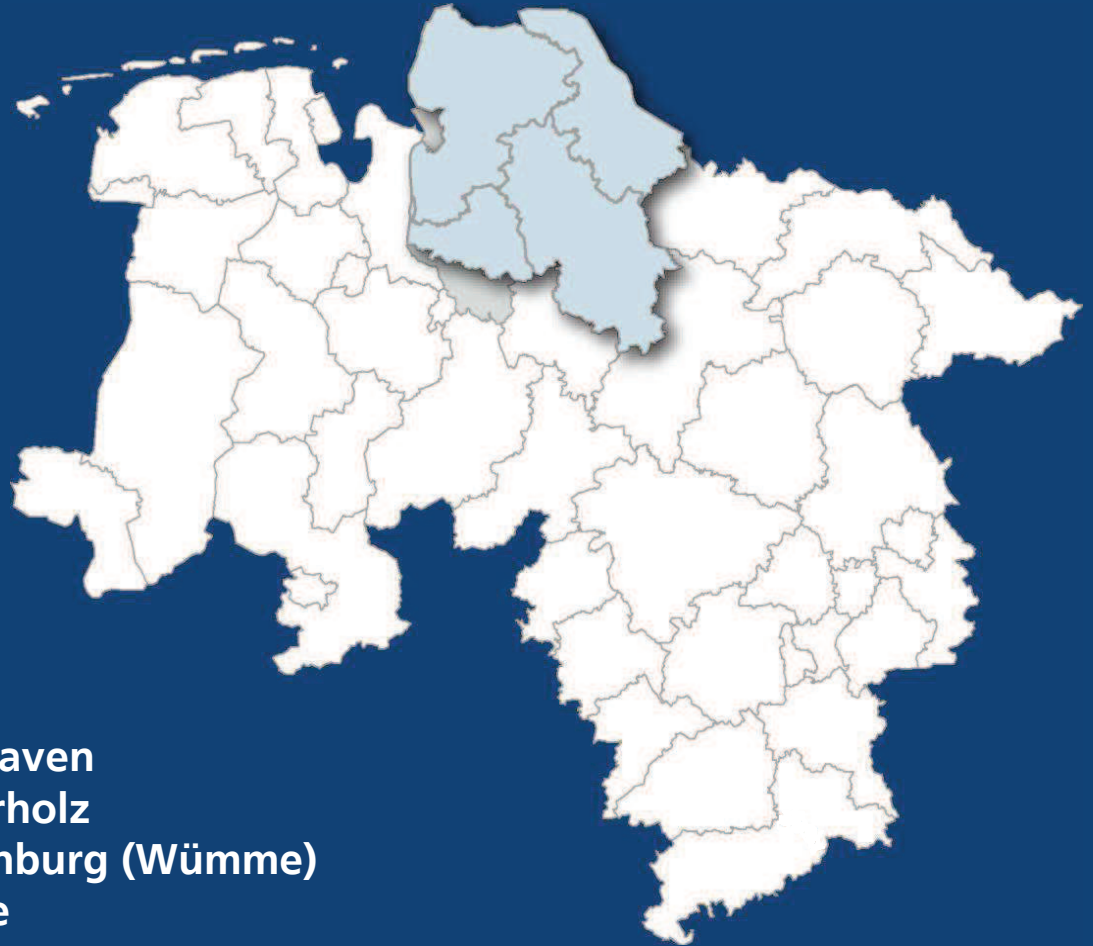




Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Otterndorf



Landkreis Cuxhaven
Landkreis Osterholz
Landkreis Rotenburg (Wümme)
Landkreis Stade

Grundstücksmarktbericht 2020



Niedersachsen

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Otterndorf**

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

Grundstücks- marktbericht 2020

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



Niedersachsen

Herausgeber: © 2020 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 Marktstraße 20
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: 95,00 € zuzüglich Porto gemäß Gebührenverzeichnis Nr. 5.2 der Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse und den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GOGut) vom 01.08.2019 (Nds. GVBl. Nr. 10/2019 S. 156).

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	6
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	8
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	8
3.1.1	Landkreis Cuxhaven	9
3.1.2	Landkreis Osterholz	10
3.1.3	Landkreis Rotenburg (Wümme)	11
3.1.4	Landkreis Stade	12
3.2	Bevölkerungsentwicklung	14
3.3	Wirtschaftliche Entwicklung	16
4	Übersicht über die Umsätze	17
4.1	Umsatzentwicklungen	18
4.1.1	Landkreis Cuxhaven	18
4.1.2	Landkreis Osterholz	19
4.1.3	Landkreis Rotenburg (Wümme)	20
4.1.4	Landkreis Stade	21
5	Bauland	22
5.1	Allgemeines	22
5.2	Individueller Wohnungsbau	24
5.2.1	Preisniveau	24
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	27
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten für große und kleine Baugrundstücke	29
5.3	Geschosswohnungsbau	30
5.3.1	Preisniveau	30
5.3.2	Preisentwicklung und Umrechnungskoeffizienten	30
5.4	Gewerbliche Bauflächen	30
5.4.1	Preisniveau	30
5.4.2	Preisentwicklung	31
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	32
5.6	Sonstiges Bauland	33
5.6.1	Bebaute Wohngrundstücke im Außenbereich	33
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	33
6.1	Allgemeines	33
6.1.1	Entwicklung im Landkreis Cuxhaven	34
6.1.2	Entwicklung im Landkreis Osterholz	35
6.1.3	Entwicklung im Landkreis Rotenburg (Wümme)	36
6.1.4	Entwicklung im Landkreis Stade	37
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	38
6.2.1	Preisniveau	38
6.2.2	Preisentwicklung	41
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	43
6.3	Höfe	44
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	44

6.5 Heide, Ödland, Unland, Geringstland	45
6.6 Obstanbauflächen	45
6.7 Flächen für Ersatzmaßnahmen	46
7 Übrige unbebaute Grundstücke	47
7.1 Gartenland	47
7.2 Abbau land	48
7.3 Wasserflächen	48
7.4 Gemeinbedarfsflächen	49
8 Bodenrichtwerte	50
8.1 Gesetzlicher Auftrag	50
8.2 Übersichten über die Bodenrichtwerte	51
8.2.1 Wohnbau land	52
8.2.2 Gewerbliches Bau land	53
9 Bebaute Grundstücke	55
9.1 Allgemeines	55
9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	59
9.2.1 Preisniveau	59
9.2.2 Preisentwicklung	64
9.2.3 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	66
9.2.3.1 Sachwertfaktoren	66
9.2.3.2 Sachwertfaktoren - Modellbeschreibung	67
9.2.3.3 Sachwertfaktoren - Landkreis Cuxhaven	69
9.2.3.4 Sachwertfaktoren - Landkreis Osterholz	70
9.2.3.5 Sachwertfaktoren - Landkreis Rotenburg (Wümme)	71
9.2.3.6 Sachwertfaktoren - Landkreis Stade	72
9.2.4 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	73
9.2.4.1 Anwendungshinweise	73
9.2.4.2 Vergleichsfaktoren - Landkreis Cuxhaven	74
9.2.4.3 Vergleichsfaktoren - Landkreis Osterholz	75
9.2.4.4 Vergleichsfaktoren - Landkreis Rotenburg (Wümme)	76
9.2.4.5 Vergleichsfaktoren - Landkreis Stade	77
9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften	78
9.3.1 Preisniveau	78
9.3.2 Preisentwicklung	83
9.3.3 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	84
9.3.3.1 Sachwertfaktoren	84
9.3.3.2 Sachwertfaktoren - Landkreis Cuxhaven	84
9.3.3.3 Sachwertfaktoren - Landkreis Osterholz	85
9.3.3.4 Sachwertfaktoren - Landkreis Rotenburg (Wümme)	86
9.3.3.5 Sachwertfaktoren - Landkreis Stade	87
9.3.4 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	88
9.3.4.1 Vergleichsfaktoren - Landkreis Cuxhaven	89
9.3.4.2 Vergleichsfaktoren - Landkreis Osterholz	90
9.3.4.3 Vergleichsfaktoren - Landkreis Rotenburg (Wümme)	91
9.3.4.4 Vergleichsfaktoren - Landkreis Stade	92
9.4 Wohnungseigentum	93
9.4.1 Preisniveau	93
9.4.2 Durchschnittspreise 2019 - Landkreis Cuxhaven	94
9.4.3 Durchschnittspreise 2019 - Landkreis Osterholz	95
9.4.4 Durchschnittspreise 2019 - Landkreis Rotenburg	95
9.4.5 Durchschnittspreise 2019 - Landkreis Stade	96

9.4.6	Preisentwicklung	97
9.4.7	Vergleichsfaktoren	99
9.4.8	Vergleichsfaktoren für den Landkreis Cuxhaven - Erstverkäufe	100
9.4.9	Vergleichsfaktoren für den Landkreis Cuxhaven - Weiterverkäufe	101
9.4.10	Vergleichsfaktoren für die Kurlagen der Stadt Cuxhaven - Erstverkäufe	102
9.4.11	Vergleichsfaktoren für die Kurlagen der Stadt Cuxhaven - Weiterverkäufe	103
9.4.12	Vergleichsfaktoren für den Landkreis Osterholz - Erstverkäufe	104
9.4.13	Vergleichsfaktoren für den Landkreis Osterholz - Weiterverkäufe	105
9.4.14	Vergleichsfaktoren für den Landkreis Rotenburg (Wümme) - Erstverkäufe	106
9.4.15	Vergleichsfaktoren für den Landkreis Rotenburg (Wümme) - Weiterverkäufe	107
9.4.16	Vergleichsfaktoren für den Landkreis Stade - Erstverkäufe	108
9.4.17	Vergleichsfaktoren für den Landkreis Stade - Weiterverkäufe	109
9.4.18	Erbbaurechte	110
9.4.19	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren (Wohnungseigentum)	110
9.4.20	Eigentumswohnungen in Seniorenresidenzen	113
9.5	Teileigentum	114
9.6	Mehrfamilienhäuser	115
9.6.1	Preisniveau	115
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren (Mehrfamilienhäuser)	116
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	116
9.7.1	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	117
9.8	Verkaufshallen	119
9.8.1	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	119
9.9	Wochenend- und Ferienhausgrundstücke	121
9.10	Bauernhäuser und Resthofstellen	122
10	Mieten, Pachten	124
10.1	Wohnungsmieten	124
10.1.1	Wohnungsmieten für den Landkreis Cuxhaven	124
10.1.2	Mietübersicht für den Landkreis Osterholz	125
10.1.3	Mietübersicht für den Landkreis Rotenburg (Wümme)	127
10.1.4	Mietübersicht für den Landkreis Stade	129
10.2	Büro- und Praxismieten	131
10.3	Mieten für Einzelgaragen	131
10.4	Mieten für Lagerhallen und Werkstattgebäude	131
10.5	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	132
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	133
Anhang 1:	Umsatzzahlen 2019	135
Anhang 2:	Übersichtskarte der Gutachterausschüsse in Niedersachsen	145
Anhang 3:	Weitere Anschriften der Gutachterausschüsse	146
Anhang 4:	Produkte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	148