Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

Zusätzliche regionale Auswertungen
Stand: 01.01.2026

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 den individuellen Wohnungsbau 23
4.2 Flächen für Geschosswohnungsbau 29
4.3 Landwirtschaftliche Flächen 30
4.4 Bauernhäuser und Resthofstellen 40

5 Umrechnungskoeffizienten 42
5.1 Bauerwartungsland und Rohbauland 42
5.2 Individueller Wohnungsbau 44
5.2.1 Abhängigkeit vom beitragsrechtlichen Zustand 44
5.2.2 Abhängigkeit von der Grundstücksgröße 45
5.3 Erfahrungswerte für größere Hofräume im Innenbereich 46
5.4 Flächen im Außenbereich 47
5.5 Geschosswohnungsbau 47
5.5.1 Abhängigkeit von der Lage (Bodenrichtwert) 48
5.6 Landwirtschaftliche Flächen 49
5.6.1 Ackerland 49
5.6.2 Grünland 53
5.7 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 57
5.8 Ein- und Zweifamilienhäuser 58
5.8.1 Abweichender Energiebedarf bei Sachwertfaktoren 58
5.8.2 Abweichender Energiebedarf bei Vergleichsfaktoren 61

5.8.3 Abweichende Standardstufe bei Vergleichsfaktoren 63
5.8.4 Weitere mögliche wertbeeinflussende Merkmale bei Vergleichsfaktoren 65
5.9 Reihenhäuser und Doppelhaushälften 69
5.9.1 Abweichender Energiebedarf bei Sachwertfaktoren 69
5.9.2 Abweichender Energiebedarf bei Vergleichsfaktoren 69
5.9.3 Abweichende Standardstufe bei Vergleichsfaktoren 69
5.9.4 Weitere mögliche wertbeeinflussende Merkmale bei Vergleichsfaktoren 71
5.10 Bauerhäuser und Resthofstellen im Bereich der GAG Sulingen-Verden 75
5.10.1 Weitere mögliche wertbeeinflussende Merkmale bei Sachwertfaktoren 75
5.10.2 Weitere mögliche wertbeeinflussende Merkmale bei Vergleichsfaktoren 76

6 Vergleichsfaktoren 77
6.1 Rohertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser 77
6.2 Rohertragsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften 79
6.3 Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen 81
6.4 Rohertragsfaktoren für Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen 83
6.5 Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser 84
6.6 Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser 86
6.7 Rohertragsfaktoren für Verkaufshallen und Verbrauchermärkte 88
6.8 Rohertragsfaktoren für Lager- und Logistikimmobilien 89

7 Liegenschaftszinssätze 90
7.1 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser 90
7.2 Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften 93
7.3 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen 96
7.4 Liegenschaftszinssätze für Wohnungen in Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen 99
7.5 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser 101
7.6 Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser 104
7.7 Liegenschaftszinssätze für Verkaufshallen und Verbrauchermärkte 107
7.8 Liegenschaftszinssätze für Lager- und Logistikimmobilien 108

8 Sachwertfaktoren 109
8.1 Wochenendhäuser 109

9 Erbbaurechts- /Erbbaugrundstückskoeffizienten 111
9.1 Erbbaugrundstückskoeffizienten 111
9.2 Erbbaurechtskoeffizienten – Ein- und Zweifamilienhäuser 112
9.3 Erbbaurechtskoeffizienten – Reihenhäuser und Doppelhaushälften 113
9.4 Erbbaurechtskoeffizienten – Eigentumswohnungen 113

10 Erwerbs-/Veräußerungskategorien 114

11 Mieten und Pachten 115
11.1 Allgemeines 115
11.2 Mieten für Wohnungen 115
11.3 Mieten für Garagen 125
11.4 Mieten für Geschäftsräume 126
11.4.1 Mieten für Läden 126
11.4.2 Mieten für Büro- und Praxisräume 130
11.4.3 Mieten für weitere gewerbliche Räume 133
11.5 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen 136

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.

	Anzahl				
Jahr	2021	2022	2023	2024	2025
Landkreis Diepholz	8	2	4	5	3
Landkreis Heidekreis	0	4	1	3	3
Landkreis Nienburg	5	4	8	4	5
Landkreis Verden	7	7	2	4	10

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.

	Anzahl				
Jahr	2021	2022	2023	2024	2025
Landkreis Diepholz	1	4	2	1	1
Landkreis Heidekreis	0	2	1	0	0
Landkreis Nienburg	1	2	1	1	5
Landkreis Verden	10	6	10	11	8

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 2025 für den gesamten Teilmarkt, unterteilt in Wohnungen in Altenpflegeheimen und Wohnungen in Seniorenresidenzen:

		Verträge			Geld		
	Wohnungen in	**Anzahl**	**Veränderungen zum Vorjahr**		**Umsatz in Mio. €**	**Veränderungen zum Vorjahr**	
Landkreis Diepholz	Altenpflegeheimen	1	- 88 %	↓	*)	*)	
	Seniorenresidenzen	28	+ 40 %	↑	4,3	+ 30 %	↑
Landkreis Heidekreis	Altenpflegeheimen	68	+143 %	↑	6,114,5	+ 137 %	↑
	Seniorenresidenzen	11	+ 450 %	↑	2,6	+ 766 %	↑
Landkreis Nienburg	Altenpflegeheimen	0	+- 0 %	→	0,0	+- 0 %	→
	Seniorenresidenzen	1	+- 0 %	→	*)	*)	
Landkreis Verden	Altenpflegeheimen	0	+- 0 %	→	0,0	+- 0 %	→
	Seniorenresidenzen	11	+ 38 %	↑	1,9	+ 6 %	↑

**) 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.

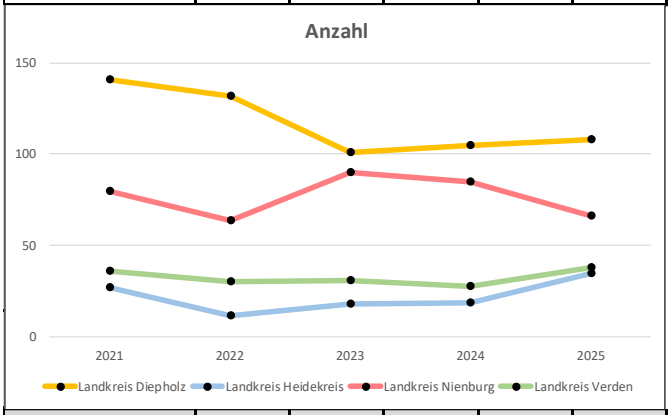
Bauernhäuser und Resthofstellen	Verträge			Geld		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Diepholz	108	+ 3 %	↑	33,3	+ 11 %	↑
Landkreis Heidekreis	35	+ 84 %	↑	14,8	+ 87 %	↑
Landkreis Nienburg	66	- 22 %	↓	15,7	- 19%	↓
Landkreis Verden	38	+ 36 %	↑	12,6	+ 37 %	↑

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

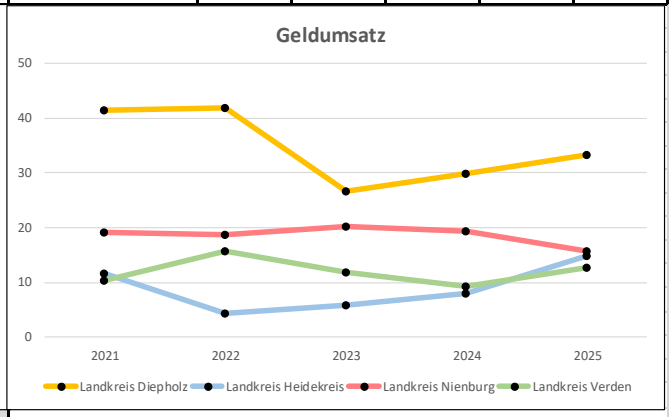
		2021	2022	2023	2024	2025
Landkreis Diepholz	Anzahl	141	132	101	105	108
	Flächenumsatz in ha	144,0	164,1	120,4	98,8	116,1
	Geldumsatz in Mio. €	41,4	41,9	26,6	29,9	33,3
Landkreis Heidekreis	Anzahl	27	12	18	19	35
	Flächenumsatz in ha	83,0	19,5	24,6	37,5	83,9
	Geldumsatz in Mio. €	11,6	4,4	5,9	7,9	14,8
Landkreis Nienburg	Anzahl	80	64	90	85	66
	Flächenumsatz in ha	82,0	79,2	91,4	77,6	62,5
	Geldumsatz in Mio. €	19,1	18,6	20,3	19,3	15,7
Landkreis Verden	Anzahl	36	30	31	28	38
	Flächenumsatz in ha	38,6	57,5	27,5	22,7	39,8
	Geldumsatz in Mio. €	10,4	15,6	11,8	9,2	12,6
GAG Sulingen-Verden	**Anzahl**	**284**	**238**	**240**	**237**	**247**
	Flächenumsatz in ha	**347,6**	**320,4**	**263,9**	**236,7**	**302,3**
	Geldumsatz in Mio. €	**82,5**	**80,5**	**64,6**	**66,3**	**76,4**

Die Umsatzentwicklungen der letzten 5 Jahre dieses Teilmarktes nach Umsatzarten

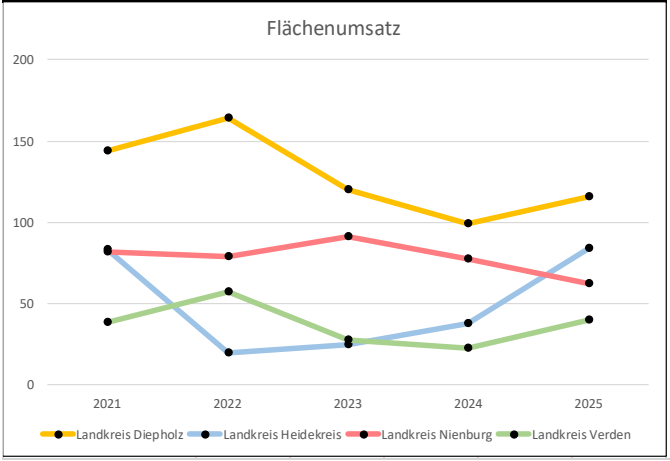
	2021	2022	2023	2024	2025
Landkreis Diepholz	141	132	101	105	108
Landkreis Heidekreis	27	12	18	19	35
Landkreis Nienburg	80	64	90	85	66
Landkreis Verden	36	30	31	28	38



	2021	2022	2023	2024	2025
Landkreis Diepholz	41,4	41,9	26,6	29,9	33,3
Landkreis Heidekreis	11,6	4,4	5,9	7,9	14,8
Landkreis Nienburg	19,1	18,6	20,3	19,3	15,7
Landkreis Verden	10,4	15,6	11,8	9,2	12,6



	2021	2022	2023	2024	2025
Landkreis Diepholz	144	164,1	120,4	98,8	116,1
Landkreis Heidekreis	83	19,5	24,6	37,5	83,9
Landkreis Nienburg	82	79,2	91,4	77,6	62,5
Landkreis Verden	38,6	57,5	27,5	22,7	39,8



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

Im Jahr 2025 wurden keine Erbbaurechte neu begründet.

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 (2021–2025). 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	7	2024	0,60	0,60	0,55	1,95
Landkreis Heidekreis	48	2023	0,60	0,60	0,30	1,80
Landkreis Nienburg	20	2023	0,60	0,74	0,35	1,50
Landkreis Verden	8	2021	0,65	1,00	0,75	1,70
GAG Sulingen-Verden	**83**	**2023**	**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 2025 sind im Berichtsgebiet 7 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 (2020 – 2025)				
Nutzung	**Anzahl**	**mittlere Fläche (ha)**	**Kaufpreis/Fläche (€/m²)**	
			mittlerer Wert	**Spanne**
GAG Sulingen-Verden				
Biogas	2	3,6	8,80	*
Wind	7	2,7	7,00	3,80 – 13,70
Sonne	7	1,2	10,00	4,00 – 16,40
sonstige	5	0,3	20,00	5,00 – 26,00
Gesamt	**21**	**1,5**	**10,00**	–

**) 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 (2021 – 2025)						
Bereich	**Anzahl**	**mittlerer Kaufpreis/Fläche (€/m²)**	**mittlere Fläche (m²)**	**mittlerer Richtwert Bauland* (€/m²)**	**Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert (%)**	
					Mittel	**Spanne**
Landkreis Diepholz	16	9,35	1.060	74	20	5 – 75
Stuhr/Syke/Weyhe	6	9,50	1.790	100	10	5 – 15
übriger Landkreis	10	8,10	910	47	25	5 – 75
Landkreis Heidekreis	10	14,50	680	110	19	5 – 75
Landkreis Nienburg	11	8,00	625	24	33	10 – 85
Landkreis Verden	11	9,75	945	55	14	10 – 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 31 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 1,1 Mio. € bei einer Fläche von 9,2 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 2021 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 Wohnungen in Altenpflegeheimen (Verkäufe 2021 – 2025)							
	Verkauf	**Anzahl**	**mittleres Baujahr**	**mittlerer Bodenrichtwert (€)**	**mittlere Wohnfläche** (m²)**	**mittlerer Wohnflächenpreis (€/m²)**	**mittlerer Kaufpreis (€)**
Landkreis Diepholz	Erstverkauf	39	2020 (2020 – 2020)	250 (225 – 250)	26 (21 – 32)	7.055 (5.130 – 8.095)	183.000 (139.000 – 204.000)
	Weiterverkauf	28	1997 (1966 – 2008)	380 (46 – 380)	29 (19 – 59)	6.715 (1.230 – 9.335)	193.000 (42.000 – 282.000)
Landkreis Heidekreis	Erstverkauf	93	2024 (2024 – 2024)	32 32 – 32	24 (22 – 28)	9.055 (8.435 – 9.605)	217.000 (211.000 – 236.000)
	Weiterverkauf	6	2007 (2004 – 2011)	115 (64 – 120)	22 (18 – 26)	7.305 (4.545 – 8.925)	173.000 (100.000 – 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	5	2020 (2020 – 2020)	140 (105 – 140)	23 (22 – 34)	6.885 (4.780 – 7.095)	158.000 (156.000 – 170.000)
	Weiterverkauf	0	–	–	–	–	–
GAG Sulingen-Verden	**Erstverkauf**	**216**	**2021 (2020 – 2024)**	**32 (15 – 250)**	**24 (22 – 32)**	**8.345 (6.410 – 9.585)**	**211.000 (163.000 – 234.000)**
	Weiterverkauf	**37**	**1997 (1970 – 2011)**	**340 (50 – 380)**	**29 (19 – 57)**	**6.715 (1.445 – 9.305)**	**179.000 (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 Wohnungen in Seniorenresidenzen (Verkäufe 2021 – 2025)							
	Verkauf	**Anzahl**	**mittleres Baujahr**	**mittlerer Boden-richtwert**	**mittlere Wohnfläche (m²)**	**mittlerer Wohnflächen-preis (€/m²)**	**mittlerer Kaufpreis (€)**
Landkreis Diepholz	Erst-verkauf	35	2024 (2023 – 2024)	28 (28 – 28)	39 (20 – 69)	4.380 (3.815 – 5.230)	171.000 (106.000 – 289.000)
	Weiter-verkauf	33	1996 (1968 – 2010)	225 (58 – 373)	49 (30 – 91)	2.315 (1.160 – 5.330)	107.000 (34.000 – 274.000)
Landkreis Heidekreis	Erst-verkauf	5	2024 (2024 – 2024)	32 (32 – 32)	51 (45 – 62)	6.555 (6.130 – 7.110)	334.000 (310.000 – 380.000)
	Weiter-verkauf	21	1997 (1995 – 2017)	120 (50 – 195)	68 (42 – 106)	2.080 (1.460 – 4.450)	135.000 (86.000 – 275.000)
Landkreis Nienburg	Erst-verkauf	4	2021 (2021 – 2021)	17 (17 – 18)	72 (54 – 80)	3.890 (3.675 – 3.965)	274.000 (214.000 – 310.000)
	Weiter-verkauf	1	(*)	(*)	(*) (*)	(*) (*)	(*)
Landkreis Verden	Erst-verkauf	3	2022 (2020 – 2023)	130 (130 – 140)	60 (55 – 90)	3.280 (2.940 – 4.060)	223.000 (162.000 – 348.000)
	Weiter-verkauf	42	2002 (1997 – 2014)	218 (115 – 300)	63 (35 – 76)	2.645 (1.990 – 3.775)	170.000 (102.000 – 280.000)
GAG Sulingen-Verden	**Erst-verkauf**	**47**	**2024 (2021 – 2024)**	**28 (17 – 130)**	**46 (21 – 80)**	**4.370 (3.435 – 6.630)**	**185.000 (111.000 – 342.000)**
	Weiter-verkauf	**97**	**1998 (1991 – 2014)**	**195 (58 – 360)**	**56 (36 – 86)**	**2.480 (1.190 – 3.765)**	**145.000 (56.000 – 272.000)**

**) 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	2021	2022	2023	2024	2025	5-Jahres-Werte
Anzahl	43	30	15	30	24	**142**
mittlerer Bodenrichtwert (€/m²)	94	95	120	81	85	**95**
mittlere Wohnfläche (m²)	320	330	271	299	310	**315**
mittleres Baujahr	1970	1966	1958	1959	1966	**1965**
mittlerer Kaufpreis (€)	499.000	425.000	370.000	305.000	333.000	**380.000**
mittlerer Kaufpreis (€/m² Wohnfläche)	1.562	1.313	1.109	1.027	1.118	**1.234**

Landkreis Heidekreis	2021	2022	2023	2024	2025	5-Jahres-Werte
Anzahl	43	39	28	22	30	**162**
mittlerer Bodenrichtwert (€/m²)	74	86	87	76	108	**80**
mittlere Wohnfläche (m²)	305	286	310	325	280	**300**
mittleres Baujahr	1960	1958	1954	1963	1960	**1960**
mittlerer Kaufpreis (€)	359.000	390.000	322.000	332.000	356.000	**363.000**
mittlerer Kaufpreis (€/m² Wohnfläche)	1.205	1.390	1.155	962	1.209	**1.205**

Landkreis Nienburg	2021	2022	2023	2024	2025	5-Jahres-Werte
Anzahl	28	28	30	25	28	**139**
mittlerer Bodenrichtwert (€/m²)	50	65	86	64	57	**62**
mittlere Wohnfläche (m²)	283	335	298	355	303	**316**
mittleres Baujahr	1959	1950	1957	1953	1956	**1954**
mittlerer Kaufpreis (€)	330.000	338.000	257.000	308.000	325.000	**300.000**
mittlerer Kaufpreis (€/m² Wohnfläche)	1.145	1.122	966	830	942	**979**

Landkreis Verden	2021	2022	2023	2024	2025	5-Jahres-Werte
Anzahl	22	14	18	16	18	**88**
mittlerer Bodenrichtwert (€/m²)	125	130	132	213	153	**140**
mittlere Wohnfläche (m²)	376	454	371	300	243	**324**
mittleres Baujahr	1965	1982	1971	1952	1959	**1965**
mittlerer Kaufpreis (€)	545.000	566.000	500.000	373.000	409.000	**444.000**
mittlerer Kaufpreis (€/m² Wohnfläche)	1.492	2.258	1.341	1.287	1.540	**1.450**

3.8 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Verkaufshallen

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

Jüngere Wohn- und Geschäftshäuser

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

Mittlere Werte für jüngere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Diepholz (21 Kaufpreise 2021 – 2025)			
Wohn- und Nutzfläche	664 m²	**Baujahr**	1987
Bodenrichtwert	160 €/m²	**Verkaufsdatum**	05.2023
mittlerer Kaufpreis	610.000 € (145.000 € – 1.980.000 €)	**Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche**	1.210 €/m² (495 €/m² – 1.625 €/m²)

Mittlere Werte für jüngere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Heidekreis (14 Kaufpreise 2021 – 2025)			
Wohn- und Nutzfläche	462 m²	**Baujahr**	1979
Bodenrichtwert	96 €/m²	**Verkaufsdatum**	02.2022
mittlerer Kaufpreis	420.000 € (230.000 € – 835.000 €)	**Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche**	1.100 €/m² (455 €/m² – 1.645 €/m²)

Mittlere Werte für jüngere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Nienburg (10 Kaufpreise 2021 – 2025)			
Wohn- und Nutzfläche	293 m²	**Baujahr**	1975
Bodenrichtwert	138 €/m²	**Verkaufsdatum**	12.2024
mittlerer Kaufpreis	445.000 € (118.000 € – 2.000.000 €)	**Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche**	1.215 €/m² (455 €/m² – 2.585 €/m²)

Mittlere Werte für jüngere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Verden (10 Kaufpreise 2021 – 2025)			
Wohn- und Nutzfläche	559 m²	**Baujahr**	1982
Bodenrichtwert	255 €/m²	**Verkaufsdatum**	09.2023
mittlerer Kaufpreis	620.000 € (270.000 € – 1.040.000 €)	**Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche**	1.360 €/m² (830 €/m² – 2.005 €/m²)

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 (70 Kaufpreise 2021 – 2025)			
Wohn- und Nutzfläche	371 m²	**Baujahr**	1936
Bodenrichtwert	125 €/m²	**Verkaufsdatum**	11.2022
mittlerer Kaufpreis	350.000 € (106.000 € – 685.000 €)	**Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche**	940 €/m² (390 €/m² – 1.880 €/m²)

Mittlere Werte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Heidekreis (59 Kaufpreise 2021 – 2025)			
Wohn- und Nutzfläche	300 m²	**Baujahr**	1930
Bodenrichtwert	105 €/m²	**Verkaufsdatum**	10.2022
mittlerer Kaufpreis	330.000 € (117.000 € – 950.000 €)	**Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche**	925 €/m² (310 €/m² – 1.930 €/m²)

Mittlere Werte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Nienburg ohne Innenstadt Nienburg (38 Kaufpreise 2021 – 2025)			
Wohn- und Nutzfläche	328 m²	**Baujahr**	1924
Bodenrichtwert	55 €/m²	**Verkaufsdatum**	10.2022
mittlerer Kaufpreis	235.000 € (130.000 € – 580.000 €)	**Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche**	840 €/m² (315 €/m² – 1.650 €/m²)

Mittlere Werte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser in der Innenstadt Nienburgs (9 Kaufpreise 2021 – 2025)			
Wohn- und Nutzfläche	326 m²	**Baujahr**	1904
Bodenrichtwert	295 €/m²	**Verkaufsdatum**	01.2024
mittlerer Kaufpreis	395.000 € (235.000 € – 1.400.000 €)	**Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche**	1.255 €/m² (865 €/m² – 1.820 €/m²)

Mittlere Werte für ältere Wohn- und Geschäftshäuser im Landkreis Verden (42 Kaufpreise 2021 – 2025)			
Wohn- und Nutzfläche	370 m²	**Baujahr**	1920
Bodenrichtwert	210 €/m²	**Verkaufsdatum**	06.2022
mittlerer Kaufpreis	390.000 € (125.000 € – 1.430.000 €)	**Preis je m² Wohn- u. Nutzfläche**	1.005 €/m² (335 €/m² – 2.440 €/m²)

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 (15 Verkäufe 2021 – 2025)			
Wohn- und Nutzfläche	840 m²	**Baujahr**	1970
Bodenrichtwert	55 €/m²	**Verkaufsdatum**	08.2023
mittlerer Kaufpreis	480.000 € (21.000 € – 3.000.000 €)	**Preis je m² Nutzfläche**	760 €/m² (255 €/m² – 3.110 €/m²)

Mittlere Werte für Büro- und Praxisgebäude im Landkreis Heidekreis (7 Verkäufe 2021 – 2025)			
Wohn- und Nutzfläche	300 m²	**Baujahr**	1995
Bodenrichtwert	72 €/m²	**Verkaufsdatum**	08.2024
mittlerer Kaufpreis	300.000 € (160.000 € – 6.155.000 €)	**Preis je m² Nutzfläche**	1.910 €/m² (950 €/m² – 3.545 €/m²)

Mittlere Werte für Büro- und Praxisgebäude im Landkreis Nienburg (29 Verkäufe 2021 – 2025)			
Wohn- und Nutzfläche	250 m²	**Baujahr**	1978
Bodenrichtwert	36 €/m²	**Verkaufsdatum**	08.2023
mittlerer Kaufpreis	282.000 € (87.000 € – 2.290.000 €)	**Preis je m² Nutzfläche**	1.295 €/m² (265 €/m² – 3.430 €/m²)

Mittlere Werte für Büro- und Praxisgebäude im Landkreis Verden (13 Verkäufe 2021 – 2025)			
Wohn- und Nutzfläche	540 m²	**Baujahr**	1988
Bodenrichtwert	60 €/m²	**Verkaufsdatum**	04.2024
mittlerer Kaufpreis	945.000 € (200.000 € – 7.370.000 €)	**Preis je m² Nutzfläche**	2.140 €/m² (940 €/m² – 4.800 €/m²)

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 2021 – 2025)			
Nutzfläche	1.395 m² (865 m² – 5.830 m²)	**Baujahr**	2000 (1985 – 2017)
Bodenrichtwert	61 €/m² (17 €/m² – 276 €/m²)	**Verkaufsdatum**	02.2023
mittlerer Kaufpreis	1.730.000 € (407.000 € – 14.060.000 €)	**Preis je m² Nutzfläche**	1.215 €/m² (350 €/m² – 4.540 €/m²)

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 28 registrierten Kauffällen von größeren Lagergebäuden, liegt hier der größte Anteil in Autobahnnähe. Lediglich 10 Kauffälle liegen aus dem übrigen Bereich der Landkreise Diepholz, Heidekreis, Verden und Nienburg vor.

Mittlere Werte für größere Lager- und Logistikgebäude GAG Sulingen-Verden (28 Verkäufe 2021 – 2025)			
Nutzfläche	4.260 m² (1.055 m² – 50.380 m²)	**Baujahr**	1989 (1956 – 2022)
Bodenrichtwert	34 €/m²	**Verkaufsdatum**	06.2022
Kaufpreis	1.550.000 € (165.000 € – 61.712.000 €)	**Preis je m² Nutzfläche**	540 €/m² (105 €/m² – 2.085 €/m²)

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 (31 Verkäufe 2021 – 2025)			
Nutzfläche	450 m² (160 m² – 955 m²)	**Baujahr**	1987 (1935 – 2022)
Bodenrichtwert	38 €/m²	**Verkaufsdatum**	12.2023
Kaufpreis	400.000 € (28.000 € – 1.430.000 €)	**Preis je m² Nutzfläche**	790 €/m² (120 €/m² – 3.270 €/m²)

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 22 geeigneten Kauffällen seit 2021 ergeben sich die nachfolgenden mittleren Werte.

Mittlere Werte für Produktions- und Industriegebäude GAG Sulingen-Verden (22 Verkäufe 2021 – 2025)			
Nutzfläche	3.540 m² (1.125 m² – 21.485 m²)	**Baujahr**	1982 (1929 – 2017)
Bodenrichtwert	39 €/m²	**Verkaufsdatum**	04.2023
Kaufpreis	1.350.000 € (204.000 € – 12.820.000 €)	**Preis je m² Nutzfläche**	405 €/m² (85 €/m² – 1.714 €/m²)

Werkstätten und Handwerksbetriebe

Als Werkstätten (Tischlerei, Autowerkstatt, Schlachterei 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 2021 – 2025)			
Wohn- Nutzfläche	635 m² (215 m² – 1.365 m²)	**Baujahr**	1991 (1950 – 2016)
Bodenrichtwert	32 €/m²	**Verkaufsdatum**	11.2023
Kaufpreis	475.000 € (152.000 € – 1.200.000 €)	**Preis je m² Wohn- Nutzfläche**	743 €/m² (200 €/m² – 1.541 €/m²)

3.10 Gaststätten und Hotels

Aus den Verkäufen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit mindestens 100 m² Nutzfläche im gesamten Berichtsgebiet der Jahre seit 2021 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 2021 – 2025)						
	Anzahl	**mittleres Baujahr**	**mittlerer Bodenrichtwert (€/m²)**	**mittlere Wohn- und Nutzfläche (m²)**	**Wohn- und Nutzflächenpreis (€/m²)**	**Kaufpreis (€)**
Landkreis Diepholz	8	1903 (1830 – 1980)	106 (20 – 175)	445 (250 – 1.065)	905 (225 – 3.670)	345.000 (180.000 – 1.650.000)
Landkreis Heidekreis	4	1977 (1970 – 2004)	53 (42 – 105)	390 (115 – 550)	1.280 (660 – 4.850)	395.000 (190.000 – 1.600.000)
Landkreis Nienburg	9	1955 (1650 – 1976)	42 (15 – 240)	560 (110 – 1.390)	375 (145 – 2.000)	180.000 (120.000 – 520.000)
Landkreis Verden	3	1911 (*)	140 (*)	405 (*)	750 (*)	300.000 (*)
GAG Sulingen-Verden	**24**	**1920**	**50**	**440**	**730**	**265.000**

**) 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 2025 (Daten des Vorjahres)	**Anzahl**	**mittleres Baujahr**	**mittlere Wohnfläche (m²)**	**mittlere Fläche (m²)**	**mittlerer Wohnflächenpreis (€/m²)**	**mittlerer Kaufpreis (€)**
Stuhr, Syke, Weyhe						
Resthofstellen und Bauernhäuser	2	1940	162	4.290	2.920	478.000
	(10)	(1905)	(275)	(7.700)	(1.565)	(400.000)
übriger Landkreis Diepholz						
Resthofstellen und Bauernhäuser	57	1914	200	6.000	1.215	300.000
	(72)	(1925)	(200)	(5.200)	(1.130)	(235.000)
Landkreis Heidekreis						
Resthofstellen und Bauernhäuser	19	1921	250	8.130	1.650	325.000
	(9)	(1930)	(222)	(10.600)	(1.515)	(345.000)
Landkreis Nienburg						
Resthofstellen und Bauernhäuser	36	1910	175	5.990	945	210.000
	(57)	(1920)	(180)	(3.600)	(1.070)	(210.000)
Landkreis Verden						
Resthofstellen und Bauernhäuser	20	1902	216	7.445	1.485	340.000
	(23)	(1901)	(217)	(3.600)	(1.360)	(275.000)
GAG Sulingen-Verden						
Resthofstellen und Bauernhäuser	**134**	**1912**	**200**	**6.085**	**1.215**	**285.000**
	(171)	**(1920)**	**(200)**	**(4.990)**	**(1.210)**	**(240.000)**

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

3.12 Landwirtschaftliche 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 (29 Kauffälle 2021 – 2025)			
Baujahr	2001 (1975 – 2015)	**Mittleres Verkaufsdatum**	2023
Grundstücksfläche	10.500 m² (2.230 m² – 27.460 m²)	**Nutzfläche**	1.330 m² (615 m² – 5.195 m²)
mittlerer Kaufpreis	490.000 € (64.000 € – 1.080.000 €)	**Preis je m² Nutzfläche**	290 €/m² (90 €/m² – 570 €/m²)

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 (36 Kauffälle 2021 – 2025)			
Baujahr	1950 (1905 – 1970)	**Bodenrichtwert**	43 €/m² (22 €/m² – 210 €/m²)
Grundstücksfläche	1.000 m² (410 m² – 3.800 m²)	**Nutzfläche**	170 m² (85 m² – 430 m²)
mittlerer Kaufpreis	55.000 € (11.500 € – 249.000 €)	**Preis je m² Nutzfläche**	320 €/m² (55 €/m² – 910 €/m²)

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 (20 Kauffälle 2021 – 2025)			
Baujahr	1960 (1898 – 1977)	**Bodenrichtwert**	22 €/m² (15 €/m² – 70 €/m²)
Grundstücksfläche	1.200 m² (620 m² – 8.100 m²)	**Nutzfläche**	150 m² (60 m² – 730 m²)
mittlerer Kaufpreis	23.000 € (3.900 € – 137.000 €)	**Preis je m² Nutzfläche**	165 €/m² (35 €/m² – 530 €/m²)

3.13 Einzelgaragen

Aus den vergangenen 5 Jahren liegen insgesamt 50 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 (50 Kauffälle 2021 – 2025)		
	Bodenrichtwert bis 100 €/m² (25 Kauffälle)	**Bodenrichtwert über 100 €/m² (25 Kauffälle)**
mittlerer Kaufpreis	6.500 € (2.300 € – 12.700 €)	9.000 € (4.500 € – 15.000 €)
mittleres Verkaufsdatum	01/2023	04/2023
Bodenrichtwert	75 €/m² (43 €/m² – 100 €/m²)	230 €/m² (140 €/m² – 360 €/m²)
Grundstücksfläche (ggf. anteilig pro Garage)	26 m² (15 m² – 78 m²)	28 m² (15 m² – 42 m²)
Baujahr	1973 (1963 – 1995)	1975 (1966 – 1991)

4 Indexreihen (Modellbeschreibungen)

4.1 Flächen für den individuellen Wohnungsbau

Landkreis Diepholz (unbebaute Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus)	
Ergebnis	**125**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	27,95 €/m²
Stichtag	**01.07.2025**
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 Gemeindeteilen und/oder Gemarkungen unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	20
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode bei Anzahl Kauffälle/BRW-Zone >5
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Beitragszustand
	- 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 des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Diepholz als Datengrundlage
	*überwiegend ländlich geprägter Landkreis
	*Kreishauptstadt Diepholz, Städte Sulingen und Syke, sowie Gemeinde Stuhr sind Mittelzentren
	*nördliche 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 des Beitragszustandes	*auf Beitragszustand erschließungsbeitragsfrei

Selektionsansatz	**Spanne**
o Kaufdatum	01.01.2008 – 31.12.2025
o Lage	Landkreis Diepholz
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	200 m² – 2.500 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
	erschließungsbeitragspflichtig
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	09.01.2008 – 13.11.2025
o Grundstücksfläche	204 m² – 2.500 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	4812
Anzahl Ausreißer	984
mittlerer Wert aller Kauffälle	86,33 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	94,90 €/m²

Landkreis Heidekreis (unbebaute Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus)	
Ergebnis	**139**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	14,40 €/m²
Stichtag	**01.07.2025**
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 Gemeindeteilen
Anzahl der Lageklassen	3
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
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 des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Heidekreis
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
Selektionsansatz	**Spanne**
o Kaufdatum	01.01.2008 – 31.12.2025
o Lage	Landkreis Heidekreis
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	100 m² – 2.500 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	15.01.2008 – 04.12.2025
o Grundstücksfläche	143 m² – 2.500 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	2867
Anzahl Ausreißer	542
mittlerer Wert aller Kauffälle	65,69 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	64,33 €/m²

Landkreis Nienburg (unbebaute Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus)	
Ergebnis	**127,0**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	13,87 €/m²
Stichtag	**01.07.2025**
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 Gemeindeteilen und/oder Gemarkungen unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	10
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode bei Anzahl Kauffälle/BRW-Zone >5
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Beitragszustand
	- 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 des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Nienburg als Datengrundlage
	*überwiegend ländlich geprägter Landkreis
	*Kreishauptstadt Nienburg als Mittelzentrum
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
o Umrechnung des Beitragszustandes	*auf Beitragszustand erschließungsbeitragsfrei

Selektionsansatz	**Spanne**
o Kaufdatum	01.01.2008 – 31.12.2025
o Lage	Landkreis Nienburg
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	200 m² – 2.500 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
	erschließungsbeitragspflichtig
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	03.01.2008 – 13.11.2025
o Grundstücksfläche	220 m² – 2.500 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	2656
Anzahl Ausreißer	332
mittlerer Wert aller Kauffälle	51,32 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	57,61 €/m²

Landkreis Verden (unbebaute Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus)	
Ergebnis	**126**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	22,72 €/m²
Stichtag	**01.07.2025**
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 Gemeindeteilen
Anzahl der Lageklassen	5
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
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 des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Verden
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
Selektionsansatz	**Spanne**
o Kaufdatum	01.01.2008 – 31.12.2025
o Lage	Landkreis Verden
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	100 m² – 2.500 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	02.01.2008 – 18.11.2025
o Grundstücksfläche	170 m² – 2.497 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	3108
Anzahl Ausreißer	313
mittlerer Wert aller Kauffälle	116,82 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	106 €/m²

4.2 Flächen für Geschosswohnungsbau

Eine gesonderte Preisentwicklung für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus wurde aufgrund der geringen Anzahl nicht untersucht.

4.3 Landwirtschaftliche Flächen

Landkreis Diepholz – Acker	
Ergebnis	
Basisjahr	**2020 = 100**
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,34 €/m²
Stichtag	**01.07.2025**
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-/Grünpflandzahl	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
Selektionsansatz	**Spanne**
o Kaufdatum	01.01.2008 – 31.12.2025
o Lage	Landkreis Diepholz
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	02.01.2008 – 19.11.2025
o Grundstücksfläche	2.520 m² – 466.245 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	2795
Anzahl Ausreißer	219
mittlerer Wert aller Kauffälle	3,98
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	4,01 €/m²

Landkreis Diepholz – Grünland	
Ergebnis	**116,0**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,65 €/m²
Stichtag	**01.07.2025**
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 – 31.12.2025
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 – 19.11.2025
o Grundstücksfläche	2.505 m² – 181.560 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	1.002
Anzahl Ausreißer	16
mittlerer Wert aller Kauffälle	1,69 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	1,69 €/m²

Landkreis Heidekreis – Acker	
Ergebnis	**113**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,50 €/m²
Stichtag	**01.07.2025**
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	gemeindeteilweise
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 – 31.12.2025
o Lage	Landkreis Heidekreis
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	11.01.2008 – 06.11.2025
o Grundstücksfläche	2.500 m² – 876.000 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	892
Anzahl Ausreißer	44
mittlerer Wert aller Kauffälle	2,00 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	2,11 €/m²

Landkreis Heidekreis – Grünland	
Ergebnis	**126**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,37 €/m²
Stichtag	**01.07.2025**
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	gemeindeteilweise
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 – 31.12.2025
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 – 03.11.2025
o Grundstücksfläche	2.500 m² – 219.160 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	548
Anzahl Ausreißer	34
mittlerer Wert aller Kauffälle	1,00 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	1,23 €/m²

Landkreis Nienburg – Acker	
Ergebnis	**117,0**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,89 €/m²
Stichtag	**01.07.2025**
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 – 10.11.2025
o Grundstücksfläche	2.505 m² – 295.120 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	1931
Anzahl Ausreißer	37
mittlerer Wert aller Kauffälle	2,63 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	2,93 €/m²

Landkreis Nienburg – Grünland	
Ergebnis	**117,0**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,38 €/m²
Stichtag	**01.07.2025**
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 – 31.12.2025
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 – 03.11.2025
o Grundstücksfläche	2.505 m² – 172.075 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	697
Anzahl Ausreißer	33
mittlerer Wert aller Kauffälle	1,26 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	1,29 €/m²

Landkreis Verden – Acker	
Ergebnis	**112**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,78 €/m²
Stichtag	**31.07.2025**
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	gemeindeteilweise
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 – 31.12.2025
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 – 14.11.2025
o Grundstücksfläche	2.506 m² – 499.619 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	1.053
Anzahl Ausreißer	45
mittlerer Wert aller Kauffälle	2,50 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	2,70 €/m²

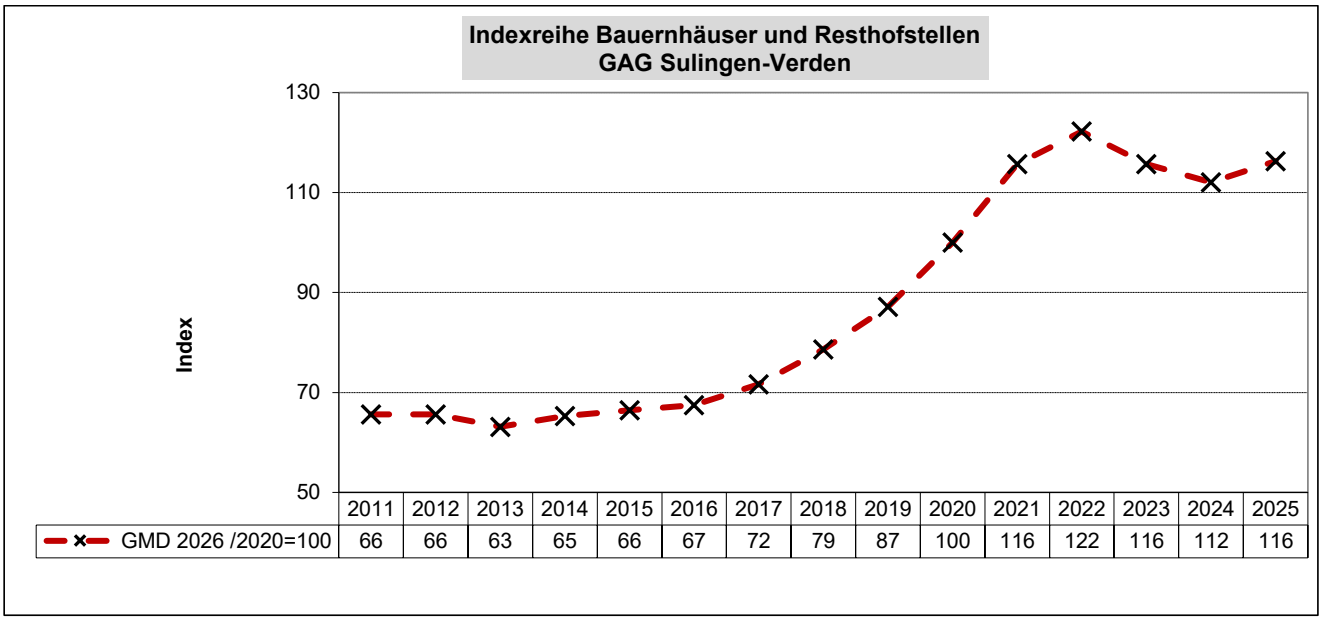
Landkreis Verden – Grünland	
Ergebnis	**117**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,59 €/m²
Stichtag	**31.07.2025**
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Sulingen-Verden
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur 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	gemeindeteilweise
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 – 31.12.2025
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 – 14.11.2025
o Grundstücksfläche	2.500 m² – 588.940 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	745
Anzahl Ausreißer	42
mittlerer Wert aller Kauffälle	1,50 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	1,60 €/m²

4.4 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.
Mit der Veröffentlichung in den Grundstücksmarktdaten 2026 erfolgt eine Neuberechnung aufgrund veränderter Ableitungen von Umrechnungskoeffizienten. Insbesondere bei der Anpassung auf das Normobjekt in Bezug auf ein mittleres modifiziertes Baujahr ergeben sich Veränderungen, da das zugrundeliegende Modell nun von 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer ausgeht, während in den Vorjahren noch mit 70 Jahren Gesamtnutzungsdauer gerechnet wurde.



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
GMD 2026 /2020=100	66	66	63	65	66	67	72	79	87	100	116	122	116	112	116

Modellbeschreibung der Indexreihenberechnung GMD 2026:

Indexreihen (bebaute Resthofstellen und Bauernhäuser)	
Ergebnis	**116**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	55.520 €
Stichtag	**01.07.2025**
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) 2026; 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 1970	- siehe Vergleichsfaktoren Resthofstellen GMD 2026
o Umrechnungskoeffizient Normierung auf Bodenrichtwert 30 €/m²	- siehe Vergleichsfaktoren Resthofstellen GMD 2026
o Umrechnungskoeffizient Normierung auf Grundstücksfläche 3.000 m²	- siehe Vergleichsfaktoren Resthofstellen GMD 2026
o Umrechnungskoeffizient Normierung auf Wohnfläche 180 m²	- siehe Vergleichsfaktoren Resthofstellen GMD 2026
o Umrechnungskoeffizient Normierung auf sonstige Nutzflächen 400 m²	- siehe Vergleichsfaktoren Resthofstellen GMD 2026
o Umrechnungskoeffizient Normierung auf Ausstattungs-Standardstufe 2,0	- siehe Vergleichsfaktoren Resthofstellen GMD 2026
Selektionsansatz	**Spanne**
o Kaufdatum	01.01.2016 – 31.12.2025
o Lage	Geschäftsbereich GAG Sulingen-Verden
o Grundstücksart	bebaute Resthofstellen und Bauernhöfe
o Grundstücksfläche	< 12.000 m²
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	18.02.20210 – 19.12.2025
	Spannen Perzentil 5 bis Perzentil 95
o modifiziertes Baujahr	1959 – 1987
o Bodenrichtwert	8 €/m² – 68 €/m²
o Grundstücksfläche	1.070 m² – 9.925 m²
o Wohnfläche	100 m² – 350 m²
o sonstige Nutzflächen	80 m² – 980 m²
o Ausstattungs-Standardstufe	1,5 – 2,9
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	973
Anzahl Ausreißer	38
mittlerer Wert aller Kauffälle (Median)	160.000 €
mittlerer Wert aller umgerechneten Kauffälle (Median)	184.000 €
mittlere Wertigkeit aus allen Kauffällen	212.000 €

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 (2020–2025):

Bereich Wirtschaftsräume	**Anzahl**	**werdendes Wohnbauland**			
		mittlerer Preis werdendes Wohnbauland [€/m²] (Spanne)	**mittlerer Wert baureifes Wohnbauland* [€/m²] (Spanne)**	**mittlere Fläche werdendes Wohnbauland [m²]**	**mittleres Verhältnis werdendes Bauland/baureifes Wohnbauland* [%] (Spanne)**
Landkreis Diepholz	**98**	**18**	**55**	**8.900**	**34**
Stuhr, Syke, Weyhe	24	40 (15 – 95)	140 (65 – 265)	9.200	32 (10 – 60)
Übriger Nordkreis	28	18 (10 – 30)	55 (25 – 110)	10.400	37 (15 – 65)
Südkreis	46	12 (5 – 25)	35 (20 – 80)	8.400	38 (15 – 70)
Landkreis Heidekreis	**97**	**24 (10 – 25)**	**80 (25 – 100)**	**6.700**	**28 (15 – 75)**
Landkreis Nienburg	**57**	**15 (10 – 45)**	**40 (20 – 100)**	**7.600**	**44 (15 – 90)**
Landkreis Verden	**37**	**25 (15 – 75)**	**105 (35 – 175)**	**4.800**	**29 (20 – 60)**
GAG Sulingen-Verden	**289**	**20**	**65**	**7.200**	**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 werdendes Gewerbebauland [€/m²] (Spanne)	**mittlerer Wert baureifes Gewerbebauland* [€/m²] (Spanne)**	**mittlere Fläche werdendes Gewerbebauland [m²]**	**mittleres Verhältnis werdendes Bauland/baureifes Gewerbebauland* [%] (Spanne)**
GAG Sulingen-Verden	**79**	**12** (7,5 – 25)	**30** (15 – 70)	**14.800**	**42** (25 – 70)

**) mittleres Bodenwertniveau-erschließungsbeitragsfrei- baureifer Wohnbauflächen/Gewerbebauflächen in vergleichbarer Lage*

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Abhängigheit 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 kostenerstattungsbetragsfrei (Preis für Baugrundstücke inklusive aller Erschließungskosten)
- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz (Preis für Baugrundstücke ohne Abgaben nach Kommunalabgabengesetz - teilerschlossen -)
- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz (Preis für Baugrundstücke ohne Erschließungskosten)

Die Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreie 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 (01.11.2021 bis 31.10.2025), 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 Landkreisen 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 Erschließungsbeiträge**		**mittlerer Preis für Baugrundstücke ohne Beiträge nach Kommunalabgabengesetz - teilerschlossen-**		**mittlerer Preis für beitragspflichtige Baugrundstücke**		**Mittlere Erschließungsbeiträge (Spanne)**
		(€/m²)	**Koeff.**	**(€/m²)**	**Koeff.**	**(€/m²)**	**Koeff.**	**(€/m²)**
GAG Sulingen-Verden (arithmetische Mittelwerte)	265	68	**1,00**	63	**0,92**	33	**0,47**	35 (13 – 51)
GAG Sulingen-Verden (Medianwerte)	267	76	**1,00**	67	**0,88**	32	**0,43**	31 (13 – 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.

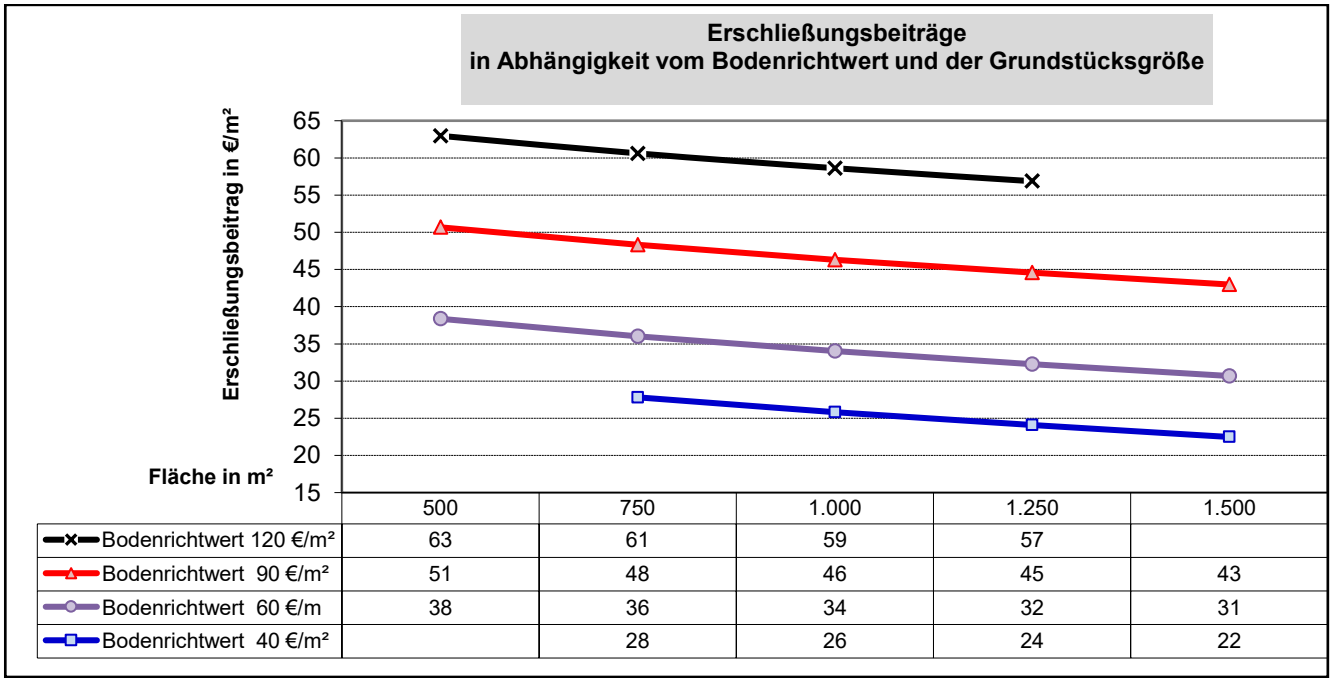
Insgesamt betragen die Erschließungsbeiträge im Mittel rund 33 €/m² und haben damit einen Anteil von rund 45 % an den Baulandpreisen.

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 01.01.2026 und einer Stichprobe von rund 225 geeigneten Kauffällen aus den letzten vier Jahren.



	500	750	1.000	1.250	1.500
Bodenrichtwert 120 €/m²	63	61	59	57	
Bodenrichtwert 90 €/m²	51	48	46	45	43
Bodenrichtwert 60 €/m	38	36	34	32	31
Bodenrichtwert 40 €/m²		28	26	24	22

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.

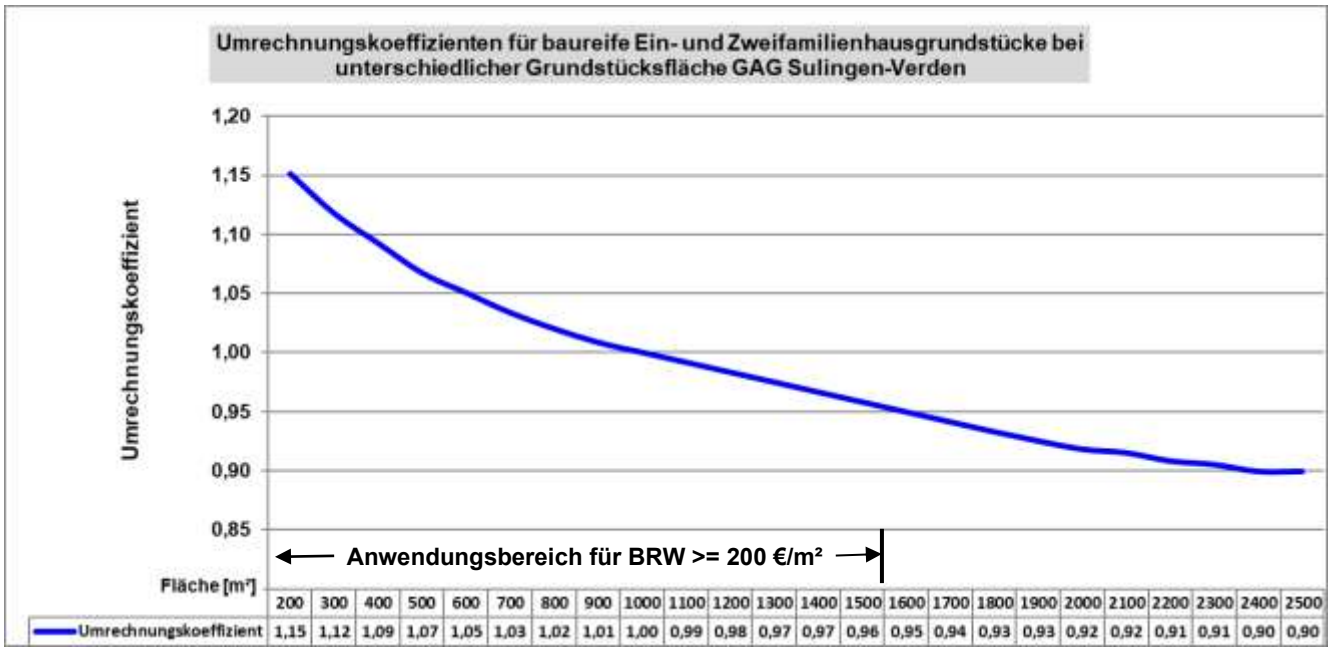
5.2.2 Abhängigkeit von der Grundstücksgröße

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 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 1.602 Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für den Zeitraum 01.01.2019 bis 31.12.2025 ermittelt.

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. 55 % bis ca. 85 % (Faktoren 0,57 bis 0,85) 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 (€/m²) im Dorfgebiet	**15**	**30**	**45**	**60**	**75**	**90**	**105**	**120**
Bodenwert (€/m²) (Hofraumfläche im Innenbereich bis 3.000 m²)	13	23	32	41	49	56	62	68
Umrechnungskoeffizient	**0,85**	**0,76**	**0,71**	**0,68**	**0,65**	**0,62**	**0,59**	**0,57**

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. rund 40 bis rund 70 % (Faktoren 0,42 bis 0,68) des Richtwertes für den Außenbereich bewertet. Die Erschließungskosten sind hierin enthalten. Abweichungen im Erschließungszustand erfordern Zu- oder Abschläge.

Bodenrichtwert im Außenbereich (€/m²)	**15**	**25**	**40**	**55**	**70**	**85**	**100**
Bodenwert (€/m²) (Hofraumfläche im Außenbereich bis 5.000 m²)	10	15	21	26	32	37	42
Umrechnungskoeffizient	**0,68**	**0,58**	**0,52**	**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	83 geeignete Fälle von Bauflächen für den Geschosswohnungsbau aus dem Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden
Gültiger Zeitraum	2023 – 2025
gültiger Bodenrichtwertbereich	25 – 450 €/m²
Ergebnisse des Regressionsmodells	
Veränderungsfaktor durch den Bodenrichtwert	Der Umrechnungskoeffizient nimmt bei höheren Bodenrichtwerten ab. Die Umrechnungskoeffizienten werden in drei Lageklassen dargestellt.
Veränderungsfaktor durch die Zeit	Die Umrechnungskoeffizienten für den Geschosswohnungsbau sind im Zeitraum von 2018 bis 2022 stetig auf im Mittel rund 1,55 gestiegen. In den vergangenen vier Jahren sind sie dann kontinuierlich gefallen auf nunmehr im Mittel rund 1,20.
Veränderungsfaktor durch die Fläche Ergebnis einer Residuenuntersuchung	Der Einfluss der Flächengröße auf die Höhe der Umrechnungsfaktoren ist gering. Die Angaben beziehen sich auf eine mittler Größe von 1.500 m². **Bei 500 m² ist der Faktor 5 % niedriger, während er bei 3.000 m² ca. 5 % höher 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.
Einfluss auf den ermittelten Faktor in Bezug auf eine Neubaumöglichkeit mit höherer Ausnutzung nach geplantem oder erfolgtem Abriss Ergebnis einer Residuenuntersuchung	In 65 % der ausgewerteten Fälle handelt es sich um Objekte, die nach Abriss einer höherwertigen baulichen Ausnutzung zugeführt werden oder wurden. Freimachungskosten wurden in diesen Fällen zum Kaufpreis addiert. Erwerber wurden hierzu von der Geschäftsstelle zu den voraussichtlichen Kosten für den Abbruch befragt. Ansonsten wurden die Abbruchkosten von der Geschäftsstelle pauschaliert marktüblich abgeschätzt. **Für Objekte, die abgerissen wurden oder werden, erhöht sich der Faktor im Mittel** von 1,20 **auf 1,30, bzw.** von 1,30 **auf 1,40** und von 1,10 **auf 1,20.** Die schwache Belegung der ausgewerteten Kauffälle mit den möglichen Einflussfaktoren „zulässige Geschosszahl“ und/oder „zulässige Geschossflächenzahl“ lässt hier keine Aussage zu abweichenden Einflussfaktoren zu. Bei den ausgewerteten Fällen betragen die Geschossflächenzahlen 0,5 bis 1,20; im Mittel 0,65.

Für ein 1.500 m² großes Grundstück mit einem Bodenrichtwert von 100 bis 200 €/m² beträgt der Umrechnungskoeffizient zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2026 **1,20.**

Für Bodenrichtwertklassen können die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten, gerundet auf 0,05, angewendet werden:

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (m²)		**(90 %-Vertrauensbereich)**
Umrechnungskoeffizient bei Bodenrichtwerten unter 100 €/m²	1,30	(1,10 – 1,50)
Umrechnungskoeffizient bei Bodenrichtwerten von 100 bis 200 €/m²	**1,20**	(1,05 – 1,35)
Umrechnungskoeffizient bei Bodenrichtwerten ab 200 €/m²	1,10	(0,95 – 1,30)

5.6 Landwirtschaftliche Flächen

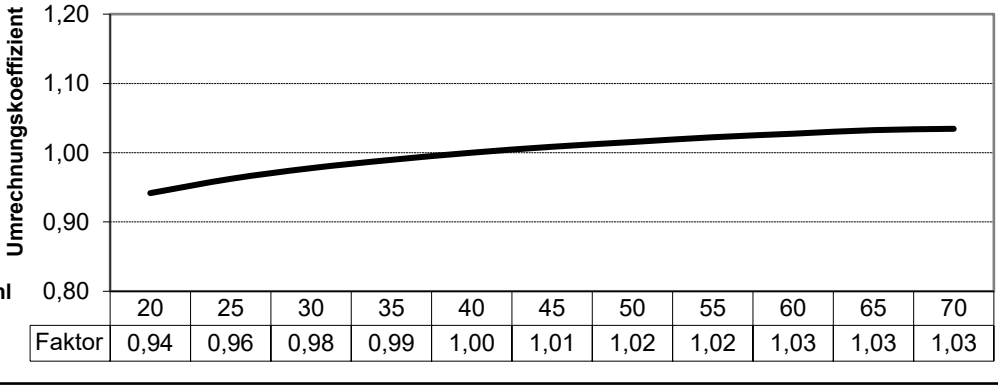
5.6.1 Ackerland

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.

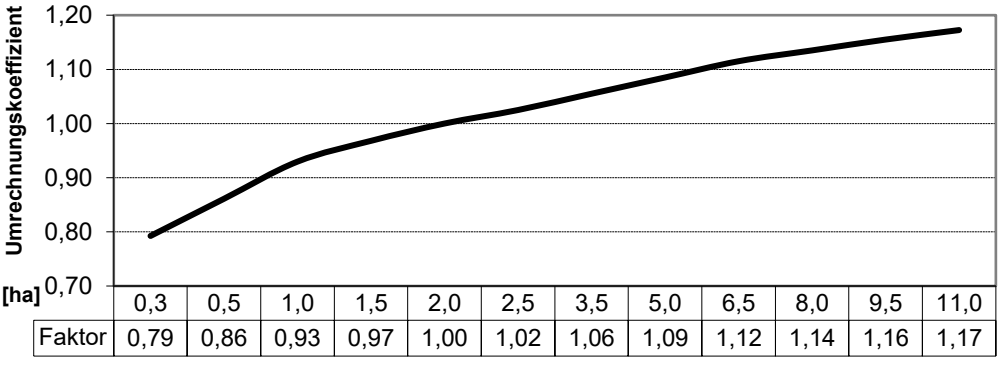
Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Bodengüte und der Flächengröße können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.

Umrechnungskoeffizienten für **Ackerland** bei unterschiedlicher **Bodengüte** im Landkreis Diepholz



Ackerzahl	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70
Faktor	0,94	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,02	1,03	1,03	1,03

Umrechnungskoeffizienten für **Ackerland** bei unterschiedlicher **Flächengröße** im Landkreis Diepholz



Fläche [ha]	0,3	0,5	1,0	1,5	2,0	2,5	3,5	5,0	6,5	8,0	9,5	11,0
Faktor	0,79	0,86	0,93	0,97	1,00	1,02	1,06	1,09	1,12	1,14	1,16	1,17

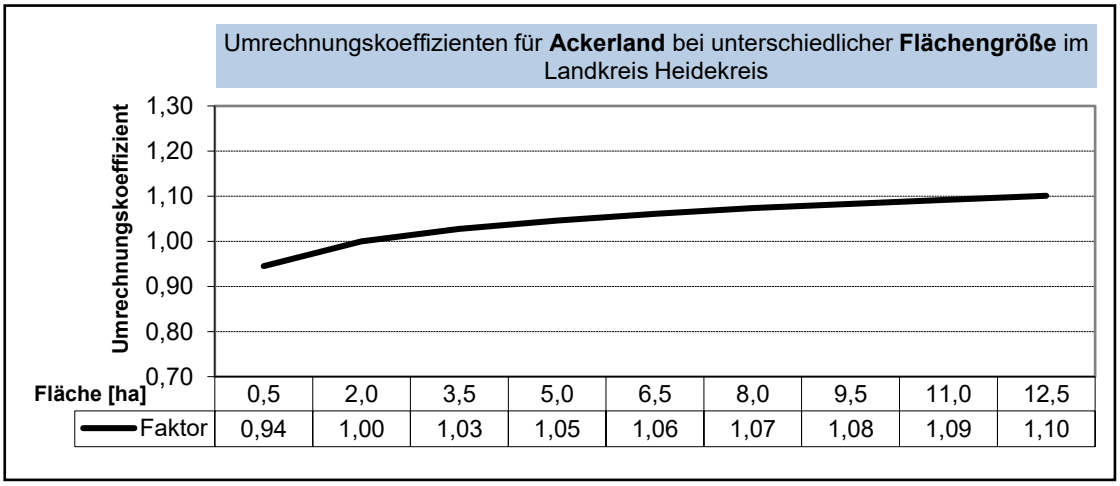
Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei Ackerflächen in Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 500 m) und bei Ackerflächen auf Moorböden die nachfolgenden Korrekturfaktoren erforderlich.

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.



Fläche [ha]	0,5	2,0	3,5	5,0	6,5	8,0	9,5	11,0	12,5
Faktor	0,94	1,00	1,03	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10

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

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

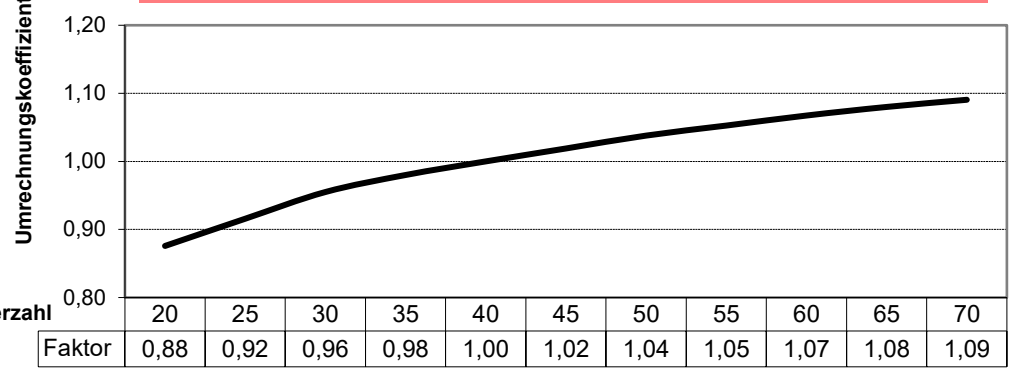
**) wegen geringer Datenmenge nicht ermittelbar*

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.

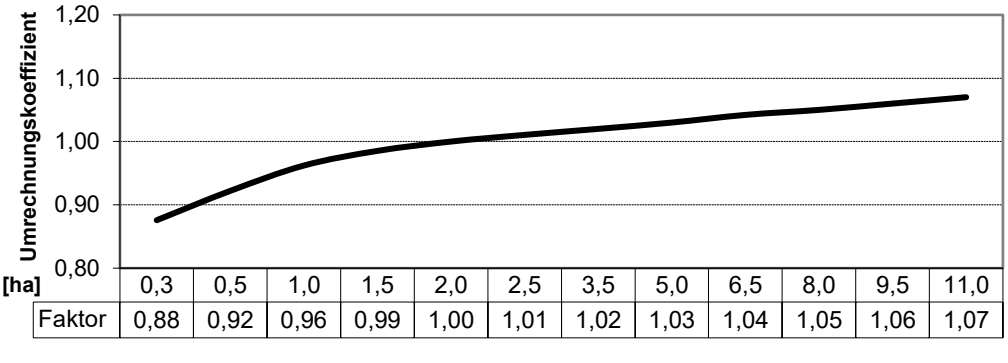
Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Bodengüte und der Flächengröße können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.

Umrechnungskoeffizienten für **Ackerland** bei unterschiedlicher **Bodengüte** im Landkreis Nienburg



Ackerzahl	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70
Faktor	0,88	0,92	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07	1,08	1,09

Umrechnungskoeffizienten für **Ackerland** bei unterschiedlicher **Flächengröße** im Landkreis Nienburg



Fläche [ha]	0,3	0,5	1,0	1,5	2,0	2,5	3,5	5,0	6,5	8,0	9,5	11,0
Faktor	0,88	0,92	0,96	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07

Neben den vorstehend dargestellten Umrechnungskoeffizienten sind bei unregelmäßig geformten Ackerflächen oder bei Ackerflächen auf Moorböden, bzw. Lehm- und Tonböden nachfolgende Korrekturfaktoren erforderlich.

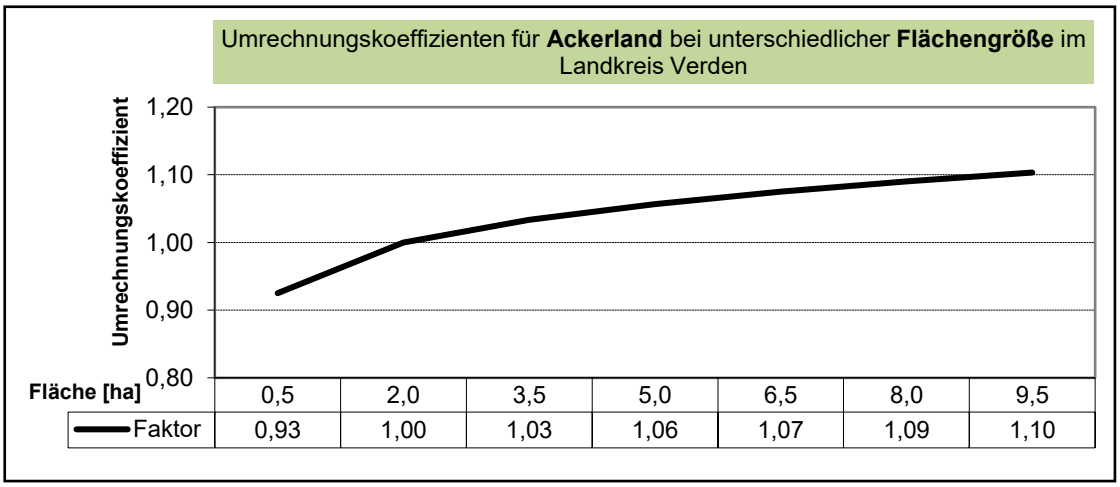
Untersucht wurde auch der Einfluss der Ortsnähe (Entfernung zum nächsten Ortsrand weniger als 500 m) auf die Kaufpreise bei Ackerflächen. Aktuell ist kein signifikanter Einfluss auf die Kaufpreise feststellbar.

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.



Fläche [ha]	0,5	2,0	3,5	5,0	6,5	8,0	9,5
Faktor	0,93	1,00	1,03	1,06	1,07	1,09	1,10

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*

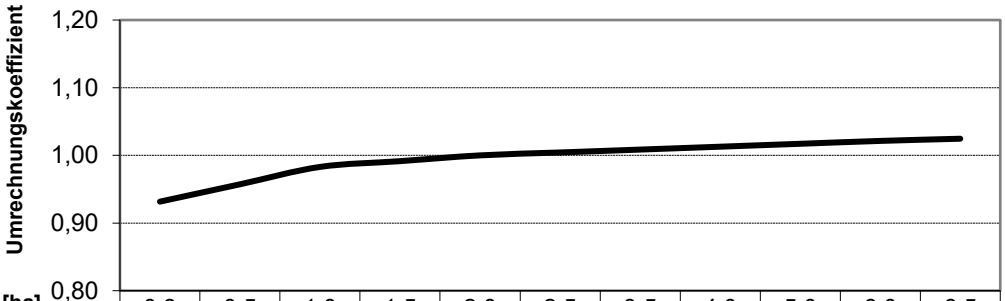
5.6.2 Grünland

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.

Umrechnungskoeffizienten für **Grünland** bei unterschiedlicher **Flächengröße** im Landkreis Diepholz



Fläche [ha]	0,3	0,5	1,0	1,5	2,0	2,5	3,5	4,0	5,0	6,0	6,5
Faktor	0,93	0,96	0,98	0,99	1,00	1,00	1,01	1,01	1,02	1,02	1,02

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.

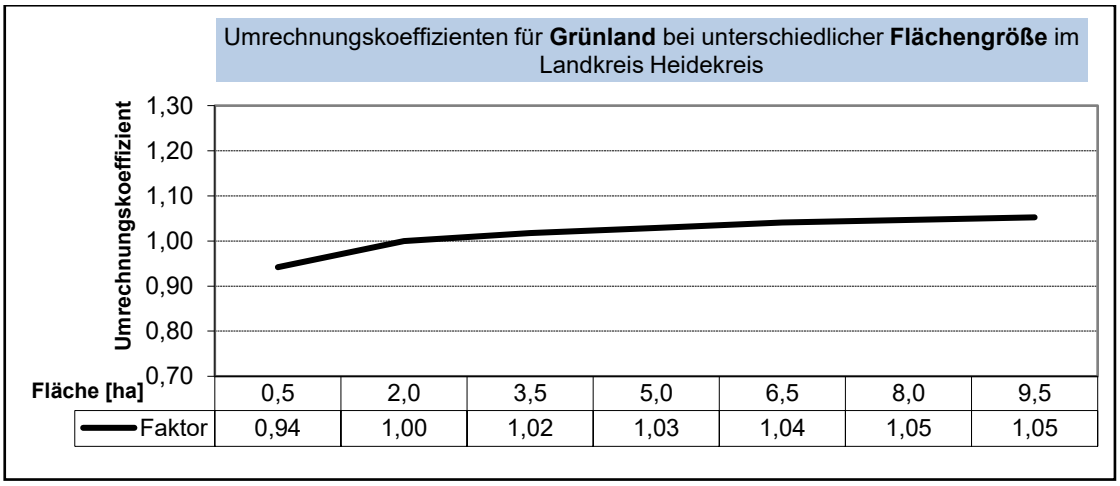
Untersucht wurde auch der Einfluss bei Grünlandflächen auf Moorböden auf die Kaufpreise bei Grünland. Aktuell ist kein signifikanter Einfluss auf die Kaufpreise feststellbar.

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.



Fläche [ha]	0,5	2,0	3,5	5,0	6,5	8,0	9,5
Faktor	0,94	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,05

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

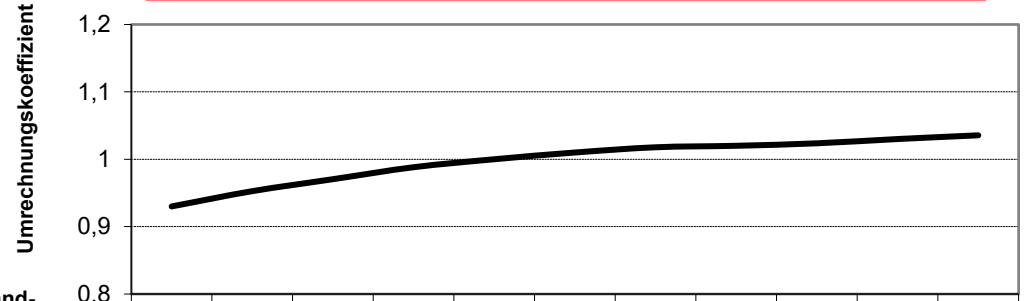
**) wegen geringer Datenmenge nicht ermittelbar*

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.

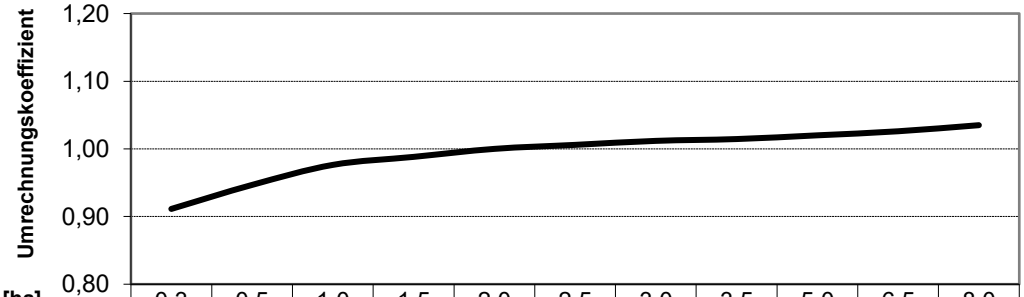
Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Bodengüte und der Flächengröße können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.

Umrechnungskoeffizienten für **Grünland** bei unterschiedlicher **Bodengüte** im Landkreis Nienburg



Grünland-zahl	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70
Faktor	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,02	1,02	1,03	1,04

Umrechnungskoeffizienten für **Grünland** bei unterschiedlicher **Flächengröße** im Landkreis Nienburg



Fläche [ha]	0,3	0,5	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	5,0	6,5	8,0
Faktor	0,91	0,95	0,98	0,99	1,00	1,01	1,01	1,01	1,02	1,03	1,04

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.

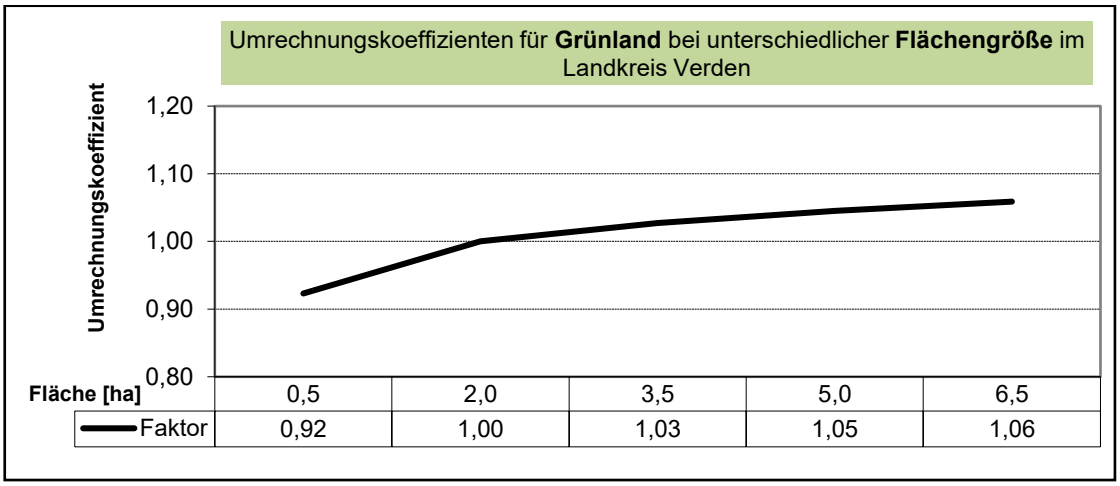
Grünland Landkreis Nienburg	ortsnahe Flächen	Form unregelmäßig	Moorböden
Korrekturfaktor	*)	*)	0,89

**) 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.



Fläche [ha]	0,5	2,0	3,5	5,0	6,5
Faktor	0,92	1,00	1,03	1,05	1,06

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 Eingriffes 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 (2020–2025) 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 (€/m²)	Spanne (€/m²)		mittlerer Faktor Kaufpreis/ Bodenrichtwert Landwirtschaft	Spanne	
			von	bis		von	bis
Landkreis Diepholz	21	8,00	5,00	16,00	**1,5**	0,8	3,5
Landkreis Heidekreis	5	5,00	2,60	18,4	**1,6**	1,2	3,4
Landkreis Nienburg	0	–	–	–	**–**	–	–
Landkreis Verden	14	4,50	2,40	5,00	**1,5**	0,9	3,8
GAG Sulingen-Verden	**43**	**5,20**			**1,5**		

5.8 Ein- und Zweifamilienhäuser

Neben den in den Dashboards der Grundstücksmarktdaten 2026 unter www.immobilienmarkt.niedersachsen veröffentlichten Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren mit den dort dargestellten und im Vergleich zu den Vorjahren reduzierten, nur noch wesentlichen Einflussgrößen, hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden zusätzliche Untersuchungen zu möglichen weiteren Einflussgrößen durchgeführt. Die Ergebnisse und gegebenenfalls zusätzlichen Einflüsse auf die aktuellen Sachwert- und Vergleichsfaktoren werden hier beschrieben. Abweichungen von den durchschnittlichen Einflussgrößen können durch entsprechende Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

5.8.1 Abweichender Energiebedarf bei Sachwertfaktoren

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 2023 bis 2025 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 Auswertezeitraum Anfang 2025 bis Ende 2025, 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 gemäß ImmoWertV* der folgenden Tabelle entnommen werden:

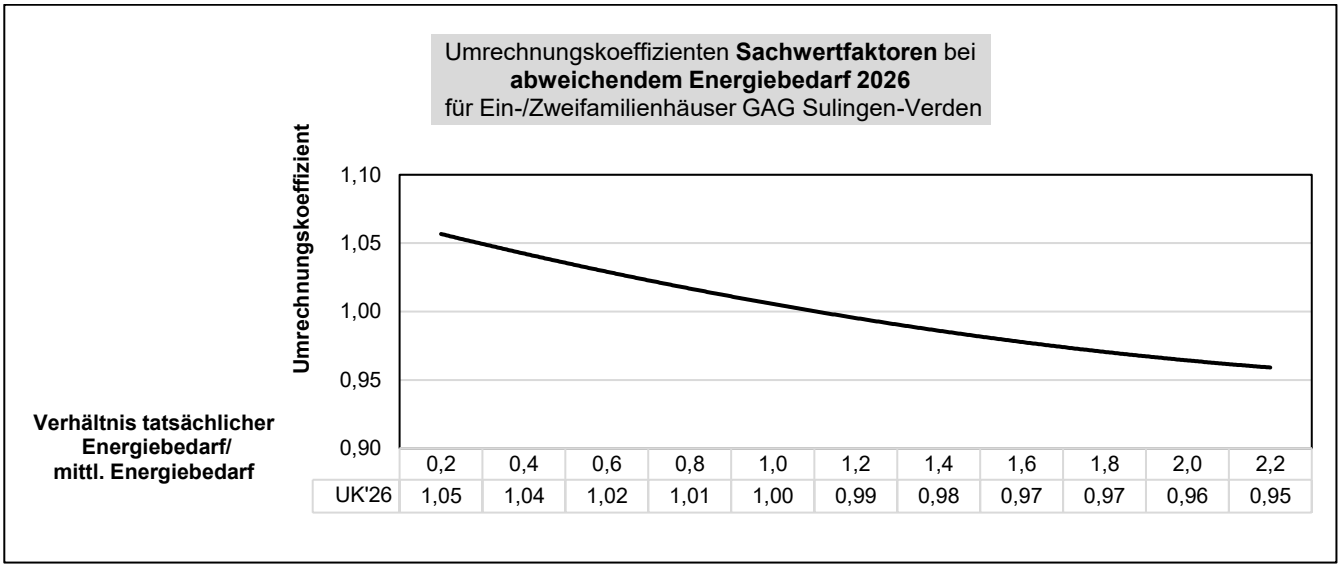
wertrel. Baujahr	mittlerer Energiebedarf kwh/m²(a)	zum Vergleich: Energieeffizienzklassen	kwh/m²(a)	Ø Bedarf kwh/m²(a)
1955	**400**			
1960	**340**			
1965	**290**	H	über 250	275
1970	**245**	G	200 – 249	225
1975	**210**			
1980	**175**	F	160 – 199	180
1985	**150**	E	130 – 159	145
1990	**130**			
1995	**110**	D	100 – 129	115
2000	**90**	C	75 – 99	85
2005	**80**			
2010	**70**	B	50 – 74	60
2015	**60**			
2020	**50**	A	30 – 49	40
2025	**45**			
		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 3.044 geeigneten Kauffällen aus den Jahren 2020 bis 2025 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 rund 1.340 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittlere Werte
Kaufzeitpunkt	1/2023 – 12/2025	5/2024
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m² – 370 €/m²	90 €/m²
vorläufiger Sachwert	80.000 € – 710.000 €	290.000 €
Sachwertfaktor	0,30 – 1,50	0,85
(wertrelevantes) Baujahr	1957 – 2022	1977
Standardstufe	1,6 – 3,9	2,3
Faktor Bruttogrundfläche/Wohnfläche (bauliche Ausnutzung)	0,20 – 1,00	0,50
Baujahrsperiode	Vorkriegsbau (vor 1939) / Nachkriegsbau (nach 1945)	Nachkriegsbau
Energiebedarf (nur Bedarfsausweise)	10 kWh/m²(a) – 550 kWh/m²(a)	220 kWh/m²(a)
Verhältnis tatsächlicher Energiebedarf/mittlerer Energiebedarf	0,15 – 2,45	1,05

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. Der Einfluss auf die Sachwertfaktoren ist gegenüber der ersten Auswertung im Jahr 2023 deutlich gefallen.



Anwendungsbeispiel:

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

Einflussfaktoren:

Lage:	Kirchlinteln im Landkreis Verden
Bodenrichtwert (BRW hier: 01.01.2025):	130 €/m²
Vorläufiger Sachwert* (v.SW):	325.000 €
Standardstufe*:	2,5
Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche	2,0
wertrelevantes Baujahr	1980 *ermittelt gemäß ImmoWertV mit GND 80 Jahre

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

Berechnung Verkehrswert (hier aus den veröffentlichten Grundstücksmarktdaten 2026):

Sachwertfaktor (Basiswert aus BRW+v SW)	0,94 interpoliert aus Dashboard der Grundstücksmarktdaten 2026 www.immobilienmarkt.niedersachsen.de
Korrekturfaktoren:	
Standardstufe:	1,00
Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche:	1,00
Verkehrswert (Basiswert x Korrekturfaktoren)	0,94 x 1,00 x1,00 = **0,94**
entsprechend bei v.SW 325.000 €:	325.000 € x 0,94 = **rund 306.000 €**

zusätzlicher Korrekturfaktor bei (stark) abweichendem tatsächlichen Energiebedarf:

Beispiel 1: tatsächlicher Energiebedarf	**245 kwh/m²/a; entspricht Energieeffizienzklasse H**
Durchschnittlicher Energiebedarf (1980)	175 kwh/m²/a; entspricht Energieeffizienzklasse F
Verhältnis tatsächlicher Bedarf/Durchschnitt 1980:	1,40
Zusätzlicher Faktor:	**0,98**
Verkehrswert (Basiswert x Korrekturfaktoren)	0,94 x 0,98 = **0,92**
entsprechend bei v.SW 325.000 €:	325.000 € x 0,92 = **rund 299.000 €**
Beispiel 2: tatsächlicher Energiebedarf	**130 kwh/m²/a; entspricht Energieeffizienzklasse D**
Durchschnittlicher Energiebedarf (1980)	180 kwh/m²/a; entspricht Energieeffizienzklasse F
Verhältnis tatsächlicher Bedarf/Durchschnitt 1980:	0,74
Zusätzlicher Faktor:	**1,005**
Verkehrswert (Basiswert x Korrekturfaktoren)	0,94 x 1,0125 = **0,95**
entsprechend bei v.SW 325.000 €:	325.000 € x 0,95 = **rund 309.000 €**

5.8.2 Abweichender Energiebedarf bei Vergleichsfaktoren

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 2023 bis 2025 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 Auswertezeitraum Anfang 2025 bis Ende 2025, 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 gemäß ImmoWertV* der folgenden Tabelle entnommen werden:

wertrel. Baujahr*	mittlerer Energiebedarf kwh/m²(a)	zum Vergleich: Energieeffizienzklassen	kwh/m²(a)	Ø Bedarf kwh/m²(a)
1955	**400**			
1960	**340**			
1965	**290**	H	über 250	275
1970	**245**	G	200 – 249	225
1975	**210**			
1980	**175**	F	160 – 199	180
1985	**150**	E	130 – 159	145
1990	**130**			
1995	**110**	D	100 – 129	115
2000	**90**	C	75 – 99	85
2005	**80**			
2010	**70**	B	50 – 74	60
2015	**60**			
2020	**50**	A	30 – 49	40
2025	**45**			
		A+	unter 30	15

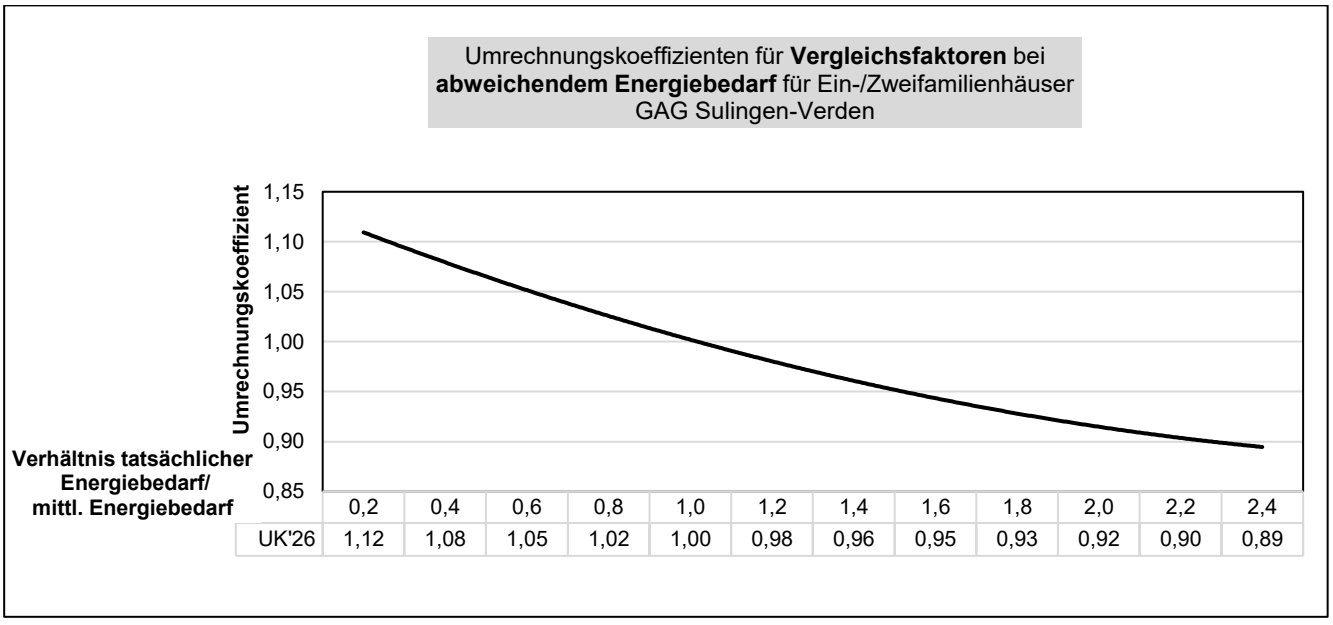
*
Der mittlere Energiebedarf in Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden anhand einer Stichprobe von Ein- und Zweifamilienhäusern aus dem gesamten Geschäftsbereich von insgesamt 3.044 geeigneten Kauffällen aus den Jahren 2020 bis 2025 ermittelt, 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 455 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittlere Werte
Kaufzeitpunkt	1/2025 – 12/2025	5/2025
Lage (Bodenrichtwert)	16 €/m² – 390 €/m²	90 €/m²
Kaufpreis/Wohnfläche	310 €/m² – 4.270 €/m²	1.720 €/m²
Wohnfläche	60 m² – 300 m²	148 m²
(wertrelevantes) Baujahr	1957 – 2022	1976
Rentierliche Fläche	295 m² – 2.500 m²	895 m²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	Teilkeller bis 80 %
Energiebedarf (nur Bedarfsausweise)	10 kWh/m²(a) – 635 kWh/m²(a)	225 kWh/m²(a)
Verhältnis tatsächlicher Energiebedarf/mittlerer Energiebedarf	0,2 – 2,5	1,15

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.

Der Einfluss auf die ermittelten Vergleichsfaktoren ist gegenüber der ersten Auswertung im Jahr 2023 gesunken.

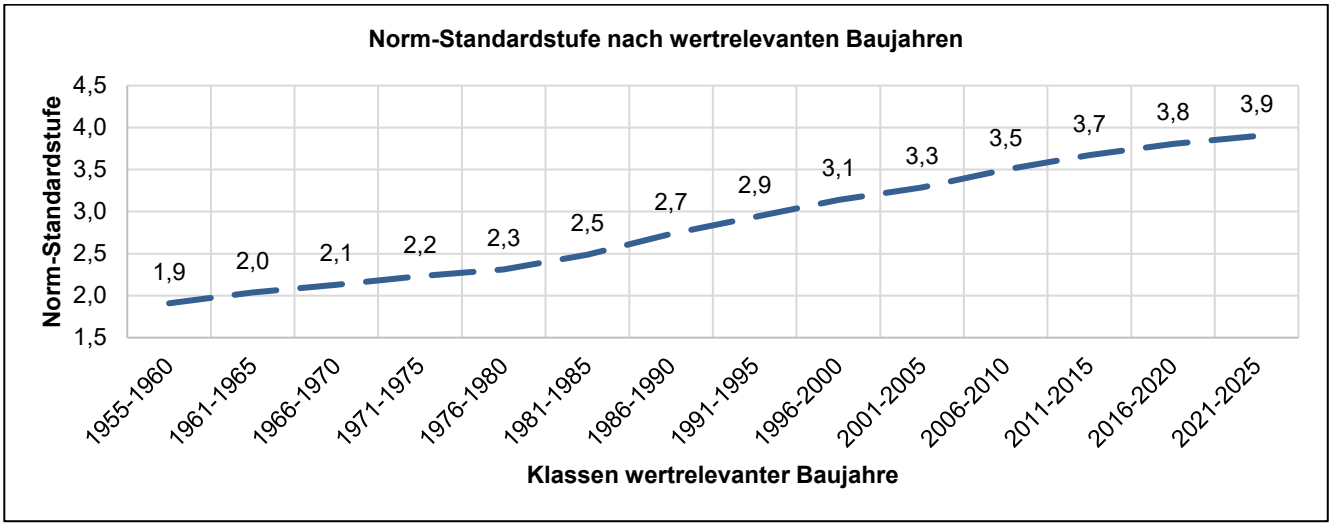


5.8.3 Abweichende Standardstufe bei Vergleichsfaktoren

Die Korrelation zwischen den Einflussgrößen des wertrelevanten Baujahrs und der Standardstufe ist regelmäßig so hoch, dass sie rechnerisch einzeln nicht interpretierbar sind. So haben Gebäude mit jüngeren (wertrelevanten) Baujahren in aller Regel eine bessere Ausstattung (höhere Standardstufe). Ältere Gebäude weisen üblicherweise niedrigere Standardstufen auf. Daher wird auf die gesonderte Darstellung der Einflussgröße Standardstufe in den Dashboards der Grundstücksmarktdaten 2026 verzichtet. Im Einzelfall sind sachverständig Zu- bzw. Abschlage anzubringen, wenn der explizite Ausstattungsstandard stark vom üblichen Ausstattungsstandard des ermittelten wertrelevanten Baujahres abweicht.

Die mittlere Standardstufe in Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden anhand einer Stichprobe von insgesamt rund 3.750 geeigneten Kauffällen von Ein- und Zweifamilienhäusern aus dem gesamten Geschäftsbereich aus den Jahren 2023 bis 2025 ermittelt.

Die mittlere Standardstufe kann in Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr gemäß ImmoWertV* der folgenden Grafik entnommen werden:



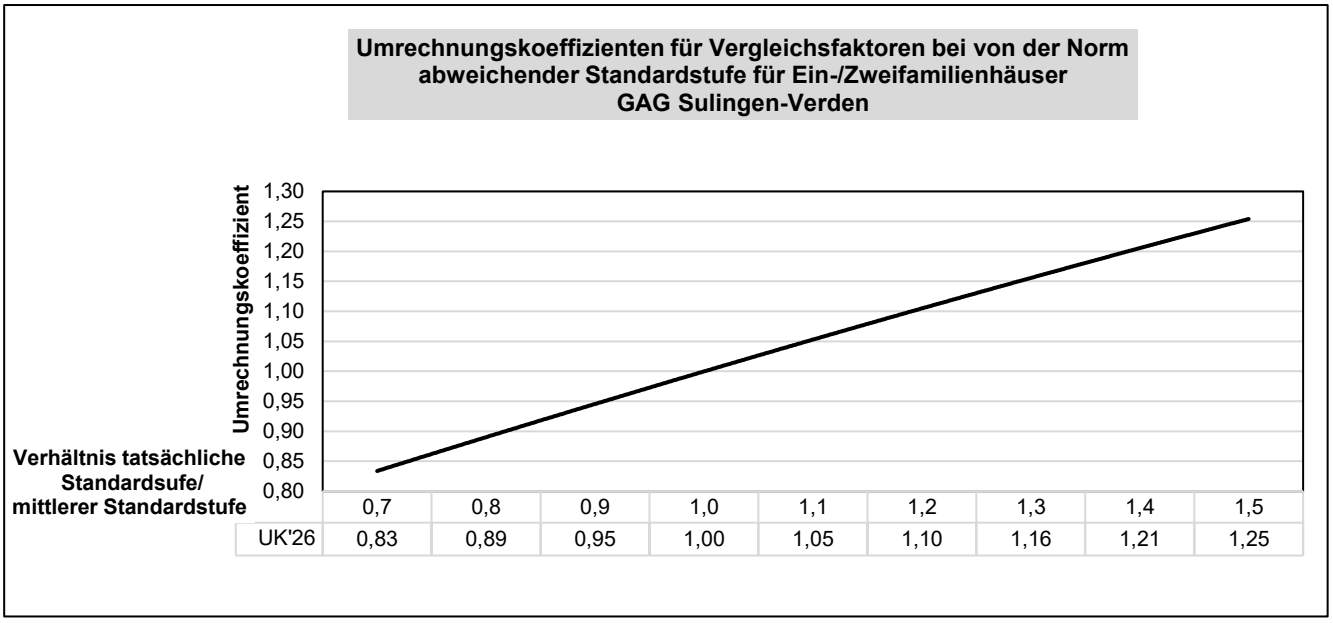
Es ist geprüft worden, ob eine Abweichung der tatsächlichen Standardstufe von der mittleren Standardstufe der jeweiligen wertrelevanten Baujahresklasse besteht und ob deren Einfluss als ein zusätzlicher Umrechnungsfaktor dargestellt werden kann.

Ergebnis ist, dass die veröffentlichten Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser durch einen weiteren Umrechnungskoeffizienten angepasst werden können, wenn die tatsächliche Standardstufe des Objektes von der mittleren Standardstufe vergleichbarer Objekte in der jeweiligen Klasse der wertrelevanten Baujahre abweicht und dies nicht bereits bei dem ermittelten wertrelevanten Baujahr oder bei sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ausreichend berücksichtigt wurde.

Die Stichprobe zur Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten für die Vergleichsfaktoren bei abweichenden Standardstufen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden enthält rund 3.100 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittlere Werte
Kaufzeitpunkt	2023 – 2025	Apr 2024
Lage (Bodenrichtwert)	16 €/m² – 400 €/m²	90 €/m²
Kaufpreis/Wohnfläche	300 €/m² – 4.800 €/m²	1.800 €/m²
Wohnfläche	60 m² – 280 m²	147 m²
(wertrelevantes) Baujahr	1955 – 2020	1978
Rentierliche Fläche	225 m² – 2.450 m²	840 m²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	Teilkeller bis 80 %
Standardstufe	1,5 – 4,2	2,40
Verhältnis tatsächliche Standardstufe/mittlere Standardstufe	0,74 – 1,45	1,0

Das Verhältnis von tatsächlicher Standardstufe zu der – je nach wertrelevantem Baujahr – mittleren Standardstufe hat in dieser Untersuchung einen signifikanten Einfluss auf den Vergleichsfaktor ergeben. Die Umrechnungskoeffizienten für abweichende Standardstufen sind in der folgenden Grafik dargestellt.



5.8.4 Weitere mögliche wertbeeinflussende Merkmale bei Vergleichsfaktoren

Neben den in den Dashboards der Grundstückmarktdaten 2026 unter www.immobilienmarkt.niedersachsen.de für die verschiedenen Teilmärkte dargestellten Einflussgrößen auf die jeweiligen Vergleichsfaktoren und den unter 5.8.2 und 5.8.3 beschreiben Einflussgrößen sind vom Gutachterausschuss weitere mögliche Einflussgrößen untersucht worden.

Aus Residuenuntersuchungen der den o.g. Auswertungen zugrundeliegenden Regressionsanalysen konnten weitere Erkenntnisse in Bezug auf den Einfluss auf die ermittelten und veröffentlichten Vergleichsfaktoren abgeleitet werden. Sie werden hier, getrennt nach einzelnen Teilmärkten im Bereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden, aufgeführt:

Landkreis Diepholz – Bereich Stuhr, Syke, Weyhe (Region Bremer Umland)

Abhängigkeit von abweichender Bauweise (Gebäudekonstruktion)
Der weit überwiegende Teil der Ein- und Zweifamilienhäuser ist in massiver Bauweise erstellt. Aufgrund der geringen Datenmenge ist der Einfluss von Gebäuden in Fachwerkbauweise bzw. in leichterer Bauweise (meist einfache Holzbauweise) statistisch nicht sicher zu ermitteln.

Die Erwartung, dass **für gut erhaltene Fachwerkgebäude im Einzelfall ca. 5 bis 10 % höhere Preise** gezahlt werden, während gleichzeitig **für Häuser in leichterer Bauweise durchschnittlich ca. 5 bis 10 % niedrigere Preise** gezahlt werden, wird durch die wenigen vorhandenen Kaufpreise jedoch bestätigt.

Abhängigkeit von dem Vorhandensein einer Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Ausbaureserve im Dachgeschoss nicht vorhanden (Dachgeschoss ausgebaut)
- Ausbaureserve im Dachgeschoss vorhanden (nicht voll ausgebautes Dachgeschoss)

Das Ergebnis der diesjährigen Untersuchung ist, dass auf diesem regionalen Teilmarkt **keine statistische Signifikanz** dieser möglichen Einflussgrößen auf die Vergleichspreise festzustellen ist.

Abhängigkeit von der Baujahrsepoche
- Vorkriegsbauten (Baujahre vor 1945)
- Nachkriegsbauten (Baujahre nach 1945)

Der Einfluss ist einerseits stark korreliert mit dem wertrelevanten Baujahr, andererseits werden Objekte mit ursprünglichem Baujahr vor 1945 sehr selten gehandelt. Das Ergebnis der diesjährigen Untersuchung ist, dass auf diesem regionalen Teilmarkt **keine statistische Signifikanz** dieser möglichen Einflussgrößen auf die Vergleichspreise festzustellen ist

Landkreis Diepholz – übriger Landkreis Diepholz (Region Mitte Niedersachsen)

Abhängigkeit von abweichender Bauweise (Gebäudekonstruktion)
Der weit überwiegende Teil der Ein- und Zweifamilienhäuser ist in massiver Bauweise erstellt. Aufgrund der geringen Datenmenge ist der Einfluss von Gebäuden in Fachwerkbauweise bzw. in leichterer Bauweise (meist einfache Holzbauweise) statistisch nicht sicher zu ermitteln. Die Erwartung, dass **für gut erhaltene Fachwerkgebäude im Einzelfall 5 bis 10 % höhere Preise** gezahlt werden, während gleichzeitig **für Häuser in leichterer Bauweise bis zu 5 % niedrigere Preise** gezahlt werden, wird durch die wenigen vorhandenen Kaufpreise jedoch bestätigt.

Abhängigkeit von der Baujahrsepoche
- Vorkriegsbauten (Baujahre vor 1945)
- Nachkriegsbauten (Baujahre nach 1945)

Der Einfluss ist einerseits stark korreliert mit dem wertrelevanten Baujahr, andererseits werden Objekte mit ursprünglichem Baujahr vor 1945 sehr selten gehandelt. Das Ergebnis der diesjährigen Untersuchung ist, dass auf diesem regionalen Teilmarkt **für Objekte mit sehr alter Bausubstanz der Vorkriegsjahre im Einzelfall ca. 5 % niedrigere Preise** gezahlt werden.

Abhängigkeit von dem Vorhandensein einer Ausbaureserve im Dachgeschoss

- Ausbaureserve im Dachgeschoss nicht vorhanden (Dachgeschoss ausgebaut)
- Ausbaureserve im Dachgeschoss vorhanden (nicht voll ausgebautes Dachgeschoss)

Das Ergebnis der diesjährigen Untersuchung ist, dass auf diesem regionalen Teilmarkt **keine statistische Signifikanz** dieser möglichen Einflussgrößen auf die Vergleichspreise festzustellen ist.

Landkreis Heidekreis (Region Mitte Niedersachsen)

Abhängigkeit von abweichender Bauweise (Gebäudekonstruktion)
Der weit überwiegende Teil der Ein- und Zweifamilienhäuser ist in massiver Bauweise erstellt. Aufgrund der geringen Datenmenge ist der Einfluss von Gebäuden in Fachwerkbauweise bzw. in leichterer Bauweise (meist einfache Holzbauweise) statistisch nicht sicher zu ermitteln. Die Erwartung, dass **für gut erhaltene Fachwerkgebäude im Einzelfall bis zu 5 % höhere Preise** gezahlt werden, während gleichzeitig **für Häuser in leichterer Bauweise ca. 5 % niedrigere Preise** gezahlt werden, wird durch die wenigen vorhandenen Kaufpreise jedoch bestätigt.

Abhängigkeit von der Baujahrsepoche

- Vorkriegsbauten (Baujahre vor 1945)
- Nachkriegsbauten (Baujahre nach 1945)

Der Einfluss ist einerseits stark korreliert mit dem wertrelevanten Baujahr, andererseits werden Objekte mit ursprünglichem Baujahr vor 1945 sehr selten gehandelt. Das Ergebnis der diesjährigen Untersuchung ist, dass auf diesem regionalen Teilmarkt **keine statistische Signifikanz** dieser möglichen Einflussgrößen auf die Vergleichspreise festzustellen ist

Abhängigkeit von dem Vorhandensein einer Ausbaureserve im Dachgeschoss

- Ausbaureserve im Dachgeschoss nicht vorhanden (Dachgeschoss ausgebaut)
- Ausbaureserve im Dachgeschoss vorhanden (nicht voll ausgebautes Dachgeschoss)

Das Ergebnis der diesjährigen Untersuchung ist, dass auf diesem regionalen Teilmarkt **keine statistische Signifikanz** dieser möglichen Einflussgrößen auf die Vergleichspreise festzustellen ist.

Landkreis Nienburg – Stadt Nienburg (Region Mitte Niedersachsen)

Abhängigkeit von abweichender Bauweise (Gebäudekonstruktion)
Der weit überwiegende Teil der Ein- und Zweifamilienhäuser (rund 94 %) ist in massiver Bauweise erstellt. Aufgrund der geringen Datenmenge ist der Einfluss von Gebäuden in Fachwerkbauweise bzw. in leichterer Bauweise (meist einfache Holzbauweise) statistisch nicht sicher zu ermitteln. Die Erwartung, dass **für gut erhaltene Fachwerkgebäude im Einzelfall ca. 5 bis 10 % höhere Preise** gezahlt werden, während gleichzeitig **für Häuser in leichterer Bauweise durchschnittlich ca. 5 bis 10 % niedrigere Preise** gezahlt werden, wird durch die wenigen vorhandenen Kaufpreise jedoch bestätigt.

Abhängigkeit von der Baujahrsepoche

- Vorkriegsbauten (Baujahre vor 1945)
- Nachkriegsbauten (Baujahre nach 1945)

Der Einfluss ist stark korreliert mit dem wertrelevanten Baujahr und daher zunehmend nicht mehr signifikant.

Abhängigkeit von dem Vorhandensein einer Ausbaureserve im Dachgeschoss

- Ausbaureserve im Dachgeschoss nicht vorhanden (Dachgeschoss ausgebaut)
- Ausbaureserve im Dachgeschoss vorhanden (nicht voll ausgebautes Dachgeschoss)

Das Ergebnis der diesjährigen Untersuchung ist, dass auf diesem regionalen Teilmarkt **keine statistische Signifikanz** dieser möglichen Einflussgrößen auf die Vergleichspreise festzustellen ist.

Landkreis Nienburg – übriger Landkreis Nienburg (Region Mitte Niedersachsen)

Abhängigkeit von abweichender Bauweise (Gebäudekonstruktion)
Der weit überwiegende Teil der Ein- und Zweifamilienhäuser ist in massiver Bauweise erstellt. Aufgrund der geringen Datenmenge ist der Einfluss von Gebäuden in Fachwerkbauweise bzw. in leichterer Bauweise (meist einfache Holzbauweise) statistisch nicht sicher zu ermitteln. Die Erwartung, dass **für gut erhaltene Fachwerkgebäude im Einzelfall ca. 5 bis 10 % höhere Preise** gezahlt werden, während gleichzeitig **für Häuser in leichterer Bauweise durchschnittlich ca. 5 bis 10 % niedrigere Preise** gezahlt werden, wird durch die wenigen vorhandenen Kaufpreise jedoch bestätigt.

Abhängigkeit von der Baujahrsepoche
- Vorkriegsbauten (Baujahre vor 1945)
- Nachkriegsbauten (Baujahre nach 1945)

Der Einfluss ist stark korreliert mit dem wertrelevanten Baujahr und daher zunehmend nicht mehr signifikant.

Abhängigkeit von dem Vorhandensein einer Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Ausbaureserve im Dachgeschoss nicht vorhanden (Dachgeschoss ausgebaut)
- Ausbaureserve im Dachgeschoss vorhanden (nicht voll ausgebautes Dachgeschoss)

Das Ergebnis der diesjährigen Untersuchung ist, dass auf diesem regionalen Teilmarkt **keine statistische Signifikanz** dieser möglichen Einflussgrößen auf die Vergleichspreise festzustellen ist.

Landkreis Verden (Region Bremer Umland und Region Mitte Niedersachsen)

Abhängigkeit von der räumlichen Lage
- Lage der Region Bremer Umland**
- zum übrigen Landkreis Verden in der Region Mitte Niedersachsen:

***) Stadt Achim, Flecken Ottersberg und Langwedel sowie Gemeinden Oyten und Riede*

Das Ergebnis der diesjährigen Untersuchung ist, dass dieser mögliche Einflussfaktor nicht mehr signifikant ist. Der Einfluss der Lagen im Bremer Umland ist in den letzten Jahren sehr stark korreliert mit der Einflussgröße Lagewert und rechnerisch nicht mehr einzeln interpretierbar.

Abhängigkeit von abweichender Bauweise (Gebäudekonstruktion)
Der weit überwiegende Teil der Ein- und Zweifamilienhäuser ist in massiver Bauweise erstellt. Aufgrund der geringen Datenmenge ist der Einfluss von Gebäuden in Fachwerkbauweise bzw. in leichterer Bauweise (meist einfache Holzbauweise) statistisch nicht sicher zu ermitteln. Die Erwartung, dass **für gut erhaltene Fachwerkgebäude im Einzelfall ca. 5 % höhere Preise** gezahlt werden, während gleichzeitig **für Häuser in leichterer Bauweise durchschnittlich ca. 5 bis 10 % niedrigere Preise** gezahlt werden, wird durch die wenigen vorhandenen Kaufpreise jedoch bestätigt.

Abhängigkeit von der Baujahrsepoche
- Vorkriegsbauten (Baujahre vor 1945)
- Nachkriegsbauten (Baujahre nach 1945)

Der Einfluss ist stark korreliert mit dem wertrelevanten Baujahr und daher zunehmend nicht mehr signifikant.

Abhängigkeit von dem Vorhandensein einer Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Ausbaureserve im Dachgeschoss nicht vorhanden (Dachgeschoss ausgebaut)
- Ausbaureserve im Dachgeschoss vorhanden (nicht voll ausgebautes Dachgeschoss)

Das Ergebnis der diesjährigen Untersuchung ist, dass auf diesem regionalen Teilmarkt **keine statistische Signifikanz** dieser möglichen Einflussgrößen auf die Vergleichspreise festzustellen ist.

Anwendungsbeispiel:

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

Einflussfaktoren:

Lage:	Kirchlinteln im Landkreis Verden, Region Mitte Niedersachsen
Bauweise:	massiv
Wohnfläche:	120 m²
Dachgeschoss-(DG)Ausbaureserve	im DG ist nur ein Raum ausgebaut; Ausbaureserve vorhanden
Bodenrichtwert (BRW: hier: 01.01.2026)	130 €/m²
Unterkellerung:	Vollkeller
Baujahr:	1970, Nachkriegsbaujahr
Modifiziertes (wertrelevantes) Baujahr*: (m.BJ)	1980: *ermittelt gemäß ImmoWertV mit GND 80 Jahre
Grundstücksgröße.	1.000 m²
Standardstufe*:	2,5; mittlere Standardstufe für modifiziertes Baujahr 1980 = 2,3

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

Berechnung Vergleichswert (hier aus den veröffentlichten Grundstücksmarktdaten 2026):

Vergleichswert (Basiswert aus BRW+m.BJ) rund	**2.130 €/m²** (aus Dashboard der Grundstücksmarktdaten 2026, www.immobilienmarkt.niedersachsen.de
Korrekturfaktoren:	
Wohnfläche:	**1,08** (aus dem Dashboard Grundstücksmarktdaten 2026)
Grad der Unterkellerung	**1,02** (aus dem Dashboard Grundstücksmarktdaten 2026)
Grundstücksgröße:	**1,04** (aus dem Dashboard Grundstücksmarktdaten 2026)
Standardstufe:	**1,04** (gem.5.8.3, Faktor Stst real/Stst-Norm =1,09)
Bauweise	**1,00** (gem, 5,8.4 üblich)
Lage im übrigen Landkreis:	1,00 (gem. 5.8.3 aktuell nicht signifikant)
Nachkriegsbaujahr:	1,00 (gem. 5.8.3 ak120tuell nicht signifikant)
DG-Ausbaureserve vorhanden	1,00 (gem. 5.8.3 aktuell nicht signifikant)

Vergleichswert (Basiswert x Korrekturfaktoren)	2.130 €/m² x 1,08 x 1,02 x 1,04 x 1,04 =	**rund 2.540 €/m²**
Verkehrswert bei 120 m² Wohnfläche:	120 x 2.540 €/m² =	**rund 305.000 €**

zusätzlicher Korrekturfaktor bei (stark) abweichendem tatsächlichen Energiebedarf:

Beispiel 1: tatsächlicher Energiebedarf	**245** kwh/m²/a; entspricht Energieeffizienzklasse E
Durchschnittlicher Energiebedarf (1980)	175 kwh/m²/a; entspricht Energieeffizienzklasse F
Verhältnis tatsächlicher Bedarf/Durchschnitt 1980:	1,40
Zusätzlicher Faktor:	0,96

Vergleichswert (Basiswert + Korrekturfaktoren)	2.540 €/m² x 0,96 =	**rund 2.440 €/m²**
Verkehrswert bei 120 m² Wohnfläche:	120 m² x 2.440 €/m² =	**rund 293.000 €**

Beispiel 2: tatsächlicher Energiebedarf	**130** kwh/m²/a; entspricht Energieeffizienzklasse G
Durchschnittlicher Energiebedarf (1980)	175 kwh/m²/a; entspricht Energieeffizienzklasse F
Verhältnis tatsächlicher Bedarf/Durchschnitt 1980:	0,74
Zusätzlicher Faktor:	1,025

Vergleichswert (Basiswert + Korrekturfaktoren)	2.540 €/m² x 1,025 =	**rund 2.605 €/m²**
Verkehrswert bei 120 m² Wohnfläche:	120 m² x 2.605 €/m² =	**rund 313.000 €**

5.9 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Neben den in den Dashboards der Grundstücksmarktdaten 2026 unter www.immobilienmarkt.niedersachsen.de veröffentlichten Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren mit den dort dargestellten und im Vergleich zu den Vorjahren reduzierten, nur noch wesentlichen Einflussgrößen, hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden zusätzliche Untersuchungen zu möglichen weiteren Einflussgrößen durchgeführt. Die Ergebnisse und gegebenenfalls zusätzlichen Einflüsse auf die aktuellen Sachwert- und Vergleichsfaktoren werden hier beschrieben. Abweichungen von den durchschnittlichen Einflussgrößen können durch entsprechende Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

5.9.1 Abweichender Energiebedarf bei Sachwertfaktoren

Die Energieeffizienz von Wohngebäuden spielt nach Auffassung von Marktteilnehmern und Marktbeobachtern zunehmend eine größere Rolle. In den Auswertungen zur Ermittlung der Sachwertfaktoren/Vergleichsfaktoren für Reihenhäusern und Doppelhaushälften auf den untersuchten Teilmärkten mit den Auswertejahren 2023 bis 2025 konnte ein Einfluss bei abweichendem Energiebedarf nicht signifikant abgeleitet werden. Der Einfluss ist hier sehr stark korreliert mit der Einstufung der Standardstufe und mit dem jeweiligen wertrelevanten Baujahr und daher hier nur schwach zusätzlich wertbeeinflussend.

Für den Teilmarktbereich der Reihenhäuser und Doppelhaushälften hat der Gutachterausschuss im Gegensatz zu den Ein- und Zweifamilienhäusern, bislang keine zusätzlichen Auswertungen über den gesamten Geschäftsbereich vorgenommen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Endenergiebedarfe sehr stark dem für die jeweiligen ermittelten modifizierten Baujahre mittleren Energiebedarf angleichen.

Für signifikant abweichende Energiebedarfe können hilfsweise die Umrechnungskoeffizienten, die für Ein- und Zweifamilienhäuser unter 5.8.1 ermittelt wurden, Anwendung finden.

5.9.2 Abweichender Energiebedarf bei Vergleichsfaktoren

Die Energieeffizienz von Wohngebäuden spielt nach Auffassung von Marktteilnehmern und Marktbeobachtern zunehmend eine größere Rolle. In den Auswertungen zur Ermittlung der Sachwertfaktoren/Vergleichsfaktoren für Reihenhäusern und Doppelhaushälften auf den untersuchten Teilmärkten mit den Auswertejahren 2023 bis 2025 konnte ein Einfluss bei abweichendem Energiebedarf nicht signifikant abgeleitet werden. Der Einfluss ist hier sehr stark korreliert mit der Einstufung der Standardstufe und mit dem jeweiligen wertrelevanten Baujahr und daher hier nur schwach zusätzlich wertbeeinflussend.

Für den Teilmarktbereich der Reihenhäuser und Doppelhaushälften hat der Gutachterausschuss im Gegensatz zu den Ein- und Zweifamilienhäusern, bislang keine zusätzlichen Auswertungen über den gesamten Geschäftsbereich vorgenommen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Endenergiebedarfe sehr stark dem für die jeweiligen ermittelten modifizierten Baujahre mittleren Energiebedarf angleichen.

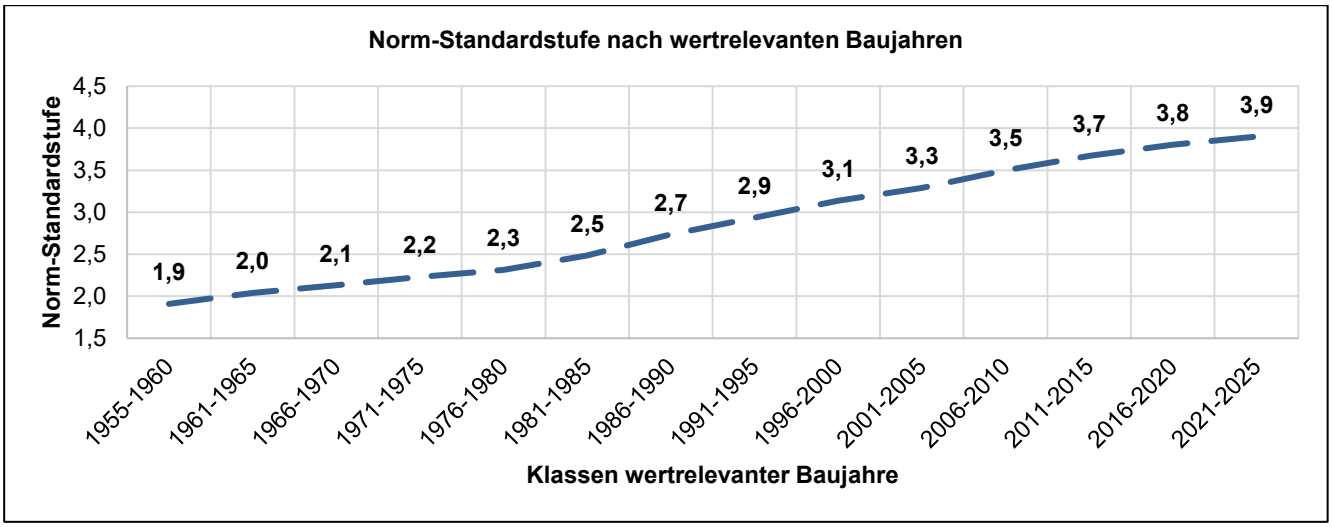
Für signifikant abweichende Energiebedarfe können hilfsweise die Umrechnungskoeffizienten, die für Ein- und Zweifamilienhäuser unter 5.8.2 ermittelt wurden, Anwendung finden.

5.9.3 Abweichende Standardstufe bei Vergleichsfaktoren

Die Korrelation zwischen den Einflussgrößen des wertrelevanten Baujahrs und der Standardstufe ist regelmäßig so hoch, dass sie rechnerisch einzeln nicht interpretierbar sind. So haben Gebäude mit jüngeren (wertrelevanten) Baujahren in aller Regel eine bessere Ausstattung (höhere Standardstufe). Ältere Gebäude weisen üblicherweise niedrigere Standardstufen auf. Daher wird auf die gesonderte Darstellung der Einflussgröße Standardstufe in den Dashboards der Grundstücksmarktdaten 2026 verzichtet. Im Einzelfall sind sachverständig Zu- bzw. Abschlage anzubringen, wenn der explizite Ausstattungsstandard stark vom üblichen Ausstattungsstandard des ermittelten wertrelevanten Baujahres abweicht.

Die mittlere Standardstufe in Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden anhand einer Stichprobe von insgesamt rund 2.250 geeigneten Kauffällen von Reihenhäusern und Doppelhaushälften aus dem gesamten Geschäftsbereich aus den Jahren 2023 bis 2025 ermittelt.

Die mittlere Standardstufe kann in Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr gemäß ImmoWertV* der folgenden Grafik entnommen werden, die zu gleichen mittleren Werten kommt, wie die Auswertung von Ein- und Zweifamilienhäusern unter 5.8.3:



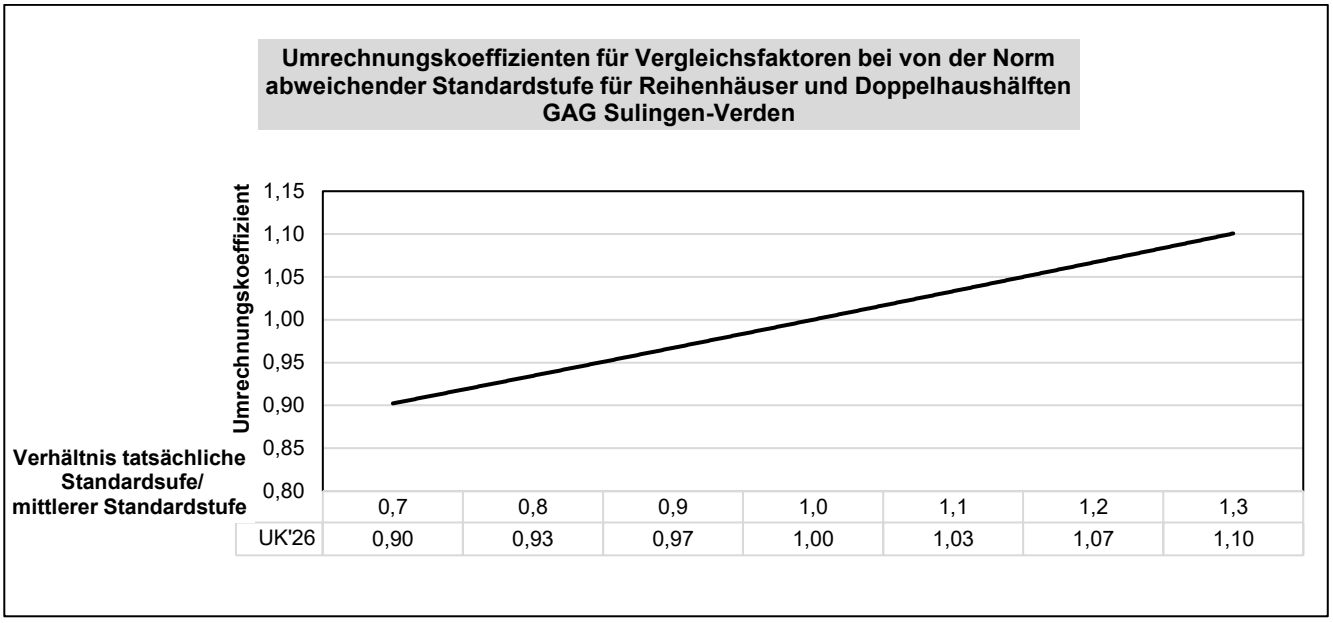
Auch für diesen Teilmarkt ist geprüft worden, ob eine Abweichung der tatsächlichen Standardstufe von der mittleren Standardstufe der jeweiligen wertrelevanten Baujahresklasse besteht und ob deren Einfluss als ein zusätzlicher Umrechnungsfaktor dargestellt werden kann.

Ergebnis ist, dass die veröffentlichten Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften durch einen weiteren Umrechnungskoeffizienten angepasst werden können, wenn die tatsächliche Standardstufe des Objektes von der mittleren Standardstufe vergleichbarer Objekte in der jeweiligen Klasse der wertrelevanten Baujahre abweicht und dies nicht bereits bei dem ermittelten wertrelevanten Baujahr oder bei sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ausreichend berücksichtigt wurde.

Die Stichprobe zur Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten für die Vergleichsfaktoren bei abweichenden Standardstufen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden enthält rund 865 geeignete Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittlere Werte
Kaufzeitpunkt	2023 – 2025	Jun 2024
Lage (Bodenrichtwert)	22 €/m² – 400 €/m²	135 €/m²
Kaufpreis/Wohnfläche	490 €/m² – 4.150 €/m²	2.055 €/m²
Wohnfläche	64 m² – 200 m²	111 m²
(wertrelevantes) Baujahr	1955 – 2020	1982
Rentierliche Fläche	145 m² – 995 m²	340 m²
Unterkellerung	0 % bis 100 %	überwiegend ohne Keller
Standardstufe	1,7 – 4,0	2,50
Verhältnis tatsächliche Standardstufe/mittlere Standardstufe	0,72 – 1,30	1,0

Das Verhältnis von tatsächlicher Standardstufe zu der – je nach wertrelevantem Baujahr – mittleren Standardstufe hat in dieser Untersuchung einen signifikanten Einfluss auf den Vergleichsfaktor ergeben. Die Umrechnungskoeffizienten für abweichende Standardstufen sind in der folgenden Grafik dargestellt.



5.9.4 Weitere mögliche wertbeeinflussende Merkmale bei Vergleichsfaktoren

Neben den in den Dashboards der Grundstückmarktdaten 2026 unter www.immobilienmarkt.niedersachsen.de für die verschiedenen Teilmärkte dargestellten Einflussgrößen auf die jeweiligen Vergleichsfaktoren und den unter 5.9.2 und 5.9.3 beschreiben Einflussgrößen sind vom Gutachterausschuss weitere mögliche Einflussgrößen untersucht worden.

Aus Residuenuntersuchungen der den o.g. Auswertungen zugrundeliegenden Regressionsanalysen konnten weitere Erkenntnisse in Bezug auf den Einfluss auf die ermittelten und veröffentlichten Vergleichsfaktoren abgeleitet werden. Sie werden hier, getrennt nach einzelnen Teilmärkten im Bereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden, aufgeführt:

Landkreis Diepholz – Bereich Stuhr, Syke, Weyhe (Region Bremer Umland)

Abhängigkeit von der Lage (Bodenrichtwertniveau)
Der Einfluss vom Bodenrichtwertniveau ist aktuell so stark korreliert mit den Lagen in den Gemeindebereichen Stadt Syke, Gemeinde Stuhr und Gemeinde Weyhe, dass der Einfluss **nicht mehr signifikant** ist.

Abhängigkeit von der Baujahrsepoche
- Vorkriegsbauten (Baujahre vor 1945)
- Nachkriegsbauten (Baujahre nach 1945)

Der Einfluss ist einerseits stark korreliert mit dem wertrelevanten Baujahr, andererseits werden Objekte mit ursprünglichem Baujahr vor 1945 sehr selten gehandelt. Das Ergebnis der diesjährigen Untersuchung ist, dass auf diesem regionalen Teilmarkt **keine statistische Signifikanz** dieser möglichen Einflussgrößen auf die Vergleichspreise festzustellen ist.

Abhängigkeit vom Grad der Unterkellerung
Die allermeisten Kauffälle dieses Grundstücksteilmarktes weisen keine Unterkellerung auf, die, wenn vorhanden, weit überwiegend bei älteren Baujahren vorhanden ist. Hier besteht eine hohe Korrelation dieser

Einflussgrößen. Ferne besteht teilweise ein erhöhter Unterhaltungsaufwand für vorhanden Unterkellerungen. Rechnerisch besteht keine statistische Signifikanz. Im Einzelfall werden für Objekte mit **gut unterhaltener Unterkellerung bis zu 5 % höhere Preise** gezahlt.

Abhängigkeit vom Gebäudetyp – Doppelhaushälfte-Reihenendhaus-Reihenmittenhaus
Der weit überwiegende Anteil an den Verkäufen dieses Teilmarktes im Landkreis Diepholz sind Doppelhaushälften. Aufgrund der geringen Datenmenge für Objekte in Reihenhaussiedlungen im Verhältnis zu Doppelhaushälften ist der Einfluss von Objekten in Reihenhaussiedlungen statistisch nicht sicher zu ermitteln. Die Erwartung, dass **Objekte in Reihenhaussiedlungen im Einzelfall niedrigere Preise als für vergleichbare Doppelhaushälfte**n, gezahlt werden, wird durch die wenigen vorhandenen Kaufpreise jedoch bestätigt.

Landkreis Diepholz – übriger Landkreis Diepholz (Region Mitte Niedersachsen)

Abhängigkeit von der Baujahrsepoche
- Vorkriegsbauten (Baujahre vor 1945)
- Nachkriegsbauten (Baujahre nach 1945)

Der Einfluss ist einerseits stark korreliert mit dem wertrelevanten Baujahr, andererseits werden Objekte mit ursprünglichem Baujahr vor 1945 sehr selten gehandelt. Das Ergebnis der diesjährigen Untersuchung ist, dass auf diesem regionalen Teilmarkt für **Objekte mit sehr alter Bausubstanz der Vorkriegsjahre im Einzelfall bis zu ca. 5 % niedrigere Preise** gezahlt werden

Abhängigkeit vom Grad der Unterkellerung
Die allermeisten Kauffälle dieses Grundstücksteilmarktes weisen keine Unterkellerung auf, die, wenn vorhanden, weit überwiegend bei älteren Baujahren vorhanden ist. Hier besteht eine hohe Korrelation dieser Einflussgrößen. Ferne besteht teilweise ein erhöhter Unterhaltungsaufwand für vorhanden Unterkellerungen. Rechnerisch besteht keine statistische Signifikanz. **Im Einzelfall werden für Objekte mit gut unterhaltener Unterkellerung bis zu 5 % höhere Preise** gezahlt.

Abhängigkeit vom Gebäudetyp – Doppelhaushälfte-Reihenendhaus-Reihenmittenhaus
Der weit überwiegende Anteil an den Verkäufen dieses Teilmarktes im übrigen Landkreis Diepholz sind Doppelhaushälften. Aufgrund der geringen Datenmenge für Objekte in Reihenhaussiedlungen im Verhältnis zu Doppelhaushälften ist der Einfluss von Objekten in Reihenhaussiedlungen statistisch nicht sicher zu ermitteln. Die Erwartung, dass Objekte **in Reihenhaussiedlungen im Einzelfall niedrigere Preise als für vergleichbare Doppelhaushälften**, gezahlt werden, wird durch die wenigen vorhandenen Kaufpreise jedoch bestätigt.

Landkreis Heidekreis (Region Mitte Niedersachsen)

Abhängigkeit von weiterer besonderer Lage
Aus dem **Bereich „Vor dem Badenhop“ (Bad Fallingbostel)** lagen im Auswertezeitraum nur sehr wenige Kauffälle vor. Ein statistisch gesicherter Einflussfaktor ist daher nicht abzuleiten. Aus den Auswertungen der vergangenen Jahre ist bekannt, dass die Kaufpreise in dieser Sonderlage „**Vor dem Badenhop“ in Fallingbostel regelmäßig deutlich unter dem Niveau der Kauffälle in anderen Bereichen des südlichen Landkreis Heidekreis (Altkreis Fallingbostel)** liegen. Daher wurden Kauffälle aus diesem Bereich aus der Analyse eliminiert.

Abhängigkeit von der Baujahrsepoche
- Vorkriegsbauten (Baujahre vor 1945)
- Nachkriegsbauten (Baujahre nach 1945)

Der Einfluss ist einerseits stark korreliert mit dem wertrelevanten Baujahr, andererseits werden Objekte mit ursprünglichem Baujahr vor 1945 sehr selten gehandelt. Das Ergebnis der diesjährigen Untersuchung ist, dass auf diesem regionalen Teilmarkt **für Objekte mit sehr alter Bausubstanz der Vorkriegsjahre im Einzelfall bis zu ca. 5 % niedrigere Preis**e gezahlt werden

Abhängigkeit vom Grad der Unterkellerung
Die allermeisten Kauffälle dieses Grundstücksteilmarktes weisen eine Unterkellerung auf, die, wenn vorhanden, weit überwiegend bei älteren Baujahren vorhanden ist. Hier besteht eine hohe Korrelation dieser Einflussgrößen. Ferne besteht teilweise ein erhöhter Unterhaltungsaufwand für vorhandene Unterkellerungen. Rechnerisch besteht keine statistische Signifikanz. **Tendenziell werden für Objekte ohne Unterkellerung bis zu 5 % niedrigere Preise** gezahlt als für vergleichbare Objekte mit gut unterhaltener Unterkellerung.

Abhängigkeit vom Gebäudetyp – Doppelhaushälfte-Reihenendhaus-Reihenmittenhaus
Der weit überwiegende Anteil an den Verkäufen dieses Teilmarktes im Landkreis Heidekreis sind Doppelhaushälften. Aufgrund der geringen Datenmenge für Objekte in Reihenhaussiedlungen im Verhältnis zu Doppelhaushälften ist der Einfluss von Objekten in Reihenhaussiedlungen statistisch nicht sicher zu ermitteln. Die Erwartung, dass **Objekte in Reihenhaussiedlungen im Einzelfall niedrigere Preise als für vergleichbare Doppelhaushälften**, gezahlt werden, wird durch die wenigen vorhandenen Kaufpreise jedoch bestätigt.

Landkreis Nienburg (Region Mitte Niedersachsen)

Abhängigkeit von der Baujahrsepoche
- Vorkriegsbauten (Baujahre vor 1945)
- Nachkriegsbauten (Baujahre nach 1945)

Der Einfluss ist einerseits stark korreliert mit dem wertrelevanten Baujahr, andererseits werden Objekte mit ursprünglichem Baujahr vor 1945 sehr selten gehandelt. Im Einzelfall werden für **Objekte mit sehr alter Bausubstanz und damit verbundenen höherem Sanierungsaufwand 5 bis 10 % niedrigere Preise** gezahlt.

Abhängigkeit von dem Vorhandensein einer Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Ausbaureserve im Dachgeschoss nicht vorhanden (Dachgeschoss ausgebaut)
- Ausbaureserve im Dachgeschoss vorhanden (nicht voll ausgebautes Dachgeschoss)

Das Ergebnis der diesjährigen Untersuchung ist, dass auf diesem regionalen Teilmarkt **keine statistische Signifikanz** dieser möglichen Einflussgrößen auf die Vergleichspreise festzustellen ist.

Abhängigkeit von abweichender Bauweise (Gebäudekonstruktion)
Der weit überwiegende Teil der Ein- und Zweifamilienhäuser ist in massiver Bauweise erstellt. Aufgrund der geringen Datenmenge ist der Einfluss von Gebäuden in Fachwerkbauweise bzw. in leichterer Bauweise (meist einfache Holzbauweise) statistisch nicht sicher zu ermitteln. Das Ergebnis der diesjährigen Untersuchung ist, dass auf diesem regionalen Teilmarkt **keine statistische Signifikanz** dieser möglichen Einflussgrößen auf die Vergleichspreise festzustellen ist.

.

Landkreis Verden (Region Bremer Umland und Region Mitte Niedersachsen)

Abhängigkeit von der räumlichen Lage
- Lage im Bremer Umland** ***) Stadt Achim, Flecken Ottersberg und Langwedel sowie Gemeinden Oyten und Riede*
- zum übrigen Landkreis Verden (Region Mitte Niedersachsen):

Der Einfluss der tendenziell besseren Lagen im Bremer Umland ist stark korreliert mit der Einflussgröße Lagewert und rechnerisch mit einem **Einfluss unter 3 % statistisch** nicht signifikant.

Abhängigkeit von der Baujahrsepoche
- Vorkriegsbauten (Baujahre vor 1945)
- Nachkriegsbauten (Baujahre nach 1945)

Der Einfluss ist einerseits stark korreliert mit dem wertrelevanten Baujahr, andererseits werden Objekte mit ursprünglichem Baujahr vor 1945 sehr selten gehandelt. **Im Einzelfall** werden **für Objekte mit sehr alter Bausubstanz und damit verbundenen höherem Sanierungsaufwand 5 bis 10 % niedrigere Preise** gezahlt.

Abhängigkeit vom Grad der Unterkellerung
Die allermeisten Kauffälle dieses Grundstücksteilmarktes weisen keine Unterkellerung auf, die, wenn vorhanden, weit überwiegend bei älteren Baujahren vorhanden ist. Hier besteht eine hohe Korrelation dieser Einflussgrößen. Ferne besteht teilweise ein erhöhter Unterhaltungsaufwand für vorhandene Unterkellerungen. Rechnerisch besteht keine statistische Signifikanz. **Tendenziell werden für Objekte mit gut erhaltener Unterkellerung bis zu 5 % höhere Preise** gezahlt.

Abhängigkeit vom Gebäudetyp – Doppelhaushälfte-Reihenendhaus-Reihenmittenhaus
Der überwiegende Anteil an den Verkäufen dieses Teilmarktes im Landkreis Verden sind Doppelhaushälften. Aufgrund der geringen Datenmenge für Objekte in Reihenhaussiedlungen im Verhältnis zu Doppelhaushälften ist der Einfluss von Objekten in Reihenhaussiedlungen statistisch nicht sicher zu ermitteln. Die Erwartung, dass Objekte **in Reihenhaussiedlungen im Einzelfall niedrigere Preise als für vergleichbare Doppelhaushälften**, gezahlt werden, wird durch die wenigen vorhandenen Kaufpreise jedoch bestätigt.

Abhängigkeit von abweichender Bauweise (Gebäudekonstruktion)
Der weit überwiegende Teil der Reihenhäuser und Doppelhaushälften ist in massiver Bauweise erstellt. Aufgrund der geringen Datenmenge ist der Einfluss von Gebäuden in Fachwerkbauweise bzw. in leichterer Bauweise (meist einfache Holzbauweise) statistisch nicht sicher zu ermitteln. Die Erfahrung, dass für Objekte in leichter Bauweise tendenziell leicht niedrigere Preise gezahlt werden und in Einzelfällen, insbesondere für Doppelhaushälften **in gut erhaltenen Fachwerkgebäuden 5 bis 10 % höhere Preise** gezahlt werden, wird durch die Auswertung bestätigt.

Anwendungsbeispiel, anlog Anwendungsbeispiel für Ein- und Zweifamilienhäuser – siehe 5.8.4

5.10 Bauerhäuser und Resthofstellen im Bereich der GAG Sulingen-Verden

Neben den in den Dashboards der Grundstücksmarktdaten 2026 unter www.immobilienmarkt.niedersachsen.de veröffentlichten Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren mit den dort dargestellten Einflussgrößen, hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden zusätzliche Untersuchungen zu möglichen weiteren Einflussgrößen durchgeführt. Die Ergebnisse und gegebenenfalls zusätzlichen Einflüsse auf die aktuellen Sachwert- und Vergleichsfaktoren werden hier beschrieben. Abweichungen von den durchschnittlichen Einflussgrößen können durch entsprechende Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

5.10.1 Weitere mögliche wertbeeinflussende Merkmale bei Sachwertfaktoren

Aus Residuenuntersuchungen der der o.g. Auswertung zugrundeliegenden Regressionsanalyse konnten weitere Erkenntnisse in Bezug auf den Einfluss auf die ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren abgeleitet werden. Sie werden hier für den Bereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden aufgeführt:

GAG Sulingen-Verden (Region Mitte Niedersachsen und Region Bremer Umland)

Abhängigkeit vom Lagewert Bodenrichtwert

- Lage mit niedrigem Bodenrichtwertniveau von ca. 15 €/m²
- Lage mit niedrigem Bodenrichtwertniveau von ca. 30 €/m²
- Lage mit niedrigem Bodenrichtwertniveau von ca. 100 €/m²

Diese Einflussgröße in Bezug auf die Zielgröße vorläufiger Sachwertfaktor ist aktuell nicht mehr signifikant. Die Einflussgröße ist hier stark korreliert mit den besonderen Lagen im Geschäftsbereich (Lage im Landkreis Nienburg/Lage im Landkreis Diepholz/Lagen im Heidekreis mit Landkreis Verden) und daher rechnerisch nicht mehr einzeln interpretierbar. Die allermeisten Fälle werden in den Landkreisen Diepholz und Nienburg in Lagen mit relativ niedrigem Bodenrichtwertniveau gehandelt. Die Erwartung, dass für Objekte **in besonders niedrigen Bodenrichtwertlagen der Sachwertfaktor um ca. 3 %** niedrigerer ist, und für Objekte in **Lagen mit besonders hohen Richtwerten die Sachwertfaktoren im Einzelfall auch bis zu 3 % höherer** sein können, wird durch die aktuelle Auswertung bestätigt.

Abhängigkeit von vorhandenen sonstigen Nutzflächen, überwiegend in Nebengebäuden
Der Einfluss sonstiger Nutzflächen auf das Verhältnis Kaufpreis/Sachwert (Sachwertfaktor) ist wegen tendenziell höherer Instandhaltungsaufwendungen für viele vorhandene Nebengebäude (mit teilweise hohen Sachwerten) in den letzten Jahren leicht negativ gewesen (je mehr Nutzfläche vorhanden ist, desto niedriger ist der Sachwertfaktor). In der diesjährigen Auswertung ist dieser Einflussfaktor in Bezug auf das Verhältnis von Kaufpreis/Sachwert **rechnerisch nicht mehr signifikant**.

Abhängigkeit bei abweichender Bauweise
Der weit überwiegende Teil der Wohnhäuser der ausgewerteten Resthofstellen ist in massiver Bauweise erstellt. Aufgrund der geringen Datenmenge ist der Einfluss von Gebäuden in Fachwerkbauweise statistisch nicht mehr nachweisbar. Erfahrungsgemäß können **für gut erhaltene Fachwerkgebäude im Einzelfall ca. 5 % bis 10 % höhere Sachwertfaktoren** zur Anwendung kommen.

Weitere Einflüsse, wie etwa eine spezielle „Alleinlage“ im Außenbereich, wurden nicht explizit untersucht. Erfahrungsgemäß können für solche speziellen Lagen im Einzelfall höhere Preise erzielt werden. Weiter ist die Möglichkeit, weitere arrondierte landwirtschaftliche Nutzfläche mit erwerben zu können, für einzelne Kaufinteressenten erfahrungsgemäß ebenfalls interessant.

5.10.2 Weitere mögliche wertbeeinflussende Merkmale bei Vergleichsfaktoren

Aus Residuenuntersuchungen der der o.g. Auswertung zugrundeliegenden Regressionsanalyse konnten weitere Erkenntnisse in Bezug auf den Einfluss auf die ermittelten und veröffentlichten Vergleichsfaktoren abgeleitet werden. Sie werden hier, getrennt nach einzelnen Teilmärkten für den Bereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden, aufgeführt:

GAG Sulingen-Verden (Region Mitte Niedersachsen und Region Bremer Umland)

Abhängigkeit von abweichender Bauweise (Gebäudekonstruktion)
Der überwiegende Teil der Wohnhäuser der ausgewerteten Resthofstellen ist in massiver Bauweise erstellt. Aufgrund der geringen Datenmenge ist der Einfluss von Gebäuden in Fachwerkbauweise statistisch nicht sicher zu ermitteln. Die Erwartung, dass **für gut erhaltene Fachwerkgebäude im Einzelfall ca. 5 bis 10 % höhere Preise** gezahlt werden, wird durch die wenigen vorhandenen Kaufpreise jedoch bestätigt.

Weitere Abhängigkeiten
Weitere Einflüsse, wie etwa **eine spezielle „Alleinlage“ im Außenbereich**, wurden nicht explizit untersucht. Erfahrungsgemäß können für solche speziellen Lagen **im Einzelfall höhere Preise erzielt** werden. Daneben ist die Möglichkeit, weitere arrondierte landwirtschaftliche Nutzfläche mit erwerben zu können, für einzelne Kaufinteressenten erfahrungsgemäß ebenfalls interessant.

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 Rohertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

Der Auswertung liegen 341 Kauffälle aus den Jahren 2021 bis 2025 von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften und Reihenhäusern mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	GAG Sulingen-Verden	mittlerer Wert
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	18 €/m² – 390 €/m²	88 €/m²
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
modifizierte Restnutzungsdauer	15 Jahre – 77 Jahre	34 Jahre
Wohnfläche	71 m² – 276 m²	150 m²
monatliche Nettokaltmiete	3,33 €/m² – 12,67 €/m²	6,31 €/m²
Grundstücksfläche	148 m² – 2.444 m²	698 m²
Bewirtschaftungskosten	13 % – 41 %	24 %

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

Restnutzungsdauer	35 Jahre
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	115 €/m²
Wohnfläche	150 m²
Bewertungszeitpunkt	01.01.2026
Nettokaltmiete	6,00 €/m²
Grundstücksfläche	800 m²

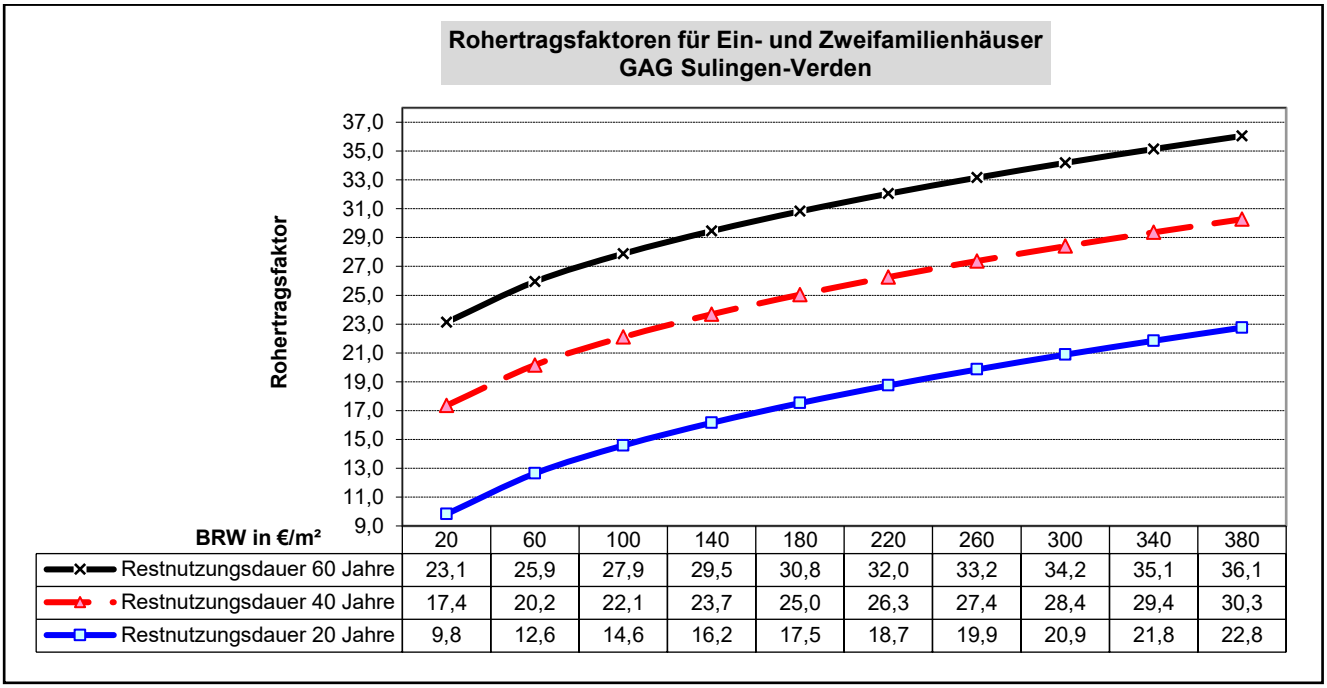
Für das Normobjekt im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden ergibt sich folgender Rohertragsfaktor:

21,1

(90 %-Vertrauensbereich 20,2 – 21,9)

Ein Vergleich mit den Rohertragsfaktoren vor 2026 ist aufgrund des geänderten Ertragswertmodells, insbesondere aufgrund der veränderten Gesamtnutzungsdauer auf 80 Jahre gemäß ImmoWertV, nicht möglich.

Rohertragsfaktor in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Restnutzungsdauer



BRW in €/m²	20	60	100	140	180	220	260	300	340	380
Restnutzungsdauer 60 Jahre	23,1	25,9	27,9	29,5	30,8	32,0	33,2	34,2	35,1	36,1
Restnutzungsdauer 40 Jahre	17,4	20,2	22,1	23,7	25,0	26,3	27,4	28,4	29,4	30,3
Restnutzungsdauer 20 Jahre	9,8	12,6	14,6	16,2	17,5	18,7	19,9	20,9	21,8	22,8

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	1,27
	4,00 €/m²	1,17
	5,00 €/m²	1,08
	6,00 €/m²	1,00
	7,00 €/m²	0,93
	8,00 €/m²	0,86
	9,00 €/m²	0,79
	10,00 €/m²	0,73
	11,00 €/m²	0,67
Wohnfläche	80 m²	1,19
	120 m²	1,07
	160 m²	0,98
	200 m²	0,89
	240 m²	0,81
	280 m²	0,74
Grundstücksfläche	500 m²	0,91
	900 m²	1,02
	1.300 m²	1,10
	1.700 m²	1,15
	2.100 m²	1,20
	2.500 m²	1,24

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 341 Kauffälle aus den Jahren 2021 bis 2025 von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften und Reihenhäusern mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	GAG Sulingen-Verden	**mittlerer Wert**
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	18 €/m² – 390 €/m²	88 €/m²
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
modifizierte Restnutzungsdauer	15 Jahre – 77 Jahre	34 Jahre
Wohnfläche	71 m² – 276 m²	150 m²
monatliche Nettokaltmiete	3,33 €/m² – 12,67 €/m²	6,31 €/m²
Grundstücksfläche	148 m² – 2.444 m²	698 m²
Bewirtschaftungskosten	13 % – 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 €/m²
Wohnfläche	100 m²
Bewertungszeitpunkt	01.01.2026
monatliche Nettokaltmiete	6,00 €/m²
Grundstücksgröße	300 m²

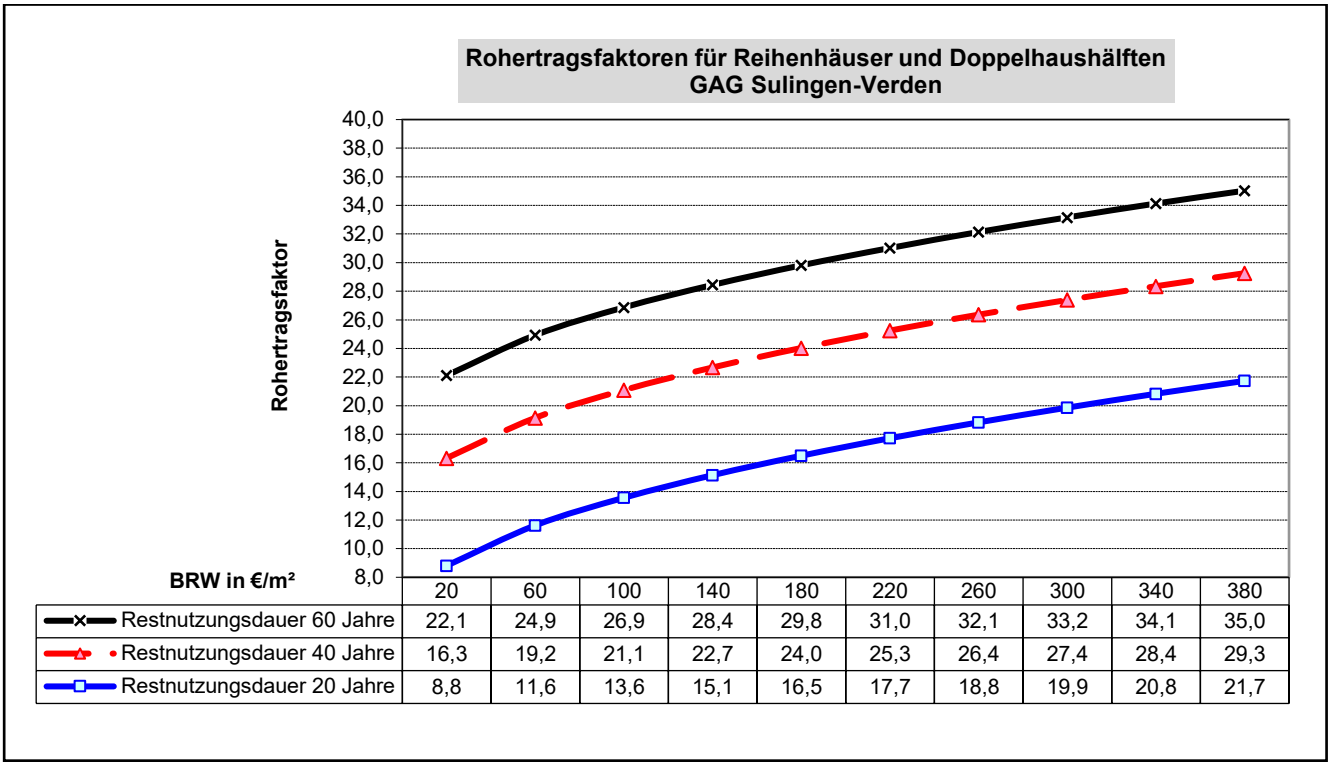
Für das Normobjekt im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden ergibt sich folgender Rohertragsfaktor:

20,1

(90 %-Vertrauensbereich 19,1 – 21,1)

Ein Vergleich mit den Rohertragsfaktoren vor 2026 ist aufgrund des geänderten Ertragswertmodells, insbesondere aufgrund der veränderten Gesamtnutzungsdauer auf 80 Jahre gemäß ImmoWertV, nicht möglich.

Rohertragsfaktor in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Restnutzungsdauer



BRW in €/m²	20	60	100	140	180	220	260	300	340	380
Restnutzungsdauer 60 Jahre	22,1	24,9	26,9	28,4	29,8	31,0	32,1	33,2	34,1	35,0
Restnutzungsdauer 40 Jahre	16,3	19,2	21,1	22,7	24,0	25,3	26,4	27,4	28,4	29,3
Restnutzungsdauer 20 Jahre	8,8	11,6	13,6	15,1	16,5	17,7	18,8	19,9	20,8	21,7

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

	Größe des Merkmals	Korrekturfaktor
monatliche Nettokaltmiete	4,00 €/m²	1,18
	5,00 €/m²	1,09
	6,00 €/m²	1,00
	7,00 €/m²	0,92
	8,00 €/m²	0,85
	9,00 €/m²	0,78
	10,00 €/m²	0,71
	11,00 €/m²	0,65
Wohnfläche	70 m²	1,10
	90 m²	1,03
	110 m²	0,97
	130 m²	0,92
	150 m²	0,86
Grundstücksfläche	100 m²	0,82
	200 m²	0,93
	300 m²	1,00
	400 m²	1,05
	500 m²	1,09
	600 m²	1,13
	700 m²	1,16
	800 m²	1,19

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 452 Kauffälle von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern aus den Jahren 2021 bis 2025 mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	GAG Sulingen-Verden	**mittlerer Wert**
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	41 €/m² – 400 €/m²	120 €/m²
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	15 Jahre – 77 Jahre	43 Jahre
Wohnfläche	30 m² – 120 m²	71 m²
Nettokaltmiete	3,37 €/m² – 12,50 €/m²	6,54 €/m²

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

modifizierte Restnutzungsdauer	35 Jahre
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	140 €/m²
Nettokaltmiete	6,50 €/m²
Bewertungszeitpunkt	01.01.2026

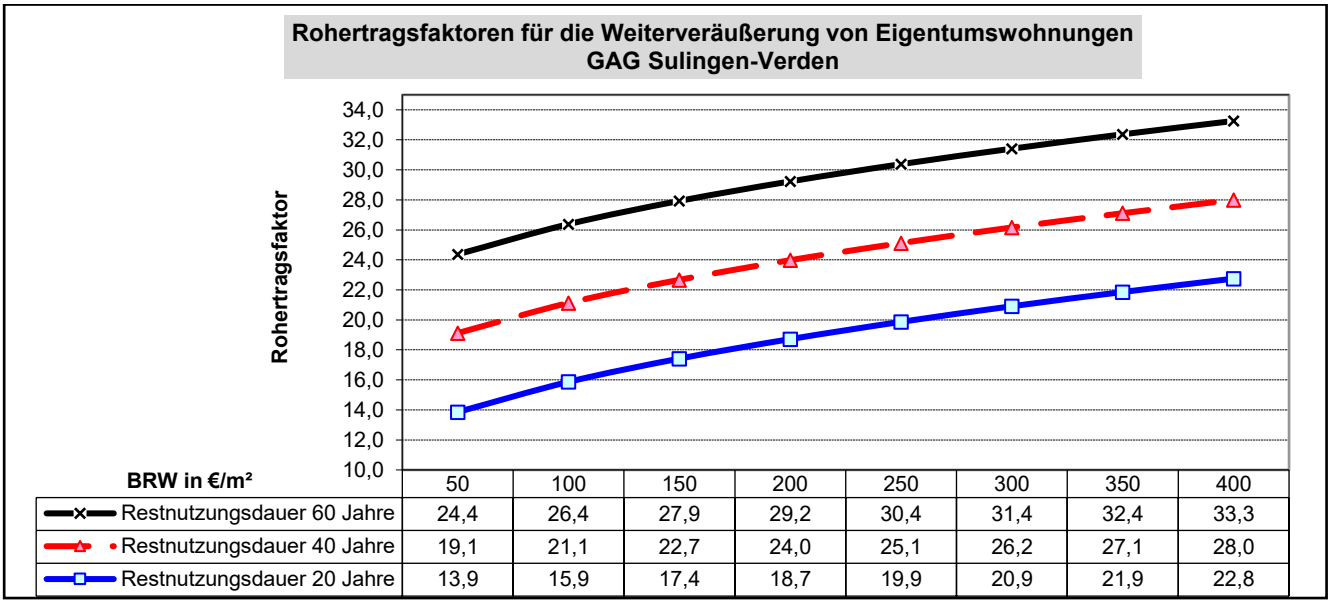
Für das Normobjekt im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden ergibt sich folgender Rohertragsfaktor:

21,1

(90 %-Vertrauensbereich 19,9 – 22,2)

Ein Vergleich mit den Rohertragsfaktoren vor 2026 ist aufgrund des geänderten Ertragswertmodells, insbesondere aufgrund der veränderten Gesamtnutzungsdauer auf 80 Jahre gemäß ImmoWertV, nicht möglich.

Rohertragsfaktor in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Restnutzungsdauer



BRW in €/m²	50	100	150	200	250	300	350	400
Restnutzungsdauer 60 Jahre	24,4	26,4	27,9	29,2	30,4	31,4	32,4	33,3
Restnutzungsdauer 40 Jahre	19,1	21,1	22,7	24,0	25,1	26,2	27,1	28,0
Restnutzungsdauer 20 Jahre	13,9	15,9	17,4	18,7	19,9	20,9	21,9	22,8

	Größe des Merkmals	Korrekturfaktor
monatliche Nettokaltmiete	4,00 €/m²	1,15
	5,00 €/m²	1,09
	6,00 €/m²	1,03
	7,00 €/m²	0,97
	8,00 €/m²	0,92
	9,00 €/m²	0,87
	10,00 €/m²	0,83
	11,00 €/m²	0,78
	12,00 €/m²	0,74

In den Sanierungsgebieten Weinberg und Wiethop in Bad Fallingbostel sind die Rohertragsfaktoren mit einem Korrekturfaktor von **0,77** zu multiplizieren**.**

In den übrigen (ehemaligen) Sanierungsgebieten des Berichtsgebietes sind aus der Stichprobe, soweit Kauffälle vorhanden sind, keine signifikant abweichenden Rohertragsfaktoren mehr abzuleiten. Die Anzahl der Kauffälle in diesen Gebieten ist jedoch tlw. zu gering, um eine sichere Aussage zu treffen.

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 Stichprobenumfanges ist eine Untersuchung auf Einflussgrößen nicht möglich.

Altenpflegeheime

Auswertung der Jahre 2021 – 2025	**GAG Sulingen-Verden**	**Mittlere Werte**
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Rohertragsfaktor	138	
Verkaufsdatum	2020 – 2025	2021
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m² – 250 €/m²	15 €/m²
Wohnfläche	22 m² – 33 m²	23 m²
Mittlere monatliche Nettokaltmiete im Objekt	21,60 €/m² – 29,40 €/m²	26,45 €/m²

Der mittlere Rohertragsfaktor im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

26,3
(Spanne 18,3 – 27,0)

Seniorenresidenzen

Auswertung der Jahre 2021 – 2025	**GAG Sulingen-Verden**	**Mittlere Werte**
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Rohertragsfaktor	43	
Verkaufsdatum	2021 – 2025	2024
Lage (Bodenrichtwert)	17 €/m² – 358 €/m²	28 €/m²
Wohnfläche	23 m² – 78 m²	48 m²
Mittlere monatliche Nettokaltmiete im Objekt	6,15 €/m² – 25,25 €/m²	14,00 €/m²

Der mittlere Rohertragsfaktor im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

24,3
(Spanne 15,7 – 28,0)

6.5 Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor, der Quotient aus dem normierten Kaufpreis und der Jahresnettokaltmiete (marktüblicher Rohertrag). 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 Rohertragsfaktoren 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 Rohertrag, berechnet aus marktüblich erzielbaren Mieten oder auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten (= Nettokaltmiete)
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 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 2022 – 2025	**GAG Sulingen-Verden**	**Mittlere Werte (Mediane)**
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Rohertragsfaktoren	255	
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	15 €/m² – 350 €/m²	105 €/m²
Wohnfläche	120 m² – 790 m²	309 m²
modifizierte Restnutzungsdauer	18 Jahre – 80 Jahre	32 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,65 €/m² – 11,69 €/m²	6,27 €/m²
Bewirtschaftungskosten	15 % – 43 % des Jahresrohertrages	27 %

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Rohertragsfaktor:

- Kaufzeitpunkt
- Lage (aktueller Bodenrichtwert 01.01.2026)
- Restnutzungsdauer
- Wohnfläche

Der Rohertragsfaktor für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden zum Stichtag 01.01.2026 bezieht sich auf ein mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

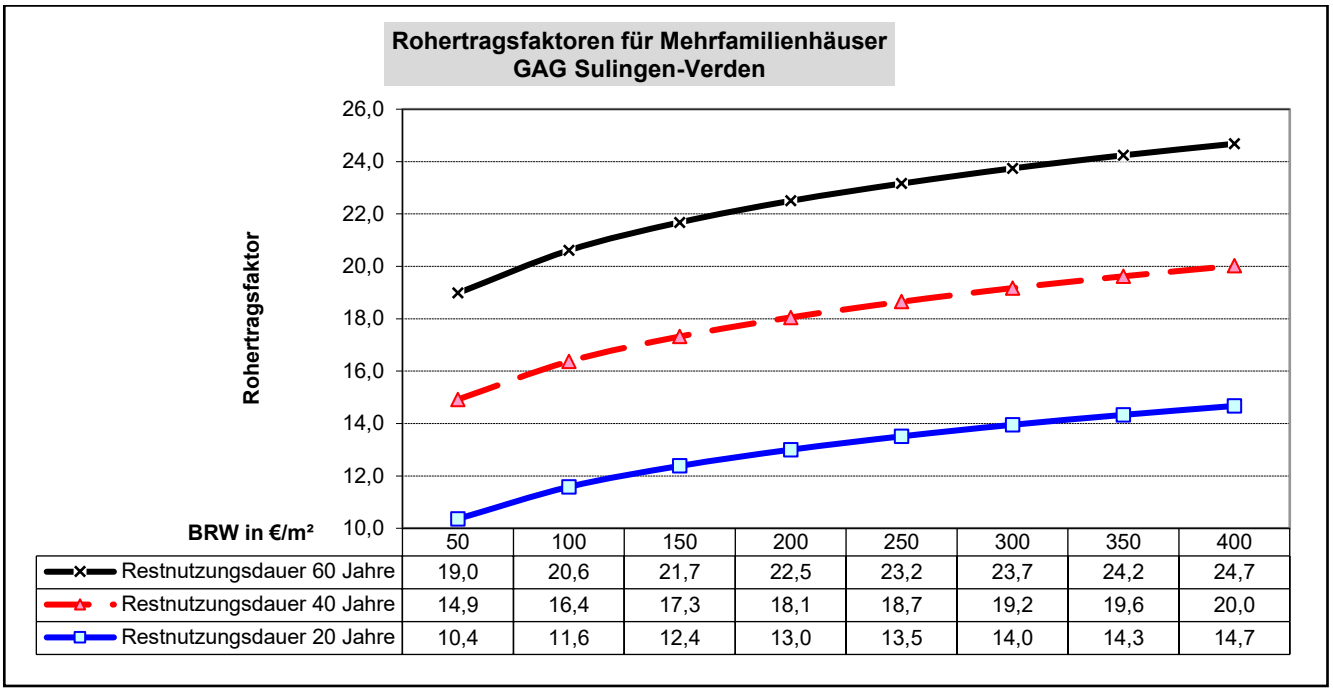
- Lage (aktueller Bodenrichtwert) 115 €/m²
- Restnutzungsdauer 35 Jahre
- Wohnfläche 300 m²

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

15,6
(90 %-Vertrauensbereich 14,8 – 16,4)

Ein Vergleich mit den Rohertragsfaktoren vor 2026 ist aufgrund des geänderten Ertragswertmodells, insbesondere aufgrund der veränderten Gesamtnutzungsdauer auf 80 Jahre gemäß ImmoWertV, nicht möglich.

Rohertragsfaktor in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Restnutzungsdauer



BRW in €/m²	50	100	150	200	250	300	350	400
Restnutzungsdauer 60 Jahre	19,0	20,6	21,7	22,5	23,2	23,7	24,2	24,7
Restnutzungsdauer 40 Jahre	14,9	16,4	17,3	18,1	18,7	19,2	19,6	20,0
Restnutzungsdauer 20 Jahre	10,4	11,6	12,4	13,0	13,5	14,0	14,3	14,7

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
Wohn- und Nutzfläche	200 m²	1,06
	300 m²	1,00
	400 m²	0,95
	500 m²	0,92
	600 m²	0,88
	700 m²	0,85
	800 m²	0,82

6.6 Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor, der Quotient aus dem normierten Kaufpreis und der Jahresnettokaltmiete (marktüblicher Rohertrag). 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 Rohertragsfaktoren 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 Rohertrag, berechnet aus marktüblich erzielbaren Mieten oder auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten (= Nettokaltmiete)
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- mit einer Restnutzungsdauer nach Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV
- mit einem Bodenwert, abgeleitet aus der Fläche (marktübliche Grundstücksgröße) und dem gegebenenfalls angepassten Bodenrichtwert
- Bodenwerte sonstiger Flächen wurden abgetrennt und vom Kaufpreis abgezogen
- eventuelle Kaufpreisanteile für Inventar wurden vom Kaufpreis abgezogen

Auswertung der Jahre 2020 – 2025	**GAG Sulingen-Verden**	**Mittlere Werte (Mediane)**
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Rohertragsfaktoren	151	
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	14 €/m² – 600 €/m²	145 €/m²
Wohn- und gewerbliche Nutzfläche	125 m² – 1.380 m²	383 m²
Anteil gewerbliche Nutzfläche	13 % – 95 %	45 %
Restnutzungsdauer	15 Jahre – 69 Jahre	32 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,53 €/m² – 12,94 €/m²	6,29 €/m²
Bewirtschaftungskosten	16 % – 37 % des Jahresrohertrages	24 %

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Rohertragsfaktor:

- Kaufzeitpunkt
- Lage (aktueller Bodenrichtwert 01.01.2026)
- Restnutzungsdauer
- Wohn- und gewerbliche Nutzfläche
- Anteil der gewerblichen Nutzfläche an der Gesamtwohn/-nutzfläche

Der Rohertragsfaktor für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden zum Stichtag 01.01.2026 bezieht sich auf ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

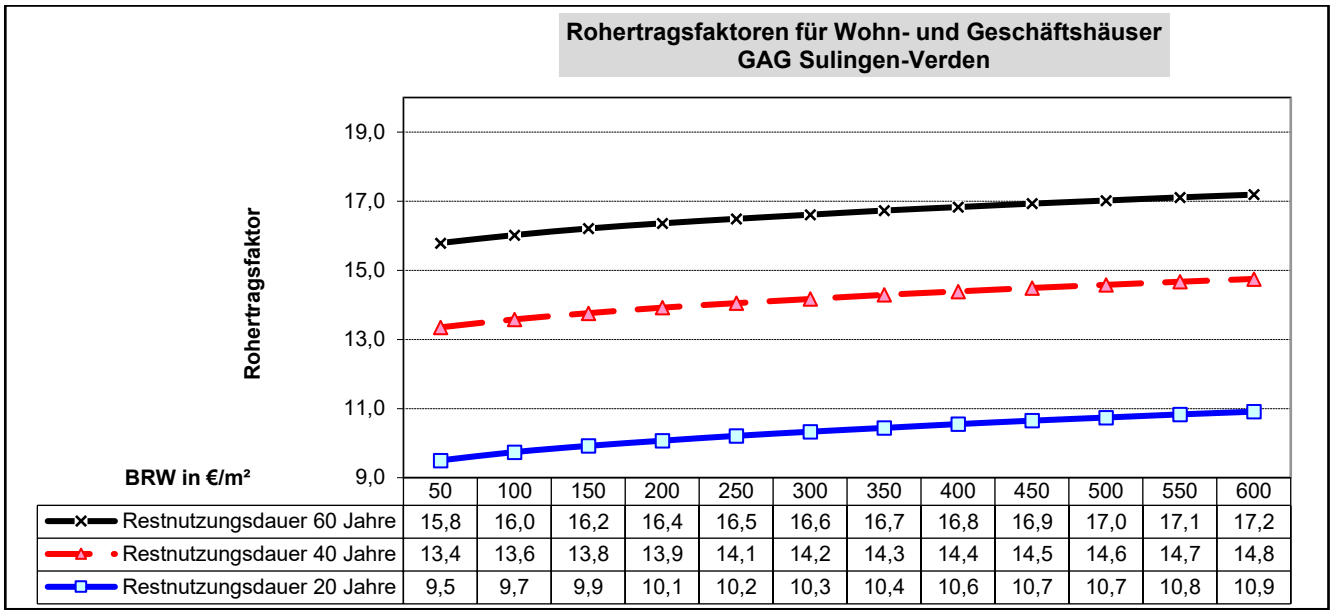
- Lage (aktueller Bodenrichtwert) 180 €/m²
- Restnutzungsdauer 35 Jahre
- Wohn- und Nutzfläche 500 m²
- Anteil der gewerbl. Nutzfläche 50 %

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

13,1
(90 %-Vertrauensbereich 12,2 – 14,0)

Ein Vergleich mit den Rohertragsfaktoren vor 2026 ist aufgrund des geänderten Ertragswertmodells, insbesondere aufgrund der veränderten Gesamtnutzungsdauer auf 80 Jahre gemäß ImmoWertV, nicht möglich.

Rohertragsfaktor in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Restnutzungsdauer



BRW in €/m²	50	100	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600
Restnutzungsdauer 60 Jahre	15,8	16,0	16,2	16,4	16,5	16,6	16,7	16,8	16,9	17,0	17,1	17,2
Restnutzungsdauer 40 Jahre	13,4	13,6	13,8	13,9	14,1	14,2	14,3	14,4	14,5	14,6	14,7	14,8
Restnutzungsdauer 20 Jahre	9,5	9,7	9,9	10,1	10,2	10,3	10,4	10,6	10,7	10,7	10,8	10,9

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
Wohn- und Nutzfläche	200 m²	1,09
	350 m²	1,04
	500 m²	1,00
	650 m²	0,97
	800 m²	0,94
	950 m²	0,91
	1.100 m²	0,88
	1.250 m²	0,86
	1.400 m²	0,83
Anteil der gewerblichen Nutzfläche an der Gesamtwohn/-nutzfläche	20 %	1,13
	40 %	1,04
	60 %	0,97
	80 %	0,90
	100 %	0,85

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 2021 – 2025	**GAG Sulingen-Verden**	**Mittlere Werte**
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	14	
Verkaufsdatum	2021 – 2025	2023
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	20 €/m² – 380 €/m²	53 €/m²
gewerbl. Nutzfläche	460 m² – 5.985 m²	1.520 m²
Restnutzungsdauer des Gebäudes	6 Jahre – 28 Jahre	13 Jahre
Mittlere monatliche Nettokaltmiete im Objekt	3,40 €/m² – 14,80 €/m²	10,00 €/m²

Der mittlere Rohertragsfaktor im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

11,9
(Spanne 5,5 – 17,4)

6.8 Rohertragsfaktoren für Lager- und Logistikimmobilien

Die angegebenen mittleren Rohertragsfaktoren (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 Rohertragsfaktor 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 2021 – 2025	**GAG Sulingen-Verden**	**Mittlere Werte**
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	9	
Verkaufsdatum	2020 – 2025	2022
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	15 €/m² – 60 €/m²	30 €/m²
Wohn- und gewerbl. Nutzfläche	725 m² – 20.950 m²	2.000 m²
Restnutzungsdauer des Gebäudes	11 Jahre – 40 Jahre	22 Jahre
Mittlere monatliche Nettokaltmiete im Objekt	1,10 €/m² – 10,35 €/m²	3,75 €/m²
Bewirtschaftungskosten in %	10 % – 36 %	18 %

Der mittlere Rohertragsfaktor im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

15,5
(Spanne 8,6 – 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 80 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 2021 – 2025	GAG Sulingen-Verden	mittlerer Wert
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz (Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)	323	
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m² – 390 €/m²	93 €/m²
Grundstücksfläche	178 m² – 2.283 m²	707 m²
Wohnfläche	51 m² – 342 m²	149 m²
Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre – 77 Jahre	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,94 €/m² – 11,79 €/m²	6,35 €/m²
Bewirtschaftungskosten	14 % – 43 % des Jahresrohertrages	24 %

Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Liegenschaftszinssatz:

- Kaufzeitpunkt
- Wohnfläche
- Nettokaltmiete

Andere Einflüsse sind nicht nachweisbar.

Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden zum Stichtag 01.01.2026 bezieht sich auf ein **freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus** mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Wohnfläche 150 m²
- Nettokaltmiete 6,00 €/m²

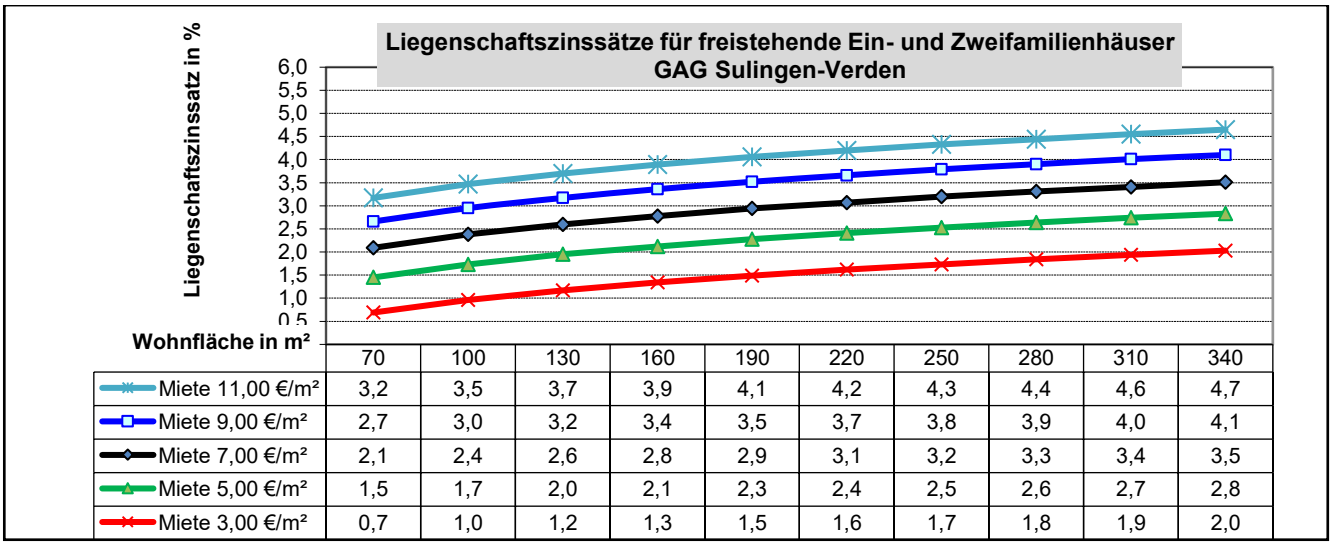
Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

2,4 %

(90 %-Vertrauensbereich 2,1 – 2,8)

Ein Vergleich mit den Liegenschaftszinssätzen vor 2026 ist aufgrund des geänderten Ertragswertmodells, insbesondere aufgrund der veränderten Gesamtnutzungsdauer auf 80 Jahre gemäß ImmoWertV, nicht möglich.

Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von der Wohnfläche und der Nettokaltmiete



Wohnfläche in m²	70	100	130	160	190	220	250	280	310	340
Miete 11,00 €/m²	3,2	3,5	3,7	3,9	4,1	4,2	4,3	4,4	4,6	4,7
Miete 9,00 €/m²	2,7	3,0	3,2	3,4	3,5	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1
Miete 7,00 €/m²	2,1	2,4	2,6	2,8	2,9	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5
Miete 5,00 €/m²	1,5	1,7	2,0	2,1	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8
Miete 3,00 €/m²	0,7	1,0	1,2	1,3	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0

Modellbeschreibung	
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 – 77 Jahre
	*max. 2 Wohneinheiten
	*Wohnfläche 51 m² – 342 m²
	*monatliche Nettokaltmiete 2,94 €/m² – 11,79 €/m²
	*Bewirtschaftungskosten 14 % – 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 2026, angepasst mit Umrechnungskoeffizienten
o Gesamtnutzungsdauer	*80 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 80 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 2021 – 2025	**GAG Sulingen-Verden**	**mittlerer Wert**
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz (Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)	323	
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m² – 390 €/m²	93 €/m²
Grundstücksfläche	178 m² – 2.283 m²	707 m²
Wohnfläche	51 m² – 342 m²	149 m²
Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre – 77 Jahre	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,94 €/m² – 11,79 €/m²	6,35 €/m²
Bewirtschaftungskosten	14 % – 43 % des Jahresrohertrages	24 %

Liegenschaftszinssatz für Reihenhäuser und Doppelhaushälften
Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Liegenschaftszinssatz:

- Kaufzeitpunkt
- Wohnfläche
- Nettokaltmiete

Andere Einflüsse sind nicht nachweisbar.

Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden zum Stichtag 01.01.2026 bezieht sich auf ein **Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte** mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Wohnfläche 100 m²
- Nettokaltmiete 6,00 €/m²

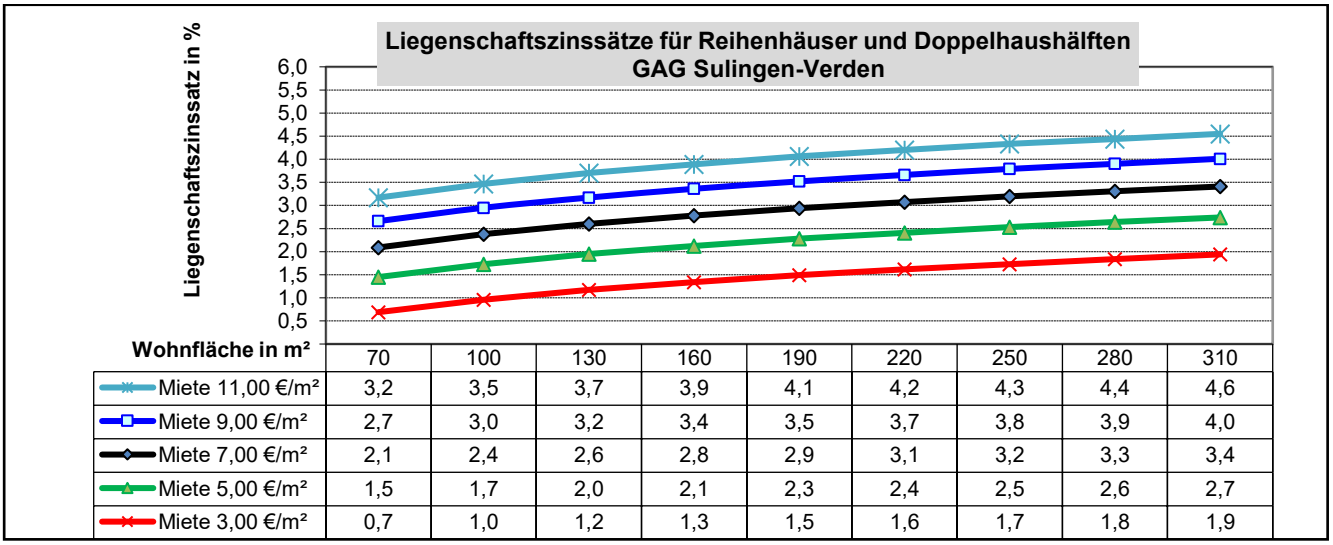
Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

2,1 %

(90 %-Vertrauensbereich 1,7 – 2,4)

Ein Vergleich mit den Liegenschaftszinssätzen vor 2026 ist aufgrund des geänderten Ertragswertmodells, insbesondere aufgrund der veränderten Gesamtnutzungsdauer auf 80 Jahre gemäß ImmoWertV, nicht möglich.

Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von der Wohnfläche und der Nettokaltmiete



Wohnfläche in m²	70	100	130	160	190	220	250	280	310
Miete 11,00 €/m²	3,2	3,5	3,7	3,9	4,1	4,2	4,3	4,4	4,6
Miete 9,00 €/m²	2,7	3,0	3,2	3,4	3,5	3,7	3,8	3,9	4,0
Miete 7,00 €/m²	2,1	2,4	2,6	2,8	2,9	3,1	3,2	3,3	3,4
Miete 5,00 €/m²	1,5	1,7	2,0	2,1	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7
Miete 3,00 €/m²	0,7	1,0	1,2	1,3	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9

Modellbeschreibung	
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 – 77 Jahre

	*max. 2 Wohneinheiten
	*Wohnfläche 51 m² – 342 m²
	*monatliche Nettokaltmiete 2,94 €/m² – 11,79 €/m²
	*Bewirtschaftungskosten 14 % – 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 2026, angepasst mit Umrechnungskoeffizienten
o Gesamtnutzungsdauer	*80 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 80 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 2021 – 2025	**GAG Sulingen-Verden**	**mittlerer Wert**
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	415	
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	41 €/m² – 400 €/m²	125 €/m²
Restnutzungsdauer	19 Jahre – 77 Jahre	45 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,37 €/m² – 12,50 €/m²	6,65 €/m²
Bewirtschaftungskosten	9 % – 42 % des Jahresrohertrages	26 %
Jahresreinertrag	1.250 € – 12.150 €	4.240 €
Wohnfläche	26 m² – 110 m²	70 m²

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 01.01.2026 bezieht sich auf eine Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

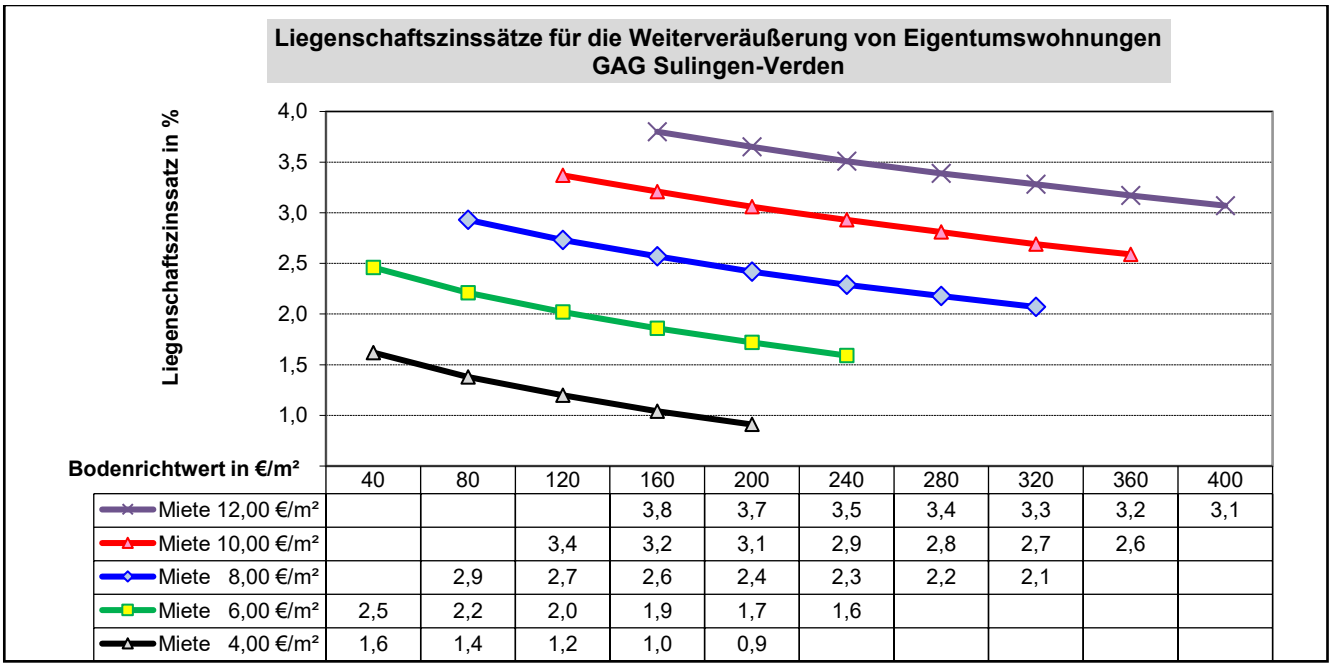
- Lage (aktueller Bodenrichtwert) 130 €/m²
- Nettokaltmiete 6,50 €/m²
- besondere Lage nicht in einem der Sanierungsgebiete (Weinberg und Wiethop in Bad Fallingbostel)

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

2,2 %
(90 %-Vertrauensbereich 1,9 – 2,4)

Ein Vergleich mit den Liegenschaftszinssätzen vor 2026 ist aufgrund des geänderten Ertragswertmodells, insbesondere aufgrund der veränderten Gesamtnutzungsdauer auf 80 Jahre gemäß ImmoWertV, nicht möglich.

Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Lagewert (Bodenrichtwert) und der Nettokaltmiete



Bodenrichtwert in €/m²	40	80	120	160	200	240	280	320	360	400
Miete 12,00 €/m²				3,8	3,7	3,5	3,4	3,3	3,2	3,1
Miete 10,00 €/m²			3,4	3,2	3,1	2,9	2,8	2,7	2,6	
Miete 8,00 €/m²		2,9	2,7	2,6	2,4	2,3	2,2	2,1		
Miete 6,00 €/m²	2,5	2,2	2,0	1,9	1,7	1,6				
Miete 4,00 €/m²	1,6	1,4	1,2	1,0	0,9					

In den Sanierungsgebieten Weinberg und Wiethop in Bad Fallingbostel liegen die Liegenschaftszinssätze im Mittel um den **Faktor 1,3 höher**.

In den übrigen (ehemaligen) Sanierungsgebieten des Berichtsgebietes sind aus der Stichprobe, soweit Kauffälle vorhanden sind, keine abweichenden Liegenschaftszinssätze mehr abzuleiten. Die Anzahl der Kauffälle in diesen Gebieten ist jedoch zu gering, um eine sichere Aussage zu treffen.

Modellbeschreibung	
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 2026
o Gesamtnutzungsdauer	*80 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 50 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 Stichprobenumfanges ist eine Untersuchung auf Einflussgrößen nicht möglich.

Altenpflegeheime

Auswertung der Jahre 2021 – 2025	**GAG Sulingen-Verden**	**Mittlere Werte**
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	136	
Verkaufsdatum	2021 – 2025	2021
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m² – 250 €/m²	15 €/m²
Wohnfläche	22 m² – 33 m²	23 m²
Mittlere monatliche Nettokaltmiete im Objekt	21,50 €/m² – 29,40 €/m²	26,40 €/m²

Der mittlere Liegenschaftszinssatz im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

2,3 %
(Spanne 2,3 % – 4,0 %)

Seniorenresidenzen

Auswertung der Jahre 2021 – 2025	**GAG Sulingen-Verden**	**Mittlere Werte**
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	38	
Verkaufsdatum	2021 – 2025	2024
Lage (Bodenrichtwert)	17 €/m² – 361 €/m²	28 €/m²
Wohnfläche	23 m² – 79 m²	48 m²
Mittlere monatliche Nettokaltmiete im Objekt	6,80 €/m² – 17,30 €/m²	14,00 €/m²

Der mittlere Liegenschaftszinssatz im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

2,9 %
(Spanne 0,6 % – 5,0 %)

7.5 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Das Dashboard Grundstücksmarkt > Grundstücksmarktdaten > 2026 > Liegenschaftszinssätze > Mehrfamilienhaus enthält die vom Oberen Gutachterausschuss im Januar 2026 beschlossenen Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhausgrundstücke nach dem landesweiten Modell.

Der Gutachterausschuss Sulingen-Verden hat in seinen Untersuchungen hiervon abweichende Ergebnisse ermittelt und daher regionale Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser beschlossen.

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

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Baugesetzbuch § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1). Die Höhe ist abhängig von der Art des Gebäudes und seiner Nutzung, von den allgemeinen betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem regionalen Grundstücksmarkt. Liegenschaftszinssätze weichen von anderen Zinssätzen, z. B. dem Kapitalmarktzins für Hypotheken, ab. Sie können auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise für vergleichbare bebaute Grundstücke, hier Mehrfamilienhäuser, und erzielbarer Erträge, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet werden.

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

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

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresrohertrag, berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete)
- abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der ImmoWertV
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 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 2022 – 2025	GAG Sulingen-Verden	mittlerer Wert
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	264	
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	15 €/m² – 350 €/m²	95 €/m²
Wohnfläche	120 m² – 1.226 m²	308 m²
modifizierte Restnutzungsdauer	15 Jahre – 71 Jahre	32 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,65 €/m² – 11,36 €/m²	6,22 €/m²
Bewirtschaftungskosten	13 % bis 43 % des Jahresrohertrages	27 %

Folgende Einflussgrößen wirken signifikant auf den Liegenschaftszinssatz:

- Lagewert (Bodenrichtwert)
- Kaufzeitpunkt

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

Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden zum 01.01.2026 bezieht sich auf ein Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

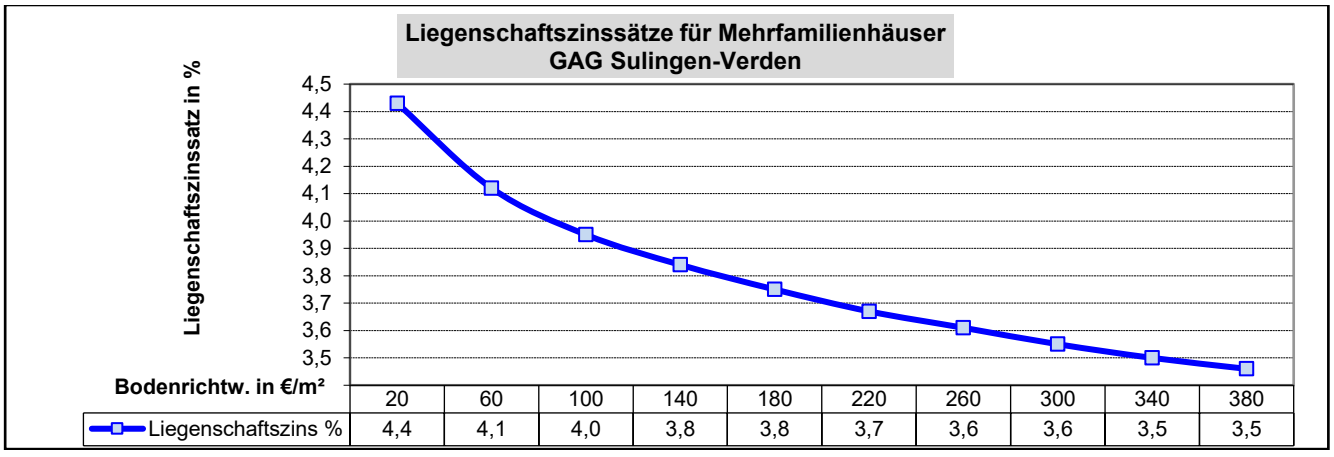
- Lagewert (Bodenrichtwert) 100 €/m²

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

4,0 %

Ein Vergleich mit den Liegenschaftszinssätzen vor 2026 ist aufgrund des geänderten Ertragswertmodells, insbesondere aufgrund der veränderten Gesamtnutzungsdauer auf 80 Jahre gemäß ImmoWertV, nicht möglich.

Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit vom Lagewert (Bodenrichtwert)



Modellbeschreibung	
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 Mehrfamilienhäuser
	*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
o Gesamtnutzungsdauer	*80 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

7.6 Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

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

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Baugesetzbuch § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1). Die Höhe ist abhängig von der Art des Gebäudes und seiner Nutzung, von den allgemeinen betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem regionalen Grundstücksmarkt. Liegenschaftszinssätze weichen von anderen Zinssätzen, z. B. dem Kapitalmarktzins für Hypotheken, ab. Sie können auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise für vergleichbare bebaute Grundstücke, hier Wohn- und Geschäftshäuser, und erzielbarer Erträge, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet werden.

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

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

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresrohertrag, berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete)
- abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der ImmoWertV
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 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 2021 – 2025	**GAG Sulingen-Verden**	**mittlerer Wert**
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	112	
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	14 €/m² – 420 €/m²	145 €/m²
Wohn- und gewerbl. Nutzfläche	125 m² – 1.360 m²	375 m²
Anteil gewerbliche Nutzfläche	13 % – 87 %	44 %
modifizierte Restnutzungsdauer	15 Jahre – 69 Jahre	31 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,94 €/m² – 10,94 €/m²	6,42 €/m²
Bewirtschaftungskosten	16 % – 36 % des Jahresrohertrages	24 %

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 01.01.2026 bezieht sich auf ein Wohn- und Geschäftshaus mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

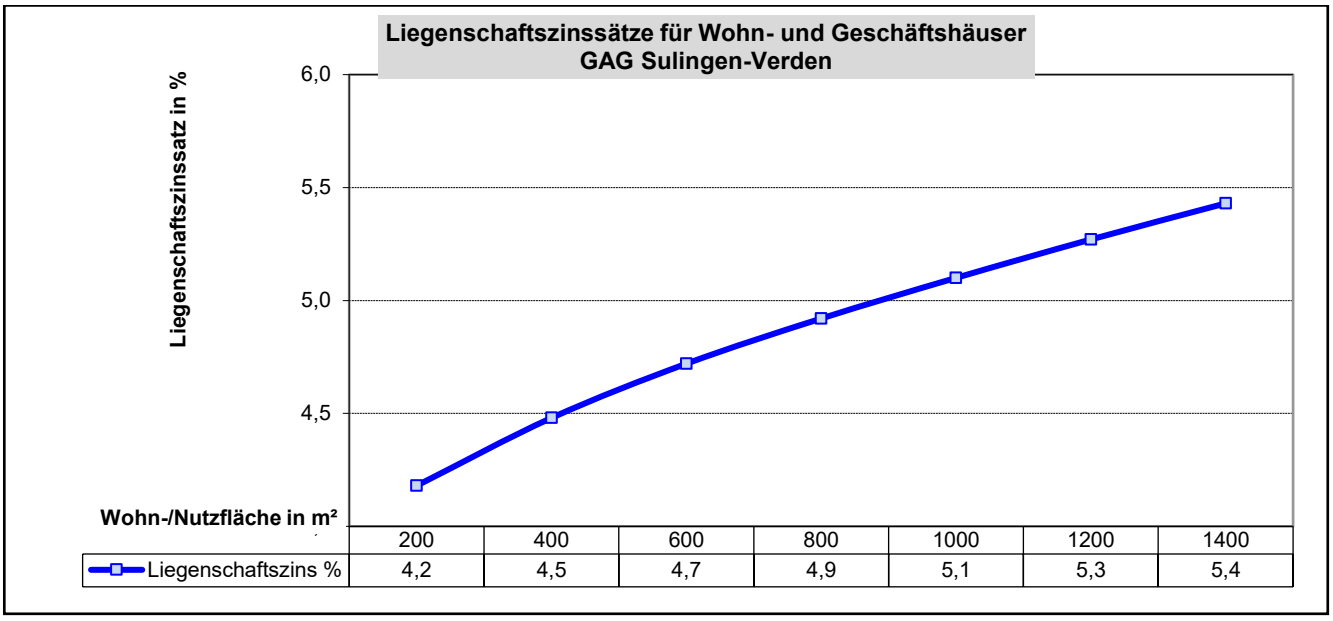
- Wohn- und gewerbliche Nutzfläche 500 m²
- Anteil der Nutzfläche 50 %

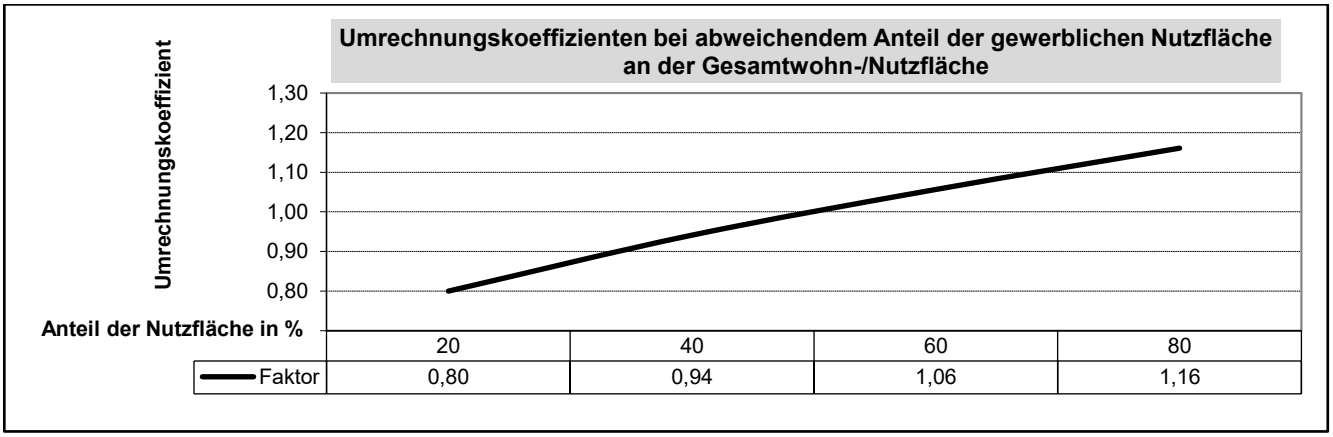
Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

4,6 %
(90 %-Vertrauensbereich 4,0 – 5,2 %)

Ein Vergleich mit den Liegenschaftszinssätzen vor 2026 ist aufgrund des geänderten Ertragswertmodells, insbesondere aufgrund der veränderten Gesamtnutzungsdauer auf 80 Jahre gemäß ImmoWertV, nicht möglich.

Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von der Wohn- und gewerblichen Nutzfläche





Modellbeschreibung	
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 Wohn- und Geschäftshäuser
	*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
o Gesamtnutzungsdauer	*80 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

7.7 Liegenschaftszinssätze für Verkaufshallen und Verbrauchermärkte

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

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

Der mittlere Liegenschaftszinssatz bezieht sich jeweils auf die mittleren Werte der Stichprobe. Aufgrund des geringen Stichprobenumfanges ist eine Untersuchung auf Einflussgrößen nicht möglich.

Verkaufshallen und Verbrauchermärkte

Auswertung der Jahre 2021 – 2025	**GAG Sulingen-Verden**	**Mittlere Werte**
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	13	
Verkaufsdatum	2021 – 2025	2023
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	25 €/m² – 380 €/m²	55 €/m²
gewerbl. Nutzfläche	460 m² – 5.985 m²	1.465 m²
Restnutzungsdauer des Gebäudes	6 Jahre – 28 Jahre	14 Jahre
Mittlere monatliche Nettokaltmiete im Objekt	3,40 €/m² – 14,80 €/m²	10,00 €/m²
Bewirtschaftungskosten in %	10 % – 24 %	15 %

Der mittlere Liegenschaftszinssatz im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

4,3 %
(Spanne 1,1 % – 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 2021 – 2025	**GAG Sulingen-Verden**	**Mittlere Werte**
Anzahl geeigneter Kauffälle mit Liegenschaftszinssatz	8	
Verkaufsdatum	2021 – 2025	2022
Lage (aktueller Bodenrichtwert)	8 €/m² – 60 €/m²	30 €/m²
Wohn- und gewerbl. Nutzfläche	725 m² – 20.950 m²	4.050 m²
Restnutzungsdauer des Gebäudes	18 Jahre – 40 Jahre	23 Jahre
Mittlere monatliche Nettokaltmiete im Objekt	2,25 €/m² – 10,35 €/m²	4,00 €/m²
Bewirtschaftungskosten in %	10 % – 26 %	18 %

Der mittlere Liegenschaftszinssatz im Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden beträgt

2,4 %
(Spanne 0,0 % – 4,7 %)

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 > 2026 > Sachwertfaktor > Ein- und Zweifamilienhäuser > 2026_SW_EFH_SulVer enthält die Modellbeschreibung Sachwertfaktoren für Eigenheime, die im Wesentlichen auch den Sachwertfaktoren für 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 pauschalierte 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 24 Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2023 – 2025	2024
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m² – 70 €/m²	40 €/m²
(wertrelevantes) Baujahr	1970 – 1998	1982
vorläufiger Sachwert	68.000 € – 185.000 €	109.000 €
Standardstufe	1,5 – 3,0	2,1
Grundstücksfläche	380 m² - 1.700 m²	640 m²

Der mittlere Sachwertfaktor beträgt **0,86** (Spanne 0,28 – 1,35).

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

Ein Vergleich mit den Sachwertfaktoren vor 2026 ist aufgrund des geänderten Ertragswertmodells, insbesondere aufgrund der veränderten Gesamtnutzungsdauer auf 80 Jahre gemäß ImmoWertV, nicht möglich.

Landkreis Diepholz - Bereich Dümmer See

Die Stichprobe umfasst 13 geeignete Fälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2021 – 2025	2024
Lage (Bodenrichtwert)	74 €/m² – 110 €/m²	86 €/m²
(wertrelevantes) Baujahr	1974 – 2003	1990
vorläufiger Sachwert	94.000 € – 302.000 €	214.000 €
Standardstufe	2,0 – 3,3	2,9
Grundstücksfläche	360 m² – 1.209 m²	530 m²

Der mittlere Sachwertfaktor beträgt **1,36** (Spanne 0,95 bis 1,74).

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

Ein Vergleich mit den Sachwertfaktoren vor 2026 ist aufgrund des geänderten Ertragswertmodells, insbesondere aufgrund der veränderten Gesamtnutzungsdauer auf 80 Jahre gemäß ImmoWertV, nicht möglich.

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 2019 bis 2025 wurden insgesamt 120 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke veräußert.

Hiervon sind 26 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 94 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 (94 Fälle) der Jahre 2019 – 2025					
GAG Sulingen-Verden	**Kaufpreis**	**Rendite***	**Restlaufzeit**	**Bodenrichtwert für Wohnbauland**	**Erbbau-grundstücks-koeffizient**
mittlerer Wert	80 €/m²	0,3 %	31 Jahre	125 €/m²	0,65
Spanne	18 – 135 €/m²	0,1 % – 1,6 %	9 – 51 Jahre	35 – 210 €/m²	(0,38 – 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 2021 bis 2025 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 2021 – 2025 GAG Sulingen-Verden (52 Fälle)			
	von	**bis**	**mittlerer Wert**
Untersuchungszeitraum	2021	2025	2024
Wohnfläche	85 m²	220 m²	140 m²
Wohnflächenpreis	590 €/m²	2.330 €/m²	1.250 €/m²
Baujahr	1950	1994	1964
Restlaufzeit des Erbbaurechts	13 Jahre	73 Jahre	35 Jahre
Bodenrichtwert	50 €/m²	300 €/m²	90 €/m²
Rendite (Erbbauzins / Bodenrichtwert)	0,1 %	2,4 %	0,6 %
Erbbaurechtskoeffizient	**0,41**	**0,97**	**0,73**

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 2021 bis 2025 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 2021 – 2025 GAG Sulingen-Verden (35 Fälle)			
	von	**bis**	**mittlerer Wert**
Untersuchungszeitraum	2021	2025	2023
Wohnfläche	75 m²	140 m²	100 m²
Wohnflächenpreis	895 €/m²	2.055 €/m²	1.500 €/m²
Baujahr	1941	1975	1962
Restlaufzeit des Erbbaurechts	13 Jahre	40 Jahre	33 Jahre
Bodenrichtwert	105 €/m²	280 €/m²	175 €/m²
Rendite (Erbbauzins / Bodenrichtwert)	0,1 %	1,5 %	0,6 %
Erbbaurechtskoeffizient	**0,44**	**0,96**	**0,78**

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 28 im Berichtsgebiet seit 2021 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 (28 Fälle) aus Kaufpreisen der Jahre 2021 – 2025 GAG Sulingen-Verden			
	von	**bis**	**mittlerer Wert**
Untersuchungszeitraum	2021	2025	2023
Wohnfläche	46 m²	97 m²	65 m²
Wohnflächenpreis	745 €/m²	1.820 €/m²	1.330 €/m²
Baujahr	1960	1991	1968
Restlaufzeit des Erbbaurechts	34 Jahre	65 Jahre	39 Jahre
Bodenrichtwert	60 €/m²	240 €/m²	145 €/m²
Rendite (Erbbauzins / Bodenrichtwert)	0,5 %	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 erstatten.

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

11.2 Mieten für Wohnungen

Für die nachfolgenden Untersuchungen standen dem Gutachterausschuss Vergleichsmieten für frei finanzierte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern oder Wohn- und Geschäftshäusern aus einem Zeitraum von 2020 bis 2025 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 **01.01.2026.**

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.

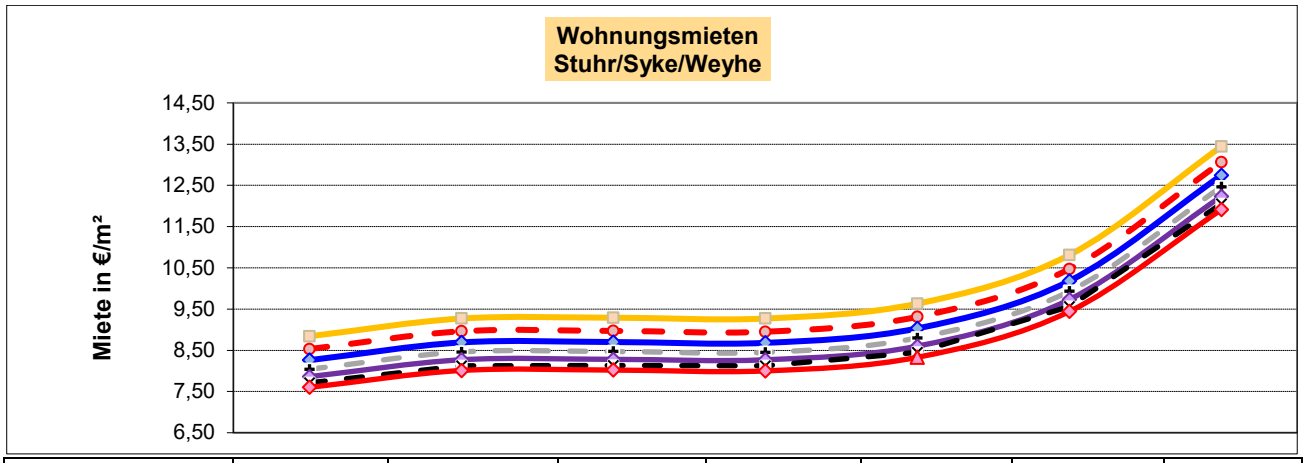
Im Regelfall ist als **Baujahr** das Jahr der Fertigstellung des Wohngebäudes anzunehmen. Grundlegend modernisierte Wohnungen sind in die Baualtersklasse einzuordnen, die sich aus einer gewichteten Mittelbildung des Baujahres (zu 1/3) und des Modernisierungsjahres (zu 2/3) ergibt. Modernisierungen sind 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 507 Mietfälle (Angebotsmieten, Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2020 bis 2025.

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

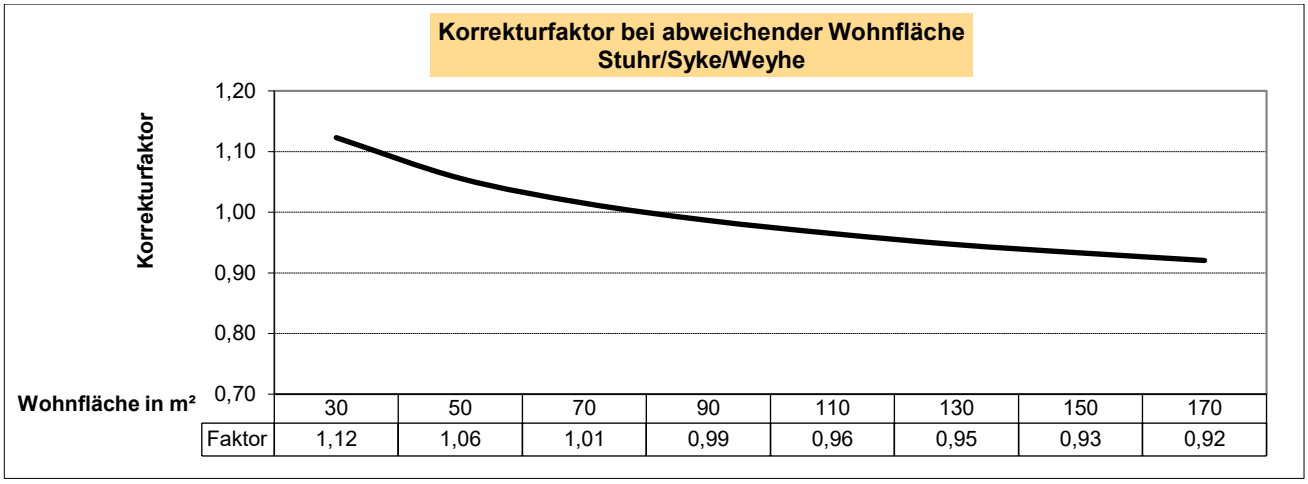


Baujahr* Bodenrichtwert	1965	1975	1985	1995	2005	2015	2025
über 320 €/m²	**8,85**	**9,25**	**9,30**	**9,30**	**9,65**	**10,80**	**13,45**
	(7,45 - 10,35)	(7,85 - 10,85)	(7,85 - 10,85)	(7,85 - 10,85)	(8,15 - 11,20)	(9,25 - 12,50)	(**)
bis 320 €/m²	**8,55**	**8,95**	**8,95**	**8,95**	**9,30**	**10,45**	**13,05**
	(7,15 - 10,05)	(7,55 - 10,50)	(7,55 - 10,50)	(7,55 - 10,50)	(7,85 - 10,85)	(8,95 - 12,10)	(**)
bis 280 €/m²	**8,25**	**8,70**	**8,70**	**8,70**	**9,05**	**10,20**	**12,75**
	(6,90 - 9,75)	(7,30 - 10,20)	(7,30 - 10,20)	(7,30 - 10,20)	(7,60 - 10,55)	(8,65 - 11,80)	(**)
bis 240 €/m²	**8,05**	**8,45**	**8,45**	**8,45**	**8,80**	**9,95**	**12,45**
	(6,70 - 9,50)	(7,10 - 9,95)	(7,10 - 9,95)	(7,10 - 9,95)	(7,40 - 10,30)	(8,45 - 11,55)	(10,80 - 14,25)
bis 200 €/m²	**7,85**	**8,25**	**8,30**	**8,30**	**8,60**	**9,75**	**12,25**
	(6,55 - 9,30)	(6,90 - 9,75)	(6,95 - 9,75)	(6,95 - 9,75)	(7,20 - 10,10)	(8,25 - 11,30)	(10,55 - 14,00)
bis 160 €/m²	**7,70**	**8,10**	**8,15**	**8,15**	**8,45**	**9,55**	**12,05**
	(6,40 - 9,15)	(6,75 - 9,60)	(6,80 - 9,60)	(6,80 - 9,60)	(7,10 - 9,95)	(8,10 - 11,15)	(10,40 - 13,80)
80 bis 120 €/m²	**7,60**	**8,00**	**8,00**	**8,00**	**8,35**	**9,45**	**11,90**
	(6,30 - 9,00)	(6,65 - 9,45)	(6,65 - 9,45)	(6,65 - 9,45)	(6,95 - 9,80)	(8,00 - 11,00)	(10,25 - 13,70)

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

***) wegen der zugrundeliegenden Datenstruktur keine Angabe von Spannen*

Abhängigkeit von der Wohnungsgröße



Wohnfläche in m²	30	50	70	90	110	130	150	170
Faktor	1,12	1,06	1,01	0,99	0,96	0,95	0,93	0,92

Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):

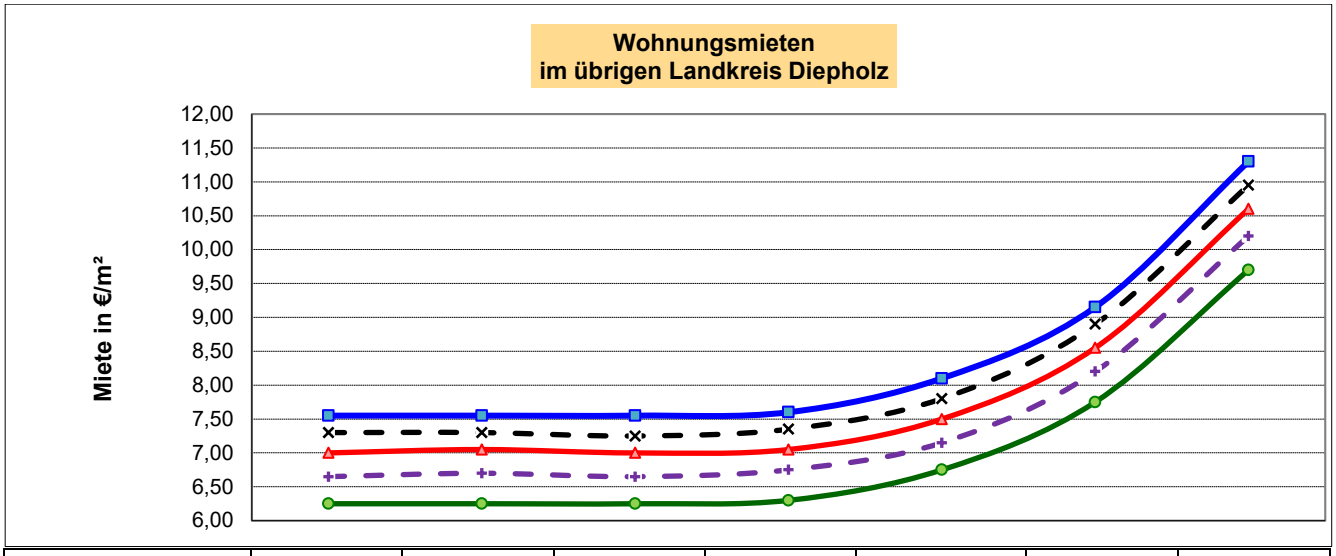
1,05

Die Stichprobe enthält zu wenig Mieten aus **„Altbauten“ (Baujahr vor 1945),** daher kann der Einfluss dieses Merkmals hier nicht statistisch signifikant nachgewiesen werden.

Wohnungsmieten im übrigen Landkreis Diepholz

Die Stichprobe für den übrigen Landkreis Diepholz umfasst 769 Mietfälle (Angebotsmieten, Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2020 bis 2025.

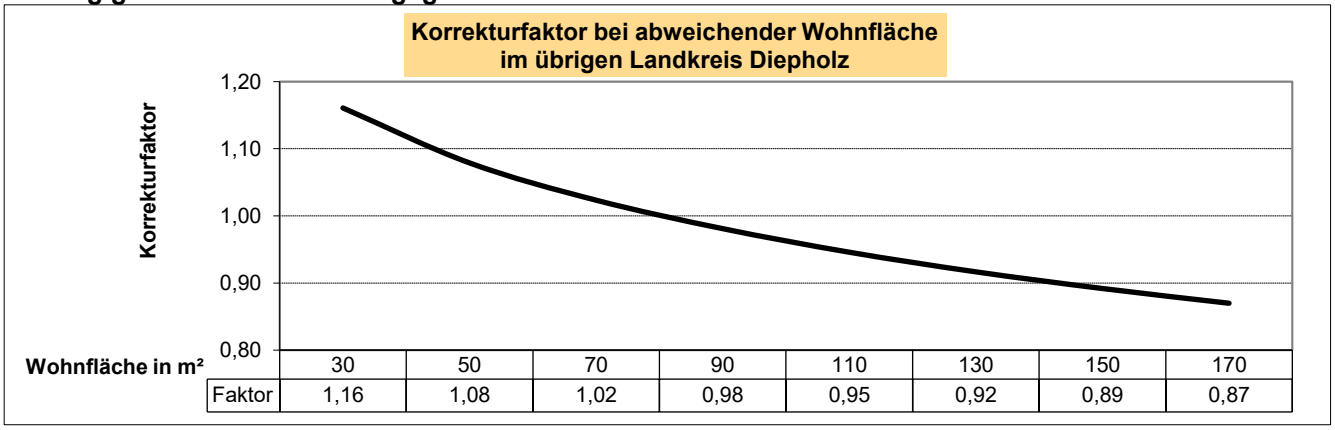
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr* und dem Bodenrichtwert (Lagewert)



Baujahr* Bodenrichtwert	1965	1975	1985	1995	2005	2015	2025
über 160 €/m²	**7,55**	**7,55**	**7,55**	**7,60**	**8,10**	**9,15**	**11,30**
	(6,05 - 9,20)	(6,05 - 9,20)	(6,05 - 9,20)	(6,10 - 9,30)	(6,50 - 9,80)	(7,50 - 11,00)	(**)
bis 160 €/m²	**7,30**	**7,30**	**7,30**	**7,35**	**7,80**	**8,90**	**10,95**
	(5,80 - 8,95)	(5,80 - 8,95)	(5,80 - 8,95)	(5,90 - 9,00)	(6,30 - 9,50)	(7,25 - 10,70)	(**)
bis 120 €/m²	**7,00**	**7,05**	**7,05**	**7,05**	**7,50**	**8,55**	**10,60**
	(5,55 - 8,60)	(5,60 - 8,65)	(5,60 - 8,65)	(5,60 - 8,65)	(6,00 - 9,20)	(6,95 - 10,35)	(8,80 - 12,60)
bis 80 €/m²	**6,65**	**6,70**	**6,70**	**6,75**	**7,15**	**8,20**	**10,20**
	(5,25 - 8,25)	(5,30 - 8,25)	(5,30 - 8,25)	(5,30 - 8,30)	(5,70 - 8,80)	(6,65 - 9,95)	(8,45 - 12,15)
bis 40 €/m²	**6,25**	**6,25**	**6,25**	**6,30**	**6,75**	**7,75**	**9,70**
	(4,85 - 7,75)	(4,90 - 7,80)	(4,90 - 7,80)	(4,95 - 7,85)	(5,30 - 8,30)	(6,20 - 9,45)	(7,95 - 11,60)

**) gewichtetes Mittel aus Ursprungsbaujahr (zu 1/3) und Modernisierungsjahr (zu 2/3)*
***) wegen der zugrundeliegenden Datenstruktur keine Angabe von Spannen*

Abhängigkeit von der Wohnungsgröße



Wohnfläche in m²	30	50	70	90	110	130	150	170
Faktor	1,16	1,08	1,02	0,98	0,95	0,92	0,89	0,87

Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):

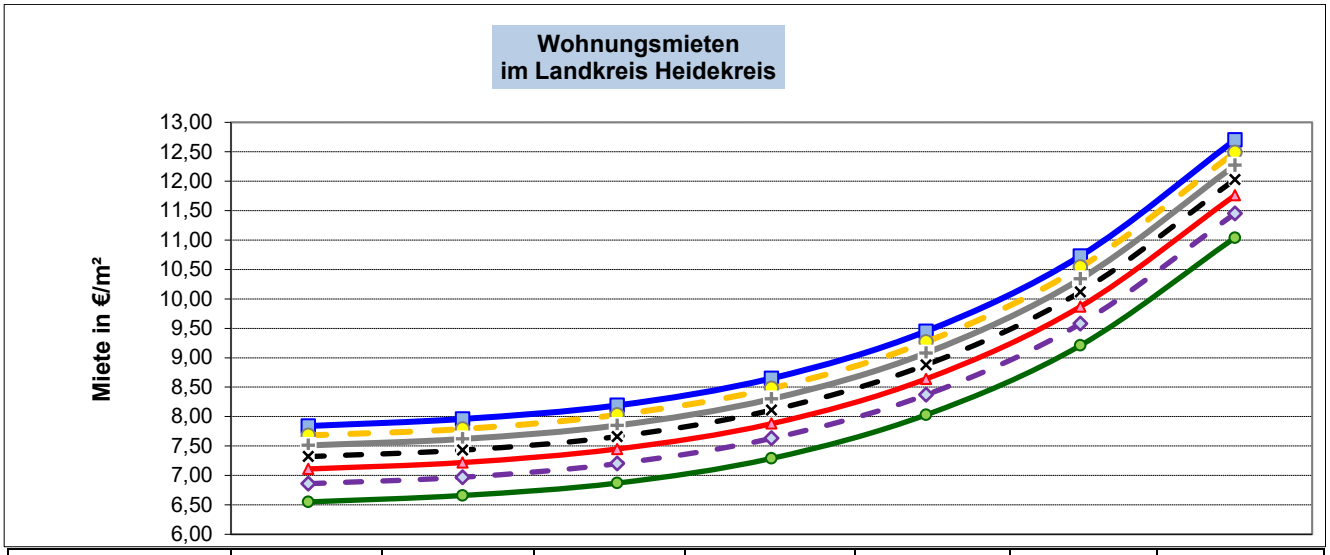
1,05

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

Wohnungsmieten im Landkreis Heidekreis

Die Stichprobe für den Landkreis Heidekreis umfasst 965 Mietfälle (Angebotsmieten, Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2020 bis 2025.

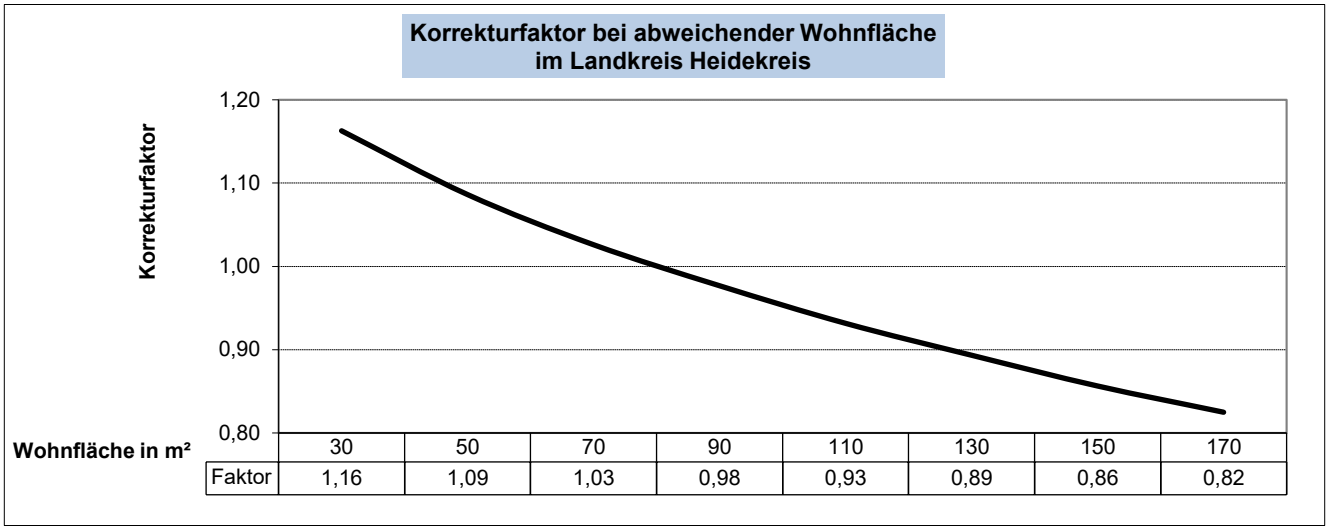
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr* und dem Bodenrichtwert (Lagewert)



Baujahr* / Bodenrichtwert	1965	1975	1985	1995	2005	2015	2025
über 240 €/m²	**7,85**	**7,95**	**8,20**	**8,65**	**9,45**	**10,75**	**12,70**
	(5,90 - 10,10)	(6,00 - 10,20)	(6,20 - 10,50)	(6,60 - 11,00)	(7,30 - 11,90)	(8,40 - 13,35)	(**)
bis 240 €/m²	**7,70**	**7,80**	**8,05**	**8,50**	**9,25**	**10,55**	**12,50**
	(5,75 - 9,90)	(5,85 - 10,00)	(6,05 - 10,30)	(6,45 - 10,80)	(7,15 - 11,70)	(8,25 - 13,10)	(**)
bis 200 €/m²	**7,50**	**7,60**	**7,85**	**8,30**	**9,10**	**10,35**	**12,25**
	(7,50 - 5,60)	(5,70 - 9,80)	(5,90 - 10,10)	(6,30 - 10,60)	(6,95 - 11,50)	(8,05 - 12,90)	(**)
bis 160 €/m²	**7,30**	**7,45**	**7,65**	**8,10**	**8,90**	**10,10**	**12,05**
	(5,45 - 9,50)	(5,55 - 9,60)	(5,75 - 9,85)	(6,10 - 10,35)	(6,80 - 11,25)	(7,90 - 12,65)	(**)
bis 120 €/m²	**7,10**	**7,20**	**7,45**	**7,90**	**8,65**	**9,85**	**11,75**
	(5,25 - 9,25)	(5,35 - 9,35)	(5,55 - 9,60)	(5,95 - 10,10)	(6,60 - 11,00)	(7,65 - 12,35)	(**)
bis 80 €/m²	**6,85**	**6,95**	**7,20**	**7,65**	**8,35**	**9,60**	**11,45**
	(5,05 - 8,95)	(5,15 - 9,10)	(5,35 - 9,35)	(5,70 - 9,85)	(6,35 - 10,70)	(7,40 - 12,05)	(**)
bis 40 €/m²	**6,55**	**6,65**	**6,85**	**7,30**	**8,05**	**9,20**	**11,05**
	(4,75 - 8,60)	(4,85 - 8,75)	(5,05 - 9,00)	(5,40 - 9,45)	(6,05 - 10,30)	(7,05 - 11,65)	(8,65 - 13,70)

**) gewichtetes Mittel aus Ursprungsbaujahr (zu 1/3) und Modernisierungsjahr (zu 2/3)*
***) wegen der zugrundeliegenden Datenstruktur keine Angabe von Spannen*

Abhängigkeit von der Wohnungsgröße



Wohnfläche in m²	30	50	70	90	110	130	150	170
Faktor	1,16	1,09	1,03	0,98	0,93	0,89	0,86	0,82

Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):

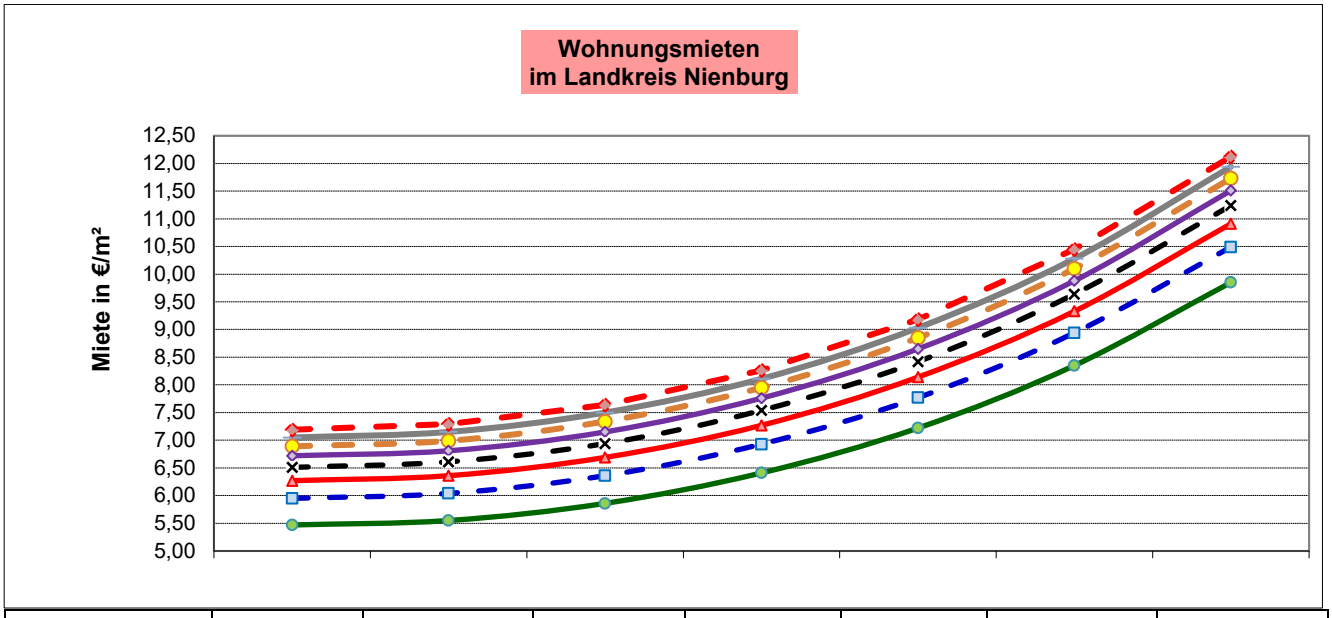
1,14

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

Wohnungsmieten im Landkreis Nienburg

Die Stichprobe für den Landkreis Nienburg umfasst 1662 Mietfälle (Angebotsmieten, Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2020 bis 2025.

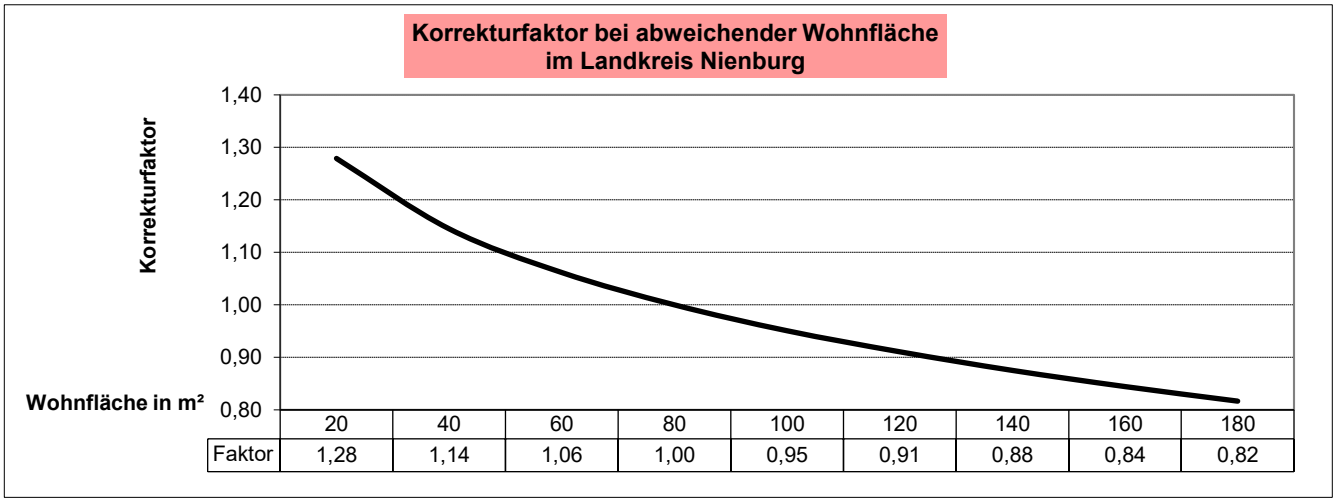
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr* und dem Bodenrichtwert (Lagewert)



Baujahr* / Bodenrichtwert	1965	1975	1985	1995	2005	2015	2025
über 280 €/m²	**7,20**	**7,30**	**7,65**	**8,25**	**9,20**	**10,45**	**12,10**
	(5,35 - 9,25)	(5,45 - 9,40)	(5,75 - 9,80)	(6,30 - 10,50)	(7,10 - 11,50)	(8,25 - 12,95)	(**)
bis 280 €/m²	**7,05**	**7,15**	**7,50**	**8,10**	**9,05**	**10,30**	**11,95**
	(5,25 - 9,10)	(5,35 - 9,20)	(5,65 - 9,60)	(6,20 - 10,30)	(7,00 - 11,35)	(8,10 - 12,75)	(9,55 - 14,60)
bis 240 €/m²	**6,90**	**7,00**	**7,35**	**7,95**	**8,85**	**10,10**	**11,75**
	(5,10 - 8,95)	(5,20 - 9,05)	(5,50 - 9,45)	(6,05 - 10,10)	(6,85 - 11,15)	(7,90 - 12,55)	(9,35 - 14,35)
bis 200 €/m²	**6,70**	**6,80**	**7,15**	**7,75**	**8,65**	**9,90**	**11,50**
	(4,95 - 8,75)	(5,05 - 8,85)	(5,35 - 9,25)	(5,85 - 9,90)	(6,65 - 10,90)	(7,75 - 12,30)	(9,15 - 14,10)
bis 160 €/m²	**6,50**	**6,60**	**6,95**	**7,55**	**8,40**	**9,65**	**11,25**
	(4,80 - 8,50)	(4,85 - 8,60)	(5,15 - 9,00)	(5,70 - 9,65)	(6,45 - 10,65)	(7,50 - 12,00)	(8,95 - 13,80)
bis 120 €/m²	**6,25**	**6,35**	**6,70**	**7,25**	**8,15**	**9,35**	**10,90**
	(4,60 - 8,20)	(4,65 - 8,30)	(4,95 - 8,70)	(5,45 - 9,35)	(6,20 - 10,35)	(7,25 - 11,70)	(8,65 - 13,45)
bis 80 €/m²	**5,95**	**6,05**	**6,35**	**6,95**	**7,75**	**8,95**	**10,50**
	(4,30 - 7,85)	(4,40 - 7,95)	(4,65 - 8,30)	(5,15 - 8,95)	(5,90 - 9,95)	(6,90 - 11,25)	(8,25 - 13,00)
bis 40 €/m²	**5,45**	**5,55**	**5,85**	**6,40**	**7,20**	**8,35**	**9,85**
	(3,90 - 7,30)	(3,95 - 7,40)	(4,25 - 7,75)	(4,70 - 8,40)	(5,40 - 9,30)	(6,40 - 10,60)	(7,70 - 12,25)

**) gewichtetes Mittel aus Ursprungsbaujahr (zu 1/3) und Modernisierungsjahr (zu 2/3)*
***) wegen der zugrundeliegenden Datenstruktur keine Angabe von Spannen*

Abhängigkeit von der Wohnungsgröße



Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften):

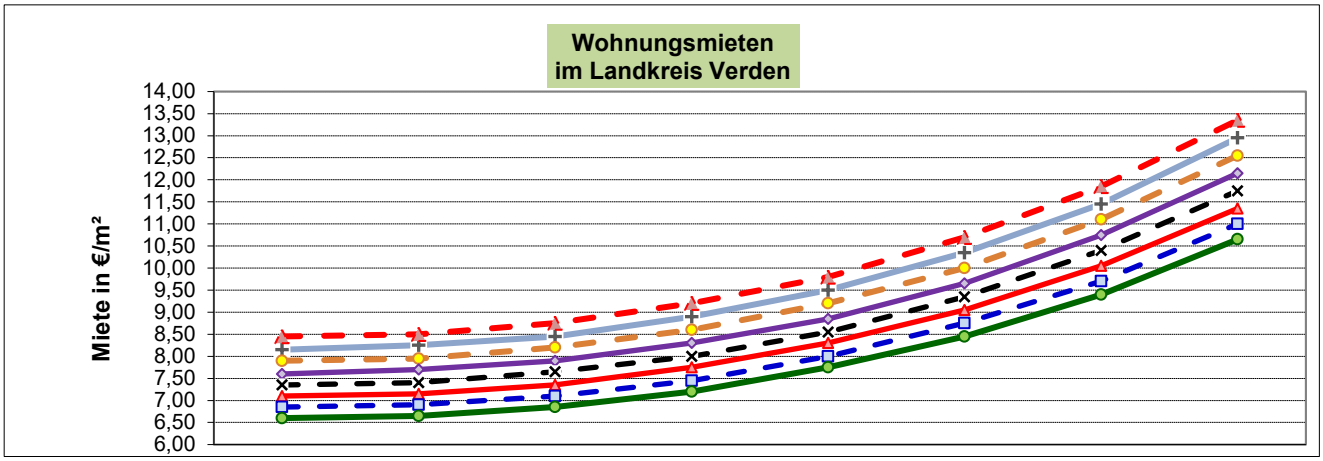
1,13

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

Wohnungsmieten im Landkreis Verden

Die Stichprobe für den Landkreis Verden umfasst 596 Mietfälle (Angebotsmieten, Neuvermietungen und Bestandsmieten) aus den Jahren 2020 bis 2025.

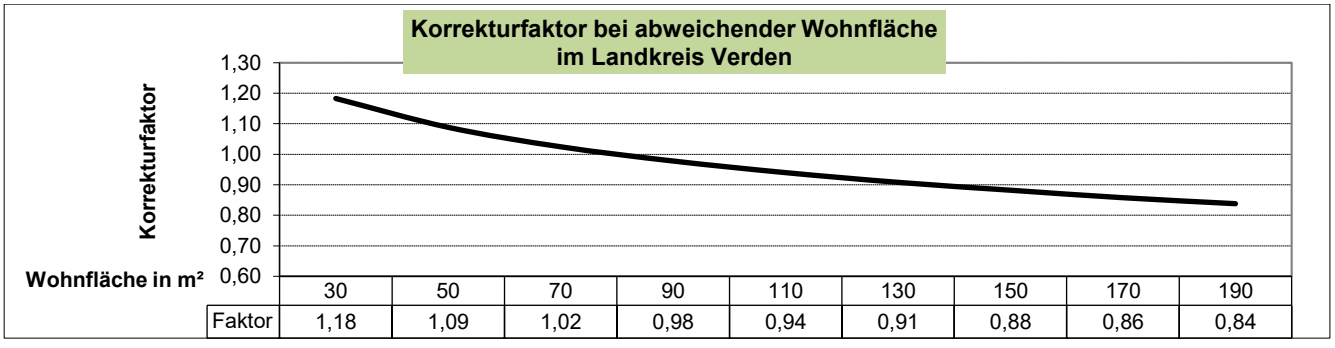
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Baujahr* und dem Bodenrichtwert (Lagewert)



Baujahr* Bodenrichtwert	1955	1965	1975	1985	1995	2005	2015	2025
über 300 €/m²	**8,45**	**8,50**	**8,75**	**9,20**	**9,80**	**10,70**	**11,85**	**13,35**
	(6,25 - 11,30)	(6,30 - 11,40)	(6,45 - 11,70)	(6,80 - 12,25)	(7,30 - 13,05)	(7,95 - 14,15)	(8,85 - 15,65)	(**)
bis 300 €/m²	**8,15**	**8,25**	**8,45**	**8,90**	**9,50**	**10,35**	**11,45**	**12,95**
	(6,00 - 10,95)	(6,05 - 11,05)	(6,25 - 11,30)	(6,55 - 11,85)	(7,05 - 12,65)	(7,70 - 13,70)	(8,60 - 15,50)	(**)
bis 260 €/m²	**7,90**	**7,95**	**8,20**	**8,60**	**9,20**	**10,00**	**11,10**	**12,55**
	(5,80 - 10,60)	(5,85 - 10,65)	(6,00 - 10,95)	(6,35 - 11,45)	(6,80 - 12,25)	(7,45 - 13,30)	(8,30 - 14,70)	(9,40 - 16,50)
bis 220 €/m²	**7,60**	**7,70**	**7,90**	**8,30**	**8,85**	**9,65**	**10,75**	**12,15**
	(5,60 - 10,25)	(5,65 - 10,30)	(5,80 - 10,60)	(6,10 - 11,10)	(6,55 - 11,85)	(7,20 - 12,85)	(8,00 - 14,20)	(9,10 - 16,00)
bis 180 €/m²	**7,35**	**7,40**	**7,65**	**8,00**	**8,55**	**9,35**	**10,4**	**11,75**
	(5,40 - 9,90)	(5,45 - 10,00)	(5,60 - 10,25)	(5,90 - 10,75)	(6,35 - 11,45)	(6,95 - 12,45)	(7,75 - 13,80)	(8,80 - 15,50)
bis 140 €/m²	**7,10**	**7,15**	**7,35**	**7,75**	**8,30**	**9,05**	**10,05**	**11,35**
	(5,20 - 9,60)	(5,25 - 9,65)	(5,40 - 9,90)	(5,70 - 10,40)	(6,10 - 11,10)	(6,70 - 12,05)	(7,45 - 13,35)	(8,50 - 15,05)
bis 100 €/m²	**6,85**	**6,90**	**7,10**	**7,45**	**8,00**	**8,75**	**9,70**	**11,00**
	(5,00 - 9,25)	(5,05 - 9,35)	(5,20 - 9,60)	(5,50 - 10,05)	(5,90 - 10,75)	(6,45 - 11,65)	(7,20 - 12,95)	(8,20 - 14,60)
bis 60 €/m²	**6,60**	**6,65**	**6,85**	**7,20**	**7,75**	**8,45**	**9,40**	**10,65**
	(4,80 - 8,95)	(4,85 - 9,00)	(5,00 - 9,25)	(5,30 - 9,70)	(5,65 - 10,40)	6,20 - 11,30)	(6,95 - 12,50)	(7,90 - 14,15)

**) gewichtetes Mittel aus Ursprungsbaujahr (zu 1/3) und Modernisierungsjahr (zu 2/3)*
***) wegen der zugrundeliegenden Datenstruktur keine Angabe von Spannen*

Abhängigkeit von der Wohnungsgröße



Wohnfläche in m²	30	50	70	90	110	130	150	170	190
Faktor	1,18	1,09	1,02	0,98	0,94	0,91	0,88	0,86	0,84

Ein Einfluss des Merkmals „**Altbauwohnung“ (Baujahr vor 1945)** ist aus der Stichprobe nicht 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 wird der Verein der Haus- und Wohnungseigentümer Verden e.V. und der Deutsche Mieterbund, Mieterverein Verden und Umgebung e.V. zum 01.01.2026 einen Mietspiegel für die Stadt Verden und die Umlandgemeinden veröffentlichen.

11.3 Mieten für Garagen

Bereich	Mieten für Garagen oder Stellplätze in Sammelgaragen (2020 – 2025)			
	Anzahl	Miete pro Stellplatz (€/Monat)	Spanne (€/Monat)	
			von	bis
Landkreis Diepholz	59	40		
Stuhr/Syke/Weyhe	18	50	15 – 80	
übriger Landkreis Diepholz	41	35	25 – 50	
Landkreis Heidekreis	72	35	25 – 60	
Landkreis Nienburg	132	40	20 – 50	
Landkreis Verden	40	50	30 – 70	

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 2026 ist die **Einflussgröße wertrelevantes Baujahr*** (modifiziertes Baujahr) nach Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV/Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre) 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. In den Jahren 2024 und 2025 bezog sich das wertrelevante Baujahr auf eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren. Die Auswertungen ab 2026 sind insoweit nicht mehr direkt mit älteren Auswertungen vergleichbar.

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 2019).** 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 m² im Landkreis Diepholz					
Lage	**Anzahl**	**mittlerer Bodenrichtwert**	**mittleres wertrelevantes Baujahr***	**mittlere Nutzfläche**	**mittlere Miete (€/m²) (Spanne)**
Stuhr/Syke/Weyhe	13	275 €/m²	1986	100 m²	11,0 (6,0 – 18,5)
übriger LK DH, BRW>=100 €/m²	15	140 €/m²	1979	95 m²	8,0 (4,5 – 12,0)
übriger LK DH, BRW<100 €/m²	4	55 €/m²	1987	125 m²	7,5 (3,5 – 11,0)
Fachmärkte, Verbrauchermärkte und Discounter (Baujahre ab 1990, Ladenfläche ab 500 m²)					
Lage	**Anzahl**	**mittlerer Bodenrichtwert**	**mittleres wertrelevantes Baujahr***	**mittlere Nutzfläche**	**mittlere Miete (€/m²) (Spanne)**
gesamter Landkreis	9	70 €/m²	2006	935 m²	8,5 (5,0 – 13,0)

*) *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.*

Landkreis Heidekreis

Mittlere Mieten für Läden unter 500 m² im Landkreis Heidekreis					
Lage	**Anzahl**	**mittlerer Bodenrichtwert**	**mittleres wertrelevantes Baujahr***	**mittlere Nutzfläche**	**mittlere Miete (€/m²) (Spanne)**
Stadt Soltau	14	215 €/m²	1969	90 m²	9,5 (7,0 – 16,5)
Übriger Nordkreis	6	100 €/m²	1977	110 m²	7,5 (4,0 – 10,5)
Stadt Walsrode	28	195 €/m²	1983	105 m²	9,0 (4,5 – 16,0)
übriger Südkreis	8	50 €/m²	1966	125 m²	6,5 (3,0 – 12,5)
Fachmärkte, Verbrauchermärkte und Discounter (Baujahre ab 1990, Ladenfläche ab 500 m²)					
Lage	**Anzahl**	**mittlerer Bodenrichtwert**	**mittleres wertrelevantes Baujahr***	**mittlere Nutzfläche**	**mittlere Miete (€/m²) (Spanne)**
gesamter Landkreis	14	50 €/m²	2004	1.200 m²	9,0 (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 m² in der Innenstadt Nienburgs					
Lage	**Anzahl**	**mittlerer Bodenrichtwert**	**mittleres wertrelevantes Baujahr***	**mittlere Nutzfläche**	**mittlere Miete (€/m²) (Spanne)**
Stadt Nienburg 1a-Lage Nördliche Lange Straße und westliche Georgstraße	8	600 €/m²	1976	70 m²	18,5 (10,0 – 27,5)
übrige Innenstadt	16	275 €/m²	1975	125 m²	8,0 (5,0 – 16,0)

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 m² und bis Baujahr 1989					
Lage	**Anzahl**	**mittlerer Bodenrichtwert**	**mittleres wertrelevantes Baujahr***	**mittlere Nutzfläche**	**mittlere Miete (€/m²) (Spanne)**
Nienburg und Ortsteile	19	105 €/m²	1982	155 m²	6,5 (3,0 – 85)
übriger Landkreis	6	65 €/m²	1980	105 m²	5,0 (4,0 – 6,0)
Fachmärkte, Verbrauchermärkte und Discounter (Baujahre ab 1990, Ladenfläche über 500 m²)					
gesamter Landkreis	8	65 €/m²	2017	1.395 m²	9,5 (6,0 – 11,0)

*) *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.*

Landkreis Verden

Mittlere Mieten für Läden bis 500 m² im Landkreis Verden (7 Jahre seit 2019)					
Lage	**Anzahl**	**mittlerer Bodenrichtwert**	**mittleres wertrelevantes Baujahr***	**mittlere Nutzfläche**	**mittlere Miete (€/m²) (Spanne)**
Stadt Verden Innenstadt BRW >=200 €/m²	7	330 €/m²	1975	200 m²	8,5 (6,5 – 15,0)
Achim Innenstadt BRW >= 200 €/m²	5	275 €/m²	1972	65 m²	9,5 (5,5 – 11,0)
Achim, übrige Stadt	6	160 €/m²	1973	95 m²	9,0 (3,5 – 10,0)
übriger Landkreis	6	120 €/m²	1974	105 m²	9,5 (6,5 – 18,5)

*) *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.*

***) wegen geringer Datenmenge nicht veröffentlicht*

Gesamter Zuständigkeitsbereich

Für die nachfolgenden Untersuchungen standen dem Gutachterausschuss Vergleichsmieten für Läden mit einer Nutzfläche bis 800 m² aus einem Zeitraum von 2019 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 01.01.2026 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 (ImmoWertV/Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre) berücksichtig worden, die bei allen Vergleichsfällen der Stichprobe belegt ist.

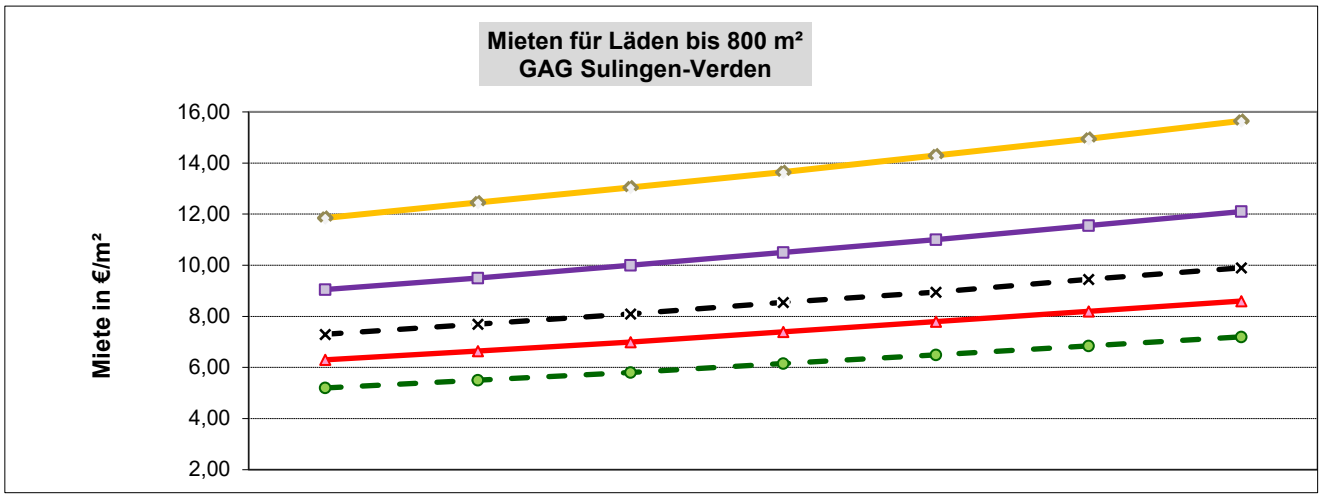
In Auswertungen zu den Grundstücksmarktdaten 2023 und früher wurde als Baujahr das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes angegeben. In den Jahren 2024 und 2025 bezog sich das wertrelevante Baujahr auf eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren. Die Auswertungen ab 2026 sind insoweit nicht mehr direkt mit älteren Auswertungen vergleichbar.

Die Stichprobe für die Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden umfasst rund 180 geeignete Mietfälle (Neuvermietungen und Bestandsmieten) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich (Anwendungsspanne)	mittlerer Wert
Mietzeitpunkt	2019 – 2025	Apr. 2021
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m² – 600 €/m²	210 €/m²
wertrelevantes Baujahr*	1966 – 2019	1981
Nutzfläche	25 m² – 775 m²	115 m²

*) *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.*

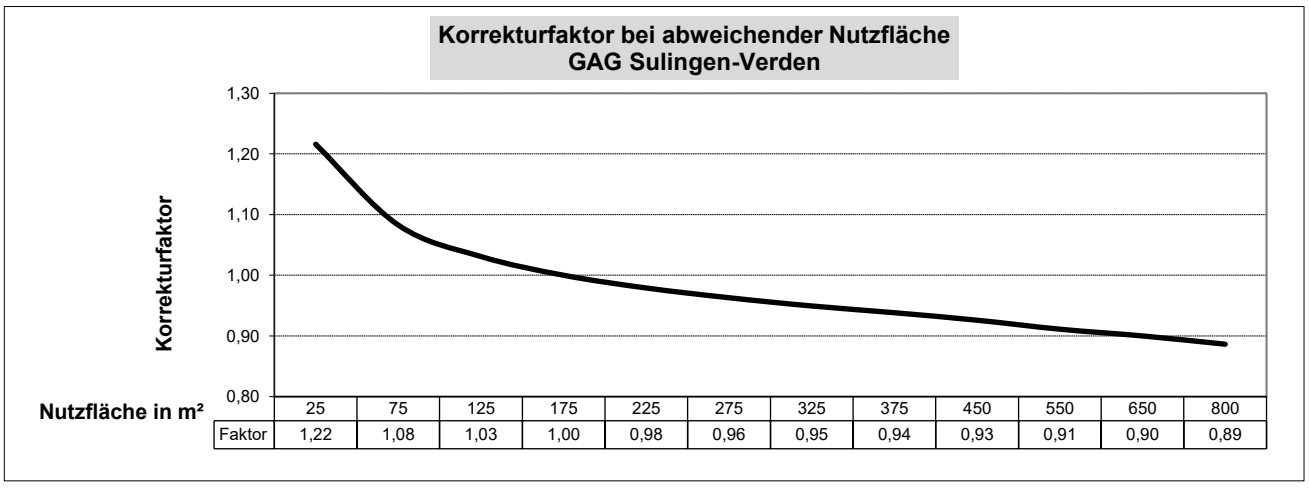
Basiswerte für das Normobjekt, wertrelevantes Baujahr* 1980 und 175 m² Nutzfläche, in Abhängigkeit vom modifizierten Baujahr* und Bodenrichtwert (Lagewert)



wertrelevantes Baujahr* / Bodenrichtwert-Lage	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
	11,85	**12,45**	**13,05**	**13,65**	**14,30**	**14,95**	**15,65**
Stadt Nienburg 1a-Lagen Lange Straße 600 €/m²	7,70 – 16,00	8,10 – 16,8	8,50 – 17,60	8,85 – 18,45	9,30 – 19,30	9,70 – 20,20	10,15 – 21,15
	9,05	**9,50**	**10,00**	**10,50**	**11,00**	**11,55**	**12,10**
400 €/m²	5,90 – 12,20	6,15 – 12,85	6,50 – 13,50	6,85 – 14,20	7,15 – 14,85	7,50 – 15,60	7,85 – 16,35
	7,30	**7,70**	**8,10**	**8,55**	**8,95**	**9,45**	**9,90**
250 €/m²	4,75 – 9,85	5,00 – 10,40	5,25 – 10,95	5,55 – 11,55	5,80 – 12,10	6,15 – 12,75	6,45 – 13,35
	6,30	**6,65**	**7,00**	**7,40**	**7,80**	**8,20**	**8,60**
150 €/m²	4,10 – 8,50	4,30 – 9,00	4,55 – 9,45	4,80 – 10,00	5,05 – 10,55	5,35 – 11,05	5,60 – 11,60
	5,20	**5,50**	**5,80**	**6,15**	**6,50**	**6,85**	**7,20**
25 €/m²	3,40 – 7,00	3,60 – 7,45	3,75 – 7,85	4,00 – 8,30	4,25 – 8,80	4,45 – 9,25	5,05 – 9,35

*) ***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.*

Abhängigkeit von der Nutzfläche



Nutzfläche in m²	25	75	125	175	225	275	325	375	450	550	650	800
Faktor	1,22	1,08	1,03	1,00	0,98	0,96	0,95	0,94	0,93	0,91	0,90	0,89

11.4.2 Mieten für Büro- und Praxisräume

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

In den Übersichten der Grundstücksmarktdaten 2026 ist die **Einflussgröße wertrelevantes Baujahr*** (modifiziertes Baujahr) nach Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV/Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre) 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. In den Jahren 2024 und 2025 bezog sich das wertrelevante Baujahr auf eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren. Die Auswertungen ab 2026 sind insoweit nicht mehr direkt mit älteren Auswertungen vergleichbar.

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 Büro- und Praxisräume aus den letzten 7 Jahren (seit 2019).** 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 wertrelevantes Baujahr***	**mittlere Nutzfläche**	**mittlere Miete (€/m²) (Spanne)**
Stuhr / Syke/ Weyhe					
Baujahre ab 1990	11	255 €/m²	2001	175 m²	8,5 (7,0 – 12,0)
Baujahre bis 1989	5	130 €/m²	1983	260 m²	6,5 (5,5 – 7,0)
übriger Landkreis Diepholz					
Baujahre ab 1990	7	115 €/m²	1997	245 m²	8,5 (6,5 – 10,0)
Baujahre bis 1989	11	75 €/m²	1980	100 m²	6,5 (4,5 – 9,5)

Landkreis Heidekreis

Mittlere Mieten für Büroräume im Heidekreis					
	Anzahl	**mittlerer Bodenrichtwert**	**mittleres wertrelevantes Baujahr***	**mittlere Nutzfläche**	**mittlere Miete (€/m²) (Spanne)**
Landkreis Heidekreis					
Baujahre ab 1990	5	85 €/m²	1983	150 m²	10,5 (7,0 – 12,0)
Baujahre bis 1989	32	145 €/m²	1976	140 m²	7,0 (4,50 – 12,5)

*) ***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.*

***) 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	2006	205 m²	8,0 (5,0 – 12,5)
Baujahr bis 1989	40	85 €/m²	1980	115 m²	6,0 (3,0 – 9,5)

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	9	90 €/m²	1995	125 m²	7,5 (5,0 – 13,0)
Baujahre bis 1989	15	170 €/m²	1977	120 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 Wertermittlungsstichtag 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 2025 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 01.01.2026 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 (ImmoWertV/Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre) berücksichtig worden, die bei allen Vergleichsfällen der Stichprobe belegt ist.

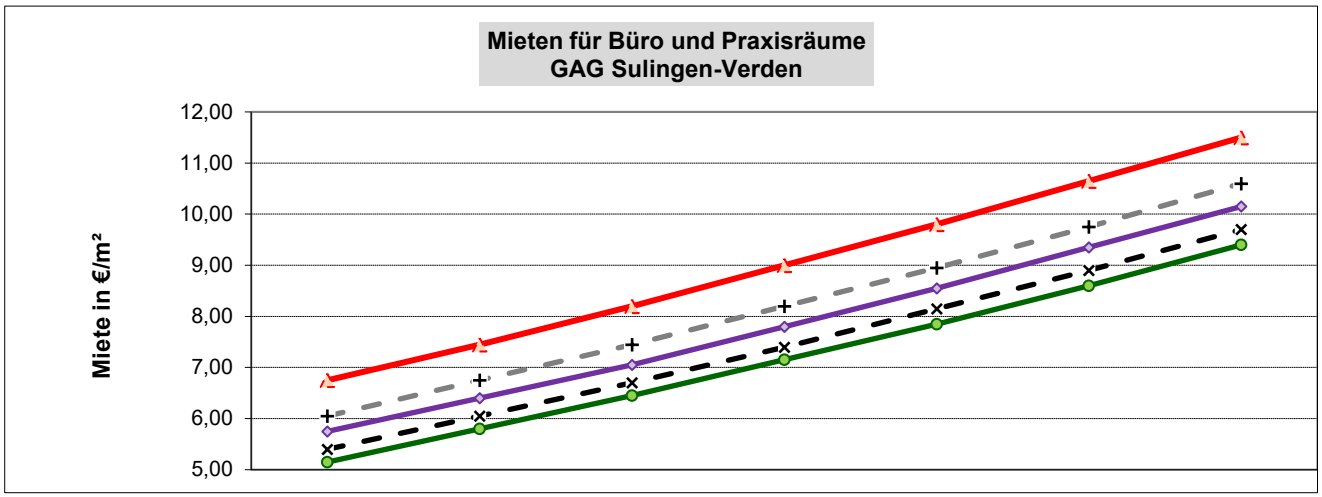
In Auswertungen zu den Grundstücksmarktdaten 2023 und früher wurde als Baujahr das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes angegeben. In den Jahren 2024 und 2025 bezog sich das wertrelevante Baujahr auf eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren. Die Auswertungen ab 2026 sind insoweit nicht mehr direkt mit 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 – 2025	Feb. 2021
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m² – 600 €/m²	175 €/m²
wertrelevantes Baujahr*	1952 – 2021	1984
Nutzfläche	15 m² – 1.150 m²	215 m²

*) ***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.*

Basiswerte für das Normobjekt, wertrelevantes Baujahr* 1985 und 200 m² Nutzfläche, in Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr* und vom Bodenrichtwert (Lagewert)

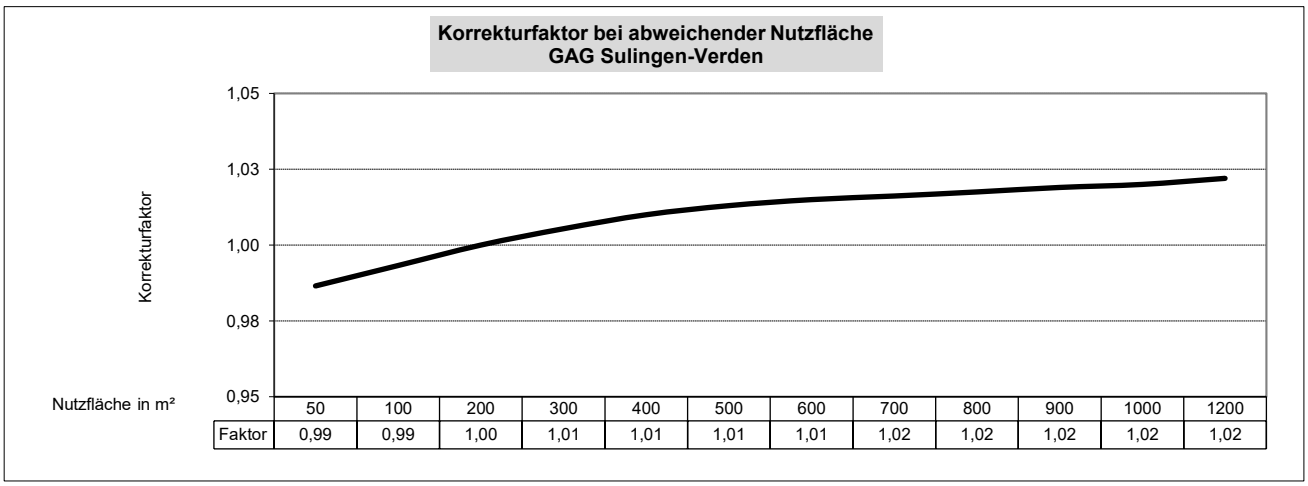


wertrelevantes Baujahr* Bodenrichtwert-Lage	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
über 350 €/m²	**6,75**	**7,45**	**8,20**	**9,00**	**9,80**	**10,65**	**11,50**
	4,40 – 9,10	4,85 – 10,05	5,35 – 11,05	5,85 – 13,25	6,35 – 13,25	6,90 – 14,40	7,50 – 15,55
bis 350 €/m²	**6,05**	**6,75**	**7,45**	**8,20**	**8,95**	**9,75**	**10,60**
	3,95 – 8,15	4,40 – 9,10	4,85 – 10,05	5,35 – 11,05	5,80 – 12,10	6,35 – 13,15	6,90 – 14,30
bis 250 €/m²	**5,75**	**6,40**	**7,05**	**7,80**	**8,55**	**9,35**	**10,15**
	3,75 – 7,75	4,15 – 8,65	4,60 – 9,50	5,05 – 10,55	5,55 – 11,55	6,10 – 12,60	6,60 – 13,70
bis 150 €/m²	**5,40**	**6,05**	**6,70**	**7,40**	**8,15**	**8,90**	**9,70**
	3,50 – 730	3,95 – 8,15	4,35 – 9,05	4,80 – 10,00	5,30 – 11,00	5,80 – 12,00	6,30 – 13,10
bis 50 €/m²	**5,15**	**5,80**	**6,45**	**7,15**	**7,85**	**8,60**	**9,40**
	3,35 – 6,95	3,75 – 7,85	4,20 – 8,70	4,65 – 9,65	5,10 – 10,60	5,60 – 11,60	6,80 – 12,20

*) ***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.*

Abhängigkeit von der Nutzfläche

Nach der aktuellen Analyse ist eine zunehmend schwache Abhängigkeit von der Größe der Nutzfläche gegeben. Im Gegensatz zu den Ladenmieten gibt es hier eine Tendenz, dass für Büro- und Praxismieten, mit größeren Nutzflächen die Mietansätze steigen. Ab ca. 800 m² Nutzfläche ist der Einfluss nur noch sehr gering. Flächen sehr kleiner Objekte unter 100 m² sowie Objekte über 700 m² Nutzfläche werden nur sehr selten vermietet. Das Ergebnis einer Residuenuntersuchung zeigt, dass bei Mieten im Bereich von 100 m² bis 700 m² Nutzfläche die Mieten/m² Nutzfläche für kleinere Büro- und Praxisräume auch höher sein können, als die für größere Mietobjekte.



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 5 % bis 10 % höhere Mieten** gezahlt werden, wird jedoch bestätigt.

Freiflächen und Parkplätze, auch gepflasterte Flächen, sind in den vorgenannten Sätzen enthalten, soweit sie dem üblichen Umfang der erforderlichen Einstellplätze und Zuwegungen entsprechen. Ebenso sind übliche Keller- und Nebenräume in der Regel enthalten. Nur höherwertige Nebenräume und Garagen werden mit zusätzlichen Mietansätzen berücksichtigt.

11.4.3 Mieten für weitere gewerbliche Räume

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

In den Übersichten der Grundstücksmarktdaten 2026 ist die **Einflussgröße wertrelevantes Baujahr*** (modifiziertes Baujahr) nach Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV/Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre) 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. In den Jahren 2024 und 2025 bezog sich das wertrelevante Baujahr auf eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren. Die Auswertungen ab 2026 sind insoweit nicht mehr direkt mit älteren Auswertungen vergleichbar.

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 2015). 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.

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

Aufgeführt werden zunächst Untersuchungen aufgeteilt nach den Landkreisen im Geschäftsbereich und anschließend zum gesamten Geschäftsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden.

Landkreis Diepholz

Mittlere Mieten für weitere gewerbliche Räume im Landkreis Diepholz					
Art	**Anzahl**	**mittlerer Bodenrichtwert**	**mittleres wertrele-vantes Baujahr***	**mittlere Nutzfläche**	**mittlere Miete (€/m²) (Spanne)**
Stuhr, Syke, Weyhe					
Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil	8	45 €/m²	1994	605 m²	4,5 (3,0 – 9,5)
Lager- und Logistikhallen, Baujahre ab 1990	5	40 €/m²	2005	380 m²	4,0 (3,0 – 12,0)
Lagerhallen, Scheunen etc., Baujahre bis 1989	10	45 €/m²	1988	1.000m²	2,5 (1,5 – 3,5)
übriger Landkreis Diepholz					
Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil	5	20 €/m²	1991	235 m²	2,5 (1,5 – 5,5)
Lagerhallen, Scheunen etc.	5	15 €/m²	1993	725 m²	0,5 (0,50 – 2,00)

Landkreis Heidekreis

Mittlere Mieten für weitere gewerbliche Räume im Heidekreis					
Art	**Anzahl**	**mittlerer Bodenrichtwert**	**mittleres wertrele-vantes Baujahr***	**mittlere Nutzfläche**	**mittlere Miete (€/m²) (Spanne)**
Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil	11	55 €/m²	1990	350 m²	3,5 (1,0 – 5,5)
Lagerhallen, Scheunen etc.	18	30 €/m²	1989	190 m²	2,0 (1,0 – 6,0)

Landkreis Nienburg

Mittlere Mieten für weitere gewerbliche Räume im Landkreis Nienburg					
Art	**Anzahl**	**mittlerer Bodenrichtwert**	**mittleres wertrele-vantes Baujahr***	**mittlere Nutzfläche**	**mittlere Miete (€/m²) (Spanne)**
Lagerhallen, Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil, Baujahr bis 1989	11	20 €/m²	1989	470 m²	2,0 (0,5 – 4,0)
Lagerhallen, Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil, Baujahr ab 1990	5	15 €/m²	1996	2.790 m²	4,5 (4,0 – 6,0)
Lagerhallen, Scheunen etc., Baujahre ab 1990	5	10 €/m²	1999	975 m²	4,0 (3,0 – 12,0)
Lagerhallen, Scheunen etc., Baujahre bis 1989	30	15 €/m²	1994	400 m²	2,0 (0,5 – 5,5)

*) ***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.*

Landkreis Verden

Mittlere Mieten für weitere gewerbliche Räume im Landkreis Verden					
Art	**Anzahl**	**mittlerer Bodenrichtwert**	**mittleres wertrele-vantes Baujahr***	**mittlere Nutzfläche**	**mittlere Miete (€/m²) (Spanne)**
Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil, Baujahr bis 1989	9	35 €/m²	1992	1.100 m²	3,0 (2,0 – 6,0)
Werkstätten, beheizte Hallen, geringer Büroanteil, Baujahr ab 1990	8	45 €/m²	2004	1.070 m²	5,0 (3,5 – 6,5)
Lagerhallen, Scheunen etc., Baujahre ab 1990	10	40 €/m²	2012	7.445 m²	3,5 (2,5 – 7,5)
Lagerhallen, Scheunen etc., Baujahre bis 1989	4	40 €/m²	1997	175 m²	2,5 (2,0 – 4,0)

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 teilweise 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 wertrele-vantes Baujahr***	**mittlere Nutzfläche**	**mittlere Miete (€/m²) (Spanne)**
Werkstätten, Produktion Baujahre bis 1989	38	35 €/m²	1991	470 m²	3,0 (1,0 – 6,0)
Werkstätten, Produktion Baujahre ab 1990	19	35 €/m²	2003	1.245 m²	4,5 (3,0 – 9,0)
Lager- und Logistikgebäude Baujahre bis 1989	62	20 €/m²	1994	400 m²	2,0 (0,5 – 5,5)
Lager- und Logistikgebäude Baujahre ab 1990	30	25 €/m²	2001	1.270 m²	3,5 (1,5 – 9,5)

*) ***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 01.01.2022 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. Dabei werden ab den Auswertungen zu den Grundstückmarktdaten 2026 im Bereich Grünlandpachten nur Pachten > 100 €/ha ausgewertet. Bei niedrigeren Pachten handelt es sich um Sonderfälle, überwiegend in Landschaftsschutzgebieten. Ein direkter Vergleich mit den Daten des Vorjahres ist daher hier nicht möglich.

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 2022 – 2025)				
	Anzahl	mittlere Fläche [ha]	Mittlerer Bodenrichtwert [€/m²]	mittlere Pacht [€/ha]	Spanne Pacht [€/ha]	Rendite* in Relation zum Richtwert [%]
Landkreis Diepholz 2024 **Landkreis Diepholz 2025**	326 **409**	3,2 **2,1**	5,50 **6,30**	720 **700**	400 – 1.200 **375 – 1.200**	1,25 **1,15**
Landkreis Heidekreis 2024 **Landkreis Heidekreis 2025**	201 **203**	2,5 **2,5**	3,20 **3,30**	365 **385**	225 – 600 **250 – 700**	1,30 **1,25**
Landkreis Nienburg 2024 **Landkreis Nienburg 2025**	328 **350**	4,0 **4,0**	4,40 **4,80**	600 **600**	300 – 950 **275 – 1.000**	1,40 **1,40**
Landkreis Verden 2024 **Landkreis Verden 2025**	160 **172**	2,8 **2,9**	4,20 **4,30**	500 **500**	250 – 850 **250 – 825**	1,30 **1,15**
Bereich		**Pachten für Grünland (Neuverträge und Vertragsverlängerungen 2022 – 2025)**				
	Anzahl	**mittlere Fläche [ha]**	**Mittlerer Bodenrichtwert [€/m²]**	**mittlere Pacht [€/ha]**	**Spanne Pacht [€/ha]**	**Rendite* in Relation zum Richtwert [%]**
Landkreis Diepholz 2024 **Landkreis Diepholz 2025**	82 **93**	2,6 **2,0**	2,00 **2,00**	220 **320**	50 – 500 **175 – 655**	1,00 **1,50**
Landkreis Heidekreis 2024 **Landkreis Heidekreis 2025**	120 **96**	1,6 **1,5**	1,70 **1,70**	165 **200**	50 – 325 **125 – 350**	1,10 **1,20**
Landkreis Nienburg 2024 **Landkreis Nienburg 2025**	78 **91**	2,1 **2,5**	1,70 **1,85**	350 **350**	200 – 500 **200 – 500**	2,05 **2,05**
Landkreis Verden 2024 **Landkreis Verden 2025**	63 **54**	1,8 **1,8**	2,30 **2,40**	250 **270**	75 – 550 **125 – 600**	1,05 **1,10**

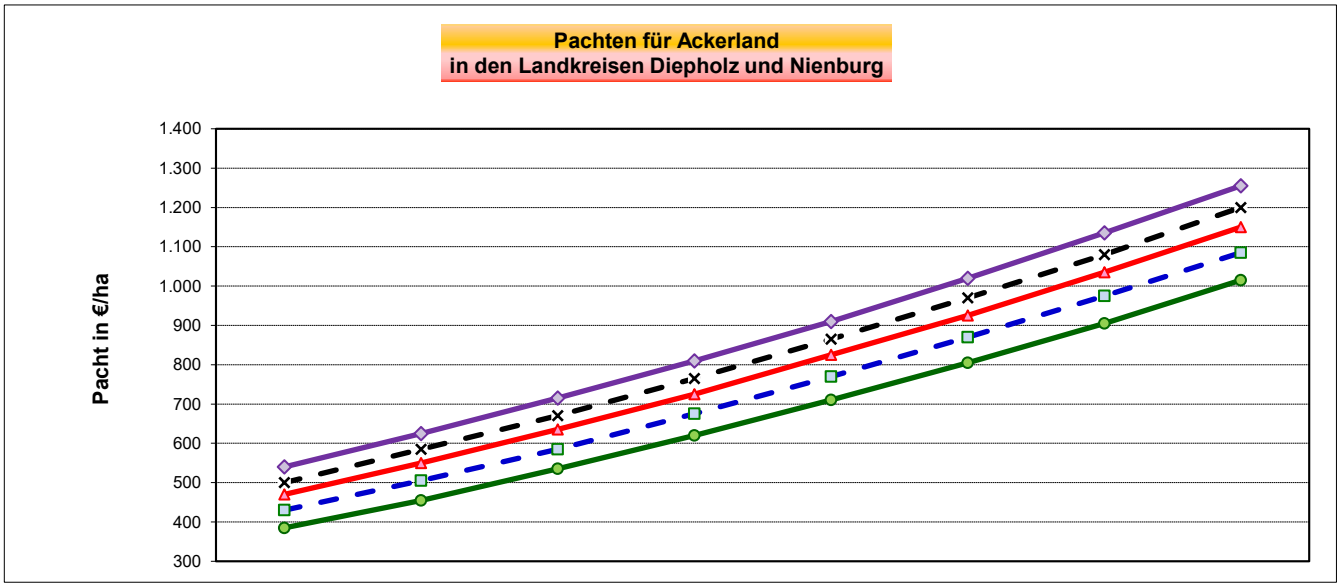
**Rendite = Pacht/ha/Jahr / (Bodenrichtwert (€/m²) *10.000) in Prozent*

Einen nachweisbaren Einfluss auf die Höhe der Pachten haben der jeweilige Bodenrichtwert als regionaler Lagewert die Größe der Fläche 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 Streuungsbreite ist ebenfalls dargestellt.

Pachten für Ackerland in den Landkreisen Diepholz und Nienburg

Die Stichprobe für die Landkreise Diepholz und Nienburg umfasst 625 Pachtfälle geeignete Pachtfälle (Neuverpachtungen und Bestandspachten) aus den Jahren 2022 bis 2025.

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

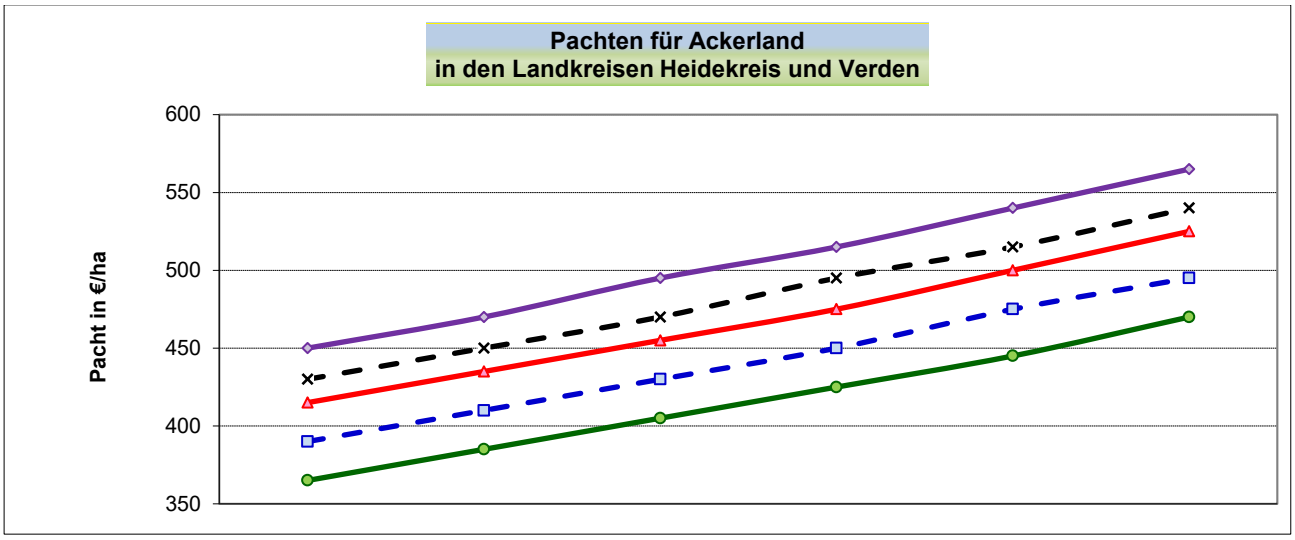


Bodenrichtwert in €/m² Fläche	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	7,50	8,50	9,50
15 ha	**540**	**625**	**715**	**810**	**910**	**1.020**	**1.135**	**1.255**
	405 - 675	470 - 780	535 - 895	610 - 1.015	685 - 1.140	765 - 1.275	850 - 1.420	940 - 1.570
10 ha	**500**	**585**	**670**	**765**	**865**	**970**	**1.080**	**1.200**
	375 - 625	440 - 730	505 - 840	575 - 955	650 - 1.080	730 - 1.215	810 - 1.350	900 - 1.500
7 ha	**470**	**550**	**635**	**725**	**825**	**925**	**1.035**	**1.150**
	355 - 590	415 - 690	475 - 795	545 - 905	620 - 1.030	695 - 1.155	775 - 1.295	865 - 1.440
4 ha	**430**	**505**	**585**	**675**	**770**	**870**	**975**	**1.085**
	325 - 540	380 - 630	440 - 730	505 - 845	580 - 965	655 - 1.090	730 - 1.220	815 - 1.355
2 ha	**385**	**455**	**535**	**620**	**710**	**805**	**905**	**1.015**
	290 - 480	340 - 570	400 - 670	465 - 775	535 - 890	605 – 1.005	680 - 1.130	760 - 1.270

Pachten für Ackerland in den Landkreisen Heidekreis und Verden

Die Stichprobe für die Landkreise Heidekreis und Verden umfasst 355 geeignete Pachtfälle (Neuverpachtungen und Bestandspachten) aus den Jahren 2022 bis 2025.

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	**450**	**470**	**495**	**515**	**540**	**565**
	340 - 565	355 - 590	370 - 620	385 - 645	405 - 675	425 - 705
10 ha	**430**	**450**	**470**	**495**	**515**	**540**
	325 - 540	340 - 565	355 - 590	370 - 620	385 - 645	405 - 675
7 ha	**415**	**435**	**455**	**475**	**500**	**525**
	310 - 520	325 - 545	340 - 570	355 - 595	375 - 625	395 - 655
4 ha	**390**	**410**	**430**	**450**	**475**	**495**
	295 - 490	310 - 515	325 - 540	340 - 565	355 - 595	370 - 620
2 ha	**365**	**385**	**405**	**425**	**445**	**470**
	275 - 455	290 - 480	305 - 505	320 - 530	335 - 555	355 - 590

Abhängigkeit von der Bodengüte

