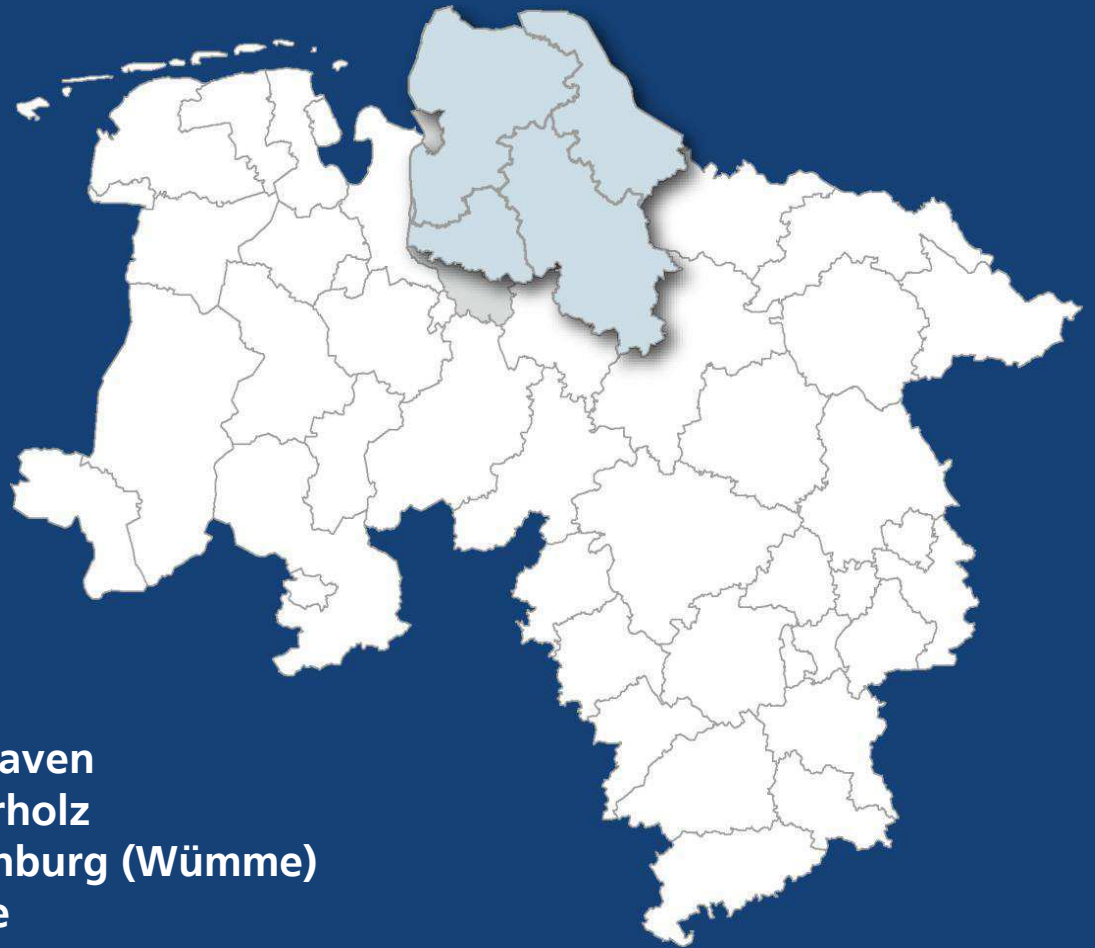




Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Otterndorf



Landkreis Cuxhaven
Landkreis Osterholz
Landkreis Rotenburg (Wümme)
Landkreis Stade

Grundstücksmarktbericht 2019



Niedersachsen

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Otterndorf**

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

Grundstücks- marktbericht 2019

für den Bereich der Landkreise
Cuxhaven, Osterholz,
Rotenburg (Wümme) und Stade



Niedersachsen

Herausgeber: © 2019 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf

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

Dienststellen:

Osterholz-Scharmbeck Pappstraße 4
27711 Osterholz-Scharmbeck
Tel.: 04791 306-39 Fax: 04791 306-25

Rotenburg (Wümme) Ulmenweg 9
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 84021-14 Fax: 04261 84021-42

Stade Am Sande 4b
21682 Stade
Tel.: 04141 78719-17 Fax: 04141 78719-99

Weitere Ansprechpartner:

Katasteramt Bremervörde Amtsallee 7
27432 Bremervörde
Tel.: 04761 92408-61 Fax: 04761 92408-69

Katasteramt Otterndorf Am Großen Specken 7
21762 Otterndorf
Tel.: 04751 90980-10 Fax: 04751 90980-42

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

E-Mail: gag-ott@lgin.niedersachsen.de
Internet: <http://www.gag.niedersachsen.de>

Gebühr: 90,00 € zuzüglich Porto
Nr. 5.2 der Gebührenordnung für Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GOGut) vom 31.05.2017 (Nds. GVBl. Nr. 9/2017 S. 164).

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
3.1.1	Landkreis Cuxhaven	8
3.1.2	Landkreis Osterholz	9
3.1.3	Landkreis Stade	10
3.1.4	Landkreis Rotenburg (Wümme)	11
3.2	Bevölkerungsentwicklung	12
3.3	Wirtschaftliche Entwicklung	14
4	Übersicht über die Umsätze	15
4.1	Umsatzentwicklungen	16
4.1.1	Landkreis Cuxhaven	16
4.1.2	Landkreis Osterholz	17
4.1.3	Landkreis Stade	18
4.1.4	Landkreis Rotenburg (Wümme)	19
5	Bauland	20
5.1	Allgemeines	20
5.2	Individueller Wohnungsbau	22
5.2.1	Preisniveau	22
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	25
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten für große und kleine Baugrundstücke	27
5.3	Geschosswohnungsbau	28
5.3.1	Preisniveau	28
5.3.2	Preisentwicklung und Umrechnungskoeffizienten	28
5.4	Gewerbliche Bauflächen	28
5.4.1	Preisniveau	28
5.4.2	Preisentwicklung	29
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	30
5.6	Sonstiges Bauland	31
5.6.1	Bebaute Wohngrundstücke im Außenbereich	31
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	31
6.1	Allgemeines	31
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	36
6.2.1	Preisniveau	36
6.2.2	Preisentwicklung	39
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	41
6.3	Höfe	41
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	42
6.5	Heide, Ödland, Unland, Geringstland	43
6.6	Obstanbauflächen	44
6.7	Flächen für Ersatzmaßnahmen	44

7	Übrige unbebaute Grundstücke	45
7.1	Gartenland	45
7.2	Abbauland	46
7.3	Wasserflächen	46
7.4	Gemeinbedarfsflächen	46
8	Bodenrichtwerte	47
8.1	Gesetzlicher Auftrag	47
8.2	Übersichten über die Bodenrichtwerte	48
8.2.1	Wohnbauland	49
8.2.2	Gewerbliches Bauland	50
9	Bebaute Grundstücke	52
9.1	Allgemeines	52
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	56
9.2.1	Preisniveau	56
9.2.2	Preisentwicklung	61
9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	63
9.2.3.1	Sachwertfaktoren	63
9.2.3.2	Vergleichsfaktoren	70
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	75
9.3.1	Preisniveau	75
9.3.2	Preisentwicklung	80
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	81
9.3.3.1	Sachwertfaktoren	81
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren	85
9.4	Wohnungseigentum	90
9.4.1	Preisniveau	90
9.4.2	Preisentwicklung	95
9.4.3	Vergleichsfaktoren	97
9.4.4	Erbaurechte	103
9.4.5	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren (Wohnungseigentum)	103
9.5	Teileigentum	106
9.6	Mehrfamilienhäuser	106
9.6.1	Preisniveau	107
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren (Mehrfamilienwohnhäuser)	108
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	110
9.7.1	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	110
9.8	Verkaufshallen	113
9.8.1	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	113
9.9	Wochenend- und Ferienhausgrundstücke	115
9.10	Bauernhäuser und Resthofstellen	116
10	Mieten, Pachten	117
10.1	Wohnungsmieten	117
10.1.1	Wohnungsmieten für den Landkreis Cuxhaven	117
10.1.2	Mietübersicht für den Landkreis Stade	118
10.1.3	Mietübersicht für den Landkreis Rotenburg (Wümme)	119
10.1.4	Mietübersicht für den Landkreis Osterholz	120
11.1	Büro- und Praxismieten	121
11.2	Mieten für Einzelgaragen und Lagerhallen/Werkstattgebäude	121
11.3	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	122