



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 aktuellen Grundstücksmarktbericht 2018 hat der Gutachterausschuss Sulingen-Verden insgesamt 8.571 Kaufverträge in den Landkreisen Heidekreis, Verden, Nienburg und Diepholz ausgewertet. Hierbei sind insgesamt rund 1,26 Milliarden Euro umgesetzt worden. Gegenüber dem Umsatzrekord im Vorjahr ist die Anzahl der Verträge und der Geldumsatz insgesamt leicht zurückgegangen. Allerdings nicht im Landkreis Diepholz. Hier ist der Umsatz jeweils deutlich gestiegen. Mit 3.449 Kaufverträgen ist die Anzahl um 4 % gestiegen, während der Geldumsatz auf jetzt rund 510 Millionen Euro um 6,5 % gestiegen ist und so die „halbe Milliarde-Markte“ erstmals erreicht wurde.

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 See bis zur Lüneburger Heide und von der Region Hannover bis an den Bremer Stadtrand“, umschreibt Florian Brauer den 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 Vorsitzende des Gutachterausschusses Florian Brauer und der für den Grundstücksmarktbericht verantwortliche Teamleiter Holger Könemann stellen der Öffentlichkeit die wesentlichen Daten des Marktberichtes für den Landkreis Diepholz und hier insbesondere für den südlichen Landkreis vor.

### ▪ Bebaute Grundstücke

Im Landkreis Diepholz sind insgesamt 1.394 Kaufverträge über bebaute Grundstücke abgeschlossen worden. Die Anzahl ist leicht gestiegen während der Geldumsatz mit 283 Millionen Euro um 2,2 % leicht gesunken ist.

**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@lgl.niedersachsen.de  
**Web-Seite**  
[www.lgl.niedersachsen.de](http://www.lgl.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 freistehende Einfamilienhaus kostete 2017 im Landkreis Diepholz 178.000 Euro, gegenüber 165.000 € im Vorjahr. Dies ist ein deutlicher Anstieg um 8 Prozent. Damit liegt der Landkreis Diepholz in etwa im niedersächsischen Mittel, das 2018 mit 180.000 Euro ermittelt wurde. Die Wohnflächenpreise in den Gemeinden Stuhr, Syke und Weyhe in unmittelbarer Nähe zur Hansestadt Bremen sind dabei laut amtlicher Indexreihe auf durchschnittliche 1.675 Euro je Quadratmeter Wohnfläche um ca. 4 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Im übrigen Landkreis ist der Wohnflächenpreis mit durchschnittlichen 1.110 Euro je Quadratmeter zwar deutlich niedriger aber ebenfalls um rund 4 % höher als im Vorjahr. Seit 2010 ist im Bereich Stuhr, Syke, Weyhe ein kontinuierlicher Preisanstieg von insgesamt 40 %, also jährlich um ca. 5 %, zu beobachten, während im übrigen Landkreis der Preisanstieg mit insgesamt 25 % und damit jährlich um rund 3 % zwar niedriger, aber ebenso kontinuierlich ist.

Innerhalb des Landkreises sind die Preise recht unterschiedlich. In den Gemeinden Stuhr, Weyhe und auch in der Stadt Syke sind die höchsten Preise festzustellen. So werden die höchsten mittleren Preise des Landkreises regelmäßig in der Gemeinde Weyhe erzielt, während die niedrigsten Preise in den ländlichen Gemeinden des südlichen Landkreises registriert werden. Die Nähe zur Großstadt Bremen beeinflusst den Immobilienmarkt im Landkreis deutlich oder „je näher am Weserstadion desto höher der Wert.“

#### Ein- und Zweifamilienhäuser im Südkreis

Dementsprechend ist in Weyhe 2017 mit 269.000 Euro der höchste mittlere Preis im Landkreis Diepholz, bei einer durchschnittlichen Größe von 148 m<sup>2</sup> und einem mittleren Baujahr von 1977, zu gezahlt worden. Im Vergleich dazu lagen die Preise im südlichen Landkreis teilweise deutlich niedriger. Hier ist einerseits ein West-Ost-Gefälle aber auch ein Süd-Nord-Gefälle festzustellen. Das höchste Niveau erreichten 2017 entsprechend Eigenheime in der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ mit mittleren 188.000 Euro (Baujahr 1973; 177 m<sup>2</sup> Wohnfläche), gefolgt vom **Bereich der Stadt Diepholz, der mit mittleren 180.000 Euro** (Baujahr 1972; 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche) **exakt das landesweite Mittel repräsentiert**. In der Samtgemeinde Barnstorf ist 2017 ein mittlerer Preis von 129.000 Euro (Baujahr 1953; 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche) für im Mittel deutlich ältere Wohnhäuser gezahlt worden. In der Samtgemeinde Rehden lag der mittlere Preis 2017 hingegen bei „nur“ 90.000 Euro (Baujahr 1963; 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche). Da hier im Vorjahr für durchschnittlich gleich alte und gleichgroße Objekte noch im Mittel 138.000 Euro gezahlt wurde, müssen hier vermutlich Objekte mit deutlich schlechterem Renovierungs- und Sanierungsstandard zur Veräußerung gekommen sein. Die höchsten Preise im südöstlichen Teil des Landkreis Diepholz wurden in der Stadt Sulingen mit im Mittel 150.000 Euro (Baujahr 1966; 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche) gezahlt. In Wagenfeld betrug der mittlere Preis 120.000 Euro (Baujahr 1958; 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche), in der Samtgemeinde Kirchdorf wurde ein mittlerer Preis von 98.000 Euro (Baujahr 1964; 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche) gezahlt, während in der Samtgemeinde Siedenburg für durchschnittlich jüngere und größere Objekte im Mittel 97.000 Euro (Baujahr 1978; 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche) erzielt worden sind. In

der Samtgemeinde Schwaförden lag das mittlere Niveau 2017 bei 127.000 Euro (Baujahr 1971; 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Neben der jeweiligen Lage hängen die Kaufpreise von vielen weiteren Kriterien ab. Insbesondere das Baujahr, die Wohnfläche und auch die Ausstattung sind wichtig. Im südlichen und mittleren Bereich des Landkreises liegen auch hier die Preise unter dem vom Bremer Umland beeinflussten Kreisniveau. Der mittlere Kaufpreis für neuere gebrauchte Häuser der Baujahre ab 1991 (ohne Neubauten) lag hier 2017 bei 200.000 Euro nach 180.000 Euro im Vorjahr und bei Altbauten aus den Baujahren 1950 bis 1977 bei 125.000 Euro nach 117.000 Euro in 2016.

#### Doppel- und Reihenhäuser

Der mittlere Preis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften beträgt laut aktuellem Grundstücksmarktbericht 2018 aktuell 173.000 Euro, dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr eine Preissteigerung von rund 10 Prozent. Reihenhäuser aus den Baujahren nach 1990 (ohne Neubauten) kosten im Landkreis Diepholz im Mittel 222.000 Euro. Altbauten aus den Nachkriegsbaujahren bis Baujahr 1977 kosten hingegen im Mittel nur 148.000 Euro. Damit liegen diese Werte ebenfalls, durchschnittlich um 8 %, über denen des Vorjahres, wie die aktuelle Indexreihenberechnung zeigt. Danach sind auch Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Diepholz seit 2010 kontinuierlich, durchschnittlich um 5 bis 5,5 % jährlich, im Preis angestiegen, sodass der Wertzuwachs in den letzten 8 Jahren zwischen 40 und 45 % betrug.

Auch auf diesem Grundstücksteilmarkt sind die Preise im südlichen und mittleren Bereich des Landkreises niedriger als im stark durch den Bereich Stuhr, Syke, Weyhe beeinflussten Kreisdurchschnitt. Der mittlere Kaufpreis für neuere gebrauchte Häuser der Baujahre ab 1991 (ohne Neubauten) lag hier 2017 bei 170.000 Euro nach 140.000 Euro im Vorjahr und bei Altbauten aus den Baujahren 1950 bis 1977 bei 96.000 in etwa auf Vorjahresniveau.

#### Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen sind im Jahr 2017 im Landkreis Diepholz in 775 Kaufverträgen nach 735 im Vorjahr mit einem Gesamtumsatz von 121,4 Millionen Euro verkauft worden. Der Umsatz des Vorjahres von 102,2 Millionen Euro wurde dabei deutlich um 18 % gesteigert. Gebrauchte Wohnungen aus den Baujahren ab 1991 (ohne Neubauten) kosten im kreisweitem Durchschnitt 1.740 Euro je Quadratmeter oder rund 112.000 Euro. Altbauten der Nachkriegsjahre 1950 bis 1977 hingegen nur rund 900 Euro je Quadratmeter oder 65.000 Euro. Im mittleren und südlichen Bereich des Landkreises liegt das durchschnittliche Niveau für neuere Wohnungen aktuell bei rund 1.315 Euro je Quadratmeter oder rund 96.000 je Wohnung, während es für Wohnungen in vergleichbaren Altbauten bei nur rund 680 Euro je Quadratmeter oder 43.000 Euro je Wohnung liegt. Die Preise für Erstverkäufe von Wohnungen sind dabei um rund 8 % im südlichen und mittleren Bereich des Landkreises deutlicher gestiegen, als die der Weiterverkäufe, die um rund 3 % im Preis angezogen haben.

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 Florian Brauer in den letzten Jahren meist ein gutes Geschäft, gegenüber 2010 sind im Landkreis meist Preissteigerungen von 20 bis 40 Prozent festzustellen.

#### Resthofstelle, Mehrfamilienhäuser, Gartenland etc.

Neben den hier dargestellten Informationen bietet der Grundstücksmarktbericht auch detaillierte Informationen zum Beispiel zum Wertniveau von Resthofstellen, von Mehrfamilienhäusern, von Wochenendhäusern und weiteren Spezialimmobilien. Daneben bietet er Informationen auch zu land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, zu Abbauland, zu Gartenland und vielen weiteren Grundstücksteilmärkten. Immobilienexperten greifen dabei neben den angesprochen Vergleichswerten auch auf spezielle Auswertungen zu den sogenannten „Sachwertfaktoren“ und auch auf die aktuellen Liegenschaftszinsen und die Rohertragsfaktoren der einzelnen Grundstücksteilmärkte zurück, um Rückschlüsse auf das jeweilig aktuelle Preisniveau im Einzelfall gewinnen zu können.

#### Mieten

Ein Schwerpunkt sind auch die Mietübersichten für Wohnungen, Läden und Büros.

Aktuelle Auswertungen zeigen, dass beispielsweise die mittlere Wohnungsmiete für eine 80 Quadratmeter Wohnung aus dem Baujahr 2005 in mittlerer Lage (Bodenrichtwert von 41 bis 80 Euro je Quadratmeter) im südlichen Landkreis Diepholz zurzeit bei 5,70 Euro je Quadratmeter, gegenüber 5,60 Euro im Vorjahr beträgt.

Im Vergleich dazu liegt eine solche mittlere Miete im nördlichen Landkreis mit 80 Quadratmeter Wohnfläche und Baujahr 2005 in einer hier durchschnittlichen Lage mit Bodenrichtwerten von hier 81 bis 120 Euro je Quadratmeter bei aktuell 7,05 Euro pro Quadratmeter gegenüber 6,85 Euro pro Quadratmeter im Vorjahr. Kleinere Wohnungen sind bezogen auf den Quadratmeterpreis teurer, größere günstige. Auch bei den Wohnungsmieten sind Steigerungen gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Sie liegen im südlichen Bereich des Landkreises bei etwa drei Prozent und im nördlichen Landkreis bei durchschnittlich sieben Prozent.

#### Den Wert des eigenen Objektes ermitteln

Wollen Sie wissen was ihr Haus/ ihre Wohnung wert ist? Unter [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de) ist dies mit Hilfe des Immobilienpreiskalkulators (IPK) auf den Internetseiten des Gutachterausschusses möglich. Gegen eine Gebühr von 20 Euro können Sie amtlich, schnell und unkompliziert das Wertniveau ihrer Immobilie berechnen. Für eine detaillierte Wertermittlung ist aber natürlich weiterhin ein umfassendes Gutachten des Gutachterausschusses mit örtlicher Besichtigung der Immobilie erforderlich.

Der Gutachterausschuss: Für den Bereich des Gutachterausschusses Sulingen-Verden, zuständig für die Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden ist Florian Brauer als Vorsitzender zuständig. Er ist in der Regionaldirektion Sulingen-Verden Dezernatsleiter 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, erstellen den Grundstücksmarktbericht und bereiten Verkehrswertgutachten vor.

**Grundstücksmarktberichte und Bodenrichtwertauskünfte erhalten Sie auf der Internetseite [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de) und bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Sulingen-Verden gegen eine Gebühr.**

**Ansprechpartner in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Regionaldirektion Sulingen-Verden des LGLN im Bereich des Landkreises Diepholz für**

- telefonische Auskünfte zu Bodenrichtwerten,
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung und
- . Auskünfte zum Grundstücksmarktbericht

**südlicher Landkreis Diepholz:**

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

**nördlicher Landkreis Diepholz:**

**Yvonne Aufderheide**, Schlossweide 37, 28857 Syke, Tel.: 04242 166-51  
[yvonne.aufderheide@lgl.niedersachsen.de](mailto:yvonne.aufderheide@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)

**Teamleiter Koordinierung Automatisierte Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktbericht und Bodenordnung:**

**Holger Koenemann**, Galtener Straße 16, 27232 Sulingen, Tel.: 04271 801-503  
[holger.koenemann@lgl.niedersachsen.de](mailto:holger.koenemann@lgl.niedersachsen.de)