

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

Zusätzliche regionale Auswertungen

Stand: 01.01.2024

1	Transaktionszahlen	3
1.1	Erbbaurechte - Ein- und Zweifamilienhäuser	3
1.2	Erbbaurechte - Reihenhäuser und Doppelhaushälften	3
1.3	Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen	4
1.4	Bauernhäuser und Resthofstellen	5
2	Bodenwerte	7
3	Mittlere Kaufpreise	8
3.1	Begründung von Erbbaurechten	8
3.2	Forstwirtschaftliche genutzte Grundstücke ohne Bestand	8
3.3	Flächen für Energieanlagen	9
3.4	Separat liegende Gartenflächen	9
3.5	Gemeinbedarfsflächen	10
3.6	Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen	11
3.7	Mehrfamilienhäuser	13
3.8	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Verkaufshallen	14
3.9	Lager- und Produktionsgebäude	17
3.10	Gaststätten und Hotels	19
3.11	Bauernhäuser und Resthofstellen	20
3.12	Landwirtschaftliche Stallgebäude	21
3.13	Einzelgaragen	22
4	Indexreihen	23
4.1	Flächen für den individuellen Wohnungsbau	23
4.2	Flächen für Geschosswohnungsbau	25
4.3	Gewerbliche Bauflächen	25
4.4	Landwirtschaftliche Flächen	26
4.5	Bauernhäuser und Resthofstellen	28
5	Umrechnungskoeffizienten	29
5.1	Bauerwartungsland und Rohbauland	29
5.2	Individueller Wohnungsbau	30
5.2.1	Abhängigkeit vom beitragsrechtlichen Zustand	30
5.2.2	Abhängigkeit von der Grundstücksgröße	32
5.3	Erfahrungswerte für größere Hofräume im Innenbereich	33
5.4	Flächen im Außenbereich	33
5.5	Geschosswohnungsbau	34
5.5.1	Abhängigkeit von der Lage (Bodenrichtwert)	34
5.6	Landwirtschaftliche Flächen	35
5.6.1	Umrechnungskoeffizienten für Ackerland	35
5.6.2	Umrechnungskoeffizienten für Grünland	39
5.7	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	43
5.8	Ein- und Zweifamilienhäuser	44
5.8.1	Umrechnungskoeffizienten für die Sachwertfaktoren bei abweichendem Energiebedarf	44
5.8.2	Umrechnungskoeffizienten für die Vergleichsfaktoren bei abweichendem Energiebedarf	47

6	Vergleichsfaktoren	50
6.1	Rohertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	50
6.2	Rohertragsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	52
6.3	Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen	54
6.4	Rohertragsfaktoren für Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen	56
6.5	Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	57
6.6	Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser	59
6.7	Rohertragsfaktoren für Verkaufshallen und Verbrauchermärkte	61
6.8	Rohertragsfaktoren für Lager- und Logistikimmobilien	62
7	Liegenschaftszinssätze	63
7.1	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser	63
7.2	Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	65
7.3	Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen	67
7.4	Liegenschaftszinssätze für Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen	69
7.5	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	70
7.6	Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser	72
7.7	Liegenschaftszinssätze für Verkaufshallen und Verbrauchermärkte	74
7.8	Liegenschaftszinssätze für Lager- und Logistikimmobilien	75
8	Sachwertfaktoren	76
8.1	Wochenendhäuser	76
9	Erbbaurechts- /Erbbaugrundstückskoeffizienten	77
9.1	Erbbaugrundstückskoeffizienten	77
9.2	Erbbaurechtskoeffizienten – Ein- und Zweifamilienhäuser	78
9.3	Erbbaurechtskoeffizienten – Reihenhäuser und Doppelhaushälften	79
9.4	Erbbaurechtskoeffizienten – Eigentumswohnungen	79
10	Erwerbs-/Veräußerungskategorien	80
11	Mieten und Pachten	81
11.1	Allgemeines	81
11.2	Mieten für Wohnungen	81
11.3	Mieten für Garagen	90
11.4	Mieten für Geschäftsräume	91
11.4.1	Mieten für Läden	91
11.4.2	Mieten für Büro- und Praxisräume	95
11.4.3	Mieten für weitere gewerbliche Räume	98
11.5	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	101

1 Transaktionszahlen

1.1 Erbbaurechte - Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Verkaufszahlen für Erbbaurechte an bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken der vergangenen Jahre sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Jahr	Anzahl				
	2019	2020	2021	2022	2023
Landkreis Diepholz	3	3	8	2	4
Landkreis Heidekreis	0	1	0	4	1
Landkreis Nienburg	7	2	5	4	8
Landkreis Verden	3	8	7	7	2

1.2 Erbbaurechte - Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Umsatzentwicklung

Die Verkäufe von Erbbaurechten an mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken der vergangenen Jahre sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Jahr	Anzahl				
	2019	2020	2021	2022	2023
Landkreis Diepholz	6	1	1	4	2
Landkreis Heidekreis	2	3	0	2	1
Landkreis Nienburg	4	2	1	2	1
Landkreis Verden	5	9	10	6	10

1.3 Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen

Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen bilden einen eigenständigen Markt, der nicht mit üblichen Eigentumswohnungen verglichen werden kann. Als Altenpflegeheime werden hier Objekte bezeichnet, in denen pflegebedürftige Menschen untergebracht sind und unter der Verantwortung von professionellen Pflegekräften gepflegt und versorgt werden. Die Bewohner leben dabei in eigenen kleinen Wohnungen oder Apartments. Seniorenresidenzen stellen eine gehobene Form des betreuten Wohnens dar und stehen nicht nur für pflegebedürftige Menschen zur Verfügung. Die Senioren leben dabei in Eigentumswohnungen in entsprechenden Wohnanlagen, wo Dienstleistungen kostenpflichtig angeboten werden, wie z.B. medizinische Betreuung oder tägliche Vollpension.

In den folgenden Auswertungen werden Eigentumswohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen untersucht.

Die folgende Tabelle zeigt zunächst die Umsätze des Berichtsjahres 2023 für den gesamten Teilmarkt, unterteilt in Wohnungen in Altenpflegeheimen und Wohnungen in Seniorenresidenzen:

	Wohnungen in	Verträge			Geld		
		Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	Altenpflegeheimen	6	- 25 %	↓	1,0	- 47 %	↓
	Seniorenresidenzen	8	+ - 0 %	→	1,0	+ - 0 %	→
Landkreis Heidekreis	Altenpflegeheimen	0	- 100 %	↓	0,0	- 100 %	↓
	Seniorenresidenzen	4	- 33 %	↓	0,8	- 11 %	↓
Landkreis Nienburg	Altenpflegeheimen	0	-	↓	0,0	-	↓
	Seniorenresidenzen	1	- 50 %	↓	*)	*)	↓
Landkreis Verden	Altenpflegeheimen	0	- 100 %	↓	0,0	- 100 %	↓
	Seniorenresidenzen	9	- 31 %	↓	1,5	- 35 %	↓

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

1.4 Bauernhäuser und Resthofstellen

Bauernhäuser und Resthofstellen sind Grundstücke im ländlichen Raum, die mit Wohngebäuden und einem oder mehreren Nebengebäuden bebaut sind und die durch ihre ehemalige Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb geprägt sind. Im Gegensatz zu einem Verkauf als ganzer Hof sind die Stückländereien hier bereits nicht mehr vorhanden, bzw. nicht mit verkauft oder rechnerisch in Abzug gebracht worden.

Der Gesamtumsatz im Berichtsjahr mit den Veränderungen zum Vorjahr für die Landkreise im Zuständigkeitsbereich ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Bauernhäuser und Resthofstellen	Verträge			Geld		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	101	- 23 %	↓	26,6	- 37 %	↓
Landkreis Heidekreis	12	+ 50 %	↑	5,9	+ 34 %	↑
Landkreis Nienburg	90	+ 41 %	↑	20,3	+ 9 %	↑
Landkreis Verden	31	+ 3 %	↑	15,6	- 24 %	↓

Die Umsatzentwicklung der letzten 5 Jahre dieses Teilmarktes ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

		2019	2020	2021	2022	2023
Landkreis Diepholz	Anzahl	137	160	141	132	101
	Flächenumsatz in ha	139,9	186,8	144,0	164,1	120,4
	Geldumsatz in Mio. €	26,0	40,2	41,4	41,9	26,6
Landkreis Heidekreis	Anzahl	23	24	27	12	18
	Flächenumsatz in ha	36,2	41,3	83,0	19,5	24,6
	Geldumsatz in Mio. €	4,5	7,3	11,6	4,4	5,9
Landkreis Nienburg	Anzahl	92	75	80	64	90
	Flächenumsatz in ha	77,1	75,8	82,0	79,2	91,4
	Geldumsatz in Mio. €	16,8	15,3	19,1	18,6	20,3
Landkreis Verden	Anzahl	38	29	36	30	31
	Flächenumsatz in ha	24,7	30,8	38,6	57,5	27,5
	Geldumsatz in Mio. €	7,3	9,5	10,4	15,6	11,8
GAG Sulingen-Verden	Anzahl	290	288	284	238	240
	Flächenumsatz in ha	277,9	334,7	347,6	320,4	263,9
	Geldumsatz in Mio. €	55,6	72,3	82,5	80,5	64,6

Die Umsatzentwicklungen der letzten 5 Jahre dieses Teilmarktes nach Umsatzarten



2 Bodenwerte

3 Mittlere Kaufpreise

3.1 Begründung von Erbbaurechten

In den Jahren 2017 bis 2023 wurden insgesamt 36 Erbbaurechte zu **Wohnzwecken** neu begründet. Der vereinbarte Erbbauzins lag zwischen 1,3 % und 3,9 % bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert. Der mittlere Zins liegt bei 2,3 %.

Daneben wurden in diesem Zeitraum 6 Erbbaurechte zu **gewerblichen Zwecken** neu begründet. Der vereinbarte Erbbauzins schwankt bei den wenigen Fällen stark zwischen 0 % (unentgeltlich) und rd. 20 % des jeweiligen Bodenrichtwertes.

Drei Erbbaurechte wurden zu **sonstigen Zwecken** neu begründet. Hier lag der vereinbarte Erbbauzins zwischen 0,9 % und 2,9 % des jeweiligen Bodenrichtwertes.

3.2 Forstwirtschaftliche genutzte Grundstücke ohne Bestand

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses werden die Bestandswerte und der Bodenwert der forstwirtschaftlich genutzten Flächen nur in seltenen Fällen im Kaufvertrag getrennt ausgewiesen.

Die folgende Tabelle zeigt eine Zusammenstellung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs der letzten 5 Jahre (2019 - 2023). Bei diesen Kauffällen handelt es sich um Flächen ohne Baumbestand und um Kauffälle, bei denen eine Trennung von Boden- und Bestandwert vorgenommen wurde.

Bereich	Anzahl	mittleres Jahr	mittlerer Richtwert ohne Bestand (€/m²)	mittlerer Preis (€/m²)	Spanne (€/m²)	
					von	bis
Landkreis Diepholz	5	2021	0,60	1,00	0,65	1,95
Landkreis Heidekreis	50	2020	0,60	0,60	0,30	1,95
Landkreis Nienburg	18	2020	0,60	1,00	0,50	2,40
Landkreis Verden	11	2020	0,65	1,00	0,40	1,70
GAG Sulingen-Verden	84	2020	0,60	0,74		

Die ermittelten **Bodenrichtwerte für Waldböden ohne Bestand** sind dem Bodenrichtwertinformationssystem des Gutachterausschusses zu entnehmen.

3.3 Flächen für Energieanlagen

Von zunehmender gesellschaftlicher Bedeutung ist die Nutzung erneuerbarer Energien. Hierdurch werden auf dem Immobilienmarkt auch der Energieerzeugung dienende Flächen (ohne landwirtschaftliche Anbauflächen) gehandelt.

Im Jahr 2023 sind im Berichtsgebiet 5 Verkaufsfälle auf diesem Teilmarkt registriert.

Nachfolgend sind die mittleren Preise, gerundet auf 0,10 €, geeigneter Kauffälle des gesamten Geschäftsbereichs aus den letzten 6 Jahren dargestellt. Hierin sind auch Flächen enthalten, die in Gewerbegebieten oder Sondergebieten liegen.

Flächen für Energieanlagen (2018 - 2023)				
Nutzung	Anzahl	mittlere Fläche (ha)	Kaufpreis/Fläche (€/m²)	
			mittlerer Wert	Spanne
GAG Sulingen-Verden				
Biogas	4	0,2	5,30	5,00 – 12,00
Wind	5	2,7	7,00	4,80 – 12,00
Sonne	5	1,2	4,00	2,80 – 12,20
sonstige	1	*	*	*
Gesamt	21	1,0	5,50	-

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

3.4 Separat liegende Gartenflächen

Gartenflächen, sog. Hausgärten und einzelne Kleingartenparzellen, die nicht unmittelbar am bebauten bzw. bebaubaren Wohngrundstück liegen, werden meist niedriger als am Wohnhaus liegende Gartenflächen gehandelt:

Hausgärten und Kleingartenparzellen (2019 - 2023)						
Bereich	Anzahl	mittlerer Kaufpreis/Fläche (€/m²)	mittlere Fläche (m²)	mittlerer Richtwert Bauland* (€/m²)	Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert (%)	
					Mittel	Spanne
Landkreis Diepholz	26	6,00	1.265	34	22	5 – 50
Stuhr/Syke/Weyhe	8	9,90	2.125	96	10	5 – 20
übriger Landkreis	18	5,85	1.125	21	26	5 – 50
Landkreis Heidekreis	13	4,20	1.000	62	20	5 – 30
Landkreis Nienburg	12	6,25	565	20	32	5 – 50
Landkreis Verden	34	6,00	1.080	55	11	5 – 45

*) Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland

Größere zusammenhängende Kleingartengelände, die an einzelne Kleingärtner verpachtet werden, werden nur selten gehandelt. Wenn es zu Verkäufen kommt, liegen die Kaufpreise unter den o.g. Werten.

3.5 Gemeinbedarfsflächen

Für Gemeinbedarfsflächen im eigentlichen Sinne, das heißt Flächen, die dem Gemeinbedarf bereits dienen und auch künftig keiner anderen Nutzung zugeführt werden, besteht kaum ein Grundstücksmarkt, da diese nur von einem öffentlichen Träger zu einem anderen wechseln können. Im Zuständigkeitsbereich wurden hierbei 31 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 1,1 Mio. € bei einer Fläche von 10,7 ha registriert.

Für noch privateigene Gemeinbedarfsflächen, z. B. Straßenflächen, die bereits seit sehr langer Zeit (mehr als 70 Jahre) durch die Öffentlichkeit genutzt werden und weiterhin so genutzt werden sollen, werden im Allgemeinen nur Entschädigungen für den Rechtsverlust gezahlt. Bei noch privateigenen Straßenflächen, die nach dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes entstanden sind, erfolgt die Entschädigung in der Regel nach der Grundstücksqualität zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Planung bzw. der erstmaligen Inanspruchnahme.

Ehemalige Gemeinbedarfsflächen

Bei der Bewertung ehemaliger Gemeinbedarfsflächen (z. B. aufgegebene Straßen, Bahntrassen, aber auch ehemalige bebaute Verwaltungsgrundstücke oder ehemals militärisch genutzte Liegenschaften) orientiert sich die Wertfindung an den künftig rechtlich und tatsächlich zulässigen Nutzungsmöglichkeiten.

Können aufgegebene Straßenteilflächen zum Beispiel künftig als Teil des Baugrundstückes genutzt werden, so orientiert sich der Preis am Baulandwert. Es sind aber häufig deutliche Abschläge zu verzeichnen, da das Interesse an der Fläche im Normalfall auf die jeweiligen Anlieger beschränkt ist und häufig Veränderungen an den Außenanlagen (Einzäunungen) mit entsprechendem finanziellem Aufwand erforderlich sind.

Bei bebauten Gemeinbedarfsflächen sind die künftigen planungsrechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen, da diese aufgrund der bisherigen Ausweisung der Flächen als Gemeinbedarf eingeschränkt sein können. Daneben ist die künftige wirtschaftliche Nutzbarkeit der vorhandenen Bausubstanz zu prüfen.

Künftige Gemeinbedarfsflächen

Die Werte künftiger Gemeinbedarfsflächen bemessen sich, der ständigen Rechtsprechung folgend, nach der Grundstücksqualität, die sie zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Planung, gegebenenfalls unter Berücksichtigung entsprechender Vorwirkungen, erreicht hatten. So sind Flächen im Außenbereich im Allgemeinen entsprechend der bisherigen Nutzung z. B. als landwirtschaftliche Nutzflächen zu bewerten, während Flächen im Innenbereich als Hofraum bzw. Bauland einzustufen sind. Bei 48 Verkäufen landwirtschaftlicher Flächen (Acker- und Grünland), die im Berichtsjahr für eine künftige Nutzung als Verkehrsfläche erworben wurden, wurde im mittleren Verhältnis (Median) ein Preis in Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertes der landwirtschaftlichen Fläche gezahlt. Die Spanne reicht von 61 % unter dem Bodenrichtwert bis 207 % über dem Bodenrichtwert. Künftige öffentliche Grünflächen, Flächen für Versorgungsanlagen und Bauflächen für den Gemeinbedarf wurden im Berichtsjahr nicht veräußert.

Es ist jeweils zu prüfen, ob für diese Flächen zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Planung eine Erwartung auf eine höherwertige Nutzung bestand. Ist dies der Fall, so erfolgt die Wertfindung entsprechend der Grundstücksqualität „werdendes Bauland“ (Bauerwartungsland bzw. Rohbauland) (vgl. 5.1) Dies ist z. B. in Neubaugebieten der Fall.

Für Flächen, die eine Bauerwartung besitzen oder bereits baureif bzw. bebaut sind, wurden entsprechend höhere Kaufpreise gezahlt.

3.6 Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen

Aus den Verkäufen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im gesamten Berichtsgebiet der Jahre seit 2019 ergeben sich folgende Mittelwerte für Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen.

Hierbei wird jeweils zwischen Erstverkäufen neuer Wohnungen und Weiterveräußerungen gebrauchter Wohnungen unterschieden. Die Spannen sind in Klammern dargestellt.

In den einzelnen Regionen ist ein unterschiedliches Preisniveau festzustellen. Daher erfolgt die Auswertung nachfolgend getrennt nach Regionen. Zusätzlich erfolgt eine Auswertung für das gesamte Berichtsgebiet:

Wohnungen in Altenpflegeheimen

Mittelwerte für <u>Wohnungen in Altenpflegeheimen</u> (Verkäufe 2019 – 2023)							
	Verkauf	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlerer Bodenrichtwert (€)	mittlere Wohnfläche** (m²)	mittlerer Wohnflächenpreis (€/m²)	mittlerer Kaufpreis (€)
Landkreis Diepholz	Erstverkauf	75	2020 (2020 – 2020)	225 (225 – 250)	27 (23 – 32)	6.920 (5.115 – 7.740)	187.000 (146.000 – 204.000)
	Weiterverkauf	22	1997 (1963 – 2010)	350 (38 – 380)	34 (19 – 60)	6.630 (995 – 9.255)	180.000 (37.000 – 282.000)
Landkreis Heidekreis	Erstverkauf	6	2018 (2018 – 2018)	52 45 - 58	20 (20 – 22)	7.000 (6.630 – 7.320)	143.000 (136.000 – 159.000)
	Weiterverkauf	9	2009 (2004 – 2011)	72 (45 – 110)	23 (20 – 26)	7.275 (6.260 – 8.925)	168.000 (136.000 – 209.000)
Landkreis Nienburg	Erstverkauf	79	2021 (2021 – 2021)	15 (15 – 15)	23 (22 – 33)	8.345 (6.865 – 8.485)	192.000 (187.000 – 228.000)
	Weiterverkauf	3	1993 (*)	52 (*)	*	*	66.000 (*)
Landkreis Verden	Erstverkauf	88	2020 (2019 – 2020)	105 (95 – 125)	23 (22 – 31)	6.760 (4.705 – 7.150)	156.000 (134.000 – 179.000)
	Weiterverkauf	0	*	*	*	*	*
GAG Sulingen-Verden	Erstverkauf	248	2020 (2019 – 2021)	105 (15 – 250)	23 (22 – 33)	7.000 (4.945 – 8.345)	185.000 (144.000 – 225.000)
	Weiterverkauf	34	1997 (1969 – 2011)	230 (42 – 380)	28 (19 – 58)	6.715 (1.235 – 9.125)	166.000 (46.000 – 282.000)

*) aufgrund geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

**) die mittlere Wohnfläche bezieht sich nur auf die individuellen Räumlichkeiten, hinzu kommen im Schnitt rd. 20 bis 30 m² Anteil an den Gemeinschaftsflächen, die im Wohnflächenpreis mit enthalten sind.

Wohnungen in Seniorenresidenzen

Mittelwerte für <u>Wohnungen in Seniorenresidenzen</u> (Verkäufe 2019 – 2023)							
	Verkauf	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlerer Bodenrichtwert	mittlere Wohnfläche (m²)	mittlerer Wohnflächenpreis (€/m²)	mittlerer Kaufpreis (€)
Landkreis Diepholz	Erstverkauf	2	2023 (*)	28 (*)	48 (*)	3.815 (*)	183.000 (*)
	Weiterverkauf	32	1994 (1968 – 2010)	130 (30 - 360)	49 (28 – 71)	2.340 (895 – 4.510)	106.000 (28.000 – 215.000)
Landkreis Heidekreis	Erstverkauf	7	2017 (2017 – 2018)	90 (58 – 90)	49 (40 – 71)	3.430 (3.015 – 4.995)	168.000 (150.000 – 241.000)
	Weiterverkauf	25	1997 (1995 – 2015)	110 (61 – 192)	69 (43 – 140)	2.150 (1.420 – 4.290)	135.000 (86.000 – 397.000)
Landkreis Nienburg	Erstverkauf	3	2021 (*)	17 (*)	76 (*)	3.910 (*)	297.000 (*)
	Weiterverkauf	2	2006 (*)	48 (*)	(*) (*)	(*) (*)	128.000 (*)
Landkreis Verden	Erstverkauf	10	2020 (2019 – 2023)	105 (95 – 140)	59 (34 – 90)	4.055 (2.780 – 4.755)	223.000 (158.000 – 348.000)
	Weiterverkauf	35	2001 (1997 – 2006)	185 (95 – 300)	60 (46 – 91)	2.395 (1.875 – 3.565)	150.000 (111.000 – 259.000)
GAG Sulingen-Verden	Erstverkauf	22	2019 (2017 – 2023)	90 (17 – 140)	55 (35 – 89)	3.890 (2.805 – 4.960)	209.000 (150.000 – 343.000)
	Weiterverkauf	94	1997 (1972 – 2010)	145 (48 – 330)	58 (36 – 105)	2.340 (1.420 – 3.605)	135.000 (41.000 – 251.000)

*) aufgrund geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

3.7 Mehrfamilienhäuser

Aus der nachfolgenden Tabelle kann das Preisniveau in den einzelnen Landkreisen als jährliches Mittel der letzten fünf Jahre sowie als 5-Jahres-Mittel entnommen werden. Es wurden nur die Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs berücksichtigt, bei denen die wichtigsten Objektmerkmale wie Wohnfläche und Baujahr bekannt sind.

Landkreis Diepholz	2019	2020	2021	2022	2023	5-Jahres-Werte
Anzahl	37	39	43	30	15	164
mittlerer Bodenrichtwert (€/m ²)	125	76	94	95	120	91
mittlere Wohnfläche (m ²)	366	337	320	330	271	333
mittleres Baujahr	1975	1970	1970	1966	1958	1968
mittlerer Kaufpreis (€)	500.000	320.000	499.000	425.000	370.000	416.000
mittlerer Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)	1.212	1.025	1.562	1.313	1.109	1.244

Landkreis Heidekreis	2019	2020	2021	2022	2023	5-Jahres-Werte
Anzahl	41	32	43	39	28	182
mittlerer Bodenrichtwert (€/m ²)	55	68	74	86	87	73
mittlere Wohnfläche (m ²)	286	274	305	286	310	292
mittleres Baujahr	1958	1945	1960	1958	1954	1957
mittlerer Kaufpreis (€)	241.000	245.000	359.000	390.000	322.000	328.000
mittlerer Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)	851	931	1.205	1.390	1.155	1.084

Landkreis Nienburg	2019	2020	2021	2022	2023	5-Jahres-Werte
Anzahl	32	23	28	28	30	141
mittlerer Bodenrichtwert (€/m ²)	42	58	50	65	86	54
mittlere Wohnfläche (m ²)	320	310	283	335	298	312
mittleres Baujahr	1960	1955	1959	1950	1957	1956
mittlerer Kaufpreis (€)	255.000	273.000	330.000	338.000	257.000	285.000
mittlerer Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)	750	842	1.145	1.122	966	967

Landkreis Verden	2019	2020	2021	2022	2023	5-Jahres-Werte
Anzahl	22	21	22	14	18	97
mittlerer Bodenrichtwert (€/m ²)	150	120	125	130	132	130
mittlere Wohnfläche (m ²)	342	360	376	454	371	362
mittleres Baujahr	1957	1975	1965	1982	1971	1967
mittlerer Kaufpreis (€)	325.000	475.000	545.000	566.000	500.000	470.000
mittlerer Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)	899	1.323	1.492	2.258	1.341	1.362

3.8 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Verkaufshallen

Nachfolgend wird das Preisniveau der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelten Grundstücke dieses Teilmarktes dargestellt.

Jüngere Wohn- und Geschäftshäuser

Als jüngere Wohn- und Geschäftshäuser wurden gemischt genutzte Gebäude der **Baujahre ab 1970** mit 50 bis 1.500 m² Wohn- und Nutzfläche zusammengefasst.

Mittlere Werte für jüngere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Diepholz (29 Kaufpreise 2019 – 2023)			
Wohn- und Nutzfläche	421 m ²	Baujahr	1988
Bodenrichtwert	120 €/m ²	Verkaufsdatum	10.2020
mittlerer Kaufpreis	470.000 € (215.000 – 2.390.000 €)	Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	1.185 €/m ² (375 – 2.660 €/m ²)

Mittlere Werte für jüngere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Heidekreis (14 Kaufpreise 2019 – 2023)			
Wohn- und Nutzfläche	385 m ²	Baujahr	1979
Bodenrichtwert	60 €/m ²	Verkaufsdatum	04.2021
mittlerer Kaufpreis	330.000 € (130.000 – 835.000 €)	Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	880 €/m ² (455 – 1.645 €/m ²)

Mittlere Werte für jüngere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Nienburg (5 Kaufpreise 2019 – 2023)			
Wohn- und Nutzfläche	252 m ²	Baujahr	1989
Bodenrichtwert	240 €/m ²	Verkaufsdatum	12.2022
mittlerer Kaufpreis	335.000 € (305.000 – 375.000 €)	Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	1.410 €/m ² (955 – 2.585 €/m ²)

Mittlere Werte für jüngere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Verden (10 Kaufpreise 2019 – 2023)			
Wohn- und Nutzfläche	388 m ²	Baujahr	1980
Bodenrichtwert	160 €/m ²	Verkaufsdatum	10.2021
mittlerer Kaufpreis	635.000 € (350.000 – 4.000.000 €)	Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	1.395 €/m ² (1.060 – 2.280 €/m ²)

Ältere Wohn- und Geschäftshäuser

Bei den älteren Wohn- und Geschäftshäusern wurden gemischt genutzte Gebäude (teilweise auch mit Büroräumen) der **Baujahre vor 1970** mit 50 bis 1.500 m² Wohn- und Nutzfläche zusammengefasst.

Mittlere Werte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Diepholz (72 Kaufpreise 2019 – 2023)			
Wohn- und Nutzfläche	364 m ²	Baujahr	1934
Bodenrichtwert	112 €/m ²	Verkaufsdatum	02.2021
mittlerer Kaufpreis	330.000 € (133.000 – 672.000 €)	Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche	935 €/m ² (405 – 2.010 €/m ²)

Mittlere Werte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Heidekreis (55 Kaufpreise 2019 – 2023)			
Wohn- und Nutzfläche	300 m ²	Baujahr	1934
Bodenrichtwert	88 €/m ²	Verkaufsdatum	05.2021
mittlerer Kaufpreis	325.000 € (119.000 – 1.015.000 €)	Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche	860 €/m ² (305 – 1.880 €/m ²)

Mittlere Werte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Nienburg ohne Innenstadt Nienburg (48 Kaufpreise 2019 – 2023)			
Wohn- und Nutzfläche	322 m ²	Baujahr	1928
Bodenrichtwert	44 €/m ²	Verkaufsdatum	04.2021
mittlerer Kaufpreis	220.000 € (68.000 – 575.000 €)	Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche	755 €/m ² (190 – 1.570 €/m ²)

Mittlere Werte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser in der Innenstadt Nienburgs (11 Kaufpreise 2019 – 2023)			
Wohn- und Nutzfläche	316 m ²	Baujahr	1900
Bodenrichtwert	400 €/m ²	Verkaufsdatum	09.2020
mittlerer Kaufpreis	395.000 € (120.000 – 1.150.000 €)	Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche	1.425 €/m ² (745 – 2.780 €/m ²)

Mittlere Werte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Verden (40 Kaufpreise 2019 – 2023)			
Wohn- und Nutzfläche	356 m ²	Baujahr	1917
Bodenrichtwert	162 €/m ²	Verkaufsdatum	02.2021
mittlerer Kaufpreis	385.000 € (120.000 – 1.450.000 €)	Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche	1.045 €/m ² (325 – 2.255 €/m ²)

Büro- und Praxisgebäude

Als Büro- und Praxisgebäude werden hier Objekte mit einer überwiegenden Büro- oder Praxisnutzung ohne Läden (auch Ärztehäuser etc.) und mit untergeordneter Wohnnutzung (bis 150 m² Wohnfläche) bezeichnet.

Mittlere Werte für Büro- und Praxisgebäude im Landkreis Diepholz (25 Verkäufe 2019 – 2023)			
Wohn- und Nutzfläche	750 m ²	Baujahr	1975
Bodenrichtwert	48 €/m ²	Verkaufsdatum	04.2020
mittlerer Kaufpreis	460.000 € (33.000 - 2.700.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	925 €/m ² (185 – 3.045 €/m ²)

Mittlere Werte für Büro- und Praxisgebäude im Landkreis Heidekreis (7 Verkäufe 2019 – 2023)			
Wohn- und Nutzfläche	1.044 m ²	Baujahr	1994
Bodenrichtwert	60 €/m ²	Verkaufsdatum	09.2019
mittlerer Kaufpreis	300.000 € (160.000 - 6.000.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	1.725 €/m ² (850 – 3.545 €/m ²)

Mittlere Werte für Büro- und Praxisgebäude im Landkreis Nienburg (34 Verkäufe 2019 – 2023)			
Wohn- und Nutzfläche	291 m ²	Baujahr	1978
Bodenrichtwert	33 €/m ²	Verkaufsdatum	10.2020
mittlerer Kaufpreis	198.000 € (65.000 – 1.1750.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	695 €/m ² (245 – 2.860 €/m ²)

Mittlere Werte für Büro- und Praxisgebäude im Landkreis Verden (12 Verkäufe 2019 – 2023)			
Wohn- und Nutzfläche	415 m ²	Baujahr	1991
Bodenrichtwert	68 €/m ²	Verkaufsdatum	02.2020
mittlerer Kaufpreis	571.000 € (105.000 - 7.400.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	1.515 €/m ² (905 – 3.775 €/m ²)

Verkaufshallen und Verbrauchermärkte

Als Verkaufshallen und Verbrauchermärkte werden hier Objekte der Baujahre ab 1980 mit mindestens 800 m² gewerblicher Nutzfläche bezeichnet, hierzu gehören auch Discounter, Fachmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte etc. Aus den Verkäufen der letzten fünf Jahre für den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ergeben sich die nachfolgenden mittleren Werte:

Mittlere Werte für Verkaufshallen und Verbrauchermärkte GAG Sulingen Verden (31 Kauffälle 2019 – 2023)			
Nutzfläche	1.570 m ² (860 – 9.280 m ²)	Baujahr	1999 (1988 – 2018)
Bodenrichtwert	50 €/m ² (15 – 265 €/m ²)	Verkaufsdatum	07.2021
mittlerer Kaufpreis	1.800.000 € (375.000 € – 10.720.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	1.130 €/m ² (290 – 2.695 €/m ²)

3.9 Lager- und Produktionsgebäude

Nachfolgend werden die Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dieses Teilmarktes analysiert, bei denen die Nutzfläche und das Baujahr bekannt waren. Aufgrund der individuellen Unterschiede dieser Objekte und der großen Schwankungsbreite (die Spannen sind in Klammern dargestellt) können die ermittelten mittleren Werte nur als Orientierung verstanden werden.

Größere Lager- und Logistikimmobilien

Zunächst werden hier Stockwerks- oder Hochregallager mit mehr als 1.000 m² Nutzfläche zusammengefasst. Teilweise sind auch hier neben den Lagerflächen in kleinerem Maße Büroräume und Wohnräume enthalten. Mit 37 registrierten Kauffällen von größeren Lagergebäuden, liegt hier der größte Anteil in Autobahnnähe. Lediglich zehn Kauffälle liegen aus dem übrigen Bereich der Landkreise Diepholz, Heidekreis, Verden und Nienburg vor.

Mittlere Werte für größere Lager- und Logistikgebäude GAG Sulingen-Verden (37 Verkäufe 2019 – 2023)			
Nutzfläche	2.660 m ² (1.060 – 34.520 m ²)	Baujahr	1989 (1959 – 2022)
Bodenrichtwert	35 €/m ²	Verkaufsdatum	09.2021
Kaufpreis	1.367.000 € (115.000 – 39.423.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	540 €/m ² (100 – 2.510 €/m ²)

Kleinere und mittlere Lagerhallen

Hier werden Kauffälle von Lagergebäuden mit Nutzflächen bis 1.000 m² zusammengefasst. Teilweise sind auch hier Büro- und Wohnräume von untergeordneter Bedeutung enthalten.

Mittlere Werte für kleinere und mittlere Lagergebäude GAG Sulingen-Verden (34 Verkäufe 2019 – 2023)			
Nutzfläche	425 m ² (175 – 1.000 m ²)	Baujahr	1980 (1930 – 2020)
Bodenrichtwert	35 €/m ²	Verkaufsdatum	08.2020
Kaufpreis	322.000 € (41.000 – 1.416.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	565 €/m ² (140 – 2.550 €/m ²)

Produktions- und Industriegebäude

Als Produktionsgebäude (Industriegebäude) werden größere Betriebe mit mehr als 1.000 m² Nutzfläche zusammengefasst. Teilweise sind auch hier neben den Produktionsflächen Büroräume und Wohnräume enthalten. Aus insgesamt 26 geeigneten Kauffällen seit 2019 ergeben sich die nachfolgenden mittleren Werte.

Mittlere Werte für Produktions- und Industriegebäude GAG Sulingen-Verden (26 Verkäufe 2019 – 2023)			
Nutzfläche	3.430 m ² (1.170 – 18.800 m ²)	Baujahr	1978 (1908 – 2016)
Bodenrichtwert	34 €/m ²	Verkaufsdatum	03.2021
Kaufpreis	1.200.000 € (230.000 – 6.865.000 €)	Preis je m² Nutzfläche	390 €/m ² (80 – 1.035 €/m ²)

Werkstätten und Handwerksbetriebe

Als Werkstätten (Tischlerei, Autowerkstatt, Schlachtereie etc.) sind hier entsprechende Handwerksbetriebe mit einer Nutzfläche von 100 bis 1.500 m² ausgewertet worden. Wie bei derartigen Objekten üblich, sind teilweise auch Wohnräume und kleinere Verkaufsräume vorhanden. Aus einer Stichprobe von insgesamt 34 Kauffällen aus den letzten fünf Jahren ergeben sich die nachfolgenden mittleren Werte:

Mittlere Werte für Werkstätten und Handwerksbetriebe GAG Sulingen-Verden (34 Verkäufe 2019 – 2023)			
Wohn- Nutzfläche	520 m ² (200 – 1.290 m ²)	Baujahr	1981 (1946 – 2010)
Bodenrichtwert	34 €/m ²	Verkaufsdatum	03.2021
Kaufpreis	281.000 € (38.000 – 1.200.000 €)	Preis je m² Wohn- Nutzfläche	645 €/m ² (85 – 1.325 €/m ²)

3.10 Gaststätten und Hotels

Aus den Verkäufen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit mindestens 100 m² Nutzfläche im gesamten Bereichsgebiet der Jahre seit 2019 ergeben sich folgende Mittelwerte. Die Streuungsbereiche sind in Klammern dargestellt. In den einzelnen Regionen ist ein unterschiedliches Preisniveau festzustellen. Daher erfolgt die Auswertung auch getrennt nach Regionen:

Mittelwerte für Gaststätten und Hotels (Verkäufe 2019 – 2023)						
	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlerer Bodenrichtwert (€/m ²)	mittlere Wohn- und Nutzfläche (m ²)	Wohn- und Nutzflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Diepholz	7	1900 (1850 – 1980)	42 (16 – 150)	295 (250 – 1.065)	820 (225 – 1.070)	230.000 (95.000 – 300.000)
Landkreis Heidekreis	7	1975 (1910 – 1998)	55 (26 – 105)	550 (115 – 1.300)	895 (655 – 1.730)	490.000 (190.000 – 2.100.000)
Landkreis Nienburg	7	1955 (1840 – 1976)	42 (21 – 60)	560 (285 – 1.390)	335 (210 – 705)	200.000 (120.000 – 520.000)
Landkreis Verden	4	1870 (1780 – 1927)	210 (120 – 235)	500 (400 – 980)	520 (460 – 590)	290.000 (185.000 – 450.000)
GAG Sulingen-Verden	25	1953	50	465	610	240.000

3.11 Bauernhäuser und Resthofstellen

In der folgenden Untersuchung wurden die Preise typischer Bauernhäuser und Resthofstellen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (keine Zwangsversteigerungen, Verwandtschaftskäufe etc.) analysiert.

In den Werten sind die jeweils zugeordnete Grundstücksfläche und die vorhandenen Nebengebäude sowie sonstigen Anlagen enthalten.

Die meisten Bauernhäuser und Resthofstellen kommen in den Landkreisen Nienburg und Diepholz zur Veräußerung. Im Landkreis Diepholz wird unterschieden zwischen dem Bereich Stuhr/Syke/Weyhe und dem übrigen Landkreis Diepholz.

Mittlere Kaufpreise und mittlere Wohnflächenpreise für Bauernhäuser und Resthofstellen

Verkaufte Objekte 2023 (Daten des Vorjahres)	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	mittlere Fläche (m ²)	mittlerer Wohnflä- chenpreis (€/m ²)	mittlerer Kaufpreis (€)
Stuhr, Syke, Weyhe						
Resthofstellen und Bauernhäuser	6	1878	180	4.800	1.850	260.000
	(11)	(1950)	(327)	(8.500)	(1.750)	(330.000)
übriger Landkreis Diepholz						
Resthofstellen und Bauernhäuser	56	1920	162	6.000	1.220	210.000
	(79)	(1930)	(189)	(6.300)	(1.355)	(270.000)
Landkreis Heidekreis						
Resthofstellen und Bauernhäuser	6	1903	210	4.300	1.455	280.000
	(5)	(1920)	(260)	(5.400)	(1.530)	(440.000)
Landkreis Nienburg						
Resthofstellen und Bauernhäuser	60	1911	185	4.700	1.100	210.000
	(36)	(1920)	(194)	(4.600)	(1.195)	(240.000)
Landkreis Verden						
Resthofstellen und Bauernhäuser	20	1930	200	7.300	1.585	260.000
	(18)	(1932)	(174)	(5.800)	(1.665)	(280.000)
GAG Sulingen-Verden						
Resthofstellen und Bauernhäuser	148	1920	180	5.100	1.250	230.000
	(149)	(1930)	(195)	(5.800)	(1.450)	(270.000)

Da der Kaufpreis eines Resthofes im Einzelfall stark von individuellen Lage- und Gebäudemerkmalen abhängt sind detailliertere Auswertungen in den Grundstücksmarktdaten durch Sachwert- und Vergleichsfaktoren für Bauernhäuser und Resthofstellen veröffentlicht.

3.12 Landwirtschaftliche Stallgebäude

Im Berichtsgebiet hat es in den vergangenen Jahren einige Verkäufe von größeren landwirtschaftlichen Stallgebäuden gegeben. Hierzu gehören im Wesentlichen Geflügelställe, Schweineställe und Rinderställe (hier Boxenlaufställe). Angaben über die in den Kaufpreisen enthaltene Stalltechnik sind nur in wenigen Fällen enthalten. Die Nutzfläche wurde jeweils mit 90 % der Gebäudegrundfläche angesetzt. Die Gebäude befinden sich in der Mehrzahl außerhalb von Ortslagen.

Aus den Verkäufen der letzten fünf Jahre ergeben sich die nachfolgenden mittleren Werte (Spannen in Klammern):

mittlere Werte für landwirtschaftliche Stallgebäude GAG Sulingen Verden (19 Kauffälle 2019 – 2023)			
Baujahr	2001 (1970 – 2014)	Mittleres Verkaufsdatum	2022
Grundstücksfläche	11.700 m ² (1.450 – 35.080 m ²)	Nutzfläche	905 m ² (600 – 5.750 m ²)
mittlerer Kaufpreis	380.000 € (40.000 – 1.500.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	255 €/m ² (65 – 615 €/m ²)

3.13 Einzelgaragen

Aus den vergangenen 5 Jahren liegen insgesamt 55 geeignete Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs für Einzelgaragen vor. Es ist eine tendenzielle Abhängigkeit des Kaufpreises von der Höhe des Bodenrichtwertes festzustellen. Die folgende Tabelle zeigt die mittleren Kaufpreise (und die Spannen) für Einzelgaragen aufgeteilt nach Bodenrichtwertbereichen. Fälle, in denen mehrere Garagen im Paket veräußert wurden, wurden in die Auswertung nicht einbezogen, wenn die Zahl der Garagen nicht zu ermitteln war. Ebenso wurden Fälle mit ungewöhnlich großer Grundstücksfläche in hohen Bodenrichtwertlagen von der Auswertung ausgeschlossen.

Mittelwerte für Einzelgaragen GAG Sulingen Verden (55 Kauffälle 2019 – 2023)		
	Bodenrichtwert bis 100 €/m ² (27 Kauffälle)	Bodenrichtwert über 100 €/m ² (28 Kauffälle)
mittlerer Kaufpreis	5.000 € (1.500 € - 15.000 €)	10.000 € (4.000 € - 18.000 €)
mittleres Verkaufsdatum	10/2020	08/2021
Bodenrichtwert	60 €/m ² (28 €/m ² - 100 €/m ²)	205 €/m ² (125 €/m ² - 355 €/m ²)
Grundstücksfläche (ggf. anteilig pro Garage)	32 m ² (16 m ² - 356 m ²)	21 m ² (15 m ² - 47 m ²)
Baujahr	1970 (1959 – 2004)	1974 (1961 – 2010)

4 Indexreihen

4.1 Flächen für den individuellen Wohnungsbau

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

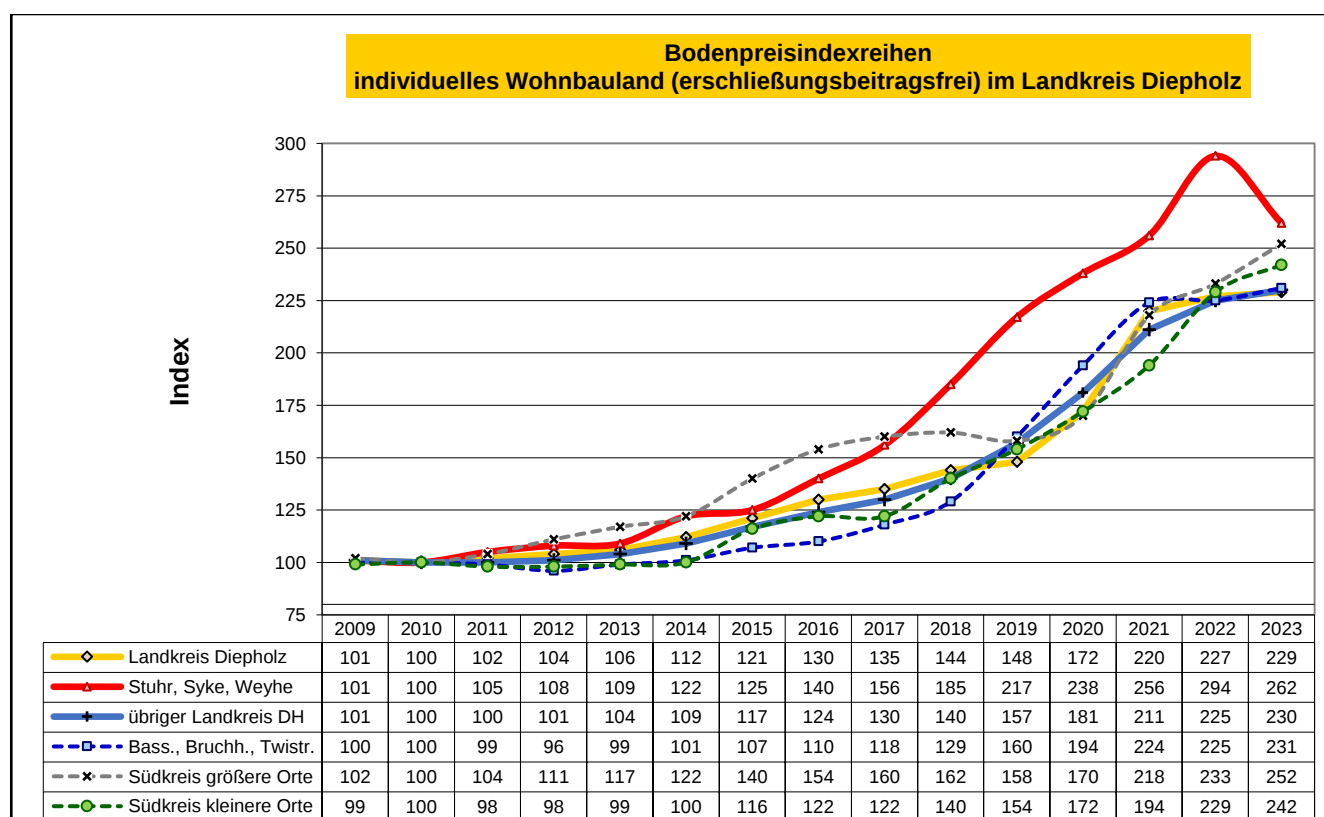
Die Reihen sind mit dem Index 100 für das Basisjahr 2010 ermittelt worden und beziehen sich auf Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, die inklusive der Erschließungskosten behandelt wurden. Die ermittelten Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Grundstücksgröße (siehe Abschnitt 5.2.2) sind in die Berechnung eingeflossen.

Die Indexzahlen der letzten zwei Jahre sind als vorläufige Werte zu verstehen. Sie können sich durch die Auswertung von neuen Kauffällen noch verändern, da die Jahreswerte einer rechnerischen Glättung über mehrere Jahre unterzogen werden, um überdeutliche Jahressprünge zu vermeiden.

In den Landkreisen Diepholz und Nienburg sind die Indexreihen für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden. Die Abgrenzung der Indexreihen wurde so gewählt, dass Regionen, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist, zusammengefasst wurden.

Im Landkreis Verden wurden bis letztes Jahr ebenfalls Indexreihen für regional abgegrenzte Teilmärkte ermittelt. Hierfür reicht die Datenmenge inzwischen nicht mehr aus. Daher wurde für den Landkreis Verden wie auch für den Landkreis Heidekreis jeweils eine Indexreihe für den gesamten Landkreis ermittelt. Bei unterschiedlichem Preisniveau in den einzelnen Regionen des Landkreises entspricht die Entwicklung der Preise überwiegend dem Landkreismittel. Einzelne Bereiche können naturgemäß abweichen, jedoch reicht die Datenmenge für vergleichsweise kleine Gebiete nicht für eine weitere Indexreihe aus.

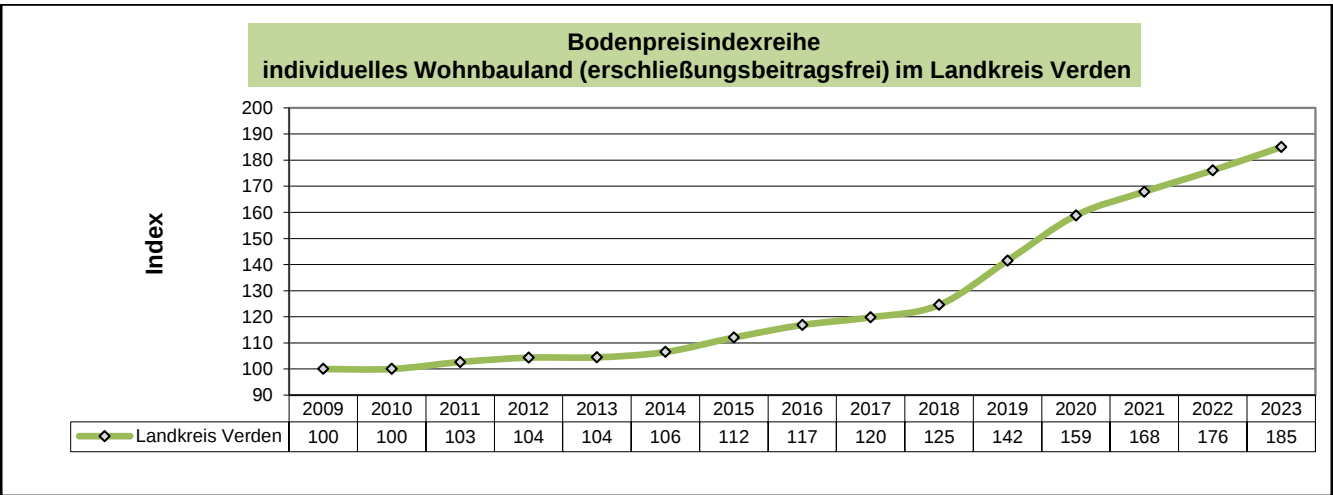
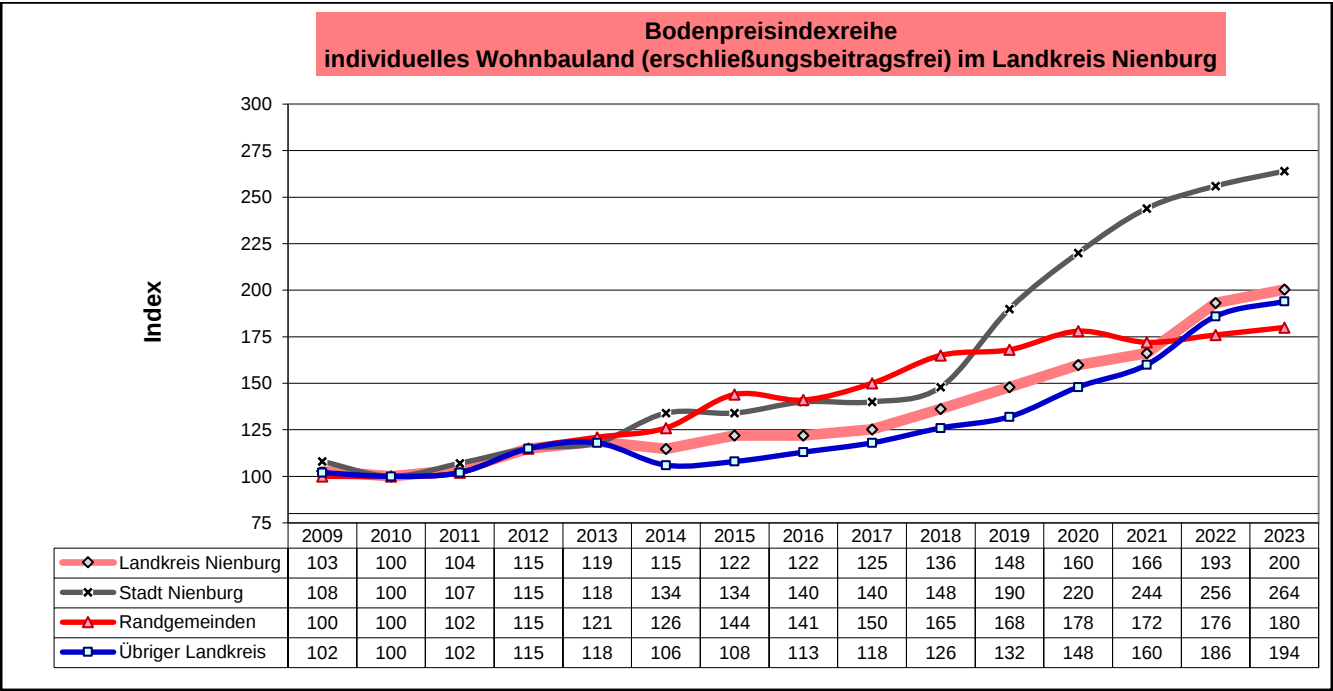
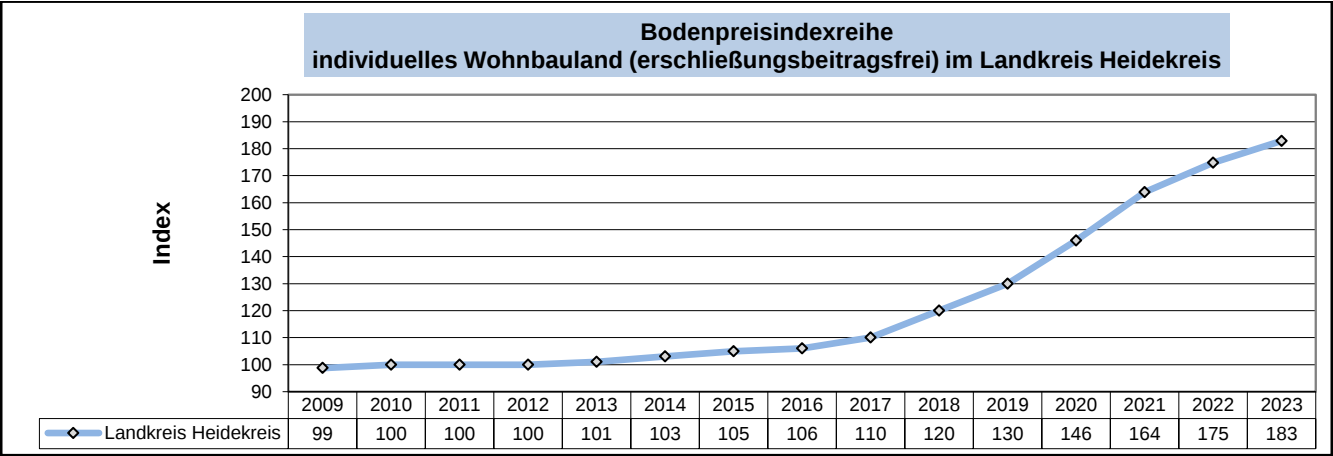
Um einen Vergleich der Landkreise zu ermöglichen, wurden für die Landkreise Diepholz und Nienburg ebenfalls je eine Indexreihe pro Landkreis aus gewichteten Jahreswerten der jeweiligen Teilmärkte ermittelt.



Zum „Südkreis größere Orte“ zählen die Stadtlagen von Diepholz und Sulingen sowie die Ortslagen von Barnstorf, Lemförde, Lembruch/Hüde und Wagenfeld. Der übrige ländliche Raum im südlichen Bereich des Landkreises Diepholz zählt entsprechend zum Bereich „Südkreis kleinere Orte“, insbesondere auch die weiteren Ortsteile sowie Außenbereichslagen der oben genannten größeren Orte.

Die Indexreihe „Landkreis Diepholz“ repräsentiert das gewichtete Mittel der Indexreihen „Stuhr, Syke, Weyhe“, „Bassum, Bruchhausen, Twistringen“, „Südkreis größere Orte“ und „Südkreis kleinere Orte“.

Die Indexreihe „übriger Landkreis Diepholz“ repräsentiert das gewichtete Mittel der Indexreihen „Bassum, Bruchhausen, Twistringen“, „Südkreis größere Orte“ und „Südkreis kleinere Orte“, die ähnliche Entwicklungen aufzeigen.



4.2 Flächen für Geschosswohnungsbau

Eine gesonderte Preisentwicklung für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus wurde aufgrund der geringen Anzahl nur ansatzweise untersucht. In den Jahren von 2004 bis 2011 können die vorstehenden Indexreihen für individuelles Wohnbauland hilfsweise genutzt werden. Seit 2012 ist es bei Grundstücken für den Neubau von Geschosswohnungen zu Preissteigerungen gekommen, die über der Baulandpreisentwicklung für den individuellen Wohnungsbau liegen.

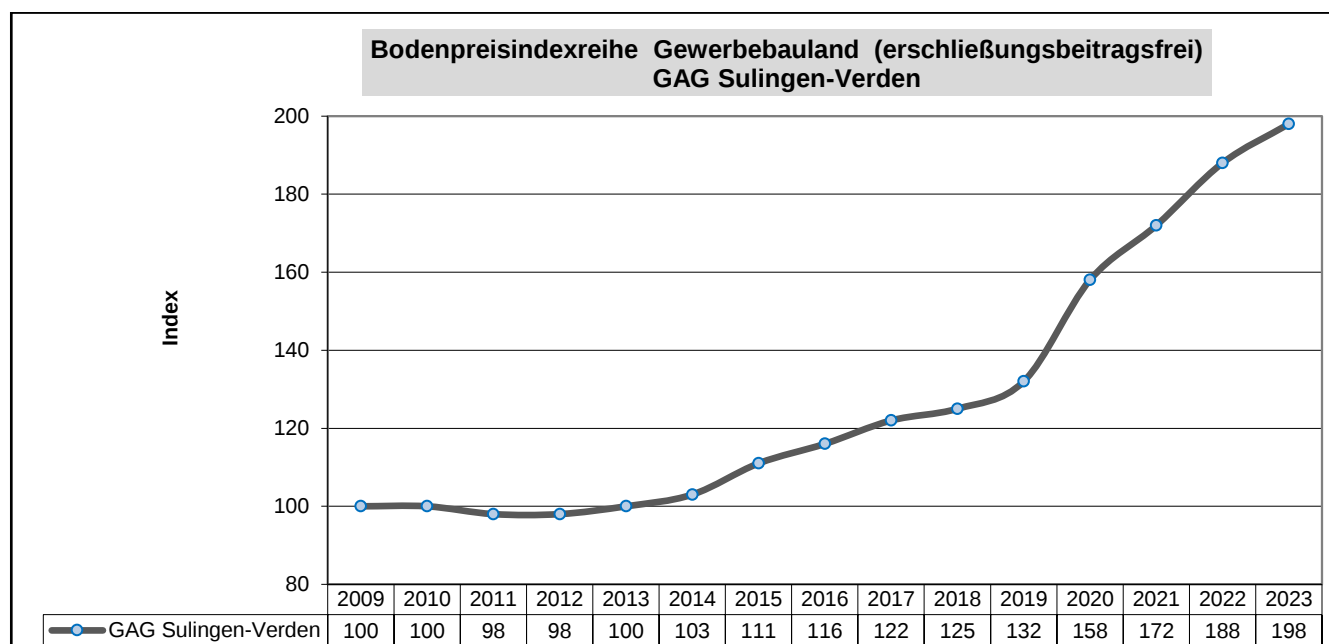
4.3 Gewerbliche Bauflächen

Mit der nachfolgenden Indexreihe für Gewerbebauland wird die zeitliche Entwicklung dieses Marktes dargestellt.

Die Reihe ist mit dem Index 100 für das Basisjahr 2010 ermittelt worden und bezieht sich auf Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie, die inklusive der Erschließungskosten gehandelt wurden.

Die Indexzahlen der letzten zwei Jahre sind als vorläufige Werte zu verstehen. Sie können sich durch die Auswertung von neuen Kauffällen noch verändern, da die Jahreswerte einer rechnerischen Glättung über mehrere Jahre unterzogen werden, um überdeutliche Jahressprünge zu vermeiden.

Aufgrund der in den einzelnen Landkreisen geringen Anzahl von Vergleichspreisen ist hier nur eine Indexreihe für den gesamten Zuständigkeitsbereich ermittelt worden.



4.4 Landwirtschaftliche Flächen

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

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2010 mit dem Index 100 ermittelt worden. Die Indexreihen wurden zum 01.07. des jeweiligen Jahres berechnet. Die in Abschnitt 5.6 dargestellten Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Flächengröße und Bodengüte fanden hierbei Anwendung.

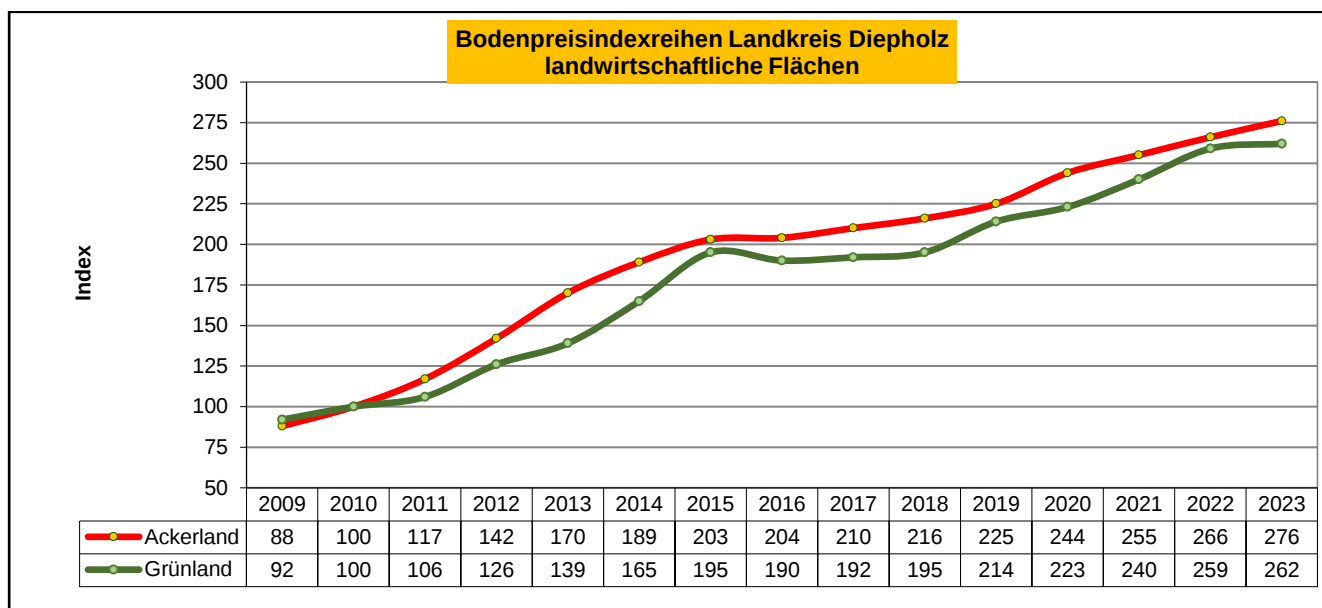
Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit unterschiedlichen Nutzungsarten, Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m², Flächen, die künftig einer anderen Nutzung dienen sollen sowie Ersatz- und Ausgleichsflächen nicht berücksichtigt worden.

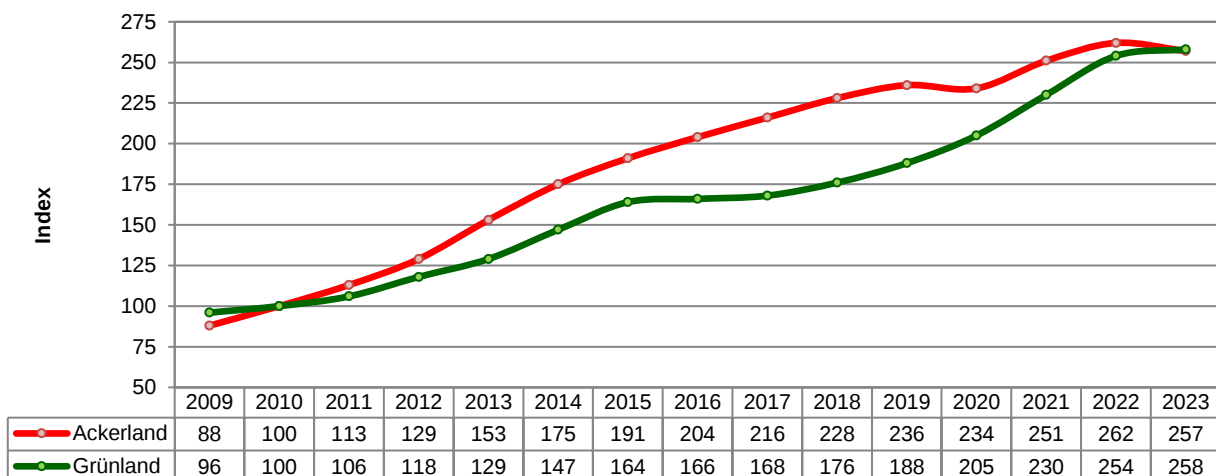
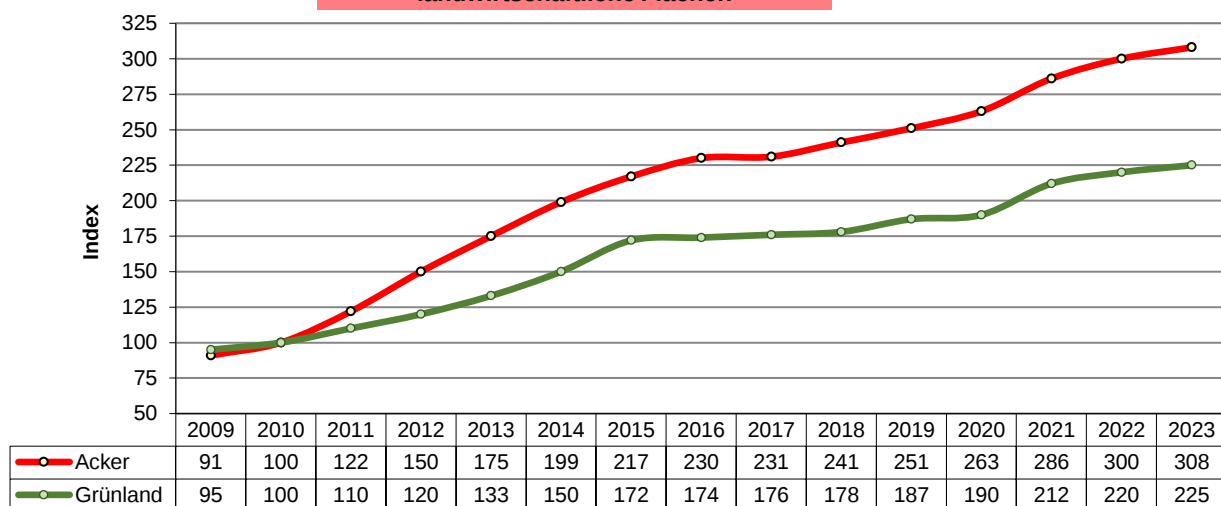
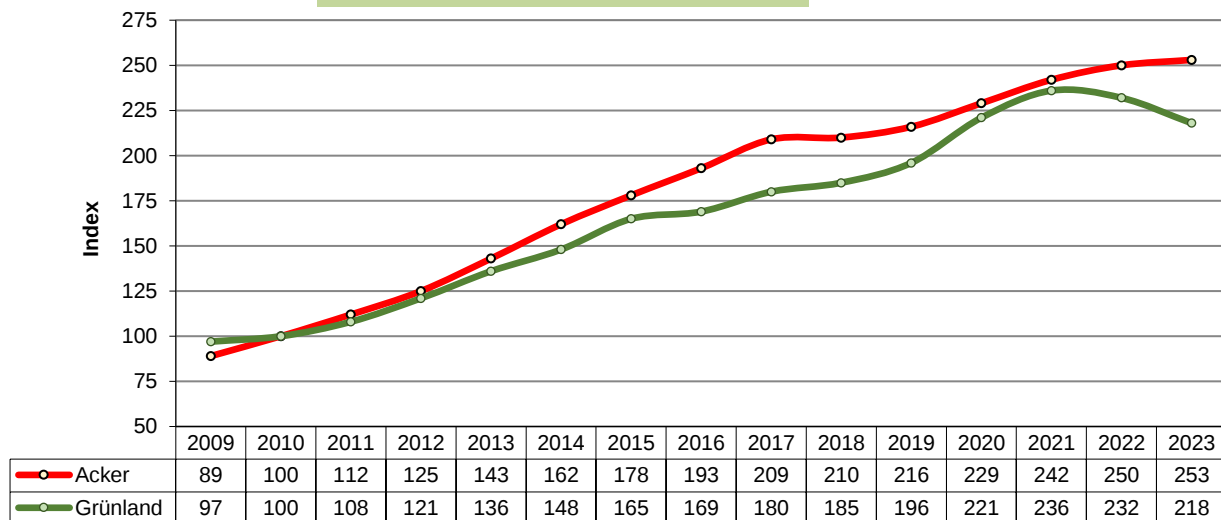
Die Indexzahlen der letzten zwei Jahre sind als vorläufige Werte zu verstehen. Sie können sich durch die Auswertung von neuen Kauffällen noch verändern, da die Jahreswerte einer rechnerischen Glättung über mehrere Jahre unterzogen werden, um überdeutliche Jahressprünge zu vermeiden.

Die folgenden Indexreihen stellen die Preisentwicklung seit 2009 für den Markt landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in den vier Landkreisen des Berichtsgebietes dar.

Im Landkreis Diepholz wird ab 2023 für Grünland und Ackerland nicht mehr zwischen „nördlichem“ und „südlichem“ Landkreis unterschieden. Die Indexreihen „Acker Nordkreis“, „Acker Südkreis“, sowie „Grünland Nordkreis“ und „Grünland Südkreis“ sind entfallen und letztmalig in den Grundstücksmarktdaten 2023 dargestellt.

Im Landkreis Nienburg werden ab 2023 die Indexreihen für Acker Marsch und Acker Geest zusammengefasst und ab 2024 nicht mehr einzeln dargestellt. Die Einzelreihen sind letztmalig in den Grundstücksmarktdaten 2023 dargestellt.



**Bodenpreisindexreihen Landkreis Heidekreis
landwirtschaftliche Flächen**

**Bodenpreisindexreihen Landkreis Nienburg
landwirtschaftliche Flächen**

**Bodenpreisindexreihen Landkreis Verden
landwirtschaftliche Flächen**


4.5 Bauernhäuser und Resthofstellen

Da Resthofstellen häufig Gegenstand von Bewertungen im ländlichen Raum sind, hat der Gutachterausschuss diesen Teilmarkt für den aktuellen Grundstücksmarktbericht näher untersucht. Die Erfassung von Kauffällen dieser Grundstückart ist mit hohem Aufwand verbunden. Es stehen daher auch im überwiegend ländlich geprägten Raum des Berichtsgebietes regelmäßig nur wenige geeignete Kauffälle für eine Auswertung zur Verfügung.

Für den Kaufpreis von Resthofstellen sind nach Untersuchungen von geeigneten Kauffällen aus dem Berichtsgebiet des Gutachterausschusses aus den Jahren 2002 bis 2023 die folgenden Einflussgrößen signifikant:

- Kaufzeitpunkt
- Wohnfläche
- Bodenrichtwert als Einflusselement der Lage
- die der Hofraumstelle zuzuordnende Größe der Grundstücksfläche
- (wertrelevantes) Baujahr des Wohnhauses
- durchgeführte, bzw. nicht durchgeführte, durchgreifende bauliche Verbesserungen
- Ausstattungsstandard des Wohnhauses
- in Nebengebäuden weiter vorhandenen Nutzflächen

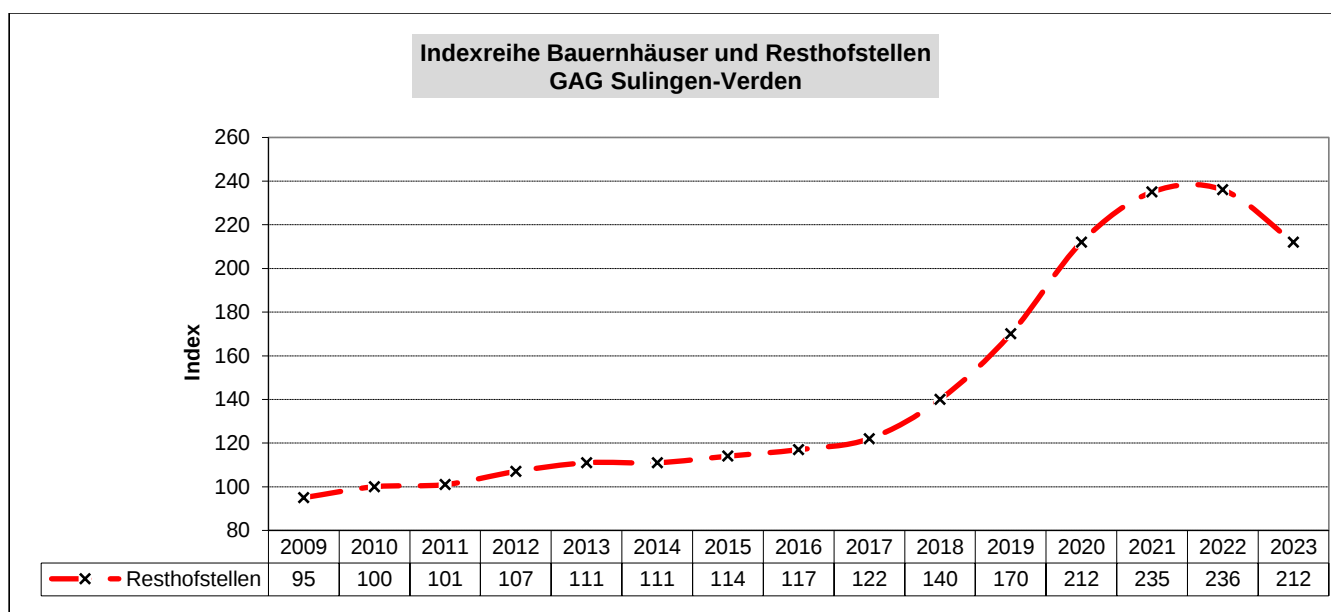
Für die Darstellung der **zeitlichen Entwicklung** der Kaufpreise für Resthofstellen wurde eine Indexreihenermittlung auf Grundlage der automatisiert geführten Kaufpreissammlung (AKS) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden durchgeführt. Die Kaufpreise der Jahre 2009 bis 2023 von geeigneten Resthofstellen wurden einer Bereinigung des Einflusses

- des Alters (**normiert auf modifiziertes Baujahr 1975**),
- des Bodenrichtwertes (normiert auf 30 €/m²),
- der Grundstücksfläche (normiert auf 3.000 m²),
- der Wohnfläche (normiert auf 180 m²) und
- der sonstigen vorhandenen Nutzflächen (normiert auf 400 m²)

unterzogen.

Indexreihen spiegeln die zeitbedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt für ein durchschnittliches Objekt, wie oben beschrieben, wieder. Des Weiteren ermöglichen Indexreihen, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Sie sind bezogen auf das **Basisjahr 2010** (Index = 100). Die Indexwerte sind immer zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt und einer Glättung unterzogen worden, um überdeutliche Jahressprünge zu vermeiden. Wegen der verzögerten Lieferung der Kaufverträge und der Glättung sind die Daten der letzten beiden Jahre als vorläufig anzusehen.

Es errechnet sich die nachfolgend dargestellte Indexreihe.



5 Umrechnungskoeffizienten

5.1 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach den Definitionen des § 5 ImmoWertV bezeichnen die Begriffe Bauerwartungsland und Rohbauland Entwicklungsvorstufen des Baulandes, also noch nicht baureife Grundstücke, die eine künftige Bebauung konkret erwarten lassen, aber neben den künftigen Baulandflächen im Regelfall nicht rentierliche Flächenanteile, z. B. für künftige Straßen oder Grünflächen, beinhalten. Derartige Flächen werden überwiegend von Kommunen oder Bauträgern, vereinzelt auch von Privatpersonen, erworben.

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, 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 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.

Es ist nicht immer möglich und erforderlich, die Kauffälle einer der beiden Entwicklungsstufen zuzuordnen, denn die Übergänge sind fließend und die Höhe des jeweils vereinbarten Kaufpreises hängt nicht unbedingt vom jeweiligen Stand oder der Rechtsverbindlichkeit der Planung ab. Vorrangig preisrelevant ist das zu erwartende Preisniveau des künftigen baureifen Landes und der Bauerwartungsgrad, d. h. die zu erwartende Zeitspanne bis zur tatsächlichen Baureife.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisgefüge für „werdendes Wohnbauland“ (Rohbauland und Bauerwartungsland) aus den letzten 6 Jahren (2018 - 2023):

Bereich Wirtschaftsräume	Anzahl	werdendes Wohnbauland			
		mittlerer Preis [€/m²] (Spanne)	mittlerer Boden- richtwert* [€/m²] (Spanne)	mittlere Fläche [m²]	mittleres Verhältnis Preis/Richtwert [%] (Spanne)
Landkreis Diepholz	137	20	59	7.900	39
Stuhr, Syke, Weyhe	46	62 (12 - 130)	185 (55 - 250)	6.850	39 (10 - 80)
Übriger Nordkreis	37	18 (8 - 30)	54 (15 - 78)	10.950	38 (15 - 90)
Südkreis	54	12 (6 - 40)	35 (18 - 80)	7.050	42 (15 - 80)
Landkreis Heidekreis	128	20 (6 - 30)	75 (22 - 100)	6.750	28 (10 - 80)
Landkreis Nienburg	72	15	40	6.400	45
Stadt Nienburg	6	46 (16 - 56)	100 (68 - 155)	4.400	55 (10 - 70)
übriger Landkreis Nienburg	66	14 (8 - 42)	40 (12 - 70)	6.950	44 (15 - 100)
Landkreis Verden	50	20 (10 - 80)	90 (40 - 190)	5.750	24 (10 - 50)
GAG Sulingen-Verden	387	19	62		31

Bauerwartungs- und Rohbauland für künftige gewerbliche Nutzungen weist ein deutlich geringeres Bodenwertniveau auf. In der nachfolgenden Tabelle ist eine Übersicht für werdendes Gewerbebauland dargestellt:

Bereich Wirtschaftsräume	Anzahl	werdendes Gewerbebauland			
		mittlerer Preis [€/m²] (Spanne)	mittlerer Boden- richtwert* [€/m²] (Spanne)	mittlere Fläche [m²]	mittleres Verhältnis Preis/Richtwert [%] (Spanne)
GAG Sulingen-Verden	104	12 (7 - 45)	28 (12 - 80)	15.700	43 (25 - 120)

*) mittleres Bodenrichtwertniveau -erschließungsbeitragsfrei- in der Lage der Vergleichsfälle

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Abhängigkeit vom beitragsrechtlichen Zustand

Bei Aussagen zum Preisniveau von Baugrundstücken von Eigenheimgebieten ist grundsätzlich der jeweils zu betrachtende Erschließungszustand von Bedeutung.

Hierbei ist zwischen folgenden beitragsrechtlichen Zuständen zu unterscheiden:

- erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (Preis für Baugrundstücke inklusive aller Erschließungskosten)
- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz (Preis für Baugrundstücke ohne Abgaben nach Kommunalabgabengesetz - teilerschlossen -)
- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz (Preis für Baugrundstücke ohne Erschließungskosten)

Die Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreie Baugrundstücke. Abweichende beitragsrechtliche Zustände, wie z.B. sanierungs- und entwicklungsbeeinflusste Zustände, sind gesondert gekennzeichnet und stellen ein wesentliches wertbeeinflussendes Merkmal bei Baugrundstücken dar.

Um Umrechnungen auf andere beitragsrechtliche Zustände zu ermöglichen, hat der Gutachterausschuss die Kaufverträge aus den letzten fünf Jahren (01.11.2018 bis 31.10.2023), bei denen die Höhe der Erschließungsbeiträge nach BauGB und die Kosten nach Kommunalabgabengesetz bekannt waren, selektiert und ausgewertet. Es wurden nur Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs für baureife Grundstücke für den Eigenheimbau von 400 bis 2.000 m² berücksichtigt. Überwiegend handelt es sich um Verkäufe der Gemeinden. Im Landkreis Verden sowie im Bereich Stuhr, Syke, Weyhe werden nahezu ausschließlich beitragsfreie Grundstücke gehandelt, bei denen die Erschließungsbeiträge nicht gesondert aufgeführt werden.

Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Tabelle nur Orientierungswerte für die mittleren Erschließungsbeitragsanteile bei Wohnbaugrundstücken darstellt. Bei differenzierten Bewertungen sind die rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten des zu bewertenden Grundstückes im Einzelfall zu prüfen.

Bereich	Anzahl	mittlerer Preis für Baugrundstücke inklusive aller Erschließungsbeiträge		mittlerer Preis für Baugrundstücke ohne Beiträge nach Kommunalabgabengesetz - teilerschlossen -		mittlerer Preis für beitragspflichtige Baugrundstücke		Mittlere Erschließungsbeiträge (Spanne)
		(€/m ²)	Koeff.	(€/m ²)	Koeff.	(€/m ²)	Koeff.	
GAG Sulingen-Verden (arithmetische Mittelwerte)	642	68	1,00	63	0,91	35	0,48	32 (6 bis 98)
GAG Sulingen-Verden (Medianwerte)	642	59	1,00	51	0,93	24	0,48	27 (6 bis 98)

Eine Differenzierung zwischen den Landkreisen des Zuständigkeitsbereiches wird nicht mehr vorgenommen. Der Anteil der Abgaben nach Kommunalabgabengesetz beträgt im arithmetischen Mittel der letzten fünf Jahre im Zuständigkeitsbereich etwa 6 €/m² oder 9 % des Preises beitragsfreier Baugrundstücke.

Insgesamt betragen die Erschließungsbeiträge im Mittel rund 30 €/m² und haben damit einen Anteil von rund 48 % an den Baulandpreisen.

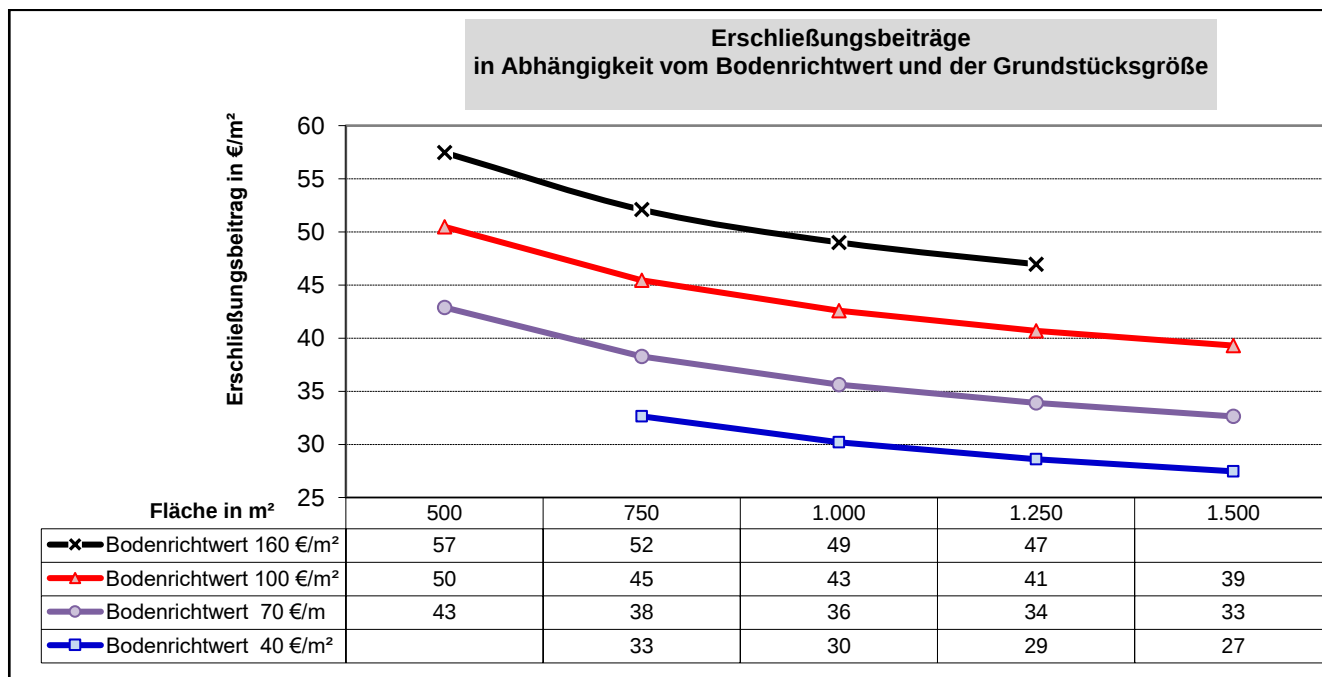
Bei kleineren Flächen und höheren Bodenwerten steigen die Erschließungskosten in €/m², daneben sind sie im Untersuchungszeitraum stetig angestiegen.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Gemeinden nach § 129 Baugesetzbuch mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes tragen.

Seite 31; Stand: 02-2025: frühere Veröffentlichungen waren an dieser Stelle fehlerhaft!

Die Höhe der Erschließungsbeiträge wird von der Größe der Baugrundstücke sowie von der Höhe des Baulandrichtwertes beeinflusst. Einen wesentlichen Einfluss im Beobachtungszeitraum hat die Abhängigkeit von der Kaufzeit. Der Anteil der Erschließungskosten an den Baulandpreisen ist im Auswertezeitraum stetig gestiegen.

Die nachfolgende Grafik zur Höhe der Erschließungsbeiträge (90 % der umlagefähigen Kosten) bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024.



Daneben können noch Abhängigkeiten von der Art und dem Umfang der geplanten Erschließungsanlagen, sowie den topographischen Gegebenheiten und dem Baugrund bestehen. Diese konnten hier nicht untersucht werden.

Bei Aussagen zum Preisniveau von Baugrundstücken von Eigenheimgebieten ist der jeweils zu betrachtende Erschließungszustand von Bedeutung.

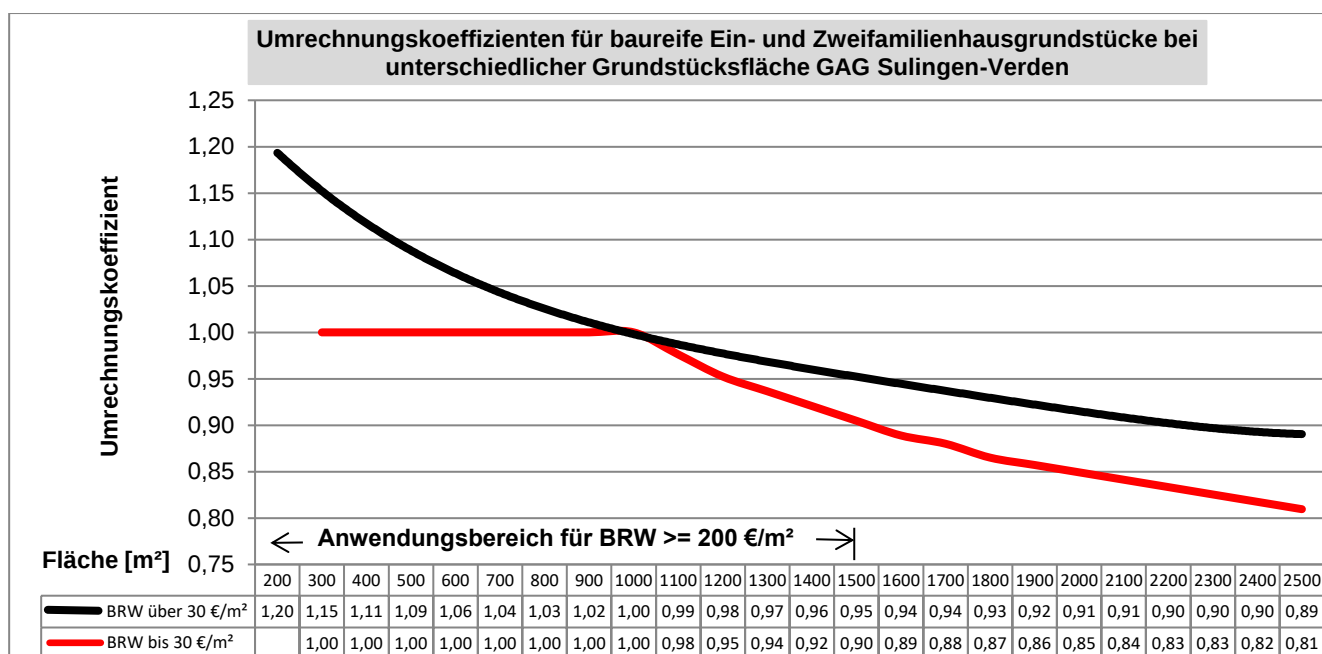
5.2.2 Abhängigkeit von der Grundstücksgröße

Mit Ausnahme einiger Baugebiete, die zu Einheitspreisen veräußert werden, besteht eine Abhängigkeit der Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke von der Bauplatzgröße.

Die Umrechnungskoeffizienten können bei Flächen von 200 m² bzw. 300 m² bis 2.500 m² (bzw. bis 1.500 m² bei Bodenrichtwerten ab 200 €/m²) angewendet werden. Die jeweiligen baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten und das Verhältnis von Länge und Breite des Grundstückes sind im Einzelfall zu werten. Bei noch größeren, nicht teilbaren Grundstücken wird die überschüssige Fläche i.d.R. als Gartenland bzw. Fläche für die Landwirtschaft betrachtet.

Wenn eine eigenständige höherwertige Nutzung, z. B. durch Grundstücksteilung und weitere Bebauung, möglich ist, können die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten nicht angewendet werden.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Grundstücksgröße bei Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Landkreisen Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden, die eine nicht teilbare Einheit bilden, können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



Die Umrechnungskoeffizienten wurden mit Hilfe von Regressionsanalysen aus 519 Kaufpreisen (Bodenrichtwerte bis 30 €/m²) bzw. 1.987 Kaufpreisen (Bodenrichtwerte über 30 €/m²) für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für den Zeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2021 ermittelt.

In Bereichen mit Bodenrichtwerten bis 30 €/m² hat die Fläche bis zu einer Größe von ca. 1.000 m² keinen nachweisbaren Einfluss.

Für Bereiche mit Bodenrichtwerten ab 200 €/m² liegen der Untersuchung nur Flächengrößen bis zu 1.500 m² zugrunde. Daher ist der Anwendungsbereich für diese höherwertigen Lagen beschränkt.

5.3 Erfahrungswerte für größere Hofräume im Innenbereich

Größere landwirtschaftlich genutzte oder ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofräume im Innenbereich wurden in den letzten 5 Jahren nicht gehandelt. Sie weichen aufgrund ihrer überdurchschnittlichen Größe und der Bebauung mit neben dem Wohngebäude weiteren (ggf. ehemaligen) landwirtschaftlichen Nebengebäuden vom typischen Richtwertgrundstück im Dorfgebiet ab. Wenn von einem Fortbestand der vorhandenen Gebäude auszugehen ist, sind bis zu einer Grundstücksgröße von ca. 3.000 m² nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses Umrechnungsfaktoren von ca. 0,56 bis 0,80 in Abhängigkeit von der Höhe des Richtwertes im Dorfgebiet anzuwenden. Bis zu einer Fläche von 2.500 m² und einer überwiegenden Wohnnutzung ist die Tabelle im Abschnitt 5.2.2 zu berücksichtigen.

Zur Orientierung kann die nachfolgende Tabelle mit Erfahrungswerten dienen:

Bodenrichtwert (€/m ²) im Dorfgebiet	15	30	45	60	75	90	105	120
Bodenwert (€/m ²) (Hofraumfläche im Innenbereich bis 3.000 m ²)	12	23	32	40	50	56	62	67
Umrechnungskoeffizient	0,80	0,76	0,72	0,68	0,65	0,62	0,59	0,56

Bei noch größeren Flächen ist die über 3.000 m² hinausgehende Fläche niedriger zu bewerten. Hier ist bei einer nicht teilbaren Einheit üblicherweise von einer Wertigkeit von Gartenland auszugehen.

5.4 Flächen im Außenbereich

Die bauliche Nutzung von Grundstücken im Außenbereich ist im § 35 BauGB geregelt. Danach sind im Außenbereich im Wesentlichen nur sogenannte privilegierte Nutzungen, wie z. B. die Errichtung oder die Erweiterung landwirtschaftlicher Betriebe einschließlich der dazugehörigen Wohnungen, zulässig. Ausnahmsweise können im Außenbereich sonstige Vorhaben nach § 35 (2) BauGB zugelassen werden, wenn die Erschließung gesichert ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Vorhandene bauliche Anlagen dürfen dabei nur unter Einschränkungen erweitert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Preise der Grundstücke, die für eine derartige Nutzung in Frage kommen, sind im Wesentlichen von der Lage (von der Entfernung zur nächsten Ortslage oder Stadt), der Art und dem Zustand der vorhandenen Bausubstanz und der Größe des Grundstücks abhängig.

Bebaute Hofräume und Splittersiedlungen

Für im Wesentlichen mit Wohnhäusern bebaute Hofräume und Splittersiedlungen im Außenbereich sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden flächendeckend bezogen auf Gemeindegrenzen Bodenrichtwerte ausgewiesen. Von der angegebenen Bezugsgröße des Richtwertgrundstückes abweichende Flächen können bis zu einer Größe von 2.500 m² durch Umrechnung mit den Koeffizienten für die Grundstücksgröße für den individuellen Wohnungsbau (Kapitel 5.2.2) berücksichtigt werden. Darüberhinausgehende Flächen sind gegebenenfalls gesondert als Gartenland oder landwirtschaftliche Fläche zu betrachten.

Erfahrungswerte für größere landwirtschaftliche Hofstellen im Außenbereich

Flächen für Betriebe der Landwirtschaft wurden in den letzten 5 Jahren im Außenbereich nur in zwei Fällen gehandelt. Hierbei wurden im Mittel 16 €/m² bei einer mittleren Fläche von 5.000 m² gezahlt. Der Bodenwert größerer landwirtschaftlicher Hofstellen und Resthofstellen im Außenbereich mit einer Hofraumfläche bis zu 5.000 m² wird je nach Größe, Höhe des Bodenrichtwertes und der Lage nach Erfahrungswerten mit ca. 40 bis 70 % des Richtwertes für den Außenbereich bewertet. Die Erschließungskosten sind hierin enthalten. Falls Abweichungen im Erschließungszustand bestehen, sind Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bodenrichtwert im Außenbereich (€/m ²)	10	25	40	55	70	85	100
Bodenwert (€/m ²) (Hofraumfläche im Außenbereich bis 5.000 m ²)	7	14	20	26	32	37	42
Umrechnungskoeffizient	0,70	0,56	0,50	0,47	0,45	0,43	0,42

In Bereichen mit hohen landwirtschaftlichen Bodenwerten ist das 1,5-fache des Wertes von Ackerland als Mindestwert anzunehmen. Bei noch größeren Flächen ist die über 5.000 m² hinausgehende Fläche niedriger zu bewerten. Hier ist üblicherweise von einer Wertigkeit von landwirtschaftlicher Nutzfläche auszugehen.

5.5 Geschosswohnungsbau

Eine Abhängigkeit der Bodenpreise von dem jeweiligen Grad der (zulässigen) baulichen Nutzung, ausgedrückt durch die Grund- oder Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ), konnte wegen einer zu geringen Anzahl von Vergleichsfällen im Berichtsgebiet nicht ermittelt werden. Wohnbaugrundstücke für den Geschosswohnungsbau, die durch eine hohe bauliche Ausnutzungsmöglichkeit geprägt sind, können mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten angepasst werden.

Im Mittel liegen die Kaufpreise für Grundstücke, die für den Neubau von Geschosswohnungsbauten, geeignet sind, höher als der Bodenrichtwert für den individuellen Wohnungsbau in dieser Lage. Diese Zonen sind im Bodenrichtwertinformationssystem gekennzeichnet. Wenn sich die Bodenrichtwerte auf Einfamilienhausgrundstücke beziehen, aber in der Zone auch Mehrfamilienhausgrundstücke vorkommen, ist hier ein Zusatz „EFH“ vorhanden.

5.5.1 Abhängigkeit von der Lage (Bodenrichtwert)

Nach § 16 ImmoWertV vom 14.07.2021 (BGBl. 2021, S. 2805 ff) sind bei der Darstellung von Bodenrichtwerten der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung des Bodenrichtwertgrundstückes anzugeben. Darüber hinaus sollen unter anderem auch - je nach Wertrelevanz - das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgröße, -tiefe oder -breite dargestellt werden.

Stichprobenbeschreibung	
Anzahl der Kauffälle	288 geeignete Fälle von Bauplätzen für den Geschosswohnungsbau aus dem Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden
Gültiger Zeitraum	2018 - 2023
gültiger Bodenrichtwertbereich	27 - 370 €/m ²
Ergebnisse des Regressionsmodells	
Veränderungsfaktor durch den Bodenrichtwert	Der Umrechnungskoeffizient nimmt bei höheren Bodenrichtwerten etwas ab. Daher sind die Umrechnungskoeffizienten in drei Lageklassen dargestellt.
Veränderungsfaktor durch die Zeit	Eine Abhängigkeit von der Zeit ist signifikant festzustellen. Die Umrechnungskoeffizienten für den Geschosswohnungsbau sind im Zeitraum von 2018 bis 2022 stetig gestiegen und im vergangenen Jahr wieder um etwa 0,20 im Jahr gesunken.
Veränderungsfaktor durch die Fläche	Eine signifikante Abhängigkeit von der Flächengröße ist nicht mehr nachweisbar.

Für ein 1.500 m² großes Grundstück mit einem Bodenrichtwert von 100 bis 200 €/m² beträgt der Umrechnungskoeffizient zum Wertermittlungstichtag 01.01.2024 **1,33**.

Für Bodenrichtwertklassen können die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten angewendet werden:

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (m ²)	
Umrechnungskoeffizient bei Bodenrichtwerten unter 100 €/m ²	1,42
Umrechnungskoeffizient bei Bodenrichtwerten von 100 bis 200 €/m²	1,33
Umrechnungskoeffizient bei Bodenrichtwerten ab 200 €/m ²	1,25

Eine signifikante Abhängigkeit von der Flächengröße ist nicht mehr nachweisbar, die Angaben beziehen sich auf eine typische Fläche von 1.500 m². Für gemischt genutzte Grundstücke in den Geschäftszentren der Städte, in denen das zulässige Maß der baulichen Nutzung deutlich höher oder niedriger liegt als in der Umgebung, können sachverständige Anpassungen erforderlich sein.

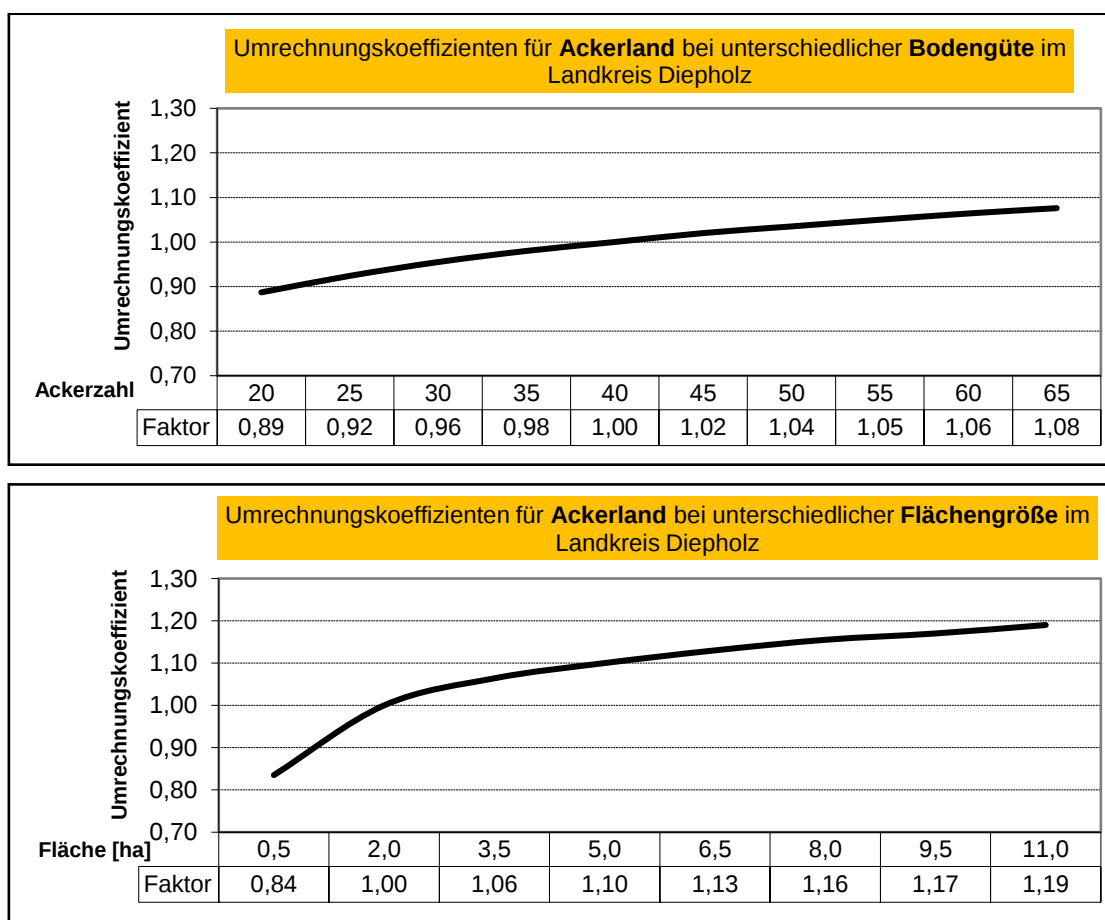
5.6 Landwirtschaftliche Flächen

5.6.1 Umrechnungskoeffizienten für Ackerland

Landkreis Diepholz

Die Kaufpreise von Ackerflächen in €/m² im Landkreis Diepholz werden nach dem Ergebnis der letzten Untersuchung von rund 370 geeigneten Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2021 vor allem durch die Größe der Flächen, die Bodengüte, durch die Entfernung zum nächsten Ort und die Bodenart (Moorböden) beeinflusst. Die aktuelle Analyse zeigt aufgrund einer zu geringen Datenmenge rechnerisch keinen Einfluss mehr von der Form (Abweichung von regelmäßiger Form).

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Bodengüte und der Flächengröße können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



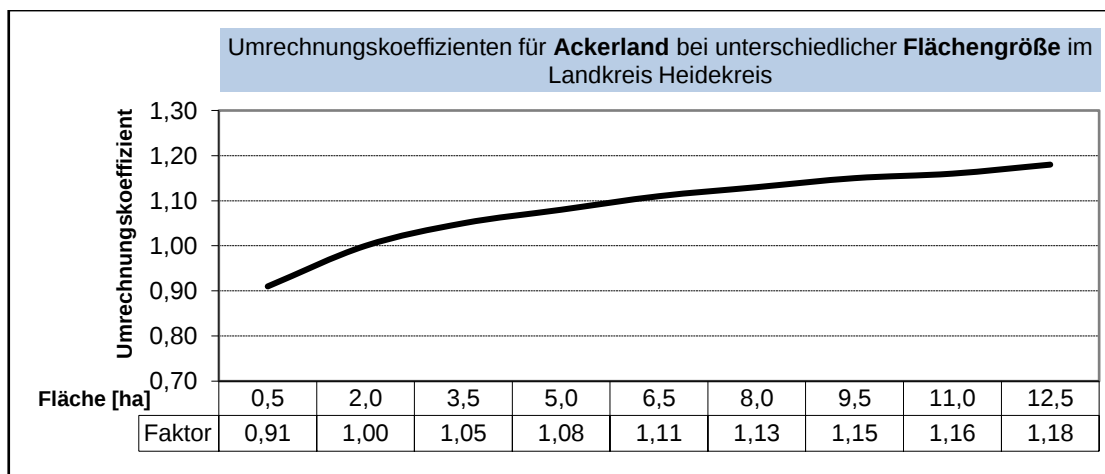
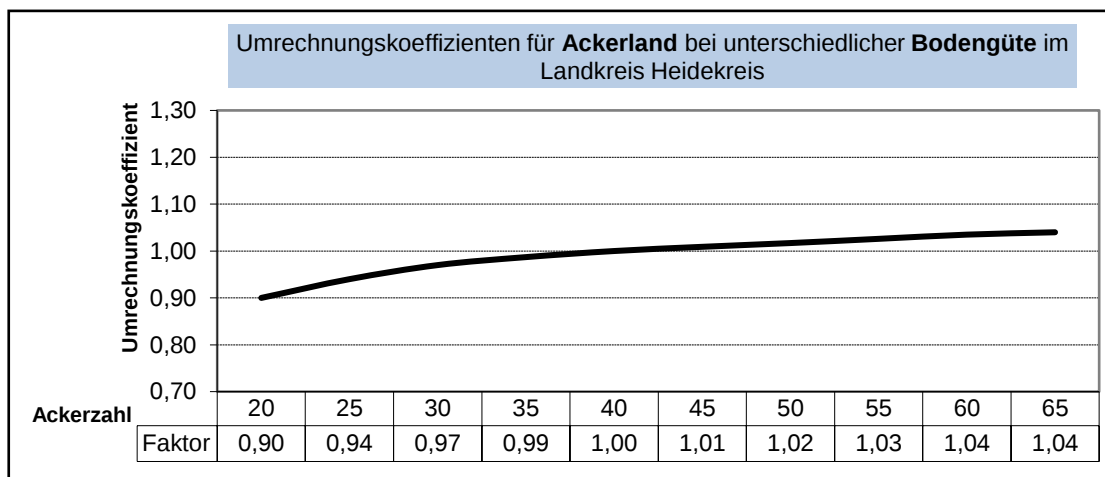
Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei Ackerflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m) und bei Ackerflächen auf Moorböden die nachfolgenden Korrekturfaktoren erforderlich.

Ackerland Landkreis Diepholz	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,04	0,97	0,92

Landkreis Heidekreis

Die Kaufpreise von Ackerflächen in €/m² im Landkreis Heidekreis werden nach dem Ergebnis einer Untersuchung von rund 270 Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2021 vor allem durch die Größe der Flächen, die Bodengüte und durch die Ortsnähe beeinflusst.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Bodengüte und der Flächengröße können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten ist bei Ackerflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m) der nachfolgende Korrekturfaktor erforderlich.

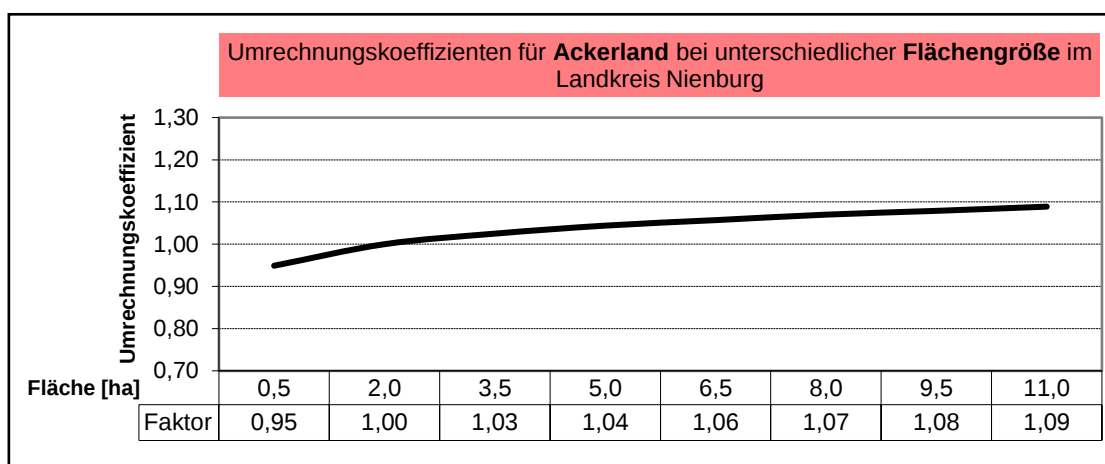
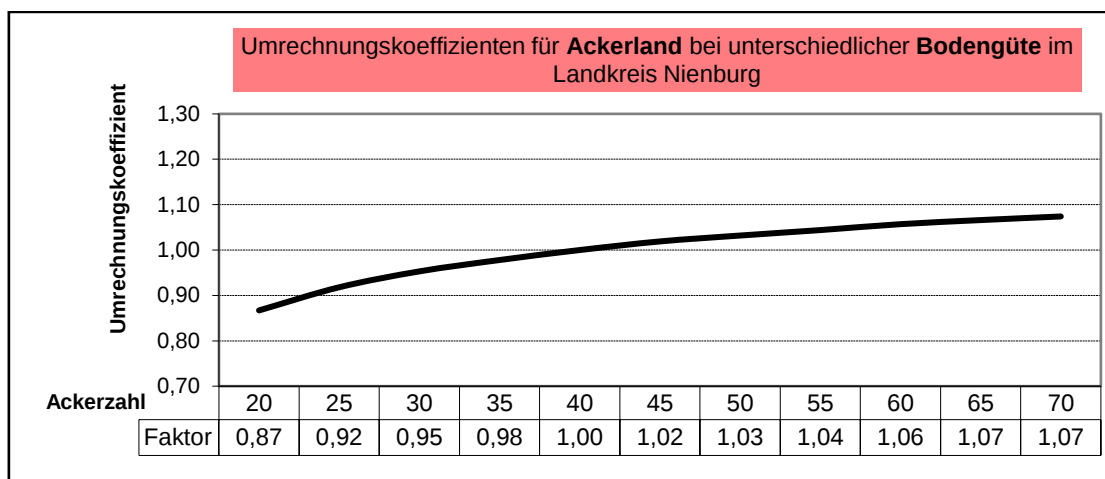
Ackerland Landkreis Heidekreis	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,14	*)	*)

*) wegen geringer Datenmenge nicht ermittelbar

Landkreis Nienburg

Nach einer Analyse von rund 380 geeigneten Kauffällen aus dem Landkreis Nienburg aus den Jahren 2017 bis 2021 werden die Kaufpreise von Ackerflächen in €/m² neben der Lage und dem Kaufzeitpunkt von der Bodengüte, von der Größe der Flächen, von der Ortsnähe, der Grundstücksform und der Bodenart beeinflusst.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Bodengüte und der Flächengröße können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei unregelmäßig geformten Ackerflächen oder bei Ackerflächen auf Moorböden nachfolgende Korrekturfaktoren erforderlich.

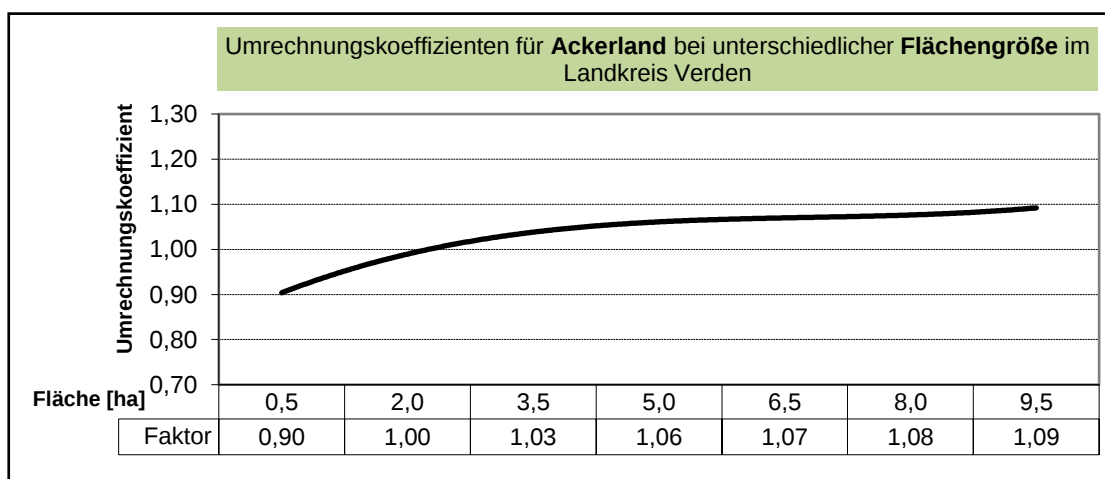
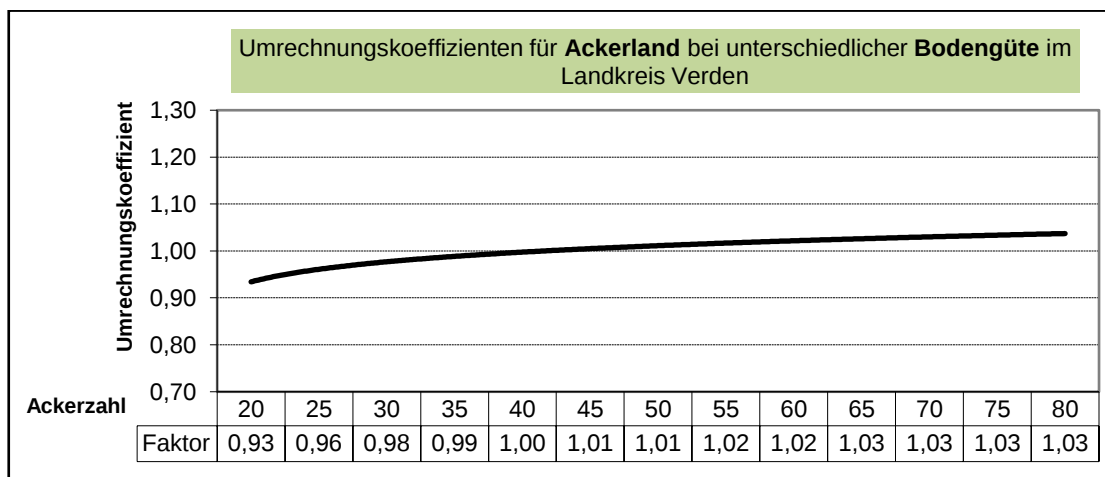
Untersucht wurde auch der Einfluss der Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m) auf die Kaufpreise bei Ackerflächen. Aktuell ist kein signifikanter Einfluss auf die Kaufpreise feststellbar.

Ackerland Landkreis Nienburg	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,00	0,88	0,97

Landkreis Verden

Die Kaufpreise von Ackerflächen in €/m² im Landkreis Verden werden nach dem Ergebnis einer Untersuchung von rd. 230 Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2021 vor allem durch die Größe der Flächen, die Bodengüte und die Entfernung zum nächsten Ort beeinflusst.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Bodengüte und der Flächengröße können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



Flächen auf Moorböden erzielen im Mittel keine abweichenden Kaufpreise. Für ortsnahe Flächen (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m) ist der nachfolgende Korrekturfaktor erforderlich.

Ackerland Landkreis Verden	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,11	*)	1,00

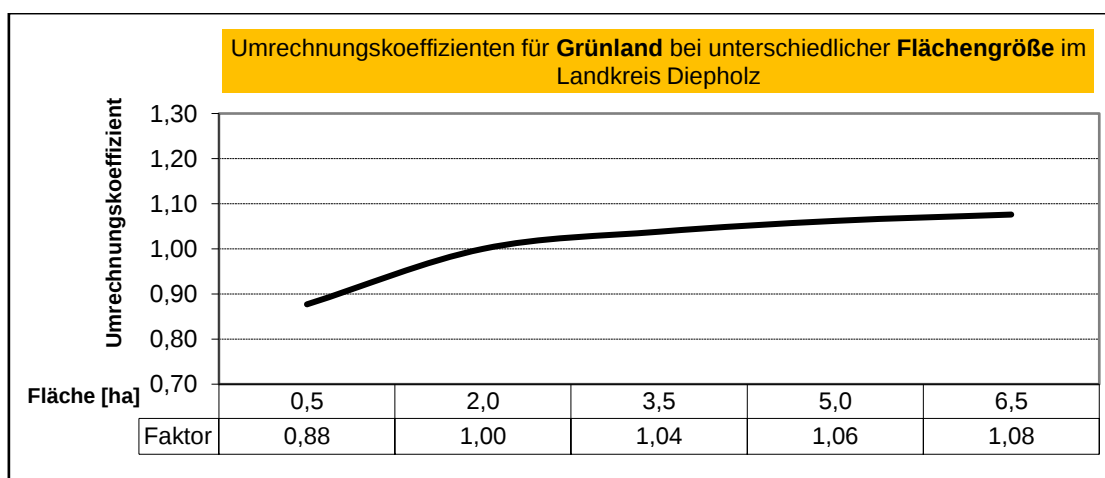
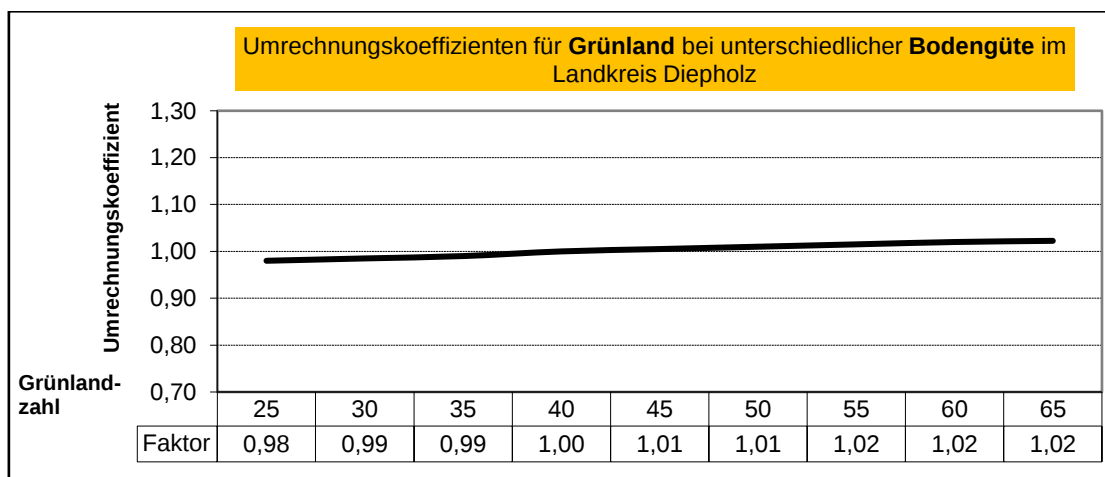
*) wegen geringer Datenmenge nicht ermittelbar

5.6.2 Umrechnungskoeffizienten für Grünland

Landkreis Diepholz

Das Ergebnis einer Analyse von rund 170 Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2021 im Landkreis Diepholz zeigt, dass die Kaufpreise in €/m² im Wesentlichen von der Lage und der Fläche beeinflusst werden. Im Vergleich zu älteren Auswertungen ist der Einfluss der Flächengröße weiter hoch, während die Bodengüte nur noch unwesentlich wertbeeinflussend ist. Daneben sind die Bodenart, die Form und die Ortsnähe wertbeeinflussend.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Bodengüte und der Flächengröße können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei Grünlandflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m) und bei unregelmäßig geformten Flächen nachfolgende Korrekturfaktoren erforderlich.

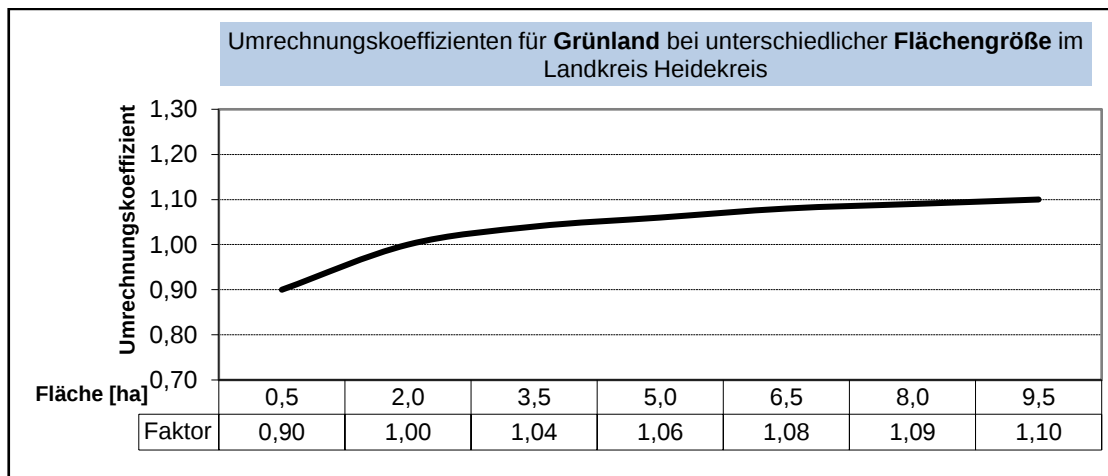
Untersucht wurde auch der Einfluss bei Grünlandflächen auf Moorböden auf die Kaufpreise bei Grünland. Aktuell ist kein signifikanter Einfluss auf die Kaufpreise feststellbar.

Grünland Landkreis Diepholz	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,16	0,90	1,00

Landkreis Heidekreis

Das Ergebnis einer Analyse von 155 Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2021 im Landkreis Heidekreis zeigt, dass die Kaufpreise in €/m² vor allem von der Flächengröße und der Ortsnähe beeinflusst werden. Die Bodengüte (Grünlandzahl) hat keinen signifikanten Einfluss gezeigt.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Flächengröße können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten ist bei Grünlandflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m) der nachfolgende Korrekturfaktor erforderlich. Grünlandflächen auf Moorböden erzielen im Mittel keine abweichenden Kaufpreise.

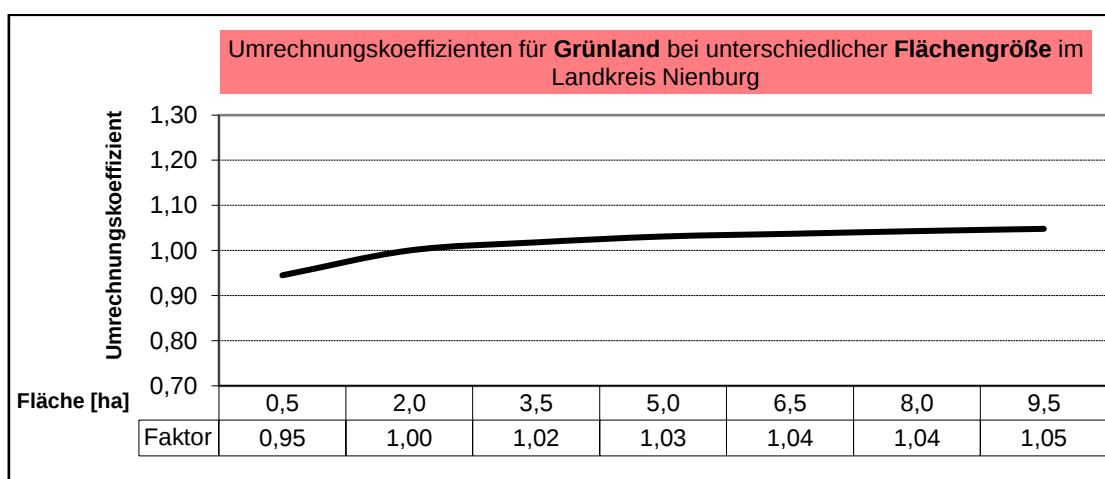
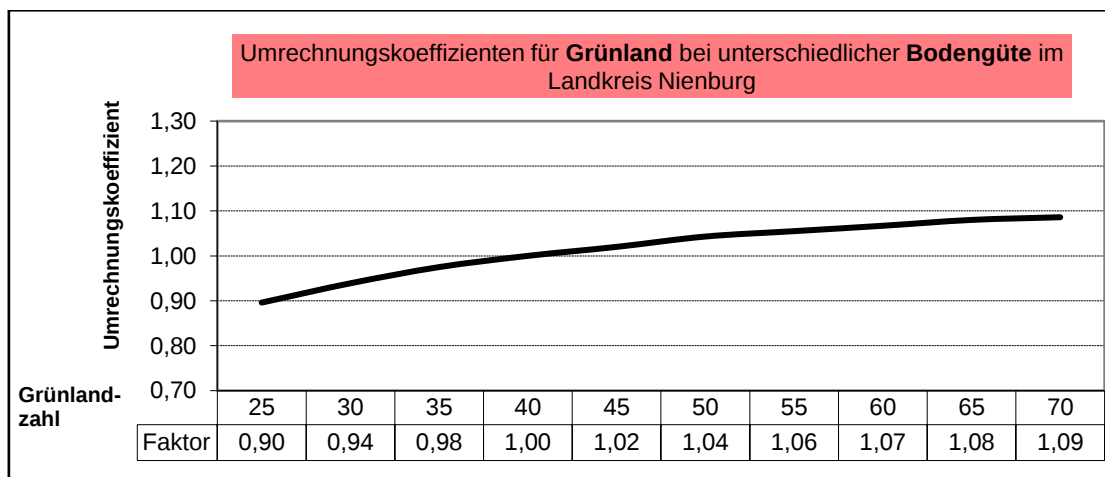
Grünland Landkreis Heidekreis	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,30	*)	1,00

*) wegen geringer Datenmenge nicht ermittelbar

Landkreis Nienburg

Das Ergebnis einer Analyse von rund 130 geeigneten Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2021 ist den folgenden Grafiken zu entnehmen. Vor allem die Lage und die Fläche sowie in geringem Maße die Bodengüte beeinflussen den Kaufpreis/m². Daneben ist hier die Ortsnähe und die Bodenart wertbeeinflussend.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Bodengüte und der Flächengröße können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei Grünlandflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m) und bei Grünlandflächen auf Moorböden die nachfolgenden Korrekturfaktoren erforderlich.

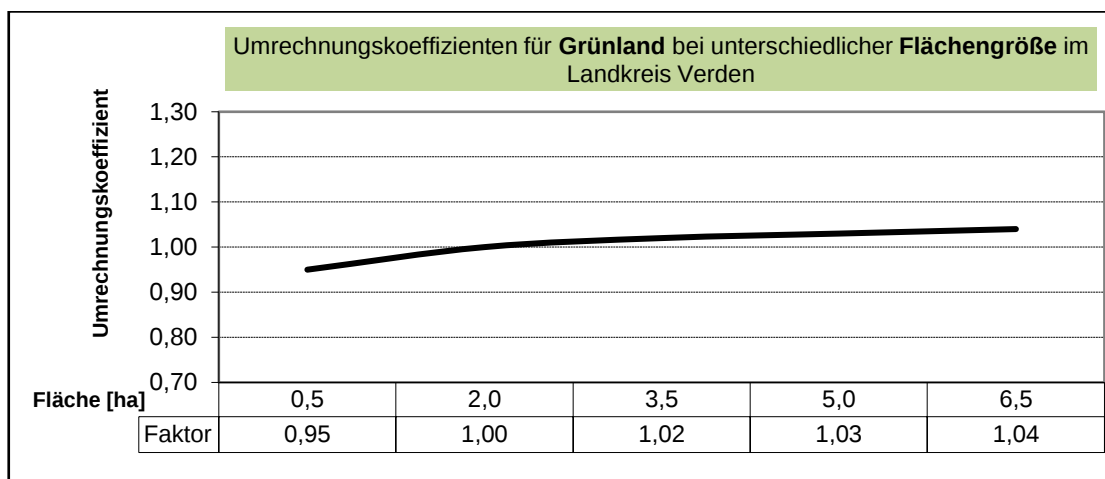
Grünland Landkreis Nienburg	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,04	*)	0,78

*) wegen geringer Datenmenge nicht ermittelbar

Landkreis Verden

Das Ergebnis einer Analyse von rund 180 Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2021 im Landkreis Verden zeigt, dass die Kaufpreise in €/m² vor allem von der Flächengröße und der Ortsnähe beeinflusst werden. Die Bodengüte hat keinen signifikanten Einfluss mehr gezeigt.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Flächengröße können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden. Der Einfluss der Flächengröße ist geringer geworden als in den Vorjahresauswertungen, über 6,5 ha hinausgehende Flächengrößen sind nur vereinzelt gehandelt worden, daher kann über diese Größe hinweg keine Angabe gemacht werden.



Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten ist bei Grünlandflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 400 m) der nachfolgende Korrekturfaktor erforderlich. Die Bodenart (Moor) hat sich als nicht wertbeeinflussend gezeigt.

Grünland Landkreis Verden	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,12	*	1,00

*) wegen geringer Datenmenge nicht ermittelbar

5.7 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Seit 1993 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 Ausgleichs- oder Ersatzflächen, einzuplanen.

Ausgleichsflächen sind Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes, die künftig für Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs bereitgestellt und z. B. aufgeforstet oder in eine Obstbaumwiese umgewandelt werden. Überwiegend wird bei den Verträgen zum Ankauf der Flächen für neue Baugebiete auch nicht zwischen künftigen Bauflächen und künftigen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen unterschieden. In diesen Fällen entspricht das Wertniveau dem des werdenden Baulandes (vgl. Abschnitt 3.1).

Unter Ersatzflächen werden Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes verstanden, die künftig den ökologischen Ausgleich des Eingriffs an anderer Stelle herbeiführen sollen. Die Kaufpreise dieser Flächen orientieren sich an den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Flächen. Sie werden jedoch wegen ihrer künftigen Bedeutung für ein Baugebiet oder für eine andere Nutzungsänderung oft zu Preisen über den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Flächen gehandelt.

Bei Ersatzflächen für künftige Baugebiete ist die Verhältniszahl Kaufpreis/Bodenrichtwert tendenziell größer als bei Ersatzflächen für den Kies- und Sandabbau. Ersatzflächen für Straßenbaumaßnahmen werden i. d. R. kaum über den Werten landwirtschaftlicher Flächen gehandelt. Dieses Marktverhalten wird auch durch überregionale Untersuchungen bestätigt.

Mittlere Preise für Ersatzflächen und Verhältnis zum Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Nutzflächen

In den folgenden Tabellen sind die mittleren Preise (auf 0,10 €/m² gerundet) der letzten sechs Jahre (2018 – 2023) dargestellt. Hierbei wurden nur Kauffälle, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind, berücksichtigt. Die angegebenen Spannen geben die (ebenfalls auf 0,10 €/m² gerundeten) Minimal- und Maximalwerte an.

Der mittlere Faktor gibt die Relation zwischen dem Kaufpreis und dem jeweiligen Bodenrichtwert für landwirtschaftlichen Nutzflächen (Ackerland oder Grünland) an.

Bereich	Anzahl	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne (€/m ²)		mittlerer Faktor Kaufpreis/ Bodenrichtwert Landwirtschaft	Spanne	
			von	bis		von	bis
Landkreis Diepholz	27	8,00	2,20	16,00	1,7	0,8	5,5
Landkreis Heidekreis	10	3,10	2,30	4,50	1,4	1,0	3,5
Landkreis Nienburg	1	*	*	*	*	*	*
Landkreis Verden	4	2,40	2,00	21,00	1,3	0,8	6,5
GAG Sulingen-Verden	42	7,50			1,55		

*) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

5.8 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.8.1 Umrechnungskoeffizienten für die Sachwertfaktoren bei abweichendem Energiebedarf

Die Energieeffizienz von Wohngebäuden spielt nach Auffassung von Marktteilnehmern und Marktbeobachtern zunehmend eine größere Rolle. In den Auswertungen zur Ermittlung der Sachwertfaktoren/Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser auf den untersuchten Teilmärkten mit den Auswertejahren 2021 bis 2023 konnte ein Einfluss bei abweichendem Energiebedarf nicht signifikant abgeleitet werden. Der Einfluss ist stark korreliert mit der Einstufung der Standardstufe und mit dem jeweiligen wertrelevanten Baujahr und daher hier nur schwach zusätzlich wertbeeinflussend.

Der Gutachterausschuss hat daher zusätzlich alle geeigneten Kauffälle im Geschäftsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden aus dem Auswertzeitraum Mitte 2022 bis Ende 2023, für die ein Energiebedarfsausweis bzw. Angaben über den Endenergiebedarf vorlagen, untersucht. Alle im folgenden genannten Energiebedarfe beziehen sich daher auf den **Endenergiebedarf**.

Es ist geprüft worden, ob eine Abweichung des tatsächlichen Energiebedarfs vom mittleren Energiebedarf der jeweiligen wertrelevanten Baujahresklasse besteht und ob deren Einfluss als ein zusätzlicher Umrechnungsfaktor dargestellt werden kann.

Ergebnis ist, dass die veröffentlichten Sachwertfaktoren/Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser durch einen weiteren Umrechnungskoeffizienten angepasst werden können, wenn der tatsächliche Energiebedarf des Objektes von dem mittleren Energiebedarf vergleichbarer Objekte abweicht und dies nicht bereits bei der Einstufung der Standardstufe, des ermittelten wertrelevanten Baujahrs oder bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ausreichend berücksichtigt wurde.

Der mittlere Energiebedarf kann in Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr* der folgenden Tabelle entnommen werden:

wertrel. Baujahr	mittlerer Energiebe- darf kwh/m ² (a)	zum Vergleich: Ener- gieeffizienzklassen kwh/m ² (a)	Ø Bedarf kwh/m ² (a)
1960	350	H über 250	275
1965	310		
1970	270		
1975	240	G 200-249	225
1980	210		
1985	180	F 160-199	175
1990	150	E 130-159	145
1995	130		
2000	110	D 100-129	115
2005	90	C 75-99	85
2010	70		
2015	60	B 50-74	60
2020	45	A 30-49	40
2023	40		
		A+ unter 30	15

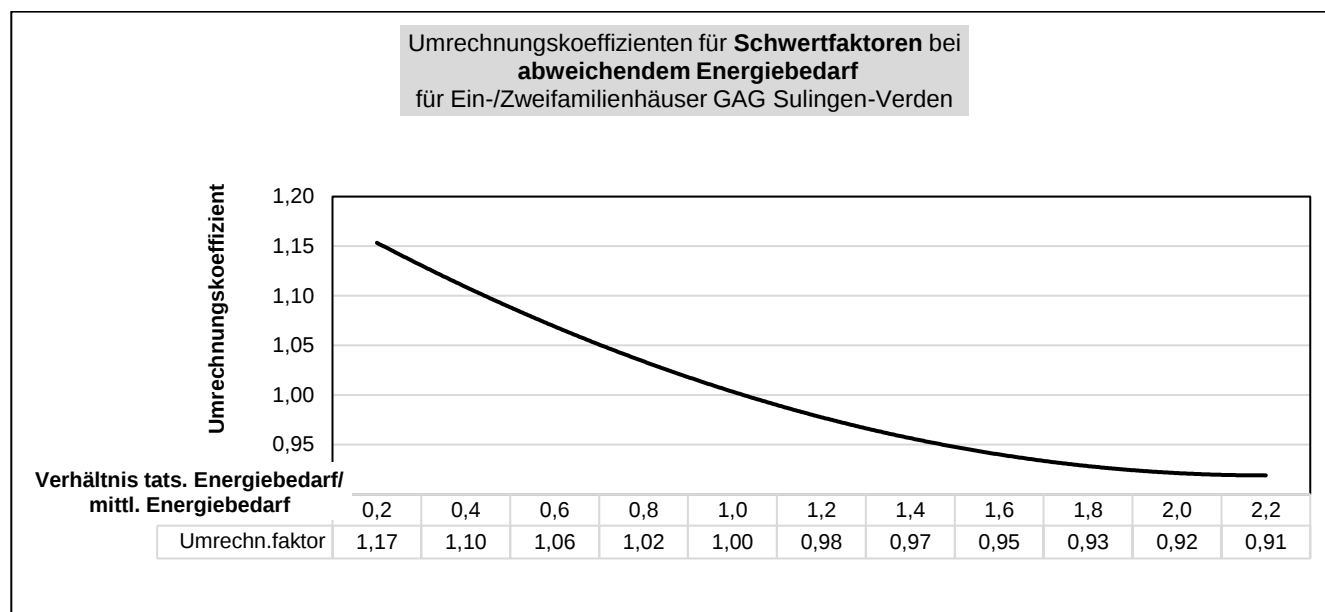
*

Der mittlere Energiebedarf in Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden anhand einer Stichprobe von Ein- und Zweifamilienhäusern aus dem gesamten Geschäftsbereich von insgesamt 2.206 geeigneten Kauffällen aus den Jahren 2019 bis 2023 ermittelt, bei denen ein Bedarfsausweis vorlag und der Energiebedarf ermittelt wurde.

Die Stichprobe zur Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten für die Sachwertfaktoren bei abweichendem Energiebedarf für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden enthält 569 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittlere Werte
Kaufzeitpunkt	7/2022 – 10/2023	2/2023
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² – 370 €/m ²	80 €/m ²
vorläufiger Sachwert	70.000 € - 725.000 €	257.000 €
Sachwertfaktor	0,35 – 1,65	0,95
(wertrelevantes) Baujahr	1964 – 2020	1977
Standardstufe	1,7 – 4,1	2,3
Energiebedarf (nur <u>Bedarfs</u> ausweise)	20 kWh/m ² (a) – 500 kWh/m ² (a)	210 kWh/m ² (a)
Verhältnis tatsächlicher Energiebedarf/mittlerer Energiebedarf	0,2 – 2,3	1,0

Das Verhältnis von tatsächlichem Energiebedarf zu dem - je nach wertrelevantem Baujahr – mittleren Energiebedarf hat in dieser Untersuchung einen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor ergeben. Die Umrechnungskoeffizienten für einen abweichenden Energiebedarf sind in der folgenden Grafik dargestellt.



Anwendungsbeispiel:

Es ist der Verkehrswert eines Einfamilienhauses mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

Einflussfaktoren:

Lage:	Kirchlinteln im Landkreis Verden
Bodenrichtwert (BRW) 01.01.2024:	120 €/m ²
Vorläufiger Sachwert* (v.SW):	300.000 €
Standardstufe*:	2,5
*ermittelt gemäß ImmoWertV wertrelevantes Baujahr	1985

Ermittelter Energiebedarf: **Beispiel 1: 240 kwh/m²/a; Beispiel 2: 120 kwh/m²/a**

Berechnung Verkehrswert (aus den veröffentlichten Grundstücksmarktdaten 2024):

Sachwertfaktor (Basiswert aus BRW+v.SW) 0,89 (interpoliert)

Korrekturfaktoren:

Standardstufe:	1,00
Einfamilienhaus:	1,00

Verkehrswert (Basiswert x Korrekturfaktoren) 0,89 x 1,00 = **0,89**
entsprechend bei v.SW 300.000 €: 300.000 € x 0,89 = **rund 267.000 €**

zusätzlicher Korrekturfaktor bei (stark) abweichendem tatsächlichen Energiebedarf:

Beispiel 1: tatsächlicher Energiebedarf 240 kwh/m²/a; entspricht Energieeffizienzklasse H
Durchschnittlicher Energiebedarf (1985) 180 kwh/m²/a; entspricht Energieeffizienzklasse F
Verhältnis tatsächlicher Bedarf/Durchschnitt 1985:1,33
Zusätzlicher Faktor: **0,97**

Verkehrswert (Basiswert x Korrekturfaktoren) 0,89 x 0,97 = **0,86**
entsprechend bei v.SW 300.000 €: 300.000 € x 0,86 = **rund 258.000 €**

Beispiel 2: tatsächlicher Energiebedarf 120 kwh/m²/a; entspricht Energieeffizienzklasse D
Durchschnittlicher Energiebedarf (1985) 180 kwh/m²/a; entspricht Energieeffizienzklasse F
Verhältnis tatsächlicher Bedarf/Durchschnitt 1985:0,67
Zusätzlicher Faktor: **1,05**

Verkehrswert (Basiswert x Korrekturfaktoren) 0,89 x 1,05 = **0,93**
entsprechend bei v.SW 300.000 €: 300.000 € x 0,93 = **rund 279.000 €**

5.8.2 Umrechnungskoeffizienten für die Vergleichsfaktoren bei abweichendem Energiebedarf

Die Energieeffizienz von Wohngebäuden spielt nach Auffassung von Marktteilnehmern und Marktbeobachtern zunehmend eine größere Rolle. In den Auswertungen zur Ermittlung der Sachwertfaktoren/Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser auf den untersuchten Teilmärkten mit den Auswertejahren 2021 bis 2023 konnte ein Einfluss bei abweichendem Energiebedarf nicht signifikant abgeleitet werden. Der Einfluss ist stark korreliert mit der Einstufung der Standardstufe und mit dem jeweiligen wertrelevanten Baujahr und daher hier nur schwach zusätzlich wertbeeinflussend.

Der Gutachterausschuss hat daher zusätzlich alle geeigneten Kauffälle im Geschäftsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden aus dem Auswertzeitraum Mitte 2022 bis Ende 2023, für die ein Energiebedarfsausweis bzw. Angaben über den Endenergiebedarf vorlagen, untersucht. Alle im folgenden genannten Energiebedarfe beziehen sich daher auf den Endenergiebedarf.

Es ist geprüft worden, ob eine Abweichung des tatsächlichen Energiebedarfs vom mittleren Energiebedarf der jeweiligen wertrelevanten Baujahresklasse besteht und ob deren Einfluss als ein zusätzlicher Umrechnungsfaktor dargestellt werden kann.

Ergebnis ist, dass die veröffentlichten Sachwertfaktoren/Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser durch einen weiteren Umrechnungskoeffizienten angepasst werden können, wenn der tatsächliche Energiebedarf des Objektes von dem mittleren Energiebedarf vergleichbarer Objekte abweicht und dies nicht bereits bei der Einstufung der Standardstufe, des ermittelten wertrelevanten Baujahrs oder bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ausreichend berücksichtigt wurde.

Der mittlere Energiebedarf kann in Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr* der folgenden Tabelle entnommen werden:

wertrel. Baujahr	mittlerer Energiebedarf kwh/m²(a)	zum Vergleich: Energie- effizienzklassen kwh/m²(a)	Ø Bedarf kwh/m²(a)
1960	350	H über 250	275
1965	310		
1970	270		
1975	240	G 200-249	225
1980	210		
1985	180	F 160-199	175
1990	150	E 130-159	145
1995	130		
2000	110	D 100-129	115
2005	90	C 75-99	85
2010	70		
2015	60	B 50-74	60
2020	45	A 30-49	40
2023	40		
		A+ unter 30	15

*

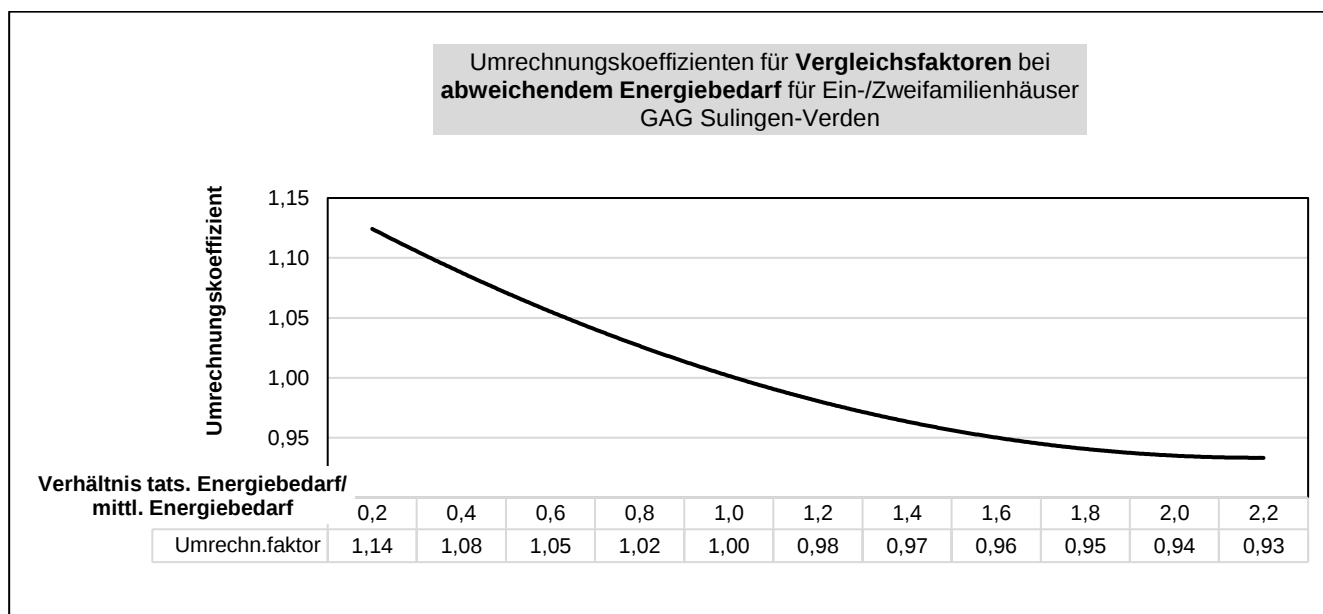
Der mittlere Energiebedarf in Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden anhand einer Stichprobe von Ein- und Zweifamilienhäusern aus dem gesamten Geschäftsbereich von insgesamt 2.206 geeigneten Kauffällen aus den Jahren 2019 bis 2023 ermittelt, bei denen ein Bedarfsausweis vorlag und der Energiebedarf ermittelt wurde.

Lb

Die Stichprobe zur Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten für die Vergleichsfaktoren bei abweichendem Energiebedarf für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden enthält 570 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittlere Werte
Kaufzeitpunkt	7/2022 – 10/2023	2/2023
Lage (Bodenrichtwert)	16 €/m ² – 370 €/m ²	110 €/m ²
Kaufpreis/m ² Wohnfläche	625 €/m ² - 4.000 €/m ²	1.743 €/m ²
Wohnfläche	60 m ² - 280 m ²	152 m ²
(wertrelevantes) Baujahr	1963 – 2016	1978
Standardstufe	1,5 – 3,6	2,3
Energiebedarf (nur <u>Bedarfs</u> ausweise)	20 kWh/m ² (a) – 500 kWh/m ² (a)	218 kWh/m ² (a)
Verhältnis tatsächlicher Energiebedarf/mittlerer Energiebedarf	0,2 – 2,2	1,0

Das Verhältnis von tatsächlichem Energiebedarf zu dem - je nach wertrelevantem Baujahr – mittleren Energiebedarf hat in dieser Untersuchung einen signifikanten Einfluss auf den Vergleichsfaktor ergeben. Die Umrechnungskoeffizienten für einen abweichenden Energiebedarf sind in der folgenden Grafik dargestellt.



Anwendungsbeispiel:

Es ist der Vergleichswert/Verkehrswert eines Einfamilienhauses mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

Einflussfaktoren:

Lage:	Kirchlinteln im Landkreis Verden
Bauweise:	massiv
Dachgeschoss-(DG)Ausbaureserve	im DG ist nur ein Raum ausgebaut; Ausbaureserve vorhanden
Bodenrichtwert (BRW) 01.01.2024	120 €/m ²
Unterkellerung:	Vollkeller
Baujahr:	1970
Modifiziertes (wertrelevantes) Baujahr*: (m.BJ)	1985
Grundstücksgröße:	1.000 m ²
Standardstufe*:	2,5
*ermittelt gemäß ImmoWertV	

Ermittelter Energiebedarf **Beispiel 1: 240 kwh/m²/a; 2. 120kwh/m²/a**

Berechnung Vergleichswert (aus den veröffentlichten Grundstücksmarktdaten 2024):

Vergleichswert (Basiswert aus BRW+m.BJ) 1.830 €/m²

Korrekturfaktoren:

Bauweise	1,00
Wohnfläche:	1,09
Grad der Unterkellerung	1,00 (aktuell nicht signifikant)
Standardstufe:	1,00
Grundstücksgröße:	1,04
Lage im übrigen Landkreis:	1,00
Nachkriegsbaujahr:	1,00
DG-Ausbaureserve vorhanden	1,07

Vergleichswert (Basiswert x Korrekturfaktoren) 1.830 €/m² x 1,09 x 1,04 x 1,07 = **rund 2.220 €/m²**

Verkehrswert bei 120 m² Wohnfläche: 120 x 2.220 €/m² = **rund 266.500 €**

zusätzlicher Korrekturfaktor bei (stark) abweichendem tatsächlichen Energiebedarf:

Beispiel 1: tatsächlicher Energiebedarf **240 kwh/m²/a**; entspricht Energieeffizienzklasse H
 Durchschnittlicher Energiebedarf (1985) 180 kwh/m²/a; entspricht Energieeffizienzklasse F
 Verhältnis tatsächlicher Bedarf/Durchschnitt 1985:1,33
 Zusätzlicher Faktor: 0,97

Vergleichswert (Basiswert + Korrekturfaktoren) 2.220 €/m² x 0,97 = **rund 2.153 €/m²**

Verkehrswert bei 120 m² Wohnfläche: 120 m² x 2.153 €/m² = **rund 258.000 €**

Beispiel 2: tatsächlicher Energiebedarf **120 kwh/m²/a**; entspricht Energieeffizienzklasse D
 Durchschnittlicher Energiebedarf (1985) 180 kwh/m²/a; entspricht Energieeffizienzklasse F

Verhältnis tatsächlicher Bedarf/Durchschnitt 1985:0,67

Zusätzlicher Faktor: 1,04

Vergleichswert (Basiswert + Korrekturfaktoren) 2.220 €/m² x 1,04 = **rund 2.310 €/m²**

Verkehrswert bei 120 m² Wohnfläche: 120 m² x 2.310 €/m² = **rund 277.000 €**

6 Vergleichsfaktoren

6.1 Rohertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Eine Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor, 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, jedoch ohne Abzug der Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und des Mietausfallwagnisses.

Die Berechnung des Rohertragsfaktors erfolgte über die multiple Regressionsanalyse mit den signifikanten Einflussgrößen Restnutzungsdauer (im Sinne der Anlage 2 der ImmoWertV), Wohnfläche, Grundstücksfläche, Nettokaltmiete, Verkaufsdatum und Lage (Bodenrichtwert).

Der Auswertung liegen 389 Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2023 von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften und Reihenhäusern mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	GAG Sulingen-Verden	mittlerer Wert
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	16 €/m ² – 380 €/m ²	80 €/m ²
modifizierte Restnutzungsdauer	16 Jahre – 69 Jahre	29 Jahre
Wohnfläche	70 m ² – 280 m ²	144 m ²
monatliche Nettokaltmiete	3,06 €/m ² - 10,17 €/m ²	5,74 €/m ²
Grundstücksfläche	102 m ² - 2.323 m ²	752 m ²
Bewirtschaftungskosten	15 % - 41 %	24 %

Der ermittelte durchschnittliche Rohertragsfaktor bezieht sich auf ein **Ein- oder Zweifamilienhaus** mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen (**Normobjekt**):

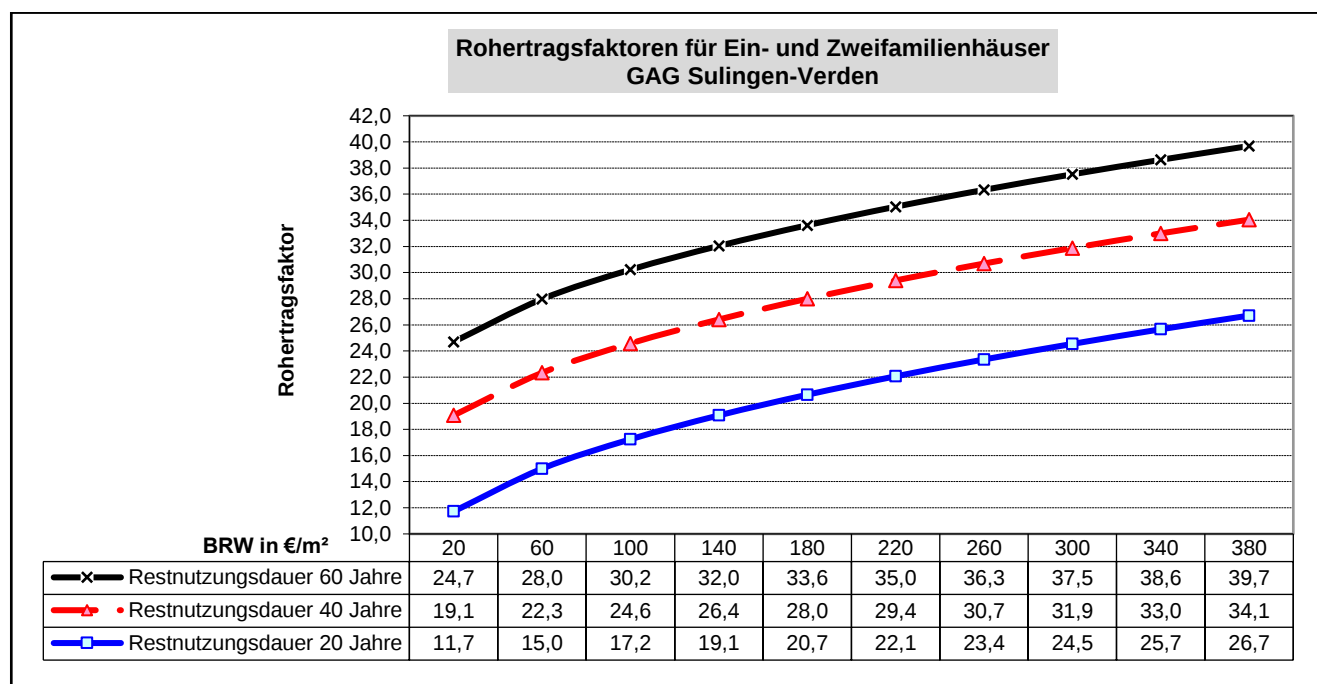
modifizierte Restnutzungsdauer	35 Jahre
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	100 €/m ²
Wohnfläche	150 m ²
Bewertungszeitpunkt	01.01.2024
Nettokaltmiete	5,00 €/m ²
Grundstücksfläche	800 m ²

Für das Normobjekt im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden ergibt sich folgender Rohertragsfaktor:

23,0

Zum Stichtag 01.07.2022 betrug der Rohertragsfaktor für dieses Normobjekt 28,9.

Rohertragsfaktor in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Restnutzungsdauer



Abweichende Merkmale des Objektes von dem Normobjekt führen zu Veränderungen des Rohertragsfaktors. Die Korrekturfaktoren der Abweichungen können folgender Tabelle entnommen werden:

	Größe des Merkmals	Korrekturfaktor
monatliche Nettokaltmiete	3,00 €/m²	1,19
	4,00 €/m²	1,09
	5,00 €/m²	1,00
	6,00 €/m²	0,92
	7,00 €/m²	0,84
	8,00 €/m²	0,78
	9,00 €/m²	0,71
	10,00 €/m²	0,65
Wohnfläche	80 m²	1,17
	120 m²	1,07
	160 m²	0,98
	200 m²	0,90
	240 m²	0,83
	280 m²	0,76
Grundstücksfläche	100 m²	0,71
	500 m²	0,92
	900 m²	1,02
	1.300 m²	1,09
	1.700 m²	1,15
	2.100 m²	1,20
	2.500 m²	1,24

6.2 Rothertragsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Eine Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rothertragsfaktor, der Quotient aus dem Kaufpreis und der Jahresnettokaltmiete (marktüblicher Rothertrag). Hierbei wurden tatsächliche auf Marktüblichkeit geprüfte oder marktübliche Mieten angesetzt. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch ohne Abzug der Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und des Mietausfallwagnisses.

Die Berechnung des Rothertragsfaktors erfolgte über die multiple Regressionsanalyse mit den signifikanten Einflussgrößen Restnutzungsdauer (im Sinne der Anlage 2 der ImmoWertV), Wohnfläche, Grundstücksfläche, Nettokaltmiete, Verkaufsdatum und Lage (Bodenrichtwert).

Der Auswertung liegen 389 Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2023 von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften und Reihenhäusern mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	GAG Sulingen-Verden	mittlerer Wert
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	16 €/m ² – 380 €/m ²	80 €/m ²
modifizierte Restnutzungsdauer	16 Jahre – 69 Jahre	29 Jahre
Wohnfläche	70 m ² – 280 m ²	144 m ²
monatliche Nettokaltmiete	3,06 €/m ² - 10,17 €/m ²	5,74 €/m ²
Grundstücksfläche	102 m ² - 2.323 m ²	752 m ²
Bewirtschaftungskosten	15 % - 41 %	24 %

Der ermittelte durchschnittliche Rothertragsfaktor bezieht sich auf ein **Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte** mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen (**Normobjekt**):

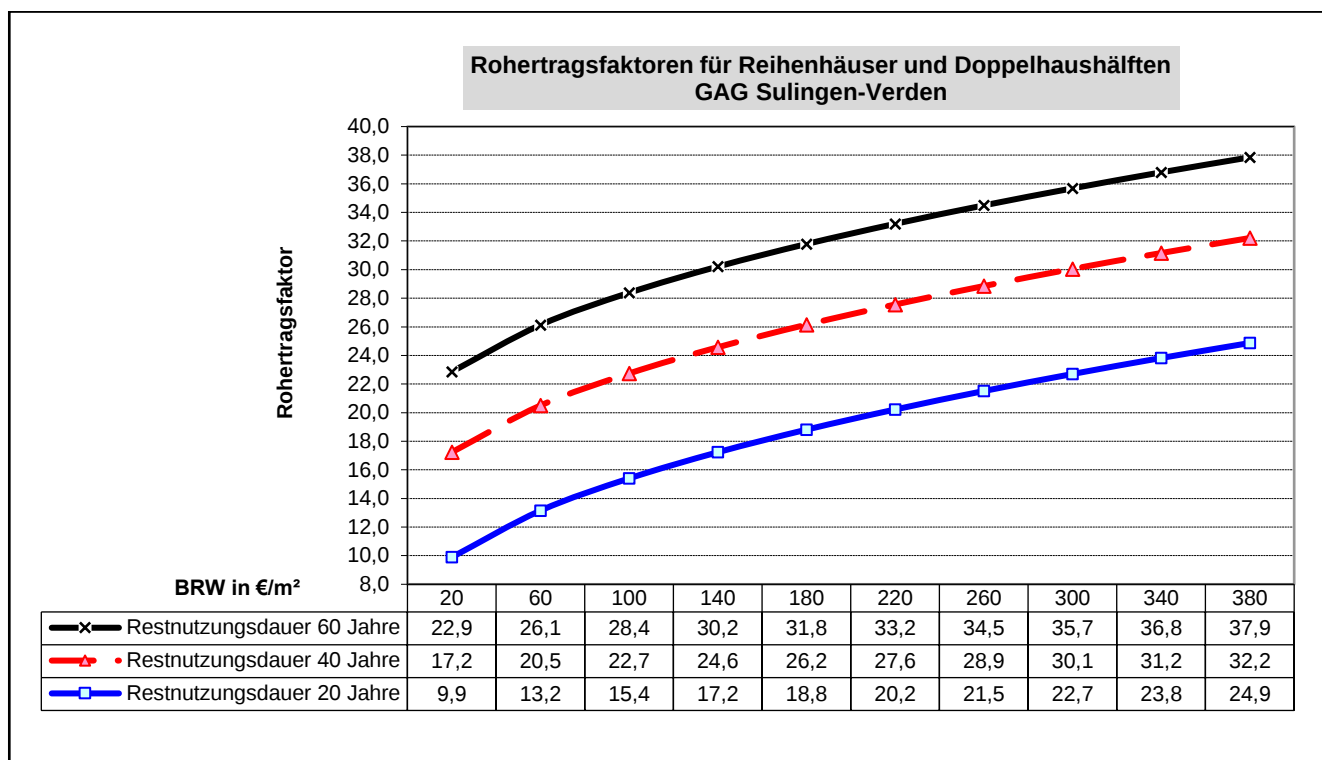
modifizierte Restnutzungsdauer	35 Jahre
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	100 €/m ²
Wohnfläche	100 m ²
Bewertungszeitpunkt	01.01.2024
monatliche Nettokaltmiete	5,50 €/m ²
Grundstücksgröße	300 m ²

Für das Normobjekt im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden ergibt sich folgender Rothertragsfaktor:

21,1

Zum Stichtag 01.07.2022 betrug der Rothertragsfaktor für dieses Normobjekt 27,3.

Rohertragsfaktor in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Restnutzungsdauer



Abweichende Merkmale des Objektes von dem Normobjekt führen zu Veränderungen des Rohertragsfaktors. Die Korrekturfaktoren der Abweichungen können folgender Tabelle entnommen werden:

	Größe des Merkmals	Korrekturfaktor
monatliche Nettokaltmiete	4,00 €/m²	1,14
	5,00 €/m²	1,04
	6,00 €/m²	0,96
	7,00 €/m²	0,88
	8,00 €/m²	0,80
	9,00 €/m²	0,73
	10,00 €/m²	0,66
Wohnfläche	70 m²	1,09
	90 m²	1,03
	110 m²	0,97
	130 m²	0,92
	150 m²	0,87
Grundstücksfläche	100 m²	0,85
	200 m²	0,94
	300 m²	1,00
	400 m²	1,05
	500 m²	1,08
	600 m²	1,12
	700 m²	1,15
	800 m²	1,17

6.3 Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen

Eine Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor, 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, jedoch ohne Abzug der Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und des Mietausfallwagnisses.

Die Berechnung des Rohertragsfaktors erfolgte über die multiple Regressionsanalyse mit den signifikanten Einflussgrößen Restnutzungsdauer (im Sinne der Anlage 2 der ImmoWertV), monatliche Nettokaltmiete, Verkaufsdatum und Lagewert (Bodenrichtwert).

Der Auswertung liegen 374 Kauffälle von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern aus den Jahren 2019 bis 2023 mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	GAG Sulingen-Verden	mittlerer Wert
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	30 €/m ² – 280 €/m ²	105 €/m ²
modifizierte Restnutzungsdauer	14 Jahre – 60 Jahre	33 Jahre
Wohnfläche	26 m ² – 119 m ²	71 m ²
Nettokaltmiete	3,37 €/m ² - 10,00 €/m ²	6,02 €/m ²

Der ermittelte durchschnittliche Rohertragsfaktor bezieht sich auf eine Eigentumswohnung mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen (**Normobjekt**):

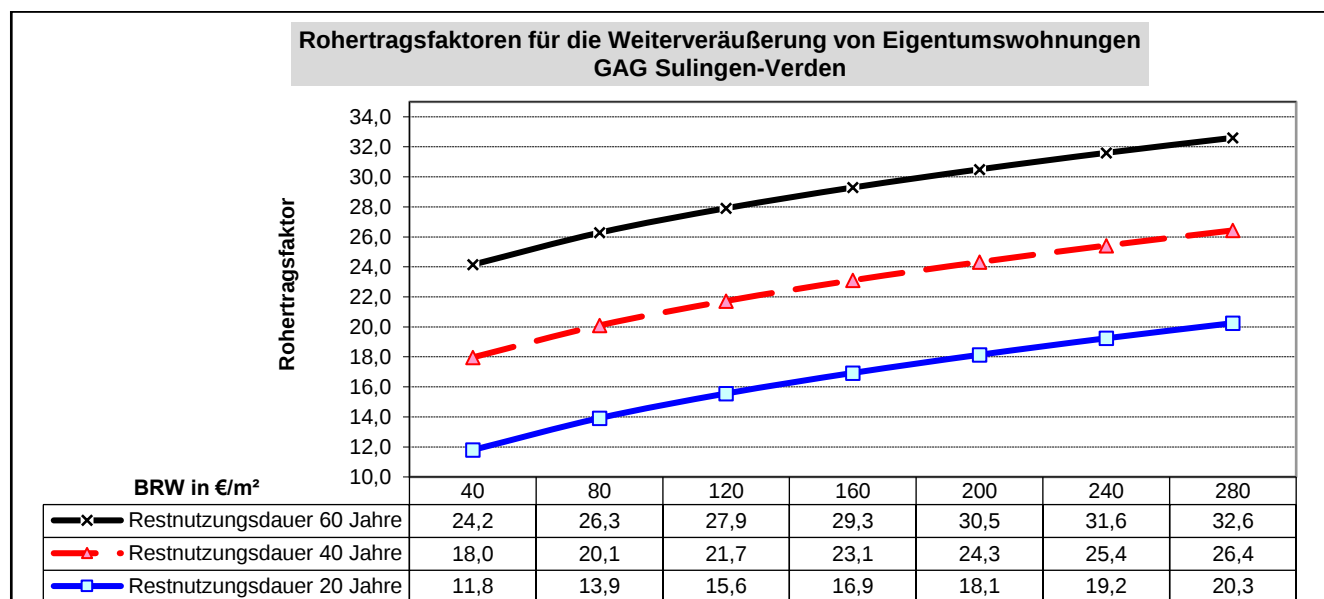
modifizierte Restnutzungsdauer	35 Jahre
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	100 €/m ²
Nettokaltmiete	6,00 €/m ²
Bewertungszeitpunkt	01.01.2024

Für das Normobjekt im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden ergibt sich folgender Rohertragsfaktor:

19,4

Zum Stichtag 01.07.2022 betrug der Rohertragsfaktor für das Normobjekt 23,0.

Rohertragsfaktor in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Restnutzungsdauer



	Größe des Merkmals	Korrekturfaktor
monatliche Nettokaltmiete	4,00 €/m²	1,15
	5,00 €/m²	1,07
	6,00 €/m²	1,00
	7,00 €/m²	0,93
	8,00 €/m²	0,87
	9,00 €/m²	0,82
	10,00 €/m²	0,76

In den Sanierungsgebieten und ehemaligen Sanierungsgebieten (Weinberg und Wiethop in Bad Fallingbostal, Lehmwandlung in Nienburg, Willenberg in Diepholz) sind die Rohertragsfaktoren mit einem Korrekturfaktor von **0,8 bis 0,9** zu multiplizieren. Hier sind besondere Rohertragsfaktoren für das jeweilige Gebiet zu verwenden.

6.4 Rothertragsfaktoren für Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen

Die angegebenen mittleren Rothertragswerte (Medianwerte) ergeben sich aus Erwerbsvorgängen von Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Rothertrag, berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete)

Der mittlere Rothertragsfaktor beziehen sich jeweils auf die mittleren Werte der Stichprobe. Aufgrund des geringen Stichprobenumfangs ist eine Untersuchung auf Einflussgrößen nicht möglich. Die angegebenen Spannen geben die Minimal- und Maximalwerte ohne signifikante Ausreißer an.

Altenpflegeheime

Auswertung der Jahre 2019 - 2023	GAG Sulingen-Verden	Mittlere Werte
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	189	
Verkaufsdatum	2019 bis 2023	2021
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² – 250 €/m ²	105 €/m ²
Wohnfläche	21 – 34 m ²	23 m ²
Mittlere monatliche Nettokaltmiete im Objekt	19,60 €/m ² – 27,10 €/m ²	24,60 €/m ²

Der mittlere Rothertragsfaktor im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

24,4
(Spanne 18,3 bis 26,0)

Seniorenresidenzen

Auswertung der Jahre 2019 - 2023	GAG Sulingen-Verden	Mittlere Werte
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	29	
Verkaufsdatum	2019 bis 2023	2021
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m ² – 276 €/m ²	102 €/m ²
Wohnfläche	39 – 95 m ²	56 m ²
Mittlere monatliche Nettokaltmiete im Objekt	5,80 €/m ² – 16,80 €/m ²	10,70 €/m ²

Der mittlere Rothertragsfaktor im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

24,0
(Spanne 14,9 bis 32,0)

6.5 Rothertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rothertragsfaktor, der Quotient aus dem normierten Kaufpreis und der Jahresnettokaltmiete (marktüblicher Rothertrag). Hierbei wurden tatsächliche auf Marktüblichkeit geprüfte oder marktübliche Mieten entsprechend den Mietpreisübersichten (= Nettokaltmiete) angesetzt. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch ohne Abzug der Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und des Mietausfallwagnisses.

Die angegebenen Rothertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) mit Erwerbsvorgängen von mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken aus dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Rothertrag, berechnet aus marktüblich erzielbaren Mieten oder auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten (= Nettokaltmiete)
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren
- mit einer Restnutzungsdauer nach Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV
- mit einem Bodenwert, abgeleitet aus der Fläche (marktübliche Grundstücksgröße) und dem gegebenenfalls angepassten Bodenrichtwert
- Bodenwerte sonstiger Flächen wurden abgetrennt und vom Kaufpreis abgezogen
- eventuelle Kaufpreisanteile für Inventar wurden vom Kaufpreis abgezogen

Auswertung der Jahre 2020-2023	GAG Sulingen-Verden	Mittlere Werte (Mediane)
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Rothertragsfaktoren	310	
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	15 €/m ² – 400 €/m ²	95 €/m ²
Wohnfläche	120 – 813 m ²	302 m ²
modifizierte Restnutzungsdauer	16 Jahre – 70 Jahre	28 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,88 €/m ² – 11,36 €/m ²	5,84 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	13 bis 43 % des Jahresrohertrages	26 %

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Rothertragsfaktor:

- Kaufzeitpunkt
- Lage (aktueller Bodenrichtwert 01.01.2024)
- Restnutzungsdauer
- Wohnfläche

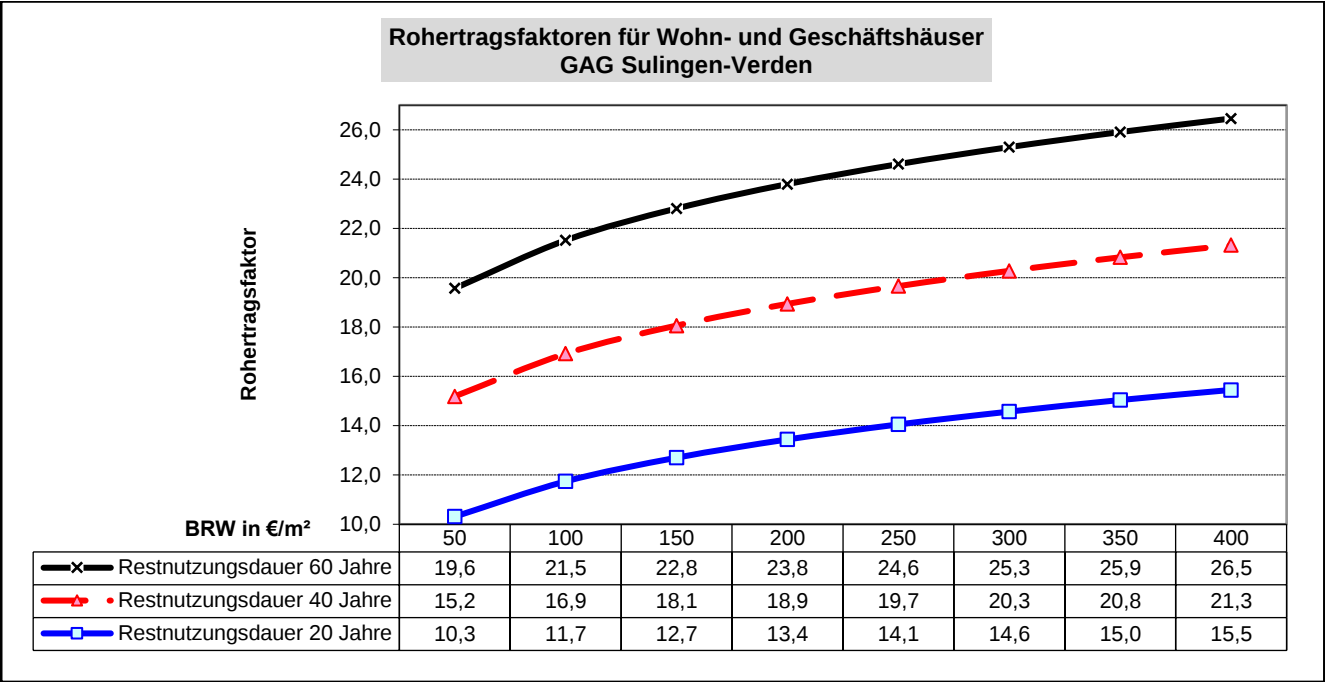
Der Rothertragsfaktor für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden zum Stichtag 01.01.2024 bezieht sich auf ein mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Lage (aktueller Bodenrichtwert) 100 €/m²
- Restnutzungsdauer 35 Jahre
- Wohnfläche 300 m²

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Rothertragsfaktor als Schätzwert der multiplen Regression:

15,7

Rohrertragsfaktor in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Restnutzungsdauer



Abweichende Merkmale des Objektes von dem Normobjekt führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die Korrekturfaktoren der Abweichungen können folgender Tabelle entnommen werden:

	Größe des Merkmals	Korrekturfaktor
Wohn- und Nutzfläche	200 m²	1,05
	300 m²	1,00
	400 m²	0,96
	500 m²	0,92
	600 m²	0,89
	700 m²	0,86
	800 m²	0,84

6.6 Rothertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rothertragsfaktor, der Quotient aus dem normierten Kaufpreis und der Jahresnettokaltmiete (marktüblicher Rothertrag). Hierbei wurden tatsächliche auf Marktüblichkeit geprüfte oder marktübliche Mieten entsprechend den Mietpreisübersichten (= Nettokaltmiete) angesetzt. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch ohne Abzug der Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und des Mietausfallwagnisses.

Die angegebenen Rothertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) mit Erwerbsvorgängen von mit Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstücken aus dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Rothertrag, berechnet aus marktüblich erzielbaren Mieten oder auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten (= Nettokaltmiete)
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren
- mit einer Restnutzungsdauer nach Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV
- mit einem Bodenwert, abgeleitet aus der Fläche (marktübliche Grundstücksgröße) und dem gegebenenfalls angepassten Bodenrichtwert
- Bodenwerte sonstiger Flächen wurden abgetrennt und vom Kaufpreis abgezogen
- eventuelle Kaufpreisanteile für Inventar wurden vom Kaufpreis abgezogen

Auswertung der Jahre 2018-2023	GAG Sulingen-Verden	Mittlere Werte (Mediane)
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Rothertragsfaktoren	146	
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	22 €/m ² – 600 €/m ²	145 €/m ²
Wohn- und gewerbliche Nutzfläche	114 – 1.380 m ²	370 m ²
Anteil gewerbliche Nutzfläche	17 % - 100 %	47 %
modifizierte Restnutzungsdauer	15 Jahre – 49 Jahre	26 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,53 €/m ² – 12,32 €/m ²	5,94 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	14 bis 40 % des Jahresrohertrages	23 %

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Rothertragsfaktor:

- Kaufzeitpunkt
- Lage (aktueller Bodenrichtwert 01.01.2024)
- Restnutzungsdauer
- Wohn- und gewerbliche Nutzfläche
- Anteil der gewerblichen Nutzfläche an der Gesamtwohn-/nutzfläche

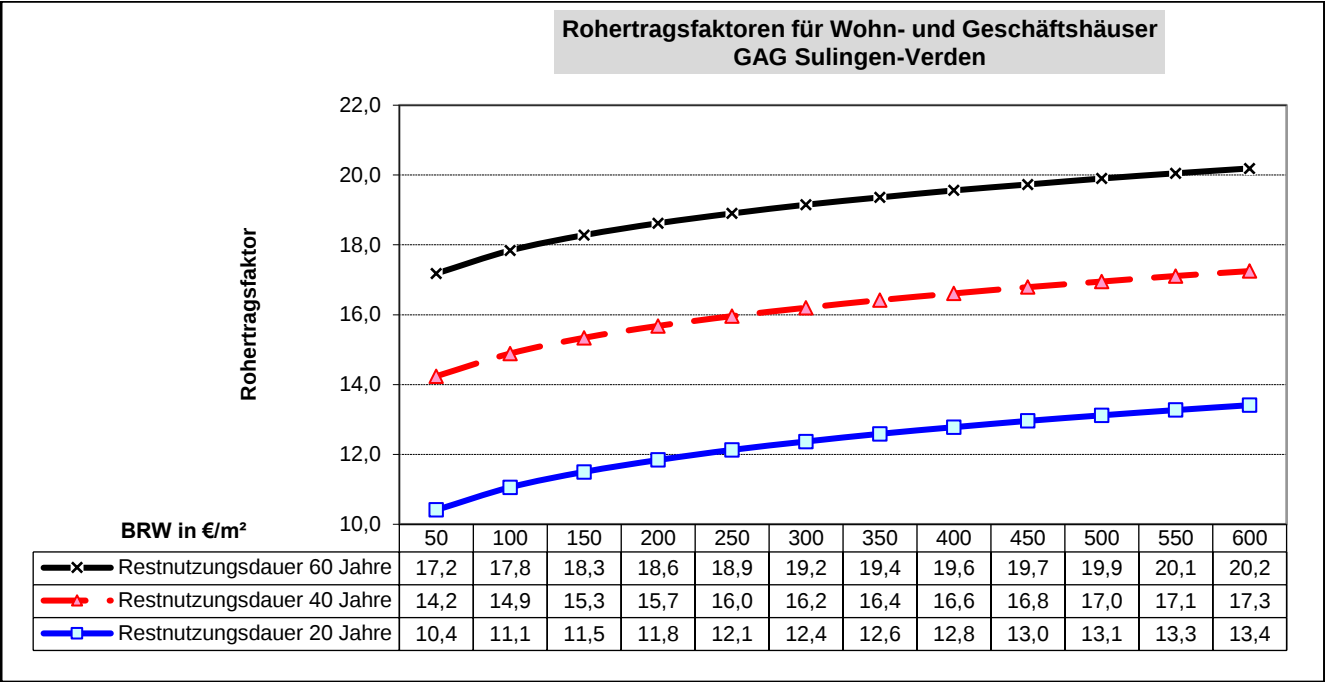
Der Rothertragsfaktor für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden zum Stichtag 01.01.2024 bezieht sich auf ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Lage (aktueller Bodenrichtwert) 180 €/m²
- Restnutzungsdauer 35 Jahre
- Wohn- und Nutzfläche 500 m²
- Anteil der gewerbl. Nutzfläche 50 %

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Rothertragsfaktor als Schätzwert der multiplen Regression:

14,7

Rohrertragsfaktor in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Restnutzungsdauer



Abweichende Merkmale des Objektes von dem Normobjekt führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die Korrekturfaktoren der Abweichungen können folgender Tabelle entnommen werden:

	Größe des Merkmals	Korrekturfaktor
Wohn- und Nutzfläche	200 m²	1,09
	350 m²	1,04
	500 m²	1,00
	650 m²	0,96
	800 m²	0,93
	950 m²	0,90
	1.100 m²	0,88
	1.250 m²	0,85
	1.400 m²	0,83
Anteil der Nutzfläche an der Gesamt- wohn/-nutzfläche	20 %	1,07
	40 %	1,02
	60 %	0,98
	80 %	0,95
	100 %	0,92

6.7 Rothertragsfaktoren für Verkaufshallen und Verbrauchermärkte

Die angegebenen mittleren Rothertragsfaktoren (Medianwerte) ergeben sich aus Erwerbsvorgängen von mit Verkaufshallen und Verbrauchermärkte bebauten Grundstücken im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Rothertrag, berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete)
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren bei Verkaufshallen und Verbrauchermärkten
- mit einer Restnutzungsdauer in Anlehnung an Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV
- mit einem Bodenwert, abgeleitet aus der Fläche (marktübliche Grundstücksgröße) und dem gegebenenfalls angepassten Bodenrichtwert
- Bodenwerte sonstiger Flächen wurden abgetrennt und vom Kaufpreis abgezogen.

Der mittlere Rothertragsfaktor bezieht sich jeweils auf die mittleren Werte der Stichprobe. Aufgrund des geringen Stichprobenumfangs ist eine Untersuchung auf Einflussgrößen nicht möglich. Die angegebenen Spannen geben die Minimal- und Maximalwerte ohne signifikante Ausreißer an.

Verkaufshallen und Verbrauchermärkte

Auswertung der Jahre 2019 - 2023	GAG Sulingen-Verden	Mittlere Werte
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	17	
Verkaufsdatum	2019 bis 2023	2021
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	10 €/m ² – 380 €/m ²	42 €/m ²
gewerbl. Nutzfläche	925 – 9.450 m ²	1.920 m ²
Restnutzungsdauer des Gebäudes	7 Jahre – 30 Jahre	15 Jahre
Mittlere monatliche Nettokaltmiete im Objekt	3,10 €/m ² – 14,80 €/m ²	10,00 €/m ²

Der mittlere Rothertragsfaktor im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

12,2
(Spanne 5,7 bis 19,0)

6.8 Rothertragsfaktoren für Lager- und Logistikimmobilien

Die angegebenen mittleren Rothertragsfaktoren (Medianwerte) ergeben sich aus Erwerbsvorgängen von mit größeren Lager- und Logistikimmobilien und kleineren Lagergebäuden bebauten Grundstücken im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Rothertrag, berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete)
- abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der ImmoWertV
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren bei Lager- und Logistikgebäuden
- mit einer Restnutzungsdauer in Anlehnung an Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV
- mit einem Bodenwert, abgeleitet aus der Fläche (marktübliche Grundstücksgröße) und dem gegebenenfalls angepassten Bodenrichtwert
- Bodenwerte sonstiger Flächen wurden abgetrennt und vom Kaufpreis abgezogen.

Der mittlere Rothertragsfaktor bezieht sich jeweils auf die mittleren Werte der Stichprobe. Aufgrund des geringen Stichprobenumfanges ist eine Untersuchung auf Einflussgrößen nicht möglich. Die angegebenen Spannen geben die Minimal- und Maximalwerte ohne signifikante Ausreißer an.

Lager- und Logistikimmobilien

Auswertung der Jahre 2019 - 2023	GAG Sulingen-Verden	Mittlere Werte
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	24	
Verkaufsdatum	2019 bis 2023	2020
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	9 €/m ² – 64 €/m ²	35 €/m ²
Wohn- und gewerbl. Nutzfläche	355 – 19.700 m ²	1.660 m ²
Restnutzungsdauer des Gebäudes	7 Jahre – 40 Jahre	17 Jahre
Mittlere monatliche Nettokaltmiete im Objekt	1,20 €/m ² – 10,00 €/m ²	3,95 €/m ²
Bewirtschaftungskosten in %	10 – 35 %	16 %

Der mittlere Rothertragsfaktor im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

13,9
(Spanne 7,3 bis 23,5)

7 Liegenschaftszinssätze

7.1 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser werden vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren oder ersatzweise auch nach dem Sachwertverfahren bewertet. Teilweise werden sie aber auch unter Renditegesichtspunkten zur Geldanlage gehandelt. Daher hat der Gutachterausschuss bei den Verkäufen, bei denen die Miethöhe bekannt war, den Liegenschaftszinssatz untersucht. Die Stichprobe umfasst Kauffälle für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften seit 2019.

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Baugesetzbuch § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1). 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, z. B. dem Kapitalmarktzins für Hypotheken, ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt. Liegenschaftszinssätze können empirisch auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise für vergleichbare bebaute Grundstücke, hier freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, und marktüblich erzielbarer Erträge, die nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet werden.

Der Gutachterausschuss recherchiert – soweit möglich - die für die empirische Ermittlung erforderlichen Gebäudemerkmale.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) mit Erwerbsvorgängen von mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften (ohne Neubauten) bebauten Grundstücken aus dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden mit folgenden Eigenschaften:

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

Auswertung der Jahre 2019-2023	GAG Sulingen-Verden	mittlerer Wert
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz (Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)	374	
Lage (Bodenrichtwert)	16 €/m ² – 380 €/m ²	85 €/m ²
Grundstücksfläche	102 m ² - 2.250 m ²	748 m ²
Wohnfläche	49 – 342 m ²	141 m ²
modifizierte Restnutzungsdauer des Gebäudes	16 Jahre – 69 Jahre	29 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,94 €/m ² – 10,34 €/m ²	5,81 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	14 bis 43 % des Jahresrohertrages	24 %

Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Liegenschaftszinssatz:

- Kaufzeitpunkt
- Wohnfläche
- Nettokaltmiete
- Restnutzungsdauer

Andere Einflüsse sind nicht nachweisbar.

Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden zum Stichtag 01.01.2024 bezieht sich auf ein **freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus** mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

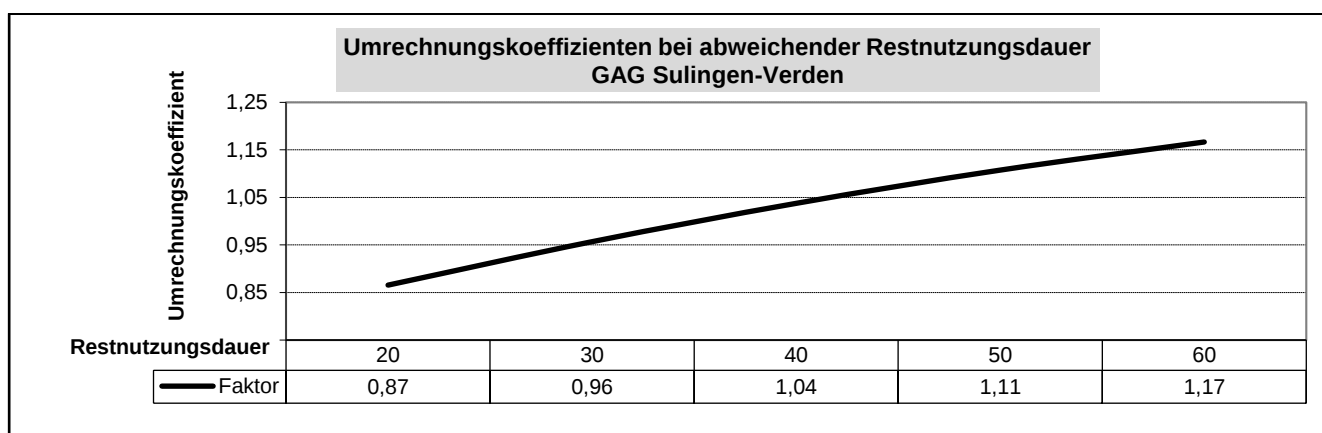
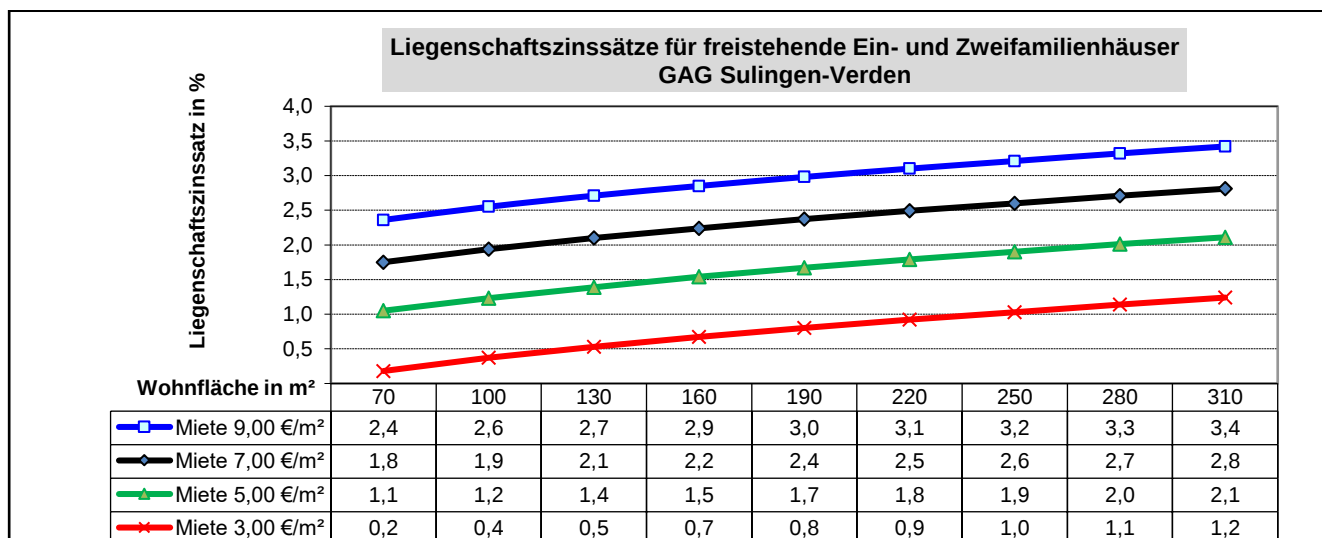
- Wohnfläche 150 m²
- Nettokaltmiete 6,00 €/m²
- Restnutzungsdauer 35 Jahre

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

1,9 %

Zum Stichtag 01.07.2022 betrug der Liegenschaftssatz für das Normobjekt 1,0 %.

Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von der Wohnfläche und der Nettokaltmiete



Ein Vergleich mit den Liegenschaftszinssätzen vor 2016 ist aufgrund des geänderten Ertragswertmodells, insbesondere der veränderten Gesamtnutzungsdauer, nicht möglich.

7.2 Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren oder ersatzweise auch nach dem Sachwertverfahren bewertet. Teilweise werden sie aber auch unter Renditegesichtspunkten zur Geldanlage gehandelt. Daher hat der Gutachterausschuss bei Verkäufen von vermieteten Reihenhäusern und Doppelhaushälften den Liegenschaftszinssatz untersucht. Die Stichprobe umfasst Kauffälle für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften seit 2019.

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Baugesetzbuch § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1). 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, z. B. dem Kapitalmarktzins für Hypotheken, ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt. Liegenschaftszinssätze können empirisch auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise für vergleichbare bebaute Grundstücke, hier freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, und marktüblich erzielbarer Erträge, die nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet werden.

Der Gutachterausschuss recherchiert – soweit möglich - die für die empirische Ermittlung erforderlichen Gebäudemerkmale.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) mit Erwerbsvorgängen von mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften (ohne Neubauten) bebauten Grundstücken aus dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden mit folgenden Eigenschaften:

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

Auswertung der Jahre 2019-2023	GAG Sulingen-Verden	mittlerer Wert
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz (Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)	374	
Lage (Bodenrichtwert)	16 €/m ² – 380 €/m ²	85 €/m ²
Grundstücksfläche	102 m ² - 2.250 m ²	748 m ²
Wohnfläche	49 – 342 m ²	141 m ²
modifizierte Restnutzungsdauer des Gebäudes	16 Jahre – 69 Jahre	29 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,94 €/m ² – 10,34 €/m ²	5,81 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	14 bis 43 % des Jahresrohertrages	24 %

Liegenschaftszinssatz für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Liegenschaftszinssatz:

- Kaufzeitpunkt
- Wohnfläche
- Nettokaltmiete
- Restnutzungsdauer

Andere Einflüsse sind nicht nachweisbar.

Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden zum Stichtag 01.01.2024 bezieht sich auf ein **Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte** mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

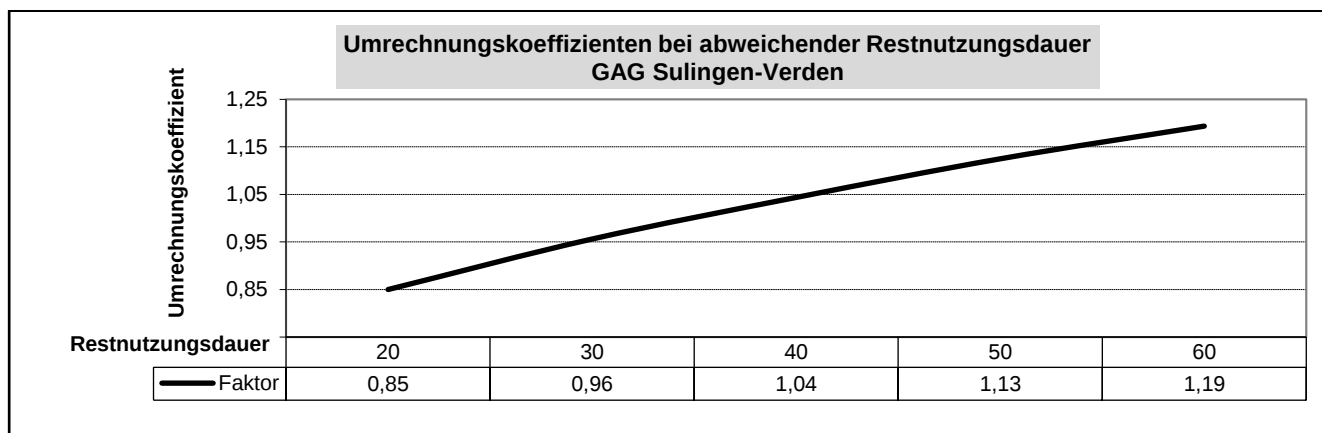
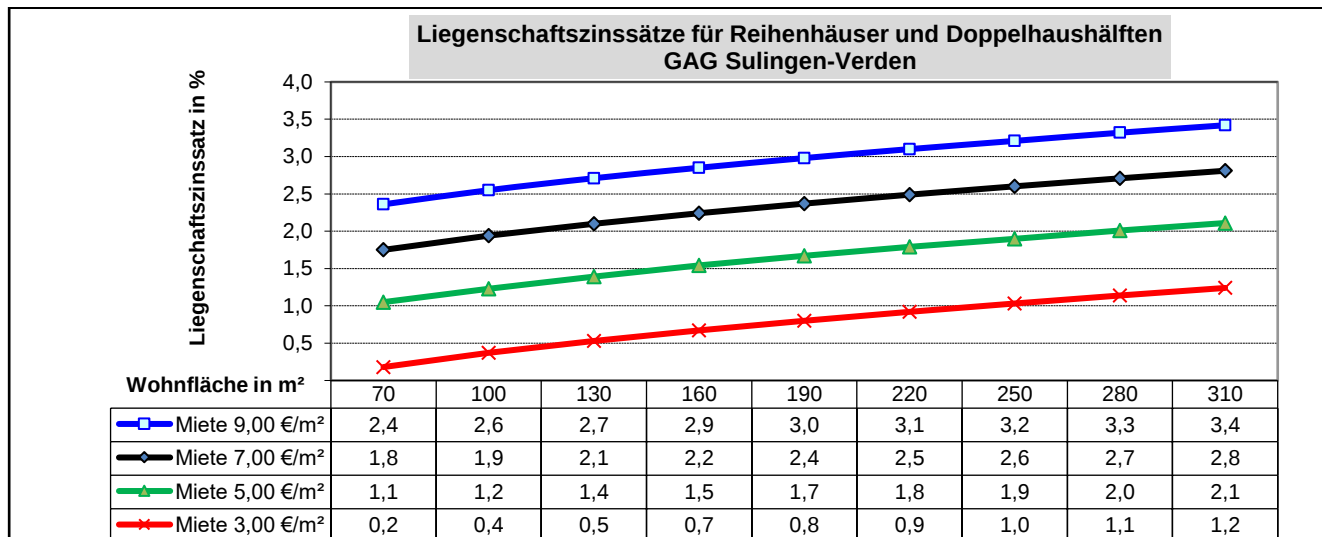
- Wohnfläche 100 m²
- Nettokaltmiete 6,00 €/m²
- Restnutzungsdauer 35 Jahre

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

1,6 %

Zum Stichtag 01.07.2022 betrug der Liegenschaftssatz für das Normobjekt 0,8 %.

Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von der Wohnfläche und der Nettokaltmiete



Ein Vergleich mit den Liegenschaftszinssätzen vor 2016 ist aufgrund des geänderten Ertragswertmodells, insbesondere der veränderten Gesamtnutzungsdauer, nicht möglich.

7.3 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen werden vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren bewertet. Teilweise werden sie aber auch unter Renditegesichtspunkten zur Geldanlage gehandelt. Daher hat der Gutachterausschuss bei Verkäufen von vermieteten Eigentumswohnungen den Liegenschaftszinssatz untersucht. Die Stichprobe umfasst 400 Kauffälle von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern oder Wohn- und Geschäftshäusern.

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Baugesetzbuch § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1). 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, z. B. dem Kapitalmarktzins für Hypotheken, ab. Sie können auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise für vergleichbare bebaute Grundstücke, hier Eigentumswohnungen, und erzielbarer Erträge, die nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet werden.

Der Gutachterausschuss recherchiert – soweit möglich - die für die empirische Ermittlung erforderlichen Gebäudemerkmale.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) mit Erwerbsvorgängen von mit Eigentumswohnungsanlagen (ohne Neubauten) bebauten Grundstücken aus dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden mit folgenden Eigenschaften:

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

Auswertung der Jahre 2019-2023	GAG Sulingen-Verden	mittlerer Wert
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	338	
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	30 €/m ² – 280 €/m ²	110 €/m ²
modifizierte Restnutzungsdauer	14 Jahre – 60 Jahre	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,37 €/m ² – 10,00 €/m ²	6,12 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	15 bis 40 % des Jahresrohertrages	26 %
Jahresreinertrag	1.588 € - 9.339 €	3.836 €
Wohnfläche	26 m ² - 119 m ²	71 m ²

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Liegenschaftszinssatz:

- Lage (Bodenrichtwert)
- Nettokaltmiete
- Kaufzeitpunkt

Andere Einflüsse sind nicht nachweisbar.

Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden zum Stichtag 01.01.2024 bezieht sich auf eine Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

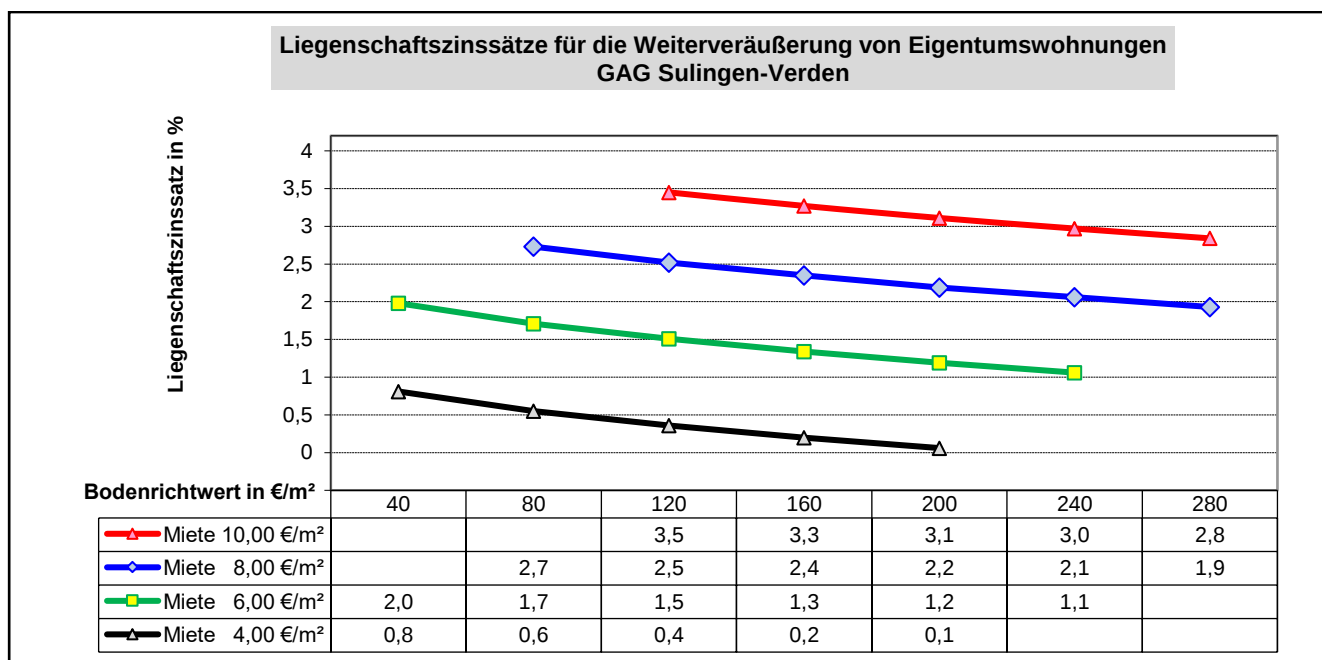
- Lage (aktueller Bodenrichtwert) 100 €/m²
- Nettokaltmiete 6,00 €/m²
- besondere Lage nicht in einem der (ehemaligen) Sanierungsgebiete (Weinberg und Wiethop in Bad Fallingbostal, Lehmwandlung in Nienburg, Willenberg in Diepholz)

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

1,6 %

Zum 01.07.2022 lag der Liegenschaftszinssatz für das Normobjekt bei 1,7 %.

Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Lagewert (Bodenrichtwert) und der Nettokaltmiete



In den Sanierungsgebieten und ehemaligen Sanierungsgebieten (Weinberg und Wiethop in Bad Fallingbostal, Lehmwandlung in Nienburg, Willenberg in Diepholz) liegen die Liegenschaftszinssätze **um den Faktor 1,3 bis 2,5 höher**. Hier sind besondere Liegenschaftszinssätze für das jeweilige Gebiet zu verwenden.

7.4 Liegenschaftszinssätze für Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen

Die angegebenen mittleren Liegenschaftszinssätze (Medianwerte) ergeben sich aus Erwerbsvorgängen von Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden mit folgenden Eigenschaften:

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

Der mittlere Liegenschaftszinssatz bezieht sich jeweils auf die mittleren Werte der Stichprobe. Aufgrund des geringen Stichprobenumfangs ist eine Untersuchung auf Einflussgrößen nicht möglich. Die angegebenen Spannen geben die Minimal- und Maximalwerte ohne signifikante Ausreißer an.

Altenpflegeheime

Auswertung der Jahre 2019 - 2023	GAG Sulingen-Verden	Mittlere Werte
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	187	
Verkaufsdatum	2019 bis 2023	2020
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² – 255 €/m ²	105 €/m ²
Wohnfläche	21 – 34 m ²	23 m ²
Mittlere monatliche Nettokaltmiete im Objekt	19,60 €/m ² – 27,10 €/m ²	24,60 €/m ²

Der mittlere Liegenschaftszinssatz im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

2,7 %
(Spanne 2,3 % bis 4,0 %)

Seniorenresidenzen

Auswertung der Jahre 2019 - 2023	GAG Sulingen-Verden	Mittlere Werte
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	23	
Verkaufsdatum	2019 bis 2023	2020
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² – 330 €/m ²	115 €/m ²
Wohnfläche	37 – 99 m ²	56 m ²
Mittlere monatliche Nettokaltmiete im Objekt	5,55 €/m ² – 27,35 €/m ²	10,65 €/m ²

Der mittlere Liegenschaftszinssatz im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

2,6 %
(Spanne 0,4 % bis 5,0 %)

7.5 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Beim Erwerb eines Grundstückes mit einem Mehrfamilienhaus steht die aus dem Objekt zu erwirtschaftende Rendite im Vordergrund des Käuferinteresses. Daher sind die Kaufpreise dieser Objekte von der zu erzielenden Mieteinnahme und von weiteren Kenngrößen (Liegenschaftszinssätze oder Rohertragsfaktoren) abhängig.

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Baugesetzbuch § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1). 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, z. B. dem Kapitalmarktzins für Hypotheken, ab. Sie können auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise für vergleichbare bebaute Grundstücke, hier Mehrfamilienhäuser, und erzielbarer Erträge, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet werden.

Der Gutachterausschuss recherchiert – soweit möglich - die für die empirische Ermittlung erforderlichen Gebäudemerkmale.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) mit Erwerbsvorgängen von mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken aus dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresrohertrag, berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete)
- abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der ImmoWertV
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren
- mit einer Restnutzungsdauer in Anlehnung an Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV
- mit einem rentierlichen Bodenwert, abgeleitet aus der Fläche und dem gegebenenfalls angepassten Bodenrichtwert, sonstige Bodenwerte wurden abgetrennt

Auswertung der Jahre 2020 - 2023	GAG Sulingen-Verden	mittlerer Wert
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	304	
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	15 €/m ² – 400 €/m ²	93 €/m ²
Wohnfläche	120 m ² – 1.254 m ²	305 m ²
modifizierte Restnutzungsdauer	16 Jahre – 70 Jahre	28 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,88 €/m ² – 11,36 €/m ²	5,83 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	13 % bis 35 % des Jahresrohertrages	26 %

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Liegenschaftszinssatz:

- Lagewert (Bodenrichtwert)
- Kaufzeitpunkt

Einflüsse der modifizierten Restnutzungsdauer, der monatlichen Miete oder der Lage im Berichtsgebiet sind aus der Stichprobe nicht signifikant nachweisbar.

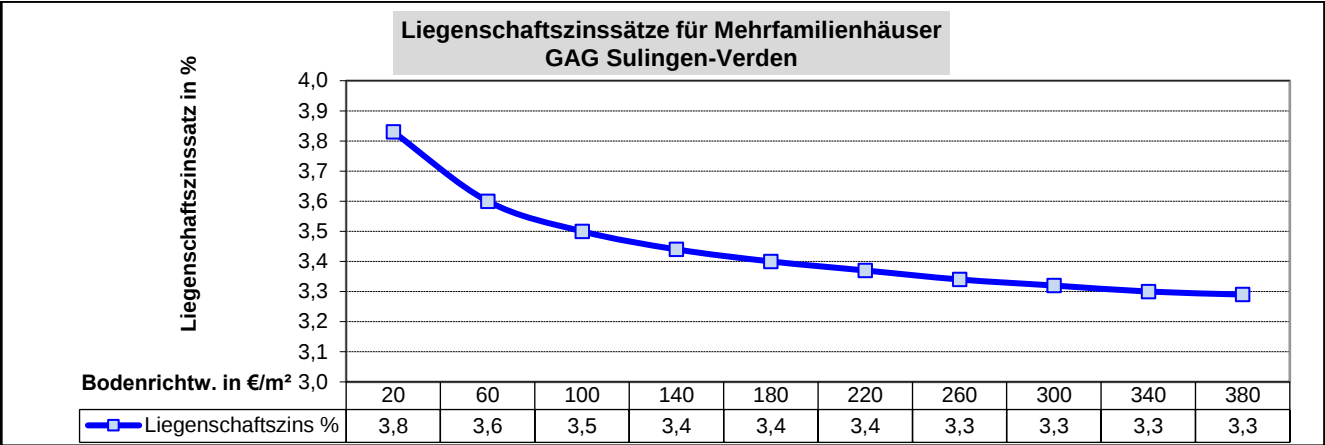
Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden zum 01.01.2024 bezieht sich auf ein Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Lagewert (Bodenrichtwert) 100 €/m²

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

3,5 %

Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Lagewert (Bodenrichtwert)



7.6 Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

Beim Erwerb eines Grundstückes mit einem Wohn- und Geschäftshaus steht die aus dem Objekt zu erwirtschaftende Rendite im Vordergrund des Käuferinteresses. Daher sind die Kaufpreise dieser Objekte von der zu erzielenden Mieteinnahme und von weiteren Kenngrößen (Liegenschaftszinssätze oder Rohertragsfaktoren) abhängig.

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Baugesetzbuch § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1). 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, z. B. dem Kapitalmarktzins für Hypotheken, ab. Sie können auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise für vergleichbare bebaute Grundstücke, hier Wohn- und Geschäftshäuser, und erzielbarer Erträge, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet werden.

Der Gutachterausschuss recherchiert – soweit möglich - die für die empirische Ermittlung erforderlichen Gebäudemerkmale.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) mit Erwerbsvorgängen von mit Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstücken aus dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresrohertrag, berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete)
- abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der ImmoWertV
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren
- mit einer Restnutzungsdauer in Anlehnung an Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV
- mit einem rentierlichen Bodenwert, abgeleitet aus der Fläche und dem gegebenenfalls angepassten Bodenrichtwert, sonstige Bodenwerte wurden abgetrennt

Auswertung der Jahre 2018 - 2023	GAG Sulingen-Verden	mittlerer Wert
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	129	
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	22 €/m ² – 330 €/m ²	145 €/m ²
Wohn- und gewerbl. Nutzfläche	114 m ² – 1.380 m ²	365 m ²
Anteil gewerbliche Nutzfläche	16 % bis 100 %	47 %
modifizierte Restnutzungsdauer	15 Jahre – 49 Jahre	26 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,53 €/m ² – 10,81 €/m ²	5,85 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	14 % bis 40 % des Jahresrohertrages	23 %

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Liegenschaftszinssatz:

- Wohn- und gewerbliche Nutzfläche
- Lagewert (Bodenrichtwert)
- Anteil der gewerbl. Nutzfläche an der Gesamtwohn-/nutzfläche
- Kaufzeitpunkt

Einflüsse der modifizierten Restnutzungsdauer, der monatlichen Miete oder der Lage im Berichtsgebiet sind aus der Stichprobe nicht signifikant nachweisbar.

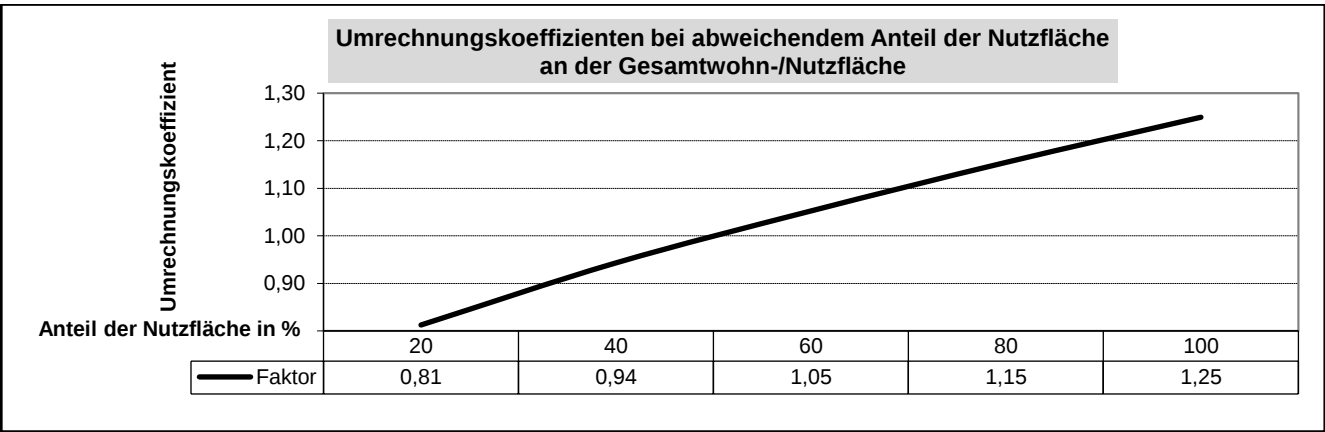
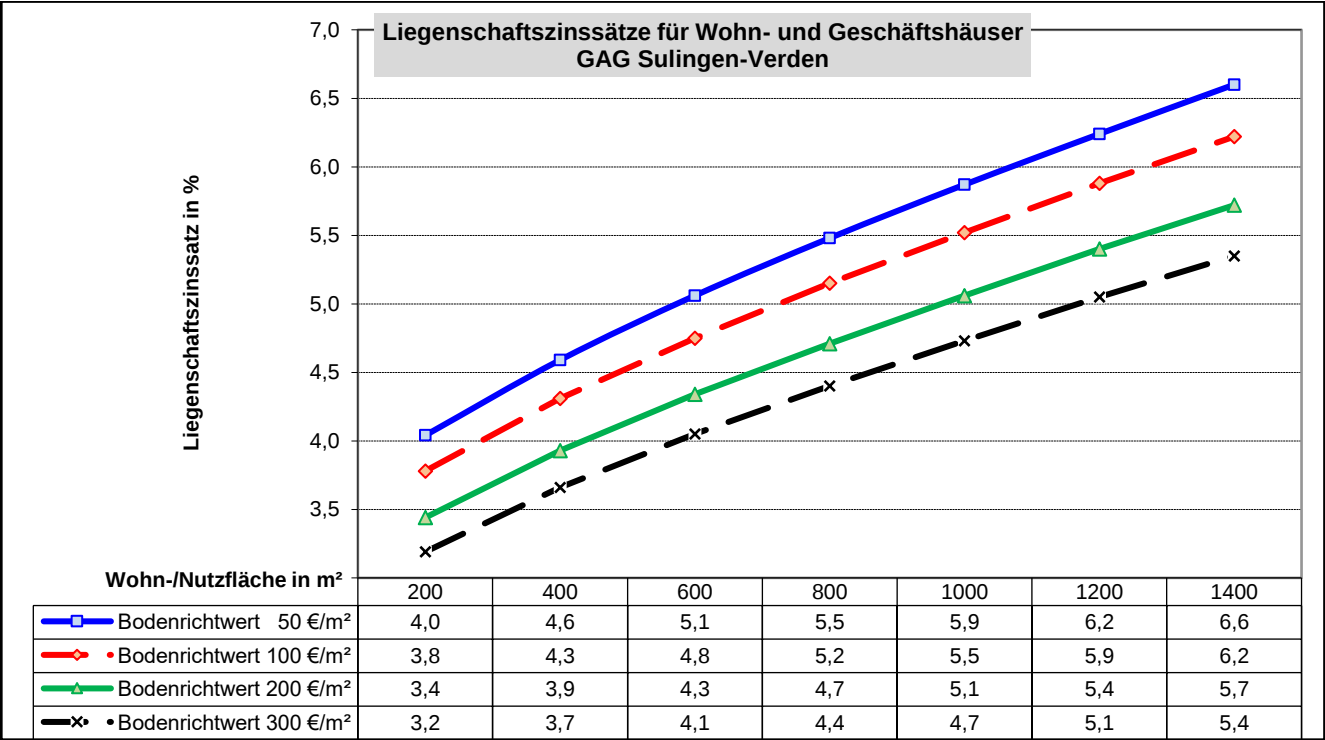
Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden zum 01.01.2024 bezieht sich auf ein Wohn- und Geschäftshaus mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Wohn- und gewerbliche Nutzfläche 500 m²
- Lagewert (Bodenrichtwert) 180 €/m²
- Anteil der Nutzfläche 50 %

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

4,2 %

Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von der Wohn- und gewerblichen Nutzfläche und dem Lagewert



7.7 Liegenschaftszinssätze für Verkaufshallen und Verbrauchermärkte

Die angegebenen mittleren Liegenschaftszinssätze (Medianwerte) ergeben sich aus Erwerbsvorgängen von mit Verkaufshallen und Verbrauchermärkte bebauten Grundstücken im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Rohertrag, berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete)
- abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der ImmoWertV
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren bei Verkaufshallen und Verbrauchermärkten
- mit einer Restnutzungsdauer in Anlehnung an Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV
- mit einem Bodenwert, abgeleitet aus der Fläche (marktübliche Grundstücksgröße) und dem gegebenenfalls angepassten Bodenrichtwert
- Bodenwerte sonstiger Flächen wurden abgetrennt und vom Kaufpreis abgezogen.

Der mittlere Liegenschaftszinssatz bezieht sich jeweils auf die mittleren Werte der Stichprobe. Aufgrund des geringen Stichprobenumfanges ist eine Untersuchung auf Einflussgrößen nicht möglich. Die angegebenen Spannen geben die Minimal- und Maximalwerte ohne signifikante Ausreißer an.

Verkaufshallen und Verbrauchermärkte

Auswertung der Jahre 2018 - 2023	GAG Sulingen-Verden	Mittlere Werte
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	15	
Verkaufsdatum	2019 bis 2023	2020
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	10 €/m ² – 380 €/m ²	50 €/m ²
gewerbl. Nutzfläche	925 – 9.450 m ²	1.990 m ²
Restnutzungsdauer des Gebäudes	7 Jahre – 30 Jahre	19 Jahre
Mittlere monatliche Nettokaltmiete im Objekt	6,40 €/m ² – 14,80 €/m ²	10,85 €/m ²
Bewirtschaftungskosten in %	10 – 24 %	15 %

Der mittlere Liegenschaftszinssatz im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

4,3 %
(Spanne 0,9 % bis 10,1 %)

7.8 Liegenschaftszinssätze für Lager- und Logistikimmobilien

Die angegebenen mittleren Liegenschaftszinssätze (Medianwerte) ergeben sich aus Erwerbsvorgängen von mit größeren Lager- und Logistikimmobilien und kleineren Lagergebäuden bebauten Grundstücken im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Rohertrag, berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete)
- abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der ImmoWertV
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren bei Lager- und Logistikgebäuden
- mit einer Restnutzungsdauer in Anlehnung an Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV
- mit einem Bodenwert, abgeleitet aus der Fläche (marktübliche Grundstücksgröße) und dem gegebenenfalls angepassten Bodenrichtwert
- Bodenwerte sonstiger Flächen wurden abgetrennt und vom Kaufpreis abgezogen.

Der mittlere Liegenschaftszinssatz bezieht sich jeweils auf die mittleren Werte der Stichprobe. Aufgrund des geringen Stichprobenumfangs ist eine Untersuchung auf Einflussgrößen nicht möglich. Die angegebenen Spannen geben die Minimal- und Maximalwerte ohne signifikante Ausreißer an.

Lager- und Logistikimmobilien

Auswertung der Jahre 2019 - 2023	GAG Sulingen-Verden	Mittlere Werte
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	21	
Verkaufsdatum	2019 bis 2023	2020
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	13 €/m ² – 65 €/m ²	34 €/m ²
Wohn- und gewerbl. Nutzfläche	350 – 19.880 m ²	1.820 m ²
Restnutzungsdauer des Gebäudes	6 Jahre – 40 Jahre	17 Jahre
Mittlere monatliche Nettokaltmiete im Objekt	1,15 €/m ² – 10,20 €/m ²	4,20 €/m ²
Bewirtschaftungskosten in %	10 – 35 %	15 %

Der mittlere Liegenschaftszinssatz im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

2,6 %
(Spanne 0,6 % bis 8,6 %)

8 Sachwertfaktoren

8.1 Wochenendhäuser

Falls für die Ermittlung des Verkehrswertes nicht ausreichend Vergleichspreise zur Verfügung stehen, kann der Verkehrswert auch nach dem Sachwertverfahren abgeleitet werden.

Das Modell zur Berechnung der Sachwertfaktoren ist in Abschnitt 9.2.3 erläutert.

Abweichend zu dem unter 9.2.3 beschriebenen Modell sind für Wochenendhäuser pauschale Ansätze für baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen (Nr. 4.2 der SW-RL) in einer Größenordnung von 4.000 € (sehr einfach / wenig) bis 10.000 € (aufwendig / umfangreich) berücksichtigt. Garagen und Nebengebäude sind hier bei der Kaufpreisauswertung durch pauschalisierte Ansätze von durchschnittlich 4.000 € berücksichtigt worden.

GAG Sulingen-Verden (ohne Dümmer See)

Da im Jahr 2023 nur sehr wenige Wochenendhäuser veräußert wurden, bei denen der Sachwert ermittelt werden konnte, wird die multiple Regressionsanalyse der vergangenen Jahre nicht fortgeführt. Stattdessen werden mittlere Werte des Berichtsjahres ausgewiesen

Die Stichprobe umfasst 8 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	Nov. 2022 – 2023	2023
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 70 €/m ²	57 €/m ²
(wertrelevantes) Baujahr	1965 – 2000	1983
vorläufiger Sachwert	62.000 € – 163.000 €	131.000 €
Standardstufe	1,5 – 3,1	2,2
Grundstücksfläche	280 m ² - 2.650 m ²	633 m ²

Der mittlere Sachwertfaktor beträgt **1,17** (Spanne 0,28 bis 1,42).

Eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors von einzelnen Merkmalen lässt sich aus der kleinen Stichprobe nicht ableiten.

Bereich Dümmer See

Die Stichprobe umfasst 12 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2019– 2023	2020
Lage (Bodenrichtwert)	58 €/m ² – 100 €/m ²	82 €/m ²
(wertrelevantes) Baujahr	1974 – 2017	1990
vorläufiger Sachwert	91.000 € – 288.000 €	149.000 €
Standardstufe	2,2 – 4,0	2,8
Grundstücksfläche	360 m ² - 1.209 m ²	529 m ²

Der mittlere Sachwertfaktor beträgt **1,16** (Spanne 0,61 bis 2,60).

Eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors von einzelnen Merkmalen lässt sich aus der kleinen Stichprobe nicht ableiten.

9 Erbbaurechts- /Erbbaugrundstückskoeffizienten

9.1 Erbbaugrundstückskoeffizienten

In den Jahren 2017 bis 2023 wurden insgesamt 101 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke veräußert.

Hiervon sind 23 Kaufpreise von besonderen Vertragsbedingungen so stark beeinflusst, dass diese Fälle in die folgende Auswertung zur Ermittlung von durchschnittlichen Preisen und Wertrelationen nicht einbezogen wurden. Die Spannen und mittleren Werte der zum Vergleich geeigneten 78 Kaufpreise sind mit den jeweiligen Richtwerten und Erbbaugrundstückskoeffizienten (Relation der Kaufpreise zum Wert des jeweils unbelasteten Baulandes) der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Die Abhängigkeit der Kaufpreise von einzelnen tatsächlichen und vertraglichen Merkmalen kann aus der Stichprobe nicht eindeutig nachgewiesen werden. Lediglich Fälle mit geringer Restlaufzeit (weniger als 20 Jahre) des Erbbaurechts tendieren zu einem etwas höheren Erbbaugrundstückskoeffizienten. Der mittlere Erbbaugrundstückskoeffizient ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Merkmale des Einzelfalls sachverständig anzupassen.

Verkäufe von mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücken (78 Fälle) der Jahre 2017 - 2023					
GAG Sulingen-Verden	Kaufpreis	Rendite*	Restlaufzeit	Bodenrichtwert für Wohnbauland	Erbbau- grundstücks- koeffizient
mittlerer Wert	66 €/m ²	0,2 %	30 Jahre	86 €/m ²	0,68
Spanne	17 – 133 €/m ²	0,02 % – 3,4 %	0 – 50 Jahre	19 – 215 €/m ²	(0,29 – 1,00)

*) Rendite = jährlicher Erbbauzins pro m² / Bodenrichtwert

Die Rendite und die Laufzeit sind nicht bei allen Fällen bekannt geworden

9.2 Erbbaurechtskoeffizienten – Ein- und Zweifamilienhäuser

Wohnhäuser, bei denen das Eigentum an den baulichen Anlagen lediglich mit einem Erbbaurecht am Grundstück verbunden ist, erzielen im Vergleich zu einem im Normaleigentum stehenden Wohngrundstück meist niedrigere Kaufpreise. Aus vorliegenden geeigneten Kauffällen der Jahre 2018 bis 2023 wurde ein mittlerer Erbbaurechtskoeffizient (Verhältniszahl des erzielten Kaufpreises für das Erbbaurecht zum Vergleichswert des bebauten Grundstücks im Normaleigentum) 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) bekannt geworden sind. Kauffälle bei denen sich ein Erbbaurechtskoeffizient über 1,00 ergab, wurden ausgeschlossen, da hier besondere Verhältnisse zu vermuten sind.

Abhängigkeiten der Kaufpreise und des Erbbaurechtskoeffizienten von den einzelnen Vertragsbedingungen oder von Grundstücks- und Gebäudemerkmalen können aus der dafür zu kleinen Stichprobe nicht abgeleitet werden.

Erbbaurechtskoeffizienten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus Kaufpreisen der Jahre 2019 – 2023 GAG Sulingen-Verden (38 Fälle)			
	von	bis	mittlerer Wert
Untersuchungszeitraum	2019	2023	2022
Wohnfläche	103 m ²	230 m ²	140 m ²
Wohnflächenpreis	600 €/m ²	2.110 €/m ²	1.200 €/m ²
Baujahr	1950	1994	1963
Restlaufzeit des Erbbaurechts	15 Jahre	69 Jahre	40 Jahre
Bodenrichtwert	55 €/m ²	275 €/m ²	110 €/m ²
Rendite (Erbbauzins / Bodenrichtwert)	0,04 %	2,0 %	0,4 %
Erbbaurechtskoeffizient	0,42	0,95	0,66

9.3 Erbbaurechtskoeffizienten – Reihenhäuser und Doppelhaushälften

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 2019 bis 2023 wurde ein mittlerer Erbbaurechtskoeffizient (Verhältniszahl des erzielten Kaufpreises für das Erbbaurecht zum Vergleichswert des bebauten Grundstücks im Normaleigentum) ermittelt. Abhängigkeiten der Kaufpreise und des Erbbaurechtskoeffizienten von den einzelnen Vertragsbedingungen oder von Grundstücks- und Gebäudemerkmalen können aus der hierfür zu kleinen Stichprobe nicht abgeleitet werden.

Erbbaurechtskoeffizienten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus Kaufpreisen der Jahre 2019 - 2023 GAG Sulingen-Verden (38 Fälle)			
	von	bis	mittlerer Wert
Untersuchungszeitraum	2019	2023	2020
Wohnfläche	75 m ²	137 m ²	100 m ²
Wohnflächenpreis	605 €/m ²	2.055 €/m ²	1.420 €/m ²
Baujahr	1948	2009	1963
Restlaufzeit des Erbbaurechts	21 Jahre	74 Jahre	36 Jahre
Bodenrichtwert	42 €/m ²	215 €/m ²	145 €/m ²
Rendite (Erbbauszins / Bodenrichtwert)	0,1 %	2,3 %	0,7 %
Erbbaurechtskoeffizient	0,48	0,96	0,82

9.4 Erbbaurechtskoeffizienten – Eigentumswohnungen

Wohnungen, bei denen das Eigentum an den baulichen Anlagen lediglich mit einem Erbbaurecht am Grundstück verbunden ist, erzielen im Vergleich zu einer im Normaleigentum stehenden Wohnung meist niedrigere Kaufpreise. Aus den insgesamt 24 im Berichtsgebiet seit 2019 vorliegenden geeigneten Kauffällen wurde ein mittlerer Erbbaurechtskoeffizient (Verhältniszahl des erzielten Kaufpreises für das Erbbaurecht zum Vergleichswert der Wohnung) ermittelt. Abhängigkeiten der Kaufpreise und des Erbbaurechtskoeffizienten von den einzelnen Vertragsbedingungen oder von Grundstücks- und Gebäudemerkmalen können aus der kleinen Stichprobe nicht abgeleitet werden.

Die Stichprobe ist wie folgt zu beschreiben:

Erbbaurechtskoeffizienten für Eigentumswohnungen (57 Fälle) aus Kaufpreisen der Jahre 2019 - 2023 GAG Sulingen-Verden			
	von	bis	mittlerer Wert
Untersuchungszeitraum	2019	2023	2021
Wohnfläche	46 m ²	98 m ²	65 m ²
Wohnflächenpreis	830 €/m ²	1.715 €/m ²	1.305 €/m ²
Baujahr	1960	1983	1972
Restlaufzeit des Erbbaurechts	13 Jahre	51 Jahre	39 Jahre
Bodenrichtwert	48 €/m ²	185 €/m ²	145 €/m ²
Rendite (Erbbauszins / Bodenrichtwert)	0,1 %	3,2 %	1,3 %
Erbbaurechtskoeffizient	0,67	1,00	0,88

10 Erwerbs-/Veräußerungskategorien

11 Mieten und Pachten

11.1 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 marktüblich erzielbaren Ertrag des Grundstückes der Verkehrswert ermittelt. Daneben sind die Gutachterausschüsse in Niedersachsen auch befugt, nach § 16 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. Zusätzlich wurden auch Angebotsmieten recherchiert. 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.

11.2 Mieten für Wohnungen

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 2017 bis 2022 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 **01.01.2024**.

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

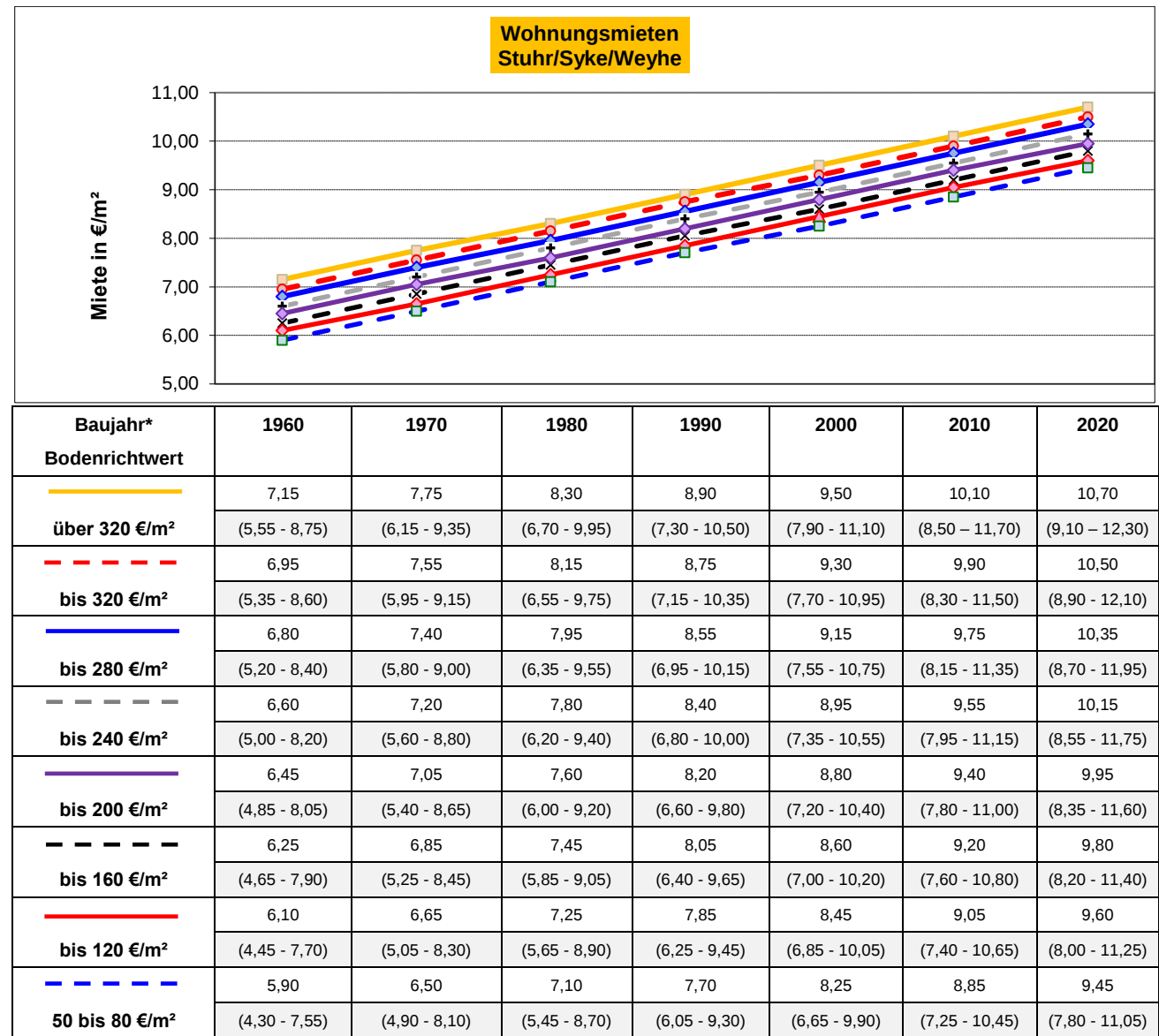
Im Regelfall ist als **Baujahr** das Jahr der Fertigstellung des Wohngebäudes anzunehmen. Grundlegend modernisierte Wohnungen sind in die Baualtersklasse einzuordnen, die sich aus einer gewichteten Mittelbildung des Baujahres (zu 1/3) und des Modernisierungsjahres (zu 2/3) ergibt. Modernisierungen sind 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

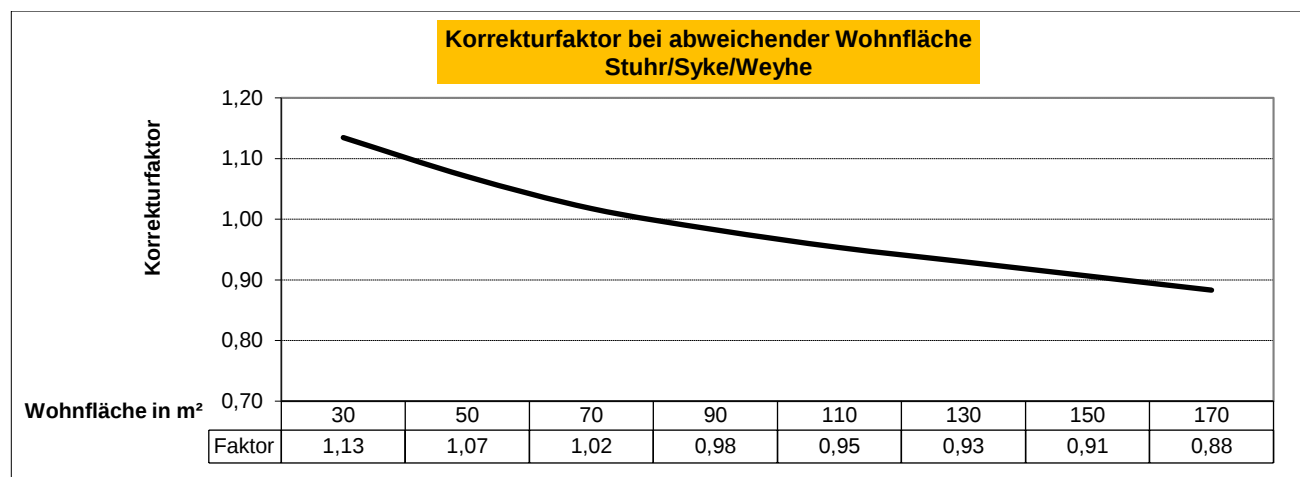
Die Stichprobe für den Bereich der Gemeinden Stuhr/Syke/Weyhe umfasst 581 Mietfälle (Angebotsmieten, Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2018 bis 2023.

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



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

Abhängigkeit von der Wohnungsgröße



Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):

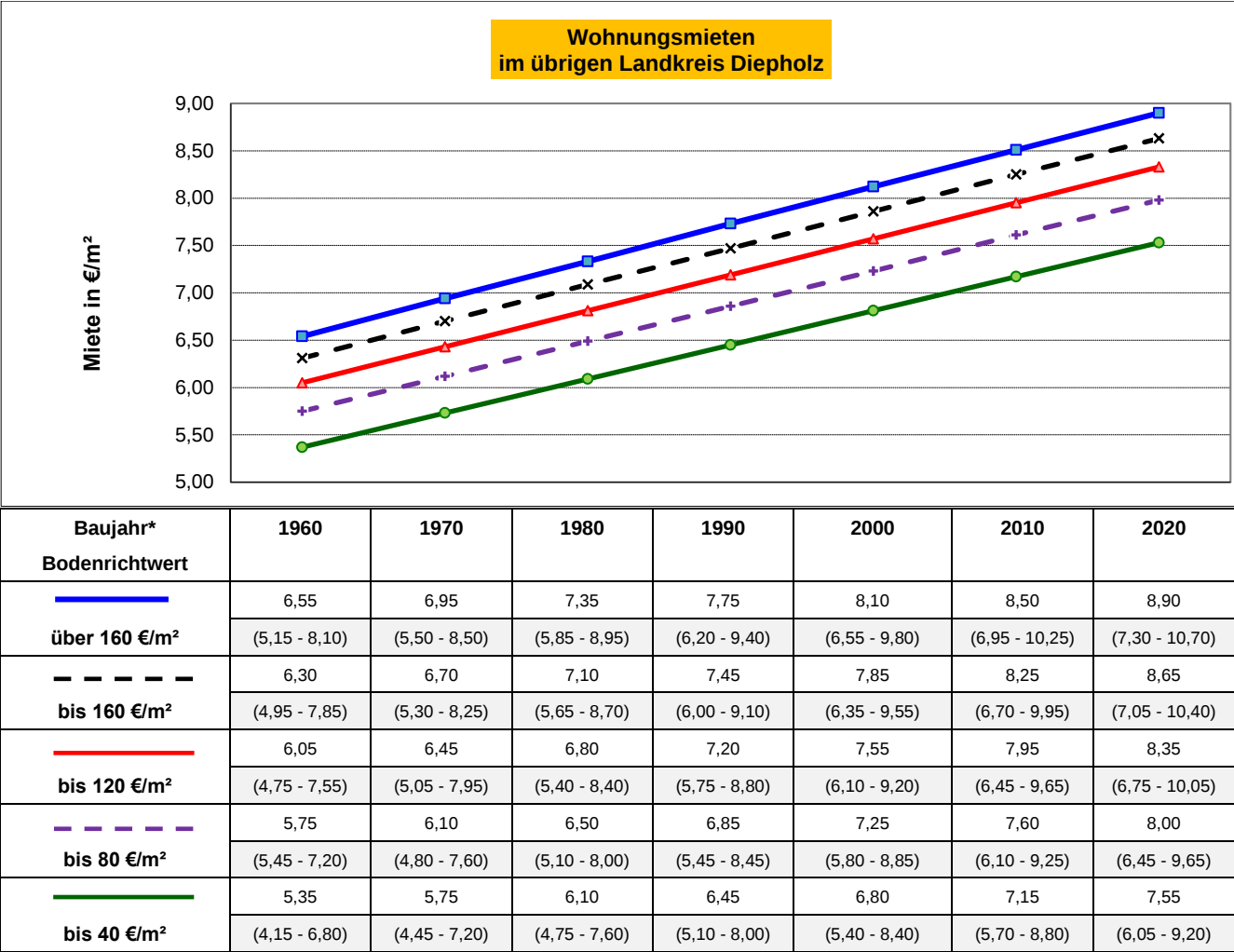
1,05

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 bis zu rd. 10 % bei „Altbauwohnungen“ angebracht werden können.

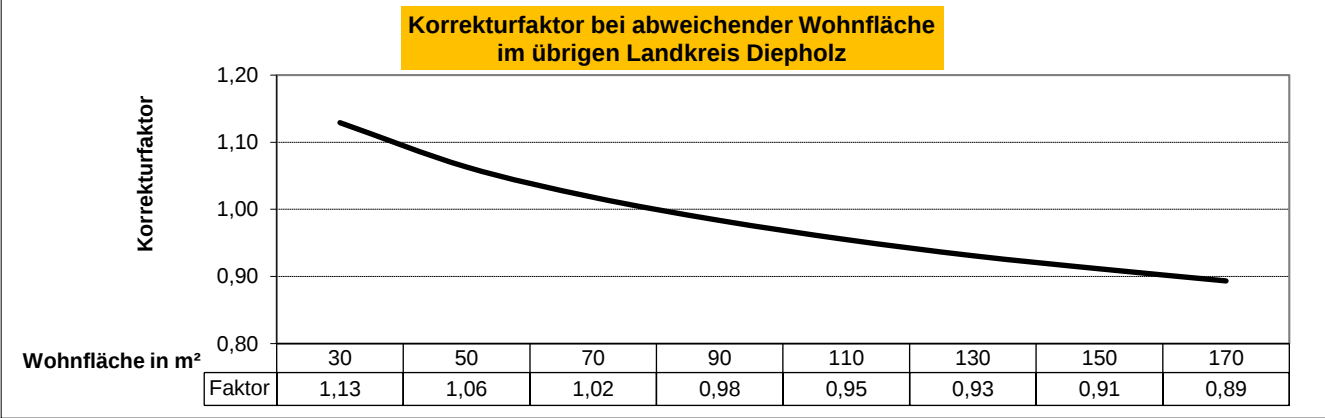
Wohnungsmieten im übrigen Landkreis Diepholz

Die Stichprobe für den übrigen Landkreis Diepholz umfasst 1.103 Mietfälle (Angebotsmieten, Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2018 bis 2024.

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



Abhängigkeit von der Wohnungsgröße



Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):

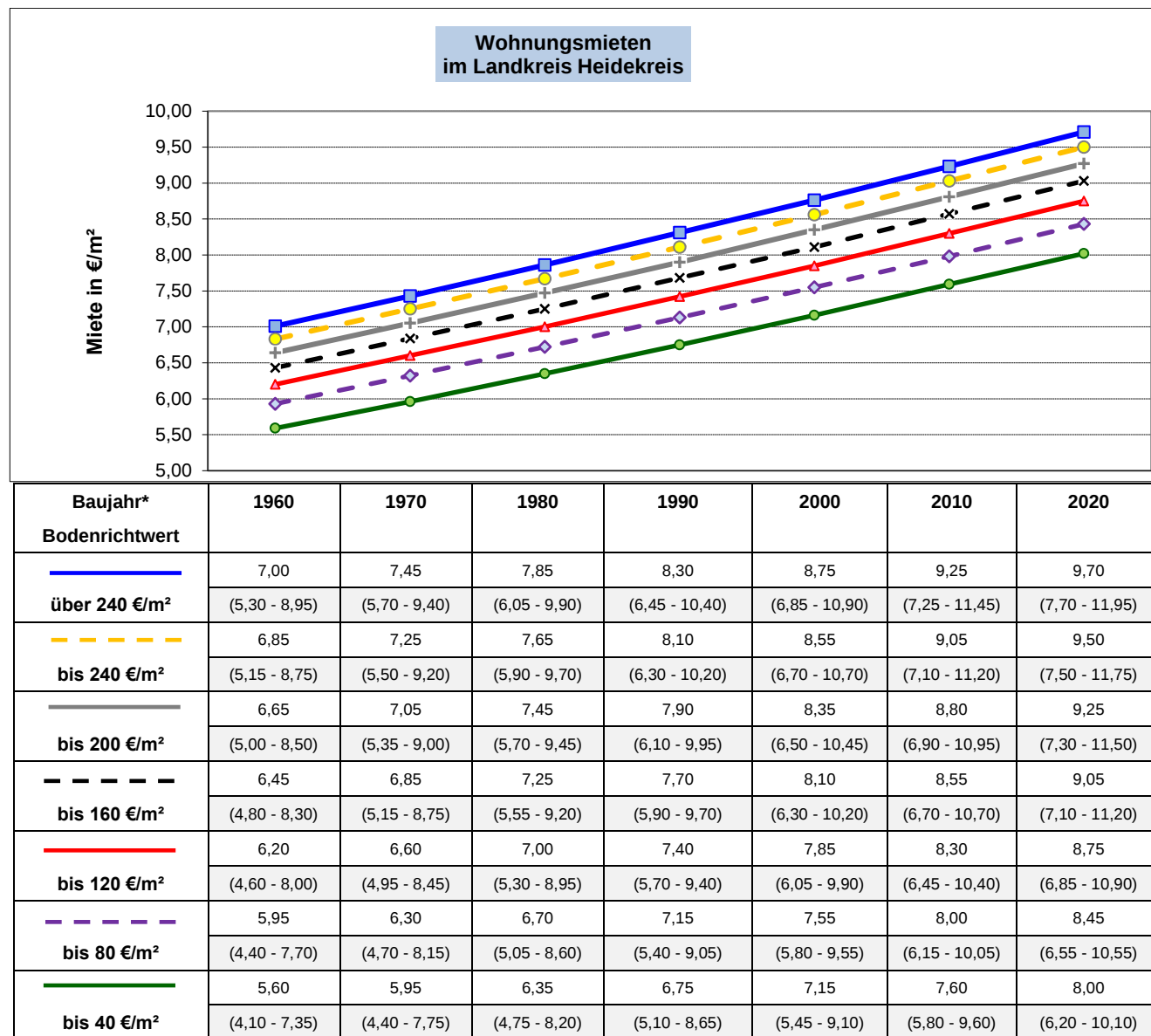
1,07

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 1.074 Mietfälle (Angebotsmieten, Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2018 bis 2023.

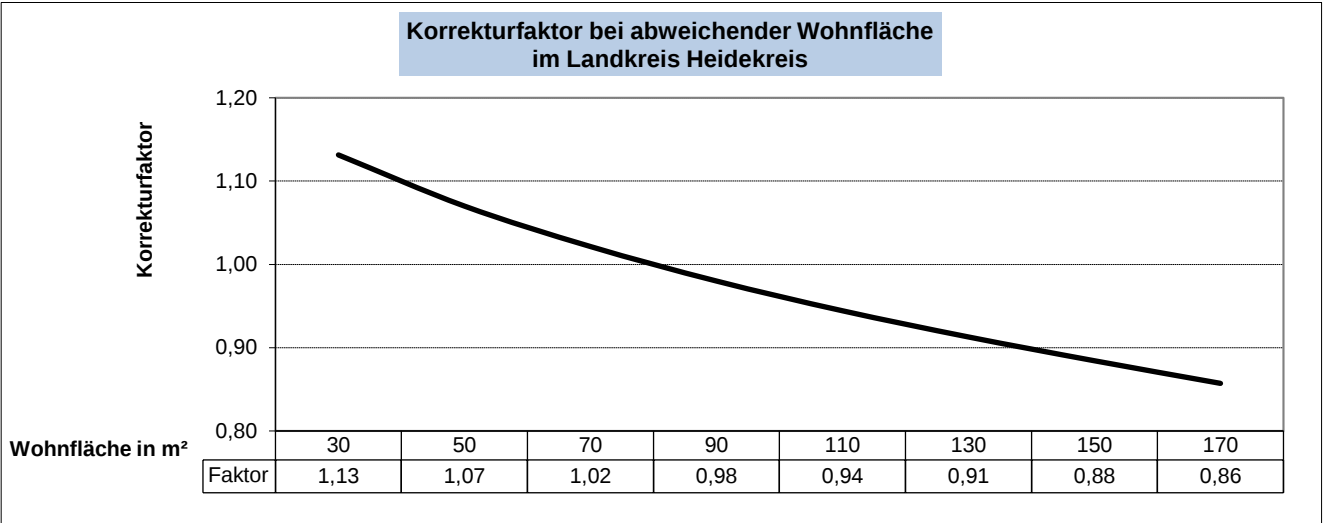
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr* und dem Bodenrichtwert (Lagewert)



*) 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):

1,07

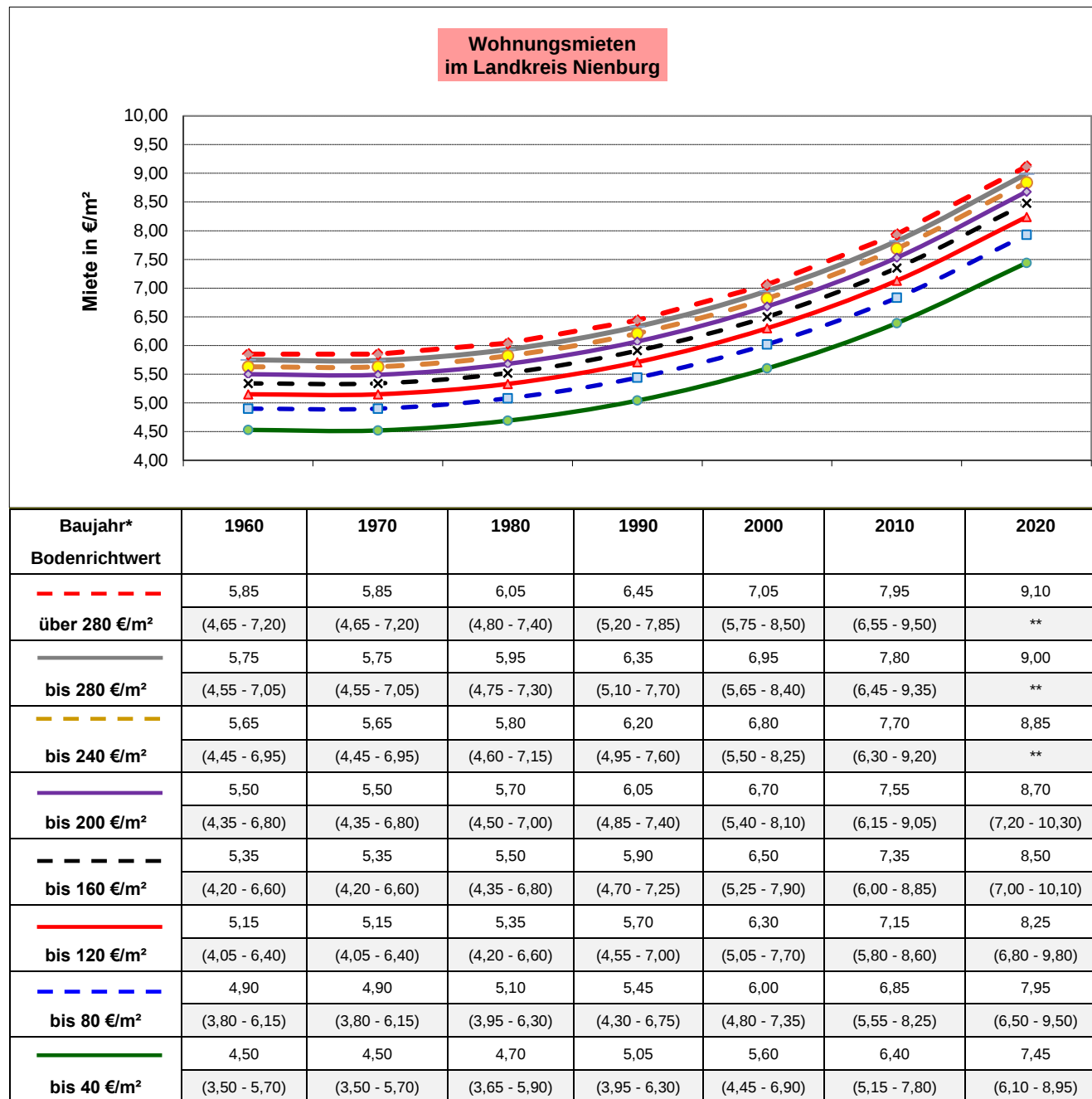
Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):

1,10

Wohnungsmieten im Landkreis Nienburg

Die Stichprobe für den Landkreis Nienburg umfasst 1627 Mietfälle (Angebotsmieten, Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2018 bis 2023.

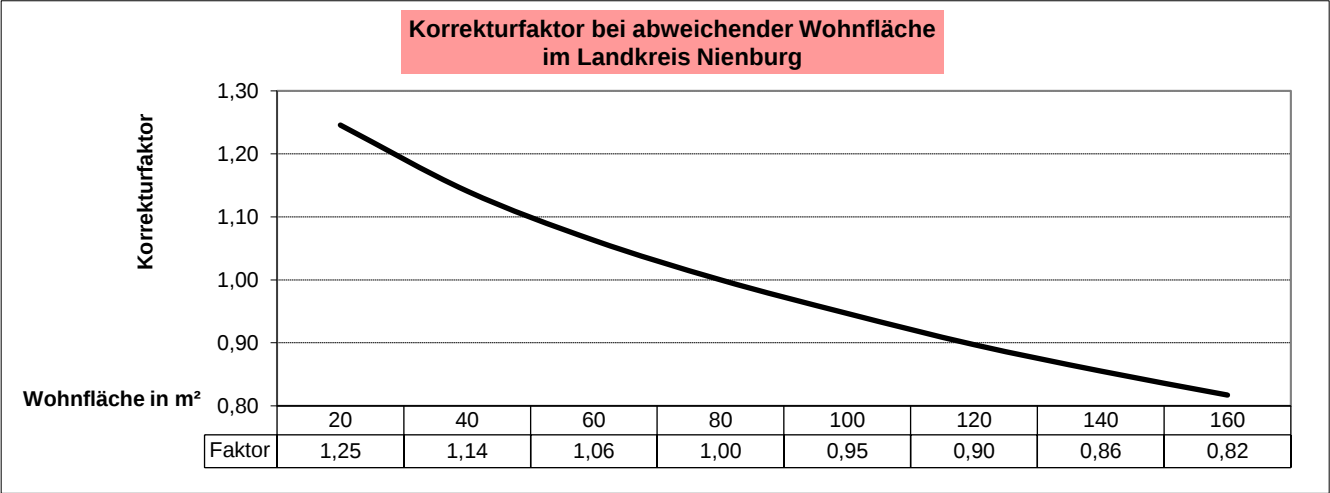
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr* und dem Bodenrichtwert (Lagewert)



*) 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):

1,02

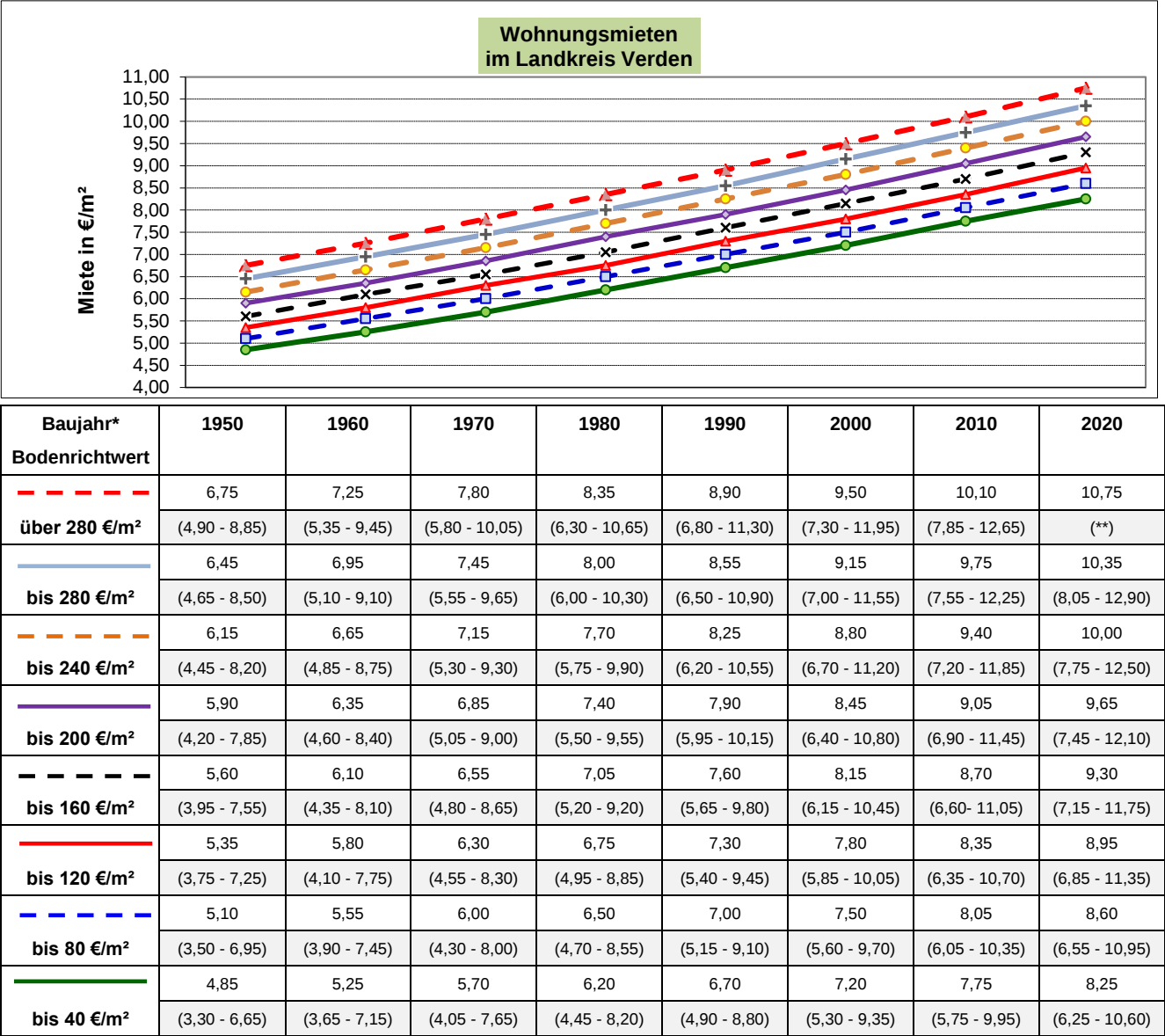
Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):

1,15

Wohnungsmieten im Landkreis Verden

Die Stichprobe für den Landkreis Verden umfasst 647 Mietfälle (Angebotsmieten, Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2018 bis 2023.

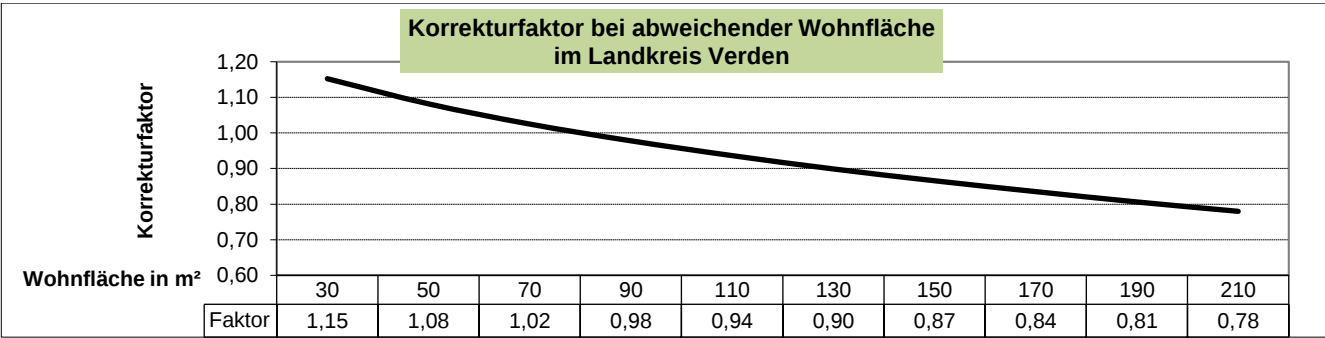
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr* und dem Bodenrichtwert (Lagewert)



*) 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):**1,09****Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):****1,08****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): 6,75 €/m²
 (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)

Korrekturfaktor für Wohnfläche (100 m²): 0,96
 (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)

Korrekturfaktor für Vermietung einer Doppelhaushälfte: 1,08

Korrekturfaktor für „Altbau“: --

Durchschnittlicher monatlicher Mietwert der Wohnung: 6,75 €/m² x 0,96 x 1,08 = **7,00 €/m²**

Entsprechend = 100 m² x 7,00 €/m² = **700 €**

Hinweis:

Neben den hier veröffentlichten Mietpreisübersichten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden hat 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 veröffentlicht. Nach Auskunft des Vereins der Haus- und Wohnungseigentümer Verden e.V. soll dieser zum 01.01.2024 erneuert werden. Der Termin der Fertigstellung ist noch nicht bekannt.

11.3 Mieten für Garagen

Bereich	Mieten für Garagen oder Stellplätze in Sammelgaragen (2018 – 2023)			
	Anzahl	Miete pro Stellplatz (€/Monat)	Spanne (€/Monat)	
			von	bis
Landkreis Diepholz	73	35		
Stuhr/Syke/Weyhe	15	45	15	80
übriger Landkreis Diepholz	58	30	20	45
Landkreis Heidekreis	65	35	25	50
Landkreis Nienburg	153	30	20	50
Landkreis Verden	41	50	30	60

11.4 Mieten für Geschäftsräume

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

11.4.1 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 modifiziertem 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.

Hinweis: In den aktuellen Übersichten ist die **Einflussgröße wertrelevantes Baujahr*** (modifiziertes Baujahr) nach Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) eingeführt worden, die bei allen Vergleichsfällen der Stichprobe belegt ist. In den Vorjahren wurde als **Baujahr** das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes gegeben.

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 2017).

Landkreis Diepholz

Mittlere Mieten für Läden unter 500 m ² im Landkreis Diepholz					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres wertrelevantes Baujahr*	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Stuhr/Weyhe	10	320 €/m ²	2000	105 m ²	11,00 (9,00 – 18,50)
übriger Nordkreis	15	80 €/m ²	1991	135 m ²	8,70 (3,00 – 14,50)
Sulingen, Ortsteil Sulingen	7	55 €/m ²	1970	60 m ²	5,50 (2,50 – 10,50)
Diepholz, Ortsteil Diepholz	16	140 €/m ²	1980	75 m ²	8,00 (4,00 – 12,00)
übriger Südkreis	3	**	**	**	**
Fachmärkte, Verbrauchermärkte und Discounter (Baujahre ab 1990, Ladenfläche ab 500 m ²)					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres wertrelevantes Baujahr*	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
gesamter Landkreis	10	85 €/m ²	2008	915 m ²	7,50 (4,50 – 11,00)

*) Das wertrelevante Baujahr berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungstichtag abzüglich der Restnutzungsdauer gemäß ImmoWertV.

**) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Heidekreis

Mittlere Mieten für Läden unter 500 m ² im Landkreis Heidekreis					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres wertrelevantes Baujahr*	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Soltau, Ortsteil	13	180 €/m ²	1972	140 m ²	9,50 (5,50 – 15,50)
Übriger Nordkreis	10	75 €/m ²	1979	135 m ²	5,50 (3,50 – 10,50)
Walsrode, Ortsteil	26	195 €/m ²	1981	105 m ²	9,00 (4,50 – 14,50)
übriger Südkreis	10	50 €/m ²	1968	125 m ²	5,00 (3,00 – 10,50)
Fachmärkte, Verbrauchermärkte und Discounter (Baujahre ab 1990, Ladenfläche ab 500 m ²)					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres wertrelevantes Baujahr*	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
gesamter Landkreis	19	60 €/m ²	2007	1.200 m ²	11,00 (5,50 – 13,50)

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 unter 500 m ² in der Innenstadt Nienburgs					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres wertrelevantes Baujahr*	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Stadt Nienburg 1a-Lage Nördliche Lange Straße und westliche Georgstraße	7	600 €/m ²	1975	170 m ²	19,50 (10,00 – 30,00)
übrige Innenstadt	21	250 €/m ²	1983	110 m ²	7,50 (5,50 – 17,00)

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 500 m² (Verbrauchermärkte oder Discounter) ab Baujahr 1990 zu unterscheiden.

Mittlere Mieten für Läden außerhalb der Innenstadt Nienburgs unter 500m ² und bis Baujahr 1989					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres wertrelevantes Baujahr*	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Nienburg und Ortsteile	14	95 €/m ²	1976	100 m ²	6,00 (3,50 – 9,00)
übriger Landkreis	8	35 €/m ²	1974	80 m ²	5,20 (3,50 – 6,50)
Fachmärkte, Verbrauchermärkte und Discounter (Baujahre ab 1990, Ladenfläche über 500 m ²)					
gesamter Landkreis	6	20 €/m ²	2006	1.450 m ²	6,20 (5,00 – 10,00)

*) Das wertrelevante Baujahr berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungstichtag abzüglich der Restnutzungsdauer gemäß ImmoWertV.

Landkreis Verden

Mittlere Mieten für Läden bis 500 m ² im Landkreis Verden					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres wertrelevantes Baujahr*	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Verden, zentrale 1-a Lage Große Straße	10	330 €/m ²	1970	165 m ²	15,50 (8,50 – 24,50)
Verden, übrige Stadt	14	250 €/m ²	1975	105 m ²	9,40 (6,50 – 17,00)
Achim, Innenstadt	5	275 €/m ²	1978	60 m ²	9,50 (7,00 – 14,00)
Achim, übrige Stadt	11	150 €/m ²	1978	120 m ²	9,00 (4,00 – 10,50)
übriger Landkreis	9	120 €/m ²	1978	85 m ²	9,20 (4,00 – 11,00)

*) Das wertrelevante Baujahr berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungstichtag abzüglich der Restnutzungsdauer gemäß ImmoWertV.

Gesamter Zuständigkeitsbereich

Für die nachfolgenden Untersuchungen standen dem Gutachterausschuss Vergleichsmieten für Läden mit einer Nutzfläche bis 800 m² aus einem Zeitraum von 2017 bis 2023 zur Verfügung.

Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse. Dabei werden die Auswirkungen der wesentlichen Merkmale (Datum, Lage, modifiziertes Baujahr, Nutzfläche) auf die Zielgröße () untersucht und die Ergebnisse in dem folgenden Diagramm bezogen auf den 01.01.2024 dargestellt, wobei die Einflussgröße Mietzeitpunkt im Untersuchungszeitraum keinen signifikanten Einfluss auf die Miete in €/m² Nutzfläche hatte.

Hinweis: In den aktuellen Übersichten ist die **Einflussgröße wertrelevantes Baujahr*** (modifiziertes Baujahr) nach Immobilienwertermittlungsverordnung eingeführt worden, die bei allen Vergleichsfällen der Stichprobe belegt ist.

In den Vorjahren wurde im Regelfall als **Baujahr** das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes angenommen. Grundlegend modernisierte Gebäude bzw. Räumlichkeiten waren in die Baualtersklasse einzuordnen, die sich aus einer gewichteten Mittelbildung des Baujahres (zu 1/3) und des Modernisierungsjahres (zu 2/3) ergaben.

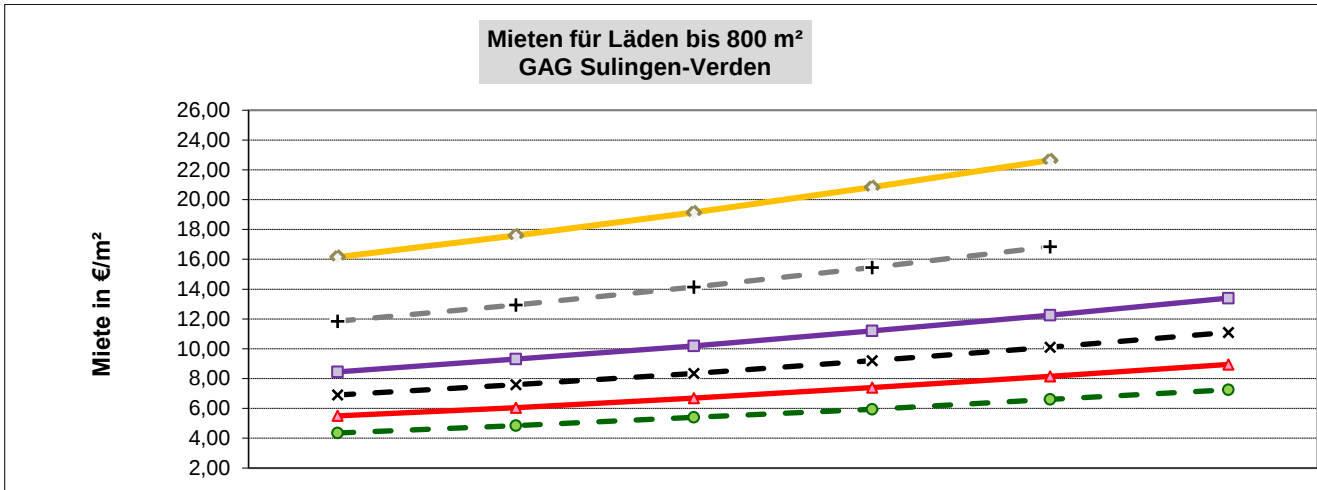
Die aktuelle Auswertung ist insoweit nicht mehr direkt mit älteren Auswertungen vergleichbar.

Die Stichprobe für die Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden umfasst 213 geeignete Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Mietzeitpunkt	2017 – 2023	2020
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² – 600 €/m ²	225 €/m ²
wertrelevantes Baujahr*	1960 - 2019	1980
Nutzfläche	21 m ² - 776 m ²	170 m ²

*) Das wertrelevante Baujahr berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungstichtag abzüglich der Restnutzungsdauer gemäß ImmoWertV.
Diese Auswertung ist nicht mehr direkt vergleichbar mit Auswertungen der Vorjahre, die bei Baujahr ein gewichtetes Mittel aus Ursprungsbaujahr (zu 1/3) und Modernisierungsjahr (zu 2/3) darstellten

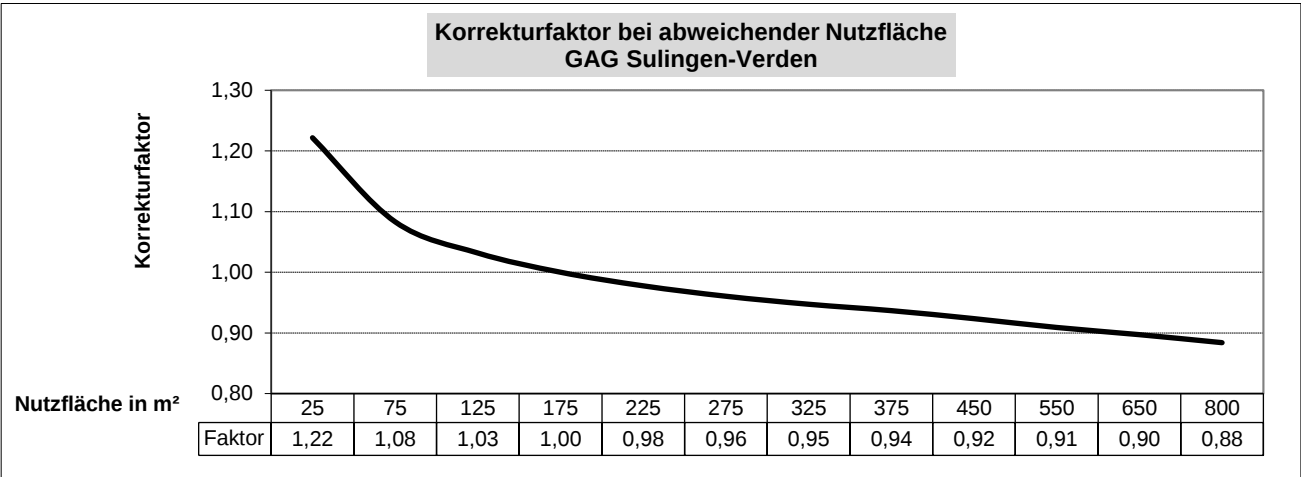
Basiswerte für das Normobjekt, wertrelevantes Baujahr* 1985 und 175 m² Nutzfläche, in Abhängigkeit vom modifizierten Baujahr* und Bodenrichtwert (Lagewert)



wertrelevantes Baujahr* Bodenrichtwert-Lage	1965	1975	1985	1995	2005	2015
	16,15	17,60	19,15	20,85	22,65	
Stadt Nienburg 1a-Lagen Lange Straße 600 €/m²	10,50 - 21,80	11,45 - 23,75	12,45 - 25,85	13,55 - 28,15	14,70 - 30,60	15,35 - 31,85
	11,85	12,95	14,15	15,45	16,85	
Stadt Verden 1a-Lagen Große Straße 400 €/m²	7,70 - 16,00	8,40 - 17,50	9,20 - 19,10	10,05 - 20,85	10,95 - 20,85	
	8,45	9,30	10,20	11,20	12,25	13,40
übrige Lagen 400 €/m²	5,50 - 11,40	6,05 - 12,55	6,65 - 13,75	7,30 - 15,10	7,95 - 16,55	9,10 - 18,90
	6,90	7,60	8,35	9,20	10,10	11,10
250 €/m²	4,50 - 9,30	4,95 - 10,25	5,45 - 11,25	6,00 - 12,40	6,55 - 13,65	7,20 - 15,00
	5,50	6,05	6,70	7,40	8,15	8,95
150 €/m²	3,60 - 7,45	3,95 - 8,15	4,35 - 9,05	4,80 - 10,00	5,30 - 11,00	5,80 - 12,10
	4,35	4,85	5,40	5,95	6,60	7,25
25 €/m²	2,85 - 5,85	3,15 - 6,55	3,50 - 7,30	3,85 - 8,05	4,30 - 8,90	4,70 - 9,80

*) Das wertrelevante Baujahr berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungsstichtag abzüglich der Restnutzungsdauer gemäß ImmoWertV. Diese Auswertung ist nicht mehr direkt vergleichbar mit Auswertungen der Vorjahre, die bei Baujahr ein gewichtetes Mittel aus Ursprungsbaujahr (zu 1/3) und Modernisierungsjahr (zu 2/3) darstellten.

Abhängigkeit von der Nutzfläche



11.4.2 Mieten für Büro- und Praxisräume

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

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.

Hinweis: In den aktuellen Übersichten ist die **Einflussgröße wertrelevantes Baujahr*** (modifiziertes Baujahr) nach Immobilienwertermittlungsverordnung eingeführt worden, die bei allen Vergleichsfällen der Stichprobe belegt ist. In den Vorjahren wurde als **Baujahr** das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes gegeben.

Landkreis Diepholz

Mittlere Mieten für Büroräume (2017 – 2023)					
	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres wertrelevantes Baujahr*	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m²) (Spanne)
Stuhr / Syke/ Weyhe					
Baujahre ab 1990	22	240 €/m²	2000	305 m²	8,25 (6,50 – 14,00)
Baujahre bis 1989	13	190 €/m²	1980	130 m²	6,25 (4,50 – 9,00)
übriger Landkreis Diepholz					
Baujahre ab 1990	15	110 €/m²	1995	215 m²	7,00 (3,00 – 9,50)
Baujahre bis 1989	20	75 €/m²	1970	100 m²	5,50 (3,50 – 9,00)

Landkreis Heidekreis

Mittlere Mieten für Büroräume (2017 – 2023)					
	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres wertrelevantes Baujahr*	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m²) (Spanne)
Landkreis Heidekreis					
Baujahre ab 1990	3	**	**	**	**
Baujahre bis 1989	34	110 €/m²	1975	140 m²	7,00 (3,50 – 14,00)

*) **Das wertrelevante Baujahr** berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungsstichtag abzüglich der Restnutzungsdauer gemäß ImmoWertV.

**) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

Landkreis Nienburg

Mittlere Mieten für Büroräume (2017 – 2023)					
	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres wertrelevantes Baujahr*	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m²) (Spanne)
Baujahr ab 1990	20	60 €/m²	2000	280 m²	8,00 (4,00 – 13,00)
Baujahr bis 1989	47	80 €/m²	1975	170 m²	7,00 (3,00 – 9,00)

Landkreis Verden

Mittlere Mieten für Büroräume (2017 – 2023)					
	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres wertrelevantes Baujahr*	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m²) (Spanne)
Landkreis Verden					
Baujahre ab 1990	10	77 €/m²	2002	130 m²	7,70 (5,00 – 15,00)
Baujahre bis 1989	24	160 €/m²	1975	120 m²	7,50 (2,50 – 10,00)

*) **Das wertrelevante Baujahr** berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungstichtag abzüglich der Restnutzungsdauer gemäß ImmoWertV.

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 2017 bis 2023 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 01.01.2024 dargestellt.

Hinweis: In den aktuellen Übersichten ist die **Einflussgröße wertrelevantes Baujahr*** (modifiziertes Baujahr) nach Immobilienwertermittlungsverordnung eingeführt worden, die bei allen Vergleichsfällen der Stichprobe belegt ist.

In den Vorjahren wurde im Regelfall als **Baujahr** das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes angenommen. Grundlegend modernisierte Gebäude bzw. Räumlichkeiten waren in die Baualtersklasse einzuordnen, die sich aus einer gewichteten Mittelbildung des Baujahres (zu 1/3) und des Modernisierungsjahres (zu 2/3) ergaben.

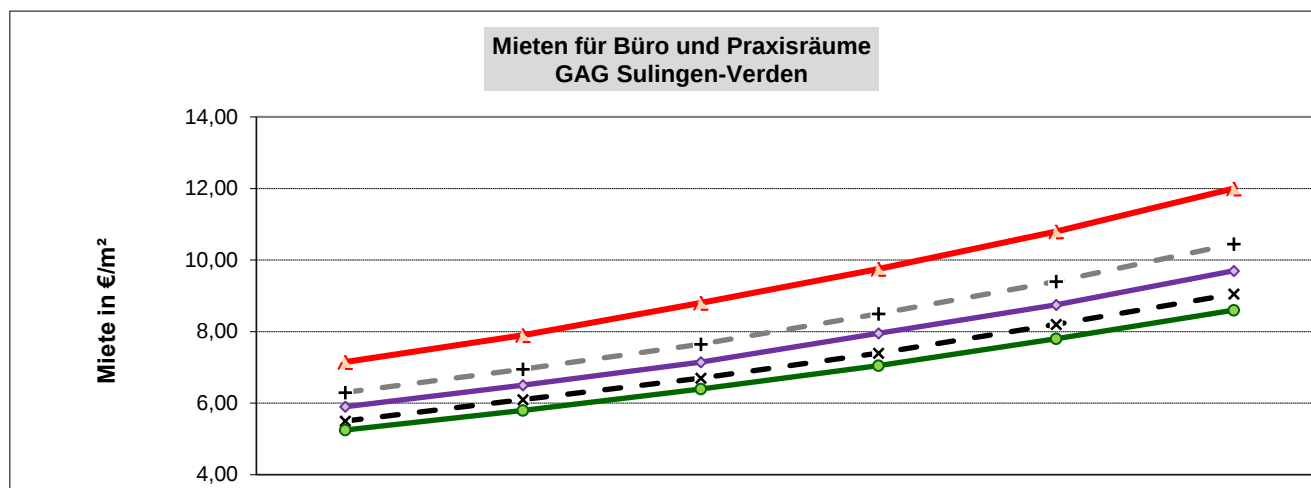
Die aktuelle Auswertung ist insoweit nicht mehr direkt mit älteren Auswertungen vergleichbar.

Die Stichprobe für die Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden umfasst 201 Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2023	2019
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m² – 600 €/m²	160 €/m²
wertrelevantes Baujahr*	1965 - 2018	1984
Nutzfläche	14 m² - 1.500 m²	235 m²

*) **Das wertrelevante Baujahr** berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungstichtag abzüglich der Restnutzungsdauer gemäß ImmoWertV.

Basiswerte für das Normobjekt, wertrelevantes Baujahr* 1985 und 250 m² Nutzfläche, in Abhängigkeit vom wertrelevantem Baujahr* und vom Bodenrichtwert (Lagewert)



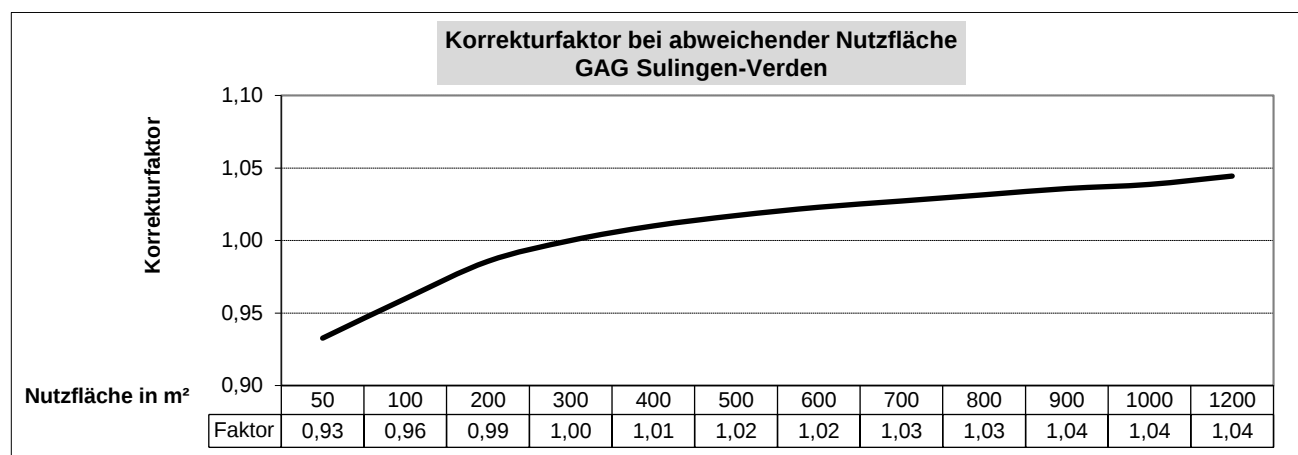
Variationskoeffizient der Regressionsanalyse: 0,35; Spannen angegeben mit +/- 35 %:

wertrelevantes Baujahr* Bodenrichtwert-Lage	1965	1975	1985	1995	2005	2015
über 350 €/m²	7,15 4,65 - 9,65	7,90 5,15 - 10,65	8,80 5,70 - 11,90	9,75 6,35 - 13,15	10,80 7,00 - 14,60	12,00 7,80 - 16,20
bis 350 €/m²	6,30 4,10 - 8,50	6,95 4,50 - 9,40	7,65 4,95 - 10,35	8,50 5,55 - 11,50	9,40 6,10 - 12,70	10,45 6,80 - 14,10
bis 250 €/m²	5,90 3,85 - 7,95	6,50 4,25 - 8,80	7,15 4,65 - 9,65	7,95 5,15 - 10,75	8,75 5,70 - 11,80	9,70 6,30 - 13,10
bis 150 €/m²	5,50 3,60 - 7,45	6,10 3,95 - 8,25	6,70 4,35 - 9,05	7,40 4,80 - 10,00	8,20 5,35 - 11,05	9,05 5,90 - 12,20
bis 50 €/m²	5,25 3,40 - 7,10	5,80 3,75 - 7,85	6,40 4,15 - 8,65	7,05 4,60 - 9,50	7,80 5,05 - 10,55	8,60 5,60 - 11,60

*) **Das wertrelevante Baujahr** berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungsstichtag abzüglich der Restnutzungsdauer gemäß ImmoWertV. Diese Auswertung ist nicht mehr direkt vergleichbar mit Auswertungen der Vorjahre, die bei Baujahr ein gewichtetes Mittel aus Ursprungsbaujahr (zu 1/3) und Modernisierungsjahr (zu 2/3) darstellten.

Abhängigkeit von der Nutzfläche

In den Auswertungen der letzten Jahre war eine Abhängigkeit von der Größe der Nutzfläche nicht signifikant abzuleiten. Nach der der aktuellen Analyse ist eine, wenn auch schwache, Abhängigkeit gegeben. Im Gegensatz zu den Ladenmieten steigen hiernach die Büro- und Praxismieten, wenn größere Nutzflächen zum Mieten angeboten werden können. Ab ca. 500 m² Nutzfläche ist der Einfluss nur noch sehr gering.



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

Der überwiegende Teil der Geschäfts- und Verwaltungshäuser der ausgewerteten Stichprobe ist in massiver Bauweise erstellt. Aufgrund der geringen Datenmenge ist der Einfluss von (repräsentativen) „Altbauten“ (Baujahr vor 1945) statistisch nicht sicher zu ermitteln. Die Erwartung, dass für (repräsentativen) „Altbauten“ im Einzelfall ca. 5 -10% höhere Mieten gezahlt werden, wird durch die wenigen Vergleichsmieten jedoch bestätigt.

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.

11.4.3 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.

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 4 Vergleichsfälle) erfolgt keine Angabe.

Hinweis: In den aktuellen Übersichten ist die **Einflussgröße wertrelevantes Baujahr*** (modifiziertes Baujahr) nach Immobilienwertermittlungsverordnung eingeführt worden, die bei allen Vergleichsfällen der Stichprobe belegt ist.

In den Vorjahren wurde im Regelfall als **Baujahr** das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes angenommen. Grundlegend modernisierte Gebäude bzw. Räumlichkeiten waren in die Baualtersklasse einzuordnen, die sich aus einer gewichteten Mittelbildung des Baujahres (zu 1/3) und des Modernisierungsjahres (zu 2/3) ergaben.

Landkreis Diepholz

Mittlere Mieten für weitere gewerbliche Räume (2014 – 2023)					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres wertrelevantes Baujahr*	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m²) (Spanne)
Stuhr, Syke, Weyhe					
Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil	7	45 €/m²	1985	730 m²	4,50 (3,00 – 8,00)
Lager- und Logistikhallen, Baujahre ab 1990	6	35 €/m²	2000	1.000 m²	3,70 (3,00 – 8,00)
Lagerhallen, Scheunen etc., Baujahre bis 1989	17	36 €/m²	1983	925 m²	2,25 (0,50 – 4,00)
übriger Landkreis Diepholz					
Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil	4	21 €/m²	1982	590 m²	2,75 (2,00 – 6,00)
Lagerhallen, Scheunen etc.	7	14 €/m²	1984	725 m²	1,00 (0,50 – 2,00)

*) **Das wertrelevante Baujahr** berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungstichtag abzüglich der Restnutzungsdauer gemäß ImmoWertV.

Landkreis Heidekreis

Mittlere Mieten für weitere gewerbliche Räume (2014 – 2023)					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres wertrelevantes Baujahr*	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m²) (Spanne)
Lagerhallen, Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil, Baujahr bis 1989	25	38 €/m²	1974	250 m²	2,30 (1,00 – 5,00)
Lagerhallen, Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil, Baujahr ab 1990	4	20 €/m²	2003	755 m²	4,40 (3,50 – 10,00)

Landkreis Nienburg

Mittlere Mieten für weitere gewerbliche Räume (2014 – 2023)					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres wertrelevantes Baujahr*	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m²) (Spanne)
Lagerhallen, Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil, Baujahr bis 1989	31	20 €/m²	1974	830 m²	2,00 (0,50 – 4,50)
Lagerhallen, Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil, Baujahr ab 1990	9	10 €/m²	2007	1.200 m²	4,00 (2,00 – 6,50)

Landkreis Verden

Mittlere Mieten für weitere gewerbliche Räume (2014 – 2023)					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres wertrelevantes Baujahr*	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m²) (Spanne)
Lagerhallen, Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil, Baujahr bis 1989	18	35 €/m²	1980	1.100 m²	2,50 (2,00 – 6,00)
Lagerhallen, Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil, Baujahr ab 1990	16	40 €/m²	2006	1.600 m²	4,00 (2,50 – 7,50)

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 (2013 – 2022)					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres wertrelevantes Baujahr*	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m²) (Spanne)
Werkstätten, Produktion Baujahre bis 1989	41	35 €/m²	1978	475 m²	3,00 (0,50 – 6,50)
Werkstätten, Produktion Baujahre ab 1990	18	24 €/m²	2003	1.125 m²	4,25 (2,00 – 8,50)
Lager- und Logistikgebäude Baujahre bis 1989	63	30 €/m²	1977	500 m²	2,00 (0,50 – 4,50)
Lager- und Logistikgebäude Baujahre ab 1990	24	35 €/m²	2004	1.250 m²	3,75 (1,00 – 9,00)

*) **Das wertrelevante Baujahr** berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungsstichtag abzüglich der Restnutzungsdauer gemäß ImmoWertV.

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.

11.5 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 (01.01.2020 bis 31.12.2023) 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 01.01.2020 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	Anzahl	Pachten für Ackerland (Neuverträge und Vertragsverlängerungen 2020 – 2023)				
		mittlere Fläche	Mittlerer Bodenrichtwert	mittlere Pacht (€/ha)	Spanne Pacht (€/ha)	Rendite* in Relation zum Richtwert
Landkreis Diepholz	321	3,5 ha	5,5 €/m ²	750	400 - 1.250	1,35 %
Landkreis Heidekreis	204	2,6 ha	3,0 €/m ²	360	250 - 600	1,30 %
Landkreis Nienburg	393	3,5 ha	4,0 €/m ²	570	250 - 950	1,45 %
Landkreis Verden	110	2,6 ha	4,0 €/m ²	500	250 - 800	1,30 %
Bereich	Anzahl	Pachten für Grünland (Neuverträge und Vertragsverlängerungen 2020 – 2023)				
		mittlere Fläche	Mittlerer Bodenrichtwert	mittlere Pacht (€/ha)	Spanne Pacht (€/ha)	Rendite* in Relation zum Richtwert
Landkreis Diepholz	63	2,4 ha	1,9 €/m ²	250	75 - 500	1,15 %
Landkreis Heidekreis	117	2,2 ha	1,3 €/m ²	200	50 - 350	1,15 %
Landkreis Nienburg	82	1,9 ha	1,6 €/m ²	320	150 - 500	2,00 %
Landkreis Verden	32	1,8 ha	2,1 €/m ²	250	50 - 400	1,10 %

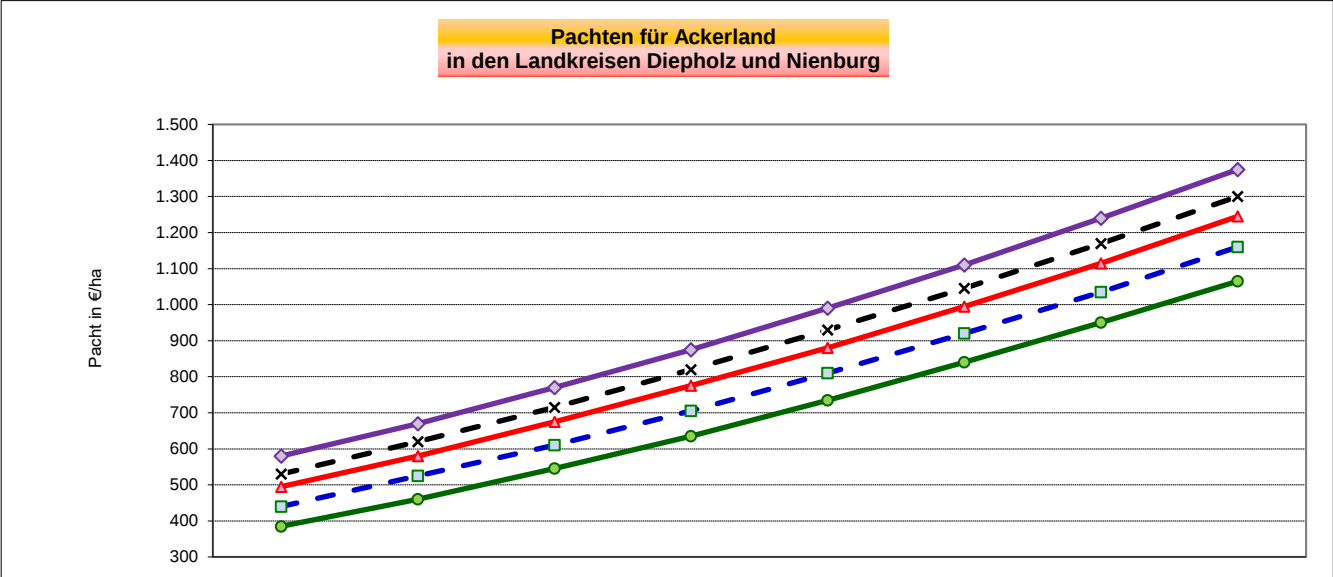
*Rendite = Pacht/ha/Jahr / (Bodenrichtwert (€/m²) *10.000) in Prozent

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 2020 bis 2023.

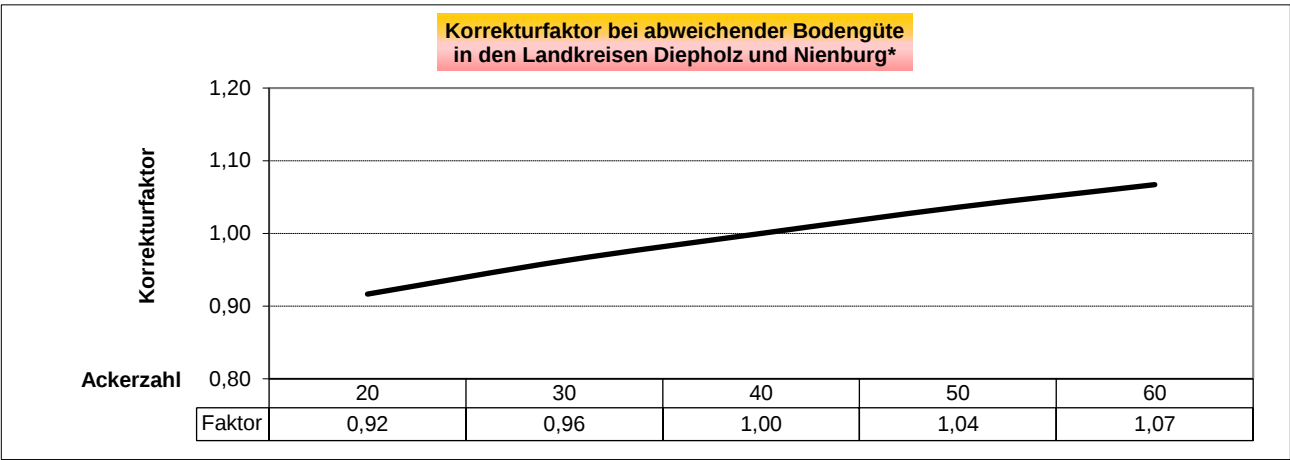
Basiswerte für das Normobjekt (Ackerzahl 40) in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert (Lagewert) und der Fläche



Bodenrichtwert in €/m²	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	7,50	8,50	9,50
Fläche								
15 ha	580	670	770	875	990	1.110	1.240	1.375
10 ha	530	620	715	820	930	1.045	1.170	1.300
7 ha	495	580	675	775	880	995	1.115	1.245
4 ha	440	525	610	705	810	920	1.035	1.160
2 ha	385	460	545	635	735	840	950	1.065

Abhängigkeit von der Bodengüte in den Landkreisen Diepholz und Nienburg*:

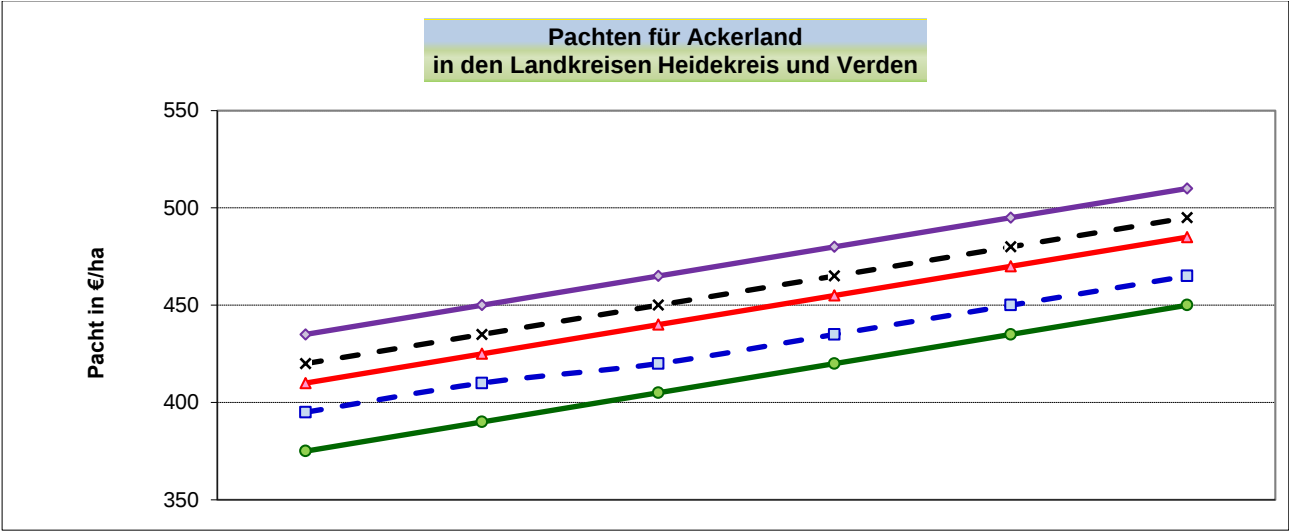
* Hinweis:
im Landkreis Nienburg gelten die Umrechnungsfaktoren nur für Bodengüten bis maximal 50 Bodenpunkten



Pachten für Ackerland in den Landkreisen Heidekreis und Verden

Die Stichprobe für die Landkreise Heidekreis und Verden umfasst rund 290 Pachtfälle (Neuverpachtungen und Bestandspachten) aus den Jahren 2020 bis 2023.

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



Bodenrichtwert in €/m²	2,00	2,50	3,00	3,50	4,00	4,50
Fläche						
15 ha	435	450	465	480	495	510
10 ha	420	435	450	465	480	495
7 ha	410	425	440	455	470	485
4 ha	395	410	420	435	450	465
2 ha	375	390	405	420	435	450

Abhängigkeit von der Bodengüte

