

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

Zusätzliche regionale Auswertungen

Stand: 01.01.2025

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 Gebäude	21
3.12.1	Stallgebäude	21
3.12.2	Scheunen und Schuppen	21
3.13	Einzelgaragen	22
4	Indexreihen (Modellbeschreibungen)	23
4.1	Flächen für Geschosswohnungsbau	23
4.2	Landwirtschaftliche Flächen	24
4.3	Bauernhäuser und Resthofstellen	32
5	Umrechnungskoeffizienten	35
5.1	Bauerwartungsland und Rohbauland	35
5.2	Individueller Wohnungsbau	36
5.2.1	Abhängigkeit vom beitragsrechtlichen Zustand	36
5.2.2	Abhängigkeit von der Grundstücksgröße	38
5.3	Erfahrungswerte für größere Hofräume im Innenbereich	39
5.4	Flächen im Außenbereich	39
5.5	Geschosswohnungsbau	40
5.5.1	Abhängigkeit von der Lage (Bodenrichtwert)	40
5.6	Landwirtschaftliche Flächen	41
5.6.1	Umrechnungskoeffizienten für Ackerland	41
5.6.2	Umrechnungskoeffizienten für Grünland	45
5.7	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	49
5.8	Ein- und Zweifamilienhäuser	50
5.8.1	Umrechnungskoeffizienten für die Sachwertfaktoren bei abweichendem Energiebedarf	50
5.8.2	Umrechnungskoeffizienten für die Vergleichsfaktoren bei abweichendem Energiebedarf	53

6	Vergleichsfaktoren	56
6.1	Rohertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	56
6.2	Rohertragsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	58
6.3	Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen	60
6.4	Rohertragsfaktoren für Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen	62
6.5	Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	63
6.6	Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser	65
6.7	Rohertragsfaktoren für Verkaufshallen und Verbrauchermärkte	67
6.8	Rohertragsfaktoren für Lager- und Logistikimmobilien	68
7	Liegenschaftszinssätze	69
7.1	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser	69
7.2	Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	72
7.3	Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen	75
7.4	Liegenschaftszinssätze für Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen	78
7.5	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	80
7.6	Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser	81
7.7	Liegenschaftszinssätze für Verkaufshallen und Verbrauchermärkte	83
7.8	Liegenschaftszinssätze für Lager- und Logistikimmobilien	84
8	Sachwertfaktoren	85
8.1	Wochenendhäuser	85
9	Erbbaurechts- /Erbbaugrundstückskoeffizienten	87
9.1	Erbbaugrundstückskoeffizienten	87
9.2	Erbbaurechtskoeffizienten – Ein- und Zweifamilienhäuser	88
9.3	Erbbaurechtskoeffizienten – Reihenhäuser und Doppelhaushälften	89
9.4	Erbbaurechtskoeffizienten – Eigentumswohnungen	89
10	Erwerbs-/Veräußerungskategorien	90
11	Mieten und Pachten	91
11.1	Allgemeines	91
11.2	Mieten für Wohnungen	91
11.3	Mieten für Garagen	100
11.4	Mieten für Geschäftsräume	101
11.4.1	Mieten für Läden	101
11.4.2	Mieten für Büro- und Praxisräume	105
11.4.3	Mieten für weitere gewerbliche Räume	108
11.5	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	110

1 Transaktionszahlen

1.1 Erbbaurechte - Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Anzahl der Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern im Erbbaurecht der vergangenen Jahre sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Jahr	Anzahl				
	2020	2021	2022	2023	2024
Landkreis Diepholz	3	8	2	4	5
Landkreis Heidekreis	1	0	4	1	3
Landkreis Nienburg	2	5	4	8	4
Landkreis Verden	8	7	7	2	4

1.2 Erbbaurechte - Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die Anzahl der Kaufverträge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Erbbaurecht der vergangenen Jahre sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Jahr	Anzahl				
	2020	2021	2022	2023	2024
Landkreis Diepholz	1	1	4	2	1
Landkreis Heidekreis	3	0	2	1	0
Landkreis Nienburg	2	1	2	1	1
Landkreis Verden	9	10	6	10	11

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 2024 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	8	+ 33 %	↑	1,6	+ 60 %	↑
	Seniorenresidenzen	20	+ 250 %	↑	3,3	+ 230 %	↑
Landkreis Heidekreis	Altenpflegeheimen	28	-	↑	6,1	-	↑
	Seniorenresidenzen	2	- 50 %	↓	0,3	- 63 %	↓
Landkreis Nienburg	Altenpflegeheimen	0	+ - 0 %	→	0,0	+ - 0 %	→
	Seniorenresidenzen	1	+ - 0 %	→	*)	*)	
Landkreis Verden	Altenpflegeheimen	0	+ - 0 %	→	0,0	+ - 0 %	→
	Seniorenresidenzen	8	- 11 %	↓	1,8	+ 20 %	↑

*) 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.

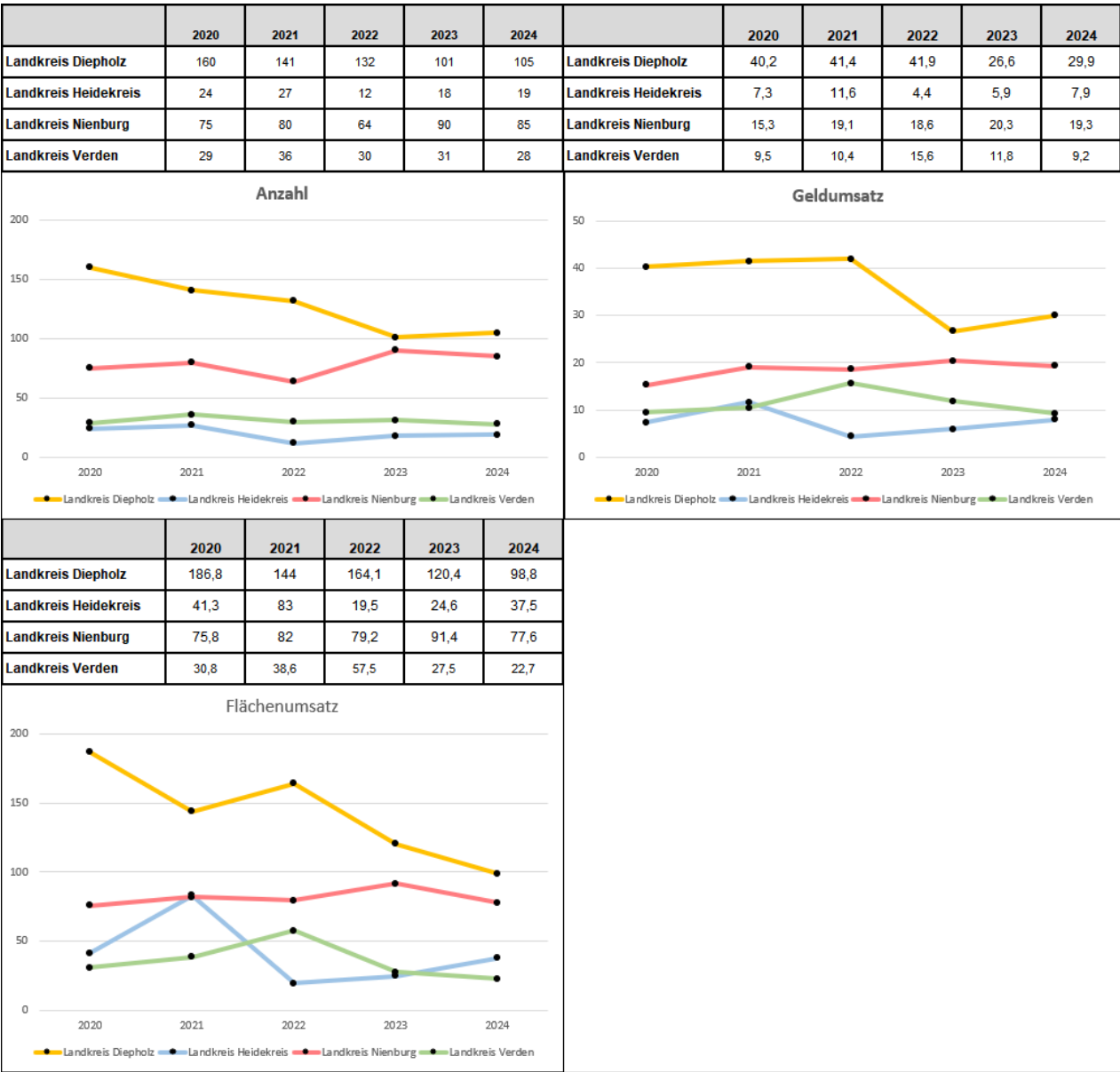
Der Gesamtumsatz im Berichtsjahr mit den Veränderungen zum Vorjahr für die Landkreise im Zuständigkeitsbereich ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Bauernhäuser und Resthofstellen	Verträge			Geld		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	105	+ 4 %	↑	29,9	+ 12 %	↑
Landkreis Heidekreis	19	+ 58 %	↑	7,9	+ 34 %	↑
Landkreis Nienburg	85	- 6 %	↓	19,3	- 5 %	↓
Landkreis Verden	28	- 10 %	↓	9,2	- 41 %	↓

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

		2020	2021	2022	2023	2024
Landkreis Diepholz	Anzahl	160	141	132	101	105
	Flächenumsatz in ha	186,8	144,0	164,1	120,4	98,8
	Geldumsatz in Mio. €	40,2	41,4	41,9	26,6	29,9
Landkreis Heidekreis	Anzahl	24	27	12	18	19
	Flächenumsatz in ha	41,3	83,0	19,5	24,6	37,5
	Geldumsatz in Mio. €	7,3	11,6	4,4	5,9	7,9
Landkreis Nienburg	Anzahl	75	80	64	90	85
	Flächenumsatz in ha	75,8	82,0	79,2	91,4	77,6
	Geldumsatz in Mio. €	15,3	19,1	18,6	20,3	19,3
Landkreis Verden	Anzahl	29	36	30	31	28
	Flächenumsatz in ha	30,8	38,6	57,5	27,5	22,7
	Geldumsatz in Mio. €	9,5	10,4	15,6	11,8	9,2
GAG Sulingen-Verden	Anzahl	288	284	238	240	237
	Flächenumsatz in ha	334,7	347,6	320,4	263,9	236,7
	Geldumsatz in Mio. €	72,3	82,5	80,5	64,6	66,3

Die Umsatzentwicklungen der letzten 5 Jahre dieses Teilmarktes nach Umsatzarten



2 Bodenwerte

Es liegen im Geschäftsbereich Sulingen-Verden keine zusätzlichen Auswertungen vor.

3 Mittlere Kaufpreise

Erläuterung zu statistischen Kenngrößen

In diesem Bericht sind in den beschreibenden Teilen durchgängig Medianwerte (mittlere Preise) ausgewiesen. Der Median einer Auflistung von Zahlenwerten ist der Wert, der an der mittleren (zentralen) Stelle steht, wenn die Werte der Größe nach sortiert sind. Bei einer geraden Anzahl von Fällen handelt es sich um den Mittelwert der beiden zentralen Werte.

Als Spannen werden die Perzentile 5 und 95 angegeben, das heißt jeweils 5 % aller Werte liegen unter- bzw. oberhalb der angegebenen Spanne. Bei Stichproben mit weniger als 20 Fällen entsprechen diese Perzentile dem Minimum und Maximum.

3.1 Begründung von Erbbaurechten

In den Jahren 2018 bis 2024 wurden insgesamt 33 Erbbaurechte zu **Wohnzwecken** neu begründet. Der vereinbarte Erbbauzins lag zwischen 1,3 % und 5,1 % 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.

Zwei Erbbaurechte wurden zu **sonstigen Zwecken** neu begründet.

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 (2020 - 2024). Bei diesen Kauffällen handelt es sich um Flächen ohne Baumbestand und um Kauffälle, bei denen eine Trennung von Boden- und Bestandswert vorgenommen wurde.

Bereich	Anzahl	mittleres Jahr	mittlerer Richtwert ohne Bestand (€/m²)	mittlerer Preis (€/m²)	Spanne (€/m²)	
					von	bis
Landkreis Diepholz	4	2022	0,60	0,90	0,60	1,95
Landkreis Heidekreis	49	2022	0,60	0,60	0,30	2,35
Landkreis Nienburg	19	2021	0,60	0,85	0,50	1,50
Landkreis Verden	9	2021	0,65	1,05	0,70	1,70
GAG Sulingen-Verden	81	2021	0,60	0,66		

Die ermittelten **Bodenrichtwerte für Waldböden ohne Bestand** sind dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NI zu entnehmen.

3.3 Flächen für Energieanlagen

Von zunehmender gesellschaftlicher Bedeutung ist die Nutzung erneuerbarer Energien. Hierdurch werden auf dem Immobilienmarkt auch der Energieerzeugung (oder auch -speicherung) dienende Flächen (alle Grundstücksarten, aber ohne landwirtschaftliche Anbauflächen) gehandelt.

Im Jahr 2024 sind im Berichtsgebiet 8 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 (2019 - 2024)				
Nutzung	Anzahl	mittlere Fläche (ha)	Kaufpreis/Fläche (€/m²)	
			mittlerer Wert	Spanne
GAG Sulingen-Verden				
Biogas	1	*	*	*
Wind	7	2,7	7,00	3,80 – 13,70
Sonne	5	1,2	4,00	2,80 – 12,20
sonstige	5	0,3	20,00	5,00 – 26,00
Gesamt	18	1,4	7,50	-

*) 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 (2020 - 2024)						
Bereich	Anzahl	mittlerer Kaufpreis/Fläche (€/m²)	mittlere Fläche (m²)	mittlerer Richtwert Bauland* (€/m²)	Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert (%)	
					Mittel	Spanne
Landkreis Diepholz	26	6,40	1.375	34	19	5 – 50
Stuhr/Syke/Weyhe	8	9,35	1.925	98	10	5 – 20
übriger Landkreis	18	5,95	915	25	24	5 – 50
Landkreis Heidekreis	9	8,50	1.000	62	20	5 – 25
Landkreis Nienburg	10	7,40	620	21	33	20 – 50
Landkreis Verden	29	6,25	1.345	55	11	5 – 35

*) 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 34 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 1,9 Mio. € bei einer Fläche von 12,6 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 rechtlichen 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.

Aktuelle Gemeinbedarfsflächen

Das Wertniveau ist dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NI zu entnehmen.

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. Künftige öffentliche Grünflächen, Flächen für Versorgungsanlagen und Bauflächen für den Gemeinbedarf wurden im Berichtsjahr nur im geringen Maße 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

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

Aus den Verkäufen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im gesamten Berichtsgebiet der Jahre seit 2020 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 2020 - 2024)							
	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	28	1997 (1980 – 2008)	350 (46 – 380)	29 (19 – 59)	6.725 (1.450 – 9.335)	196.000 (42.000 – 282.000)
Landkreis Heidekreis	Erstverkauf	28	2024 (2024 – 2024)	32 32 – 32	24 (22 – 28)	9.055 (8.370 – 9.585)	217.000 (211.000 – 236.000)
	Weiterverkauf	6	2009 (2004 – 2011)	68 (56 – 110)	23 (20 – 26)	7.670 (6.845 – 8.925)	178.000 (165.000 – 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	76	2020 (2019 – 2020)	105 (95 – 140)	23 (22 – 32)	6.740 (4.690 – 7.170)	156.000 (134.000 – 179.000)
	Weiterverkauf	0	*	*	*	*	*
GAG Sulingen-Verden	Erstverkauf	258	2020 (2019 – 2024)	105 (15 – 250)	24 (22 – 33)	7.090 (5.040 – 9.575)	190.000 (145.000 – 227.000)
	Weiterverkauf	37	1997 (1989 – 2011)	340 (50 – 380)	29 (19 – 57)	6.805 (1.895 – 9.300)	180.000 (49.000 – 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 2020 - 2024)							
	Verkauf	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlerer Bodenrichtwert	mittlere Wohnfläche (m²)	mittlerer Wohnflächenpreis (€/m²)	mittlerer Kaufpreis (€)
Landkreis Diepholz	Erstverkauf	18	2024 (2023 – 2024)	28 (28 – 28)	41 (23 – 79)	4.370 (3.815 – 5.040)	176.000 (113.000 – 315.000)
	Weiterverkauf	27	1996 (1965 – 2010)	135 (58 – 366)	51 (27 – 75)	2.155 (1.160 – 6.105)	118.000 (34.000 – 257.000)
Landkreis Heidekreis	Erstverkauf	0	*	*	*	*	*
	Weiterverkauf	22	1997 (1995 – 2017)	113 (50 – 194)	70 (42 – 144)	2.160 (1.435 – 4.450)	140.000 (92.000 – 403.000)
Landkreis Nienburg	Erstverkauf	4	2021 (2021 – 2021)	17 (17 – 18)	72 (54– 80)	3.890 (3.675 – 3.965)	274.000 (214.000 – 310.000)
	Weiterverkauf	2	2006 (*)	48 (*)	(*) (*)	(*) (*)	128.000 (*)
Landkreis Verden	Erstverkauf	9	2019 (2019 – 2023)	105 (95 – 140)	60 (34 – 90)	4.060 (2.940– 4.755)	223.000 (162.000 – 348.000)
	Weiterverkauf	39	2001 (1997 – 2014)	195 (95 – 300)	63 (47 – 90)	2.490 (1.835 – 3.730)	160.000 (116.000 – 350.000)
GAG Sulingen-Verden	Erstverkauf	31	2024 (2019 – 2024)	28 (17 – 134)	51 (23 – 88)	4.060 (3.145 – 4.990)	201.000 (115.000 – 329.000)
	Weiterverkauf	87	1998 (1991 – 2014)	155 (53 – 348)	58 (37 – 102)	2.410 (1.180 – 3.740)	145.000 (52.000 – 284.000)

*) 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	2020	2021	2022	2023	2024	5-Jahres-Werte
Anzahl	39	43	30	15	30	157
mittlerer Bodenrichtwert (€/m ²)	76	94	95	120	81	86
mittlere Wohnfläche (m ²)	337	320	330	271	299	315
mittleres Baujahr	1970	1970	1966	1958	1959	1964
mittlerer Kaufpreis (€)	320.000	499.000	425.000	370.000	305.000	365.000
mittlerer Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)	1.025	1.562	1.313	1.109	1.027	1.172

Landkreis Heidekreis	2020	2021	2022	2023	2024	5-Jahres-Werte
Anzahl	32	43	39	28	22	164
mittlerer Bodenrichtwert (€/m ²)	68	74	86	87	76	76
mittlere Wohnfläche (m ²)	274	305	286	310	325	300
mittleres Baujahr	1945	1960	1958	1954	1963	1958
mittlerer Kaufpreis (€)	245.000	359.000	390.000	322.000	332.000	345.000
mittlerer Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)	931	1.205	1.390	1.155	962	1.145

Landkreis Nienburg	2020	2021	2022	2023	2024	5-Jahres-Werte
Anzahl	23	28	28	30	25	134
mittlerer Bodenrichtwert (€/m ²)	58	50	65	86	64	63
mittlere Wohnfläche (m ²)	310	283	335	298	355	316
mittleres Baujahr	1955	1959	1950	1957	1953	1954
mittlerer Kaufpreis (€)	273.000	330.000	338.000	257.000	308.000	300.000
mittlerer Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)	842	1.145	1.122	966	830	976

Landkreis Verden	2020	2021	2022	2023	2024	5-Jahres-Werte
Anzahl	21	22	14	18	16	91
mittlerer Bodenrichtwert (€/m ²)	120	125	130	132	213	130
mittlere Wohnfläche (m ²)	360	376	454	371	300	359
mittleres Baujahr	1975	1965	1982	1971	1952	1968
mittlerer Kaufpreis (€)	475.000	545.000	566.000	500.000	373.000	495.000
mittlerer Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)	1.323	1.492	2.258	1.341	1.287	1.423

3.8 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Verkaufshallen

Nachfolgend wird das Preisniveau der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelten Grundstücke dieses Teilmärktes 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 (24 Kaufpreise 2020 - 2024)			
Wohn- und Nutzfläche	595 m ²	Baujahr	1988
Bodenrichtwert	140 €/m ²	Verkaufsdatum	02.2021
mittlerer Kaufpreis	470.000 € (240.000 – 1.925.000 €)	Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	1.210 €/m ² (280 – 2.495 €/m ²)

Mittlere Werte für jüngere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Heidekreis (15 Kaufpreise 2020 - 2024)			
Wohn- und Nutzfläche	410 m ²	Baujahr	1977
Bodenrichtwert	80 €/m ²	Verkaufsdatum	10.2021
mittlerer Kaufpreis	380.000 € (145.000 – 835.000 €)	Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	€/m ² (455 – 1.645 €/m ²)

Mittlere Werte für jüngere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Nienburg (6 Kaufpreise 2020 - 2024)			
Wohn- und Nutzfläche	257 m ²	Baujahr	1980
Bodenrichtwert	200 €/m ²	Verkaufsdatum	03.2023
mittlerer Kaufpreis	470.000 € (305.000 – 1.040.000 €)	Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	1.545 €/m ² (855 – 2.585 €/m ²)

Mittlere Werte für jüngere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Verden (8 Kaufpreise 2020 - 2024)			
Wohn- und Nutzfläche	408 m ²	Baujahr	1980
Bodenrichtwert	150 €/m ²	Verkaufsdatum	10.2022
mittlerer Kaufpreis	680.000 € (360.000 – 4.000.000 €)	Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	1.620 €/m ² (1.105 – 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 (76 Kaufpreise 2020 - 2024)			
Wohn- und Nutzfläche	370 m ²	Baujahr	1935
Bodenrichtwert	120 €/m ²	Verkaufsdatum	01.2022
mittlerer Kaufpreis	330.000 € (112.000 – 630.000 €)	Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	870 €/m ² (370 – 1.865 €/m ²)

Mittlere Werte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Heidekreis (61 Kaufpreise 2020 - 2024)			
Wohn- und Nutzfläche	290 m ²	Baujahr	1934
Bodenrichtwert	105 €/m ²	Verkaufsdatum	11.2021
mittlerer Kaufpreis	325.000 € (117.000 – 930.000 €)	Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	860 €/m ² (310 – 1.870 €/m ²)

Mittlere Werte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Nienburg ohne Innenstadt Nienburg (43 Kaufpreise 2020 - 2024)			
Wohn- und Nutzfläche	332 m ²	Baujahr	1930
Bodenrichtwert	50 €/m ²	Verkaufsdatum	01.2022
mittlerer Kaufpreis	235.000 € (74.000 – 595.000 €)	Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	795 €/m ² (190 – 1.630 €/m ²)

Mittlere Werte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser in der Innenstadt Nienburgs (11 Kaufpreise 2020 - 2024)			
Wohn- und Nutzfläche	414 m ²	Baujahr	1890
Bodenrichtwert	340 €/m ²	Verkaufsdatum	11.2021
mittlerer Kaufpreis	420.000 € (235.000 – 1.400.000 €)	Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	1.255 €/m ² (745 – 2.780 €/m ²)

Mittlere Werte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Verden (42 Kaufpreise 2020 - 2024)			
Wohn- und Nutzfläche	371 m ²	Baujahr	1920
Bodenrichtwert	175 €/m ²	Verkaufsdatum	02.2022
mittlerer Kaufpreis	425.000 € (125.000 – 1.430.000 €)	Preis je m ² Wohn- u. Nutzfläche	1.025 €/m ² (330 – 2.440 €/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 (20 Verkäufe 2020 - 2024)			
Wohn- und Nutzfläche	640 m ²	Baujahr	1965
Bodenrichtwert	50 €/m ²	Verkaufsdatum	12.2021
mittlerer Kaufpreis	455.000 € (23.000 – 2.950.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	925 €/m ² (255 – 3.110 €/m ²)

Mittlere Werte für Büro- und Praxisgebäude im Landkreis Heidekreis (5 Verkäufe 2020 - 2024)			
Wohn- und Nutzfläche	850 m ²	Baujahr	1995
Bodenrichtwert	110 €/m ²	Verkaufsdatum	12.2022
mittlerer Kaufpreis	500.000 € (160.000 – 6.000.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	1.960 €/m ² (950 – 3.545 €/m ²)

Mittlere Werte für Büro- und Praxisgebäude im Landkreis Nienburg (29 Verkäufe 2020 - 2024)			
Wohn- und Nutzfläche	250 m ²	Baujahr	1978
Bodenrichtwert	30 €/m ²	Verkaufsdatum	05.2022
mittlerer Kaufpreis	298.000 € (100.000 – 2.290.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	1.025 €/m ² (285 – 3.360 €/m ²)

Mittlere Werte für Büro- und Praxisgebäude im Landkreis Verden (13 Verkäufe 2020 - 2024)			
Wohn- und Nutzfläche	540 m ²	Baujahr	1993
Bodenrichtwert	50 €/m ²	Verkaufsdatum	02.2023
mittlerer Kaufpreis	945.000 € (250.000 - 7.350.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	1.650 €/m ² (905 – 4.800 €/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 (30 Kauffälle 2020 - 2024)			
Nutzfläche	1.460 m ² (915 – 9.110 m ²)	Baujahr	1999 (1984 – 2016)
Bodenrichtwert	57 €/m ² (19 – 275 €/m ²)	Verkaufsdatum	08.2022
mittlerer Kaufpreis	1.707.000 € (360.000 € – 14.000.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	1.215 €/m ² (280 – 4.600 €/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 34 registrierten Kauffällen von größeren Lagergebäuden, liegt hier der größte Anteil in Autobahnnähe. Lediglich 12 Kauffälle liegen aus dem übrigen Bereich der Landkreise Diepholz, Heidekreis, Verden und Nienburg vor.

Mittlere Werte für größere Lager- und Logistikgebäude GAG Sulingen-Verden (34 Verkäufe 2020 - 2024)			
Nutzfläche	2.990 m ² (1.060 – 39.810 m ²)	Baujahr	1988 (1958 – 2022)
Bodenrichtwert	34 €/m ²	Verkaufsdatum	12.2021
Kaufpreis	1.384.000 € (113.000 – 46.852.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	505 €/m ² (95 – 2.545 €/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 (37 Verkäufe 2020 - 2024)			
Nutzfläche	380 m ² (115 – 1.000 m ²)	Baujahr	1980 (1934 – 2020)
Bodenrichtwert	40 €/m ²	Verkaufsdatum	09.2022
Kaufpreis	320.000 € (43.000 – 1.406.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	740 €/m ² (130 – 3.325 €/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 27 geeigneten Kauffällen seit 2020 ergeben sich die nachfolgenden mittleren Werte.

Mittlere Werte für Produktions- und Industriegebäude GAG Sulingen-Verden (27 Verkäufe 2020 - 2024)			
Nutzfläche	3.500 m ² (1.180 – 18.100 m ²)	Baujahr	1977 (1910 – 2016)
Bodenrichtwert	38 €/m ²	Verkaufsdatum	06.2022
Kaufpreis	1.275.000 € (235.000 – 11.520.000 €)	Preis je m² Nutzfläche	400 €/m ² (79 – 1.622 €/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 40 Kauffällen aus den letzten fünf Jahren ergeben sich die nachfolgenden mittleren Werte:

Mittlere Werte für Werkstätten und Handwerksbetriebe GAG Sulingen-Verden (40 Verkäufe 2020 - 2024)			
Wohn- Nutzfläche	550 m ² (155 – 1.270 m ²)	Baujahr	1990 (1950 – 2010)
Bodenrichtwert	33 €/m ²	Verkaufsdatum	02.2023
Kaufpreis	288.000 € (44.000 – 1.200.000 €)	Preis je m² Wohn- Nutzfläche	711 €/m ² (160 – 1.541 €/m ²)

3.10 Gaststätten und Hotels

Aus den Verkäufen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit mindestens 100 m² Nutzfläche im gesamten Bereich der Jahre seit 2020 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 2020 - 2024)						
	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlerer Bodenrichtwert (€/m ²)	mittlere Wohn- und Nutzfläche (m ²)	Wohn- und Nutzflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Diepholz	9	1898 (1830 – 1980)	92 (16 – 175)	295 (250 – 1.065)	890 (225 – 3.670)	290.000 (95.000 – 1.650.000)
Landkreis Heidekreis	6	1977 (1970 – 2004)	46 (26 – 105)	402 (115 – 1.215)	1.280 (655 – 4.850)	395.000 (190.000 – 2.100.000)
Landkreis Nienburg	7	1955 (1876 – 1976)	42 (16 – 60)	594 (284 – 1.390)	373 (146 – 704)	160.000 (120.000 – 520.000)
Landkreis Verden	3	1839 (*)	100 (*)	500 (*)	591 (*)	300.000 (*)
GAG Sulingen-Verden	25	1920	50	450	660	290.000

*) aufgrund geringer Datenmenge nicht veröffentlicht

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 2024 (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	10	1905	275	7.700	1.565	400.000
	(6)	(1878)	(180)	(4.800)	(1.850)	(260.000)
übriger Landkreis Diepholz						
Resthofstellen und Bauernhäuser	72	1925	200	5.200	1.130	235.000
	(56)	(1920)	(162)	(6.000)	(1.220)	(210.000)
Landkreis Heidekreis						
Resthofstellen und Bauernhäuser	9	1930	222	10.600	1.515	345.000
	(6)	(1903)	(210)	(4.300)	(1.455)	(280.000)
Landkreis Nienburg						
Resthofstellen und Bauernhäuser	57	1920	180	3.600	1.070	210.000
	(60)	(1911)	(185)	(4.700)	(1.100)	(210.000)
Landkreis Verden						
Resthofstellen und Bauernhäuser	23	1901	217	3.600	1.360	275.000
	(20)	(1930)	(200)	(7.300)	(1.585)	(260.000)
GAG Sulingen-Verden						
Resthofstellen und Bauernhäuser	171	1920	200	4.990	1.210	240.000
	(148)	(1920)	(180)	(5.100)	(1.250)	(230.000)

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.

* Tabelle mit Stand vom 10.03.2025;

frühere Veröffentlichungen enthielten teilweise leicht abweichende Zahlen für den übrigen Landkreis Diepholz und den Landkreis Nienburg

3.12 Landwirtschaftliche Gebäude

3.12.1 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 (24 Kauffälle 2020 – 2024)			
Baujahr	2000 (1970 – 2014)	Mittleres Verkaufsdatum	2023
Grundstücksfläche	11.100 m ² (2.920 – 28.980 m ²)	Nutzfläche	1.130 m ² (615 – 5.540 m ²)
mittlerer Kaufpreis	445.000 € (100.000 – 1.120.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	275 €/m ² (125 – 600 €/m ²)

3.12.2 Scheunen und Schuppen

Im Berichtsgebiet hat es in den vergangenen Jahren einige Verkäufe von landwirtschaftlichen Scheunen und Schuppen gegeben. Aus den Verkäufen der letzten fünf Jahre ergeben sich die nachfolgenden mittleren Werte (Spannen in Klammern):

Im Innenbereich:

mittlere Werte für Scheunen und Schuppen im Innenbereich GAG Sulingen Verden (31 Kauffälle 2020 – 2024)			
Baujahr	1950 (1913 – 1965)	Bodenrichtwert	40 (20 – 175)
Grundstücksfläche	1.100 m ² (450 – 4.300 m ²)	Nutzfläche	190 m ² (90 – 520 m ²)
mittlerer Kaufpreis	50.000 € (15.000 – 255.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	295 €/m ² (55 – 920 €/m ²)

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.

mittlere Werte für Scheunen und Schuppen im Außenbereich GAG Sulingen Verden (24 Kauffälle 2020 – 2024)			
Baujahr	1960 (1900 – 1977)	Bodenrichtwert	22 (12 – 70)
Grundstücksfläche	1.300 m ² (480 – 7.900 m ²)	Nutzfläche	150 m ² (70 – 720 m ²)
mittlerer Kaufpreis	23.000 € (2.800 – 131.000 €)	Preis je m ² Nutzfläche	145 €/m ² (20 – 510 €/m ²)

3.13 Einzelgaragen

Aus den vergangenen 5 Jahren liegen insgesamt 61 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 (61 Kauffälle 2020 – 2024)		
	Bodenrichtwert bis 100 €/m ² (31 Kauffälle)	Bodenrichtwert über 100 €/m ² (30 Kauffälle)
mittlerer Kaufpreis	6.000 € (1.700 € – 16.000 €)	10.000 € (4.500 € – 15.000 €)
mittleres Verkaufsdatum	05/2022	09/2022
Bodenrichtwert	70 €/m ² (28 €/m ² – 100 €/m ²)	220 €/m ² (135 €/m ² – 355 €/m ²)
Grundstücksfläche (ggf. anteilig pro Garage)	32 m ² (15 m ² – 470 m ²)	25 m ² (15 m ² – 46 m ²)
Baujahr	1969 (1958 – 1993)	1974 (1962 – 2009)

4 Indexreihen (Modellbeschreibungen)

4.1 Flächen für Geschosswohnungsbau

Eine gesonderte Preisentwicklung für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus wurde aufgrund der geringen Anzahl nur ansatzweise untersucht. Seit 2012 ist es bei Grundstücken für den Neubau von Geschosswohnungen zu Preissteigerungen gekommen, die über der Baulandpreisentwicklung für den individuellen Wohnungsbau liegen.

4.2 Landwirtschaftliche Flächen

Landkreis Diepholz - Acker	
Ergebnis	116,0
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	1,20 €/m ²
Stichtag	01.07.2024
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Sulingen-Verden
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
	Glättung: gewichtet nach Fallzahl, aktueller Jahreswert mit Faktor 2, Vorjahreswert und Folgejahreswert mit Faktor 1; die letzten beiden Indexwerte sind vorläufig
Methode zur Bildung der Lageklassen	Nach Bodenrichtwertzonen unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	9
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	nicht erforderlich
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Ackerzahl
	- Grundstücksfläche
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke für Ackernutzung
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Diepholz als Datengrundlage
	* überwiegend ländlich geprägter Landkreis
	*Kreishauptstadt Diepholz, Städte Sulingen und Syke, sowie Gemeinde Stuhr sind Mittelzentren
	*nördlicher Landkreis mit den Gemeinden Stuhr und Weyhe grenzt an die Hansestadt Bremen an
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
o Umrechnung der Acker-/Grünlandzahl	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
Selektionsansatz	
	Spanne
o Kaufdatum	01.01.2008 - 31.12.2024
o Lage	Landkreis Diepholz
o Grundstücksart	Ackerland
o Grundstücksfläche	>= 2.500 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	landwirtschaftliche Fläche
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	
Stichprobenbeschreibung	
	Spanne
o Kaufdatum	02.01.2008 - 21.11..2024
o Grundstücksfläche	2.520 m ² - 466.240 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	2854
Anzahl Ausreißer	31
mittlerer Wert aller Kauffälle	3,81 €/m ²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	4,01 €/m ²

Landkreis Diepholz - Grünland	
Ergebnis	114,0
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,61 €/m²
Stichtag	01.07.2024
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Sulingen-Verden
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
	Glättung: gewichtet nach Fallzahl, aktueller Jahreswert mit Faktor 2, Vorjahreswert und Folgejahreswert mit Faktor 1; die letzten beiden Indexwerte sind vorläufig
Methode zur Bildung der Lageklassen	Nach Bodenrichtwertzonen unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	10
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	nicht erforderlich
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Grünlandzahl
	- Grundstücksfläche
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke für Grünlandnutzung
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Diepholz als Datengrundlage
	* überwiegend ländlich geprägter Landkreis
	*Kreishauptstadt Diepholz, Städte Sulingen und Syke, sowie Gemeinde Stuhr sind Mittelzentren
	*nördlicher Landkreis mit den Gemeinden Stuhr und Weyhe grenzt an die Hansestadt Bremen an
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
o Umrechnung der Acker-/Grünlandzahl	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
Selektionsansatz	
	Spanne
o Kaufdatum	01.01.2008 - 31.12.2024
o Lage	Landkreis Diepholz
o Grundstücksart	Grünland
o Grundstücksfläche	>= 2.500 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	landwirtschaftliche Fläche
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	
Stichprobenbeschreibung	
	Spanne
o Kaufdatum	04.01.2008 - 15.11.2024
o Grundstücksfläche	2.525 m² - 181.560 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	965
Anzahl Ausreißer	12
mittlerer Wert aller Kauffälle	1,64 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	1,67 €/m²

Landkreis Heidekreis - Acker	
Ergebnis	108
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,51 €/m ²
Stichtag	01.07.2024
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Sulingen-Verden
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
	Glättung: gewichtet nach Fallzahl, aktueller Jahreswert mit Faktor 2, Vorjahreswert und Folgejahreswert mit Faktor 1; die letzten beiden Indexwerte sind vorläufig
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeteilsweise
Anzahl der Lageklassen	1
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	nicht erforderlich
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Ackerzahl
	- Grundstücksfläche
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke für Ackernutzung
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Heidekreis
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
o Umrechnung der Acker-/Grünlandzahl	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
Selektionsansatz	Spanne
o Kaufdatum	01.01.2008 - 31.12.2024
o Lage	Landkreis Heidekreis
o Grundstücksart	Ackerland
o Grundstücksfläche	>= 2.500 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	landwirtschaftliche Fläche
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	
Stichprobenbeschreibung	Spanne
o Kaufdatum	11.01.2008 - 19.11.2024
o Grundstücksfläche	2.500 m ² - 876.000 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	858
Anzahl Ausreißer	39
mittlerer Wert aller Kauffälle	2,11 €/m ²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	2,11 €/m ²

Landkreis Heidekreis - Grünland	
Ergebnis	127
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,37 €/m²
Stichtag	01.07.2024
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Sulingen-Verden
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
	Glättung: gewichtet nach Fallzahl, aktueller Jahreswert mit Faktor 2, Vorjahreswert und Folgejahreswert mit Faktor 1; die letzten beiden Indexwerte sind vorläufig
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeteilsweise
Anzahl der Lageklassen	1
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	nicht erforderlich
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Grundstücksfläche
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke für Grünlandnutzung
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Heidekreis
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
o Umrechnung der Acker-/Grünlandzahl	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
Selektionsansatz	Spanne
o Kaufdatum	01.01.2008 - 31.12.2024
o Lage	Landkreis Heidekreis
o Grundstücksart	Grünland
o Grundstücksfläche	>= 2.500 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	landwirtschaftliche Fläche
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	
Stichprobenbeschreibung	Spanne
o Kaufdatum	14.01.2008 - 09.07.2024
o Grundstücksfläche	2.500 m² - 219.160 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	525
Anzahl Ausreißer	29
mittlerer Wert aller Kauffälle	1,21 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	1,23 €/m²

Landkreis Nienburg - Acker	
Ergebnis	120,0
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,96 €/m²
Stichtag	01.07.2024
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Sulingen-Verden
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
	Glättung: gewichtet nach Fallzahl, aktueller Jahreswert mit Faktor 2, Vorjahreswert und Folgejahreswert mit Faktor 1; die letzten beiden Indexwerte sind vorläufig
Methode zur Bildung der Lageklassen	Nach Bodenrichtwertzonen unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	13
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	nicht erforderlich
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Ackerzahl
	- Grundstücksfläche
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke für Ackernutzung
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Nienburg als Datengrundlage
	* überwiegend ländlich geprägter Landkreis
	*Kreishauptstadt Nienburg/Weser ist Mittelzentren
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
o Umrechnung der Acker-/Grünlandzahl	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
Selektionsansatz	Spanne
o Kaufdatum	01.01.2008 - 31.12.2024
o Lage	Landkreis Nienburg
o Grundstücksart	Ackerland
o Grundstücksfläche	>= 2.500 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	landwirtschaftliche Fläche
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	
Stichprobenbeschreibung	Spanne
o Kaufdatum	08.01.2008 - 21.11..2024
o Grundstücksfläche	2.505 m² - 295.120 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	2284
Anzahl Ausreißer	16
mittlerer Wert aller Kauffälle	2,70 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	2,93 €/m²

Landkreis Nienburg - Grünland	
Ergebnis	114,0
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,39 €/m²
Stichtag	01.07.2024
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Sulingen-Verden
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
	Glättung: gewichtet nach Fallzahl, aktueller Jahreswert mit Faktor 2, Vorjahreswert und Folgejahreswert mit Faktor 1; die letzten beiden Indexwerte sind vorläufig
Methode zur Bildung der Lageklassen	Nach Bodenrichtwertzonen unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	10
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	nicht erforderlich
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Grünlandzahl - Grundstücksfläche
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke für Grünlandnutzung
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Nienburg als Datengrundlage * überwiegend ländlich geprägter Landkreis *Kreishauptstadt Nienburg/Weser ist Mittelzentren
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
o Umrechnung der Acker-/Grünlandzahl	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
Selektionsansatz	Spanne
o Kaufdatum	01.01.2008 - 31.12.2024
o Lage	Landkreis Nienburg
o Grundstücksart	Grünland
o Grundstücksfläche	>= 2.500 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	landwirtschaftliche Fläche
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	
Stichprobenbeschreibung	Spanne
o Kaufdatum	06.01.2008 - 22.11..2024
o Grundstücksfläche	2.525 m² - 172.075 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	668
Anzahl Ausreißer	33
mittlerer Wert aller Kauffälle	1,26 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	1,47 €/m²

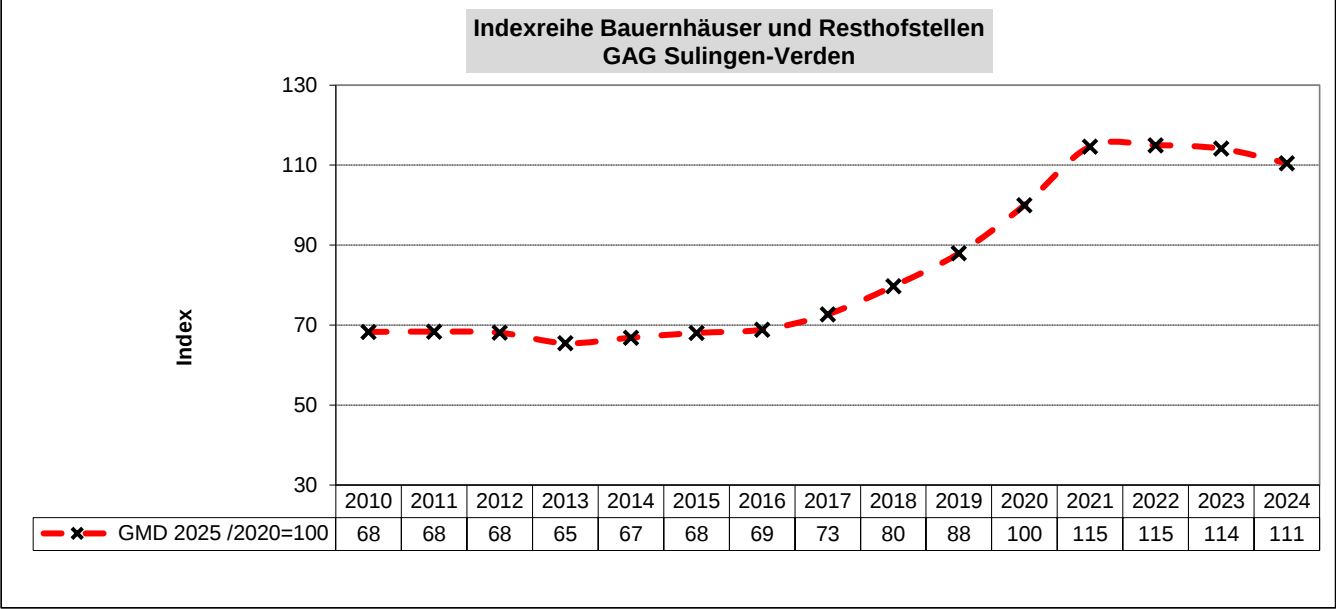
Landkreis Verden - Acker	
Ergebnis	114
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,79 €/m²
Stichtag	31.07.2024
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Sulingen-Verden
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
	Glättung: gewichtet nach Fallzahl, aktueller Jahreswert mit Faktor 2, Vorjahreswert und Folgejahreswert mit Faktor 1; die letzten beiden Indexwerte sind vorläufig
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeteilsweise
Anzahl der Lageklassen	2
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	nicht erforderlich
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Ackerzahl
	- Grundstücksfläche
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke für Ackernutzung
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Verden
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
o Umrechnung der Acker-/Grünlandzahl	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
Selektionsansatz	Spanne
o Kaufdatum	01.01.2008 - 31.12.2024
o Lage	Landkreis Verden
o Grundstücksart	Ackerland
o Grundstücksfläche	>= 2.500 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	landwirtschaftliche Fläche
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	
Stichprobenbeschreibung	Spanne
o Kaufdatum	03.01.2008 - 15.11.2024
o Grundstücksfläche	2.506 m² - 499.619 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	987
Anzahl Ausreißer	43
mittlerer Wert aller Kauffälle	2,67 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	2,70 €/m²

Landkreis Verden - Grünland	
Ergebnis	111
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,57 €/m²
Stichtag	31.07.2024
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Sulingen-Verden
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
	Glättung: gewichtet nach Fallzahl, aktueller Jahreswert mit Faktor 2, Vorjahreswert und Folgejahreswert mit Faktor 1; die letzten beiden Indexwerte sind vorläufig
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeteilsweise
Anzahl der Lageklassen	2
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	nicht erforderlich
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Grundstücksfläche
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke für Grünlandnutzung
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Verden
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
o Umrechnung der Acker-/Grünlandzahl	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
Selektionsansatz	Spanne
o Kaufdatum	01.01.2008 - 31.12.2024
o Lage	Landkreis Verden
o Grundstücksart	Grünland
o Grundstücksfläche	>= 2.500 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	landwirtschaftliche Fläche
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	
Stichprobenbeschreibung	Spanne
o Kaufdatum	03.01.2008 - 06.11.2024
o Grundstücksfläche	2.500 m² - 588.940 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	704
Anzahl Ausreißer	44
mittlerer Wert aller Kauffälle	1,54 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	1,60 €/m²

4.3 Bauernhäuser und Resthofstellen

Da Resthofstellen häufig Gegenstand von Bewertungen im ländlichen Raum sind, hat der Gutachterausschuss auch diesen Teilmarkt für den aktuellen Grundstücksmarktbericht näher untersucht.

Es errechnet sich die nachfolgend dargestellte Indexreihe.



Modellbeschreibung der Indexreihenberechnung GMD 2025:

Indexreihen (bebaute Resthofstellen und Bauernhäuser)	
Ergebnis	111
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	47.480 €
Stichtag	01.07.2024
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Sulingen-Verden
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18 (1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
	Glättung: gewichtet nach Fallzahl, aktueller Jahreswert mit Faktor 2, Vorjahreswert und Folgejahreswert mit Faktor 1; die letzten beiden Indexwerte sind vorläufig
Methode zur Bildung der Lageklassen	Nach Lage im Raum unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	5
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	./.
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Einflussgrößen gemäß Analyse Vergleichswerte Grundstücksmarktdaten (GMD) 2025; siehe "Verwendete Parameter"

Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Bebaute Grundstücke mit Resthofstellen oder Bauernhöfen
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreise Verden, Heidekreis, Nienburg/Weser und Diepholz
	Regionen: "Bremer Umland" und "Mitte Niedersachsen"
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Normierung auf modifiziertes Baujahr 1975	- siehe Vergleichsfaktoren Resthofstellen GMD 2025
o Umrechnungskoeffizient Normierung auf Bodenrichtwert 30 €/m ²	- siehe Vergleichsfaktoren Resthofstellen GMD 2025
o Umrechnungskoeffizient Normierung auf Grundstücksfläche 3.000 m ²	- siehe Vergleichsfaktoren Resthofstellen GMD 2025
o Umrechnungskoeffizient Normierung auf Wohnfläche 180 m ²	- siehe Vergleichsfaktoren Resthofstellen GMD 2025
o Umrechnungskoeffizient Normierung auf sonstige Nutzflächen 400 m ²	- siehe Vergleichsfaktoren Resthofstellen GMD 2025
Selektionsansatz	Spanne
o Kaufdatum	01.01.2008 - 31.12.2024
o Lage	Geschäftsbereich GAG Sulingen-Verden
o Grundstücksart	bebaute Resthofstellen und Bauernhöfe
o Grundstücksfläche	< 12.000 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Kaufpreis	< 750.00 €
o Wohnfläche	ermittelt
o Selbstständigkeit	selbständig und zusammengesetzt
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	Spanne
o Kaufdatum	07.01.2008 - 27.12.2024
	Spannen Perzentil 5 bis Perzentil 95*
o modifiziertes Baujahr	1958-1999
o Bodenrichtwert	10 €/m ² - 16 €/m ²
o Grundstücksfläche	1.000 m ² - 11.550 m ²
o Wohnfläche	100 m ² - 500 m ²
sonstige Nutzflächen	80 m ² - 1.700 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	856
Anzahl Ausreißer	50
mittlerer Wert aller Kauffälle (Median)	153.500 €
mittlerer Wert aller umgerechneten Kauffälle (Median)	180.500 €
mittlere Wertigkeit aus allen Kauffällen	200.000 €

* Stand vom 10.03.2025;
frühere Veröffentlichungen mit falscher Bezeichnung

5 Umrechnungskoeffizienten

Erläuterung zu statistischen Kenngrößen

In diesem Bericht sind in den beschreibenden Teilen durchgängig Medianwerte (mittlere Preise) ausgewiesen. Der Median einer Auflistung von Zahlenwerten ist der Wert, der an der mittleren (zentralen) Stelle steht, wenn die Werte der Größe nach sortiert sind. Bei einer geraden Anzahl von Fällen handelt es sich um den Mittelwert der beiden zentralen Werte.

Als Spannen werden die Perzentile 5 und 95 angegeben, das heißt jeweils 5 % aller Werte liegen unter- bzw. oberhalb der angegebenen Spanne. Bei Stichproben mit weniger als 20 Fällen entsprechen diese Perzentile dem Minimum und Maximum.

Ergebnisse aus Kaufpreisanalysen (einfache/multiple Regression) werden mit einem Vertrauensbereich von 90 % angegeben. Der Vertrauensbereich ist der Bereich, in dem mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit der wahre Wert liegt, da aus Stichproben ermittelte Werte grundsätzlich mit Unsicherheiten behaftet sind.

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 (2019 - 2024):

Bereich Wirtschaftsräume	Anzahl	werdendes Wohnbauland			
		mittlerer Preis [€/m²] (Spanne)	mittlerer Boden- richtwert* [€/m²] (Spanne)	mittlere Fläche [m²]	mittleres Verhältnis Preis/Richtwert [%] (Spanne)
Landkreis Diepholz	110	18	57	8.700	38
Stuhr, Syke, Weyhe	29	45 (15 – 130)	170 (60 – 260)	7.900	35 (15 – 70)
Übriger Nordkreis	32	20 (10 – 30)	58 (30 – 105)	10.500	38 (15 – 65)
Südkreis	49	12 (5 – 30)	35 (20 – 80)	8.500	42 (20 – 70)
Landkreis Heidekreis	106	21 (10 – 25)	75 (25 – 100)	5.600	28 (15 – 55)
Landkreis Nienburg	67	15 (10 – 50)	40 (20 – 95)	7.500	43 (15 – 85)
Landkreis Verden	47	25 (15 – 75)	90 (55 – 185)	4.900	27 (20 – 50)
GAG Sulingen-Verden	330	20	64		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 [€/m ²] (Spanne)	mittlerer Boden- richtwert* [€/m ²] (Spanne)	mittlere Fläche [m ²]	mittleres Verhältnis Preis/Richtwert [%] (Spanne)
GAG Sulingen-Verden	96	11 (7 – 20)	28 (15 – 60)	15.200	42 (25 – 70)

*) 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 (01.11.2020 bis 31.10.2024), 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 und somit hier nicht berücksichtigt werden können. Kauffälle in Bereichen mit Bodenrichtwerten über 150 €/m² fehlen daher in dieser Auswertung.

Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Tabelle, auch aufgrund der beschriebenen, eingeschränkten Auswertemöglichkeiten, 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 insgesamt	mittlerer Preis für Baugrundstücke inklusive aller Erschließungs- beiträge		mittlerer Preis für Bau- grundstücke ohne Bei- träge nach Kommunal- abgabengesetz - teilerschlossen-		mittlerer Preis für beitragspflichtige Baugrundstücke		Mittlere Erschließungs- beiträge (Spanne)
		(€/m ²)	Koeff.	(€/m ²)	Koeff.	(€/m ²)	Koeff.	
GAG Sulingen-Verden (arithmetische Mittelwerte)	375	61	1,00	56	0,91	29	0,45	32 (10 – 51)
GAG Sulingen-Verden (Medianwerte)	375	60	1.00	53	0,92	25	0,43	31 (10 – 51)

Eine Differenzierung zwischen den Landkreisen des Zuständigkeitsbereiches wurde nicht untersucht. Der Anteil der Abgaben nach Kommunalabgabengesetz beträgt im arithmetischen Mittel der letzten vier Jahre im Zuständigkeitsbereich etwa 5 €/m² oder 8 % des Preises beitragsfreier Baugrundstücke.

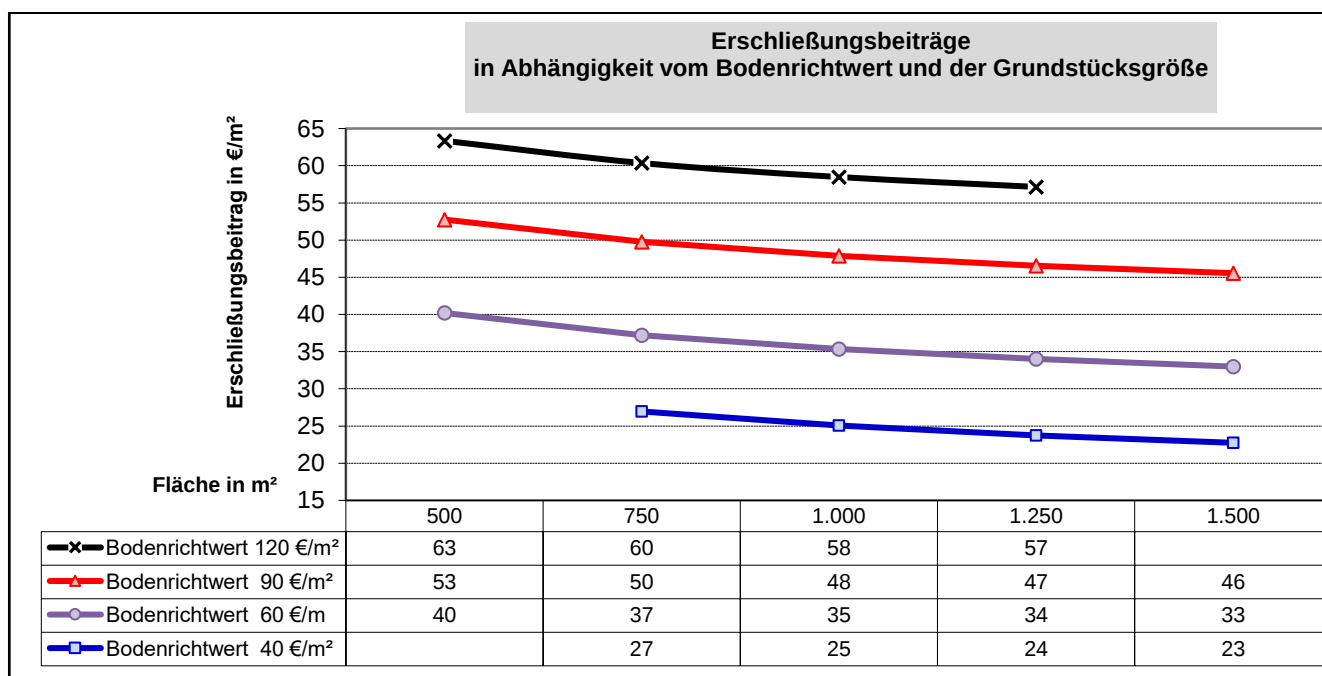
Insgesamt betragen die Erschließungsbeiträge im Mittel rund 32 €/m² und haben damit einen Anteil von rund 45 % an den Baulandpreisen.

Bei kleineren Flächen und höheren Bodenwerten steigen die Erschließungskosten in €/m.

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

Die Höhe der Erschließungsbeiträge wird von der Höhe des Baulandrichtwertes sowie der Größe der Baugrundstücke beeinflusst.

Die nachfolgende Grafik zur Höhe der Erschließungsbeiträge (90 % der umlagefähigen Kosten) in Abhängigkeit von Bodenrichtwert und Fläche, bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2025 und einer Stichprobe von rund 350 geeigneten Kauffällen aus den letzten vier Jahren.



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.

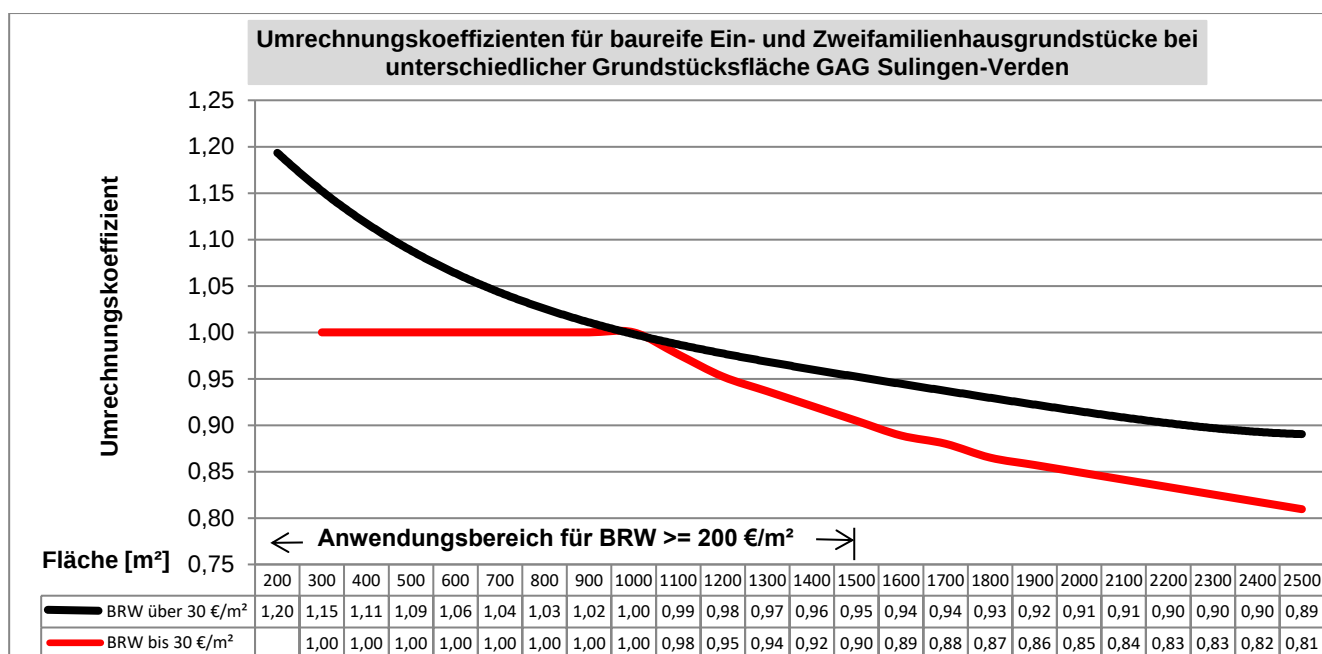
5.2.2 Abhängigkeit von der Grundstücksgröße

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 in Innenbereichen wurden in den letzten 5 Jahren im Geschäftsbereich des GAG Sulingen-Verden nicht gehandelt. Üblicherweise gibt es hierfür „keinen Markt“. Die Bodenwerte weichen aufgrund ihrer meist überdurchschnittlichen Größe und der Bebauung mit Wohngebäuden und weiteren, meistens ehemals landwirtschaftlich genutzten 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 in Außenbereichslagen wurden in den letzten 5 Jahren im Geschäftsbereich des GAG Sulingen-Verden ebenfalls nicht gehandelt. Der Bodenwert größerer landwirtschaftlicher Hofstellen und Resthofstellen im Außenbereich mit einer Hofraumfläche bis zu 5.000 m² wird je nach Größe und der Lage nach Erfahrungswerten mit ca. 40 bis 70 % des Richtwertes für den Außenbereich bewertet. Die Erschließungskosten sind hierin enthalten. Abweichungen im Erschließungszustand erfordern Zu- oder Abschläge.

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	317 geeignete Fälle von Bauplätzen für den Geschosswohnungsbau aus dem Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden
Gültiger Zeitraum	2018 – 2024
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	Die Umrechnungskoeffizienten für den Geschosswohnungsbau sind im Zeitraum von 2018 bis 2022 stetig gestiegen und in den vergangenen zwei Jahren um insgesamt ca. 0,25 wieder gesunken.
Veränderungsfaktor durch die Fläche	Der Einfluss der Flächengröße auf die Höhe der Umrechnungsfaktoren ist gering. Die Angaben beziehen sich auf eine mittlere Größe von 1.500 m ² . Bei 500 m ² ist der Faktor 3 % höher, während er bei 3.000 m ² 4% niedriger liegt. Für gemischt genutzte Grundstücke in 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.

Für ein 1.500 m² großes Grundstück mit einem Bodenrichtwert von 100 bis 200 €/m² beträgt der Umrechnungskoeffizient zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2025 **1,26**.

Für Bodenrichtwertklassen können die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten angewendet werden:

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (m ²)		(90 %-Vertrauensbereich)
Umrechnungskoeffizient bei Bodenrichtwerten unter 100 €/m ²	1,34	(1,19 – 1,51)
Umrechnungskoeffizient bei Bodenrichtwerten von 100 bis 200 €/m²	1,26	(1,13 – 1,40)
Umrechnungskoeffizient bei Bodenrichtwerten ab 200 €/m ²	1,18	(1,05 – 1,32)

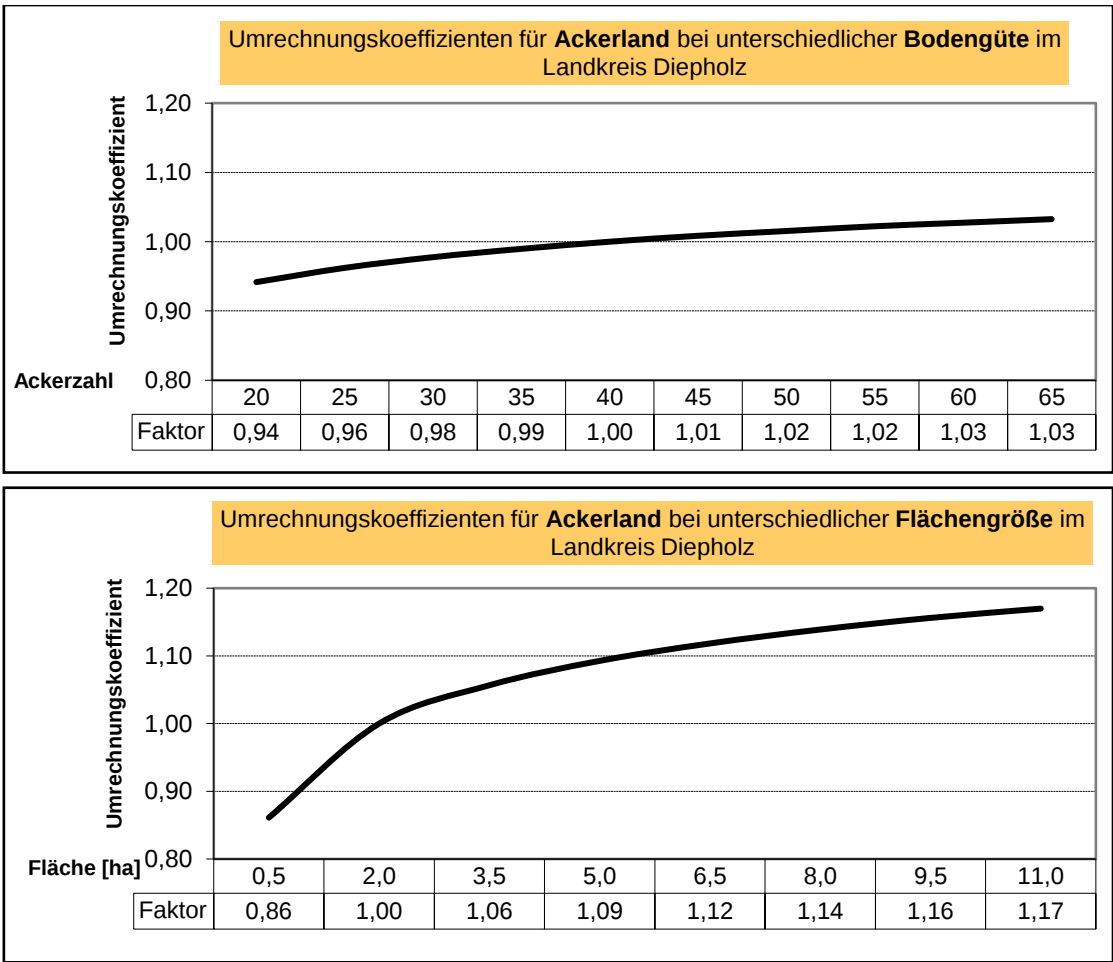
5.6 Landwirtschaftliche Flächen

5.6.1 Umrechnungskoeffizienten für Ackerland

Landkreis Diepholz

Die Kaufpreise von Ackerflächen weit überwiegend auf Sandböden in €/m² im Landkreis Diepholz werden nach dem Ergebnis der letzten Untersuchung von rund 250 geeigneten Kauffällen aus den Jahren 2020 bis 2024 bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau von rund 5,75 €/m² vor allem durch die Größe der Flächen, die Bodengüte, durch die Entfernung zum nächsten Ort und eine abweichende Bodenart (Moorböden) beeinflusst.

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



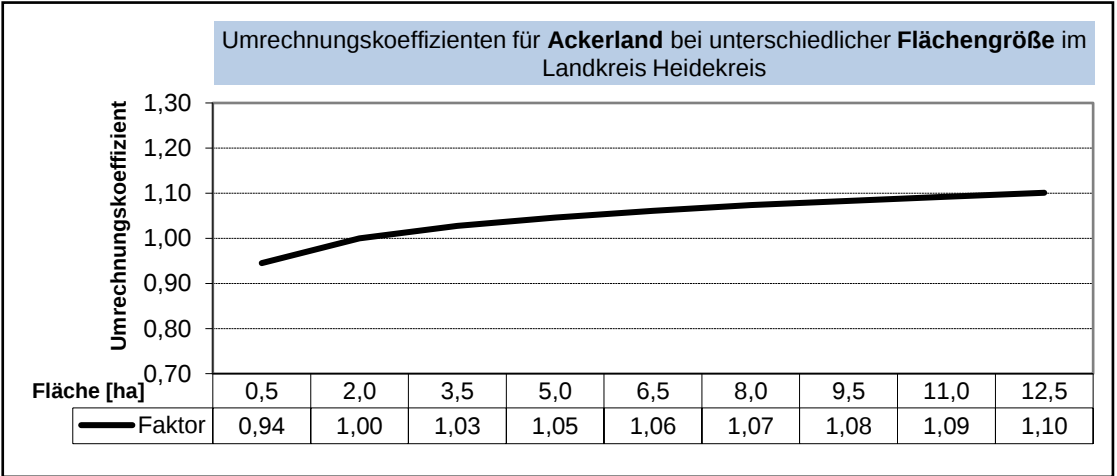
Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei Ackerflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 500 m) und bei Ackerflächen auf Moorböden die nachfolgenden Korrekturfaktoren erforderlich.

Ackerland Landkreis Diepholz	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,14	0,91	0,93

Landkreis Heidekreis

Die Kaufpreise von Ackerflächen in €/m² im Landkreis Heidekreis werden nach dem Ergebnis einer Untersuchung von rund 170 Kauffällen aus den Jahren 2020 bis 2024 vor allem durch die Größe der Flächen beeinflusst. Ein Einfluss von der Bodengüte (Ackerzahl) und der Ortsnähe konnte nicht mehr statistisch signifikant nachgewiesen werden.

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



Der Einfluss der Ortsnähe (bis 500 m vom Ortsrand) ist nicht signifikant nachweisbar.

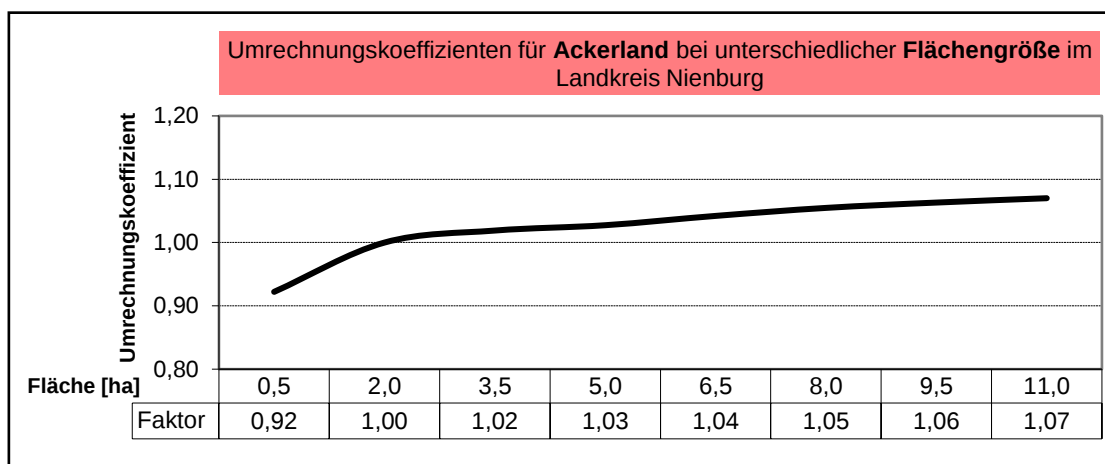
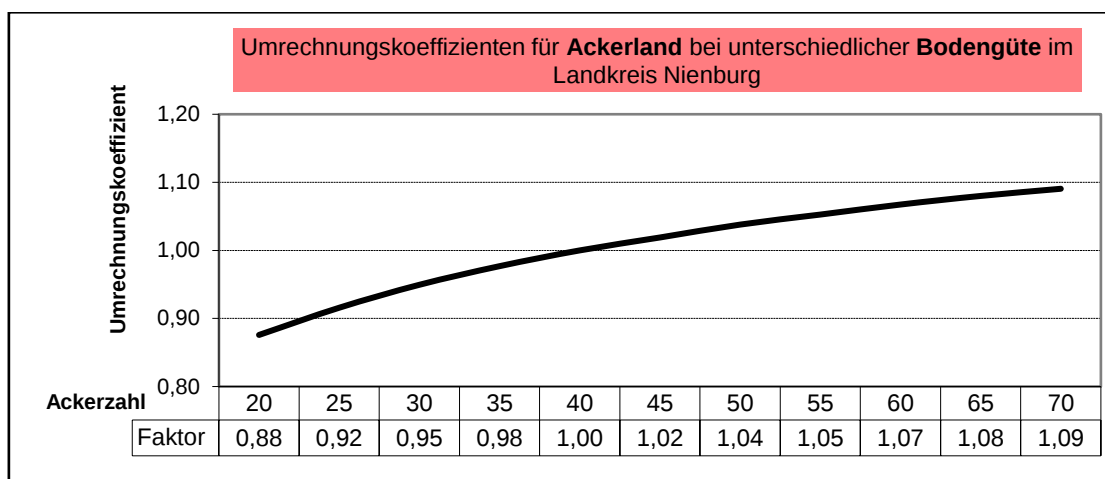
Ackerland Landkreis Heidekreis	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,00	*)	*)

*) wegen geringer Datenmenge nicht ermittelbar

Landkreis Nienburg

Nach einer Analyse von 225 geeigneten Kauffällen überwiegend auf Sandböden in €/m² aus dem Landkreis Nienburg aus den Jahren 2020 bis 2024 bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau von rund 4,20 €/m² 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 (Moorböden bzw. Lehm- und Tonböden) 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, bzw. Lehm- und Tonböden nachfolgende Korrekturfaktoren erforderlich.

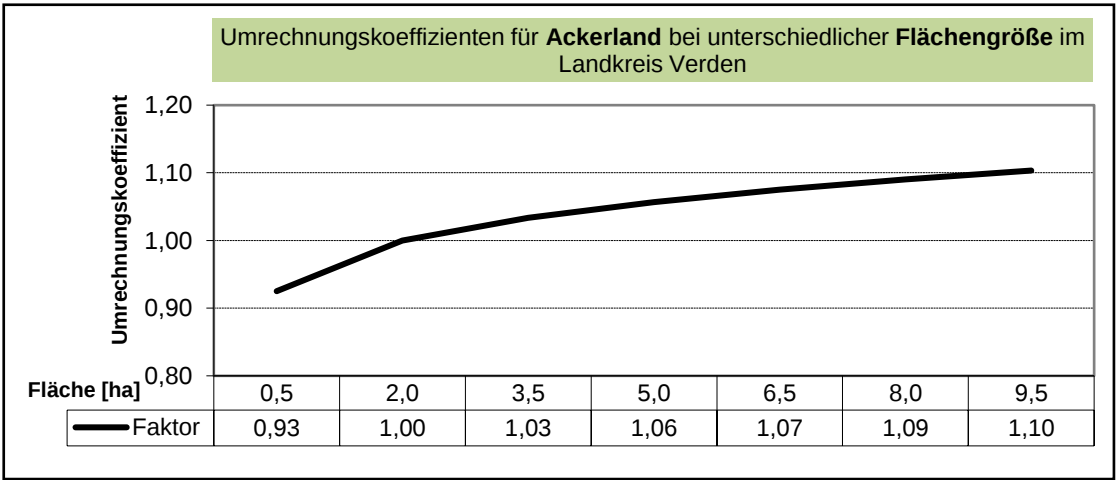
Untersucht wurde auch der Einfluss der Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 500 m) auf die Kaufpreise bei Ackerflächen. Aktuell ist kein signifikanter Einfluss auf die Kaufpreise feststellbar.

Ackerland Landkreis Nienburg	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden	Lehm-+Tonböden
Korrekturfaktor	1,00	0,93	0,97	1,03

Landkreis Verden

Die Kaufpreise von Ackerflächen in €/m² im Landkreis Verden werden nach dem Ergebnis einer Untersuchung von 215 Kauffällen aus den Jahren 2020 bis 2024 vor allem durch die Größe der Flächen, die Entfernung zum nächsten Ort und die Bodenart beeinflusst. Die Bodengüte hat keinen signifikanten Einfluss mehr auf den Preis.

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



Für ortsnahe Flächen (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 500 m) oder Flächen auf Moorböden – sofern sich der Bodenrichtwert nicht auf Moorboden bezieht - sind die nachfolgenden Korrekturfaktoren erforderlich.

Ackerland Landkreis Verden	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,06	*)	0,84

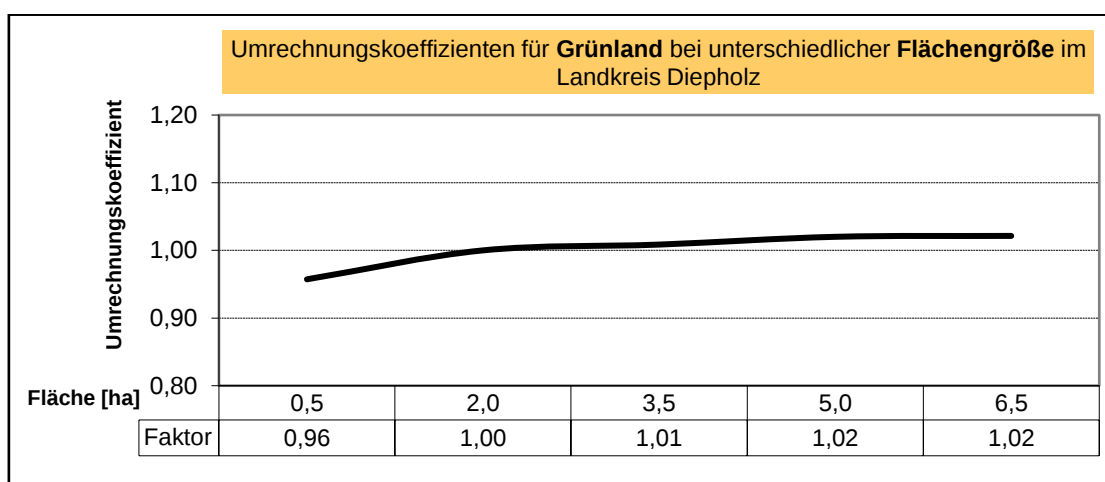
*) wegen geringer Datenmenge nicht ermittelbar

5.6.2 Umrechnungskoeffizienten für Grünland

Landkreis Diepholz

Das Ergebnis der aktuellen Analyse von rund 155 Kauffällen, weit überwiegend auf Sandböden aus den Jahren 2019 bis 2024 im Landkreis Diepholz zeigt, dass die Kaufpreise in €/m² bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau von 2,20 €/m² im Wesentlichen von der Lage abhängen. Die Bodengüte hat aktuell rechnerisch für Grünland im Landkreis Diepholz keinen signifikanten Einfluss mehr auf die Preisfindung. Teilweise werden für niedrigere Bodenpunkte höhere Preise gezahlt, wenn sich z.B. mehrere Einflüsse, wie Hofnähe und „gut geeignet als Pferdeweide“ überlagern, während andererseits für sehr große Flächen mit höheren Bodenpunkten auch höhere Preise gezahlt werden, wenn hier ein guter Heuertrag erwartbar ist. Die Flächengröße ist noch schwach wertbeeinflussend während sich für eine abweichende Bodenart (Moor) ebenfalls statistisch keine Signifikanz ableiten lässt. Daneben sind die Form und insbesondere die Ortsnähe wertbeeinflussend.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von 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 500 m) und bei unregelmäßig geformten Flächen nachfolgende Korrekturfaktoren erforderlich.

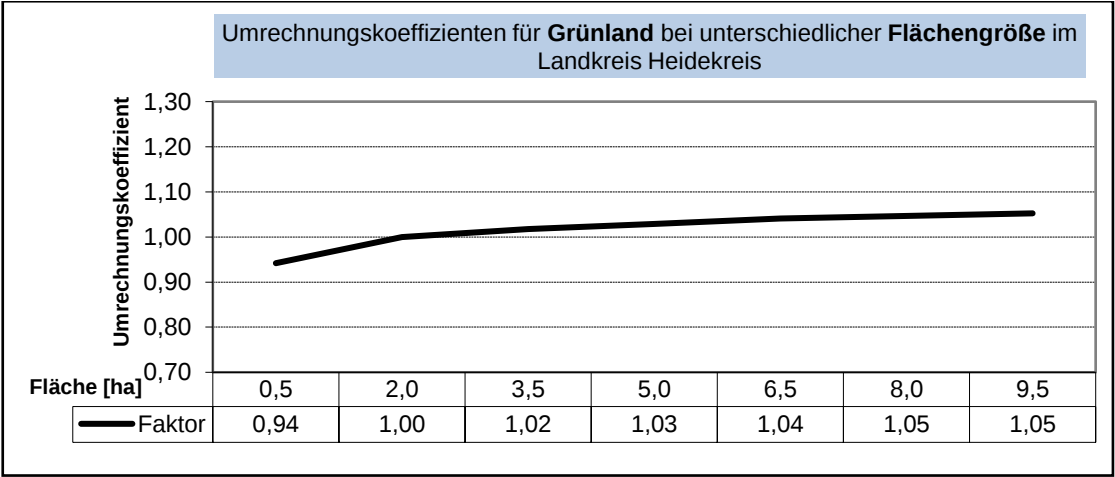
Untersucht wurde auch der Einfluss bei Grünlandflächen auf Moorböden auf die Kaufpreise bei Grünland. Aktuell ist kein signifikanter Einfluss auf die Kaufpreise feststellbar.

Grünland Landkreis Diepholz	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,25	0,94	1,00

Landkreis Heidekreis

Das Ergebnis einer Analyse von rd. 140 Kauffällen aus den Jahren 2019 bis 2024 im Landkreis Heidekreis zeigt, dass die Kaufpreise in €/m² vor allem von der Flächengröße, der Bodenart 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 sind bei Grünlandflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 500 m) oder auf Moorböden die nachfolgenden Korrekturfaktoren erforderlich.

Grünland Landkreis Heidekreis	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,26	*)	0,79

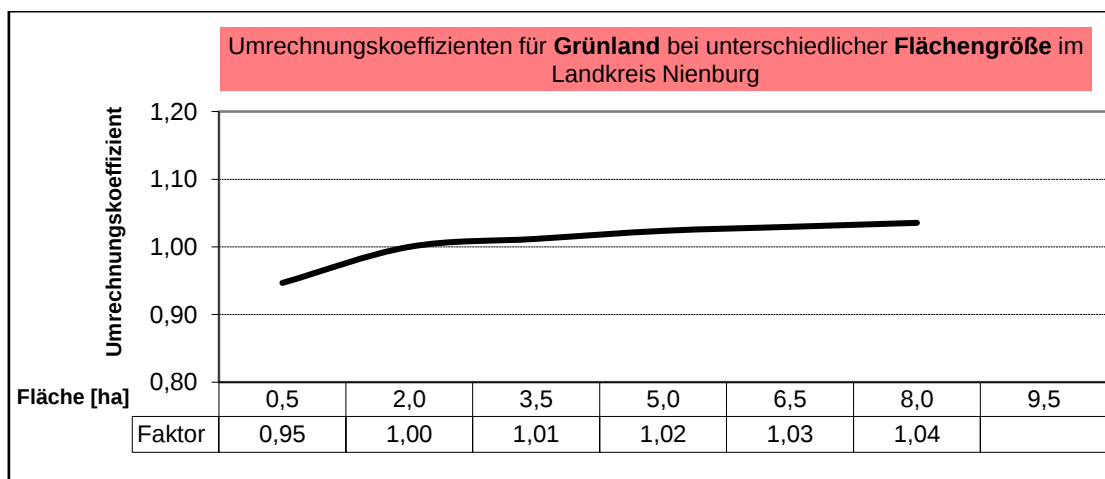
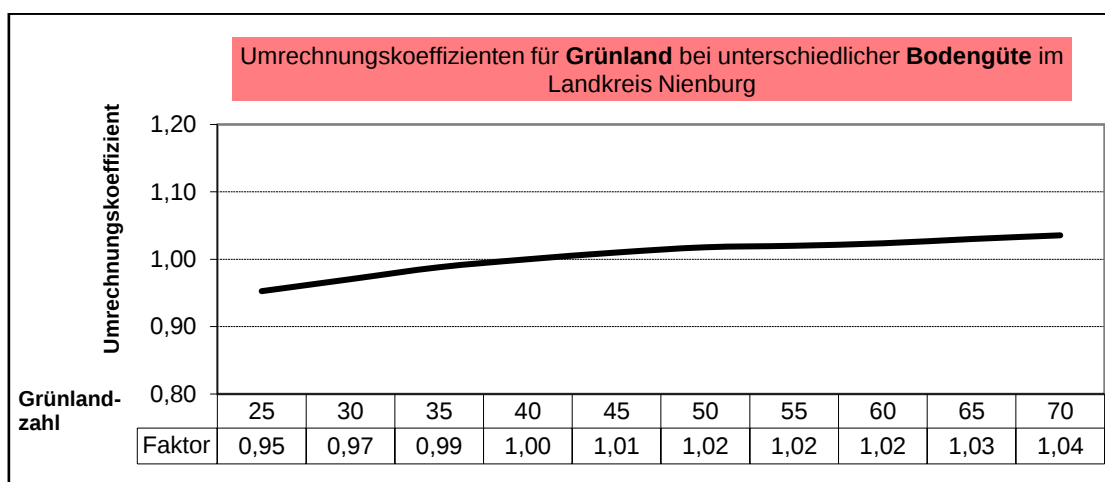
*) wegen geringer Datenmenge nicht ermittelbar

Landkreis Nienburg

Das Ergebnis der aktuellen Analyse von rund 135 Kauffällen auf Sandböden aus den Jahren 2019 bis 2024 im Landkreis Nienburg zeigt, dass die Kaufpreise in €/m² bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau von rund 1,45 €/m² im Wesentlichen von der Lage abhängen. Daneben sind die Bodengüte sowie die Flächengröße relativ schwach wertbeeinflussend. Die Einflussgrößen Ortsnähe und Grundstücksform sind wegen zu geringer Datenmenge nicht sicher ableitbar. Dagegen ist eine abweichende Bodenart (Moor) wertbeeinflussend.

Nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses werden für ortsnahe und grundstücksnahe Grünlandflächen im Einzelfall Zuschläge von 5 bis 10 % gezahlt. Die Grundstückform hat bei Grünland im Landkreis Nienburg hingegen nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses wenig Einfluss auf den Kaufpreis.

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 500 m) und bei Grünlandflächen auf Moorböden die nachfolgenden Korrekturfaktoren erforderlich.

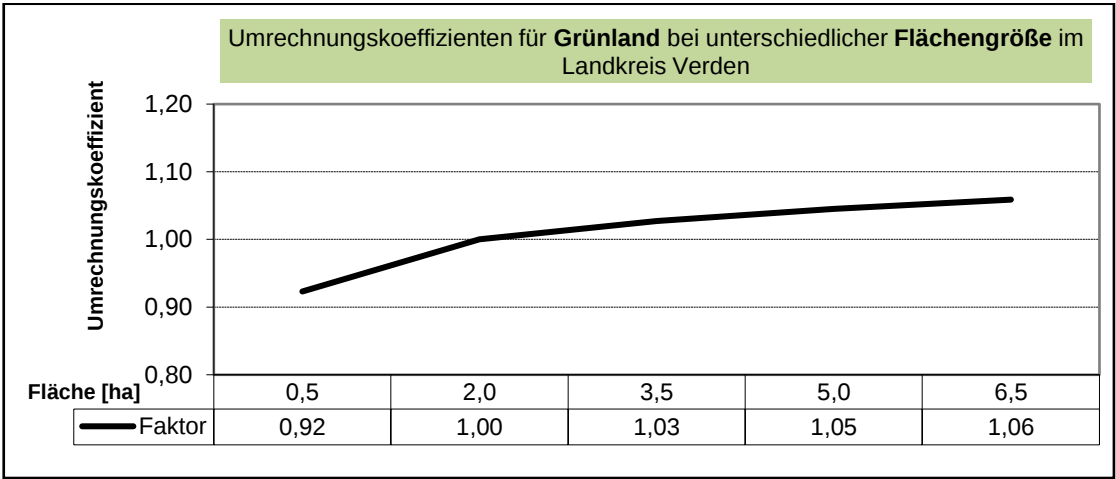
Grünland Landkreis Nienburg	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	*)	*)	0,89

*) wegen geringer Datenmenge nicht sicher ableitbar

Landkreis Verden

Das Ergebnis einer Analyse von rund 210 Kauffällen aus den Jahren 2019 bis 2024 im Landkreis Verden zeigt, dass die Kaufpreise in €/m² vor allem von der Flächengröße, der Bodenart und der Ortsnähe beeinflusst werden. Die Bodengüte hat keinen signifikanten Einfluss gezeigt.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Flächengröße können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden. 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 sind bei Grünlandflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 500 m) oder Flächen mit der Bodenart Moor – soweit sich der Bodenrichtwert nicht auf Moorboden bezieht - die nachfolgenden Korrekturfaktoren erforderlich.

Grünland Landkreis Verden	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	1,14	*	0,91

*) 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 5.1).

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) geeigneter Kauffälle der letzten sechs Jahre (2019 – 2024) 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 (auf 0,1 gerundet) 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	21	9,00	5,20	15,80	1,5	0,8	2,6
Landkreis Heidekreis	10	3,10	2,60	4,50	1,4	1,4	1,6
Landkreis Nienburg	0	-	-	-	-	-	-
Landkreis Verden	5	5,00	2,30	7,80	1,3	0,8	3,0
GAG Sulingen-Verden	40	7,50			1,4		

*) 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

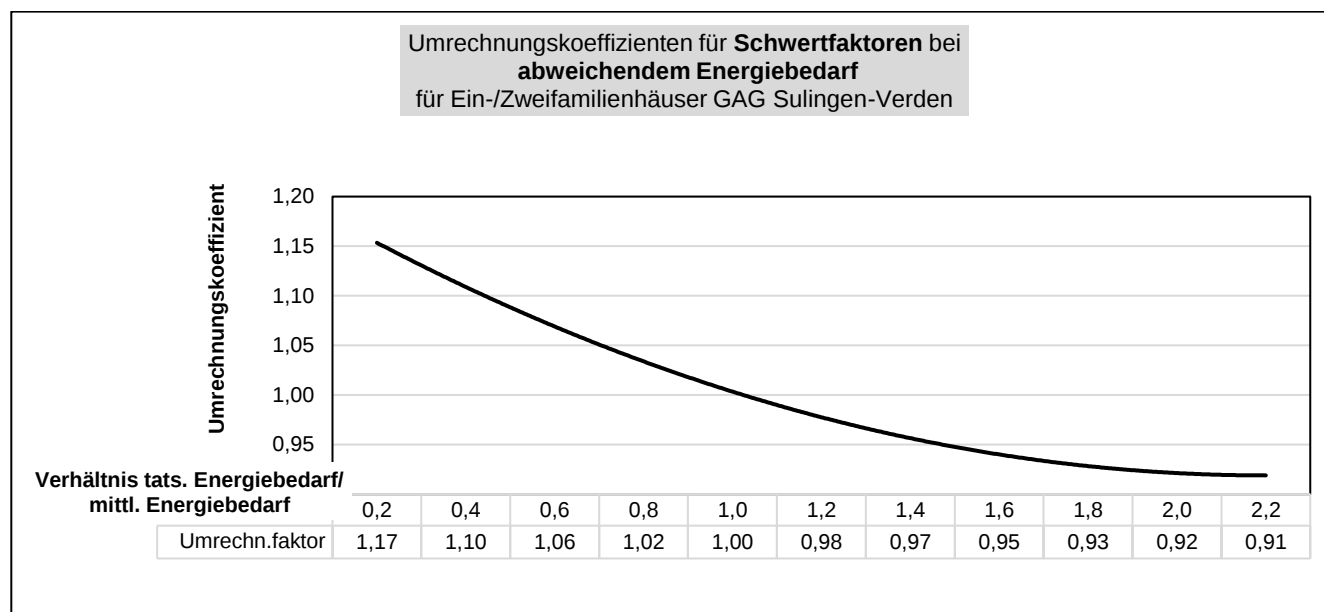
*

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 hier: 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 (hier aus den veröffentlichten Grundstücksmarktdaten 2024):

Sachwertfaktor (Basiswert aus BRW+vSW) 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

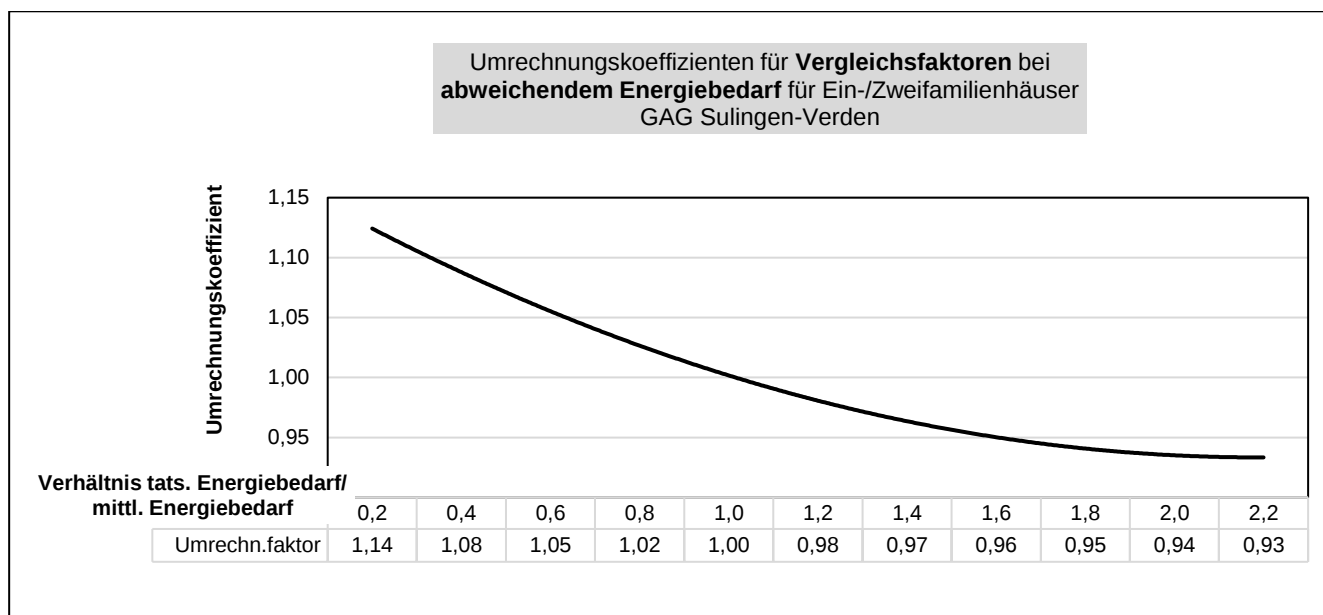
*

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.

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>Bedarfsausweise</u>)	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: hier: 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 (hier 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

Erläuterung zu statistischen Kenngrößen

In diesem Bericht sind in den beschreibenden Teilen durchgängig Medianwerte (mittlere Preise) ausgewiesen. Der Median einer Auflistung von Zahlenwerten ist der Wert, der an der mittleren (zentralen) Stelle steht, wenn die Werte der Größe nach sortiert sind. Bei einer geraden Anzahl von Fällen handelt es sich um den Mittelwert der beiden zentralen Werte.

Als Spannen werden die Perzentile 5 und 95 angegeben, das heißt jeweils 5 % aller Werte liegen unter- bzw. oberhalb der angegebenen Spanne. Bei Stichproben mit weniger als 20 Fällen entsprechen diese Perzentile dem Minimum und Maximum.

Ergebnisse aus Kaufpreisanalysen (einfache/multiple Regression) werden mit einem Vertrauensbereich von 90 % angegeben. Der Vertrauensbereich ist der Bereich, in dem mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit der wahre Wert liegt, da aus Stichproben ermittelte Werte grundsätzlich mit Unsicherheiten behaftet sind.

6.1 Rothertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Eine Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rothertragsfaktor, der Quotient aus dem Kaufpreis und der Jahresnettokaltniete (marktüblicher Rothertrag). Hierbei wurden tatsächliche auf Marktüblichkeit geprüfte oder marktübliche Mieten angesetzt. Die Jahresnettokaltniete 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, Nettokaltniete, Verkaufsdatum und Lage (Bodenrichtwert).

Der Auswertung liegen 368 Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2024 von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften und Reihenhäusern mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	GAG Sulingen-Verden	mittlerer Wert
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	18 €/m ² – 380 €/m ²	115 €/m ²
modifizierte Restnutzungsdauer	15 Jahre – 67 Jahre	32 Jahre
Wohnfläche	71 m ² – 276 m ²	152 m ²
monatliche Nettokaltniete	3,06 €/m ² – 10,17 €/m ²	6,14 €/m ²
Grundstücksfläche	115 m ² – 2.444 m ²	797 m ²
Bewirtschaftungskosten	15 % – 41 %	24 %

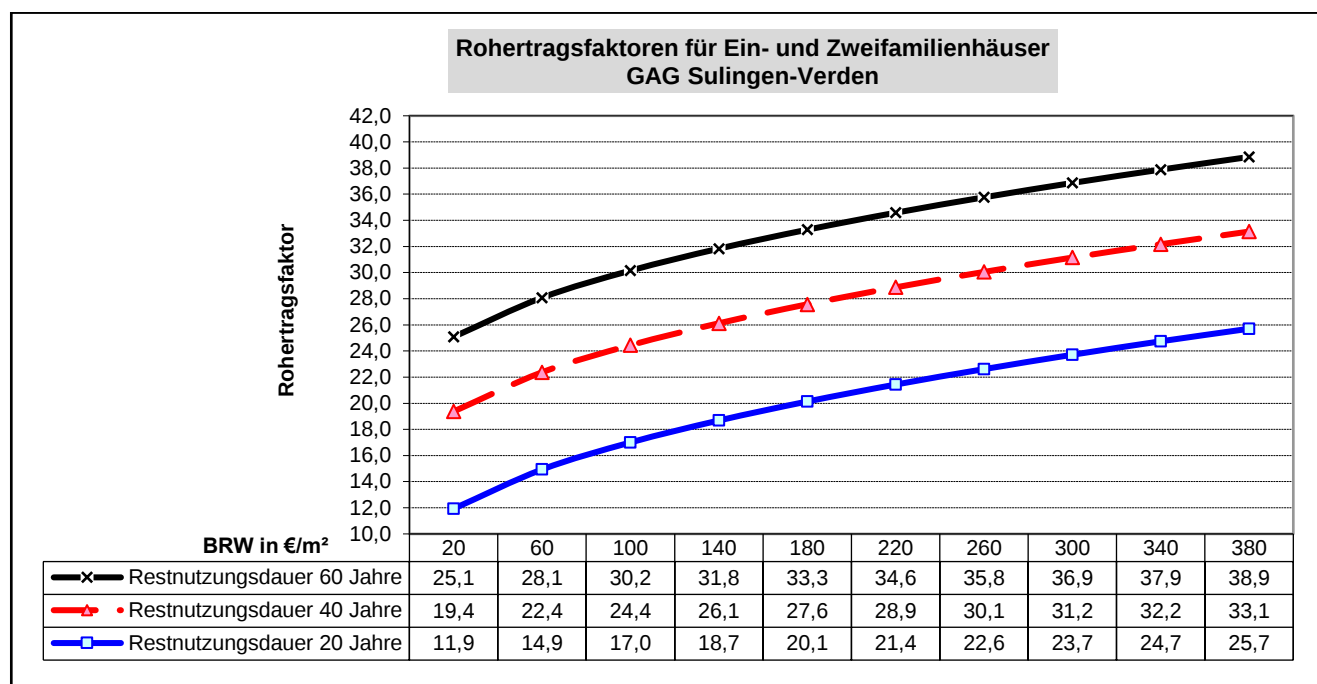
Der ermittelte durchschnittliche Rothertragsfaktor bezieht sich auf ein **Ein- oder Zweifamilienhaus** mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen (**Normobjekt**):

modifizierte Restnutzungsdauer	35 Jahre
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	115 €/m ²
Wohnfläche	150 m ²
Bewertungszeitpunkt	01.01.2025
Nettokaltniete	6,00 €/m ²
Grundstücksfläche	800 m ²

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

23,5
(90 %-Vertrauensbereich 22,1 – 24,9)

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	1,21
	4,00 €/m²	1,13
	5,00 €/m²	1,06
	6,00 €/m²	1,00
	7,00 €/m²	0,94
	8,00 €/m²	0,89
	9,00 €/m²	0,84
	10,00 €/m²	0,79
Wohnfläche	80 m²	1,17
	120 m²	1,07
	160 m²	0,98
	200 m²	0,90
	240 m²	0,83
	280 m²	0,77
Grundstücksfläche	100 m²	0,71
	500 m²	0,92
	900 m²	1,02
	1.300 m²	1,09
	1.700 m²	1,14
	2.100 m²	1,18
	2.500 m²	1,22

6.2 Rohertragsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

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 368 Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2024 von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften und Reihenhäusern mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	GAG Sulingen-Verden	mittlerer Wert
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	18 €/m ² – 380 €/m ²	115 €/m ²
modifizierte Restnutzungsdauer	15 Jahre – 67 Jahre	32 Jahre
Wohnfläche	71 m ² – 276 m ²	152 m ²
monatliche Nettokaltmiete	3,06 €/m ² – 10,17 €/m ²	6,14 €/m ²
Grundstücksfläche	115 m ² – 2.444 m ²	797 m ²
Bewirtschaftungskosten	15 % – 41 %	24 %

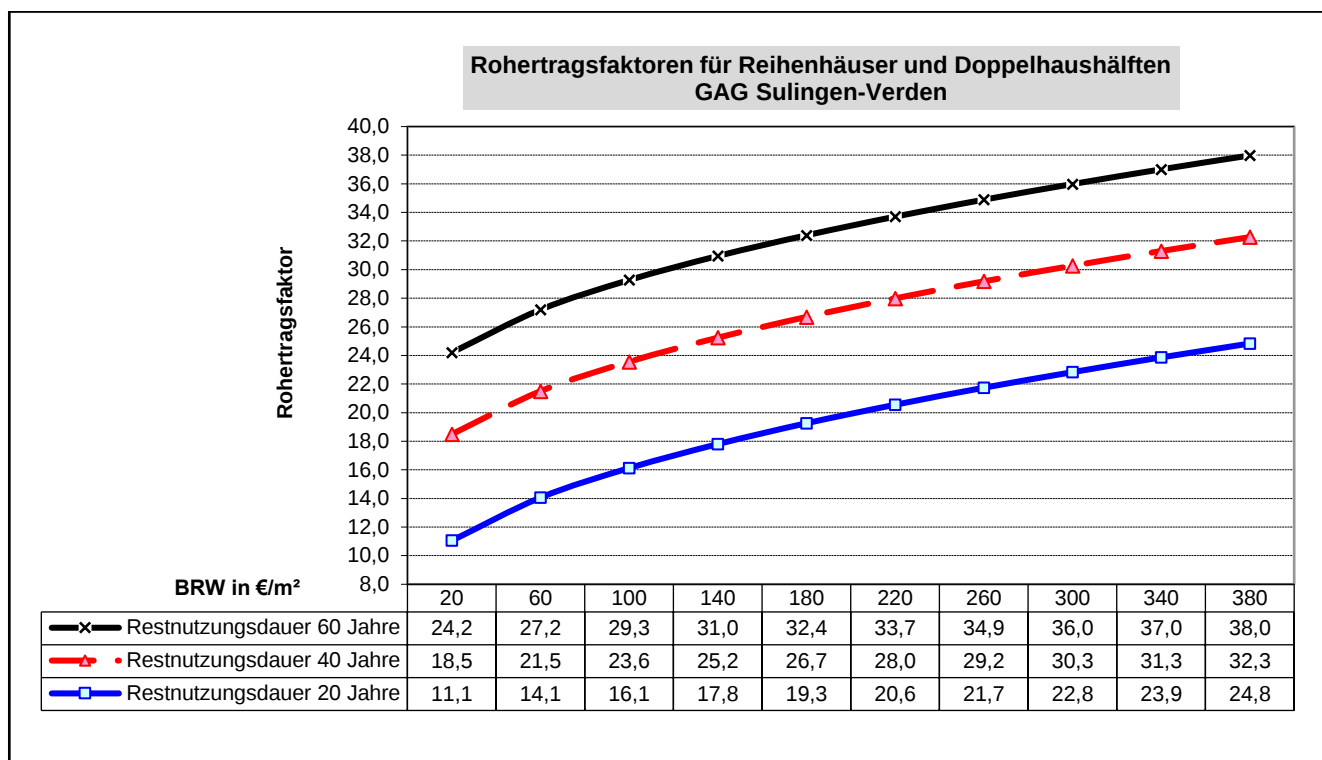
Der ermittelte durchschnittliche Rohertragsfaktor bezieht sich auf ein **Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte** mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen (**Normobjekt**):

modifizierte Restnutzungsdauer	35 Jahre
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	115 €/m ²
Wohnfläche	100 m ²
Bewertungszeitpunkt	01.01.2025
monatliche Nettokaltmiete	6,00 €/m ²
Grundstücksgröße	300 m ²

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

22,6
(90 %-Vertrauensbereich 21,1 – 24,1)

Rohertagsfaktor in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Restnutzungsdauer



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

	Größe des Merkmals	Korrekturfaktor
monatliche Nettokaltmiete	4,00 €/m²	1,21
	5,00 €/m²	1,13
	6,00 €/m²	1,06
	7,00 €/m²	1,00
	8,00 €/m²	0,94
	9,00 €/m²	0,89
	10,00 €/m²	0,84
Wohnfläche	70 m²	1,09
	90 m²	1,03
	110 m²	0,97
	130 m²	0,92
	150 m²	0,88
Grundstücksfläche	100 m²	0,85
	200 m²	0,94
	300 m²	1,00
	400 m²	1,04
	500 m²	1,08
	600 m²	1,11
	700 m²	1,14
	800 m²	1,16

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 434 Kauffälle von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern aus den Jahren 2020 bis 2024 mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	GAG Sulingen-Verden	mittlerer Wert
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	41 €/m ² – 400 €/m ²	140 €/m ²
modifizierte Restnutzungsdauer	14 Jahre – 65 Jahre	34 Jahre
Wohnfläche	26 m ² – 110 m ²	72 m ²
Nettokaltmiete	3,37 €/m ² – 12,20 €/m ²	6,53 €/m ²

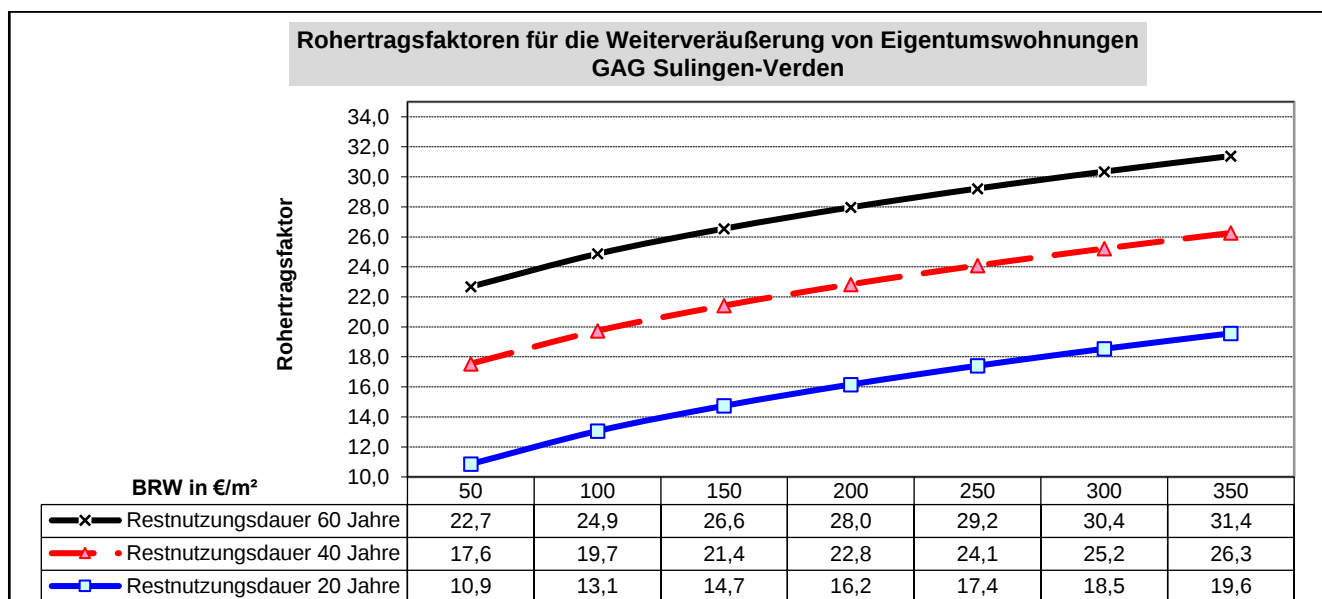
Der ermittelte durchschnittliche Rohertragsfaktor bezieht sich auf eine Eigentumswohnung mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen (**Normobjekt**):

modifizierte Restnutzungsdauer	35 Jahre
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	140 €/m ²
Nettokaltmiete	6,50 €/m ²
Bewertungszeitpunkt	01.01.2025

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

19,6
(90 %-Vertrauensbereich 18,4 – 20,8)

Rohertagsfaktor in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Restnutzungsdauer



	Größe des Merkmals	Korrekturfaktor
monatliche Nettokaltmiete	4,00 €/m²	1,22
	5,00 €/m²	1,12
	6,00 €/m²	1,04
	7,00 €/m²	0,96
	8,00 €/m²	0,89
	9,00 €/m²	0,82
	10,00 €/m²	0,76
	11,00 €/m²	0,70
	12,00 €/m²	0,64

In den Sanierungsgebieten und ehemaligen Sanierungsgebieten (Weinberg und Wiethop in Bad Fallingbostel, Lehmwandlung in Nienburg, Willenberg in Diepholz) sind die Rohertagsfaktoren mit einem Korrekturfaktor von **0,7 bis 0,9** zu multiplizieren. Hier sind besondere Rohertagsfaktoren für das jeweilige Gebiet zu verwenden.

6.4 Rohertragsfaktoren für Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen

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

Die angegebenen mittleren Rohertragswerte (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)

Der mittlere Rohertragsfaktor beziehen sich jeweils auf die mittleren Werte der Stichprobe. Aufgrund des geringen Stichprobenumfangs ist eine Untersuchung auf Einflussgrößen nicht möglich.

Altenpflegeheime

Auswertung der Jahre 2020 - 2024	GAG Sulingen-Verden	Mittlere Werte
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Rohertragsfaktor	194	
Verkaufsdatum	2020 – 2024	2021
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² – 250 €/m ²	105 €/m ²
Wohnfläche	22 – 33 m ²	25 m ²
Mittlere monatliche Nettokaltmiete im Objekt	20,70 €/m ² – 29,30 €/m ²	24,80 €/m ²

Der mittlere Rohertragsfaktor im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

24,4
(Spanne 20,1 – 27,0)

Seniorenresidenzen

Auswertung der Jahre 2020 - 2024	GAG Sulingen-Verden	Mittlere Werte
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Rohertragsfaktor	40	
Verkaufsdatum	2020 – 2024	2023
Lage (Bodenrichtwert)	17 €/m ² – 356 €/m ²	88 €/m ²
Wohnfläche	23 – 79 m ²	49 m ²
Mittlere monatliche Nettokaltmiete im Objekt	5,90 €/m ² – 26,80 €/m ²	14,20 €/m ²

Der mittlere Rohertragsfaktor im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

24,5
(Spanne 18,0 – 28,0)

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 2021-2024	GAG Sulingen-Verden	Mittlere Werte (Mediane)
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Rothertragsfaktoren	287	
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	15 €/m ² – 350 €/m ²	115 €/m ²
Wohnfläche	120 – 790 m ²	330 m ²
modifizierte Restnutzungsdauer	16 Jahre – 70 Jahre	30 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,88 €/m ² – 11,36 €/m ²	5,90 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	13 – 43 % des Jahresrohertrages	27 %

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Rothertragsfaktor:

- Kaufzeitpunkt
- Lage (aktueller Bodenrichtwert 01.01.2025)
- Restnutzungsdauer
- Wohnfläche

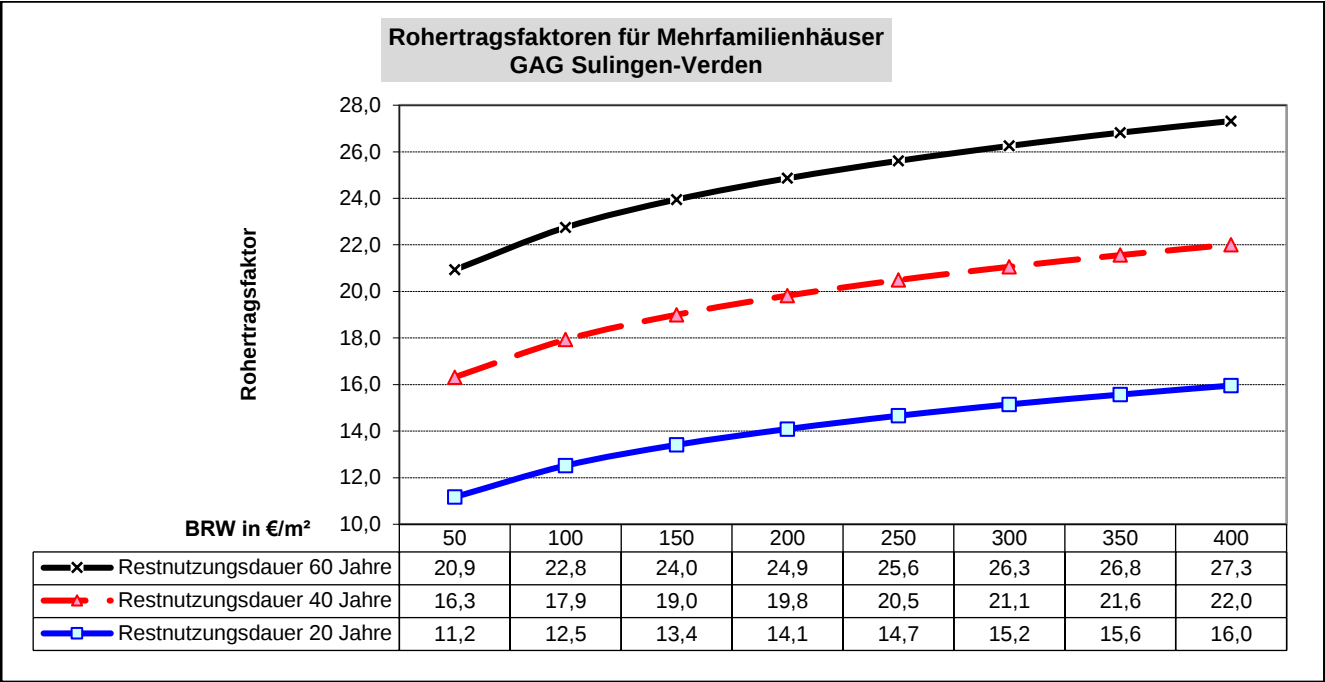
Der Rothertragsfaktor für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden zum Stichtag 01.01.2024 bezieht sich auf ein mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Lage (aktueller Bodenrichtwert) 115 €/m²
- Restnutzungsdauer 35 Jahre
- Wohnfläche 300 m²

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

17,0
(90 %-Vertrauensbereich 15,9 – 18,1)

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	0,93
	600 m²	0,90
	700 m²	0,87
	800 m²	0,85

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 2019-2024	GAG Sulingen-Verden	Mittlere Werte (Mediane)
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Rothertragsfaktoren	144	
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	22 €/m ² – 600 €/m ²	180 €/m ²
Wohn- und gewerbliche Nutzfläche	114 – 1.380 m ²	450 m ²
Anteil gewerbliche Nutzfläche	13 % – 95 %	48 %
modifizierte Restnutzungsdauer	15 Jahre – 49 Jahre	27 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,53 €/m ² – 12,32 €/m ²	6,25 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	14 – 37 % des Jahresrohertrages	23 %

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Rothertragsfaktor:

- Kaufzeitpunkt
- Lage (aktueller Bodenrichtwert 01.01.2025)
- Restnutzungsdauer
- Wohn- und gewerbliche Nutzfläche
- Anteil der gewerblichen Nutzfläche an der Gesamtwohn-/nutzfläche

Der Rothertragsfaktor für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden zum Stichtag 01.01.2025 bezieht sich auf ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

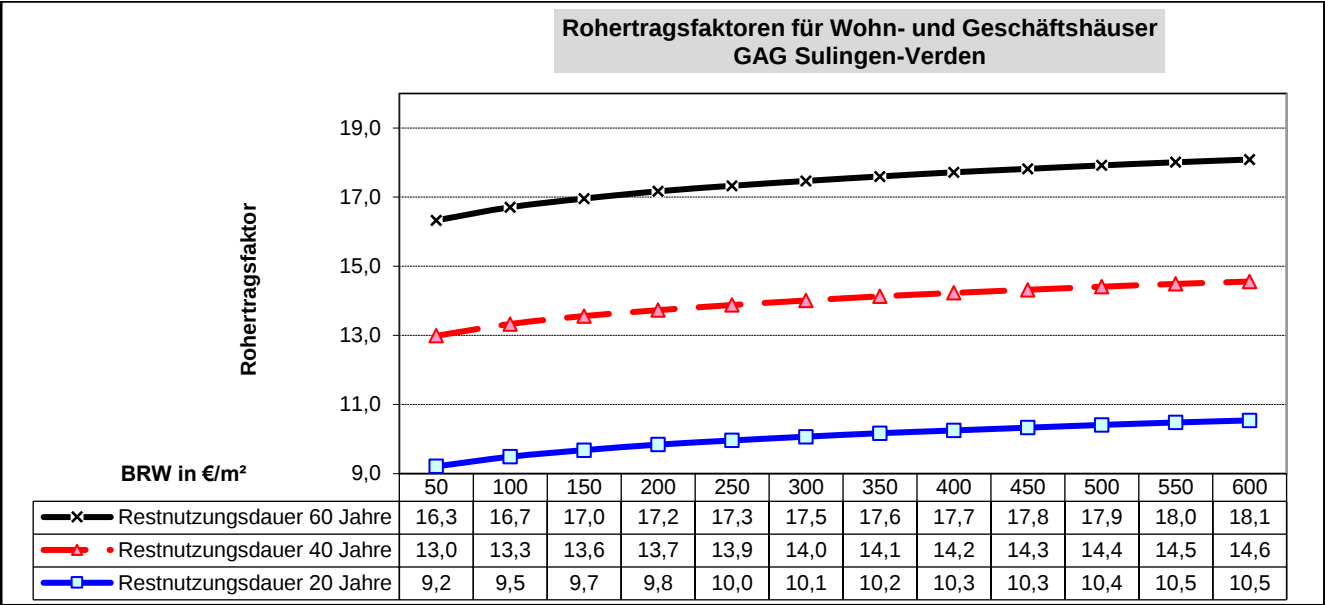
- Lage (aktueller Bodenrichtwert) 180 €/m²
- Restnutzungsdauer 35 Jahre
- Wohn- und Nutzfläche 500 m²
- Anteil der gewerbl. Nutzfläche 50 %

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

$$12,8$$

(90 %-Vertrauensbereich 11,4 – 14,2)

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	1,10
	350 m²	1,03
	500 m²	1,00
	650 m²	0,98
	800 m²	0,96
	950 m²	0,95
	1.100 m²	0,94
	1.250 m²	0,94
	1.400 m²	0,93
Anteil der gewerblichen Nutzfläche an der Gesamtwohn-/nutzfläche	20 %	1,10
	40 %	1,03
	60 %	0,98
	80 %	0,93
	100 %	0,90

6.7 Rohertragsfaktoren für Verkaufshallen und Verbrauchermärkte

Die angegebenen mittleren Rohertragsfaktoren (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)
- 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 Rohertragsfaktor bezieht sich jeweils auf die mittleren Werte der Stichprobe. Aufgrund des geringen Stichprobenumfanges ist eine Untersuchung auf Einflussgrößen nicht möglich.

Verkaufshallen und Verbrauchermärkte

Auswertung der Jahre 2020 - 2024	GAG Sulingen-Verden	Mittlere Werte
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	16	
Verkaufsdatum	2020 – 2024	2021
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 380 €/m ²	48 €/m ²
gewerbl. Nutzfläche	925 – 5.985 m ²	1.715 m ²
Restnutzungsdauer des Gebäudes	7 Jahre – 30 Jahre	16 Jahre
Mittlere monatliche Nettokaltmiete im Objekt	3,10 €/m ² – 14,80 €/m ²	10,10 €/m ²

Der mittlere Rohertragsfaktor im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

12,2
(Spanne 5,7 – 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 Stichprobenumfangs ist eine Untersuchung auf Einflussgrößen nicht möglich.

Lager- und Logistikimmobilien

Auswertung der Jahre 2020 - 2024	GAG Sulingen-Verden	Mittlere Werte
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	15	
Verkaufsdatum	2020 – 2024	2021
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	13 €/m ² – 65 €/m ²	36 €/m ²
Wohn- und gewerbl. Nutzfläche	665 – 20.950 m ²	1.820 m ²
Restnutzungsdauer des Gebäudes	10 Jahre – 40 Jahre	21 Jahre
Mittlere monatliche Nettokaltmiete im Objekt	1,10 €/m ² – 10,35 €/m ²	3,75 €/m ²
Bewirtschaftungskosten in %	10 – 36 %	18 %

Der mittlere Rothertragsfaktor im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

14,7
(Spanne 8,3 – 23,7)

7 Liegenschaftszinssätze

Erläuterung zu statistischen Kenngrößen

In diesem Bericht sind in den beschreibenden Teilen durchgängig Medianwerte (mittlere Preise) ausgewiesen. Der Median einer Auflistung von Zahlenwerten ist der Wert, der an der mittleren (zentralen) Stelle steht, wenn die Werte der Größe nach sortiert sind. Bei einer geraden Anzahl von Fällen handelt es sich um den Mittelwert der beiden zentralen Werte.

Als Spannen werden die Perzentile 5 und 95 angegeben, das heißt jeweils 5 % aller Werte liegen unter- bzw. oberhalb der angegebenen Spanne. Bei Stichproben mit weniger als 20 Fällen entsprechen diese Perzentile dem Minimum und Maximum.

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.

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 2020-2024	GAG Sulingen-Verden	mittlerer Wert
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz (Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)	363	
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m² – 380 €/m²	85 €/m²
Grundstücksfläche	115 m² – 2.107 m²	750 m²
Wohnfläche	51 – 342 m²	154 m²
modifizierte Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre – 67 Jahre	33 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,94 €/m² – 10,88 €/m²	6,24 €/m²
Bewirtschaftungskosten	13 – 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 01.01.2025 bezieht sich auf ein **freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus** mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

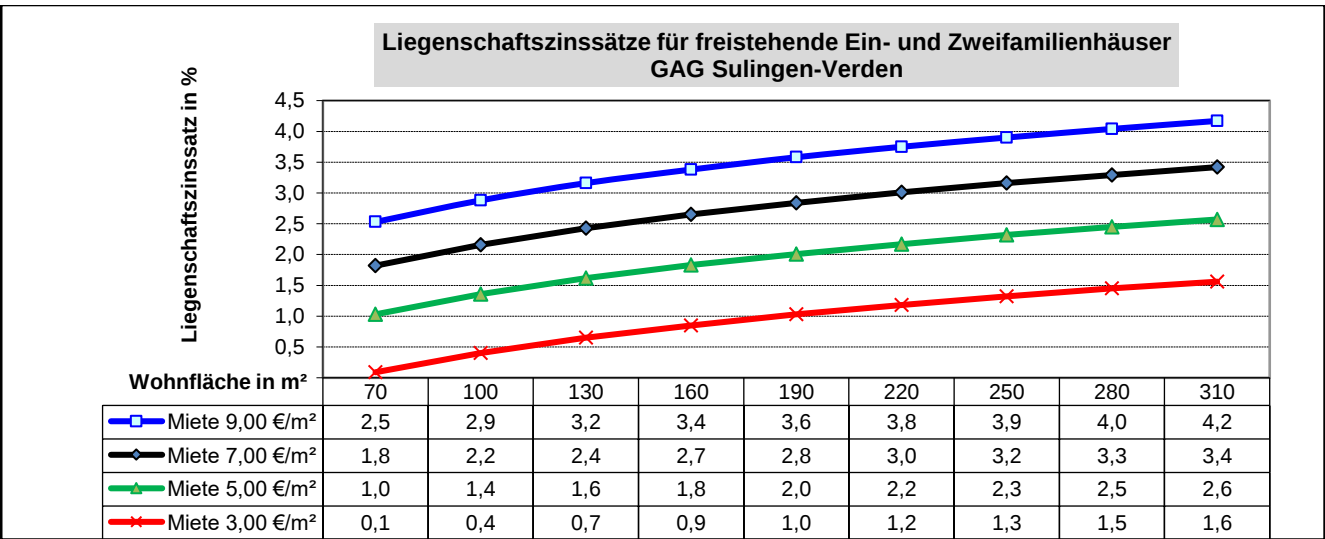
- Wohnfläche 150 m²
- Nettokaltmiete 6,00 €/m²
- Restnutzungsdauer 35 Jahre

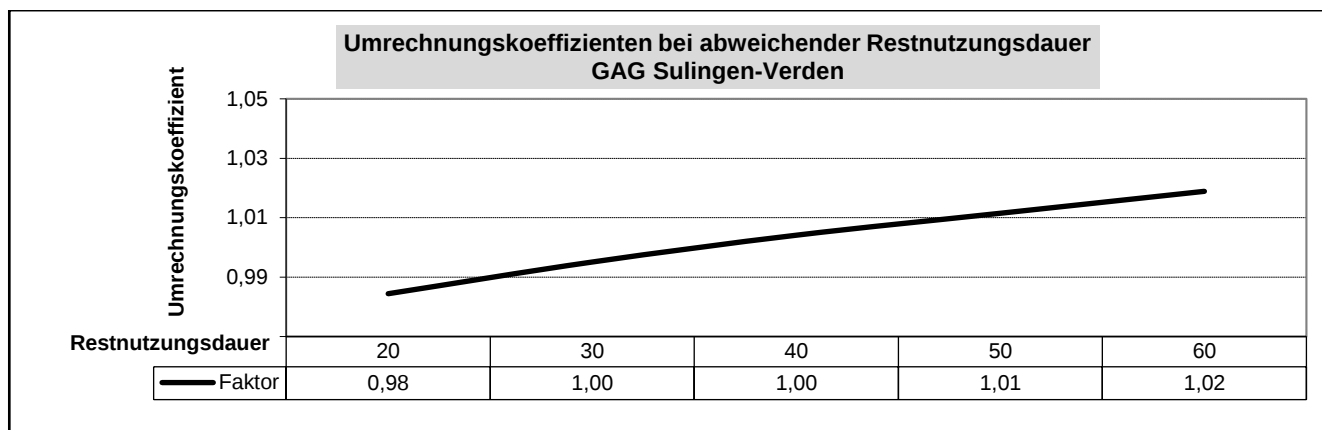
Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

2,2 %

(90 %-Vertrauensbereich 1,9 – 2,5)

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.

Methodik	
Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gutachterausschuss Sulingen-Verden
Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	gemäß 21.(2) ImmoWertA
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	multiple Regressionsanalyse
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	2,5-fache Standardabweichung
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*vermietete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
	*Restnutzungsdauer 15 - 67 Jahre
	*max. 2 Wohneinheiten
	*Wohnfläche 51 m ² - 342 m ²
	*monatliche Nettokaltmiete 2,94 €/m ² - 10,88 €/m ²
	*Bewirtschaftungskosten 13% - 43% des Jahresrohertrages
	*gewöhnlicher Geschäftsverkehr
	*ohne Kaufpreisanteile für Inventar o. ä.
	*ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Bewirtschaftungskosten	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Bodenwert	*Bodenrichtwert, angepasst mit Umrechnungskoeffizienten
o Gesamtnutzungsdauer	*70 Jahre
o Grundstückseigenschaften	*Nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt.
	*Private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein.
o Rohertrag	*marktüblich erzielbare Erträge
o Restnutzungsdauer	*gemäß § 4 (3) ImmoWertV
o Modernisierungen	*gemäß Anlage 2 ImmoWertV
o Wohnfläche	*aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés
	*auf Plausibilität geprüft

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.

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 2020-2024	GAG Sulingen-Verden	mittlerer Wert
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz (Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)	363	
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m ² – 380 €/m ²	85 €/m ²
Grundstücksfläche	115 m ² – 2.107 m ²	750 m ²
Wohnfläche	51 – 342 m ²	154 m ²
modifizierte Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre – 67 Jahre	33 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,94 €/m ² – 10,88 €/m ²	6,24 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	13 – 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 01.01.2025 bezieht sich auf ein **Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte** mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

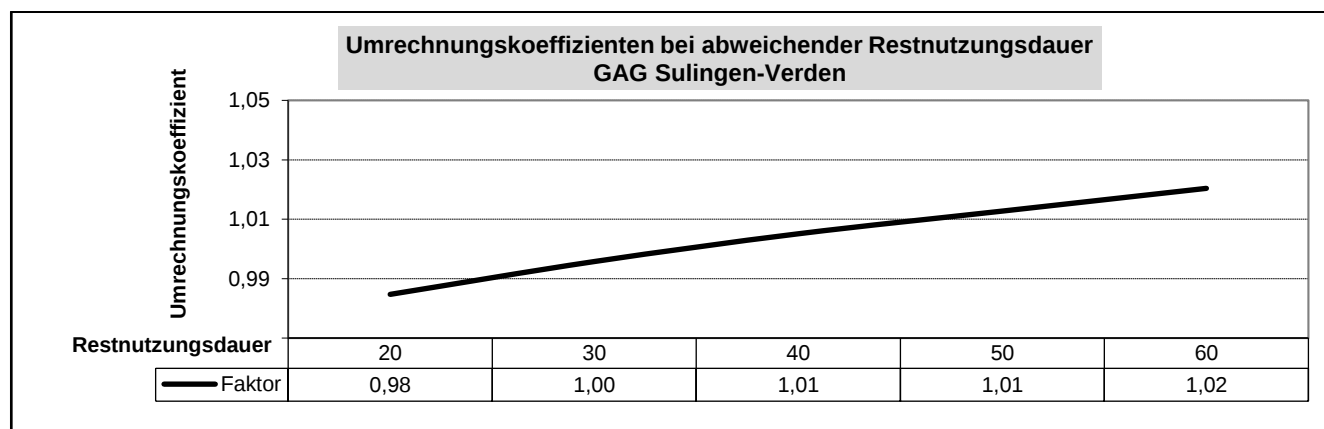
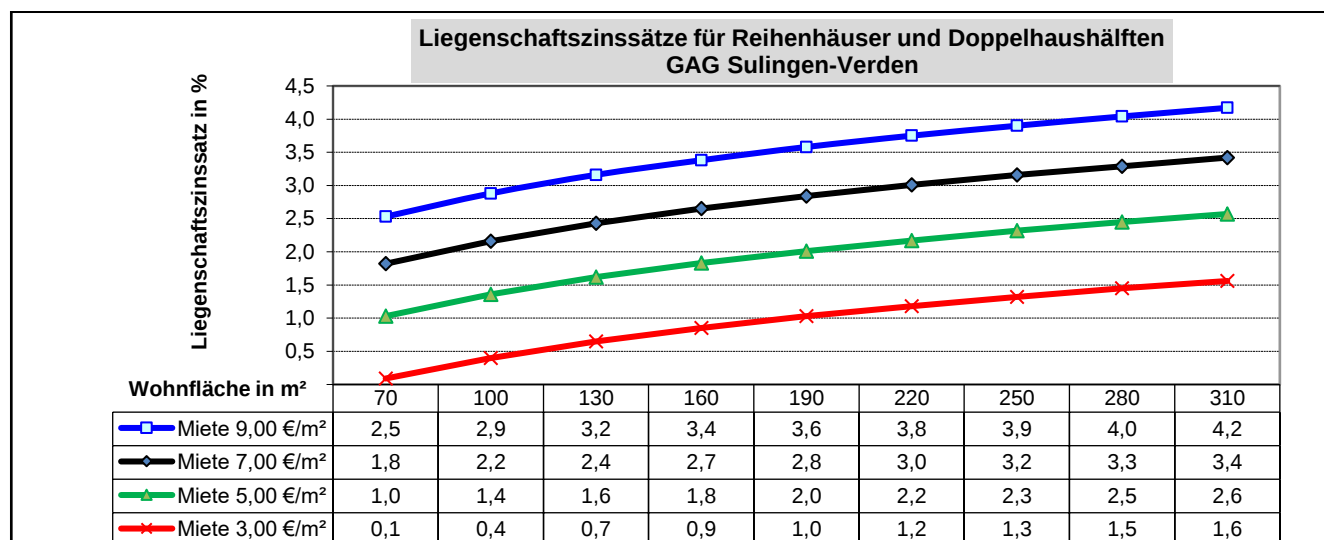
- Wohnfläche 100 m²
- Nettokaltmiete 6,00 €/m²
- Restnutzungsdauer 35 Jahre

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

1,8 %

(90 %-Vertrauensbereich 1,5 – 2,1)

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.

Methodik	
Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gutachterausschuss Sulingen-Verden
Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	gemäß 21.(2) ImmoWertA
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	multiple Regressionsanalyse
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	2,5-fache Standardabweichung
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*vermietete Reihenhäuser und Doppelhaushälften
	*Restnutzungsdauer 15 - 67 Jahre
	*max. 2 Wohneinheiten
	*Wohnfläche 51 m ² - 342 m ²
	*monatliche Nettokaltmiete 2,94 €/m ² - 10,88 €/m ²
	*Bewirtschaftungskosten 13% - 43% des Jahresrohertrages
	*gewöhnlicher Geschäftsverkehr
	*ohne Kaufpreisannteile für Inventar o. ä.
	*ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Bewirtschaftungskosten	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Bodenwert	*Bodenrichtwert, angepasst mit Umrechnungskoeffizienten
o Gesamtnutzungsdauer	*70 Jahre
o Grundstückseigenschaften	*Nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt.
	*Private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein.
o Rohertrag	*marktüblich erzielbare Erträge
o Restnutzungsdauer	*gemäß § 4 (3) ImmoWertV
o Modernisierungen	*gemäß Anlage 2 ImmoWertV
o Wohnfläche	*aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés
	*auf Plausibilität geprüft

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 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 2020-2024	GAG Sulingen-Verden	mittlerer Wert
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	386	
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	41 €/m ² – 315 €/m ²	135 €/m ²
modifizierte Restnutzungsdauer	14 Jahre – 65 Jahre	34 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,37 €/m ² – 11,22 €/m ²	6,50 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	15 – 40 % des Jahresrohertrages	26 %
Jahresreinertrag	1.588 € – 9.721 €	3.967 €
Wohnfläche	26 m ² – 106 m ²	72 m ²

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Liegenschaftszinssatz:

- Lage (Bodenrichtwert)
- Nettokaltmiete
- Kaufzeitpunkt

Andere Einflüsse sind nicht nachweisbar.

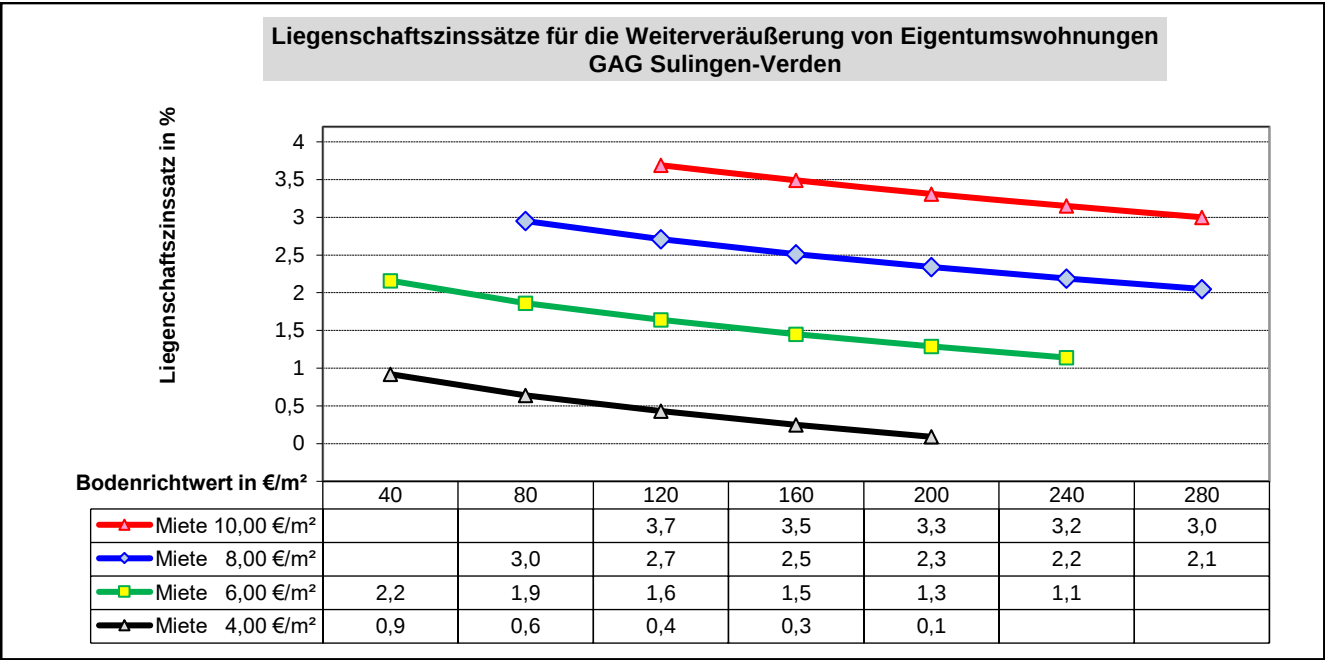
Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden zum Stichtag 01.01.2025 bezieht sich auf eine Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Lage (aktueller Bodenrichtwert) 130 €/m²
- Nettokaltmiete 6,50 €/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:

1,9 %
(90 %-Vertrauensbereich 1,5 – 2,2)

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 1,2 bis 2,0 höher**. Hier sind besondere Liegenschaftszinssätze für das jeweilige Gebiet zu verwenden.

Methodik	
Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gutachterausschuss Sulingen-Verden
Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	gemäß 21.(2) ImmoWertA
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	multiple Regressionsanalyse
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	2,5-fache Standardabweichung
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

o sachlicher Anwendungsbereich	*vermietete Eigentumswohnungen
	*siehe Stichprobenbeschreibung
	*gewöhnlicher Geschäftsverkehr
	*ohne Kaufpreisanteile für Inventar o. ä.
	*ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Bewirtschaftungskosten	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Bodenwert	*Bodenrichtwert, angepasst mit Umrechnungskoeffizienten
o Gesamtnutzungsdauer	*70 Jahre
o Rohertrag	*marktüblich erzielbare Erträge
o Restnutzungsdauer	*gemäß § 4 (3) ImmoWertV
o Modernisierungen	*gemäß Anlage 2 ImmoWertV
o Wohnfläche	*aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés
	*auf Plausibilität geprüft

7.4 Liegenschaftszinssätze für Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen

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

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.

Altenpflegeheime

Auswertung der Jahre 2020 - 2024	GAG Sulingen-Verden	Mittlere Werte
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	192	
Verkaufsdatum	2020 – 2024	2021
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² – 250 €/m ²	105 €/m ²
Wohnfläche	22 – 33 m ²	25 m ²
Mittlere monatliche Nettokaltmiete im Objekt	20,70 €/m ² – 29,30 €/m ²	24,80 €/m ²

Der mittlere Liegenschaftszinssatz im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

2,7 %
(Spanne 2,3 % – 4,0 %)

Seniorenresidenzen

Auswertung der Jahre 2020 - 2024	GAG Sulingen-Verden	Mittlere Werte
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	34	
Verkaufsdatum	2020 – 2024	2023
Lage (Bodenrichtwert)	17 €/m ² – 363 €/m ²	88 €/m ²
Wohnfläche	23 – 79 m ²	50 m ²
Mittlere monatliche Nettokaltmiete im Objekt	6,00 €/m ² – 19,45 €/m ²	14,25 €/m ²

Der mittlere Liegenschaftszinssatz im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

2,9 %
(Spanne 0,4 % – 4,0 %)

7.5 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Das Dashboard Grundstücksmarkt > Grundstücksmarktdaten > 2025 > Liegenschaftszinssätze > Mehrfamilienhaus enthält die vom Oberen Gutachterausschuss im Januar 2025 beschlossenen Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhausgrundstücke nach dem landesweiten Modell.

Der Gutachterausschuss Sulingen-Verden hat in seinen Untersuchungen in den Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhausgrundstücke keine Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer feststellen können.

Die vom Gutachterausschuss Sulingen-Verden beschlossenen Liegenschaftszinssätze weisen keine Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer auf. Mit eingestellter Restnutzungsdauer von 30 Jahren entsprechen die für die Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden beschlossenen Werte den Angaben des dargestellten landesweiten Modells.

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 erzielter 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 2020 - 2024	GAG Sulingen-Verden	mittlerer Wert
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	106	
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	22 €/m ² – 350 €/m ²	145 €/m ²
Wohn- und gewerbl. Nutzfläche	140 m ² – 1.380 m ²	465 m ²
Anteil gewerbliche Nutzfläche	13 % – 95 %	48 %
modifizierte Restnutzungsdauer	16 Jahre – 49 Jahre	26 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,53 €/m ² – 10,81 €/m ²	6,10 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	16 % – 37 % des Jahresrohertrages	23 %

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Liegenschaftszinssatz:

- Wohn- und gewerbliche Nutzfläche
- Anteil der gewerbl. Nutzfläche an der Gesamtwohn-/nutzfläche
- Kaufzeitpunkt

Einflüsse der modifizierten Restnutzungsdauer, der monatlichen Miete oder dem Lagewert (Bodenrichtwert) sind aus der Stichprobe nicht signifikant nachweisbar.

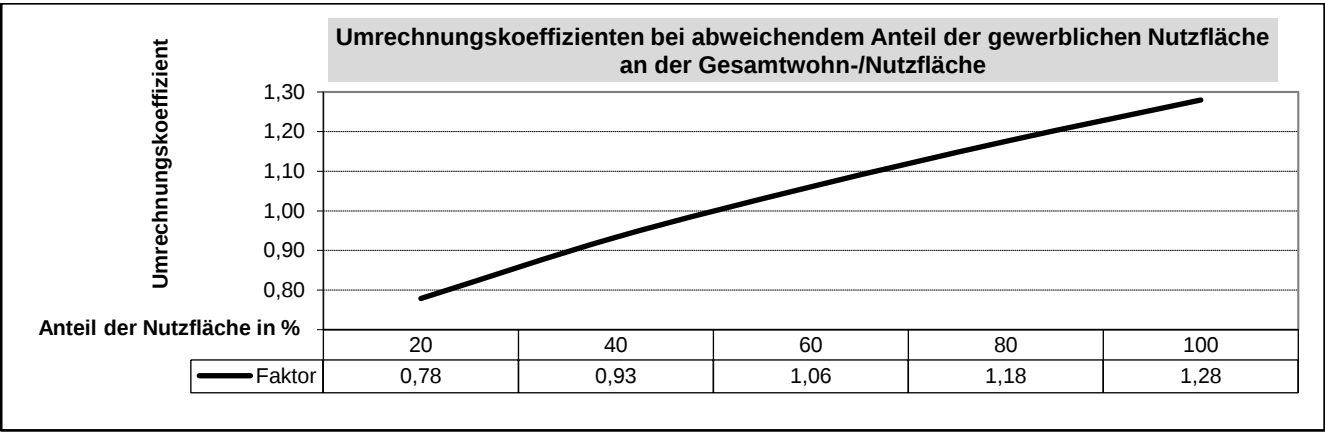
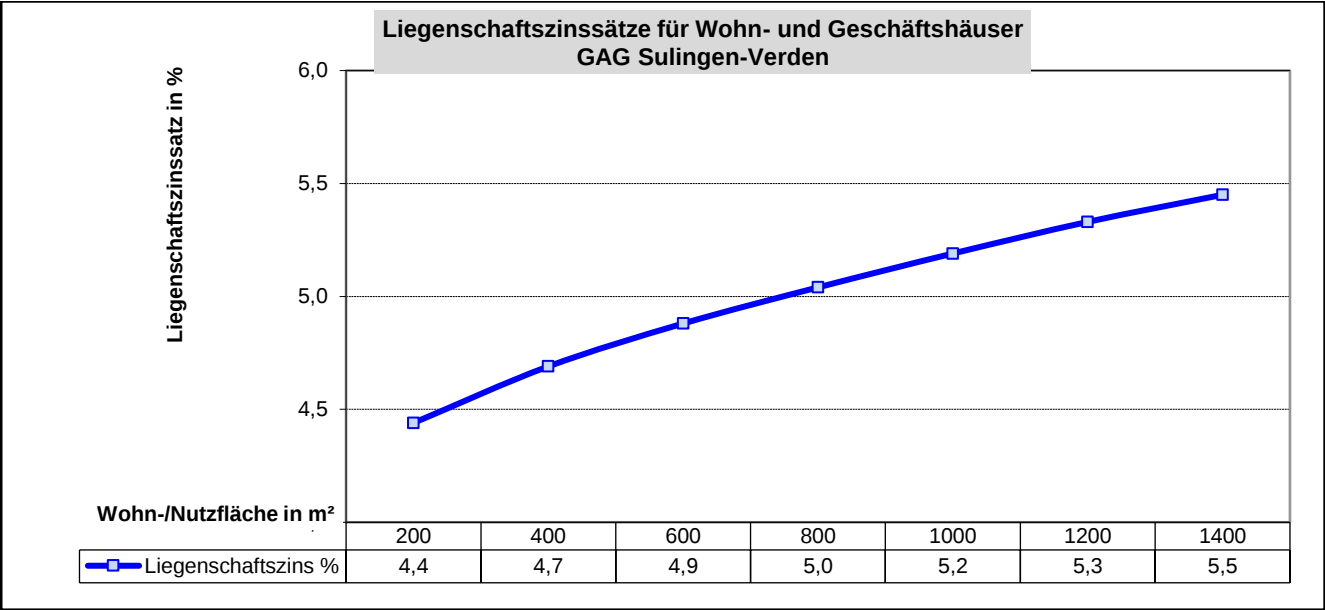
Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden zum 01.01.2025 bezieht sich auf ein Wohn- und Geschäftshaus mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Wohn- und gewerbliche Nutzfläche 500 m²
- Anteil der Nutzfläche 50 %

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

4,8 %
(90 %-Vertrauensbereich 3,8 – 5,8)

Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von der Wohn- und gewerblichen Nutzfläche



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 Stichprobenumfangs ist eine Untersuchung auf Einflussgrößen nicht möglich.

Verkaufshallen und Verbrauchermärkte

Auswertung der Jahre 2020 – 2024	GAG Sulingen-Verden	Mittlere Werte
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	14	
Verkaufsdatum	2020 – 2024	2022
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 380 €/m ²	52 €/m ²
gewerbl. Nutzfläche	925 – 5.985 m ²	1.520 m ²
Restnutzungsdauer des Gebäudes	7 Jahre – 30 Jahre	18 Jahre
Mittlere monatliche Nettokaltmiete im Objekt	7,00 €/m ² – 14,80 €/m ²	10,50 €/m ²
Bewirtschaftungskosten in %	10 – 24 %	15 %

Der mittlere Liegenschaftszinssatz im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

3,4 %
(Spanne 0,9 % – 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 Stichprobenumfanges ist eine Untersuchung auf Einflussgrößen nicht möglich.

Lager- und Logistikimmobilien

Auswertung der Jahre 2020 - 2024	GAG Sulingen-Verden	Mittlere Werte
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	13	
Verkaufsdatum	2020 – 2024	2021
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	8 €/m ² – 65 €/m ²	30 €/m ²
Wohn- und gewerbl. Nutzfläche	665 – 2.735 m ²	1.820 m ²
Restnutzungsdauer des Gebäudes	10 Jahre – 40 Jahre	21 Jahre
Mittlere monatliche Nettokaltmiete im Objekt	1,60 €/m ² – 10,35 €/m ²	3,45 €/m ²
Bewirtschaftungskosten in %	10 – 26 %	18 %

Der mittlere Liegenschaftszinssatz im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

2,2 %
(Spanne 0,0 % – 4,2 %)

8 Sachwertfaktoren

Erläuterung zu statistischen Kenngrößen

In diesem Bericht sind in den beschreibenden Teilen durchgängig Medianwerte (mittlere Preise) ausgewiesen. Der Median einer Auflistung von Zahlenwerten ist der Wert, der an der mittleren (zentralen) Stelle steht, wenn die Werte der Größe nach sortiert sind. Bei einer geraden Anzahl von Fällen handelt es sich um den Mittelwert der beiden zentralen Werte.

Als Spannen werden die Perzentile 5 und 95 angegeben, das heißt jeweils 5 % aller Werte liegen unter- bzw. oberhalb der angegebenen Spanne. Bei Stichproben mit weniger als 20 Fällen entsprechen diese Perzentile dem Minimum und Maximum.

8.1 Wochenendhäuser

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

Modellbeschreibung der Berechnung der Sachwertfaktoren Wochenendhäuser:

Das Dashboard Grundstücksmarkt > Grundstücksmarktdaten > 2025 > Sachwertfaktor > Ein- und Zweifamilienhäuser > 2025_SW_EFH_SulVer enthält die Modellbeschreibung Sachwertfaktoren für Eigenheime, die im Wesentlichen auch den Sachwertfaktoren Wochenendhäuser zu Grunde gelegt ist.

Abweichend zu dem oben genannten Modell sind für Wochenendhäuser pauschale Ansätze für baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen 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 seit dem 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 ausgewiesen.

Die Stichprobe umfasst 16 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2023 – 2024	2024
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 100 €/m ²	47 €/m ²
(wertrelevantes) Baujahr	1965 – 2012	1986
vorläufiger Sachwert	68.000 € – 297.000 €	140.000 €
Standardstufe	1,6 – 3,1	2,3
Grundstücksfläche	400 m ² - 5.000 m ²	670 m ²

Der mittlere Sachwertfaktor beträgt **1,19** (Spanne 0,59 – 1,66).

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

Bereich Dümmer See

Die Stichprobe umfasst 10 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2020 – 2024	2022
Lage (Bodenrichtwert)	82 €/m ² – 100 €/m ²	84 €/m ²
(wertrelevantes) Baujahr	1974 – 1996	1991
vorläufiger Sachwert	99.000 € – 288.000 €	155.000 €
Standardstufe	2,2 – 3,0	2,9
Grundstücksfläche	360 m ² - 1.209 m ²	550 m ²

Der mittlere Sachwertfaktor beträgt **1,52** (Spanne 0,81 – 2,60).

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

9 Erbbaurechts- /Erbbaugrundstückskoeffizienten

Erläuterung zu statistischen Kenngrößen

In diesem Bericht sind in den beschreibenden Teilen durchgängig Medianwerte (mittlere Preise) ausgewiesen. Der Median einer Auflistung von Zahlenwerten ist der Wert, der an der mittleren (zentralen) Stelle steht, wenn die Werte der Größe nach sortiert sind. Bei einer geraden Anzahl von Fällen handelt es sich um den Mittelwert der beiden zentralen Werte.

Als Spannen werden die Perzentile 5 und 95 angegeben, das heißt jeweils 5 % aller Werte liegen unter- bzw. oberhalb der angegebenen Spanne. Bei Stichproben mit weniger als 20 Fällen entsprechen diese Perzentile dem Minimum und Maximum.

9.1 Erbbaugrundstückskoeffizienten

In den Jahren 2018 bis 2024 wurden insgesamt 113 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke veräußert.

Hiervon sind 22 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 91 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 (91 Fälle) der Jahre 2018 - 2024					
GAG Sulingen-Verden	Kaufpreis	Rendite*	Restlaufzeit	Bodenrichtwert für Wohnbauland	Erbbau- grundstücks- koeffizient
mittlerer Wert	77 €/m ²	0,2 %	31 Jahre	105 €/m ²	0,65
Spanne	17 – 135 €/m ²	0,1 % – 1,6 %	9 – 53 Jahre	30 – 200 €/m ²	(0,37 – 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 2020 bis 2024 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 2020 – 2024 GAG Sulingen-Verden (43 Fälle)			
	von	bis	mittlerer Wert
Untersuchungszeitraum	2020	2024	2022
Wohnfläche	95 m ²	220 m ²	145 m ²
Wohnflächenpreis	600 €/m ²	2.250 €/m ²	1.250 €/m ²
Baujahr	1950	1994	1963
Restlaufzeit des Erbbaurechts	11 Jahre	71 Jahre	35 Jahre
Bodenrichtwert	50 €/m ²	275 €/m ²	105 €/m ²
Rendite (Erbbauzins / Bodenrichtwert)	0,04 %	2,1 %	0,6 %
Erbbaurechtskoeffizient	0,42	0,96	0,70

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 2020 bis 2024 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 2020 - 2024 GAG Sulingen-Verden (38 Fälle)			
	von	bis	mittlerer Wert
Untersuchungszeitraum	2020	2024	2022
Wohnfläche	75 m ²	140 m ²	100 m ²
Wohnflächenpreis	845 €/m ²	2.055 €/m ²	1.355 €/m ²
Baujahr	1947	2007	1962
Restlaufzeit des Erbbaurechts	23 Jahre	62 Jahre	34 Jahre
Bodenrichtwert	85 €/m ²	280 €/m ²	175 €/m ²
Rendite (Erbbauszins / Bodenrichtwert)	0,2 %	2,0 %	0,7 %
Erbbaurechtskoeffizient	0,44	0,95	0,74

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 23 im Berichtsgebiet seit 2020 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 (23 Fälle) aus Kaufpreisen der Jahre 2020 - 2024 GAG Sulingen-Verden			
	von	bis	mittlerer Wert
Untersuchungszeitraum	2020	2024	2022
Wohnfläche	46 m ²	98 m ²	65 m ²
Wohnflächenpreis	740 €/m ²	1.740 €/m ²	1.325 €/m ²
Baujahr	1960	1990	1968
Restlaufzeit des Erbbaurechts	37 Jahre	63 Jahre	39 Jahre
Bodenrichtwert	50 €/m ²	190 €/m ²	145 €/m ²
Rendite (Erbbauszins / Bodenrichtwert)	0,2 %	2,9 %	1,3 %
Erbbaurechtskoeffizient	0,56	1,00	0,86

10 Erwerbs-/Veräußerungskategorien

Es liegen im Geschäftsbereich Sulingen-Verden keine zusätzlichen Auswertungen vor.

11 Mieten und Pachten

Erläuterung zu statistischen Kenngrößen

In diesem Bericht sind in den beschreibenden Teilen durchgängig Medianwerte (mittlere Preise) ausgewiesen. Der Median einer Auflistung von Zahlenwerten ist der Wert, der an der mittleren (zentralen) Stelle steht, wenn die Werte der Größe nach sortiert sind. Bei einer geraden Anzahl von Fällen handelt es sich um den Mittelwert der beiden zentralen Werte.

Als Spannen werden die Perzentile 5 und 95 angegeben, das heißt jeweils 5 % aller Werte liegen unter- bzw. oberhalb der angegebenen Spanne. Bei Stichproben mit weniger als 20 Fällen entsprechen diese Perzentile dem Minimum und Maximum.

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 erstellen.

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 2019 bis 2024 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 **01.01.2025**.

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.

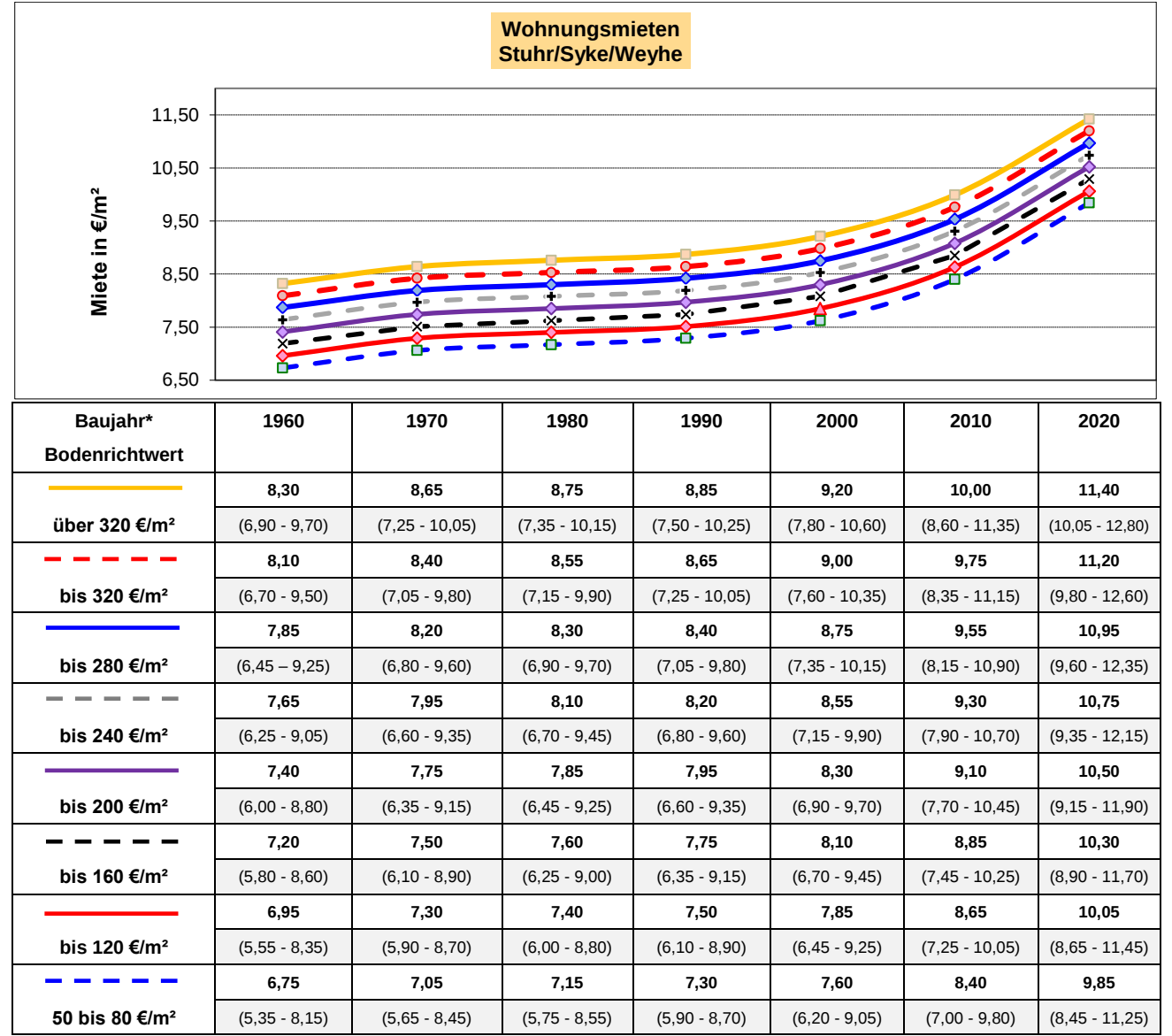
Im Regelfall ist als **Baujahr** das Jahr der Fertigstellung des Wohngebäudes anzunehmen. Grundlegend modernisierte Wohnungen sind in die Baualtersklasse einzuordnen, die sich aus einer gewichteten Mittelbildung des Baujahres (zu 1/3) und des Modernisierungsjahres (zu 2/3) ergibt. Modernisierungen sind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

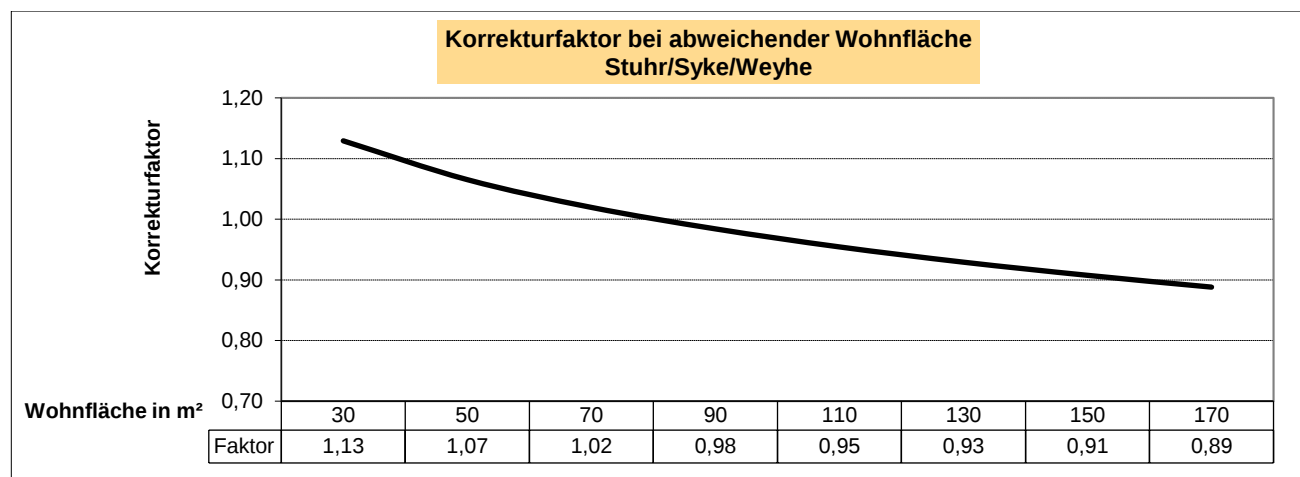
Die Stichprobe für den Bereich der Gemeinden Stuhr/Syke/Weyhe umfasst 559 Mietfälle (Angebotsmieten, Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2019 bis 2024.

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):

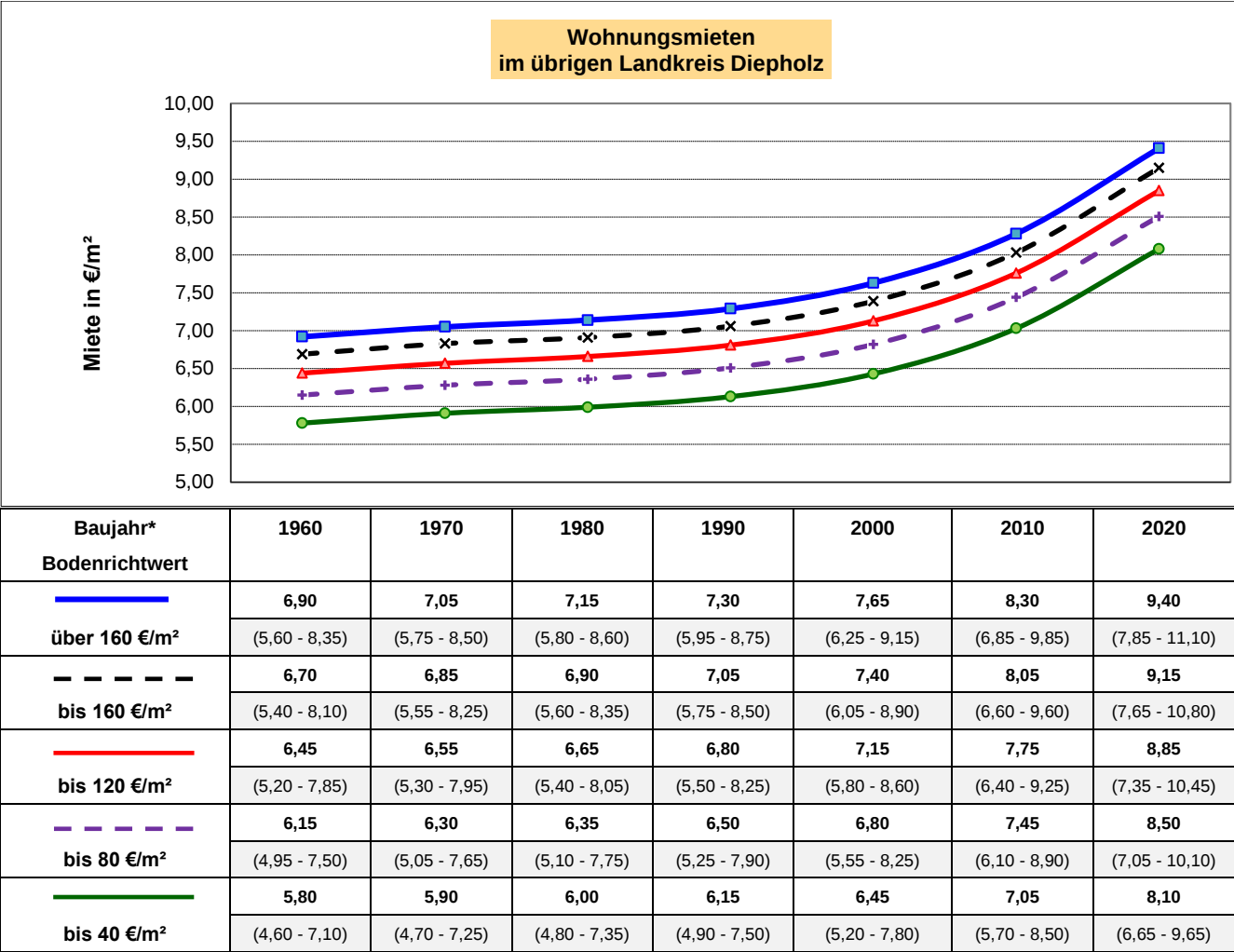
1,07

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

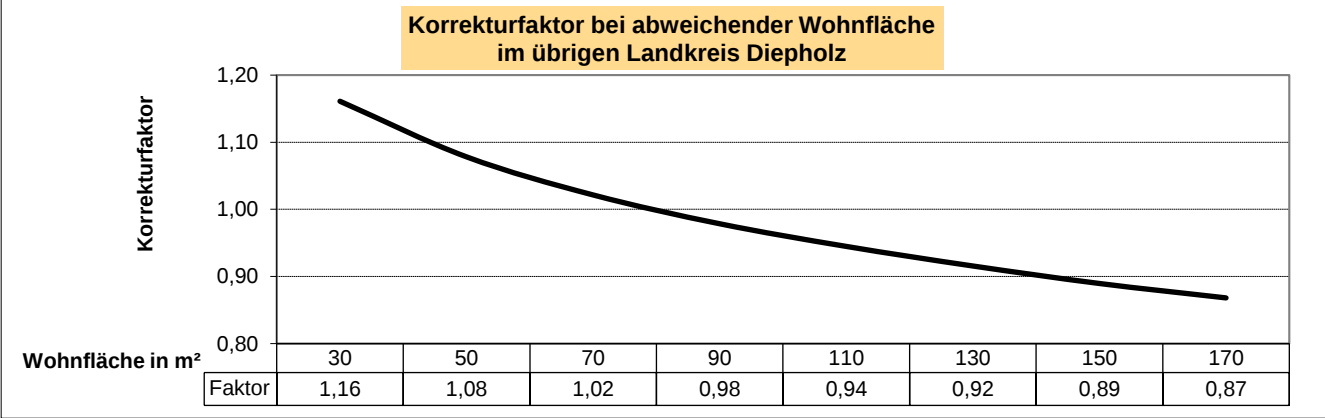
Wohnungsmieten im übrigen Landkreis Diepholz

Die Stichprobe für den übrigen Landkreis Diepholz umfasst 839 Mietfälle (Angebotsmieten, Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2019 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):

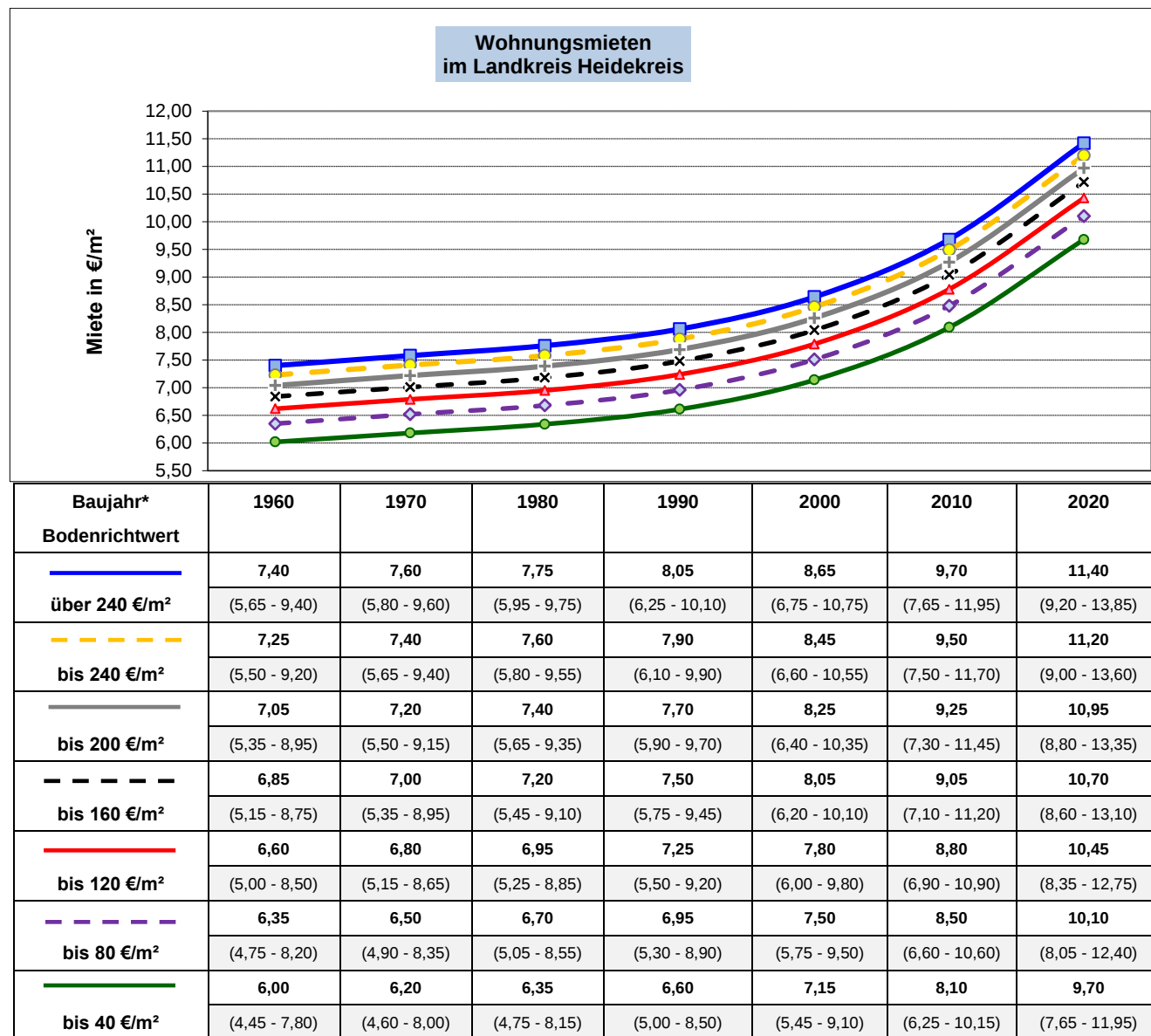
1,07

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

Wohnungsmieten im Landkreis Heidekreis

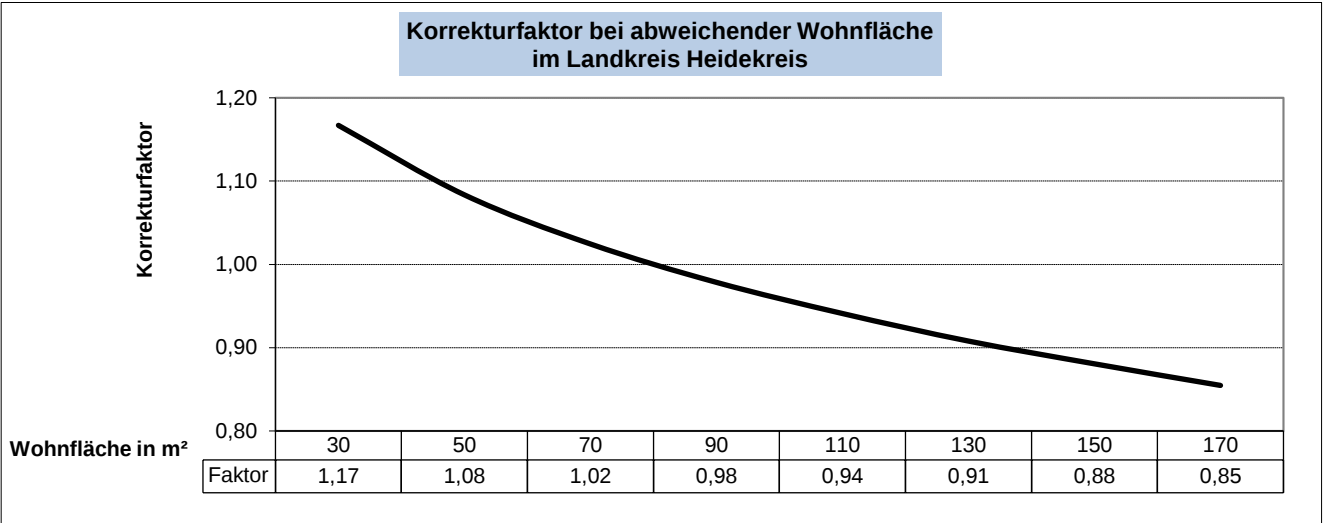
Die Stichprobe für den Landkreis Heidekreis umfasst 1.045 Mietfälle (Angebotsmieten, Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2019 bis 2024.

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



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

Abhängigkeit von der Wohnungsgröße



Korrekturfaktor für „Altbauten“ (Baujahr vor 1945):

1,04

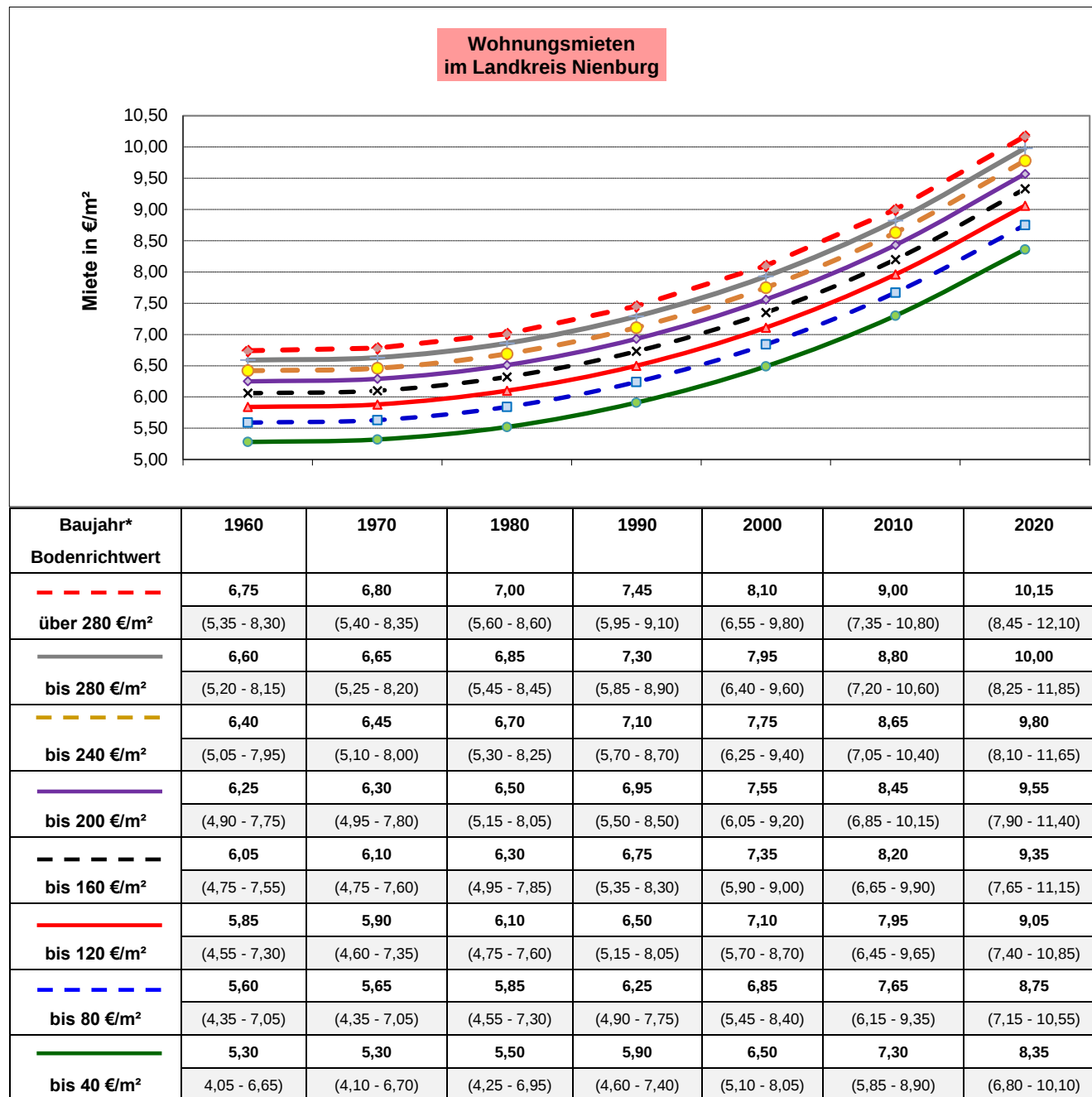
Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):

1,16

Wohnungsmieten im Landkreis Nienburg

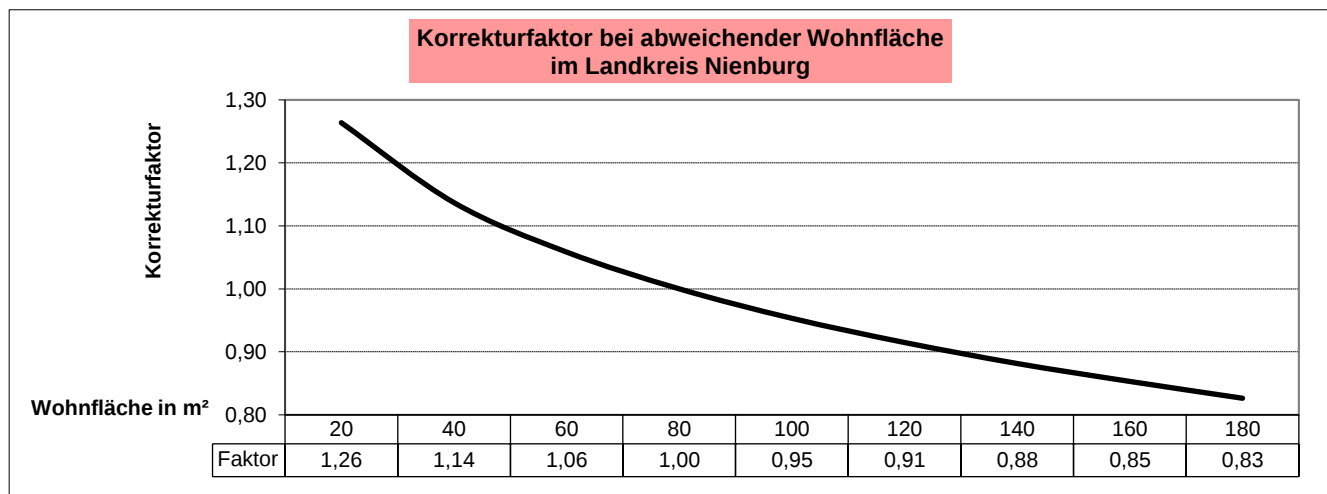
Die Stichprobe für den Landkreis Nienburg umfasst 1715 Mietfälle (Angebotsmieten, Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2019 bis 2024.

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



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

Abhängigkeit von der Wohnungsgröße



Korrekturfaktor für „Altbauten“ (Baujahr vor 1945):

1,02

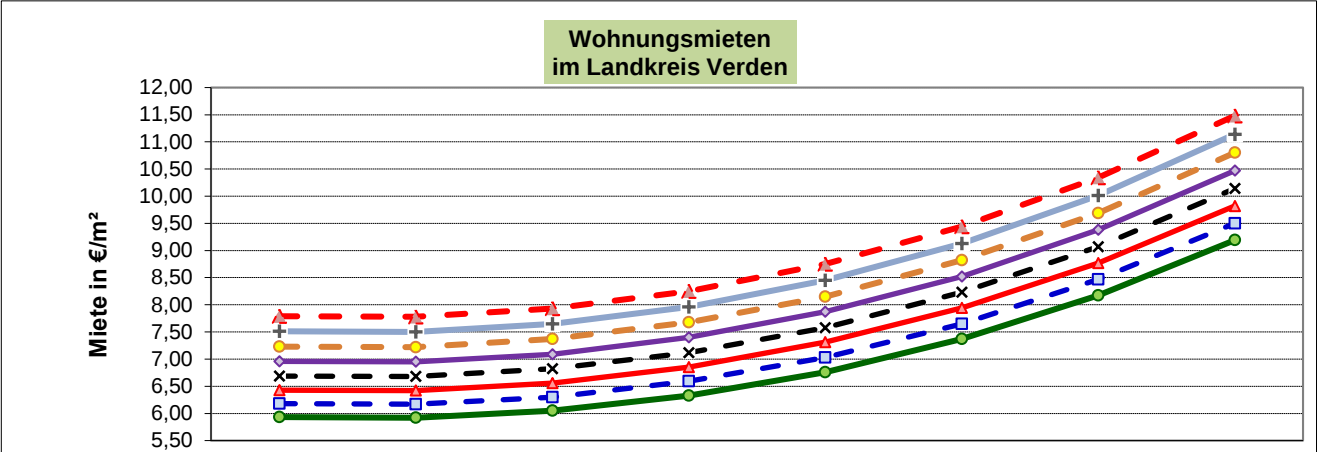
Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):

1,14

Wohnungsmieten im Landkreis Verden

Die Stichprobe für den Landkreis Verden umfasst 635 Mietfälle (Angebotsmieten, Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2019 bis 2024.

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

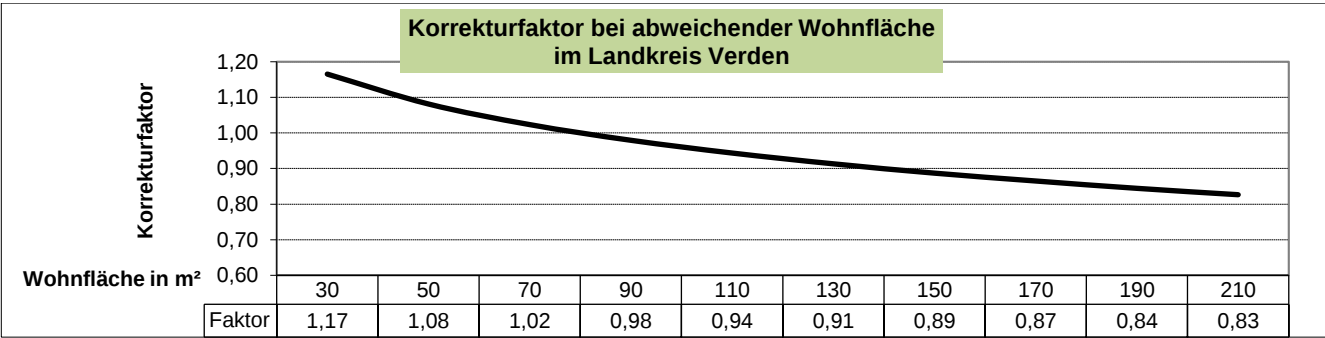


Baujahr*	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Bodenrichtwert								
über 280 €/m²	7,80 (5,75 - 10,15)	7,80 (5,75 - 10,15)	7,95 (5,85 - 10,30)	8,25 (6,15 - 10,65)	8,75 (6,55 - 11,25)	9,45 (7,15 - 12,00)	10,35 (7,95 - 13,05)	11,50 (**)
bis 280 €/m²	7,50 (5,50 - 9,80)	7,50 (5,50 - 9,80)	7,65 (5,60 - 10,00)	7,95 (5,90 - 10,35)	8,45 (6,30 - 10,90)	9,15 (6,90 - 11,65)	10,00 (7,65 - 12,65)	11,15 (8,65 - 13,95)
bis 240 €/m²	7,20 (5,25 - 9,50)	7,20 (5,25 - 9,50)	7,35 (5,40 - 9,65)	7,70 (5,65 - 10,00)	8,15 (6,05 - 10,55)	8,80 (6,65 - 11,30)	9,70 (7,40 - 12,30)	10,80 (8,35 - 13,55)
bis 200 €/m²	6,95 (5,05 - 9,20)	6,95 (5,05 - 9,20)	7,10 (5,15 - 9,35)	7,40 (5,40 - 9,70)	7,85 (5,80 - 10,25)	8,50 (6,40 - 10,95)	9,40 (7,10 - 11,95)	10,45 (8,05 - 13,20)
bis 160 €/m²	6,70 (4,80 - 8,90)	6,70 (4,80 - 8,90)	6,80 (4,90 - 9,05)	7,10 (5,15 - 9,40)	7,60 (5,55 - 9,90)	8,25 (6,10 - 10,65)	9,05 (6,85 - 11,60)	10,15 (7,80 - 12,80)
bis 120 €/m²	6,40 (4,60 - 8,60)	6,40 (4,60 - 8,60)	6,55 (4,70 - 8,75)	6,85 (4,95 - 9,05)	7,30 (5,35 - 9,60)	7,95 (5,85 - 10,30)	8,75 (6,60 - 11,25)	9,80 (7,50 - 12,45)
bis 80 €/m²	6,15 (4,35 - 8,30)	6,15 (4,35 - 8,30)	6,30 (4,50 - 8,45)	6,60 (4,70 - 8,75)	7,05 (5,10 - 9,30)	7,65 (5,65 - 10,00)	8,45 (6,30 - 10,90)	9,50 (7,20 - 12,10)
bis 40 €/m²	5,90 (4,15 - 8,00)	5,90 (4,15 - 8,00)	6,05 (4,25 - 8,15)	6,35 (4,50 - 8,45)	6,75 (4,85 - 9,00)	7,35 (5,40 - 9,65)	8,15 (6,05 - 10,60)	9,20 (6,95 - 11,75)

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

**) wegen der zugrundeliegenden Datenstruktur keine Angabe von Spannen

Abhängigkeit von der Wohnungsgröße



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

Die Stichprobe enthält zu wenig Mieten für „**ganze Häuser (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)**“, daher kann der Einfluss dieses Merkmals hier ebenfalls nicht statistisch signifikant nachgewiesen werden.

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 01.01.2024 einen Mietspiegel für die Stadt Verden und die Umlandgemeinden veröffentlicht.

11.3 Mieten für Garagen

Bereich	Mieten für Garagen oder Stellplätze in Sammelgaragen (2019 – 2024)			
	Anzahl	Miete pro Stellplatz (€/Monat)	Spanne (€/Monat)	
			von	bis
Landkreis Diepholz	55	35		
Stuhr/Syke/Weyhe	17	50	15 – 80	
übriger Landkreis Diepholz	38	35	25 – 50	
Landkreis Heidekreis	65	35	25 – 65	
Landkreis Nienburg	123	30	20 – 50	
Landkreis Verden	34	50	30 – 65	

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.

In den Übersichten der Grundstücksmarktdaten 2025 ist die **Einflussgröße wertrelevantes Baujahr*** (modifiziertes Baujahr) nach Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) als Einflussgröße angegeben, die bei allen Vergleichsfällen der Stichprobe belegt ist. In Auswertungen zu den Grundstücksmarktdaten 2023 und früher wurde als **Baujahr** das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes angegeben.

Alle Mietangaben verstehen sich ohne Nebenkosten und ohne Umsatzsteuer. Übliche Parkplätze und Nebenräume (z.B. Keller) sind in den Mietansätzen enthalten.

Ausgewertet wurden registrierte **Mieten für Läden aus den letzten 7 Jahren (seit 2018)**. Die Stichproben wurden auf sinnvolle Belegung der Einflussgrößen (Nutzflächen > 10 m²) und auf grobe Ausreißer (Vergleichsmieten zwischen 2,50 €/m² und 35,00 €/m²) überprüft.

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/Syke/Weyhe	14	275 €/m ²	1987	103 m ²	10,9 (6,0 – 18,5)
übriger LK DH, BRW ≥ 100 €/m ²	17	140 €/m ²	1988	77 m ²	8,2 (4,5 – 14,0)
übriger LK DH, BRW < 100 €/m ²	5	55 €/m ²	1978	100 m ²	5,5 (3,5 – 11,0)
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	11	85 €/m ²	2007	925 m ²	7,5 (5,5 – 11,0)

*) 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 Läden unter 500 m ² im Landkreis Heidekreis					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres wertrelevantes Baujahr*	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Stadt Soltau	11	210 €/m ²	1972	96 m ²	8,4 (7,00 – 14,00)
Übriger Nordkreis	10	80 €/m ²	1975	133 m ²	5,4 (3,50 – 10,50)
Stadt Walsrode	26	195 €/m ²	1981	104 m ²	9,1 (4,5 – 14,0)
übriger Südkreis	9	50 €/m ²	1968	100 m ²	5,9 (3,0 – 10,0)
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	15	50 €/m ²	2005	1.200 m ²	10,0 (5,5 – 13,5)

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	9	600 €/m ²	1978	129 m ²	19,5 (10,0 – 30,0)
übrige Innenstadt	19	275 €/m ²	1981	109 m ²	7,9 (5,00 – 19,00)

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 500 m ² und bis Baujahr 1989					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres wertrelevantes Baujahr*	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Nienburg und Ortsteile	12	95 €/m ²	1975	100 m ²	5,9 (3,5 – 8,0)
übriger Landkreis	6	35 €/m ²	1978	79 m ²	4,9 (3,0 – 6,0)
Fachmärkte, Verbrauchermärkte und Discounter (Baujahre ab 1990, Ladenfläche über 500 m ²)					
gesamter Landkreis	3	20 €/m ²	1999	2.100 m ²	** (6,0 – 10,5)

*) 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 Verden

Mittlere Mieten für Läden bis 500 m ² im Landkreis Verden (7 Jahre seit 2018)					
Lage	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres wertrelevantes Baujahr*	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Verden, zentrale 1-a Lage Große Straße; BRW >=320 €/m ²	11	330 €/m ²	1975	174 m ²	15,0 (7,5 – 24,5)
Verden, übrige Stadt	11	270 €/m ²	1974	104 m ²	9,3 (6,5 – 14,0)
Achim, Innenstadt; BRW >= 200 €/m ²	5	275 €/m ²	1978	65 m ²	9,4 (5,5 – 11,0)
Achim, übrige Stadt	10	145 €/m ²	1981	130 m ²	9,1 (4,0 – 10,5)
übriger Landkreis	6	130 €/m ²	1979	108 m ²	9,00 (4,5 – 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 2018 bis 2024 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 (Vergleichsmiete) untersucht und die Ergebnisse in dem folgenden Diagramm bezogen auf den 01.01.2025 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 berücksichtigt worden, die bei allen Vergleichsfällen der Stichprobe belegt ist.

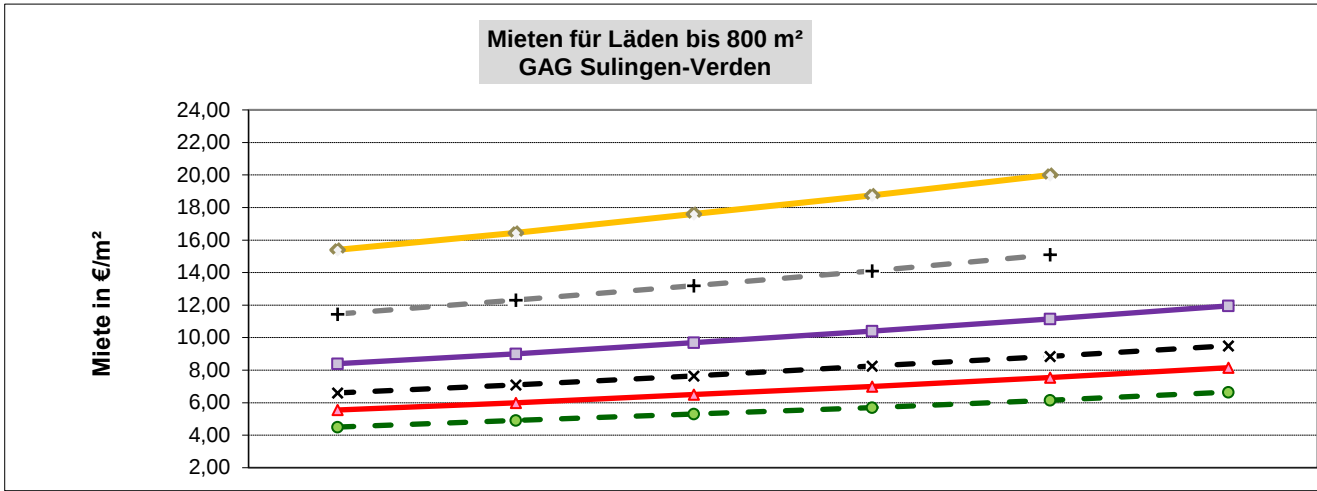
In Auswertungen zu den Grundstücksmarktdaten 2023 und früher wurde als **Baujahr** das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes gegeben. Die Auswertungen ab 2024 sind insoweit nicht mehr direkt mit älteren Auswertungen vergleichbar.

Die Stichprobe für die Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden umfasst 194 geeignete Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Mietzeitpunkt	2018 – 2024	Sept. 2020
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² – 550 €/m ²	255 €/m ²
wertrelevantes Baujahr*	1964 – 2019	1982
Nutzfläche	20 m ² – 775 m ²	160 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

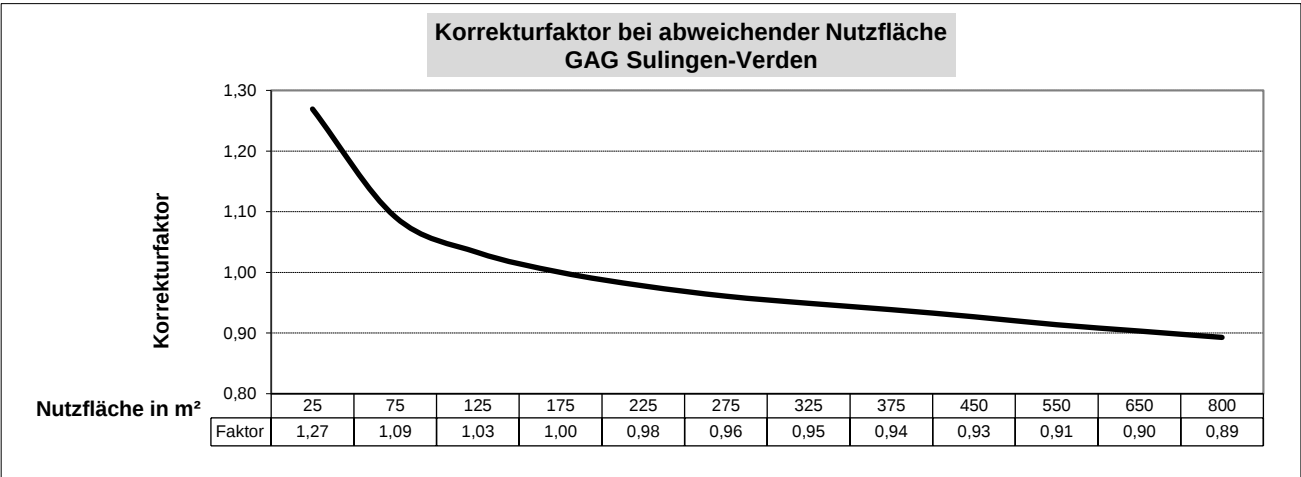
Basiswerte für das Normobjekt, wertrelevantes Baujahr* 1985 und 175 m² Nutzfläche, in Abhängigkeit vom modifizierten Baujahr* und Bodenrichtwert (Lagewert)



wertrelevantes Baujahr* Bodenrichtwert-Lage	1965	1975	1985	1995	2005	2015
Stadt Nienburg 1a-Lagen Lange Straße 600 €/m²	15,40 10,00 - 20,80	16,45 10,70 - 22,30	17,60 11,45 - 23,75	18,75 12,20 - 25,30	20,00 13,00 - 27,00	
Stadt Verden 1a-Lagen Große Straße 400 €/m²	11,45 7,45 - 15,45	12,30 8,00 - 16,60	13,20 8,60 - 17,80	14,10 9,15 - 19,05	15,10 9,80 - 20,40	
übrige Lagen 400 €/m²	8,40 5,45 - 11,35	9,00 5,85 - 12,15	9,70 6,30 - 13,10	10,40 6,75 - 14,05	11,15 7,25 - 15,05	11,95 7,75 - 16,15
250 €/m²	6,60 4,30 - 8,90	7,10 4,60 - 9,60	7,65 4,85 - 10,35	8,25 5,35 - 11,15	8,85 5,75 - 11,95	9,50 6,15 - 12,85
150 €/m²	5,55 3,60 - 7,50	6,00 3,90 - 8,10	6,50 4,25 - 8,80	7,00 4,55 - 9,45	7,55 4,90 - 10,20	8,15 5,30 - 11,00
25 €/m²	4,50 2,95 - 6,10	4,90 3,20 - 6,60	5,30 3,45 - 7,15	5,70 3,70 - 7,70	6,15 4,00 - 8,30	6,65 4,30 - 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. 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 Verwaltungsbe-
reichen. Büroräume, die Teil eines Gewerbe- oder Handwerksbetriebes sind, sind niedriger zu bewerten.

In den Übersichten der Grundstücksmarktdaten 2025 ist die **Einflussgröße wertrelevantes Baujahr*** (modifi-
ziertes Baujahr) nach Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) als Einflussgröße angegeben, die bei
allen Vergleichsfällen der Stichprobe belegt ist. In Auswertungen zu den Grundstücksmarktdaten 2023 und früher
wurde als **Baujahr** das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes angegeben.

Alle Mietangaben verstehen sich ohne Nebenkosten und ohne Umsatzsteuer. Übliche Parkplätze und Neben-
räume (z.B. Keller) sind in den Mietansätzen enthalten.

Ausgewertet wurden registrierte **Mieten für Büro- und Praxisräume aus den letzten 7 Jahren (seit 2018)**. Die
Stichproben wurden auf sinnvolle Belegung der Einflussgrößen (Nutzflächen > 10 m²) und auf grobe Ausreißer
(Vergleichsmieten zwischen 2,50 €/m² und 35,00 €/m²) überprüft.

Landkreis Diepholz

Mittlere Mieten für Büroräume im Landkreis Diepholz					
	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres wertrele- vantes Baujahr*	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m²) (Spanne)
Stuhr / Syke/ Weyhe					
Baujahre ab 1990	23	255 €/m²	2000	303 m²	8,3 (7,0 – 13,00)
Baujahre bis 1989	9	165 €/m²	1981	176 m²	6,5 (5,0 – 7,0)
übriger Landkreis Diepholz					
Baujahre ab 1990	14	115 €/m²	1996	228 m²	7,2 (4,00 – 10,0)
Baujahre bis 1989	20	75 €/m²	1973	100 m²	5,6 (4,0 – 9,0)

Landkreis Heidekreis

Mittlere Mieten für Büroräume im Heidekreis					
	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres wertrele- vantes Baujahr*	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m²) (Spanne)
Landkreis Heidekreis					
Baujahre ab 1990	3	85 €/m²	1994	152	** (7,5 – 11,0)
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 im Landkreis Nienburg					
	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres wertrelevantes Baujahr*	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m²) (Spanne)
Baujahr ab 1990	24	60 €/m²	2008	223 m²	7,9 (3,5 – 12,0)
Baujahr bis 1989	43	80 €/m²	1977	125 m²	5,6 (3,0 – 9,0)

Landkreis Verden

Mittlere Mieten für Büroräume im Landkreis Verden					
	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres wertrelevantes Baujahr*	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m²) (Spanne)
Landkreis Verden					
Baujahre ab 1990	10	80 €/m²	1997	133 m²	7,3 (5,0 – 12,5)
Baujahre bis 1989	15	170 €/m²	1977	122 m²	7,0 (6,0 – 10,5)

*) **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 2018 bis 2024 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 (Vergleichsmiete) untersucht und die Ergebnisse in dem folgenden Diagramm bezogen auf den 01.01.2025 dargestellt, wobei die Einflussgröße Mietzeitpunkt im Untersuchungszeitraum einen signifikanten Einfluss auf die Miete in €/m² Nutzfläche hatte. Sie ist im Untersuchungszeitraum stetig gestiegen.

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

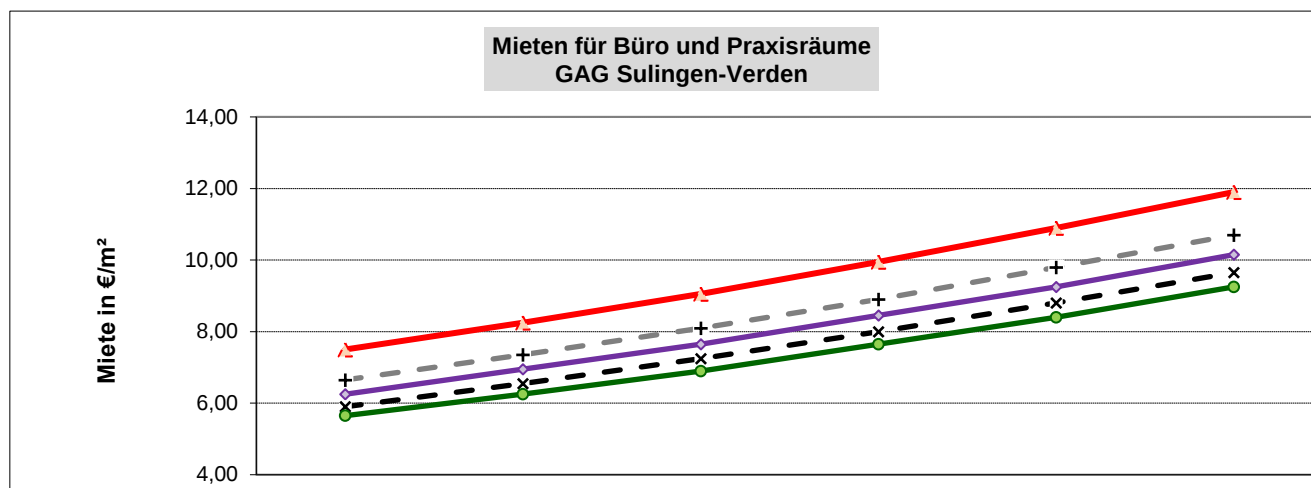
In Auswertungen zu den Grundstücksmarktdaten 2023 und früher wurde als **Baujahr** das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes gegeben. Die Auswertungen ab 2024 sind insoweit nicht mehr direkt mit älteren Auswertungen vergleichbar.

Die Stichprobe für die Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden umfasst 179 geeignete Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2018 – 2024	Jul. 2020
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m² – 600 €/m²	170 €/m²
wertrelevantes Baujahr*	1967 – 2021	1986
Nutzfläche	14 m² – 1.150 m²	230 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 wertrelevanten Baujahr* und vom Bodenrichtwert (Lagewert)

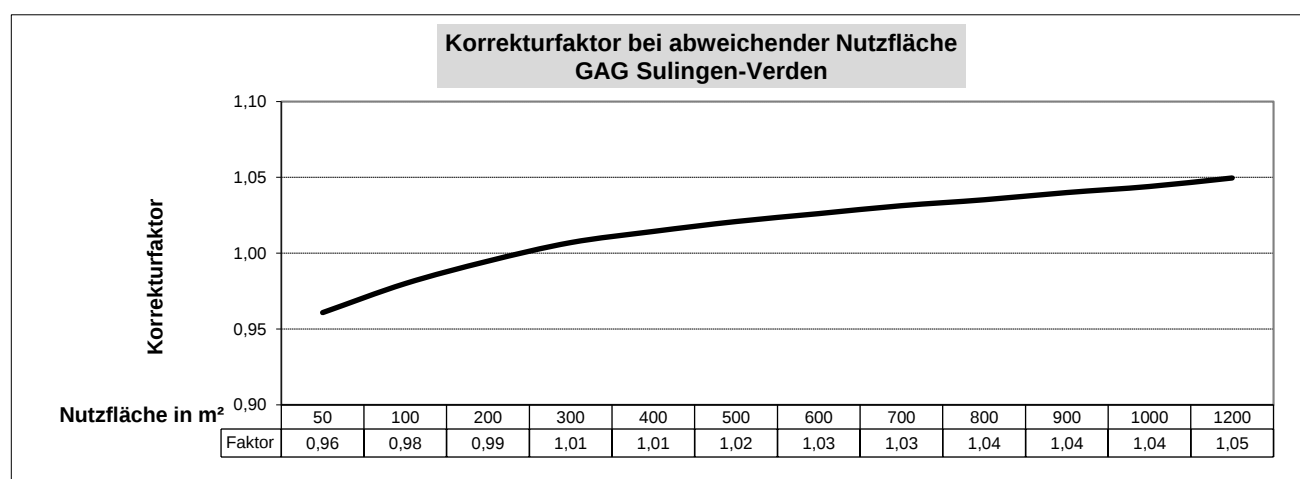


wertrelevantes Baujahr* Bodenrichtwert-Lage	1965	1975	1985	1995	2005	2015
über 350 €/m²	7,50	8,25	9,05	9,95	10,90	11,90
	4,90 - 10,15	5,35 - 11,15	5,90 - 12,20	6,45 - 13,45	7,10 - 14,70	7,75 - 16,05
bis 350 €/m²	6,65	7,35	8,10	8,90	9,80	10,70
	4,30 - 9,00	4,80 - 9,90	5,25 - 10,95	5,80 - 12,00	6,35 -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

*) **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

Nach der der aktuellen Analyse ist wie im Vorjahr eine, wenn auch schwache, Abhängigkeit von der Größe der Nutzfläche 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 nach 1945 erstellt. Aufgrund der geringen Datenmenge ist der Einfluss von (repräsentativen) „Altbauten“ (Baujahr vor 1945) statistisch nicht sicher zu ermitteln. Die Erfahrung der letzten Jahre, dass für (repräsentative) „Altbauten“ im Einzelfall höhere Mieten gezahlt werden, lässt sich statistisch nicht mehr ableiten. Im Gegenteil: recherisch ist der Einfluss aktuell kaum signifikant, aber negativ, d.h. dass die Mieten in „Altbauten“ eher leicht niedriger liegen.

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.

In den Übersichten der Grundstücksmarktdaten 2025 ist die Einflussgröße wertrelevantes Baujahr* (modifiziertes Baujahr) nach Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) als Einflussgröße angegeben, die bei allen Vergleichsfällen der Stichprobe belegt ist. In Auswertungen zu den Grundstücksmarktdaten 2023 und früher wurde als Baujahr das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes angegeben.

Alle Mietangaben verstehen sich ohne Nebenkosten und ohne Umsatzsteuer. 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.

Ausgewertet wurden registrierte Mieten für Läden aus den letzten 10 Jahren (seit 2014). Die Stichproben wurden auf sinnvolle Belegung der Einflussgrößen (Nutzflächen > 10 m²) und auf grobe Ausreißer (Vergleichsmieten zwischen 1,00 €/m² und 15,00 €/m²) überprüft.

Landkreis Diepholz

Mittlere Mieten für weitere gewerbliche Räume im Landkreis Diepholz					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres wertrelevantes Baujahr*	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m ²) (Spanne)
Stuhr, Syke, Weyhe					
Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil	17	40 €/m ²	1987	1.050 m ²	2,7 (1,5 – 5,0)
Lager- und Logistikhallen, Baujahre ab 1990	3	35 €/m ²	2000	735 m ²	** (4,5 – 9,5)
Lagerhallen, Scheunen etc., Baujahre bis 1989	5	50 €/m ²	1985	475 m ²	4,5 (2,5 – 6,0)
übriger Landkreis Diepholz					
Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil	5	20 €/m ²	1982	235 m ²	2,7 (1,5 – 5,5)
Lagerhallen, Scheunen etc.	5	15 €/m ²	1986	725 m ²	0,6 (0,50 – 2,00)

*) **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 Heidekreis

Mittlere Mieten für weitere gewerbliche Räume im Heidekreis					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres wertrelevantes Baujahr*	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m²) (Spanne)
Lagerhallen, Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil, Baujahr bis 1989	27	40 €/m²	1977	250 m²	2,3 (1,0 – 5,5)
Lagerhallen, Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil, Baujahr ab 1990	4	20 €/m²	2003	755 m²	4,4 (3,0 – 9,5)

Landkreis Nienburg

Mittlere Mieten für weitere gewerbliche Räume im Landkreis Nienburg					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres wertrelevantes Baujahr*	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m²) (Spanne)
Lagerhallen, Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil, Baujahr bis 1989	27	20 €/m²	1989	785 m²	2,0 (0,5 – 5,0)
Lagerhallen, Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil, Baujahr ab 1990	14	10 €/m²	1996	1.395 m²	3,4 (2,0 – 6,5)

Landkreis Verden

Mittlere Mieten für weitere gewerbliche Räume im Landkreis Verden					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres wertrelevantes Baujahr*	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m²) (Spanne)
Lagerhallen, Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil, Baujahr bis 1989	14	40 €/m²	1987	360 m²	2,7 (2,0 – 6,0)
Lagerhallen, Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil, Baujahr ab 1990	19	40 €/m²	2005	1.135 m²	3,9 (2,5 – 7,5)

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 im Bereich des GAG Sulingen-Verden					
Art	Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert	mittleres wertrelevantes Baujahr*	mittlere Nutzfläche	mittlere Miete (€/m²) (Spanne)
Werkstätten, Produktion Baujahre bis 1989	41	35 €/m²	1986	460 m²	3,2 (1,0 – 5,5)
Werkstätten, Produktion Baujahre ab 1990	17	35 €/m²	2003	1.135 m²	5,10 (3,0 – 9,5)
Lager- und Logistikgebäude Baujahre bis 1989	50	30 €/m²	1984	500 m²	2,0 (0,5 – 4,0)
Lager- und Logistikgebäude Baujahre ab 1990	32	20 €/m²	2000	1.270 m²	3,4 (1,5 – 8,5)

*) **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.

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.

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 01.01.2021 abgeschlossen wurden. Teilweise wurden auch Bestandspachten bei Verkäufen und Wertermittlungen mit aufgenommen.

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

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

Bereich	Pachten für Ackerland (Neuverträge und Vertragsverlängerungen 2021 – 2024)					
	Anzahl	mittlere Fläche [ha]	Mittlerer Bodenrichtwert [€/m²]	mittlere Pacht [€/ha]	Spanne Pacht [€/ha]	Rendite* in Relation zum Richtwert [%]
Landkreis Diepholz 2023	321	3,5	5,50	750	400 – 1.250	1,35
Landkreis Diepholz 2024	326	3,2	5,50	720	400 – 1.200	1,25
Landkreis Heidekreis 2023	204	2,6	3,00	360	250 – 600	1,30
Landkreis Heidekreis 2024	201	2,5	3,20	365	225 – 600	1,30
Landkreis Nienburg 2023	393	3,5	4,00	570	250 – 950	1,45
Landkreis Nienburg 2024	328	4,0	4,40	600	300 – 950	1,40
Landkreis Verden 2023	110	2,6	4,00	500	250 – 800	1,30
Landkreis Verden 2024	160	2,8	4,20	500	250 – 850	1,30
Bereich	Pachten für Grünland (Neuverträge und Vertragsverlängerungen 2021 – 2024)					
	Anzahl	mittlere Fläche [ha]	Mittlerer Bodenrichtwert [€/m²]	mittlere Pacht [€/ha]	Spanne Pacht [€/ha]	Rendite* in Relation zum Richtwert [%]
Landkreis Diepholz 2023	63	2,4	1,90	250	75 – 500	1,15
Landkreis Diepholz 2024	82	2,6	2,00	220	50 – 500	1,00
Landkreis Heidekreis 2023	117	2,2	1,30	200	50 – 350	1,15
Landkreis Heidekreis 2024	120	1,6	1,70	165	50 – 325	1,10
Landkreis Nienburg 2023	82	1,9	1,60	320	150 – 500	2,00
Landkreis Nienburg 2024	78	2,1	1,70	350	200 – 500	2,05
Landkreis Verden 2023	32	1,8	2,10	250	50 – 400	1,10
Landkreis Verden 2024	63	1,8	2,30	250	75 – 550	1,05

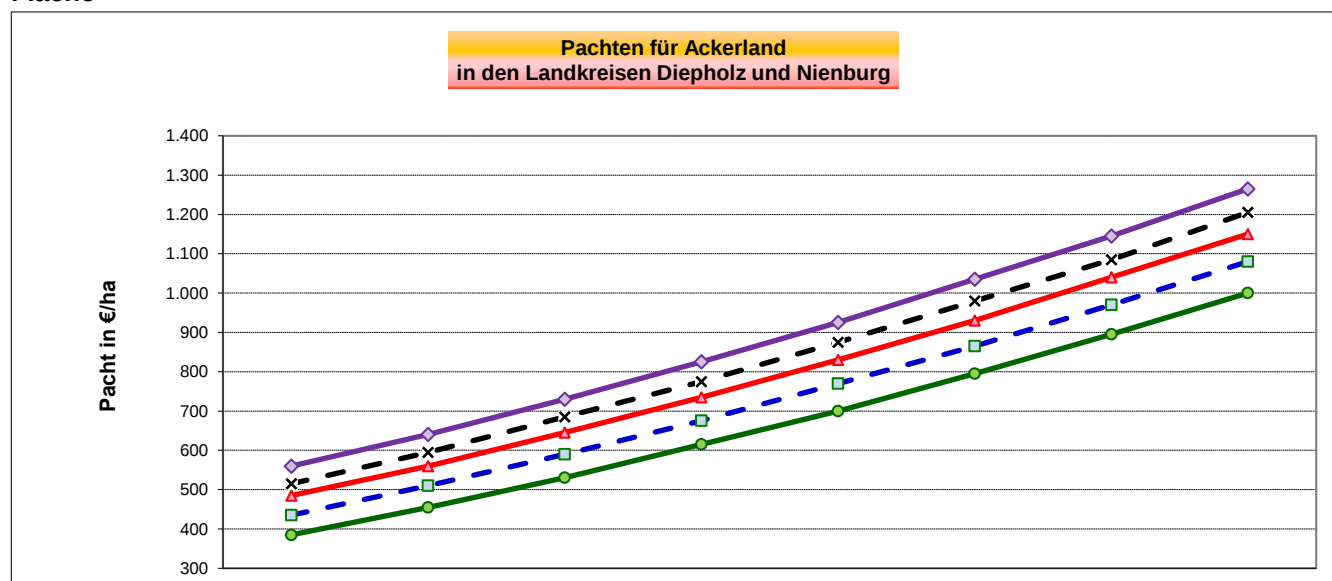
*Rendite = Pacht/ha/Jahr / (Bodenrichtwert (€/m²) *10.000) in Prozent

Einen nachweisbaren Einfluss auf die Höhe der Pachten haben der jeweilige Bodenrichtwert als regionaler Lagewert die Größe der Fläche sowie 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. Die Bodengüte als Einflussgröße auf die Pachtpreise in den Landkreisen Diepholz und Nienburg ist statistisch aktuell nicht mehr signifikant. Diese Einflussgröße wird von anderen Einflussfaktoren, s.o., deutlich überlagert. Diese übliche Streubreite ist ebenfalls dargestellt.

Pachten für Ackerland in den Landkreisen Diepholz und Nienburg

Die Stichprobe für die Landkreise Diepholz und Nienburg umfasst 505 Pachtfälle geeignete Pachtfälle (Neuverpachtungen und Bestandspachten) aus den Jahren 2021 bis 2024.

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

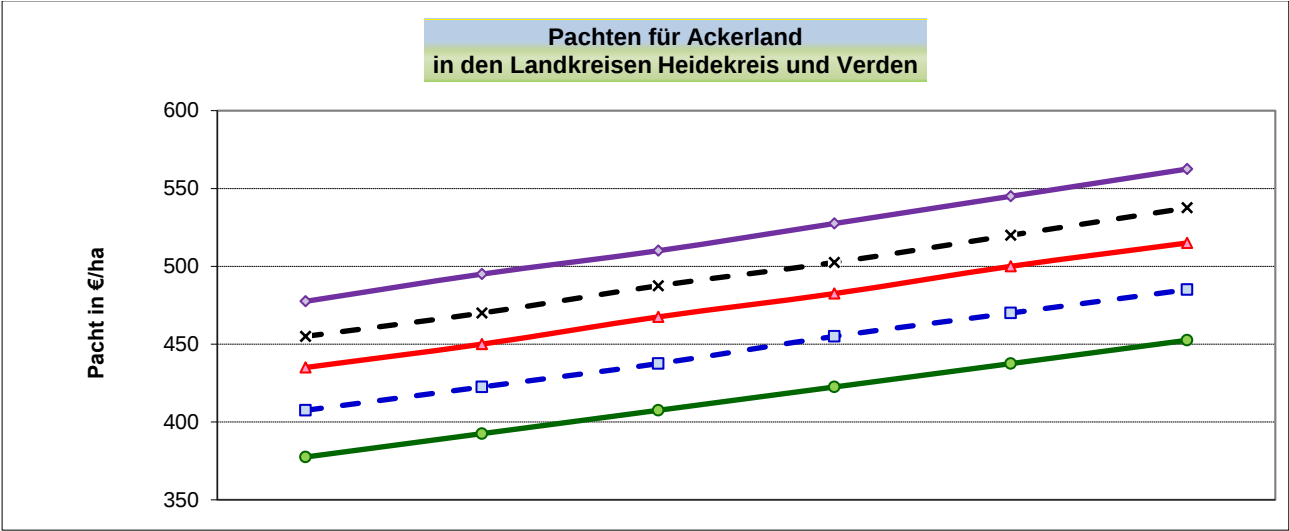


Bodenrichtwert in €/m² Fläche	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	7,50	8,50	9,50
15 ha	560 420 - 700	640 480 - 800	730 550 - 915	825 620 - 1.030	925 695 - 1.155	1.035 775 - 1.295	1.145 860 - 1.430	1.265 950 - 1.580
10 ha	515 385 - 645	595 445 - 745	685 515 - 855	775 580 - 970	875 655 - 1.095	980 735 - 1.235	1.085 815 - 1.355	1.205 905 - 1.505
7 ha	485 365 - 605	560 420 - 700	645 485 - 805	735 550 - 920	830 625 - 1.040	930 700 - 1.165	1.040 780 - 1.300	1.150 865 - 1.440
4 ha	435 325 - 545	510 385 - 640	590 445 - 740	675 505 - 845	770 580 - 965	865 650 - 1.080	970 730 - 1.215	1.080 810 - 1.310
2 ha	385 290 - 480	455 340 - 570	530 400 - 665	615 460 - 770	700 525 - 875	795 595 - 995	895 670 - 1.120	1.000 750 - 1.250

Pachten für Ackerland in den Landkreisen Heidekreis und Verden

Die Stichprobe für die Landkreise Heidekreis und Verden umfasst 335 geeignete Pachtfälle (Neuverpachtungen und Bestandspachten) aus den Jahren 2021 bis 2024.

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



Bodenrichtwert in €/m² Fläche	2,00	2,50	3,00	3,50	4,00	4,50
15 ha	480 360 - 595	495 370 - 620	510 385 - 640	530 395 - 660	545 410 - 680	565 420 - 705
10 ha	455 340 - 540	470 355 - 590	490 365 - 610	505 375 - 630	520 390 - 650	540 405 - 670
7 ha	435 325 - 545	450 340 - 565	470 350 - 585	485 360 - 605	500 375 - 625	515 385 - 645
4 ha	410 305 - 510	425 315 - 530	440 330 - 545	455 340 - 570	470 355 - 590	485 365 - 605
2 ha	380 285 - 470	395 295 - 490	410 305 - 510	425 315 - 530	440 330 545	455 340 - 565

Abhängigkeit von der Bodengüte

