



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

März 2018

# Deutlich gestiegene Preise für Einfamilienhäuser

Für den neuen Grundstücksmarktbericht hat der Gutachterausschuss Sulingen-Verden insgesamt 8571 Kaufverträge ausgewertet; hierbei sind insgesamt rund 1,26 Milliarden Euro umgesetzt worden. Gegenüber dem Umsatzrekord im Vorjahr sind die Anzahl der Verträge und der Geldumsatz wieder leicht zurückgegangen. Im Landkreis Verden sind 1.636 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von 345 Millionen Euro angefallen.

Der Gutachterausschuss Sulingen-Verden hat den neuen Grundstücksmarktbericht veröffentlicht, auf 270 Seiten sind alle wesentlichen Daten zum Grundstücksmarkt in den Landkreisen Diepholz, Nienburg, Verden und dem Heidekreis zusammengestellt. „Vom Dümmer bis zur Lüneburger Heide und von der Region Hannover bis an den Bremer Stadtrand“ reicht der Zuständigkeitsbereich. Der Marktbericht kann in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen und erworben werden. Daneben kann er im Internet unter [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de) gebührenpflichtig herunter geladen werden.

Der stellvertretende Vorsitzende des Gutachterausschusses Gerd Ruzyzka-Schwob und die für die Analyse der Kaufpreissammlung in Verden verantwortliche Mitarbeiterin Annette Reese stellten der Öffentlichkeit die wesentlichen Daten des Marktberichtes für die Verdener Region vor:

### Bebaute Grundstücke

Im Landkreis Verden sind insgesamt 774 Kaufverträge über bebaute Grundstücke abgeschlossen worden. Die Anzahl ist um 13 Kaufverträge leicht gestiegen, der Geldumsatz ist mit 248,5 Millionen deutlich um 18,9 Prozent gestiegen.

Das mittlere freistehende Einfamilienhaus kostete 2017 im Landkreis Verden 235.000 Euro, gegenüber 200.000 Euro im Vorjahr. Damit liegt Verden im niedersachsenweiten Ranking im oberen Viertel.

**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@lgin.niedersachsen.de  
**Web-Seite**  
[www.lgin.niedersachsen.de](http://www.lgin.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

Da Bauland im Landkreis Verden im vergangenen Jahr knapp war, nutzen viele Interessenten auch das Angebot gebrauchter Häuser. Aber auch hier übersteigt die Nachfrage das Angebot. Hinzu kommen die günstigen Hypothekenzinsen und der Wunsch der Geldanlage in sicheren Sachwerten. Diese Effekte treiben die Immobilienpreise nach oben.

Innerhalb des Landkreises sind die Preise recht unterschiedlich. In Oyten und Achim liegt der mittlere Preis bei 285.000 Euro, hierfür gibt es in Oyten aber ein jüngeres Haus als in Achim. In der Kreisstadt Verden sind im Mittel nur 200.000 Euro gezahlt worden, hier waren die Gebäude aber auch mit Baujahr 1965 deutlich älter. Für Käufer am günstigsten ist Dörverden mit im Mittel 148.000 Euro. Die Nähe zur Großstadt Bremen beeinflusst den Immobilienmarkt im Landkreis deutlich oder „je näher am Weserstadion desto höher der Wert.“ Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr findet sich in fast allen Gemeinden wieder, nur in Thedinghausen und Kirchlinteln liegen die Preise auf dem Vorjahresniveau.

Neben der jeweiligen Lage hängen die Kaufpreise von vielen weiteren Kriterien ab. Insbesondere das Baujahr, die Wohnfläche und auch die Ausstattung sind wichtig. Neuere gebrauchte Häuser der Baujahre ab 1991 kosten im Kreisdurchschnitt 314.000 Euro und damit 64.000 Euro mehr als im Vorjahr. Altbauten aus den Baujahren 1950 bis 1977 sind dagegen mit 196.000 Euro in der Anschaffung erheblich preiswerter, weisen aber häufig einen größeren Bedarf an Investitionen auf. In Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr sind im Grundstücksmarktbericht Wohnflächenpreise ausgewiesen. Diese können je nach Ausstattung, Grundstücksfläche und Unterkellerung angepasst werden, um so einen Vergleichspreis für jedes Einfamilienhaus zu errechnen. Im Internet ist dies mit dem so genannten Immobilienpreiskalkulator auf den Internetseiten des Gutachterausschusses möglich. Für eine detaillierte Wertermittlung ist aber natürlich weiterhin ein umfassendes Gutachten des Gutachterausschusses mit örtlicher Besichtigung der Immobilie erforderlich.

Der mittlere Preis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften beträgt 190.000 Euro, dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr eine Preissteigerung von drei Prozent. Gebrauchte Reihenhäuser aus den Baujahren nach 1990 kosten im Landkreis Verden im Mittel 233.000 Euro, Altbauten aus den Nachkriegsbaujahren bis 1977 hingegen nur 167.000 Euro. Auch diese Werte liegen deutlich über dem Vorjahr.

Im Jahr 2017 wurden 330 Eigentumswohnungen mit einem Gesamtumsatz von 49 Millionen Euro verkauft, hier wurde der Umsatz des Vorjahres von 56 Millionen Euro nicht wieder erreicht. Gebrauchte Wohnungen aus den Baujahren ab 1991 kosten im Schnitt 1.800 Euro je Quadratmeter oder rund 134.000 Euro, Altbauten der Nachkriegsjahre hingegen nur 1.100 Euro je Quadratmeter oder 80.000 Euro. Auch bei gebrauchten Wohnungen sind die Wohnflächenpreise gegenüber dem Vorjahr sehr deutlich um 27 Prozent gestiegen. Neue Eigentumswohnungen haben im Kreisdurchschnitt 2.700 Euro je Quadratmeter gekostet. Dies ist eine Preissteigerung von rund neun Prozent.

Die steigenden Preise auf dem Immobilienmarkt sind auf die große Nachfrage bei geringen Hypothekenzinsen und das teilweise geringe Angebot zurückzuführen. Die Geldanlage in Immobilien war nach Ansicht von Ruzyzka-Schwob in den letzten Jahren ein gutes Geschäft, gegenüber 2009 sind im Landkreis meist Preissteigerungen von 50 bis 60 Prozent festzustellen. Dies liegt im überregionalen Vergleich in etwa im Landesmittel.

Neben den hier dargestellten Informationen bietet der Grundstücksmarktbericht detaillierte Informationen zum Wertniveau von Resthofstellen, Mehrfamilienhäusern, Abbauand, landwirtschaftlichen Flächen und vielen weiteren Grundstücksmärkten. Ein Schwerpunkt sind auch die Mietübersichten für Wohnungen, Läden und Büros.

Die Wohnungsmiete für eine 80 Quadratmeter Wohnung aus dem Baujahr 2005 in mittlerer Lage (Bodenrichtwert bis 120 Euro) liegt zurzeit bei 6,35 Euro je Quadratmeter, gegenüber 5,90 Euro im Vorjahr. Kleinere Wohnungen sind bezogen auf den Quadratmeterpreis teurer, größere günstiger. Auch bei den Wohnungsmieten liegen die Steigerungen gegenüber dem Vorjahr bei etwa acht Prozent.

Nach Abschluss der Arbeiten zum Grundstücksmarktbericht wurden alle Kaufverträge vernichtet. Die Daten der Kaufpreissammlung und des Grundstücksmarktberichtes sind völlig anonym.

Der Gutachterausschuss: Für die Region ist Gerd Ruzyzka-Schwob als stellvertretender Vorsitzender zuständig. Er ist in der Regionaldirektion Sulingen-Verden Dezernent für Wertermittlung und städtebauliche Bodenordnung. Daneben gehören 63 ehrenamtliche Gutachter 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.

**Grundstücksmarktberichte und Bodenrichtwertauskünfte erhalten Sie auf der Internetseite [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de) als Einzelauskunft gegen eine Gebühr.**

**Ansprechpartner für telefonische Auskünfte, insbesondere über Bodenrichtwerte, in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Regionaldirektion Sulingen-Verden des LGLN :**  
**Heike Bernhard**, Eitzer Straße 34, 27283 Verden, Tel.: 04231 808-120  
[heike.bernhard@lgl.niedersachsen.de](mailto:heike.bernhard@lgl.niedersachsen.de)

**Volker Röge**, Eitzer Straße 34, 27283 Verden, Tel.: 04231 808-295,  
[volker.roege@lgl.niedersachsen.de](mailto:volker.roege@lgl.niedersachsen.de)

**Stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses:**  
**Gerd Ruzyzka-Schwob**, Eitzer Straße 34, 27283 Verden, Tel.: 04231 808-117,  
[gag-sul@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-sul@lgl.niedersachsen.de)