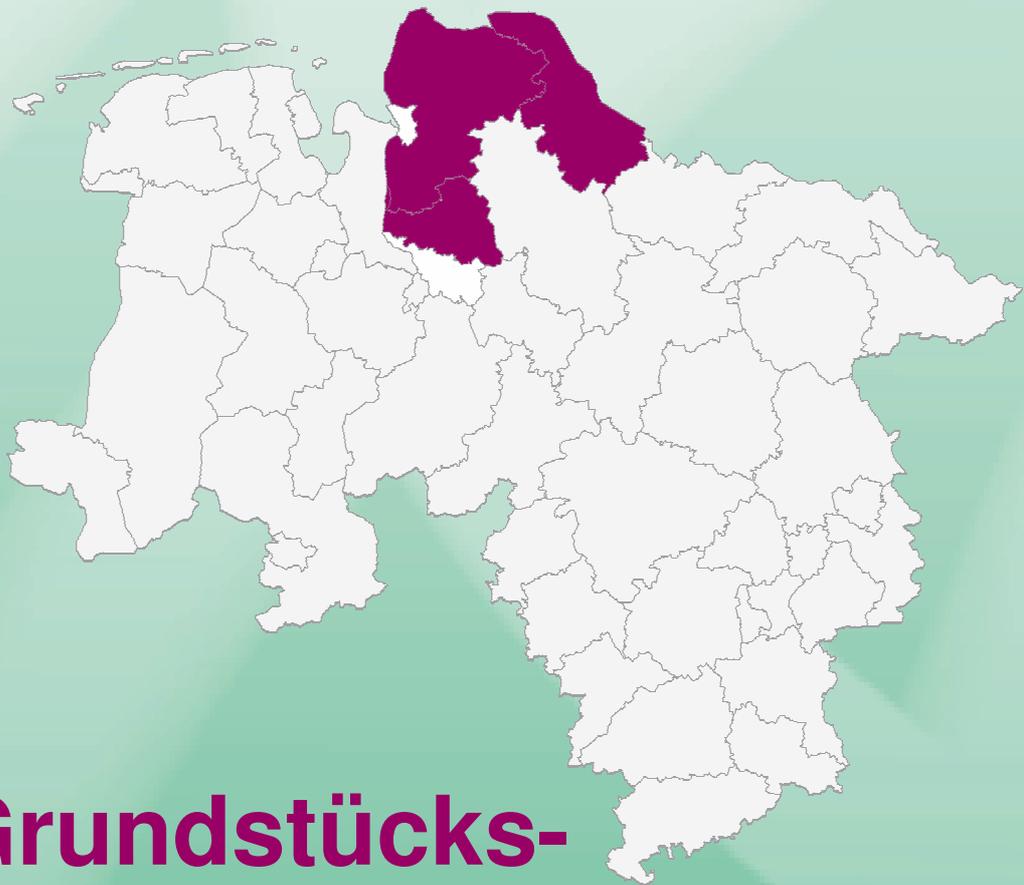


Zuständig für: **Landkreis Cuxhaven**
Landkreis Osterholz
Landkreis Stade



Grundstücks- marktbericht 2013



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Otterndorf**

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

Grundstücks- marktbericht 2013

für die Bereiche der Landkreise
Cuxhaven, Osterholz und Stade



Niedersachsen

Herausgeber: © 2013 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

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

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
3.1.1	Landkreis Cuxhaven	8
3.1.2	Landkreis Osterholz	9
3.1.3	Landkreis Stade	10
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung	11
4	Übersicht über die Umsätze	12
4.1	Umsatzentwicklungen	13
4.1.1	Landkreis Cuxhaven	13
4.1.2	Landkreis Osterholz	14
4.1.3	Landkreis Stade	15
5	Bauland	16
5.1	Allgemeines	16
5.2	Individueller Wohnungsbau	16
5.2.1	Preisniveau	17
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	20
5.3	Geschosswohnungsbau	23
5.3.1	Preisniveau	23
5.4	Gewerbliche Bauflächen	23
5.4.1	Preisniveau	23
5.4.2	Preisentwicklung	24
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	24
5.6	Sonstiges Bauland	24
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	26
6.1	Allgemeines	26
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	27
6.2.1	Preisniveau	27
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	32
6.3	Höfe	33
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	34
6.5	Heide, Ödland, Unland	34

7	Übrige unbebaute Grundstücke	35
7.1	Gartenland	35
7.2	Abbauland	35
7.3	Teichflächen	35
8	Bodenrichtwerte	36
8.1	Gesetzlicher Auftrag	36
8.2	Übersichten über die Bodenrichtwerte	37
8.2.1	Wohnbauland	38
8.2.2	Gewerbliches Bauland	39
9	Bebaute Grundstücke	40
9.1	Allgemeines	40
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	40
9.2.1	Preisniveau	40
9.2.2	Preisentwicklung	44
9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	45
9.2.3.1	Sachwertfaktoren	45
9.2.3.2	Vergleichsfaktoren	50
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	54
9.3.1	Preisniveau	54
9.3.2	Preisentwicklung	58
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	59
9.3.3.1	Sachwertfaktoren	59
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren	62
9.4	Wohnungseigentum	66
9.4.1	Preisniveau	66
9.4.2	Preisentwicklung	71
9.4.3	Vergleichsfaktoren	73
9.5	Teileigentum	77
9.6	Mehrfamilienhäuser	77
9.6.1	Preisniveau	78
9.6.2	Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktor Mehrfamilienwohnhäuser	78
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	80
9.7.1	Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser	80
9.7.2	Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktor für Verkaufshallen (Discounter)	80
9.7.3	Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktor für Bürogebäude	80
10	Mieten	81
10.1	Wohnungsmieten	81
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	83
	Anhang 1: Umsatzzahlen 2012	85
	Anhang 2: Weitere Anschriften der Gutachterausschüsse	86

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Dieser Bericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt in den Landkreisen Cuxhaven, Osterholz und Stade. Im Berichtsjahr 2012 hat der Gutachterausschuss insgesamt 8.062 Vertragsvorgänge im Grundstücksverkehr registriert. Die Zahl der Vorgänge hat damit gegenüber dem Vorjahr um 1,7 % zugenommen. Es wurde dabei eine Grundstücksfläche von insgesamt 4.945 ha (Vorjahr: 4.266 ha) für 895 Millionen € (Vorjahr: 880 Mio. €) umgesetzt.

Die Anzahl der im Jahr 2012 verkauften **Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau** lag bei 1.120 und damit rd. 4 % über dem Ergebnis des Vorjahres. Die Preise der Baugrundstücke liegen dabei weitgehend auf dem Vorjahresniveau.

Der Handel mit **gewerblichen Bauflächen** lag im Zuständigkeitsbereich der Regionaldirektion Otterndorf dagegen um rd. 30% unter dem des Vorjahres. Im Berichtsjahr 2012 wurden insgesamt 100 (2011 = 144) Verträge abgeschlossen. Der Flächenumsatz betrug rund 103 ha (2011 = 80 ha), der Geldumsatz ca. 20 Mio. € (2011 = 24 Mio. €).

Bei den **landwirtschaftlich genutzten Grundstücken** hat sich der Trend zu steigenden Preisen (insbesondere für Acker- aber auch für Grünland) im Jahr 2012 fortgesetzt. Dies gilt insbesondere für die Regionen, in denen der Maisanbau für Biogasanlagen besondere Bedeutung erlangt hat.

Der Markt **bebauter Grundstücke** wird in dem relativ dünn besiedelten Berichtsgebiet durch den Handel mit privat genutzten Wohnimmobilien dominiert. Fast 60% aller Kauffälle entfallen auf die zusammengefassten Teilmärkte der Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser und Eigentumswohnungen.

Die Verkaufszahlen für Wohngrundstücke – Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften – blieben im Vergleich zum Vorjahr in den Landkreisen Osterholz und Stade nahezu unverändert, im Landkreis Cuxhaven sind sie von einem hohen Niveau des Vorjahres um 9% gefallen. Die 2012 insgesamt registrierten 1.692 Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen bedeuten dagegen ein deutliches Umsatzplus von 17%. Seit ca. drei Jahren wächst der Marktanteil der Eigentumswohnungen in allen drei Landkreisen, insbesondere im Speckgürtel der Großstädte Hamburg und Bremen, stark an.

Die Preise für alle Wohnimmobilien sind nach einem jahrelangen Preisrückgang bis 2009 seither wieder deutlich angestiegen, z.B. Einfamilienhausgrundstücke um ca. 5% pro Jahr. Dieser Aufwärtstrend hat sich 2012 deutlich fortgesetzt, aber nicht überall und vorrangig für neuere Häuser mit guten energetischen Eigenschaften. Auch die großräumigen Lagemerkmale, die Entfernung zu den Großstädten Hamburg und Bremen, in denen die Schere aus Wohnungsnachfrage und Angebot immer weiter auseinanderklafft, beeinflussen im südlichen Landkreis Stade und im Landkreis Osterholz immer stärker das Preisniveau und die Preisentwicklung. Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Grundstück mit frei stehendem Einfamilienhaus liegt in den Landkreisen Stade und Osterholz mit ca. 175.000 € über dem Landesdurchschnitt, im Landkreis Cuxhaven (unbeachtlich der Kurlagen an der Küste) mit knapp 120.000 € dagegen deutlich darunter.

Der Durchschnittspreis für Reihenhäuser/Doppelhaushälften liegt in den Landkreisen Stade und Osterholz bei rd. 150.000 €, im Landkreis Cuxhaven bei rd. 120.000 €.

Für Eigentumswohnungen ist das Preisgefälle zwischen Ballungsraum und dezentraleren Lagen sowie zwischen neu und alt noch wesentlich ausgeprägter. Die Durchschnittspreise für neuwertige Objekte liegen in der Spanne von ca. 1.800 €/m² im Landkreis Osterholz bis ca. 2.500 €/m² im Landkreis Cuxhaven, in guter Lage auch teilweise deutlich darüber, während ältere Wohnungen bereits zu einem mittleren Preis von rd. 1.100 €/m² zu haben sind.

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 2012, 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 ist mit 2.058 qkm einer der flächengrößten Landkreise in Niedersachsen. Er wird im Westen durch Weser und Nordsee und im Norden durch die Elbe begrenzt. Zum Binnenland hin grenzt der Landkreis Cuxhaven an die Landkreise Stade, Rotenburg (Wümme) und Osterholz. Die natürlichen Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sind durch die Lage an der Küste und rückwärtig durch Marsch-, Moor- und Geestlandschaften gekennzeichnet. Schwerpunkte in der wirtschaftlichen Entwicklung sind die Landwirtschaft und der Tourismus.



Die Stadt Cuxhaven ist das größte Heilbad an der norddeutschen Küste. Sie ist ein Urlaubs- und Erholungszentrum und interessant als Wohnort für Senioren bzw. für Zweitwohnsitze. Daneben ist die wirtschaftliche Entwicklung zunehmend wieder verstärkt durch maritime Einflüsse gekennzeichnet. So hat sich Cuxhaven zu einem wichtigen Umschlagplatz für Personenkraftwagen nach Übersee entwickelt. Daneben hat die großflächige Erweiterung des Hafengeländes die Grundlage für die Ansiedlung von Unternehmen geschaffen, die vornehmlich Windkraftanlagen in der Nordsee bauen und unterhalten. Weiterhin ist Cuxhaven Standort von Firmen, die in der Forschung, Entwicklung und Vermarktung von Produkten für die Bereiche Pharmazie, Zahntechnik und Biotechnologie weltweit einen guten Namen haben.

hagen. Dies gilt auch für das Moorheilbad Bad Bederkesa. Wegen der vielfältigen Urlaubs- und Freizeitangebote und der damit verbundenen Wohnqualität sind diese Orte auch als Wohnstandorte nachgefragt.

Die Stadt Otterndorf an der Niederelbe und die Badeorte an der Wurster Küste zwischen Bremerhaven und Cuxhaven sind als anerkannte Nordseebäder weitere Schwerpunkte für die touristische Entwicklung im Landkreis Cux-

Die Entwicklung der unmittelbar an die Seestadt Bremerhaven angrenzenden Ortschaften Langen, Spaden, Schiffdorf und Loxstedt wird erheblich von der wirtschaftlichen Entwicklung im Oberzentrum Bremerhaven beeinflusst. Die Ansiedlung neuer Wirtschaftsbetriebe in Bremerhaven und die Schaffung neuer Arbeitsplätze hat Auswirkungen auf die Wohnbauaktivitäten in den genannten Orten.

Der übrige Raum des Landkreises Cuxhaven ist vorwiegend landwirtschaftlich geprägt. Die Produktivität der landwirtschaftlichen Betriebe ist gut mit entsprechenden Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt und damit auf die Entwicklung der Bodenpreise für landwirtschaftliche Flächen. Allerdings sind die in diesem Raum gelegenen Orte vom demografischen Wandel, d.h. von einem Rückgang bei den Einwohnern betroffen.

Mit dem geplanten Bau einer Teilstrecke der Küstenautobahn A 20 durch einen neuen Elbtunnel bei Drochtersen und der A 27 bei Loxstedt verbinden sich große Hoffnungen für eine gute Wirtschaftsentwicklung im Gebiet zwischen Weser und Elbe, insbesondere auch im Landkreis Cuxhaven.

3.1.2 Landkreis Osterholz

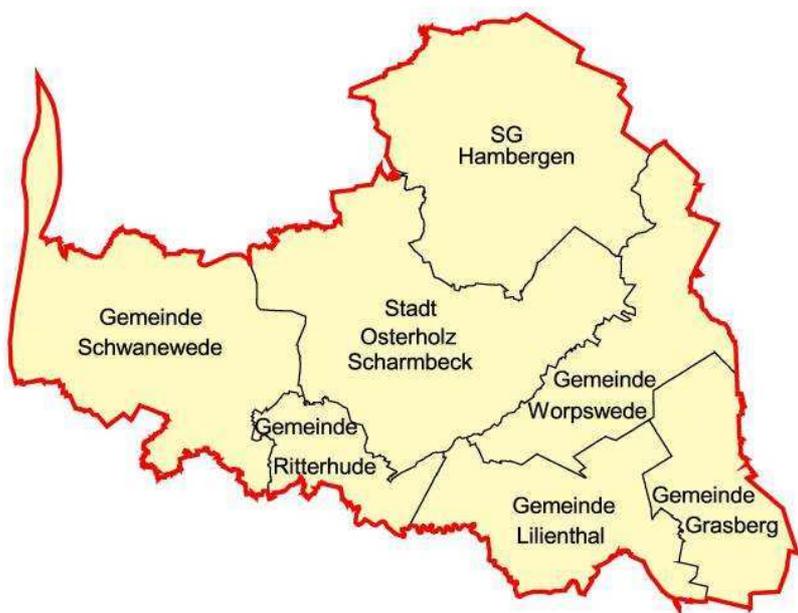
Der Landkreis Osterholz grenzt nördlich an die Hansestadt Bremen. Die gemeinsame Grenze ist 56 km lang. Das Teufelsmoor im Osten, die Osterholzer Geest sowie die Marsch an der Unterweser bilden die abwechslungsreiche Landschaft des Kreisgebietes.

Im Landkreis Osterholz, der über eine Fläche von rund 651 km² verfügt, leben rd. 112.000 Einwohner, also etwa 173 Menschen auf einem Quadratkilometer. Osterholz ist einer der Landkreise mit der größten Bevölkerungsdichte im ehemaligen Regierungsbezirk Lüneburg.

Sitz des Landkreises ist die Stadt Osterholz-Scharmbeck, welche die Funktion eines Mittelzentrums hat. Grundzentren sind die Sitze der Gemeinden und der Sitz der Samtgemeinde Hambergen.

Der Randbereich in der unmittelbaren Nachbarschaft zu Bremen weist die höchste Bevölkerungsdichte im Landkreis auf und ist in seiner Siedlungsstruktur gekennzeichnet durch den Einfluss der benachbarten Großstadt. Hier konzentriert sich ein bedeutender Teil des Immobilienmarktes mit einem hohen Preisniveau. Mit zunehmender Entfernung zur Hansestadt ergibt sich im Regelfall ein deutliches Preisgefälle. In diesem Bild nimmt der Ort 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. Hiervon sind rd. 75 % Grünländereien und 21 % Ackerflächen. Der Waldanteil des Kreises liegt bei rd. 10 %. Ein Anteil von ca. 20 % der Kreisfläche ist wegen seiner besonderen Bedeutung für den

Naturhaushalt und das Landschaftsbild als Natur- und Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen.

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

3.1.3 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 Ostermündung erstreckt er sich elbaufwärts bis an das Hamburger Stadtgebiet.

Die Kreisstadt „Hansestadt 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, sowie der Flugzeug- und der Anlagenbau.

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

Die Hauptverkehrsadern von Hamburg nach Cuxhaven, B 73 und Bundesbahn, verlaufen entlang der Geestkante über Buxtehude und Stade. Durch die Bundesstraße B 74 ist die Verkehrsanbindung über Bremervörde in Richtung Bremen gegeben. Die Perspektiven hinsichtlich der weiteren Entwicklung der verkehrlichen Infrastruktur sind gut. Die Bundesautobahn A 26 von Stade nach Hamburg befindet sich im Bau; der erste Bauabschnitt zwischen Stade und Horneburg 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 als Bestandteil des Hamburger Verkehrsverbundes 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 seit Ende der 1990er-Jahre stagnierende, zeitweise rückläufige Baukonjunktur hat sich in den vergangenen vier Jahren erkennbar erholt. Seither verzeichnen die Bauordnungsbehörden im Sektor des individuellen Wohnungsbaues wieder steigende Baugenehmigungen. Dabei hat sich das Bauen in den vergangenen Jahren verteuert. Der Baupreisindex ist seit 2006 auch aufgrund der sich stufenweise verschärfenden gesetzlichen Energieeinsparauflagen und –normen deutlich angestiegen. Andererseits bewegen sich die Zinsen für Geldanlagen und Hypothekarkredite seit ca. zehn Jahren bis heute auf historischen Tiefstständen. Für Bauwillige bestehen damit auch weiterhin günstige Rahmenbedingungen.

Die Entwicklung des örtlichen Grundstücksmarktes ist ferner mit der Entwicklung des regionalen Arbeitsmarktes verwoben. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember des Jahres 2012 im Landkreis Cuxhaven bei 6,2 %, im Landkreis Stade bei 6,1 % und Landkreis Osterholz bei 4,1 % (Landesdurchschnitts in Niedersachsen 6,4 % / Quelle: Bundesagentur 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 8.062 Verträge über entgeltliche Eigentumsübertragungen von bebauten und unbebauten Grundstücken zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat gegenüber dem Vorjahr um 1,7% zugenommen. Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt 4.945 ha für 895 Millionen € umgesetzt.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Cuxhaven	3.433	-3%	↓	346	-7%	↓	2.952	20%	↑
Landkreis Osterholz	1.740	11%	↑	194	17%	↑	786	39%	↑
Landkreis Stade	2.889	2%	↑	355	2%	↑	1.207	-3%	↓

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

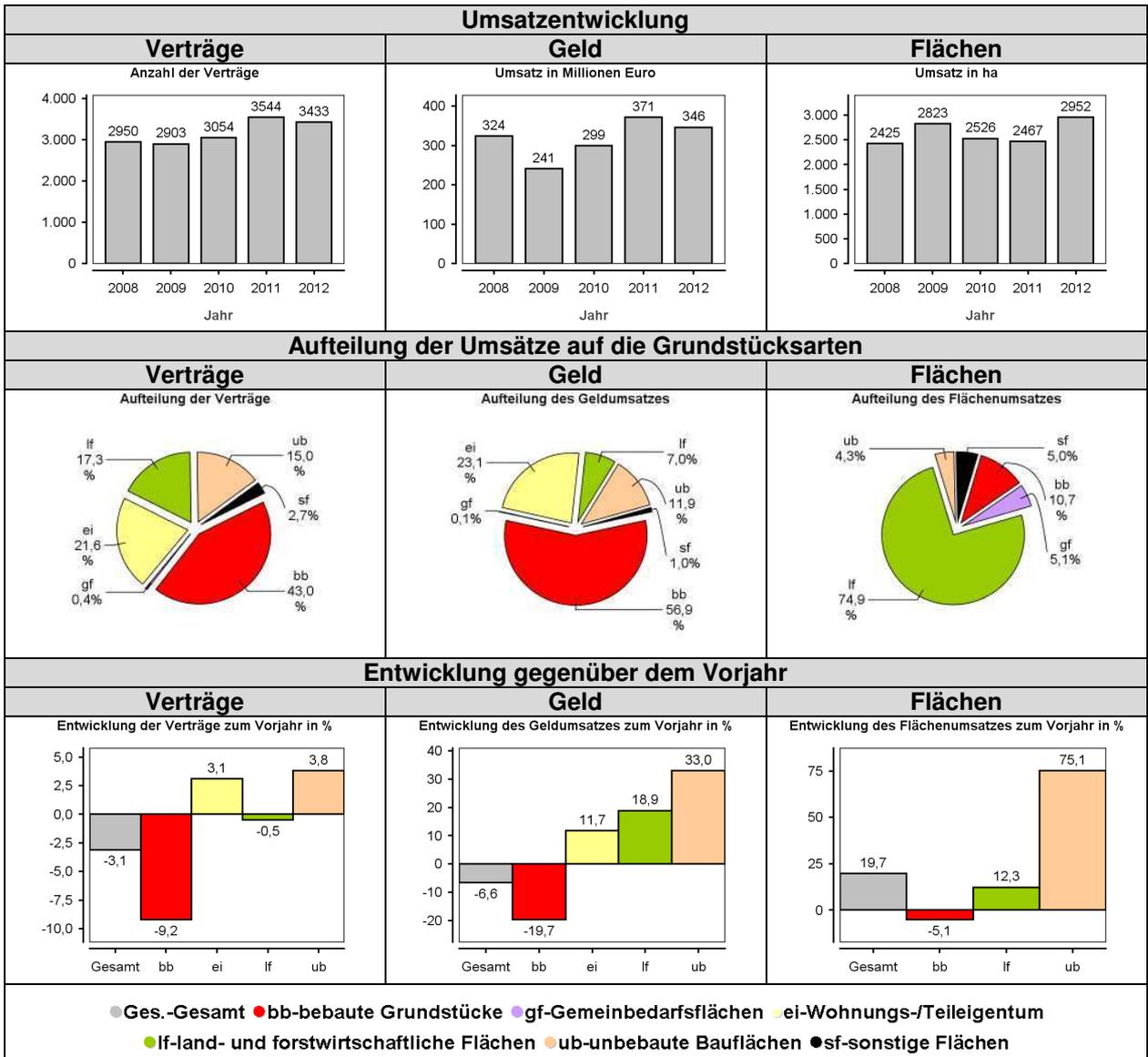
In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch un-selbstständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

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.

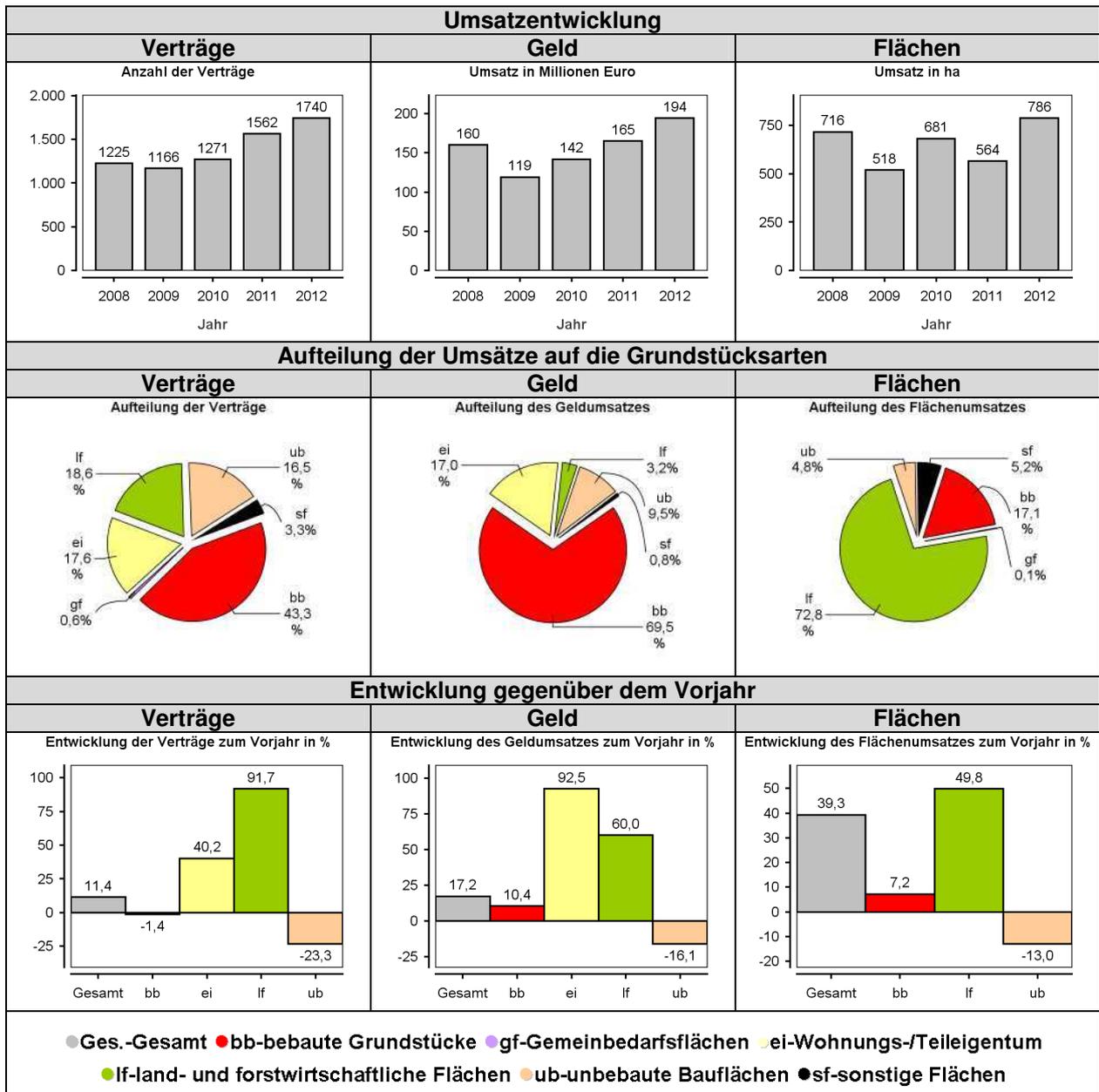
4.1 Umsatzentwicklungen

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.

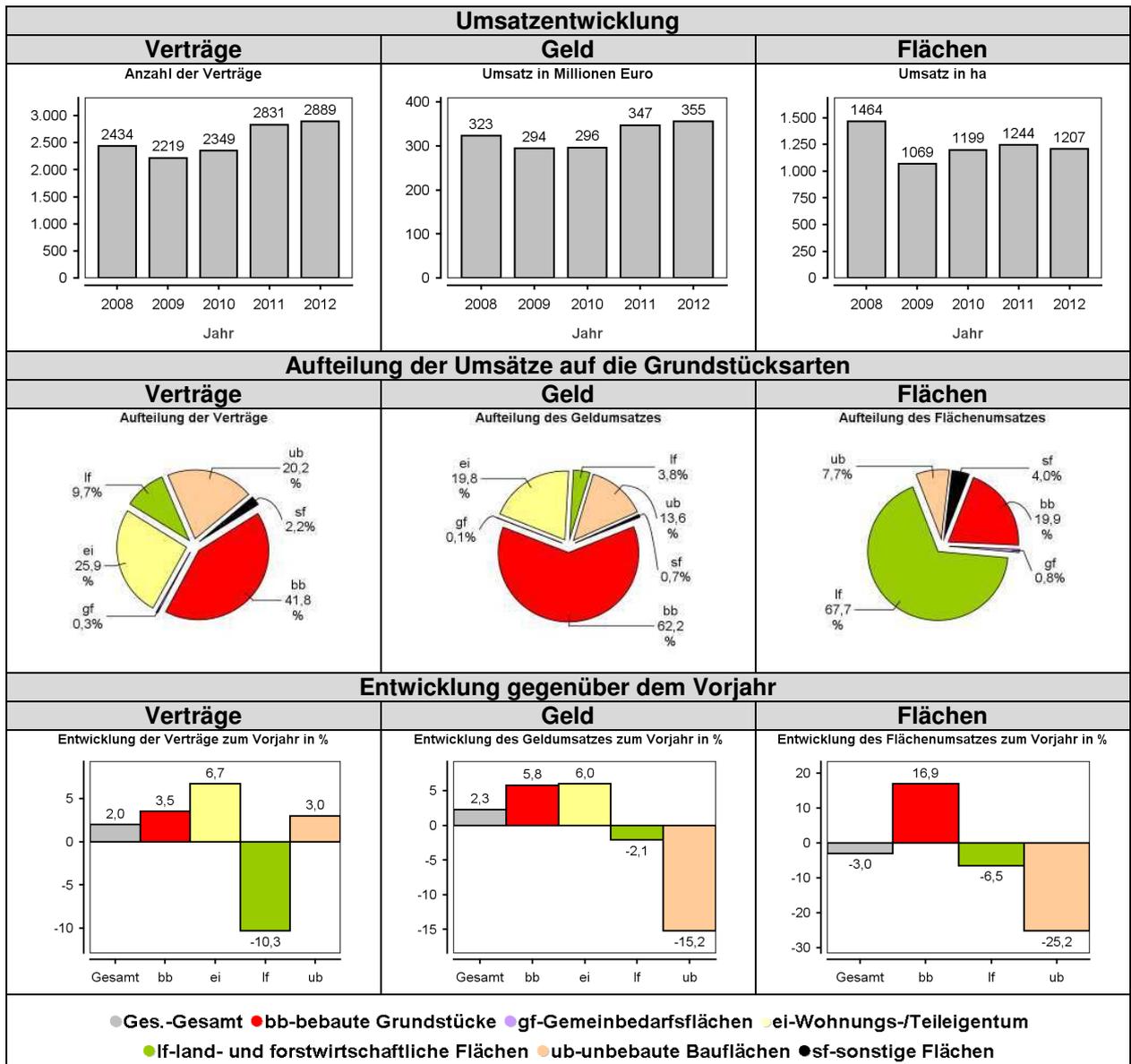
4.1.1 Landkreis Cuxhaven



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. Denn in den Landkreisen Cuxhaven und Stade ist seit 2008 wieder eine steigende Nachfrage nach Bauplätzen zu verzeichnen, nachdem die Fallzahlen zu Beginn des Jahrtausends deutlich zurückgegangen waren.

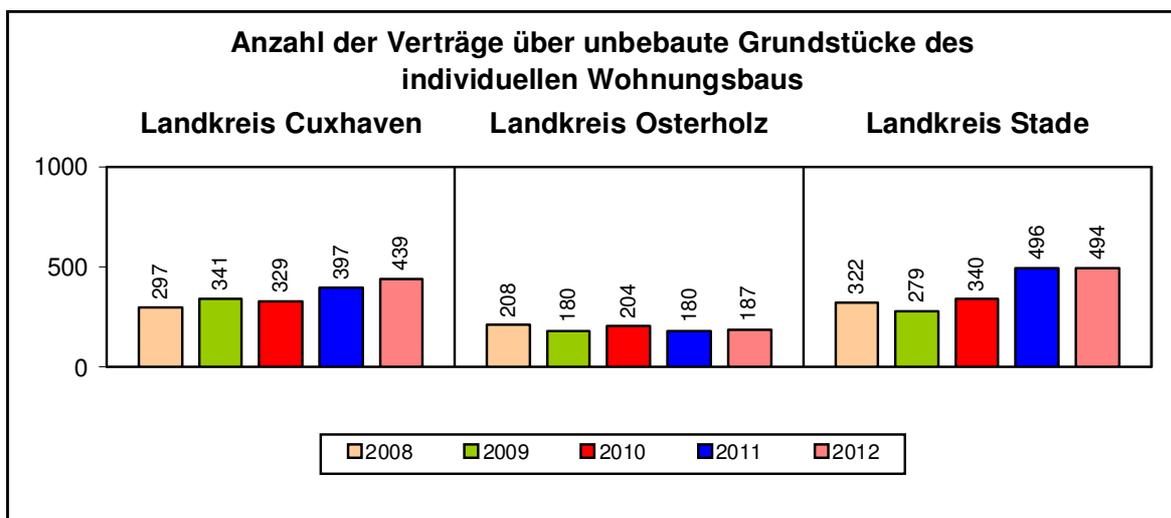
Einige Gemeinden veräußern Baugrundstücke direkt an Bauwillige (kommunales Bauland). Sofern die Preise unter den üblichen Marktpreisen liegen, geschieht die Abgabe oft nach sozialen Gesichtspunkten oder unter Auflagen, die Spekulationsgewinne verhindern.

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 im Vergleich zum Vorjahr 2011 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.

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

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Landkreis Cuxhaven

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Stadt Cuxhaven	29	26	805	738	79	63
Stadt Langen	65	46	820	883	67	65
SG Am Dobrock	9	10	1.228	878	26	23
SG Bederkesa	20	24	902	1.101	40	42
SG Börde Lamstedt	9	5	1.209	1.104	18	15
SG Hagen	14	15	986	918	30	33
SG Hemmoor	25	21	1.051	865	39	36
SG Land Hadeln	49	25	711	767	55	44
SG Land Wursten	19	26	1.044	753	43	44
Gemeinde Beverstedt	23	14	1.189	1.062	29	35
Gemeinde Loxstedt	28	25	1.042	960	51	44
Gemeinde Nordholz	16	26	811	779	40	40
Gemeinde Schiffdorf	29	30	1.206	1.062	53	51
Landkreis Cuxhaven	335	293	943	895	50	46

Landkreis Osterholz

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Stadt Osterholz-Scharmb.	36	23	852	742	88	77
Gemeinde Grasberg	16	11	658	919	68	71
SG Hambergen	27	20	873	946	39	40
Gemeinde Lilienthal	25	55	526	672	126	129
Gemeinde Ritterhude	16	23	730	655	96	103
Gemeinde Schwanewede	32	21	792	697	87	89
Gemeinde Woppswede	24	15	982	1.196	66	77
Landkreis Osterholz	176	168	787	785	81	94

Landkreis Stade

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Hansestadt Stade	38	51	826	664	89	105
Stadt Buxtehude	17	53	796	599	166	172
SG Nordkehdingen	10	10	782	951	30	30
Gemeinde Drochtersen	14	16	894	712	51	49
SG Himmelpforten	30	32	780	834	61	66
SG Oldendorf	10	10	975	1.023	45	33
SG Fredenbeck	41	26	926	916	87	77
SG Harsefeld	103	45	883	804	104	75
SG Apensen	44	48	682	634	124	125
SG Horneburg	49	66	856	735	106	110
SG Lühe	25	21	860	842	87	91
Gemeinde Jork	14	13	830	1.053	105	93
Landkreis Stade	395	391	858	814	96	86

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

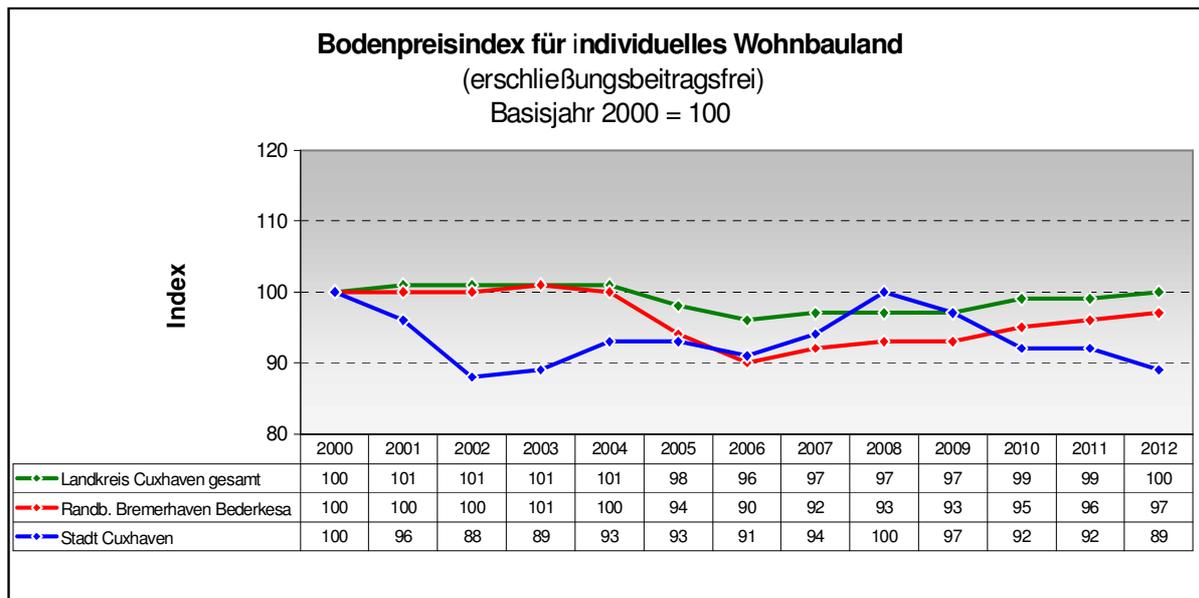


5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

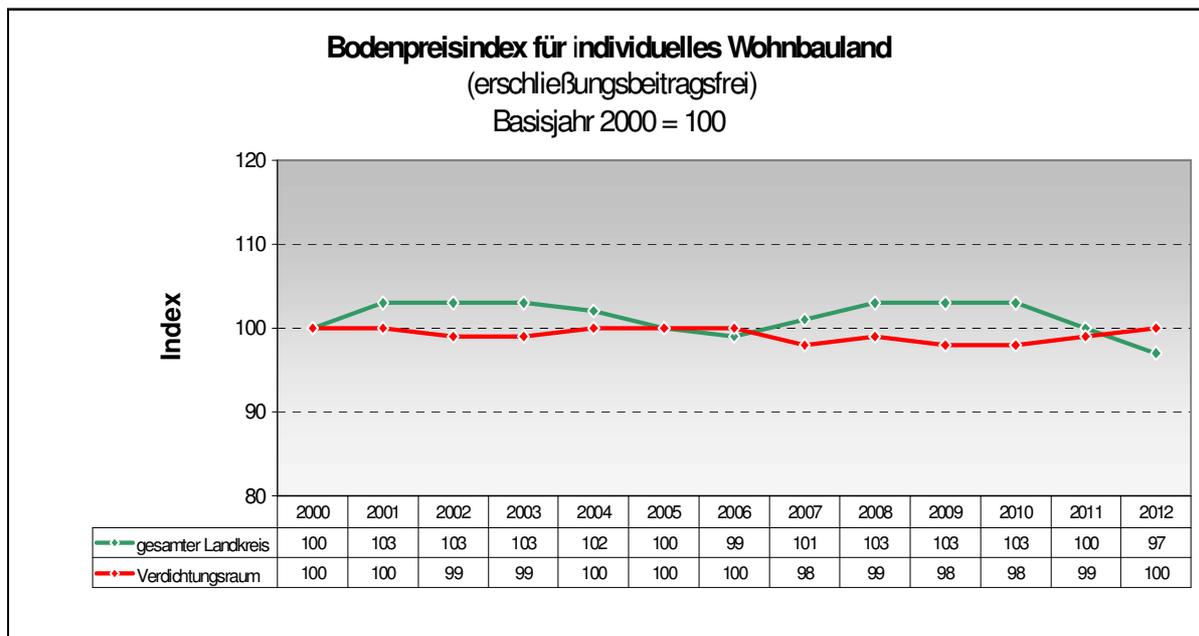
Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2000 mit dem Index 100 für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind jeweils zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf nutzungsreife Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand. Die Indexwerte für das Jahr 2012 sind aufgrund der späteren Berücksichtigung weiterer Kaufpreise vorläufig.

Landkreis Cuxhaven

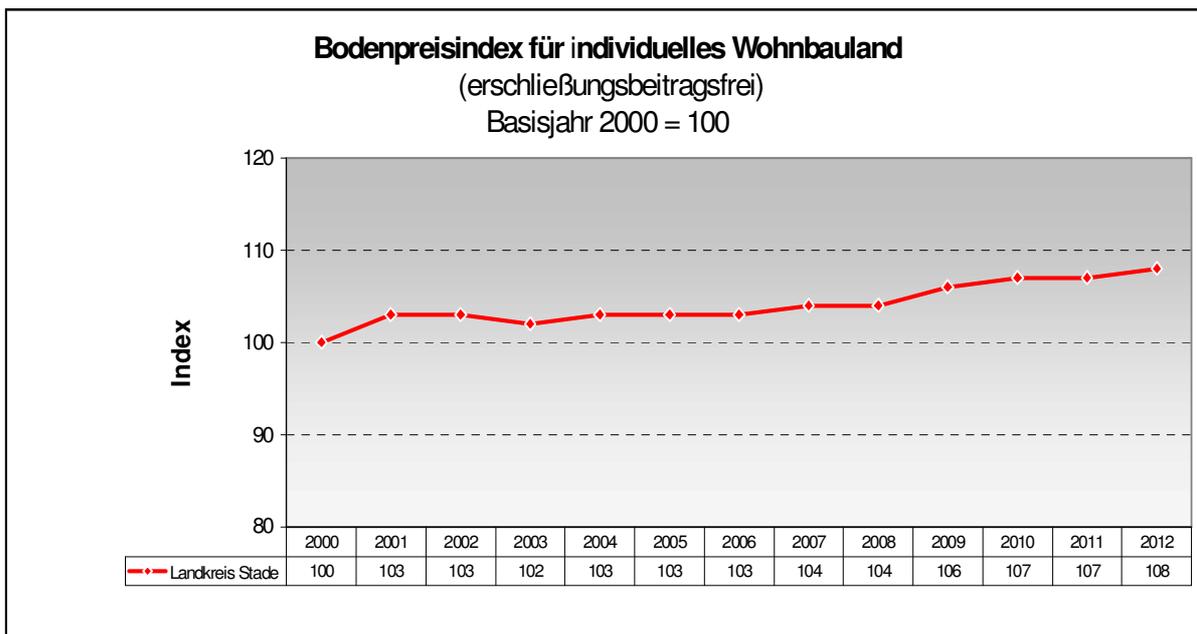


Landkreis Osterholz



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

Landkreis Stade



Beispiel zur Verwendung der Indexreihen

Der Kaufpreis für ein Baugrundstück im Landkreis Stade liegt im Jahr 2012 bei 120 €/m².
Welcher Preis hätte sich im Jahr 2002 ergeben ?

Index im Jahr 2002: 103 Index im Jahr 2012: 108

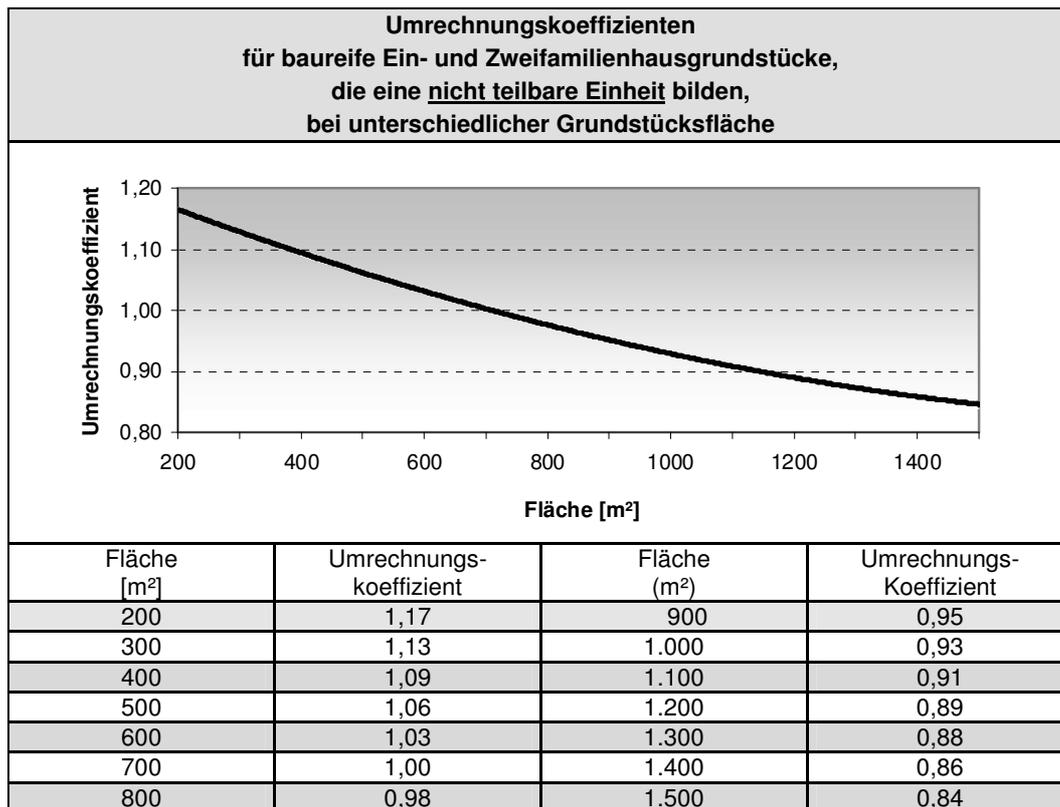
Bodenwert 2002 : 120 €/m² x 103 : 108 = rd. **114 €/m²**

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 m² hinausgehen, tlw. aber auch darunter liegen.

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

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



Anwendungsbeispiel:

Größe des Baugrundstücks: 800 m²

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

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

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

Bodenwert: rd. 116 € / m²

5.3 Geschosswohnungsbau

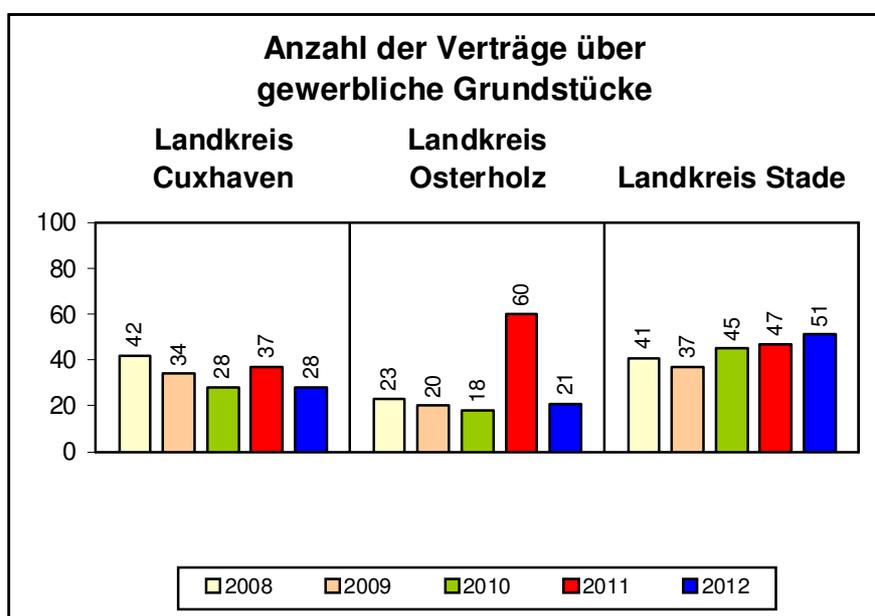
Der Geschosswohnungsbau ist im Elbe-Weser-Raum von untergeordneter Bedeutung. So sind wie auch in den zurückliegenden Jahren nur wenige Verkäufe derartiger Bauflächen zu verzeichnen.

5.3.1 Preisniveau

Vielfach wurden Grundstücke, die planungsrechtlich für eine mehrgeschossige Bauweise ausgewiesen waren, mit eingeschossigen Ein- und Zweifamilienwohnhäuser bebaut. Unterschiede im Preisniveau zu Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus sind daher kaum zu verzeichnen.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses wurden im Berichtsjahr 2012 insgesamt 100 Verträge über den Eigentumsübergang an gewerblichen Bauflächen. Insgesamt wurde in der Region ein Flächenumsatz bei gewerblichen Baugrundstücken von rund 103 ha erzielt. Der Geldumsatz betrug rd. 20 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 ²)		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Cuxhaven	25	(28)	2.510	(2.500)	14	(14)
Osterholz	12	(13)	4.510	(4.826)	32	(30)
Stade	36	(30)	4.540	(4.500)	28	(30)

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.

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 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 als Brutto-Bauland (einschl. der später nicht vermarktbar Verkehrs- und Grünflächen) angekauft. 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.

Die Preise für derartige Flächen hängen ab von individuell abzuschätzenden Rahmenbedingungen, vorrangig von dem örtlichen Baulandpreisniveau, von der zu erwartenden Höhe der Erschließungskosten, von dem zu erwartenden Flächenverhältnis des künftig vermarktbar Netto-Baulandes zur Bruttofläche und von dem Grad der Bauerwartung, d.h. von der zu erwartenden Zeitspanne bis zur tatsächlichen Baureife. Die Aussagekraft von Kaufpreisanalysen für Grundstücke in Baulandvorstufen ist entsprechend eingeschränkt.

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 ²	25 % bis 45 %
41 bis 80 €/m ²	20 % bis 35 %
81 bis 120 €/m ²	17 % bis 30 %
>120 €/m ²	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 m² und 5.000 m² und umfassen die Bereiche aller Gebäude, die zum Wohnen und zur Führung eines durchschnittlichen Betriebes notwendig sind. Die Preise orientierten sich dabei vielfach an dem Wertniveau der benachbarten Bodenwerte für die landwirtschaftlichen Grundstücke (Acker, Grünland) und stellen sich wie folgt dar:

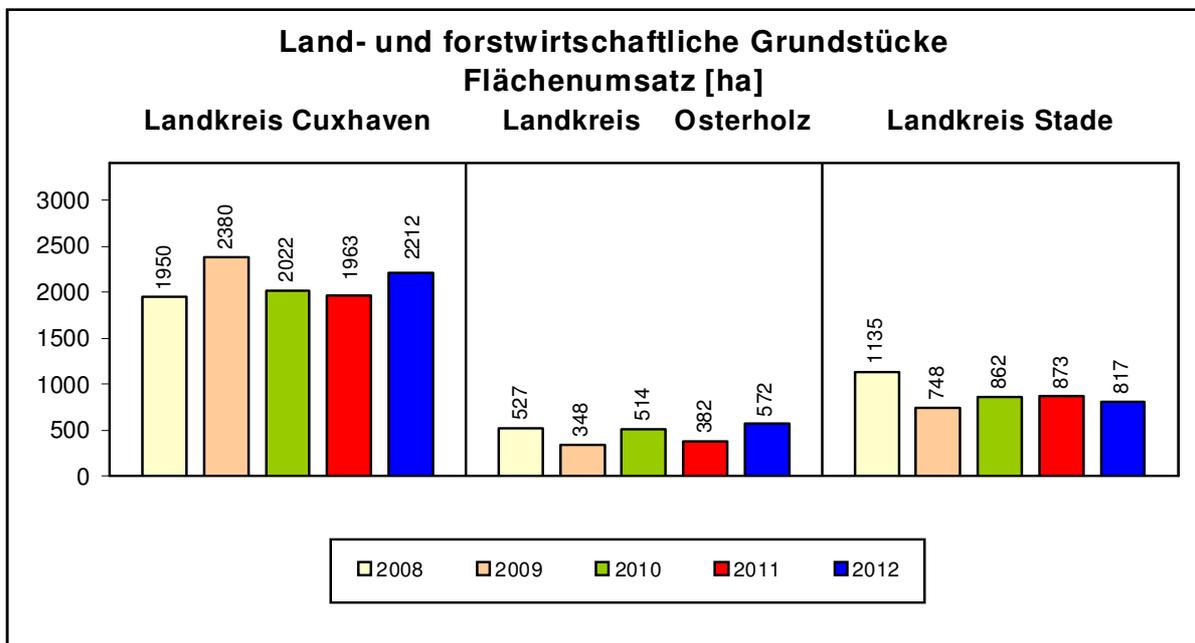
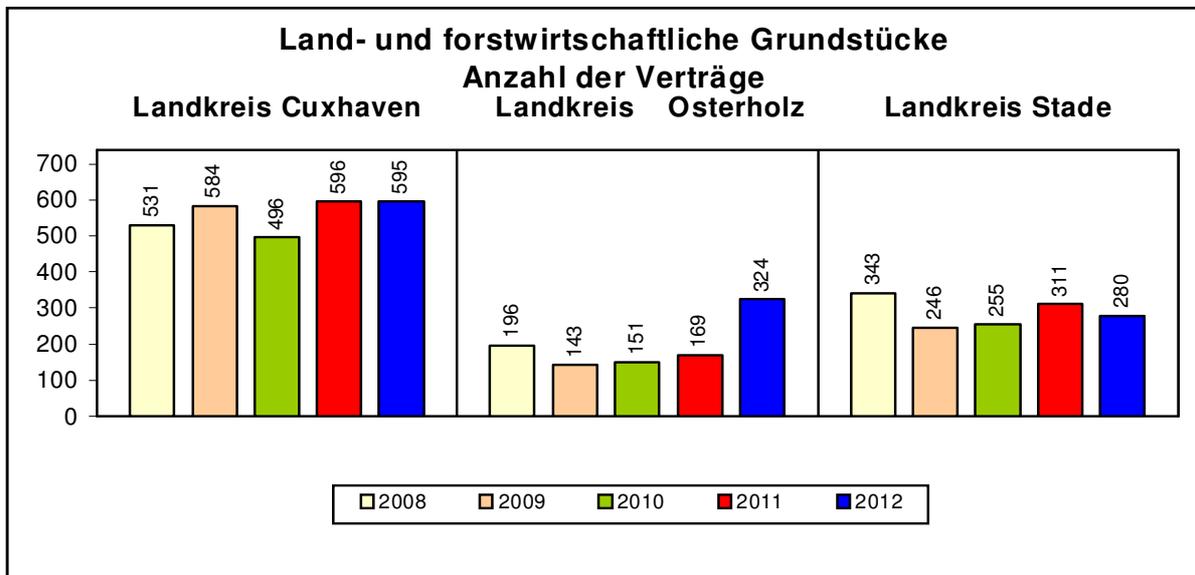
Landkreis Stade: 2 bis 7 -facher Wert der umliegenden landw. Nutzfl. i. M. 4,8-facher Wert
Landkreis Cuxhaven: 2 bis 9 -facher Wert der umliegenden landw. Nutzfl. i. M. 5,8-facher Wert

Kleinere **Wohnbaugrundstücke im Außenbereich** werden zu 30 bis 70 % des Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke benachbarter Ortslagen veräußert. Die mittlere Grundstücksgröße liegt hier um 1.200 m².

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

Bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind bei den Verkaufszahlen in den einzelnen Landkreisen unterschiedliche Entwicklungen zu registrieren - im Landkreis Osterholz + 92 % und im Landkreis Stade - 10 %. Die Verkaufszahlen im Landkreis Cuxhaven sind dagegen nahezu unverändert.



6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

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

Der Trend zu steigenden Preisen hat sich auch im Jahr 2012 fortgesetzt. Insbesondere beim Ackerland sind vereinzelt die Kaufpreise extrem angestiegen. In den Regionen des Landkreises Stade, in denen vermehrt Biogasanlagen errichtet werden, sind Preissteigerungen beim Ackerland bis zu 1,00 €/m² 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 m² 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	
			mittlere Flächengröße (ha)		mittlerer Preis (€/m ²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Ackerzahl 1 bis 40	60	100	0,25 9,15 1,33 1,85	0,31 8,30 1,47 2,10	0,50 4,09 1,60 1,77	0,50 4,07 1,40 1,51
Ackerzahl 41 bis 60	7	2	0,26 2,52 1,08 1,11	*)	0,19 2,11 2,00 1,53	*)
Ackerzahl 61 bis 80	7	13	0,57 5,43 4,31 3,44	0,43 17,53 2,25 3,48	1,40 4,00 1,80 2,15	0,88 2,45 1,20 1,39
Ackerzahl größer 80	1	0	*)	*)	*)	*)
Gesamtsumme	75	115	0,25 9,15 1,41 1,93	0,31 17,53 1,56 2,25	0,19 4,09 1,61 1,78	0,50 4,07 1,40 1,50

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

	Grünland					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
			mittlere Flächengröße (ha)		mittlerer Preis (€/m ²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Grünlandzahl 1 bis 40	115	157	0,27 26,59 1,98 3,06	0,27 18,03 2,05 2,96	0,18 2,84 0,80 0,86	0,15 2,70 0,75 0,84
Grünlandzahl 41 bis 60	60	78	0,29 13,87 2,45 3,12	0,27 39,61 2,28 3,74	0,37 2,00 0,74 0,86	0,29 2,35 0,70 0,80
Grünlandzahl 61 bis 80	40	39	0,46 24,22 2,38 3,73	0,25 14,70 1,90 2,69	0,50 2,75 1,02 1,15	0,41 3,12 1,11 1,12
Grünlandzahl größer 80	11	2	0,55 8,42 2,81 3,32	*)	0,49 2,00 0,90 1,13	*)
Gesamtsumme	226	276	0,27 26,59 2,18 3,21	0,25 39,61 2,13 3,15	0,18 2,84 0,86 0,92	0,15 3,12 0,75 0,87

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

Landkreis Osterholz

	Ackerland					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)		Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²)	
Berichtsjahr			Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr
Ackerzahl 1 bis 40	21	16	0,28 11,95 0,90 1,79	0,36 3,15 1,22 1,46	0,67 3,00 1,81 1,95	0,75 2,60 1,51 1,45
Ackerzahl größer 41	5	3	0,53 2,46 1,54 1,51	0,48 2,28 0,74 1,16	1,95 2,25 1,96 2,05	1,96 2,20 2,00 2,05
Gesamtsumme	26	19	0,28 11,95 0,91 1,69	0,36 3,15 0,91 1,41	0,67 3,00 1,96 1,97	0,75 2,60 1,60 1,54

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

	Grünland					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)		Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²)	
Berichtsjahr			Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr
Grünlandzahl 1 bis 40	82	65	0,27 48,78 1,60 3,06	0,37 11,56 1,64 2,39	0,31 3,00 0,94 1,00	0,21 1,95 0,80 0,86
Grünlandzahl 41 bis 60	27	15	0,36 6,23 0,92 1,61	0,28 8,24 2,21 2,29	0,40 2,98 1,25 1,41	0,60 2,64 1,10 1,27
Grünlandzahl 61 bis 80	8	0	0,39 3,26 1,04 1,25	*)	1,55 2,23 1,58 1,67	*)
Grünlandzahl größer 80	9	0	0,26 1,17 0,75 0,74	*)	1,55 1,70 1,55 1,58	*)
Gesamtsumme	126	80	0,26 48,78 1,21 2,47	0,28 11,56 1,66 2,37	0,31 3,00 1,08 1,17	0,21 2,64 0,86 0,94

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

Landkreis Stade

	Ackerland					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
			mittlere Flächengröße (ha)		mittlerer Preis (€/m ²)	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	
Ackerzahl 1 bis 40	44	33	0,51 13,98 1,45 2,66	0,29 9,86 1,41 2,76	1,00 4,56 2,49 2,61	1,21 4,00 2,00 2,18
Ackerzahl 41 bis 60	6	10	0,97 11,01 3,10 3,85	1,53 13,72 2,87 4,80	2,00 3,00 3,00 2,80	1,50 4,00 1,79 2,26
Ackerzahl 61 bis 80	1	4	*)	1,20 6,28 2,33 3,03	*)	1,30 1,85 1,70 1,64
Gesamtsumme	51	47	0,51 13,98 1,57 2,86	0,29 13,72 1,73 3,21	1,00 4,56 2,70 2,63	1,21 4,00 2,00 2,15

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

	Grünland					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
			mittlere Flächengröße (ha)		mittlerer Preis (€/m ²)	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	
Grünlandzahl 1 bis 40	62	59	0,26 23,32 1,79 2,92	0,28 14,63 1,42 2,69	0,19 4,30 0,98 1,06	0,36 2,25 1,00 0,97
Grünlandzahl 41 bis 60	30	26	0,26 12,50 1,52 2,69	0,27 20,04 2,63 3,85	0,39 2,11 1,14 1,27	0,41 2,57 0,98 1,10
Grünlandzahl 61 bis 80	9	12	0,62 80,30 2,00 10,96	0,63 18,36 2,23 3,54	0,85 1,58 1,22 1,22	0,59 1,48 0,98 1,01
Gesamtsumme	101	97	0,26 80,30 1,67 3,57	0,27 20,04 1,52 3,10	0,19 4,30 1,05 1,13	0,36 2,57 0,98 1,01

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau in den einzelnen Regionen

Landkreis Cuxhaven	Ackerland in €/m²	Grünland in €/m²	Grünland-Moor in €/m²
Stadt Cuxhaven	1,35	1,05	--
Stadt Langen	1,45	1,05	0,75
SG Am Dobrock	1,40	1,00	0,60
SG Bederkesa	1,60	1,20	0,95
SG Börde Lamstedt	1,50	0,80	0,65
SG Hagen	1,60	0,95	0,60
SG Hemmoor	1,40	1,00	0,70
SG Land Hadeln	1,40	1,00	--
SG Land Wursten	1,40	1,00	0,75
Gemeinde Beverstedt	1,70	1,10	0,95
Gemeinde Loxstedt	1,55	0,80	0,60
Gemeinde Nordholz	1,10	0,95	0,55
Gemeinde Schiffdorf	1,60	0,85	0,85

Landkreis Osterholz	Ackerland in €/m²	Grünland in €/m²
Stadt Osterholz-Scharmb.	1,90	1,52
Gemeinde Grasberg	1,50	1,15
SG Hambergen	1,38	0,85
Gemeinde Lilienthal	1,60	1,13
Gemeinde Ritterhude	1,90	1,85
Gemeinde Schwanewede	1,67	1,32
Gemeinde Worpswede	1,40	0,80

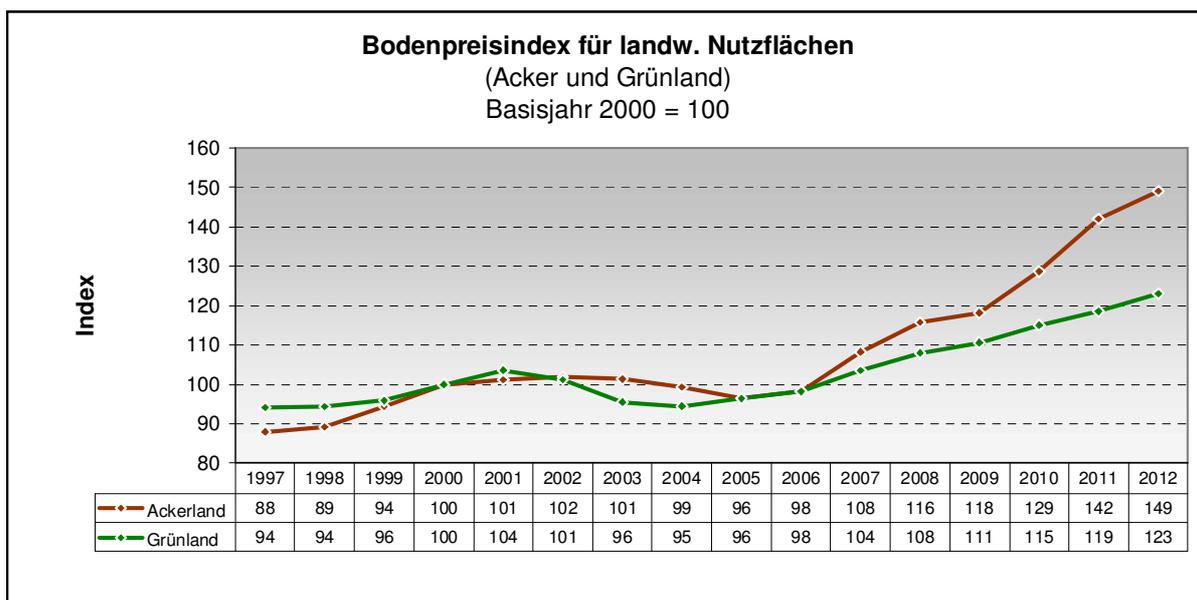
Landkreis Stade	Ackerland in €/m²	Grünland in €/m²	Grünland-Moor in €/m²	Obstanbau in €/m²
Hansestadt Stade	2,75	1,20	0,95	
Stadt Buxtehude	2,50	1,30	1,05	
SG Nordkehdingen	2,00	1,05	0,80	
Gemeinde Drochtersen	2,00	1,05	0,80	
SG Himmelpforten	2,50	1,10	0,85	
SG Oldendorf	2,00	1,30	0,85	
SG Fredenbeck	2,25	1,10	0,65	
SG Harsefeld	2,80	1,25	0,75	
SG Apensen	2,85	1,10	0,80	
SG Horneburg	2,80	1,35	0,90	
SG Lühe				2,25 - 3,85
Gemeinde Jork				2,45 - 4,20

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

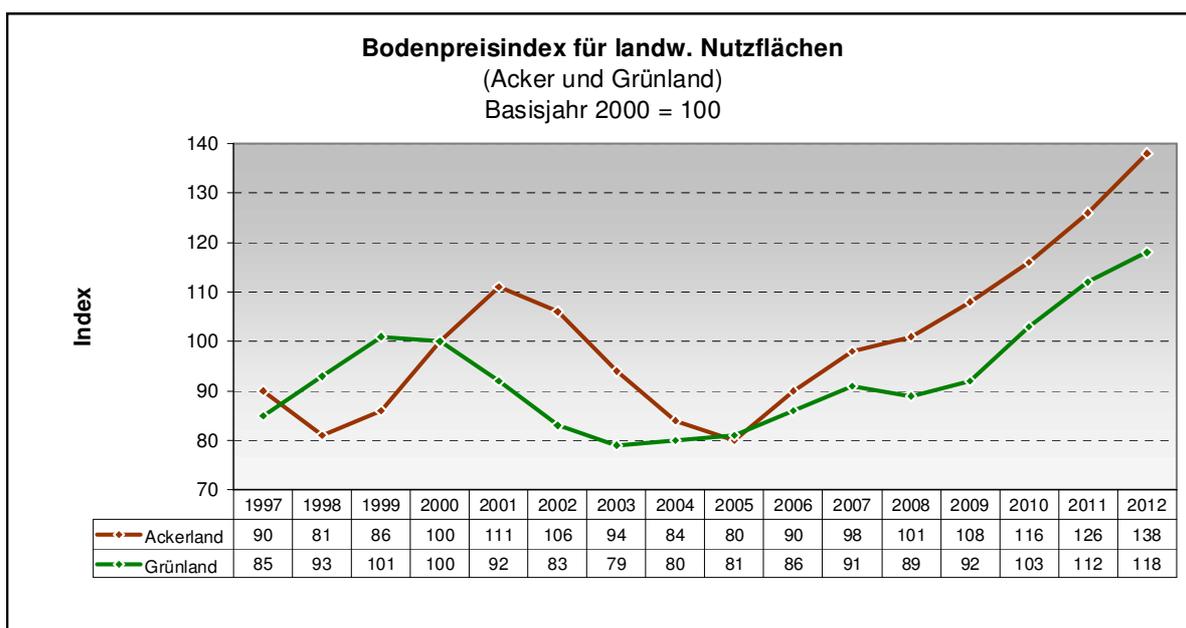
Die Entwicklung der Grundstückspreise über einen längeren Zeitraum lässt sich durch Indexreihen anschaulich darstellen. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Durch eine umfangreiche mengenstatistische Auswertung wurde der Grundstücksmarkt 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 2012 vorläufige Werte.

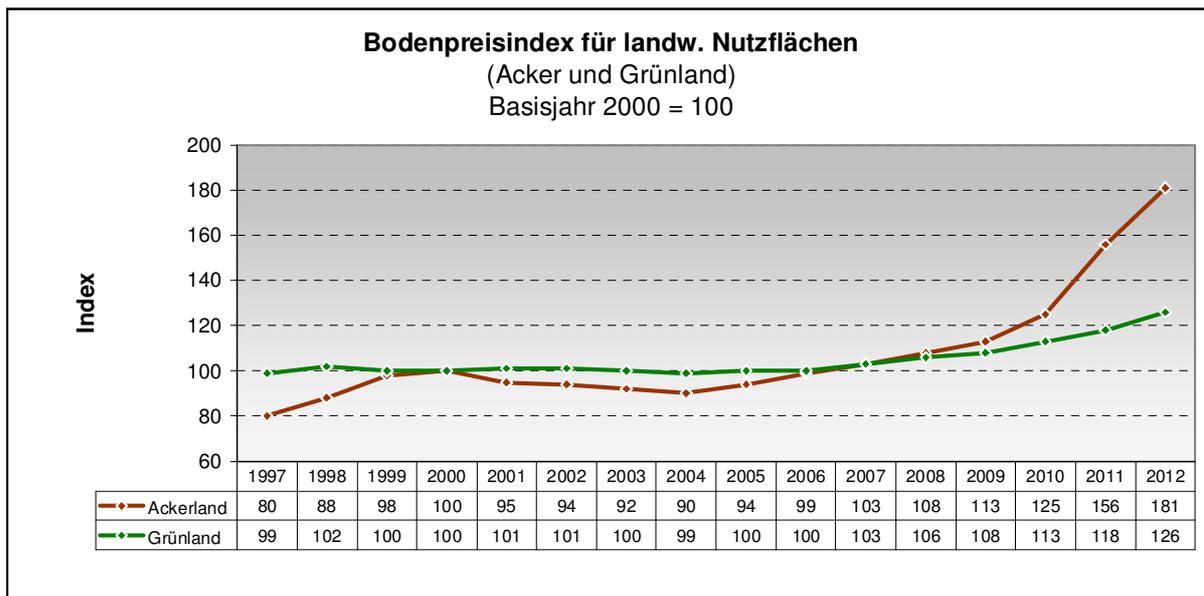
Landkreis Cuxhaven



Landkreis Osterholz



Landkreis Stade



Beispiel zur Verwendung der Indexreihen

Der Kaufpreis für eine Ackerfläche im Landkreis Stade lag im Jahr 2012 bei 1,70 €/m².
Wie hoch wäre der Preis im Jahre 2008 gewesen?

Index im Jahr 2008: 108
Index im Jahr 2012: 181

Bodenwert 2008 : 1,70 €/m² x 108 : 181 = **1,01 €/m²**

6.3 Höfe

Trotz zahlreicher landwirtschaftlicher Betriebe kommt es in den Landkreisen Stade und Osterholz nur selten zu einer Gesamtveräußerung eines Hofes. Nur im Landkreis Cuxhaven werden im Schnitt mehrere Höfe pro Jahr veräußert. In der Regel werden landwirtschaftliche Flächen als Stückländereien getrennt von der Resthofstelle verkauft; insofern kann über ein „Marktgeschehen“ keine schlüssige Aussage getroffen werden.

	Kaufjahre	Anzahl	Mittl. Fläche in (ha)	Mittl. Kaufpreis in (€)
Landkreis Cuxhaven	2008 - 2012	32	30,8	357.000
Landkreis Osterholz	2008 - 2012	4	20,7	377.000
Landkreis Stade	2008 - 2012	7	26,37	456.000

6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Forstwirtschaftliche Flächen spielen in den drei Landkreisen eine untergeordnete Rolle. In der Regel beziehen sich die Preise auf Flächen inkl. Holzbestand unterschiedlicher Art und Nutzung. Dieser hat i.d.R. nicht unerheblichen Einfluss auf den jeweiligen Kaufpreis, Kaufverträge enthalten jedoch meist keine getrennte Ausweisung der Wertanteile. In die Durchschnittspreise der folgenden Tabelle sind erfahrungsgemäß darüber hinaus auch Preise für Grenzertragsflächen ohne wirtschaftlich verwertbaren Holzbestand eingeflossen.

	Kaufjahre	Anzahl	Preis (€ /m ²)	
			von - bis	Mittl. Kaufpreis
Landkreis Cuxhaven	2008 - 2012	79	0,08 – 2,05	0,70
Landkreis Osterholz	2008 - 2012	48	0,29 – 2,50	1,01
Landkreis Stade	2008 - 2012	50	0,18 – 2,15	0,76

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 ²)	
			von - bis	Mittl. Kaufpreis
Landkreis Cuxhaven	2008 - 2012	57	0,05 – 0,90	0,28
Landkreis Osterholz	2008 - 2012	26	0,06 – 1,55	0,47
Landkreis Stade	2008 - 2012	24	0,11 – 1,00	0,50

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:

	Anzahl	Preis (€ /m ²)		Wertschere in % zum Bodenrichtwert Bauland	
		von - bis	Mittl. Kaufpreis	von - bis	Mittelwert
Landkreis Cuxhaven	114	1,00 – 37,00	7,99	0,9 – 61,1	26,3 %
Landkreis Osterholz	56	1,00 – 42,35	13,01	2,2 – 62,5	18,7 %
Landkreis Stade	17	2,00 – 12,0	6,10	1,9 – 32,0	14,9 %

7.2 Abbauland

Abbauland sind Flächen, aus denen durch den Abbau von Lehm, Torf oder Sand ein erheblicher wirtschaftlicher Nutzen gezogen wird. Die Kaufpreise sind dabei abhängig von der Qualität und Mächtigkeit des abzubauenen Bodenvorkommens. Für derartige Flächen (einschl. Abbaugut) sind seit 2008 folgende Kaufpreise registriert worden:

	Nutzung	Anzahl	Preis (€ /m ²)	
			von - bis	Mittl. Kaufpreis
Landkreis Cuxhaven	Torf	27	0,30 – 1,00	0,79
	Sand/Kies	19	1,00 – 9,69	3,75
Landkreis Osterholz	Sand	5	2,42 – 13,00	6,97
Landkreis Stade	Sand/Kies	12	3,39 – 6,83	5,78

7.3 Teichflächen

Die Preise für Teichflächen streuen relativ stark, da sie in den wenigsten Fällen auf eine wirtschaftliche Nutzung zurückzuführen sind, sondern eher einem „Liebhabermarkt“ unterliegen. Besondere Wertverhältnisse gelten für Teiche mit Fischbewirtschaftung.

	Kaufjahre	Anzahl	Preis (€ /m ²)	
			von - bis	Mittl. Kaufpreis
Landkreis Cuxhaven	2008 - 2012	12	0,26 – 3,67	1,47
Landkreis Osterholz	2008 - 2012	16	0,90 – 14,12	2,06
Landkreis Stade	2008 - 2012	7	1,02 – 2,59	1,67

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 können insbesondere folgende weitere Grundstücksmerkmale den Wert des baureifen Landes beeinflussen:

- die Bauweise,
- das Maß der baulichen Nutzung und
- die Grundstücksgröße.

Den Richtwertübersichten mit den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen und den beschreibenden Attributen kann nicht entnommen werden, ob und wie ein Grundstück bebaut werden kann. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens richtet sich nach den Vorgaben eines verbindlichen Bauleitplanes (gemäß §§ 30-33 BauGB) oder obliegt der Beurteilung durch die zuständigen Baugenehmigungsbehörden (gemäß §§ 34 ff BauGB als Einzelentscheidung).

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

Für die Ableitung von Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Nutzflächen gelten die gleichen Grundsätze. Den Richtwerten werden jeweils Angaben zur Bodengüte (durchschnittliche Acker- oder Grünlandzahl) zugesetzt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich im Allgemeinen auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von 2 Hektar Größe und regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand ohne Bewuchs. Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke enthalten keinen Wertanteil für den Bestand.

Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

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 mittels Jahresabonnement oder als Einzelauskunft unter folgender Adresse abgerufen werden:

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

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:

The screenshot shows the GAG (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen) website interface. At the top, there are logos for GAG and the state of Niedersachsen. Below the navigation bar, the user is logged in as 'Benutzerkennung: 03VE02468' and is viewing the 'HDS-Gesamt Bodenrichtwertkarte Bauland' at a scale of 1:10,000. The map displays various plots with soil value indicators (e.g., 100 W, 120 M, 110 W, 165 M, 260 SO, 36 GE). A popup window provides detailed information for a selected plot:

- Bodenrichtwert: 100 Euro / m²**
- Stichtag: 31.12.2012
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragssituation: erschliessungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
- Zonennummer: 03200415
- Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilienhäuser)
- Grundstücksfläche: 500 m²
- Umrechnung 3213UD0002

Additional information on the left sidebar includes search filters (Ort, Gemeinde, Flurstück), a search form, and a list of soil values for the selected position: 100 B (03200415), W EFH 1500, and Umrechnung 3213UD0002. The bottom of the map shows the copyright '© Land Niedersachsen' and coordinates 'EPSG:25832 => 481852, 5969539'.

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, GT = Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen) 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 mehr zu erheben sind.

8.2.1 Wohnbauland

Landkreis Gemeinde / Gemeindeteil	Typischer Ort			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
	Ein- wohner in 1000	Zentra- lität	Merkmale Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
				gute Lage (€ / m²)	mittlere Lage (€ / m²)	mäßige Lage (€ / m²)	gute Lage (€ / m²)	mittlere Lage (€ / m²)	mäßige Lage (€ / m²)
Landkreis Osterholz									
Osterholz-Scharmbeck	30	M	Kreisstadt	115	96	80			
Lilienthal	18	G	Gemeindesitz	160	120	86			
Schwanewede	20	G	Gemeindesitz	110	92	60			
Worpswede	9	G	Gemeindesitz mit Erholungsfunktion	100	80				
Adolphsdorf	0,4	G	Ort mit ländlichem Charakter		36				
Ritterhude	15	G	Gemeindesitz		110				
Grasberg	8	G	Gemeindesitz		80				
SG Hambergen	12	G	Samtgemeindesitz		54				
Landkreis Cuxhaven									
Cuxhaven, Stadt	50	M	Nordseeheilbad u. Kreisstadt	200	90	60	120	80	50
Langen, Stadt	19	G	Kleinstadt u. Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)	100	80	64			
Beverstedt	4	G	Gemeindesitz		54	30			
Loxstedt	16	G	Gemeindesitz u. Nahbereich Bremerhaven (O)	68	54	30			
Nordholz	7	G	Gemeindesitz u. Küstenbadeort	44	34	30			
Schiffdorf	14	G	Gemeindesitz u. Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)	86	56				
SG Am Dobrock/Cadenberge	3	G	Landgemeinde u. Samtgem.-sitz	46	34	20			
SG Bederkesa/Bad Bederkesa	5	G	Luftkurort	90	70	50			
SG Bederkesa/Ringstedt	1	G	Ländlicher Ort		30				
SG Börde Lamstedt/Lamstedt	3	G	Landgemeinde u. Samtgem.-sitz		30	19			
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	60	38	30			
SG Land Hadeln/Stadt Otterndorf	7	GT	Kleinstadt, Nordseebad und SG-Sitz	65	54	24			
SG Land Wursten/Dorum	4	G	Landgemeinde u. Nordseebad		50				
Landkreis Stade									
Apensen/Apensen	3	G	Landgemeinde		145				
Buxtehude	40	M	Selbst. Stadt Nähe Hamburg	240	180	110	190	170	140
Drochtersen	12	G	Landgemeinde	70	64	40			
Fredenbeck/Fredenbeck	6	G	Landgemeinde		94				
Harsefeld/Harsefeld	12	G	Landgemeinde	110	100	90			
Himmelpforten/Himmelpforten	5	G	Landgemeinde	70	60	50			
Horneburg/Horneburg	6	G	Landgemeinde	115	105	94			
Jork	12	G	Landgemeinde	130	120	86			
Lühe/Steinkirchen	2	G	Landgemeinde		110				
Nordkehdingen/Freiburg	2	G	Landgemeinde		38				
Oldendorf/Oldendorf	3	G	Landgemeinde		50				
Stade	46	M	Kreisstadt	220	135	80		100	

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Landkreis Gemeinde/Gemeindeteil	Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in									
	Ein- wohner	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	(€/ m ²)	(€/ m ²)	(€/ m ²)	(€/ m ²)	(€/ m ²)	(€/ m ²)	(€/ m ²)	(€/ m ²)	(€/ m ²)
Landkreis Osterholz										
Grasberg	8		84			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					12			
Landkreis Cuxhaven										
Cuxhaven, Stadt	50	500	165	80	60	36	15			
Langen, Stadt	19	90	70	45		26	17			
Beverstedt	4		80			15				
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 Börde Lamstedt/Lamstedt	3		26			12				
SG Hagen/Hagen im Bremischen	4		52			17				
SG Hemmoor/Stadt Hemmoor	9	60	38	22		12				
SG Land Hadeln/Stadt Otterndorf	7	60	40		23	18	13			
SG Land Wursten/Dorum	4		46			16				
Landkreis Stade										
Apensen/Apensen	3					18				
Buxtehude	40	600	520	320		46				
Drochtersen	12		115			15				
Fredenbeck/Fredenbeck	6					15				
Harsefeld/Harsefeld	12		145			32				
Himmelpforten/Himmelpforten	5		100			20				
Horneburg/Horneburg	6				33					
Jork	12		150			25				
Nordkehdingen/Freiburg	2					10				
Stade	46	900	600	440	65	40		160	125	

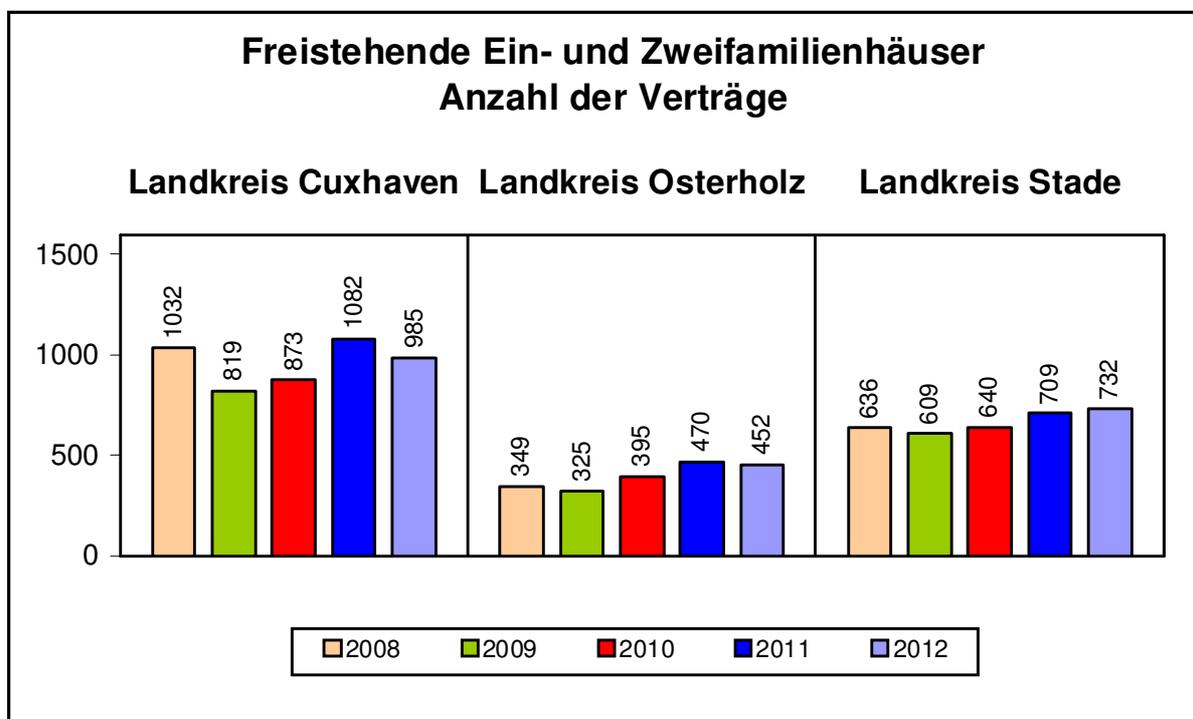
9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

Von den insgesamt 8.062 im Jahr 2012 in den drei Landkreisen registrierten Kauffällen entfielen 5.181 auf bebaute Grundstücke. Es handelt sich dabei zu 88 % 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 von 12 % am Markt bebauter Grundstücke.

9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Von allen Teilmärkten haben die Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Gesamtgeldvolumen 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 2012 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 2012 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Cuxhaven

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Gesamter Auswertebereich					
Baujahr bis 1945	74 (73)	1916 (1914)	144 (137)	677 (772)	95.000 (97.000)
Baujahr 1946 bis 1969	141 (150)	1961 (1959)	123 (119)	789 (862)	96.000 (98.000)
Baujahr 1970 bis 1984	97 (107)	1977 (1977)	149 (151)	941 (951)	135.000 (140.000)
Baujahr 1985 bis 1999	70 (83)	1994 (1993)	140 (146)	1.174 (1.105)	162.000 (158.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	57 (51)	2003 (2003)	140 (153)	1.249 (1.254)	171.000 (186.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	0 (3)	*) (2010)	*) (136)	*) (1.476)	*) (201.000)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„Verdichtungsraum“ Landkreis Cuxhaven					
Baujahr bis 1945	31 (17)	1921 (1920)	154 (117)	768 (823)	114.000 (95.000)
Baujahr 1946 bis 1969	78 (67)	1961 (1960)	125 (120)	846 (972)	103.000 (112.000)
Baujahr 1970 bis 1984	45 (41)	1977 (1976)	151 (160)	980 (1.062)	142.000 (166.000)
Baujahr 1985 bis 1999	32 (28)	1993 (1993)	137 (143)	1.251 (1.161)	170.000 (163.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	15 (17)	2002 (2003)	134 (168)	1.452 (1.332)	194.000 (217.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	0 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

Cuxhaven, Otterndorf, Langen, Bederkesa, Schiffdorf, Loxstedt

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„ländlicher Raum“ Landkreis Cuxhaven					
Baujahr bis 1945	43 (56)	1912 (1911)	136 (144)	612 (735)	81.000 (95.000)
Baujahr 1946 bis 1969	63 (83)	1960 (1959)	122 (121)	718 (719)	87.000 (83.000)
Baujahr 1970 bis 1984	52 (66)	1976 (1976)	147 (149)	908 (859)	129.000 (123.000)
Baujahr 1985 bis 1999	38 (55)	1995 (1993)	143 (144)	1.110 (1.056)	156.000 (149.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	42 (34)	2003 (2003)	142 (147)	1.177 (1.182)	163.000 (170.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	0 (3)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Osterholz

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Osterholz					
Baujahr bis 1945	19 (29)	1920 (1912)	152 (144)	869 (823)	139.000 (117.000)
Baujahr 1946 bis 1969	71 (74)	1962 (1960)	136 (131)	1.055 (1.059)	138.000 (133.000)
Baujahr 1970 bis 1984	100 (75)	1976 (1974)	162 (154)	1.154 (1.058)	184.000 (157.000)
Baujahr 1985 bis 1999	37 (53)	1993 (1993)	151 (147)	1.379 (1.293)	201.000 (186.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	21 (26)	2004 (2003)	165 (150)	1.451 (1.586)	233.000 (232.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	8 (14)	2012 (2011)	142 (148)	1.785 (1.765)	252.000 (261.000)

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„Verdichtungsraum“ Landkreis Osterholz					
Baujahr bis 1945	16 (18)	1923 (1915)	149 (137)	898 (782)	145.000 (105.000)
Baujahr 1946 bis 1969	40 (50)	1962 (1960)	138 (136)	1.087 (1.065)	142.000 (139.000)
Baujahr 1970 bis 1984	48 (36)	1975 (1974)	157 (162)	1.246 (1.061)	194.000 (166.000)
Baujahr 1985 bis 1999	10 (20)	1992 (1993)	146 (134)	1.592 (1.462)	226.000 (194.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	7 (16)	2005 (2003)	148 (133)	1.456 (1.473)	213.000 (193.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	6 (13)	2012 (2011)	147 (150)	1.818 (1.792)	266.000 (269.000)

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

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„ländlicher Raum“ Landkreis Osterholz					
Baujahr bis 1945	3 (9)	*) (1902)	*) (154)	*) (764)	*) (114.000)
Baujahr 1946 bis 1969	31 (21)	1962 (1962)	133 (122)	1.013 (1.035)	133.000 (121.000)
Baujahr 1970 bis 1984	52 (39)	1977 (1975)	167 (147)	1.069 (1.054)	175.000 (149.000)
Baujahr 1985 bis 1999	27 (33)	1993 (1993)	153 (154)	1.301 (1.191)	191.000 (182.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	14 (10)	2003 (2003)	174 (176)	1.448 (1.766)	242.000 (295.000)**
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	2 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

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

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Stade

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Stade insgesamt					
Baujahr bis 1945	24 (6)	1905 (1855)	142 (134)	1.206 (889)	166.000 (124.000)
Baujahr 1946 bis 1969	58 (32)	1960 (1963)	127 (124)	1.292 (1.256)	158.000 (149.000)
Baujahr 1970 bis 1984	72 (46)	1976 (1976)	148 (146)	1.355 (1.358)	195.000 (191.000)
Baujahr 1985 bis 1999	60 (33)	1994 (1995)	136 (134)	1.542 (1.503)	207.000 (200.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	38 (12)	2003 (2003)	142 (158)	1.731 (1.781)	250.000 (277.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	3 (6)	*) (2011)	*) (152)	*) (1.891)	*) (279.000)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„ländlicher Raum“ Landkreis Stade					
Baujahr bis 1945	10 (2)	1910 (*)	151 (*)	836 (*)	121.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	31 (17)	1962 (1963)	125 (132)	1.086 (1.086)	132.000 (133.000)
Baujahr 1970 bis 1984	56 (28)	1976 (1975)	146 (137)	1.278 (1.264)	183.000 (167.000)
Baujahr 1985 bis 1999	46 (19)	1994 (1996)	135 (135)	1.476 (1.357)	197.000 (182.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	22 (7)	2002 (2004)	138 (149)	1.483 (1.753)	202.000 (253.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	3 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Hansestadt Stade					
Baujahr bis 1945	12 (2)	1896 (*)	137 (*)	1.414 (*)	195.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	6 (10)	1956 (1962)	128 (122)	1.284 (1.298)	168.000 (161.000)
Baujahr 1970 bis 1984	10 (10)	1974 (1976)	161 (136)	1.589 (1.483)	242.000 (203.000)
Baujahr 1985 bis 1999	13 (9)	1994 (1994)	136 (135)	1.741 (1.500)	237.000 (207.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	7 (2)	2004 (*)	139 (*)	1.684 (*)	238.000 (*)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	0 (5)	*) (2011)	*) (140)	*) (1.936)	*) (264.000)

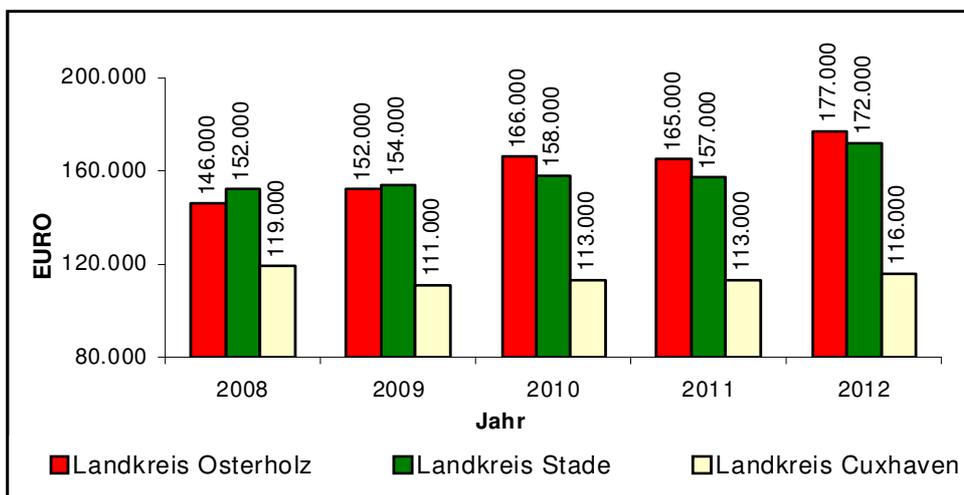
*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Stadt Buxtehude					
Baujahr bis 1945	2 (0)	*)	*)	*)	*)
Baujahr 1946 bis 1969	21 (4)	1959 (1960)	130 (102)	1.597 (1.666)	195.000 (169.000)
Baujahr 1970 bis 1984	6 (7)	1975 (1976)	139 (192)	1.685 (1.645)	238.000 (286.000)
Baujahr 1985 bis 1999	1 (4)	*) (1993)	*) (129)	*) (2.266)	*) (276.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	9 (2)	2004 (*)	155 (*)	2.375 (*)	376.000 (*)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	0 (0)	*)	*)	*)	*)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

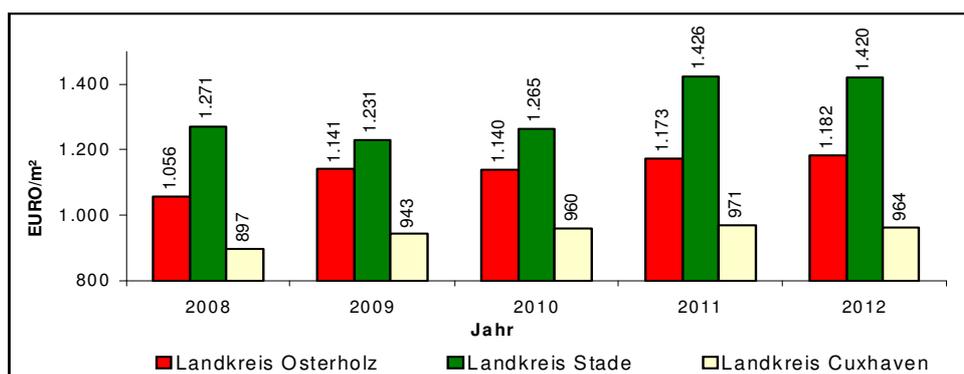
9.2.2 Preisentwicklung

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der durchschnittlich gezahlten Kaufpreise von Einfamilienwohnhäusern der zurückliegenden Jahre.



Die großräumigen Lagermerkmale, die Entfernung zu Großstädten, übt zurzeit einen starken und weiter wachsenden Einfluss auf das Preisniveau und die Preisentwicklung von Einfamilienhausgrundstücken aus. Im Einzugsbereich der Großstädte Hamburg und Bremen (südlicher Landkreis Stade und Landkreis Osterholz) sind nach Jahren der Stagnation und des Preisrückganges seit ca. 5 Jahren wiederum deutliche Preissteigerungsraten von durchschnittlich 5% pro Jahr zu verzeichnen. Das allgemeine Preisniveau im Landkreis Cuxhaven mit Ausnahme der Kurlagen liegt dagegen deutlich niedriger und lässt auch keinen Aufwärtstrend erkennen.

Die Entwicklung der durchschnittlich gezahlten Preise pro Quadratmeter Wohnfläche stellt sich wie folgt dar:



9.2.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser

9.2.3.1 Sachwertfaktoren

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den **Sachwertfaktor** (§ 14 (2 Nr. 1 ImmoWertV) zu berücksichtigen (Marktanpassung). Dieser Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet, indem den gezahlten Kaufpreisen die für diese Objekte berechneten vorläufigen Sachwerten gegenüber gestellt werden. Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus der Summe von Sachwert der baulichen Anlagen, Bodenwert und Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) beschrieben.

In der vorliegenden Auswertung wurden für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der SW-RL (Anlage 1) bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten.

Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf Nr. 4.1.1.4 der SW-RL verwiesen.

Bei der Berechnung der BGF sind nicht erfasste Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrien bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL zusätzlich in den Herstellungskosten berücksichtigt.

Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für Einfamiliengebäude des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungstichtages anzupassen sind (§ 22 (3) ImmoWertV und Nr. 4.1.2 der SW-RL).

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt (Nr. 5 (1) der SW-RL).

Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden in einem Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderung ermittelt (§ 23 ImmoWertV und Nr. 4.3 der SW-RL). Dabei wird das lineare Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt im Modell einheitlich 70 Jahre. Die Restnutzungsdauer (Nr. 4.3.2 der SW-RL) ergibt sich grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer mit dem in Anlage 4 der SW-RL beschriebenen Modell verlängert.

Der Bodenwert ist im Sachwertverfahren nach § 16 ImmoWertV im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind. Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i.d.R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert und Grundstücksfläche errechnet. Sofern wertrelevante Abweichungen zum Bodenrichtwertgrundstück vorliegen, z. B. abweichende Grundstücksfläche (s. dazu Nr. 5.2.2 dieses Berichtes), so sind diese durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Nr. 4.2 der SW-RL) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt, dabei liegen sie in einer Größenordnung von üblicherweise 5 % des Gebäudesachwertes.

Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Sachwert der baulichen Anlagen	=	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL)
	x	Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) ggf. angepasst aufgrund baulicher Besonderheiten (gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL)
	x	Baupreisindex für Einfamiliengebäude des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100; gem. Nr. 4.1.2 der SW-RL)
	-	lineare Alterswertminderung (gem. Nr. 4.3 der SW-RL) Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 4 der SW-RL
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

1. Der Sachwertfaktor ist von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig:
 - Von der Höhe des Sachwertes:
Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert.
 - Von der Lage des Objektes:
Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen.
 - Von der Restnutzungsdauer (fiktives Baujahr) des Objektes:
Neue Objekte erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als alte Objekte (bei gleichem vorläufigem Sachwert).
2. Die Kurve des Sachwertfaktors zeigt den Mittelwert für durchschnittliche Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken sind zur Berücksichtigung Korrekturfaktoren aufgeführt.
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 Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen ist eine besondere Prüfung und Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.
4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Nr. 6 der SW-RL) müssen im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahrsüblicher Zustand erfasst wird. Zu- oder Abschläge sind daher nur sachgerecht, sofern der bauliche Zustand nicht baujahrstypisch ist, z.B. vorliegende Baumängel und -schäden über das baujahrstypische Ausmaß hinausgehen.

Anwendungsbeispiel: Ermittlung eines Sachwertfaktors

Wie hoch ist der Verkehrswert eines Einfamilienhausgrundstücks im Landkreis Osterholz in mit folgenden Eigenschaften:

Sachwert 190.000 €, Bodenrichtwert 70 €/m², Baujahr 1990 (RND: 47 Jahre)

Sachwertfaktor (aus Diagramm/Tabelle): 0,79

Korrekturfaktor für das Baujahr (aus Tabelle): 1,05

Der Schätzwert für das Objekt ergibt sich damit zu

$$190.000 \text{ €} \times 0,79 \times 1,05 = \text{rd. } 158.000 \text{ €}.$$

Bei Vorliegen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. Bauschäden) wäre eine entsprechende Wertkorrektur erforderlich.

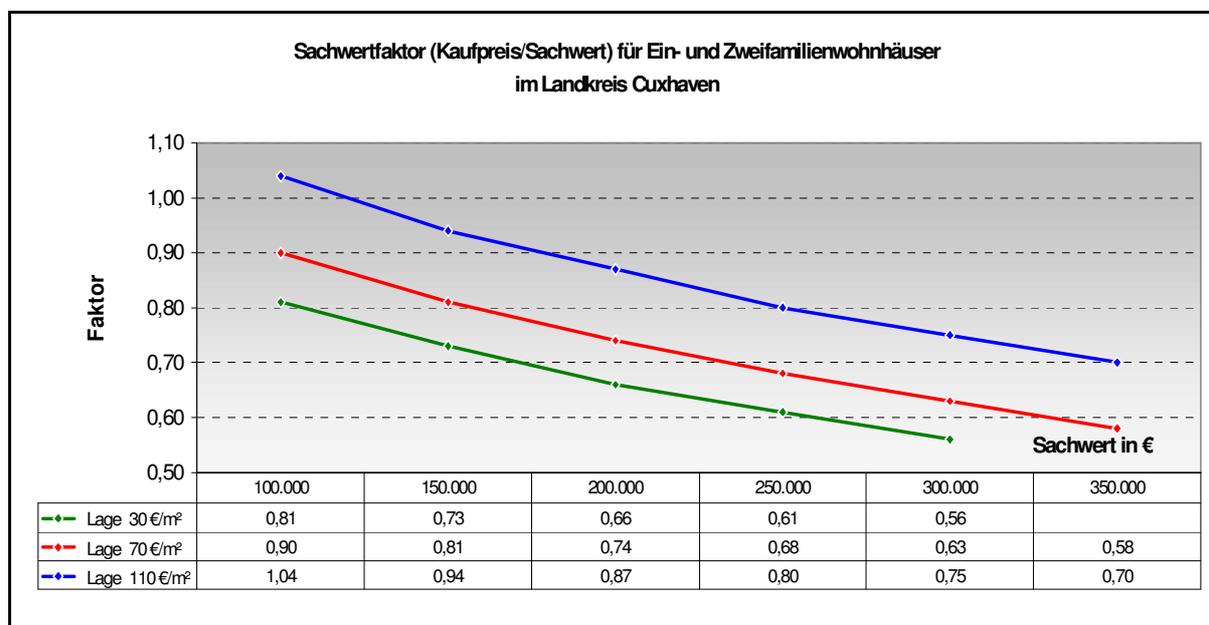
Aus Kaufpreisen und vorläufigen Sachwerten sind die nachfolgenden Sachwertfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet worden.

Landkreis Cuxhaven

Die Stichprobe umfasst 235 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2011	08.12.2011
Lage (Bodenrichtwert)	10,- €/m ² bis 150 €/m ²	48,- €/m ²
Baujahr	>= 1960	1983
Wohnfläche	80 m ² bis 200 m ²	139 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	33 %
Grundstücksgröße	460 m ² bis 1500 m ²	870 m ²

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/ Zweifamilienwohnhaus.



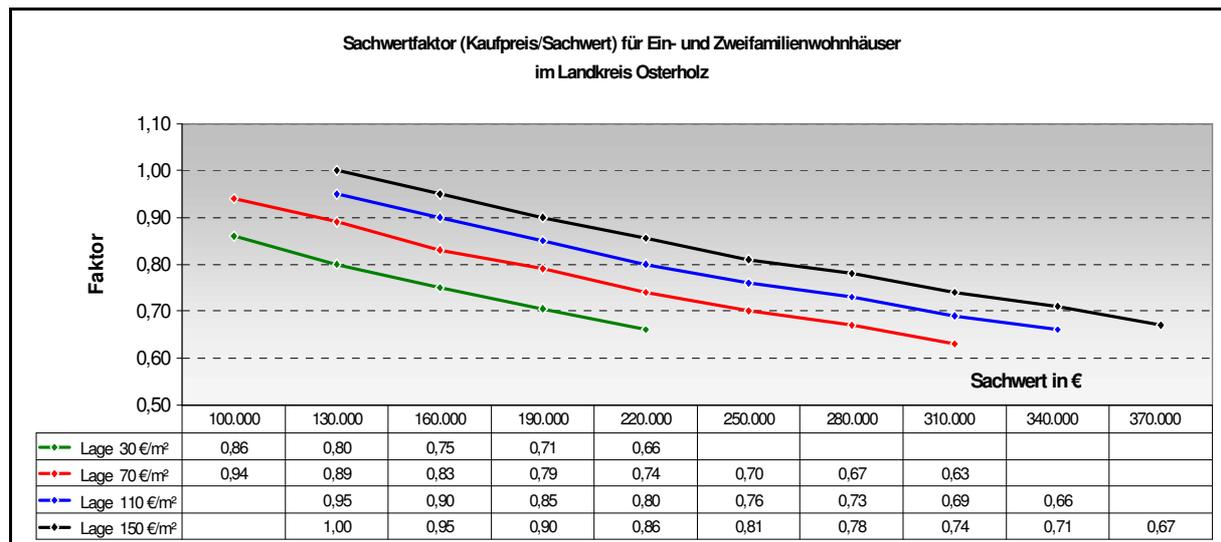
Korrekturfaktor für unterschiedliche Baujahre

Baujahr	1960	1970	1980	1990	2000	2010
Korrekturfaktor	0,89	0,95	1,00	1,07	1,13	1,20

Landkreis Osterholz

Die Stichprobe umfasst 231 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	01.11.2010 bis 22.10.2012	07.10.2011
Lage (Bodenrichtwert)	25,- €/m ² bis 160 €/m ²	84,- €/m ²
Baujahr	1955 bis 2008	1980
Wohnfläche	78 m ² bis 220 m ²	137 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	34 %
Grundstücksgröße	358 m ² bis 1476 m ²	822 m ²



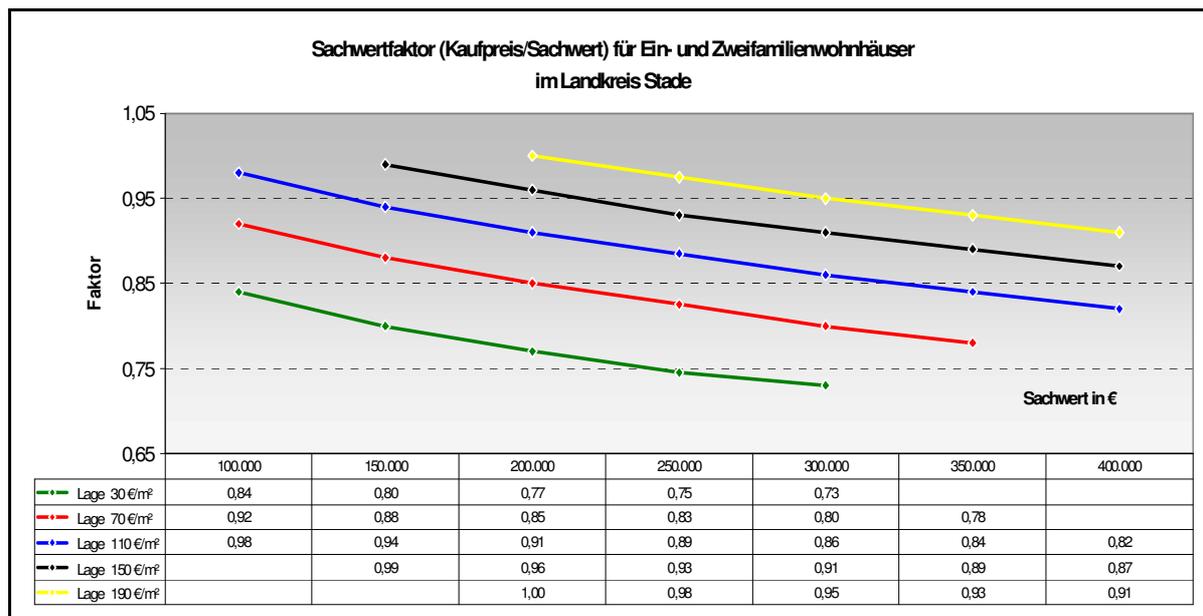
Korrekturfaktor für abweichende Baujahre

Baujahr	1960	1970	1980	1990	2000	2010
Korrekturfaktor	0,89	0,94	1,00	1,05	1,11	1,17

Landkreis Stade

Die Stichprobe umfasst 286 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2010	10.2011
Lage (Bodenrichtwert)	10,- €/m ² bis 210 €/m ²	93,- €/m ²
Baujahr	>= 1960	1984
Wohnfläche	70 m ² bis 320 m ²	137 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	44 %
Grundstücksgröße	320 m ² bis 2.300 m ²	790 m ²



Signifikante Korrekturfaktoren für abweichende Baujahre konnten aus dem Regressionsansatz nicht abgeleitet werden.

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.

Sie beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/ Zweifamilienwohnhaus mit den folgenden allgemeinen Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2012
Garage/Carport	vorhanden
Unterkellerung	Teilkeller
Bauweise	massiv

Hinweise zur Anwendung
<ol style="list-style-type: none"> Die Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts (s.o.) führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Den nachstehenden Tabellen und Diagrammen können Vergleichswerte und Korrekturfaktoren in Abhängigkeit von den wichtigsten wertrelevanten Grundstücks- und Gebäude-merkmalen entnommen werden (s.a. abschließendes Anwendungsbeispiel). Bei mehreren Korrekturfaktoren wird die komplexe Regressionsfunktion nur in einer rechnerischen Annäherung umgesetzt. 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. Baujahrstypische Baumängel und Bauschäden sind über die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Besondere Baumängel und Schäden sind außerhalb der Vergleichswerte gesondert zu berücksichtigen.

Anwendungsbeispiel:	
Gesucht: Vergleichswert für ein Einfamilienhausgrundstück im Landkreis Stade	
Grundstücksmerkmale:	Lagewert (Bodenrichtwert): 70,- €/m ² Grundstücksgröße: 600 m ²
Gebäudemerkmal:	Baujahr: 1970 Wohnfläche: 160 m ²
Vergleichswert (Tabelle)	1.072 €/m ²
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,94
<i>(aus Tabelle 1)</i>	
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße	0,95
<i>(aus Tabelle 2)</i>	
Vergleichswert pro m ² WF =	1.072 €/m ² x (0,94 + 0,95 - 1) = 954 €/m ²
Vergleichswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	160 m² x 954 €/m² = rd. 153.000 €

Landkreis Cuxhaven

Die Stichprobe umfasst 428 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2011	06.12.2011
Lage (Bodenrichtwert)	10,- €/m ² bis 125 €/m ²	46,- €/m ²
Baujahr	>= 1960	1982
Wohnfläche	80 m ² bis 200 m ²	138 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	35 %
Grundstücksgröße	400 m ² bis 1.600 m ²	880 m ²

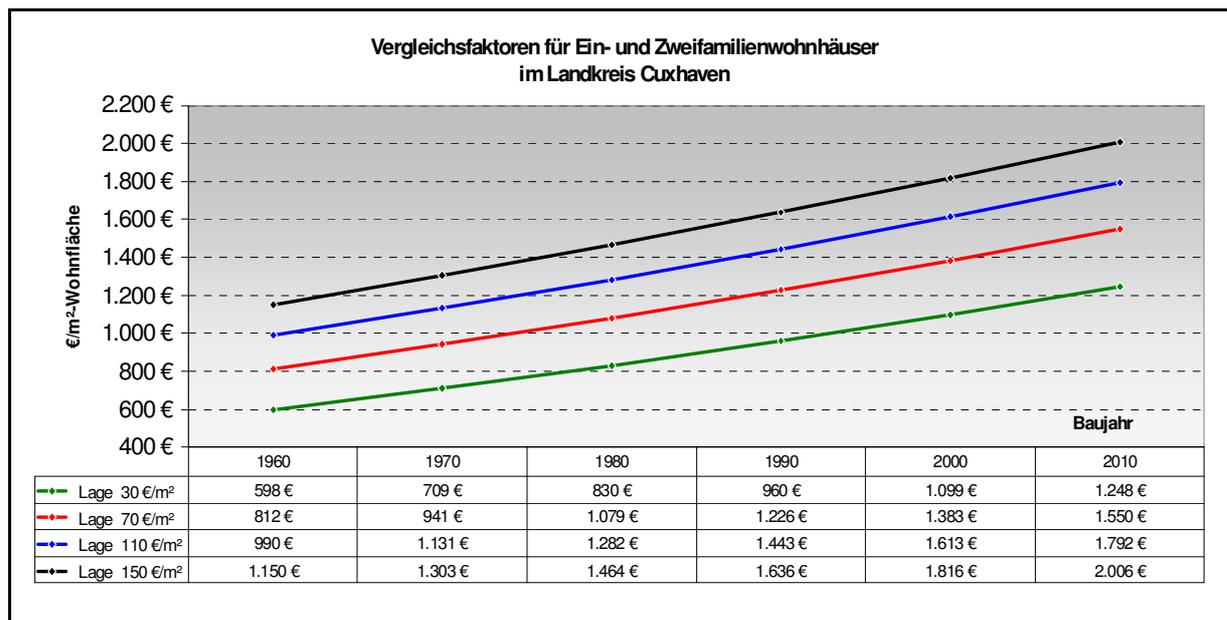


Tabelle 1: Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200
Korrekturfaktor	1,18	1,12	1,08	1,04	1,00	0,97	0,94	0,91	0,89	0,87	0,85

Tabelle 2: Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	400	600	800	1000	1200	1400	1600
Korrekturfaktor	0,89	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10

Landkreis Osterholz

Die Stichprobe umfasst 268 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	01.11.2010 bis 31.10.2012	16.10.2011
Lage (Bodenrichtwert)	12,- €/m ² bis 160 €/m ²	84,- €/m ²
Baujahr	1960 - 2008	1980
Wohnfläche	76 m ² bis 250 m ²	143 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	35 %
Grundstücksgröße	150 m ² bis 1.600 m ²	846 m ²

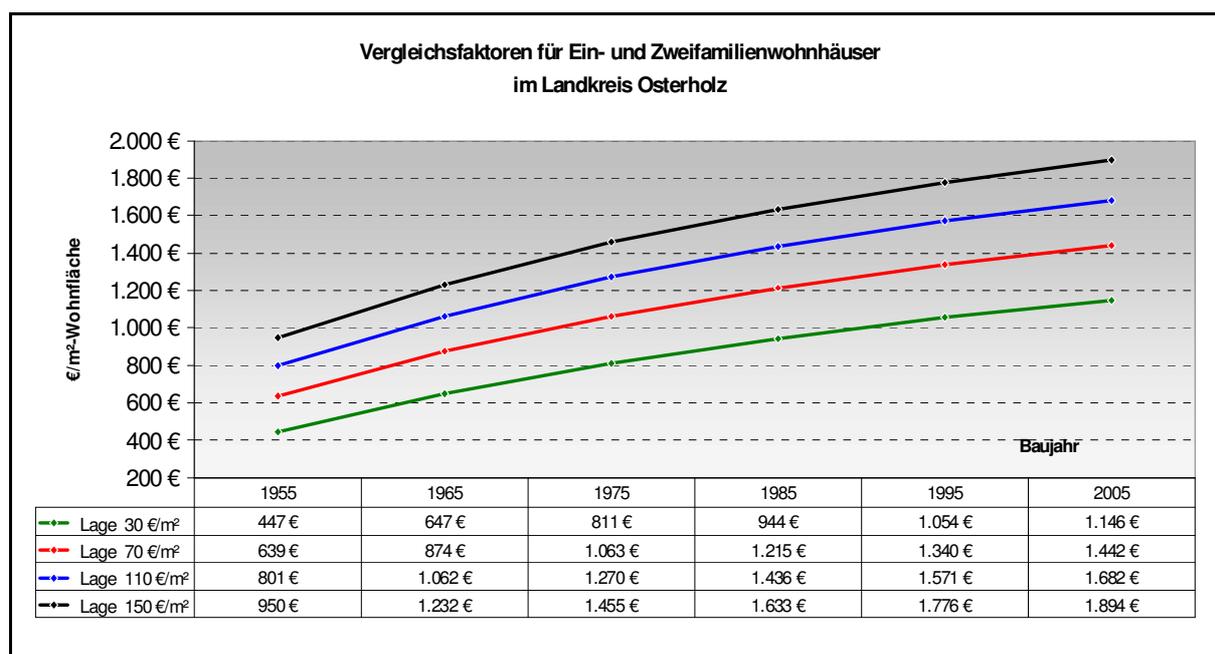


Tabelle 1: Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190
Korrekturfaktor	1,17	1,13	1,09	1,05	1,01	0,98	0,95	0,92	0,89	0,86

Tabelle 2: Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	400	600	800	1000	1200	1400	1600
Korrekturfaktor	0,86	0,93	0,99	1,04	1,09	1,13	1,19

Landkreis Stade

Die Stichprobe umfasst 229 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2011	02.2012
Lage (Bodenrichtwert)	10,- €/m ² bis 210,- €/m ²	93,- €/m ²
Baujahr	>= 1960	1985
Wohnfläche	80 m ² bis 235 m ²	136 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	42 %
Grundstücksgröße	400 m ² bis 1.500 m ²	800 m ²

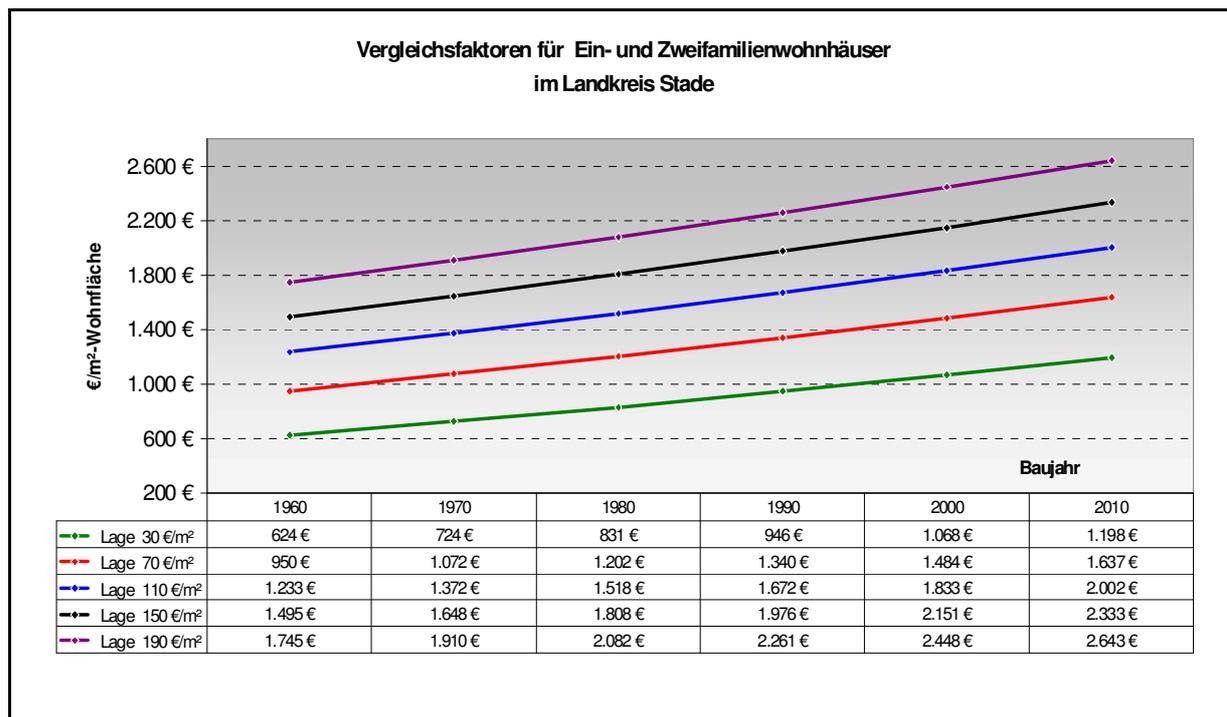


Tabelle 1: Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200
Korrekturfaktor	1,19	1,13	1,08	1,04	1,00	0,97	0,94	0,91	0,89	0,86	0,84

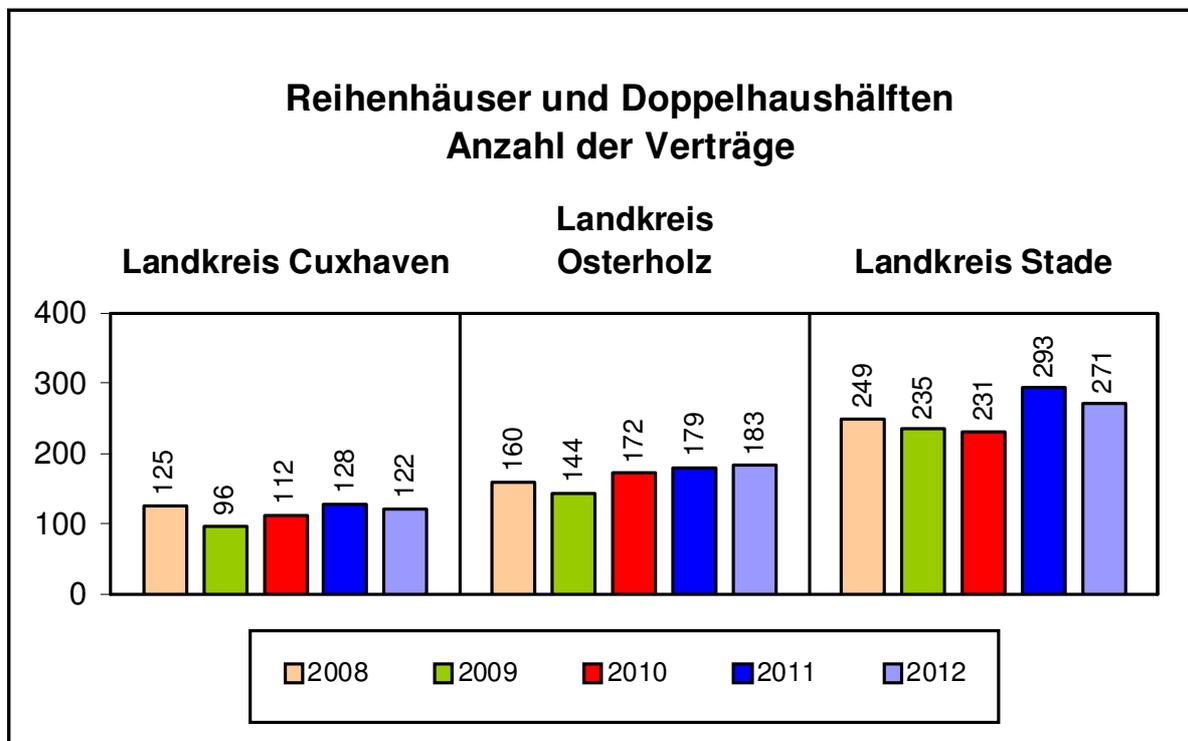
Tabelle 2: Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	400	600	800	1000	1200	1400	1600
Korrekturfaktor	0,87	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10	1,12

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Berichtszeitraum 2012 wurden in der gesamten Region 576 Kaufverträge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften bei einem Geldumsatz von rd. 80 Millionen Euro registriert. Dies entspricht einer regional unterschiedlichen, aber geringen Abnahme der Kaufverträge von rd. 4 % bei unverändertem Geldumsatzes 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 2012 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 2012 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Cuxhaven

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Gesamter Auswertebereich					
Baujahr bis 1945	3 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	20 (40)	1965 (1965)	103 (97)	921 (999)	95.000 (95.000)
Baujahr 1970 bis 1984	21 (37)	1977 (1976)	130 (112)	968 (970)	123.000 (108.000)
Baujahr 1985 bis 1999	21 (18)	1994 (1996)	111 (107)	1.103 (1.132)	122.000 (119.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	11 (12)	2001 (2001)	128 (115)	1.181 (1.284)	146.000 (147.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	2 (3)	*) (2010)	*) (111)	*) (1.364)	*) (152.000)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„Verdichtungsraum“ Landkreis Cuxhaven					
Baujahr bis 1945	3 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	17 (23)	1965 (1965)	103 (99)	894 (1.035)	92.000 (101.000)
Baujahr 1970 bis 1984	17 (28)	1977 (1976)	123 (114)	1.014 (991)	123.000 (113.000)
Baujahr 1985 bis 1999	8 (7)	1994 (1998)	116 (113)	1.120 (1.265)	130.000 (143.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	7 (10)	2001 (2001)	127 (115)	1.281 (1.317)	160.000 (150.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	2 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

Cuxhaven, Otterndorf, Langen, Bederkesa, Schiffdorf, Loxstedt

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„ländlicher Raum“ Landkreis Cuxhaven					
Baujahr bis 1945	0 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	3 (17)	*) (1963)	*) (94)	*) (1.045)	*) (95.000)
Baujahr 1970 bis 1984	4 (9)	1980 (1976)	159 (111)	771 (871)	124.000 (95.000)
Baujahr 1985 bis 1999	13 (11)	1993 (1996)	108 (108)	1.092 (1.010)	118.000 (106.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	4 (2)	2002 (*)	130 (*)	1.006 (*)	122.000 (*)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	0 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Osterholz

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Osterholz					
Baujahr bis 1945	1 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	20 (26)	1963 (1962)	96 (100)	1.005 (1.066)	95.000 (103.000)
Baujahr 1970 bis 1984	42 (36)	1977 (1977)	116 (115)	1.064 (1.011)	122.000 (116.000)
Baujahr 1985 bis 1999	28 (24)	1995 (1995)	113 (110)	1.310 (1.393)	149.000 (152.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	18 (26)	2003 (2003)	110 (116)	1.488 (1.441)	164.000 (166.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	27 (22)	2012 (2011)	122 (118)	1.904 (1.741)	230.000 (203.000)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„Verdichtungsraum“ Landkreis Osterholz					
Baujahr bis 1945	1 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	20 (25)	1963 (1962)	96 (100)	1.005 (1.057)	95.000 (103.000)
Baujahr 1970 bis 1984	35 (36)	1977 (1977)	115 (115)	1.093 (1.011)	125.000 (116.000)
Baujahr 1985 bis 1999	21 (18)	1995 (1995)	115 (115)	1.346 (1.360)	156.000 (154.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	17 (26)	2003 (2003)	110 (116)	1.484 (1.441)	164.000 (166.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	27 (19)	2012 (2011)	122 (120)	1.904 (1.717)	230.000 (205.000)

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 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„ländlicher Raum“ Landkreis Osterholz					
Baujahr bis 1945	0 (0)	*)	*)	*)	*)
Baujahr 1946 bis 1969	0 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1970 bis 1984	7 (0)	1979 (*)	122 (*)	920 (*)	108.000 (*)
Baujahr 1985 bis 1999	7 (6)	1996 (1994)	107 (98)	1.202 (1.495)	129.000 (145.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	1 (0)	*)	*)	*)	*)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	0 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Stade

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Stade insgesamt					
Baujahr bis 1945	5 (6)	1936 (1927)	91 (102)	1.296 (1.184)	110.000 (122.000)
Baujahr 1946 bis 1969	33 (30)	1960 (1962)	89 (91)	1.232 (1.134)	109.000 (104.000)
Baujahr 1970 bis 1984	39 (36)	1977 (1976)	112 (111)	1.361 (1.226)	153.000 (136.000)
Baujahr 1985 bis 1999	40 (32)	1995 (1993)	108 (108)	1.598 (1.437)	172.000 (155.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	14 (2)	2004 (*)	113 (*)	1.660 (*)	187.000 (*)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	28 (38)	2012 (2011)	120 (122)	1.808 (1.694)	216.000 (207.000)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„ländlicher Raum“ Landkreis Stade					
Baujahr bis 1945	0 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	2 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1970 bis 1984	21 (15)	1978 (1974)	108 (100)	1.397 (1.129)	152.000 (113.000)
Baujahr 1985 bis 1999	16 (15)	1996 (1994)	113 (101)	1.542 (1.435)	173.000 (144.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	8 (0)	2003 (*)	108 (*)	1.621 (*)	174.000 (*)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	17 (15)	2012 (2011)	120 (112)	1.677 (1.598)	201.000 (180.000)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Hansestadt Stade					
Baujahr bis 1945	4 (3)	1936 (*)	83 (*)	1.344 (*)	103.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	18 (18)	1959 (1961)	86 (82)	1.159 (1.068)	100.000 (88.000)
Baujahr 1970 bis 1984	13 (11)	1975 (1975)	117 (114)	1.220 (1.112)	141.000 (126.000)
Baujahr 1985 bis 1999	15 (9)	1993 (1993)	105 (122)	1.514 (1.338)	158.000 (164.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	4 (1)	2004 (*)	117 (*)	1.652 (*)	190.000 (*)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	2 (3)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

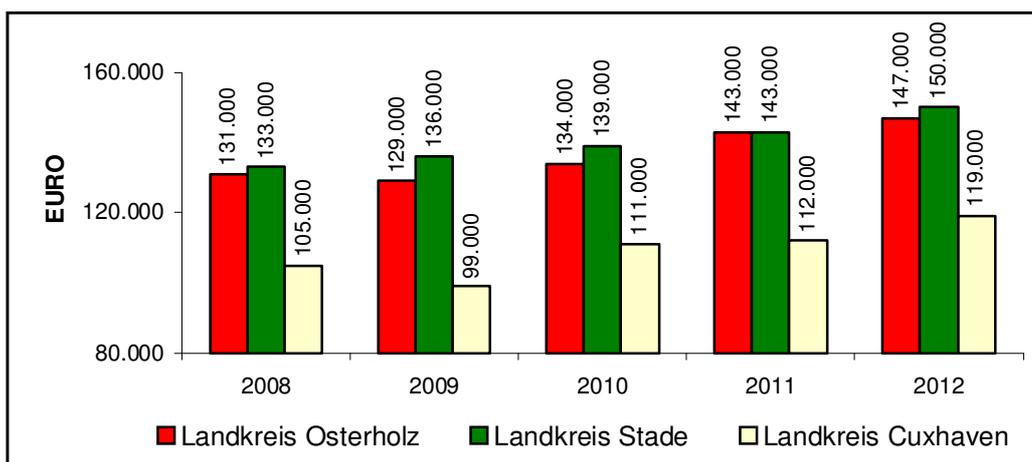
*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Stadt Buxtehude					
Baujahr bis 1945	1 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	13 (9)	1961 (1964)	92 (103)	1.395 (1.304)	125.000 (135.000)
Baujahr 1970 bis 1984	5 (8)	1978 (1980)	118 (125)	1.573 (1.572)	185.000 (196.000)
Baujahr 1985 bis 1999	9 (5)	1994 (1993)	106 (108)	1.837 (1.662)	194.000 (178.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	2 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	9 (15)	2012 (2011)	124 (136)	2.062 (1.792)	251.000 (240.000)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

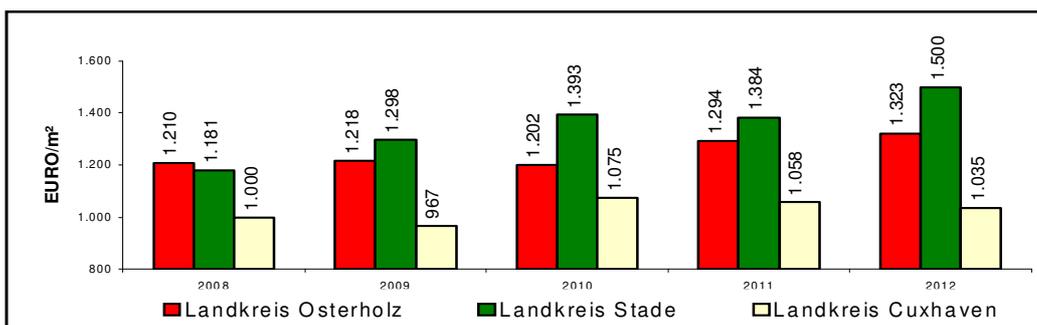
9.3.2 Preisentwicklung

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



Die großräumigen Lagemerkmale, die Entfernung zu Großstädten, übt zurzeit einen wachsenden Einfluss auf das Preisniveau und die Preisentwicklung von Wohngrundstücken aus. Im Einzugsbereich der Großstädte Hamburg und Bremen (südlicher Landkreis Stade und Landkreis Osterholz) sind nach Jahren der Stagnation und des Preisrückganges seit ca. 4 Jahren wiederum Preissteigerungsraten von durchschnittlich 4% pro Jahr zu verzeichnen. Das allgemeine Preisniveau im Landkreis Cuxhaven mit Ausnahme der Kurlagen liegt dagegen deutlich niedriger.

Die Entwicklung der durchschnittlich gezahlten Preise pro Quadratmeter Wohnfläche stellt sich wie folgt dar:



9.3.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

9.3.3.1 Sachwertfaktoren

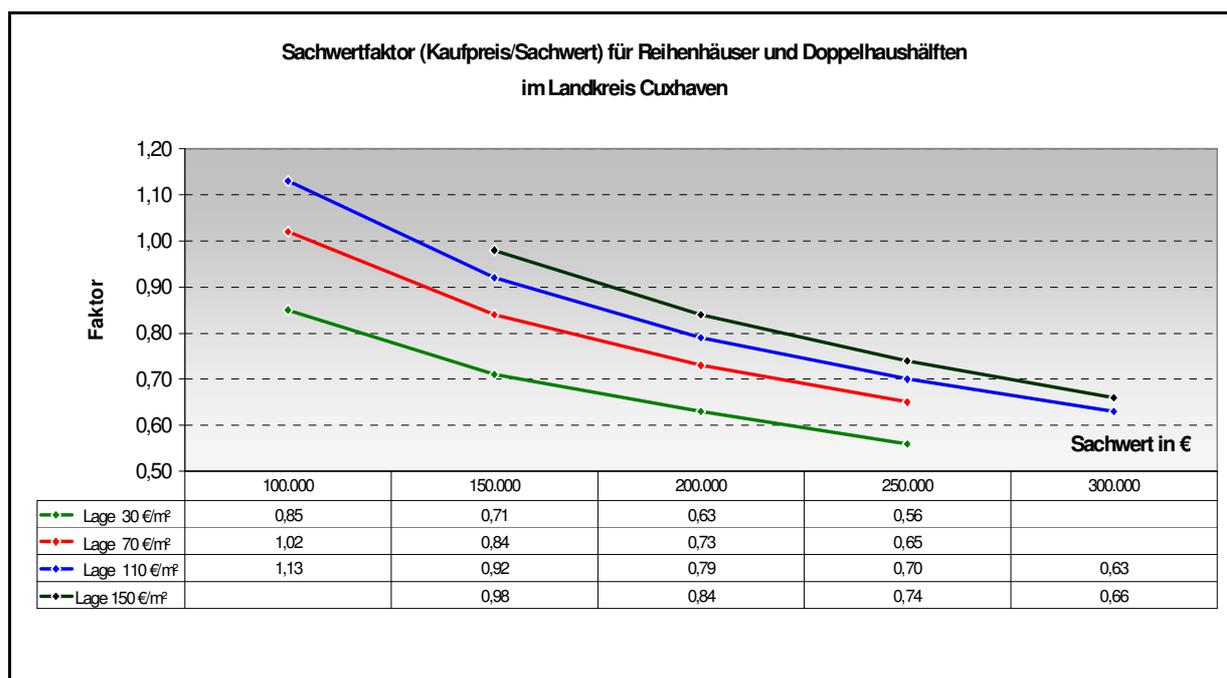
Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den einzelnen Landkreisen wurden ebenfalls Sachwertfaktoren abgeleitet. Das Modell zur Ermittlung des Sachwertes auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (NHK 2010) und ein Anwendungsbeispiel sind im Abschnitt 9.2.3 aufgeführt.

Aus Kaufpreisen und vorläufigen Sachwerten sind die nachfolgenden Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet worden.

Landkreis Cuxhaven

Die Stichprobe umfasst 144 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2010	05.11.2011
Lage (Bodenrichtwert)	25,- €/m ² bis 150 €/m ²	65,- €/m ²
Baujahr	>= 1960	1982
Wohnfläche	66 m ² bis 180 m ²	110 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	40 %
Grundstücksgröße	125 m ² bis 560 m ²	330 m ²

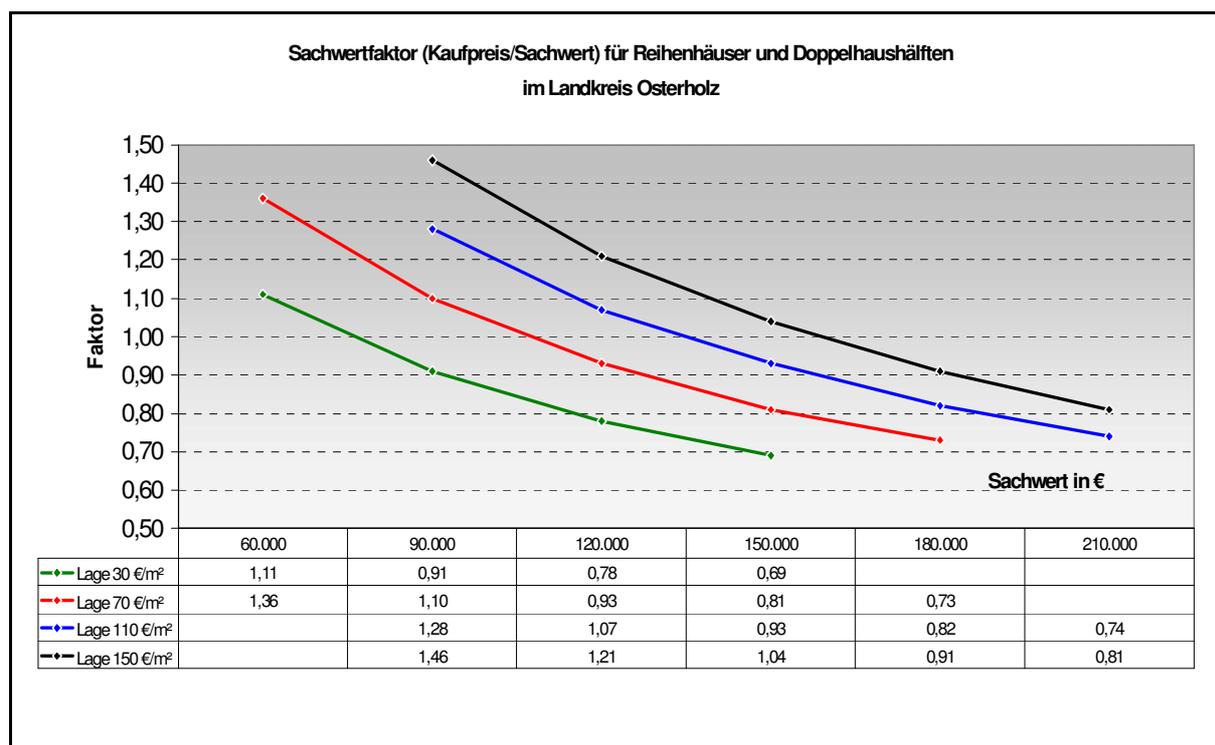


Signifikante Korrekturfaktoren für abweichende Baujahre konnten aus dem Regressionsansatz nicht abgeleitet werden.

Landkreis Osterholz

Die Stichprobe umfasst 243 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	01.11.2010 bis 31.10.2012	17.05.2011
Lage (Bodenrichtwert)	33,- €/m ² bis 160 €/m ²	100,- €/m ²
Baujahr	1960 bis 2010	1986
Wohnfläche	70 m ² bis 180 m ²	110 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	24 %
Grundstücksgröße	127 m ² bis 600 m ²	295 m ²



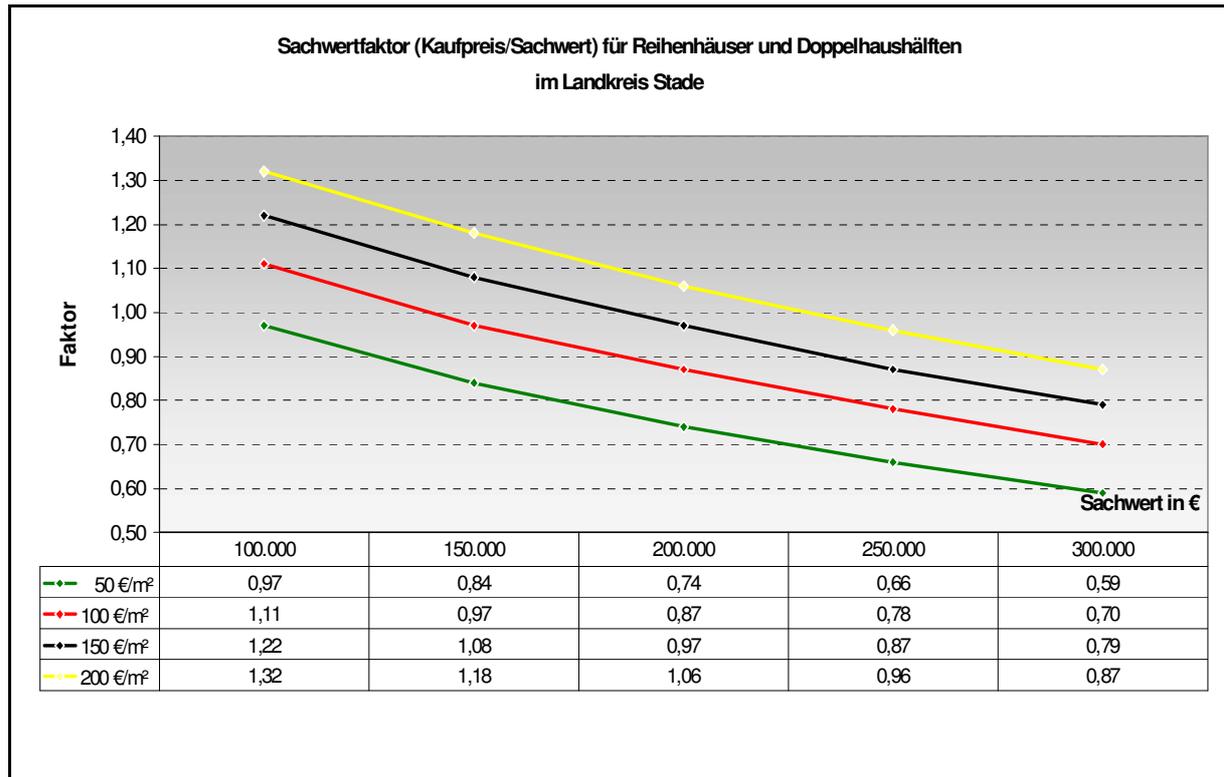
Korrekturfaktor für unterschiedliche Baujahre

Baujahr	1965	1975	1985	1995	2005
Korrekturfaktor	0,85	0,93	1,00	1,08	1,18

Landkreis Stade

Die Stichprobe umfasst 115 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2011	02.03.2012
Lage (Bodenrichtwert)	25,- €/m ² bis 150 €/m ²	65,- €/m ²
Baujahr	>= 1960	1988
Wohnfläche	70 m ² bis 145 m ²	110 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	50 %
Grundstücksgröße	125 m ² bis 560 m ²	320 m ²



Korrekturfaktor für unterschiedliche Baujahre

Baujahr	1960	1970	1980	1990	2000	2010
Korrekturfaktor	0,93	0,95	0,97	1,00	1,02	1,04

9.3.3.2 Vergleichsfaktoren

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

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

Merkmale	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2012
Garage/Carport	vorhanden
Ausstattung	mittel
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). Bei mehreren Korrekturfaktoren wird die komplexe Regressionsfunktion nur in einer rechnerischen Annäherung umgesetzt.</p> <p>3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.</p>

Anwendungsbeispiel:	
Gesucht: Vergleichswert für ein Reihenhausgrundstück im Landkreis Stade	
Grundstücksmerkmale:	Lagewert (Bodenrichtwert): 60,- €/m ² Grundstücksgröße: 400 m ²
Gebäudemerkmale:	Baujahr: 1980 Wohnfläche: 120 m ²
vorläufiger Vergleichswert (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)	1.099 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche (aus der Tabelle 1)	0,94
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (aus der Tabelle 2, interpoliert)	1,03
Vergleichswert pro m ² WF =	1.099 €/m ² x (0,94 + 1,03 - 1) = 1.066 €/m ²
Vergleichswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	120 m ² x 1.066 €/m ² = rund 128.000 €

Landkreis Cuxhaven

Die Stichprobe umfasst 124 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2011	17.11.2011
Lage (Bodenrichtwert)	25,- €/m ² bis 110 €/m ²	65,- €/m ²
Baujahr	>= 1960	1981
Wohnfläche	66 m ² bis 160 m ²	110 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	45 %
Grundstücksgröße	125 m ² bis 580 m ²	345 m ²

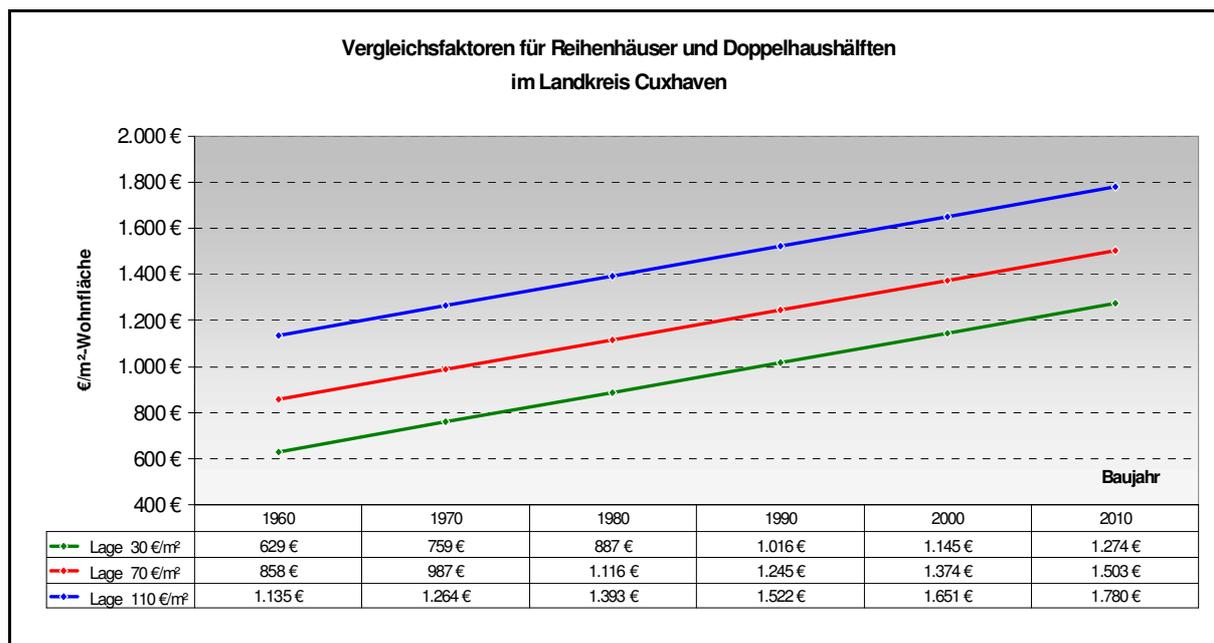


Tabelle 1: Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150	160
Korrekturfaktor	1,27	1,20	1,13	1,06	1,00	0,94	0,88	0,83	0,78	0,73	0,63

Tabelle 2: Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	150	250	350	450	550
Korrekturfaktor	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03

Landkreis Osterholz

Die Stichprobe umfasst 169 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	01.11.2010 bis 31.10.2012	17.10.2011
Lage (Bodenrichtwert)	35,- €/m ² bis 160 €/m ²	99,- €/m ²
Baujahr	1960 bis 2008	1986
Wohnfläche	75 m ² bis 180 m ²	110 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	21 %
Grundstücksgröße	127 m ² bis 632 m ²	299 m ²

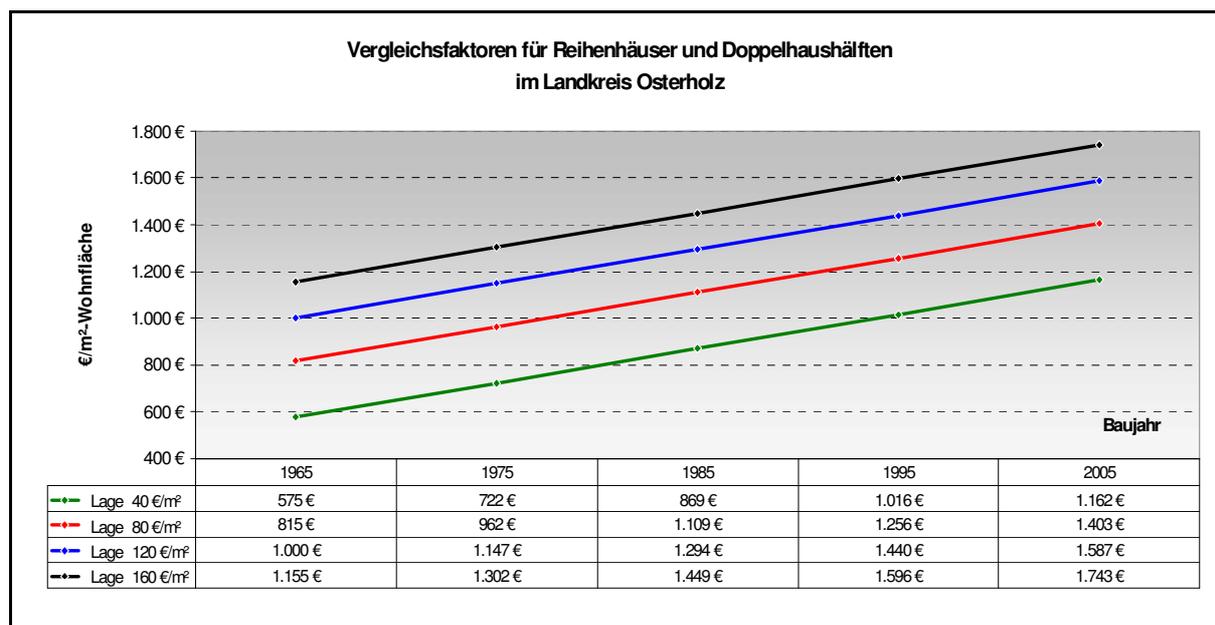


Tabelle 1: Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	80	90	100	110	120	130	140	150
Korrekturfaktor	1,24	1,15	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80

Tabelle 2: Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	150	250	350	450	550	650
Korrekturfaktor	0,88	0,97	1,02	1,06	1,09	1,11

Landkreis Stade

Die Stichprobe umfasst 151 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2011	09.01.2012
Lage (Bodenrichtwert)	25,- €/m ² bis 210 €/m ²	120,- €/m ²
Baujahr	>= 1960	1985
Wohnfläche	70 m ² bis 155 m ²	106 m ²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	55 %
Grundstücksgröße	155 m ² bis 500 m ²	320 m ²

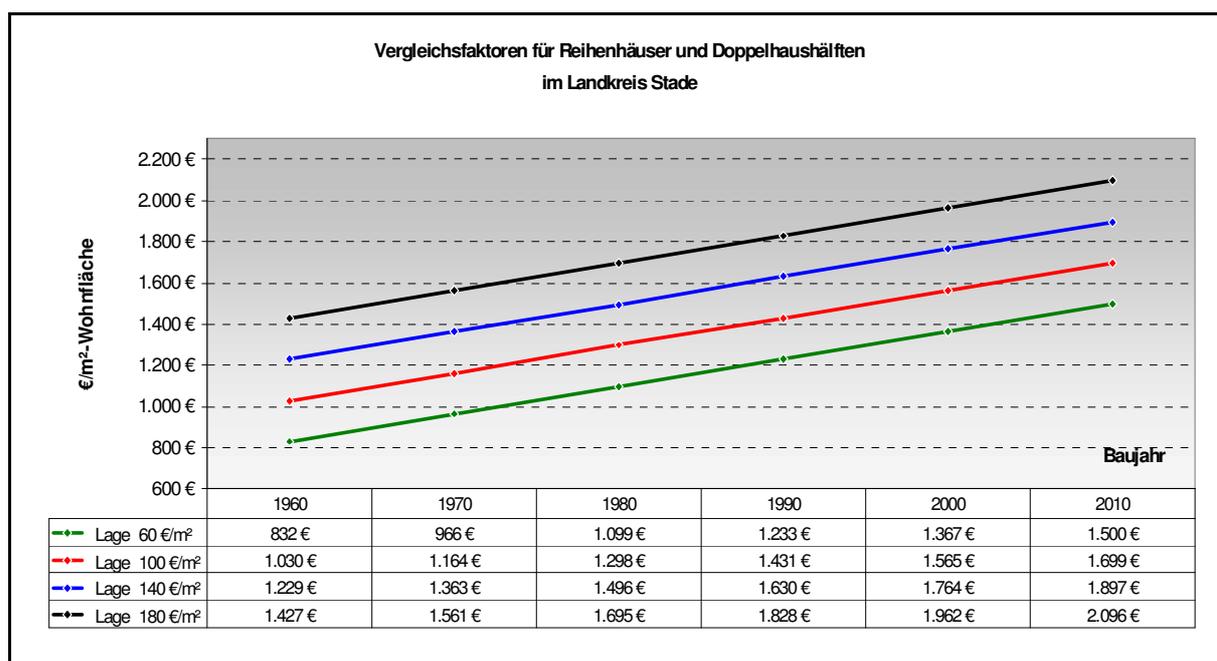


Tabelle 1: Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

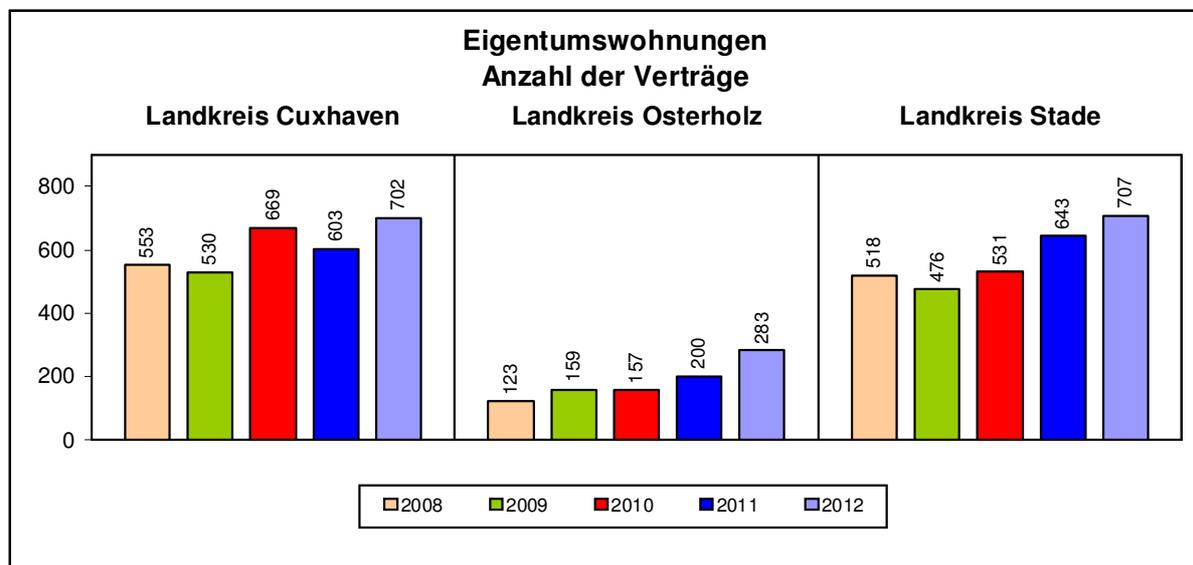
Wohnfläche in m ²	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150	160
Korrekturfaktor	1,15	1,11	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88	0,86	0,84

Tabelle 2: Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße

Grundstücksgröße in m ²	150	250	350	450	550
Korrekturfaktor	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12

9.4 Wohnungseigentum

Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 1.692 Verkäufe von Wohnungseigentum registriert. Dies entspricht einem Zuwachs von rd. 17 % gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz für Eigentumswohnungen betrug 2012 insgesamt 175 Mio. €, (Vorjahr 144 Mio. €), im Landkreis Cuxhaven 77 Mio. €, im Landkreis Osterholz 30 Mio. € und im Landkreis Stade 68 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 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
ländlicher Raum Landkreis Cuxhaven ohne Stadt Cuxhaven und Umring Bremerhaven					
Baujahr bis 1945	5 (4)	1913 (1926)	87 (69)	864 (830)	76.000 (62.000)
Baujahr 1946 bis 1969	44 (23)	1964 (1964)	63 (67)	927 (960)	58.000 (64.000)
Baujahr 1970 bis 1984	53 (35)	1975 (1977)	67 (73)	629 (618)	46.000 (51.000)
Baujahr 1985 bis 1999	26 (20)	1995 (1995)	62 (70)	1.222 (1.224)	74.000 (86.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	18 (16)	2002 (2002)	63 (64)	1.699 (1.789)	108.000 (111.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	23 (23)	2012 (2011)	85 (83)	2.582 (2.516)	219.000 (206.000)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Region um Bremerhaven					
Baujahr bis 1945	5 (1)	1913 (*)	87 (*)	864 (*)	76.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	47 (21)	1964 (1965)	63 (67)	911 (945)	57.000 (63.000)
Baujahr 1970 bis 1984	39 (34)	1973 (1976)	78 (81)	970 (763)	74.000 (63.000)
Baujahr 1985 bis 1999	20 (31)	1994 (1993)	73 (81)	1.147 (1.147)	84.000 (93.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	8 (9)	2002 (2002)	94 (85)	1.754 (1.467)	165.000 (126.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	19 (11)	2012 (2010)	99 (99)	2.061 (2.392)	205.000 (234.000)

Langen, Debstedt, Spaden, Schiffdorf, Loxstedt

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Stadt Cuxhaven – ohne Kurlagen					
Baujahr bis 1945	7 (13)	1914 (1915)	79 (70)	938 (954)	73.000 (68.000)
Baujahr 1946 bis 1969	43 (25)	1963 (1963)	61 (66)	946 (968)	58.000 (64.000)
Baujahr 1970 bis 1984	37 (28)	1974 (1975)	68 (71)	1.325 (1.156)	85.000 (80.000)
Baujahr 1985 bis 1999	33 (27)	1994 (1994)	54 (62)	2.068 (1.833)	106.000 (107.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	14 (12)	2002 (2003)	76 (72)	1.886 (1.956)	139.000 (130.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	41 (38)	2012 (2011)	72 (72)	3.097 (2.858)	212.000 (199.000)

*) 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 Feriengemeinden 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 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Wertspanne (€/m ²)
Duhnen 1. Kurlage					
Baujahr 1970 bis 1984	16 (16)	1975 (1975)	40 (48)	2.686 (2.493)	2.062 – 4.111 (1.788 – 3.620)
Baujahr 1985 bis 1999	13 (3)	1991 (*)	43 (*)	2.785 (*)	1.736 – 4.159 (*)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	8 (7)	2004 (2004)	67 (66)	3.577 (3.436)	2.667 – 4.389 (2.788 – 5.504)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	19 (14)	2012 (2011)	63 (73)	3.849 (3.955)	3.007 – 4.792 (3.063 – 5.156)

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Wertspanne (€/m ²)
Döse 1. Kurlage					
Baujahr 1946 bis 1969	9 (10)	1967 (1968)	47 (44)	1.886 (1.703)	833 – 2.906 (1.085 – 2.250)
Baujahr 1970 bis 1984	20 (7)	1978 (1977)	49 (39)	1.724 (1.908)	936 – 5.513 (800 – 3.095)
Baujahr 1985 bis 1999	27 (23)	1989 (1992)	49 (54)	2.315 (2.587)	673 – 2.885 (1.313 – 5.780)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	1 (0)	*)	*)	*)	*)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	0 (0)				

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Wertspanne (€/m ²)
Seedeich					
Baujahr 1970 bis 1984	14 (15)	1974 (1977)	52 (52)	2.380 (1.969)	806 - 3.057 (800 – 2.120)
Baujahr 1985 bis 1999	3 (5)	*) (1996)	*) (55)	*) (2.512)	*) (1.951 – 2.934)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	1 (7)	*) (2004)	*) (73)	*) (2.649)	*) (2.397 – 3.057)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	10 (1)	2013 (*)	96 (*)	4.135 (*)	2.568 – 5.758 (*)

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Wertspanne (€/m ²)
Sahlenburg					
Baujahr 1970 bis 1984	16 (19)	1973 (1973)	47 (47)	2.036 (1.942)	1.109 – 3.023 (1.300 – 3.000)
Baujahr 1985 bis 1999	12 (22)	1998 (1997)	64 (57)	2.389 (2.348)	2.102 – 2.609 (1.794 – 2.864)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	5 (1)	2006 (*)	49 (*)	1.970 (*)	1.653 – 2.083 (*)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	0 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

Landkreis Osterholz

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

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„Verdichtungsraum“					
Baujahr bis 1945	4 (2)	1918 (*)	90 (*)	932 (*)	68.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	14 (8)	1963 (1964)	70 (71)	662 (465)	48.000 (32.000)
Baujahr 1970 bis 1984	32 (37)	1978 (1978)	76 (75)	815 (656)	63.000 (48.000)
Baujahr 1970 – 1984 1)	26 (18)	1977 (1977)	75 (72)	936 (878)	72.000 (65.000)
Baujahr 1970 – 1984 2)	6 (13)	1978 (1978)	81 (84)	289 (287)	24.000 (24.000)
Baujahr 1985 bis 1999	34 (38)	1993 (1993)	71 (66)	1.244 (1.276)	88.000 (84.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	8 (8)	2004 (2004)	150 (85)	1.429 (1.295)	190.000 (109.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	28 (25)	2012 (2011)	84 (85)	1.886 (1.773)	158.000 (149.000)

1) = ohne Kauffälle im Bereich Sanierung soziale Stadt und sozial schwierigem Umfeld

2) = 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 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
„ländlicher Raum“ Landkreis Osterholz					
Baujahr bis 1945	1 (0)	*)	*)	*)	*)
Baujahr 1946 bis 1969	7 (1)	1960 (*)	73 (*)	556 (*)	41.000 (*)
Baujahr 1970 bis 1984	7 (4)	1981 (1978)	86 (108)	1.231 (916)	101.000 (95.000)
Baujahr 1985 bis 1999	6 (5)	1994 (1995)	73 (103)	1.309 (1.126)	96.000 (104.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	0 (0)				
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	3 (3)	2012 (2010)	84 (96)	1860 (1.652)	154.000 (158.000)

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

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Stade insgesamt					
Baujahr bis 1945	19 (21)	1901 (1913)	95 (84)	1.268 (1.312)	118.000 (106.000)
Baujahr 1946 bis 1969	102 (33)	1963 (1963)	58 (70)	887 (1.000)	54.000 (73.000)
Baujahr 1970 bis 1984	87 (85)	1975 (1976)	76 (71)	963 (1.101)	67.000 (76.000)
Baujahr 1985 bis 1999	98 (122)	1993 (1992)	141 (68)	1.349 (1.361)	90.000 (94.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	33 (23)	2004 (2005)	82 (81)	1.627 (1.783)	138.000 (140.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	54 (73)	2011 (2010)	80 (80)	2.401 (2.296)	189.000 (186.000)

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
nur ländlicher Bereich - ohne Stade und Buxtehude					
Baujahr bis 1945	8 (3)	1896 (*)	103 (*)	931 (*)	92.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 1970 bis 1984	8 (9)	1977 (1976)	66 (75)	1.138 (938)	76.000 (68.000)
Baujahr 1985 bis 1999	35 (33)	1994 (1992)	277 (72)	1.239 (1.322)	91.000 (96.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	7 (9)	2004 (2004)	72 (68)	1.544 (1.678)	112.000 (114.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	25 (18)	2012 (2010)	77 (77)	2.121 (1.759)	161.000 (134.000)

Städtische Bereiche

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Hansestadt Stade					
Baujahr bis 1945	9 (11)	1906 (1920)	99 (88)	1.614 (1.331)	157.000 (117.000)
Baujahr 1946 bis 1969	76 (16)	1962 (1963)	56 (68)	875 (1.057)	53.000 (78.000)
Baujahr 1970 bis 1984	47 (31)	1975 (1974)	85 (69)	811 (979)	59.000 (66.000)
Baujahr 1985 bis 1999	32 (49)	1993 (1993)	70 (69)	1.232 (1.210)	84.000 (85.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	8 (2)	2004 (*)	80 (*)	1.369 (*)	111.000 (*)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	8 (1)	2012 (*)	95 (*)	2.516 (*)	241.000 (*)

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Stadt Buxtehude					
Baujahr bis 1945	2 (7)	*) (1917)	*) (87)	*) (1.310)	*) (98.000)
Baujahr 1946 bis 1969	25 (16)	1965 (1963)	64 (70)	913 (954)	57.000 (66.000)
Baujahr 1970 bis 1984	32 (45)	1976 (1977)	66 (71)	1.143 (1.216)	77.000 (84.000)
Baujahr 1985 bis 1999	31 (40)	1993 (1991)	61 (65)	1.595 (1.578)	96.000 (104.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	18 (12)	2004 (2006)	88 (87)	1.773 (1.917)	159.000 (161.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	21 (54)	2011 (2010)	77 (81)	2.689 (2.462)	203.000 (201.000)

Soziale Stadt – Stade, Altländer Viertel

In einem Innenstadt nahen, in den 1960er und 1970er Jahren entstandenen Wohngebiet der Hansestadt 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 rd. 500,- €/m²

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.

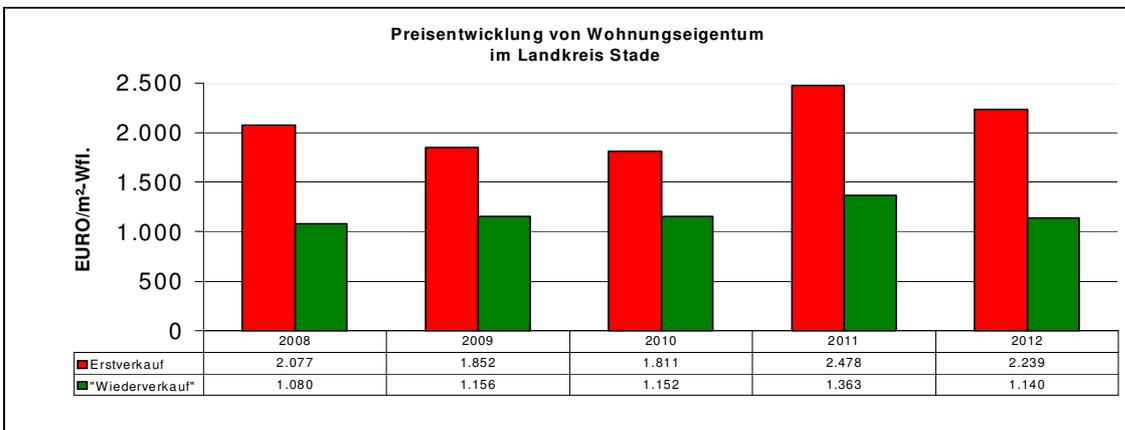
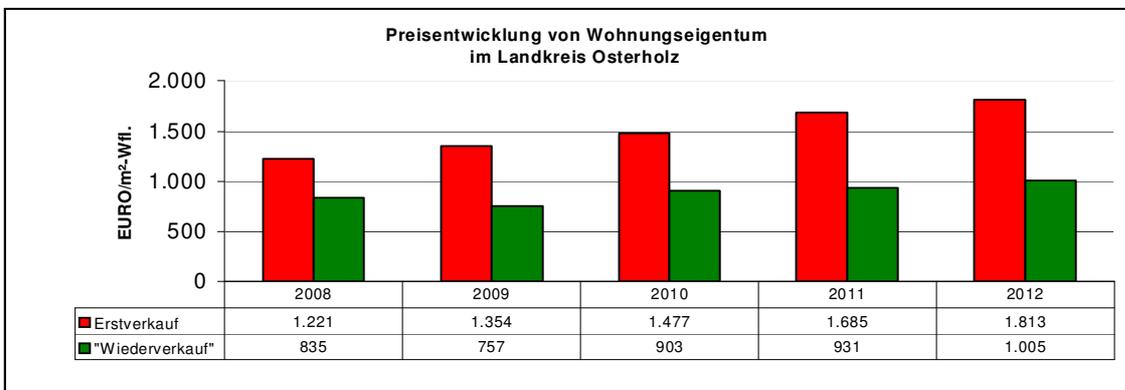
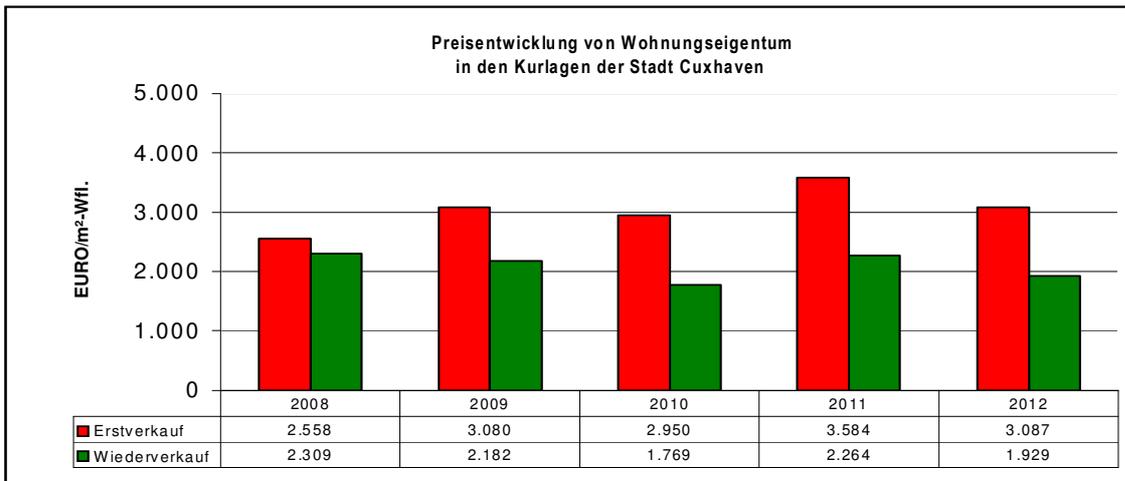
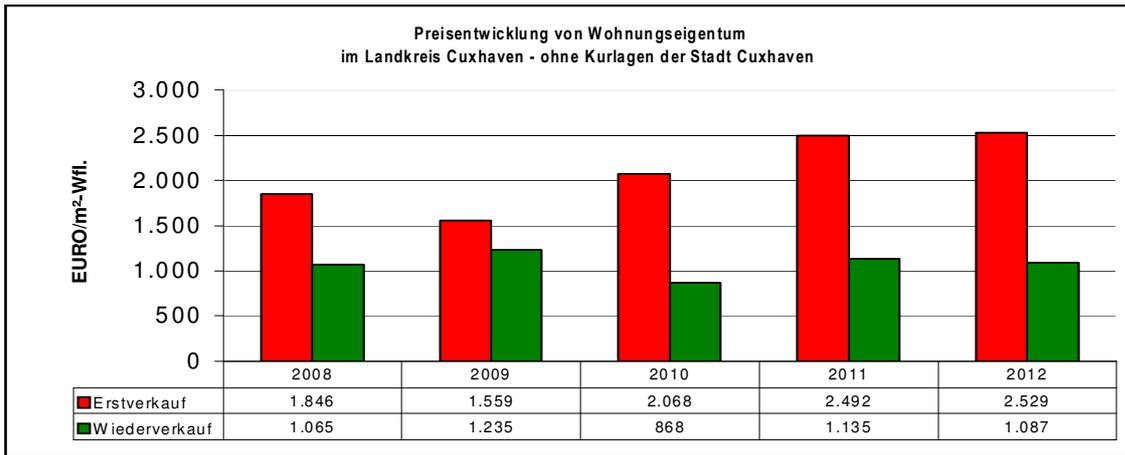
9.4.2 Preisentwicklung

Die Preise für Eigentumswohnungen entwickeln sich in den drei Landkreisen unterschiedlich.

Noch stärker als die Preise anderer Wohnimmobilien werden die Preise von Eigentumswohnungen durch die Lagewertigkeit beeinflusst. Das Merkmal „Lage“ ist allerdings erkennbar verknüpft mit dem Merkmal „Baujahr“; denn seit einigen Jahren wurden und werden vermehrt hochwertige Wohnanlagen vorrangig in bevorzugten Lagen errichtet. Die deutlichen Preissteigerungen für neuwertige Objekte werden darüber hinaus durch die seit 2006 wieder deutlich ansteigenden Bauleistungspreise verursacht. Aufgrund der sich stufenweise verschärfenden gesetzlichen Energieeinsparauflagen und –normen ist auch in den kommenden Jahren mit erheblichen Teuerungsraten für Neubauten zu rechnen.

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

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.

Sie beziehen sich auf typische Eigentumswohnungen mit zeitgemäßen Nutzungsvoraussetzungen mit mehreren Wohneinheiten im Gebäude.

Hinweise zur Anwendung
<p>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).</p> <p>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.</p>

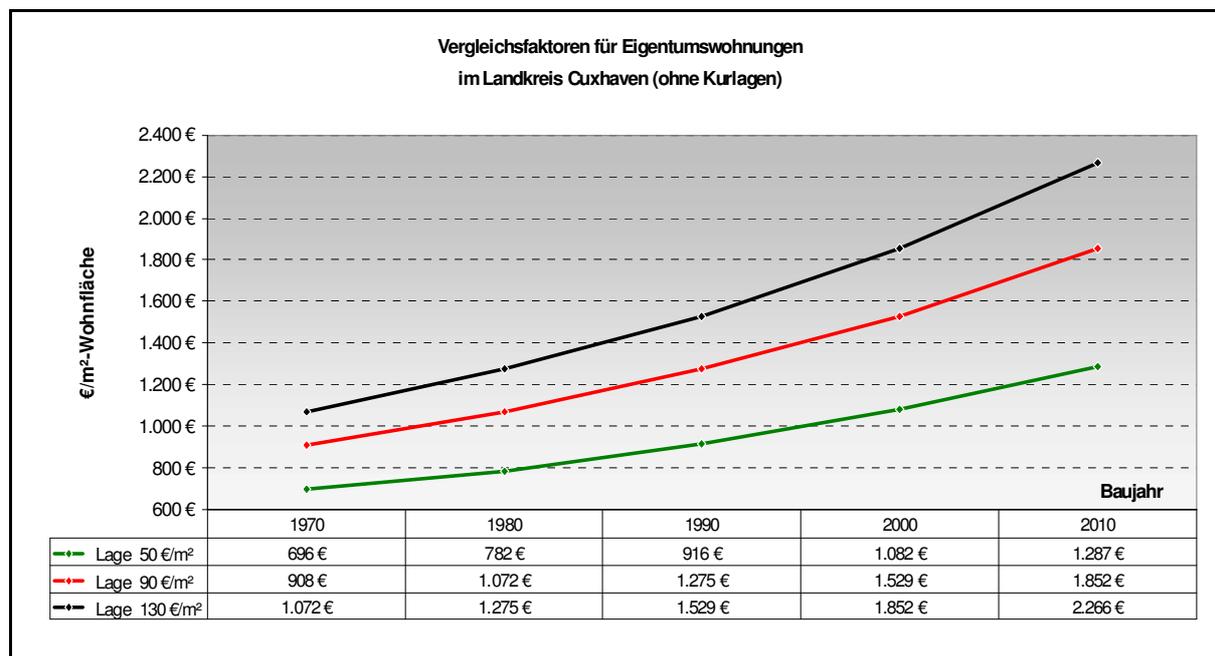
Anwendungsbeispiel:	
Gesucht: Vergleichswert für eine Eigentumswohnung in Schiffdorf - Landkreis Cuxhaven	
<u>Grundstücksmerkmale:</u> <u>Lagewert (Bodenrichtwert): 80,- €/m²</u>	
<u>Gebäudemerkmale:</u> <u>Baujahr: 1980</u> <u>Wohnfläche: 90 m²</u>	
vorläufiger Vergleichswert <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.000 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(aus der Tabelle)</i>	0,91
Vergleichswert pro m ² WF =	1.000 €/m ² x 0,91 = 910 €/m ²
Vergleichswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	90 m² x 910 €/m² = rund 82.000 €

Landkreis Cuxhaven

Die Stichprobe umfasst 243 Kauffälle im Bereich des Landkreises Cuxhaven (ohne Kurlagen in Cuxhaven) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2011	12.2012
Lage (Bodenrichtwert)	50,- €/m ² bis 150 €/m ²	87,- €/m ²
Baujahr	>= 1960	1989
Wohnfläche	40 m ² bis 145 m ²	70 m ²
Wohneinheiten im Gebäude	3 : 89	23

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



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140
Korrekturfaktor	1,24	1,14	1,05	1,00	0,95	0,91	0,88	0,85	0,83	0,82	0,81

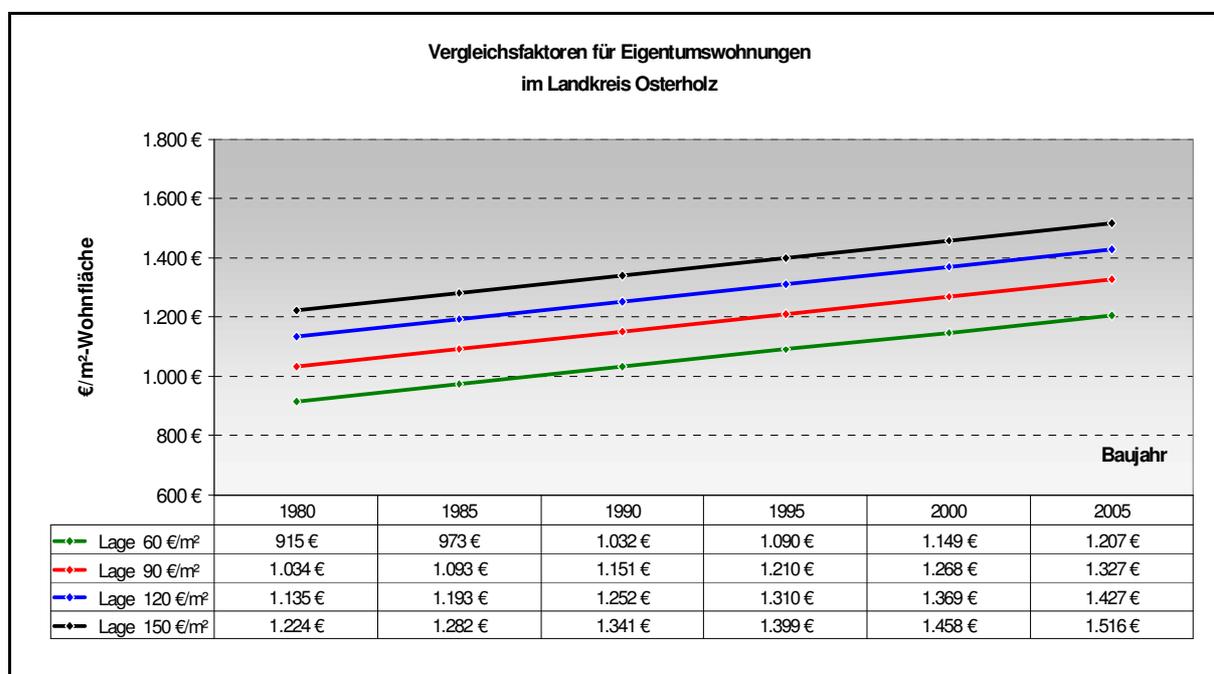
Landkreis Osterholz

Die Stichprobe umfasst 103 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	01.01.2010 bis 31.12.2012	05.11.2011
Lage (Bodenrichtwert)	60,- €/m ² bis 160 €/m ²	112,- €/m ²
Baujahr	1980 bis 2008	1992
Wohnfläche	37 m ² bis 141 m ²	70 m ²
Wohneinheiten im Gebäude	2 : 24	8

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:



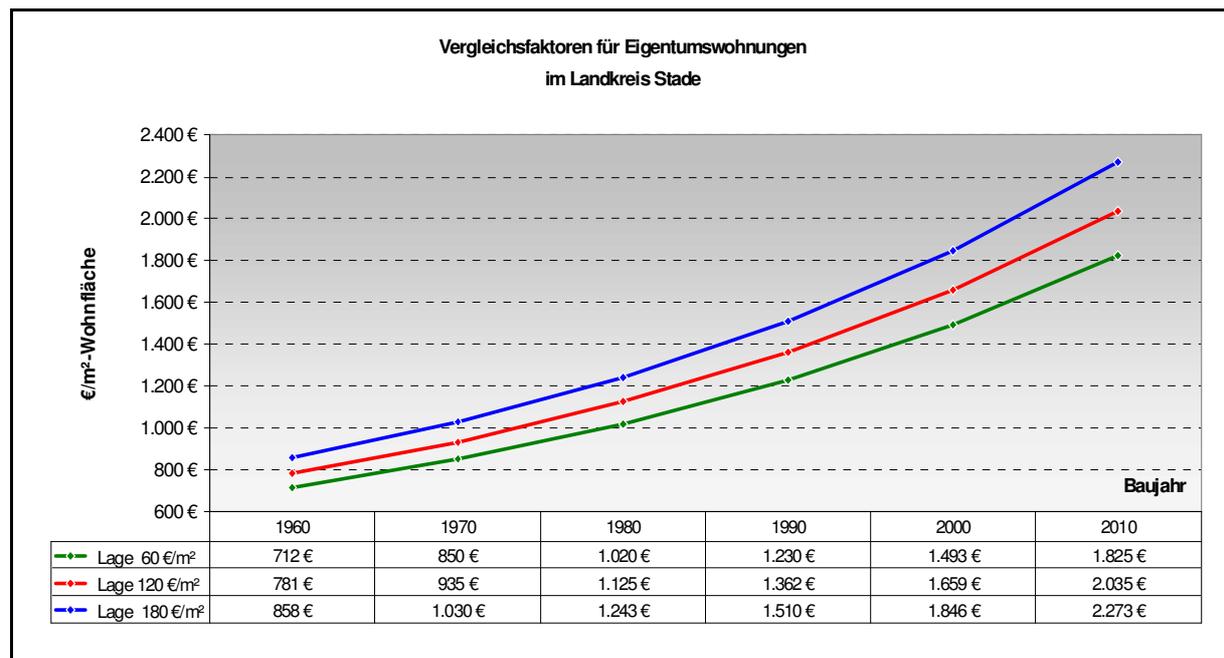
Signifikante Abhängigkeiten von der Wohnungsgröße konnten statistisch nicht nachgewiesen werden.

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 Stichprobe umfasst 210 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2011	21.01.2012
Lage (Bodenrichtwert)	50,- €/m ² bis 240 €/m ²	135,- €/m ²
Baujahr	>= 1960	1987
Wohnfläche	40 m ² bis 140 m ²	71 m ²
Wohnheiten im Gebäude	3 : 88	28



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	50	70	90	110	130
Korrekturfaktor	1,02	1,00	0,98	0,97	0,96

9.5 Teileigentum

Ein mit Sondereigentum verbundener Miteigentumsanteil an einem Grundstück wird als Teileigentum bezeichnet, sofern er nicht Wohnzwecken dient. Teileigentum wird z.B. an Läden, Büros, Arztpraxen usw., aber auch an Garagen und Stellplätzen gebildet.

Im Berichtsjahr 2012 wurden in den drei Landkreisen insgesamt 104 Kauffälle für Teileigentum registriert. Eine aussagekräftige regionale Preisstatistik ist aus den Kauffällen nicht ableitbar, zumal Teileigentum an Objekten mit unterschiedlicher Größe und vielfältigen Nutzungsarten gebildet wird.

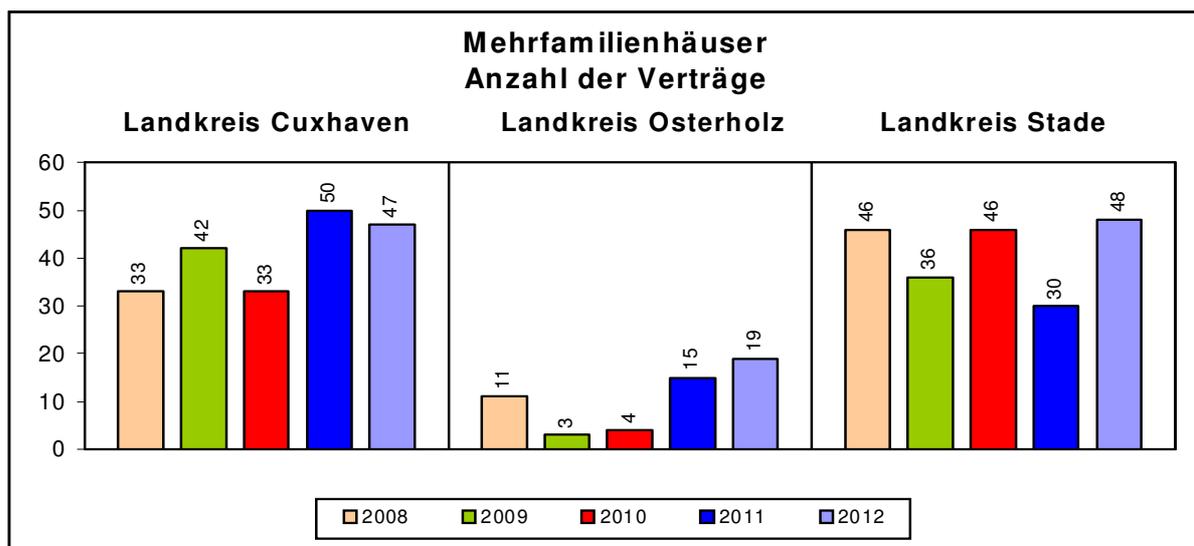
Für Kfz-Stellplätze oder Garagen(plätze) im Teileigentum liegen in den Landkreisen Cuxhaven, Osterholz und Stade aus den vergangenen fünf Jahren folgende Kauffälle vor:

	Kaufjahre	Anzahl	Kaufpreis in €	
			von - bis	mittl. Kaufpreis
LK Cuxhaven	Stellplätze	11	1.100 – 13.000	7.000
	Einzelgaragen	27	2.000 – 15.000	6.800
	Tiefgaragenplätze	17	3.800 – 20.000	12.900
LK Osterholz	Stellplätze	6	2.000 – 5.000	4.200
	Einzelgaragen	5	4.000 – 12.500	6.500
	Tiefgaragenplätze	7	2.800 – 11.000	6.400
LK Stade	Stellplätze	6	1.100 – 3.000	2.700
	Einzelgaragen	17	1.000 – 25.000	8.400
	Tiefgaragenplätze	94	3.000 – 22.000	13.600

9.6 Mehrfamilienhäuser

Im Jahr 2012 wurden in den Landkreisen Cuxhaven, Osterholz und Stade 114 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern registriert. Im Gesamthandel bebauter Grundstücke ist dieser Teilmarkt von untergeordneter Bedeutung.

Der Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser betrug im Landkreis Cuxhaven 10 Mio. €, im Landkreis Osterholz 6 Mio. € und im Landkreis Stade 20 Mio. €.



9.6.1 Preisniveau

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

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

Landkreis	Anzahl	Wohnflächenpreis (€/m ²)		Gesamtkaufpreis (€) Mittel
		Mittel	Spanne	
Cuxhaven	20 (18)	535 (560)	232 – 1.028 (328 – 1.155)	151.000 (422.000)
Osterholz	7 (5)	694 (523)	298 – 917 (458 – 593)	376.000 (172.000)
Stade	14 (9)	945 (1.311)	345 – 1.692 (595 – 2.708)	443.000 (860.000)

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.

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 835 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2012 von gängigen Marktobjekten zu Grunde. Danach ergibt sich folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser:

Liegenschaftszinssatz Land Niedersachsen: 6,3 %

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

- Anzahl der Wohnungen je Gebäude 6 Wohnungen
- Lage (Bodenrichtwert) 100 €/m²

Abweichende Merkmale des Objektes von dem Normobjekt führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die Korrekturfaktoren der Abweichungen können nachfolgender Tabelle entnom-

men werden. Bei mehreren Korrekturfaktoren wird die komplexe Regressionsfunktion nur in einer rechnerischen Annäherung umgesetzt.

	Größe des Merkmales	Korrekturfaktor
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	4	0,95
	6	1,00
	8	1,03
	10	1,06
	12	1,08
	14	1,09
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ²	1,16
	100 €/m²	1,00
	150 €/m ²	0,90
	200 €/m ²	0,83
	250 €/m ²	0,78
	300 €/m ²	0,73

Anwendungsbeispiel:	
Es ist der Liegenschaftszinssatz für ein mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück mit folgenden Merkmalen zu ermitteln:	
Lage (Bodenrichtwert):	200 €/m ²
Anzahl der Wohnungen:	4
Liegenschaftszinssatz des Normobjektes	6,3%
Korrekturfaktor für Lage (Bodenrichtwert)	0,83
Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen	0,95
Liegenschaftszinssatz des Objekts:	$6,3\% \times (0,83 + 0,95 - 1) = 4,9\%$

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.

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen die folgenden durchschnittlichen Rohertragsfaktoren:

Ländlicher Raum	10,2
Großstädten und Großstadtrandlagen	12,1

Nähere Einzelheiten (Stichprobenansatz, Wertspannen usw.) sind dem Grundstücksmarktbericht 2013 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 85 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zuzuordnen.

	Anzahl der Kauffälle	Gesamtumsatz
Landkreis Cuxhaven	37 (52)	6,7 (55,4) Mio €
Landkreis Osterholz	18 (16)	8,4 (6,3) Mio €
Landkreis Stade	30 (35)	14,8 (22) 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 Rothertragsfaktoren sind im Grundstücksmarktbericht 2013 für das Land Niedersachsen veröffentlicht. Die wesentlichen Daten werden hier nachrichtlich übernommen.

9.7.1 Liegenschaftszinssatz, Rothertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser

Aufgrund der Kaufpreisanalyse (236 Kauffälle aus dem Zeitraum 1.11.2009 bis 31.10.2012) des Oberen Gutachterausschusses ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen folgende Ergebnisse:

Liegenschaftszinssatz: 7,4 % Rothertragsfaktor: 10,1

Ein signifikanter Einfluss der Lage auf den Liegenschaftszinssatz konnte nicht festgestellt werden. Die Ermittlung von Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor erfolgte über die Bildung des einfachen arithmetischen Mittels.

9.7.2 Liegenschaftszinssatz, Rothertragsfaktor für Verkaufshallen (Discounter)

Der Auswertung des Oberen Gutachterausschusses von 31 Erwerbsvorgängen von gängigen Marktobjekten aus dem Zeitraum 1.11.2008 bis 31.10.2012 führt zu folgenden Ergebnissen:

Liegenschaftszinssatz : 7,0 % Rothertragsfaktor: 11,7

9.7.3 Liegenschaftszinssatz, Rothertragsfaktor für Bürogebäude

Der Auswertung des Oberen Gutachterausschusses lagen 40 Kauffälle von gängigen Marktobjekten aus dem Zeitraum 1.11.2008 bis 31.10.2012 zu Grunde. Daraus ergaben folgende Ertragsfaktoren:

Liegenschaftszinssatz: 7,1 % Rothertragsfaktor: 11,5

10 Mieten

Dem Gutachterausschuss liegen Mietangaben in geringem Umfang aus Fragebögen zur Auswertung der Kaufpreissammlung oder zur Vorbereitung von Verkehrswertgutachten vor. Von den Eigentümern wird in der Regel die Nettokaltmiete angegeben.

Nur für Bereiche des Landkreises Cuxhaven liegen Mietspiegel vor.

10.1 Wohnungsmieten

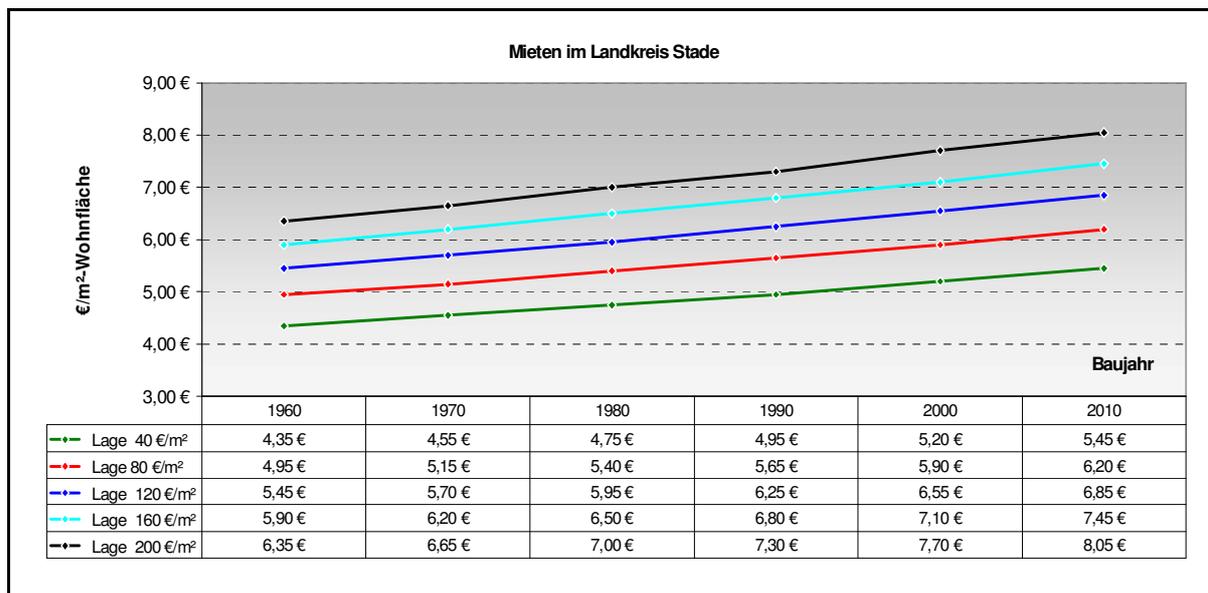
Für die Landkreise Stade und Osterholz wurden die vorliegenden geeigneten Wohnungsmieten ausgewertet und multiplen Regressionsanalysen unterzogen. Anhand der wenigen Vergleichsmieten ist lediglich eine Abhängigkeit der Miethöhe von der Lagewertigkeit der Wohnung, von der Altersklasse des Gebäudes und teilweise von der Größe der Wohnfläche nachweisbar. Das aus den folgenden Diagrammen zu entnehmende durchschnittliche Mietniveau bezieht sich im Übrigen auf typische, den Baujahren entsprechend ausgestattete Wohnungen.

Die Übersichten stellen keine Mietspiegel im Sinne der §§ 558 c und d des Bürgerlichen Gesetzbuches dar oder ersetzen diese.

Mietübersicht für den Landkreis Stade

Die Stichprobe der Vergleichsmieten umfasst insgesamt 275 bekannt gewordene Mieten aus den Jahren 2011 bis 2012 (Mittel 01.2012) für Wohnungen in Gebäuden der Baujahre 1960 bis 2011 (Mittel 1980) und einer Wohnungsgröße zwischen 40 m² und 140 m² (Mittel 70 m²).

Das folgende Diagramm stellt eine Orientierungshilfe zur Höhe des ortsüblichen Mietniveaus dar.

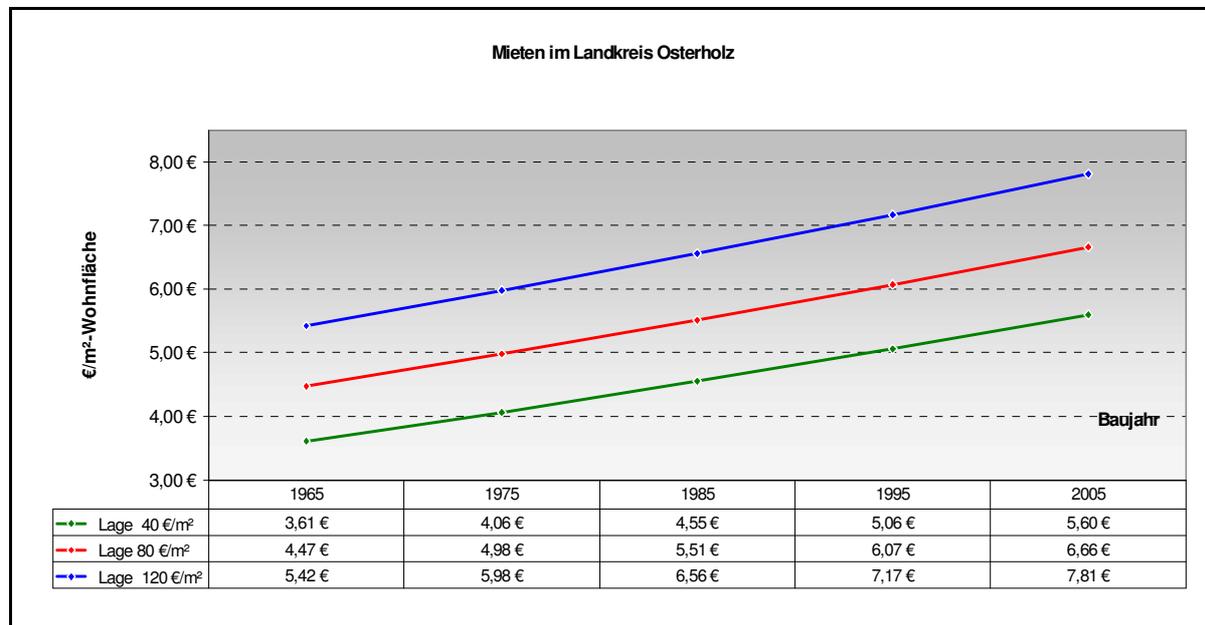


Eine signifikante Abhängigkeit der Mieten von der Wohnungsgröße hat sich aus der Regression nicht ergeben.

Mietübersicht für den Landkreis Osterholz

Die Stichprobe umfasst insgesamt 64 bekannt gewordene Mieten aus den Jahren 2010 bis 2012 (Mittel 09.2011) von Mietwohnungen der Baujahre 1960 bis 2011 (Mittel 1981) bei einer Wohnungsgröße zwischen 40 m² und 120 m² (Mittel 73 m²).

Das folgende Diagramm stellt eine Orientierungshilfe zur Höhe des ortsüblichen Mietniveaus dar.



Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	40	60	80	100	120
Korrekturfaktor	1,20	1,07	0,96	0,88	0,81

Abweichungen im Mietniveau können sich durch individuelle Ausstattungs- und Instandhaltungsmerkmale sowie das jeweilige Umfeld der Wohnanlage begründen.

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

b) Haus der Mieter
 Fritz-Reuter-Str. 7
 27576 Bremerhaven
www.mieterverein-bremerhaven.de

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 für Grundstückswerte in Niedersachsen 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 2012

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	%				
Cuxhaven	3.433	-3	985	-9	122	-5	47	-8	1.154	-9	46	-12	275	-12
Osterholz	1.740	11	452	-4	183	2	19	27	654	-2	26	62	74	-13
Stade	2.889	2	732	2	271	-8	48	66	1.051	1	41	14	116	25

Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%						
Cuxhaven	702	16	40	-65	456	6	28	-22	30	0	595	-1	15	7	92	0
Osterholz	283	42	24	26	259	-16	21	-65	7	17	324	92	11	450	57	73
Stade	707	10	40	-30	520	2	51	9	12	50	280	-10	8	-11	63	-18

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. €	%				
Cuxhaven	346	-7	109	-10	14	3	10	-44	133	-13	26	-52	38	0
Osterholz	194	17	74	2	26	5	6	104	106	6	14	118	16	-2
Stade	355	2	120	9	40	-4	20	23	180	7	20	-13	21	17

Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Gebäude	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%						
Cuxhaven	77	19	3	-55	22	9	13	269	6	-13	24	19	0	506	3	33
Osterholz	30	79	3	485	14	-22	2	-35	2	191	6	60	0	7	2	316
Stade	68	7	2	-13	42	7	5	-68	1	10	13	-2	0	1	2	44

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	%				
Cuxhaven	2952	20	132	-2	6	-1	5	-28	143	-4	13	-46	159	0
Osterholz	786	39	84	51	6	3	4	127	94	49	5	21	34	-40
Stade	1207	-3	80	-14	10	-5	7	5	97	-12	6	-9	137	55

Landkreis	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%						
Cuxhaven	47	8	74	251	6	-26	2212	12	150	k.A.	147	62
Osterholz	24	-22	7	-38	8	172	572	50	0	-25	41	216
Stade	67	3	22	-61	4	95	817	-7	10	148	48	29

Anhang 2: Weitere Anschriften der Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden		
Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden bei		
LGLN Regionaldirektion Verden	Ulmenweg 9 27356 Rotenburg (Wümme)	Tel.: 04261 74-247 Fax.: 04261 74-280 E-Mail: gag-ver@lgl.niedersachsen.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg		
Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Harburg, Lüneburg und Lüchow-Dannenberg und Uelzen bei		
LGLN Regionaldirektion Lüneburg	Katasteramt Lüneburg Adolph-Kolping-Str. 12 21337 Lüneburg	Tel.: 04131 8545-165 Fax.: 04131 8545-197 E-Mail: gag-lq@lgl.niedersachsen.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg		
Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Oldenburg und Wilhelmshaven und der Landkreise Ammerland, Friesland und Wesermarsch bei		
LGLN Regionaldirektion Oldenburg	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-577 Fax.: 0441 9215-503 E-Mail: gag-ol@lgl.niedersachsen.de
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen		
Geschäftsstelle bei		
LGLN Regionaldirektion Oldenburg	Postfach 2029 26010 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-633 Fax.: 0441 9215-505 E-Mail: oga@lgl.niedersachsen.de
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremerhaven		
Geschäftsstelle bei		
Stadt Bremerhaven	Vermessungs- u. Katasteramt Fährstraße 20 27568 Bremerhaven	Tel.: 0471 590-3334 Fax.: 0471 590-2078 E-Mail: gutachterausschuss@magistrat.bremerhaven.de
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremen		
Geschäftsstelle bei		
Freie Hansestadt Bremen	Geoinformation Bremen Lloydstraße 4 28217 Bremen	Tel.: 0421 361-4901 Fax.: 0421 361-89469 E-Mail: gutachterausschuss@geo.bremen.de
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg		
Geschäftsstelle bei		
Freie und Hansestadt Hamburg	Landesbetrieb Geoinformation u. Vermessung Sachsenkamp 4 20097 Hamburg	Tel.: 040 42826-6000 Fax.: 040 427926-000 E-Mail: gutachterausschuss@gv.Hamburg.de

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