



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Galtener Straße 16, 27232 Sulingen



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Sulingen-Verden

Geschäftsstelle beim Landesamt für Geoinformation und  
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
– Regionaldirektion Sulingen-Verden –

## Pressemitteilung

Februar 2018

# Bodenrichtwerte 2018

Die Bodenrichtwerte werden aus den Kaufpreisen unbebauter Flächen, aber auch aus den übrigen Daten des Grundstücksmarktes abgeleitet.

Am 19.01.2018 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte die neuen Bodenrichtwerte (Stichtag: 31.12.2017) für den südlichen Landkreis Diepholz beschlossen. In der Kreisstadt Diepholz, im Flecken Barnstorf, in Rehden, in Wagenfeld sowie in der Stadt Sulingen sind gegenüber dem Vorjahr deutliche Preissteigerungen von ca. 5 % bis zu 10 % zu verzeichnen. In den Ortsteilen von Diepholz und Sulingen in den Orten um Barnstorf und in den Samtgemeinden Altes Amt Lemförde, Rehden, Kirchdorf, Siedenburg und Schwaförden ist das Preisniveau für Wohnbauflächen nach Anpassungen in den Vorjahren überwiegend konstant geblieben. Punktuell ergaben sich leichte Erhöhungen.

Bei Ackerland sind die Preise, nachdem sie im letzten Jahr erstmals leicht rückläufig waren im Schnitt wieder deutlich gestiegen. Entsprechend sind die auf der Bodenrichtwertsitzung am 14.12.2017 beschlossenen Werte für Ackerland im südlichen Landkreis Diepholz wiederum 10 bis 90 Cent gestiegen. In Barnstorf, Eydelstedt und Sulingen blieb das Preisniveau konstant, während der Richtwert in Ehrenburg um 20 Cent niedriger beschlossen wurde. Beim Grünland hingegen ergaben sich keine Veränderungen in den Bodenrichtwerten. Das Vorjahresniveau wurde flächendeckend bestätigt.

### Bauland:

Im **Landkreis Diepholz** erreicht der Geldumsatz beim Bauland mit knapp 56 Millionen Euro einen weiteren Höchststand. Gegenüber dem Vorjahr wächst der Umsatz damit um rund 8 Prozent. In den letzten Jahren ist das Investitionsvolumen stetig gestiegen. Dies bestätigt auch die Zahl der Immobilientransaktionen, die mit 701 Verträgen ebenfalls eine neue Rekordmarke darstellt. Der hohe Geldumsatz ist neben der gestiegenen Anzahl an Kaufverträgen insbesondere auf das in vielen Bereichen gestiegene Preisniveau zurückzuführen. Hinzu kommt der zunehmende

**Dienstgebäude**  
Galtener Straße 16  
27232 Sulingen

**Besuchszeiten**  
Montag – Donnerstag 8.00 - 12.30 Uhr  
und 13.30 - 15.30 Uhr  
Freitag und vor Feiertagen 8.00 - 12.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

**Telefon**  
(04271) 801-0  
**Telefax**  
(04271) 801-112

**E-Mail**  
gag-sul@lgn.niedersachsen.de  
**Web-Seite**  
www.lgn.niedersachsen.de

**Bankverbindung**  
Norddeutsche Landesbank Hannover  
(BLZ 250 500 00), Kto-Nr. 1900 1541 79  
IBAN DE34 2505 0000 1900 1541 79  
(BIC NOLADE2H)  
Steuernummer 34/210/02071

Geschosswohnungsbau der jedoch insbesondere in Stuhr und Weyhe zu verzeichnen ist. Sind Baugrundstücke planerisch mit einem Mehrfamilienhaus bebaubar steigt auch der Bodenwert.

Die Immobilienweisheit bezüglich der drei „wirklich wichtigen“ Kriterien um den Wert und die Wertsteigerung einer Immobilie zu bestimmen, zeigt sich im Landkreis Diepholz abermals besonders deutlich. Entscheidend ist erstens „die Lage“, zweitens „die Lage“ und drittens nochmals „die Lage“. Neben der Nähe zu Bremen gewinnt auch zunehmend die Nähe zu Vechta und Lohne an Bedeutung. So sind insbesondere in Diepholz und Barnstorf Preissteigerungen zu verzeichnen. Aber auch in Sulingen steigt das Preisniveau im gesamten Stadtgebiet. In Diepholz liegt das Bodenwertniveau für ein erschlossenes Baugrundstück in durchschnittlicher Lage inzwischen bei 70 bis 84 Euro je Quadratmeter, in Spitzenlage bei 115 Euro je Quadratmeter. In Sulingen und Barnstorf ist er mit 50 bis 62 bzw. mit 48 bis 56 Euro je Quadratmeter in durchschnittlicher Lage und mit 86 Euro je Quadratmeter bzw. 70 Euro je Quadratmeter in Spitzenlagen niedriger.

Auch die Nähe zum Naherholungsgebiet Dümmer hat einen deutlichen Preiseinfluss. In Hude und in Lemförde sind die Preise vergleichbar mit den Stadtgemeinden. So liegt das Preisniveau in guten Lagen bei 76 Euro je Quadratmeter. Die besten Lagen in Lembruch mit „Dämmerblick“ in Sondergebieten für Erholung und Freizeit erreichen durchschnittliche Preise von 84 Euro je Quadratmeter. Im Lemförde liegen die Preise für Baugrundstücke in durchschnittlicher Lage bei 48 bis 64 Euro je Quadratmeter und in Spitzenlagen bei 76 Euro je Quadratmeter. In Wagenfeld liegen die Preise zwischen 38 und 52 Euro je Quadratmeter für durchschnittliche Bauplätze und 62 Euro je Quadratmeter in der besten Lage. In den kleineren Landgemeinden im Südkreis Diepholz liegt das Preisniveau hingegen deutlich niedriger. Hier bewegen sich die Preise überwiegend zwischen 16 bis 44 Euro je Quadratmeter.

Insgesamt sind die Preise im Südkreis in den vergangenen Jahren aber deutlich gestiegen. Seit 2010 sind Bauplätze in den kleineren Orten durchschnittlich um 17 % und in den größeren Orten sogar um durchschnittlich 66 % teurer geworden.

### **Landwirtschaftliche Flächen:**

„Die Spitze scheint erreicht, und teilweise sogar überschritten zu sein“ war noch die einhellige Einschätzung im letzten Jahr. „Es war wohl doch nur ein Jahr „Verschnaufpause“. Denn im Berichtsjahr 2017 ist festzustellen, dass die Entwicklung der Umsätze bei den landwirtschaftlichen Flächen im Landkreis Diepholz wieder deutlich steigend ist. Das gilt für die Anzahl der 434 Kaufverträge (8,2 % mehr als im Vorjahr), für die veräußerte Fläche, die mit 1.014 ha um 28 % gestiegen ist und auch für den Gesamtgeldumsatz von 42,1 Millionen Euro, der um satte 54 % gegenüber dem des Vorjahr gestiegen ist und damit nur knapp unter dem Rekordjahr 2014 (47,3 Millionen Euro) liegt.

In den genannten Umsatzzahlen sind auch Veräußerungen von ganzen Höfen enthalten, die nur einen Anteil von 1,4 % aller Verträge haben, allerdings mit rund 24 % am Geldumsatz beteiligt sind..

Die Preise von Ackerland haben sich seit 2010 mehr als verdoppelt. Der mittlere Preis für einen Quadratmeter Ackerland im Landkreis Diepholz betrug 2017 4,62 Euro pro Quadratmeter. Der Quadratmeter Grünland kostete im vergangenen Jahr im Mittel 1,92 Euro pro Quadratmeter. Der höchste Bodenrichtwert für Ackerland im südlichen Landkreis Diepholz liegt nach wie vor im Bereich von Diepholz. Der Richtwert beträgt dort nun erstmals 7,00 Euro je Quadratmeter nach 6,10 Euro je Quadratmeter im Vorjahr. Im Bereich von Siedenburg ist er mit 3,20 Euro je Quadratmeter zwar 40 Cent höher als im Vorjahr, damit allerdings weiter verhältnismäßig niedrig. Die Bodenrichtwerte für Grünland liegen wie im Vorjahr zwischen 1,30 Euro bis zu 2,00 Euro je Quadratmeter.

Insgesamt ist nach wie vor für den Bereich des Gutachterausschusses ein „West-Ost-Gefälle“ zu verzeichnen. Liegt der mittlere Preis für Ackerland im Landkreis Diepholz bei rund 4,60 Euro je Quadratmeter so ist er im Landkreis Heidekreis mit rund 2,30 Euro je Quadratmeter um mehr als 2 Euro je Quadratmeter und somit um die Hälfte niedriger. Das „Epizentrum der Preisexplosion“ liegt nur unweit von Diepholz.

In den Nachbarlandkreisen Vechta und Cloppenburg liegt das Bodenwertniveau von Ackerland teilweise über 10 €/m<sup>2</sup>. Hier sind in den letzten beiden Jahren aber nur noch partiell Preissteigerungen zu verzeichnen gewesen.

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, die je nach Bedarf in wechselnden Konstellationen tätig werden. 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. Als Teamleiter für den Bereich Bodenrichtwertermittlung und Grundstücksmarktbericht ist Holger Könemann verantwortlich. Gerd Stelloh bereitet die Bodenrichtwertsitzungen mit aktuellen Daten der Kaufpreissammlung für den Gutachterausschuss zur Beratung im südlichen Landkreis Diepholz vor.

**Bodenrichtwertauskünfte erhalten Sie auf der Internetseite [www.boris.niedersachsen.de](http://www.boris.niedersachsen.de) als Einzelauskunft gegen eine Gebühr von fünf Euro.**

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

**Gerd Stelloh**, Galtener Straße 16, 27232 Sulingen, Tel.: 04271 801-505,  
[gerd.stelloh@lgl.niedersachsen.de](mailto:gerd.stelloh@lgl.niedersachsen.de)

**Yvonne Aufderheide**, Schloßweide 37, 28857 Syke, Tel.: 04242 166-151,  
[yvonne.aufderheide@lgl.niedersachsen.de](mailto:yvonne.aufderheide@lgl.niedersachsen.de)

**Maïke Bartels**, Brückenstraße 8, 31582 Nienburg, Tel.: 05021 808-149,  
[maïke.bartels@lgl.niedersachsen.de](mailto:maïke.bartels@lgl.niedersachsen.de)

**Vorsitzender des Gutachterausschusses:**

**Florian Brauer**, Galtener Straße 16, 27232 Sulingen, Tel.: 04271 801-513,  
[gag-sul@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-sul@lgl.niedersachsen.de)