



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

Am Mittwoch, den 17.01.2018 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte die neuen Bodenrichtwerte für den Landkreis Verden beschlossen. Während in vielen Regionen von Niedersachsen die Preise erheblich steigen, steigt das Bodenwertniveau im nördlichen Landkreis Verden (Bremer Umland) nur moderat um etwa drei Prozent, im übrigen Landkreis sind 2017 keine Preissteigerungen für Bauland festzustellen. Regional sind aber durchaus unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. In Fischerhude, Quelkhorn, Thedinghausen, Riede und teilweise auch in Achim und Langwedel wurden die Bodenrichtwerte in mehreren Bereichen um 2 bis 10 Euro je Quadratmeter erhöht. In Oyten, Verden, Kirchlinteln und Dörverden sind nur geringe Veränderungen beschlossen worden. Bei Acker- und Grünland steigen die Preise überall im Landkreis Verden weiter.

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

Bauland:

Im **Landkreis Verden** erreicht der Geldumsatz beim Bauland mit 36,7 Millionen Euro bei weitem nicht den Höchststand des Vorjahres von 52,2 Millionen Euro. Auch die Zahl der Verkäufe hat mit 293 Verkäufen nicht die Zahl der letzten vier Jahre von 391 bis zu 485 Verträgen erreicht. In vielen Bereichen fehlt es eher an einem ausreichenden Angebot als an der Nachfrage.

Weiter hoch ist insbesondere die Nachfrage nach Flächen für den individuellen Wohnungsbau. Klassische Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sind hierbei vorrangig in den größeren Orten mit entsprechender Infrastruktur gefragt, in den kleineren Orten ist die Nachfrage häufig verhaltener, aber auch wieder vorhanden.

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

Das mittlere Bodenwertniveau für den klassischen Bauplatz in der Stadt Verden liegt bei rund 130 Euro je Quadratmeter statt 129 Euro im Vorjahr. Hier wurden aber nur 15 Bauplätze verkauft, 2016 waren es noch 97. In Achim war der Umsatzrückgang ebenfalls deutlich, hier wurden 35 Bauplätze statt 77 im Vorjahr veräußert. Der mittlere Preis lag bei 188 Euro für einen Quadratmeter. Der typische Bauplatz für ein Einfamilienhaus ist in Achim 660 Quadratmeter groß und kostet rund 125.000 Euro.

Relativ viele Bauplätze wurden in Thedinghausen umgesetzt, hier liegt der mittlere Preis mit 83 Euro gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. In Oyten liegt der Preis ebenfalls wie 2016 im Mittel unverändert bei 150 Euro. Auch hier wurden mit 18 Bauplätzen nur halb so viele Bauplätze verkauft wie 2016. In Ottersberg ist der mittlere Preis von 95 Euro im Vorjahr auf 85 Euro gesunken, da mehr Bauplätze in den Außenbereichen veräußert wurden. Nahezu stabil ist der Baulandmarkt auch in Langwedel mit 109 Euro gegenüber 106 Euro im Vorjahr.

In Dörverden gab es neun Verkäufe von Wohnbauland und in Kirchlinteln 11. Die mittleren Preise liegen hier bei nur 52 bzw. 62 Euro je Quadratmeter. In Dörverden gibt es den typischen Bauplatz schon für 37.000 Euro.

Seit dem Jahr 2010 gab es im Landkreis Verden beim Bauland zwischen 13 und 21 Prozent Preissteigerung, dies liegt spürbar unter den Steigerungen in anderen Regionen.

Auch der Geschosswohnungsbau hat in den Städten und größeren Orten des Landkreises 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.

Eine insgesamt steigende Tendenz weisen auch die Preise für Gewerbebauland auf. Hier sind die Preise insgesamt gegenüber dem Vorjahr um fünf Prozent gestiegen. Im Landkreis Verden liegen die Richtwerte für Gewerbebauland zwischen 18 Euro in den ländlichen Regionen um Thedinghausen bis zu 50 Euro unmittelbar am Bremer Kreuz. In Verden und Langwedel liegen die Richtwerte für Gewerbebauland um 30 Euro, in Oyten um 40 Euro.

Landwirtschaftliche Flächen:

„Es geht mit den Preisen weiter aufwärts und mit dem Umsatz abwärts“ gilt für die Entwicklung bei den landwirtschaftlichen Flächen im Landkreis Verden. In 146 Kaufverträgen wurden Grundstücke im Gesamtwert von rund 6,6 Millionen Euro gehandelt. Dies ist deutlich weniger als im Vorjahr mit 12,5 Millionen Euro in 197 Verträgen.

Die Preise von Ackerland haben sich seit 2010 verdoppelt. Der mittlere Preis für einen Quadratmeter Ackerland im Landkreis Verden betrug 2017 3,00 Euro pro Quadratmeter. Der Quadratmeter Grünland kostete im vergangenen Jahr im Mittel 1,60 Euro pro Quadratmeter.

Der höchste Bodenrichtwert für Ackerland im Landkreis Verden liegt im Bereich nördlich von Riede und Thedinghausen. Der Richtwert beträgt dort 4,10 Euro je Quadratmeter. Im Bereich von Posthausen ist er mit 1,80 Euro je Quadratmeter verhältnismäßig niedrig, hier überwiegen aber auch Moorböden. Die Bodenrichtwerte für Grünland betragen zwischen 1,10 Euro bis zu 2,40 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 so ist er im Landkreis Heidekreis mit 2,30 Euro um mehr als zwei 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.

Nach den Preissteigerungen der Vorjahre mit Renditen, die deutlich über anderen Geldanlagen lagen, hoffen Eigentümer häufig auf weitere Wertsteigerungen. Daher ist die Bereitschaft zum Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen, aber auch Baugrundstücken in Privatbesitz nur gering.

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, Landwirte 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.

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 :

Volker Röge, Eitzer Straße 34, 27283 Verden, Tel.: 04231 808-295,
volker.roege@lgl.niedersachsen.de

Heike Bernhard, Eitzer Straße 34, 27283 Verden, Tel.: 04231 808-120,
heike.bernhard@lgl.niedersachsen.de

Dezernent für Wertermittlung und Bodenordnung:

Gerd Ruzyzka-Schwob, Eitzer Straße 34, 27283 Verden, Tel.: 04231 808-117,
gag-sul@lgl.niedersachsen.de