

Pressemitteilung

Februar 2018

Bodenrichtwerte 2018

Am Freitag den 12.01.2018 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte die neuen Bodenrichtwerte für den Landkreis Nienburg beschlossen. Während in vielen Regionen von Niedersachsen die Preise erheblich steigen, bleibt das Bodenwertniveau im Landkreis Nienburg überwiegend konstant. Moderate Erhöhungen von bis zu 5 % gab es in einigen „Randgemeinden“ zu Nienburg und im nördlichen Bereich des Landkreises Nienburg. Im übrigen Landkreis ist das Bodenwertniveau gegenüber dem Vorjahr hingegen unverändert. Bei Acker- und Grünland steigen die Preise im Landkreis Nienburg weiter.

Der Gutachterausschuss Sulingen-Verden hat die neuen Bodenrichtwerte (Stichtag: 31.12.2017) 2018 veröffentlicht. Die Bodenrichtwerte werden aus den Kaufpreisen unbebauter Flächen, aber auch aus den übrigen Daten des Grundstücksmarktes abgeleitet.

Bauland:

Im **Landkreis Nienburg** erreicht der Geldumsatz beim Bauland mit 16 Millionen Euro den höchsten Stand seit 2012. Gegenüber dem Vorjahr wächst der Umsatz damit um rund 18 Prozent. In den letzten Jahren ist das Investitionsvolumen stetig gestiegen. Gestiegen ist insbesondere die Nachfrage nach Flächen für den individuellen Wohnungsbau. Klassische Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sind insbesondere in und um die Stadt Nienburg gefragt. Das durchschnittliche Bodenwertniveau für den klassischen Bauplatz in der **Stadt Nienburg** und den Ortsteilen liegt bei rund 90 Euro je Quadratmeter. In den guten Innenstadtlagen sind 180 Euro je Quadratmeter durchaus üblich. In den mäßigen Lagen liegt das Niveau hingegen bei 60 Euro je Quadratmeter.

Auch der Geschosswohnungsbau hat in der Stadt Nienburg einen Einfluss auf den Bodenwert. Sind Baugrundstücke planerisch mit einem Mehrfamilienhaus bebaubar so kann dies den Bodenwert anheben. Zumindest in den bevorzugten Wohnlagen. Denn auch Eigentumswohnungen sind weiterhin gefragt. Dies belegen auch erste Auswertungen zum neuen Grundstücksmarktbericht 2018 der in Kürze erscheint. Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz bei Eigentumswohnungen (Erst- und Weiterverkäufe) erneut um rd. 30 Prozent gestiegen.

In den Gemeinden nördlichen der Kreisstadt wurden die Bodenrichtwerte insgesamt erhöht. Insbesondere in der Stadt Hoya hat der Gutachterausschuss die Bodenwerte tlw. deutlich angepasst. Gerade die direkte Wohnlage westlich der Weser ist für potentielle Käufer reizvoll. Für

ein Grundstück mit „Weserblick“ sind in Hoya Bodenwerte von bis zu 130 Euro je Quadratmeter üblich. Das haben Kaufpreisanalysen im Rahmen der Stadtsanierung ergeben. Für weitere Bauplätze in der Stadt Hoya sind Preise zwischen 40 bis 70 Euro je Quadratmeter der Regelfall. Auch in den Gemeinden Eystrup, Heemsen, Marklohe und Liebenau gab es Erhöhungen der Bodenrichtwerte von bis zu 5 Prozent. Die Grenze für die Wertsteigerungen liegt sinnbildlich südlich von Liebenau. Im Südkreis waren neben stagnierenden Preisen auch insgesamt wenige Kaufpreise zu verzeichnen. Während in weiten Teilen von Niedersachsen die Preise für Bauland stetig steigen sind in Steyerberg, Stolzenau, Uchte und Rehburg auch in 2017 kaum Wertveränderungen festzustellen.

Seit dem Jahr 2010 gab es im Landkreis Nienburg Bodenwertsteigerungen von rd. 23 Prozent. Diese sind insbesondere in den höheren Kaufpreisen in der Stadt Nienburg und den umliegenden „Randgemeinden“ begründet. Vergleicht man dies mit der Entwicklung der Bodenpreise in den städtischen Bereichen von Niedersachsen so ist ein deutlicher Unterschied festzustellen. Auch die Preisentwicklung der ländlichen Gebiete im gesamten Land ist höher als im Landkreis Nienburg. Ohne die Preisentwicklung in der Stadt Nienburg und den „Randgemeinden“ liegen die Preise im übrigen Landkreis rd. 16 Prozent über denen von 2010. Somit ist der Traum vom Eigenheim im Landkreis Nienburg weiter erschwinglich. Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist weiterhin vorhanden. Nachdem 2015 und 2016 die Bauplätze in Lemke/ Marklohe weggingen wie „warme Semmel“, wurden alleine 2017 zehn Bauplätze in Gadesbünden für rund 40 €/m² inklusive Erschließungskosten verkauft.

Landwirtschaftliche Flächen:

„Es geht weiter aufwärts“ gilt für die Entwicklung bei den landwirtschaftlichen Flächen im Landkreis Nienburg. In 309 Kaufverträgen wurden Grundstücke im Gesamtwert von rund 15,7 Millionen Euro gehandelt. Hierin sind allerdings auch ganze Höfe enthalten.

Die Preise von Ackerland haben sich seit 2010 teilweise mehr als verdoppelt. Der mittlere Preis für einen Quadratmeter Ackerland im Landkreis Nienburg betrug 2017 3,30 Euro pro Quadratmeter. Der Quadratmeter Grünland kostete im vergangenen Jahr im Mittel 1,50 Euro pro Quadratmeter.

Der höchste Bodenrichtwert für Ackerland im Landkreis Nienburg liegt im Bereich von Hoya/Hoyerhagen. Der Richtwert beträgt dort 4,70 Euro je Quadratmeter. Im Bereich von Lichtenhorst ist er mit 1,80 Euro je Quadratmeter verhältnismäßig niedrig. Die Bodenrichtwerte für Grünland betragen zwischen 0,90 Euro bis zu 1,80 Euro je Quadratmeter.

Insgesamt zeichnet sich für den Bereich des Gutachterausschusses ein „West-Ost-Gefälle“ ab. Liegt der mittlere Preis für Ackerland im Landkreis Diepholz bei rd. 4,40 Euro je Quadratmeter so ist er im Landkreis Heidekreis mit 2,30 Euro je Quadratmeter um mehr als Euro je Quadratmeter niedriger. Das „Epizentrum der Preisexplosion“ liegt nur unweit von Diepholz. In den Nachbarlandkreisen Vechta und Cloppenburg liegt das Bodenwertniveau von Ackerland teilweise

über 10 Euro je Quadratmeter. Dieses strahlt auch auf die Nachbarlandkreise aus und beeinflusst auch die Preise im Landkreis Nienburg.

Der Gutachterausschuss: Den Vorsitz des Gutachterausschusses hat seit 01.05.2015 Florian Brauer inne. Er leitet in der Regionaldirektion Sulingen-Verden das Dezernat Wertermittlung und städtebauliche Bodenordnung. Daneben gehören 63 ehrenamtliche Gutachter/-innen dem Gutachterausschuss an. Es handelt sich um fachkundige Ingenieure, Architekten und Makler sowie Steuer- und Finanzfachleute und Landwirte, die je nach Bedarf in wechselnden Konstellationen tätig werden.

Für den Schwerpunktbereich Landkreis Nienburg wurde im Jahr 2017 mit der Nienburger Architektin Kirstin Albrecht, eine neue ehrenamtliche Gutachterin bestellt. Zudem sind auch zwei neue ehrenamtliche Gutachter bestellt worden. Herr Markus Sudmann, Sparkassenbetriebswirt aus Landesbergen und Herr Holger Blase, Architekt und Bewertungssachverständiger aus Nienburg ergänzen seit kurzem den Gutachterausschuss.

Die Mitarbeiter der Geschäftsstelle sind in den Dienststellen des LGLN in Sulingen, Nienburg, Soltau, Syke und Verden zu finden. Sie führen die Kaufpreissammlung, ermitteln Bodenrichtwerte und bereiten Verkehrswertgutachten vor.

Bodenrichtwertauskünfte erhalten Sie auf der Internetseite www.boris.niedersachsen.de als Einzelauskunft gegen eine Gebühr von fünf Euro.

Ansprechpartner für telefonische Auskünfte, insbesondere über Bodenrichtwerte, in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Regionaldirektion Sulingen-Verden des LGLN :

Maïke Fürstenau, Brückenstraße 8, 31582 Nienburg, Tel.: 05021 808-149,
maïke.fuerstenau@lgl.niedersachsen.de

Gerd Stelloh, Galtener Straße 16, 27232 Sulingen, Tel.: 04271 801-505,
gerd.stelloh@lgl.niedersachsen.de

Yvonne Aufderheide, Schloßweide 37, 28857 Syke, Tel.: 04242 166-51,
yvonne.aufderheide@lgl.niedersachsen.de

Vorsitzender des Gutachterausschusses:

Florian Brauer, Galtener Straße 16, 27232 Sulingen, Tel.: 04271 801-513,
gag-sul@lgl.niedersachsen.de