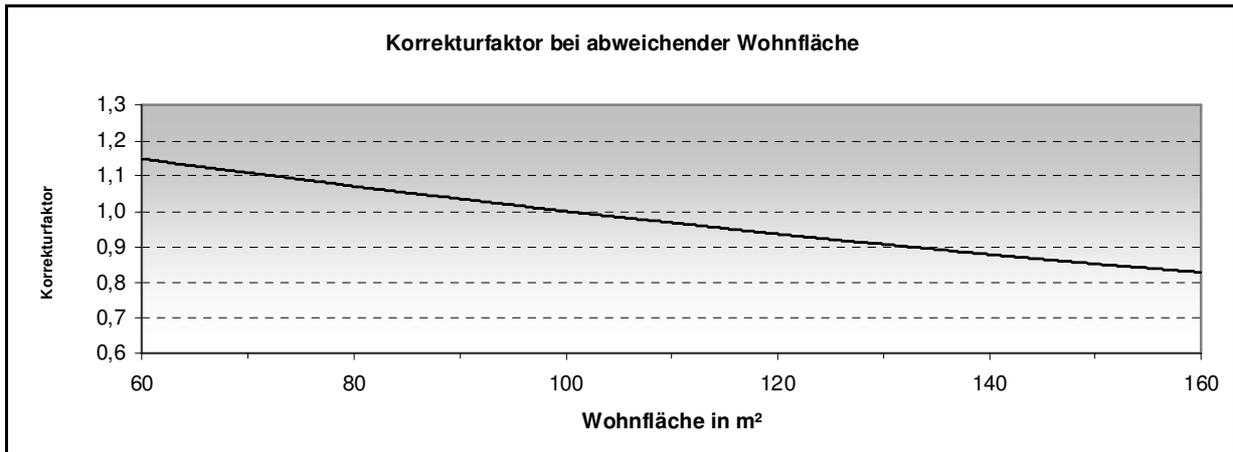
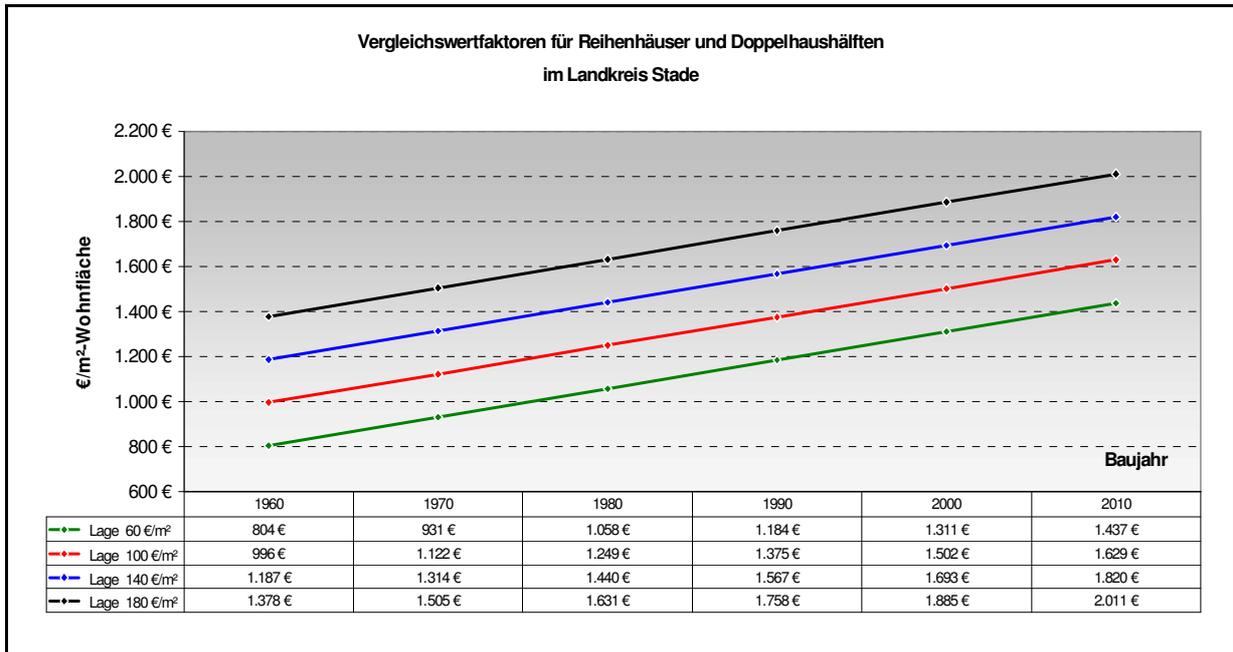
**Landkreis Osterholz**

Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine Immobilie mit einer Grundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von 110 m<sup>2</sup>.



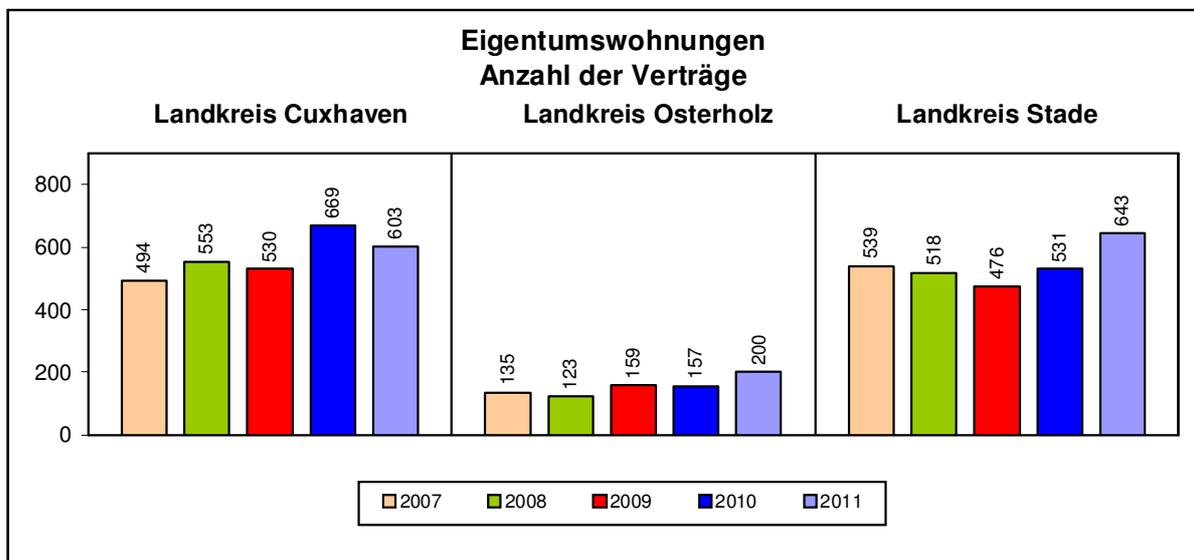
### Landkreis Stade

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 1.446 Verkäufe von Wohnungseigentum registriert. Dies entspricht einem Zuwachs von rd. 7 % gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz für Eigentumswohnungen betrug 2011 insgesamt 144 Mio. €, im Landkreis Cuxhaven 64 Mio. €, im Landkreis Osterholz 16 Mio. € und im Landkreis Stade 64 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 im Landkreis Cuxhaven (Erst- und Wiederverkäufe)

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>ländlicher Raum Landkreis Cuxhaven ohne Stadt Cuxhaven und Umring Bremerhaven</b>					
Baujahr bis 1945	4 (3)	1926 (*)	69 (*)	830 (*)	62.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	23 (31)	1964 (1963)	67 (60)	960 (826)	64.000 (49.000)
Baujahr 1970 bis 1984	35 (42)	1977 (1976)	73 (57)	618 (527)	51.000 (38.000)
Baujahr 1985 bis 1999	23 (22)	1995 (1994)	68 (64)	1.332 (1.169)	90.000 (70.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	12 (23)	2003 (2004)	67 (66)	1.760 (1.845)	113.000 (118.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	23 (10)	2011 (2011)	83 (67)	2.519 (2.322)	206.000 (158.000)

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

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Region Umring Bremerhaven</b>					
Baujahr 1946 bis 1969	21 (26)	1965 (1964)	67 (59)	945 (846)	63.000 (51.000)
Baujahr 1970 bis 1984	33 (28)	1976 (1975)	80 (86)	786 (933)	65.000 (79.000)
Baujahr 1985 bis 1999	31 (27)	1993 (1995)	81 (75)	1.147 (977)	93.000 (74.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	8 (12)	2002 (2002)	86 (89)	1.522 (1.551)	131.000 (143.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	11 (8)	2010 (2010)	99 (100)	2.396 (1.733)	234.000 (164.000)

Langen, Debstedt, Spaden, Schiffdorf, Loxstedt

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

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Stadt Cuxhaven – ohne Kurlagen</b>					
Baujahr bis 1945	13 (11)	1915 (1911)	70 (74)	954 (1.086)	68.000 (74.000)
Baujahr 1946 bis 1969	25 (36)	1963 (1964)	66 (59)	968 (925)	64.000 (53.000)
Baujahr 1970 bis 1984	24 (42)	1975 (1975)	72 (72)	1.139 (1.124)	78.000 (77.000)
Baujahr 1985 bis 1999	26 (47)	1994 (1994)	62 (55)	1.849 (1.706)	108.000 (87.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	12 (15)	2003 (2002)	72 (77)	1.956 (1.744)	130.000 (134.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	38 (19)	2011 (2010)	72 (55)	2.859 (2.824)	199.000 (151.000)

\*) 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 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Wertspanne (€)
<b>Duhnen 1. Kurlage</b>					
Baujahr 1970 – 1984	16 (18)	1975 (1975)	48 (39)	2.492 (2.252)	1.788 – 3.620 (1.543 – 3.143)
Baujahr 1985 – 1999	3 (6)	1992 (1989)	45 (41)	2.573 (2.694)	1.956 – 3.085 (1.804 – 3.529)
Baujahr 2000 – 2008 (Baujahr 2000 – 2007)	7 (5)	2004 (2004)	66 (75)	3.435 (2.962)	2.788 – 5.504 (2.273 – 3.435)
Baujahr 2009 – 2011 (Neubauten) (Baujahr 2008 – 2010)	14 (37)	2011 (2010)	73 (65)	3.955 (3.213)	3.063 – 5.156 (2.542 – 5.000)

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Wertspanne (€)
<b>Döse 1. Kurlage</b>					
Baujahr 1970 – 1984	29 (9)	1975 (1975)	51 (55)	1.762 (1.476)	800 – 3.095 (1.160 – 2.177)
Baujahr 1985 – 1999	28 (25)	1993 (1989)	54 (45)	2.576 (2.259)	1.313 – 5.780 (1.567 – 3.448)
Baujahr 2000 – 2008 (Baujahr 2000 – 2007)	6 (*)	2004	69	2.685	2.397 – 3.057
Baujahr 2009 – 2011 (Neubauten) (Baujahr 2008 – 2010)	 (*)				

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

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Wertspanne (€)
<b>Seedeich/Schleusenpriel</b>					
Baujahr 1970 – 1984	6 (10)	1981 (1975)	60 (53)	1.581 (1.748)	800 – 2.120 (928 – 3.288)
Baujahr 1985 – 1999	7 (11)	1995 (1996)	51 (73)	2.367 (2.276)	1.951 – 2.934 (1.544 – 3.725)
Baujahr 2000 – 2008 (Baujahr 2000 – 2007)	6 (11)	2004 (2005)	69 (102)	2.686 (3.493)	2.397 – 3.057 (2.353 – 4.041)
Baujahr 2009 – 2011 (Neubauten) (Baujahr 2008 – 2010)	 (19)	 (2009)	 (72)	 (3.377)	 (2.028 – 4.938)

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

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Wertspanne (€)
<b>Sahlenburg</b>					
Baujahr 1970 – 1984	17 (25)	1973 (1973)	46 (46)	1.946 (1.665)	1.300 – 3.000 (833 – 2.568)
Baujahr 1985 – 1999	22 (10)	1997 (1998)	57 (63)	2.347 (2.294)	1.794 – 2.864 (1.622 – 3.190)
Baujahr 2000 – 2008 (Baujahr 2000 – 2007)	 (2)	 (2001)	 (45)	 (1.249)	 (1.143 – 1.354)
Baujahr 2009 – 2011 (Neubauten) (Baujahr 2008 – 2010)	 (3)	 (2009)	 (*)	 (*)	 (*)

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

**Landkreis Osterholz**

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

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„Verdichtungsraum“</b>					
Baujahr bis 1945	2	*)	*)	*)	*)
	1	*)	*)	*)	*)
Baujahr 1946 – 1969 Durchschnitt	8 (12)	1964 (1964)	71 (79)	465 [132 – 769] (518 [121 – 1.036])	32.000 (37.000)
Baujahr 1946 – 1969 1)	4 (7)	1963 (1964)	65 (62)	584 (665)	38.000 (42.000)
Baujahr 1946 – 1969 2)	4 (5)	1965 (1965)	77 (102)	346 (312)	26.000 (31.000)
Baujahr 1970 – 1984 Durchschnitt	31 (24)	1977 (1978)	77 (75)	630 [130 – 1.348] (589 [127 – 1.000])	48.000 (42.000)
Baujahr 1970 – 1984 3)	18 (15)	1977 (1978)	72 (68)	878 (728)	65.000 (49.000)
Baujahr 1970 – 1984 4)	13 (9)	1978 (1979)	84 (86)	287 (356)	24.000 (32.000)
Baujahr 1985 – 1999	29 (17)	1993 (1992)	69 (67)	1.270 (1.270)	88.000 (84.000)
Baujahr 2000 – 2008 (Baujahr 2000 – 2007)	6 (3)	2004 (2002)	83 (99)	1.293 (1.294)	108.000 (126.000)
Baujahr 2009 – 2011 (Neubauten) (Baujahr 2008 – 2010)	25 (11)	2011 (2010)	85 (87)	1.773 (1.834)	149.000 (161.000)

- 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 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„ländlicher Raum“</b>					
Baujahr 1946 – 1969	1 (12)	*) (1960)	*) (75)	*) (654)	*) (57.000)
Baujahr 1970 – 1984	4 (0)	1978 (--)	108 (--)	916 (--)	95.000 (--)
Baujahr 1985 – 1999	4 (11)	1994 (1994)	81 (82)	1.252 (1.091)	101.000 (87.000)
Baujahr 2000 – 2008 (Baujahr 2000 – 2007)	0 (0)	-- (--)	-- (--)	-- (--)	-- (--)
Baujahr 2009 – 2011 (Neubauten) (Baujahr 2008 – 2010)	3 (0)	2010 (--)	96 (--)	1.652 (--)	158.000 (--)

Übriger Landkreis

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

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

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Stade insgesamt</b>					
Baujahr bis 1945	21 (16)	1913 (1910)	84 (87)	1.312 (1.099)	106.000 (96.000)
Baujahr 1946 bis 1969	33 (29)	1963 (1964)	70 (70)	1.000 (887)	73.000 (60.000)
Baujahr 1970 bis 1984	85 (91)	1976 (1977)	71 (76)	1.101 (1.072)	76.000 (78.000)
Baujahr 1985 bis 1999	121 (76)	1992 (1992)	69 (73)	1.398 (1.353)	97.000 (98.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	23 (10)	2005 (2004)	81 (80)	1.783 (1.706)	140.000 (137.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	70 (67)	2010 (2009)	79 (82)	2.279 (1.974)	181.000 (162.000)

verkaufte Objekte 2011	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	1 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1970 bis 1984	9 (10)	1976 (1979)	75 (89)	938 (931)	68.000 (84.000)
Baujahr 1985 bis 1999	33 (23)	1992 (1993)	72 (76)	1.322 (1.305)	96.000 (95.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	9 (2)	2004 (*)	68 (*)	1.678 (*)	114.000 (*)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	18 (18)	2010 (2009)	77 (70)	1.759 (2.036)	134.000 (143.000)

**Städtische Bereiche (Stade / Buxtehude)**

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Hansestadt Stadt Stade</b>					
Baujahr bis 1945	11 (14)	1920 (1912)	88 (86)	1.331 (1.136)	117.000 (98.000)
Baujahr 1946 bis 1969	16 (11)	1963 (1963)	68 (56)	1.057 (811)	78.000 (46.000)
Baujahr 1970 bis 1984	31 (42)	1974 (1977)	69 (68)	979 (1.003)	66.000 (67.000)
Baujahr 1985 bis 1999	49 (24)	1993 (1992)	69 (70)	1.210 (1.296)	85.000 (91.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	2 (3)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	1 (32)	*) (2009)	*) (85)	*) (1.732)	*) (143.000)

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

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Stade Buxtehude</b>					
Baujahr bis 1945	7 (0)	1917	87	1.310	98.000
Baujahr 1946 bis 1969	16 (18)	1963 (1964)	70 (68)	954 (900)	66.000 (60.000)
Baujahr 1970 bis 1984	45 (38)	1977 (1977)	71 (71)	1.216 (1.196)	84.000 (85.000)
Baujahr 1985 bis 1999	40 (30)	1991 (1992)	65 (72)	1.578 (1.493)	104.000 (109.000)
Baujahr 2000 bis 2008 (Baujahr 2000 bis 2007)	12 (5)	2006 (2004)	87 (84)	1.917 (1.976)	161.000 (167.000)
Baujahr ab 2009 (Baujahr ab 2008)	54 (17)	2010 (2009)	81 (90)	2.462 (2.362)	201.000 (215.000)

### 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

Für sanierte und modernisierte Wohnungen liegt der mittlere Wohnflächenpreis derzeit bei 500,- €/m<sup>2</sup>

Individuelle Wohnungsmerkmale wie Lage im Wohnquartier und im Gebäude sowie Wohnungsgröße lassen dabei 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 über dem Durchschnitt liegender Wohnungsleerstand).

### 9.4.2 Preisentwicklung

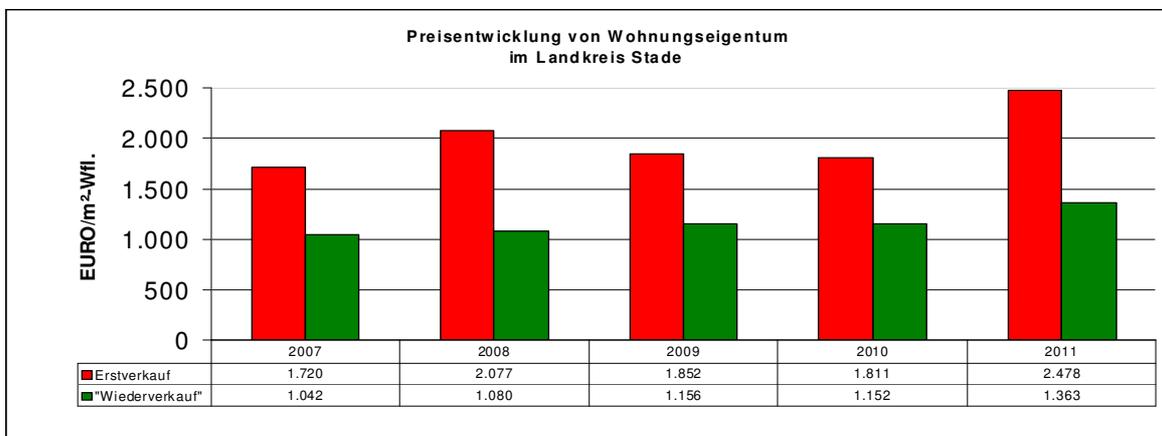
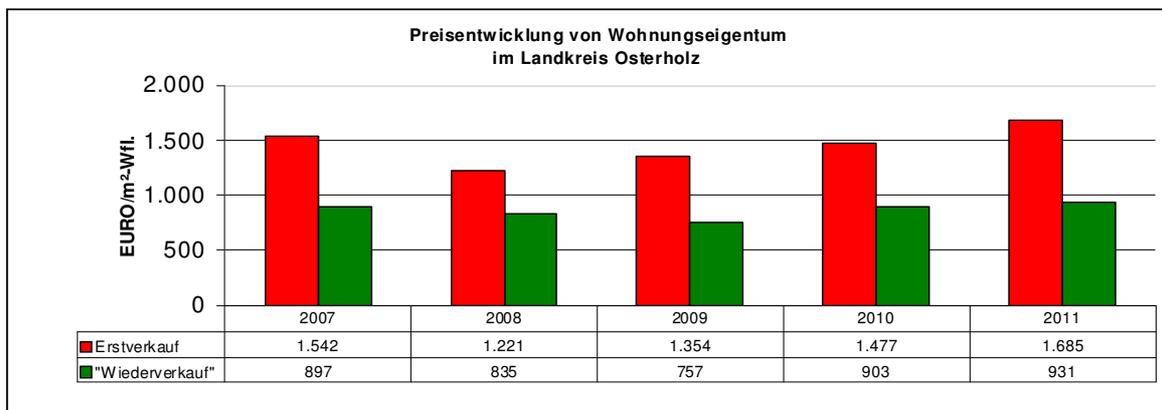
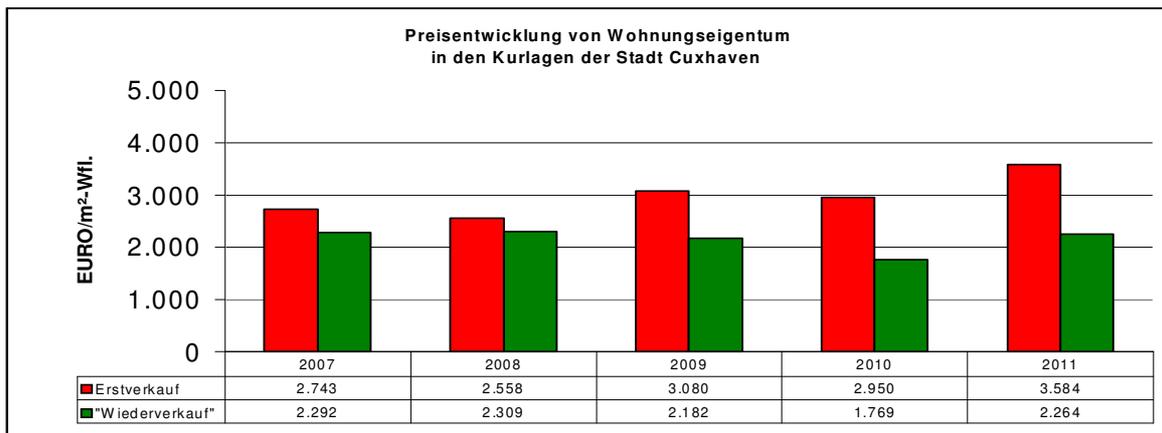
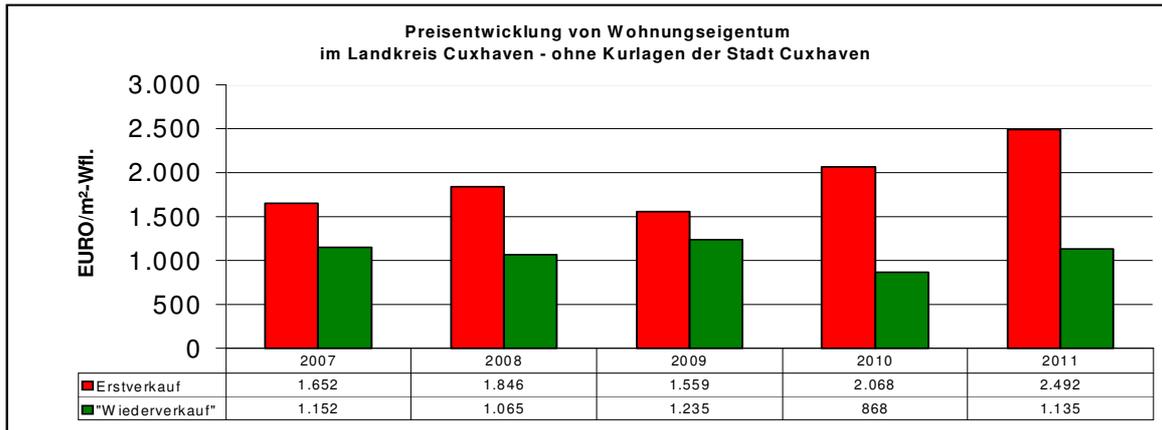
Bei den Eigentumswohnungen zeigen sich in den drei Landkreisen leicht unterschiedlichen Entwicklungen.

Bewegen sich die Preise für gebrauchte Immobilien in den Regionen Osterholz und Cuxhaven über einen längeren Zeitraum mit geringen Schwankungen auf gleich bleibendem Niveau, so ist im Landkreis Stade ein kontinuierlicher Preisanstieg zu verzeichnen.

Bei den neu erstellten Eigentumswohnungen haben dagegen in allen Landkreisen die Preise angezogen. Dies begründet sich einerseits durch die konjunkturelle Entwicklung, andererseits aber auch durch die Tatsache, dass in den zurück liegenden Jahren vermehrt hochwertige Wohnanlagen in bevorzugten Lagen errichtet wurden.

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.



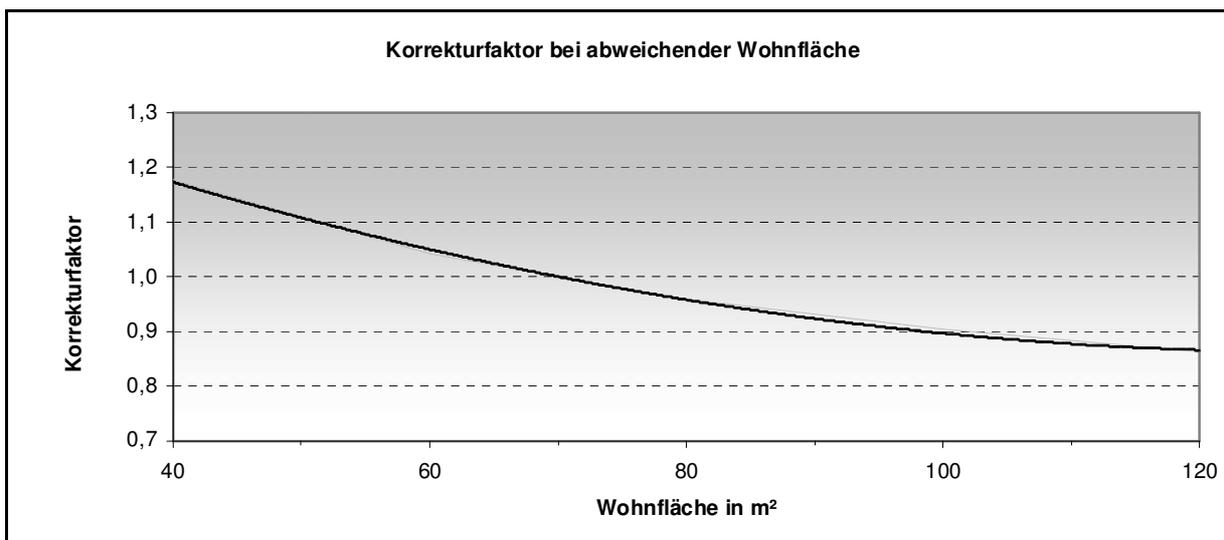
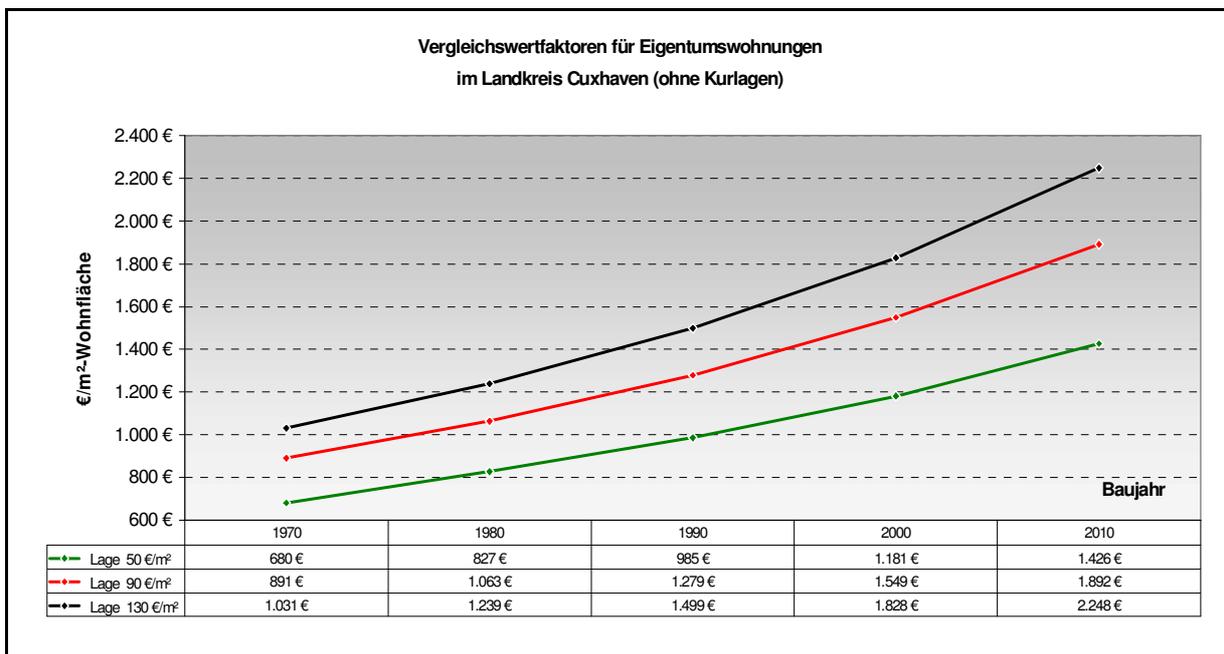
### 9.4.3 Vergleichsfaktoren

#### 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 2010 und 2011 von Eigentumswohnungen der Baujahre 1970 bis 2010 bei einer Wohnungsgröße von 40 m<sup>2</sup> bis 120 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	30.06.2011	Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel	Wohneinheiten	im Mittel 25 im Gebäude



### Landkreis Osterholz

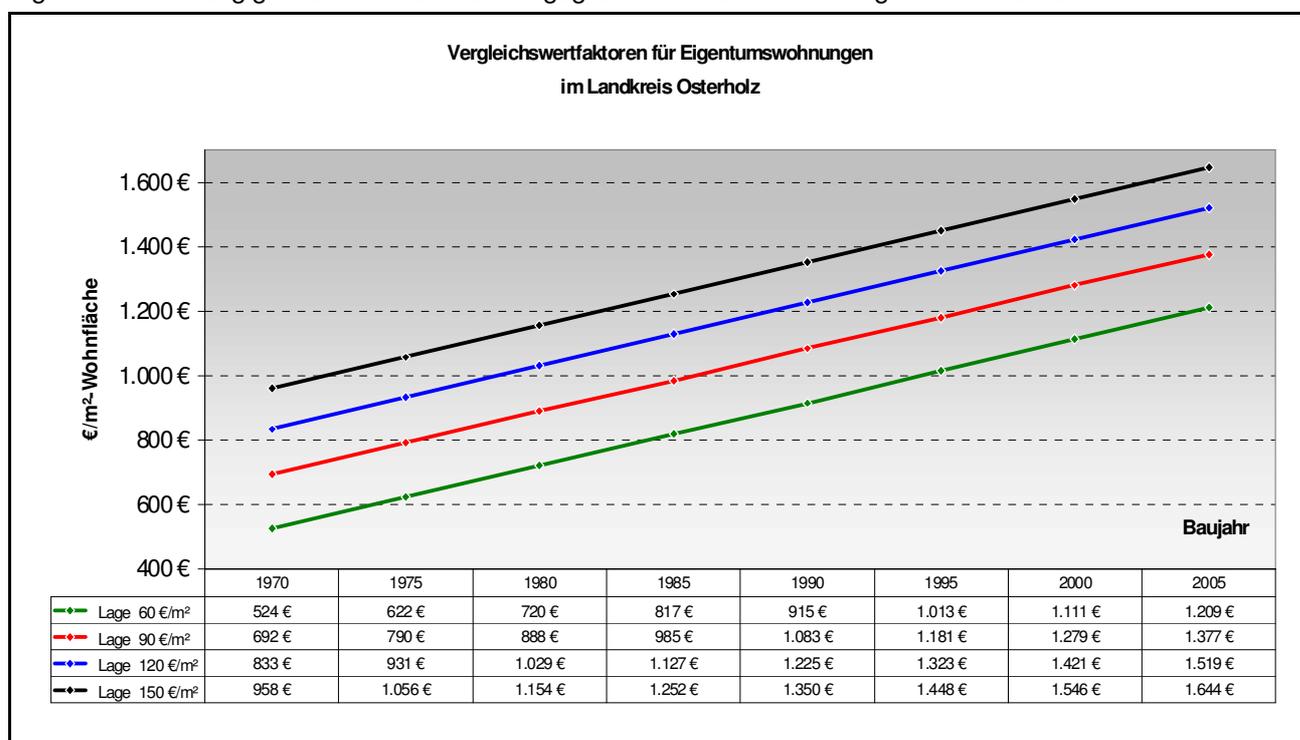
Die Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum des Landkreises Osterholz wurden aus den Datensätzen der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Stichprobe umfasst insgesamt 149 Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2011 von Eigentumswohnungen der Baujahre 1970 bis 2008 bei einer Wohnungsgröße zwischen 30 m<sup>2</sup> und 150 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	30.06.2011	Wohnfläche	73 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel	Wohneinheiten	6 bis 8 im Gebäude

Signifikante Abhängigkeiten von der Wohnungsgröße konnten nicht nachgewiesen werden.



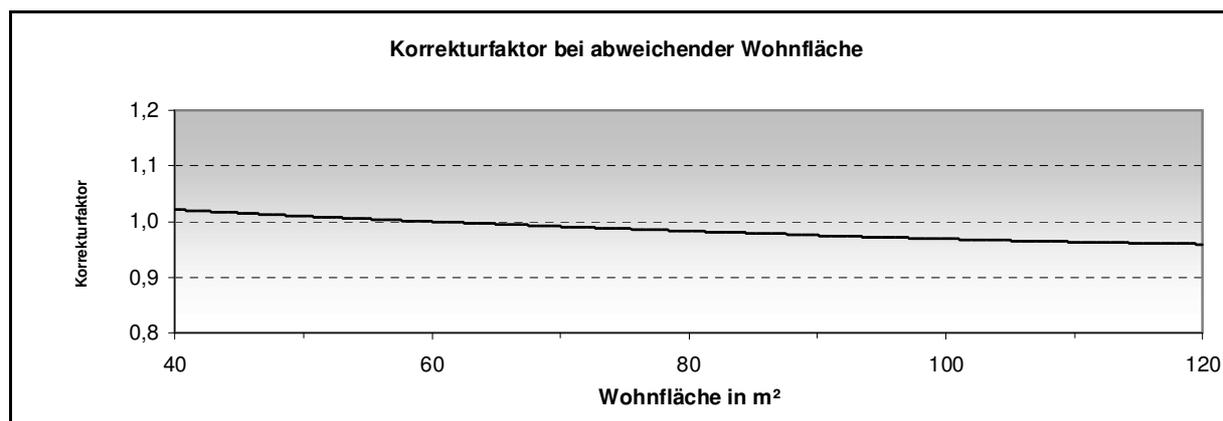
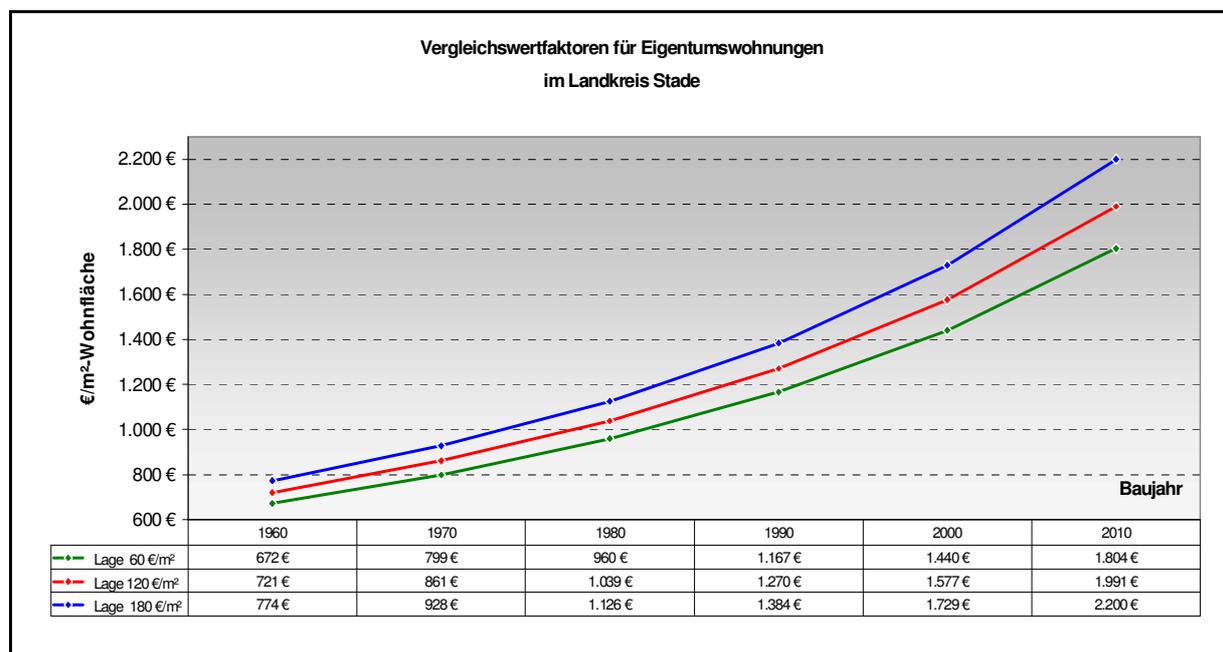
Bei einer Anzahl von bis zu 5 Wohnungen in dem jeweiligen Gebäude ist ein Zuschlag von rd. 5 % anzubringen, bei mehr als 10 Wohnungen im Hause ein Abschlag von rd. 5 %.

**Landkreis Stade**

Die Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum des Landkreises Stade wurden aus den Datensätzen der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Stichprobe umfasst insgesamt 240 Kauffälle aus den Jahren 2010 und 2011 von Eigentumswohnungen der Baujahre 1961 bis 2011 bei einer Wohnungsgröße zwischen 40 m<sup>2</sup> und 140 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	30.06.2011	Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel	Wohneinheiten	10 bis 15 im Gebäude



**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 2011 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.

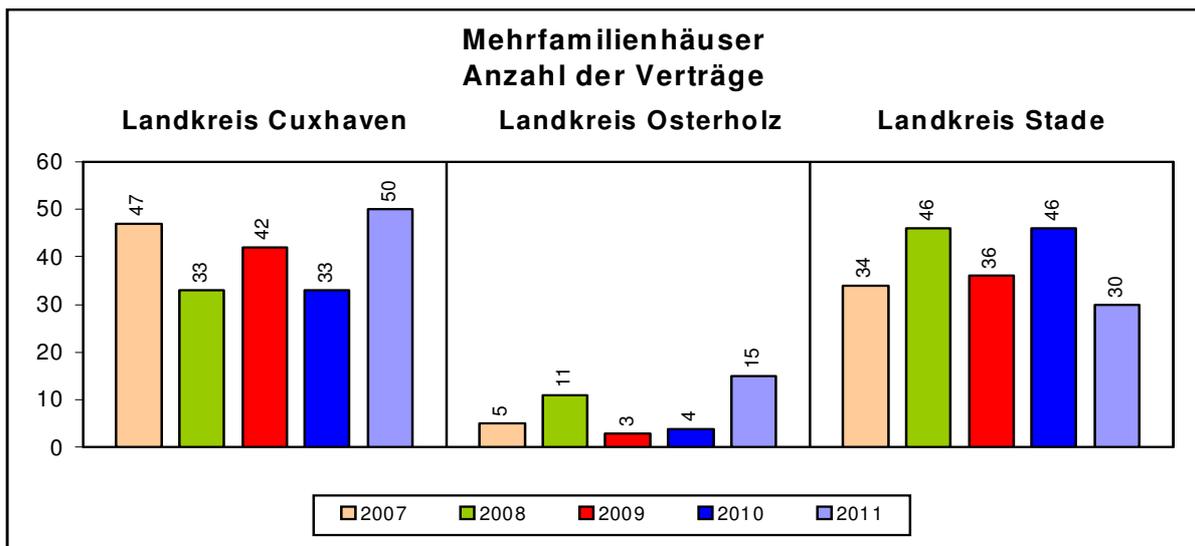
Für Einzelgaragen und Tiefgaragenstellplätze wurden folgende Durchschnittspreise abgeleitet:

Landkreis (LK),	Tiefgarage	PKW - Stellplatz	Garage
	in €	in €	in €
LK Cuxhaven (ohne Kurgelände)	4.400	-	3.900
Cuxhaven Kurgelände		-	11.500
LK Osterholz	6.500	-	5.500
LK Stade	5.000 – 22.000	1.100	3.150

**9.6 Mehrfamilienhäuser**

Im Jahr 2011 wurden in den Landkreisen Cuxhaven, Osterholz und Stade 95 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern registriert. Im Gesamthandel bebauter Grundstücke ist dieser Teilmarkt von untergeordneter Bedeutung.

Der Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser betrug im Landkreis Cuxhaven 16,2 Mio. €, im Landkreis Osterholz 2,8 Mio. € und im Landkreis Stade 16,5 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 (€/m²)		Gesamt Kaufpreis (€) Mittel
		Mittel	Spanne	
Cuxhaven	18 (11)	560 (561)	328 – 1.155 (29 – 1.828)	422.000 (271.000)
Osterholz	5 (4)	523 (583)	458 – 593 (280 – 820)	172.000 (800.000)
Stade	9 (9)	1.311 (1.833)	595 – 2.708 (710 – 2.546)	860.000 (1.378.000)

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

Da eine geeignete Anzahl von Kauffällen bebauter Grundstücke für den Bereich der 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 399 Kauffälle aus den Jahren 2010 und 2011 von gängigen Marktobjekten zu Grunde. Danach ergibt sich für die „ländlichen Bereiche“ folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser:

**Liegenschaftszinssatz ländlicher Raum: 7,2 %**

**Rohertragsfaktor ländlicher Raum: 9,8**

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	0,92
	<b>&gt;= 6</b>	<b>1,00</b>
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m <sup>2</sup>	1,14
	<b>100 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>
	150 €/m <sup>2</sup>	0,91
	200 €/m <sup>2</sup>	0,86
	250 €/m <sup>2</sup>	0,83
monatliche Nettokaltmiete	3,00 €/m <sup>2</sup>	0,98
	4,00 €/m <sup>2</sup>	0,99
	<b>5,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>
	6,00 €/m <sup>2</sup>	1,01
	7,00 €/m <sup>2</sup>	1,02

<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	7,2%		
Korrekturfaktor für Lage (Bodenrichtwert)	0,86		
Korrekturfaktor für monatliche Nettokaltmiete	0,99		
Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen	0,92		
Liegenschaftszinssatz =			
Liegenschaftszinssatz (Normobjekt) x Korrekturfaktoren	$7,2 \% \times 0,86 \times 0,99 \times 0,92 = 5,6 \%$		

Nähere Einzelheiten (Stichprobenansatz, Wertspannen usw.) sind dem Grundstücksmarktbericht 2012 für das Land Niedersachsen zu entnehmen.

Der Gutachterausschuss ist der Auffassung, dass es sachgerecht ist, die überregional ermittelten Werte auch für den Bereich Landkreise Cuxhaven, Osterholz und Stade anzuwenden, da die wenigen zur Verfügung stehenden Kauffälle aus dem Berichtsgebiet vergleichbare Durchschnittswerte ergeben.

### 9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

Diesem Immobiliensondermarkt sind im Berichtsjahr 103 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zuzuordnen.

	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Gesamtumsatz</b>
Landkreis Cuxhaven	52 (37)	55,4 (15) Mio €
Landkreis Osterholz	16 (15)	6,3 (4) Mio €
Landkreis Stade	35 (28)	22,1 (21) 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 2012 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 (145 Kauffälle aus dem Zeitraum 1.11.2007 bis 31.10.2011) des Oberen Gutachterausschusses ergibt sich für den Bereich des Landes Niedersachsen folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz:

**Liegenschaftszinssatz: 6,6 %**

**Rohertragsfaktor: 10,5**

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

### **9.7.2 Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktor für Verkaufshallen (Discounter)**

Aufgrund der Kaufpreisanalyse (36 Kauffälle aus dem Zeitraum 1.11.2006 bis 31.10.2011) des Oberen Gutachterausschusses ergibt sich für den Bereich des Landes Niedersachsen folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz:

**Liegenschaftszinssatz: 6,5 %**

**Rohertragsfaktor: 12,3**

### **9.7.3 Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktor für Bürogebäude**

Aufgrund der Kaufpreisanalyse (36 Kauffälle aus dem Zeitraum 1.11.2006 bis 31.10.2011) des Oberen Gutachterausschusses ergibt sich für den Bereich des Landes Niedersachsen folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz:

**Liegenschaftszinssatz: 7,1 %**

**Rohertragsfaktor: 11,0**

## 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 den veröffentlichten Mietspiegeln a) für den Landkreis Cuxhaven und b) dem Mietspiegel für Wohnungen im Raum Bremerhaven zu entnehmen. Diese sind zu beziehen unter:

a) Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet  
 Segelckestr. 27  
 27472 Cuxhaven  
[www.hwg-cuxhaven.de](http://www.hwg-cuxhaven.de)

b) Haus der Mieter  
 Fritz-Reuter-Str. 7  
 27576 Bremerhaven  
[www.mieterverein-bremerhaven.de](http://www.mieterverein-bremerhaven.de)

**Mietniveau Landkreis Stade**

<b>Mietniveau - Hansestadt Stade</b>					
<b>Baujahre</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittlere Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Mietniveau in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>		
			<b>von</b>	<b>bis</b>	<b>Mittelwert</b>
1960 - 1969	62	72	4,00	6,60	5,25
1970 - 1979	70	71	4,50	7,10	5,10
1980 - 1989	4	76	5,65	6,65	5,95
1990 - 1999	31	74	4,90	6,65	5,90
>=2000	16	96	7,50	9,60	8,20

<b>Mietniveau - Stadt Buxtehude</b>					
<b>Baujahre</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittlere Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Mietniveau in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>		
			<b>von</b>	<b>bis</b>	<b>Mittelwert</b>
1960 - 1969	26	70	4,75	7,65	6,10
1970 - 1979	12	58	6,00	7,55	6,70
1980 - 1989	2	62	6,10	6,35	6,20
1990 - 1999	3	66	6,20	6,95	6,65
>=2000	35	71	6,50	8,95	8,60

<b>Mietniveau - Ortschaften in den Gemeinden</b>					
<b>Baujahre</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittlere Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Mietniveau in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>		
			<b>von</b>	<b>bis</b>	<b>Mittelwert</b>
1960 - 1969	5	69	4,40	5,50	5,00
1970 - 1979	25	74	4,20	5,00	4,30
1980 - 1989	1	77			5,50
1990 - 1999	25	71	4,90	7,00	6,05
>=2000	4	76	7,70	8,45	8,05

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.

## 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 das Aufgabenspektrum 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 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 Pflichtteilsberechtigte, 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 2011

### Verträge mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

Landkreis	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Cuxhaven	3.535	16	1.082	21	128	13	50	52	1.260	22	52	41	310	19
Osterholz	1.562	24	470	19	179	4	15	67	664	15	16	-27	85	55
Stade	2.827	20	709	11	293	27	30	-35	1.032	13	35	40	93	-12

Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Cuxhaven	603	-10	114	171	428	24	37	23	30	-25	596	20	14	-39	91	28
Osterholz	200	17	19	171	308	36	60	233	6	-25	169	12	2	-50	33	-3
Stade	643	21	57	63	515	41	47	4	8	300	311	22	9	29	77	26

### Geldumsatz mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

Landkreis	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Cuxhaven	369,3	23	121,1	23	13,6	9	16,2	62	150,9	25	55,4	272	37,8	-7
Osterholz	166,3	17	72,2	19	24,9	13	2,8	22	100	18	6,3	5	15,9	12
Stade	346,1	17	109,9	11	41,5	33	16,5	-50	167,9	3	22,1	106	17,5	-17

Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Gebäude	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Cuxhaven	63,9	-10	7,4	29	19,8	37	4,1	24	7,1	259	20,4	-18	0,1	-56	2,6	142
Osterholz	16,6	38	0,6	41	17,8	35	3,3	74	0,8	-68	3,8	-32	0,0	k.A.	0,4	-29
Stade	63,7	23	2,4	60	39,2	45	16,7	145	1,1	204	13,6	19	0,3	474	1,6	-26

### Flächenumsatz mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

Landkreis	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Cuxhaven	2.459	-3	135	20	6	-2	7	39	148	20	24	143	160	-9
Osterholz	564	-15	55	16	6	-9	2	-13	64	12	4	-1	57	65
Stade	1.243	+4	93	-14	11	32	7	-19	110	-11	6	35	89	-9

Landkreis	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Cuxhaven	43	10	22	-6	7	-58	1.963	-6	1	-65	90	84
Osterholz	30	31	11	79	3	-54	382	-26	1	k.A.	13	-22
Stade	65	76	57	257	2	309	873	1	4	11	37	-30

**Anhang 2: Weitere Anschriften der Gutachterausschüsse**

<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden</b>		
Geschäftsstelle für den Bereich der <b>Landkreise Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden</b> bei		
<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 27568 Bremerhaven	Tel.: 0471 590-3334 Fax.: 0471 590-2078 E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@magistrat.bremerhaven.de">gutachterausschuss@magistrat.bremerhaven.de</a>
<b>Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremen</b>		
Geschäftsstelle bei		
<b>Freie Hansestadt Bremen</b>	Geoinformation Bremen Lloydstraße 4 28217 Bremen	Tel.: 0421 361-4901 Fax.: 0421 361-89469 E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@geo.bremen.de">gutachterausschuss@geo.bremen.de</a>
<b>Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg</b>		
Geschäftsstelle bei		
<b>Freie und Hansestadt Hamburg</b>	Landesbetrieb Geoinformation u. Vermessung Sachsenkamp 4 20097 Hamburg	Tel.: 040 42826-6000 Fax.: 040 427926-000 E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@gv.Hamburg.de">gutachterausschuss@gv.Hamburg.de</a>

# Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf

Bereich: Landkreise Cuxhaven, Osterholz und Stade

**Kontakt:** Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung  
Niedersachsen  
-Regionaldirektion Otterndorf  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

## Dienststellen:

Osterholz	Pappstraße 4 27711 Osterholz-Scharmbeck	Tel.: 04791 306-46 Fax: 04791 306-25
Stade	Am Sande 4b 21682 Stade	Tel.: 04141 406-140 Fax: 04141 406-113

## Weitere Ansprechpartner:

Katasteramt Otterndorf	Am Großen Specken 7 21762 Otterndorf	Tel.: 04751 902-100 Fax: 04751 902-42
Katasteramt Wesermünde	Borriesstraße 46 27570 Bremerhaven	Tel.: 0471 183-200 Fax: 0471 183-209

E-Mail: [gag@lgin.niedersachsen.de](mailto:gag@lgin.niedersachsen.de)  
Internet: <http://www.gag.niedersachsen.de>