

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Otterndorf**

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

# Grundstücks- marktbericht 2014

für die Bereiche der Landkreise  
Cuxhaven, Osterholz und Stade



**Niedersachsen**

**Herausgeber:** © 2014 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf

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

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

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

**Weitere Ansprechpartner:**

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

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

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

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

**Gebühr:** 50,00 € zuzüglich Porto (Änderung vorbehalten)  
Nr. 6 der Gebührenordnung für Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GOGut) vom 26.09.2008 (Nds. GVBI S. 306)

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

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Der Grundstücksmarkt in Kürze</b>	<b>5</b>
<b>2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>6</b>
<b>3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>7</b>
<b>3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
3.1.1 Landkreis Cuxhaven	8
3.1.2 Landkreis Osterholz	9
3.1.3 Landkreis Stade	10
<b>3.2 Wirtschaftliche Entwicklung</b>	<b>11</b>
<b>4 Übersicht über die Umsätze</b>	<b>12</b>
<b>4.1 Umsatzentwicklungen</b>	<b>13</b>
4.1.1 Landkreis Cuxhaven	13
4.1.2 Landkreis Osterholz	14
4.1.3 Landkreis Stade	15
<b>5 Bauland</b>	<b>16</b>
<b>5.1 Allgemeines</b>	<b>16</b>
<b>5.2 Individueller Wohnungsbau</b>	<b>16</b>
5.2.1 Preisniveau	17
5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	20
<b>5.3 Geschosswohnungsbau</b>	<b>23</b>
5.3.1 Preisniveau	23
<b>5.4 Gewerbliche Bauflächen</b>	<b>23</b>
5.4.1 Preisniveau	23
5.4.2 Preisentwicklung	24
<b>5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland</b>	<b>25</b>
<b>5.6 Sonstiges Bauland</b>	<b>26</b>
<b>6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen</b>	<b>27</b>
<b>6.1 Allgemeines</b>	<b>27</b>
<b>6.2 Landwirtschaftliche Flächen</b>	<b>29</b>
6.2.1 Preisniveau	29
6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	34
6.2.2.1 Preisentwicklung	34
6.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten für Acker- und Grünlandzahlen	35
<b>6.3 Höfe</b>	<b>38</b>
<b>6.4 Forstwirtschaftliche Flächen</b>	<b>38</b>
<b>6.5 Heide, Ödland, Unland</b>	<b>38</b>

<b>7</b>	<b>Übrige unbebaute Grundstücke</b>	<b>39</b>
7.1	Gartenland	39
7.2	Abbauland	39
7.3	Teichflächen	39
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>40</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag	40
8.2	Übersichten über die Bodenrichtwerte	41
8.2.1	Wohnbauland	42
8.2.2	Gewerbliches Bauland	43
<b>9</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>44</b>
9.1	Allgemeines	44
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	44
9.2.1	Preisniveau	44
9.2.2	Preisentwicklung	48
9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	49
9.2.3.1	Sachwertfaktoren	49
9.2.3.2	Vergleichsfaktoren	55
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	59
9.3.1	Preisniveau	59
9.3.2	Preisentwicklung	63
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	65
9.3.3.1	Sachwertfaktoren	65
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren	68
9.4	Wohnungseigentum	72
9.4.1	Preisniveau	72
9.4.2	Preisentwicklung	78
9.4.3	Vergleichsfaktoren	80
9.5	Teileigentum	84
9.6	Mehrfamilienhäuser	85
9.6.1	Preisniveau	85
9.6.2	Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktor Mehrfamilienwohnhäuser	86
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	88
9.7.1	Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser	88
9.7.2	Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktor für Verkaufshallen (Discounter)	88
9.7.3	Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktor für Bürogebäude	88
<b>10</b>	<b>Mieten</b>	<b>89</b>
10.1	Wohnungsmieten	89
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses</b>	<b>91</b>
	<b>Anhang 1: Umsatzzahlen 2013</b>	<b>93</b>
	<b>Anhang 2: Weitere Anschriften der Gutachterausschüsse</b>	<b>94</b>

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Dieser Bericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Otterndorf gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt in den Landkreisen Cuxhaven, Osterholz und Stade. Im Berichtsjahr 2013 wurden insgesamt 8.263 Vertragsvorgänge im Grundstücksverkehr registriert. Die Zahl der Vorgänge hat damit gegenüber dem Vorjahr um 2,5 % zugenommen. Der Geldumsatz übersprang erstmals seit Bestehen dieses Gutachterausschusses die Milliardengrenze. Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt 3.984 ha (Vorjahr: 4.945 ha) im Gesamtwert von 1,02 Milliarden € (Vorjahr: 895 Mio. €) umgesetzt.

Die Belebung des Immobilienmarktes hat etwa im Jahr 2010 eingesetzt, vollzieht sich jedoch nicht gleichmäßig in den Regionen der drei Landkreise sondern ausschließlich in den Großstadtrandlagen, d. h. im südöstlichen Landkreis Stade im Einzugsbereich der Metropole Hamburg, im südlichen Landkreis Osterholz im Randbereich zu Bremen und abgeschwächt im Umfeld von Bremerhaven. Nur in diesen Regionen hat sich eine verstärkte Nachfrage nach Bauplätzen, Wohnhäusern und Eigentumswohnungen mit Auswirkungen auf die Umsätze und auf die Preise entwickelt, im besonderen Ausmaß in den Städten Buxtehude und Stade, einschließlich Umfeld, und in der Gemeinde Lilienthal; hier verstärkt durch eine im Bau befindliche Straßenbahnlinie des Bremischen Verkehrsnetzes. In den dörflich strukturierten Regionen des Landkreises Cuxhaven, in Nordkehdingen und im nördlichen Landkreis Osterholz zeigt sich dagegen weitgehend eine Stagnation, teilweise auch ein Rückgang der Grundstücksumsätze und -preise.

Die Anzahl der im Jahr 2013 verkauften **Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau** ist entsprechend im Landkreis Cuxhaven um 20% niedriger als im Vorjahr, im Landkreis Stade etwa gleichbleibend und im Landkreis Osterholz um 7,5% gestiegen. In den beschriebenen Großstadtrandlagen sind die Bauplätze im Mittel um 3%, regional auch um mehr, teurer geworden.

Auf dem **landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt** besteht seit dem Bau zahlreicher Biogasanlagen ein Ungleichgewicht: eine immer größere Nachfrage trifft auf ein im Wesentlichen gleich bleibendes Angebot. Der Trend zu steigenden Preisen (insbesondere für Acker- aber auch für Grünland) hat sich daher im Jahr 2013 fortgesetzt. Im Landkreis Stade haben sich die Ackerpreise in den vergangenen sechs Jahren mehr als verdoppelt. Die Geld- und Flächenumsätze des Vorjahres wurden 2013 in allen drei Landkreisen nicht erreicht.

Der Markt **bebauter Grundstücke** wird von den privat genutzten Wohnimmobilien dominiert. Während frei stehende Einfamilienhäuser in den Landkreisen Cuxhaven mit 62% Marktanteil und Osterholz mit 50% weiterhin am gefragtesten sind, ist im Landkreis Stade inzwischen fast jede zweite verkaufte Wohnimmobilie eine Eigentumswohnung. Der Marktanteil der Eigentumswohnungen hat sich hier im Speckgürtel der Großstädte anders als im Landkreis Cuxhaven in den vergangenen fünf Jahren um 65% erhöht, im Landkreis Osterholz von einem niedrigen Niveau sogar um 85%.

Nach Jahren der Umsatz- und Preisstagnation sind seit nunmehr sechs Jahren in allen drei Landkreisen wieder kontinuierliche Preissteigerungsraten für Wohnimmobilien zu verzeichnen. Dieser Trend hat sich 2013 deutlich fortgesetzt. Unbeachtlich der Objekte in attraktiver Strand-/Küstenlage liegt der durchschnittliche Preis für ein frei stehendes Einfamilienhaus im Landkreis Cuxhaven mit 124.000 € deutlich niedriger als in den Landkreisen Stade (177.000 €) und Osterholz (170.000 €). Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften bestehen ähnliche Preisrelationen. Dieses Marktsegment ist nur im Landkreis Osterholz mit einem Anteil von 20% bedeutsam, im Landkreis Cuxhaven (7%) von untergeordneter Bedeutung.

Noch stärker als die Preise anderer Wohnimmobilien werden die Preise von Eigentumswohnungen durch die aus mehreren Komponenten bestehende Lagewertigkeit und durch das Gebäudealter in Verbindung mit dem Zustand und dem Ausstattungsstandard des Gebäudes und der Wohnung beeinflusst. Der Markt ist entsprechend inhomogen und unübersichtlich, das Preisgefälle zwischen Ballungsraum und dezentraleren Lagen sowie zwischen neu und alt sehr ausgeprägt. Die Spanne der gängigen Marktpreise für Eigentumswohnungen pro Quadratmeter Wohnfläche reicht von ca. 300 €/m<sup>2</sup> für eine einfach ausgestattete Wohnung in einigen Quartieren der schwerpunktmäßig in den 1950er- bis 1970er-Jahren geförderten „Sozialen Wohnungsbauten“ bis 6.000 €/m<sup>2</sup> und mehr für neuwertige strandnahe Ferienwohnungen in den Küstenbadeorten.

## 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 2013, es werden aber auch langjährige Übersichten dargestellt. Im Grundstücksmarktbericht werden Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes und die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) für bebauete 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.

Wie in den Vorjahren enthält dieser Marktbericht neben der Umsatz- und Preisstatistik **Vergleichs- und Sachwertfaktoren**, die eine grobe Ermittlung des Verkehrswertes gängiger Wohnimmobilien ermöglichen. Wie der **Immobilien-Preis-Kalkulator**, ein Niedersächsisches Online-Angebot zur Ermittlung eines Schätzwertes einer Wohnimmobilie (zu finden unter: [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)), beruhen die Vergleichs- und Sachwertfaktoren dieses Marktberichts auf der Datensammlung der Kaufpreissammlung, die jährlich mit mathematisch-statistischen Verfahren ausgewertet wird. Anhand der in diesem Marktbericht abgedruckten Tabellen und Diagrammen lassen sich Schätzwerte für Wohnimmobilien in Abhängigkeit von den wichtigsten wertrelevanten Merkmalen ermitteln.

### 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.

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 Cuxhaven. 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 Entwicklung der unmittelbar an die Seestadt Bremerhaven angrenzenden Ortschaften Langen, Spaden, Schiffdorf und Loxstedt wird 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 hat 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 der Einwohnerzahl 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 mit einer Fläche von rund 651 km<sup>2</sup> leben rd. 112.000 Einwohner, also etwa 173 Menschen auf einem Quadratkilometer. Sitz des Landkreises ist die Stadt Osterholz-Scharmbeck mit der Funktion eines Mittelzentrums. 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. Die Umsätze und Preise des Immobilienmarktes sind durch die Großstadtnähe geprägt. Mit zunehmender Entfernung zur Hansestadt ergibt sich im Regelfall ein deutliches Preisgefälle. Worpswede kommt eine Sonderstellung zu. Die gefragte Wohnadresse und das Prädikat "Künstlerdorf", das dem Ort Bekanntheit und einen lebhaften Kunsttourismus verdankt, verbinden sich mit der Lage am Weyerberg, der sich über die umgebenden Hamme- und Moorniederungen 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 (B 74 ⇒ 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 erstreckt sich entlang der Elbe aufwärts von der Ostemündung im Norden bis an das Hamburger Stadtgebiet.

Die Kreisstadt „Hansestadt Stade“ und die Stadt Buxtehude repräsentieren die Zentren der Entwicklung. Buxtehude ist geprägt durch die Nähe zur Hansestadt Hamburg, der zweitgrößten deutschen Stadt, Stade durch die in den 1970er Jahren begonnene Industrieansiedlung an der Elbe. Zu den Hauptbranchen zählen die chemische Industrie, sowie der Flugzeug- und Anlagenbau.

Mit der Airbus-Deutschland GmbH hat 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

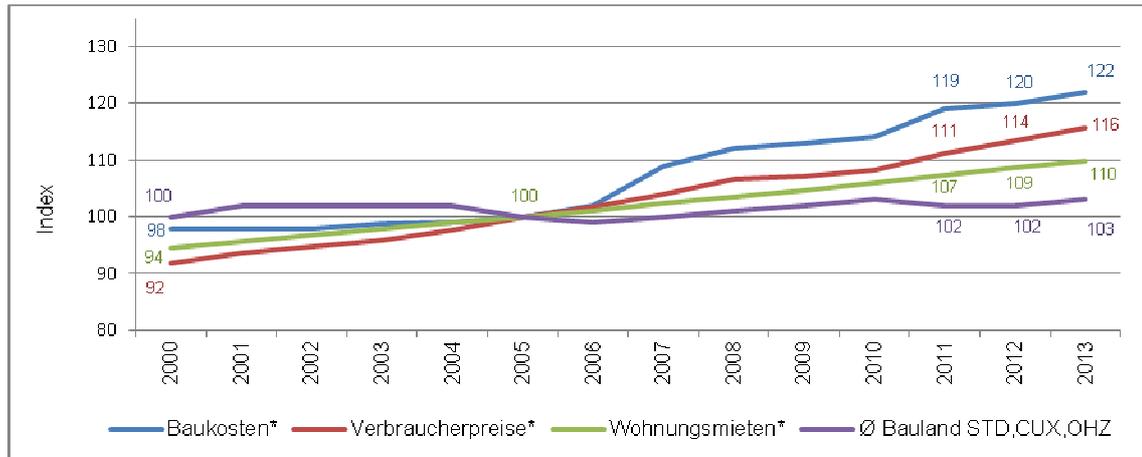
Unternehmen, das Handwerk und das Dienstleistungsgewerbe sind wichtige Bestandteile der heimischen Wirtschaft.

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 Pferdezucht und in den anschließenden Moorgebieten reine Grünlandwirtschaft betrieben. Die Stader Geest wird geprägt durch die Flusstäler der Oste, Schwinge, Aue und Este.

Die Hauptverkehrsadern von Hamburg nach Cuxhaven, B 73 und Bundesbahn, verlaufen entlang der Geestkante über Buxtehude und Stade. Durch die Bundesstraße B 74 ist die Verkehrsanbindung über Bremervörde in Richtung Bremen gegeben. Die Perspektiven hinsichtlich der weiteren Entwicklung der verkehrlichen Infrastruktur sind gut. Die Bundesautobahn A 26 von Stade nach Hamburg befindet sich im Bau; der erste Bauabschnitt zwischen Stade und Horneburg wurde im Herbst 2008 dem Verkehr übergeben. Planungen und Baugrunduntersuchungen für die Elbquerung bei Drochtersen 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 die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten wie Konjunkturverlauf sowie Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen von Bedeutung.

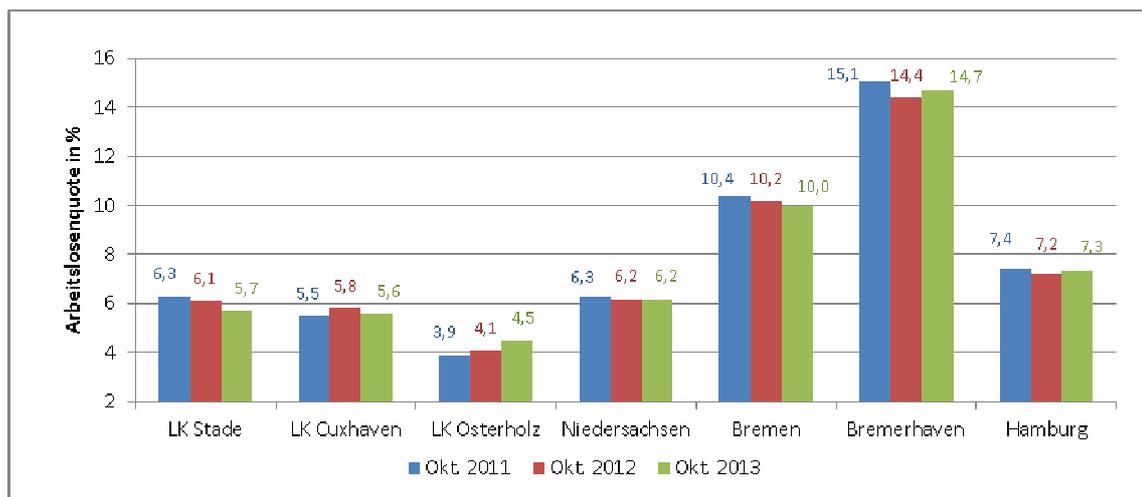


\*(Quelle: [www.destatis.de](http://www.destatis.de))

Die seit Ende der 1990er-Jahre stagnierende, zeitweise rückläufige Baukonjunktur hat sich in den vergangenen sechs Jahren 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 sowie den allgemeinen Preisentwicklungen verwoben. Die Entwicklung der Arbeitslosenquote ist der nachfolgenden Grafik zu entnehmen.



(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 8.263 Verträge über entgeltliche Eigentumsübertragungen von bebauten und unbebauten Grundstücken zu-geleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat gegenüber dem Vorjahr um 2,5% zugenommen. Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt 3.984 ha für 1,02 Milliarden € umgesetzt.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Cuxhaven	3.643	4%	↑	387	9%	↑	2.342	-21%	↓
Landkreis Osterholz	1.629	-6%	↓	207	7%	↑	617	-21%	↓
Landkreis Stade	2.991	3%	↑	426	20%	↑	1.025	-15%	↓

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

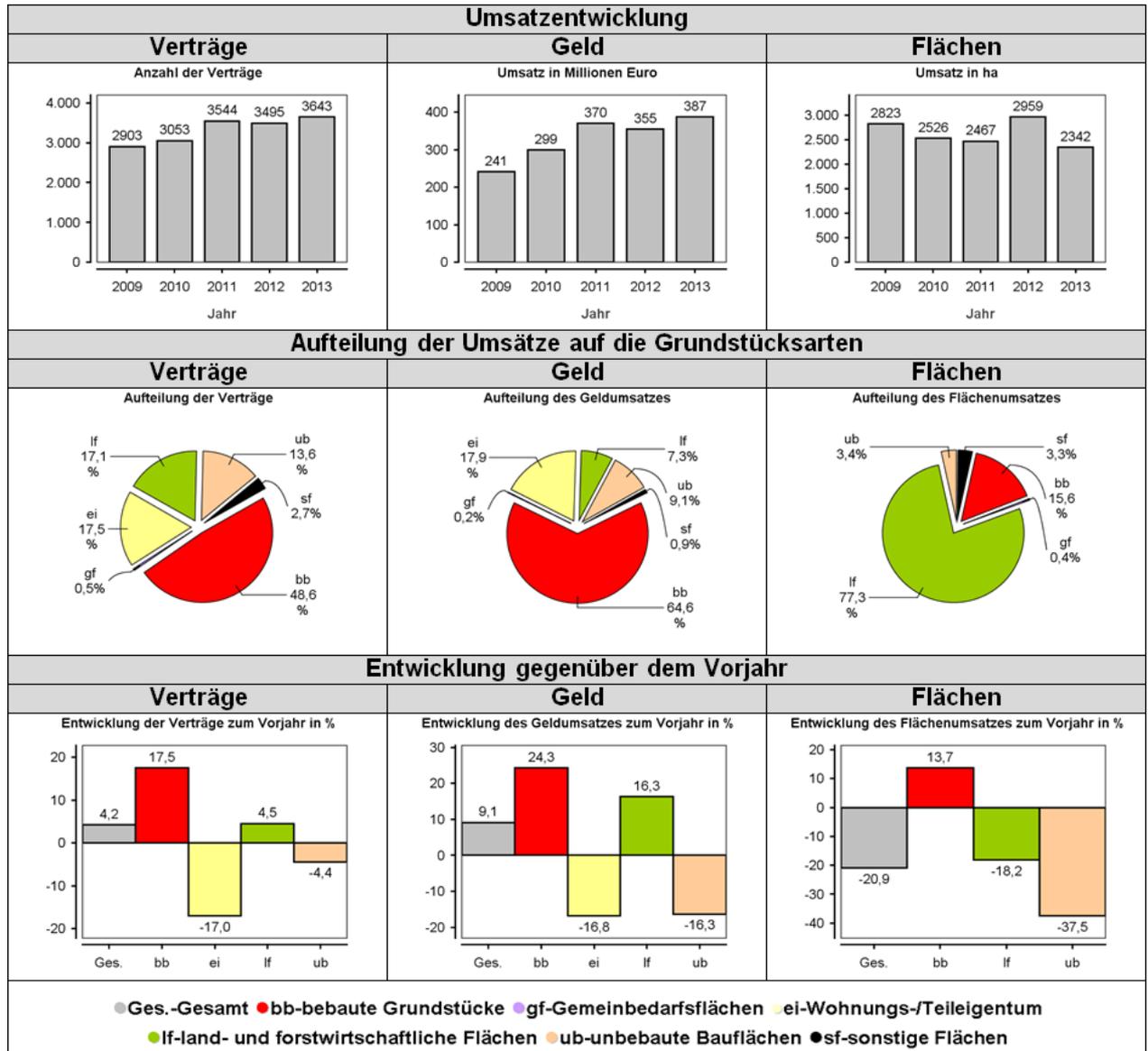
In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

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

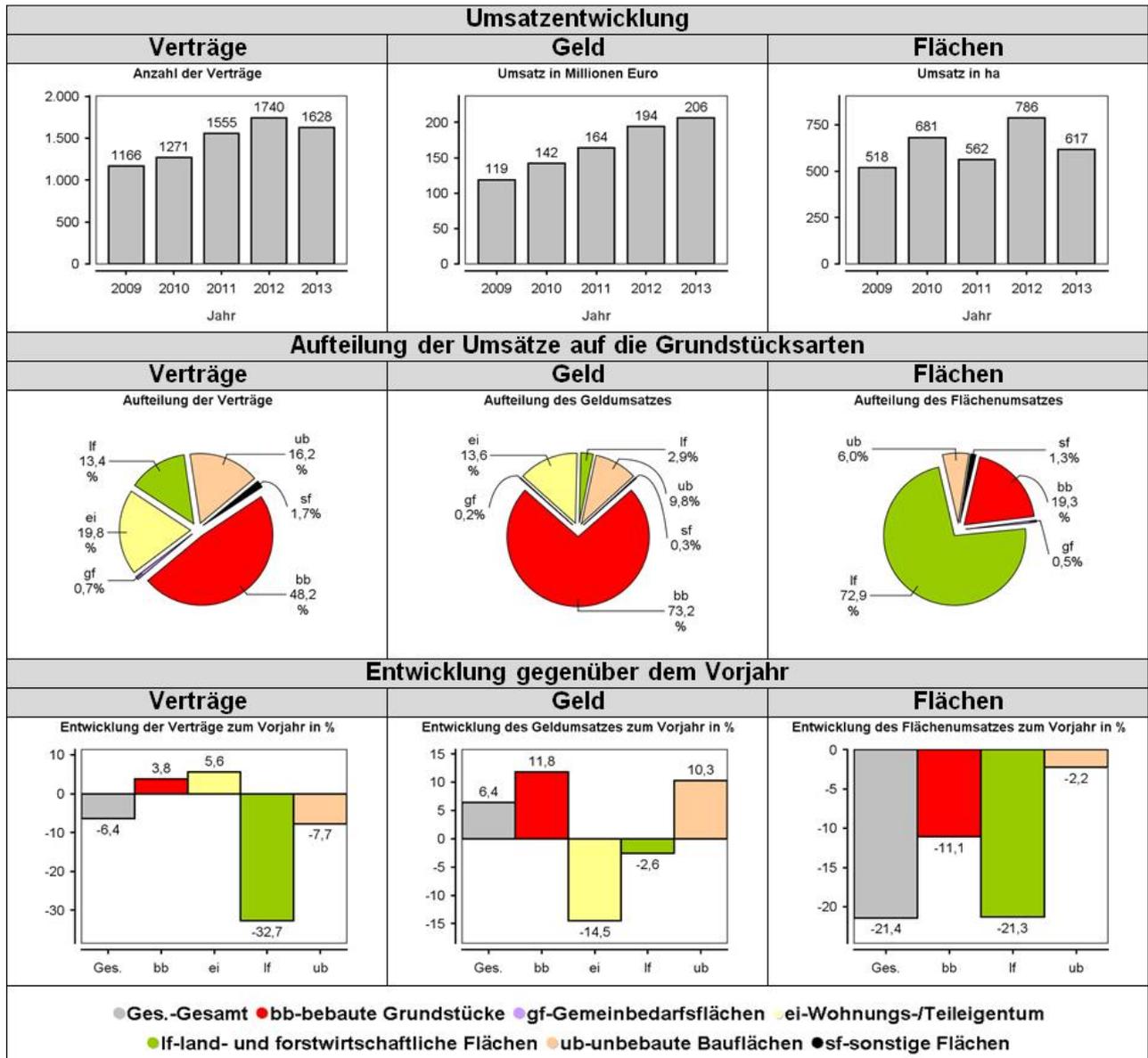
### 4.1 Umsatzentwicklungen

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

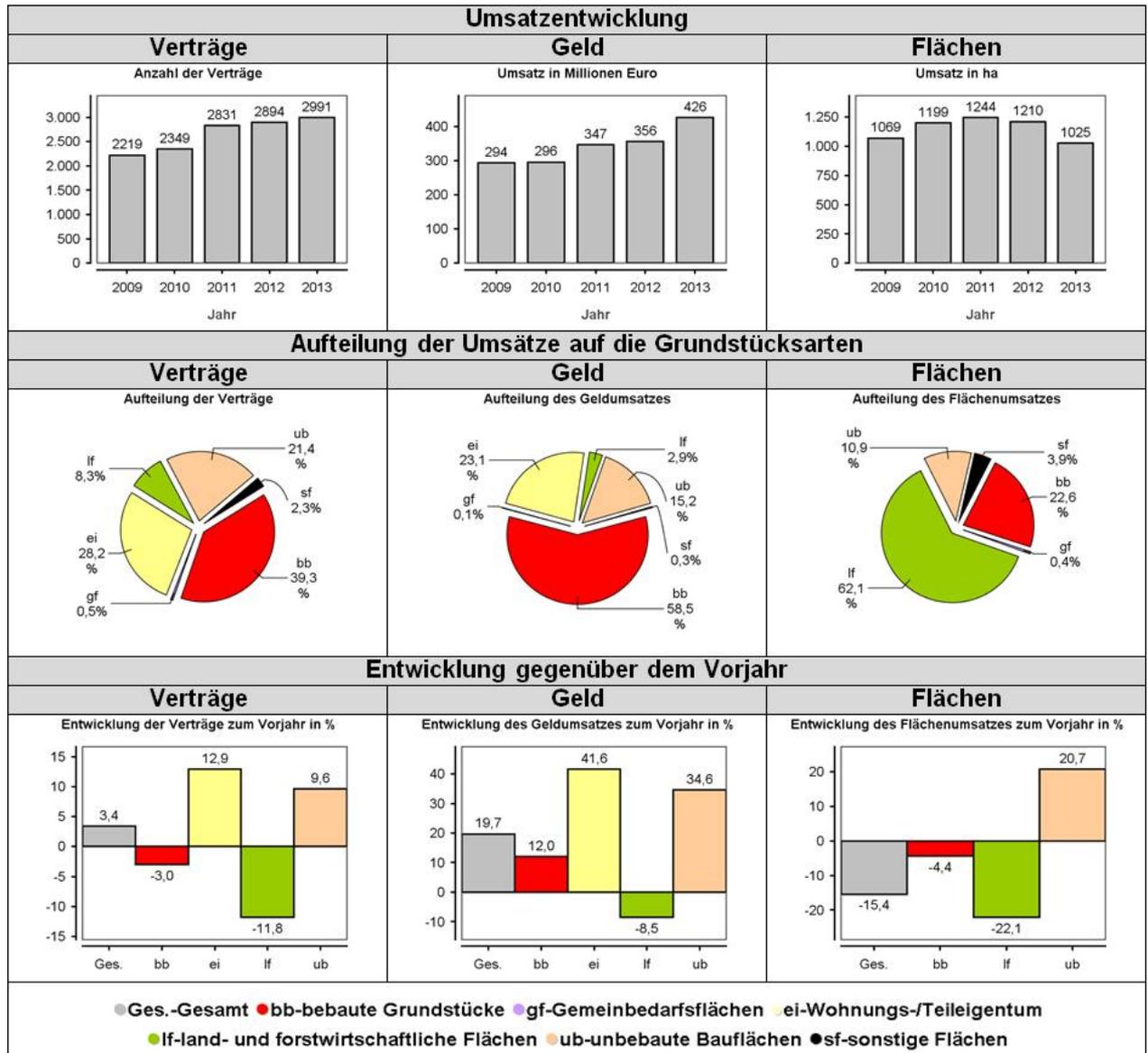
#### 4.1.1 Landkreis Cuxhaven



4.1.2 Landkreis Osterholz



4.1.3 Landkreis Stade



## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

Die Kommunen der Region bemühen sich durch intensive Bauleitplanung und durch Aufstellung von Innenbereichssatzungen, ein umfangreiches Angebot an Bauland bereit zu stellen. In nahezu allen Regionen stehen wieder vermehrt Bauplätze sowohl in neuen Baugebieten als auch in den historisch gewachsenen Ortslagen zur Verfügung.

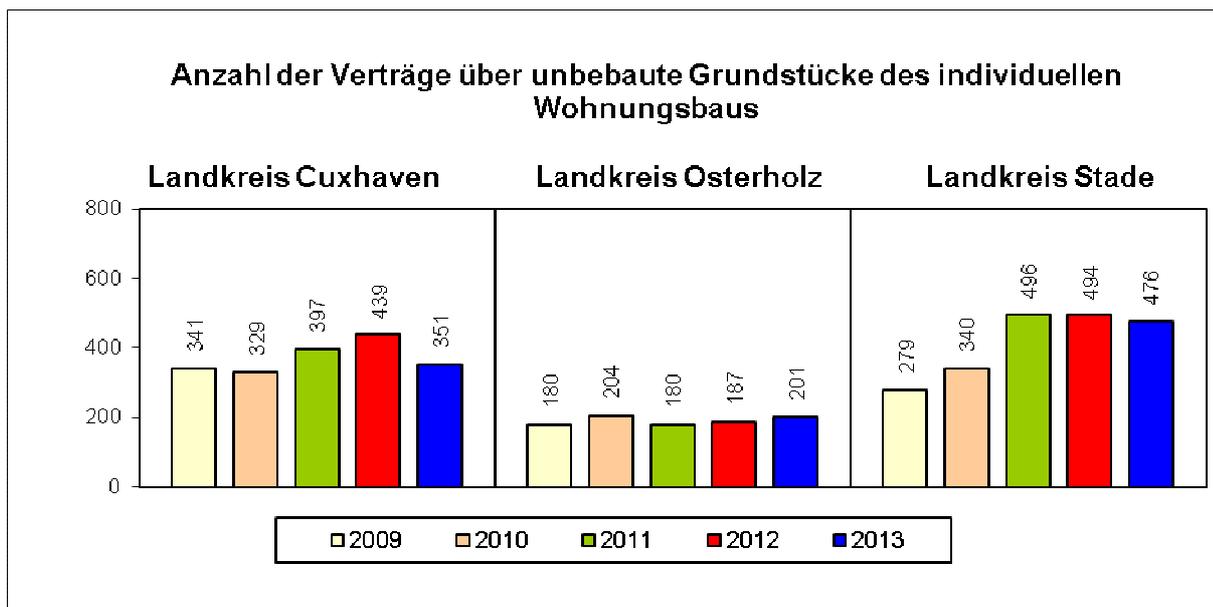
Einige Gemeinden veräußern Baugrundstücke direkt an Bauwillige (kommunales Bauland). Sofern die Preise unter den üblichen Marktpreisen liegen, geschieht die Abgabe oft nach sozialen Gesichtspunkten oder unter Auflagen, die Spekulationsgewinne verhindern.

Anderer 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 2012 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 <sup>2</sup> )		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Stadt Cuxhaven	34	29	1103	805	69	79
Stadt Langen	33	65	860	820	57	67
SG Am Dobrock	14	9	946	1228	30	26
SG Bederkesa	34	20	902	902	35	40
SG Börde Lamstedt	8	9	1135	1209	20	18
SG Hagen	20	14	1202	986	32	30
SG Hemmoor	23	25	859	1051	39	39
SG Land Hadeln	16	49	1086	711	31	55
SG Land Wursten	25	19	855	1044	41	43
Gemeinde Beverstedt	22	23	1112	1189	31	29
Gemeinde Loxstedt	29	28	1076	1042	44	51
Gemeinde Nordholz	16	16	854	811	35	40
Gemeinde Schiffdorf	52	29	1113	1206	59	53
<b>Landkreis Cuxhaven</b>	<b>326</b>	<b>335</b>	<b>1028</b>	<b>943</b>	<b>45</b>	<b>50</b>

##### Landkreis Osterholz

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Stadt Osterholz-Scharmb.	29	36	1075	852	85	88
Gemeinde Grasberg	20	16	1015	658	65	68
SG Hambergen	13	27	923	873	36	39
Gemeinde Lilienthal	37	25	946	526	125	126
Gemeinde Ritterhude	18	16	693	730	97	96
Gemeinde Schwanewede	50	32	716	792	91	87
Gemeinde Worpswede	20	24	1050	982	55	66
<b>Landkreis Osterholz</b>	<b>187</b>	<b>176</b>	<b>898</b>	<b>787</b>	<b>87</b>	<b>81</b>

**Landkreis Stade**

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Hansestadt Stade	81	38	712	826	110	89
Stadt Buxtehude	9	17	782	796	171	166
SG Nordkehdingen	12	10	732	782	28	30
Gemeinde Drochtersen	19	14	831	894	45	51
SG Himmelpforten	37	30	751	780	85	61
SG Oldendorf	25	10	776	975	48	45
SG Fredenbeck	32	41	885	926	67	87
SG Harsefeld	87	103	769	883	117	104
SG Apensen	53	44	650	682	146	124
SG Horneburg	52	49	734	856	109	106
SG Lühe	21	25	815	860	91	87
Gemeinde Jork	18	14	708	830	100	105
<b>Landkreis Stade</b>	<b>446</b>	<b>395</b>	<b>740</b>	<b>858</b>	<b>108</b>	<b>96</b>

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

**Landkreis Cuxhaven**



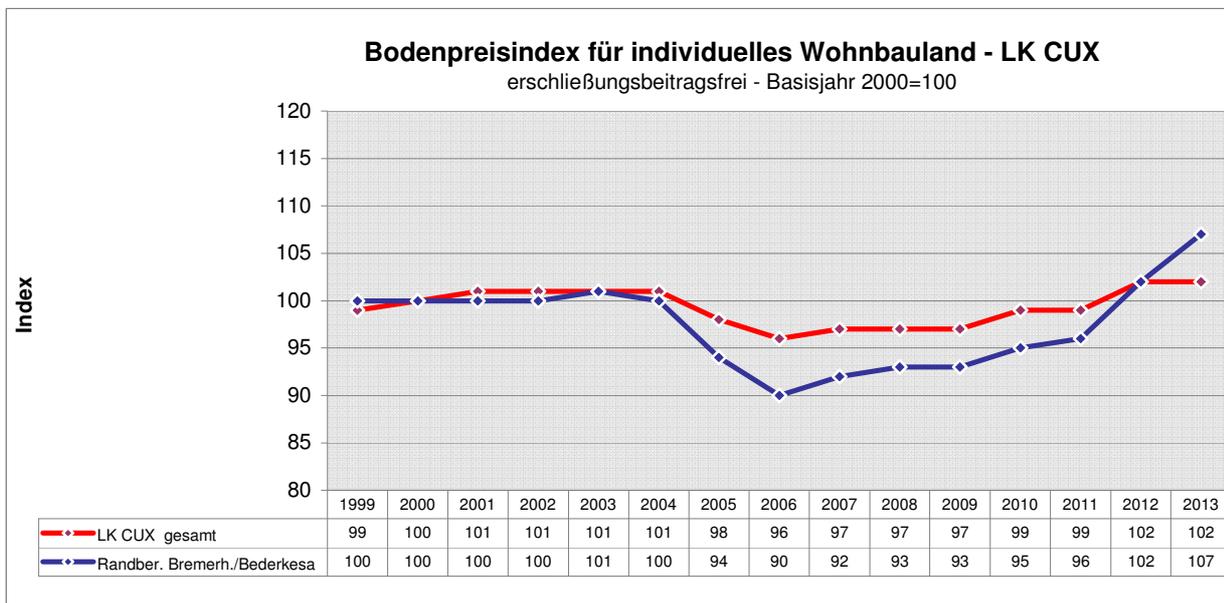
### 5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

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

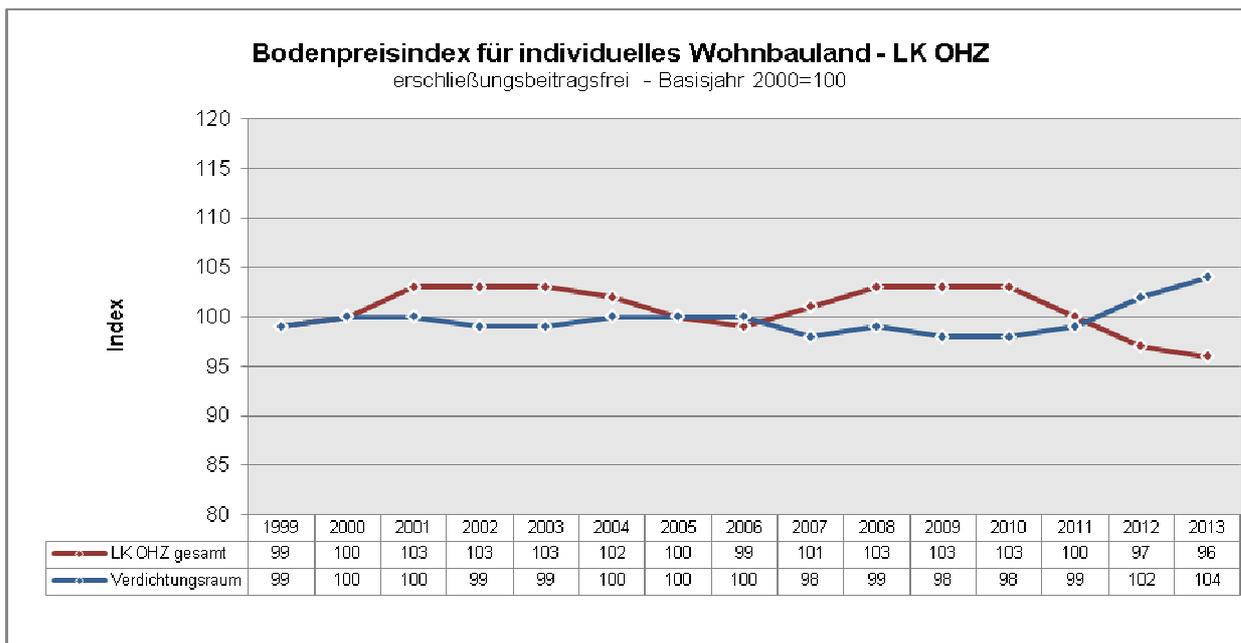
Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2000 mit dem Index 100 für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind jeweils zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf nutzungsreife Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand. Die Indexwerte für das Jahr 2013 sind aufgrund der späteren Berücksichtigung weiterer Kaufpreise vorläufig.

Die Preisentwicklung für Bauland ist zunehmend durch die Nähe zu Ballungszentren geprägt. Jeweils im südlichen Bereich der Landkreise Osterholz und Stade, aber auch im Randbereich der Stadt Bremerhaven, sind Preissteigerungen zu beobachten, während die Bauplatzpreise im ländlichen Bereich stagnieren oder rückläufig sind.

#### Landkreis Cuxhaven

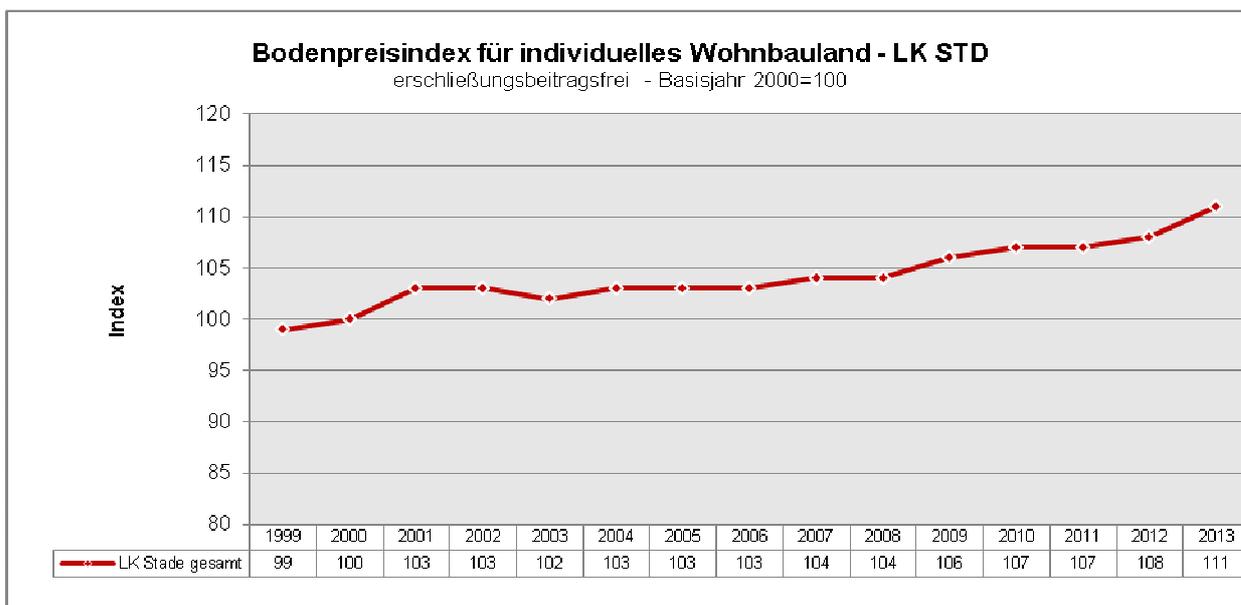


**Landkreis Osterholz**



**Verdichtungsraum (Südkreis):** 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 2013 bei 120 €/m<sup>2</sup>.  
Welcher Preis hätte sich im Jahr 2002 ergeben ?

Index im Jahr 2002: 103      Index im Jahr 2013: 111

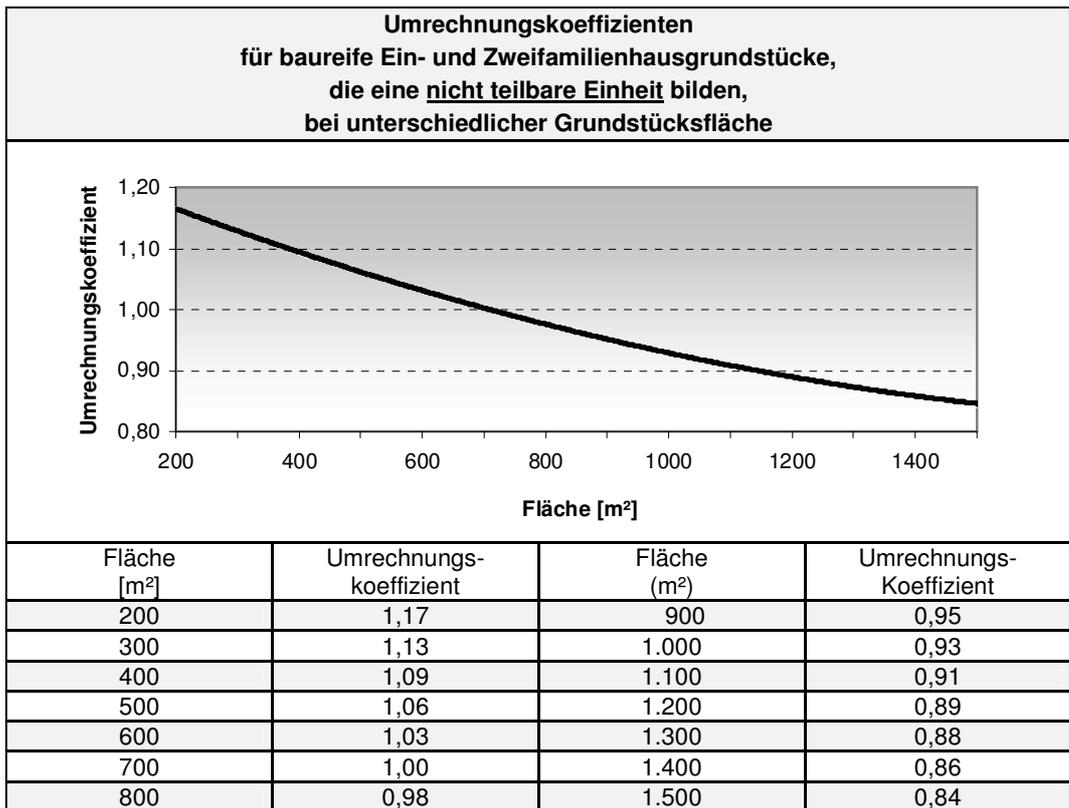
Bodenwert 2002 : 120 €/m<sup>2</sup> x 103 : 111 = rd. **111 €/m<sup>2</sup>**

**Umrechnungskoeffizienten für große und kleine Baugrundstücke**

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

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

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



**Anwendungsbeispiel:**

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

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

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

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

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

### 5.3 Geschosswohnungsbau

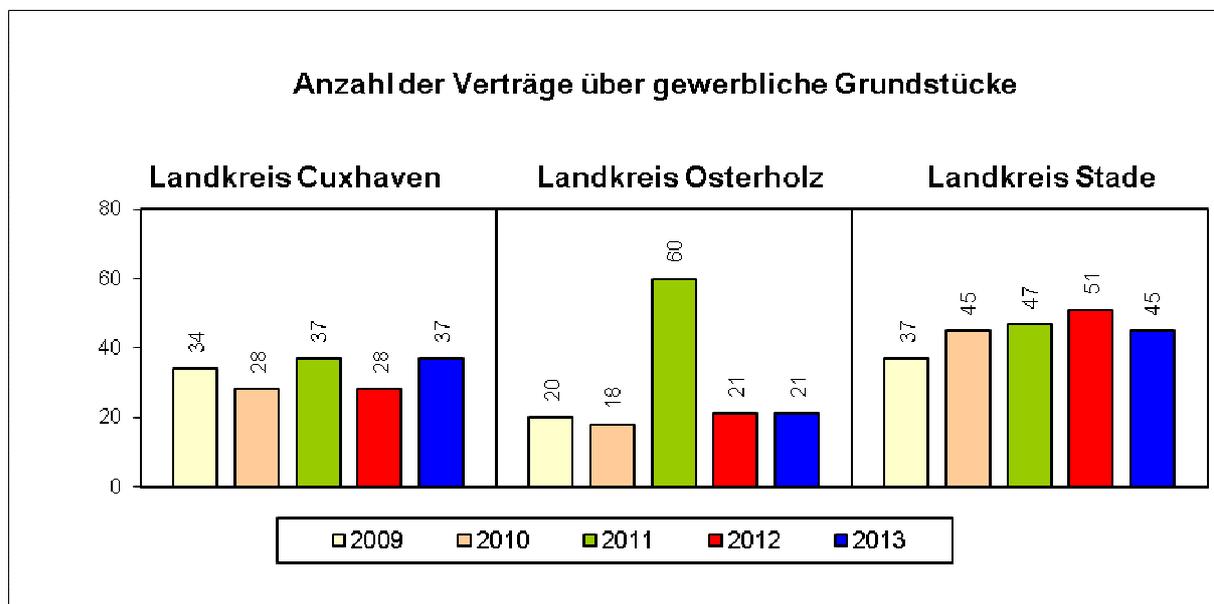
Der Geschosswohnungsbau ist im Elbe-Weser-Raum von untergeordneter Bedeutung. So sind wie auch in den zurückliegenden Jahren nur wenige Verkäufe derartiger Bauflächen zu verzeichnen.

#### 5.3.1 Preisniveau

Wohnbaugrundstücke, die gemäß Bauleitplanung mehrgeschossig bebaut werden können, erzielen nur in sehr wenigen Einzelfällen höhere Preise als Bauplätze des individuellen eingeschossigen Wohnungsbaus. Vereinzelt werden auch niedrigere Preise gezahlt oder die zulässige bauliche Ausnutzung wird nicht ausgeschöpft. Faktoren zur Umrechnung der Baulandpreise bei unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung können in den drei Landkreisen nicht empirisch abgeleitet werden.

### 5.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses wurden im Berichtsjahr 2013 insgesamt 103 Verträge über den Eigentumsübergang an gewerblichen Bauflächen registriert. Der Flächenumsatz betrug rund 50 ha, der Geldumsatz rd. 29 Mio. €.



#### 5.4.1 Preisniveau

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

Landkreis	Anzahl		Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )	
		Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Cuxhaven	18	25	3.900	2.510	23	14
Osterholz	8	12	3:464	4.510	60	32
Stade	29	36	5.100	4.540	31	28

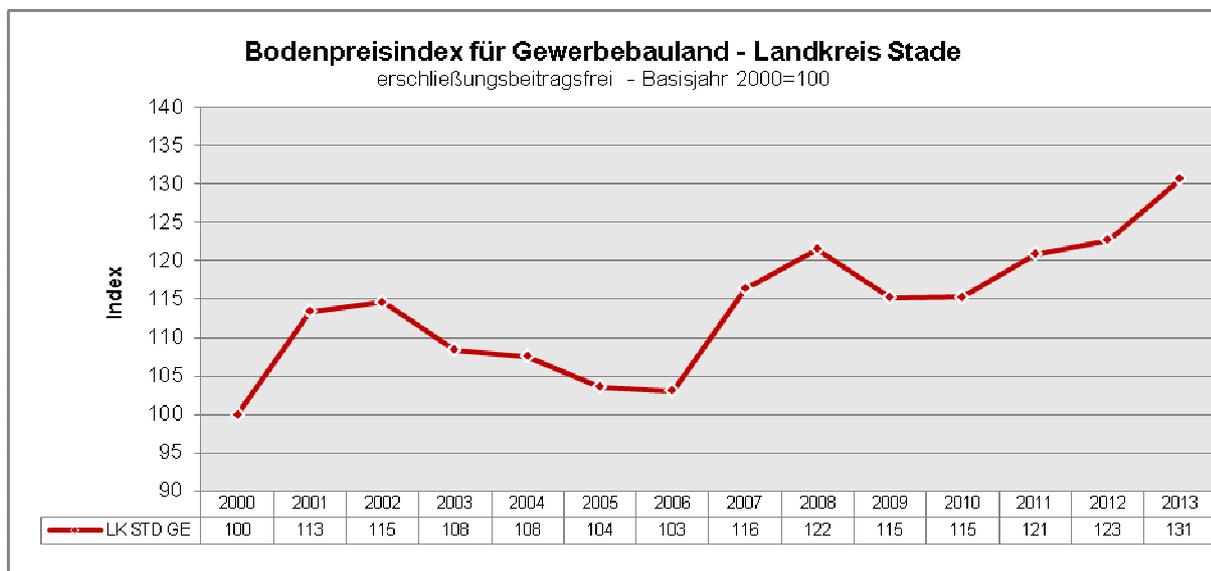
### 5.4.2 Preisentwicklung

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, das jedoch aktuell im Landkreis Stade einen Trend nach oben erkennen lässt. Einzelpreise orientieren sich daneben am jeweiligen wirtschaftlichen Interesse des Investors und erreichen in Ortslagen teilweise auch Wohnbaulandniveau.

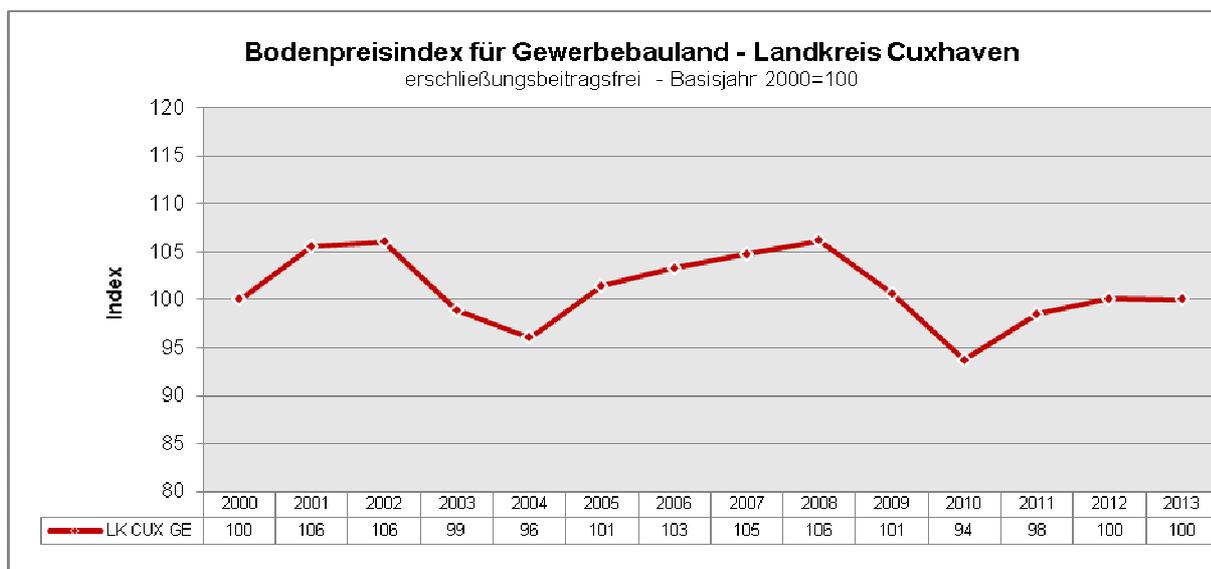
Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

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 baureife Gewerbeflächen in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand. Die Indexwerte für das Jahr 2013 sind aufgrund der späteren Berücksichtigung weiterer Kaufpreise vorläufig.

#### Landkreis Stade



#### Landkreis Cuxhaven



Im Landkreis Osterholz ist die Kauffallanzahl für die Ableitung einer Indexreihe zu gering.

### 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.

Die Stichprobe umfasst 85 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Grundstücksart:	Rohbauland, Bauerwartungsland
Kaufzeitpunkt:	>= 01.01.2009
Grundstücksgröße:	>= 5.000 m <sup>2</sup>
Lage (Bodenrichtwert):	10,- €/m <sup>2</sup> bis 195,- €/m <sup>2</sup>
Erwerber:	Gemeinden, Wohnungsunternehmen, sonstige Investoren

Das gezahlte Preisniveau für „werdendes Wohnbauland“ liegt auf Grundlage einer nach Landkreisen getrennten Auswertung derzeit im Mittel bei 25 bis 32% des Wertes der baureifen, erschließungsbeitragsfreien Wohnbauflächen, bei gewerbliche genutzten Bauflächen bei rd. 40%.

Wohnbauland	Lagewertniveau €/m <sup>2</sup>	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	Wertanteil in % des erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes
Landkreis Stade, MW Spanne	100 (25 – 195)	24 (8 – 52)	25% (14 – 42)
Landkreis Cuxhaven, MW Spanne	52 (10 – 52)	11,50 (3 – 20)	29% (11 – 49)
Landkreis Osterholz, MW Spanne	115 (60 – 155)	37 (4 – 75)	32% (5 – 75)

Gewerbebauland	Lagewertniveau €/m <sup>2</sup>	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	Wertanteil in % des erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes
Landkreis Stade, MW Spanne	25 (15 - 40)	9,40 (3,50 – 15,00)	39% (17% - 62%)
Landkreis Cuxhaven, MW Spanne	17 (8 – 25)	7,10 (4,50 – 14,50)	44% (22% - 75%)

Im Landkreis Osterholz ist die Anzahl der Kauffälle für eine Auswertung zu gering.

## 5.6 Sonstiges Bauland

Die bauliche Nutzung von Grundstücken im Außenbereich ist im Baugesetzbuch im § 35 geregelt. Außenbereich im Sinne des Bauplanungsrechts sind die Bereiche außerhalb der qualifiziert beplanten Gebiete und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Bei den im Außenbereich liegenden Wohngrundstücken handelt es sich zumeist um Grundstücke einer historischen Splittersiedlung oder um Resthöfe. Die Preise für derartige Grundstücke sind 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 Nutzungsvoraussetzungen.

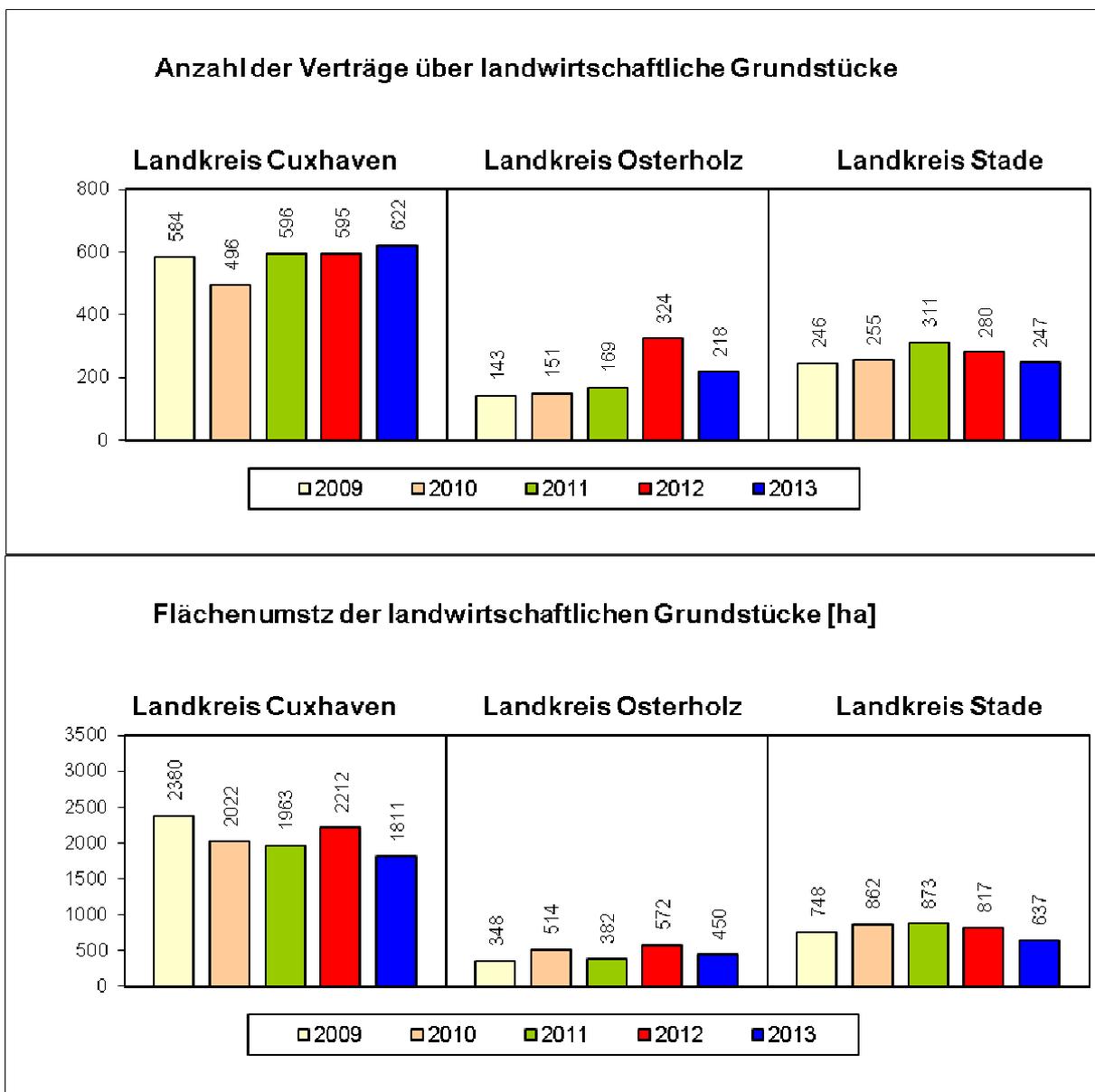
Die Bodenwerte derart bebauter Grundstücke orientieren sich vielfach an den (Richt-)Werten für Wohnbauland in den benachbarten Ortslagen. Wegen der Abweichungen hinsichtlich der baurechtlichen Gegebenheiten, der Lagemerkmale, und ggf. hinsichtlich der Größe und Erschließungsqualität, sind für die Außenbereichsgrundstücke jedoch im Vergleich zu innerörtlichen Wohngrundstücken grundsätzlich Preisabschläge marktkonform.

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

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

### 6.1 Allgemeines

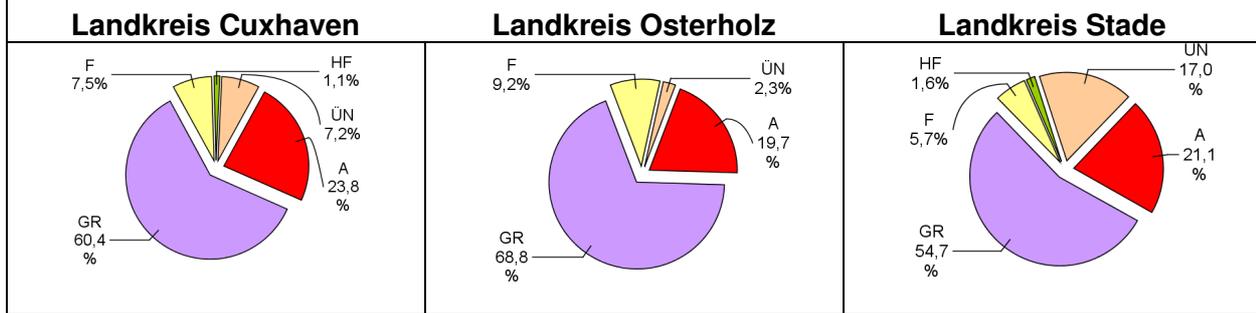
#### Umsatzentwicklung



#### Verteilung auf die Nutzungsarten

Der Markt im Elbe-Weser-Raum wird mit einem Anteil von 55% bis 69% dominiert durch den Handel mit Grünland. Ackerflächen sind nur zu 20% im Landkreis Osterholz bis zu 24% im Landkreis Cuxhaven beteiligt. Die übrigen Nutzungen (z. B. Wald, Sonder- und Dauerkulturen, Moor- und Heideflächen, ganze Höfe und nicht differenzierte Nutzungen) sind bezogen auf den Gesamtumsatz von untergeordneter Bedeutung.

**Verteilung der Kauffälle auf die Grundstücksarten**



A = Acker, GR = Grünland, F = Forstwirtschaft, HF = Höfe, ÜN = übrige Nutzungen

**Landkreis Cuxhaven**

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge	Flächensummen (ha)	Geldsummen (Mio. €)
Acker	148	396,3	8,80
Grünland	376	1.120,0	13,18
Forst (Wald)	47	53,5	0,55
Höfe	7	140,6	3,80
übrige Nutzungen	44	100,6	1,92
<b>Gesamtsumme</b>	<b>622</b>	<b>1811,0</b>	<b>28,25</b>

**Landkreis Osterholz**

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge	Flächensummen (ha)	Geldsummen (Mio. €)
Acker	43	63,4	1,31
Grünland	150	347,2	4,25
Forst (Wald)	20	36,6	0,38
Höfe	0		
übrige Nutzungen	5	2,8	0,14
<b>Gesamtsumme</b>	<b>218</b>	<b>450,0</b>	<b>6,08</b>

**Landkreis Stade**

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge	Flächensummen (ha)	Geldsummen (Mio. €)
Acker	52	167,1	4,55
Grünland	135	318,5	4,36
Forst (Wald)	14	42,5	0,59
Höfe	4	34,1	0,54
übrige Nutzungen	42	74,3	2,15
<b>Gesamtsumme</b>	<b>247</b>	<b>636,5</b>	<b>12,19</b>

## **6.2 Landwirtschaftliche Flächen**

### **6.2.1 Preisniveau**

Das Preisniveau für landwirtschaftliche Nutzflächen ist in den einzelnen Gemeinden unterschiedlich. Dies ist sowohl durch die abweichenden natürlichen Ertragsbedingungen als auch durch die Struktur und Stärke der landwirtschaftlichen Betriebe bedingt.

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

Die 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	
	Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)	Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m <sup>2</sup> )	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Ackerzahl 1 bis 40	76	60	0,31 23,80 1,45 2,49	0,25 9,15 1,33 1,85	0,85 4,50 2,23 2,29	0,50 4,09 1,60 1,77
Ackerzahl 41 bis 60	7	7	0,87 5,56 1,88 2,63	0,26 2,52 1,08 1,11	0,60 4,70 1,83 2,21	0,19 2,11 2,00 1,53
Ackerzahl 61 bis 80	22	7	0,40 14,10 2,15 3,07	0,57 5,43 4,31 3,44	0,90 3,90 1,60 1,81	1,40 4,00 1,80 2,15
Ackerzahl größer 80	1	*)	*)	*)	*)	*)
<b>Gesamtsumme</b>	<b>106</b>	<b>75</b>	<b>0,31 23,80 1,93 2,65</b>	<b>0,25 9,15 1,41 1,93</b>	<b>0,60 4,70 2,04 2,18</b>	<b>0,19 4,09 1,61 1,78</b>

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

	Grünland					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
	Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)	Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m <sup>2</sup> )	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Grünlandzahl 1 bis 40	119	115	0,27 23,30 1,61 2,58	0,27 26,59 1,98 3,06	0,12 5,81 1,06 1,34	0,18 2,84 0,80 0,86
Grünlandzahl 41 bis 60	75	60	0,30 25,13 1,89 3,39	0,29 13,87 2,45 3,12	0,50 2,00 0,90 0,96	0,37 2,00 0,74 0,86
Grünlandzahl 61 bis 80	48	40	0,50 26,31 1,96 3,65	0,46 24,22 2,38 3,73	0,45 2,75 1,20 1,26	0,50 2,75 1,02 1,15
Grünlandzahl größer 80	1	11	*)	0,55 8,42 2,81 3,32	*)	0,49 2,00 0,90 1,13
<b>Gesamtsumme</b>	<b>244</b>	<b>226</b>	<b>0,27 26,31 1,78 3,04</b>	<b>0,27 26,59 2,18 3,21</b>	<b>0,12 5,81 1,00 1,17</b>	<b>0,18 2,84 0,86 0,92</b>

\*) 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 <sup>2</sup> )	
Berichtsjahr			Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr
Ackerzahl 1 bis 40	25	21	0,44 8,84 1,34 1,73	0,28 11,95 0,90 1,79	0,75 4,18 1,85 1,92	0,67 3,00 1,81 1,95
Ackerzahl 41 bis 60	6	2	0,26 2,29 0,76 1,06	0,53 2,46 1,49 1,49	2,00 4,50 2,32 2,64	1,96 2,25 2,10 2,10
Ackerzahl 61 bis 80	3	2	1,21 3,89 1,54 2,21	1,25 1,54 1,40 1,40	2,25 2,60 2,50 2,45	1,95 2,05 2,00 2,00
Ackerzahl größer 80	1	1	*)	*)	*)	*)
<b>Gesamtsumme</b>	<b>35</b>	<b>26</b>	<b>0,26 8,84 1,25 1,62</b>	<b>0,28 11,95 0,91 1,69</b>	<b>0,75 4,50 2,00 2,08</b>	<b>0,67 3,00 1,96 1,97</b>

\*) 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 <sup>2</sup> )	
Berichtsjahr			Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr
Grünlandzahl 1 bis 40	71	82	0,26 23,04 1,69 3,19	0,27 48,78 1,60 3,06	0,40 3,29 1,00 1,19	0,31 3,00 0,94 1,00
Grünlandzahl 41 bis 60	13	27	0,40 12,37 1,54 2,37	0,36 6,23 0,92 1,61	0,92 4,00 1,59 1,78	0,40 2,98 1,25 1,41
Grünlandzahl größer 80	3	9	1,00 1,95 1,25 1,40	0,26 1,17 0,75 0,74	1,55 1,72 1,72 1,66	1,55 1,70 1,55 1,58
<b>Gesamtsumme</b>	<b>87</b>	<b>126</b>	<b>0,26 23,04 1,67 3,01</b>	<b>0,26 48,78 1,21 2,47</b>	<b>0,40 4,00 1,00 1,29</b>	<b>0,31 3,00 1,08 1,17</b>

**Landkreis Stade**

	Ackerland					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)		Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m <sup>2</sup> )	
Berichtsjahr			Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr
Ackerzahl 1 bis 40	28	44	0,35 26,16 1,13 3,01	0,51 13,98 1,45 2,66	1,40 4,94 3,00 2,91	1,00 4,56 2,49 2,61
Ackerzahl 41 bis 60	10	6	0,50 9,80 2,00 3,50	0,97 11,01 3,10 3,85	1,40 6,03 2,58 2,82	2,00 3,00 3,00 2,80
<b>Gesamtsumme</b>	<b>38</b>	<b>51</b>	<b>0,35</b> <b>26,16</b> <b>1,45</b> <b>3,14</b>	<b>0,51</b> <b>13,98</b> <b>1,57</b> <b>2,86</b>	<b>1,40</b> <b>6,03</b> <b>3,00</b> <b>2,89</b>	<b>1,00</b> <b>4,56</b> <b>2,70</b> <b>2,63</b>

	Grünland					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)		Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m <sup>2</sup> )	
Berichtsjahr			Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr
Grünlandzahl 1 bis 40	62	61	0,25 23,02 1,36 2,26	0,26 23,32 1,84 2,96	0,50 2,05 1,08 1,12	0,19 4,30 0,95 1,04
Grünlandzahl 41 bis 60	20	28	0,25 9,78 1,25 2,26	0,26 12,50 1,54 2,83	0,60 2,93 1,06 1,21	0,39 2,11 1,08 1,21
Grünlandzahl 61 bis 80	8	9	0,34 9,07 2,34 3,45	0,62 80,30 2,00 10,96	1,00 2,55 1,50 1,72	0,85 1,58 1,22 1,22
<b>Gesamtsumme</b>	<b>90</b>	<b>98</b>	<b>0,25</b> <b>23,02</b> <b>1,36</b> <b>2,37</b>	<b>0,26</b> <b>80,30</b> <b>1,70</b> <b>3,66</b>	<b>0,50</b> <b>2,93</b> <b>1,10</b> <b>1,19</b>	<b>0,19</b> <b>4,30</b> <b>1,03</b> <b>1,11</b>

**Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau in den einzelnen Regionen**

<b>Landkreis Cuxhaven</b>	<b>Ackerland in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Grünland in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Grünland-Moor in €/m<sup>2</sup></b>
Stadt Cuxhaven	1,80	1,20	--
Stadt Langen	2,00	1,30	0,90
SG Am Dobrock	1,75	1,15	0,80
SG Bederkesa	2,45	1,40	1,20
SG Börde Lamstedt	2,50	1,50	1,00
SG Hagen	1,95	1,10	0,90
SG Hemmoor	1,95	1,25	0,80
SG Land Hadeln	1,60	1,15	--
SG Land Wursten	1,90	1,50	1,10
Gemeinde Beverstedt	2,10	1,30	1,10
Gemeinde Loxstedt	2,00	1,05	0,90
Gemeinde Nordholz	2,00	1,55	0,60
Gemeinde Schiffdorf	2,30	1,15	1,15

<b>Landkreis Osterholz</b>	<b>Ackerland in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Grünland in €/m<sup>2</sup></b>
Stadt Osterholz-Scharmb.	2,80	2,05
Gemeinde Grasberg	2,25	1,35
SG Hambergen	1,40	0,85
Gemeinde Lilienthal	2,15	1,25
Gemeinde Ritterhude	3,00	2,10
Gemeinde Schwanewede	2,15	1,25
Gemeinde Worpswede	2,05	1,25

<b>Landkreis Stade</b>	<b>Ackerland in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Grünland in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Grünland-Moor in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Obstanbau in €/m<sup>2</sup></b>
Hansestadt Stade	3,00	1,25	1,00	--
Stadt Buxtehude	2,50	1,35	1,15	--
SG Nordkehdingen	2,20	1,10	0,85	--
Gemeinde Drochtersen	2,20	1,20	0,80	--
SG Himmelpforten	2,70	1,20	0,90	--
SG Oldendorf	2,20	1,35	0,90	--
SG Fredenbeck	3,00	1,40	0,75	--
SG Harsefeld	3,10	1,50	0,90	--
SG Apensen	3,15	1,30	0,90	--
SG Horneburg	3,00	1,50	0,90	--
SG Lühe	--	--	--	2,45 – 3,85
Gemeinde Jork	--	--	--	2,80 – 4,75

## 6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

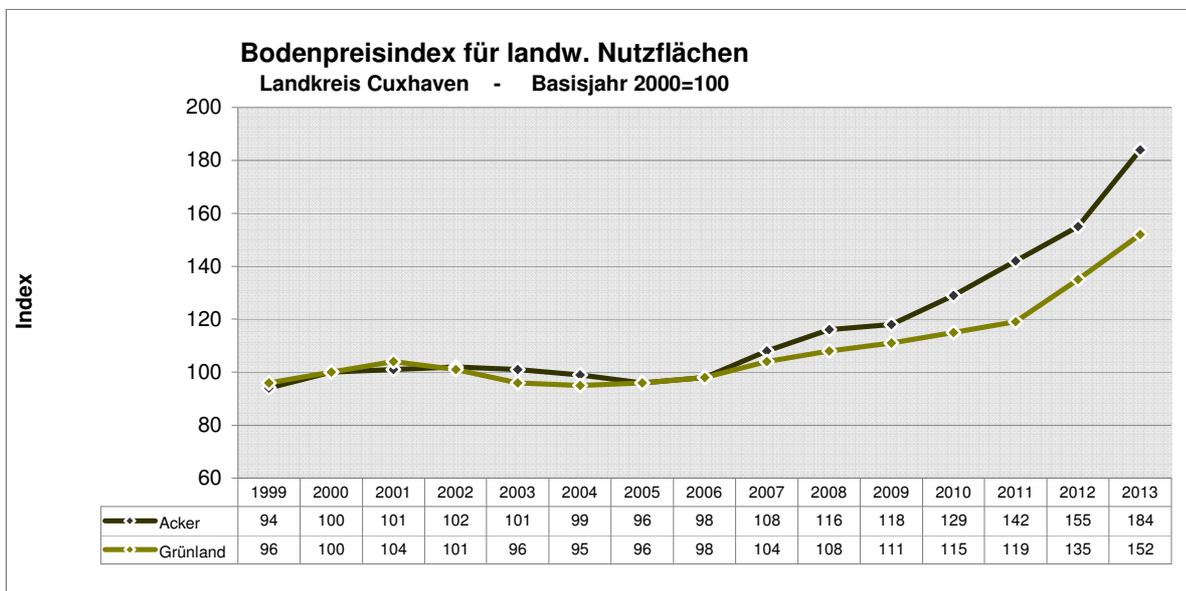
### 6.2.2.1 Preisentwicklung

Der Trend zu steigenden Preisen hat sich auch im Jahr 2013 fortgesetzt. Insbesondere für Ackerland in Regionen mit Biogas-Standorten sind die Kaufpreise weiter angestiegen. Im Landkreis Stade haben sich die Ackerpreise in den vergangenen sechs Jahren mehr als verdoppelt.

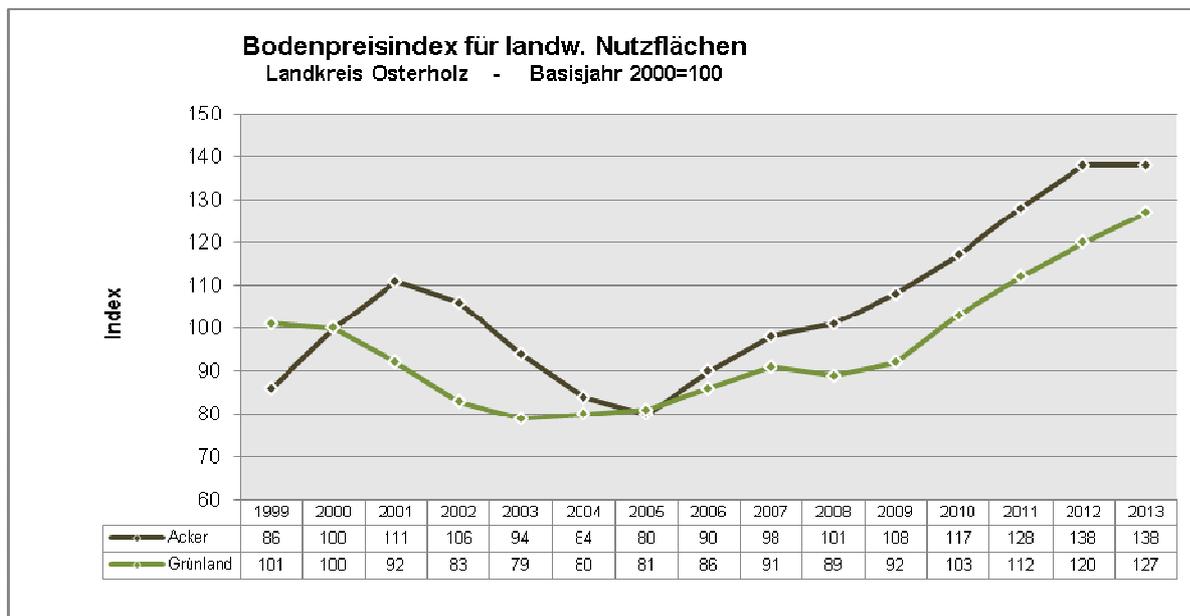
Die Entwicklung der Grundstückspreise über einen längeren Zeitraum lässt sich durch Indexreihen anschaulich darstellen. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Durch eine umfangreiche mengenstatistische Auswertung wurde der Grundstücksmarkt 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 Zahlen für das Jahr 2013 vorläufig.

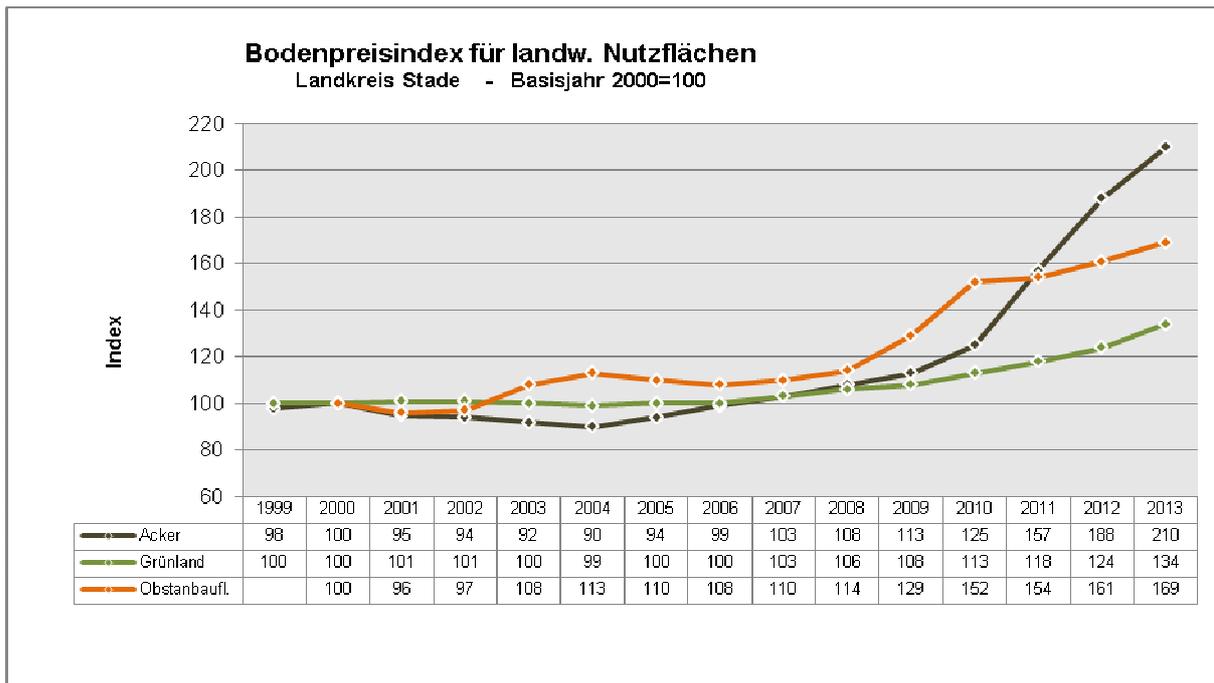
#### Landkreis Cuxhaven



#### Landkreis Osterholz



**Landkreis Stade**



**Beispiel zur Verwendung der Indexreihen**

Der Kaufpreis für eine Ackerfläche im Landkreis Stade lag im Jahr 2013 bei 2,40 €/m<sup>2</sup>.  
Wie hoch wäre der Preis im Jahre 2008 gewesen?

Index im Jahr 2008: 108

Index im Jahr 2012: 210

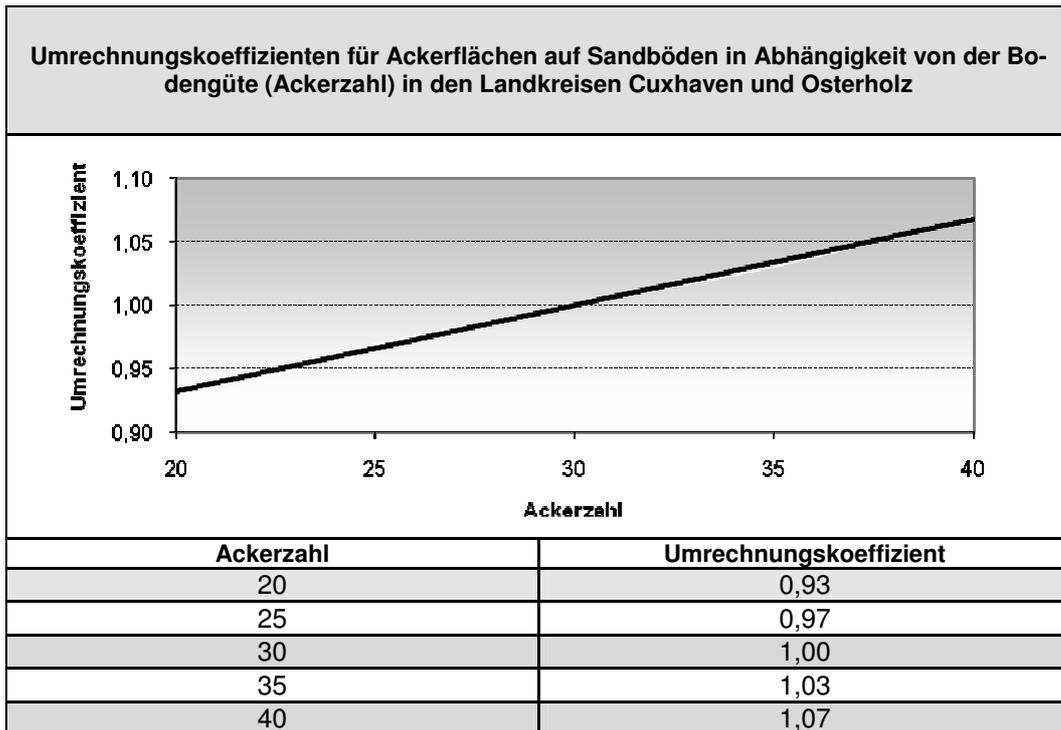
Bodenwert 2008 : 2,40 €/m<sup>2</sup> x 108 : 210 = **1,23 €/m<sup>2</sup>**

**6.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten für Acker- und Grünlandzahlen**

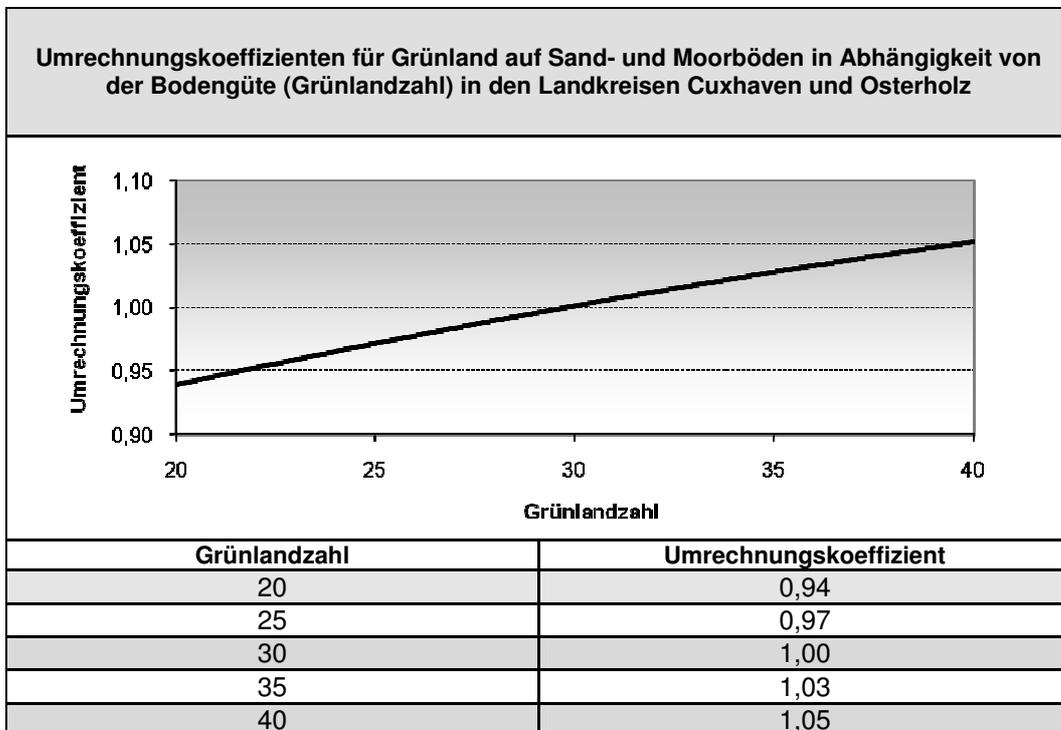
Anhand der Kaufpreise ab 2009 wurde die mögliche Abhängigkeit der Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen von der jeweiligen Bodengüte (Wertzahlen der amtlichen Bodenschätzung) untersucht. Dabei wurden die Marschböden (Lehm- und Tonböden) getrennt von Geest- und Moorböden untersucht, da die gemeinsame Auswertung keine Abhängigkeit erkennen ließ.

In der Stichprobe sind Kaufobjekte ab einer Grundstücksgröße von 0,5 ha enthalten. Als Grünland geschätzte Ackerflächen wurden nicht berücksichtigt.

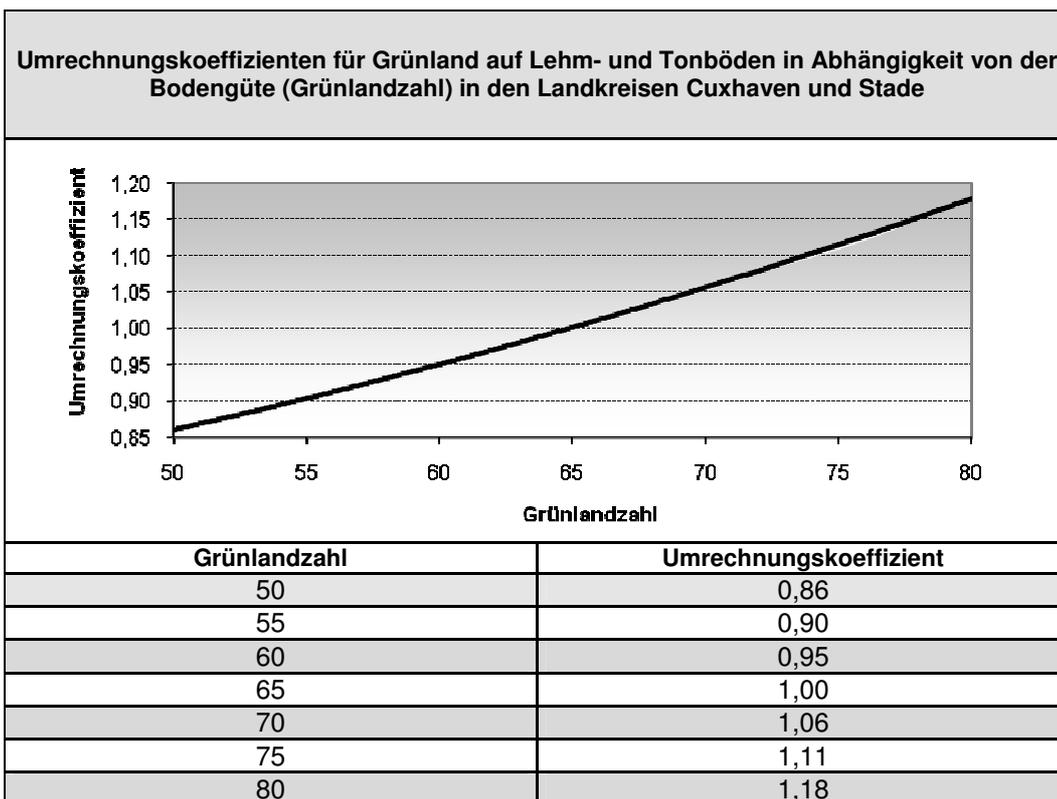
Die Umrechnungskoeffizienten gelten nur für die angegebene Bodenart und die genannten Landkreise.



Hinweis: Nach der Untersuchung werden die Kaufpreise für Ackerflächen auf Sandböden im Landkreis Stade nicht durch die Bodengüte (Ackerzahl) beeinflusst.



Hinweis: Nach der Untersuchung werden die Kaufpreise für Grünland auf Sand- und Moorböden im Landkreis Stade nicht durch die Bodengüte (Grünlandzahl) beeinflusst.



Hinweis: Im Landkreis Osterholz ist die Anzahl der Kauffälle für eine Untersuchung zu gering.

**Anwendungsbeispiel: Ackerfläche im Landkreis Cuxhaven**

Ackerzahl des Grundstücks: 35

Bodenrichtwert:  $\frac{2,50}{A\ 25\ S}$

Ackerzahl des Bodenrichtwertgrundstücks: 25 (für Sandboden im Landkreis Cuxhaven)

Umrechnungskoeffizienten: Ackerzahl 35: 1,03  
Ackerzahl 25: 0,97

Umrechnung:  $2,50\ \text{€/m}^2 \times \frac{1,03}{0,97} = 2,65\ \text{€/m}^2$

**Bodenwert: 2,65 €/m<sup>2</sup>**

### 6.3 Höfe

In den drei Landkreisen Cuxhaven, Osterholz und Stade wurden in den zurückliegenden vier Jahren insgesamt 20 Verkäufe von landwirtschaftlichen Höfen (Flächen größer 3 ha einschließlich zugehörigem Gebäudebestand) registriert.

	Kaufjahre	Anzahl	Mittl. Fläche in (ha)	Mittl. Kaufpreis in (€)
Landkreis Cuxhaven	2010 - 2013	9	45,6	712.000
Landkreis Osterholz	2010 - 2013	4	20,6	377.000
Landkreis Stade	2010 - 2013	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 (Flächen >1ha) der folgenden Tabelle sind erfahrungsgemäß darüber hinaus auch Preise für Grenzertragsflächen ohne wirtschaftlich verwertbaren Holzbestand eingeflossen.

	Kaufjahre	Anzahl	Preis (€ /m <sup>2</sup> )	
			von - bis	Mittl. Kaufpreis
Landkreis Cuxhaven	2009 - 2013	69	0,26 – 2,05	0,77
Landkreis Osterholz	2009 - 2013	39	0,30 – 2,70	1,03
Landkreis Stade	2009 - 2013	29	0,18 – 2,08	0,86

### 6.5 Heide, Ödland, Unland

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

	Kaufjahre	Anzahl	Preis (€ /m <sup>2</sup> )	
			von - bis	Mittl. Kaufpreis
Landkreis Cuxhaven	2009 - 2013	74	0,05 – 1,16	0,40
Landkreis Osterholz	2009 - 2013	18	0,06 – 1,55	0,49
Landkreis Stade	2009 - 2013	28	0,11 – 1,00	0,48

## 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 <sup>2</sup> )		Wertspanne in % zum Bodenrichtwert Bauland	
		von – bis	Mittl. Kaufpreis	von - bis	Mittelwert
Landkreis Cuxhaven	44	1,00 – 27,80	5,30	2 – 44	18 %
Landkreis Osterholz	51	1,18 – 42,35	13,33	2 – 62	18 %
Landkreis Stade	18	2,04 – 20,0	8,76	12 – 25	22 %

### 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 2009 folgende Kaufpreise registriert worden:

	Nutzung	Anzahl	Preis (€ /m <sup>2</sup> )	
			von - bis	Mittl. Kaufpreis
Landkreis Cuxhaven	Torf	28	0,30 – 1,00	0,81
	Sand/Kies	33	1,00 – 12,63	5,44
Landkreis Osterholz	Sand	5	2,42 – 14,15	7,82
Landkreis Stade	Sand/Kies	16	2,59 – 10,00	6,96

### 7.3 Teichflächen

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

	Kaufjahre	Anzahl	Preis (€ /m <sup>2</sup> )	
			von - bis	Mittl. Kaufpreis
Landkreis Cuxhaven	2009 - 2013	13	0,30 – 3,67	1,78
Landkreis Osterholz	2009 - 2013	8	0,90 – 14,12	2,70
Landkreis Stade	2009 - 2013	8	0,71 – 4,51	1,87

## 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 Niedersachsen. Below the navigation bar, the user is logged in as 'Benutzerkennung: 03VED2468'. The main content area displays a map titled 'NDS-Gesamt Bodenrichtwertkarte Bauland 1:5 000'. The map shows various parcels outlined in purple, with a specific parcel highlighted in yellow. A pop-up window over this parcel provides the following details:

- Bodenrichtwert: 84 Euro / m<sup>2</sup>
- Stichtag: 31.12.2013
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragsituation: erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei
- Zonennummer: 03300033
- Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilienhäuser)
- Bauweise: Reihenhäuser

Additional information on the left sidebar includes search filters for 'Ort', 'Gemeinde', and 'Flurstück', and a section for 'Bodenrichtwerte' showing the value '84 B (03300033) W EFH rh'. The bottom of the page includes the copyright notice '© Land Niedersachsen' and the version information 'BORIS.NI - Bodenrichtwerte Niedersachsen online / Version: 2.0-rev.411 vom 15.02.2014-10:48'.

### 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)
<b>Landkreis Osterholz</b>									
Osterholz-Scharmbeck	30	M	Kreisstadt	115	96	82			
Lilienthal	18	G	Gemeindegemeinschaft	170	120	90			
Schwanewede	20	G	Gemeindegemeinschaft	110	94	62			
Worpswede	9	G	Gemeindegemeinschaft mit Erholungsfunktion	105	80				
Adolphsdorf	0,4	G	Ort mit ländlichem Charakter		36				
Ritterhude	15	G	Gemeindegemeinschaft		110				
Grasberg	8	G	Gemeindegemeinschaft		80				
SG Hambergen	12	G	Samtgemeindegemeinschaft		54				
<b>Landkreis Cuxhaven</b>									
Cuxhaven, Stadt	50	M	Nordseeheilbad u. Kreisstadt	200	90	60	120	80	50
Langen, Stadt	19	G	Kleinstadt u. Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)	100	90	66			
Beverstedt	4	G	Gemeindegemeinschaft		54	30			
Loxstedt	16	G	Gemeindegemeinschaft u. Nahbereich Bremerhaven (O)	68	54	30			
Nordholz	7	G	Gemeindegemeinschaft u. Küstenbadeort	46	34	30			
Schiffdorf	14	G	Gemeindegemeinschaft u. Stadtrandlage zu Bremerhaven (O)	90	56				
SG Am Dobrock/Cadenberge	3	G	Landgemeindegemeinschaft u. Samtgemeindegemeinschaft	46	34	20			
SG Bederkesa/Bad Bederkesa	5	G	Luftkurort	90	70	52			
SG Bederkesa/Ringstedt	1	G	Ländlicher Ort		30				
SG Börde Lamstedt/Lamstedt	3	G	Landgemeindegemeinschaft u. Samtgemeindegemeinschaft		31	19			
SG Hagen/Hagen im Bremischen	4	G	Landgemeindegemeinschaft u. Samtgemeindegemeinschaft	60	38	36			
SG Hemmoor/Stadt Hemmoor	9	M	Kleinstadt mit regionaler Bedeutung u. Samtgemeindegemeinschaft	50	38	30			
SG Land Hadeln/Stadt Otterndorf	7	GT	Kleinstadt, Nordseebad und SG-Sitz	64	54	24			
SG Land Wursten/Dorum	4	G	Landgemeindegemeinschaft u. Nordseebad	52	44				
<b>Landkreis Stade</b>									
Apensen/Apensen	3,5	G	Landgemeindegemeinschaft	145	140				
Buxtehude	40	M	Selbst. Stadt Nähe Hamburg	240	180	110	190	170	140
Drochtersen	12	G	Landgemeindegemeinschaft	70	64	40			
Fredenbeck/Fredenbeck	6	G	Landgemeindegemeinschaft		94				
Harsefeld/Harsefeld	12,5	G	Landgemeindegemeinschaft	115	100	90			
Himmelpforten/Himmelpforten	5	G	Landgemeindegemeinschaft	98	70	50			
Horneburg/Horneburg	5,5	G	Landgemeindegemeinschaft	120	105	94			
Jork	12	G	Landgemeindegemeinschaft	130	120	86			
Lühe/Steinkirchen	1,5	G	Landgemeindegemeinschaft		110				
Nordkehdingen/Freiburg	2	G	Landgemeindegemeinschaft		38				
Oldendorf/Oldendorf	3	G	Landgemeindegemeinschaft		50				
Stade	46	M	Kreisstadt	220	135	80		100	

## 8.2.2 Gewerbliches Bauland

Landkreis Gemeinde/Gemeindeteil	Ein- wohner	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
in 1000	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	
<b>Landkreis Osterholz</b>										
Grasberg	8		84			30				
Lilienthal	18	185			45					
Osterholz-Scharmbeck	30	215				28				
Ritterhude	15		135		34	30				
Schwanewede	20		115			35	16			
SG Hambergen	12		60				10			
Worpswede	9	145					12			
<b>Landkreis Cuxhaven</b>										
Cuxhaven, Stadt	50	500	165	80	60	36	15			
Langen, Stadt	19	110	70	30		26	17			
Beverstedt	4		80			17				
Loxstedt	16	100	60	30	24	18				
Nordholz	7		46	34		12				
Schiffdorf	14		76			30				
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	20	12		16				
<b>Landkreis Stade</b>										
Apensen/Apensen	305					22				
Buxtehude	40	600	520	320		46				
Drochtersen	12		110			15				
Fredenbeck/Fredenbeck	6					15				
Harsefeld/Harsefeld	12,5		145			32				
Himmelpforten/Himmelpforten	5					20				
Horneburg/Horneburg	5,5				35	20	10			
Jork	12		150			25				
Nordkehdingen/Freiburg	2					10				
Stade	46	900	600	440	65	40		160	125	

## 9 Bebaute Grundstücke

### 9.1 Allgemeines

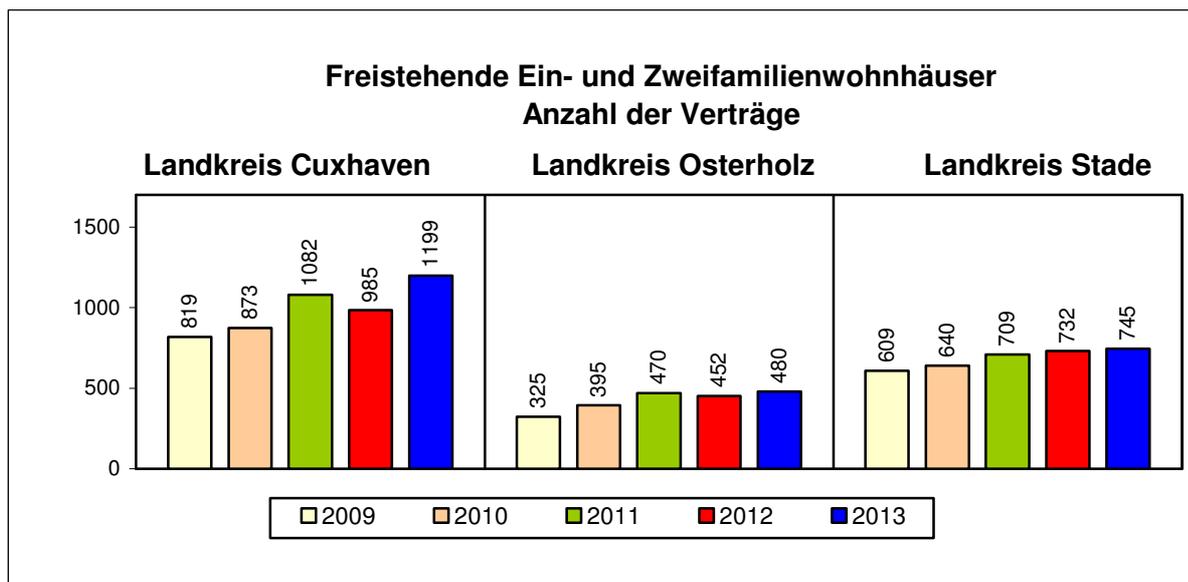
Von den insgesamt 8.263 im Jahr 2013 in den drei Landkreisen registrierten Kauffällen entfielen 5.536 auf bebaute Grundstücke. Es handelt sich dabei zu 87 % um individuell nutzbare Wohnimmobilien (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser/Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen). Alle übrigen bebauten Grundstücke (Mehrfamilienhäuser, Geschäftsgebäude, Gewerbebetriebe, Bürogebäude usw.) hatten zusammengefasst nur einen Anteil von 13 % am Markt bebauter Grundstücke.

Während in den Landkreisen Cuxhaven mit 62% Marktanteil und Osterholz mit 50% weiterhin die frei stehenden Einfamilienhäuser am gefragtesten sind, ist im Landkreis Stade inzwischen fast jede zweite Wohnimmobilie eine Eigentumswohnung.

Die Preise und die Preisentwicklung für Wohnimmobilien werden immer stärker von dem Lagemerkmal Großstadtnähe bestimmt. Im Einzugsbereich der Großstädte Hamburg und Bremen (südlicher Landkreis Stade und Landkreis Osterholz) sind nach Jahren der Umsatz- und Preisstagnation seit nunmehr sechs Jahren wieder kontinuierliche Umsatz- und Preissteigerungsraten zu verzeichnen. Das allgemeine Preisniveau in den Landkreisen Stade und Osterholz liegt dabei deutlich über dem des Landkreises Cuxhaven (unbeachtlich der Kurlagen in den Küstenbadeorten).

### 9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Von allen Teilmärkten haben die Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Gesamtgeldvolumen von rund 349 Mio. € die größte Bedeutung. Dieses entspricht einem Anteil von 34 % am Gesamtgeldumsatz des Grundstücksmarkts. Die Verkaufszahlen der letzten fünf Jahre steigen dabei kontinuierlich an:



#### 9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2013 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 2013 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Cuxhaven**

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Cuxhaven insgesamt</b>					
Baujahr bis 1945	74 (76)	1913 (1917)	144 (146)	668 (684)	89.000 (97.000)
Baujahr 1946 bis 1969	182 (142)	1960 (1961)	121 (123)	847 (789)	101.000 (96.000)
Baujahr 1970 bis 1984	134 (99)	1976 (1977)	143 (149)	1.007 (940)	141.000 (135.000)
Baujahr 1985 bis 1999	92 (70)	1994 (1994)	144 (140)	1.262 (1.174)	176.000 (162.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	65 (58)	2003 (2003)	137 (143)	1.421 (1.267)	190.000 (180.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	4 (0)	2012 (*)	108 (*)	1.957 (*)	209.000 (*)

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

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„Verdichtungsraum“ (***) Landkreis Cuxhaven</b>					
Baujahr bis 1945	23 (31)	1919 (1921)	155 (154)	771 (768)	105.000 (114.000)
Baujahr 1946 bis 1969	77 (78)	1961 (1961)	125 (125)	1.008 (846)	124.000 (103.000)
Baujahr 1970 bis 1984	58 (45)	1976 (1977)	157 (151)	1.100 (980)	168.000 (142.000)
Baujahr 1985 bis 1999	42 (32)	1993 (1993)	150 (137)	1.321 (1.251)	190.000 (170.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	18 (15)	2004 (2002)	134 (134)	1.676 (1.452)	221.000 (194.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	2 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

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

\*\*) Cuxhaven, Otterndorf, Langen, Bederkesa, Schiffdorf, Loxstedt

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„ländlicher Raum“ Landkreis Cuxhaven</b>					
Baujahr bis 1945	53 (43)	1911 (1912)	140 (136)	616 (612)	82.000 (81.000)
Baujahr 1946 bis 1969	107 (63)	1960 (1960)	118 (122)	731 (718)	84.000 (87.000)
Baujahr 1970 bis 1984	75 (52)	1976 (1976)	134 (147)	935 (908)	122.000 (129.000)
Baujahr 1985 bis 1999	51 (38)	1995 (1995)	138 (143)	1.214 (1.110)	165.000 (156.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2008)	47 (42)	2003 (2003)	138 (142)	1.323 (1.177)	179.000 (163.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	2 (3)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2013 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Osterholz**

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Osterholz insgesamt</b>					
Baujahr bis 1945	30 (20)	1916 (1918)	152 (149)	876 (855)	136.000 (135.000)
Baujahr 1946 bis 1969	82 (73)	1960 (1962)	141 (136)	1.084 (1.054)	151.000 (138.000)
Baujahr 1970 bis 1984	76 (100)	1976 (1976)	166 (162)	1.140 (1.154)	187.000 (184.000)
Baujahr 1985 bis 1999	47 (37)	1993 (1993)	157 (153)	1.352 (1.383)	209.000 (204.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	17 (21)	2005 (2004)	141 (165)	1.710 (1.451)	242.000 (233.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	9 (8)	2013 (2012)	129 (142)	1.967 (1.785)	252.000 (252.000)

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„Verdichtungsraum“*) Landkreis Osterholz</b>					
Baujahr bis 1945	26 (17)	1916 (1920)	154 (146)	902 (881)	141.000 (140.000)
Baujahr 1946 bis 1969	45 (42)	1960 (1961)	145 (138)	1.159 (1.084)	165.000 (142.000)
Baujahr 1970 bis 1984	32 (48)	1976 (1975)	160 (157)	1.254 (1.246)	199.000 (194.000)
Baujahr 1985 bis 1999	23 (10)	1993 (1992)	153 (146)	1.524 (1.592)	227.000 (226.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	11 (7)	2006 (2005)	143 (148)	1.763 (1.456)	250.000 (213.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	6 (6)	2013 (2012)	127 (147)	2.158 (1.818)	270.000 (266.000)

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

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„ländlicher Raum“ Landkreis Osterholz</b>					
Baujahr bis 1945	4 (3)	1917 (1903)	138 (168)	704 (711)	99.000 (108.000)
Baujahr 1946 bis 1969	37 (31)	1960 (1962)	138 (133)	994 (1.013)	134.000 (133.000)
Baujahr 1970 bis 1984	44 (52)	1976 (1977)	171 (167)	1.057 (1.069)	179.000 (175.000)
Baujahr 1985 bis 1999	24 (27)	1993 (1993)	162 (155)	1.225 (1.306)	197.000 (196.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	6 (14)	2005 (2003)	136 (174)	1.612 (1.448)	227.000 (242.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	3 (2)	2014 (*)	133 (*)	1.585 (*)	217.000 (*)

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

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2013 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Stade**

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Stade insgesamt</b>					
Baujahr bis 1945	23 (24)	1924 (1905)	151 (142)	1.143 (1.206)	175.000 (166.000)
Baujahr 1946 bis 1969	55 (59)	1961 (1960)	131 (127)	1.226 (1.289)	158.000 (158.000)
Baujahr 1970 bis 1984	66 (73)	1977 (1976)	147 (147)	1.389 (1.376)	201.000 (199.000)
Baujahr 1985 bis 1999	55 (62)	1995 (1994)	146 (136)	1.595 (1.549)	225.000 (208.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	25 (38)	2003 (2003)	130 (142)	1.914 (1.731)	249.000 (250.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	8 (3)	2012 (*)	136 (*)	1.902 (*)	256.000 (*)

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

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Stade ohne Städte Stade und Buxtehude</b>					
Baujahr bis 1945	15 (10)	1925 (1910)	142 (151)	1.008 (836)	144.000 (121.000)
Baujahr 1946 bis 1969	32 (32)	1961 (1962)	127 (125)	1.139 (1.088)	143.000 (132.000)
Baujahr 1970 bis 1984	52 (56)	1977 (1976)	147 (144)	1.349 (1.285)	194.000 (183.000)
Baujahr 1985 bis 1999	43 (47)	1995 (1994)	145 (136)	1.576 (1.488)	223.000 (200.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	19 (22)	2004 (2002)	131 (138)	1.899 (1.483)	248.000 (202.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	7 (3)	2012 (2010)	138 (138)	1.758 (1.254)	242.000 (173.000)

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Hansestadt Stade</b>					
Baujahr bis 1945	6 (12)	1926 (1896)	180 (137)	1.158 (1.414)	210.000 (195.000)
Baujahr 1946 bis 1969	14 (6)	1961 (1956)	138 (128)	1.256 (1.284)	167.000 (168.000)
Baujahr 1970 bis 1984	11 (10)	1976 (1974)	148 (161)	1.567 (1.589)	234.000 (242.000)
Baujahr 1985 bis 1999	12 (14)	1994 (1994)	151 (135)	1.664 (1.720)	232.000 (233.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	4 (7)	2001 (2004)	128 (139)	1.757 (1.684)	228.000 (238.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	0 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

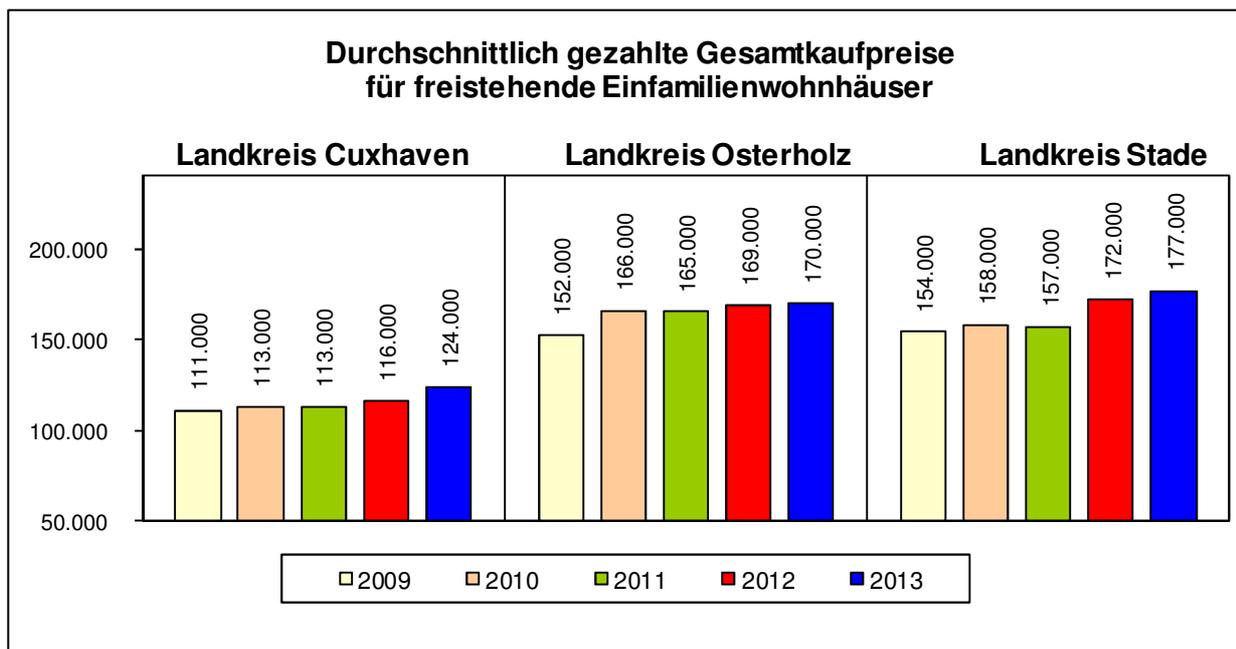
\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
<b>Stadt Buxtehude</b>					
Baujahr bis 1945	2 (2)	1910 (1930)	126 (125)	2.113 (1.803)	298.000 (220.000)
Baujahr 1946 bis 1969	9 (21)	1960 (1959)	133 (130)	1.490 (1.597)	199.000 (195.000)
Baujahr 1970 bis 1984	3 (6)	1978 (1975)	142 (139)	1.424 (1.685)	182.000 (238.000)
Baujahr 1985 bis 1999	1 1	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	2 (9)	2002 (2004)	122 (155)	2.367 (2.375)	294.000 (376.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	1 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

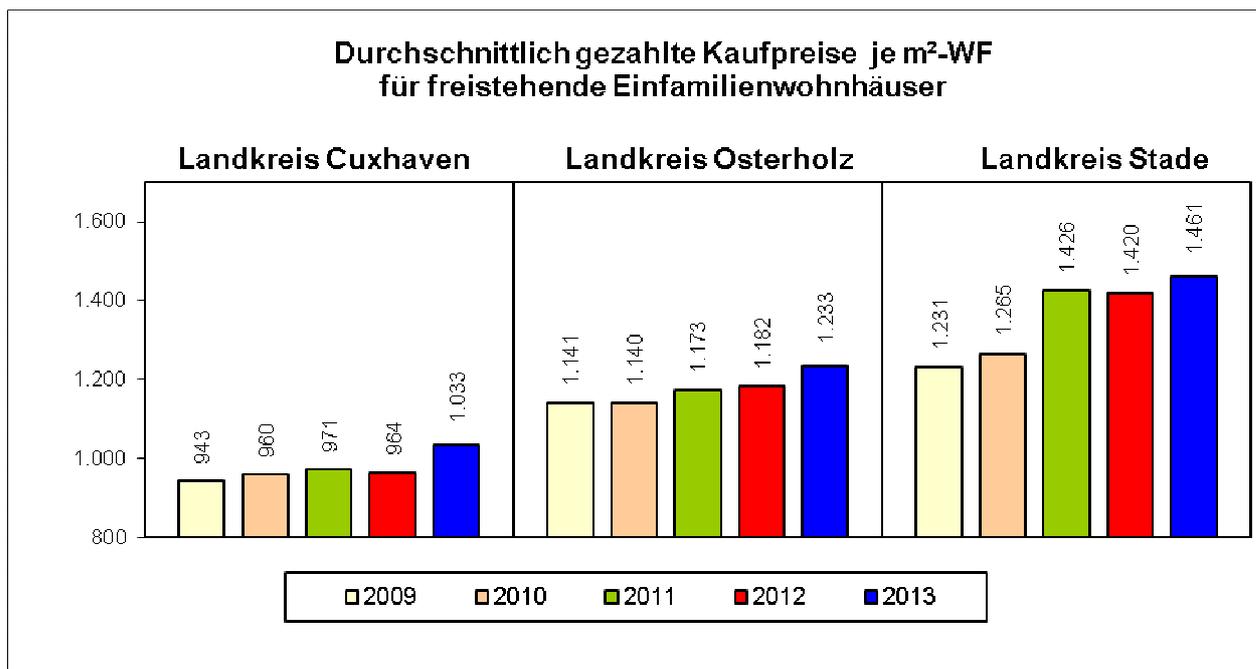
\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

### 9.2.2 Preisentwicklung

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der durchschnittlich gezahlten Kaufpreise von Einfamilienwohnhäusern der zurückliegenden Jahre- jeweils bezogen auf den gesamten Landkreis und über alle Baualtersklassen.



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 €/m<sup>2</sup> 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, soweit diese wertrelevant sind.

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. Wertermittlungsstichtag. 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:

<b>Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser</b>		
Sachwert der baulichen Anlagen	= x x -	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) 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) 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: 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 kann je nach örtlichem Markt von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängen:
  - 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 des Objektes (je nach örtlichem Markt):  
Neue Objekte können relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als alte Objekte erzielen (bei gleichem vorläufigem Sachwert).
  - Vom Verhältnis der Bruttogrundfläche zur Wohnfläche (BGF/WOFL):  
Objekte mit einer niedrigen Verhältniszahl weisen in Relation zur Gesamtausbaubsubstanz eine große Wohnfläche auf. Dies bewirkt bei gleichem vorläufigem Sachwert einen höheren Sachwertfaktor.

Eine Abhängigkeit vom Ausstattungsstandard ist nicht nachweisbar, da dieser bereits im Sachwert berücksichtigt ist.

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 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. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand kann mit einem Zuschlag berücksichtigt werden, wenn er nicht bereits in der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurde.

**Anwendungsbeispiel: Ermittlung eines Sachwertfaktors**

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

Sachwert: 200.000 €; Bodenrichtwert: 70 €/m<sup>2</sup>,  
Wohnfläche (WF): 125 m<sup>2</sup>; Bruttogrundfläche (BGF): 290 m<sup>2</sup>

Sachwertfaktor (aus Diagramm/Tabelle): 0,83

Korrekturfaktor Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche (BGF/WF = 2,3) : 0,98

Der Schätzwert für das Objekt ergibt sich damit zu

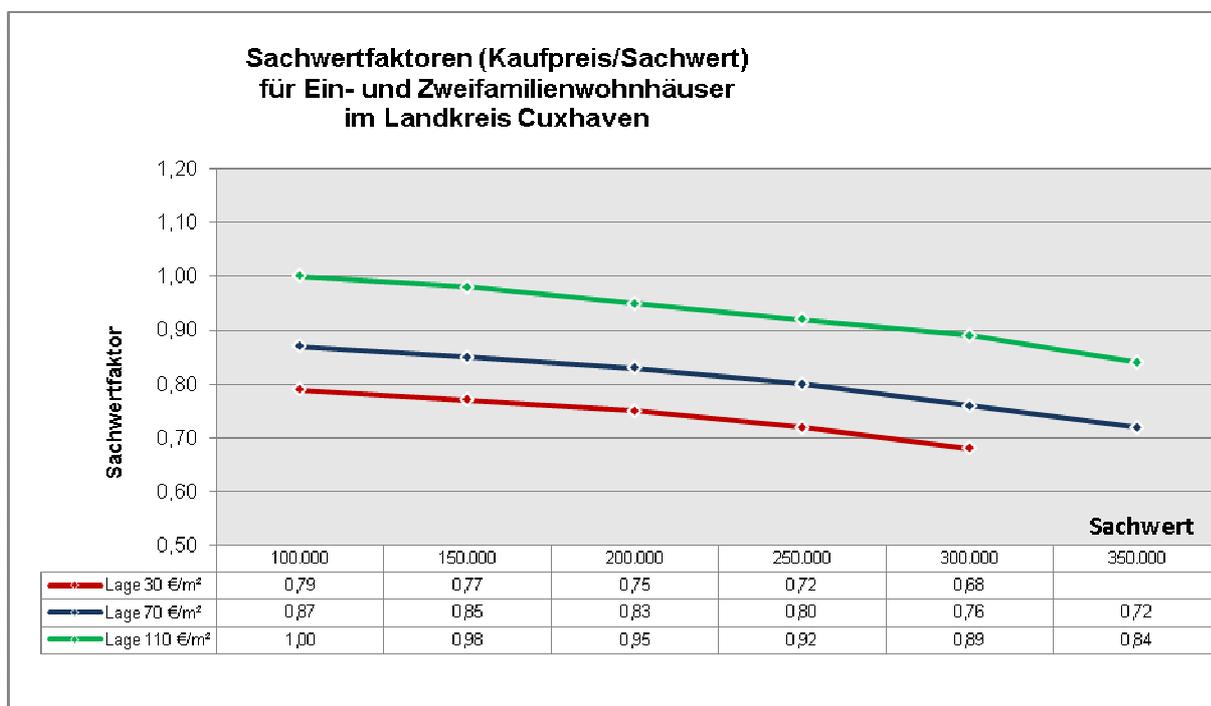
$$200.000 \text{ €} \times 0,83 \times 0,98 = \text{rd. } 163.000 \text{ €}.$$

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

**Landkreis Cuxhaven**

Die Stichprobe umfasst 352 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2012	12.2012
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> bis 150 €/m <sup>2</sup>	50 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	>= 1960	1983
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup> bis 250 m <sup>2</sup>	137 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	34%
Grundstücksgröße	400 m <sup>2</sup> bis 1.500 m <sup>2</sup>	840 m <sup>2</sup>
Standardstufe	1 bis 5	2,5
Sachwert	65.000 € bis 425.000 €	195.000 €



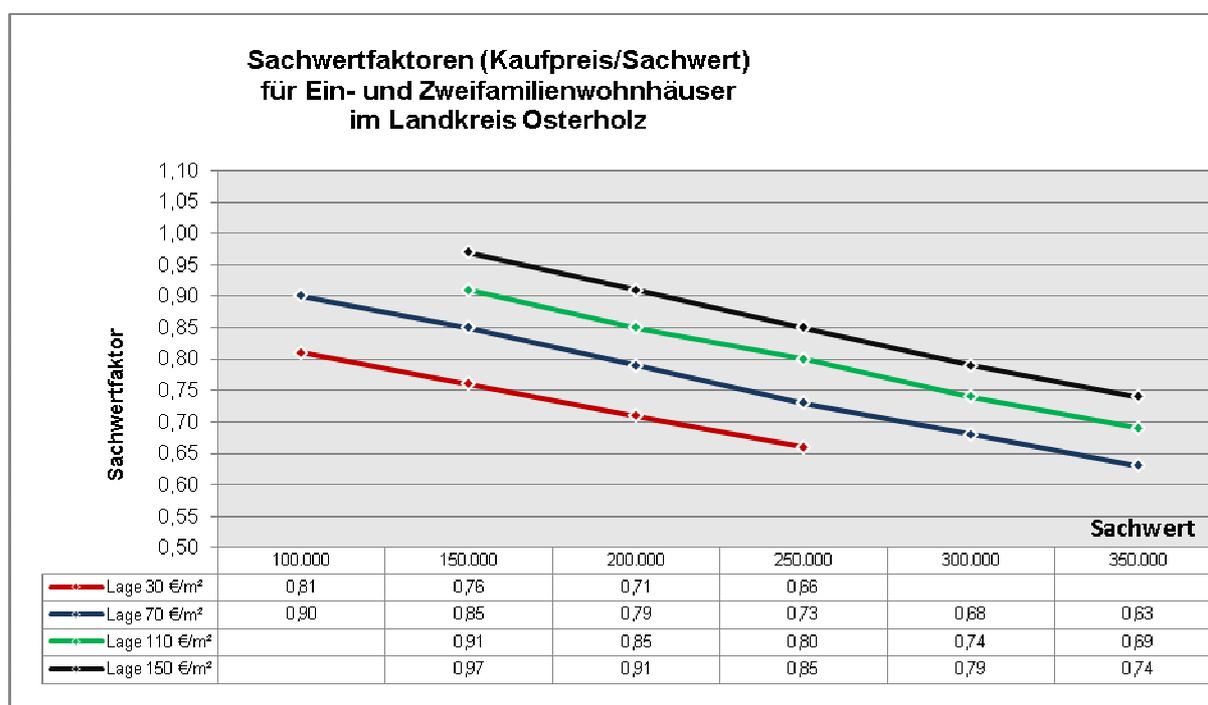
**Korrekturfaktor für abweichendes Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche**

BGF/WOFL	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5
Korrekturfaktor	1,01	1,00	0,97	0,96	0,95

**Landkreis Osterholz**

Die Stichprobe umfasst 182 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2012	10.2012
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> bis 160 €/m <sup>2</sup>	83 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1959 - 2010	1985
Wohnfläche	76 m <sup>2</sup> bis 220 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	35 %
Grundstücksgröße	375 m <sup>2</sup> bis 1.592 m <sup>2</sup>	845 m <sup>2</sup>
Standardstufe	1 bis 4	2,5
Sachwert	74.000 € bis 365.000 €	210.000 €



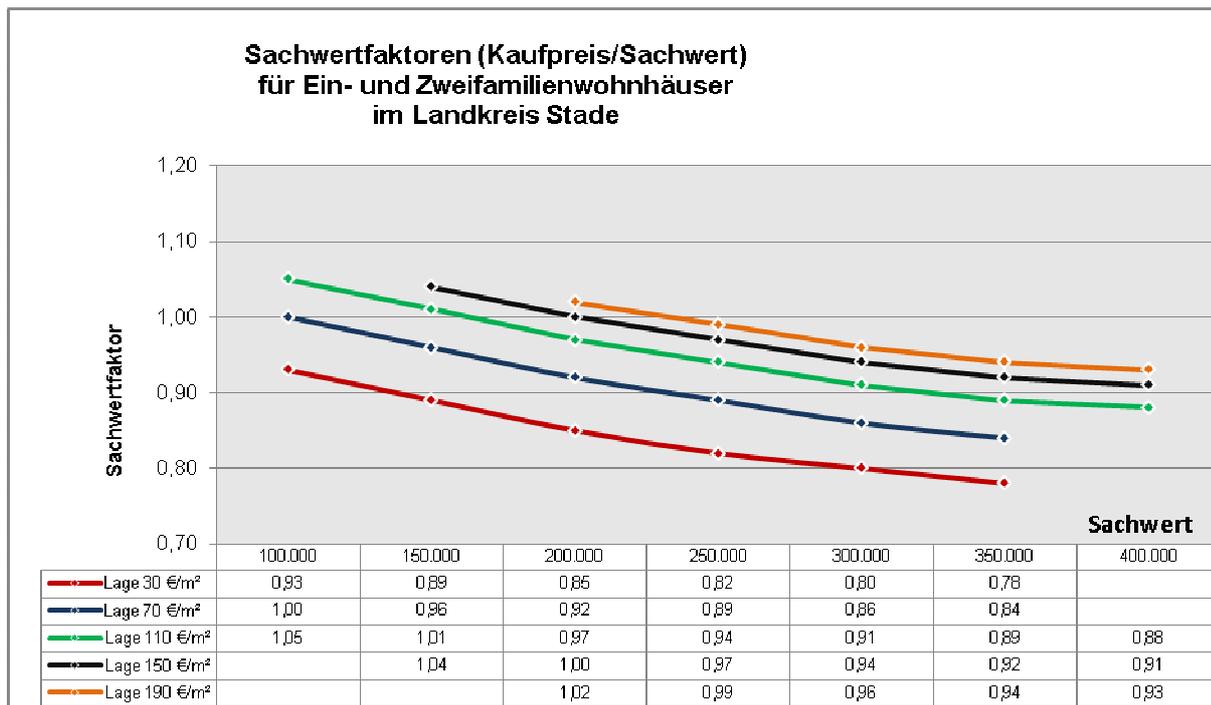
**Korrekturfaktor für abweichendes Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche**

BGF/WOFL	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5
Korrekturfaktor	1,06	1,00	0,96	0,93	0,90

**Landkreis Stade**

Die Stichprobe umfasst 292 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2012	12.2012
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> bis 220 €/m <sup>2</sup>	92 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	>= 1960	1984
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> bis 320 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	46 %
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup> bis 2.500 m <sup>2</sup>	770 m <sup>2</sup>
Standardstufe	1 bis 5	2,5
Sachwert	65.000 € bis 450.000 €	225.000 €



**Korrekturfaktor für abweichendes Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche**

BGF/WOFL	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5
Korrekturfaktor	1,00	1,00	0,99	0,97	0,95

### 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 in massiver Bauweise und zugehöriger Garage bzw. Carport.

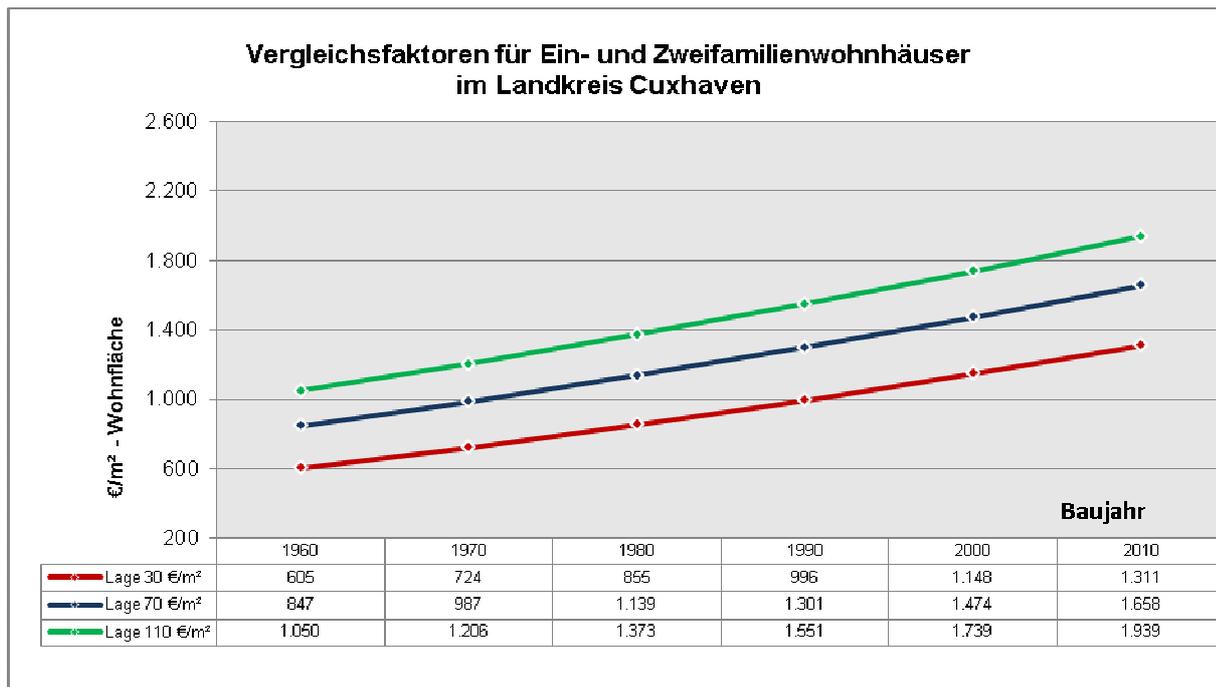
Hinweise zur Anwendung
1. Die Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts (s.o.) führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Den nachstehenden Tabellen und Diagrammen können Vergleichswerte und Korrekturfaktoren in Abhängigkeit von den wichtigsten wertrelevanten Grundstücks- und Gebäude-merkmalen entnommen werden (s.a. folgendes Anwendungsbeispiel). Bei mehreren Korrekturfaktoren wird die komplexe Regressionsfunktion nur in einer rechnerischen Annäherung umgesetzt.
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.
3. Baujahrstypische Baumängel und Bauschäden sind über die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Besondere Baumängel und Schäden sind außerhalb der Vergleichswerte gesondert zu berücksichtigen.

Anwendungsbeispiel:	
<b>Gesucht: Vergleichswert für ein Einfamilienhausgrundstück im Landkreis Stade</b>	
Grundstücksmerkmale:	Lagewert (Bodenrichtwert): 110 €/m <sup>2</sup> Grundstücksgröße: 1100 m <sup>2</sup>
Gebäudemerkmal:	Baujahr: 1980      Wohnfläche: 150 m <sup>2</sup> voll unterkellert
Vergleichswert (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.435 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(aus Tabelle 1)</i>	0,96
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(aus Tabelle 2)</i>	1,06
Korrekturfaktor für Unterkellerung <i>(aus Tabelle 2)</i>	1,15
Vergleichswert pro m <sup>2</sup> WF =	$1.435 \text{ €/m}^2 \times 0,96 \times 1,06 \times 1,15 = 1.679 \text{ €/m}^2$
<b>Vergleichswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor</b>	<b><math>150 \text{ m}^2 \times 1.679 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 252.000 \text{ €}</math></b>

**Landkreis Cuxhaven**

Die Stichprobe umfasst 521 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2012	12.2012
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> bis 120 €/m <sup>2</sup>	48 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	>= 1960	1982
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup> bis 250 m <sup>2</sup>	136 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	33%
Grundstücksgröße	400 m <sup>2</sup> bis 1.500 m <sup>2</sup>	860 m <sup>2</sup>



**Tabelle 1: Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220
Korrekturfaktor	1,16	1,11	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,92	0,90	0,88	0,86	0,85	0,83

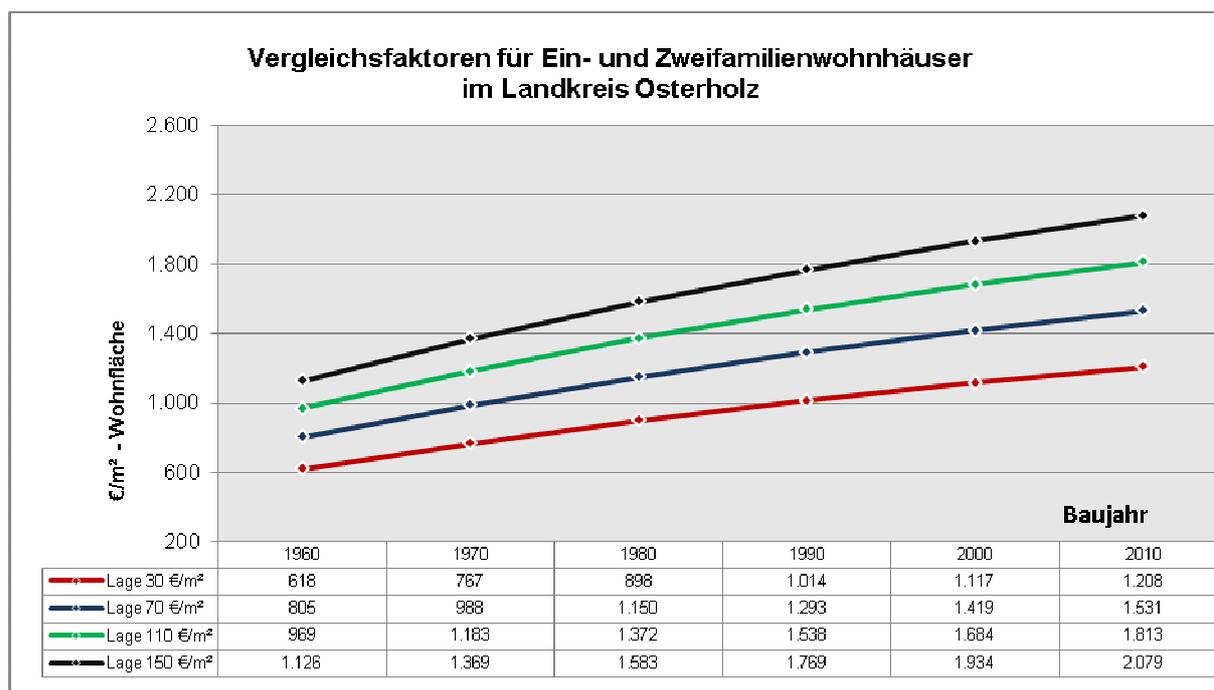
**Tabelle 2: Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße**

Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	400	600	800	1000	1200	1400
Korrekturfaktor	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09

### Landkreis Osterholz

Die Stichprobe umfasst 214 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2012	08.2012
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m <sup>2</sup> bis 160 €/m <sup>2</sup>	84 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1960 - 2012	1980
Wohnfläche	76 m <sup>2</sup> bis 250 m <sup>2</sup>	147 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	34 %
Grundstücksgröße	233 m <sup>2</sup> bis 1.592 m <sup>2</sup>	875 m <sup>2</sup>



**Tabelle 1: Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220
Korrekturfaktor	1,13	1,10	1,07	1,04	1,02	0,99	0,97	0,95	0,93	0,90	0,88	0,87	0,85

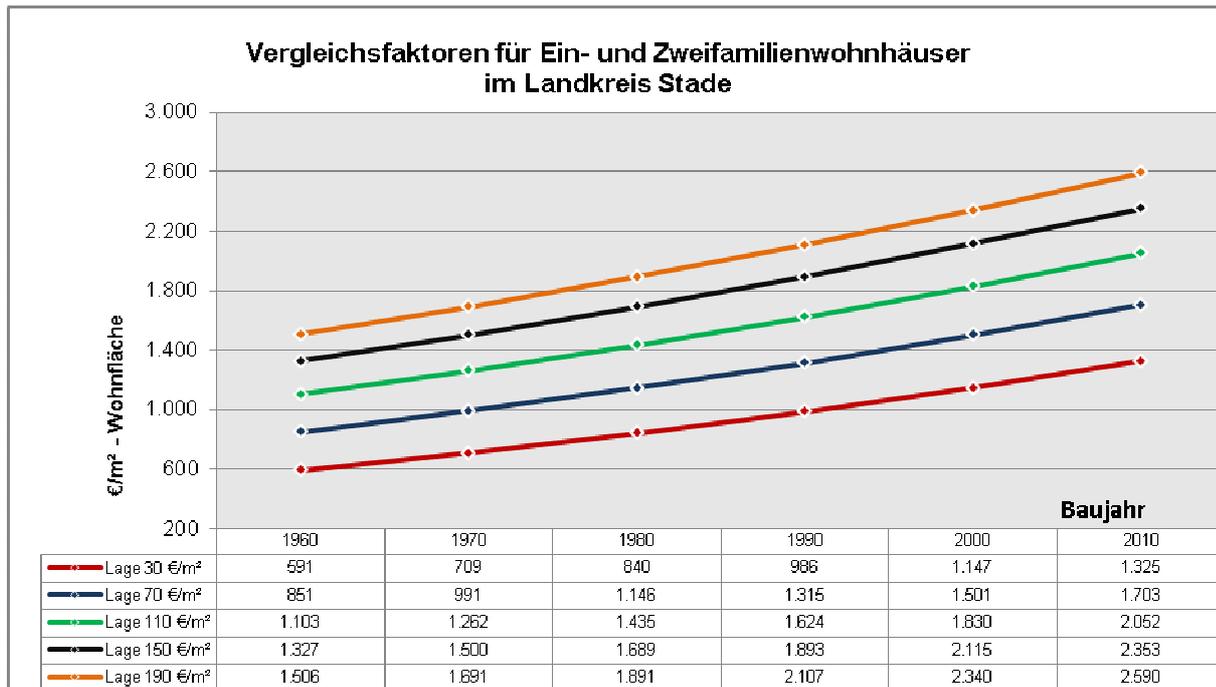
**Tabelle 2: Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße**

Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	400	600	800	1000	1.200	1.400	1.600
Korrekturfaktor	0,89	0,94	0,98	1,03	1,08	1,13	1,18

**Landkreis Stade**

Die Stichprobe umfasst 279 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2012	01.2013
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> bis 210 €/m <sup>2</sup>	93 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	>= 1960	1984
Wohnfläche	85 m <sup>2</sup> bis 243 m <sup>2</sup>	138 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	47 %
Grundstücksgröße	400 m <sup>2</sup> bis 1.500 m <sup>2</sup>	775 m <sup>2</sup>



**Tabelle 1: Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220
Korrekturfaktor	1,16	1,12	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72

**Tabelle 2: Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße**

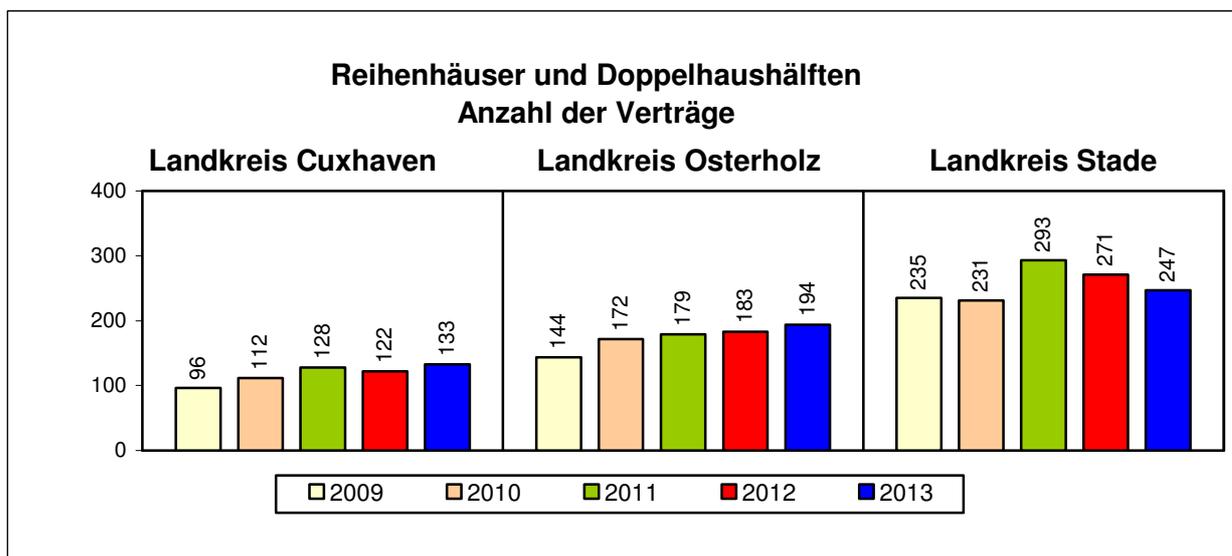
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	400	600	800	1000	1.200	1.400
Korrekturfaktor	0,86	0,94	1,00	1,05	1,07	1,08

**Tabelle 3: Korrekturfaktor bei abweichender Unterkellerung**

Unterkellerung	0 %	< 50 %	> 50 %	100 %
Korrekturfaktor	1,00	1,06	1,11	1,15

### 9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Berichtszeitraum 2013 wurden in der gesamten Region 574 Kaufverträge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften bei einem unveränderten Geldumsatz von rd. 80 Millionen Euro registriert.



#### 9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser/Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2013 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 2013 für Reihenhäuser und Doppelhaus-hälften im Landkreis Cuxhaven**

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohn-flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Cuxhaven - gesamt</b>					
Baujahr bis 1945	7 (3)	1923 (*)	83 (*)	908 (*)	82.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	34 (20)	1963 (1965)	101 (103)	982 (921)	98.000 (95.000)
Baujahr 1970 bis 1984	21 (21)	1976 (1977)	110 (130)	1.151 (968)	125.000 (123.000)
Baujahr 1985 bis 1999	20 (22)	1994 (1994)	109 (112)	1.172 (1.092)	125.000 (122.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	8 (11)	2001 (2001)	100 (128)	1.480 (1.181)	144.000 (146.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	2 (2)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)

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

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohn-flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„Verdichtungsraum“<sup>***</sup> Landkreis Cuxhaven</b>					
Baujahr bis 1945	6 (3)	1920 (*)	86 (*)	898 (*)	85.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	28 (17)	1963 (1965)	101 (103)	996 (894)	99.000 (92.000)
Baujahr 1970 bis 1984	21 (17)	1976 (1977)	110 (123)	1.151 (1.014)	125.000 (123.000)
Baujahr 1985 bis 1999	9 (8)	1994 (1994)	111 (116)	1.243 (1.120)	132.000 (130.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	3 (7)	* (2001)	* (127)	* (1.281)	* (160.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	2 (2)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)

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

\*\*) Cuxhaven, Otterndorf, Langen, Bederkesa, Schiffdorf, Loxstedt

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohn-flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„ländlicher Raum“ Landkreis Cuxhaven</b>					
Baujahr bis 1945	1 (0)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 1946 bis 1969	7 (3)	1961 (1965)	107 (104)	927 (1.079)	97.000 (112.000)
Baujahr 1970 bis 1984	0 (4)	* (1980)	* (159)	* (771)	* (124.000)
Baujahr 1985 bis 1999	11 (13)	1993 (1993)	108 (108)	1.114 (1.092)	119.000 (118.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	5 (4)	2002 (2002)	97 (130)	1.514 (1.006)	144.000 (122.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	0 (0)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)

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

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2013 für Reihenhäuser und Doppelhaus-hälften im Landkreis Osterholz

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Osterholz gesamt</b>					
Baujahr bis 1945	1 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	31 (20)	1962 (1963)	112 (96)	1.024 (1.005)	113.000 (95.000)
Baujahr 1970 bis 1984	44 (41)	1976 (1977)	128 (116)	1.066 (1.061)	129.000 (122.000)
Baujahr 1985 bis 1999	36 (30)	1994 (1995)	115 (111)	1.524 (1.330)	173.000 (147.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	26 (18)	2003 (2003)	116 (110)	1.650 (1.488)	191.000 (164.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	13 (27)	2013 (2012)	114 (122)	1.956 (1.904)	221.000 (230.000)

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

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„Verdichtungsraum“<sup>***</sup> Landkreis Osterholz</b>					
Baujahr bis 1945	1 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	30 (20)	1962 (1963)	110 (96)	1.026 (1.005)	111.000 (95.000)
Baujahr 1970 bis 1984	42 (34)	1976 (1977)	127 (115)	1.060 (1.090)	128.000 (125.000)
Baujahr 1985 bis 1999	25 (21)	1994 (1995)	113 (115)	1.549 (1.346)	174.000 (156.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	20 (17)	2002 (2003)	116 (110)	1.696 (1.484)	196.000 (164.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	12 (27)	2013 (2012)	114 (122)	1.972 (1.904)	223.000 (230.000)

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

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

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„ländlicher Raum“ Landkreis Osterholz</b>					
Baujahr bis 1945	0 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	1 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1970 bis 1984	2 (7)	*) (1979)	*) (122)	*) (920)	*) (108.000)
Baujahr 1985 bis 1999	11 (9)	1994 (1996)	116 (100)	1.504 (1.292)	169.000 (128.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	6 (1)	2004 (*)	118 (*)	1.494 (*)	172.000 (*)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	1 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2013 für Reihenhäuser und Doppelhaus-  
hälften im Landkreis Stade**

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Stade gesamt</b>					
Baujahr bis 1945	2 (6)	*) (1816)	*) (100)	*) (1.370)	*) (133.000)
Baujahr 1946 bis 1969	31 (33)	1962 (1960)	94 (89)	1.245 (1.232)	118.000 (109.000)
Baujahr 1970 bis 1984	50 (40)	1976 (1977)	112 (112)	1.345 (1.362)	149.000 (152.000)
Baujahr 1985 bis 1999	27 (41)	1994 (1995)	111 (109)	1.638 (1.583)	181.000 (172.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	14 (14)	2004 (2004)	119 (113)	1.867 (1.660)	222.000 (187.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	14 (28)	2013 (2012)	125 (120)	1.837 (1.808)	227.000 (216.000)

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

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Stade ohne Städte Stade und Buxtehude</b>					
Baujahr bis 1945	0 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	3 (2)	1966 (*)	113 (*)	1.143 (*)	123.000 (*)
Baujahr 1970 bis 1984	27 (22)	1977 (1978)	106 (107)	1.245 (1.397)	133.000 (151.000)
Baujahr 1985 bis 1999	16 (17)	1995 (1996)	106 (115)	1.548 (1.510)	163.000 (171.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	9 (8)	2004 (2003)	112 (108)	1.850 (1.621)	208.000 (174.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	11 (17)	2013 (2012)	125 (120)	1.877 (1.677)	231.000 (201.000)

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

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Hansestadt Stade</b>					
Baujahr bis 1945	2 (4)	1932 (1936)	88 (83)	1.076 (1.344)	96.000 (103.000)
Baujahr 1946 bis 1969	16 (18)	1960 (1959)	93 (86)	1.158 (1.159)	107.000 (100.000)
Baujahr 1970 bis 1984	12 (13)	1975 (1975)	115 (117)	1.360 (1.220)	155.000 (141.000)
Baujahr 1985 bis 1999	4 (15)	1994 (1993)	117 (105)	1.333 (1.514)	158.000 (158.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	1 (4)	*) (2004)	*) (117)	*) (1.652)	*) (190.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	2 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

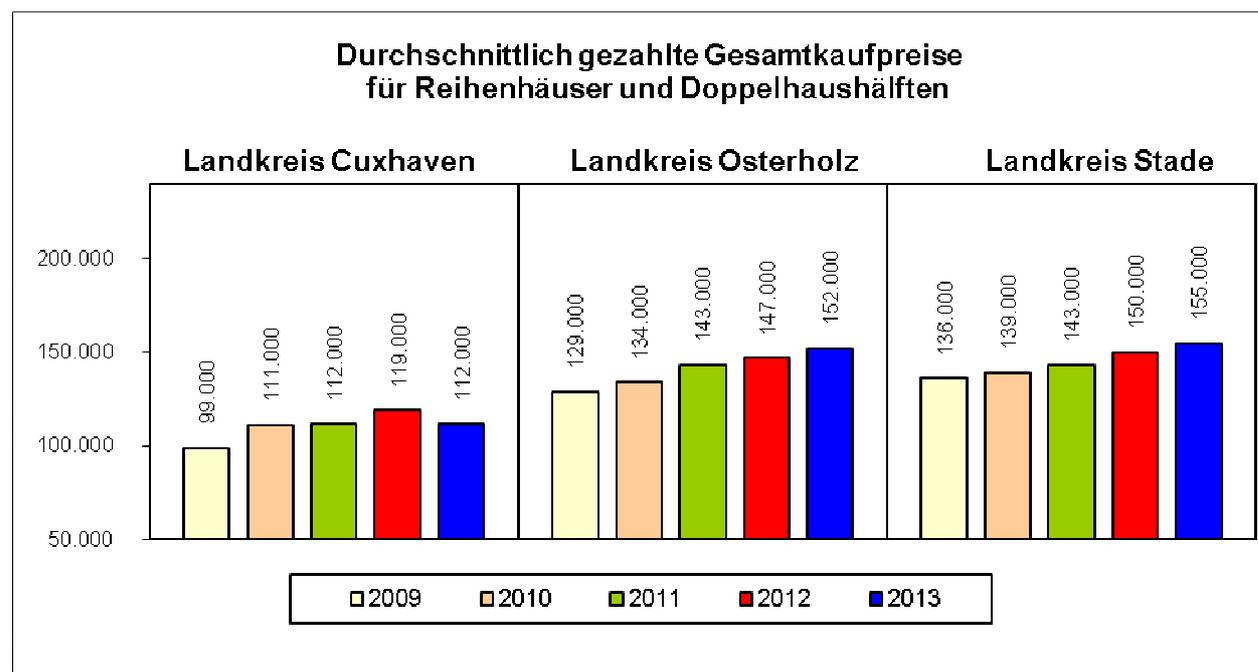
\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Stadt Buxtehude</b>					
Baujahr bis 1945	0 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	12 (13)	1964 (1961)	92 (92)	1.387 (1.395)	130.000 (125.000)
Baujahr 1970 bis 1984	11 (5)	1975 (1978)	120 (118)	1.572 (1.573)	184.000 (185.000)
Baujahr 1985 bis 1999	7 (9)	1992 (1994)	117 (106)	2.015 (1.837)	234.000 (194.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	4 (2)	2003 (*)	124 (*)	1.907 (*)	236.000 (*)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	1 (9)	*) (2012)	*) (124)	*) (2.062)	*) (251.000)

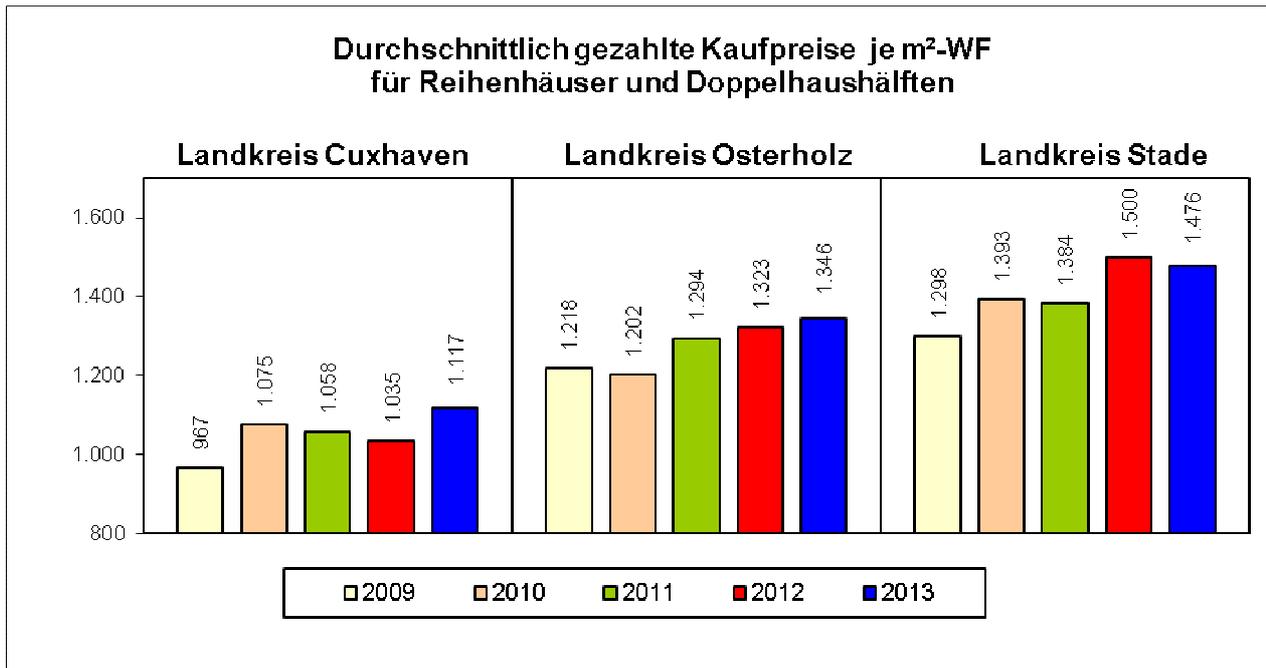
\*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

### 9.3.2 Preisentwicklung

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



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



### 9.3.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

#### 9.3.3.1 Sachwertfaktoren

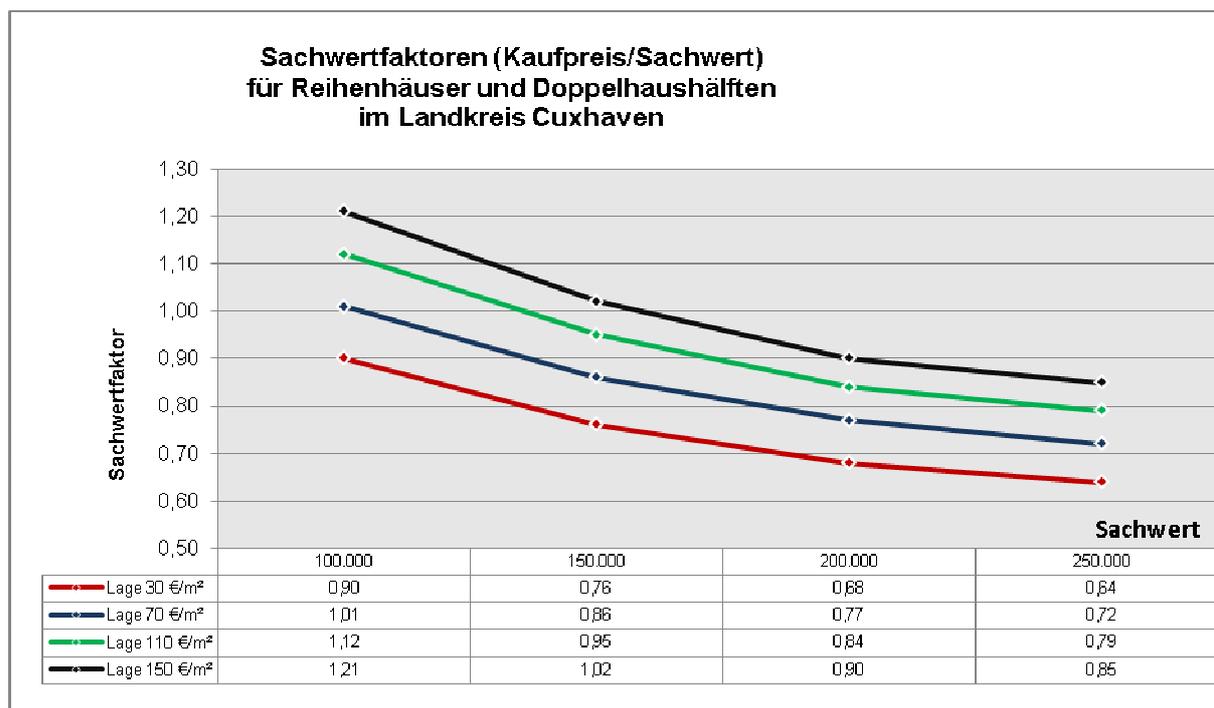
Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den einzelnen Landkreisen wurden ebenfalls Sachwertfaktoren abgeleitet. Das Modell zur Ermittlung des Sachwertes auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (NHK 2010) und ein Anwendungsbeispiel sind im Abschnitt 9.2.3 aufgeführt.

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

#### Landkreis Cuxhaven

Die Stichprobe umfasst 71 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2012	11.2012
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m <sup>2</sup> bis 200 €/m <sup>2</sup>	74 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	>= 1960	1981
Wohnfläche	78 m <sup>2</sup> bis 176 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	40 %
Grundstücksgröße	159 m <sup>2</sup> bis 538 m <sup>2</sup>	353 m <sup>2</sup>
Ausstattungsstandardstufe	1,0 - 4,0	2,4
Sachwert	60.000 € bis 250.000 €	130.000 €

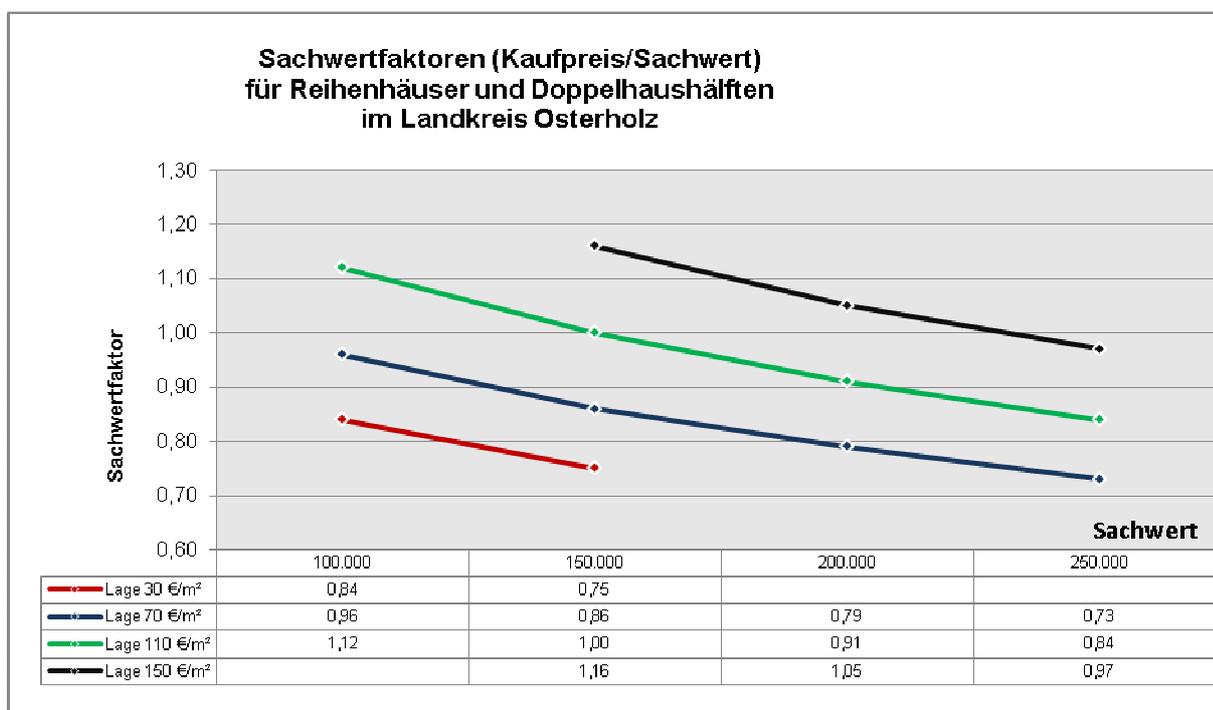


Der Einfluss weiterer Objektmerkmale, z. B. Restnutzungsdauer der Gebäude oder Größe der Wohnfläche, stellt sich in der kleinen Stichprobe als nicht signifikant dar.

**Landkreis Osterholz**

Die Stichprobe umfasst 131 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	01.11.2011 - 31.10.2013	13.09.2012
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> bis 160 €/m <sup>2</sup>	104 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1958 bis 2010	1986
Wohnfläche	75 m <sup>2</sup> bis 175 m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	24%
Grundstücksgröße	130 m <sup>2</sup> bis 600 m <sup>2</sup>	311 m <sup>2</sup>
Ausstattungsstandardstufe	1,0 - 4,0	2,5
Sachwert	60.000 € bis 275.000 €	145.000 €



**Korrekturfaktor für abweichendes Verhältnis Bruttogrundfläche/Wohnfläche**

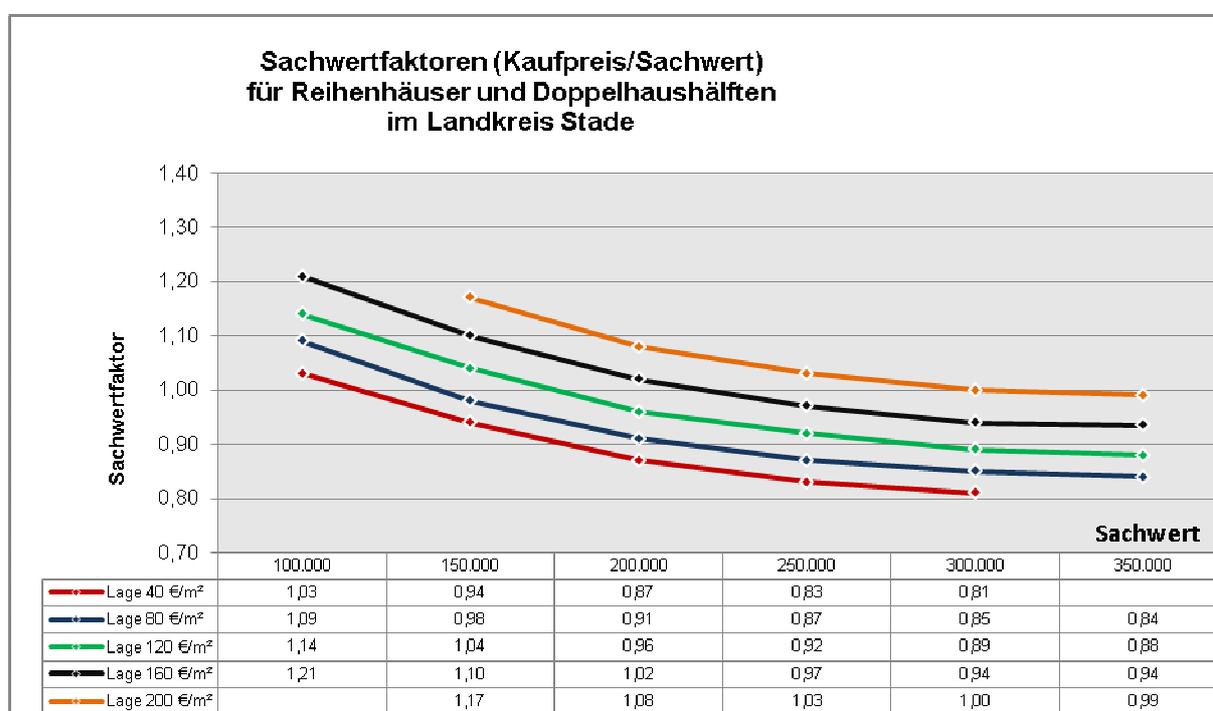
BGF/WOFL	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5
Korrekturfaktor	1,01	0,98	0,95	0,94	0,93

Der Einfluss weiterer Objektmerkmale, z. B. Restnutzungsdauer der Gebäude oder Grundstücksgröße, stellt sich in der kleinen Stichprobe als nicht signifikant dar.

**Landkreis Stade**

Die Stichprobe umfasst 159 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2012	12.2012
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m <sup>2</sup> bis 210 €/m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	>= 1960	1989
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> bis 160 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	52 %
Grundstücksgröße	135 m <sup>2</sup> bis 575 m <sup>2</sup>	325 m <sup>2</sup>
Ausstattungsstandardstufe	1,0 - 4,0	2,8
Sachwert	72.000 € bis 350.000 €	175.000 €



Der Einfluss weiterer Objektmerkmale, z. B. Restnutzungsdauer der Gebäude oder Größe der Wohnfläche, stellt sich in der kleinen Stichprobe als nicht signifikant dar.

**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.

Merkmale	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2013
Garage/Carport	vorhanden
Ausstattung	mittel
Bauweise	massiv

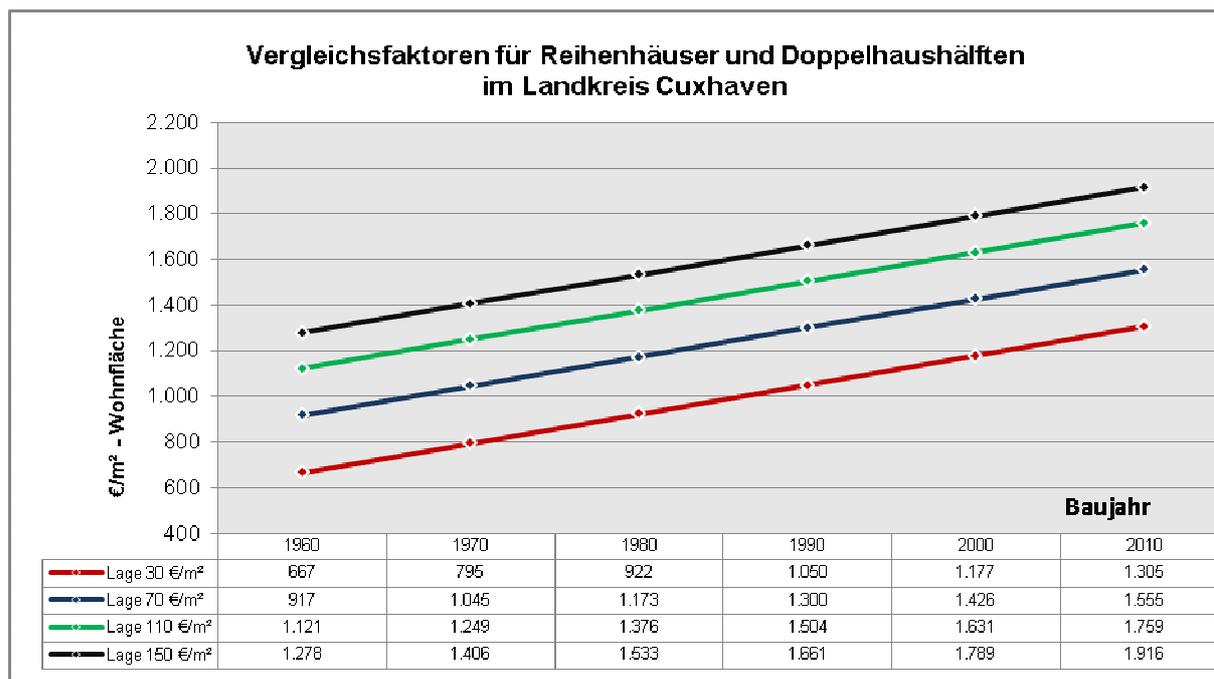
Hinweise zur Anwendung
<p>1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.</p> <p>2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts (s.o.) führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Den nachstehenden 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:	
<b>Gesucht: Vergleichswert für ein Reihenhausgrundstück im Landkreis Stade</b>	
Grundstücksmerkmale:	Lagewert (Bodenrichtwert): 60 €/m <sup>2</sup> Grundstücksgröße: 400 m <sup>2</sup>
Gebäudemerkmale:	Baujahr: 1980      Wohnfläche: 120 m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)	1.134 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche (aus der Tabelle 1)	0,93
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (aus der Tabelle 2, interpoliert)	1,02
Vergleichswert pro m <sup>2</sup> WF =	1.134 €/m <sup>2</sup> x 0,93 x 1,02 = 1.076 €/m <sup>2</sup>
<b>Vergleichswert</b> = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	120 m <sup>2</sup> x 1.076 €/m <sup>2</sup> = rund <b>129.000 €</b>

### Landkreis Cuxhaven

Die Stichprobe umfasst 120 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2012	12.2012
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> bis 200 €/m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	>= 1960	1981
Wohnfläche	78 m <sup>2</sup> bis 176 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	46%
Grundstücksgröße	155 m <sup>2</sup> bis 600 m <sup>2</sup>	355 m <sup>2</sup>



**Tabelle 1: Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	70	80	90	100	110	120	130	140	150	160	70
Korrekturfaktor	1,26	1,17	1,08	1,00	0,92	0,85	0,77	0,70	0,64	0,57	1,26

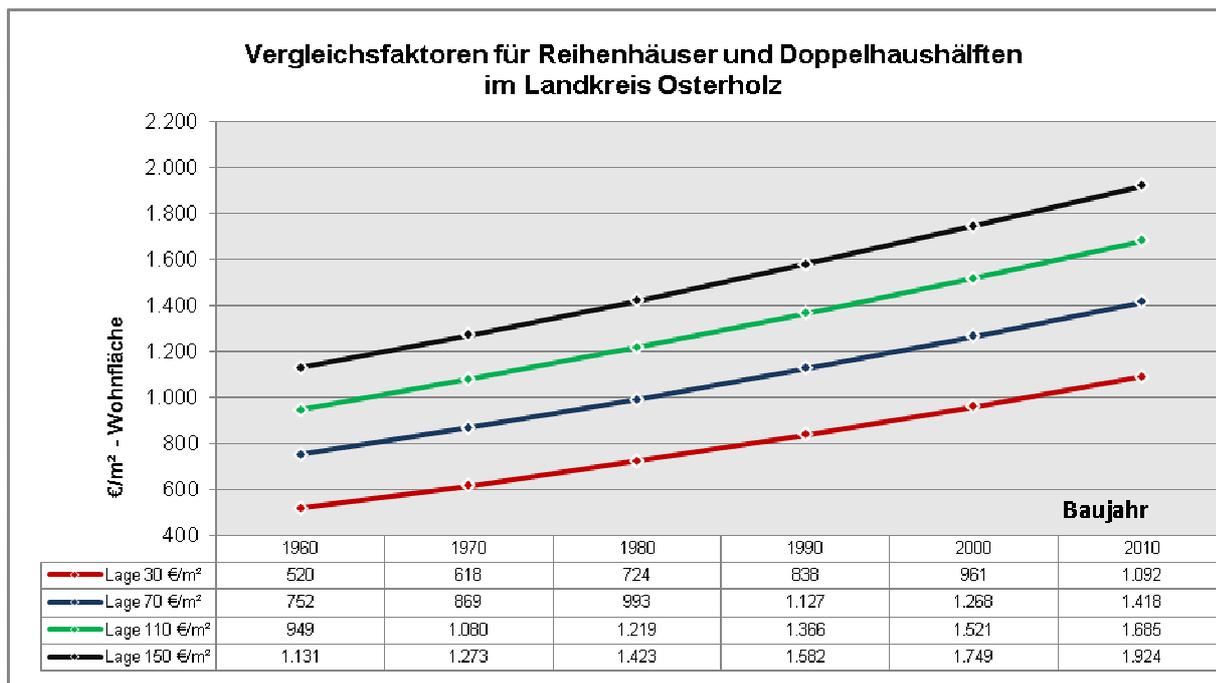
**Tabelle 2: Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße**

Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	150	250	350	450	550
Korrekturfaktor	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08

**Landkreis Osterholz**

Die Stichprobe umfasst 182 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2012	26.08.2012
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> bis 160 €/m <sup>2</sup>	109 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1960 bis 2012	1989
Wohnfläche	75 m <sup>2</sup> bis 162 m <sup>2</sup>	111 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	20%
Grundstücksgröße	134 m <sup>2</sup> bis 684 m <sup>2</sup>	316 m <sup>2</sup>



**Tabelle 1: Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	80	90	100	110	120	130	140	150
Korrekturfaktor	1,17	1,10	1,05	1,00	0,97	0,94	0,84	0,91

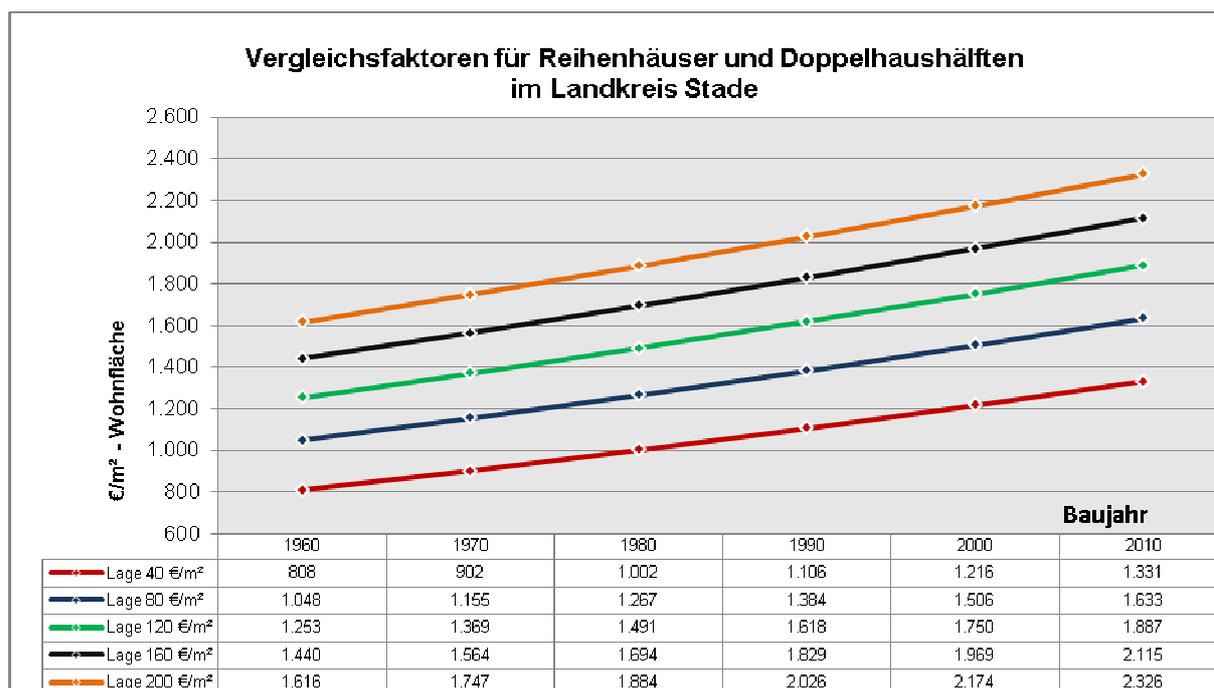
**Tabelle 2: Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße**

Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	150	250	350	450	550	650
Korrekturfaktor	0,86	0,95	1,02	1,08	1,09	1,13

### Landkreis Stade

Die Stichprobe umfasst 217 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2012	12.2012
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m <sup>2</sup> bis 210 €/m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	>= 1960	1988
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> bis 165 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	0 % bis 100 %	50 %
Grundstücksgröße	155 m <sup>2</sup> bis 625 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>



**Tabelle 1: Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche**

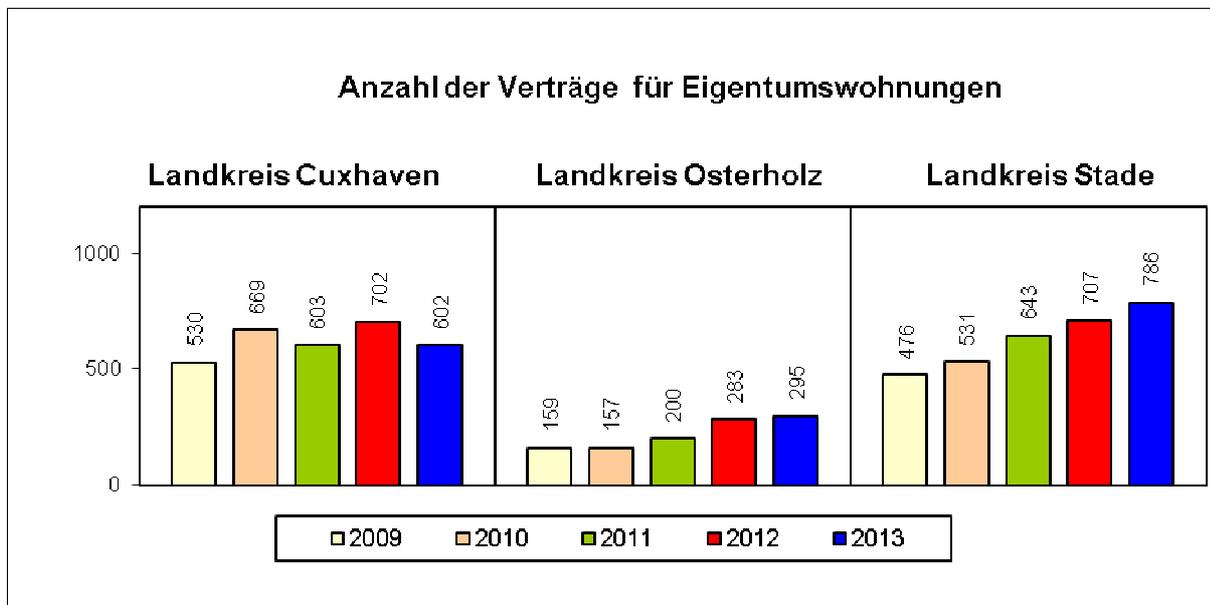
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	70	80	90	100	110	120	130	140	150	160
Korrekturfaktor	1,02	1,02	1,02	1,00	0,97	0,93	0,89	0,83	0,77	0,70

**Tabelle 2: Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße**

Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	150	250	350	450	550
Korrekturfaktor	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05

### 9.4 Wohnungseigentum

Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 1.683 Verkäufe von Wohnungseigentum registriert, nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr. Die Umsatzentwicklung der letzten fünf Jahre zeigt in den Landkreisen Stade und Osterholz deutliche Steigerungsraten um 65% bzw. um 85%, im Landkreis Cuxhaven dagegen eher gleichbleibende Verkaufszahlen. Das Schwergewicht auch des Geldumsatzes für Eigentumswohnungen (insgesamt 190 Mio. €, Vorjahr 175 Mio. €) liegt im Jahr 2013 mit 96 Mio. € im Landkreis Stade. Im Landkreis Cuxhaven betrug er 68 Mio. € und im Landkreis Osterholz 26 Mio. €.



#### 9.4.1 Preisniveau

Der Immobilien-Teilmarkt „Eigentumswohnungen“ ist im Elbe-Weser-Raum inhomogen und unübersichtlich. Die Spanne der gängigen Marktpreise für Eigentumswohnungen pro Quadratmeter Wohnfläche reicht von ca. 300 €/m<sup>2</sup> für eine einfach ausgestattete Wohnung in einigen Quartieren der vorrangig in den 1950er- bis 1970er-Jahren geförderten „Sozialen Wohnungsbauten“ bis über 6.000 €/m<sup>2</sup> für neuwertige strandnahe Ferienwohnungen in den Küstenbadeorten. Noch stärker als die Preise anderer Wohnimmobilien werden die Preise von Eigentumswohnungen durch die aus mehreren Komponenten bestehende Lagewertigkeit und durch das Gebäudealter in Verbindung mit dem Ausstattungsstandard und Zustand des Gebäudes und der Wohnung beeinflusst. Diese und andere wertrelevante Merkmale der Kaufobjekte können nur sehr eingeschränkt nach objektiven Kriterien erfasst werden. Die folgenden Klassifizierungen mit Angaben von Durchschnittspreisen führen daher zu unerwünschten aber unvermeidlichen Generalisierungen und gewähren insofern nur eine grobe Orientierung.

Wegen der besonders eklatanten Preisabweichungen nach oben und nach unten werden im Folgenden nur Objekte in den Kurlagen der Küstenbadeorte der Stadt Cuxhaven sowie in einem Wohnquartier mit erheblich beeinträchtigter Wohnqualität in der Stadt Stade getrennt ausgewertet und dargestellt. Im Landkreis Osterholz konnte dagegen eine sachgerechte Abgrenzung von Teilmärkten nicht erfolgen. Hier werden von Jahr zu Jahr in unterschiedlicher aber nicht unerheblicher Anzahl verselbständigte Wohnungen in älteren Geschosswohnungsbauten zu niedrigen Preise veräußert, die vielen räumlich getrennten Quartieren zuzuordnen sind. Die in den Tabellen angegebenen Durchschnittspreise sind entsprechend von diesen Preisen beeinflusst.

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 anderen nicht erfassten aber 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 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>ländlicher Raum Landkreis Cuxhaven ohne Stadt Cuxhaven und ohne Umring Bremerhaven</b>					
Baujahr bis 1945	2 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	0 (9)	*) (1964)	*) (65)	*) (782)	*) (52.000)
Baujahr 1970 bis 1984	6 (5)	1974 (1978)	47 (59)	857 (516)	38.000 (33.000)
Baujahr 1985 bis 1999	32 (21)	1995 (1995)	66 (60)	1.303 (1.207)	79.000 (71.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	22 (13)	2002 (2002)	58 (51)	1.822 (1.654)	104.000 (84.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	13 (13)	2013 (2012)	70 (71)	2.596 (2.663)	186.000 (194.000)

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

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Umfeld Bremerhaven**)</b>					
Baujahr bis 1945	0 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	3 (8)	*) (1967)	*) (68)	*) (775)	*) (53.000)
Baujahr 1970 bis 1984	30 (43)	1976 (1976)	85 (71)	591 (465)	54.000 (37.000)
Baujahr 1985 bis 1999	34 (19)	1995 (1995)	80 (75)	1.072 (1.057)	86.000 (80.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	6 (7)	2003 (2002)	76 (84)	1.345 (1.306)	102.000 (112.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	3 (9)	2013 (2012)	87 (95)	1.648 (1.599)	143.000 (152.000)

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

\*\*) Langen, Bederkesa, Schiffdorf, Loxstedt

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Stadt Cuxhaven – ohne Kurlagen</b>					
Baujahr bis 1945	13 (7)	1912 (1914)	64 (79)	912 (38)	62.000 (73.000)
Baujahr 1946 bis 1969	37 (43)	1965 (1963)	68 (61)	1.039 (946)	68.000 (58.000)
Baujahr 1970 bis 1984	50 (37)	1975 (1974)	68 (67)	1.325 (1.298)	85.000 (83.000)
Baujahr 1985 bis 1999	28 (33)	1993 (1994)	56 (54)	1.777 (2.068)	93.000 (106.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	14 (14)	2002 (2002)	64 (76)	2.010 (1.886)	123.000 (139.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	23 (41)	2013 (2012)	72 (72)	3.282 (3.097)	228.000 (212.000)

**Kurlagen der Stadt Cuxhaven**

Der Umsatz und das durchschnittliche Preisniveau von Eigentumswohnungen werden im Landkreis Cuxhaven stark geprägt durch den Handel mit Ferienwohnungen in unmittelbarer Küstennähe, vor allem durch hochpreisige Objekte in den Kurlagen der Stadt Cuxhaven und in weiteren Feriengebieten und Gemeindezentren im Küstenbereich.

Insbesondere in der Stadt Cuxhaven treten in strandnahen Kurlagen erhebliche Preisunterschiede zu anderen Stadtteilen auf.

Die nachfolgend dargestellten Wertspannen und Durchschnittspreise begründen sich vorrangig aus 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 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Wertspanne (€/m²)
<b>Duhnen 1. Kurlage</b>					
Baujahr 1970 bis 1984	19 (16)	1975 (1975)	45 (40)	2.455 (2.686)	1.703 – 3.621 (2.062 – 4.111)
Baujahr 1985 bis 1999	11 (13)	1990 (1991)	39 (43)	3.032 (2.785)	1.961 – 3.788 (1.736 – 4.159))
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 201+)	6 (8)	2007 (2004)	70 (67)	3.012 (3.577)	1.640 – 3.713 (2.667 – 4.389)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	7 (19)	2013 (2012)	66 (63)	3.881 (3.849)	3.367 – 4.545 (3.007 – 4.792)

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Wertspanne (€/m²)
<b>Döse 1. Kurlage</b>					
Baujahr 1946 bis 1969	7 (9)	1967 (1967)	48 (47)	1.558 (1.886)	612 – 2.227 (833 – 2.906)
Baujahr 1970 bis 1984	20 (20)	1979 (1978)	55 (49)	1.750 (1.724)	1.109 – 3.016 (936 – 5.513)
Baujahr 1985 bis 1999	21 (27)	1993 (1989)	55 (49)	2.674 (2.315)	1.210 – 3.676 (673 – 2.885)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	0 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	0 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

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

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Wertspanne (€/m²)
<b>Seedeich</b>					
Baujahr 1970 bis 1984	9 (14)	1973 (1974)	68 (52)	2.779 (2.380)	1.914 – 4.649 (806 - 3.057)
Baujahr 1985 bis 1999	3 (3)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	4 (1)	2003 (*)	76 (*)	4.185 (*)	3-603 – 4-795 (*)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	21 (10)	2013 (2013)	85 (96)	4.562 (4.135)	2.917 – 6.294 (2.568 – 5.758)

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

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Wertspanne (€/m <sup>2</sup> )
<b>Sahlenburg</b>					
Baujahr 1970 bis 1984	11 (16)	1973 (1973)	47 (47)	2.046 (2.036)	1.000 – 3.261 (1.109 – 3.023)
Baujahr 1985 bis 1999	9 (12)	1996 (1998)	63 (64)	2.488 (2.389)	2.184 – 3.000 (2.102 – 2.609)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	3 (5)	*) (2006)	*) (49)	*) (1.970)	*) (1.653 – 2.083)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	0 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

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

**Landkreis Osterholz**

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

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Osterholz insgesamt</b>					
Baujahr bis 1945	9 (5)	1895 (1918)	106 (88)	693 (1.027)	75.000 (77.000)
Baujahr 1946 bis 1969	85 (21)	1962 (1962)	68 (71)	568 (627)	40.000 (46.000)
Baujahr 1970 bis 1984	50 (39)	1977 (1979)	81 (78)	793 (890)	62.000 (70.000)
Baujahr 1985 bis 1999	46 (38)	1993 (1993)	72 (71)	1.384 (1.235)	96.000 (87.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	5 (8)	2003 (2004)	80 (150)	1.356 (1.429)	112.000 (190.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	39 (31)	2013 (2012)	97 (84)	2.158 (1.884)	209.000 (158.000)

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„Verdichtungsraum“<sup>**</sup></b>					
Baujahr bis 1945	6 (4)	1912 (1918)	100 (90)	751 (932)	78.000 (68.000)
Baujahr 1946 bis 1969	47 (14)	1964 (1963)	62 (70)	568 (662)	39.000 (48.000)
Baujahr 1970 bis 1984	49 (32)	1977 (1978)	81 (76)	782 (815)	61.000 (63.000)
Baujahr 1985 bis 1999	40 (34)	1994 (1993)	66 (71)	1.419 (1.244)	92.000 (88.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	4 (8)	2003 (2004)	81 (150)	1.303 (1.429)	110.000 (190.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	37 (28)	2013 (2012)	97 (84)	2.177 (1.886)	211.000 (158.000)

<sup>\*</sup>) Gemarkungen Lilienthal, Schwanewede, Beckedorf, Löhnhorst, Leuchtenburg, Neuenkirchen, Ritterhude, Platjenwerbe, Ihlpohl, Werschenrege, Lesumstotel, Stendorf, Osterholz-Scharmbeck, Scharmbeckstotel, Pennigbüttel,

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>„ländlicher Raum“ Landkreis Osterholz</b>					
Baujahr bis 1945	3 (1)	1863 (*)	118 (*)	577 (*)	70.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	38 (7)	1960 (1960)	75 (73)	569 (556)	43.000 (41.000)
Baujahr 1970 bis 1984	1 (7)	* (1981)	* (86)	* (1.231)	* (101.000)
Baujahr 1985 bis 1999	6 (4)	1990 (1993)	108 (71)	1.152 (1.159)	125.000 (82.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	1 (0)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	2 (3)	* (2012)	* (84)	* (1.860)	* (155.000)

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

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Stade insgesamt</b>					
Baujahr bis 1945	27 (19)	1913 (1901)	91 (95)	1.391 (1.268)	125.000 (118.000)
Baujahr 1946 bis 1969	39 (102)	1963 (1963)	60 (58)	1.080 (805)	64.000 (47.000)
Baujahr 1970 bis 1984	83 (86)	1975 (1975)	67 (69)	1.078 (984)	70.000 (68.000)
Baujahr 1985 bis 1999	94 (98)	1993 (1993)	69 (67)	1.507 (1.363)	107.000 (90.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	18 (34)	2003 (2004)	88 (82)	1.915 (1.622)	166.000 (137.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	118 (54)	2013 (2011)	82 (80)	2.565 (2.401)	213.000 (189.000)

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Stade ohne Städte Stade und Buxtehude</b>					
Baujahr bis 1945	2 (8)	*) (1896)	*) (103)	*) (931)	*) (92.000)
Baujahr 1946 bis 1969	1 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1970 bis 1984	9 (8)	1979 (1977)	57 (66)	1.091 (1.138)	61.000 (76.000)
Baujahr 1985 bis 1999	28 (35)	1993 (1994)	72 (71)	1.471 (1.279)	110.000 (91.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	5 (7)	2004 (2004)	78 (72)	1.680 (1.544)	131.000 (112.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	20 (25)	2013 (2012)	80 (77)	2.156 (2.121)	171.000 (161.000)

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

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Hansestadt Stade</b>					
Baujahr bis 1945	23 (9)	1912 (1906)	95 (99)	1.369 (1.614)	128.000 (157.000)
Baujahr 1946 bis 1969	17 (76)	1963 (1962)	65 (56)	915 (875)	58.000 (53.000)
Baujahr 1970 bis 1984	35 (47)	1973 (1975)	71 (85)	788 (811)	55.000 (59.000)
Baujahr 1985 bis 1999	39 (32)	1992 (1993)	68 (70)	1.326 (1.232)	91.000 (84.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2010)	4 (8)	2004 (2004)	101 (80)	1.289 (1.369)	128.000 (111.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2011)	30 (8)	2013 (2012)	80 (95)	2.393 (2.516)	194.000 (241.000)

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
<b>Stadt Buxtehude</b>					
Baujahr bis 1945	2 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	21 (25)	1962 (1965)	55 (64)	1.193 (913)	65.000 (57.000)
Baujahr 1970 bis 1984	39 (32)	1975 (1976)	66 (66)	1.335 (1.143)	85.000 (77.000)
Baujahr 1985 bis 1999	27 (31)	1992 (1993)	68 (61)	1.804 (1.595)	126.000 (96.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	9 (18)	2002 (2004)	87 (88)	2.324 (1.773)	202.000 (159.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	68 (21)	2013 (2011)	84 (77)	2.761 (2.689)	233.000 (203.000)

**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 städtischen Wertniveau für Wohnungseigentum liegen.

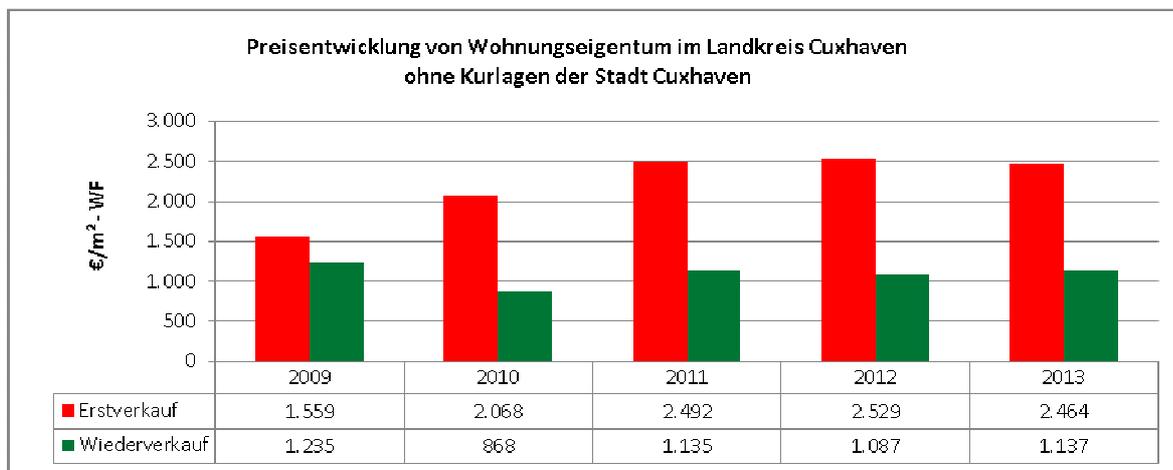
Bei 29 registrierten Kauffälle aus dem zurückliegenden Berichtszeitraum lag der Wohnflächenpreis je nach Ausstattung und Modernisierungszustand zwischen 95 €/m² und 645 €/m - im Mittel bei 310 €/m².

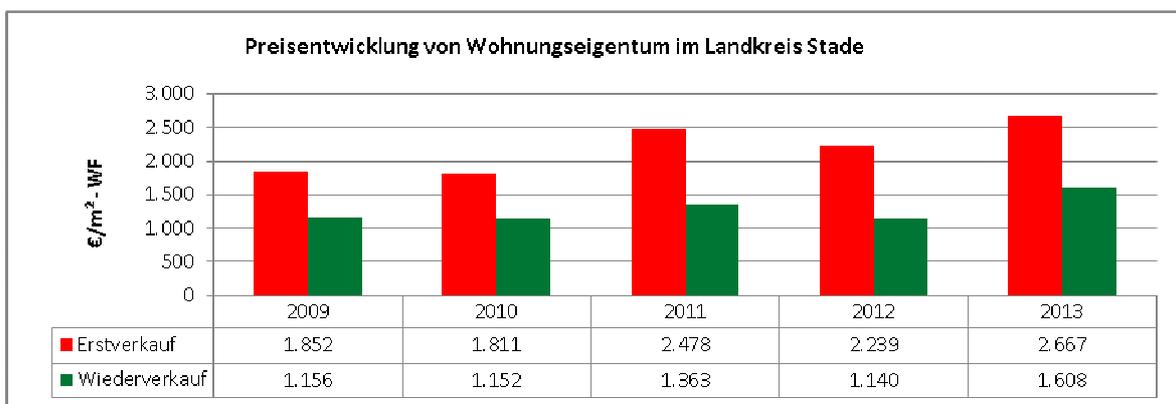
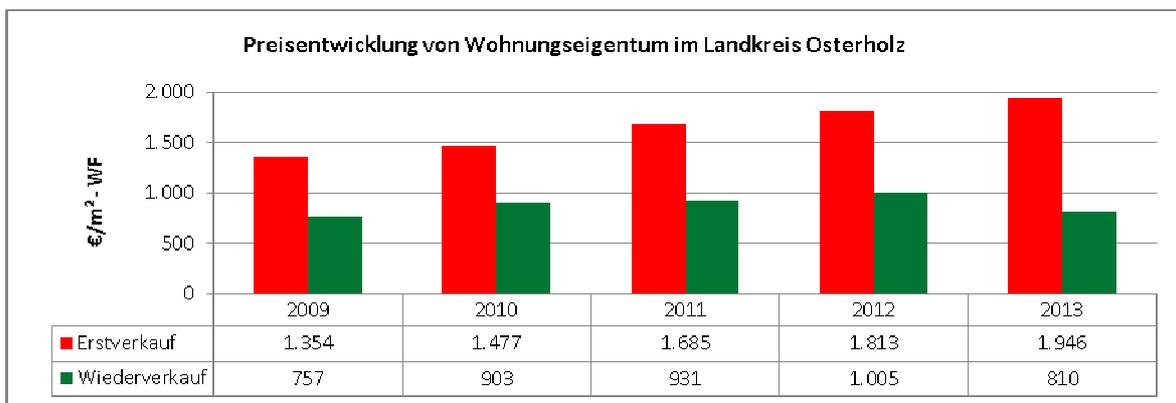
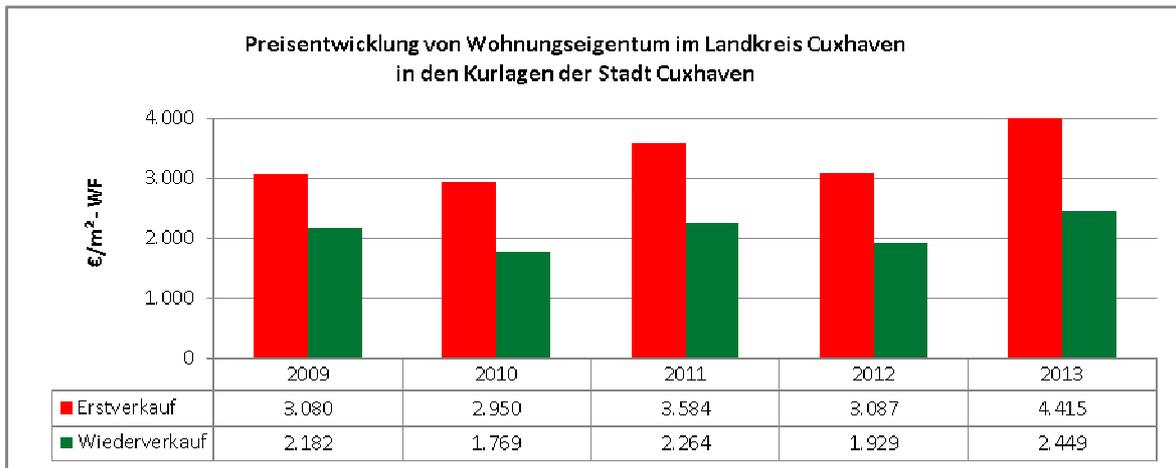
Ein Einfluss objektiv erkennbarer Wohnungsmerkmale, z. B. Lage im Wohnquartier und im Gebäude, Wohnungsgröße, auf den Kaufpreis ist dabei nicht zu erkennen. Die niedrigen Kaufpreise sind vielmehr durch die Rahmenbedingungen des Gesamtquartiers geprägt.

**9.4.2 Preisentwicklung**

Die nachfolgenden Grafiken zeigen die langfristige Preisentwicklung von gebrauchtem sowie neu erstelltem Wohnungseigentum in den drei Landkreisen (Wiederverkaufspreise aus allen Baualterklassen gemittelt).

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>

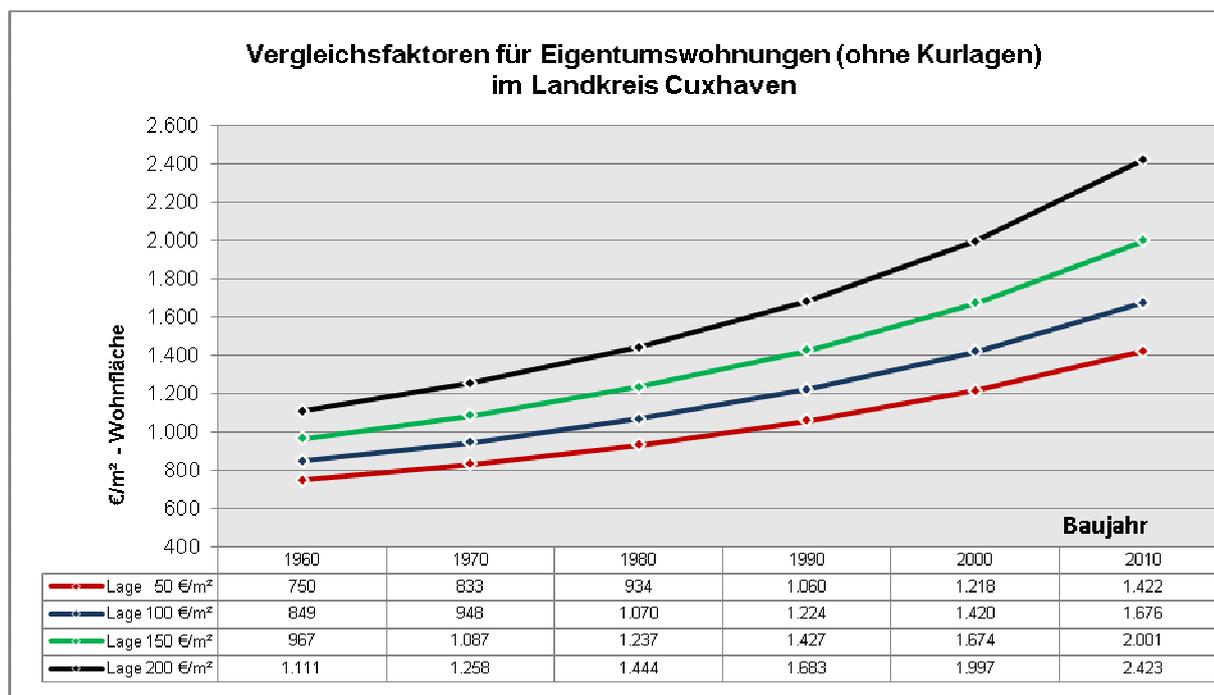
Anwendungsbeispiel:	
<b>Gesucht: Vergleichswert für eine Eigentumswohnung im Landkreis Cuxhaven</b>	
<u>Grundstücksmerkmale:</u> <u>Lagewert (Bodenrichtwert): 100 €/m<sup>2</sup></u>	
<u>Gebäudemerkmale:</u> <u>Baujahr: 1980</u> <u>Wohnfläche: 90 m<sup>2</sup></u>	
vorläufiger Vergleichswert <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.070 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(aus der Tabelle)</i>	0,90
Vergleichswert pro m <sup>2</sup> WF =	$1.070 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = 963 \text{ €/m}^2$
<b>Vergleichswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor</b>	<b><math>90 \text{ m}^2 \times 963 \text{ €/m}^2 = \text{rund } 87.000 \text{ €}</math></b>

**Landkreis Cuxhaven**

Die Stichprobe umfasst 256 Kauffälle im Bereich des Landkreises Cuxhaven (ohne Kurlagen in Cuxhaven) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2012	11.2012
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m <sup>2</sup> bis 200 €/m <sup>2</sup>	113 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	>= 1960	1987
Wohnfläche	40 m <sup>2</sup> bis 146 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten im Gebäude	4 bis 90	21

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



**Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	50	70	90	110	130
Korrekturfaktor	1,16	1,00	0,90	0,84	0,81

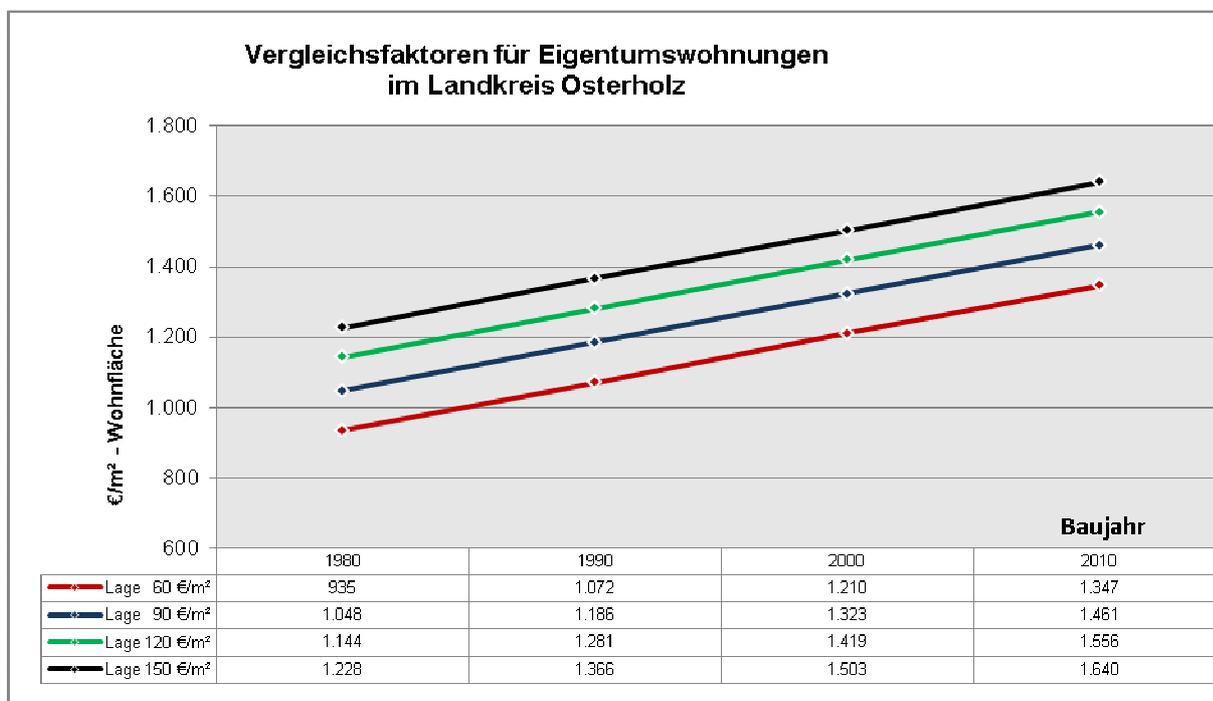
**Landkreis Osterholz**

Die Stichprobe umfasst 100 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2012	11.2012
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m <sup>2</sup> bis 160 €/m <sup>2</sup>	118 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1980*) bis 2012	1992
Wohnfläche	39 m <sup>2</sup> bis 126 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten im Gebäude	1 bis 21	8

\*) Eine Regressionsanalyse mit den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen in älteren Gebäuden (meist Geschosswohnungsbauten) führt nicht auf marktkonforme Ergebnisse. Marktpreise für derartige Wohnungen können nur unter Berücksichtigung der individuellen Lagewertigkeit und Wohnqualität des Quartiers vorzugsweise mit Hilfe von Kaufpreisen für direkt vergleichbare Objekte in der Umgebung abgeschätzt werden (s. dazu auch Ausführungen in Nr. 9.4.1).

In dem nachfolgenden Diagramm sind Vergleichsfaktoren für weiterveräußerte Eigentumswohnungen dargestellt. Sie beziehen sich auf typische, den Baujahren entsprechend ausgestattete Wohnungen.

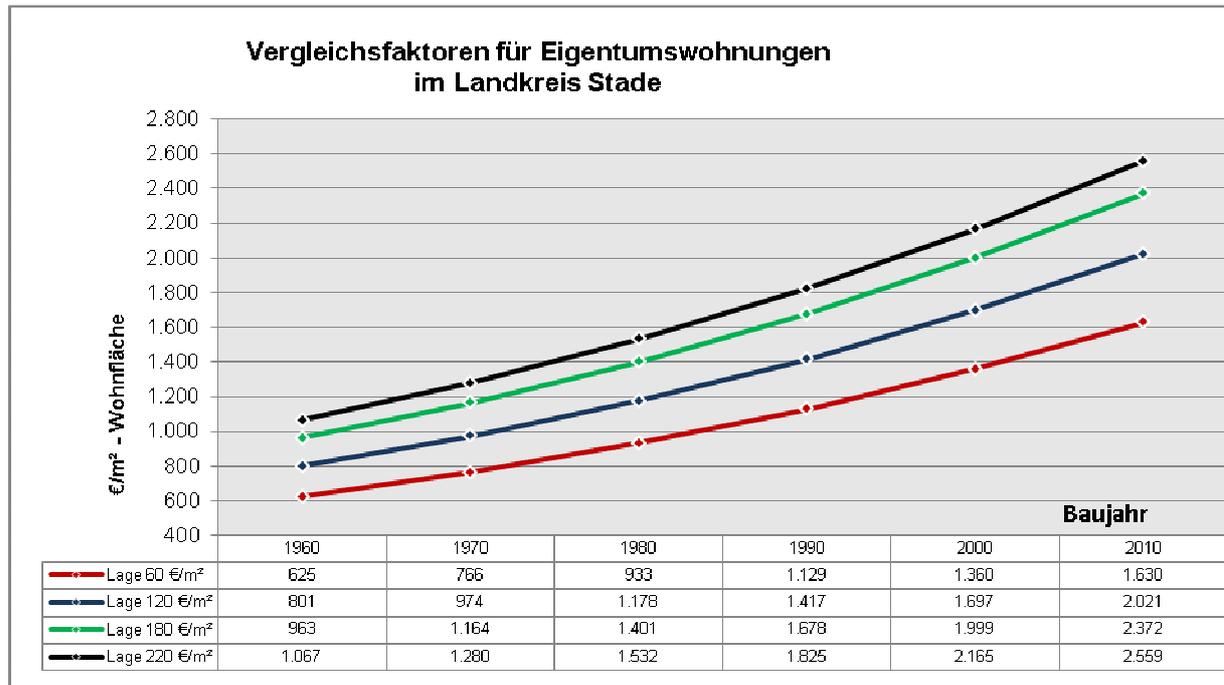


Signifikante Abhängigkeiten von der Wohnungsgröße konnten statistisch nicht nachgewiesen werden. Bei einer Anzahl von bis zu 4 Wohnungen in dem jeweiligen Gebäude ist ein Zuschlag von rd. 7 % anzubringen, bei mehr als 8 Wohnungen im Hause ein Abschlag von rd. 7 %.

**Landkreis Stade**

Die Stichprobe umfasst 315 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	>= 01.01.2012	01.2013
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m <sup>2</sup> bis 240 €/m <sup>2</sup>	135 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	>= 1960	1985
Wohnfläche	40 m <sup>2</sup> bis 115 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten im Gebäude	4 bis 80	20



**Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen im Gebäude**

Anzahl der Wohnungen	1 bis 4	5 bis 10	11 bis 20	21 bis 50	über 50
Korrekturfaktor	1,05	1,02	1,00	0,98	0,95

Signifikante Abhängigkeiten von der Wohnungsgröße konnten statistisch nicht nachgewiesen werden.

### 9.5 Teileigentum

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

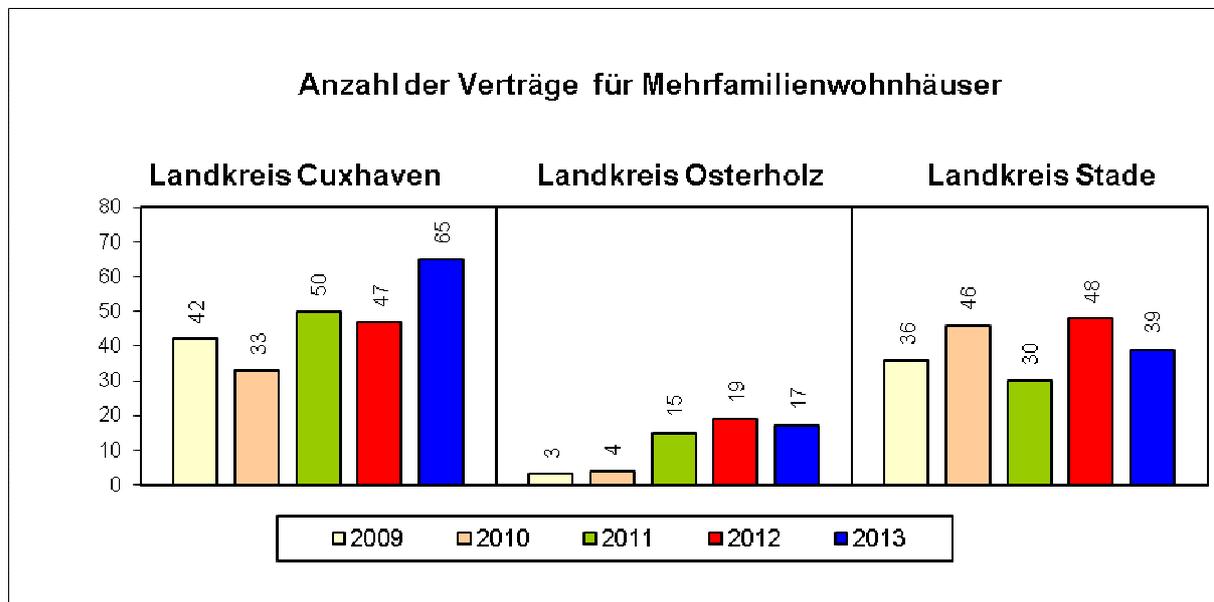
Im Berichtsjahr 2013 wurden in den drei Landkreisen insgesamt 120 Kauffälle für Teileigentum registriert. Eine aussagekräftige regionale Preisstatistik ist aus den Kauffällen nicht ableitbar, zumal Teileigentum an Objekten mit unterschiedlicher Größe und vielfältigen Nutzungsarten gebildet wird.

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	14	1.000 – 13.000	6.900
	Einzelgaragen	33	2.000 – 15.000	6.300
	Tiefgaragenplätze	19	3.000 – 20.000	12.600
LK Osterholz	Stellplätze	14	2.000 – 18.000	9.200
	Einzelgaragen	6	4.000 – 12.500	7.700
	Tiefgaragenplätze	8	2.800 – 11.000	6.800
LK Stade	Stellplätze	18	1.100 – 10.000	4.200
	Einzelgaragen	15	1.000 – 25.000	8.700
	Tiefgaragenplätze	97	1.500 – 22.000	12.900

### 9.6 Mehrfamilienhäuser

Im Jahr 2013 wurden in den Landkreisen Cuxhaven, Osterholz und Stade 121 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern registriert. Der Geldumsatz betrug im Landkreis Cuxhaven 25 Mio. €, im Landkreis Osterholz 8 Mio. € und im Landkreis Stade 29 Mio. €.



#### 9.6.1 Preisniveau

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das allgemeine Preisniveau für Mehrfamilienhäuser im Berichtszeitraum. Die ausgewertete Stichprobe umfasst nur die Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und Häuser mit bekannter Wohnfläche. Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Preisangaben beinhalten den Bodenwert.

Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Landkreis	Anzahl	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )		Gesamtkaufpreis (€) Mittel
		Mittel	Spanne	
Cuxhaven	33	631	147 - 1298	240.000
	(20)	(535)	(232 – 1.028)	(151.000)
Osterholz	8	1.068	303 – 2.249	401.000
	(7)	(694)	(298 – 917)	(376.000)
Stade	13	957	379 – 3.085	892.000
	(14)	(945)	(345 – 1.692)	(443.000)

### 9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren

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.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus den Jahren 2012 und 2013 aus dem Land Niedersachsen mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresreinertrag, berechnet aus dem nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der WertR
- mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer nach dem Ausstattungsstandard in der NHK 2000 festgelegten Gesamtnutzungsdauer.

Der Auswertung liegen 696 Kauffälle (375 Land und 321 Stadt) aus den Jahren 2012 und 2013 von gängigen Marktobjekten zugrunde:

Danach ergibt sich folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser:

**Liegenschaftszinssatz Land Niedersachsen: 5,9 %**

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

- |                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| • Anzahl der Wohnungen je Gebäude | 6 Wohnungen          |
| • Lage (Bodenrichtwert)           | 100 €/m <sup>2</sup> |
| • Restnutzungsdauer               | 40 Jahre             |

Abweichende Merkmale des Objektes von dem Normobjekt führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die Korrekturfaktoren der Abweichungen können nachfolgender Tabelle entnommen werden. Bei mehreren Korrekturfaktoren wird die komplexe Regressionsfunktion nur in einer rechnerischen Annäherung umgesetzt. Der Einfluss der Kaufzeit (Jahr) hat sich als nicht signifikant ergeben.

	Größe des Merkmales	Korrekturfaktor
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	4	0,96
	<b>6</b>	<b>1,00</b>
	8	1,02
	10	1,04
	12	1,06
	14	1,07
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m <sup>2</sup>	1,12
	<b>100 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>
	150 €/m <sup>2</sup>	0,91
	200 €/m <sup>2</sup>	0,84
	250 €/m <sup>2</sup>	0,77
	300 €/m <sup>2</sup>	0,71
Restnutzungsdauer (Jahre)	20	1,08
	30	1,03
	<b>40</b>	<b>1,00</b>
	50	0,98
	60	0,96
	70	0,94
	80	0,93

**Anwendungsbeispiel:**

Es ist der Liegenschaftszinssatz für ein mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück mit folgenden Merkmalen zu ermitteln:

Lage (Bodenrichtwert):	70 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen:	5
Restnutzungsdauer:	45 Jahre
Liegenschaftszinssatz des Normobjektes:	5,9%
Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen:	0,98
Korrekturfaktor für Lage (Bodenrichtwert):	1,07
Korrekturfaktor für Restnutzungsdauer:	0,99

**Liegenschaftszinssatz** des Objekts:  $5,9\% \times 0,98 \times 1,07 \times 0,99 = 6,1\%$

Auch ein aus Kaufpreisen empirisch ermittelter Vervielfältiger des jährlichen Rohertrages (Rohertragsfaktor) kann als Kenngröße für eine Wertabschätzung dienen. Der Faktor stellt das Verhältnis des Kaufpreises 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:**

<b>Ländlicher Raum</b>	<b>11,3</b>
<b>Großstädten und Großstadtrandlagen</b>	<b>13,4</b>

Nähere Einzelheiten (Stichprobenansatz, Wertspannen usw.) sind dem Grundstücksmarktbericht 2014 für das Land Niedersachsen zu entnehmen.

Der Gutachterausschuss hält die Anwendung der überregional ermittelten Werte für den Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz und Stade für sachgerecht, da die wenigen zur Verfügung stehenden Kauffälle aus dem Berichtsgebiet vergleichbare Durchschnittswerte ergeben.



## 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

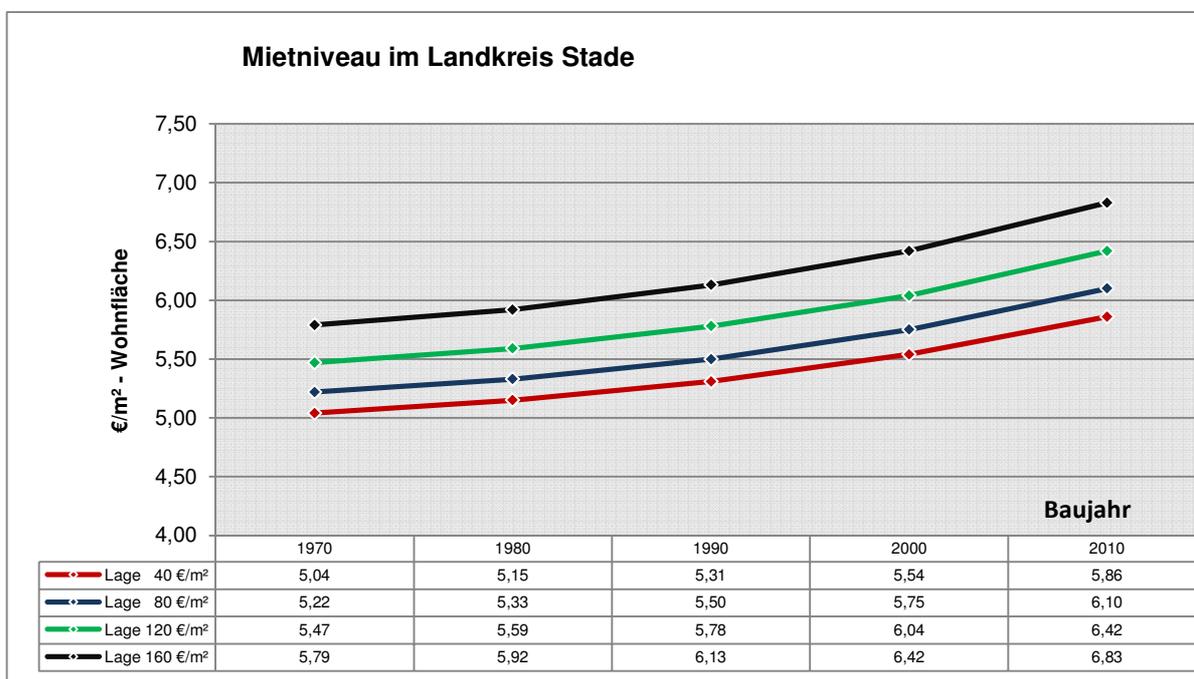
Für die Landkreise Stade und Osterholz wurden die vorliegenden geeigneten Wohnungsmieten ausgewertet und multiplen Regressionsanalysen unterzogen. Anhand der wenigen Vergleichsmieten ist lediglich eine Abhängigkeit der Miethöhe von der Lagewertigkeit der Wohnung, von der Altersklasse des Gebäudes und 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.

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

**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 230 bekannt gewordene Mieten aus den Jahren 2012 bis 2013 für Wohnungen in Gebäuden der Baujahre 1970 bis 2011 (Mittel 1990) und einer Wohnungsgröße zwischen 40 m<sup>2</sup> und 140 m<sup>2</sup> (Mittel 70 m<sup>2</sup>).



#### Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

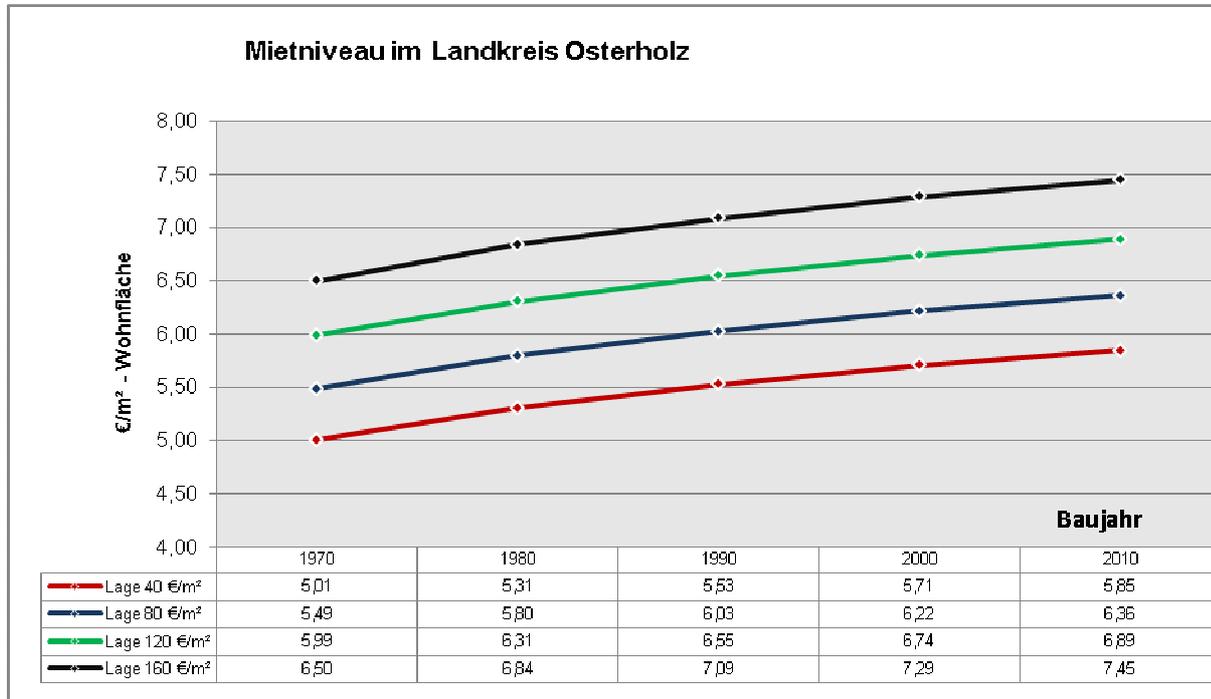
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	40	60	80	100	120	140
Korrekturfaktor	1,12	1,05	1,00	0,97	0,94	0,92

#### Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen im Gebäude

Anzahl der	1 bis 4	5 bis 8	über 8
Korrekturfaktor	1,12	1,00	0,98

**Mietübersicht für den Landkreis Osterholz**

Die Stichprobe umfasst insgesamt 124 bekannt gewordene Mieten aus den Jahren 2011 bis 2013 (Mittel 01.2013) von Mietwohnungen der Baujahre 1960 bis 2013 (Mittel 1981) bei einer Wohnungsgröße zwischen 32 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup> (Mittel 71 m<sup>2</sup>). Der Lagewert der Wohnungen definiert sich durch die Bodenrichtwerte für Bauland (Spanne: 22 bis 170 €/m<sup>2</sup>; Mittelwert: 94 €/m<sup>2</sup>).



**Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	40	60	80	100	120
Korrekturfaktor	1,13	1,04	0,97	0,91	0,86

**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 Grundeigentümergeverein  
 Segelckestr. 27  
 27472 Cuxhaven  
[www.hwg-cuxhaven.de](http://www.hwg-cuxhaven.de)

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

## 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 2013

### 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	3.643	4	1.199	19	133	7	65	41	1.397	18	56	14	318	14
Osterholz	1.629	-6	480	6	194	5	17	-11	691	5	26	-4	69	-7
Stade	2.991	3	754	3	247	-9	39	-20	1.040	-1	47	12	89	-24

Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%						
Cuxhaven	602	-17	36	-20	427	-7	37	28	30	0	622	4	18	20	99	9
Osterholz	295	5	27	12	241	-7	21	0	2	-71	218	-33	12	9	27	-53
Stade	786	11	57	42	577	11	45	-12	17	42	247	-12	16	78	70	11

### 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	387	9	141	26	15	4	25	161	180	33	26	-6	44	16
Osterholz	207	7	79	7	28	8	8	30	115	9	13	-3	23	49
Stade	426	20	129	7	37	-8	29	41	194	8	26	32	28	31

Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Gebäude	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%						
Cuxhaven	68	-15	2	-58	19	-21	12	-5	5	-24	28	16	1	98	3	-1
Osterholz	26	-12	2	-39	18	27	2	11	0	-90	6	-3	1	953	1	-64
Stade	96	42	2	17	48	15	15	183	2	71	12	-8	0	-24	1	-46

### 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	2342	-21	160	18	5	-2	14	172	179	22	18	29	169	5
Osterholz	617	-21	61	-27	8	17	3	-34	72	-24	7	26	41	19
Stade	1025	-15	132	64	9	-15	10	44	150	55	7	30	74	-47

Landkreis	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%						
Cuxhaven	49	2	20	-74	12	106	1811	-18	8	-94	77	-47
Osterholz	27	13	10	46	1	-90	450	-21	3	574	8	-81
Stade	82	23	20	-10	10	148	637	-22	4	-56	40	-17

## Anhang 2: Weitere Anschriften der Gutachterausschüsse

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