

Mieten und Pachten

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

Allgemeines

Die folgenden Abschnitte geben einen Überblick über die Höhe der ortsüblichen Mieten für Wohnungen und Einfamilienhäuser, der Mieten für Geschäfts- und andere Gewerberäume und der Pachten für landwirtschaftliche Grundstücke. Der Gutachterausschuss hat bei der Wertermittlung neben der Kenntnis des Grundstücksmarktes auch die Ertragssituation von Immobilien zu berücksichtigen. So wird beim Ertragswertverfahren aus dem nachhaltig erzielbaren Ertrag des Grundstückes der Verkehrswert ermittelt. Daneben sind die Gutachterausschüsse in Niedersachsen auch befugt, nach § 14 DVO-BauGB Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstatten.

Dem Gutachterausschuss liegen Angaben aus Fragebögen zur Auswertung der Kaufpreissammlung oder zur Vorbereitung von Verkehrswertgutachten über tatsächlich gezahlte Mieten vor. Bei den erfragten Mieten wird vom Eigentümer bzw. Erwerber die Nettokaltmiete angegeben oder kann durch Angabe der umlagefähigen Nebenkosten aus der Warmmiete ermittelt werden. Es handelt sich hierbei sowohl um Neuvermietungen als auch um bestehende Mietverträge. Alle Angaben beziehen sich auf die monatlichen Nettokaltmieten in €/m². Dies bedeutet, dass keine Anteile an Betriebs- oder Nebenkosten in den angegebenen Werten enthalten sind.

Wohnungsmieten

Für die nachfolgenden Untersuchungen standen dem Gutachterausschuss Vergleichsmieten für frei finanzierte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern oder Wohn- und Geschäftshäusern aus einem Zeitraum von 2015 bis 2020 zur Verfügung. **Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die folgenden Angaben keinen amtlichen Mietspiegel i.S.d. §§ 558 ff BGB darstellen oder ersetzen.**

Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse. Dabei werden die Auswirkungen der wesentlichen Merkmale (Datum, Lage, Baujahr, Wohnfläche, Gebäudetyp) auf die Zielgröße (Miete in €/m² Wohnfläche) untersucht und die Ergebnisse in den folgenden Diagrammen dargestellt. Alle Diagramme beziehen sich auf den **01.01.2022**.

Das Diagramm 1 weist die durchschnittliche Miete in €/m² Wohnfläche in Abhängigkeit von den Einflussgrößen **Baujahr** und **Lagewert** (Bodenrichtwert), **bezogen auf eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 80 m² (Normobjekt)**, aus. Abweichungen von der Wohnfläche sind durch eine Korrektur (Diagramm 2) zu berücksichtigen. Desweiteren sind Zuschläge für ganze Häuser (z.B. vermietetes Einfamilienhaus) ausgewiesen. Hier ist i.d.R. eine Garage oder ein Carport enthalten.

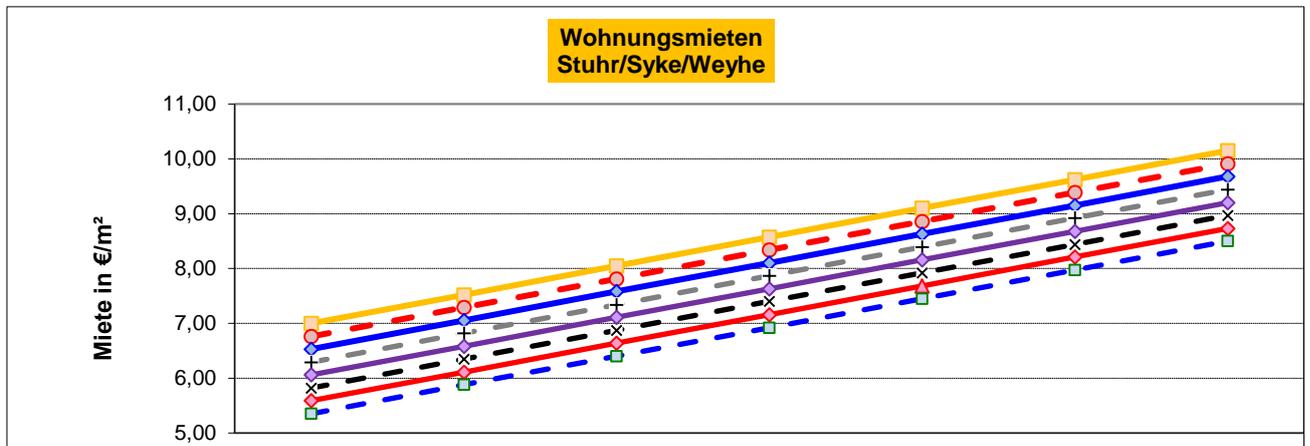
Im Regelfall ist als **Baujahr** das Jahr der Fertigstellung des Wohngebäudes anzunehmen. Grundlegend modernisierte Wohnungen sind in die Baualtersklasse einzuordnen, die sich aus einer gewichteten Mittelbildung des Baujahres (zu 1/3) und des Modernisierungsjahres (zu 2/3) ergibt. Modernisierungen sind Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie und Wasser bewirken (§ 4 ImmoWertA). Wohnungsmieten in Altbauten liegen nur in wenigen Fällen vor. Aufwendig sanierte Altbauten sind sachverständig einzuordnen.

Der **Ausstattungsstandard** der Wohnungen ist ein weiteres, den Mietpreis wesentlich bestimmendes Merkmal. Die Angaben beziehen sich auf die heute als üblich anzusehende Ausstattung mit Zentralheizung, Isolierverglasung und Sanitäreinrichtungen (Bad bzw. Duschbad). Für Wohnungen mit schlechterer Ausstattung, z. B. mit Einzelöfen oder Einfachverglasung, können keine Vergleichswerte angegeben werden.

Wohnungsmieten im Bereich Stuhr/Syke/Weyhe

Die Stichprobe für den Bereich der Gemeinden Stuhr/Syke/Weyhe umfasst 554 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2016 bis 2021.

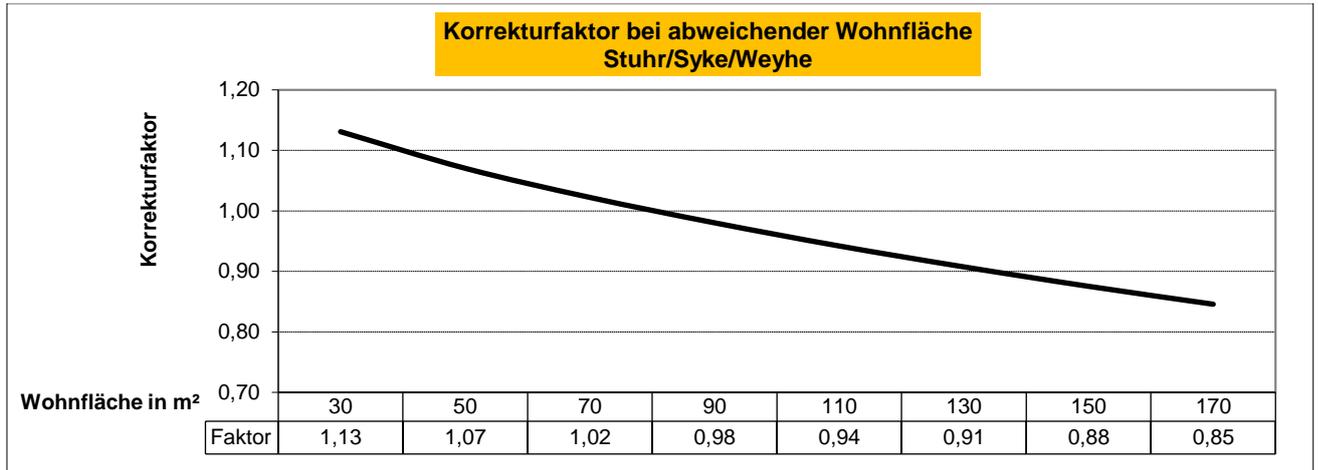
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr* und dem Bodenrichtwert (Lagewert)



Baujahr*	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Bodenrichtwert							
über 320 €/m²	7,00 (5,50 - 8,50)	7,50 (6,05 - 9,00)	8,05 (6,55 - 9,55)	8,55 (7,10 - 10,05)	9,10 (7,60 - 10,60)	9,60 (8,15 - 11,10)	10,15 (8,65 - 11,65)
bis 320 €/m²	6,75 (5,25 - 8,25)	7,30 (5,80 - 8,80)	7,80 (6,30 - 9,30)	8,35 (6,85 - 9,85)	8,85 (7,35 - 10,35)	9,40 (7,90 - 10,85)	9,90 (8,40 - 11,40)
bis 280 €/m²	6,55 (5,05 - 8,00)	7,05 (5,55 - 8,55)	7,60 (6,10 - 9,05)	8,10 (6,60 - 9,60)	8,65 (7,15 - 10,10)	9,15 (7,65 - 10,65)	9,70 (8,20 - 11,15)
bis 240 €/m²	6,30 (4,80 - 7,80)	6,80 (5,30 - 8,30)	7,35 (5,85 - 8,85)	7,85 (6,40 - 9,35)	8,40 (6,90 - 9,90)	8,90 (7,45 - 10,40)	9,45 (7,95 - 10,95)
bis 200 €/m²	6,05 (4,55 - 7,55)	6,60 (5,10 - 8,10)	7,10 (5,60 - 8,60)	7,65 (6,15 - 9,10)	8,15 (6,65 - 9,65)	8,70 (7,20 - 10,15)	9,20 (7,70 - 10,70)
bis 160 €/m²	5,80 (4,30 - 7,30)	6,35 (4,85 - 7,85)	6,85 (5,40 - 8,35)	7,40 (5,90 - 8,90)	7,90 (6,45 - 9,40)	8,45 (6,95 - 9,95)	8,95 (7,45 - 10,45)
bis 120 €/m²	5,60 (4,10 - 7,10)	6,10 (4,60 - 7,60)	6,65 (5,15 - 8,15)	7,15 (5,65 - 8,65)	7,70 (6,20 - 9,20)	8,20 (6,70 - 9,70)	8,75 (7,25 - 10,25)
50 bis 80 €/m²	5,35 (3,85 - 6,85)	5,60 (4,35 - 7,40)	6,40 (4,90 - 7,90)	6,90 (5,40 - 8,45)	7,45 (5,95 - 8,95)	7,95 (6,45 - 9,50)	8,50 (7,00 - 10,00)

*) gewichtetes Mittel aus Ursprungsbaujahr (zu 1/3) und Modernisierungsjahr (zu 2/3)

Abhängigkeit von der Wohnungsgröße



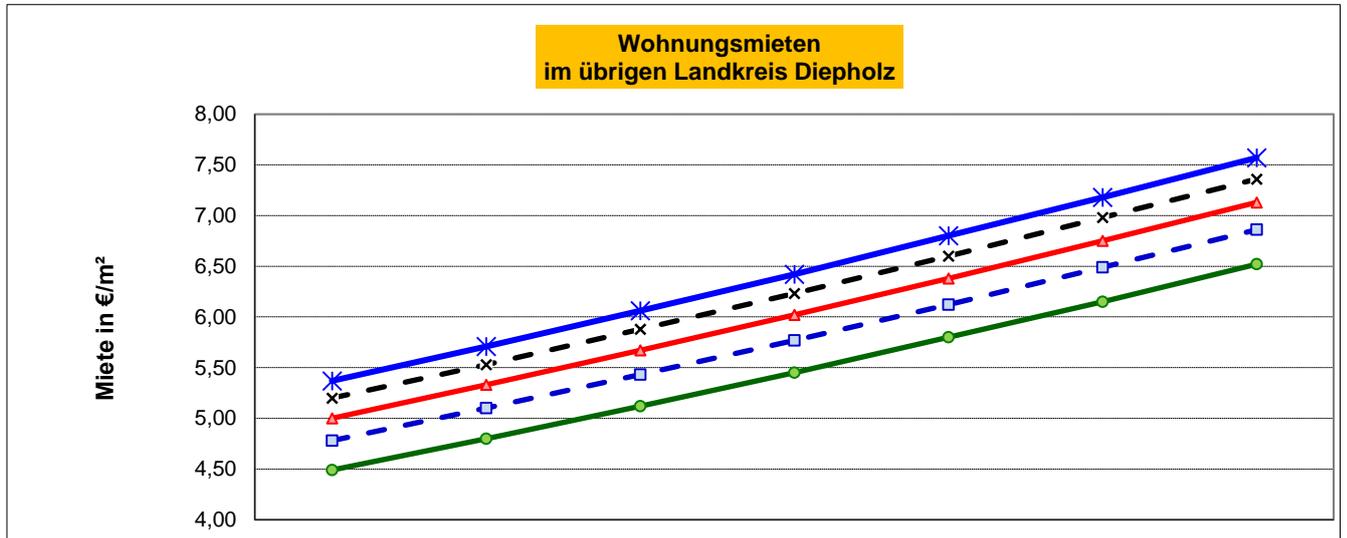
**Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):
1,07**

Die Stichprobe enthält zu wenig Mieten aus „**Altbauten**“ (**Baujahr vor 1945**), daher kann der Einfluss dieses Merkmals hier nicht statistisch signifikant nachgewiesen werden. Die wenigen vorhandenen Fälle bestätigen aber die Ergebnisse aus den Landkreisen Heidekreis, Nienburg und Verden, wonach Zuschläge zwischen 5 % und 10 % bei „Altbauwohnungen“ angebracht werden können.

Wohnungsmieten im übrigen Landkreis Diepholz

Die Stichprobe für den übrigen Landkreis Diepholz umfasst 1.204 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2016 bis 2021.

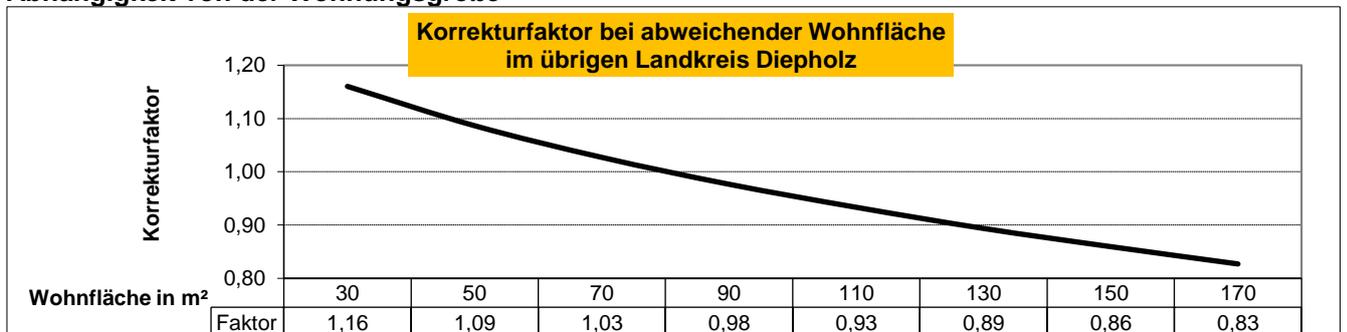
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr* und dem Bodenrichtwert (Lagewert)



Baujahr*	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Bodenrichtwert							
über 160 €/m²	5,35 (4,15 - 6,70)	5,70 (4,50 - 7,10)	6,05 (4,80 - 7,50)	6,40 (5,10 - 7,90)	6,80 (5,45 - 8,30)	7,20 (5,80 - 8,70)	7,55 (6,15 - 9,15)
bis 160 €/m²	5,20 (4,00 - 6,50)	5,55 (4,30 - 6,90)	5,90 (4,65 - 7,30)	6,25 (4,95 - 7,65)	6,60 (5,25 - 8,10)	7,00 (5,60 - 8,50)	7,35 (5,95 - 8,90)
bis 120 €/m²	5,00 (3,85 - 6,30)	5,35 (4,15 - 6,65)	5,65 (4,45 - 7,05)	6,00 (4,75 - 7,45)	6,40 (5,10 - 7,85)	6,75 (5,40 - 8,25)	7,15 (5,75 - 8,65)
bis 80 €/m²	4,80 (3,65 - 6,05)	5,10 (3,95 - 6,40)	5,45 (4,25 - 6,75)	5,75 (4,55 - 7,15)	6,10 (4,85 - 7,55)	6,50 (5,15 - 7,95)	6,85 (5,50 - 8,35)
bis 40 €/m²	4,50 (3,40 - 5,70)	4,80 (3,70 - 6,05)	5,10 (3,95 - 6,45)	5,45 (4,25 - 6,80)	5,80 (4,55 - 7,20)	6,15 (4,85 - 7,60)	6,50 (5,20 - 8,00)

*) gewichtetes Mittel aus Ursprungsbaujahr (zu 1/3) und Modernisierungsjahr (zu 2/3)

Abhängigkeit von der Wohnungsgröße



Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):

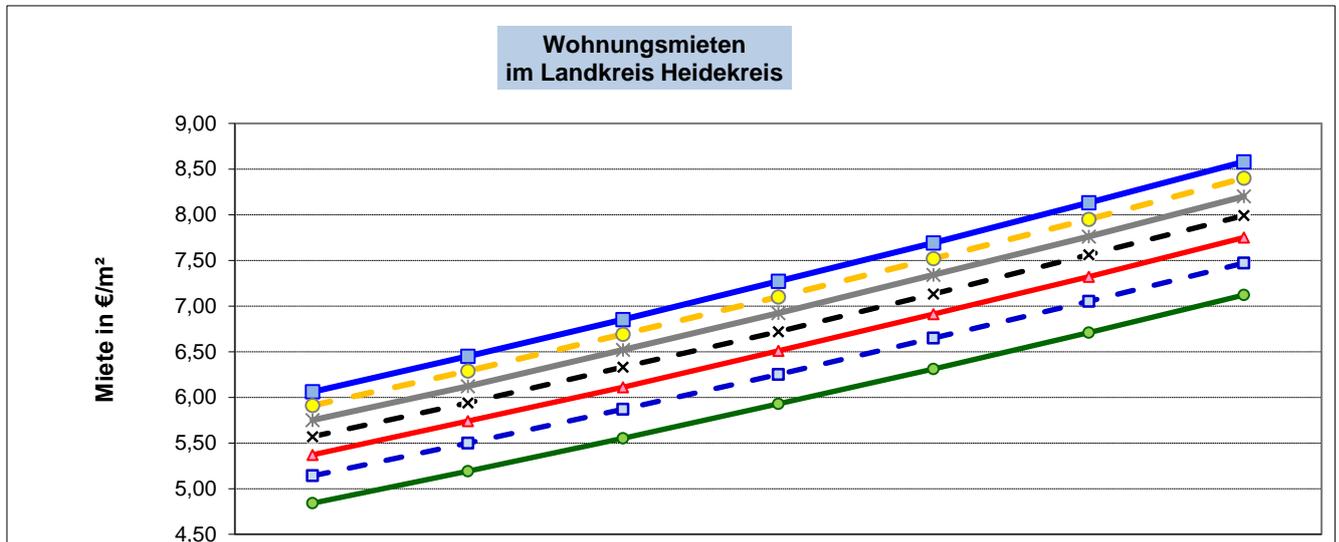
1,05

Ein Einfluss des Merkmals „**Altbauwohnung**“ (**Baujahr vor 1945**) ist aus der Stichprobe nicht statistisch signifikant nachzuweisen.

Wohnungsmieten im Landkreis Heidekreis

Die Stichprobe für den Landkreis Heidekreis umfasst 979 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2016 bis 2021.

Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr* und dem Bodenrichtwert (Lagewert)

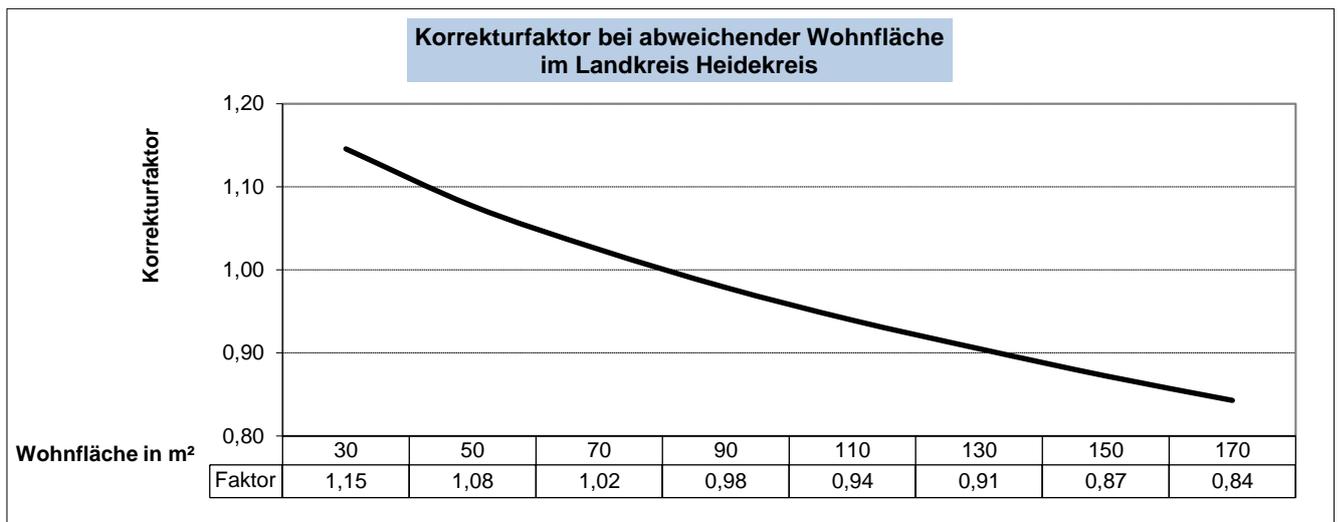


Baujahr* Bodenrichtwert	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
über 240 €/m²	6,05 (4,65 - 7,65)	6,45 (5,00 - 8,10)	6,85 (5,35 - 8,55)	7,25 (5,70 - 9,00)	7,70 (6,10 - 9,50)	8,15 (6,45 - 10,00)	8,60 (**)
bis 240 €/m²	5,90 (4,50 - 7,50)	6,30 (4,85 - 7,90)	6,70 (5,20 - 8,35)	7,10 (5,55 - 8,80)	7,50 (5,95 - 9,30)	7,95 (6,30 - 9,80)	8,40 (**)
bis 200 €/m²	5,75 (4,35 - 7,30)	6,10 (4,70 - 7,75)	6,50 (5,05 - 8,15)	6,90 (5,40 - 8,60)	7,35 (5,75 - 9,10)	7,75 (6,15 - 9,55)	8,20 (**)
bis 160 €/m²	5,55 (4,20 - 7,10)	5,95 (4,55 - 7,55)	6,35 (4,90 - 7,95)	6,70 (5,25 - 8,40)	7,15 (5,60 - 8,85)	7,55 (5,95 - 9,35)	8,00 (6,35 - 9,80)
bis 120 €/m²	5,35 (4,05 - 6,90)	5,75 (4,35 - 7,30)	6,10 (4,70 - 7,70)	6,50 (5,05 - 8,15)	6,90 (5,40 - 8,60)	7,30 (5,75 - 9,10)	7,75 (6,15 - 9,55)
bis 80 €/m²	5,15 (3,85 - 6,60)	5,50 (4,15 - 7,05)	5,85 (4,50 - 7,45)	6,25 (4,80 - 7,85)	6,65 (5,15 - 8,30)	7,05 (5,50 - 8,80)	7,45 (5,90 - 9,25)
bis 40 €/m²	4,85 (3,60 - 6,30)	5,20 (3,90 - 6,70)	5,55 (4,20 - 7,10)	5,95 (4,55 - 7,50)	6,30 (4,85 - 7,95)	6,70 (5,20 - 8,40)	7,10 (5,55 - 8,85)

*) gewichtetes Mittel aus Ursprungsbaujahr (zu 1/3) und Modernisierungsjahr (zu 2/3)

**) aufgrund der zugrundeliegenden Datenstruktur keine Angabe von Spannen

Abhängigkeit von der Wohnungsgröße



Korrekturfaktor für „Altbauten“ (Baujahr vor 1945):

1,08

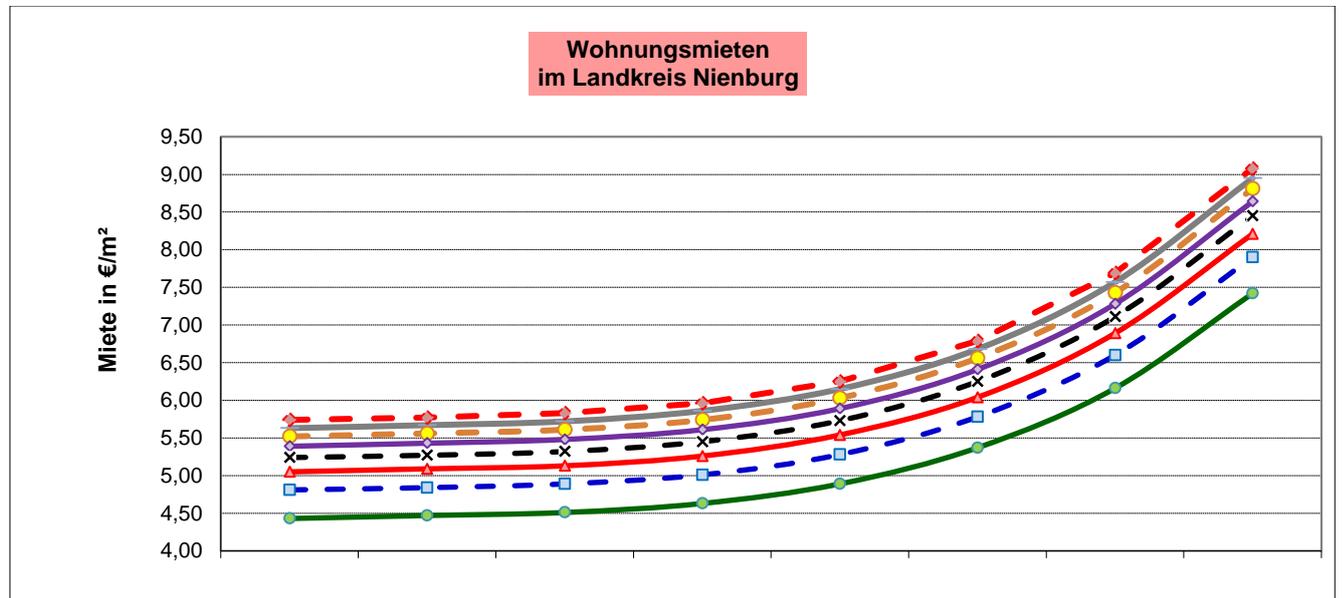
Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):

1,07

Wohnungsmieten im Landkreis Nienburg

Die Stichprobe für den Landkreis Nienburg umfasst 2185 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2016 bis 2021.

Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr* und dem Bodenrichtwert (Lagewert)

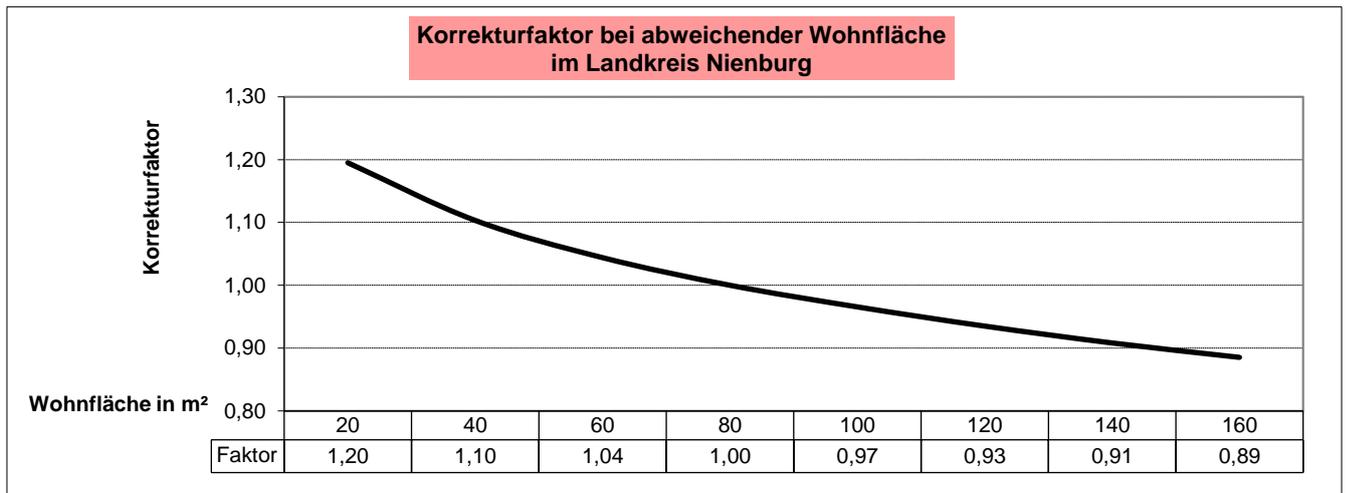


Baujahr*	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Bodenrichtwert								
über 280 €/m²	5,75 (4,85 - 6,70)	5,75 (4,90 - 6,75)	5,85 (4,90 - 6,80)	5,95 (5,05 - 6,95)	6,25 (5,30 - 7,25)	6,80 (5,80 - 7,85)	7,70 (6,65 - 8,80)	9,10 **
bis 280 €/m²	5,65 (4,75 - 6,60)	5,65 (4,80 - 6,65)	5,70 (4,85 - 6,70)	5,85 (4,95 - 6,85)	6,15 (5,20 - 7,15)	6,70 (5,70 - 7,75)	7,55 (6,55 - 8,70)	8,95 **
bis 240 €/m²	5,50 (4,65 - 6,50)	5,55 (4,70 - 6,50)	5,60 (4,70 - 6,55)	5,75 (4,85 - 6,70)	6,05 (5,10 - 7,00)	6,55 (5,60 - 7,60)	7,45 (6,40 - 8,55)	8,80 (7,70 - 10,00)
bis 200 €/m²	5,40 (4,50 - 6,35)	5,45 (4,55 - 6,35)	5,50 (4,60 - 6,45)	5,60 (4,70 - 6,55)	5,90 (4,90 - 6,85)	6,40 (5,45 - 7,45)	7,30 (6,25 - 8,35)	8,65 (7,55 - 9,85)
bis 160 €/m²	5,25 (4,40 - 6,15)	5,25 (4,40 - 6,20)	5,30 (4,45 - 6,25)	5,45 (4,60 - 6,40)	5,75 (4,85 - 6,70)	6,25 (5,30 - 7,25)	7,10 (6,10 - 8,20)	8,45 (7,35 - 9,65)
bis 120 €/m²	5,05 (4,20 - 5,95)	5,10 (4,25 - 6,00)	5,15 (4,30 - 6,05)	5,25 (4,40 - 6,20)	5,55 (4,65 - 6,50)	6,05 (5,10 - 7,05)	6,90 (5,90 - 7,95)	8,20 (7,15 - 9,35)
bis 80 €/m²	4,80 (4,00 - 5,70)	4,85 (4,00 - 5,75)	4,90 (4,05 - 5,80)	5,00 (4,20 - 5,90)	5,30 (4,40 - 6,20)	5,80 (4,90 - 6,75)	6,60 (5,65 - 7,65)	7,90 (6,85 - 9,05)
bis 40 €/m²	4,45 (3,65 - 5,30)	4,45 (3,70 - 5,35)	4,50 (3,70 - 5,40)	4,65 (3,85 - 5,50)	4,90 (4,05 - 5,80)	5,35 (4,50 - 6,30)	6,15 (5,25 - 7,15)	7,40 (6,40 - 8,55)

*) gewichtetes Mittel aus Ursprungsbaujahr (zu 1/3) und Modernisierungsjahr (zu 2/3)

**) wegen der zugrundeliegenden Datenstruktur keine Angabe von Spannen

Abhängigkeit von der Wohnungsgröße



Korrekturfaktor für „Altbauten“ (Baujahr vor 1945):

1,06

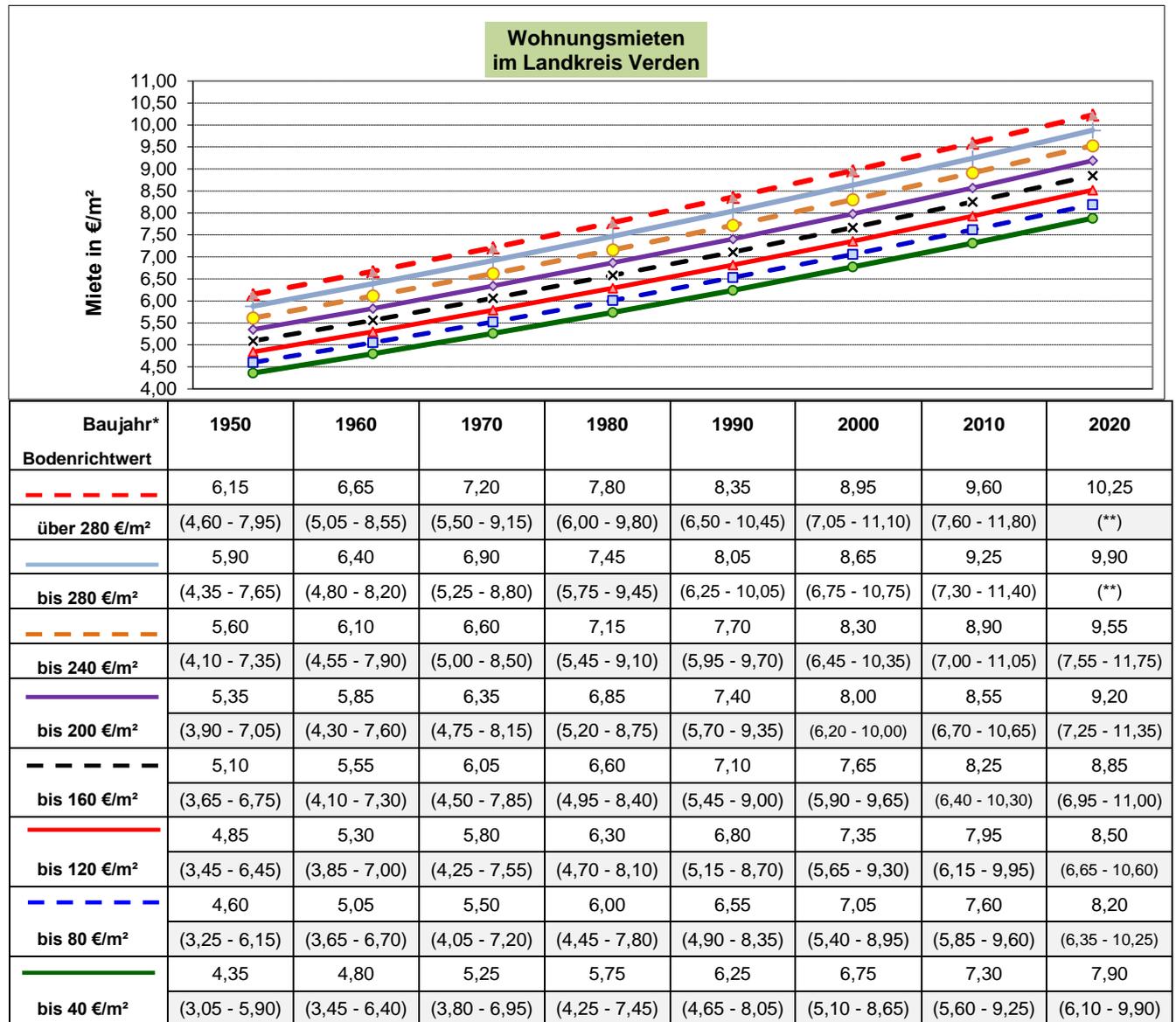
Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):

1,11

Wohnungsmieten im Landkreis Verden

Die Stichprobe für den Landkreis Verden umfasst 692 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2016 bis 2021.

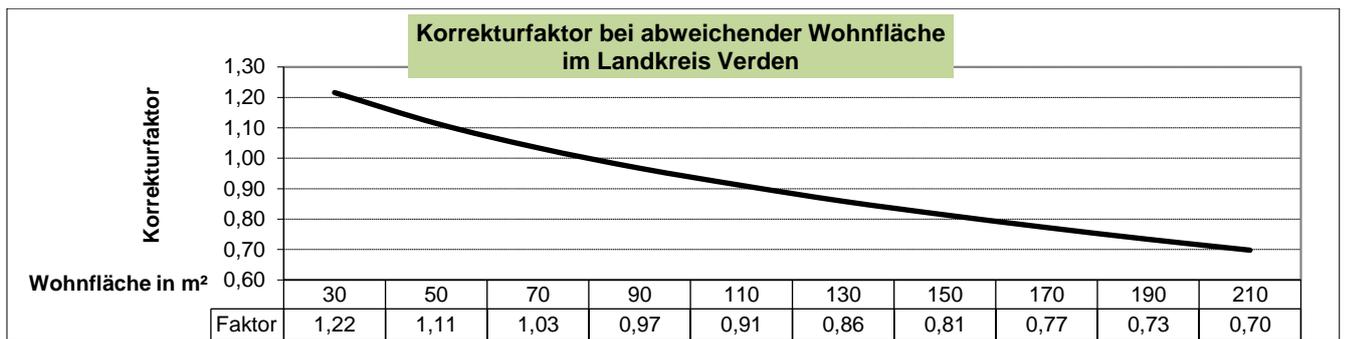
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr* und dem Bodenrichtwert (Lagewert)



*) gewichtetes Mittel aus Ursprungsbaujahr (zu 1/3) und Modernisierungsjahr (zu 2/3)

**) wegen der zugrundeliegenden Datenstruktur keine Angabe von Spannen

Abhängigkeit von der Wohnungsgröße



Korrekturfaktor für „Altbauten“ (Baujahr vor 1945):

1,12

Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):

1,13

Anwendungsbeispiel:

Welche monatliche Nettokaltmiete ergibt sich für eine 100 m² große Doppelhaushälfte mit Baujahr 1985 in einer Lagewertigkeit von 80 €/m² (Bodenrichtwert) im Landkreis Verden?

Basiswert (Baujahr 1985, Richtwert: 80 €/m²): 6,28 €/m²
(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)

Korrekturfaktor für Wohnfläche (100 m²): 0,94
(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)

Korrekturfaktor für Vermietung einer Doppelhaushälfte: 1,13

Korrekturfaktor für „Altbau“: --

Durchschnittlicher monatlicher Mietwert der Wohnung: 6,28 €/m² x 0,94 x 1,13 = **6,67 €/m²**

Entsprechend = 100 m² x 6,67 €/m² = **667 €**

Hinweis:

Neben den hier veröffentlichten Mietpreisübersichten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden wird der Verein der Haus- und Wohnungseigentümer Verden e.V. und der Deutsche Mieterbund, Mieterverein Verden und Umgebung e.V. zum 01.01.2022 einen Mietspiegel für die Stadt Verden und die Umlandgemeinden veröffentlichen.

Mieten für Garagen

Bereich	Mieten für Garagen oder Stellplätze in Sammelgaragen (2016 – 2021)			
	Anzahl	Miete pro Stellplatz (€/Monat)	Spanne (€/Monat)	
			von	bis
Landkreis Diepholz	70	30		
Stuhr/Syke/Weyhe	15	40		15 - 72
übriger Landkreis Diepholz	52	30		15 - 40
Landkreis Heidekreis	64	35		20 - 50
Landkreis Nienburg	181	30		20 - 50
Landkreis Verden	43	40		25 - 60

Mieten für Geschäftsräume

Es wird unterschieden zwischen Ladenmieten, Mieten für Büro- und Praxisräume sowie Mieten in weiteren gewerblichen Räumen.

Mieten für Läden

Nachfolgend sind die Ladenmieten in den Regionen des Zuständigkeitsbereiches des Gutachterausschusses Sulingen-Verden dargestellt. Bei den Läden handelt es sich ausschließlich um Flächen im Erdgeschoss. Die Ladenmieten werden neben der Geschäftslage in den jeweiligen Städten auch von der Größe des Ladens, dem Baujahr und der Ausstattung des Objekts beeinflusst. Daneben haben noch der Zeitpunkt der Vermietung, die sonstigen Bedingungen des Mietvertrages - wie z.B. die Laufzeit und Anpassungsklauseln - einen Einfluss auf die Höhe der Miete.

Neben der Anzahl der zur Verfügung stehenden Mieten sind jeweils die gerundeten mittleren Werte und die üblichen Spannen angegeben. Die absoluten Minima und Maxima können außerhalb dieser Spannen liegen. Bei einer geringen Anzahl von Vergleichsmieten (weniger als 5 Vergleichsfälle) erfolgt keine Angabe.

Alle Mietangaben verstehen sich ohne Nebenkosten und ohne Umsatzsteuer. Übliche Parkplätze und Nebenräume (z.B. Keller) sind in den Mietansätzen enthalten. Ausgewertet wurden bekannt gewordene Mieten für Läden aus den letzten 7 Jahren (seit 2015).

Landkreis Diepholz

Mittlere Mieten für Läden im Landkreis Diepholz					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Stuhr	7	165 €/m ²	1998	100 m ²	9,50 (5,00 – 11,00)
Weyhe	8	205 €/m ²	1962	200 m ²	10,00 (5,00 – 25,00)
übriger Nordkreis	16	80 €/m ²	1991	170 m ²	8,30 (4,00 – 13,00)
Sulingen, Ortsteil Sulingen	12	60 €/m ²	1980	70 m ²	6,20 (3,60 – 11,00)
Diepholz, Ortsteil Diepholz	17	140 €/m ²	1925	100 m ²	8,00 (3,80 – 13,00)
übriger Südkreis	5	50 €/m ²	1960	80 m ²	5,50 (3,60 – 7,00)
Fachmärkte, Verbrauchermärkte und Discounter (Baujahre ab 1990, Ladenfläche über 500 m ²)					
gesamter Landkreis	10	85 €/m ²	2003	950 m ²	7,50 (4,60 – 10,50)

Landkreis Heidekreis

Mittlere Mieten für Läden bis 500 m ² im Landkreis Heidekreis					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Soltau, Ortsteil	24	110 €/m ²	1983	150 m ²	9,50 (4,60 – 22,00)
Munster	9	60 €/m ²	1936	160 m ²	5,20 (3,70 – 13,30)
Übriger Nordkreis	6	75 €/m ²	1983	90 m ²	6,50 (3,50 – 15,00)
Walsrode, Ortsteil	31	220 €/m ²	1980	100 m ²	8,90 (3,50 – 13,00)
übriger Südkreis	16	50 €/m ²	1925	125 m ²	5,30 (2,30 – 7,50)
Fachmärkte, Verbrauchermärkte und Discounter (Baujahre ab 1990, Ladenfläche über 500 m ²)					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
gesamter Landkreis	21	75 €/m ²	1996	1.200 m ²	10,00 (5,50 – 13,70)

Landkreis Nienburg

Bei den Ladenmieten sind erhebliche Unterschiede zwischen der Innenstadt Nienburgs als Mittelzentrum zwischen Bremen und Hannover und dem übrigen Bereich der Stadt Nienburg und des Landkreises zu beobachten. Daher werden diese Bereiche im Folgenden getrennt untersucht.

Innenstadt Nienburg

Die nachfolgend angegebenen Mieten beziehen sich auf zeitgemäß ausgestattete, ebenerdige Läden.

Mittlere Mieten für Läden in der Innenstadt Nienburgs					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Nördliche Lange Straße (Georgstraße bis Stahn-Wall) und westliche Georgstraße	5	600 €/m ²	1910	200 m ²	18,00 (9,50 – 22,00)
übrige Innenstadt	26	250 €/m ²	1925	105 m ²	7,70 (4,00 – 14,50)

Übriger Landkreis Nienburg (außerhalb der Innenstadt Nienburgs)

Außerhalb der Innenstadt Nienburgs (Bodenrichtwerte kleiner 200 €/m²) ist zwischen Läden in Altbauten (bis Baujahr 1989) und neueren Läden über 800 m² (Verbrauchermärkte oder Discounter) ab Baujahr 1990 zu unterscheiden.

Mittlere Mieten für Läden außerhalb der Innenstadt Nienburgs					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Baujahr bis 1989 (20 m ² – 500 m ² Nutzfläche)					
Nienburg und Ortsteile	13	80 €/m ²	1971	100 m ²	6,50 (3,30 – 15,00)
übriger Landkreis	16	36 €/m ²	1958	130 m ²	5,20 (3,00 – 11,00)
Fachmärkte, Verbrauchermärkte und Discounter (Baujahre ab 1990, Ladenfläche über 500 m ²)					
gesamter Landkreis	12	65 €/m ²	1996	1.900 m ²	7,80 (5,80 – 10,80)

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden 2022

Kontakt: <https://www.gag.niedersachsen.de/startseite/gutachterausschusse/kontakt/kontakt-88078.html>

Landkreis Verden

Mittlere Mieten für Läden bis 500 m ² im Landkreis Verden					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Verden, zentrale Große Straße	17	320 €/m ²	1850	153 m ²	15,00 (8,00 – 30,00)
Verden, übrige Stadt	13	225 €/m ²	1965	100 m ²	9,00 (6,80 – 17,00)
Achim, Innenstadt	9	275 €/m ²	1987	80 m ²	9,50 (7,00 – 15,00)
Achim, übrige Stadt	14	160 €/m ²	1970	110 m ²	8,50 (4,00 – 10,00)
Langwedel	9	105 €/m ²	1999	105 m ²	9,00 (4,20 – 10,50)
übriger Landkreis	7	130 €/m ²	1972	80 m ²	8,80 (4,00 – 11,00)

Mieten für Büro- und Praxisräume

Die nachfolgenden Tabellen beziehen sich auf Büro- und Praxisräume in Dienstleistungs- oder Verwaltungsbereichen. Büroräume, die Teil eines Gewerbe- oder Handwerksbetriebes sind, sind niedriger zu bewerten.

Landkreis Diepholz

Mittlere Mieten für Büroräume (2015 – 2021)					
	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Stuhr/ Syke/ Weyhe					
Baujahre ab 1990	19	215 €/m ²	2000	360 m ²	8,20 (6,50 – 14,00)
Baujahre bis 1989	14	190 €/m ²	1972	135 m ²	6,10 (3,80 – 9,00)
übriger Landkreis Diepholz					
Baujahre ab 1990	14	110 €/m ²	1999	230 m ²	7,80 (4,50 – 9,80)
Baujahre bis 1989	19	75 €/m ²	1960	100 m ²	5,00 (3,50 – 8,50)

Landkreis Heidekreis

Mittlere Mieten für Büroräume (2015 – 2021)					
	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Landkreis Heidekreis					
Baujahre ab 1990	5	105 €/m ²	1997	150 m ²	10,20 (7,65 – 11,20)
Baujahre bis 1989	35	100 €/m ²	1968	100 m ²	7,00 (3,50 – 11,00)

Landkreis Nienburg

Mittlere Mieten für Büroräume (2015 – 2021)					
	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Baujahr ab 1990	16	60 €/m ²	2002	280 m ²	8,00 (6,00 – 10,00)
Baujahr bis 1989	41	80 €/m ²	1930	125 m ²	5,60 (3,00 – 9,00)

Landkreis Verden

Mittlere Mieten für Büroräume (2015 – 2021)					
	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Landkreis Verden					
Baujahre ab 1990	9	70 €/m ²	2005	170 m ²	8,00 (5,00 – 15,00)
Baujahre bis 1989	18	155 €/m ²	1930	130 m ²	7,40 (2,00 – 10,00)

Gesamter Zuständigkeitsbereich

Für die nachfolgenden Untersuchungen standen dem Gutachterausschuss Vergleichsmieten für Büro- und Praxisräume in Mehrfamilienhäusern, Bürogebäuden und Wohn- und Geschäftshäusern aus einem Zeitraum von 2015 bis 2021 zur Verfügung.

Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse. Dabei werden die Auswirkungen der wesentlichen Merkmale (Datum, Lage, Baujahr, Nutzfläche) auf die Zielgröße (Miete in €/m² Nutzfläche) untersucht und die Ergebnisse in dem folgenden Diagramm bezogen auf den 01.01.2022 dargestellt.

Im Regelfall ist als **Baujahr** das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes anzunehmen. Grundlegend modernisierte Gebäude bzw. Räumlichkeiten sind in die Baualtersklasse einzuordnen, die sich aus einer gewichteten Mittelbildung des Baujahres (zu 1/3) und des Modernisierungsjahres (zu 2/3) ergibt. Modernisierungen sind Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie bewirken (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV).

Die Stichprobe für die Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden umfasst 198 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) und lässt sich wie folgt beschreiben:

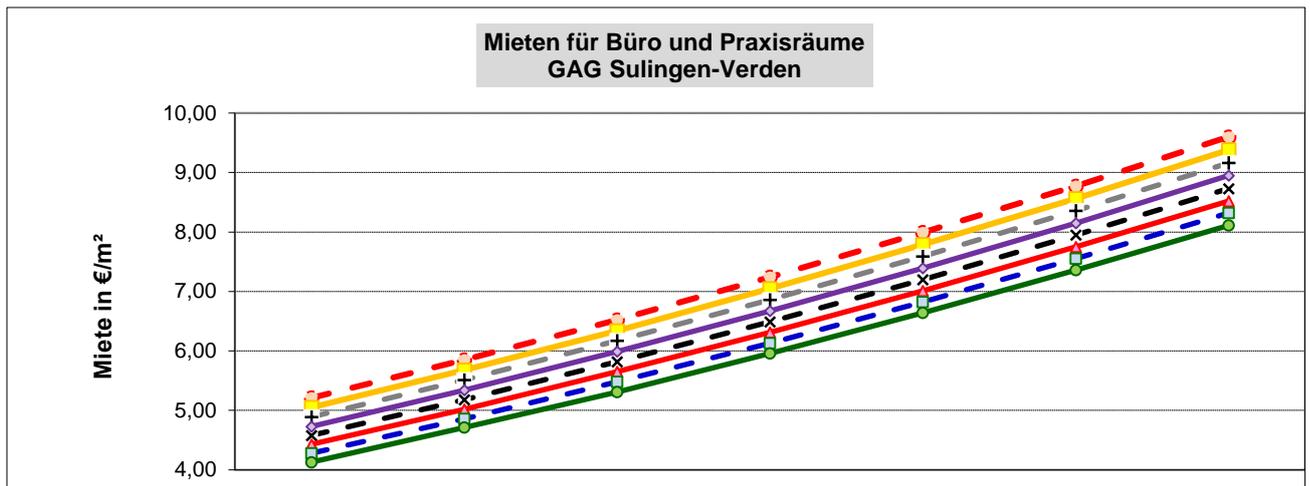
Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2021	2018
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² – 600 €/m ²	130 €/m ²
Baujahr*	1950 - 2018	1985
Nutzfläche	14 m ² - 1.130 m ²	140 m ²

*) gewichtetes Mittel aus Ursprungsbaujahr (zu 1/3) und Modernisierungsjahr (zu 2/3)

Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr* und dem Bodenrichtwert (Lagewert)

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden 2022

Kontakt: <https://www.gag.niedersachsen.de/startseite/gutachterausschusse/kontakt/kontakt-88078.html>



Baujahr*	1955	1965	1975	1985	1995	2005	2015
Bodenrichtwert							
über 280 €/m²	5,20 (2,75 - 8,45)	5,85 (3,25 - 9,20)	6,50 (3,80 - 10,00)	7,25 (4,35 - 10,90)	8,00 (4,90 - 11,80)	8,75 (5,55 - 12,75)	9,60 (6,15 - 13,80)
bis 280 €/m²	5,05 (2,65 - 8,20)	5,70 (3,15 - 8,90)	6,35 (3,65 - 9,80)	7,05 (4,20 - 10,65)	7,80 (4,75 - 11,55)	8,55 (5,35 - 12,50)	9,40 (6,00 - 13,50)
bis 240 €/m²	4,90 (2,55 - 8,00)	5,50 (3,00 - 8,75)	6,15 (3,50 - 9,55)	6,85 (4,05 - 10,40)	7,60 (4,60 - 11,30)	8,35 (5,20 - 12,25)	9,15 (5,85 - 13,25)
bis 200 €/m²	4,75 (2,45 - 7,80)	5,35 (2,90 - 8,55)	6,00 (3,40 - 9,35)	6,65 (3,90 - 10,15)	7,40 (4,45 - 11,05)	8,15 (5,05 - 12,00)	8,95 (5,65 - 12,95)
bis 160 €/m²	4,60 (2,30 - 7,60)	5,20 (2,75 - 8,35)	5,80 (3,25 - 9,10)	6,50 (3,80 - 9,95)	7,20 (4,30 - 10,80)	7,95 (4,90 - 11,75)	8,75 (5,50 - 12,70)
bis 120 €/m²	4,45 (2,20 - 7,40)	5,00 (2,65 - 8,15)	5,65 (3,15 - 8,90)	6,30 (3,65 - 9,70)	7,00 (4,15 - 10,60)	7,75 (4,75 - 11,50)	8,50 (5,35 - 12,40)
bis 80 €/m²	4,30 (2,10 - 7,20)	4,85 (2,55 - 7,95)	5,50 (3,00 - 8,70)	6,15 (3,50 - 9,50)	6,80 (4,05 - 10,35)	7,55 (4,60 - 11,25)	8,30 (5,15 - 12,20)
bis 40 €/m²	4,15 (2,00 - 7,05)	4,70 (2,40 - 7,75)	5,30 (2,90 - 8,50)	5,95 (3,35 - 9,30)	6,65 (3,90 - 10,15)	7,35 (4,40 - 11,05)	8,10 (5,00 - 12,00)

*) gewichtetes Mittel aus Ursprungsbaujahr (zu 1/3) und Modernisierungsjahr (zu 2/3)

Korrekturfaktor für (repräsentative) „Altbauten“ (Baujahr vor 1945):

1,18

Eine Abhängigkeit von der Größe der Nutzfläche ist aus der Stichprobe nicht signifikant abzuleiten.

Freiflächen und Parkplätze, auch gepflasterte Flächen, sind in den vorgenannten Sätzen enthalten, soweit sie dem üblichen Umfang der erforderlichen Einstellplätze und Zuwegungen entsprechen. Ebenso sind übliche Keller- und Nebenräume in der Regel enthalten.

Nur höherwertige Nebenräume und Garagen werden mit zusätzlichen Mietansätzen berücksichtigt. Über das Übliche hinausgehende Freiflächen werden erfahrungsgemäß mit etwa 0,10 bis 0,30 €/m² gesondert vergütet.

Mieten für weitere gewerbliche Räume

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über das Mietniveau für weitere gewerbliche Räume in den jeweiligen Landkreisen. Datengrundlage sind jeweils Vergleichsmieten aus den letzten 10 Jahren.

Landkreis Diepholz

Mittlere Mieten für weitere gewerbliche Räume (2012 – 2021)					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Stuhr, Syke, Weyhe					
Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil	11	36 €/m ²	1979	300 m ²	3,60 (2,70 – 6,50)
Lager- und Logistikhallen, Baujahre ab 1990	7	35 €/m ²	2001	1.580 m ²	4,00 (2,95 – 9,00)
Lagerhallen, Scheunen etc., Baujahre bis 1989	16	34 €/m ²	1979	1050 m ²	2,40 (0,45 – 4,90)
übriger Landkreis Diepholz					
Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil	6	14 €/m ²	1970	610 m ²	2,30 (1,45 – 2,90)
Lagerhallen, Scheunen etc.	7	12 €/m ²	1968	720 m ²	0,55 (0,35 – 1,30)

Landkreis Heidekreis

Mittlere Mieten für weitere gewerbliche Räume (2012 – 2021)					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Lagerhallen, Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil, Baujahr bis 1980	16	35 €/m ²	1950	230 m ²	1,50 (0,85 – 4,20)
Lagerhallen, Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil, Baujahr nach 1980	7	18 €/m ²	1995	265 m ²	2,90 (1,60 – 5,00)

Landkreis Nienburg

Mittlere Mieten für weitere gewerbliche Räume (2012 – 2021)					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Lagerhallen, Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil, Baujahr bis 1980	16	20 €/m ²	1940	500 m ²	1,00 (0,50 – 3,50)
Lagerhallen, Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil, Baujahr nach 1980	12	11 €/m ²	1997	1.200 m ²	4,25 (2,00 – 6,50)

Landkreis Verden

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden 2022

Kontakt: <https://www.gag.niedersachsen.de/startseite/gutachterausschusse/kontakt/kontakt-88078.html>

Mittlere Mieten für weitere gewerbliche Räume (2012 – 2021)					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Lagerhallen, Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil, Baujahr bis 1980	13	35 €/m ²	1966	250 m ²	2,55 (1,55 – 4,80)
Lagerhallen, Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil, Baujahr nach 1980	18	38 €/m ²	2000	1770 m ²	3,95 (2,30 – 8,00)

Gesamter Zuständigkeitsbereich

Die Miete hängt u.a. von der Lage ab. In Bereichen mit höheren Bodenrichtwerten, meist in Autobahnnähe, sind die Mieten insbesondere für Lager- und Logistikgebäude signifikant höher.

Bei Lagergebäuden besteht außerdem eine Abhängigkeit der Miete vom Baujahr. Bei Werkstätten und Produktionshallen ist die Abhängigkeit vom Baujahr geringer, da hier viele Gebäude modernisiert wurden.

Mittlere Mieten für weitere gewerbliche Räume (2012 – 2021)					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres Baujahr	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Werkstätten, Produktion Baujahre bis 1980	25	32 €/m ²	1965	400 m ²	2,70 (0,60 – 6,00)
Werkstätten, Produktion Baujahre nach 1980	21	21 €/m ²	1996	1196 m ²	4,20 (2,10 – 6,50)
Lager- und Logistikgebäude Baujahre bis 1980	28	28 €/m ²	1950	310 m ²	1,50 (0,40 – 3,70)
Lager- und Logistikgebäude Baujahre nach 1980	41	30 €/m ²	1995	846 m ²	3,10 (1,30 – 8,00)

Freiflächen, auch gepflasterte Flächen, sind in den vorgenannten Sätzen enthalten, soweit sie dem üblichen Umfang der erforderlichen Einstellplätze und Zuwegungen entsprechen.

Für darüberhinausgehende Freiflächen, insbesondere gepflasterte Freiflächen, die für Präsentations- und Verkaufszwecke geeignet sind, werden erfahrungsgemäß Vergütungen von 0,10 bis 0,50 €/m² gezahlt.

Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

Der Gutachterausschuss hat die ihm bekannt gewordenen Pachten für Acker- und Grünlandflächen auf der Grundlage von Informationen aus Kaufverträgen, Gutachten, Auskünften der Landkreise und aufgrund von Kenntnissen der ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses analysiert. Da Pachtverträge nicht notariell beurkundet werden, ist dem Gutachterausschuss nur ein Teil der insgesamt abgeschlossenen Pachtverträge bekannt.

Aus den vorliegenden Pachten der letzten vier Jahre (01.01.2018 bis 31.12.2021) hat der Gutachterausschuss die folgende Tabelle über die mittleren Pachten für landwirtschaftliche Flächen in €/ha und Jahr und die Spannen (Perzentile 5 und 95) abgeleitet.

Die Angaben beziehen sich auf Acker- oder Grünlandflächen von ortsüblicher Bodengüte und der angegebenen mittleren Größe der Pachtflächen mit normalem Zuschnitt. Nebenentschädigungen für besondere Einrichtungen (z.B. Gebäude und Außenanlagen) und Prämien sind nicht enthalten. In die Auswertung sind Neuverpachtungen und Verlängerungen bestehender Pachtverträge eingeflossen, die nach dem 01.01.2018 abgeschlossen wurden. Teilweise wurden auch Bestandspachten bei Verkäufen und Wertermittlungen mit aufgenommen.

Die nachfolgende Tabelle gibt zunächst einen Überblick über die in den Regionen gezahlten Pachten und den Umfang der zur Verfügung stehenden Daten.

Da das Vertragsdatum nicht in allen Fällen bekannt geworden ist, wird bei der Angabe des Datums tlw. ersatzweise auf den Zeitpunkt der Erfassung abgestellt.

Bereich	Pachten für Ackerland (Neuverträge und Vertragsverlängerungen 2018 – 2021)					
	Anzahl	mittlere Fläche	mittleres Datum	mittlere Pacht (€/ha)	Spanne Pacht (€/ha)	Rendite* in Relation zum Richtwert
Landkreis Diepholz - Nordkreis	183	3,7 ha	09.2019	720	370 - 1.200	1,5 %
Landkreis Diepholz - Südkreis	193	3,9 ha	09.2019	700	400 - 1.200	1,5 %
Landkreis Heidekreis	270	2,6 ha	12.2019	300	250 - 600	1,2 %
Landkreis Nienburg	283	2,5 ha	12.2018	400	250 - 850	1,3 %
Landkreis Verden	207	2,5 ha	12.2019	400	250 - 800	1,2 %
Bereich	Pachten für Grünland (Neuverträge und Vertragsverlängerungen 2018 – 2021)					
	Anzahl	mittlere Fläche	mittleres Datum	mittlere Pacht (€/ha)	Spanne Pacht (€/ha)	Rendite* in Relation zum Richtwert
Landkreis Diepholz - Nordkreis	16	1,1 ha	12.2019	350	125 - 700	1,4 %
Landkreis Diepholz - Südkreis	93	3,0 ha	12.2019	200	50 - 500	1,4 %
Landkreis Heidekreis	131	2,3 ha	12.2019	200	50 - 350	1,4 %
Landkreis Nienburg	69	1,5 ha	04.2019	230	125 - 550	1,6 %
Landkreis Verden	42	2,0 ha	12.2019	260	50 - 400	1,3 %

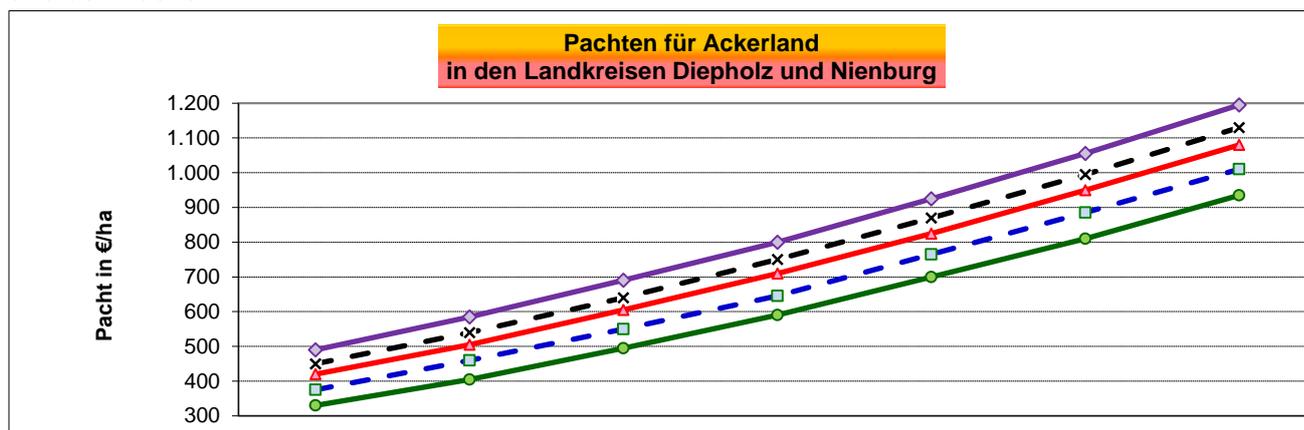
*Rendite = Pacht/ha/Jahr / (Bodenrichtwert (€/m²) *10.000) in Prozent

Einen nachweisbaren Einfluss auf die Höhe der Pachten haben der jeweilige Bodenrichtwert als regionaler Lagewert, die Größe der Fläche und die Bodengüte. Diese Einflussgrößen sind getrennt nach den Landkreisen Diepholz und Nienburg und den Landkreisen Heidekreis und Verden analysiert worden. Neben diesen signifikanten Einflussgrößen wirken sich eine Vielzahl weiterer Umstände (Dauer des Pachtvertrages, Art der Vermarktung, besondere Interessenlagen) auf die Höhe der jeweiligen Pacht aus. Diese übliche Streubreite ist ebenfalls dargestellt.

Pachten für Ackerland in den Landkreisen Diepholz und Nienburg

Die Stichprobe für die Landkreise Diepholz und Nienburg umfasst rund 635 Pachtfälle (Neuverpachtungen und Bestandspachten) aus den Jahren 2018 bis 2021.

Basiswerte für das Normobjekt (Ackerzahl 40) in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert (Lagewert) und der Fläche



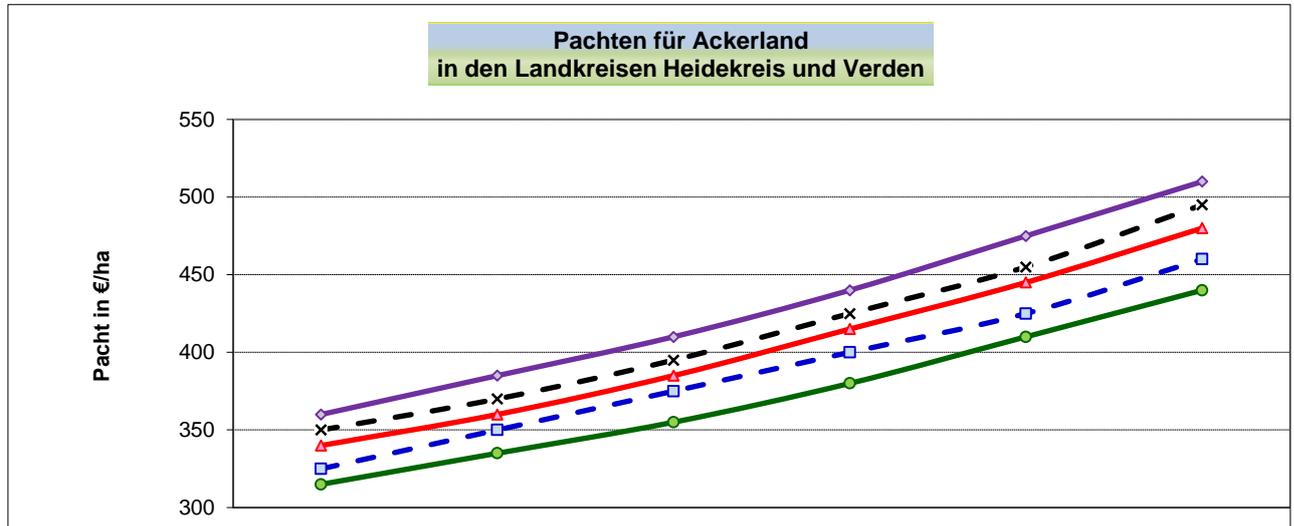
Bodenrichtwert in €/m²	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00
Fläche							
15 ha	490 (260 - 790)	585 (330 - 910)	690 (410 - 1.040)	800 (500 - 1.180)	925 (595 - 1.325)	1.055 (700 - 1.480)	1.195 (815 - 1.645)
10 ha	450 (230 - 740)	540 (300 - 860)	640 (375 - 980)	750 (460 - 1.115)	870 (550 - 1.260)	995 (655 - 1.410)	1.130 (760 - 1.575)
7 ha	420 (210 - 700)	505 (275 - 815)	605 (345 - 935)	710 (430 - 1.065)	825 (515 - 1.205)	950 (615 - 1.355)	1.080 (720 - 1.515)
4 ha	375 (180 - 645)	460 (240 - 750)	550 (305 - 870)	645 (385 - 995)	765 (470 - 1.130)	885 (560 - 1.275)	1.010 (665 - 1.430)
2 ha	330 (145 - 580)	405 (200 - 685)	495 (265 - 800)	590 (335 - 920)	700 (415 - 1.050)	810 (505 - 1.190)	935 (600 - 1.340)

Abhängigkeit von der Bodengüte ist aktuell statistisch nicht mehr signifikant.

Pachten für Ackerland in den Landkreisen Heidekreis und Verden

Die Stichprobe für die Landkreise Heidekreis und Verden umfasst rund 435 Pachtfälle (Neuverpachtungen und Bestandspachten) aus den Jahren 2018 bis 2021.

Basiswerte für das Normobjekt (Ackerzahl 40) in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert (Lagewert) und der Fläche



Bodenrichtwert in €/m²	2,00	2,5	3,00	3,50	4,00	4,50
15 ha	360 (250 - 5095)	385 (260 - 655)	410 (275 - 725)	440 (290 - 815)	475 (305 - 930)	510 (320 - 1.075)
10 ha	350 (245 - 570)	370 (255 - 625)	395 (270 - 690)	425 (285 - 770)	455 (300 - 875)	495 (315 - 1.000)
7 ha	340 (240 - 550)	360 (250 - 600)	385 (265 - 665)	415 (280 - 740)	445 (295 - 830)	480 (310 - 950)
4 ha	325 (235 - 525)	350 (245 - 575)	375 (260 - 630)	400 (270 - 695)	425 (285 - 780)	460 (300 - 880)
2 ha	315 (230 - 500)	335 (240 - 540)	355 (250 - 595)	380 (260 - 655)	410 (275 - 725)	440 (290 - 815)

Abhängigkeit von der Bodengüte

