

# Mieten und Pachten

## Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf

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. Aktuell werden zur Erweiterung des Datenbestandes zudem teilweise Angebotsmieten einschlägiger Internetportale erfasst.

Die in der Kaufpreissammlung registrierten und ausgewerteten Mieten decken nur einen Teilbereich des Mietmarktes ab. Wohnungsspezifische Merkmale, wie z. B. besondere Lagemerkmale, die Qualität der Ausstattung (Bäder, Toiletten, Fußböden, Fenster usw.), die Grundrissgestaltung, etc. sind unberücksichtigt.

Für den Bereich des Landkreises Rotenburg (Wümme) wird auf die Auswertung des Mietniveaus aus dem Grundstücksmarktbericht 2021 verwiesen.

Für den Bereich des Landkreises Cuxhaven liegt ein Mietspiegel für Wohnungsmieten vor. Daher hält der Gutachterausschuss die Ableitung einer zusätzlichen Mietübersicht aus den Daten der Kaufpreissammlung im Landkreis Cuxhaven nicht für geboten.

Für den Bereich der Hansestadt Buxtehude liegt ebenfalls ein Mietspiegel vor.

**Die nachfolgenden Übersichten für die Landkreise Osterholz und Stade stellen keine Mietspiegel im Sinne der §§ 558 c und d des Bürgerlichen Gesetzbuches dar und können diese nicht ersetzen.**

### Wohnungsmieten

Für die Landkreise Osterholz und Stade wurden die vorliegenden geeigneten Wohnungsmieten ausgewertet und einer multiplen Regressionsanalyse unterzogen. Dabei werden die Auswirkungen der wesentlichen Merkmale (Lage, Baujahr, Wohnfläche) auf die Zielgröße (Miete in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) untersucht. Die Ergebnisse sind in den folgenden Diagrammen dargestellt.

Der Lagewert ist jeweils der Bauland-Richtwert (erschließungsbeitragsfrei).

Im Regelfall ist als Baujahr das Jahr der Fertigstellung des Wohngebäudes anzunehmen. Grundlegend modernisierte Wohnungen sind in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Wohnung durchgreifend modernisiert wurde. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie und Wasser bewirken (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV).

Als Ausstattungsstandard der Wohnungen ist eine heute als üblich anzusehende Ausstattung mit Zentral- bzw. Sammelheizung und Sanitäreinrichtungen (Bad bzw. Duschbad) anzunehmen. Für Wohnungen mit schlechterer Ausstattung, z. B. mit Einzelöfen oder Gemeinschaftsbad, können keine Vergleichswerte angegeben werden.

Weitere Abweichungen im Mietniveau können durch individuelle Lage- und Ausstattungsmerkmale sowie durch Instandhaltungsmängel begründet sein.

## Wohnungsmieten für den Landkreis Cuxhaven

Detaillierte Angaben sind dem Mietspiegel für den Landkreis Cuxhaven zu entnehmen. Zu beziehen unter:

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein

Segelckestr. 27

27472 Cuxhaven

[www.hwg-cuxhaven.de](http://www.hwg-cuxhaven.de)

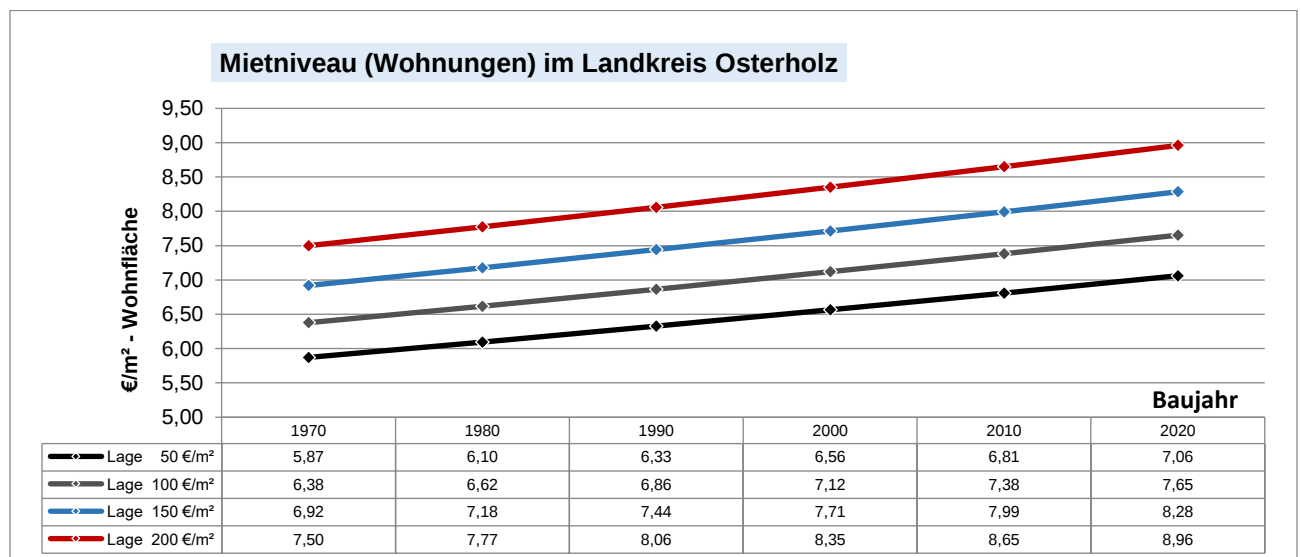
## Mietübersicht für den Landkreis Osterholz

Die Stichprobe für **Mietwohnungen** umfasst insgesamt 222 bekannt gewordene Mieten und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal                  | Bereich                                      | Mittelwert           |
|--------------------------|----------------------------------------------|----------------------|
| Lage (Bodenrichtwert)    | 28 €/m <sup>2</sup> bis 230 €/m <sup>2</sup> | 126 €/m <sup>2</sup> |
| Datum                    | ab 01.01.2018                                | 10.2019              |
| Baujahr (original)       | 1950 bis 2018                                | 1986                 |
| Wohnfläche               | 32 m <sup>2</sup> bis 142 m <sup>2</sup>     | 69 m <sup>2</sup>    |
| Wohneinheiten im Gebäude | 1 bis 45                                     | 10                   |

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Mietwohnung mit folgenden Eigenschaften:

| Merkmal            | Ausprägung        | Merkmal                  | Ausprägung           |
|--------------------|-------------------|--------------------------|----------------------|
| Stichtag           | 01.01.2022        | Ausstattung              | Mittel               |
| Wohnfläche         | 70 m <sup>2</sup> | Lage (Bodenrichtwert)    | 130 €/m <sup>2</sup> |
| Baujahr (original) | 1985              | Wohneinheiten im Gebäude | 5 - 10               |



### Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche

| Wohnfläche (m²) | 30   | 50   | 70   | 90   | 110  | 130  |
|-----------------|------|------|------|------|------|------|
| Korrekturfaktor | 1,27 | 1,11 | 1,00 | 0,91 | 0,84 | 0,77 |

### Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen im Gebäude

| Wohnfläche (m²) | 1 - 4 | 5 - 10 | > 10 |
|-----------------|-------|--------|------|
| Korrekturfaktor | 1,06  | 1,00   | 0,95 |

Für **Einfamilienwohnhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften** liegen im Landkreis Osterholz nicht genügend Daten für eine Untersuchung vor.

Die Stichprobe für Wohngebäude umfasst insgesamt 25 bekannt gewordene Mieten und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal               | Bereich              | Mittelwert |
|-----------------------|----------------------|------------|
| Datum                 | ab 01.01.2018        | 03.2020    |
| Lage (Bodenrichtwert) | 21 €/m² bis 205 €/m² | 117 €/m²   |
| Baujahr (original)    | 1950 bis 2018        | 1976       |
| Wohnfläche            | 70 m² bis 203 m²     | 123 m²     |

Aus der Stichprobe ergeben sich folgende Mieten:

| Minimum   | Maximum   | Mittelwert | Medianwert |
|-----------|-----------|------------|------------|
| 4,03 €/m² | 9,00 €/m² | 6,45 €/m²  | 6,25 €/m²  |

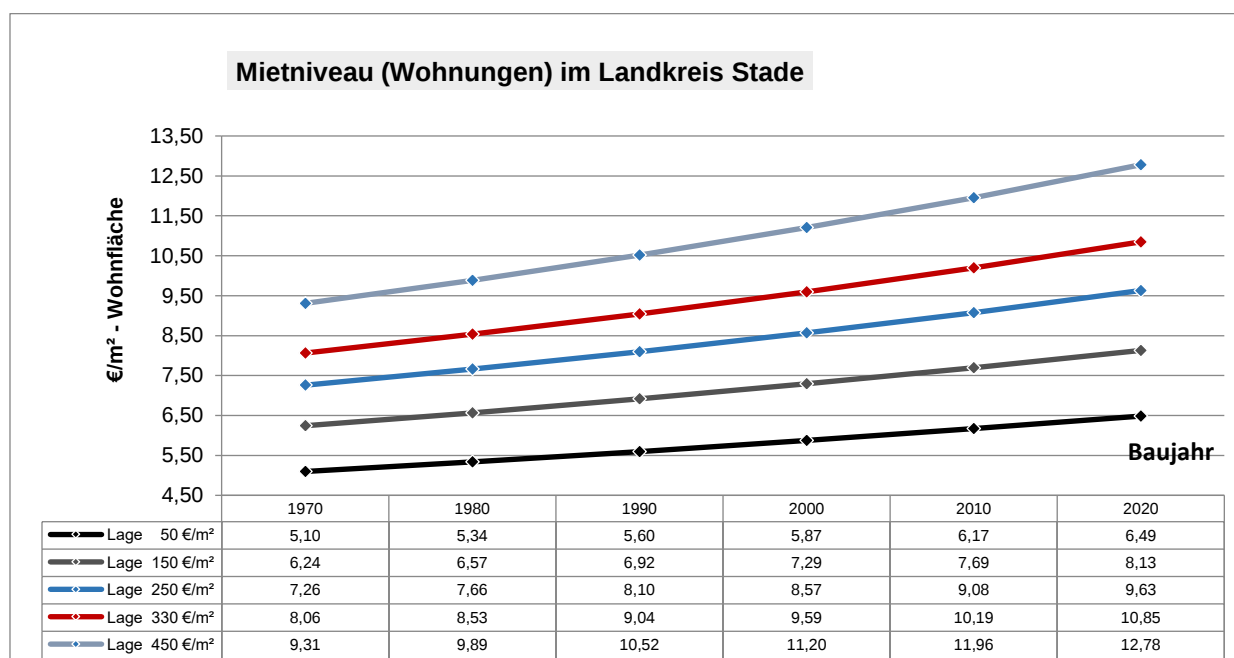
## Mietübersicht für den Landkreis Stade

Die Stichprobe für **Mietwohnungen** umfasst insgesamt 389 bekannt gewordene Mieten und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal                  | Bereich                                      | Mittelwert           |
|--------------------------|----------------------------------------------|----------------------|
| Datum                    | ab 01.01.2018                                | 08.2020              |
| Lage (Bodenrichtwert)    | 24 €/m <sup>2</sup> bis 500 €/m <sup>2</sup> | 219 €/m <sup>2</sup> |
| Baujahr (original)       | 1960 bis 2019                                | 1985                 |
| Wohnfläche               | 33 m <sup>2</sup> bis 140 m <sup>2</sup>     | 67 m <sup>2</sup>    |
| Wohneinheiten im Gebäude | 1 bis 88                                     | 10                   |

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Mietwohnung mit folgenden Eigenschaften:

| Merkmal            | Ausprägung        | Merkmal                  | Ausprägung           |
|--------------------|-------------------|--------------------------|----------------------|
| Datum              | 01.01.2022        | Ausstattung              | Mittel               |
| Wohnfläche         | 70 m <sup>2</sup> | Lage (Bodenrichtwert)    | 220 €/m <sup>2</sup> |
| Baujahr (original) | 1985              | Wohneinheiten im Gebäude | 5 - 10               |



## Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

| Wohnfläche in m <sup>2</sup> | 30   | 50   | 70   | 90   | 110  | 130  |
|------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| Korrekturfaktor              | 1,16 | 1,06 | 1,00 | 0,96 | 0,92 | 0,89 |

## Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen im Gebäude

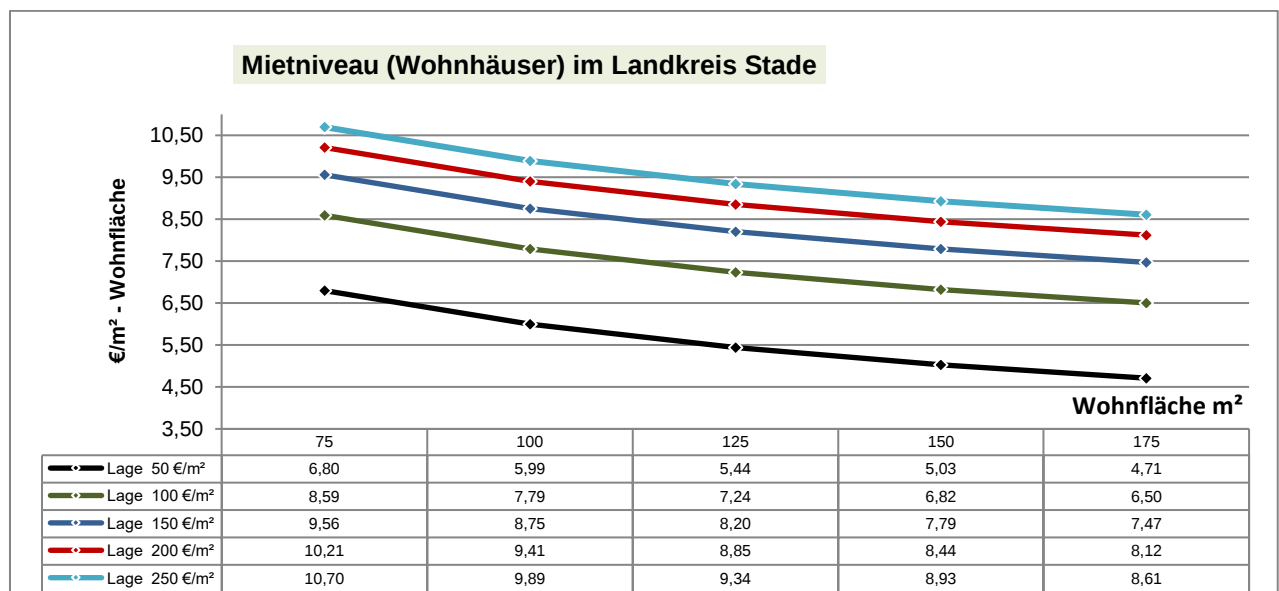
| Anzahl der Wohnungen | 1 - 4 | 5 - 10 | > 10 |
|----------------------|-------|--------|------|
| Korrekturfaktor      | 1,10  | 1,00   | 0,92 |

Hinweis Für den Bereich der Hansestadt Buxtehude liegt ein Mietspiegel vor! Vergleichsmieten sollten daher für diesen Bereich unter folgendem Link ermittelt werden:  
<https://mietspiegel-berechnen.de/buxtehude2020/>

Die Stichprobe für **Einfamilienwohnhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften** umfasst insgesamt 72 bekannt gewordene Mieten und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal               | Bereich                                      | Mittelwert           |
|-----------------------|----------------------------------------------|----------------------|
| Kaufzeitpunkt         | ab 01.01.2017                                | 03.2019              |
| Lage (Bodenrichtwert) | 13 €/m <sup>2</sup> bis 280 €/m <sup>2</sup> | 133 €/m <sup>2</sup> |
| Baujahr (original)    | 1950 bis 2018                                | 1992                 |
| Wohnfläche            | 72m <sup>2</sup> bis 192 m <sup>2</sup>      | 116 m <sup>2</sup>   |

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohngebäude in mittlerer Ausstattungsqualität zum 01.01.2022.



Der Einfluss des Baujahres konnte nicht signifikant nachgewiesen werden!

Hinweis Für den Bereich der Hansestadt Buxtehude liegt ein Mietspiegel vor! Vergleichsmieten sollten daher für diesen Bereich unter folgendem Link ermittelt werden:  
<https://mietspiegel-berechnen.de/buxtehude2020/>

### Büro- und Praxismieten

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf Büro und Praxisräume in Dienstleistungs- oder Verwaltungsbereichen. Büroräume, die Teil eines Gewerbe- oder Handwerksbetriebes sind, sind niedriger zu bewerten. Im Einzelfall sind die individuellen Lage- und Ausstattungsmerkmale, die Geschosslage, vorhandene Fahrstühle und die jeweilige Parkplatzsituation zu berücksichtigen.

Die vorliegenden Mietangaben lassen jedoch erkennen, dass vorrangig die Lagewertigkeit und die Größe (höhere Mieten für kleinere Einheiten) den Mietpreis beeinflussen.

| <b>Büro/Praxen</b> | <b>Jahr</b> | <b>Anzahl</b> | <b>Nutzfläche</b><br>Medianwert<br>(Spanne)                       | <b>Mietwert</b><br>Medianwert<br>(Spanne)                                  |
|--------------------|-------------|---------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| LK Cuxhaven        | ab 2017     | 37            | 146 m <sup>2</sup><br>(40 m <sup>2</sup> - 487 m <sup>2</sup> )   | 7,00 €/m <sup>2</sup><br>(2,46 €/m <sup>2</sup> - 15,35 €/m <sup>2</sup> ) |
| LK Osterholz       | ab 2017     | 18            | 152 m <sup>2</sup><br>(39 m <sup>2</sup> - 320 m <sup>2</sup> )   | 6,77 €/m <sup>2</sup><br>(4,00 €/m <sup>2</sup> - 11,76 €/m <sup>2</sup> ) |
| LK Rotenburg       | ab 2017     | 21            | 138 m <sup>2</sup><br>(46 m <sup>2</sup> - 563 m <sup>2</sup> )   | 5,97 €/m <sup>2</sup><br>(4,00 €/m <sup>2</sup> - 12,28 €/m <sup>2</sup> ) |
| LK Stade           | ab 2017     | 79            | 133 m <sup>2</sup><br>(13 m <sup>2</sup> - 1.688 m <sup>2</sup> ) | 8,33 €/m <sup>2</sup><br>(3,75 €/m <sup>2</sup> - 22,31 €/m <sup>2</sup> ) |
| GAG Otterndorf     | ab 2017     | 155           | 140 m <sup>2</sup><br>(13 m <sup>2</sup> - 1.688 m <sup>2</sup> ) | 7,19 €/m <sup>2</sup><br>(2,46 €/m <sup>2</sup> - 22,31 €/m <sup>2</sup> ) |

### Mieten für Einzelgaragen

| <b>Einzelgaragen</b> | <b>Jahr</b> | <b>Anzahl</b> | <b>Mietwert</b><br>Medianwert<br>(Spanne) |
|----------------------|-------------|---------------|-------------------------------------------|
| LK Cuxhaven          | ab 2017     | 22            | 48,00 €<br>(25 € - 60 €)                  |
| LK Osterholz         | ab 2017     | 5             | 50,00 €<br>(40 € - 50 €)                  |
| LK Rotenburg         | ab 2017     | 52            | 30,00 €<br>(15 € - 50 €)                  |
| LK Stade             | ab 2017     | 150           | 40,00 €<br>(15 € - 70 €)                  |
| GAG Otterndorf       | ab 2017     | 229           | 39,00 €<br>(15 € - 70 €)                  |

## Mieten für Lagerhallen und Werkstattgebäude

| <b>Lagerhallen<br/>Werkstattgebäude</b> | <b>Jahr</b> | <b>Anzahl</b> | <b>Nutzfläche</b><br>Medianwert<br>(Spanne)                        | <b>Mietwert</b><br>Medianwert<br>(Spanne)                                  |
|-----------------------------------------|-------------|---------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| LK Cuxhaven                             | ab 2017     | 6             | 227 m <sup>2</sup><br>(25 m <sup>2</sup> - 985 m <sup>2</sup> )    | 3,16 €/m <sup>2</sup><br>(1,33 €/m <sup>2</sup> - 8,60 €/m <sup>2</sup> )  |
| LK Osterholz                            | ab 2017     | 5             | 650m <sup>2</sup><br>(110 m <sup>2</sup> - 2.120 m <sup>2</sup> )  | 4,62 €/m <sup>2</sup><br>(1,00 €/m <sup>2</sup> - 15,88 €/m <sup>2</sup> ) |
| LK Rotenburg                            | ab 2017     | 8             | 872 m <sup>2</sup><br>(100 m <sup>2</sup> - 2.760 m <sup>2</sup> ) | 3,00 €/m <sup>2</sup><br>(1,10 €/m <sup>2</sup> - 5,18 €/m <sup>2</sup> )  |
| LK Stade                                | ab 2017     | 23            | 365 m <sup>2</sup><br>(70 m <sup>2</sup> - 8.000 m <sup>2</sup> )  | 4,65 €/m <sup>2</sup><br>(1,00 €/m <sup>2</sup> - 11,23 €/m <sup>2</sup> ) |
| GAG Otterndorf                          | ab 2017     | 42            | 440m <sup>2</sup><br>(25 m <sup>2</sup> - 8.000 m <sup>2</sup> )   | 4,00 €/m <sup>2</sup><br>(1,00 €/m <sup>2</sup> - 15,88 €/m <sup>2</sup> ) |

### Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

Der Gutachterausschuss hat die seit Anfang 2017 registrierten Pachten für landwirtschaftliche Flächen ab einer Größe von einem Morgen (0,25 ha) für Grünlandflächen und ab zwei Morgen (0,5 ha) für Ackerland-flächen untersucht. Dabei wurde auch die Rendite (Pacht/Bodenwert) betrachtet. Dem Gutachterausschuss liegen folgende Pachtangaben vor:

| <b>Grünland</b> | <b>Jahr</b>                                                                                                                                                                                                   | <b>Anzahl</b> | <b>Fläche (ha)</b><br>Medianwert<br>(Spanne) | <b>Pacht (€/ha)</b><br>Medianwert<br>(Spanne) | <b>Rendite (%)</b><br>Medianwert<br>(Spanne) |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| LK Cuxhaven     | ab 2017                                                                                                                                                                                                       | 86            | 2,2<br>(0,3 - 47,3)                          | 209<br>(80 - 650)                             | 1,9<br>(0,6 - 6,9)                           |
| LK Osterholz    | ab 2017                                                                                                                                                                                                       | 21            | 2,1<br>(0,3 - 10,9)                          | 230<br>(94 - 343)                             | 1,3<br>(0,5 - 3,7)                           |
| LK Rotenburg    | ab 2017                                                                                                                                                                                                       | 64            | 2,0<br>(0,4 - 15,8)                          | 200<br>(75 - 560)                             | 1,6<br>(0,5 - 4,7)                           |
| LK Stade        | ab 2019                                                                                                                                                                                                       | 6             | 3,3<br>(0,4 - 5,3)                           | 271<br>(153 - 700)                            | 1,9<br>(1,1 - 2,7)                           |
| GAG Otterndorf  | ab 2017                                                                                                                                                                                                       | 177           | 2,2<br>(0,3 - 47,3)                          | 207<br>(75 - 700)                             | 1,7<br>(0,5 - 6,9)                           |
|                 | Das Bodenrichtwertniveau der Stichprobe bewegt sich dabei zwischen 0,80 €/m <sup>2</sup> und 2,80 €/m <sup>2</sup> (Median 1,40 €/m <sup>2</sup> ), die Grünlandzahlen liegen zwischen 23 und 76 (Median 36). |               |                                              |                                               |                                              |

| <b>Ackerland</b> | <b>Jahr</b>                                                                                                                                                                                                | <b>Anzahl</b> | <b>Fläche (ha)</b><br>Medianwert<br>(Spanne) | <b>Pacht (€/ha)</b><br>Medianwert<br>(Spanne) | <b>Rendite (%)</b><br>Medianwert<br>(Spanne) |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| LK Cuxhaven      | ab 2017                                                                                                                                                                                                    | 40            | 3,0<br>(0,6 - 23,5)                          | 374<br>(93 - 800)                             | 1,5<br>(0,3 - 5,5)                           |
| LK Osterholz     | ab 2017                                                                                                                                                                                                    | 11            | 1,7<br>(0,6 - 3,0)                           | 250<br>(89 - 400)                             | 1,2<br>(0,3 - 3,1)                           |
| LK Rotenburg     | ab 2017                                                                                                                                                                                                    | 128           | 3,0<br>(0,5 - 22,7)                          | 480<br>(120 - 1.200)                          | 1,6<br>(0,4 - 3,4)                           |
| LK Stade         | ab 2018                                                                                                                                                                                                    | 13            | 2,0<br>(0,7 - 3,6)                           | 400<br>(120 - 800)                            | 0,9<br>(0,3 - 1,9)                           |
| GAG Otterndorf   | ab 2017                                                                                                                                                                                                    | 192           | 2,7<br>(0,5 - 23,5)                          | 400<br>(89 - 1.200)                           | 1,5<br>(0,3 - 5,5)                           |
|                  | Das Bodenrichtwertniveau der Stichprobe bewegt sich dabei zwischen 1,20 €/m <sup>2</sup> und 4,50 €/m <sup>2</sup> (Median 2,90 €/m <sup>2</sup> ), die Ackerzahlen liegen zwischen 17 und 80 (Median 30). |               |                                              |                                               |                                              |