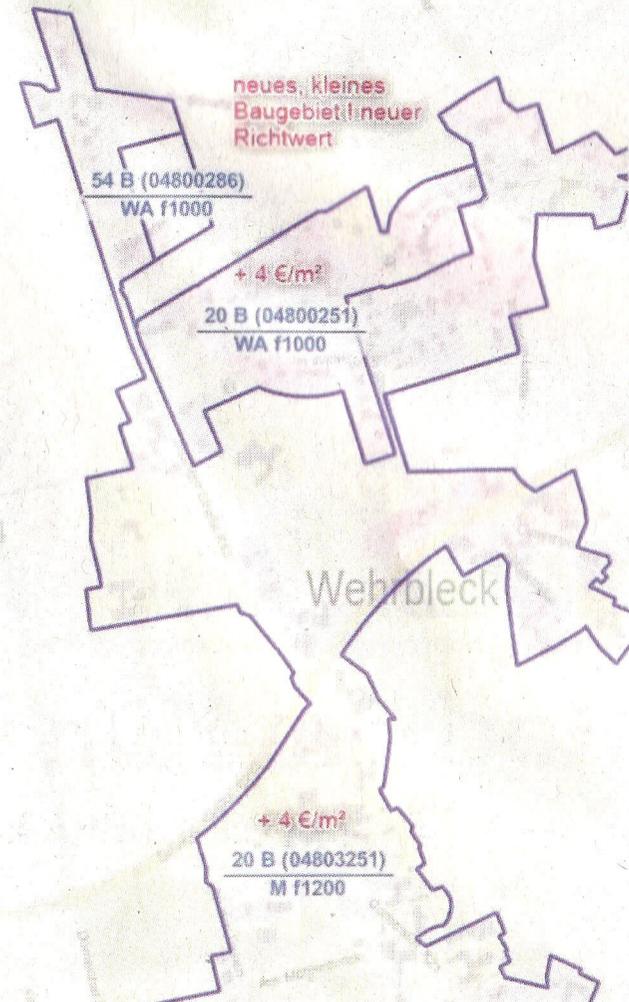
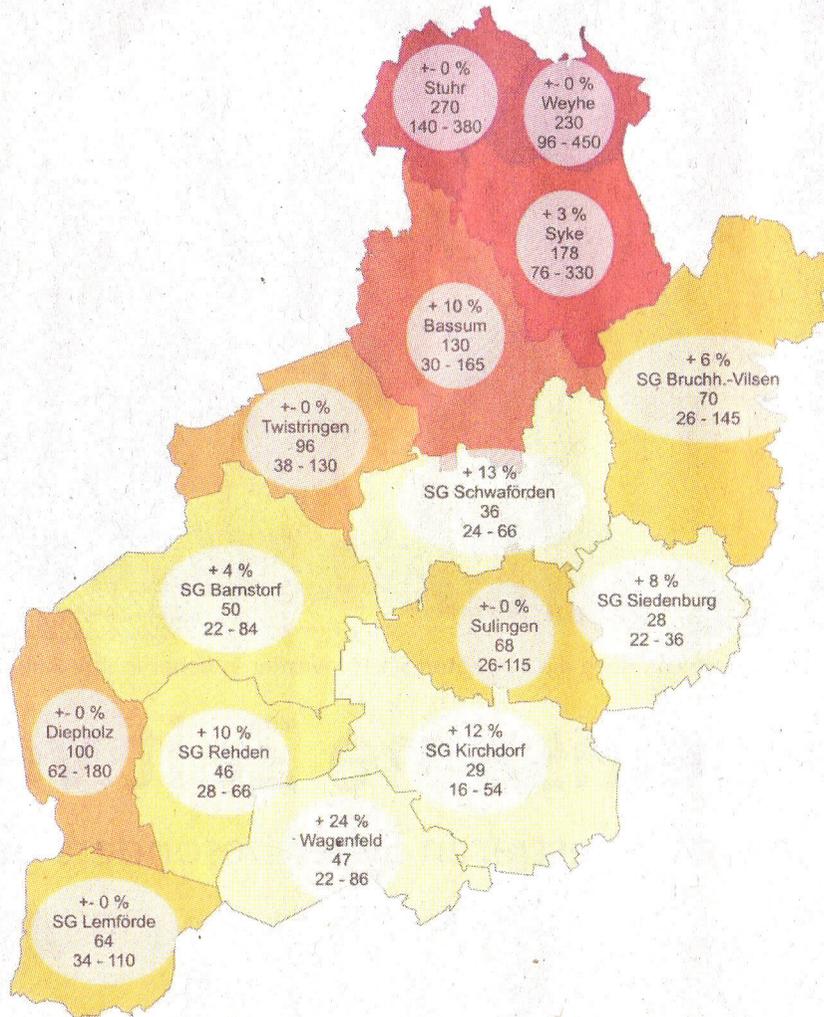


MONTAG, 30. JANUAR 2023



**Bodenrichtwerte 2023:** Teuer im Nordkreis, preiswert im Südkreis. **Bild rechts:** Exemplarisch die Bodenrichtwert-Karte von Wehrbleck.

GRAFIKEN: GAG

# 10 bis 450 Euro pro Quadratmeter

## Geo-Amt stellt neue Bodenrichtwerte für Bauland im Landkreis Diepholz vor

VON GREGOR HÜHNE

**Landkreis** – Ein rückläufiger Umsatz auf dem Immobilienmarkt im Landkreis Diepholz, aber stabile Preise beim Bauland: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAG) Sulingen-Verden hat die neuen Bodenrichtwerte ermittelt.

Im Landkreis wurden im vergangenen Jahr 568 Kaufverträge mit 144 Hektar Bauland und einem Umsatz von 62 Millionen Euro gehandelt – ein Rückgang von 25 Prozent. Gestiegené Hypothekenzinsen und höhere Baukosten führten zu einem Einbruch bei den Bauplätzen für den Einfamilienhausbau. „Mögliche Bauwillige stellten den Wunsch nach einem Eigenheim zurück“, sagt Gerd Ruzyzka-Schwob, Vorsitzender des Ausschusses.

Bei Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser und gewerbliche Bauflächen gebe es ebenfalls einen Rückgang. Dieser trat sowohl in den Nordkreis-Gemeinden als auch im übrigen

Kreis ein. Aufgrund hoher Baulandpreise im Bremer Umland wichen Bauwillige zunehmend auf andere Bereiche mit einem niedrigeren Wertniveau aus, so Ruzyzka-Schwob. Deshalb seien die Baulandpreise in den nördlichen Gemeinden noch weiter gestiegen.

Im mittleren und südlichen Landkreis gebe es dagegen überwiegend stagnierende Baulandpreise, so Ruzyzka-Schwob. Nur in den bisher preiswerten, kleineren Orten gebe es eine deutliche Preissteigerung von etwa 14 Prozent. Dort machen sich die gestiegenen Erschließungskosten bemerkbar, die in diesen Bereichen den überwiegenden Teil der Kosten ausmachten.

Die Bodenrichtwerte für Grundstücke von Einfamilienhäusern wurden in Stuhr und Weyhe nur noch in Einzelfällen erhöht. „In Weyhe betragen die Baulandrichtwerte von 140 Euro je Quadratmeter in Jeebel bis zu 450 Euro in den teuersten

### Bauland-Käufe im Landkreis Diepholz 2022

|                 |               |              |               |
|-----------------|---------------|--------------|---------------|
| Weyhe:          | 17 (2021: 41) | Bassum:      | 21 (2021: 20) |
| Stuhr:          | 15 (2021: 32) | Wagenfeld:   | 24 (2021: 12) |
| Syke:           | 50 (2021: 19) | Schwaförden: | 43 (2021: 35) |
| Diepholz:       | 19 (2021: 12) | Rehden:      | 18 (2021: 29) |
| Altes Amt L.:   | 33 (2021: 27) | Barnstorf:   | 10 (2021: 18) |
| Bruchh.-Vilsen: | 26 (2021: 27) | Siedenburg:  | 6 (2021: 27)  |
| Sulingen:       | 9 (2021: 22)  | Kirchdorf:   | 14 (2021: 27) |
| Twistringen:    | 41 (2021: 55) |              |               |

Quelle: GAG

Baugebieten in Hagen“, sagt Gerd Ruzyzka-Schwob. Die niedrigsten Werte gebe es in Freistatt mit zehn Euro. In Stuhr dagegen reichten die Richtwerte von 145 Euro in Fahrenhorst bis zu 380 Euro in Moordeich. In Syke seien die Werte zum Beispiel in Heiligenfelde, Okel und Gesel um zehn Euro gestiegen, während in Syke selbst keine Erhöhung erfolgte. Die Richtwerte im Stadtgebiet lägen nun bei 76 Euro in Hope bis 330 Euro im Neubaugebiet.

Im mittleren Landkreis seien die Richtwerte in der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen um rund fünf Euro ge-

stiegen. In Twistringen gab es in den kleineren Ortschaften Erhöhungen. In Bassum wurden die Werte nur in der Stadt sowie in Neubruhhäusern um je zehn Euro erhöht. In diesem Bereich liege das Niveau nun zwischen 26 Euro in Tuschendorf und 165 Euro in zentraler Lage.

In den größeren Orten des Südkreises wie Diepholz, Sulingen und Lemförde liege das Wertniveau nahezu unverändert zwischen 26 Euro und 180 Euro.

Der Preis pro Quadratmeter erschlossenes Wohnbauland betrage laut GAG nun 86 Euro (Vorjahr 73 Euro).

Gegenüber dem Vorjahr seien die Bauplätze kleiner und teurer geworden. Die meisten Plätze wurden in Syke mit 50 Kaufverträgen veräußert, danach folgt Twistringen mit 41. Im Südkreis lag der Anteil in Schwaförden bei 43 Bauplätzen und in Wagenfeld bei 24. Besonders gering war der Umsatz in Sulingen mit neun Bauplätzen. In vielen Bereichen komme es nun zu Abbrüchen älterer Bausubstanz und zur Umwandlung in ein Mehrfamilienhausgrundstück, das dann häufig mit Eigentumswohnungen bebaut werde.

Gewerbliche Bauflächen wurden im Landkreis im Jahr 2022 in 55 Fällen für insgesamt zehn Millionen Euro verkauft. Im Vorjahr seien es noch 82 Verkäufe für rund 19 Millionen Euro gewesen.

### Bodenrichtwerte im Netz

Die neuen Bodenrichtwerte sollen im Februar kostenfrei unter [www.immobiliemarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de) einsehbar sein.

# Neue Bodenrichtwerte für Agrarflächen

## Rüchläufige Verkäufe, steigende Preise

VON GREGOR HÜHNE

**Landkreis** – Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAG) in Sulingen-Verden hat neue Bodenrichtwerte für Acker, Grünland und Waldböden im Landkreis Diepholz beschlossen.

340 landwirtschaftliche Flächen wurden im vergangenen Jahr im Landkreis verkauft. Das sind zwölf Prozent weniger als im Vorjahr und das ist der niedrigste Wert der vergangenen fünf Jahre, so die GAG. Der Umsatz stieg hingegen wegen „einiger größerer Veräußerungen ganzer Höfe“ um 20 Prozent auf 40,2 Millionen Euro.

Der Preis für Ackerland stieg auf 5,97 Euro (Vorjahr: 5,75 Euro) je Quadratmeter. In den vergangenen zehn Jahre habe sich der Preis verdoppelt. Die Spannweite der Bodenrichtwerte liege aktuell zwischen 3,80 Euro je Quadratmeter in Siedenburg und 9,50 Euro in Diepholz.

Am deutlichsten seien die Preise in Twistringen um 90 Cent auf jetzt 8,50 Euro gestiegen. In den westlichen Teilen des Kreises machten sich die noch höheren Preise in den Landkreisen Vechta und Oldenburg bemerkbar.

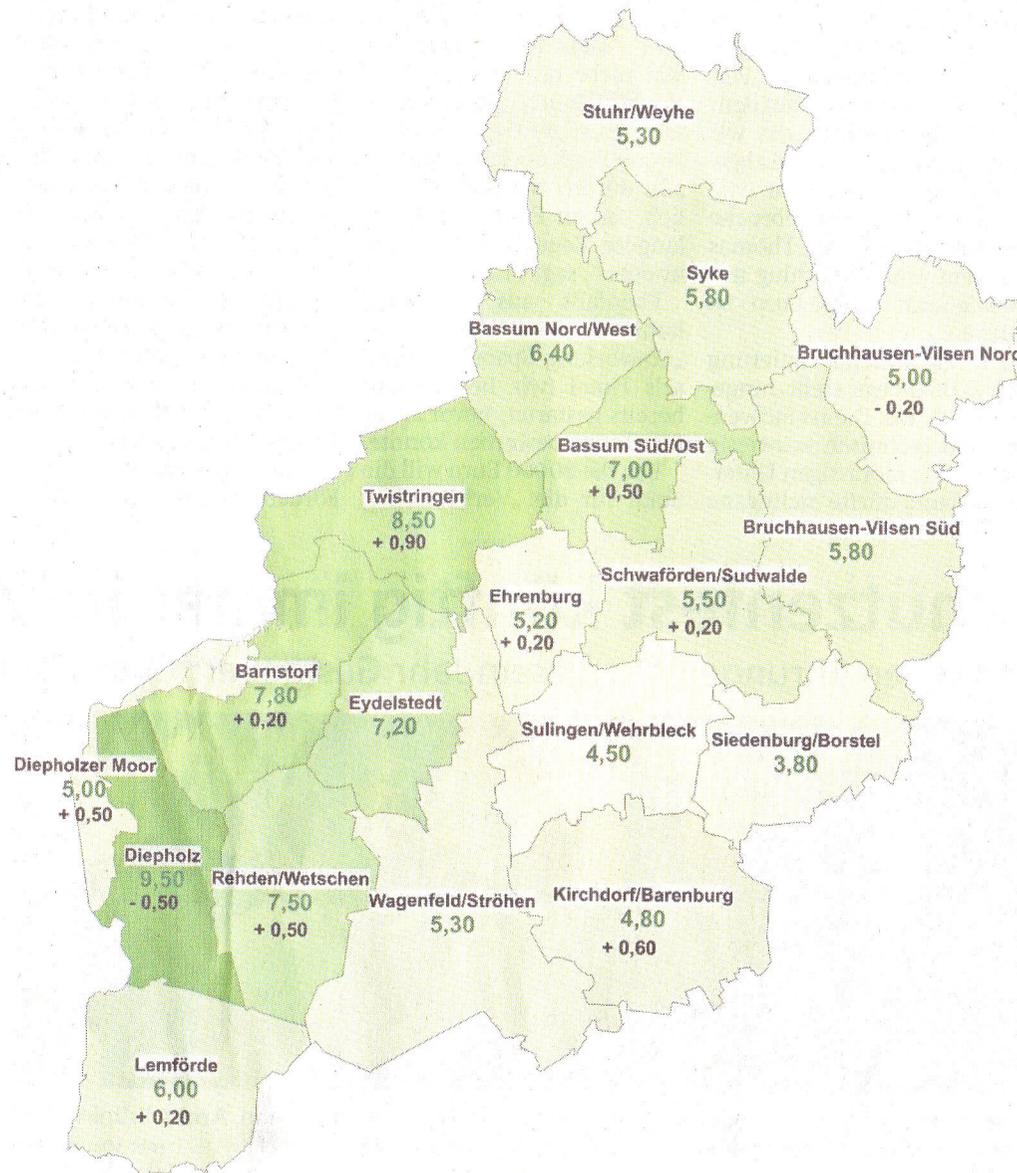
In den östlichen Landkreisteilen habe es hingegen kaum noch steigende Preise für Ackerland gegeben.

Die Richtwerte beziehen sich auf mittlere Flächen von zwei Hektar. Beim Ackerland seien die höchsten Preise für große Flächen über fünf Hektar zu erzielen, da dort auch Erwerber aus einem größeren Umkreis Interesse zeigten, teilt die GAG mit. Je nach Fläche lägen derartige Preise rund 10 bis 20 Prozent über dem Bodenrichtwert.

Für Grünland liege die Preisentwicklung bei 2,07 Euro (plus zehn Prozent), bei Grünland zwischen 1,70 Euro im Südwesten bei Siedenburg und 3,40 Euro im Nordkreis.

50 forstwirtschaftliche Flächen wurden 2022 verkauft. Im Wertniveau habe es kaum Veränderungen gegeben. Der Quadratmeter Wald kostet laut GAG im Südkreis 85 Cent und im Nordkreis 1,38 Euro. Die Bodenrichtwerte für Waldböden blieben unverändert bei 0,60 Euro im Süden und 0,65 Euro im Norden.

Der mittlere Pachtpreis für Ackerland liege bei 750 Euro je Hektar bei einer Spanne von 400 bis 1250 Euro. Flächen im westlichen Landkreis seien am teuersten.



**Bodenrichtwerte für Ackerland im Landkreis Diepholz:** Werte in Euro je Quadratmeter mit einer Fläche von zwei Hektar und ortsüblicher Bodengüte sowie die Veränderung gegenüber dem Richtwert des Vorjahres.

GRAFIK: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE