Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf

Zusätzliche regionale Auswertungen

Stand: 03.02.2026

0 Zuständigkeitsbereich....2

1 Transaktionszahlen....4

2 Bodenwerte....4

3 Mittlere Kaufpreise....5
3.1 Gartenland und private Grünflächen nach Lage (BRW) und Fläche....5
3.2 Obstanbau....6
3.3 Eigentumswohnungen in Seniorenresidenzen....7
3.4 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke....8

4 Indexreihen....9
4.1 Preisentwicklung für individuelles Wohnbauland....9
4.1.1 Landkreis Cuxhaven....9
4.1.1 Landkreis Osterholz....11
4.1.2 Landkreis Rotenburg (Wümme)....13
4.1.3 Landkreis Stade....15
4.2 Preisentwicklung für Gewerbebauland....17
4.3 Preisentwicklung für landwirtschaftliche Nutzflächen....19
4.3.1 Landkreis Cuxhaven....19
4.3.1 Landkreis Osterholz....21
4.3.1 Landkreis Rotenburg (Wümme)....22
4.3.1 Landkreis Stade....23

5 Umrechnungskoeffizienten....24
5.1 Umrechnungskoeffizienten für große und kleine Baugrundstücke....24
5.2 Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Nutzflächen (Grün- und Ackerland)....25
5.3 Bauerwartungsland und Rohbauland....26
5.4 Flächen für Ersatzmaßnahmen....27
5.5 Gemeinbedarfsflächen....28

6 Vergleichsfaktoren....29

7 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren....30
7.1 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor Ein- und Zweifamlienenhäuser....31
7.2 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktoren Doppel- und Reihenhäuser....32
7.3 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktoren Eigentumswohnungen....33
7.4 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser....34

8 Sachwertfaktoren....35
8.1 Bauernhäuser und Resthofstellen....35

9 Erbbaurechts- /Erbbaugrundstückskoeffizienten....37

9.1 Begründung von Erbbaurechten - Erbbaurechtsgrundstück 37
9.2 Weiterverkauf von Erbbaurechten – Erbbaurechtsgrundstück 37
9.3 Begründung von Erbbaurechten – Ein- und Zweifamilienhäuser 38
9.4 Weiterverkauf von Erbbaurechten – Ein- und Zweifamilienhäuser 38
9.5 Begründung von Erbbaurechten – Reihenhäuser und Doppelhaushälften 39
9.6 Weiterverkauf von Erbbaurechten – Reihenhäuser und Doppelhaushälften 39
9.7 Begründung von Erbbaurechten – Eigentumswohnungen 40
9.8 Weiterverkauf von Erbbaurechten – Eigentumswohnungen 40

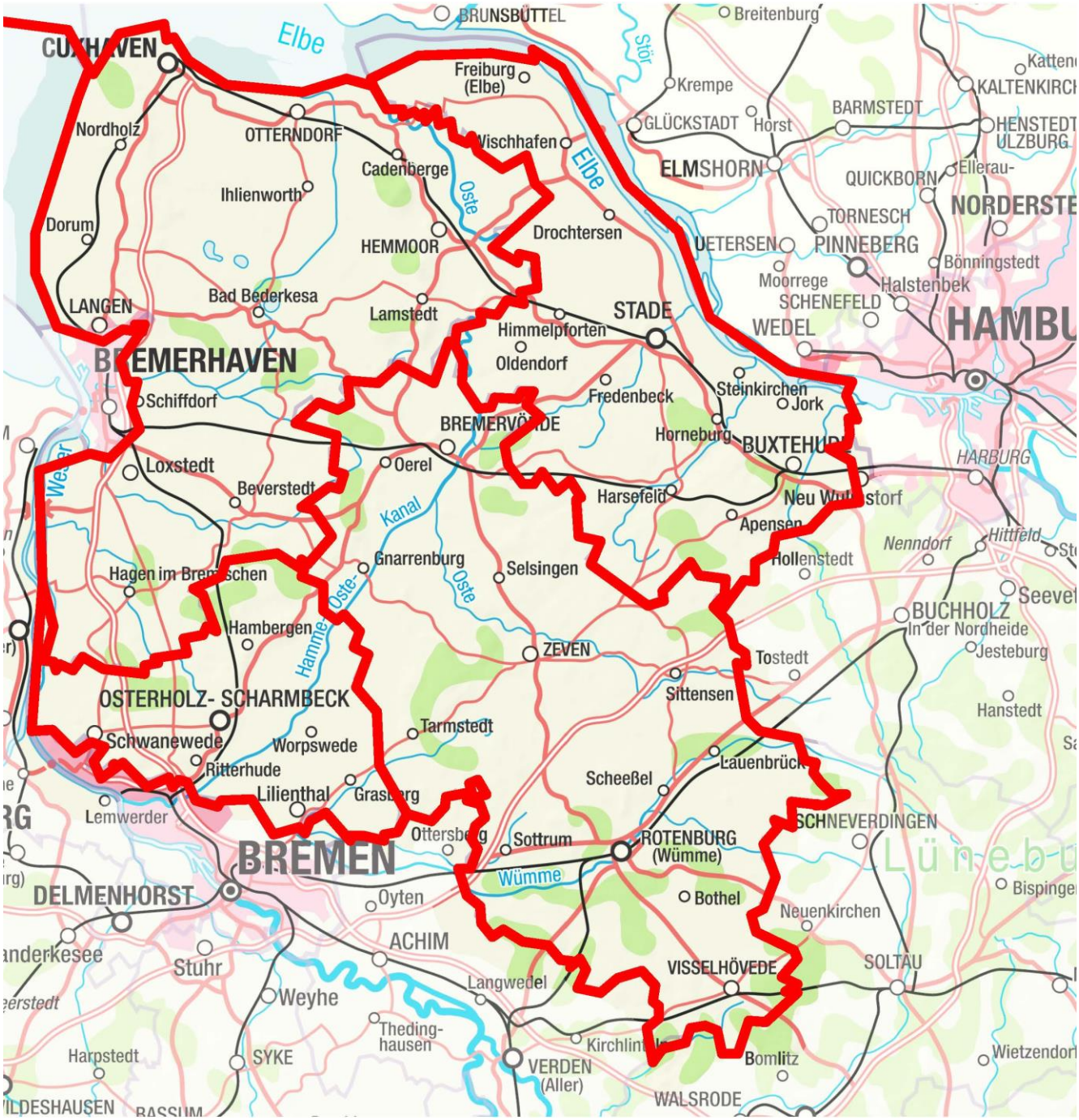
10 Erwerbs-/Veräußerungskategorien 41

11 Mieten und Pachten 42
11.1 Mieten – allgemeine Erläuterungen 42
11.2 Mieten für Wohnungen in den Landkreisen 43
11.2.1 Mieten Landkreis Cuxhaven 43
11.2.2 Landkreis Osterholz 44
11.2.3 Landkreis Rotenburg 45
11.2.4 Landkreis Stade 46
11.3 Mieten für Wohnhäuser 47
11.3.1 Landkreis Cuxhaven 47
11.3.2 Landkreis Osterholz 48
11.3.3 Landkreis Rotenburg 48
11.3.4 Landkreis Stade 49
11.4 Büro- und Praxismieten 50
11.5 Mieten für Geschäfte (Laden/Verkaufsstelle) 50
11.6 Mieten für Lagerhallen und Werkstattgebäude 50
11.7 Mieten für Einzelgaragen 51
11.8 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen 51

12 Teileigentum 52
12.1 Erstverkauf von Kfz-Stellplätzen 52
12.2 Weiterverkauf von Kfz-Stellplätzen 52
12.3 Verkauf von gewerblich genutzten Räumen 53

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/2026/

2 Bodenwerte

Bodenrichtwerte für Bauland siehe BORIS.ni:

https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?zoom=7.05&teilmarkt=Bauland&stichtag=2026-01-01

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

https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?zoom=10.00&teilmarkt=Land-+und+forstwirtschaftliche+Flächen&stichtag=2026-01-01

besondere Bodenwerte siehe online bereitgestellte Grundstücksmarktdaten:

https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/

bzw. siehe auch Kapitel 3 dieser zusätzlichen regionalen Auswertungen

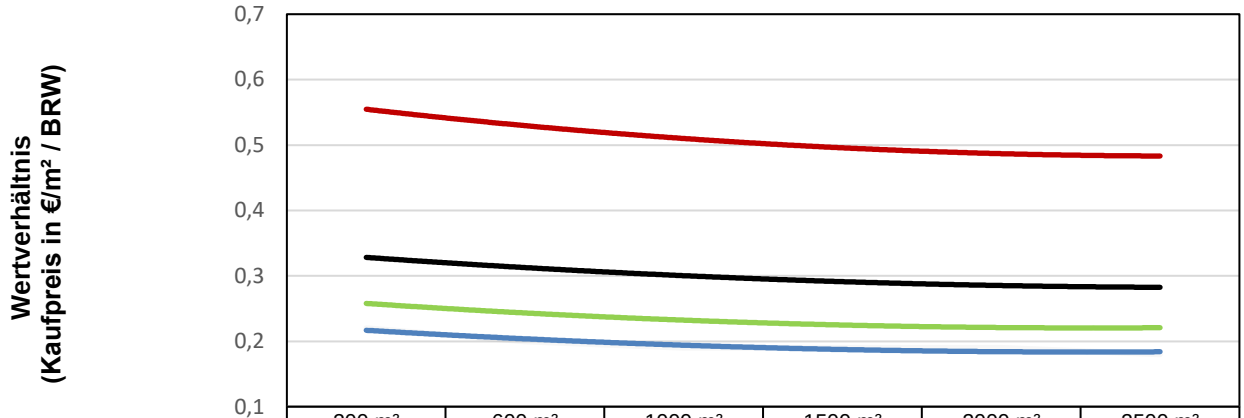
3 Mittlere Kaufpreise

3.1 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 237 Kauffälle der Jahre 2021 bis Ende 2025 zugrunde. Die dargestellte Auswertung bezieht sich auf den 01.01.2026. Es sind keine gravierenden Auswerteabweichungen bei einer Fortschreibung über den Auswertezeitraum von 5 Jahren zu erwarten, daher werden diese nur alle 2 Jahre fortgeschrieben und aktualisiert.

private Grün- und Gartenlandflächen nach Lage und Größe,
gemeinsame Auswertung über die Landkreise CUX, OHZ, ROW und STD



	200 m²	600 m²	1000 m²	1500 m²	2000 m²	2500 m²
Lage 20 €/m² (rot)	0,56	0,52	0,51	0,50	0,49	0,48
Lage 60 €/m² (schwarz)	0,33	0,31	0,30	0,29	0,29	0,28
Lage 100 €/m² (grün)	0,26	0,24	0,23	0,23	0,22	0,22
Lage 150 €/m² (blau)	0,22	0,20	0,19	0,19	0,19	0,18

3.2 Obstanbau

Das „Alte Land“ im Landkreis Stade ist das größte zusammenhängende Obstanbaugebiet Nordeuropas. Mit einer Obstanbaufläche von ca. 10.000 ha, auf der der Apfelanbau mit etwa 90 % vorherrscht, werden jährlich rd. 250.000 Tonnen Äpfel, Birnen, Süß- und Sauerkirschen sowie Pflaumen und Zwetschgen geerntet.

Aber auch in den übrigen Regionen des Landkreises gewinnt der Obstanbau immer mehr an Bedeutung. Die Kaufpreise derartiger Flächen orientieren sich im Wesentlichen am Wertniveau der umliegenden Ackerflächen. Teilweise werden auch Wertzuschläge/höhere Preise gezahlt. Wertanteile für den Bestand und sonstige Betriebsanlagen sind gesondert zu berücksichtigen.

Die nachfolgenden Wertangaben beziehen sich auf Obstanbauflächen ab 0,5 ha unterschiedlicher Qualität und unterschiedlicher Größe im Landkreis Stade.

Durchschnittspreise für Obstanbauflächen							
Berichts-jahr	Anzahl Kaufver-träge	Fläche (ha)		Kaufpreis €/m²			
		mittl. Größe (Median)	mittl. Größe (Mittelwert)	mittl. Preis (Median)	mittl. Preis (Mittelwert)	Spanne	
						von	bis
2021	10	3,7	5,6	4,40	4,04	1,68	7,18
2022	4	1,5	2,1	4,25	5,17	3,50	8,67
2023	21	1,6	2,2	5,00	4,83	2,64	6,90
2024	9	2,0	2,9	5,00	4,69	3,33	6,50
2025	7	2,2	2,0	4,85	5,11	3,57	7,00
2021 - 2025	**51**	**1,8**	**2,9**	**4,62**	**4,71**	**1,68**	**8,67**

3.3 Eigentumswohnungen in Seniorenresidenzen

Es handelt sich hierbei um einen besonderen Teilmarkt von Wohnungseigentum. Neben den Appartements mit Sanitärbereich zur ausschließlichen Nutzung durch den/die Eigentümer werden meist auch Anteile an verschiedensten Neben- und Gemeinschaftsflächen miterworben. Auch die örtliche Nähe von Pflegediensten ist überwiegend vorhanden. Bei der Ausstattung der Eigentumswohnungen, der Wohnfläche und der Qualität der Neben- und Gemeinschaftsflächen liegen tlw. große Unterschiede zwischen den einzelnen Residenzen vor.

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	**Landkreise CUX, OHZ, ROW, STD**	**mittlerer Wert (Median)**
Kaufzeitpunkt	01.11.2020 bis 31.10.2025	02.2022
Lage (Bodenrichtwert)	19 €/m² bis 250 €/m²	135 €/m²
Wohnfläche	21 m² bis 133 m²	63 m²
Baujahr	1987 bis 2026	2022

Aus der Stichprobe ergeben sich folgende mittlere Werte (Median):

Landkreis	**Anzahl Kauffälle**	**mittlerer Kaufpreis (€)***	**mittlere Wohnfläche (m²)**	**mittleres Baujahr**	**mittlerer Kaufpreis (€/m² Wohnfläche)****
Cuxhaven	175	192.000	75	2000	**2.500**
Osterholz	46	236.000	60	2025	**3.700**
Rotenburg (Wümme)	148	176.000	23	2023	**7.300**
Stade	50	259.000	67	2021	**4.000**
GAG OTT	**419**	**194.000**	**63**	**2022**	**3.900**

* der mittlere Kaufpreis wurde auf 1.000 € gerundet ** der mittlere Kaufpreis wurde auf 100 € gerundet

3.4 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Im Vergleich zu Einfamilienhäusern mit Dauerwohnnutzung besitzen Wochenend- und Ferienhäuser in der Regel einen geringeren baulichen Standard und eine geringere Größe. Die Grundstücke können kleiner oder größer als übliche Bauplätze sein. Die Kaufpreise pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche sind daher nur eingeschränkt vergleichbar mit denen für normale Wohnhäuser.

Für den Landkreis Osterholz lag nur eine geringe Anzahl an Kauffällen vor. Die Angabe des Landkreises wurde durch das Vorjahr erweitert und entspricht nun den Berichtsjahren 2024/2025.

Landkreis Cuxhaven

30 Kauffälle	Spanne	arithm. Mittelwert	Medianwert
Grundstücksgröße	212 m² - 4.012 m²	692 m²	497 m²
Baujahr	1965 - 2012	1983	1980
Größe der Wohnfläche	20 m² - 178 m²	63 m²	56 m²
Kaufpreis	9.000 € - 350.000 €	148.000 €	119.000 €
Kaufpreis pro m² Wohnfläche	450 €/m² - 5.700 €/m²	2.350 €/m²	2.051 €/m²

Landkreis Osterholz

4 Kauffälle	Spanne	arithm. Mittelwert	Medianwert
Grundstücksgröße	508 m² - 3.063 m²	1.728 m²	1.671 m²
Baujahr	1973 - 2020	1988	1980
Größe der Wohnfläche	42 m² - 80 m²	61 m²	60 m²
Kaufpreis	53.000 € - 215.000 €	124.000 €	114.000 €
Kaufpreis pro m² Wohnfläche	1.049 €/m² - 3.214 €/m²	2.067 €/m²	2.003 €/m²

Landkreis Rotenburg (Wümme)

23 Kauffälle	Spanne	arithm. Mittelwert	Medianwert
Grundstücksgröße	630 m² - 10.559 m²	2.237 m²	1.305 m²
Baujahr	1953 - 2012	1977	1976
Größe der Wohnfläche	33 m² - 130 m²	61 m²	63 m²
Kaufpreis	40.000 € - 245.000 €	137.000 €	135.000 €
Kaufpreis pro m² Wohnfläche	769 €/m² - 5.610 €/m²	2.356 €/m²	2.080 €/m²

Landkreis Stade

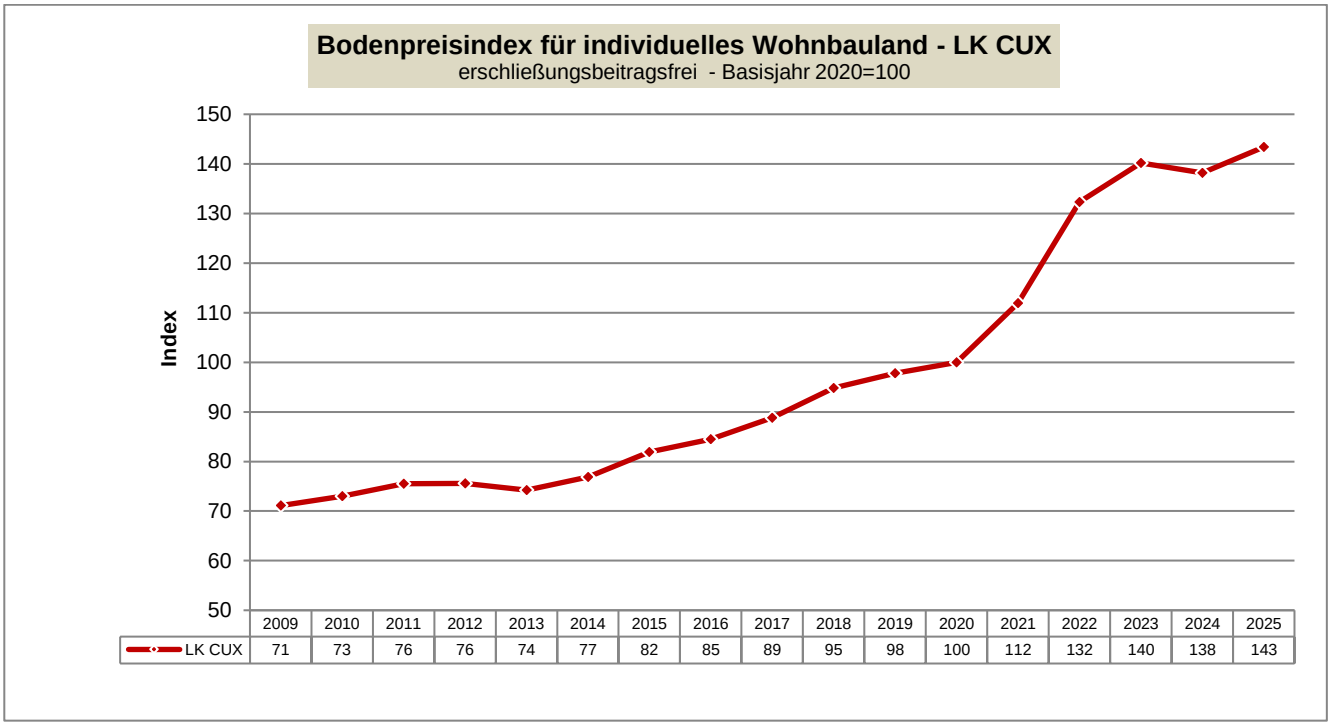
4 Kauffälle	Spanne	arithm. Mittelwert	Medianwert
Grundstücksgröße	254 m² - 1.452 m²	661 m²	470 m²
Baujahr	1930 - 1995	1975	1987
Größe der Wohnfläche	48 m² - 100 m²	69 m²	63 m²
Kaufpreis	100.000 € - 175.000 €	131.000 €	125.000 €
Kaufpreis pro m² Wohnfläche	1.350 €/m² - 2.652 €/m²	2.000 €/m²	2.000 €/m²

4 Indexreihen

4.1 Preisentwicklung für individuelles Wohnbauland

Die Reihen sind, bezogen auf das Basisjahr 2020 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 Indexwerte mit dem Vorjahr und dem Folgejahr, außer 2025, geglättet. Die Indexwerte 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 2024 und 2025 sind vorläufig.

4.1.1 Landkreis Cuxhaven



Ergebnis 2025	**143,4**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	15,50 €/m²
Stichtag	**31.07.2025**

Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Otterndorf
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18 Abs. 1 ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	Gemeindeteilweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise und Nachbarschaft
Anzahl der Lageklassen	9
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	ohne

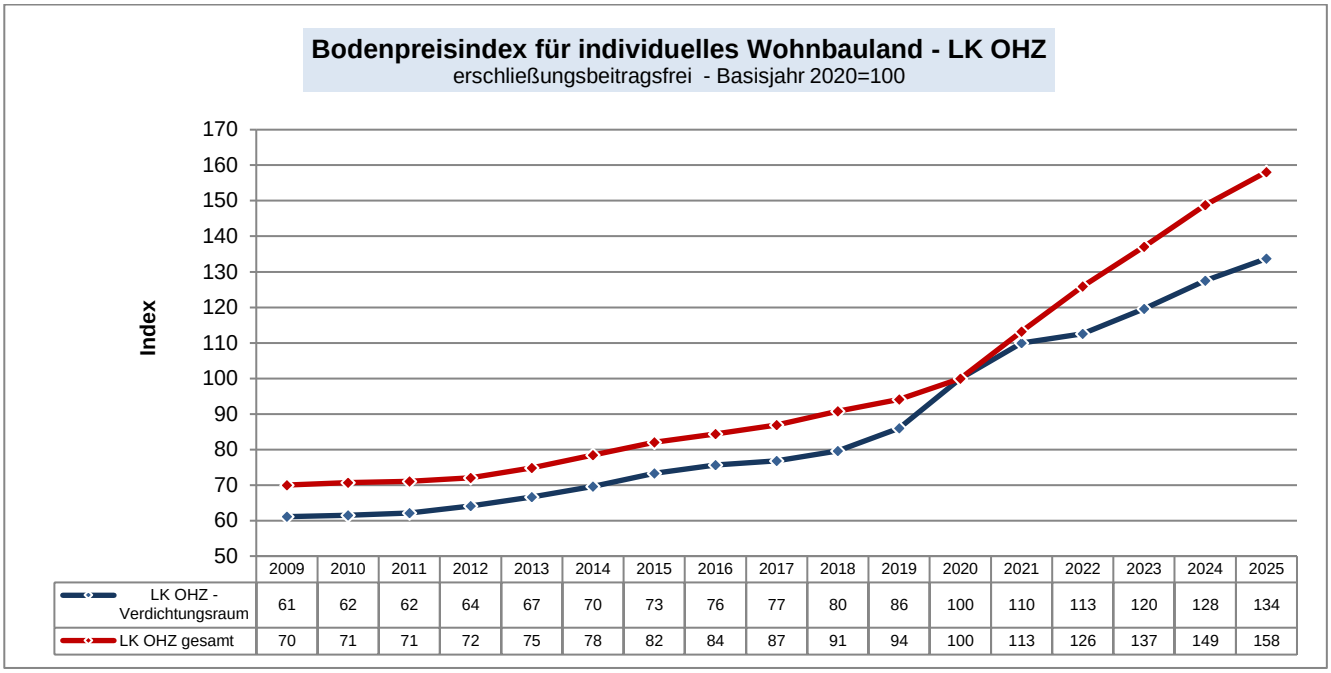
Methodik	
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 2,5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Glättung der Indexreihe	gleitende Mittelbildung über 3 Jahre mit Gewichtung der normierten Jahresmittel durch die Anzahl der Kaufpreise und Verdopplung des aktuellen Jahreswertes

Rahmendaten	
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
sachlicher Anwendungsbereich	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
räumlicher Anwendungsbereich	Landkreis Cuxhaven ohne Kurlagen

Selektionsansatz	**Spanne**
Kaufdatum	01.01.2009 - 31.12.2025
Lage	Landkreis Cuxhaven ohne Kurlagen
Grundstücksart	Wohnbaugrundstück - individueller Wohnungsbau
Grundstücksfläche	150 m² - 2.000 m²
Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
Entwicklungszustand	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB beitragsfrei nach BauGB und NKAG
Selbstständigkeit	ja
Vertragsart	kein Erbbaurecht

Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
Kaufdatum	06.01.2009 - 27.10.2025
Grundstücksfläche	150 m² - 2.000 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	4.586
Anzahl Ausreißer	407
mittlerer Wert aller Kauffälle	58,04 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	56,84 €/m²

4.1.1 Landkreis Osterholz



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
LK OHZ - Verdichtungsraum	61	62	62	64	67	70	73	76	77	80	86	100	110	113	120	128	134
LK OHZ gesamt	70	71	71	72	75	78	82	84	87	91	94	100	113	126	137	149	158

Indexreihe	**LK OHZ gesamt**	**Verdichtungsraum**
Ergebnis 2025	**158,1**	**133,7**
Basisjahr	2020 = 100	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	17,33 €/m²	24,77 €/m²
Stichtag	**31.07.2025**	**31.07.2025**

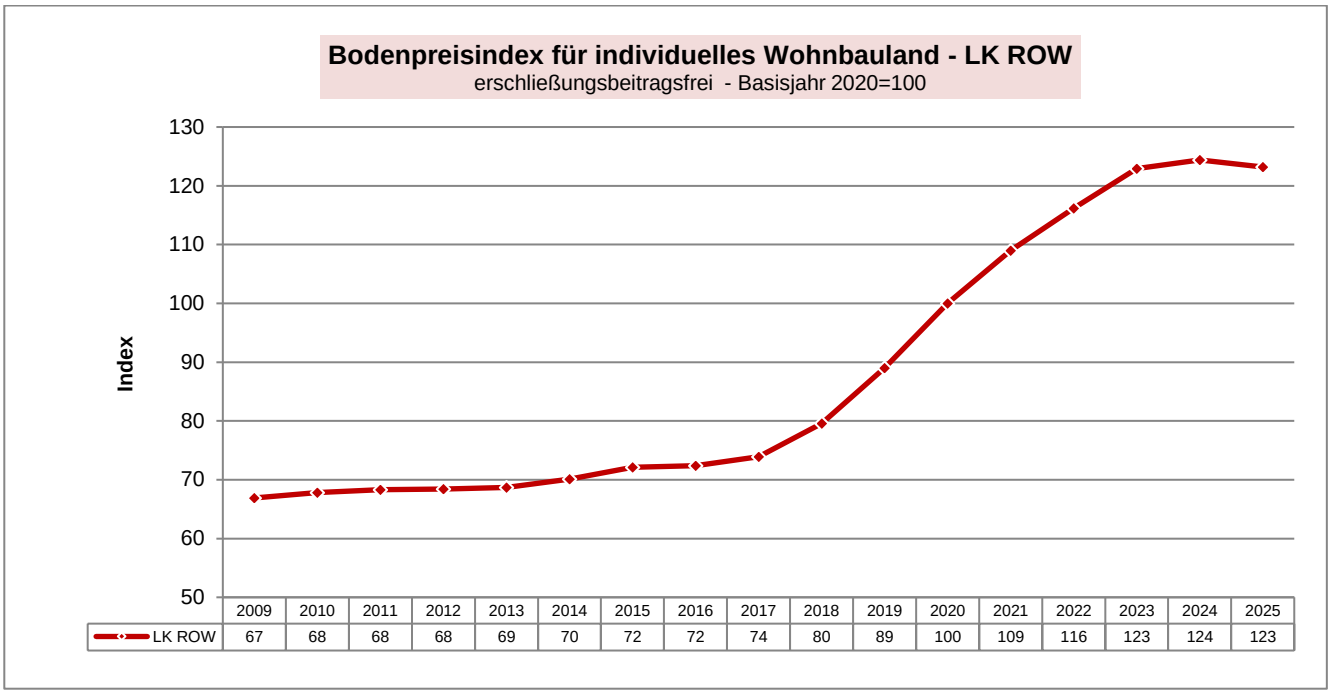
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Otterndorf
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18 Abs. 1 ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	Gemeindeteilweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise und Nachbarschaft
Anzahl der Lageklassen	5
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	ohne
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 2,5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Glättung der Indexreihe	gleitende Mittelbildung über 3 Jahre mit Gewichtung der normierten Jahresmittel durch die Anzahl der Kaufpreise und Verdopplung des aktuellen Jahreswertes

Rahmendaten	
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
sachlicher Anwendungsbereich	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
räumlicher Anwendungsbereich (LK OHZ gesamt)	Landkreis Osterholz
räumlicher Anwendungsbereich (Verdichtungsraum)	Gemarkungen: Beckedorf, Ihlpohl, Lesumstotel, Lilienthal, Löhnhorst, Schwanewede, Osterholz-Scharmbeck, Platjenwerbe, Ritterhude, Scharmbeckstotel, Stendorf, Werschenrege

Selektionsansatz	**Spanne**
Kaufdatum	01.01.2009 - 31.12.2025
Lage (LK OHZ gesamt)	Landkreis Osterholz
Lage (Verdichtungsraum)	südl. Landkreis Osterholz
Grundstücksart	Wohnbaugrundstück - individueller Wohnungsbau
Grundstücksfläche	150 m² - 2.000 m²
Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
Entwicklungszustand	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB beitragsfrei nach BauGB und NKAG
Selbstständigkeit	ja
Vertragsart	kein Erbbaurecht

Stichprobenbeschreibung	**Spanne** (LK OHZ gesamt)	**Spanne** (Verdichtungsraum)
Kaufdatum	26.01.2009 - 08.10.2025	26.01.2009 - 09.09.2025
Grundstücksfläche	151 m² - 2.000 m²	151 m² - 1.873 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	2055	1036
Anzahl Ausreißer	323	127
mittlerer Wert aller Kauffälle	102,21 €/m²	137,59 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	102,97 €/m²	137,84 €/m²

4.1.2 Landkreis Rotenburg (Wümme)



Ergebnis 2025	**123,2**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	14,30 €/m²
Stichtag	**31.07.2025**

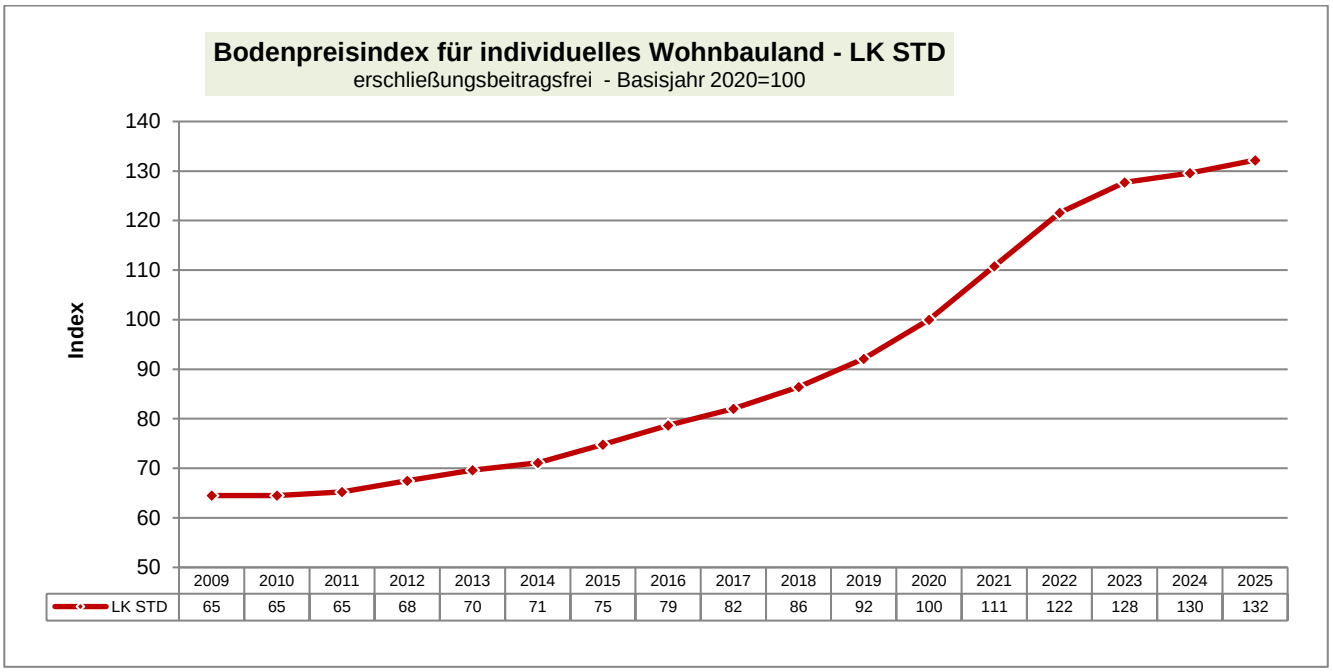
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Otterndorf
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18 Abs. 1 ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	Gemarkungsweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise und Nachbarschaft
Anzahl der Lageklassen	4
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	ohne
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 2,5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Glättung der Indexreihe	gleitende Mittelbildung über 3 Jahre mit Gewichtung der normierten Jahresmittel durch die Anzahl der Kaufpreise und Verdopplung des aktuellen Jahreswertes

Rahmendaten	
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
sachlicher Anwendungsbereich	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
räumlicher Anwendungsbereich	Landkreis Rotenburg (Wümme)

Selektionsansatz	**Spanne**
Kaufdatum	01.01.2009 - 31.12.2025
Lage	Landkreis Rotenburg (Wümme)
Grundstücksart	Wohnbaugrundstück - individueller Wohnungsbau
Grundstücksfläche	150 m² - 2.000 m²
Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
Entwicklungszustand	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB beitragsfrei nach BauGB und NKAG
Selbstständigkeit	ja
Vertragsart	kein Erbbaurecht

Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
Kaufdatum	21.01.2009 - 11.11.2025
Grundstücksfläche	249 m² - 2.000 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	3582
Anzahl Ausreißer	465
mittlerer Wert aller Kauffälle	69,13 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	68,81 €/m²

4.1.3 Landkreis Stade



Ergebnis 2025	**132,2**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	22,69 €/m²
Stichtag	**31.07.2025**

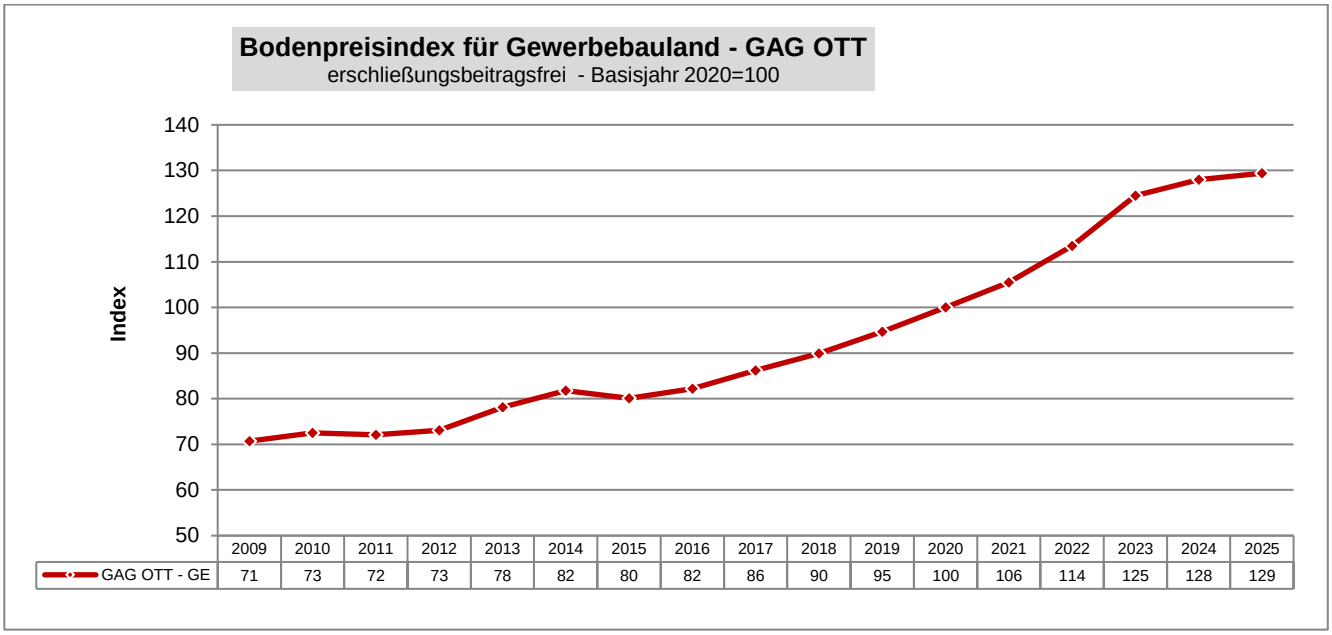
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Otterndorf
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18 Abs. 1 ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	Gemarkungsweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise und Nachbarschaft
Anzahl der Lageklassen	15
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	ohne
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 2,5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Glättung der Indexreihe	gleitende Mittelbildung über 3 Jahre mit Gewichtung der normierten Jahresmittel durch die Anzahl der Kaufpreise und Verdopplung des aktuellen Jahreswertes

Rahmendaten	
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
sachlicher Anwendungsbereich	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
räumlicher Anwendungsbereich	Landkreis Stade

Selektionsansatz	**Spanne**
Kaufdatum	01.01.2009 - 31.12.2025
Lage	Landkreis Stade
Grundstücksart	Wohnbaugrundstück - individueller Wohnungsbau
Grundstücksfläche	150 m² - 2.000 m²
Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
Entwicklungszustand	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB beitragsfrei nach BauGB und NKAG
Selbstständigkeit	ja
Vertragsart	kein Erbbaurecht

Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
Kaufdatum	08.01.2009 - 06.11.2025
Grundstücksfläche	154 m² - 2.000 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	4335
Anzahl Ausreißer	443
mittlerer Wert aller Kauffälle	123,70 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	123,70 €/m²

4.2 Preisentwicklung für Gewerbebauland



Ergebnis 2025	**129,4**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	6,28 €/m²
Stichtag	**31.07.2025**

Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Otterndorf
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	Gemeindeweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise und Nachbarschaft
Anzahl der Lageklassen	4
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	ohne
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	ohne
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 2,5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Glättung der Indexreihe	gleitende Mittelbildung über 3 Jahre mit Gewichtung der normierten Jahresmittel durch die Anzahl der Kaufpreise und Verdopplung des aktuellen Jahreswertes

Rahmendaten	
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
sachlicher Anwendungsbereich	gewerblich genutzte Baugrundstücke
räumlicher Anwendungsbereich	Landkreise Osterholz, Stade, Cuxhaven und Rotenburg (Wümme)

Selektionsansatz	**Spanne**
Kaufdatum	01.01.2009 - 31.12.2025
Lage	Landkreise Osterholz, Stade, Cuxhaven und Rotenburg (Wümme)
Grundstücksart	gewerblich genutzte Baugrundstücke
Grundstücksfläche	>=500 m²
Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
Entwicklungszustand	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB beitragsfrei nach BauGB und NKAG
Selbstständigkeit	ja
Vertragsart	kein Erbbaurecht

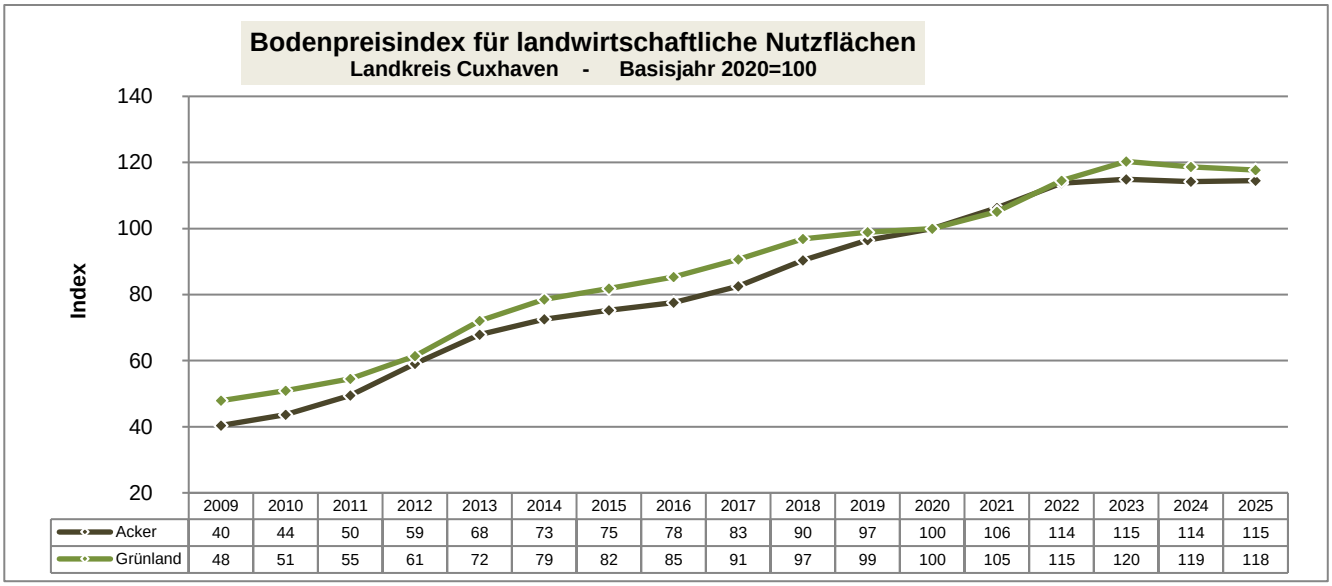
Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
Kaufdatum	06.01.2009 - 09.10.2025
Grundstücksfläche	502 m² - 161.888 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	1.000
Anzahl Ausreißer	128
mittlerer Wert aller Kauffälle	26,53 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	25,83 €/m²

4.3 Preisentwicklung für landwirtschaftliche Nutzflächen

Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Otterndorf
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	nicht erforderlich
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	ohne
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 2,5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Glättung der Indexreihe	gleitende Mittelbildung über 3 Jahre mit Gewichtung der normierten Jahresmittel durch die Anzahl der Kaufpreise und Verdopplung des aktuellen Jahreswertes

Rahmendaten	
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
sachlicher Anwendungsbereich	Grundstücke für landwirtschaftliche Flächen
räumlicher Anwendungsbereich	jeweiliger Landkreis
räumlicher Anwendungsbereich (Obstanbaufläche)	Bodenrichtwertzonen Erwerbsgartenanbaufläche

4.3.1 Landkreis Cuxhaven



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Acker	40	44	50	59	68	73	75	78	83	90	97	100	106	114	115	114	115
Grünland	48	51	55	61	72	79	82	85	91	97	99	100	105	115	120	119	118

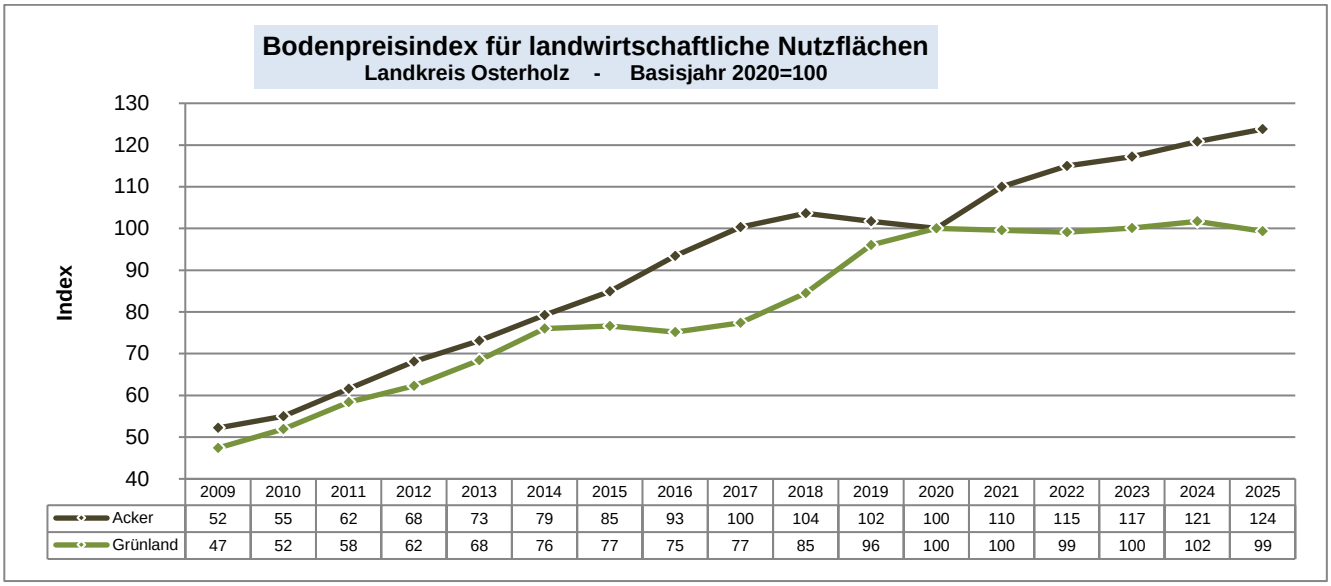
Indexreihe	**Grünland**	**Ackerland**
Ergebnis 2025	**117,7**	**114,5**
Basisjahr	2020 = 100	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,39 €/m²	0,69 €/m²
Stichtag	**31.07.2025**	**31.07.2025**

Methodik	
Methode zur Bildung der Lageklassen	Bodenrichtwertzonenweise unter Nutzung von Bodenarten
Anzahl der Lageklassen (Grünland)	3
Anzahl der Lageklassen (Ackerland)	2

Selektionsansatz	**Spanne**
Kaufdatum	01.01.2009 - 31.12.2025
Lage	Landkreis Cuxhaven
Grundstücksart	Ackerland und Grünland
Grundstücksfläche	>= 2.500 m²
Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
Entwicklungszustand	ohne
Selbstständigkeit	ja
Vertragsart	kein Erbbaurecht

Stichprobenbeschreibung	**Spanne** (Grünland)	**Spanne** (Ackerland)
Kaufdatum	06.01.2009 - 04.11.2025	22.01.2009 - 04.11.2025
Grundstücksfläche	2.500 m² - 989.579 m²	2.500 m² - 503.655 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	2638	1181
Anzahl Ausreißer	263	136
mittlerer Wert aller Kauffälle	1,20 €/m²	2,39 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	1,17 €/m²	2,35 €/m²

4.3.1 Landkreis Osterholz



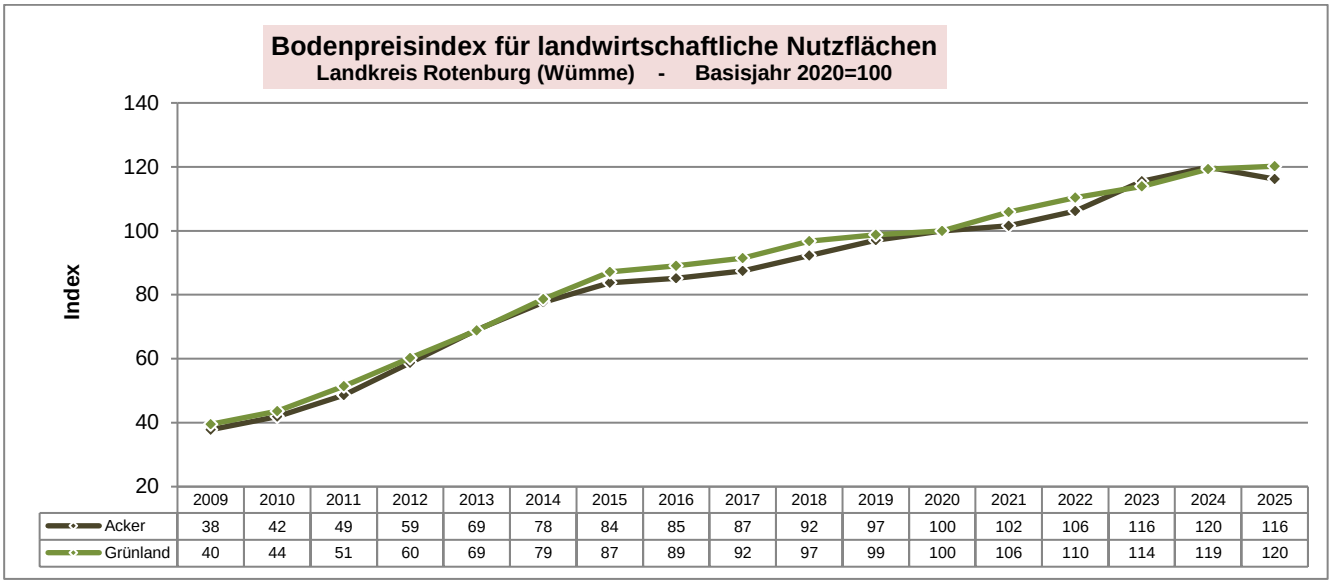
Indexreihe	**Grünland**	**Ackerland**
Ergebnis 2025	**99,3**	**123,8**
Basisjahr	2020 = 100	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,36 €/m²	0,43 €/m²
Stichtag	**31.07.2025**	**31.07.2025**

Methodik	
Methode zur Bildung der Lageklassen	Bodenrichtwertzonenweise unter Nutzung von Bodenarten
Anzahl der Lageklassen (Grünland)	4
Anzahl der Lageklassen (Ackerland)	3

Selektionsansatz	**Spanne**
Kaufdatum	01.01.2009 - 31.12.2025
Lage	Landkreis Osterholz
Grundstücksart	Ackerland und Grünland
Grundstücksfläche	>= 2.500 m²
Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
Entwicklungszustand	ohne
Selbstständigkeit	ja
Vertragsart	kein Erbbaurecht

Stichprobenbeschreibung	**Spanne** (Grünland)	**Spanne** (Ackerland)
Kaufdatum	16.01.2009 - 13.10.2025	19.02.2009 - 13.10.2025
Grundstücksfläche	2.500 m² - 487.822 m²	2.550 m² - 143.410 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	859	355
Anzahl Ausreißer	109	48
mittlerer Wert aller Kauffälle	1,37 €/m²	2,45 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	1,37 €/m²	1,43 €/m²

4.3.1 Landkreis Rotenburg (Wümme)



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Acker	38	42	49	59	69	78	84	85	87	92	97	100	102	106	116	120	116
Grünland	40	44	51	60	69	79	87	89	92	97	99	100	106	110	114	119	120

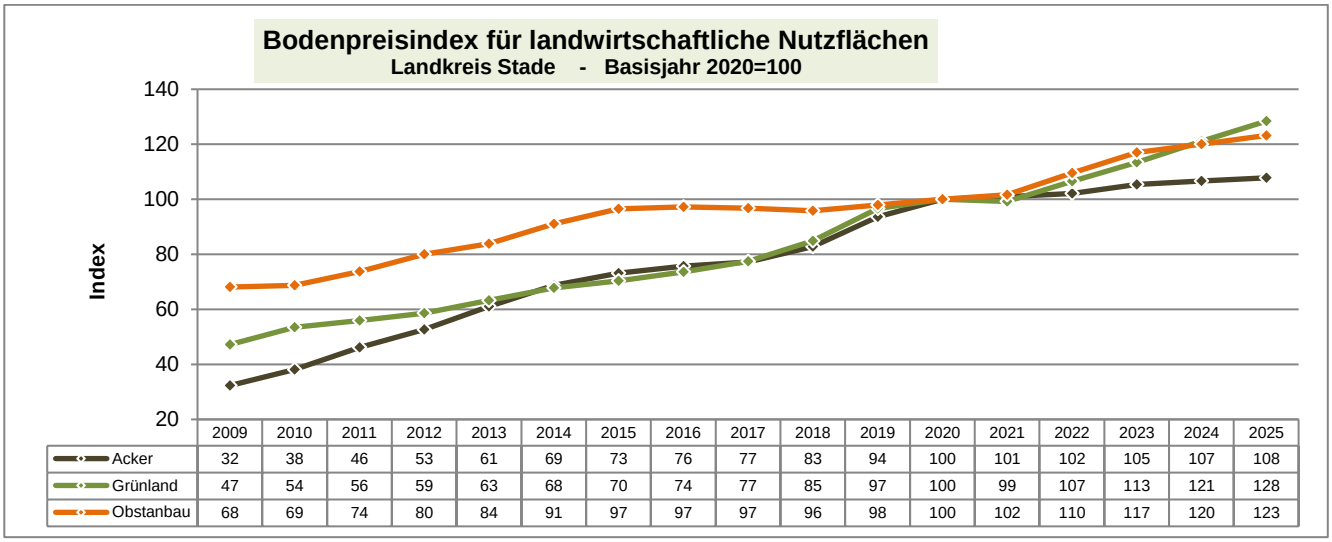
Indexreihe	**Grünland**	**Ackerland**
Ergebnis 2025	**120,2**	**116,2**
Basisjahr	2020 = 100	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,36 €/m²	0,69 €/m²
Stichtag	**31.07.2025**	**31.07.2025**

Methodik	
Methode zur Bildung der Lageklassen	Samtgemeindeweise unter Nutzung von Bodenarten
Anzahl der Lageklassen (Grünland)	2
Anzahl der Lageklassen (Ackerland)	3

Selektionsansatz	**Spanne**
Kaufdatum	01.01.2009 - 31.12.2025
Lage	Landkreis Rotenburg (Wümme)
Grundstücksart	Ackerland und Grünland
Grundstücksfläche	>= 2.500 m²
Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
Entwicklungszustand	ohne
Selbstständigkeit	ja
Vertragsart	kein Erbbaurecht

Stichprobenbeschreibung	**Spanne** (Grünland)	**Spanne** (Ackerland)
Kaufdatum	05.01.2009 - 17.10.2025	15.01.2009 - 15.10.2025
Grundstücksfläche	2.500 m² - 1.003.307 m²	2.500 m² - 599.023 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	1548	1753
Anzahl Ausreißer	166	156
mittlerer Wert aller Kauffälle	1,22 €/m²	2,70 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	0,54 €/m²	1,02 €/m²

4.3.1 Landkreis Stade



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Acker	32	38	46	53	61	69	73	76	77	83	94	100	101	102	105	107	108
Grünland	47	54	56	59	63	68	70	74	77	85	97	100	99	107	113	121	128
Obstanbau	68	69	74	80	84	91	97	97	97	96	98	100	102	110	117	120	123

Indexreihe	**Grünland**	**Ackerland**	**Obstanbau**
Ergebnis 2025	**128,4**	**107,8**	**123,2**
Basisjahr	2020 = 100	2020 = 100	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,36 €/m²	0,89 €/m²	0,67 €/m²
Stichtag	**31.07.2025**	**31.07.2025**	**31.07.2025**

Methodik	
Methode zur Bildung der Lageklassen	Bodenrichtwertzonenweise unter Nutzung von Bodenarten
Anzahl der Lageklassen (Grünland)	6
Anzahl der Lageklassen (Ackerland)	4
Anzahl der Lageklassen (Obstanbau)	2

Selektionsansatz	**Spanne**
Kaufdatum	01.01.2009 - 31.12.2025
Lage	Landkreis Cuxhaven
Grundstücksart	Land- und forstwirtschaftliche Flächen
Grundstücksfläche	>= 2.500 m²
Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
Entwicklungszustand	ohne
Selbstständigkeit	ja
Vertragsart	kein Erbbaurecht

Stichprobenbeschreibung	**Spanne** (Grünland)	**Spanne** (Ackerland)	**Spanne** (Obstanbau)
Kaufdatum	30.01.09 - 15.10.25	13.01.09 - 07.10.25	07.01.09 - 04.06.25
Grundstücksfläche	2.500 m²-253.565 m²	2.500 m²-261.634 m²	2.111 m²-208.227m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	687	564	227
Anzahl Ausreißer	107	74	25
mittlerer Wert aller Kauffälle	1,50 €/m²	3,38 €/m²	3,87 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	1,50 €/m²	1,39 €/m²	2,50 €/m²

5 Umrechnungskoeffizienten

5.1 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 2021 bis 2025 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.immobilienmarkt.niedersachen.de) werden zu den jeweiligen Bodenrichtwertzonen die zutreffenden Umrechnungskoeffizienten angezeigt.

Umrechnungskoeffizienten für baureife Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, bei unterschiedlicher Grundstücksfläche

Fläche in m²	Umrechnungskoeffizient
300	1,06
400	1,05
500	1,03
600	1,02
700	1,01
800	1,00
900	0,99
1000	0,98
1100	0,98
1200	0,97
1300	0,97
1400	0,96
1500	0,96
1600	0,95
1700	0,95
1800	0,94
1900	0,94
2000	0,94

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**

5.2 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. 1.500 Kauffällen von Acker- und Grünlandflächen der Jahre 2021 bis 2025 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:

Die Bodengüte (Acker- und Grünlandzahl der gesetzlichen Bodenschätzung) führt in den Landkreisen auf uneinheitliche und tlw. nicht plausible Ergebnisse.

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, wobei der Einfluss auf den Acker leicht höher ist als auf Grünland. Die für Grünland- und Ackerflächen in allen Landkreisen verwendbaren Umrechnungskoeffizienten sind dem folgenden Diagramm, bzw. der Wertetabelle, zu entnehmen.

Flächenumrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Nutzflächen	
Fläche in m²	Umrechnungskoeffizient
10000	0,95
20000	1,00
30000	1,03
40000	1,05
50000	1,07
60000	1,08
70000	1,09
80000	1,10
90000	1,11
100000	1,11

5.3 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 5 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV), 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 Baugesetzbuch (BauGB) 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 vermarktbaren Verkehrs- und Grünflächen) angekauft. Die meisten Ankäufe erfolgen dabei zu einem Zeitpunkt, zu dem die Planungen so weit fortgeschritten sind, dass eine Bebauung der Flächen mit hoher Sicherheit zu erwarten ist.

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

Aus den Berichtsjahren 2021 - 2025 wurden folgende Kaufpreise registriert, ausgewertet und jeweils die gezahlten Kaufpreise in Relation zu dem zu erwartenden späteren erschließungsbeitragsfreien Baulandwert gesetzt. Es sind keine gravierenden Auswerteabweichungen bei einer Fortschreibung über den Auswertezeitraum von 5 Jahren zu erwarten, daher werden diese nur alle 2 Jahre fortgeschrieben und aktualisiert.

Wohnbauland	**Anzahl Kauffälle**	**Lagewertniveau €/m² (Spanne)**		**Kaufpreis €/m² (Spanne)**		**Wertanteil in % des erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes (Spanne)**	
		Median	**aritm. Mittel**	**Median**	**aritm. Mittel**	**Median**	**aritm. Mittel**
Landkreis Cuxhaven	27	60	73	16	19	27	28
		(23 - 185)		(5 - 70)		(8 - 52)	
Landkreis Osterholz	16	125	112	34	37	33	35
		(25 - 170)		(9 - 82)		(18 - 68)	
Landkreis Rotenburg	57	68	73	15	19	24	27
		(29 - 160)		(6 - 67)		(7 - 65)	
Landkreis Stade	32	120	135	31	33	23	26
		(42 - 350)		(11 - 70)		(15 - 56)	
GAG Otterndorf	**132**	**81**	**93**	**20**	**25**	**24**	**28**
		(23 - 350)		**(5 - 82)**		**(7 - 68)**	

5.4 Flächen für Ersatzmaßnahmen

Seit nunmehr über 20 Jahren ist das Bauplanungsrecht eng mit dem Naturschutzrecht verbunden. Seither sind bereits bei der Vorplanung eines jeden Vorhabens, z.B. im Rahmen der Bauleitplanung, der Planfeststellung für Straßen oder für den Abbau von Bodenschätzen, die Schwere des Eingriffs in Natur und Landschaft zu prüfen und zur Kompensation Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen, ggf. auf ausgewiesenen Ersatzflächen, einzuplanen.

Ausgleichsflächen sind Flächen, die künftig für Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Bebauungsplangebietes natur- und landschaftspflegerisch neu zu gestalten, z.B. aufzuforsten, oder in anderer Art ökologisch aufzuwerten sind.

Unter **Ersatzflächen** werden Flächen außerhalb des unmittelbaren Plangebietes verstanden, die künftig den ökologischen Ausgleich des Eingriffs an anderer Stelle herbeiführen sollen.

Für derartige Ersatzflächen hat sich regional ein eigener Markt entwickelt. Die Kaufpreise orientieren sich an den Richtwerten für landwirtschaftliche Flächen. Sie werden jedoch wegen ihrer künftigen Bedeutung für ein Baugebiet oder ein anderes Vorhaben oft zu Preisen über den landwirtschaftlichen Richtwerten gehandelt. Der Gutachterausschuss hat folgende Kaufpreise registriert und jeweils in Relation zu dem jeweiligen landwirtschaftlichen Bodenrichtwert gesetzt. Das Ergebnis ist in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst.

Durchschnittspreise und Wertfaktoren für Ersatzflächen in den Landkreisen Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade (aus den Berichtsjahren 2021 bis 2025). Es sind keine gravierenden Auswerteabweichungen bei einer Fortschreibung über den Auswertezeitraum von 5 Jahren zu erwarten, daher werden diese nur alle 2 Jahre fortgeschrieben und aktualisiert.

	Anzahl Kauf-verträge	**Spanne**		**mittlerer Kaufpreis**	
		von	**bis**	**Median**	aritm. Mittel
Kaufpreise **(Grünland)** (mittlerer Bodenrichtwert/Median = 2,00 €/m²)	69	1,00 €/m²	10,00 €/m²	3,80 €/m²	3,96 €/m²
Faktor Kaufpreis/Bodenrichtwert (Grünland)		0,8	5,0	**1,93**	**2,28**
Kaufpreise **(Ackerland)** (mittlerer Bodenrichtwert/Median = 3,50 €/m²)	20	2,70 €/m²	7,00 €/m²	4,86 €/m²	4,91 €/m²
Faktor Kaufpreis/Bodenrichtwert (Ackerland)		1,1	1,9	**1,34**	**1,35**
Kaufpreise **gesamt** (mittlerer Bodenrichtwert/Median = 2,00 €/m²)	89	1,00 €/m²	10,00 €/m²	4,00 €/m²	4,18 €/m²
Faktor Kaufpreis/Bodenrichtwert (Landwirtschaft)		0,8	5,0	**1,56**	**2,07**

5.5 Gemeinbedarfsflächen

Ein Eigentumswechsel von bleibenden Gemeinbedarfsflächen, d. h. Flächen, die dem Gemeinbedarf bereits dienten und auch künftig keiner anderen Nutzung zugeführt werden, vollzieht sich zumeist außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Einvernehmen zweier öffentlicher Träger. Im Folgenden wird ein Auswertezeitraum von 10 Jahren (2015 - 2025) für den gesamten Bereich des GAG Otterndorf zu Grunde gelegt. Die extremen Ausreißer sind eliminiert worden.

Wird für privat oder gewerblich nutzbare Flächen durch planungsrechtliche Festsetzungen die öffentliche Zweckbestimmung neu begründet, bemisst sich der Wert dieser „künftigen Gemeinbedarfsfläche“, der ständigen Rechtsprechung in Entschädigungsstreitfällen folgend, nach dem Grundstückszustand, den die Fläche zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Planung erreicht hatte.

Durchschnittspreise und Wertfaktoren für Gemeinbedarfsflächen (10 Jahresauswertung) für die Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade. Es sind keine gravierenden Auswerteabweichungen bei einer Fortschreibung über den Auswertezeitraum von 10 Jahren zu erwarten, daher werden diese nur alle 2 Jahre fortgeschrieben und aktualisiert.

Bebaute Ortslage					
	Anzahl Kaufverträge	Spanne		mittlerer Kaufpreis	
				Median	aritm. Mittel
Flächen die dem Gemeinbedarf bereits dienten	6	1 €/m²	37 €/m²	8 €/m²	13 €/m²
Faktor Kaufpreis/BRW (Bauland)		0,01	0,95	**0,29**	**0,36**
Flächen von privat die zukünftig dem Gemeinbedarf dienen	18	5 €/m²	41 €/m²	24 €/m²	24 €/m²
Faktor Kaufpreis/BRW (Bauland)		0,15	3,28	**0,85**	**0,99**

Außenbereich					
	Anzahl Kaufverträge	Spanne		mittlerer Kaufpreis	
				Median	aritm. Mittel
Flächen die dem Gemeinbedarf bereits dienten	1	*)	*)	*)	*)
Faktor Kaufpreis/BRW (Landwirtschaft)		*)	*)	***)**	***)**
Flächen von privat die zukünftig dem Gemeinbedarf dienen	40	0,50 €/m²	30 €/m²	3 €/m²	5,24 €/m²
Faktor Kaufpreis/BRW (Landwirtschaft)		0,50	7,69	**1,42**	**2,12**

*) Es liegen nicht genügend Daten vor.

Bei der Bewertung ehemaliger Gemeinbedarfsflächen orientiert sich die Wertfindung an den künftig rechtlich und tatsächlichen zulässigen Nutzungsmöglichkeiten. Es sind aber häufig Abschläge zu verzeichnen, da das Interesse an solchen Flächen im Normalfall auf die jeweiligen Anlieger beschränkt ist.

Die Werte künftiger Gemeinbedarfsflächen werden im Außenbereich entsprechend der bisherigen Nutzung z.B. als landwirtschaftliche Nutzfläche bewertet und im Innenbereich als Hofraum oder Bauland eingestuft. Der ermittelte Wertfaktor solcher Flächen ist in den obigen Tabellen dargestellt.

6 Vergleichsfaktoren

siehe online bereitgestellte Grundstücksmarktdaten:

https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/

7 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Hinweis:
Die ermittelten Liegenschaftszinssätze des GAG Otterndorf (ausgenommen für Mehrfamilienhäuser) (https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/) 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/2026/

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.

Methodik	
Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gutachterausschuss Otterndorf
Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	gemäß 21.(2) ImmoWertA
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	Medianuntersuchung
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	1,5-facher Interquartilsabstand

Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Bewirtschaftungskosten	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Bodenwert	*Bodenrichtwert, angepasst Umrechnungskoeffizienten
o Gesamtnutzungsdauer	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Grundstückseigenschaften	*marktübliche Grundstücksgröße
o Rohertrag	*bekannt gewordene Mieten
o Restnutzungsdauer	*gemäß § 4 (3) ImmoWertV
o Modernisierungen	*gemäß Anlage 2 ImmoWertV
o Wohnfläche	*aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés
	*auf Plausibilität geprüft

7.1 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor Ein- und Zweifamlienenhäuser

	Liegenschaftszinssatz	Rohertragsfaktor
Ergebnis (Median)	**2,80%**	**19,48**
Ergebnis (arithmetischer Mittelwert)	2,82%	20,10
Minimum	0,75%	12,82
10. Perzentil	1,49%	16,23
90. Perzentil	3,71%	23,62
Maximum	5,72%	28,64

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*vermietete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke *Gesamtnutzungsdauer: 80 *Stellung des Gebäudes: einzelstehend *jährlicher Reinertrag: belegt *gewöhnlicher Geschäftsverkehr *ohne Kaufpreisanteile für Inventar o. ä. *ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg, Stade *keine Kurlagen

Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	01.11.2023 - 31.10.2025
o Lage	Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg, Stade
o Gebäudeart	freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus
o Grundstücksfläche	483 m² - 2.901 m²
o Wohnfläche	93 m² - 213 m²
o Modifiziertes Baujahr	1967 - 2006
o Selbstständigkeit	ja
o Anzahl Kauffälle	11

7.2 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktoren Doppel- und Reihenhäuser

	Liegenschaftszinssatz	Rohertragsfaktor
Ergebnis (Median)	**3,02%**	**20,66**
Ergebnis (arithmetischer Mittelwert)	2,82%	20,34
Minimum	0,46%	13,89
10. Perzentil	0,90%	14,16
90. Perzentil	4,60%	25,97
Maximum	4,99%	31,57

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*vermietete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke *Gesamtnutzungsdauer: 80 *Stellung des Gebäudes: Reihenmittelhaus, Reihenendhaus, Doppelhaushälfte *gewöhnlicher Geschäftsverkehr *ohne Kaufpreisanteile für Inventar o. ä. *ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg, Stade *keine Kurlagen

Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	01.11.2023 - 31.10.2025
o Lage	Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg, Stade
o Gebäudeart	Reihenhäuser, Doppelhaushälften
o Grundstücksfläche	198 m² - 573 m²
o Wohnfläche	70 m² - 140 m²
o Modifiziertes Baujahr	1964 - 2012
o Selbstständigkeit	ja
o Anzahl Kauffälle	15

7.3 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktoren Eigentumswohnungen

	Liegenschaftszinssatz	Rohertragsfaktor
Ergebnis (Median)	**2,64%**	**19,61**
Ergebnis (arithmetischer Mittelwert)	2,94%	20,51
Minimum	0,96%	7,78
10. Perzentil	2,01%	14,59
90. Perzentil	4,06%	27,08
Maximum	5,79%	27,32

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*vermietete Eigentumswohnungen *Gesamtnutzungsdauer: 80 *gewöhnlicher Geschäftsverkehr *ohne Kaufpreisanteile für Inventar o. ä. *ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg, Stade *keine Kurlagen *2/3 der Datengrundlage aus dem Raum Stade

Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	01.11.2023 - 31.10.2025
o Lage	Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg, Stade
o Gebäudeart	Eigentumswohnungen
o Wohnfläche	28 m² - 140 m²
o Modifiziertes Baujahr	1970 - 2015
o Selbstständigkeit	Ja
o Anzahl Kauffälle	31

7.4 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser

	Liegenschaftszinssatz	Rohertragsfaktor
Ergebnis (Median)	**6,16%**	**12,98**
Ergebnis (arithmetischer Mittelwert)	5,18%	13,15
Minimum	1,50%	9,91
10. Perzentil	2,76%	10,27
90. Perzentil	7,16%	16,01
Maximum	7,39%	18,87

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*vermietete Wohn- und Geschäftshäuser *Gesamtnutzungsdauer: 80 *gewöhnlicher Geschäftsverkehr *ohne Kaufpreisanteile für Inventar o. ä. *ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg, Stade *keine Kurlagen

Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	01.11.2023 - 31.10.2025
o Lage	Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg, Stade
o Gebäudeart	Wohn- und Geschäftshäuser
o Grundstücksfläche	210 m² - 1.298 m²
o Gewerbliche Nutzfläche	45 m² - 375 m²
o Wohnfläche	112 m² - 488 m²
o Modifiziertes Baujahr	1965 - 2001
o Selbstständigkeit	ja
o Anzahl Kauffälle	10

8 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/2026/

8.1 Bauernhäuser und Resthofstellen

Resthofstellen und Bauernhäuser sind Wohngebäude im ländlichen Raum mit einem oder mehreren Nebengebäuden, die durch ihre ehemalige Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb geprägt sind. Im Gegensatz zu einem Verkauf als ganzer Hof sind die Stückländereien nicht mit verkauft worden oder bereits nicht mehr vorhanden.

Der Gutachterausschuss hat Sachwertfaktoren für Bauernhäuser und Resthofstellen für den Bereich des GAG Otterndorf in den einzelnen Landkreisen Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade ermittelt. Die Sachwertberechnung wird auf der Grundlage der NHK 2010 durchgeführt (vgl. Modellbeschreibung der Sachwertfaktorenermittlung für Ein- und Zweifamilienhäuser). Zur Beurteilung der Bauart und des Zustands der Objekte liegen teilweise Fotos und/oder beantwortete Fragebögen vor. Für die Wohnhäuser sind die Baujahre bekannt, für die Nebengebäude wurde das Baujahr (wenn nicht bekannt) bzw. die Restnutzungsdauer anhand von Fotos und/oder anderer Unterlagen abgeschätzt.

Die Stichprobe lässt sich im Allgemeinen wie folgt beschreiben:

Kaufzeitpunkt: 01.01.2023 - 31.12.2025

Grundstücksgröße: 1.500 m² - 12.000 m²

Gebäudeart: Resthofstelle, Bauernhaus

Suchgebiet: jeweiliger Landkreis

Landkreis Cuxhaven, 48 Kauffälle				
Einflussgröße	**Minimum**	**Maximum**	**Medianwert**	**aritm. Mittel**
Baujahr (Wohnhaus)	1650	1971	1926	1917
Kaufpreis (auf Tsd. € gerundet)	78.000	560.000	205.000	244.000
Bodenrichtwert Bauland (€/m²)	11	58	22	24
Wohnfläche (m²)	88	400	200	220
Grundstücksfläche (m²)	1.722	10.853	4.514	5.341
Sachwertfaktor	0,40	1,49	0,86	0,85

Landkreis Osterholz, 10 Kauffälle				
Einflussgröße	**Minimum**	**Maximum**	**Medianwert**	**aritm. Mittel**
Baujahr (Wohnhaus)	1850	1924	1900	1896
Kaufpreis (auf Tsd. € gerundet)	210.000	410.000	258.000	277.000
Bodenrichtwert Bauland (€/m²)	29	94	47	55
Wohnfläche (m²)	137	245	170	178
Grundstücksfläche (m²)	1.749	11.773	6.774	7.293
Sachwertfaktor	0,47	1,21	0,73	0,74

Landkreis Rotenburg (Wümme), 22 Kauffälle				
Einflussgröße	**Minimum**	**Maximum**	**Medianwert**	**aritm. Mittel**
Baujahr (Wohnhaus)	1850	1992	1933	1929
Kaufpreis (auf Tsd. € gerundet)	125.000	554.000	250.000	267.000
Bodenrichtwert Bauland (€/m²)	17	72	34	38
Wohnfläche (m²)	113	336	230	213
Grundstücksfläche (m²)	1.577	10.797	5.147	5.492
Sachwertfaktor	0,42	1,60	0,81	0,83

Landkreis Stade, 10 Kauffälle				
Einflussgröße	**Minimum**	**Maximum**	**Medianwert**	**aritm. Mittel**
Baujahr (Wohnhaus)	1800	1959	1897	1899
Kaufpreis (auf Tsd. € gerundet)	95.000	480.000	183.000	219.000
Bodenrichtwert Bauland (€/m²)	14	88	26	38
Wohnfläche (m²)	78	403	150	191
Grundstücksfläche (m²)	2.133	11.963	3.532	5.243
Sachwertfaktor	0,60	1,28	0,75	0,84

Regionaldirektion Otterndorf (alle Landkreise), 90 Kauffälle				
Einflussgröße	**Minimum**	**Maximum**	**Medianwert**	**aritm. Mittel**
Baujahr (Wohnhaus)	1650	1992	1921	1916
Kaufpreis (auf Tsd. € gerundet)	78.000	460.000	224.000	250.000
Bodenrichtwert Bauland (€/m²)	11	94	29	33
Wohnfläche (m²)	73	403	197	207
Grundstücksfläche (m²)	1.577	11.963	4.716	5.584
Sachwertfaktor	0,40	1,60	0,81	0,83

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 (2021-2025).

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat in den Jahren 2021-2025 6 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 eingegangen Kauffälle aus. Die Übersicht soll eine Orientierungshilfe für eine sachverständige Einschätzung der Bewertung von Erbbaurechten dienen.

9.1 Begründung von Erbbaurechten - Erbbaurechtsgrundstück

Eine Übersicht der Begründungen von Erbbaurechten bei Erbbaurechtsgrundstücken ist aufgrund der niedrigen Anzahl von Kauffällen in den jeweiligen preisbestimmenden Grundstücksarten nicht möglich.

9.2 Weiterverkauf von Erbbaurechten – Erbbaurechtsgrundstück

Die Übersicht der Weiterverkäufe von Erbbaurechten – Erbbaurechtsgrundstücken beinhalltet vorrangig die Nutzung Wohnen im Eigenheimgebiet.

6 Kauffälle (2021-2025)

GAG Otterndorf	Minimum	**Median**	Maximum
Zeitraum	2021	**2022**	2025
Bodenrichtwert (€/m²)	115	**220**	420
Fläche (m²)	185	**426**	3944
Restlaufzeit des Erbbaurechts (Jahre)	16	**38**	41
Erbbauzins (€/m²)	*)	*)	*)
Erbbaurechtskoeffizient	0,16	**0,64**	0,94

*) 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 2021 bis 2025 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.

44 Kauffälle (2021-2025)

GAG Otterndorf	Anzahl	Minimum	**Median**	Maximum
Zeitraum	44	2021	**2023**	2025
Baujahr	24	1962	**1976**	2000
Wohnfläche	32	82	**109**	197
Bodenrichtwert (€/m²)	43	21	**84**	390
Restlaufzeit des Erbbaurechts (Jahre)	44	5	**38**	78
Erbbauzins (€/m²)	26	0,02	**0,32**	5,23
Rendite in % (Erbbauzins/Bodenrichtwert)	25	0,01	**0,46**	4,00
Wohnflächenpreis (€/m²)	32	297	**1.113**	3.124
Erbbaurechtskoeffizient	11	0,31	**0,92**	1,32

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.

16 Kauffälle (2021-2025)

GAG Otterndorf	Anzahl	Minimum	**Median**	Maximum
Zeitraum	16	2021	**2023**	2025
Baujahr	13	1975	**1980**	1991
Wohnfläche	14	90	**100**	196
Bodenrichtwert (€/m²)	16	100	**340**	420
Restlaufzeit des Erbbaurechts (Jahre)	19	25	**39**	53
Erbbauzins (€/m²)	4	0,72	**1,01**	3,72
Rendite in % (Erbbauzins/Bodenrichtwert)	4	0,21	**0,31**	2,66
Wohnflächenpreis (€/m²)	14	982	**1.698**	2.900
Erbbaurechtskoeffizient	8	0,64	**0,83**	1,01

9.7 Begründung von Erbbaurechten – Eigentumswohnungen

Eine Übersicht von Begründungen von Erbbaurechten bei Eigentumswohnungen ist aufgrund der niedrigen Anzahl von Kauffällen nicht möglich.

9.8 Weiterverkauf von Erbbaurechten – Eigentumswohnungen

Erbbaurechtskoeffizienten sind bestimmt worden aus dem Verhältnis von Kaufpreis zu zum Kaufdatum veröffentlichten Vergleichswert.

77 Kauffälle (2021-2025)

GAG Otterndorf	Anzahl	Minimum	**Median**	Maximum
Zeitraum	77	2021	**2023**	2025
Baujahr	77	1929	**1970**	1977
Wohnfläche	75	32	**73**	198
Bodenrichtwert (€/m²)	77	19	**175**	420
Restlaufzeit des Erbbaurechts (Jahre)	48	38	**45**	77
Erbbauzins (€/m²)	21	1,25	**2,61**	5,26
Rendite in % (Erbbauzins/Bodenrichtwert)	21	0,38	**1,94**	3,45
Wohnflächenpreis (€/m²)	75	617	**1.817**	3.400
Erbbaurechtskoeffizient	56	0,33	**0,76**	1,37

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 folgende Bereiche liegt ein Mietspiegel für Wohnungsmieten vor. Daher hält der Gutachterausschuss die Ableitung einer zusätzlichen Mietübersicht aus den Daten der Kaufpreissammlung nicht für geboten.

- Landkreis Cuxhaven
- Hansestadt Buxtehude

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.

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:

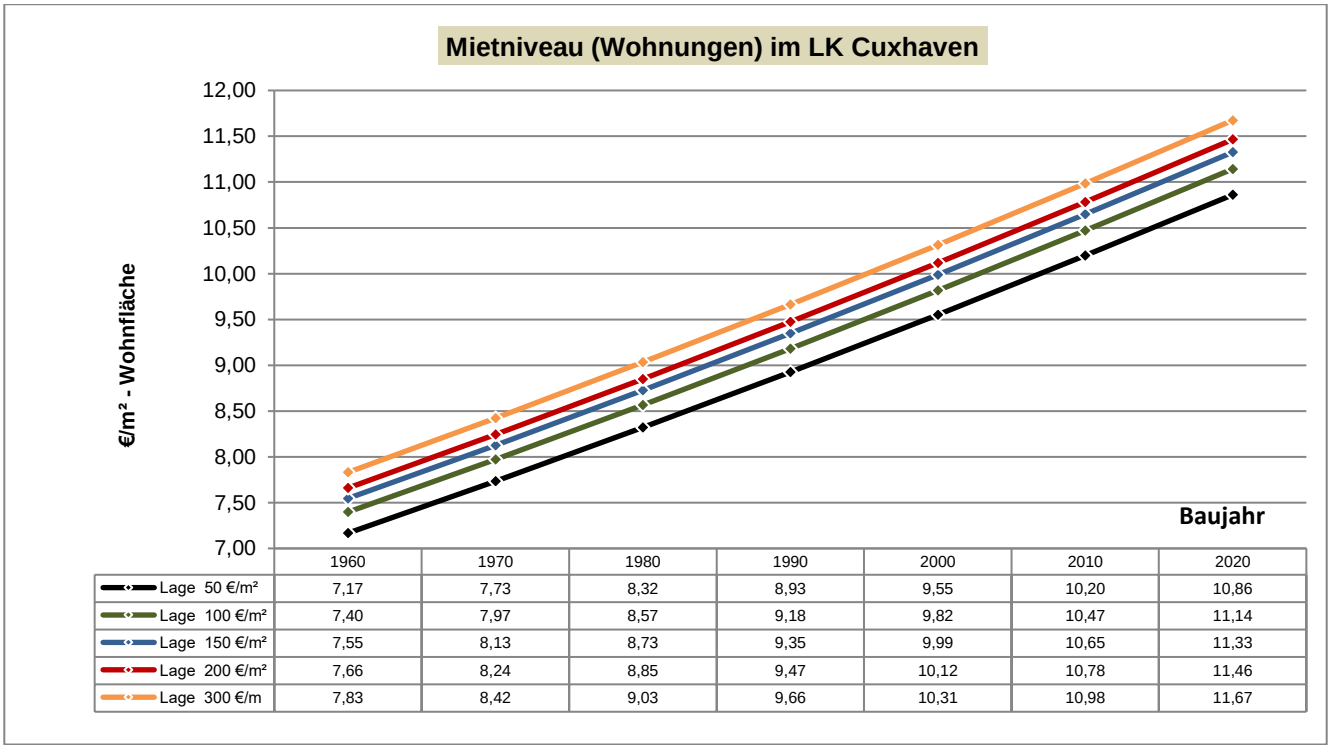
https://www.landkreis-cuxhaven.de/

Die Stichprobe für **Mietwohnungen** umfasst insgesamt 680 bekannt gewordene Mieten und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Medianwert	arithmetischer Mittelwert
Lage (Bodenrichtwert)	14 €/m² bis 360 €/m²	110 €/m²	129 €/m²
Datum	ab 01.01.2022	04.2024	05.2024
Baujahr (original)	1960 bis 2025	1978	1986
Wohnfläche	22 m² bis 160 m²	74 m²	74 m²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Stichtag	01.01.2026	Lage (Bodenrichtwert)	siehe Diagramm
Wohnfläche	70 m²	Baujahr (original)	siehe Diagramm



	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Lage 50 €/m²	7,17	7,73	8,32	8,93	9,55	10,20	10,86
Lage 100 €/m²	7,40	7,97	8,57	9,18	9,82	10,47	11,14
Lage 150 €/m²	7,55	8,13	8,73	9,35	9,99	10,65	11,33
Lage 200 €/m²	7,66	8,24	8,85	9,47	10,12	10,78	11,46
Lage 300 €/m	7,83	8,42	9,03	9,66	10,31	10,98	11,67

Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche

Wohnfläche in m²	40	50	70	90	110	130
Korrekturfaktor	1,05	1,03	1,00	0,97	0,95	0,92

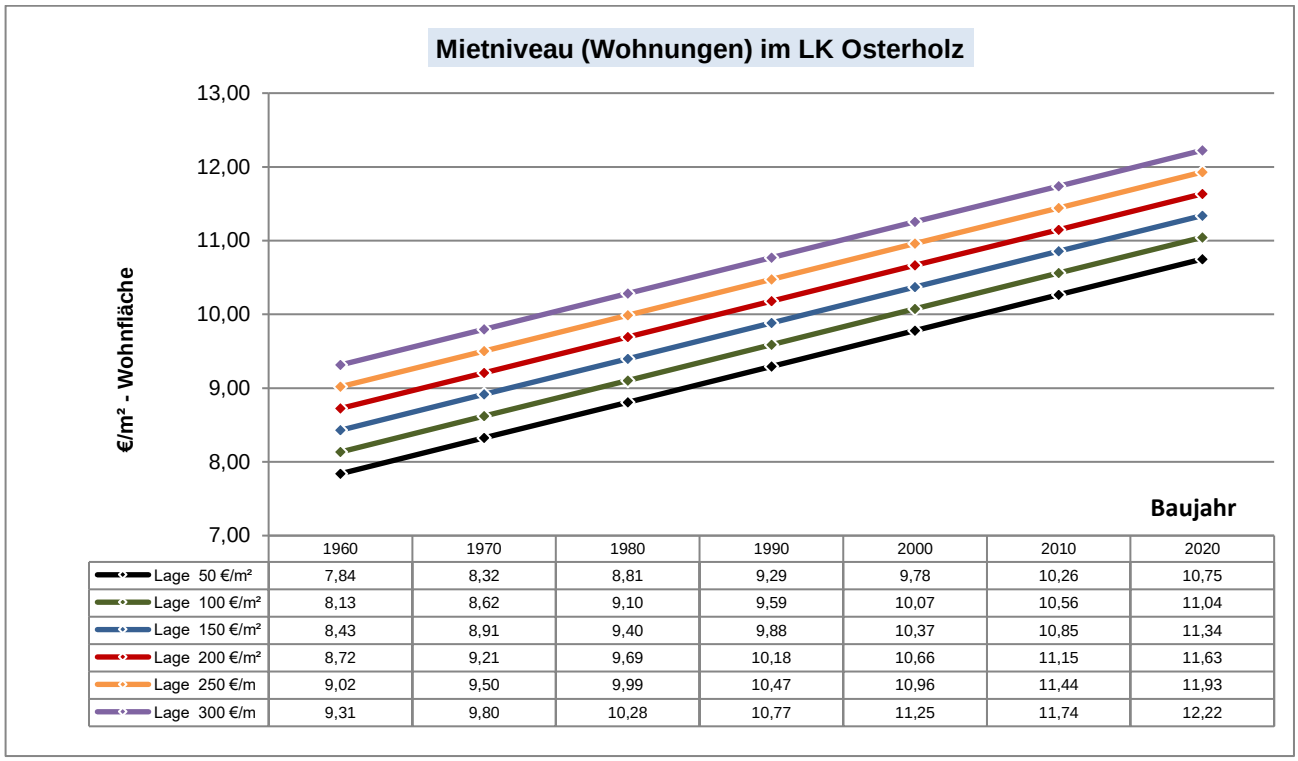
11.2.2 Landkreis Osterholz

Die Stichprobe für **Mietwohnungen** umfasst insgesamt 335 bekannt gewordene Mieten und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Medianwert	arithm. Mittelwert
Lage (Bodenrichtwert)	22 €/m² bis 340 €/m²	195 €/m²	195 €/m²
Datum	ab 01.01.2022	12.2023	12.2023
Baujahr (original)	1950 bis 2025	1992	1989
Wohnfläche	28 m² bis 183 m²	74 m²	78 m²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Stichtag	01.01.2026	Lage (Bodenrichtwert)	siehe Diagramm
Wohnfläche	70 m²	Baujahr (original)	siehe Diagramm



	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Lage 50 €/m²	7,84	8,32	8,81	9,29	9,78	10,26	10,75
Lage 100 €/m²	8,13	8,62	9,10	9,59	10,07	10,56	11,04
Lage 150 €/m²	8,43	8,91	9,40	9,88	10,37	10,85	11,34
Lage 200 €/m²	8,72	9,21	9,69	10,18	10,66	11,15	11,63
Lage 250 €/m	9,02	9,50	9,99	10,47	10,96	11,44	11,93
Lage 300 €/m	9,31	9,80	10,28	10,77	11,25	11,74	12,22

Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche

Wohnfläche in m²	40	50	70	90	110	130
Korrekturfaktor	1,05	1,03	1,00	0,98	0,96	0,94

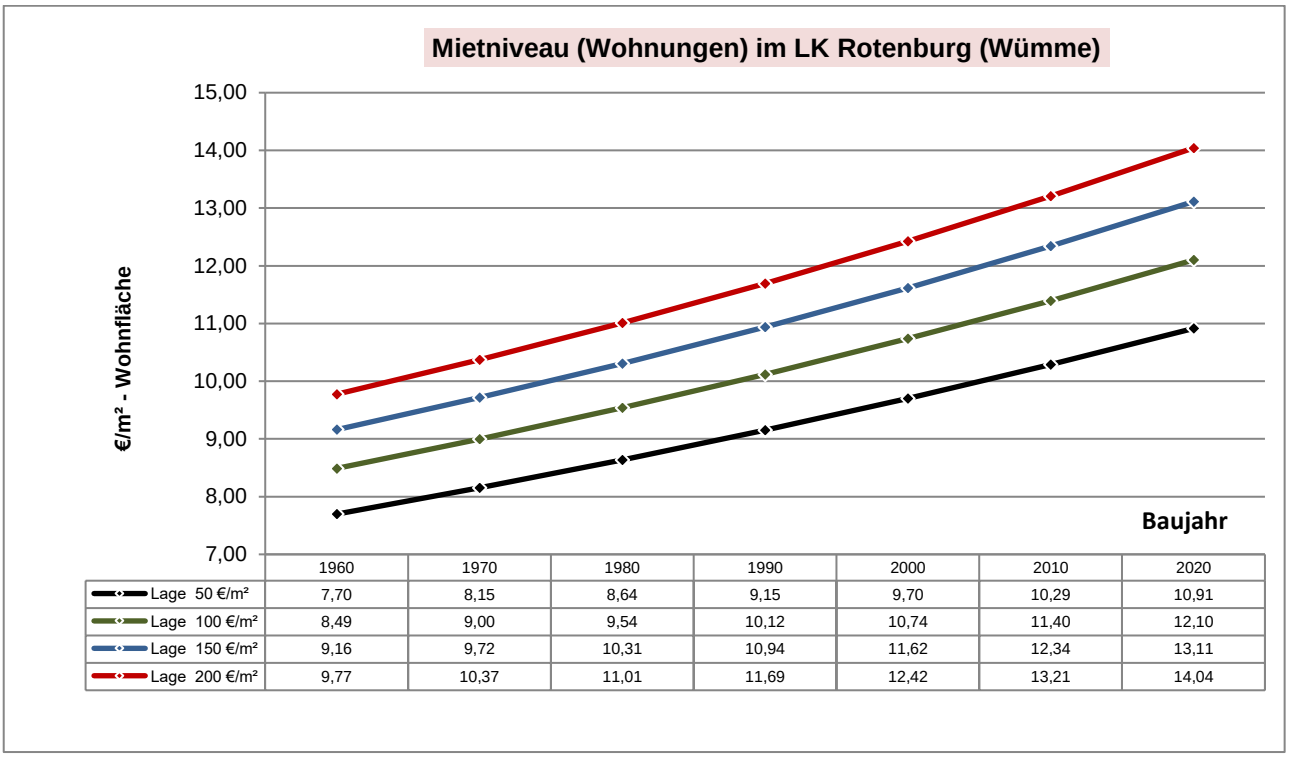
11.2.3 Landkreis Rotenburg

Die Stichprobe für **Mietwohnungen** umfasst insgesamt 830 bekannt gewordene Mieten und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Medianwert	arithm. Mittelwert
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m² bis 330 €/m²	110 €/m²	122 €/m²
Datum	ab 01.01.2022	02.2023	06.2023
Baujahr (original)	1960 bis 2025	1990	1989
Wohnfläche	24 m² bis 155 m²	69 m²	70 m²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Stichtag	01.01.2026	Lage (Bodenrichtwert)	siehe Diagramm
Wohnfläche	70 m²	Baujahr (original)	siehe Diagramm



	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Lage 50 €/m²	7,70	8,15	8,64	9,15	9,70	10,29	10,91
Lage 100 €/m²	8,49	9,00	9,54	10,12	10,74	11,40	12,10
Lage 150 €/m²	9,16	9,72	10,31	10,94	11,62	12,34	13,11
Lage 200 €/m²	9,77	10,37	11,01	11,69	12,42	13,21	14,04

Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche

Wohnfläche in m²	40	50	70	90	110	130
Korrekturfaktor	1,05	1,03	1,00	0,97	0,95	0,94

11.2.4 Landkreis Stade

Hinweis:

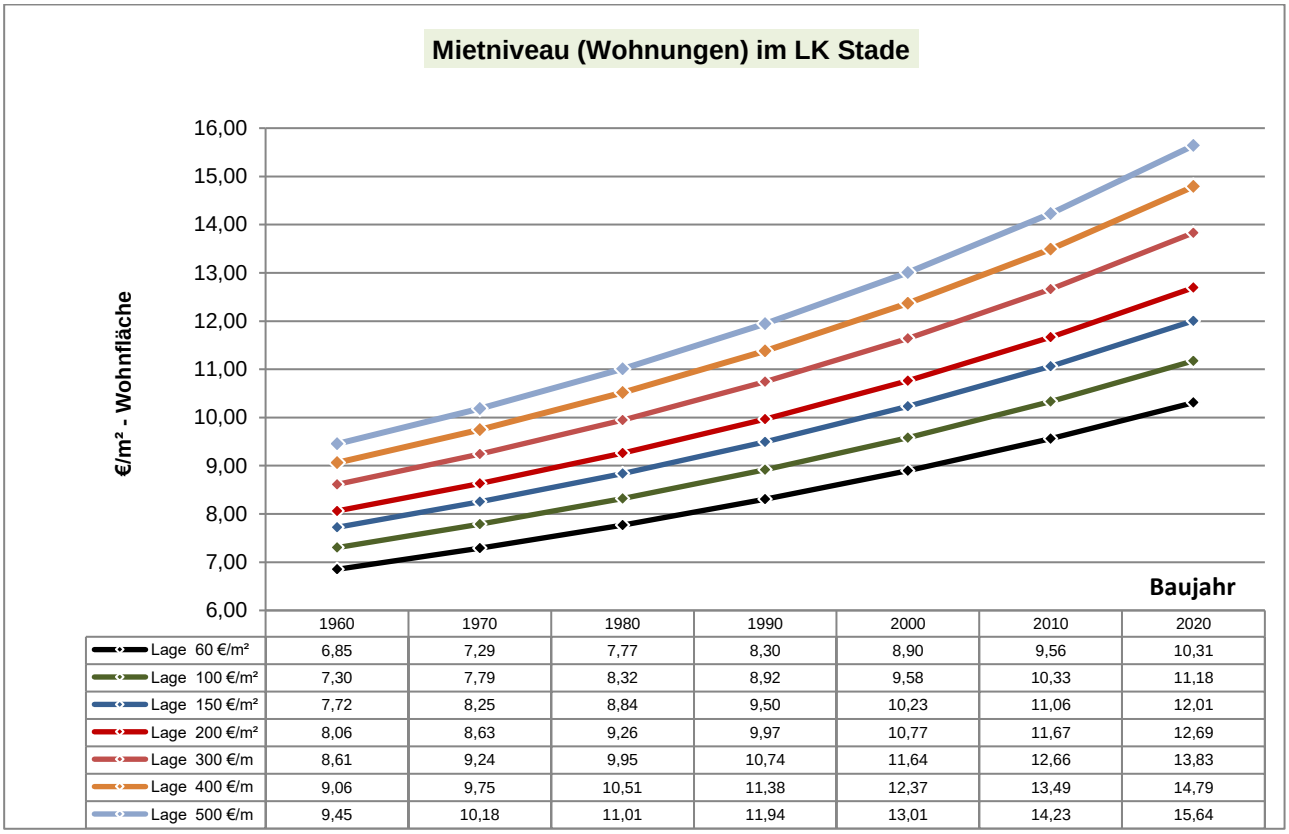
Die Hansestadt Buxtehude erstellt einen qualifizierten Mietspiegel
https://portal.buxtehude.de/dienstleistungen/-/egov-bis-detail/dienstleistung/8705/show

Die Stichprobe für **Mietwohnungen** umfasst insgesamt 735 bekannt gewordene Mieten und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Medianwert	arithm. Mittelwert
Lage (Bodenrichtwert)	48 €/m² bis 550 €/m²	220 €/m²	239 €/m²
Datum	ab 01.01.2022	12.2023	01.2024
Baujahr (original)	1950 bis 2025	1990	1987
Wohnfläche	19 m² bis 140 m²	68 m²	69 m²

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

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Stichtag	01.01.2026	Lage (Bodenrichtwert)	siehe Diagramm
Wohnfläche	70 m²	Baujahr (original)	siehe Diagramm



	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Lage 60 €/m²	6,85	7,29	7,77	8,30	8,90	9,56	10,31
Lage 100 €/m²	7,30	7,79	8,32	8,92	9,58	10,33	11,18
Lage 150 €/m²	7,72	8,25	8,84	9,50	10,23	11,06	12,01
Lage 200 €/m²	8,06	8,63	9,26	9,97	10,77	11,67	12,69
Lage 300 €/m	8,61	9,24	9,95	10,74	11,64	12,66	13,83
Lage 400 €/m	9,06	9,75	10,51	11,38	12,37	13,49	14,79
Lage 500 €/m	9,45	10,18	11,01	11,94	13,01	14,23	15,64

Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche

Wohnfläche in m²	50	70	90	110	120
Korrekturfaktor	1,05	1,00	0,96	0,92	0,91

11.3 Mieten für Wohnhäuser

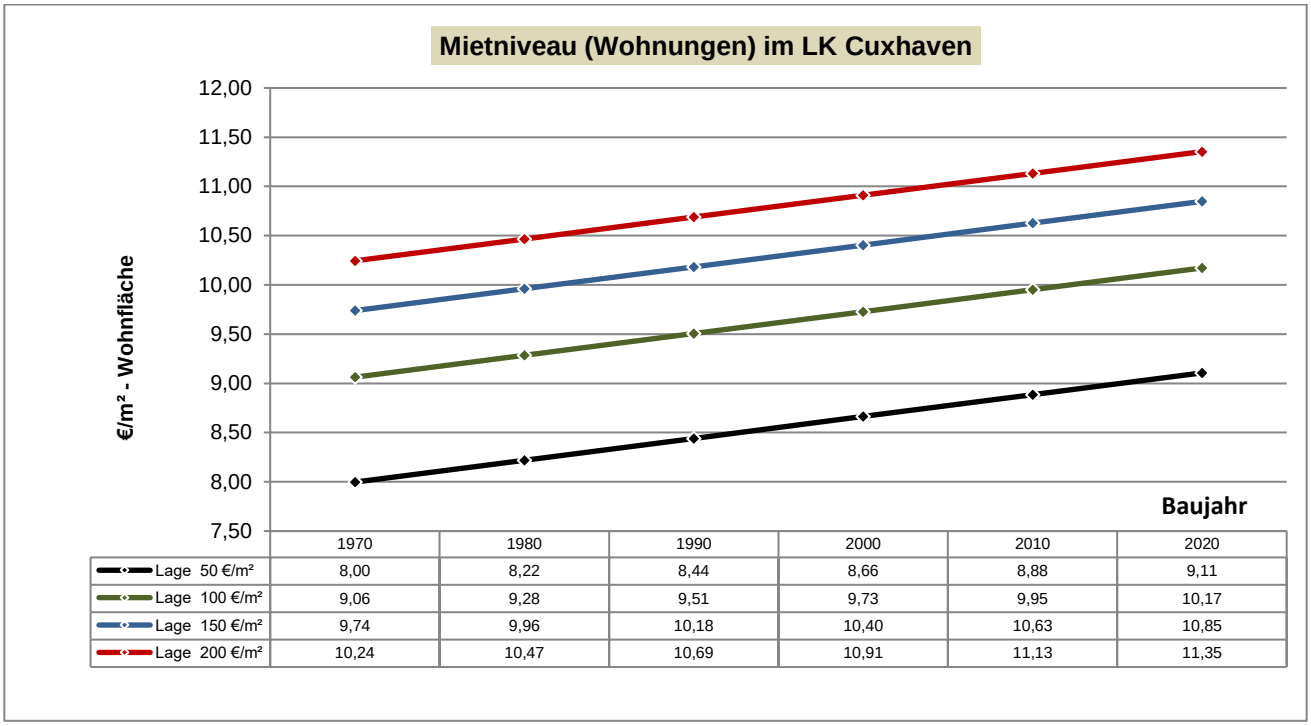
11.3.1 Landkreis Cuxhaven

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

https://www.landkreis-cuxhaven.de/

Die Stichprobe für **Einfamilienwohnhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften** umfasst insgesamt 70 bekannt gewordene Mieten und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Medianwert	arithm. Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2023	06.2024	05.2024
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m² bis 340 €/m²	82 €/m²	82 €/m²
Baujahr (original)	1952 bis 2024	1994	1993
Wohnfläche	55 m² bis 240 m²	120 m²	127 m²



	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Lage 50 €/m²	8,00	8,22	8,44	8,66	8,88	9,11
Lage 100 €/m²	9,06	9,28	9,51	9,73	9,95	10,17
Lage 150 €/m²	9,74	9,96	10,18	10,40	10,63	10,85
Lage 200 €/m²	10,24	10,47	10,69	10,91	11,13	11,35

Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche

Wohnfläche in m²	50	70	100	130	170	200
Korrekturfaktor	1,25	1,16	1,06	1,00	0,94	0,90

11.3.2 Landkreis Osterholz

Die Stichprobe für **Einfamilienwohnhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften** umfasst insgesamt 46 bekannt gewordene Mieten und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Medianwert	arithm. Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2022	04.2024	02.2024
Lage (Bodenrichtwert)	42 €/m² bis 310 €/m²	168 €/m²	173 €/m²
Baujahr (original)	1955 bis 2025	1980	1986
Wohnfläche	95 m² bis 289 m²	121 m²	137 m²

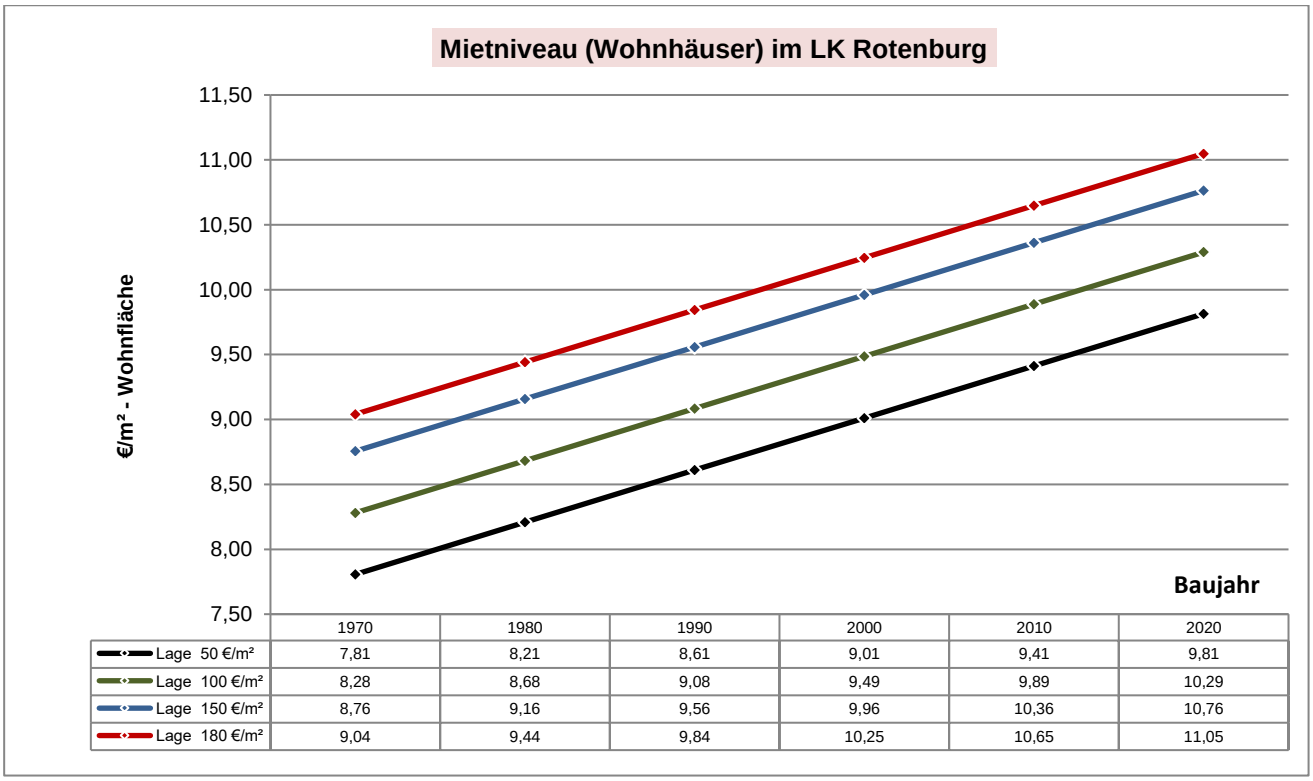
Aus der Stichprobe ergeben sich folgende Mieten für Wohnhäuser im Landkreis Osterholz:

Minimum	Maximum	Medianwert	arithm. Mittelwert
4,74 €/m²	16,67 €/m²	8,55 €/m²	8,94 €/m²

11.3.3 Landkreis Rotenburg

Die Stichprobe für **Einfamilienwohnhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften** umfasst insgesamt 114 bekannt gewordene Mieten und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Medianwert	arithm. Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2022	12.2023	11.2023
Lage (Bodenrichtwert)	21 €/m² bis 205 €/m²	113 €/m²	109 €/m²
Baujahr (original)	1955 bis 2025	1999	1995
Wohnfläche	31 m² bis 257 m²	120 m²	123 m²



	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Lage 50 €/m²	7,81	8,21	8,61	9,01	9,41	9,81
Lage 100 €/m²	8,28	8,68	9,08	9,49	9,89	10,29
Lage 150 €/m²	8,76	9,16	9,56	9,96	10,36	10,76
Lage 180 €/m²	9,04	9,44	9,84	10,25	10,65	11,05

11.3.4 Landkreis Stade

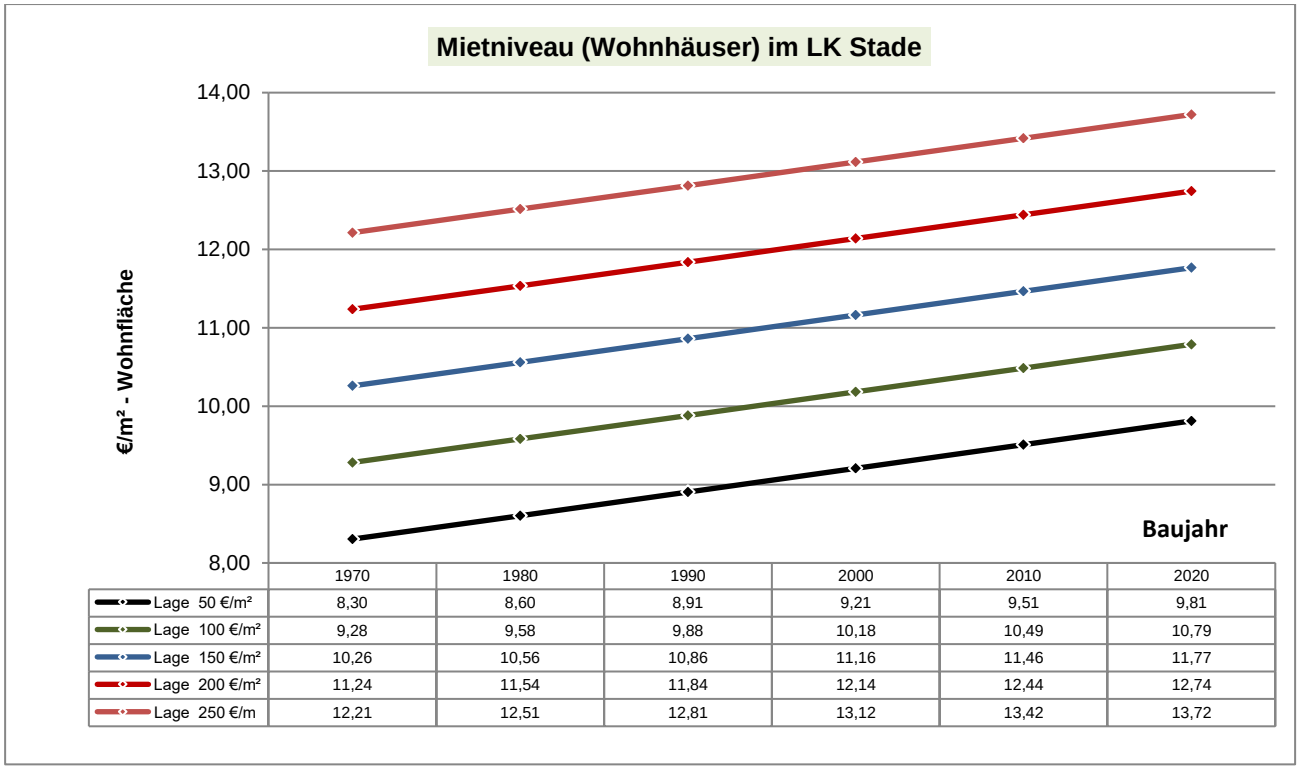
Hinweis:

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 141 bekannt gewordene Mieten und lässt sich wie folgt **beschreiben**:

Merkmal	Bereich	Medianwert	arithm. Mittelwert
Kaufzeitpunkt	ab 01.01.2022	01.2024	01.2024
Lage (Bodenrichtwert)	14 €/m² bis 290 €/m²	160 €/m²	147 €/m²
Baujahr (original)	1950 bis 2026	2016	2002
Wohnfläche	67 m² bis 190 m²	120 m²	120 m²

Aus der Stichprobe ergeben sich folgende Vergleichsfaktoren für Wohnhäuser bei einem Stichtag vom 01.01.2026:



	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Lage 50 €/m²	8,30	8,60	8,91	9,21	9,51	9,81
Lage 100 €/m²	9,28	9,58	9,88	10,18	10,49	10,79
Lage 150 €/m²	10,26	10,56	10,86	11,16	11,46	11,77
Lage 200 €/m²	11,24	11,54	11,84	12,14	12,44	12,74
Lage 250 €/m	12,21	12,51	12,81	13,12	13,42	13,72

Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche

Wohnfläche in m²	80	100	120	140	160
Korrekturfaktor	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93

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.

In der nachfolgenden Tabelle sind die **Preisspannen der letzten fünf Berichtsjahre (01.11.2020-31.10.2025)** und die daraus resultierenden mittleren Mieten dargestellt:

Landkreis	Anzahl	Spanne (€/m²)	mittlere Miete (€/m²)	
			Median	arithm. Mittel
Cuxhaven	19	2,46 – 20,00	8,00	8,09
Osterholz	22	4,58 – 19,89	8,58	10,09
Rotenburg (Wümme)	26	6,00 – 17,50	8,74	9,04
Stade	40	5,28 – 21,49	9,63	10,65
GAG Otterndorf	**107**	**2,46 – 21,49**	**9,00**	**9,69**

11.5 Mieten für Geschäfte (Laden/Verkaufsstelle)

In der nachfolgenden Tabelle sind die **Preisspannen der letzten fünf Berichtsjahre (01.11.2020-31.10.2025)** und die daraus resultierenden mittleren Mieten dargestellt:

Landkreis	Anzahl	Spanne (€/m²)	mittlere Miete (€/m²)	
			Median	arithm. Mittel
Cuxhaven	17	3,33 – 14,90	7,50	8,12
Osterholz	22	3,66 – 13,49	7,96	8,07
Rotenburg (Wümme)	40	1,40 – 14,67	7,14	7,32
Stade	32	3,92 – 42,86	15,48	16,04
GAG Otterndorf	**111**	**1,40 – 42,86**	**8,00**	**10,10**

11.6 Mieten für Lagerhallen und Werkstattgebäude

In der nachfolgenden Tabelle sind die **Preisspannen der letzten fünf Berichtsjahre (01.11.2020-31.10.2025)** und die daraus resultierenden mittleren Mieten dargestellt:

Landkreis	Anzahl	Spanne (€/m²)	mittlere Miete (€/m²)	
			Median	arithm. Mittel
Cuxhaven	5	1,63 - 5,89	3,90	3,93
Osterholz	3	*)	*)	*)
Rotenburg (Wümme)	3	*)	*)	*)
Stade	10	0,90 - 24,29	4,99	7,07
GAG Otterndorf	**21**	**0,90 - 24,29**	**4,90**	**5,91**

*) Es liegen nicht genügend Daten vor.

11.7 Mieten für Einzelgaragen

In der nachfolgenden Tabelle sind die **Preisspannen der letzten fünf Berichtsjahre (01.11.2020-31.10.2025)** und die daraus resultierenden mittleren Mieten dargestellt:

Landkreis	Anzahl	Spanne (€/Einheit)	mittlere Miete (€)	
			Median	arithm. Mittel
Cuxhaven	32	20 - 90	48	46
Osterholz	0	*)	*)	*)
Rotenburg (Wümme)	9	25 - 70	50	47
Stade	108	10 - 100	44	48
GAG Otterndorf	**149**	**10 - 100**	**44**	**48**

*) Es liegen keine Daten vor.

11.8 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

Der Gutachterausschuss hat die registrierten Pachten **der letzten fünf Berichtsjahre (01.11.2020-31.10.2025)** 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	**Anzahl**	**Fläche (ha)** Medianwert (Spanne**)**	**Pacht (€/ha)** Medianwert (Spanne**)**	**Rendite (%)** Medianwert (Spanne)
LK Cuxhaven	20	2,0 (0,5 – 12,4)	128 (81 - 625)	0,6 (0,5 – 3,5)
LK Osterholz	8	4,0 (0,6 - 13,4)	230 (94 - 349)	1,1 (0,5 - 2,7)
LK Rotenburg	16	1,4 (0,5 – 3,7)	225 (101 - 600)	1,6 (0,7 - 4,0)
LK Stade	4	5,2 (1,2 – 15,9)	253 (125 - 392)	1,3 (0,6 – 2,2)
GAG Otterndorf	**49**	**2,0 (0,5 – 15,9)**	**200 (81 - 625)**	**1,2 (0,5 – 4,0)**
	Das Bodenrichtwertniveau der Stichprobe bewegt sich dabei zwischen 1,10 €/m² und 3,00 €/m² (Median 1,70 €/m²), die Grünlandzahlen liegen zwischen 23 und 85 (Median 39).			

Ackerland	**Anzahl**	**Fläche (ha)** Medianwert (Spanne**)**	**Pacht (€/ha)** Medianwert (Spanne**)**	**Rendite (%)** Medianwert (Spanne)
LK Cuxhaven	10	3,1 (0,6 – 14,9)	500 (93 - 800)	2,4 (0,3 - 2,9)
LK Osterholz	5	1,7 (0,7 - 14,1)	375 (140 - 500)	1,3 (0,8 – 3,7)
LK Rotenburg	38	3,1 (0,5 – 15,0)	650 (200 - 1.100)	1,9 (0,5 – 2,8)
LK Stade	2	*)	*)	*)
GAG Otterndorf	**55**	**3,0 (0,5 – 15,0)**	**500 (93 - 1.100)**	**1,8 (0,3 - 3,7)**
	Das Bodenrichtwertniveau der Stichprobe bewegt sich dabei zwischen 1,10 €/m² und 4,50 €/m² (Median 3,40 €/m²), die Ackerzahlen liegen zwischen 17 und 69 (Median 31).			

12 Teileigentum

Erläuterung zu den online bereitgestellten Grundstücksmarktdaten im Bereich „Mittlere Kaufpreise“:

https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/

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 01.11.2022-31.10.2025 veröffentlicht.

12.1 Erstverkauf von Kfz-Stellplätzen

Landkreis	Beschreibung	Anzahl	Kaufpreis Spanne (€)**	mittlerer Kaufpreis Median (€)**	mittlerer Kaufpreis arithm. Mittel (€)**
Cuxhaven	Stellplätze	31	5.000 - 48.300	6.000	12.400
	Einzelgaragen	2	*)	*)	*)
	Tiefgaragenplätze	50	5.000 - 52.600	26.500	28.700
Osterholz	Stellplätze	42	4.000 - 25.000	9.000	12.100
	Einzelgaragen	3	*)	*)	*)
	Tiefgaragenplätze	2	*)	*)	*)
Rotenburg (Wümme)	Stellplätze	0	*)	*)	*)
	Einzelgaragen	0	*)	*)	*)
	Tiefgaragenplätze	0	*)	*)	*)
Stade	Stellplätze	45	4.000 - 15.000	9.800	9.500
	Einzelgaragen	0	*)	*)	*)
	Tiefgaragenplätze	16	14.500 - 45.000	25.400	15.500
GAG Otterndorf	**Stellplätze**	**118**	**4.000 - 48.300**	**9.000**	**11.200**
	Einzelgaragen	**5**	**10.000 - 42.200**	**25.600**	**26.500**
	Tiefgaragenplätze	**68**	**5.000 - 52.600**	**26.000**	**27.600**

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor. ** die Kaufpreise wurden auf 100 € gerundet.

12.2 Weiterverkauf von Kfz-Stellplätzen

Landkreis	Beschreibung	Anzahl	Kaufpreis Spanne (€)**	mittlerer Kaufpreis Median (€)**	mittlerer Kaufpreis arithm. Mittel (€)**
Cuxhaven	Stellplätze	10	1.000 - 20.000	10.000	10.800
	Einzelgaragen	25	5.000 - 25.000	11.000	12.600
	Tiefgaragenplätze	34	5.000 - 40.000	18.000	18.200
Osterholz	Stellplätze	16	500 - 25.000	10.000	11.500
	Einzelgaragen	4	*)	*)	*)
	Tiefgaragenplätze	5	9.000 - 22.000	17.500	16.600
Rotenburg (Wümme)	Stellplätze	0	*)	*)	*)
	Einzelgaragen	0	*)	*)	*)
	Tiefgaragenplätze	1	*)	*)	*)
Stade	Stellplätze	3	*)	*)	*)
	Einzelgaragen	14	3.000 - 20.000	8.500	10.800
	Tiefgaragenplätze	32	3.000 - 30.000	15.000	15.500
GAG Otterndorf	**Stellplätze**	**29**	**500 - 25.000**	**10.000**	**10.900**
	Einzelgaragen	**43**	**3.000 - 30.000**	**10.000**	**12.500**
	Tiefgaragenplätze	**72**	**3.000 - 40.000**	**15.000**	**16.800**

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor. ** die Kaufpreise wurden auf 100 € gerundet.

12.3 Verkauf von gewerblich genutzten Räumen

Landkreis	Beschreibung	Anzahl	Kaufpreis Spanne (€/m²- Nutzfl.)	mittlerer Kaufpreis Median (€/m²- Nutzfl.)	mittlerer Kaufpreis arithm. Mittel (€/m²- Nutzfl.)
Cuxhaven	Erstverkauf Weiterverkauf	1 7	*) 880 - 2.695	*) 1.854	*) 1.802
Osterholz	Erstverkauf Weiterverkauf	1 8	*) 881 - 2.801	*) 1.231	*) 1.550
Rotenburg (Wümme)	Erstverkauf Weiterverkauf	0 5	*) 611 - 1.854	*) 791	*) 987
Stade	Erstverkauf Weiterverkauf	7 11	2.571 - 4.143 1.161 - 3.172	3.439 1.955	3.319 2.042
GAG Otterndorf	**Erstverkauf Weiterverkauf**	**9 31**	**2.571 - 4.143 611 - 3.172**	**3.266 1.724**	**3.291 1.691**

*) Es liegen keine oder nicht genügend Daten vor.