



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf

Zusätzliche regionale Auswertungen

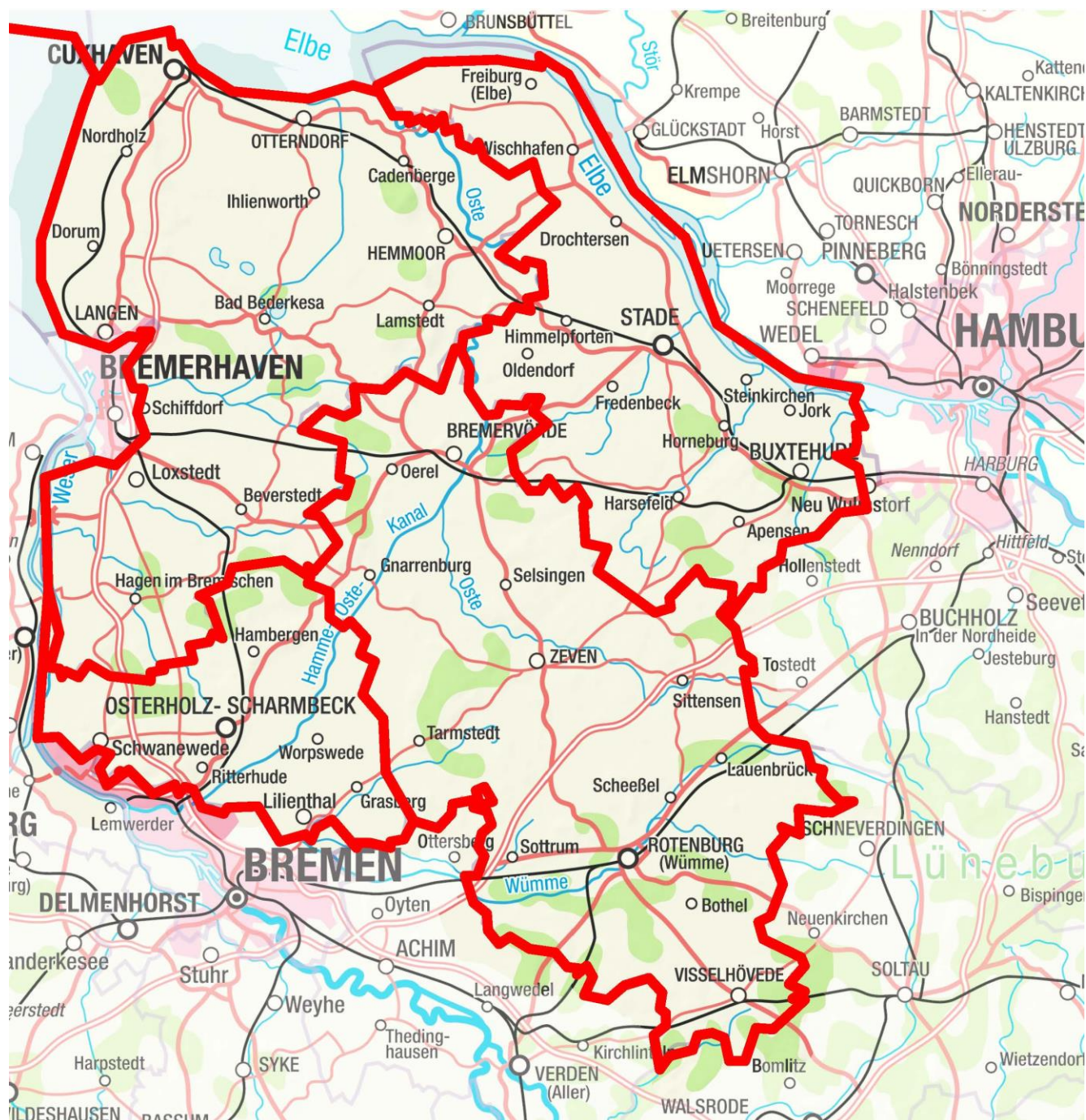
Stand: 14.06.2023

0	Zuständigkeitsbereich.....	2
1	Transaktionszahlen	4
2	Bodenwerte	4
3	Mittlere Kaufpreise	5
3.1	Gartenlandkäufe nach Landkreisen	5
3.2	Gartenland und private Grünflächen nach Lage (BRW) und Fläche	5
4	Sachwertfaktoren.....	6
4.1	Sachwertfaktoren für hochpreisige Ein-/Zweifamilienhäuser	6
5	Vergleichsfaktoren	7
6	Liegenschaftszinssätze.....	8
6.1	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor Ein- und Zweifamilienhäuser	8
6.2	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor Doppel- und Reihenhäuser	10
6.3	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor Eigentumswohnungen	11
6.4	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor Wohn- und Geschäftshäuser	12
6.5	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor Bürogebäude und Verkaufshallen	13
7	Indexreihen	14
7.1	Preisentwicklung für individuelles Wohnbauland.....	14
7.2	Preisentwicklung für Gewerbebauland	16
7.3	Preisentwicklung für landwirtschaftliche Nutzflächen	17
8	Umrechnungskoeffizienten.....	19
8.1	Umrechnungskoeffizienten für große und kleine Baugrundstücke	19
8.2	Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Nutzflächen (Grün- und Ackerland)	20
9	Erbbaurechts- /Erbbaugrundstückskoeffizienten.....	21
9.1	Begründung von Erbbaurechten - Erbbaurechtsgrundstück	21
9.2	Weiterverkauf von Erbbaurechten - Erbbaurechtsgrundstück.....	21
9.3	Begründung von Erbbaurechten – Ein- und Zweifamilienhäuser	22
9.4	Weiterverkauf von Erbbaurechten – Ein- und Zweifamilienhäuser	22
9.5	Begründung von Erbbaurechten – Reihenhäuser und Doppelhaushälften	22
9.6	Weiterverkauf von Erbbaurechten – Reihenhäuser und Doppelhaushälften	22
10	Erwerbs-/Veräußerungskategorien.....	24

11 Mieten und Pachten	25
11.1 Mieten – allgemeine Erläuterungen	25
11.2 Mieten für Wohnungen in den Landkreisen	26
11.2.1 Mieten Landkreis Cuxhaven	26
11.2.2 Landkreis Osterholz	26
11.2.3 Landkreis Rotenburg	27
11.2.4 Landkreis Stade	28
11.3 Mieten für Wohnhäuser	29
11.3.1 Landkreis Cuxhaven	29
11.3.2 Landkreis Osterholz	29
11.3.3 Landkreis Rotenburg	30
11.3.4 Landkreis Stade	31
11.4 Büro- und Praxismieten	32
11.5 Mieten für Lagerhallen und Werkstattgebäude	32
11.6 Mieten für Einzelgaragen	32
11.7 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	33
12 Teileigentum	34
12.1 Erstverkauf von Kfz-Stellplätzen	34
12.2 Weiterverkauf von Kfz-Stellplätzen	34
12.3 Verkauf von gewerblich genutzten Räumen	35

Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Otterndorf:

Der Zuständigkeitsbereich ist die Regionaldirektion Otterndorf, umfassend die Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade. Geschäftsstellen des Gutachterausschusses sind ansässig in Osterholz-Scharmbeck, Rotenburg (Wümme) und Stade.



1 Transaktionszahlen

siehe online bereitgestellte Grundstücksmarktdaten:

<https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/>

2 Bodenwerte

Bodenrichtwerte für Bauland siehe BORIS.ni:

<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?zoom=7.05&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01>

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen siehe BORIS.ni:

<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?zoom=10.00&teilmarkt=Land-+und+forstwirtschaftliche+Flächen&stichtag=2023-01-01>

besondere Bodenwerte siehe online bereitgestellte Grundstücksmarktdaten:

<https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/>

bzw. siehe auch Kapitel 3 dieser zusätzlichen regionalen Auswertungen

3 Mittlere Kaufpreise

3.1 Gartenlandkäufe nach Landkreisen

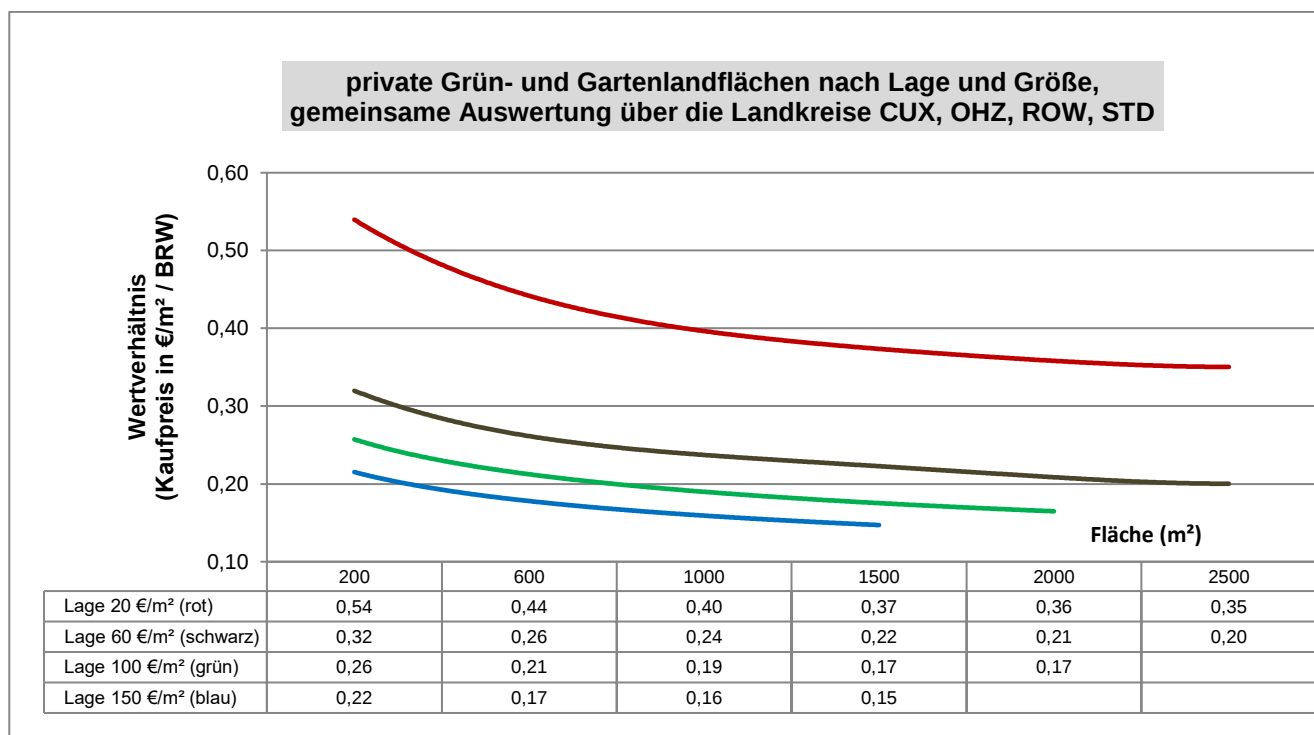
Als privates Gartenland oder Hinterland werden Flächen bezeichnet, die nicht für Bauvorhaben selbst genutzt werden können, aber häufig zur Erweiterung eines Wohngrundstückes erworben werden. Im ausgewerteten Zeitraum 01.01.2018 bis 31.10.2022 wurde folgendes Preisniveau für Flächen mit einer Größe von 100 m² bis 2.000 m² registriert:

Landkreis	Anzahl Kaufverträge	Preis (€ /m ²)		mittl. Verhältnis (Median) €/m ² BRW
		von - bis	mittl. Kaufpreis (Median)	
Cuxhaven	57	1,00 - 114,23	10,00	0,33
Osterholz	31	1,50 - 40,00	5,68	0,12
Rotenburg (Wümme)	36	1,00 - 80,00	11,21	0,29
Stade	32	1,13 - 50,00	17,20	0,39
GAG Otterndorf	156	1,00 - 114,23	10,00	0,28

3.2 Gartenland und private Grünflächen nach Lage (BRW) und Fläche

Die Preise für Gartenland und private Grünflächen sind hauptsächlich vom Wert des jeweiligen benachbarten Baulandes abhängig, daneben aber oft auch von individuellen Merkmalen (wie bspw. Größe, Lage innerörtlich oder am Ortsrand) und persönlichen Nutzungsvorstellungen des Erwerbers.

Aussagekräftiger als der absolute Kaufpreis ist daher oft die Angabe der Wertrelation zum jeweils benachbarten Baulandrichtwert unter Berücksichtigung der Größe. Diese Wertrelation für Flächen bis 2.500 m² ist nachfolgend grafisch dargestellt. Die Preise größerer Flächen nähern sich oft den landwirtschaftlichen Richtwerten an. Der Auswertung lagen 208 Kauffälle der Jahre 2018 bis Ende 2022 zugrunde. Die dargestellte Auswertung bezieht sich auf den 01.01.2023.



4 Sachwertfaktoren

zu den marktgängigsten Objektarten Ein-/Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser/Doppelhaushälften siehe die landkreisweiten Auswertungen in den online bereitgestellten Grundstücksmarktdaten:

<https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/>

4.1 Sachwertfaktoren für hochpreisige Ein-/Zweifamilienhäuser

Zu den hochpreisigen Objekten (mit vorläufigem Sachwert ab 500.000 €) erfolgte wegen der geringeren Datengrundlage eine gemeinsame Auswertung über die 4 Landkreise des Zuständigkeitsbereiches. Die Stichprobe umfasst 167 Kauffälle des Teilmarktes der hochpreisigen Ein- und Zweifamilienhäuser, wobei als Landhaus, Villa oder Bauernhaus deklarierte Objekte nicht enthalten sind. Die Streuung der innerhalb der Kauffälle ermittelten Sachwertfaktoren reicht von rd. 0,8 bis 1,4, nimmt dabei mit steigendem vorläufigem Sachwert deutlich ab.

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Eigenschaft	von	bis	Median
Kaufzeit	Nov.2019	Feb. 2023	Sept. 2021
Standardstufe	2,0	5,0	4,0
BRW	36	480	150
vorläufiger Sachwert	rd. 500.000 €	rd. 1,25 Mio €	rd. 578.000 €
Grundstücksfläche	450 m ²	2.000 m ²	855 m ²
Baujahr (modifizierte Baujahr)	1953 (1971)	2023 (2023)	2007 (2007)
Wohnfläche	95 m ²	355 m ²	197 m ²

Einzig die Standardstufe hat sich im Rahmen der Untersuchung als signifikante Einflussgröße herausgestellt.

Zum **01.07.2022** ergeben sich folgende Sachwertfaktoren:

Standardstufe	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
Sachwertfaktor	0,96	0,99	1,02	1,03	1,04	1,05

Zum **01.01.2023** ergeben sich folgende Sachwertfaktoren.

Standardstufe	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
Sachwertfaktor	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,03

Daneben sind innerhalb der Auswertung folgende Tendenzen erkennbar:

BRW hoch	SW-Faktor hoch
Verhältnis Brutto-Grundfläche zu Wohnfläche hoch	SW-Faktor niedrig
Restnutzungsdauer hoch	SW-Faktor hoch
Ein- oder Zweifamilienhaus	keine Tendenz
Region	SW-Faktor in Grund- und Mittelzentren leicht höher als in Dörfern, Kauffallanzahl in Großstadtrandlage nicht repräsentativ, Großstadt/Oberzentrum und Fremdenverkehrsorte nicht mit Kauffällen belegt

5 Vergleichsfaktoren

siehe online bereitgestellte Grundstücksmarktdaten:

<https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/>

6 Liegenschaftszinssätze

Hinweis:

~~Die ermittelten Liegenschaftszinssätze des GAG Otterndorf (ausgenommen für Mehrfamilienhäuser) (<https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/>) beziehen sich auf den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses, auch wenn die Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade separat ausgewählt werden können.~~

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (MFH) erfolgte nach niedersachsenweitem Modell durch den Oberen Gutachterausschuss.

<https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/>

6.1 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor Ein- und Zweifamilienhäuser

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Baugesetzbuch § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1).

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgeleitet. Die Höhe ist abhängig von der Art des Gebäudes und seiner Nutzung, von den allgemeinen betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem regionalen Grundstücksmarkt. Liegenschaftszinssätze weichen von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt.

Der Rohertragsfaktor ist der Quotient aus dem Kaufpreis und der Jahresnettokaltmiete (marktüblicher Rohertrag). Hierbei wurden tatsächliche auf Marktüblichkeit geprüfte oder marktübliche Mieten angesetzt. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, dagegen sind die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis) enthalten. Bei teilweisem Leerstand, der lediglich Folge einer üblichen Fluktuation ist, sowie bei teilweiser Eigennutzung ist der Jahresrohertrag auf Vollvermietung abzustellen.

Der nachfolgend angegebene Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor ergibt sich aus einer Kaufpreisanalyse des Gutachterausschusses mit folgenden Erwerbsvorgängen:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr,
- ohne eventuelle Kaufpreisanteile für Inventar o. ä.,
- ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Rohertrag, berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete)
- abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der ImmoWertV
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren
- mit einer Restnutzungsdauer nach Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV
- mit einem Bodenwert, abgeleitet aus der Fläche (marktübliche Grundstücksgröße) und dem gegebenenfalls angepassten Bodenrichtwert
- Bodenwerte sonstiger Flächen wurden abgetrennt und vom Kaufpreis abgezogen.

Der Analyse lagen 16 Kauffälle für das Berichtsjahr 2022 für marktgängige Objekte im Berichtsgebiet mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Landkreise CUX, OHZ, STD, ROW	mittlerer Wert (Medianwert)
Kaufzeitpunkt	Nov. 2021 bis Okt. 2022	03.2022
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m² bis 245 €/m²	71 €/m²
Grundstücksfläche	359 m² - 2.339 m²	724 m²
Wohnfläche	75 m² bis 224 m²	128 m²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	19 bis 70 Jahre	43 Jahre

Monatliche Nettokaltmiete	4,55 €/m ² bis 8,77 €/m ²	7,04 €/m ²
---------------------------	---	-----------------------

Für das Normobjekt eines Ein-/Zweifamilienwohnhaus im Bereich des Gutachterausschusses Otterndorf ergibt sich ein mittlerer Liegenschaftszinssatz (Median) in Höhe von

1,6 %
(Spanne -1,5 % bis 4,9 %)

Aufgrund der vorliegenden Kaufpreise ergibt sich für ein Ein-/Zweifamilienwohnhaus im Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade ein durchschnittlicher Rohertragsfaktor (Median) in Höhe von:

23,1
(Spanne 13,3 bis 41,7)

6.2 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor Doppel- und Reihenhäuser

Das Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Reihenhäuser und Doppelhaushälften entspricht dem der Einfamilienhäuser (s. Abschnitt 6.1).

Der Analyse lagen 5 Kauffälle des Berichtsjahr 2022 für marktgängige Objekte im Berichtsgebiet mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Landkreise CUX, OHZ, STD, ROW	mittlerer Wert (Medianwert)
Kaufzeitpunkt	Feb. 2022 bis Okt. 2022	04.2022
Lage (Bodenrichtwert)	78 €/m ² bis 215 €/m ²	165 €/m ²
Grundstücksfläche	307 m ² - 454 m ²	359 m ²
Wohnfläche	95 m ² bis 150 m ²	119 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	19 bis 70 Jahre	43 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	5,05 €/m ² bis 9,10 €/m ²	8,13 €/m ²

Für das Normobjekt eines Doppel- bzw. Reihenhauses im Bereich des Gutachterausschusses Otterndorf ergibt sich ein mittlerer Liegenschaftszinssatz (Median) in Höhe von

0,9 %

(Spanne - 1,5 % bis 2,9 %)

Aufgrund der vorliegenden Kaufpreise ergibt sich für eines Doppel- bzw. Reihenhauses im Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade ein durchschnittlicher Rohertragsfaktor (Median) in Höhe von:

29,1

(Spanne 20,5 bis 41,7)

Zur Plausibilisierung hat der Gutachterausschuss die Berichtsjahre 2020 bis 2022 mit insgesamt 18 Kauffällen ausgewertet. Die Analyse (Regressionsverfahren) ergab zum Stichtag 01.01.2023 einen Liegenschaftszinssatz von 0,9 % und einen Rohertragsfaktor von 30,9.

6.3 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor Eigentumswohnungen

Das Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohertragsfaktors für Eigentumswohnungen entspricht dem der Einfamilienhäuser (s. Abschnitt 6.1).

Der Analyse lagen 31 Kauffälle für das Berichtsjahr 2022 für marktgängige Objekte im Berichtsgebiet mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Landkreise CUX, OHZ, STD, ROW	mittlerer Wert (Medianwert)
Kaufzeitpunkt	Nov. 2021 bis Okt. 2022	02.2022
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ² bis 430 €/m ²	135 €/m ²
Wohnfläche	33 m ² bis 120 m ²	81 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	19 bis 70 Jahre	36 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	4,34 €/m ² bis 11,00 €/m ²	7,36 €/m ²

Für das Normobjekt eines Doppel- bzw. Reihenhauses im Bereich des Gutachterausschusses Otterndorf ergibt sich ein mittlerer Liegenschaftszinssatz (Median) in Höhe von

1,9 %
(Spanne -4,9 % bis 6,7 %)

Aufgrund der vorliegenden Kaufpreise ergibt sich für eines Doppel- bzw. Reihenhauses im Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade ein durchschnittlicher Rohertragsfaktor (Median) in Höhe von:

23,2
(Spanne 9,2 bis 40,0)

6.4 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor Wohn- und Geschäftshäuser

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgeleitet. Die Höhe ist abhängig von der Art des Gebäudes und seiner Nutzung, von den allgemeinen betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem regionalen Grundstücksmarkt. Liegenschaftszinssätze weichen von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt.

Der Rohertragsfaktor ist der Quotient aus dem Kaufpreis und der Jahresnettokaltmiete (marktüblicher Rohertrag). Hierbei wurden tatsächliche auf Marktüblichkeit geprüfte oder marktübliche Mieten angesetzt. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, dagegen sind die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis) enthalten. Bei teilweisem Leerstand, der lediglich Folge einer üblichen Fluktuation ist, sowie bei teilweiser Eigennutzung ist der Jahresrohertrag auf Vollvermietung abzustellen.

Der nachfolgend angegebene Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor ergibt sich aus einer Kaufpreisanalyse des Gutachterausschusses mit folgenden Erwerbsvorgängen:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr,
- ohne eventuelle Kaufpreisanteile für Inventar o. ä.,
- ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Rohertrag, berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete)
- abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der ImmoWertV
- mit einer Gesamtnutzungsdauer bei Wohn- und Geschäftshäusern von 70 Jahren und bei Bürogebäuden von 60 Jahren
- mit einer Restnutzungsdauer nach Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV
- mit einem Bodenwert, abgeleitet aus der Fläche (marktübliche Grundstücksgröße) und dem gegebenenfalls angepassten Bodenrichtwert
- Bodenwerte sonstiger Flächen wurden abgetrennt und vom Kaufpreis abgezogen.

Der Analyse lagen 69 Kauffälle für die Berichtsjahre 2018 bis 2022 für marktgängige Objekte im Berichtsgebiet mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Landkreise CUX, OHZ, STD, ROW	mittlerer Wert (Medianwert)
Kaufzeitpunkt	12.02.2018 bis 31.05.2022	02.2020
Lage (Bodenrichtwert)	29 €/m ² bis 700 €/m ²	155 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	149 m ² bis 6.030 m ²	423 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre bis 61 Jahre	30 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	3,00 €/m ² bis 14,90 €/m ²	6,56 €/m ²
Zahl der Nutzungseinheiten im Gebäude	2 bis 39	5

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser								
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Lage (Bodenrichtwert) (Median) [€/m ²]	Liegenschaftszinssätze [%]			Rohertragsfaktoren		
			mittl. Wert (Median)	Spanne		mittl. Wert (Median)	Spanne	
				von	bis		von	von
2018	8	192	5,2	3,4	8,7	11,6	7,6	14,5
2019	22	178	4,9	1,6	7,3	13,5	6,8	17,5
2020	18	110	3,3	0,9	5,1	14,9	9,2	23,6
2021	15	150	2,7	0,1	8,6	15,4	8,8	24,6
2022	5	86	2,2	0,3	5,0	19,6	12,9	22,7
2018 - 2022	69	155	4,3	0,1	8,7	14,4	6,8	24,6

6.5 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor Bürogebäude und Verkaufshallen

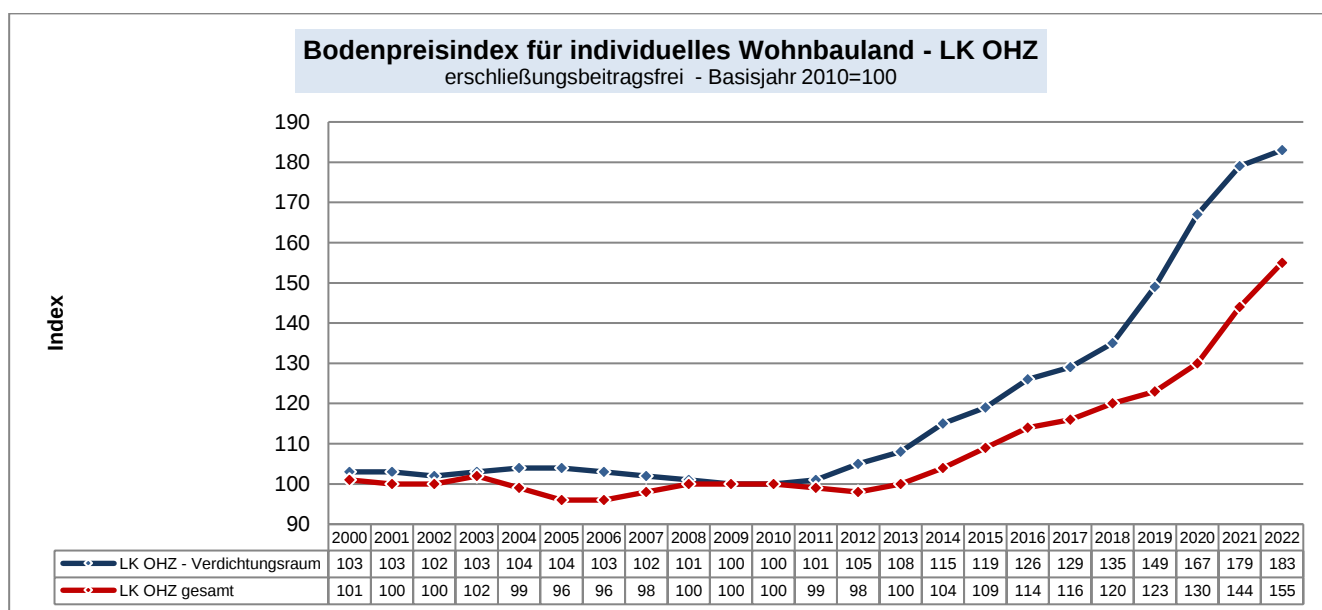
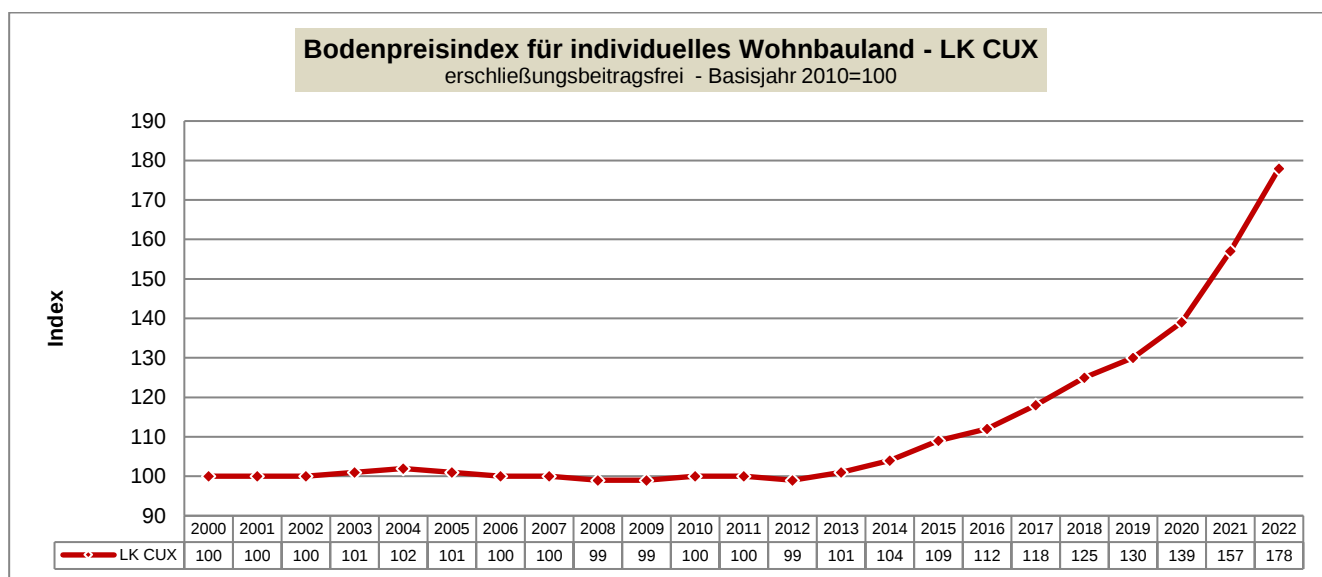
Es liegen für das aktuelle Berichtsjahr 2022 keine ausreichenden Daten für Bürogebäude und Verkaufshallen vor. Eine Auswertung kann nicht erfolgen.

7 Indexreihen

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

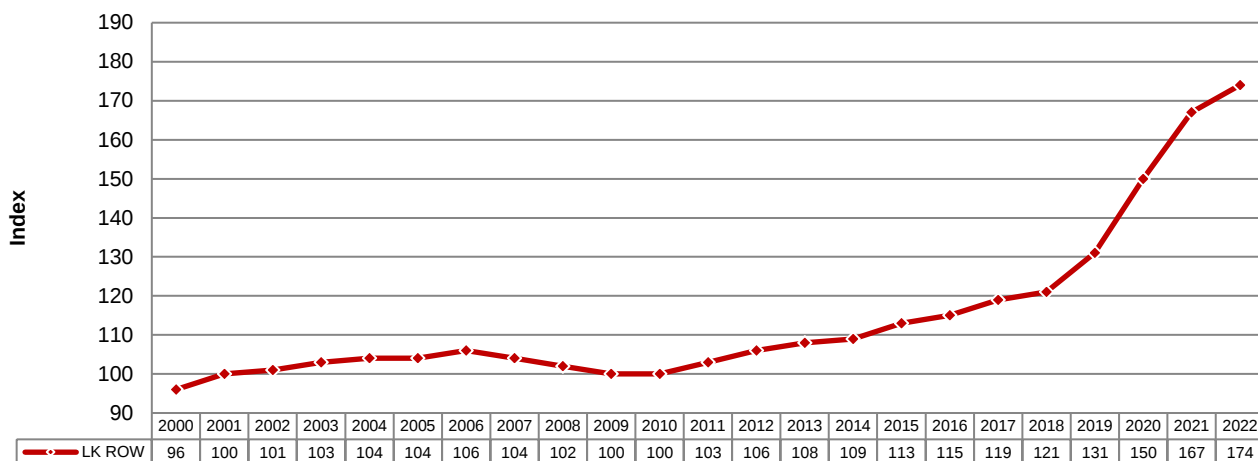
7.1 Preisentwicklung für individuelles Wohnbauland

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2010 mit dem Index 100 für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Werte der Indexreihen sind zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf nutzungsreife Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand. Die Indexwerte werden unter Anwendung einer gleitenden Mittelbildung abgeleitet. Dabei werden die Werte mit dem Vorjahr und dem Folgejahr geglättet. Die Werte werden jeweils mit der Anzahl der Kauffälle pro Jahr gewichtet, wobei die Kauffälle aus dem aktuellen Jahr mit dem doppelten Gewicht einfließen. Die Indexwerte für die Jahre 2021 und 2022 sind daher vorläufig.



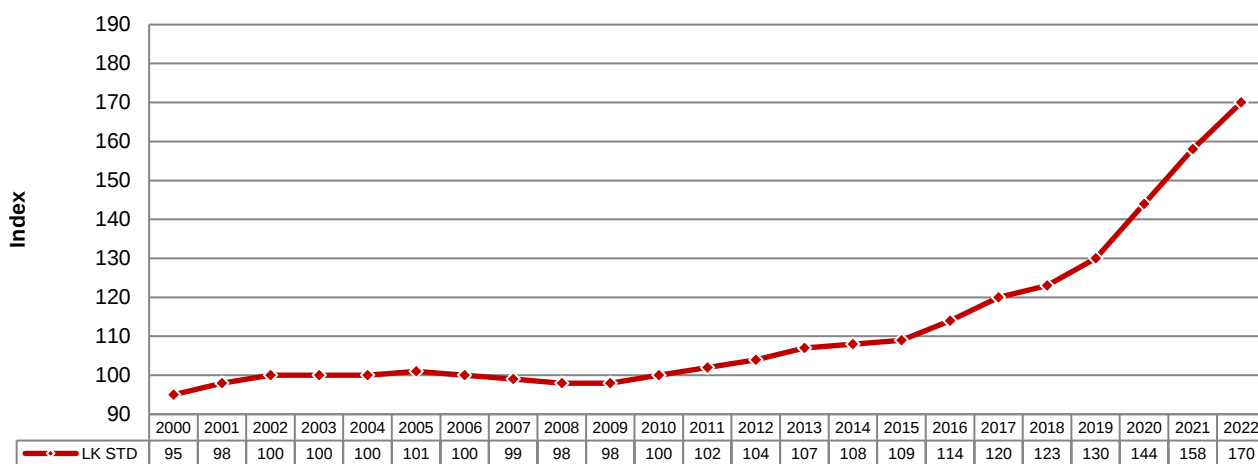
Bodenpreisindex für individuelles Wohnbauland - LK ROW

erschließungsbeitragsfrei - Basisjahr 2010=100



Bodenpreisindex für individuelles Wohnbauland - LK STD

erschließungsbeitragsfrei - Basisjahr 2010=100



7.2 Preisentwicklung für Gewerbebauand

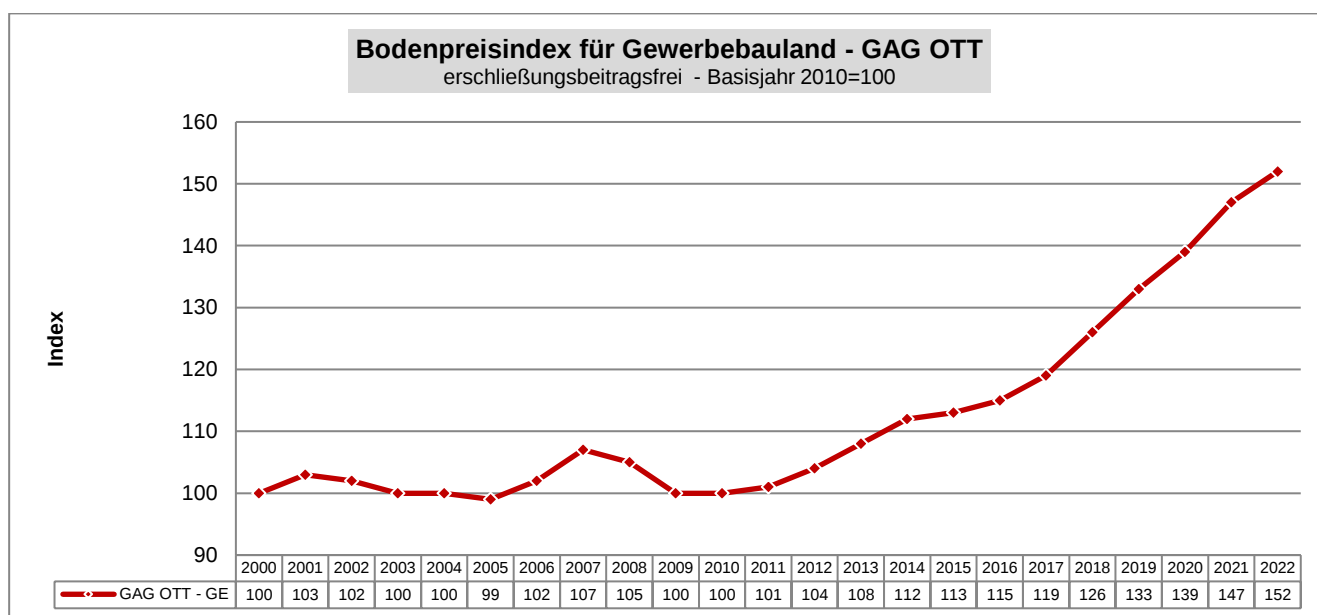
Gewerbe- und Industrieflächen werden überwiegend von den Kommunen angeboten, die mit niedrigen Preisen einen Anreiz zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe bieten. Nicht selten werden für die Erschließung auch Fördermittel eingesetzt.

Der Handel / Erstverkauf unterliegt daher nicht immer dem freien Grundstücksmarkt. Bis 2010 war ein weitgehend stabiles Preisniveau, danach ist ein deutlicher Anstieg erkennbar.

Da aus den einzelnen Landkreisen nur wenig verwertbare Kauffälle aus den einzelnen Jahren vorliegen, wurde eine landkreisübergreifende Indexreihe abgeleitet. Diese kann als grober Anhalt für die allgemeine Preisentwicklung dieses Teilmarktes herangezogen werden.

Es wurden zuletzt auch Kaufpreise gezahlt, die deutlich über dem bisherigen Wertniveau lagen. Es handelt sich vorrangig um große Flächen mit guter infrastruktureller Anbindung, die dem Logistikbereich zugeordnet werden.

Die Reihe mit dem Basisjahr 2010 (= 100) ist auf den 01.07. des jeweiligen Jahres und auf baureife Gewerbeflächen in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand bezogen. Die Indexwerte werden unter Anwendung einer gleitenden Mittelbildung abgeleitet und sind für die Jahre 2021 und 2022 aufgrund der späteren Berücksichtigung weiterer Kaufpreise vorläufig.



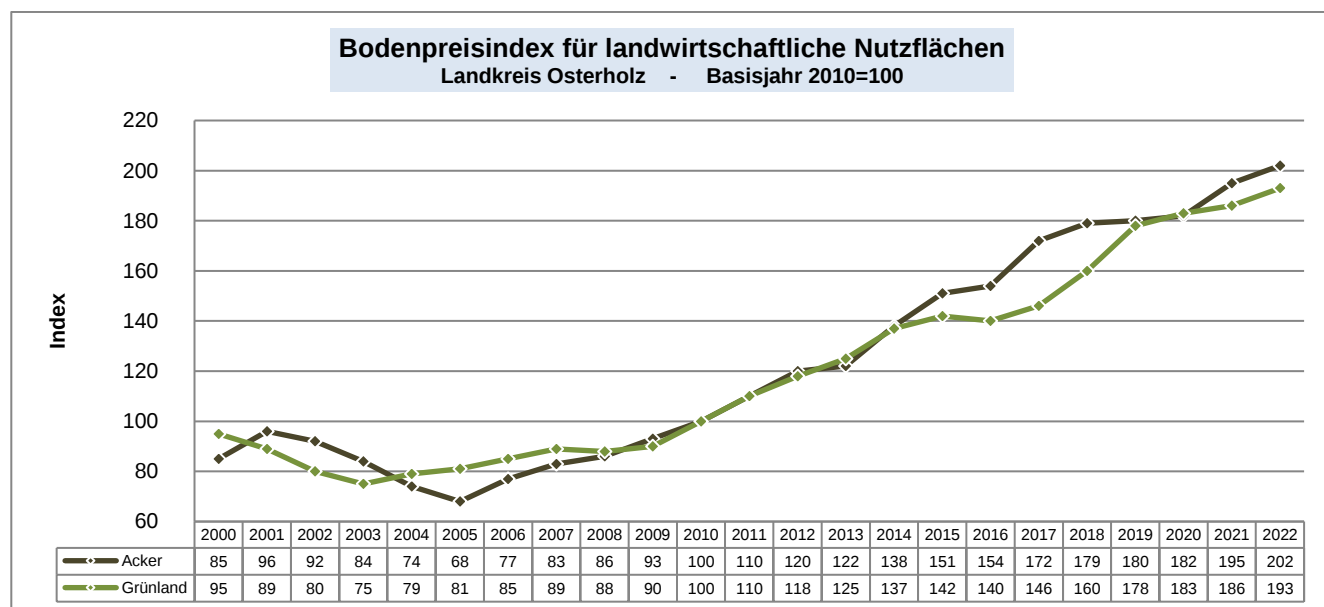
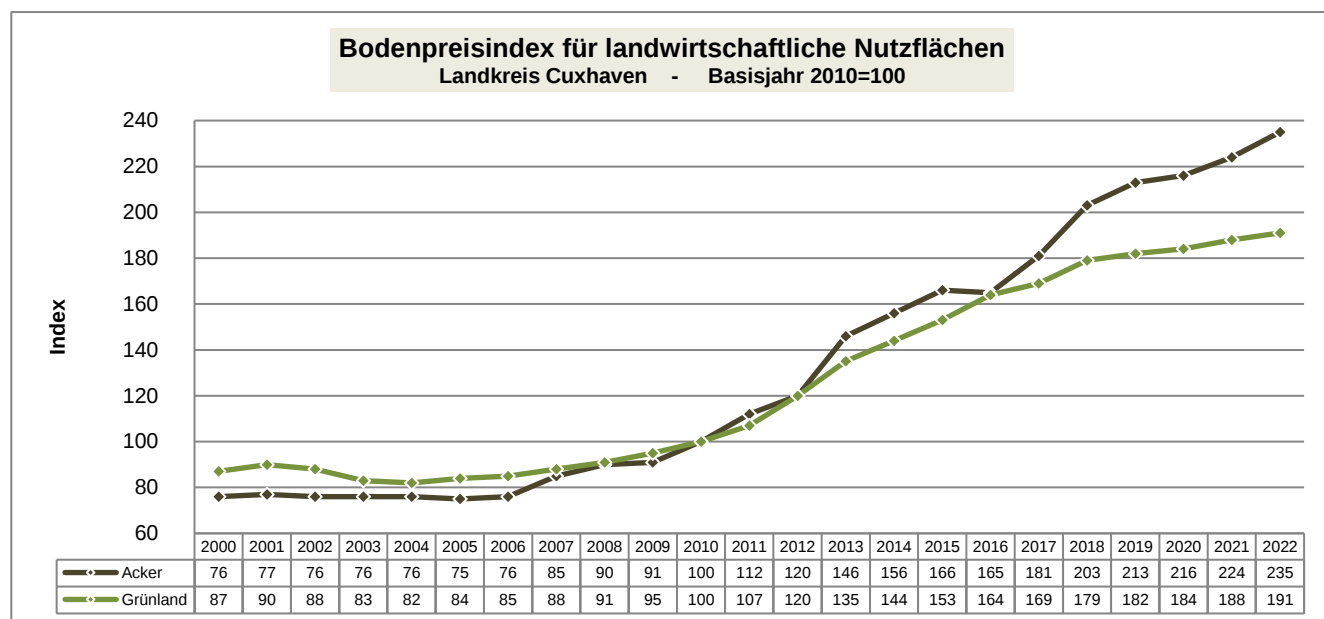
7.3 Preisentwicklung für landwirtschaftliche Nutzflächen

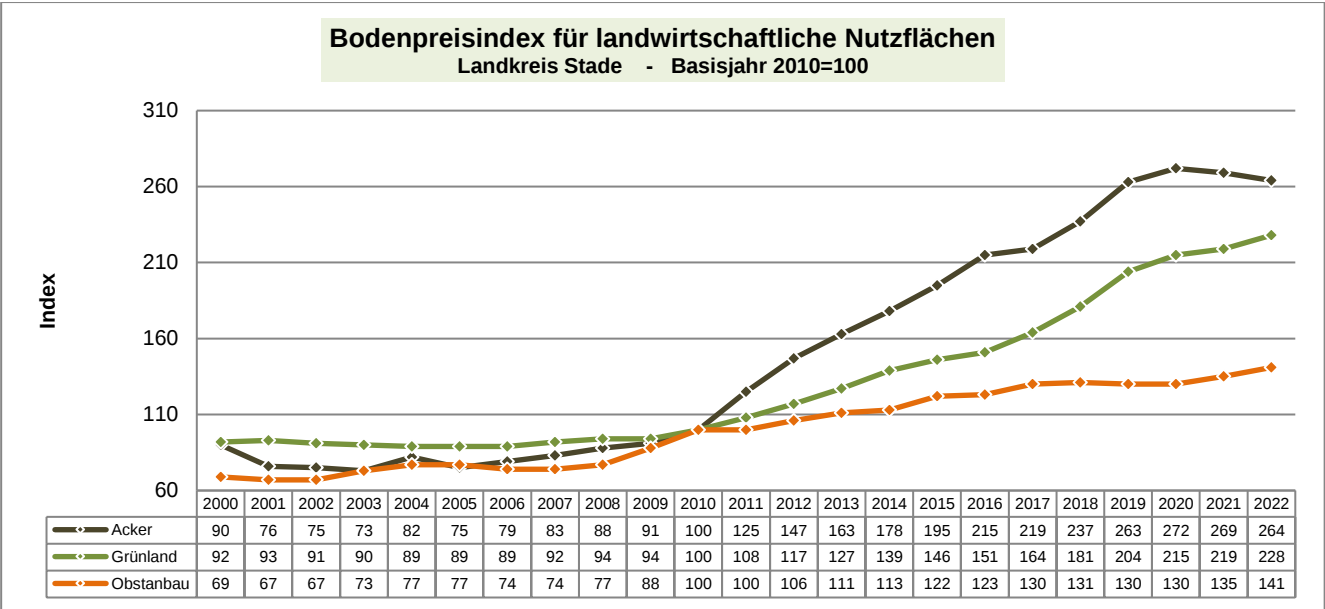
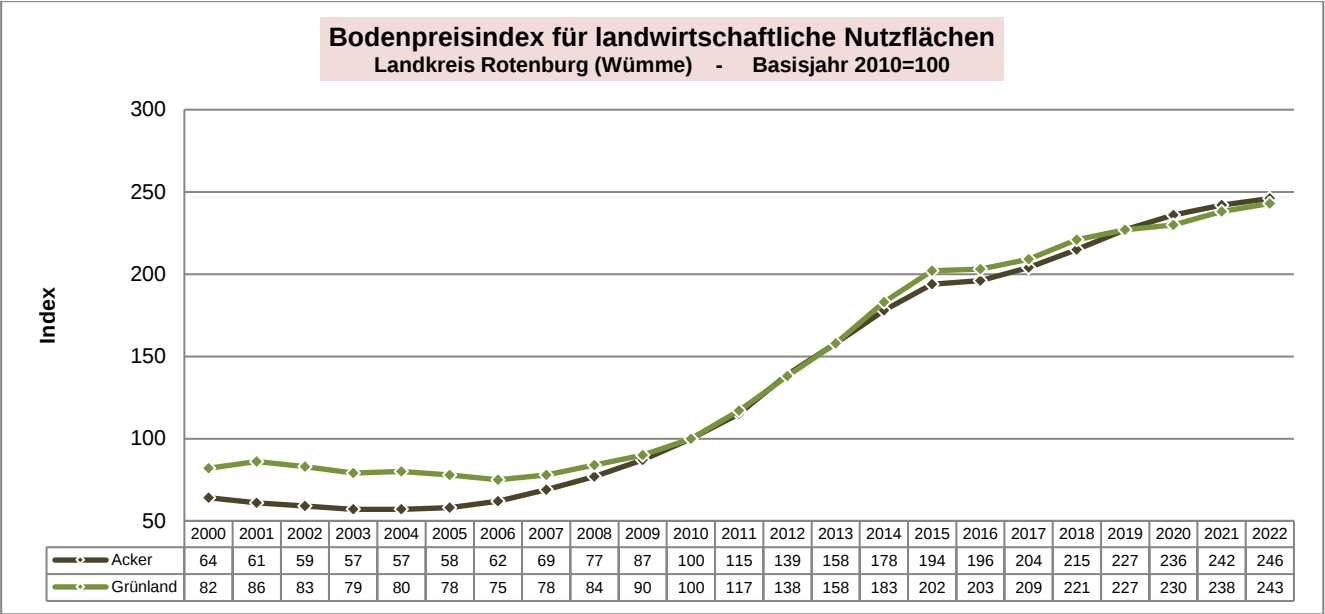
Die Entwicklung der Grundstückspreise über einen längeren Zeitraum lässt sich durch Indexreihen anschaulich darstellen. Sie ermöglichen, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Durch eine umfangreiche mengenstatistische Auswertung wurde der Grundstücksmarkt der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

Die Preisentwicklung auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt ist im Berichtsjahr in den Landkreisen unterschiedlich verlaufen. Wobei grundsätzlich ein weiterer, wenngleich flacher, Preisanstieg festzustellen ist.

Die folgenden Reihen beziehen sich auf das Basisjahr 2010 mit dem Index 100. Die Indexzahlen beziehen sich auf den 01.07. des jeweiligen Jahres.

Die Indexwerte werden unter Anwendung einer gleitenden Mittelbildung abgeleitet. Dabei werden die Werte mit dem Vorjahr und dem Folgejahr geglättet. Die Werte werden jeweils mit der Anzahl der Kauffälle pro Jahr gewichtet, wobei die Kauffälle aus dem aktuellen Jahr mit dem doppelten Gewicht einfließen. Die Indexwerte für die Jahre 2021 und 2022 sind daher vorläufig.





8 Umrechnungskoeffizienten

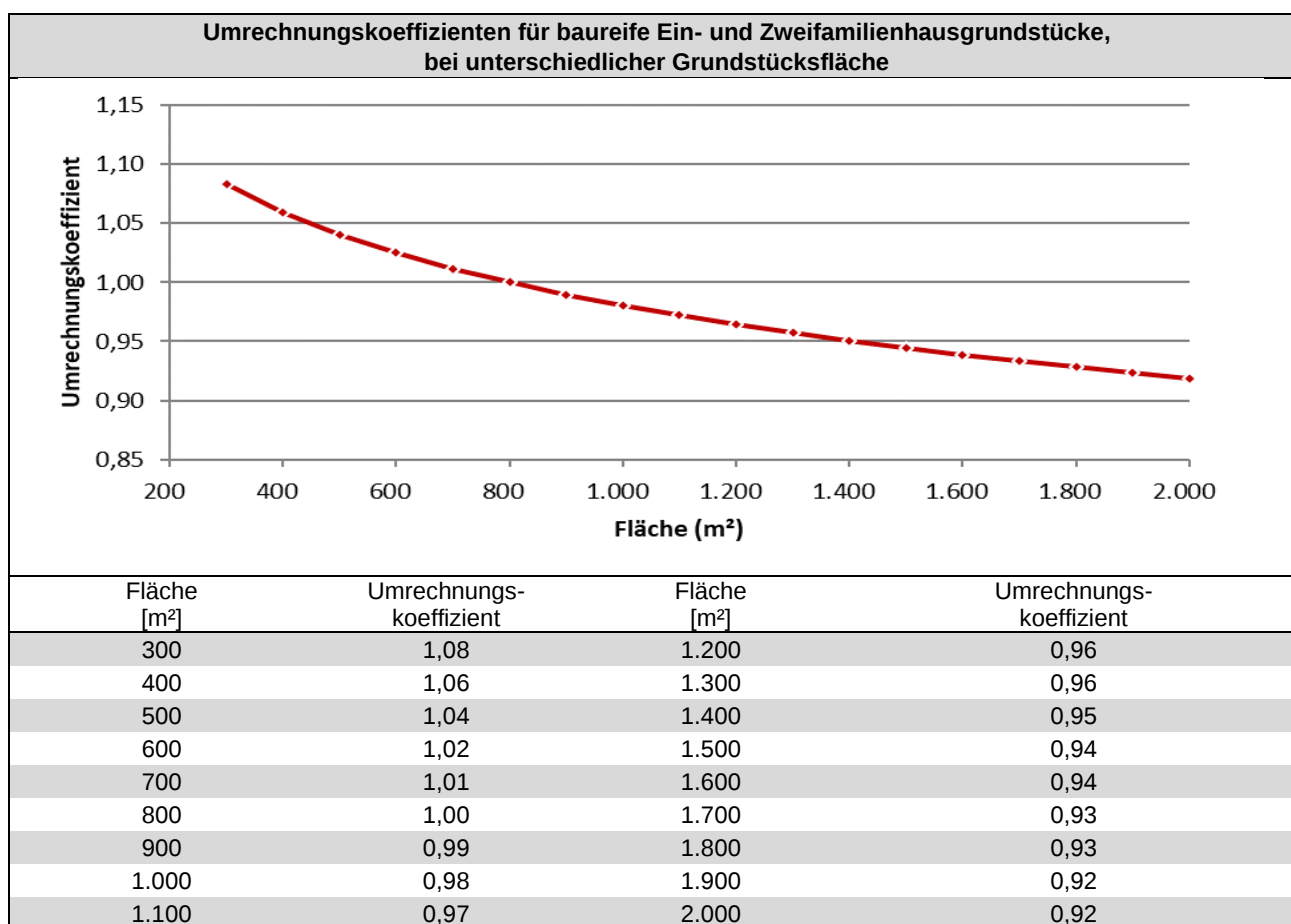
8.1 Umrechnungskoeffizienten für große und kleine Baugrundstücke

Am Grundstücksmarkt werden häufig Bauplätze veräußert, die über die übliche Größe von Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser von 600 bis 1.000 m² hinausgehen, die tlw. aber auch darunter liegen.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten als Anhalt gelten und angewendet werden. Diese Koeffizienten wurden mit einer multiplen Regressionsanalyse aus rd. 1.600 Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke aus dem Zeitraum 2015 bis 2019 abgeleitet. Diese sind anwendbar bei Grundstücksgrößen von 300 m² bis 2.000 m².

Die jeweiligen baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten und das Verhältnis von Länge und Breite des Grundstückes sind im Einzelfall zu werten. Bei noch größeren, nicht für mehrere Wohnbauvorhaben nutzbaren Grundstücken ist die überschüssige Fläche meist als Gartenland zu klassifizieren.

Bei der Präsentation der Bodenrichtwerte im Internet über BORIS.NI (www.immobiliemarkt.niedersachsen.de) werden zu den jeweiligen Bodenrichtwertzonen die zutreffenden Umrechnungskoeffizienten angezeigt.



Anwendungsbeispiel:

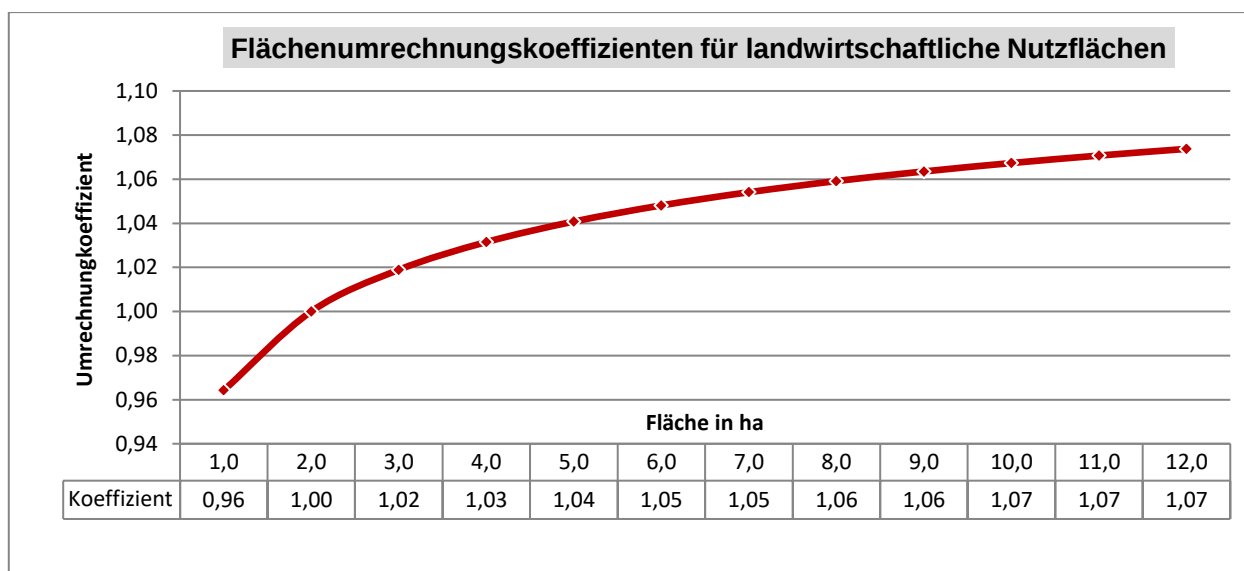
Größe des Baugrundstücks: 600 m² Kaufpreis: 70 €/m²
 Welcher Preis wäre in gleicher Lage für ein Baugrundstück mit doppelter Größe angemessen?
 Umrechnungskoeffizienten: 600 m² = 1,02
 1.200 m² = 0,96
 Umrechnung: 70 €/m² x 0,96 / 1,02 = rd. **66 €/m²**

8.2 Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Nutzflächen (Grün- und Ackerland)

Mit Umrechnungskoeffizienten können Kaufpreise und Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen an die wertrelevanten Merkmale eines Bewertungsobjektes angepasst werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf hat anhand von rd. 2.500 Kauffällen von Acker- und Grünlandflächen der Jahre 2015 bis 2019 aus den vier Landkreisen untersucht, ob die Merkmale „Flächengröße“ und „Bodengüte (Acker- und Grünlandzahl der gesetzlichen Bodenschätzung)“ Einfluss auf die jeweiligen Kaufpreise pro m² ausüben.

Die angewendeten Untersuchungsverfahren (multiple Regressionsanalysen) führten zu folgenden Ergebnissen:

1. Die Bodengüte (Acker- und Grünlandzahl der gesetzlichen Bodenschätzung) beeinflusst den Kaufpreis pro m² (jeweils in dem abgegrenzten Bereich einer Richtwertzone) nicht. Die Untersuchungen führen in den Landkreisen auf uneinheitliche und tlw. nicht plausible Ergebnisse. Der Einfluss ist nicht signifikant nachweisbar.
2. Ab einer Größe von ca. 0,75 ha ist ein systematischer Einfluss der Flächengröße auf den Kaufpreis pro m² erkennbar: Je größer die Fläche, desto höher der Kaufpreis. Einzeluntersuchungen für Acker und für Grünland in den vier Landkreisen führten jeweils auf übereinstimmende Ergebnisse. Die für Grünland- und Ackerflächen in allen Landkreisen verwendbaren Umrechnungskoeffizienten sind dem folgenden Diagramm, bzw. der Wertetabelle, zu entnehmen.



9 Erbbaurechts- /Erbbaugrundstückskoeffizienten

Aufgrund der geringen Anzahl an Verträgen wird hier eine Auswertung über den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses vorgenommen. Auswertzeitraum sind die letzten 5 Jahre (2018-2022).

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat in den Jahren 2018-2022 14 Kauffälle von Unbebauten Flächen mit einem Erbbaurecht belastet registriert. Eine Regression und somit objektspezifisch angepasster Erbbaurechtskoeffizient ist auf Grund der niedrigen Anzahl von Kauffällen in den einzelnen Auswertungskategorien nicht möglich. Dennoch gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Übersicht über die eingegangenen Kauffälle aus. Die Übersicht soll eine Orientierungshilfe für eine sachverständige Einschätzung der Bewertung von Erbbaurechten dienen.

9.1 Begründung von Erbbaurechten - Erbbaurechtsgrundstück

14 Kauffälle (2018-2022)

GAG Otterndorf	Minimum	Median	Maximum
Zeitraum	2018	2020	2022
Bodenrichtwert (€/m²)	76	120	260
Fläche (m²)	140	325	4.486
Restlaufzeit des Erbbaurechts (Jahre)	63	72	98
Erbbauzins	1,43%	4,00%	5,30%
Erbbaurechtskoeffizient	*)	*)	*)

*) es liegen nicht genügend Daten vor

9.2 Weiterverkauf von Erbbaurechten - Erbbaurechtsgrundstück

8 Kauffälle (2018-2022)

GAG Otterndorf	Minimum	Median	Maximum
Zeitraum	2018	2020	2022
Bodenrichtwert (€/m²)	40	114	420
Fläche (m²)	347	619	1.500
Restlaufzeit des Erbbaurechts (Jahre)	26	36	53
Erbbauzins	*)	*)	*)
Erbbaurechtskoeffizient	0,29	0,53	0,96

*) es liegen nicht genügend Daten vor

9.3 Begründung von Erbbaurechten – Ein- und Zweifamilienhäuser

Eine Übersicht von Begründungen von Erbbaurechten bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist aufgrund der niedrigen Anzahl von Kauffällen nicht möglich.

9.4 Weiterverkauf von Erbbaurechten – Ein- und Zweifamilienhäuser

Wohnhäuser, bei denen das Eigentum an den baulichen Anlagen lediglich mit einem Erbbaurecht am Grundstück verbunden ist, erzielen im Vergleich zu einem im Normaleigentum stehenden Wohngrundstück meist niedrigere Kaufpreise. Aus vorliegenden geeigneten Kauffällen der Jahre 2018 bis 2022 wurde ein mittlerer Erbbaurechtskoeffizient (Verhältniszahl des erzielten Kaufpreises für das Erbbaurecht zum Wert des bebauten Grundstücks im fiktiven Volleigentum) ermittelt. In diese Untersuchung sind nur die Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs eingeflossen, bei denen die wesentlichen Daten zum Gebäude (u.a. das Baujahr und die Wohnfläche) und die wesentlichen Daten zum Erbbaurecht (z. B. der Erbbauzins) bekannt geworden sind.

Die Erbbaurechtskoeffizienten sind aus dem Verhältnis von Kaufpreis zu marktangepasstem vorläufigem Sachwert ermittelt worden.

34 Kauffälle (2018-2022)

GAG Otterndorf	Minimum	Median	Maximum
Zeitraum	2018	2020	2022
Baujahr	1920	1965	2001
Wohnfläche	85	119	250
Bodenrichtwert (€/m ²)	16	94	350
Restlaufzeit des Erbbaurechts (Jahre)	4	42	183
Erbbauzins	0,01%	0,34%	5,23%
Wohnflächenpreis (€/m ²)	380	1.000	2.905
Erbbaurechtskoeffizient	0,32	0,80	1,36

9.5 Begründung von Erbbaurechten – Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Eine Übersicht von Begründungen von Erbbaurechten bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist aufgrund der niedrigen Anzahl von Kauffällen nicht möglich.

9.6 Weiterverkauf von Erbbaurechten – Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Erbbaurechtskoeffizienten sind bestimmt worden aus dem Verhältnis von Kaufpreis zu marktangepasstem vorläufigem Sachwert.

24 Kauffälle (2018-2022)

GAG Otterndorf	Minimum	Median	Maximum
Zeitraum	2018	2020	2022
Baujahr	1957	1966	1978

Wohnfläche	90	100	160
Bodenrichtwert (€/m²)	40	250	370
Restlaufzeit des Erbbau- rechts (Jahre)	33	37	52
Erbbauzins	0,07%	0,26%	3,05%
Wohnflächenpreis (€/m²)	526	1.650	2.722
Erbbaurechtskoeffizient	0,43	0,76	0,92

10 Erwerbs-/Veräußerungskategorien

- keine Auswertungen/Darstellungen

11 Mieten und Pachten

11.1 Mieten – allgemeine Erläuterungen

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 der Wohnungsmieten zudem teilweise Angebotsmieten einschlägiger Internetportale erfasst.

Der Datenbestand umfasst somit gleichermaßen Bestandsmieten wie auch Neuverträge.

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 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, Rotenburg (Wümme) und Stade stellen keine Mietspiegel im Sinne der §§ 558 c und d und auch keine Mietdatenbank nach § 558 e des Bürgerlichen Gesetzbuches dar und können diese nicht ersetzen.

Die vorliegenden geeigneten Wohnungsmieten wurden ausgewertet und einer multiplen Regressionsanalyse unterzogen. Dabei werden die Auswirkungen der wesentlichen Merkmale (Lage, Baujahr, Wohnfläche) auf die Zielgröße (Miete in €/m² 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 gemäß ImmoWertV sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie und Wasser bewirken.

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.

Bei Neubauten (Erstbezug) in guter Lage oder Kleinstwohnungen (bis 30 m² Wohnfläche) werden Mieten erzielt, welche teilweise über den nachfolgend angebenen Spitzenwerten liegen.

11.2 Mieten für Wohnungen in den Landkreisen

11.2.1 Mieten Landkreis Cuxhaven

Hinweis:

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

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein

Segelckestr. 27

27472 Cuxhaven

www.hwg-cuxhaven.de

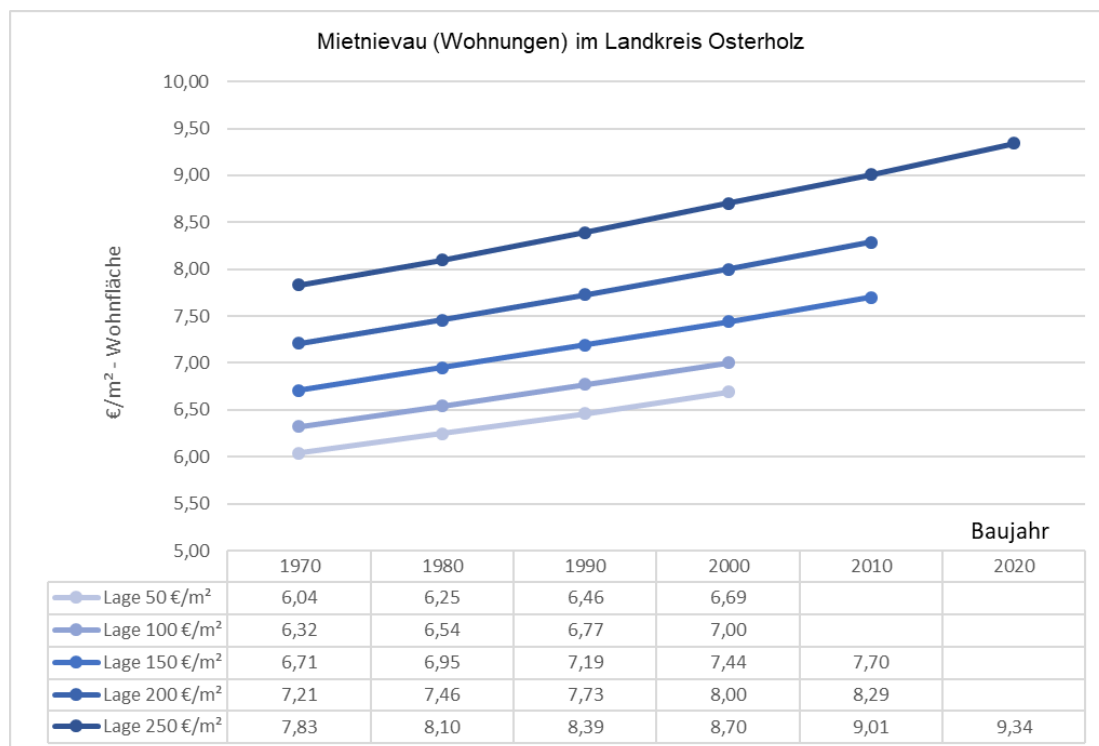
11.2.2 Landkreis Osterholz

Die Stichprobe für **Mietwohnungen** umfasst insgesamt 148 bekannt gewordene Mieten und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² bis 280 €/m ²	169 €/m ²
Datum	ab 01.01.2019	04.2021
Baujahr (original)	1970 bis 2022	1993
Wohnfläche	35 m ² bis 142 m ²	67 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Stichtag	01.01.2023	Lage (Bodenrichtwert)	150 €/m ²
Wohnfläche	70 m ²		
Baujahr (original)	1990		



Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche

Wohnfläche (m ²)	30	50	70	90	110	130
Korrekturfaktor	1,26	1,10	1,00	0,93	0,88	0,83

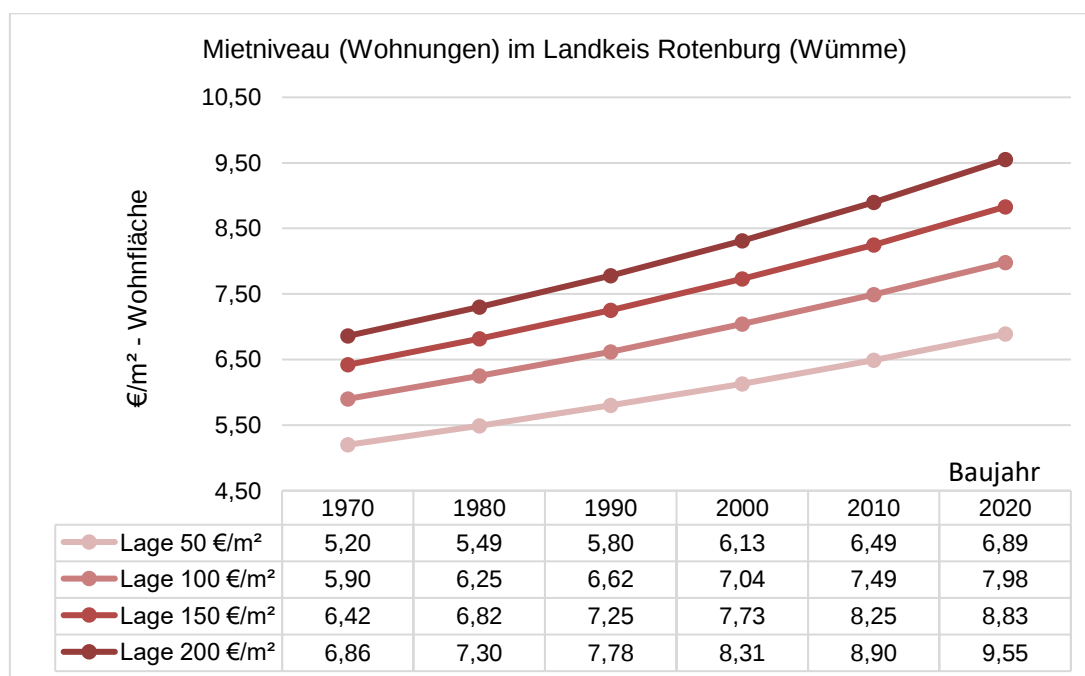
11.2.3 Landkreis Rotenburg

Die Stichprobe für **Mietwohnungen** umfasst insgesamt 856 bekannt gewordene Mieten und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² bis 260 €/m ²	116 €/m ²
Datum	ab 01.01.2019	01.2021
Baujahr (original)	1970 bis 2022	1990
Wohnfläche	25 m ² bis 146 m ²	69 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Stichtag	01.01.2023	Lage (Bodenrichtwert)	120 €/m ²
Wohnfläche	70 m ²		
Baujahr (original)	1990		



Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche

Wohnfläche (m ²)	30	50	70	90	110	130
Korrekturfaktor	1,15	1,06	1,00	0,95	0,91	0,88

11.2.4 Landkreis Stade

Hinweis:

Die Hansestadt Buxtehude erstellt einen qualifizierten Mietspiegel

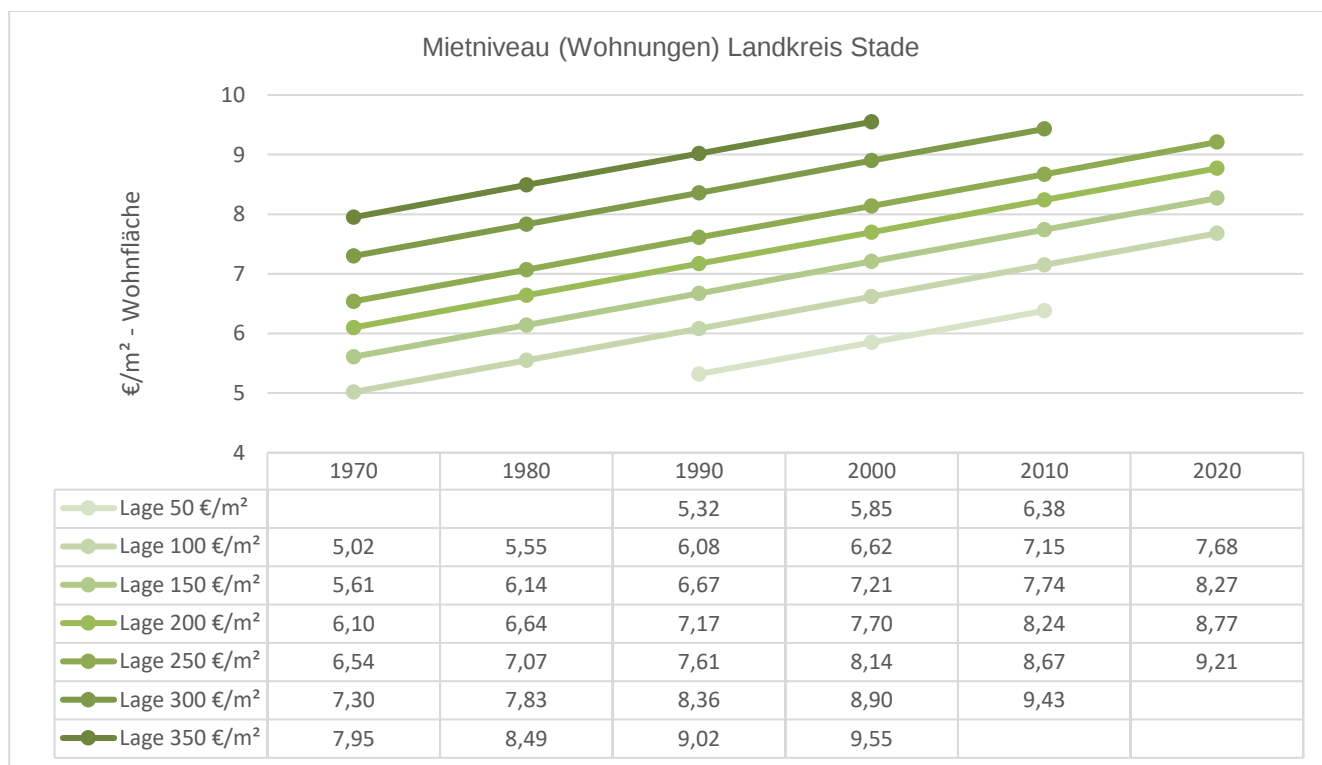
<https://portal.buxtehude.de/dienstleistungen/-/egov-bis-detail/dienstleistung/8705/show>

Die Stichprobe für **Mietwohnungen** umfasst insgesamt 703 bekannt gewordene Mieten und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Lage (Bodenrichtwert)	14 €/m ² bis 600 €/m ²	260 €/m ²
Datum	ab 01.01.2019	01.2021
Baujahr (original)	1970 bis 2022	1990
Wohnfläche	19 m ² bis 150 m ²	67 m ²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Stichtag	01.01.2023	Lage (Bodenrichtwert)	220 €/m ²
Wohnfläche	70 m ²		
Baujahr (original)	1990		

**Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche**

Wohnfläche (m ²)	30	50	70	90	110	130
Korrekturfaktor	1,13	1,05	1,00	0,97	0,94	0,92

11.3 Mieten für Wohnhäuser

11.3.1 Landkreis Cuxhaven

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

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein

Segelckestr. 27

27472 Cuxhaven

www.hwg-cuxhaven.de

11.3.2 Landkreis Osterholz

Die Stichprobe für **Einfamilienwohnhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften** umfasst insgesamt 23 bekannt gewordene Mieten und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2019	05.2021
Lage (Bodenrichtwert)	21 €/m ² bis 190 €/m ²	114 €/m ²
Baujahr (original)	1955 bis 2022	1981
Wohnfläche	70 m ² bis 203 m ²	123 m ²

Aus der Stichprobe ergeben sich folgende Mieten für Wohnhäuser im Landkreis Osterholz:

Minimum	Maximum	Mittelwert	Medianwert
4,40 €/m ²	13,10 €/m ²	6,58 €/m ²	6,19 €/m²

11.3.3 Landkreis Rotenburg

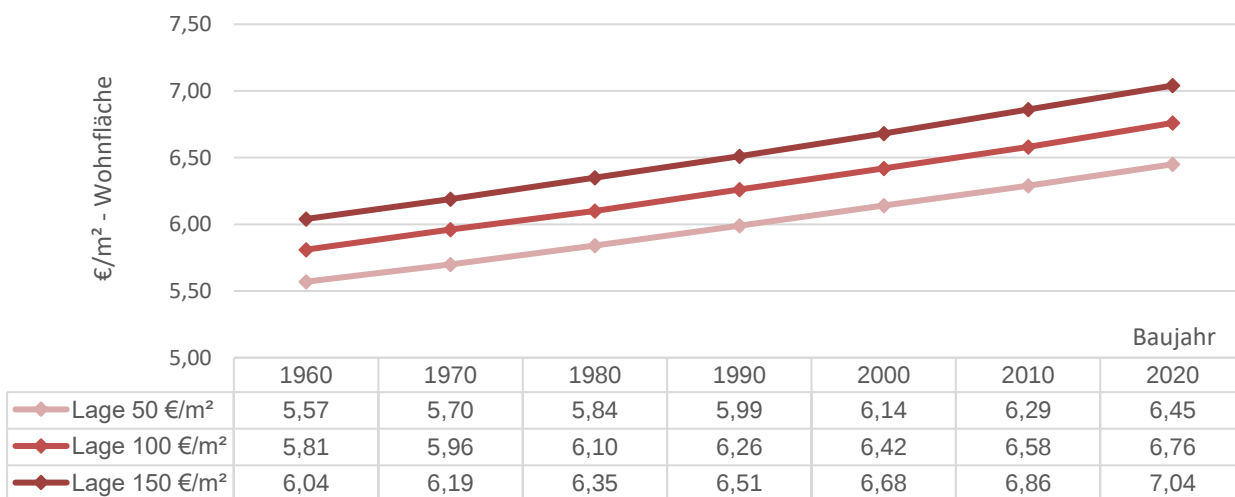
Die Stichprobe für **Einfamilienwohnhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften** umfasst insgesamt 120 bekannt gewordene Mieten und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² bis 180 €/m ²	83 €/m ²
Datum	ab 01.01.2019	07.2020
Baujahr (original)	1954 bis 2022	1988
Wohnfläche	56 m ² bis 186 m ²	119 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Stichtag	01.01.2023
Wohnfläche	120 m ²
Baujahr (original)	1990
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ²

Mietniveau (Einfamilienwohnhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) im Landkreis Rotenburg (Wümme)



Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche

Wohnfläche (m ²)	80	100	120	140	160
Korrekturfaktor	1,13	1,06	1,00	0,94	0,89

11.3.4 Landkreis Stade

Hinweis:

Die Hansestadt Buxtehude erstellt einen qualifizierten Mietspiegel

<https://portal.buxtehude.de/dienstleistungen/-/egov-bis-detail/dienstleistung/8705/show>

Die Stichprobe für **Einfamilienwohnhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften** umfasst insgesamt 59 bekannt gewordene Mieten und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2019	03.2021
Lage (Bodenrichtwert)	13 €/m ² bis 280 €/m ²	123 €/m ²
Baujahr (original)	1950 bis 2022	1994
Wohnfläche	56 m ² bis 192 m ²	118 m ²

Aus der Stichprobe ergeben sich folgende Mieten für Wohnhäuser im Landkreis Stade:

Minimum	Maximum	Mittelwert	Medianwert
5,38 €/m ²	11,78 €/m ²	8,50 €/m ²	8,67 €/m²

11.4 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.

Landkreis	Jahr	Anzahl	Spanne (€/m²)	mittlerer Miete (€/m²)
Cuxhaven	2018 - 2022	24	2,46 – 15,35	6,69
Osterholz	2018 - 2022	24	4,00 – 18,29	6,97
Rotenburg (Wümme)	2018 - 2022	21	5,05 – 12,72	6,67
Stade	2018 - 2022	54	3,75 – 14,13	8,31
GAG Otterndorf	2018 - 2022	123	2,46 – 18,29	7,62

11.5 Mieten für Lagerhallen und Werkstattgebäude

Landkreis	Jahr	Anzahl	Spanne (€/m²)	mittlerer Miete (€/m²)
Cuxhaven	2018 - 2022	3	*)	*)
Osterholz	2018 - 2022	1	*)	*)
Rotenburg (Wümme)	2018 - 2022	9	1,10 - 5,18	3,26
Stade	2018 - 2022	8	1,30 - 24,29	4,95
GAG Otterndorf	2018 - 2022	21	1,10 - 24,29	4,00

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

11.6 Mieten für Einzelgaragen

Landkreis	Beschreibung	Anzahl	Spanne (€/m²)	mittlere Miete (€)
Cuxhaven	2018 - 2022	20	25 - 60	49
Osterholz	2018 - 2022	0	*)	*)
Rotenburg (Wümme)	2018 - 2022	36	5 - 50	30
Stade	2018 - 2022	153	11 - 89	44
GAG Otterndorf	2018 - 2022	209	5 - 89	41

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

11.7 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

Der Gutachterausschuss hat die seit Anfang ab 2018 registrierten Pachten für landwirtschaftliche Flächen ab einer Größe von einem Morgen (0,25 ha) für Grünlandflächen und ab zwei Morgen (0,5 ha) für Ackerlandflächen untersucht. Dabei wurde auch die Rendite (Pacht/Bodenwert) betrachtet. Dem Gutachterausschuss liegen folgende Pachtangaben vor:

Grünland	Jahr	Anzahl	Fläche (ha) Medianwert (Spanne)	Pacht (€/ha) Medianwert (Spanne)	Rendite (%) Medianwert (Spanne)
LK Cuxhaven	ab 2018	65*	2,0 (0,3 - 47,3)	207 (80 - 650)	1,8 (0,6 - 5,1)
LK Osterholz	ab 2018	21	2,1 (0,3 - 13,4)	240 (94 - 349)	1,3 (0,6 - 3,7)
LK Rotenburg	ab 2018	50	2,0 (0,4 - 15,8)	200 (77 - 560)	1,5 (0,6 - 4,7)
LK Stade	ab 2018	6**	3,3 (0,4 - 5,3)	271 (153 - 700)	1,9 (1,1 - 2,7)
GAG Otterndorf	ab 2018	142	2,0 (0,3 - 47,3)	206 (77 - 700)	1,7 (0,6 - 5,1)
	Das Bodenrichtwertniveau der Stichprobe bewegt sich dabei zwischen 0,90 €/m ² und 3,00 €/m ² (Median 1,40 €/m ²), die Grünlandzahlen liegen zwischen 23 und 85 (Median 37).				

* ... die überwiegende Anzahl stammt aus den Jahren 2018-2019

** ... die Angaben stammen ausschließlich aus den Jahren 2019-2020

Ackerland	Jahr	Anzahl	Fläche (ha) Medianwert (Spanne)	Pacht (€/ha) Medianwert (Spanne)	Rendite (%) Medianwert (Spanne)
LK Cuxhaven	ab 2018	21*	2,9 (0,8 - 19,9)	400 (200 - 800)	1,5 (0,8 - 2,9)
LK Osterholz	ab 2018	7*	1,7 (0,6 - 14,1)	205 (89 - 450)	1,3 (0,3 - 1,6)
LK Rotenburg	ab 2018	97	3,0 (0,5 - 22,7)	500 (120 - 1.200)	1,7 (0,4 - 3,4)
LK Stade	ab 2018	13*	2,0 (0,7 - 3,6)	400 (120 - 800)	0,9 (0,3 - 1,9)
GAG Otterndorf	ab 2018	138	2,6 (0,5 - 22,7)	401 (89 - 1.200)	1,4 (0,3 - 3,4)
	Das Bodenrichtwertniveau der Stichprobe bewegt sich dabei zwischen 1,35 €/m ² und 4,50 €/m ² (Median 3,10 €/m ²), die Ackerzahlen liegen zwischen 17 und 69 (Median 30).				

* ... die überwiegende Anzahl stammt aus den Jahren 2018-2019

12 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.

Eine aussagekräftige regionale Preisstatistik ist aus den Kauffällen nicht ableitbar, zumal Teileigentum an Objekten mit unterschiedlicher Größe und vielfältigen Nutzungsarten gebildet wird.

Aus diesen Gründen werden Information zu Kauffällen aus dem Zeitraum 01.11.2019-31.10.2022 veröffentlicht.

12.1 Erstverkauf von Kfz-Stellplätzen

Landkreis	Beschreibung	Anzahl	Spanne (€)	mittlerer Kaufpreis (€)
Cuxhaven	Stellplätze	60	3.000 - 38.000	3.000
	Einzelgaragen	14	12.500 – 36.500	20.475
	Tiefgaragenplätze	147	13.000 - 36.000	25.0000
Osterholz	Stellplätze	18	8.000 – 15.500	15.250
	Einzelgaragen	28	8.000 – 19.800	19.800
	Tiefgaragenplätze	17	12.500 - 18.600	18.600
Rotenburg (Wümme)	Stellplätze	16	3.500 - 22.000	5.000
	Einzelgaragen	4	*)	*)
	Tiefgaragenplätze	4	*)	*)
Stade	Stellplätze	74	5.000 – 21.500	10.000
	Einzelgaragen	6	12.500 – 12.500	12.500
	Tiefgaragenplätze	81	7.650 – 28.000	17.800
GAG Otterndorf	Stellplätze	168	3.000 – 38.000	10.000
	Einzelgaragen	52	8.000 – 36.500	13.500
	Tiefgaragenplätze	249	7.000 – 36.000	21.000

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

12.2 Weiterverkauf von Kfz-Stellplätzen

Landkreis	Beschreibung	Anzahl	Spanne (€)	mittlerer Kaufpreis (€)
Cuxhaven	Stellplätze	31	3.800 – 25.000	8.000
	Einzelgaragen	45	2.000 – 30.000	8.000
	Tiefgaragenplätze	38	4.000 – 30.900	15.500
Osterholz	Stellplätze	3	9.900 – 15.000	10.000
	Einzelgaragen	6	5.000 – 18.500	11.000
	Tiefgaragenplätze	8	4.000 – 22.750	11.600
Rotenburg (Wümme)	Stellplätze	0	*)	*)
	Einzelgaragen	6	9.000 – 9.900	9.000
	Tiefgaragenplätze	0	*)	*)
Stade	Stellplätze	2	*)	*)
	Einzelgaragen	19	2.000 – 50.000	7.500
	Tiefgaragenplätze	22	4.000 – 35.000	12.250
GAG Otterndorf	Stellplätze	36	1.200 – 25.000	8.000
	Einzelgaragen	76	2.000 – 50.000	8.500
	Tiefgaragenplätze	68	4.000 - 35.000	15.000

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.

12.3 Verkauf von gewerblich genutzten Räumen

Landkreis	Beschreibung	Anzahl	Spanne (€/m ²)	mittlerer Kaufpreis (€/m ²)
Cuxhaven	Erstverkauf	1	*)	*)
	Weiterverkauf	15	120 – 4.702	511
Osterholz	Erstverkauf	0	*)	*)
	Weiterverkauf	5	318 – 2.097	789
Rotenburg (Wümme)	Erstverkauf	2	*)	*)
	Weiterverkauf	8	506 – 1.305	951
Stade	Erstverkauf	7	1.667 – 4.950	3.809
	Weiterverkauf	20	650 – 2.809	2.024
GAG Otterndorf	Erstverkauf	10	506 – 4.950	3.207
	Weiterverkauf	48	120 – 4.702	1.163

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.