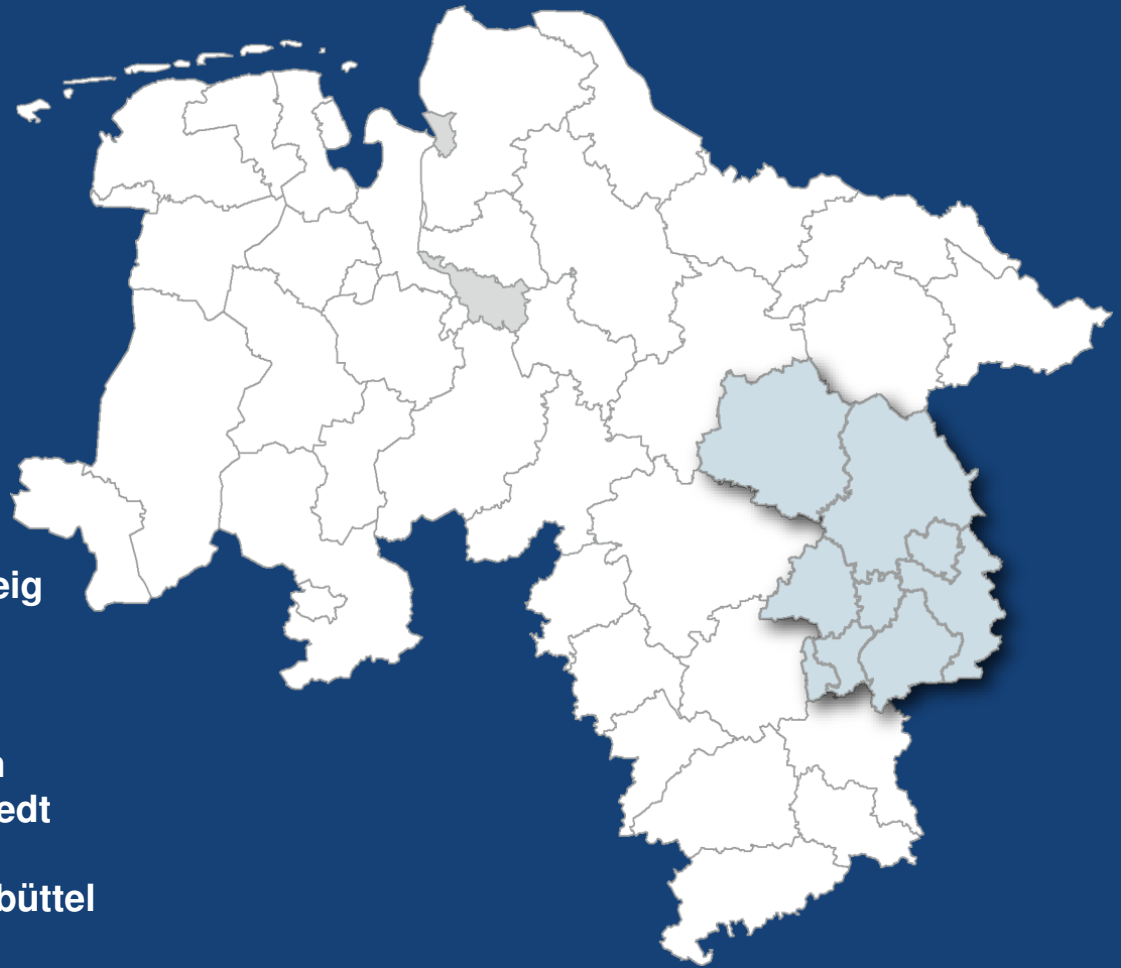




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Braunschweig-Wolfsburg**



**Stadt Braunschweig  
Stadt Salzgitter  
Stadt Wolfsburg  
Landkreis Celle  
Landkreis Gifhorn  
Landkreis Helmstedt  
Landkreis Peine  
Landkreis Wolfenbüttel**

# Grundstücksmarktbericht 2015



**Niedersachsen**



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Braunschweig - Wolfsburg**

Geschäftsstelle beim Landesamt für Geoinformation und  
Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Braunschweig - Wolfsburg

# Grundstücks- marktbericht 2015

Stadt Braunschweig  
Landkreis Celle  
Landkreis Gifhorn  
Landkreis Helmstedt  
Landkreis Peine  
Stadt Salzgitter  
Landkreis Wolfenbüttel  
Stadt Wolfsburg



**Niedersachsen**



## Organisation:

Bis zum 30.06.2014 war der **Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig** für die Bereiche der Städte Braunschweig und Salzgitter, die Landkreise Goslar, Peine und Wolfenbüttel zuständig.

Der **Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg** war für die Stadt Wolfsburg und die Landkreise Celle, Gifhorn und Helmstedt zuständig.

Nach Beschluss der Landesregierung vom 17.06.2014 wurde zum 01.07.2014 das „Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen“ reorganisiert, herausgelöst wurden die jetzigen Ämter für Regionale Landentwicklung, die Domänen- und Moorverwaltung. Es erfolgte die Umbenennung in

### **Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.**

Ein Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist jeweils für den Bereich einer Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen zuständig.

Somit ist ab dem 01.07.2014 für die Bereiche der Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg, die Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel der

### **Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg**

zuständig.

Der Landkreis Goslar gehört zum Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim.

Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses erscheint in einer Gesamtausgabe.

Bodenrichtwertkarten können als Einzeldruck individuell gefertigt werden.

---

Herausgeber: © 2015 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg

Geschäftsstelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg  
Wilhelmstr. 3  
38100 Braunschweig  
Tel.: 0531 / 484-2232, Fax: 0531 / 484-2180  
E-Mail: gag-bs@lgn.niedersachsen.de  
Internet: www.gag.niedersachsen.de

Druck: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gebühr: 50,00 €  
Nr. 6 der Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen nach dem Baugesetzbuch (GOGut) vom 26. Sept. 2008 (Nds. GVBl. S.306)



Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis des Herausgebers zulässig.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat alle in seinem Bereich bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird jedoch keine Garantie für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit und Qualität der bereitgestellten Daten übernommen.

Das Land Niedersachsen und seine Beschäftigten haften nicht für Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der durch die GAG angebotenen Informationen entstehen. Der Haftungsausschluss gilt nicht, soweit die Vorschriften des § 839 BGB (Haftung bei Amtspflichtverletzung) einschlägig sind.

**Inhaltsverzeichnis**

**1 Der Grundstücksmarkt in Kürze ..... 6**

**2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes ..... 8**

**3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt ..... 8**

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen ..... 8

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung..... 12

3.3 Angebotssituation auf dem regionalen Grundstücksmarkt ..... 13

**4 Übersicht über die Umsätze..... 26**

4.1 Anzahl, Geld, Fläche ..... 26

4.2 Art der Erwerbsvorgänge ..... 36

**5 Bauland ..... 37**

5.1 Allgemeines ..... 37

5.2 Individueller Wohnungsbau ..... 38

5.2.1 Preisniveau ..... 39

5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten (Indexreihen)..... 41

5.3 Geschosswohnungsbau ..... 49

5.3.1 Preisniveau ..... 49

5.3.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten (Indexreihen)..... 50

5.4 Gewerbliche Bauflächen ..... 52

5.4.1 Preisniveau ..... 52

5.4.2 Preisentwicklung (Indexreihen)..... 54

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland..... 55

5.6 Sonstiges Bauland ..... 55

5.7 Erbbaurechte ..... 56

5.7.1 Verkauf von Erbbaugrundstücken ..... 56

5.7.2 Vergleichsfaktoren unbebauter Erbbaugrundstücke in der Stadt Wolfsburg..... 56

**6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen ..... 58**

6.1 Allgemeines ..... 58

6.2 Landwirtschaftliche Flächen ..... 61

6.2.1 Preisniveau ..... 61

6.2.1.1 Ackerland ..... 62

6.2.1.2 Grünland ..... 65

6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten (Indexreihen)..... 67

6.2.2.1 Ackerland ..... 67

6.2.2.2 Grünland ..... 70

6.3 Höfe ..... 70

6.4 Forstwirtschaftliche Flächen..... 71

6.5 Öd-/Unlandflächen ..... 72

**7 Übrige unbebaute Flächen..... 73**

7.1 Private Grünflächen, Gartenland..... 73

7.2 Flächen für Verkehrseinrichtungen, private Wege und Gräben..... 74

7.3 Sand- und Kiesabbauflächen ..... 74

7.4 Wasserflächen..... 74

**8 Bodenrichtwerte ..... 75**

8.1 Gesetzlicher Auftrag..... 75

8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte ..... 76

8.2.1 Wohnbauland ..... 77

8.2.2 Gewerbliches Bauland ..... 79

8.2.3 Übersicht über land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte..... 81

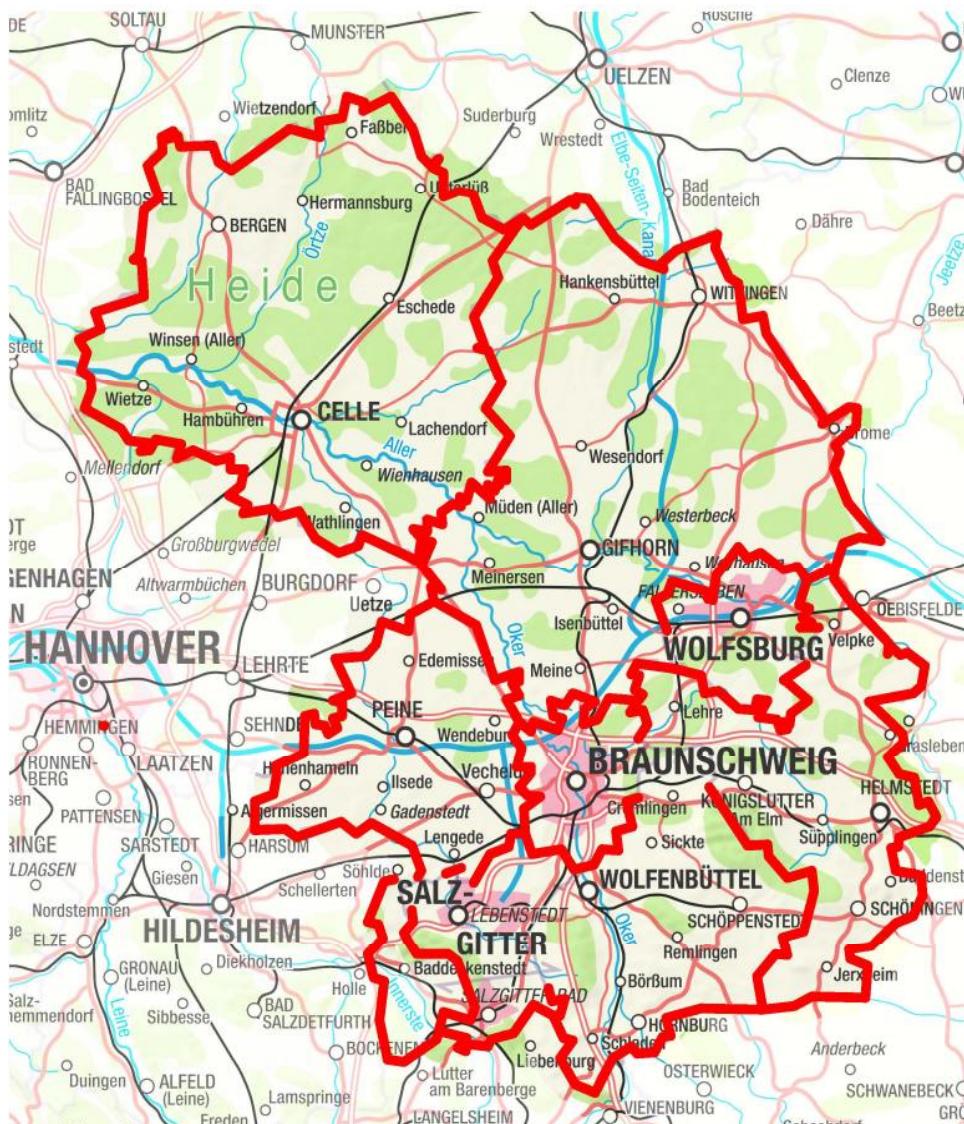
<b>9</b>	<b>Bebaute Grundstücke.....</b>	<b>82</b>
9.1	Allgemeines.....	83
9.1.1	Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke.....	83
9.1.2	Preisentwicklung Wohnhäuser.....	91
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	94
9.2.1	Preisniveau.....	94
9.2.2	Preisentwicklung.....	98
9.2.3	Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren.....	107
9.2.3.1	Sachwertfaktoren.....	107
9.2.3.2	Vergleichsfaktoren.....	126
9.2.4	Erbaurechte.....	138
9.2.5	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.....	142
9.2.5.1	Liegenschaftszinssätze.....	142
9.2.5.2	Rohertragsfaktoren.....	144
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	145
9.3.1	Preisniveau.....	145
9.3.2	Preisentwicklung.....	148
9.3.3	Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren.....	157
9.3.3.1	Sachwertfaktoren.....	157
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren.....	174
9.3.4	Erbaurechte.....	187
9.4	Eigentumswohnungen.....	191
9.4.1	Preisniveau.....	191
9.4.2	Preisentwicklung.....	195
9.4.3	Vergleichsfaktoren.....	204
9.4.4	Erbaurechte.....	214
9.4.5	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.....	216
9.4.5.1	Liegenschaftszinssätze.....	216
9.4.5.2	Rohertragsfaktoren.....	217
9.5	Teileigentum.....	219
9.6	Mehrfamilienhäuser.....	220
9.6.1	Vertragszahlen.....	220
9.6.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.....	220
9.6.2.1	Liegenschaftszinssätze.....	222
9.6.2.2	Rohertragsfaktoren.....	227
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude.....	228
9.7.1	Preisniveau.....	228
9.7.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.....	228
9.8	Verkaufshallen, -stellen, Lager- und Produktionsgebäude.....	230
9.9	Sonstige bebaute Objekte.....	231
9.10	Zwangsversteigerungen.....	232
<b>10</b>	<b>Mieten, Pachten.....</b>	<b>233</b>
10.1	Wohnraummieten.....	233
10.2	Geschäfts- und Gewerberaummieten.....	241
10.3	Pachtzinsübersichten für landwirtschaftliche Flächen.....	242
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses.....</b>	<b>244</b>
<b>12</b>	<b>Weitere Informationen.....</b>	<b>245</b>
	Anhang 1: Umsatzzahlen 2014.....	246
	Anhang 2: Entwicklung des Baulandwertes.....	248
	Anhang 3: Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.....	249
	Anhang 4: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen.....	251

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg hat den Grundstücksmarktbericht 2015 in seiner Sitzung in **Braunschweig, am 15.01.2015** nach Maßgabe der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) beschlossen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg ist Bestandteil des LGLN, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg. In der nachfolgenden Kartendarstellung ist der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg rot umrandet.

Der Berichtszeitraum ist der 01.11.2013 bis 31.10.2014.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2015

Dieser Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über die Immobilienverkäufe des Jahres 2014 für die Region. Er zeigt gleichzeitig durch einen Vergleich der Daten über den Zeitraum der letzten 5 bis 10 Jahre in verschiedenen Segmenten des Grundstücksmarktes eine längerfristige Entwicklung auf. Sie kann auch anhand verschiedener abgeleiteter Daten wie Indexreihen verfolgt werden.



Die deutsche Wirtschaft ist im Jahresdurchschnitt 2014 weiter gewachsen: Laut Statistischem Bundesamt war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,5 % höher als im Vorjahr. Gleichzeitig stieg die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland um 0,9 % im Vergleich zum Vorjahr an.

Auf dem Immobilienmarkt sind die Preise für 2014 weiter gestiegen. Die anhaltend niedrigen Hypothekenzinsen haben zu einer Zunahme der Nachfrage nach Wohnimmobilien geführt. Auch das stabile Wirtschaftswachstum und die sicheren Arbeitsplätze mit steigenden Einkommen haben dazu beigetragen.

Für das Jahr 2014 zeigt sich der Immobilienmarkt in der Region als relativ stabil. Im Vergleich zum Vorjahr ist für 2014 ein Rückgang beim Verkauf von Bauland für den individuellen Wohnungsbau festzustellen. Dieser Rückgang ist allerdings darauf zurückzuführen, dass das vorhandene Angebot nicht ausreicht, um der Nachfrage gerecht zu werden.

Die Bodenpreisindexreihen des individuellen Wohnungsbaus zeigen einen positiven Trend an. Bis auf die Stadt Salzgitter, dem Nordkreis Gifhorn und dem Südostkreis Helmstedt ist in den anderen Gebietskörperschaften der Index gestiegen. Der Markt der Gewerbegrundstücke wird durch das Konkurrenzverhalten der einzelnen Kommunen bei der Ansiedlung von Unternehmen geprägt. Es wird bei der Preisbemessung Entgegenkommen gezeigt. Entsprechend stabil zeigt sich der Markt.

Die Situation am Markt der landwirtschaftlichen Grundstücke zeigt für 2014 einen Anstieg der Verkaufszahlen bei teilweise stark steigenden Preisen.

Auf dem Sektor der bebauten Grundstücke blieben die Verkaufszahlen stabil. Bezogen auf den individuellen Wohnungsbau gibt es steigende Zahlen. Mehrfamilienhäuser wurden insgesamt um 13 % weniger im Vergleich zum letzten Jahr umgesetzt. Bei den Eigentumswohnungen sind die Verkaufszahlen um 3,4 % gesunken.

Das heutige Wertniveau ist sehr eingehend in den Abschnitten über die Vergleichsfaktoren nachvollziehbar. Es sind die Zahlen über einen Zeitraum von 5 Jahren abgebildet. Die Werte für die einzelnen Baujahresklassen müssen immer in Relation zur Zahl der Objekte gesetzt werden, um ihre Aussagekraft werten zu können.

Bei den Mehrfamilienhäusern sind die durchschnittlichen Wohnflächenpreise relativ stabil. Dieser Trend zeigt sich auch bei den Liegenschaftszinssätzen und den Rotertragsfaktoren. Auf Grund der geringen Fallzahlen in den einzelnen Gebietskörperschaften sind allgemeine Aussagen aber schwierig und nur im mehrjährigen Vergleich unter- und gegeneinander aus den Grafiken zu werten. Entsprechendes gilt für die Geschäftsgebäude und Gewerbegrundstücke. Auch hier sollten die jeweiligen Seiten zu Rate gezogen werden.

Differenziertere Aussagen zum Grundstücksmarkt der Region finden sich auf den folgenden Seiten des Grundstücksmarktberichtes. Sie sind in den meisten Fällen nach den Städten und Landkreisen gegliedert und ermöglichen so auch einen Vergleich zu den Zahlen der Grundstücksmarktberichte der früher selbständigen Gutachterausschüsse für den Bereich einer jeden Gebietskörperschaft.

Die einzelnen Angaben sollen den Grundstücksmarkt nicht nur für Sachverständige sondern auch für den einzelnen Bürger transparent gestalten und so einen Überblick verschaffen. Allerdings sollten in jedem Einzelfall bei der Angabe von Werten die Mengen der angefallenen Kauffälle gesehen werden. Es handelt sich immer um Mittelwerte auf manchmal schmaler Basis. Das einzelne Objekt selbst kann auf Grund von individuellen Besonderheiten erheblich von diesen Werten abweichen. Zusätzlich gibt es im Internet unter [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de) die kostenpflichtige Möglichkeit, über einen „Immobilienpreiskalkulator“ auch überschlägige Werte für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen innerhalb Niedersachsens abzufragen.

## 2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den genannten Zuständigkeitsbereich zusammengestellt und vom Gutachterausschuss beraten und beschlossen worden. Er gibt einen Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung. Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Berichtsjahr, es werden aber auch langjährige Übersichten dargestellt. Im Grundstücksmarktbericht werden Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes und die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) für bebaute und unbebaute Grundstücke erforderlich sind, zusammengefasst. Der Berichtszeitraum beginnt am 01.11.2013 und endet am 31.10.2014.

Grundlage dieses Marktberichtes und aller anderen Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss ist die Kaufpreissammlung. Aus der Kaufpreissammlung werden Umsatzzahlen und Preisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet. Für die Aussagen zu den Umsätzen werden alle Kauffälle des jeweiligen Berichtsjahres herangezogen. Den Auswertungen über spezifische Teilmärkte liegen jeweils nur Teilmengen der ausgewerteten Kaufverträge zugrunde.

Der Grundstücksmarkt vollzieht sich grundsätzlich nach marktwirtschaftlichen Regeln. Angebot und Nachfrage werden aber durch gesetzliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, z.B. steuerliche Gegebenheiten, bodenpolitische und bodenwirtschaftliche Bedingungen, sowie eine nur begrenzte Verfügbarkeit von Grund und Boden, zufälligen Marktsituationen und die unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragsparteien in vielfältiger Weise beeinflusst. Durch Mangelsituationen oder die Bereitstellung eines entsprechenden Angebotes an Bauland kann die nachhaltige Entwicklung des Raumes beeinflusst werden.

Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden zudem die Kaufpreise von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z.B. den finanziellen Bedingungen und dem Verhandlungsgeschick der Marktteilnehmer beeinflusst. Es ergeben sich auf dem Markt somit für gleichartige Objekte nicht selten unterschiedliche Kaufpreise.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich vor allem an Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen und soll ihnen hierbei Hilfestellung leisten. Angesprochen sind aber auch interessierte Bürger und Institutionen, um ihnen das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt transparent zu machen. Der Grundstücksmarktbericht kann dem Leser nur eine Orientierung geben und ihn vor groben Fehleinschätzungen des Preisniveaus von Immobilien bewahren. Er kann die gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Einzelfall nicht ersetzen.

## 3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Der Grundstücksmarkt wird regional von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Geographische Gegebenheiten, Verkehrserschließung, Nutzung des Grund und Bodens, Bevölkerungsdichte und Wirtschaftsstruktur sind wesentliche Rahmenbedingungen.

### 3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Das Gebiet, auf das sich dieser Grundstücksmarktbericht bezieht, ist identisch mit dem Zuständigkeitsbereich der Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen. Es umfasst die Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg, die Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel und stellt von der historischen Entwicklung, aber auch von seiner heutigen Struktur einen sehr unterschiedlichen Raum im östlichen Niedersachsen dar.

Das Berichtsgebiet reicht vom Landkreis Celle und Landkreis Peine im Einzugsbereich der Landeshauptstadt Hannover über den Landkreis Gifhorn, der in weiten Bereichen den Südbereich der Lüneburger Heide markiert, über die wirtschaftlich starken Großstädte Braunschweig und Wolfsburg und der Industriemetropole Salzgitter bis zu den südöstlich gelegenen Landkreisen Helmstedt und Wolfenbüttel, deren östliche Grenzen an das Bundesland Sachsen-Anhalt stoßen. Die acht Gebietskörperschaften haben zwei historische Wurzeln. So gehörten der Landkreis Celle, große Teile des Landkreises Gifhorn und die

Städte Wolfsburg und Salzgitter, sowie Teilbereiche der Landkreise Helmstedt und Wolfenbüttel zum Königreich Preußen, vormals Königreich Hannover, während die anderen Bereiche historisch dem Herzogtum Braunschweig zuzurechnen sind.

Die **Stadt Braunschweig** verbindet Tradition mit Hochtechnologie und hervorragender Infrastruktur. Das Spektrum reicht von der Biotechnologie über die Finanzwirtschaft bis hin zur Verkehrstechnik. Die Technische Universität sowie die zahlreichen international renommierten Forschungseinrichtungen sind Grund dafür, dass Braunschweig eine sehr hohe Quote an Unternehmensgründungen in den Hochtechnologie-Bereichen aufweist.<sup>1</sup>

Der **Landkreis Celle** ist Sitz zahlreicher innovativer Unternehmen der Spitzentechnologie für den europäischen und weltweiten Markt. Im Wirtschaftsbereich Erdöl- und Erdgasindustrie finden sich hochspezialisierte Zulieferer. Hersteller von Diamantwerkzeugen, Unternehmen der Wassergewinnung und –aufbereitung und Papierhersteller und -veredelungsbetriebe sind ebenfalls bekannte Adressen auf den internationalen Märkten.<sup>2</sup> Die Stadt Celle ist zudem Sitz verschiedener Dienstleistungsunternehmen und Behörden, vor allem aus dem Justizbereich. Der Landkreis verfügt über ein intaktes und landschaftlich reizvolles Umfeld, geprägt von den parkähnlichen Landschaften der Allerniederung im Süden bis zu den typischen Wald- und Heideflächen im Norden.

Der **Landkreis Gifhorn** erstreckt sich von der südlichen Lüneburger Heide bis an die Städte Braunschweig und Wolfsburg, zu denen enge Wirtschaftsbeziehungen unterhalten werden. Besonders in der Stadt Gifhorn und nördlich der Stadt Wolfsburg, in die täglich der überwiegende Anteil der Erwerbstätigen pendelt, haben sich zahlreiche Zulieferbetriebe für die Automobilindustrie angesiedelt. Neben der Nahrungs- und Genussmittelindustrie, spielen Forstwirtschaft und Landwirtschaft auch heute noch eine bedeutende Rolle. Der Tourismus hat zunehmend an Bedeutung gewonnen, insbesondere auch durch die überregionale Ausstrahlung des „Internationalen Mühlenmuseums“ in der Stadt Gifhorn und des „Otter-Zentrums“ in Hankensbüttel.<sup>3</sup>

Der **Landkreis Helmstedt** ist aufgrund seiner historischen Entwicklung im Bereich des Braunkohleabbaus ein Energiestandort, an dem verschiedene Unternehmen der Energiebranche beheimatet sind. Der Süden des Landkreises ist überwiegend landwirtschaftlich ausgerichtet. Die Höfe in diesem Bereich zeichnen sich durch sehr gute Betriebs- und Produktionsstrukturen und die Flächen durch eine hervorragende Bodenqualität aus. Im Norden und Westen dominieren jeweils die Städte Wolfsburg und Braunschweig als Beschäftigungsorte. Das VW-Werk ist der größte Arbeitgeber für die Bevölkerung des Landkreises.

Der **Landkreis Peine** liegt zwischen der Landeshauptstadt Hannover und dem Oberzentrum Braunschweig - zwischen Harz und Heide - mit vielfältiger Industrie und konzentriertem Handels- und Dienstleistungsgewerbe. Die reichhaltige Geschichte des Peiner Landes offenbart sich in Schätzen der Vergangenheit, der Gegenwart und der Zukunft. Viele Industriedenkmäler sind Zeitzeugen der ehemaligen Eisenerzindustrie.<sup>4</sup>

Die **Stadt Salzgitter** ist Sitz des Stahlkonzernes Salzgitter AG und Standort für verschiedene Unternehmen der Fahrzeugindustrie. Mit den Städten Braunschweig und Wolfsburg bildet Salzgitter eines der neun Oberzentren des Landes. Salzgitter besteht in seiner jetzigen Form seit 1942 und war eine der wenigen neuen Stadtgründungen in Deutschland in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts.<sup>5</sup>

Der **Landkreis Wolfenbüttel** liegt eingebettet zwischen Harz und Heide und nur wenige Kilometer von der benachbarten Großstadt Braunschweig entfernt. Ein ausgeprägtes kulturelles Profil, eine reiche Geschichte und ein hoher Wohn- und Freizeitwert zeichnen den landwirtschaftlich geprägten Landkreis aus, der zu einem großen Teil inmitten der fruchtbaren niedersächsischen Lössbodenzone liegt. Große Wirtschaftszweige im Landkreis Wolfenbüttel sind der Maschinenbau, das Ernährungsgewerbe und die chemische Industrie. Bundesweite Bekanntheit erlangte der Landkreis Wolfenbüttel insbesondere als Standort der Schachanlage Asse, ein ehemaliges Salzbergwerk.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> Siehe [www.braunschweig.de](http://www.braunschweig.de)

<sup>2</sup> Siehe [www.ihk-lueneburg.de](http://www.ihk-lueneburg.de)

<sup>3</sup> Siehe [www.ihk-lueneburg.de](http://www.ihk-lueneburg.de)

<sup>4</sup> Siehe [www.tourismus-peine.de](http://www.tourismus-peine.de)

<sup>5</sup> Siehe [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)

<sup>6</sup> Siehe [www.lk-wolfenbuettel.de](http://www.lk-wolfenbuettel.de)

Die **Stadt Wolfsburg** hat zentral zwischen Hannover und Berlin gelegen mit dem Sitz des Automobilkonzern Volkswagen AG eine zentrale Bedeutung für die Region. Die Stadt Wolfsburg bietet zudem hervorragende logistische Rahmenbedingungen und Entwicklungsperspektiven für ansiedlungswillige Unternehmen. Neben den wirtschaftsrelevanten Standortfaktoren hat die Stadt auch eine interessante Kulturlandschaft zu bieten. Ausgedehnte Grün- und Waldzonen in der Umgebung, die weit bis in die Stadtbezirke hineinreichen, erfüllen hohe Wohn-, Freizeit- und Naherholungsansprüche.<sup>7</sup>

### **Wirtschaft**

Für das Bundesland Niedersachsen ist die betrachtete Region im Südosten von wichtiger wirtschaftlicher Bedeutung. Der Schwerpunkt wird durch die Industrieregion Wolfsburg – Braunschweig – Salzgitter mit Ausläufern nach Peine gebildet. Wesentliche Akzente werden durch wichtige Wirtschaftszweige der Fahrzeugindustrie für Straße und Schiene und der Stahlgewinnung gesetzt. Ausgehend von der Technischen Universität Braunschweig und der Ostfalia-Hochschule für angewandte Wissenschaften haben sich im Forschungs- und Wissenschaftsbereich eine ganze Reihe von Forschungsinstitutionen des Bundes in der Region niedergelassen, sodass sich die Region zu einem bedeutenden Technologiestandort und einem Schwerpunkt für Forschung und Wissenschaft herausgebildet hat. Diese Entwicklung hat auch zur Ansiedlung und Gründung verschiedenartiger mittelständischer Unternehmen geführt.

Einkaufsschwerpunkte der Region sind die Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg, eine Funktion, die in etwas geringerer Bedeutung den jeweiligen Kreisstädten in den Landkreisen oder den Stadtteilen Lebenstedt und Bad in Salzgitter zukommt.

### **Verkehrsanbindung**

Die überregionale Straßenanbindung erfolgt in Ost-West-Richtung durch die Autobahn A 2 Hannover-Berlin. Die Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg sind über die A 39 direkt an die A 2 angebunden. Im Übrigen wird das Berichtsgebiet durch gut ausgebaute Bundes-, Landes- und Kreisstraßen flächendeckend erschlossen.

Die Bahnstrecke Hannover-Berlin verläuft durch die Landkreise Gifhorn und Peine sowie durch die Stadt Wolfsburg, mit einem ICE-Haltepunkt in der Stadt Wolfsburg. Die Bahnverbindung Hildesheim-Braunschweig-Berlin verläuft durch die Landkreise Helmstedt und Peine und bindet Braunschweig an das ICE-Netz der Bahn an. Die Bahnstrecke Hannover-Hamburg verläuft durch den Landkreis Celle. Damit ist das Berichtsgebiet sehr gut an das bundesdeutsche Bahnnetz angeschlossen.

Die Bundeswasserstraßen „Mittellandkanal“ in West-Ost-Richtung und der „Elbe-Seiten-Kanal“ in Nord-Süd-Richtung bindet große Teile des Berichtsgebietes sehr effektiv in das deutsche Wasserstraßennetz ein.

### **Naherholung**

Der Harz als prägendes Mittelgebirge des norddeutschen Raumes ist mit seinen bedeutenden Fremdenverkehrsorten und dem Nationalpark Harz Zentrum für Urlaub und Erholung und aus der Region schnell zu erreichen. Mit dem Naturpark Lüneburger Heide in den Landkreisen Celle und Gifhorn, dem Naturpark Elm-Lappwald in den Landkreisen Helmstedt und Wolfenbüttel sowie dem Salzgitter Höhenzug mit den Lichtenbergen mit dem vorgelagerten Salzgitter-See gibt es weitere bekannte Naherholungsgebiete.

---

<sup>7</sup> Siehe [www.ihk-lueneburg.de](http://www.ihk-lueneburg.de)

## Flächenangaben und Einwohnerzahlen im Zuständigkeitsbereich

Stadt / Landkreis	Gesamt- fläche in km <sup>2</sup>	Gebäu- de- und Frei- fläche: Wohnen, Gewerbe und In- dustrie	davon in km <sup>2</sup>				Einwohner	
			Ver- kehrs- fläche	Land- wirt- schafts- fläche	Wald- fläche	Wasser- fläche	in 1000	je km <sup>2</sup>
Stadt Braunschweig	192	48	24	71	25	6	247	1.286
Landkreis Celle	1545	92	70	589	703	25	176	114
Landkreis Gifhorn	1563	84	71	813	530	26	171	109
Landkreis Helmstedt	674	36	37	400	166	10	90	134
Landkreis Peine	535	50	34	370	55	12	130	243
Stadt Salzgitter	224	37	17	114	39	6	98	438
Landkr. Wolfenbüttel	723	39	35	486	139	8	120	166
Stadt Wolfsburg	204	35	18	86	48	6	124	598
Berichtsgebiet	5.660	421	306	2.929	1.705	99	1.154	204
Niedersachsen	47.614	3.515	2.451	28.586	10.421	1.109	7.791	164

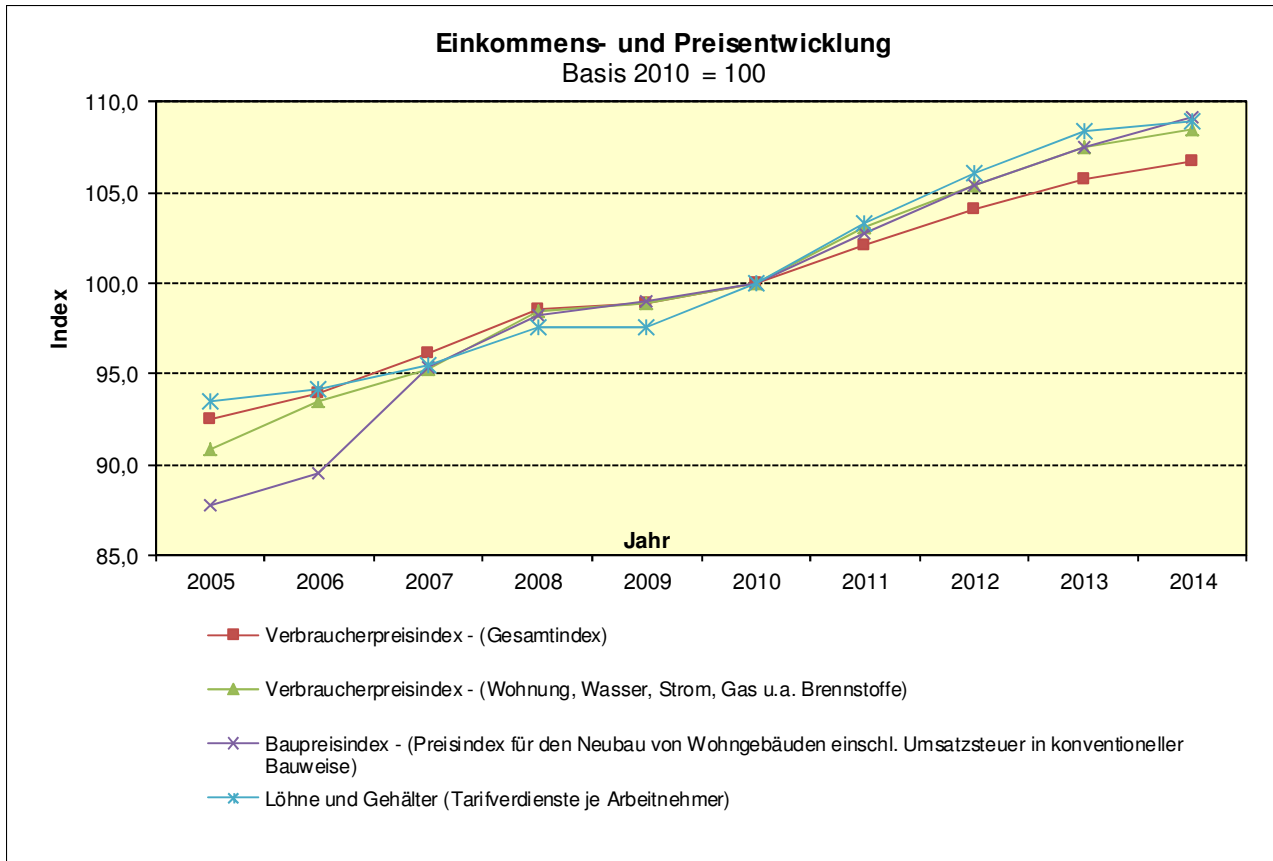
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen [www.statistik.niedersachsen.de](http://www.statistik.niedersachsen.de)

Im Vergleich der Landnutzung zwischen der Region und dem Land Niedersachsen sind die Anteile der Bau- und Verkehrsflächen in etwa gleich.

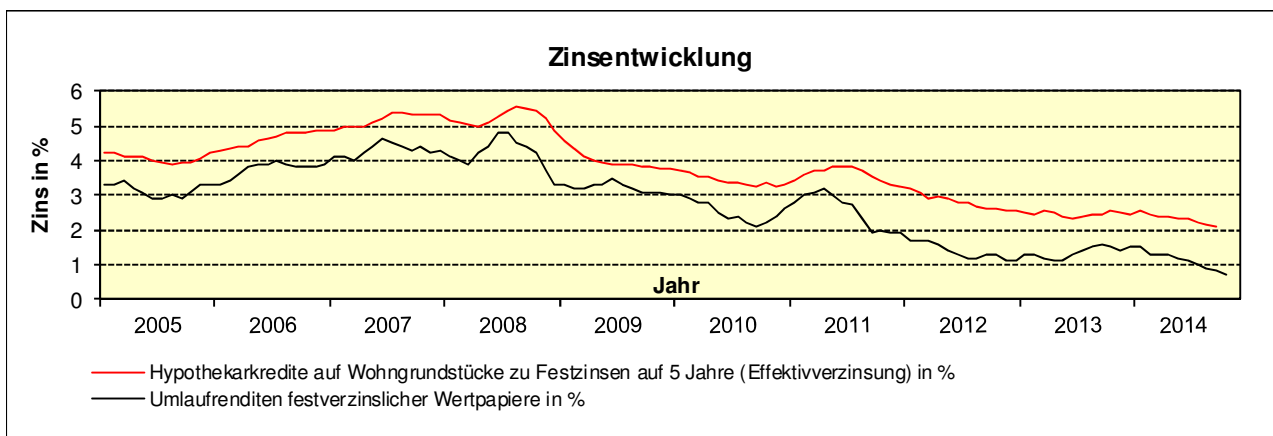
### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Für die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten, wie Konjunkturverlauf und die Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen von Bedeutung. Sie werden deshalb hier kurz dargestellt.

Die Entwicklung einiger ausgewählter Einkommens- und Preisentwicklungen zeigt die Grafik auf der Basis 2010 = 100.



Nach jeweils einem Zwischenhoch Mitte 2008 und Mitte 2011 fallen die Hypothekenkredite auf Wohngrundstücke bei einer Festlegung auf 5 Jahre und liegen Ende 2014 bei ca. 2,1 %.



Quellen: Verbraucherpreisindex, Wohnungskosten, Baupreisindex, Löhne u. Gehälter: Statistisches Bundesamt - [www.destatis.de](http://www.destatis.de)  
Zinsentwicklungen/ Inlandskonzept / Bundesbankberichte - [www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)

### 3.3 Angebotssituation auf dem regionalen Grundstücksmarkt

Das Preisniveau wird in erster Linie durch das Verhältnis von Angebot und Nachfrage bestimmt. In einem Ballungsraum führt das für das nicht beliebig vermehrbare Bauland zu höheren Preisen als im ländlichen Raum, in dem im Allgemeinen genügend Fläche zur Verfügung steht.

Eine Nachfrage nach Bauland ist weiterhin vorhanden. Die hier im Grundstücksmarktbericht aufgeführten Bauplätze werden sowohl von den Kommunen als auch von privater Hand im Internet angeboten. Über die sofortige Verfügbarkeit privat angebotener Bauflächen kann hier keine Aussage gemacht werden. **Es wird keine Gewähr für Inhalt, Umfang und Vollständigkeit der Angebote übernommen.**

#### 3.3.1 Baulandangebot (individueller Wohnungsbau)

Stadt Braunschweig			
www.braunschweig.de			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis [ €/m <sup>2</sup> ] *	Anbieter
Bevenrode	auf Anfrage	auf Anfrage	Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH

Landkreis Celle			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis [ €/m <sup>2</sup> ] *	Anbieter
<b>Bergen, EG</b>			
www.bergen-online.de			
Becklingen, Vor dem Horste	15 EFH	auf Anfrage	Kommune
Eversen, Moorkamp	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune, Stadtentwicklungsgesellschaft Bergen
Hassel, Krähenberg	7-8 EFH	auf Anfrage	Kommune
Sülze, Auf dem Kampe	3 EFH	auf Anfrage	Kommune
Sülze, Waldhof, Vor dem Steinberge	3-4 EFH	auf Anfrage	Kommune
<b>Celle, Stadt</b>			
www.celle.de			
Hustedt, (Stadtrandlage)	individuell teilbar EFH	39,50	Kommune
Klein Hehlen, Am Kieferngrund	4 EFH/DH	106	Kommune
<b>Eschede, EG</b>			
www.eschede.de			
Südfeld	7 EFH	39,50+43,50	Bank
Aschauwiesen	4 EFH	56	Kommune
Jahnplatz	2 EFH	45	Kommune
Habighorster Weg	1 EFH	43,50	Kommune
Habighorst, Auf dem Heuberg	1 EFH	34	Kommune
Höfer, Alter Celler Weg, Wulfsloh	2 EFH	29	Kommune
Höfer, Alter Celler Weg, Linnhop	11 EFH	38+40	Kommune

<b>Faßberg, EG</b>		www.fassberg.de	
Faßberg, Schmales Moor	26 EFH/DH	36,50	Kommune
Müden (Örtze), Schulz Kamp	4 EFH/DH	33,23 + Erschl.	Kommune
Müden (Örtze), Wietzer Feld	10 EFH	38,50-48,50	Firma
Poitzen	22 EFH	auf Anfrage	Privat
<b>Hambühren, EG</b>		www.hambuehren.de	
Eschenweg	auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Versonstraße	4 EFH	60-69	Kommune
<b>Hermannsburg, EG</b>		www.hermannsburg.de	
Bährenfeld	auf Anfrage	ab 49,50	Firma
Greunet Eck	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Osterfeld-Ost	auf Anfrage	auf Anfrage	Privat
Riethkamp	auf Anfrage	auf Anfrage	Privat
Stegebruch II	auf Anfrage	auf Anfrage	Privat
<b>Unterlüß, EG</b>		www.unterluess.de	
Im Winkel	9 EFH	37,50	Kommune
Am Teich	2 EFH	37,50, als Erbbaurecht möglich	Kommune
Schweriner Straße	10 EFH	37,50	Kommune
<b>Wietze, EG</b>		www.wietze.de	
Im Langen Felde	auf Anfrage	64	Bank
<b>Flotwedel, SG</b>		www.flotwedel.de	
Bröckel, Soltwisch	auf Anfrage	53-59	Firma
<b>Lachendorf, SG</b>		www.lachendorf.de	
Ahnsbeck	17 EFH	auf Anfrage	Kommune
Eldingen	23 EFH	26,71	Kommune
Hohne, Altes Hohes Feld	12 EFH/DH	ab 32	Kommune
Hohne, Helmerkamp, An den Buchen	5 EFH/DH	38	Kommune
Hohne, Trambalken-Hoher Weg	6 EFH/DH	ab 32	Kommune
Lachendorf, Südhang	50 EFH	69+79	Kommune
<b>Wathlingen, SG</b>		www.wathlingen.de	
Adelheidsdorf, Waldstraße-Ost	1 EFH	68	Kommune
Nienhagen, Bütenhorst	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Wathlingen, Spörgenkamp	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune

Landkreis Gifhorn			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis [ €/m <sup>2</sup> ] *	Anbieter
<b>Gifhorn, Stadt</b>			
www.gifhorn4u.de			
Gamsen, Zur Laage	MFH	90	GEG-Gifhorer Grund- stücks- u. Erschließungs- gesellschaft



<b>Sassenburg, EG</b>		www.sassenburg.de	
Grußendorf, Am Walde II	auf Anfrage	auf Anfrage	Bank
Westerb., Dannenbütteler Weg V	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
<b>Wittingen, EG</b>		www.wittingen.eu	
Wittingen, Steinhaufenacker	19 EFH/DH	47-53	Kommune
Vorhop, Springgarren II	21 EFH	24-27	Kommune
<b>Brome, SG</b>		www.samtgemeinde-brome.de	
Bergfeld, Priasfeld Ost III	1 EFH	65	Kommune
Brome, Ohresee	1 EFH	57,50	Privat
Ehra-Lessien, Hinter den Höfen III	12 EFH	59,50	Kommune
Tiddische, An der Pappel II	19 EFH	64 / ab 89	Firma
Tülow-Fahrenhorst, Schwerinsfeld II	14 EFH	42	Firma
<b>Hankensbüttel, SG</b>		www.sg-hankensbuettel.de	
Hässelmühlenweg	26 EFH	40-46	Kommune
Finkenweg	auf Anfrage	50-61	Privat
Lerchenweg	2 EFH	45	Privat
Alte Molkerei	6-8 EFH	auf Anfrage	Privat
An der Gerichtslaube	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Obernholz, Steimke, Harnackskoppel III	auf Anfrage	auf Anfrage	Privat
Sprakensehl, Kampfeld	5 EFH	auf Anfrage	Privat
Sprakensehl, Zum Borngrund	EFH	auf Anfrage	Kirche
Sprakensehl-Hagen, Behrener Weg	7 EFH	19,00	Privat
Steinhorst, Auf der Bünthe II	18 EFH	25-28	Bank
Steinhorst, Kienrath, Metzinger Straße	auf Anfrage	auf Anfrage	Privat
Steinhorst, Birkenweg, Metzinger Weg II	3 EFH	auf Anfrage	Privat
Steinhorst, Räderloher Straße westlich	1 EFH	auf Anfrage	Privat
<b>Papenteich, SG</b>		www.papenteich.de	
Meine		www.gemeinde-meine.de	
Nördlich Kuhweg II	EFH	115/150	Kommune
<b>Wesendorf, SG</b>		www.wesendorf.de	
Groß Oesingen, Im Felde	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Schönewörde, Hagenkamp V	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Ummern, Gifhorner Straße	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Wagenhoff, Hinter dem Dorfkrug	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune

Landkreis Helmstedt			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis [ €/m <sup>2</sup> ] *	Anbieter
<b>Büddenstedt, EG</b>			
www.bueddenstedt.de			
Im Kleibergsfeld	10 EFH	35	Kommune

<b>Helmstedt, Stadt</b>		www.stadt-helmstedt.de	
Ziegelberg-Süd	4 EFH/DH	69/83/86	Kommune
<b>Königslutter, Stadt</b>		www.koenigslutter.de	
Boimstorf, Wilhelmstraße	2	auf Anfrage	Firma
Boimstorf, Vor dem Rundling	auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Bornum, In den Mühlenmorgen	4		Firma
Bornum, Im Dieckeln	auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Ochsendorf, Krücken II	auf Anfrage	79,90/87,00	Firma
<b>Lehre, EG</b>		www.lehre.de	
Beienrode, Am Grasstieg Süd	33		
Flechtorf, Vor dem Wienhope	auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Lehre, Boimstorfer Straße Süd	auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Wendhausen, Oheweg Ost	37	auf Anfrage	Firma
<b>Schöningen, Stadt</b>		www.schoeningen.de	
Am Hopfengarten	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
<b>Grasleben, SG</b>		www.samtgemeinde-grasleben.de	
Grasleben, Am Walde II	21 EFH	48-56	Firma
Grasleben, Heidwinkelstraße	auf Anfrage	51-67	Firma
Mariental, Am Bärenedenkmal	auf Anfrage	36,84	Kommune
Querenhorst, Im Kamp	auf Anfrage	auf Anfrage	Privat
Rennau, Hinter der Mühle	3 EFH	33	Kommune
Rennau, Vor dem Dorfe	2 EFH	31	Kommune
<b>Nord-Elm, SG</b>		www.samtgemeinde-nord-elm.de	
Frellstedt	auf Anfrage	auf Anfrage	Makler
Räbke, Spritzenweg	4-7 EFH	auf Anfrage	Privat
Räbke, Süd-Ost III	17 EFH	auf Anfrage	Firma
Süplingen	24	auf Anfrage	Kommune
Süplingenburg, Kötherkamp IV	6 EFH	auf Anfrage	Firma
Warberg, Hinter Linkengarten	15 EFH	auf Anfrage	Kommune
Wolsdorf, Hölleckenberg	7 EFH	auf Anfrage	Kommune
<b>Velpe, SG</b>		www.velpke.de	
Bahrdorf, Saaldorf	6-8 EFH, ZFH, DH	auf Anfrage	Privat
Bahrdorf	Baulücken	auf Anfrage	Privat
Groß Twülpstedt, Klein Sisbeck, Im Bökengarten	auf Anfrage	auf Anfrage	NLG
Groß Twülpstedt, Papenrode, Steinplessen II	auf Anfrage	auf Anfrage	NLG

Landkreis Peine			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis [ €/m <sup>2</sup> ] *	Anbieter
<b>Edemissen, EG</b>			
		www.edemissen.de	
Abbensen, Großer Hoop	auf Anfrage	35/41/45/73/85	Kommune
Blumenhagen, Heidgarten	auf Anfrage	45/51	Kommune
Oedesse, Ehrenkamp	auf Anfrage	40/67	Kommune
<b>Hohenhameln, EG</b>			
		www.hohenhameln.de	
Bründeln, Zum Bruchgraben	3	51	Kommune
Hohenhameln, Hoher Weg III	auf Anfrage	78	Kommune
<b>Ilsede, EG</b>			
		www.gemeinde-ilsede.de	
Klein Ilsede, Südl. Langer Horn	1	65	Kommune
Solschen, Weglange Nord	2	59	Kommune
Ölsburg, zw. Fröbelstr. u. Burgstr.	3	62	Kommune
Groß Ilsede Nord II	2 EFH,2FH/DH	85 zzgl. Vermess.-Kosten	Bank
<b>Lahstedt, EG</b>			
		www.lahstedt.de	
Adenstedt, Großes Mühlenfeld II	5 EFH/DH	47	Kommune
Gadenstedt, Zitterfeld II	7	60	Kommune
<b>Lengede, EG</b>			
		www.lengede.de	
Woltwiesche, Hinter d. Wanne O.	2 EFH	64	Kommune
Broistedt, Passivhausgebiet, An der Fuhseae	5 EFH	88	Kommune
<b>Peine, Stadt</b>			
		www.peine.de	
Paul-Ehrlich-Weg	EFH/ZFH/DH	90	Kommune
Sievekingweg/Sauerbruchweg	1 EFH/DH	63	Kommune
Rosenthal, Maikäferring/Bischof-Konrad-Weg	3	75	Kommune
Schmedenstedt, Zum Gogericht	2	79	Kommune
Schwicheldt, Zur Hofweide	15	65	Kommune
<b>Vechelde, EG</b>			
		www.vechelde.de	
Denstorf, Zum Denstorfer Haus	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Vechelade, Nordost	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Vechelde, Am Windmühlenberg	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Wedtlenstedt, Ackerweg	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune

Klein Gleidingen, Kälberwiese	auf Anfrage	120	Firma
Klein Gleidingen, Am Edelhof	auf Anfrage	75-85	Firma
Wendeburg, EG		www.wendeburg.de	
Bortfeld, Lange Straße Nord-West	28 EFH	auf Anfrage	Kommune
Meerdorf, Duttenstedter Straße	18	auf Anfrage	Kommune
Wendezelle, Bahnhofstraße-Süd II	8 EFH	auf Anfrage	Kommune
Wendezelle, Wendezell-Süd	1 EFH	auf Anfrage	Kommune
Wendezelle, Grauer Hof Süd	4 EFH	auf Anfrage	Kommune
Zweidorf, Rodekamp	6 EFH/DH	auf Anfrage	Kommune

Stadt Salzgitter			
www.salzgitter.de			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis [ €/m <sup>2</sup> ] *	Anbieter
Heerte, Bahnhofsallee	3 EFH/DH	45/55	Städt. Eigenbetr. SZ Grundstücksentw.
Ringelheim, Lange Äcker West	4 EFH/DH	40/65	Städt. Eigenbetr. SZ Grundstücksentw.
Salzgitter-Bad, SMG Siedlung	1 EFH/DH	85/98	Städt. Eigenbetr. SZ Grundstücksentw.

Landkreis Wolfenbüttel			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis [ €/m <sup>2</sup> ] *	Anbieter
<b>Schladen-Werla, EG</b> www.schladen-werla.de			
Gielde, Über dem Dorfe	2 EFH	39	Bank
Hornburg, Auf dem Horne II	9 EFH/DH	33+39	Kommune
Hornburg, Am Hagenberg	10 EFH	47-50 + SW Pumpenschacht	Firma
Werlaburgdorf, An der Landwehr	3 EFH/DH	33	Bank
<b>Wolfenbüttel, Stadt</b> www.wolfenbuettel.de			
Linden, Über dem Okertal	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Fümmelse, Am Brückenbach	auf Anfrage	auf Anfrage	Privat/Bank
<b>Asse, SG</b> www.samtgemeinde-asse.de			
Hedeper	3 EFH/DH	45	Privat/Kommune

Remlingen, Am Bahnhof	6 EFH	55	Privat
Roklum, Hellenwiesenweg	auf Anfrage	35	Kommune
<b>Baddeckenstedt, SG</b>			
		www.baddeckenstedt.de	
Baddeckenstedt, Hubertusstraße	1 EFH	52	Kirche
Baddeckenstedt, Wohnpark	auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Gustedt, Dehnfeld	4 EFH/DH	59,50	Kommune
Haverlah, Sehlder Weg	15 EFH	64-68	Privat
Heere, Auf der Höhe II	6 EFH	59,50	Kommune
Nordassel, Zum Anger	4 EFH	49,50	Kommune
Wartjenstedt, Am Holzberg	3 EFH/DH	50	Privat
<b>Oderwald, SG</b>			
		www.samtgemeinde-oderwald.de	
Bornum	9 EFH/DH	49-57	Privat
Seinstedt	5 EFH/DH	40	Kommune
Groß Flöthe	1 EFH	67,75	Stiftung BS-Kulturbesitz
Ohrum, Im Mittelfelde	3 EFH/DH	auf Anfrage	Kommune
<b>Schöppenstedt, SG</b>			
		www.schoepenstedt.de	
Am Lindenberg	15 EFH	Kauf/Erbbau, a.Anfr.	Kirche
Am Lindenberg	11 EFH	Kauf/Erbbau, a.Anfr.	Klosterkammer
Groß Dahlum	4 EFH	44	Kommune
Kneitlingen	2 EFH	48	Kommune
Winnigstedt	11 EFH	42	Kommune
<b>Sicke, SG</b>			
		www.sicke.de	
Sicke, Auf dem Dormorgen	auf Anfrage	auf Anfrage	Firma

Stadt Wolfsburg			
www.wolfsburg.de			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis [ €/m <sup>2</sup> ] *	Anbieter
Barnstorf , Scharenhop	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Heiligendorf, Hasenmorgen	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Reislingen, Wiesengarten	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Sülfeld, Cocksfeld	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Velstove, Glanzwanne II	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
<b>Verschiedene Orte</b>			
		www.wohn.welt.wolfsburg.de	
	auf Anfrage	auf Anfrage	Priv. Erschließungsträger

### 3.3.2 Baulandangebot (gewerbliche Bauflächen)

Stadt Braunschweig			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Fläche [ha]	durchschnittlicher ca. Preis [ €/m <sup>2</sup> ] *	Anbieter
<b>Braunschweig, Stadt</b>		www.braunschweig-zukunft.de	
Forschungsflughafen West und Nordwest	18,5	auf Anfrage	Privat/Kommune
Hansestraße-West	0,6	auf Anfrage	Kommune
Kralenriede-Ost	7,2	auf Anfrage	Kommune
Rautheim Nord	3,6	auf Anfrage	Kommune
Interkommunaler Gewerbepark Waller See	5,7	auf Anfrage	Kommune

Landkreis Celle			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Fläche [ha]	durchschnittlicher ca. Preis [ €/m <sup>2</sup> ] *	Anbieter
<b>Bergen, Stadt</b>		www.bergen-online.de	
Auf der Schanze	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
<b>Celle, Stadt</b>		www.celle.de	
Altenhagen-Nord	1,6	auf Anfrage	Kommune
Wietzenbruch	34	auf Anfrage	Kommune
<b>Eschede, EG</b>			
Höhenberg	auf Anfrage	18	Kommune
<b>Faßberg, EG</b>		www.fassberg.de	
Gewerbegebiet Faßberg	2,1	8,50	Kommune
<b>Hambühren, EG</b>		www.hambuehren.de	
Kleine Häg	7,5	20-30	Kommune
<b>Hermannsburg, EG</b>		www.hermannsburg.de	
Celler Straße, Kumpenweg	auf Anfrage	auf Anfrage	Privat
Hermannsburg Süd	9,7	auf Anfrage	Privat
<b>Unterlüß, EG</b>		www.unterluess.de	
Im Grunde I	1	13,30	Kommune

<b>Wietze, EG</b>		www.wietze.de	
Industriestraße	3,8	auf Anfrage	Kommune
<b>Lachendorf, SG</b>		www.lachendorf.de	
Hohne, Feldmoor	1	10	Kommune
Eldingen, An der Bahn	auf Anfrage	15	Kommune
Kleines Bulloh	auf Anfrage	10,54	Kommune
<b>Wathlingen, SG</b>		www.wathlingen.de	
Nienhagen, Nord-Ost	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Wathlingen, Ind.- u. Gewerbepark	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune

<b>Landkreis Gifhorn</b>			
<b>Gemeinde / Ortsteil / Bereich</b>	<b>Fläche [ha]</b>	<b>durchschnittlicher ca. Preis [ €/m<sup>2</sup> ] *</b>	<b>Anbieter</b>
<b>Gifhorn, Stadt</b>		www.gifhorn.de	
Am Allerkanal	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Gifhorn-Süd	auf Anfrage	auf Anfrage	Privat
Westerfeld Süd	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
<b>Sassenburg, EG</b>		www.sassenburg.de	
Triangel, Rohrwiesen	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
<b>Wittingen, Stadt</b>		www.wittingen.eu	
Celler Straße Süd	5,7	auf Anfrage	Kommune
Celler Straße Nord	3,2	auf Anfrage	Kommune
Uelzener Straße	2,2	auf Anfrage	Kommune
Wunderbütteler Kirchweg	5,3	auf Anfrage	Kommune
Glüsing, Wittinger Hafen	10,5	auf Anfrage	Kommune
Knesebeck, Fallerslebener Straße	5,8	auf Anfrage	Kommune
Knesebeck, Industriegebiet, Knesebeck-Süd	9,0	auf Anfrage	Kommune
Radenbeck, Bahnhofstraße	0,8	auf Anfrage	Kommune
Radenbeck, Wittinger Str.-Ost	0,5	auf Anfrage	Kommune
Schneflingen, Wittinger Str.-Ost	0,8	auf Anfrage	Kommune
<b>Brome, SG</b>		www.samtgemeinde-brome.de	
Am Bahnhof II	8,4	17,90-23,01	Kommune
Hinter dem Sportplatz	2,5	auf Anfrage	Privat

<b>Isenbüttel, SG</b>		www.isenbuettel.de	
Moorstraße-Ost	5	auf Anfrage	Kommune
<b>Meinersen, SG</b>		www.sg-meinersen.de	
Hillerse	auf Anfrage	40	Kommune
Müden (Aller)	auf Anfrage	17,13	Kommune
<b>Wesendorf, SG</b>		www.wesendorf.de	
Groß Oesingen	4	auf Anfrage	Privat
Ummern-West	1,8	7,67-10,23+Erschl.	Privat
Wahrenholz, Am Bahnhof	8,65	auf Anfrage	Privat
Wesendorf, Süd/Süd-West/Schanzenfeld V	4,55	auf Anfrage	Privat

Landkreis Helmstedt			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Fläche [ha]	durchschnittlicher ca. Preis [ €/m <sup>2</sup> ] *	Anbieter
<b>Büddenstedt, EG</b>		www.bueddenstedt.de	
Industrie- u. Gewerbegebiet	auf Anfrage	auf Anfrage	Firma/Privat
<b>Helmstedt, Stadt</b>		www.stadt-helmstedt.de	
Barmke	auf Anfrage	15	Privat
Emmerstedt	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Galgenbreite	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Marientaler Straße	auf Anfrage	auf Anfrage	Privat
Neue Breite Nord	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
<b>Königsutter am Elm, Stadt</b>		www.koenigsutter.de	
Gewerbepark Fallersleber Straße	auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Kupfermühlenberg	4,07	auf Anfrage	Kommune
Nordost	8,1	auf Anfrage	Privat
Wolfsburger Straße	1,11	auf Anfrage	Privat
Ochsendorf	14,6	auf Anfrage	Privat/Kommune
<b>Lehre, EG</b>		www.lehre.de	
Flechtorf	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Wendhausen	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
<b>Schöningen, Stadt</b>		www.schoeningen.de	
Grasmühle	4,1	auf Anfrage	Kommune/Privat



<b>Grasleben, SG</b>		www.samtgemeinde-grasleben.de	
Heidwinkel	6	auf Anfrage	Bund
<b>Velpke, SG</b>		www.velpke.de	
Gewerbegebiet I	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune

<b>Landkreis Peine</b>			
<b>Gemeinde / Ortsteil / Bereich</b>	<b>Fläche [ha]</b>	<b>durchschnittlicher ca. Preis [ €/m<sup>2</sup> ] *</b>	<b>Anbieter</b>
<b>Edemissen, EG</b>		www.edemissen.de	
<b>Hohenhameln, EG</b>		www.hohenhameln.de	
Pfingstanger	0,2	auf Anfrage	Kommune
Mehrum, Ackerköpfe	7,2	auf Anfrage	Kommune
<b>Ilsede, EG</b>		www.gemeinde-ilsede.de	
Gadenstedt, Ilseder Hütte	20	19,61	Kommune
<b>Lahstedt, EG</b>		www.lahstedt.de	
Groß Lafferde, Lahstedt – B1	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Groß Lafferde, Zuckerfabrik	auf Anfrage	auf Anfrage	Privat
<b>Lengede, EG</b>		www.lengede	
Unternehmerpark Lengede-Broistedt	auf Anfrage	15	Kommune
<b>Peine, Stadt</b>		www.peine.de	
Paul-Ehrlich-Weg	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Peine Nord	15,9	auf Anfrage	Kommune
Peine Ost	53,4	auf Anfrage	Kommune
Peine West	5,1	auf Anfrage	Kommune
<b>Vechelde, EG</b>		www.vechelde.de	
In den kurzen Drohnen	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Nord I und II	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
<b>Wendeburg, EG</b>		www.wendeburg.de	
Drensäcker I und II	auf Anfrage	38	Kommune

Stadt Salzgitter			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Fläche [ha]	durchschnittlicher ca. Preis [ €/m <sup>2</sup> ] *	Anbieter
<b>Salzgitter, Stadt</b>		www.wis-salzgitter.de	
Beddingen	51	auf Anfrage	WIS/Kommune
Engelstedt, KMU-Area SZ-Engelstedt	30	auf Anfrage	WIS/Kommune
Engelstedt, Peiner Straße-Ost	2,5	auf Anfrage	WIS/Kommune
Salzgitter-Bad, Am Fuchsbach	2,5	auf Anfrage	WIS/Kommune
Salzgitter-Bad, Lange Wanne	2,3	auf Anfrage	WIS/Kommune
Watenstedt, Watenstedt-Ost	6	auf Anfrage	WIS/Kommune

Landkreis Wolfenbüttel			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Fläche [ha]	durchschnittlicher ca. Preis [ €/m <sup>2</sup> ] *	Anbieter
<b>Cremlingen, EG</b>		www.cremlingen.de	
Im Moorbusche	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
<b>Schlade-Werla, EG</b>		www.schlade-werla.de	
Schlade Nord	8,4	auf Anfrage	Kommune
<b>Wolfenbüttel, Stadt</b>		www.wolfenbuettel.de	
Gewerbepark West	auf Anfrage	19,95/24,95/29,95	Kommune
<b>Baddeckenstedt, SG</b>		www.baddeckenstedt.de	
Haverlah, Nordwest	1	auf Anfrage	Privat
Rhene, Rhener Alpen	0,4	auf Anfrage	Makler
<b>Schöppenstedt, SG</b>		www.schoepenstedt.net	
Zuckerfabrik	2,6	13	Kommune

\* Die Bodenpreise beinhalten die Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch und die Abgaben nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz. Die aktuellen Verkaufspreise sind z.T. beim Anbieter direkt zu erfragen.

Stadt Wolfsburg			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Fläche [ha]	durchschnittlicher ca. Preis [ €/m <sup>2</sup> ] *	Anbieter
<b>Wolfsburg, Stadt</b>		www.wolfsburg.de	
Fallersleben, Hafestraße	0,6	18/28 zzgl. NK	Kommune
Hattorf, Heinenkamp I	4,5	18/28 zzgl. NK	Kommune
Hattorf, Heinenkamp II	20	18/28 zzgl. NK	Kommune
Käsdorf, Nord	10,7	18/28 zzgl. NK	Kommune
Fallersleben, Westerlinge	1,8	auf Anfrage	Kommune
Vorsfelde, Sudammsbreite	0,4	18/28 zzgl. NK	Kommune
Vorsfelde, Vogelsang I	29	18/28 zzgl. NK	Kommune
Vorsfelde, Vogelsang II	16,5	18/28 zzgl. NK	Kommune
Warmenau, Ost	66,5	18/28 zzgl. NK	Kommune
Warmenau, Nord	5,6	18/28 zzgl. NK	Kommune
Wolfsburg Ost	0,4	18/28 zzgl. NK	Kommune

\* Die aktuellen Verkaufspreise sind z.T. beim Anbieter direkt zu erfragen.

## 4 Übersicht über die Umsätze

### 4.1 Anzahl, Geld, Fläche

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt **14.659 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Es wurden Grundstücksflächen von insgesamt **6.579 ha** für **2.270 Millionen €** umgesetzt. Die Zahl der Vertragsvorgänge ist um 0,7 % gefallen, der Geldumsatz ist um 8,5 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen, ebenso ist der Flächenumsatz um 33,4 % gestiegen.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Stadt Braunschweig	2.471	-6%	↓	550	-5%	↓	198	-9%	↓
Landkreis Celle	2.293	-2%	↓	276	-1%	↓	1219	-3%	↓
Landkreis Gifhorn	2.703	-1%	↓	385	17%	↑	2468	125%	↑
Landkreis Helmstedt	1.264	-5%	↓	121	-2%	↓	576	-10%	↓
Landkreis Peine	1.964	7%	↑	267	19%	↑	804	24%	↑
Stadt Salzgitter	1.099	3%	↑	128	-4%	↓	481	177%	↑
Landkreis Wolfenbüttel	1.601	2%	↑	186	3%	↑	581	-31%	↓
Stadt Wolfsburg	1.264	-4%	↓	357	32%	↑	252	130%	↑
Berichtsgebiet	14.659	-0,7%	↓	2270	8,5%	↑	6579	33,4%	↑

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes -, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst den Bereich von Einfamilienhäusern über Mehrfamilienhäuser, bis zu Gewerbeobjekten und sonstigen bebauten Grundstücken.
- **Wohnungs- und Teileigentum:** Gebäude, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungseigentum oder Teileigentum aufgeteilt sind.
- **land- und forstwirtschaftliche Flächen:** Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind. In dieser Grundstücksart werden neben Ackerland, Grünland und Wald auch ganze Höfe, Sonderkulturen, Heide und Moor erfasst.
- **Gemeinbedarfsflächen:** Unbebaute Grundstücke, die bereits für öffentliche Zwecke genutzt werden und auch künftig der Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten sind, wie Straßen, Grünanlagen, Flächen für die Ent- und Bewässerung sowie für Ent- und Versorgungseinrichtungen.
- **Sonstige Flächen:** Alle bisher noch nicht berücksichtigten Grundstücke, wie Abbauflächen, private Grünanlagen, Wasserflächen usw. werden hier aufgeführt.

In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbständig nutzbaren Flächen auch unselbständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detaillierte Aussagen. (siehe Anhang 1)

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten fünf Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.

Verträge	Geld	Flächen
<b>Umsatzentwicklung</b>		
<p>□ Anzahl</p>	<p>□ in Millionen Euro</p>	<p>□ in ha</p>
<b>Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten</b>		
<b>Entwicklung gegenüber dem Vorjahr</b>		
Gesamtumsatz    -0,7%    ↓	Gesamtumsatz    8,5%    ↑	Gesamtumsatz    33,4%    ↑
Unbebaute Bauflächen    -0,1%    ↓	Unbebaute Bauflächen    17,7%    ↑	Unbebaute Bauflächen    25,1%    ↑
Bebaute Bauflächen    1,8%    ↑	Bebaute Bauflächen    6,7%    ↑	Bebaute Bauflächen    -3,7%    ↓
Wohnungs- u. Teileigentum    -4,9%    ↓	Wohnungs- u. Teileigentum    5,1%    ↑	
Land- und forstwirtschaftliche Fläche    6,4%    ↑	Land- und forstwirtschaftliche Fläche    71,7%    ↑	Land- und forstwirtschaftliche Fläche    51,0%    ↑

Stadt Braunschweig		
Umsatzentwicklung		
<b>Verträge</b>	<b>Geld</b>	<b>Flächen</b>
<b>Anzahl der Verträge</b> 	<b>Umsatz in Millionen Euro</b> 	<b>Umsatz in ha</b> 
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten		
<b>Verträge</b>	<b>Geld</b>	<b>Flächen</b>
<b>Aufteilung der Verträge</b> 	<b>Aufteilung des Geldumsatzes</b> 	<b>Aufteilung des Flächenumsatzes</b> 
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr		
<b>Verträge</b>	<b>Geld</b>	<b>Flächen</b>
<b>Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in %</b> 	<b>Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in %</b> 	<b>Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in %</b> 

Landkreis Celle																																										
Umsatzentwicklung																																										
Verträge	Geld	Flächen																																								
<p><b>Anzahl der Verträge</b></p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>2131</td><td>2315</td><td>2588</td><td>2341</td><td>2293</td></tr> </table>	Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	Anzahl	2131	2315	2588	2341	2293	<p><b>Umsatz in Millionen Euro</b></p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td></tr> <tr><th>Umsatz (Mio. Euro)</th><td>214</td><td>231</td><td>275</td><td>278</td><td>276</td></tr> </table>	Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	Umsatz (Mio. Euro)	214	231	275	278	276	<p><b>Umsatz in ha</b></p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>2148</td><td>1366</td><td>1399</td><td>1384</td><td>1344</td></tr> </table>	Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	Umsatz (ha)	2148	1366	1399	1384	1344				
Jahr	2010	2011	2012	2013	2014																																					
Anzahl	2131	2315	2588	2341	2293																																					
Jahr	2010	2011	2012	2013	2014																																					
Umsatz (Mio. Euro)	214	231	275	278	276																																					
Jahr	2010	2011	2012	2013	2014																																					
Umsatz (ha)	2148	1366	1399	1384	1344																																					
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten																																										
Verträge	Geld	Flächen																																								
<p><b>Aufteilung der Verträge</b></p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>bb</td><td>61,3</td></tr> <tr><td>ei</td><td>12,0</td></tr> <tr><td>lf</td><td>9,2</td></tr> <tr><td>ub</td><td>15,3</td></tr> <tr><td>sf</td><td>1,9</td></tr> <tr><td>gf</td><td>0,3</td></tr> </table>	Grundstücksart	Anteil (%)	bb	61,3	ei	12,0	lf	9,2	ub	15,3	sf	1,9	gf	0,3	<p><b>Aufteilung des Geldumsatzes</b></p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>bb</td><td>81,9</td></tr> <tr><td>ei</td><td>7,7</td></tr> <tr><td>lf</td><td>3,3</td></tr> <tr><td>ub</td><td>6,4</td></tr> <tr><td>sf</td><td>0,4</td></tr> <tr><td>gf</td><td>0,4</td></tr> </table>	Grundstücksart	Anteil (%)	bb	81,9	ei	7,7	lf	3,3	ub	6,4	sf	0,4	gf	0,4	<p><b>Aufteilung des Flächenumsatzes</b></p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>lf</td><td>69,1</td></tr> <tr><td>bb</td><td>24,2</td></tr> <tr><td>ub</td><td>3,2</td></tr> <tr><td>sf</td><td>3,1</td></tr> <tr><td>gf</td><td>0,4</td></tr> </table>	Grundstücksart	Anteil (%)	lf	69,1	bb	24,2	ub	3,2	sf	3,1	gf	0,4
Grundstücksart	Anteil (%)																																									
bb	61,3																																									
ei	12,0																																									
lf	9,2																																									
ub	15,3																																									
sf	1,9																																									
gf	0,3																																									
Grundstücksart	Anteil (%)																																									
bb	81,9																																									
ei	7,7																																									
lf	3,3																																									
ub	6,4																																									
sf	0,4																																									
gf	0,4																																									
Grundstücksart	Anteil (%)																																									
lf	69,1																																									
bb	24,2																																									
ub	3,2																																									
sf	3,1																																									
gf	0,4																																									
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																																										
Verträge	Geld	Flächen																																								
<p><b>Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in %</b></p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>-2,1</td></tr> <tr><td>bb</td><td>3,2</td></tr> <tr><td>ei</td><td>-10,1</td></tr> <tr><td>lf</td><td>14,0</td></tr> <tr><td>ub</td><td>-17,6</td></tr> </table>	Kategorie	Veränderung (%)	Ges.	-2,1	bb	3,2	ei	-10,1	lf	14,0	ub	-17,6	<p><b>Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in %</b></p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>-0,8</td></tr> <tr><td>bb</td><td>2,5</td></tr> <tr><td>ei</td><td>-6,7</td></tr> <tr><td>lf</td><td>-21,4</td></tr> <tr><td>ub</td><td>-20,7</td></tr> </table>	Kategorie	Veränderung (%)	Ges.	-0,8	bb	2,5	ei	-6,7	lf	-21,4	ub	-20,7	<p><b>Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in %</b></p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>-2,9</td></tr> <tr><td>bb</td><td>-15,4</td></tr> <tr><td>lf</td><td>2,3</td></tr> <tr><td>ub</td><td>-21,0</td></tr> </table>	Kategorie	Veränderung (%)	Ges.	-2,9	bb	-15,4	lf	2,3	ub	-21,0						
Kategorie	Veränderung (%)																																									
Ges.	-2,1																																									
bb	3,2																																									
ei	-10,1																																									
lf	14,0																																									
ub	-17,6																																									
Kategorie	Veränderung (%)																																									
Ges.	-0,8																																									
bb	2,5																																									
ei	-6,7																																									
lf	-21,4																																									
ub	-20,7																																									
Kategorie	Veränderung (%)																																									
Ges.	-2,9																																									
bb	-15,4																																									
lf	2,3																																									
ub	-21,0																																									

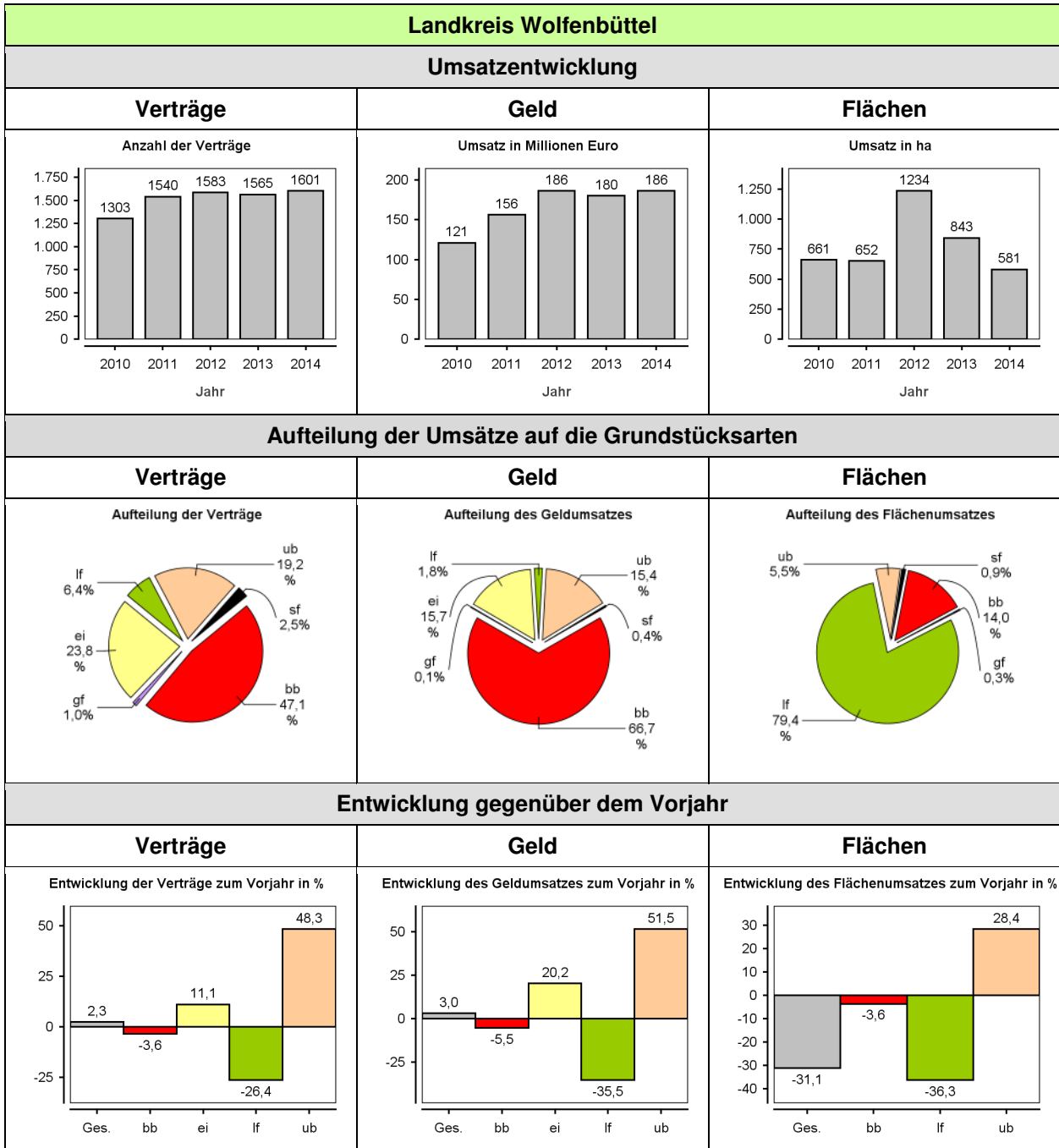
Landkreis Gifhorn																																										
Umsatzentwicklung																																										
Verträge	Geld	Flächen																																								
<p><b>Anzahl der Verträge</b></p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>2182</td><td>2358</td><td>2451</td><td>2735</td><td>2703</td></tr> </table>	Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	Anzahl	2182	2358	2451	2735	2703	<p><b>Umsatz in Millionen Euro</b></p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td></tr> <tr><th>Umsatz (Mio. €)</th><td>225</td><td>267</td><td>273</td><td>328</td><td>385</td></tr> </table>	Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	Umsatz (Mio. €)	225	267	273	328	385	<p><b>Umsatz in ha</b></p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>1666</td><td>1163</td><td>1696</td><td>1095</td><td>2468</td></tr> </table>	Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	Umsatz (ha)	1666	1163	1696	1095	2468				
Jahr	2010	2011	2012	2013	2014																																					
Anzahl	2182	2358	2451	2735	2703																																					
Jahr	2010	2011	2012	2013	2014																																					
Umsatz (Mio. €)	225	267	273	328	385																																					
Jahr	2010	2011	2012	2013	2014																																					
Umsatz (ha)	1666	1163	1696	1095	2468																																					
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten																																										
Verträge	Geld	Flächen																																								
<p><b>Aufteilung der Verträge</b></p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>bb</td><td>48,6</td></tr> <tr><td>ub</td><td>24,6</td></tr> <tr><td>lf</td><td>11,7</td></tr> <tr><td>ei</td><td>10,7</td></tr> <tr><td>sf</td><td>3,2</td></tr> <tr><td>gf</td><td>1,2</td></tr> </table>	Grundstücksart	Anteil (%)	bb	48,6	ub	24,6	lf	11,7	ei	10,7	sf	3,2	gf	1,2	<p><b>Aufteilung des Geldumsatzes</b></p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>bb</td><td>70,7</td></tr> <tr><td>ub</td><td>12,7</td></tr> <tr><td>ei</td><td>8,3</td></tr> <tr><td>lf</td><td>7,9</td></tr> <tr><td>sf</td><td>0,3</td></tr> <tr><td>gf</td><td>0,1</td></tr> </table>	Grundstücksart	Anteil (%)	bb	70,7	ub	12,7	ei	8,3	lf	7,9	sf	0,3	gf	0,1	<p><b>Aufteilung des Flächenumsatzes</b></p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>lf</td><td>85,1</td></tr> <tr><td>bb</td><td>8,7</td></tr> <tr><td>ub</td><td>4,9</td></tr> <tr><td>sf</td><td>1,2</td></tr> <tr><td>gf</td><td>0,2</td></tr> </table>	Grundstücksart	Anteil (%)	lf	85,1	bb	8,7	ub	4,9	sf	1,2	gf	0,2
Grundstücksart	Anteil (%)																																									
bb	48,6																																									
ub	24,6																																									
lf	11,7																																									
ei	10,7																																									
sf	3,2																																									
gf	1,2																																									
Grundstücksart	Anteil (%)																																									
bb	70,7																																									
ub	12,7																																									
ei	8,3																																									
lf	7,9																																									
sf	0,3																																									
gf	0,1																																									
Grundstücksart	Anteil (%)																																									
lf	85,1																																									
bb	8,7																																									
ub	4,9																																									
sf	1,2																																									
gf	0,2																																									
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																																										
Verträge	Geld	Flächen																																								
<p><b>Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in %</b></p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>-1,2</td></tr> <tr><td>bb</td><td>6,5</td></tr> <tr><td>ei</td><td>-14,5</td></tr> <tr><td>lf</td><td>12,9</td></tr> <tr><td>ub</td><td>-10,6</td></tr> </table>	Grundstücksart	Veränderung (%)	Ges.	-1,2	bb	6,5	ei	-14,5	lf	12,9	ub	-10,6	<p><b>Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in %</b></p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>17,5</td></tr> <tr><td>bb</td><td>17,8</td></tr> <tr><td>ei</td><td>-10,4</td></tr> <tr><td>lf</td><td>269,4</td></tr> <tr><td>ub</td><td>-2,5</td></tr> </table>	Grundstücksart	Veränderung (%)	Ges.	17,5	bb	17,8	ei	-10,4	lf	269,4	ub	-2,5	<p><b>Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in %</b></p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>125,3</td></tr> <tr><td>bb</td><td>20,7</td></tr> <tr><td>lf</td><td>176,1</td></tr> <tr><td>ub</td><td>-2,2</td></tr> </table>	Grundstücksart	Veränderung (%)	Ges.	125,3	bb	20,7	lf	176,1	ub	-2,2						
Grundstücksart	Veränderung (%)																																									
Ges.	-1,2																																									
bb	6,5																																									
ei	-14,5																																									
lf	12,9																																									
ub	-10,6																																									
Grundstücksart	Veränderung (%)																																									
Ges.	17,5																																									
bb	17,8																																									
ei	-10,4																																									
lf	269,4																																									
ub	-2,5																																									
Grundstücksart	Veränderung (%)																																									
Ges.	125,3																																									
bb	20,7																																									
lf	176,1																																									
ub	-2,2																																									



Landkreis Helmstedt																																										
Umsatzentwicklung																																										
<b>Verträge</b>	<b>Geld</b>	<b>Flächen</b>																																								
Anzahl der Verträge	Umsatz in Millionen Euro	Umsatz in ha																																								
<table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>1022</td><td>1168</td><td>1246</td><td>1336</td><td>1264</td></tr> </table>	Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	Anzahl	1022	1168	1246	1336	1264	<table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td></tr> <tr><th>Umsatz (Mio. Euro)</th><td>94</td><td>94</td><td>101</td><td>123</td><td>121</td></tr> </table>	Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	Umsatz (Mio. Euro)	94	94	101	123	121	<table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>533</td><td>721</td><td>709</td><td>640</td><td>576</td></tr> </table>	Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	Umsatz (ha)	533	721	709	640	576				
Jahr	2010	2011	2012	2013	2014																																					
Anzahl	1022	1168	1246	1336	1264																																					
Jahr	2010	2011	2012	2013	2014																																					
Umsatz (Mio. Euro)	94	94	101	123	121																																					
Jahr	2010	2011	2012	2013	2014																																					
Umsatz (ha)	533	721	709	640	576																																					
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten																																										
<b>Verträge</b>	<b>Geld</b>	<b>Flächen</b>																																								
Aufteilung der Verträge	Aufteilung des Geldumsatzes	Aufteilung des Flächenumsatzes																																								
<table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>bb</td><td>57,4</td></tr> <tr><td>ei</td><td>10,0</td></tr> <tr><td>if</td><td>7,8</td></tr> <tr><td>gf</td><td>1,3</td></tr> <tr><td>sf</td><td>2,7</td></tr> <tr><td>ub</td><td>20,6</td></tr> </table>	Grundstücksart	Anteil (%)	bb	57,4	ei	10,0	if	7,8	gf	1,3	sf	2,7	ub	20,6	<table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>bb</td><td>73,9</td></tr> <tr><td>ei</td><td>7,3</td></tr> <tr><td>if</td><td>3,1</td></tr> <tr><td>gf</td><td>0,3</td></tr> <tr><td>sf</td><td>1,6</td></tr> <tr><td>ub</td><td>13,8</td></tr> </table>	Grundstücksart	Anteil (%)	bb	73,9	ei	7,3	if	3,1	gf	0,3	sf	1,6	ub	13,8	<table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>if</td><td>67,2</td></tr> <tr><td>bb</td><td>14,2</td></tr> <tr><td>ub</td><td>6,9</td></tr> <tr><td>sf</td><td>5,8</td></tr> <tr><td>gf</td><td>6,0</td></tr> </table>	Grundstücksart	Anteil (%)	if	67,2	bb	14,2	ub	6,9	sf	5,8	gf	6,0
Grundstücksart	Anteil (%)																																									
bb	57,4																																									
ei	10,0																																									
if	7,8																																									
gf	1,3																																									
sf	2,7																																									
ub	20,6																																									
Grundstücksart	Anteil (%)																																									
bb	73,9																																									
ei	7,3																																									
if	3,1																																									
gf	0,3																																									
sf	1,6																																									
ub	13,8																																									
Grundstücksart	Anteil (%)																																									
if	67,2																																									
bb	14,2																																									
ub	6,9																																									
sf	5,8																																									
gf	6,0																																									
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																																										
<b>Verträge</b>	<b>Geld</b>	<b>Flächen</b>																																								
Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in %	Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in %	Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in %																																								
<table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>-5,4</td></tr> <tr><td>bb</td><td>-2,8</td></tr> <tr><td>ei</td><td>-17,5</td></tr> <tr><td>if</td><td>0</td></tr> <tr><td>ub</td><td>-7,4</td></tr> </table>	Grundstücksart	Veränderung (%)	Ges.	-5,4	bb	-2,8	ei	-17,5	if	0	ub	-7,4	<table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>-1,8</td></tr> <tr><td>bb</td><td>0,6</td></tr> <tr><td>ei</td><td>-5,4</td></tr> <tr><td>if</td><td>-28,5</td></tr> <tr><td>ub</td><td>-14,5</td></tr> </table>	Grundstücksart	Veränderung (%)	Ges.	-1,8	bb	0,6	ei	-5,4	if	-28,5	ub	-14,5	<table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>-9,9</td></tr> <tr><td>bb</td><td>0,6</td></tr> <tr><td>if</td><td>-22,7</td></tr> <tr><td>ub</td><td>-15,4</td></tr> </table>	Grundstücksart	Veränderung (%)	Ges.	-9,9	bb	0,6	if	-22,7	ub	-15,4						
Grundstücksart	Veränderung (%)																																									
Ges.	-5,4																																									
bb	-2,8																																									
ei	-17,5																																									
if	0																																									
ub	-7,4																																									
Grundstücksart	Veränderung (%)																																									
Ges.	-1,8																																									
bb	0,6																																									
ei	-5,4																																									
if	-28,5																																									
ub	-14,5																																									
Grundstücksart	Veränderung (%)																																									
Ges.	-9,9																																									
bb	0,6																																									
if	-22,7																																									
ub	-15,4																																									

Landkreis Peine																																										
Umsatzentwicklung																																										
Verträge	Geld	Flächen																																								
<p><b>Anzahl der Verträge</b></p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>1666</td><td>1543</td><td>1757</td><td>1830</td><td>1964</td></tr> </table>	Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	Anzahl	1666	1543	1757	1830	1964	<p><b>Umsatz in Millionen Euro</b></p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td></tr> <tr><th>Umsatz (Mio. Euro)</th><td>182</td><td>157</td><td>187</td><td>224</td><td>267</td></tr> </table>	Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	Umsatz (Mio. Euro)	182	157	187	224	267	<p><b>Umsatz in ha</b></p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>656</td><td>466</td><td>595</td><td>646</td><td>804</td></tr> </table>	Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	Umsatz (ha)	656	466	595	646	804				
Jahr	2010	2011	2012	2013	2014																																					
Anzahl	1666	1543	1757	1830	1964																																					
Jahr	2010	2011	2012	2013	2014																																					
Umsatz (Mio. Euro)	182	157	187	224	267																																					
Jahr	2010	2011	2012	2013	2014																																					
Umsatz (ha)	656	466	595	646	804																																					
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten																																										
Verträge	Geld	Flächen																																								
<p><b>Aufteilung der Verträge</b></p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>bb</td><td>ub</td><td>ei</td><td>If</td><td>sf</td><td>gf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>53,3</td><td>22,0</td><td>13,4</td><td>9,0</td><td>1,8</td><td>0,5</td></tr> </table>	Grundstücksart	bb	ub	ei	If	sf	gf	Anteil (%)	53,3	22,0	13,4	9,0	1,8	0,5	<p><b>Aufteilung des Geldumsatzes</b></p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>bb</td><td>ub</td><td>ei</td><td>If</td><td>sf</td><td>gf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>75,6</td><td>13,7</td><td>8,0</td><td>2,4</td><td>0,2</td><td>0,1</td></tr> </table>	Grundstücksart	bb	ub	ei	If	sf	gf	Anteil (%)	75,6	13,7	8,0	2,4	0,2	0,1	<p><b>Aufteilung des Flächenumsatzes</b></p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>bb</td><td>ub</td><td>If</td><td>sf</td><td>gf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>58,2</td><td>9,9</td><td>29,7</td><td>2,0</td><td>0,2</td></tr> </table>	Grundstücksart	bb	ub	If	sf	gf	Anteil (%)	58,2	9,9	29,7	2,0	0,2
Grundstücksart	bb	ub	ei	If	sf	gf																																				
Anteil (%)	53,3	22,0	13,4	9,0	1,8	0,5																																				
Grundstücksart	bb	ub	ei	If	sf	gf																																				
Anteil (%)	75,6	13,7	8,0	2,4	0,2	0,1																																				
Grundstücksart	bb	ub	If	sf	gf																																					
Anteil (%)	58,2	9,9	29,7	2,0	0,2																																					
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																																										
Verträge	Geld	Flächen																																								
<p><b>Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in %</b></p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><td>Ges.</td><td>bb</td><td>ei</td><td>If</td><td>ub</td></tr> <tr><th>Veränderung (%)</th><td>7,3</td><td>5,4</td><td>-6,4</td><td>6,6</td><td>38,0</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	If	ub	Veränderung (%)	7,3	5,4	-6,4	6,6	38,0	<p><b>Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in %</b></p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><td>Ges.</td><td>bb</td><td>ei</td><td>If</td><td>ub</td></tr> <tr><th>Veränderung (%)</th><td>18,9</td><td>20,0</td><td>-0,9</td><td>59,6</td><td>34,1</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	If	ub	Veränderung (%)	18,9	20,0	-0,9	59,6	34,1	<p><b>Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in %</b></p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><td>Ges.</td><td>bb</td><td>If</td><td>ub</td></tr> <tr><th>Veränderung (%)</th><td>24,5</td><td>52,6</td><td>9,9</td><td>51,8</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	If	ub	Veränderung (%)	24,5	52,6	9,9	51,8						
Kategorie	Ges.	bb	ei	If	ub																																					
Veränderung (%)	7,3	5,4	-6,4	6,6	38,0																																					
Kategorie	Ges.	bb	ei	If	ub																																					
Veränderung (%)	18,9	20,0	-0,9	59,6	34,1																																					
Kategorie	Ges.	bb	If	ub																																						
Veränderung (%)	24,5	52,6	9,9	51,8																																						

Stadt Salzgitter																																								
Umsatzentwicklung																																								
<b>Verträge</b>	<b>Geld</b>	<b>Flächen</b>																																						
Anzahl der Verträge	Umsatz in Millionen Euro	Umsatz in ha																																						
<table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>928</td><td>943</td><td>1025</td><td>1068</td><td>1099</td></tr> </table>	Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	Anzahl	928	943	1025	1068	1099	<table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td></tr> <tr><th>Umsatz (Mio. Euro)</th><td>95</td><td>94</td><td>109</td><td>134</td><td>128</td></tr> </table>	Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	Umsatz (Mio. Euro)	95	94	109	134	128	<table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>173</td><td>250</td><td>348</td><td>174</td><td>481</td></tr> </table>	Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	Umsatz (ha)	173	250	348	174	481		
Jahr	2010	2011	2012	2013	2014																																			
Anzahl	928	943	1025	1068	1099																																			
Jahr	2010	2011	2012	2013	2014																																			
Umsatz (Mio. Euro)	95	94	109	134	128																																			
Jahr	2010	2011	2012	2013	2014																																			
Umsatz (ha)	173	250	348	174	481																																			
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten																																								
<b>Verträge</b>	<b>Geld</b>	<b>Flächen</b>																																						
Aufteilung der Verträge	Aufteilung des Geldumsatzes	Aufteilung des Flächenumsatzes																																						
<table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>ei</td><td>bb</td><td>sf</td><td>ub</td><td>lf</td><td>gf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>39,8</td><td>45,3</td><td>2,8</td><td>6,2</td><td>5,1</td><td>0,8</td></tr> </table>	Grundstücksart	ei	bb	sf	ub	lf	gf	Anteil (%)	39,8	45,3	2,8	6,2	5,1	0,8	<table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>bb</td><td>ei</td><td>lf</td><td>ub</td><td>sf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>72,9</td><td>15,2</td><td>7,1</td><td>3,4</td><td>1,4</td></tr> </table>	Grundstücksart	bb	ei	lf	ub	sf	Anteil (%)	72,9	15,2	7,1	3,4	1,4	<table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>lf</td><td>bb</td><td>sf</td><td>ub</td><td>gf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>80,3</td><td>12,0</td><td>5,1</td><td>2,6</td><td>0,1</td></tr> </table>	Grundstücksart	lf	bb	sf	ub	gf	Anteil (%)	80,3	12,0	5,1	2,6	0,1
Grundstücksart	ei	bb	sf	ub	lf	gf																																		
Anteil (%)	39,8	45,3	2,8	6,2	5,1	0,8																																		
Grundstücksart	bb	ei	lf	ub	sf																																			
Anteil (%)	72,9	15,2	7,1	3,4	1,4																																			
Grundstücksart	lf	bb	sf	ub	gf																																			
Anteil (%)	80,3	12,0	5,1	2,6	0,1																																			
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																																								
<b>Verträge</b>	<b>Geld</b>	<b>Flächen</b>																																						
Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in %	Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in %	Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in %																																						
<table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><td>Ges.</td><td>bb</td><td>ei</td><td>lf</td><td>ub</td></tr> <tr><th>Veränderung (%)</th><td>2,9</td><td>6,0</td><td>10,1</td><td>5,7</td><td>-29,9</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub	Veränderung (%)	2,9	6,0	10,1	5,7	-29,9	<table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><td>Ges.</td><td>bb</td><td>ei</td><td>lf</td><td>ub</td></tr> <tr><th>Veränderung (%)</th><td>-4,4</td><td>-14,0</td><td>3,2</td><td>828,3</td><td>-15,9</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub	Veränderung (%)	-4,4	-14,0	3,2	828,3	-15,9	<table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><td>Ges.</td><td>bb</td><td>lf</td><td>ub</td></tr> <tr><th>Veränderung (%)</th><td>176,9</td><td>-52,5</td><td>862,6</td><td>59,3</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	lf	ub	Veränderung (%)	176,9	-52,5	862,6	59,3				
Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub																																			
Veränderung (%)	2,9	6,0	10,1	5,7	-29,9																																			
Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub																																			
Veränderung (%)	-4,4	-14,0	3,2	828,3	-15,9																																			
Kategorie	Ges.	bb	lf	ub																																				
Veränderung (%)	176,9	-52,5	862,6	59,3																																				



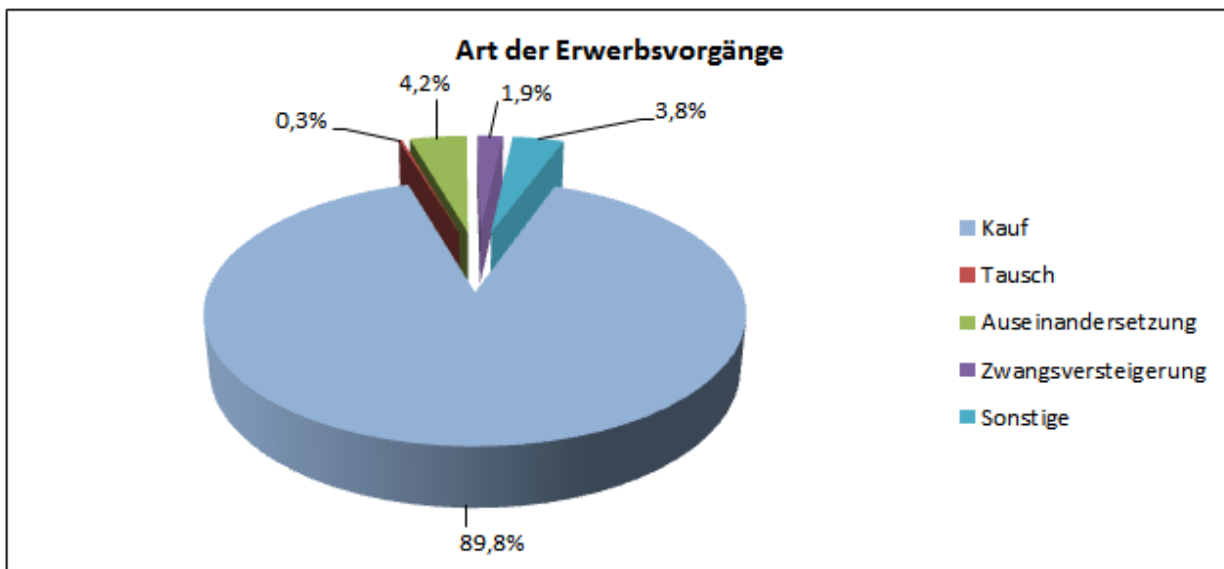
Stadt Wolfsburg		
Umsatzentwicklung		
<b>Verträge</b>	<b>Geld</b>	<b>Flächen</b>
<b>Anzahl der Verträge</b> 	<b>Umsatz in Millionen Euro</b> 	<b>Umsatz in ha</b> 
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten		
<b>Verträge</b>	<b>Geld</b>	<b>Flächen</b>
<b>Aufteilung der Verträge</b> 	<b>Aufteilung des Geldumsatzes</b> 	<b>Aufteilung des Flächenumsatzes</b> 
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr		
<b>Verträge</b>	<b>Geld</b>	<b>Flächen</b>
<b>Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in %</b> 	<b>Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in %</b> 	<b>Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in %</b> 

## 4.2 Art der Erwerbsvorgänge

Im Berichtszeitraum sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 14.659 Verträge über Immobilien ausgewertet worden. Dies sind 0,7 % weniger als im Vorjahr. Die Werte aus dem Vorjahr sind ebenfalls angegeben.

Die Verträge teilen sich in folgender Weise auf:

Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg	Verträge 2014	Verträge 2013
Kauf	13162	13151
Tausch	37	96
Auseinandersetzung	621	634
Zwangsversteigerung	279	313
Sonstige	560	571
<b>Gesamtsumme</b>	<b>14659</b>	<b>14765</b>



## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

In den nachfolgenden Abschnitten werden Preisniveau und Preisentwicklung der unbebauten Bauflächen dargestellt. In den meisten Fällen beziehen sich die Ausführungen auf baureife Grundstücke, aber es gibt auch Aussagen zu den Vorstufen in der Entwicklung zum baureifen Land.

**Bauland** entwickelt sich im Allgemeinen in den einzelnen Stufen ausgehend vom Agrarland bis zum baureifen Grundstück. Die rechtliche Entwicklung der einzelnen Planungsschritte spiegelt sich in den jeweiligen Bodenwerten oder Kaufpreisen wider, aber auch die Lage einer Fläche in Bezug auf die Nachbarschaft zur vorhandenen Bebauung oder von Verkehrswegen ist von Bedeutung.

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die nach allen objektiven Gegebenheiten in absehbarer Zeit einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Dabei kann es sich auch um eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung handeln, z.B. bei Düngebeschränkungen in Wasserschutzzonen (siehe hierzu Kapitel 6 land- und forstwirtschaftliche Fläche). Hiervon sind land- und forstwirtschaftliche Flächen zu unterscheiden, für die über ihre land- und forstwirtschaftliche Nutzbarkeit hinaus mit ihren den Wert im Einzelfall beeinflussenden Vor- und Nachteilen nach objektiven Gegebenheiten auch eine anderweitige Nutzung absehbar ist.

**Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich zum einen auf Grund der Lage stützen, die vermuten lässt, dass es zu einer Entwicklung kommen wird, zum anderen aber durch eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Von der reinen Erwartung einer zukünftigen weiteren Entwicklung ausgehend verlaufen die weiteren Steigerungen über konkrete Einzelschritte der Gemeinde mit der Darstellung im Flächennutzungsplan und dem anschließenden Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes in Abhängigkeit zur geschätzten Dauer bis zur Rechtskraft und zum Grad der Erschließungsgewissheit. Die Wertansätze für derartige Flächen können im Einzelnen bis zu 70 % des baureifen, erschließungskostenbeitragspflichtigen Bodenwertes erreichen.

**Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. Die Weiterentwicklung des Planungsrechtes bis zu Rechtskraft findet hier ihren Niederschlag. In der höchsten Stufe ist die Erschließung in naher Zeit gesichert. Der Wertansatz geht hier bis zu 90 oder sogar 95% des Wertes für das baureife Land. Unterschieden wird noch nach Brutorohbauland und Nettorohbauland nach Abzug der Gemeinbedarfs- und eventueller Ausgleichsflächen.

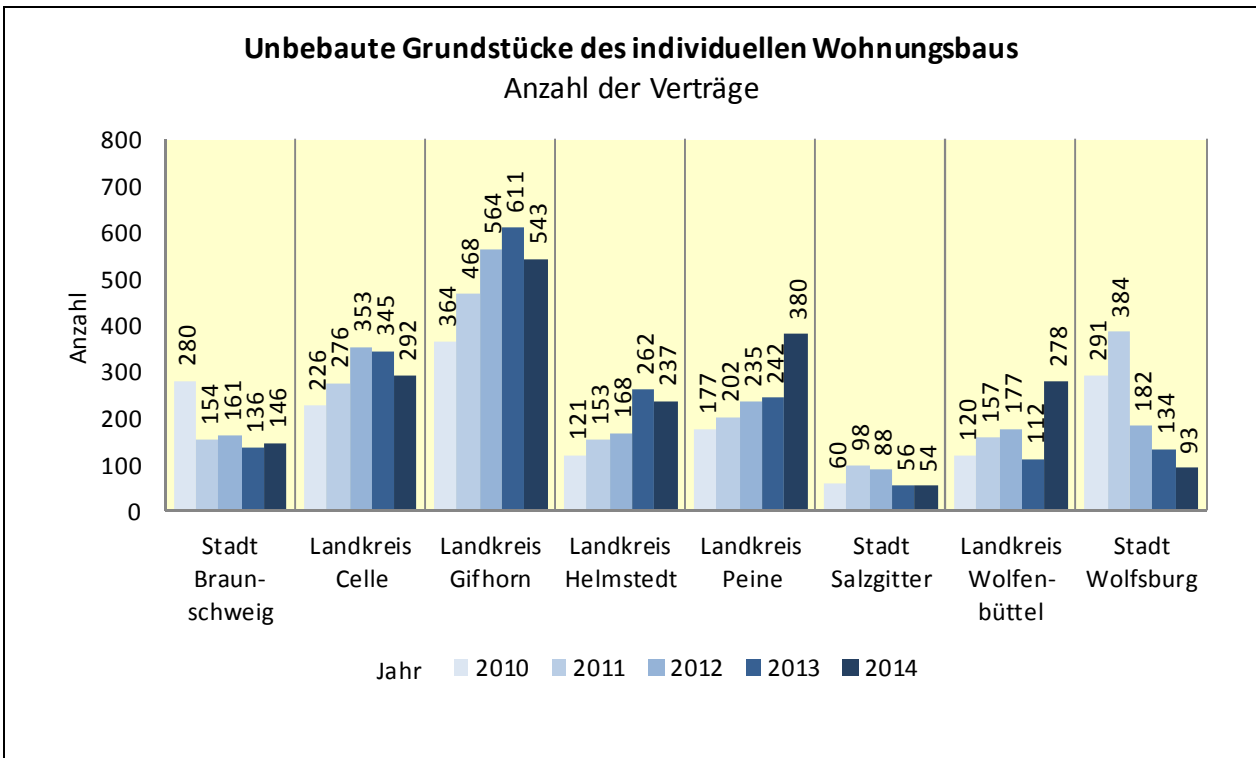
**Baureifes Land** sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Zu differenzieren ist in erschließungskostenbeitragspflichtige und erschließungskostenbeitragsfreie Werte. Die Bodenrichtwerte und damit in vielen Fällen auch die Kaufpreise umfassen seit einigen Jahren nicht nur die Beiträge nach dem Baugesetzbuch, sondern auch die Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz.

Die Abstufungen, die in der Literatur beschrieben werden, bauen ebenfalls auf dieser Systematik auf.

## 5.2 Individueller Wohnungsbau

Die Anzahl der Verträge über unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus bezogen auf die acht Verwaltungsbereiche sind in der folgenden Grafik dargestellt. Im Jahr 2014 ist die Anzahl der Verträge über unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus gegenüber 2013 in der Stadt Braunschweig leicht und in den Landkreisen Peine und Wolfenbüttel deutlich gestiegen. In den anderen Bereichen sind sie jedoch gefallen.

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet Kauffälle von Grundstücken aller Qualitätsstufen. Neben den baureifen Grundstücken wird hier auch Bauerwartungsland und Rohbauland geführt, also Bauflächen, deren Bebauung zum Verkaufszeitpunkt noch nicht möglich ist.





### 5.2.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus (ohne Erbbau) ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

In die Auswertung sind keine durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflussten Kaufpreise einbezogen worden.

Stadt / Gemeinde / Samtgemeinde	Anzahl	Mittlere Größe [ m <sup>2</sup> ]	Mittlerer Preis inkl. Erschlie- bungskosten [ €/m <sup>2</sup> ]
<b>Stadt Braunschweig</b>	<b>124 (136)</b>	<b>796 (645)</b>	<b>151 (135)</b>
<b>Landkreis Celle</b>	<b>192 (167)</b>	<b>918 (934)</b>	<b>57 (56)</b>
Bergen, Stadt	5 (3)	1029 (1095)	33 (22)
Celle, Stadt	20 (17)	1079 (1036)	92 (92)
Eschede, Gemeinde	3 (1)	891 (*)	37 (*)
Faßberg, Gemeinde	9 (4)	794 (706)	37 (40)
Flotwedel, Samtgemeinde	20 (28)	958 (808)	53 (56)
Hambühren, Gemeinde	13 (8)	915 (978)	59 (53)
Hermannsburg, Gemeinde	7 (10)	965 (939)	55 (50)
Lachendorf, Samtgemeinde	32 (23)	925 (871)	36 (34)
Unterlüß, Gemeinde	1 (1)	*(*)	*(*)
Wathlingen, Samtgemeinde	31 (27)	814 (877)	70 (67)
Wietze, Gemeinde	8 (10)	1013 (1364)	44 (51)
Winsen (Aller), Gemeinde	43 (35)	984 (968)	52 (47)
<b>Landkreis Gifhorn</b>	<b>427 (492)</b>	<b>872 (872)</b>	<b>89 (81)</b>
Boldecker-Land, Samtgemeinde	49 (98)	994 (801)	103 (84)
Brome, Samtgemeinde	58 (90)	878 (855)	52 (52)
Gifhorn, Stadt	90 (37)	862 (984)	122 (93)
Hankensbüttel, Samtgemeinde	19 (18)	1720 (1715)	25 (24)
Isenbüttel, Samtgemeinde	9 (28)	992 (538)	74 (76)
Meinersen, Samtgemeinde	44 (53)	917 (937)	61 (69)
Papenteich, Samtgemeinde	72 (67)	846 (964)	96 (97)
Sassenburg, Gemeinde	12 (62)	1004 (847)	79 (80)
Wesendorf, Samtgemeinde	35 (20)	923 (943)	45 (53)
Wittingen, Stadt	39 (19)	959 (1124)	36 (39)

<b>Landkreis Helmstedt</b>	<b>185 (200)</b>	<b>758 (763)</b>	<b>84 (90)</b>
Büddenstedt, Gemeinde	2 (0)	*(-)	*(-)
Grasleben, Samtgemeinde	14 (7)	803 (761)	37 (33)
Heeseberg, Samtgemeinde	2 (2)	*(*)	*(*)
Helmstedt, Stadt	10 (21)	592 (621)	66 (65)
Königslutter am Elm, Stadt	36 (47)	741 (777)	79 (73)
Lehre, Gemeinde	74 (70)	656 (733)	115 (133)
Nord-Elm, Samtgemeinde	6 (5)	778 (776)	42 (39)
Schöningen, Stadt	5 (1)	730 (*)	52 (*)
Velpke, Samtgemeinde	36 (39)	1125 (1081)	52 (57)
<b>Landkreis Peine</b>	<b>312 (242)</b>	<b>722 (696)</b>	<b>88 (84)</b>
Edemissen, Gemeinde	33 (12)	856 (754)	63 (45)
Hohenhameln, Gemeinde	19 (8)	675 (891)	62 (64)
Ilse, Gemeinde	27 (18)	698 (724)	72 (56)
Lahstedt, Gemeinde	10 (5)	920 (768)	47 (60)
Lengede, Gemeinde	75 (26)	721 (686)	83 (83)
Peine, Stadt	30 (27)	719 (768)	80 (74)
Vechelde, Gemeinde	100 (127)	644 (670)	115 (105)
Wendeburg, Gemeinde	18 (19)	892 (748)	96 (105)
<b>Stadt Salzgitter</b>	<b>44 (56)</b>	<b>756 (697)</b>	<b>84 (88)</b>
<b>Landkreis Wolfenbüttel</b>	<b>217 (112)</b>	<b>721 (675)</b>	<b>133 (108)</b>
Asse, Samtgemeinde	7 (6)	682 (774)	53 (22)
Baddeckenstedt, Samtgemeinde	12 (8)	722 (806)	44 (49)
Cremlingen, Gemeinde	7 (7)	1048 (839)	84 (91)
Oderwald, Samtgemeinde	10 (5)	992 (637)	51 (46)
Schladen-Werla, Gemeinde	9 (10)	731 (642)	32 (36)
Schöppenstedt, Samtgemeinde	2 (5)	*(1.097)	*(64)
Sickte, Samtgemeinde	47 (11)	632 (786)	108 (89)
Wolfenbüttel, Stadt	123 (60)	685 (695)	155 (139)
<b>Stadt Wolfsburg</b>	<b>26 (82)</b>	<b>999 (796)</b>	<b>119 (106)</b>

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

## 5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten (Indexreihen)

### Bodenpreisindizes für Bauland

Die Darstellung der Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt einer Region in einer Indexreihe bietet die Möglichkeit, diese über eine längere Zeit und auch mit denen anderer Regionen bzw. mit den Indexreihen anderer Bereiche (z.B. Lebenshaltungskosten) zu vergleichen. Um eine statistisch gesicherte Indexreihe berechnen zu können, ist eine ausreichende Anzahl von verwertbaren Kaufpreisen erforderlich.

**Bodenpreisindexreihen für Flächen des individuellen Wohnungsbaus beziehen sich auf Grundstücke mit einer Größe von ca. 200 – 1.200 m<sup>2</sup>. Der Entwicklungszustand soll ein baureifes Grundstück inklusive aller Erschließungskosten und Abgaben sein.**

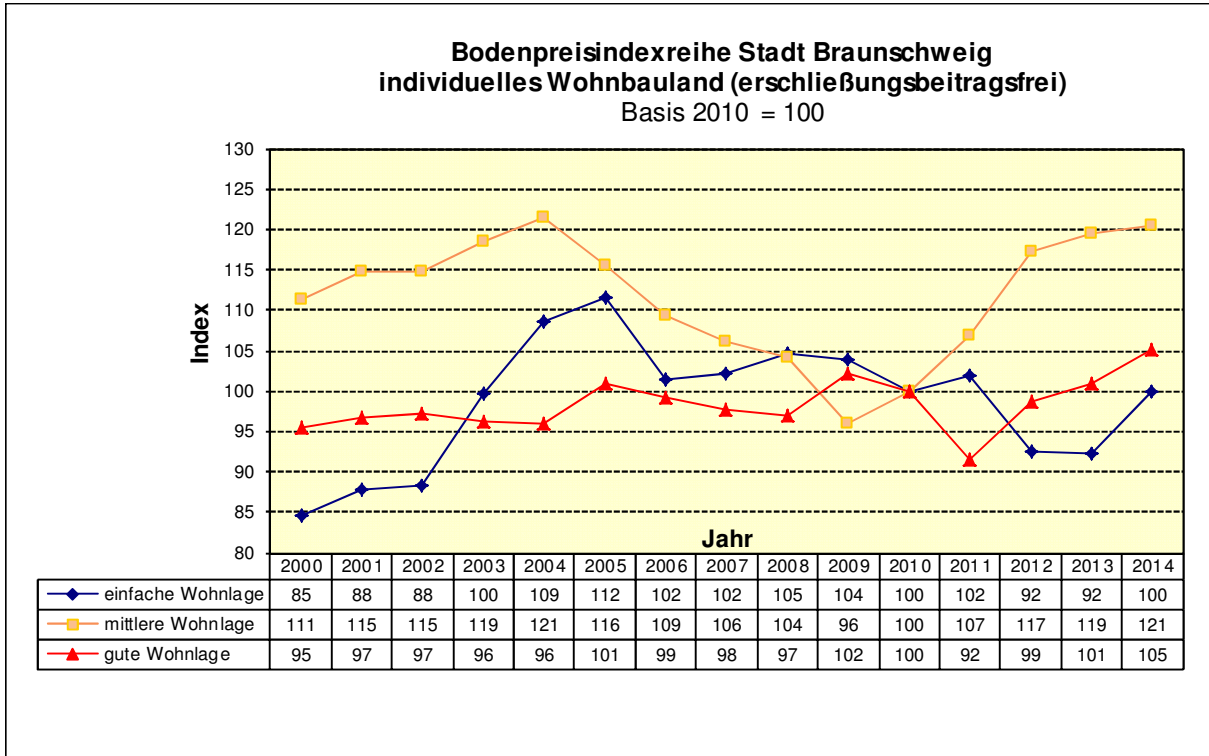
Die Entwicklung der Grundstückspreise verlief nicht in allen Teilen des Gutachterausschusses dauerhaft gleichförmig. Daher war es erforderlich, eine Untergliederung nach örtlichen Teilmärkten vorzunehmen. Ob dies dauerhaft Bestand hat, wird die Entwicklung der nächsten Jahre zeigen. Es ist zu beachten, dass Indexreihen einen Durchschnittswert der jeweils definierten Lage darstellen. Sie sind in der Regel nicht auf andere Lagen übertragbar. Die Bodenpreisindizes der letzten Jahre können sich bei Fortschreibung der wesentlichen Daten für das laufende Jahr infolge Einbeziehung des neuen Kaufpreismaterials in die statistische Auswertung ändern!

Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Die Reihen sind bezogen auf das **Basisjahr 2010** mit dem **Index 100** für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind jeweils **zum 01.07. des jeweiligen Jahres** ermittelt worden und beziehen sich auf (bau)nutzungsreife Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Im Jahr 2014 wurden für den individuellen Wohnungsbau die nachfolgenden Bodenpreisindexreihen für folgende örtliche Teilmärkte erstellt:

#### Stadt Braunschweig

In der **Stadt Braunschweig** werden 3 Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau abgeleitet in Abhängigkeit von der Lagewertigkeit. Seit die Stadt Braunschweig selber verstärkt als Anbieter auf dem Markt tätig ist, hat sich die Preissituation entspannt. Das Preisniveau ist unverändert hoch im Verhältnis zum Umland. In allen Wohnlagen steigen die Indexwerte leicht an.



**Landkreis Celle**

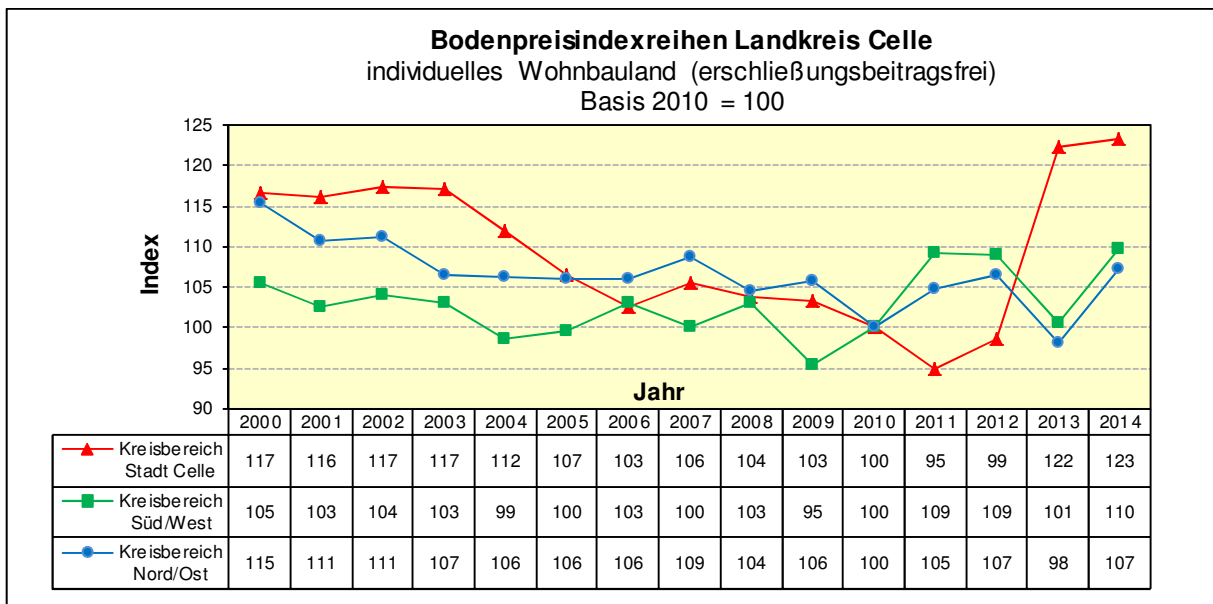
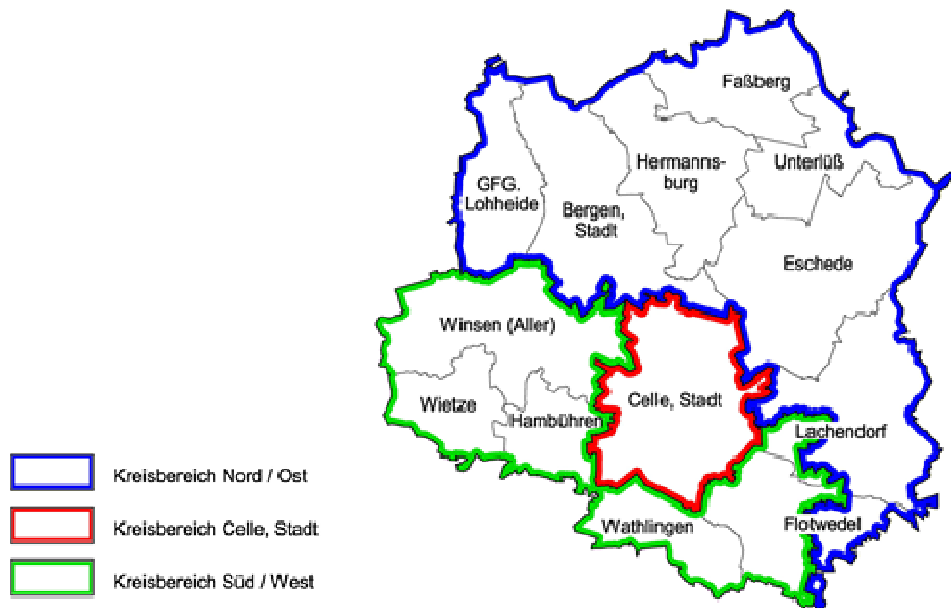
In vielen Fällen muss wegen der bestehenden Grundstücksmarktsituation zwischen der Stadt Celle und den übrigen Gemeinden des Landkreises unterschieden werden. Als Behörden- und Einkaufszentrum zeigt Celle eine Grundstücksstruktur und eine hohe Bebauungsdichte, die es in dieser Form in den anderen Gemeinden nicht gibt. Um diesen Unterschieden gerecht zu werden, werden im vorliegenden Grundstücksmarktbericht die Ergebnisse der Auswertung getrennt für die Stadt Celle und den restlichen Landkreis angegeben. In diesem Bericht steht somit Celle für das gesamte Stadtgebiet und Landkreis für das restliche Gebiet. Innerhalb einzelner Bereiche können sich örtliche Abweichungen ergeben.

Zu Celle gehören auch die Ortsteile Westercelle, Altencelle, Altenhagen, Bostel, Boye, Garßen, Groß Hehlen, Hustedt, Lachtehausen und Scheuen.

In einigen Darstellungen wird der Landkreis in weitere Bereiche untergliedert. Diese umfassen die folgenden Orte:

Kreisbereich Nord / Ost: Bergen (Sülze, Eversen), Hermannsburg, Faßberg (Müden, Schmarbeck, Poitzen), Unterlüß, Eschede, Samtgemeinde Lachendorf (Beedenbostel, Hohne, Ahnsbeck, Eldingen), Samtgemeinde Flotwedel (Langlingen)

Kreisbereich Süd / West: Samtgemeinde Wathlingen (Wathlingen, Nienhagen, Adelheidsdorf) Samtgemeinde Flotwedel (Wienhausen, Eicklingen, Bröckel), Winsen, Wietze, Hambühren, Gemeinde Lachendorf

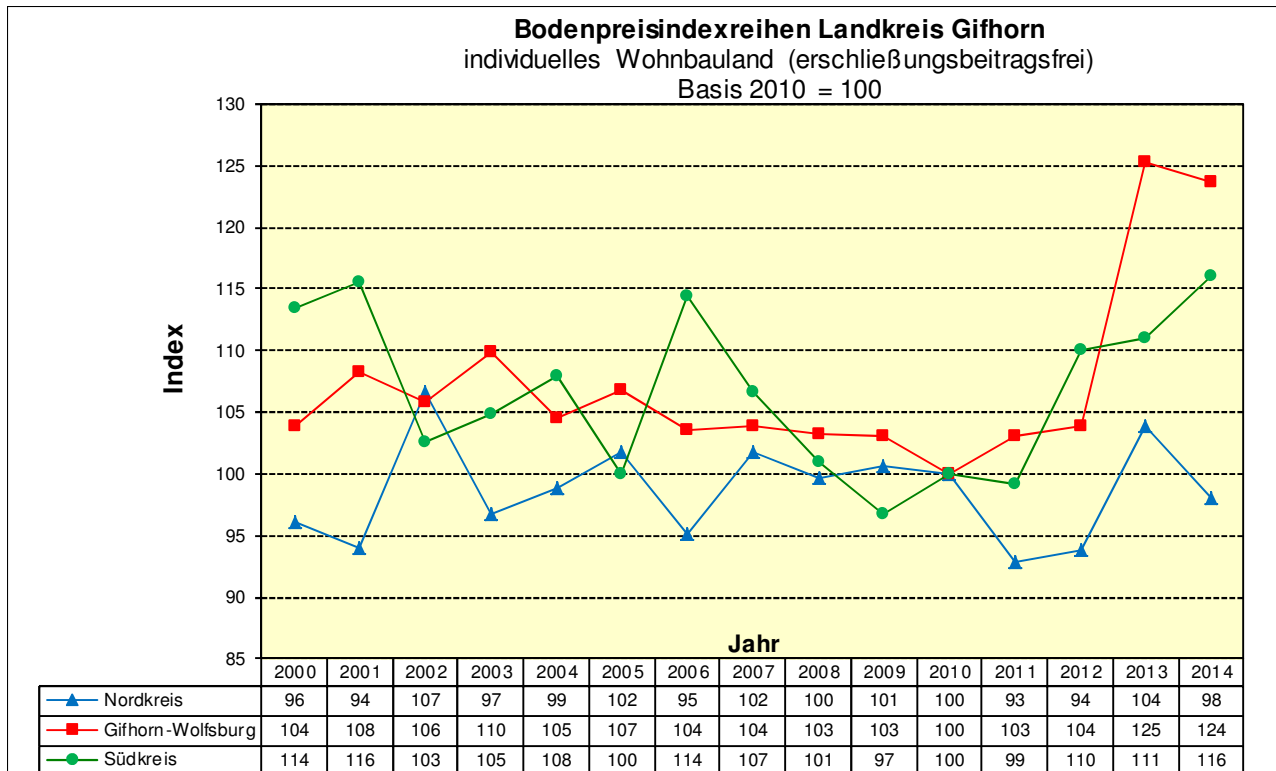
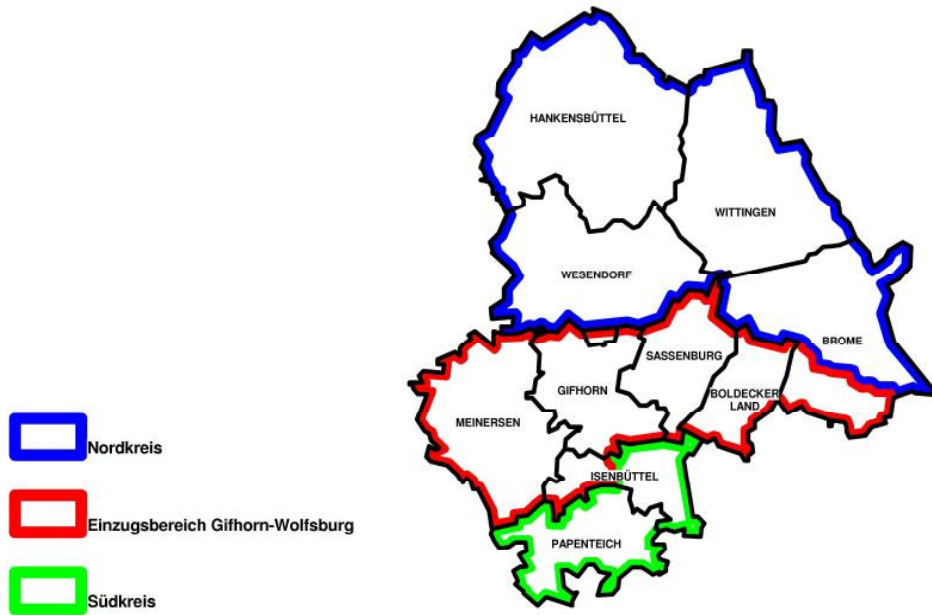


**Landkreis Gifhorn**

Die empirische Untersuchung der Kaufpreise von Baugrundstücken hat dazu geführt, dass signifikant unterschiedliche Preisentwicklungen zu einer Aufteilung des Landkreises Gifhorn in folgende Grundstücksteilmärkte geführt haben:

- Nordkreis
- Einzugsbereich Gifhorn/Wolfsburg (inkl. Stadt Gifhorn)
- Südkreis (Samtgemeinden Papenteich und Isenbützel (ohne Gemeinde Ribbesbüttel))

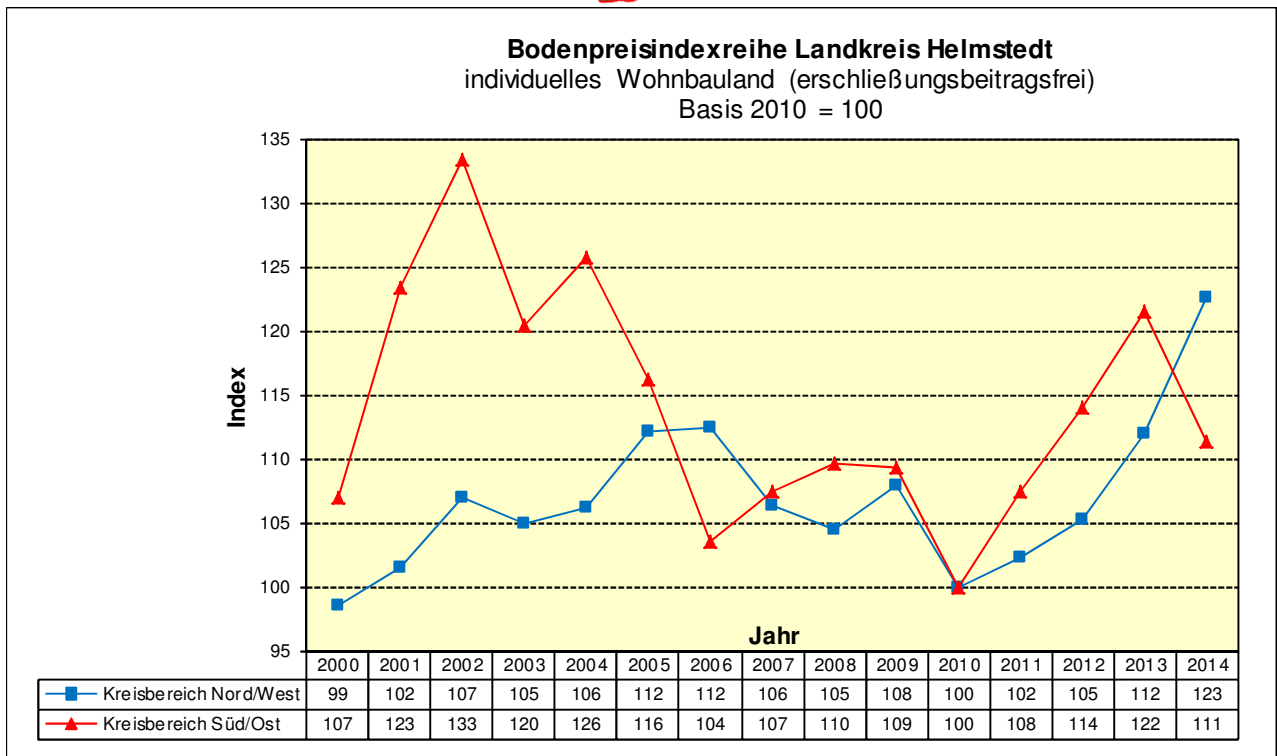
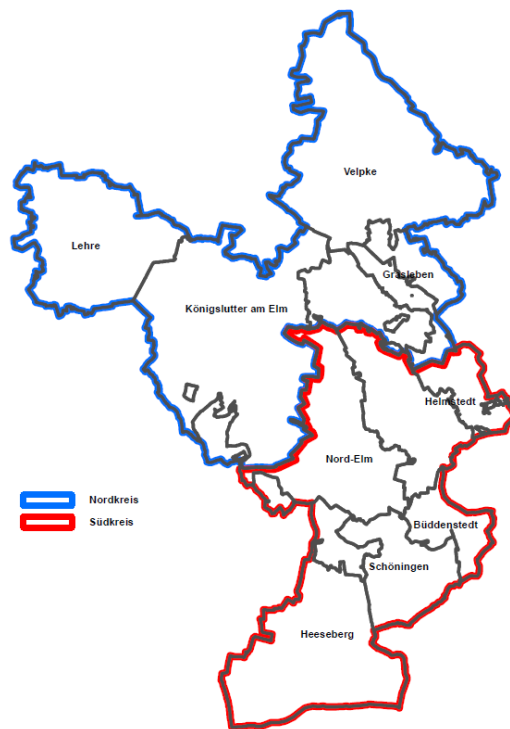
Die Abgrenzungen zwischen den räumlichen Teilmärkten sind fließend. Innerhalb einzelner Bereiche können sich örtlich Abweichungen ergeben. Die Abgrenzungen der Einzugsbereiche sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung analysiert worden und können der folgenden Grafik entnommen werden.



**Landkreis Helmstedt**

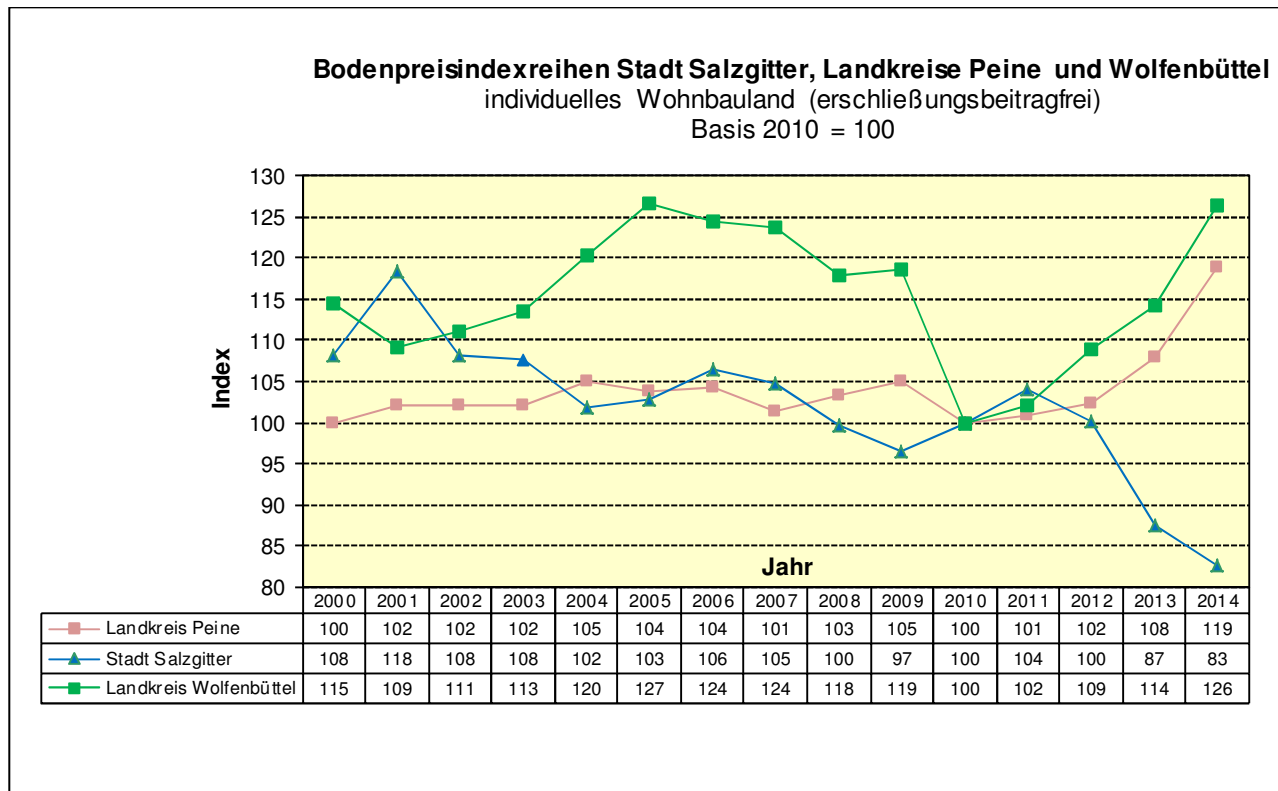
Die empirische Untersuchung der Kaufpreise von Baugrundstücken hat dazu geführt, dass signifikant unterschiedliche Preisentwicklungen zu einer Aufteilung des Landkreises Helmstedt in folgende Grundstücksteilmärkte geführt haben:

- Nord/Westkreis
- Süd/Ostkreis (einschl. Stadt Helmstedt)



<b>Landkreis Peine</b>	<b>Stadt Salzgitter</b>	<b>Landkreis Wolfenbüttel</b>
------------------------	-------------------------	-------------------------------

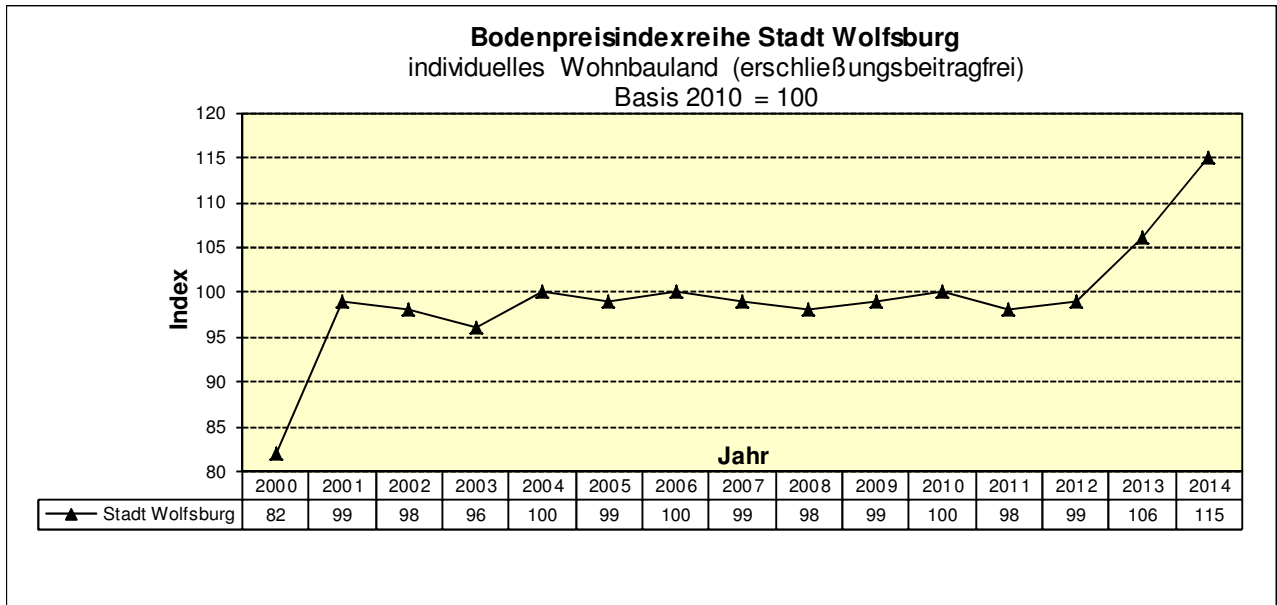
In den **Landkreisen Peine** und **Wolfenbüttel** und der **Stadt Salzgitter** wurde jeweils nur eine Indexreihe für individuelles Wohnbauland bestimmt.



**Stadt Wolfsburg**

In der Stadt Wolfsburg werden Baugrundstücke fast ausschließlich von der Stadt Wolfsburg und von Grundstücks- und Erschließungsgesellschaften veräußert.





**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück z.B. im Landkreis Wolfenbüttel liegt 2002 bei 150 €/m<sup>2</sup>.  
Wie wäre der Preis im Jahre 2001 gewesen?

Index im Jahr 2002 : 111  
Index im Jahr 2001 : 109

Bodenwert 2001 :  $150 \text{ €/m}^2 \times \frac{109}{111} = \text{rd. } 147 \text{ €/m}^2$

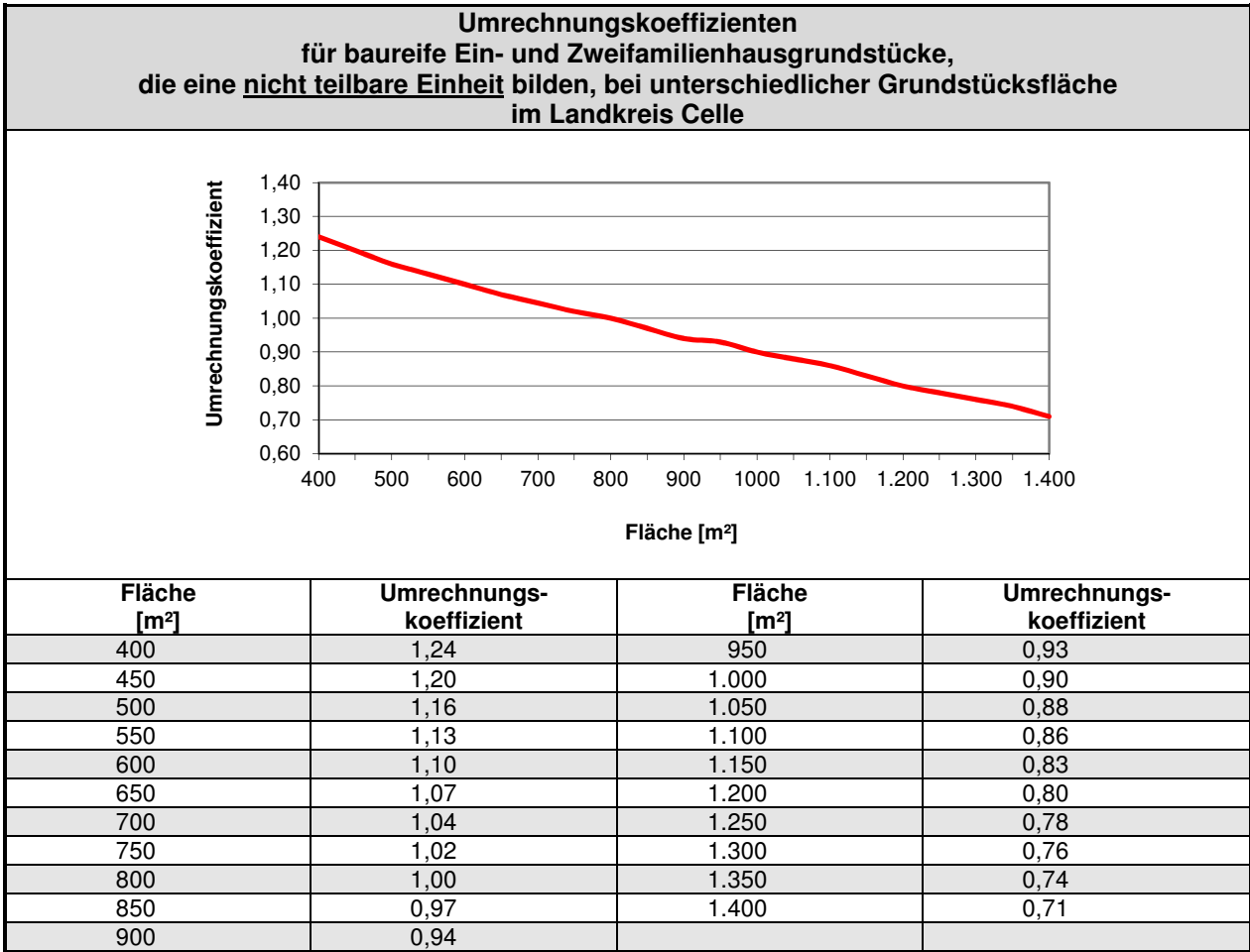
**Umrechnungskoeffizienten**

Die Kaufpreise für Baugrundstücke im **Berichtsgebiet** des Gutachterausschusses lassen bis auf den Landkreis Celle keine Abhängigkeiten von der Flächengröße erkennen.

**Landkreis Celle**

Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse aus 840 Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke aus dem Zeitraum 01.11.2001 bis 31.10.2008 ermittelt.

Aufgrund von Kauffällen von **privaten Verkäufern** wurden die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Die Umrechnungskoeffizienten sind anwendbar bei Grundstücksgrößen von 400 bis 1.400 m<sup>2</sup>.



In verschiedenen Bodenrichtwertkarten sind Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen (W) und Dorfgebiete (MD) ausgewiesen. Die Bodenrichtwerte für das Dorfgebiet beziehen sich in der Regel auf Grundstücke mit alter Bausubstanz innerhalb der alten Ortslagen. In einigen Ortschaften ist nur einer der beiden Bodenrichtwerte ausgewiesen. Nach Untersuchungen sowohl in den **Landkreisen Peine und Wolfenbüttel** als auch in der **Stadt Braunschweig** liegt das Wertverhältnis von

**W : MD bei rund 100 : 75.**

Für Mischgebiete trifft nach der Untersuchung im **Landkreis Wolfenbüttel** ähnliches zu.

Das Wertverhältnis von Wohnbauflächen zu Mischgebieten liegt bei

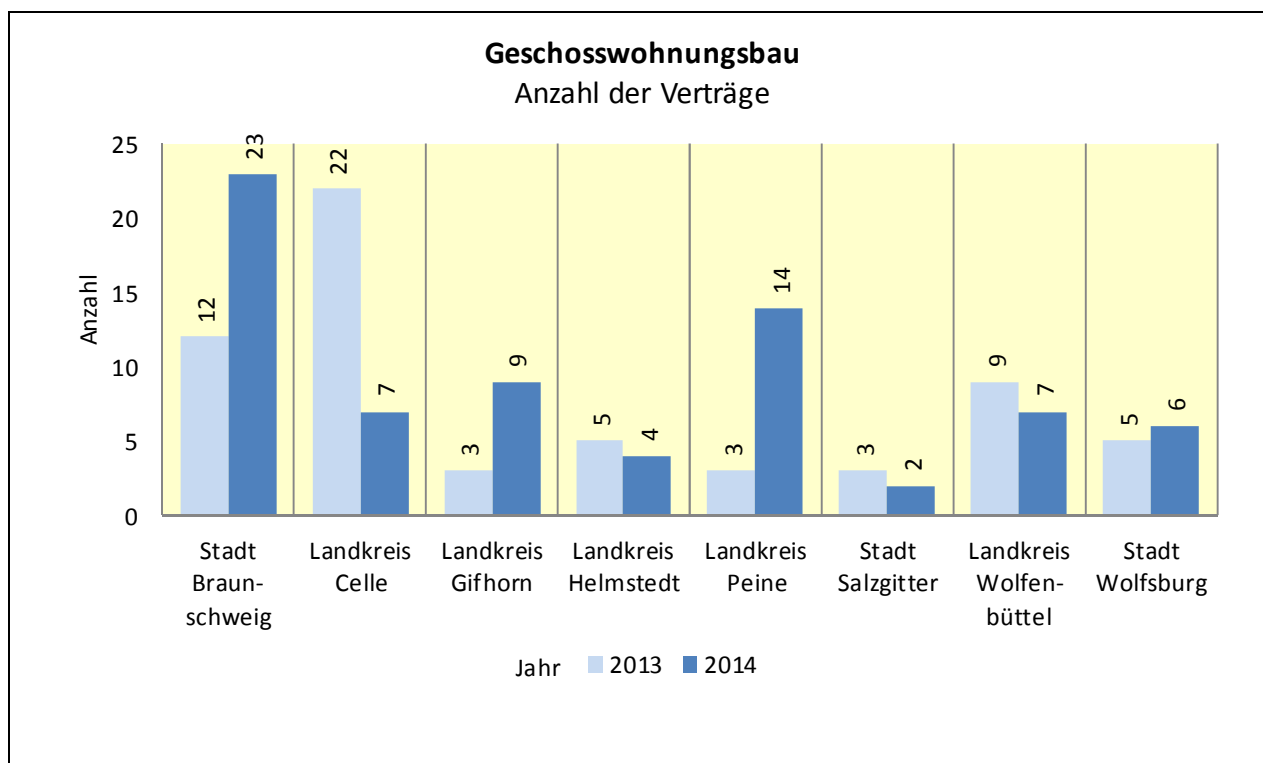
**W : MI rund 100 : 85.**

In den **Landkreisen Celle, Helmstedt** und **Gifhorn** liegt das Wertverhältnis von

**W : MD bei rund 100 : 66.**

### 5.3 Geschosswohnungsbau

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg wurden im Berichtsjahr insgesamt 72 Verträge über den Eigentumsübergang an Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau abgeschlossen.



#### 5.3.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbständig bebaubare Baugrundstücke ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

In die Auswertung sind keine durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflussten Kaufpreise einbezogen worden.

Landkreis, Stadt	Anzahl	Mittlere Größe [ m <sup>2</sup> ]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [ €/m <sup>2</sup> ]
<b>Stadt Braunschweig</b>	23 (12)	1.478 (1.110)	226 (164)
<b>Landkreis Celle</b>	7 (22)	1.571 (**)	72 (**)
<b>Landkreis Gifhorn</b>	9 (3)	1.000 (**)	44 (**)
<b>Landkreis Helmstedt</b>	4 (5)	500 (**)	50 (**)
<b>Landkreis Peine</b>	14 (3)	2.571 (*)	114 (*)
<b>Stadt Salzgitter</b>	2 (3)	* (*)	* (*)
<b>Landkreis Wolfenbüttel</b>	7 (9)	857 (2.748)	117 (93)
<b>Stadt Wolfsburg</b>	6 (5)	2.833 (**)	118 (**)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

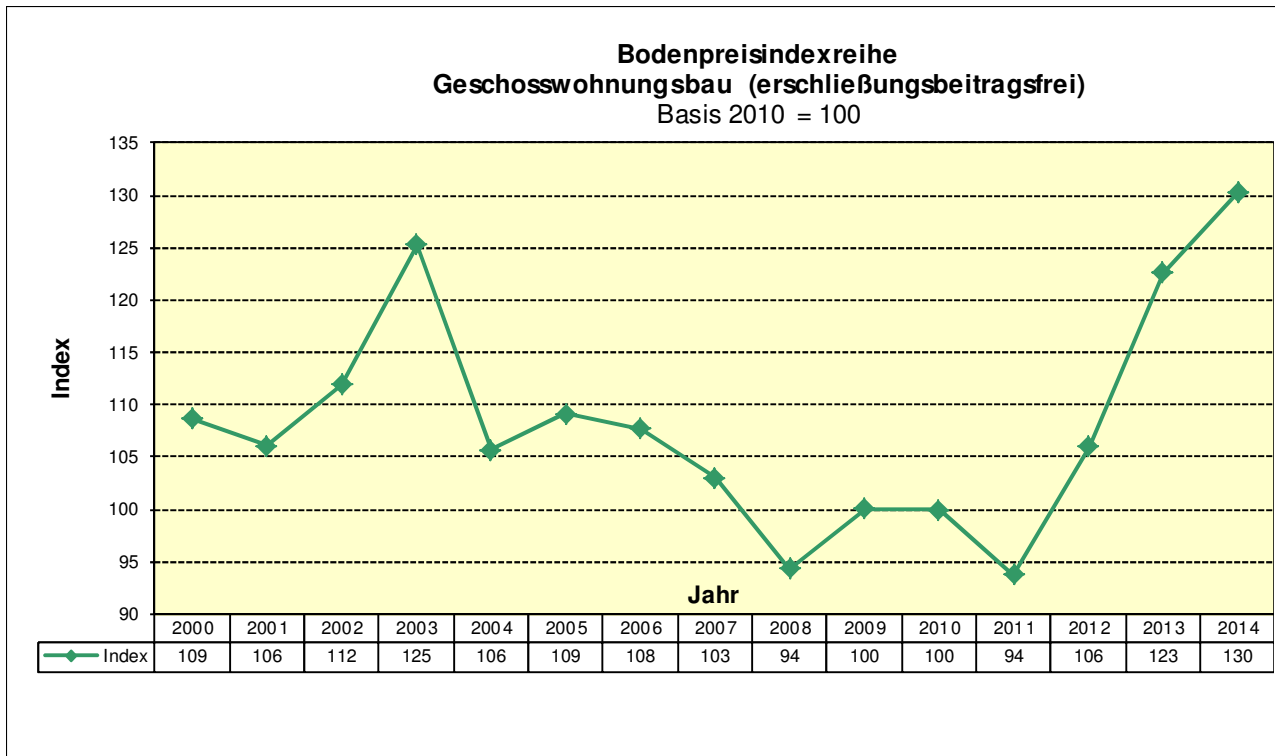
\*\* Vorjahreswert nicht ermittelt

### 5.3.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten (Indexreihen)

Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

#### Stadt Braunschweig

Die Bodenindexreihe für Geschosswohnungsbauland für die **Stadt Braunschweig** ist bezogen auf das Basisjahr 2010, mit dem Index 100, für einen regional und sachlich abgegrenzten Teilmarkt ermittelt worden, für den eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihe ist zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und bezieht sich auf baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand.



**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück liegt 2008 bei 190 €/m<sup>2</sup>.  
Wie wäre der Preis im Jahre 2001 gewesen?

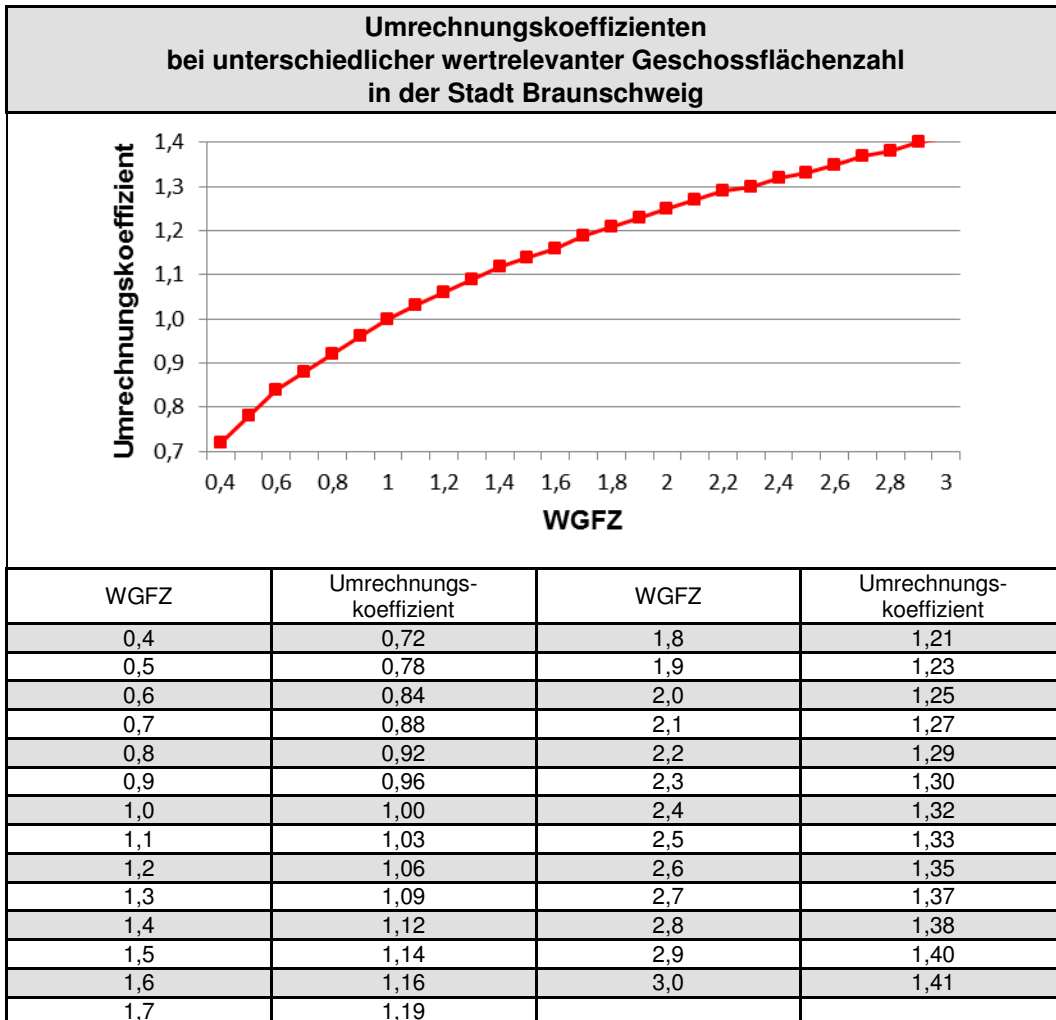
Index im Jahr 2008 : 94  
Index im Jahr 2001 : 106

Bodenwert 2001 :  $190 \text{ €/m}^2 \times 106 / 94 = \text{rd. } 214 \text{ €/m}^2$

Die geringe Anzahl von Kauffällen auf diesem Sektor des Grundstücksmarktes erschwert eine Aussage zur Entwicklung. Seit einer Reihe von Jahren werden Grundstücke nur im Hinblick auf den Bau von Eigentumswohnungen gehandelt. Ein hoher Wert für das Grundstück verteilt sich so auf mehrere Wohnungen mit relativ geringen Anteilen am Wohnungspreis.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m<sup>2</sup>) von der Geschossflächenzahl bei Baugrundstücken können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.

Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse aus 150 Kaufpreisen in der **Stadt Braunschweig** für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke aus dem Zeitraum 1989 bis 2001 ermittelt. Verkäufe von Gemeinden und Wohnungsbauunternehmen blieben unberücksichtigt. Die Umrechnungskoeffizienten sind anwendbar bei Geschossflächenzahlen von 0,4 bis 3,0.

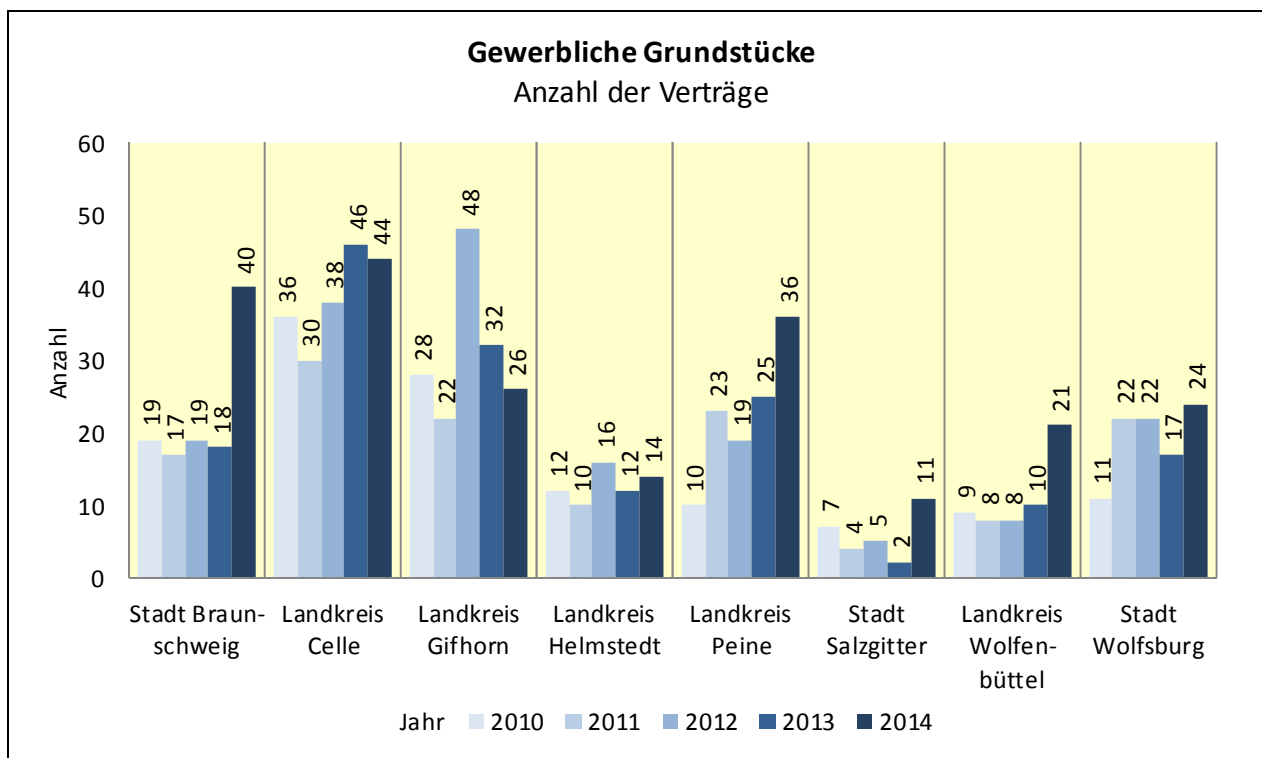


**Anwendungsbeispiel:**

WGFZ des Baugrundstücks:	2,0	
Bodenrichtwert:	200	
	-----	
	WGFZ <sub>1,6</sub>	
Umrechnungskoeffizienten:	WGFZ 2,0 = 1,25	
	WGFZ 1,6 = 1,16	
Umrechnung:	200 €/m <sup>2</sup> x $\frac{1,25}{1,16}$	
<b>Bodenwert:</b>	<b>rd. 216 €/m<sup>2</sup></b>	

## 5.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg wurden im Berichtsjahr 2014 insgesamt 216 Verträge über den Eigentumsübergang an gewerblichen Bauflächen abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Anstieg um 14 %. Die Entwicklung in den einzelnen Verwaltungsbezirken ist jedoch sehr uneinheitlich. Insgesamt wurde in der Region ein Flächenumsatz bei gewerblichen Baugrundstücken von rund 128 ha erzielt.



### 5.4.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbständig bebaubare Baugrundstücke ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

In die Auswertung sind keine durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflussten Kaufpreise einbezogen worden.

Die folgenden Angaben betreffen Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung.

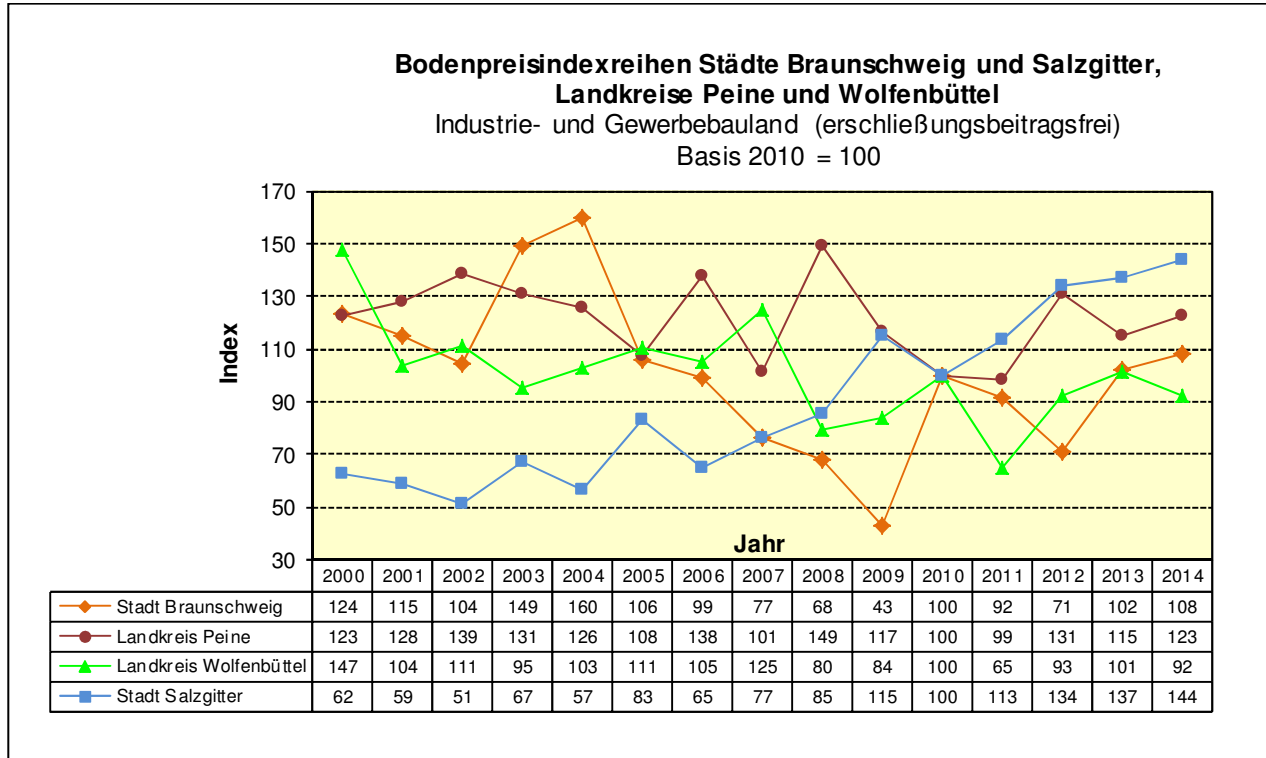
Landkreis, Stadt	Anzahl	Mittlere Größe [ m <sup>2</sup> ]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [ €/m <sup>2</sup> ]
Stadt Braunschweig	40 (18)	5.475 (4.878)	45 (66)
Landkreis Celle	44 (43)	3.000 (3.500)	20 (16)
Landkreis Gifhorn	26 (30)	8.962 (4.600)	17 (26)
Landkreis Helmstedt	14 (12)	5.500 (14.300)	30 (18)
Landkreis Peine	36 (25)	9.138 (5.377)	27 (41)
Stadt Salzgitter	11 (2)	7.727 (*)	14 (*)
Landkreis Wolfenbüttel	21 (10)	3.952 (4.930)	34 (19)
Stadt Wolfsburg	24 (15)	4.875 (8.800)	68 (30)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

### 5.4.2 Preisentwicklung (Indexreihen)

Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2010 mit dem Index 100 für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind jeweils zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf (bau)nutzungsreife Baugrundstücke für Industrie und Gewerbe in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand.



#### Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück z. B. in Braunschweig liegt 2006 bei 107 €/m<sup>2</sup>.  
Wie wäre der Preis im Jahre 2001 gewesen?

Index im Jahr 2006 : 99

Index im Jahr 2001 : 115

Bodenwert 2001 :  $107 \text{ €/m}^2 \times \frac{115}{99} = \text{rd. } 124 \text{ €/m}^2$



## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

In den Grundstücksmarktberichten sind sehr viele Aussagen zum Marktgeschehen enthalten. Sie beziehen sich aber im Allgemeinen auf Teilmärkte, zu denen eine große Anzahl von Angaben vorliegt. In den bisher behandelten Abschnitten sind fast immer die Fallzahlen angegeben. Mit ihnen soll auch auf die Sicherheit eines Wertes hingewiesen werden. Eine umfangreiche Stichprobe ist gegen die einzelne Besonderheit oder Abweichung unempfindlich.

Wenige Fälle - auch auf das Jahr bezogen – werden auf dem Grundstücksmarkt in den Entwicklungsstufen Bauerwartungsland und Rohbauland gehandelt. In diesen Fällen traten entweder Gebietskörperschaften als Käufer auf, oder in letzter Zeit verstärkt Baugesellschaften.

In der Wertermittlungsliteratur sind Ausführungen zu Werten für die beiden Qualitätsstufen enthalten. Es handelt sich in jedem Fall um Angaben von Bandbreiten in Prozentsätzen des baureifen Landes. Dieser Sachverhalt ist auch ganz logisch, da immer verschiedene Einflüsse in diesen Entwicklungsstufen unterschiedlich stark zusammengefasst sind.

Eine Veröffentlichung zur Entwicklung des Baulandwertes ist im Anhang 2 dargestellt.  
(T. Gerardy, R. Möckel, H. Troff, B. Bischoff (Hrsg.) Praxis der Grundstücksbewertung)

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010 sind die einzelnen Entwicklungsstufen definiert:

### **Bauerwartungsland**

sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

Beim Bauerwartungsland ist in der Einstufung eine starke Spekulationshaltung zu berücksichtigen. Sie wird von der Einschätzung geleitet, dass die entsprechende Fläche sich früher oder später in die nächste Stufe weiterentwickelt durch entsprechende Maßnahmen.

In der Literatur ist als Wert für Bauerwartungsland die Spanne von 15 % – 70 % des Wertes von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land angegeben.

### **Rohbauland**

sind Flächen, die nach §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Beim Rohbauland wirken auf eine Wertfindung die konkreten Zeitvorstellungen zur Vornahme der Erschließung ein; aber auch die Frage, ob die Flächen als Brutto- oder Nettorohbauland anzusehen sind. Das Brutorohbauland umfasst noch die Flächen, die zukünftig öffentlichen Zwecken dienen.

Für Rohbauland reicht die Bandbreite von 35 % – 95 %. Einzelheiten zur Definition und Höhe können dort nachgelesen werden, z. B. in Gerardy/Möckel „Praxis der Grundstücksbewertung“ im Teil 3, Abschnitt 3.1.

## 5.6 Sonstiges Bauland

Kaufverträge über Bauland für Geschäftsgrundstücke in der **Innenstadt von Braunschweig** fallen nur vereinzelt an. Im Wesentlichen handelt es sich um Verkäufe bebauter Grundstücke mit Abbruch der Gebäude und anschließender Neubebauung. Eine Auswertung kann in vielen Fällen auch erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, wenn die Realisierung des Vorhabens geklärt ist. Preise selbst können wegen der geringen Zahl nicht veröffentlicht werden. Im Großen und Ganzen werden aber die Bodenrichtwerte bestätigt.

## 5.7 Erbbaurechte

### 5.7.1 Verkauf von Erbbaugrundstücken

Erbbaurechte in den **Städten Braunschweig** und **Salzgitter** sowie in den **Landkreisen Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine** und **Wolfenbüttel** werden nur in sehr begrenzter Anzahl ausgegeben, sodass diese Ergebnisse lediglich im Einzelfall zu Zwecken der Wertermittlung untersucht werden.

Für den Bereich der **Stadt Wolfsburg** wurden im Berichtsjahr im individuellen Wohnungsbau keine Erbbaurechte begründet.

### 5.7.2 Vergleichsfaktoren unbebauter Erbbaugrundstücke in der Stadt Wolfsburg

Zur Ermittlung der Bodenwertanteile des Erbbaugrundstücks und des Erbbaurechts werden in der Wertermittlungsliteratur verschiedene Verfahren beschrieben:

- direkte Vergleichswertverfahren,
- indirekte Vergleichswertverfahren und
- finanzmathematische Verfahren.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat in einer Marktuntersuchung aus Kaufpreisen für Erbbaugrundstücke Umrechnungsfaktoren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Erbbaugrundstücken ermittelt. Diese Erbbaurechtsfaktoren entsprechen den Anforderungen nach § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Für die Analyse wurde der jeweilige Kaufpreis eines Erbbaugrundstücks dem Bodenwert eines nicht mit einem Erbbaurecht belasteten gleichartigen Grundstücks gegenübergestellt und ermittelt, welche Kriterien den Faktor (*Kaufpreis/Bodenwert unbelastet*) beeinflussen.

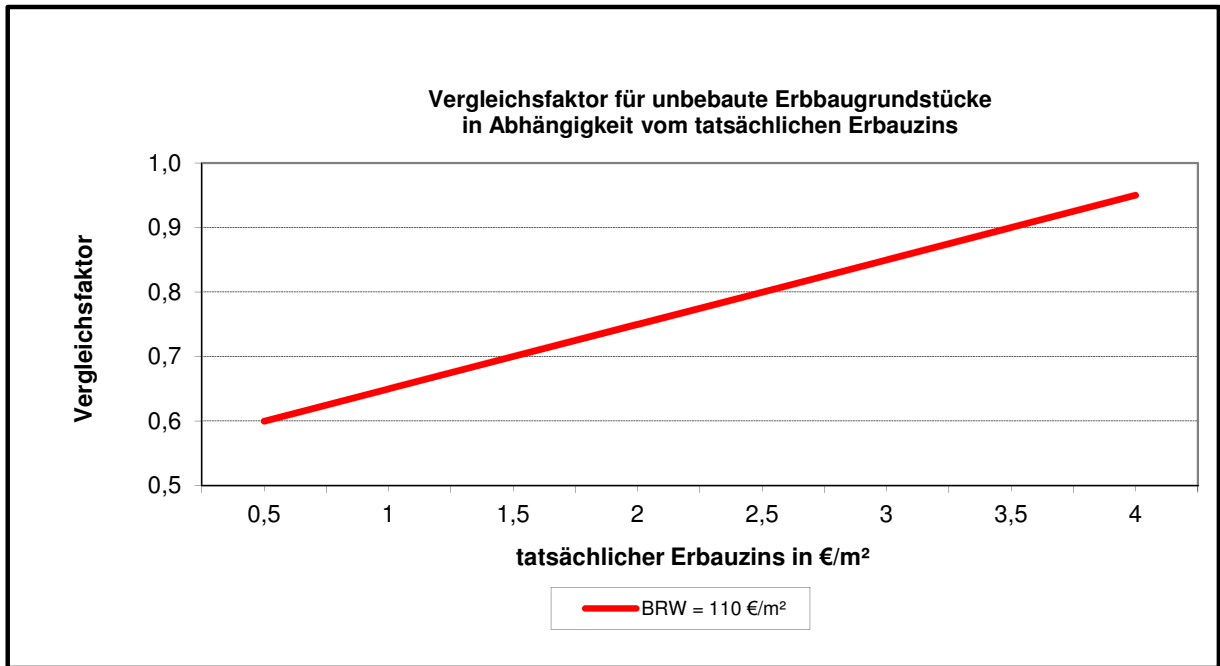
Zur Ermittlung des Vergleichsfaktors für die Stadt Wolfsburg wurden Kaufverträge von Erbbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 1998 bis 2014 untersucht. Die ermittelten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf unbebaute Erbbaugrundstücke ohne gewerblichen Hintergrund. Es wurden nur Liegenschaften berücksichtigt, bei denen keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände vorlagen.

Für sachverständige Anwendungen der Vergleichsfaktoren werden in der nachstehenden Tabelle einige Kennzahlen zu den Stichproben angegeben.

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	1998 - 2014	
Grundstücksgröße	164 - 1490 m <sup>2</sup>	630 m <sup>2</sup>
Lagewert (Bodenrichtwert)	36,00 €/m <sup>2</sup> - 155 €/m <sup>2</sup>	95,02 €/m <sup>2</sup>
tatsächlicher Erbbauzins	0,02 €/m <sup>2</sup> - 5,10 €/m <sup>2</sup>	1,47 €/m <sup>2</sup>
unbelasteter, unbebauter und erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	11.627 € - 122.325 €	39.783 €

Der Stichprobenumfang für die Stadt Wolfsburg beträgt 263 Kauffälle. Die Merkmale Lagewert und tatsächlicher Erbbauzins haben Einfluss auf den Vergleichsfaktor.

Die Höhe des Vergleichsfaktors für unbebaute Erbbaugrundstücke ist entscheidend von der Höhe der erzielbaren Erbbauzinsen abhängig. Üblicherweise bildet die Rendite einen wichtigen Parameter für die Höhe des Vergleichsfaktors. Diese Abhängigkeit ließ sich auf dem Grundstücksmarkt Wolfsburg statistisch nicht nachweisen. Daher wird der Vergleichsfaktor in Abhängigkeit zum tatsächlich erzielbaren absoluten Erbbauzins abgebildet.

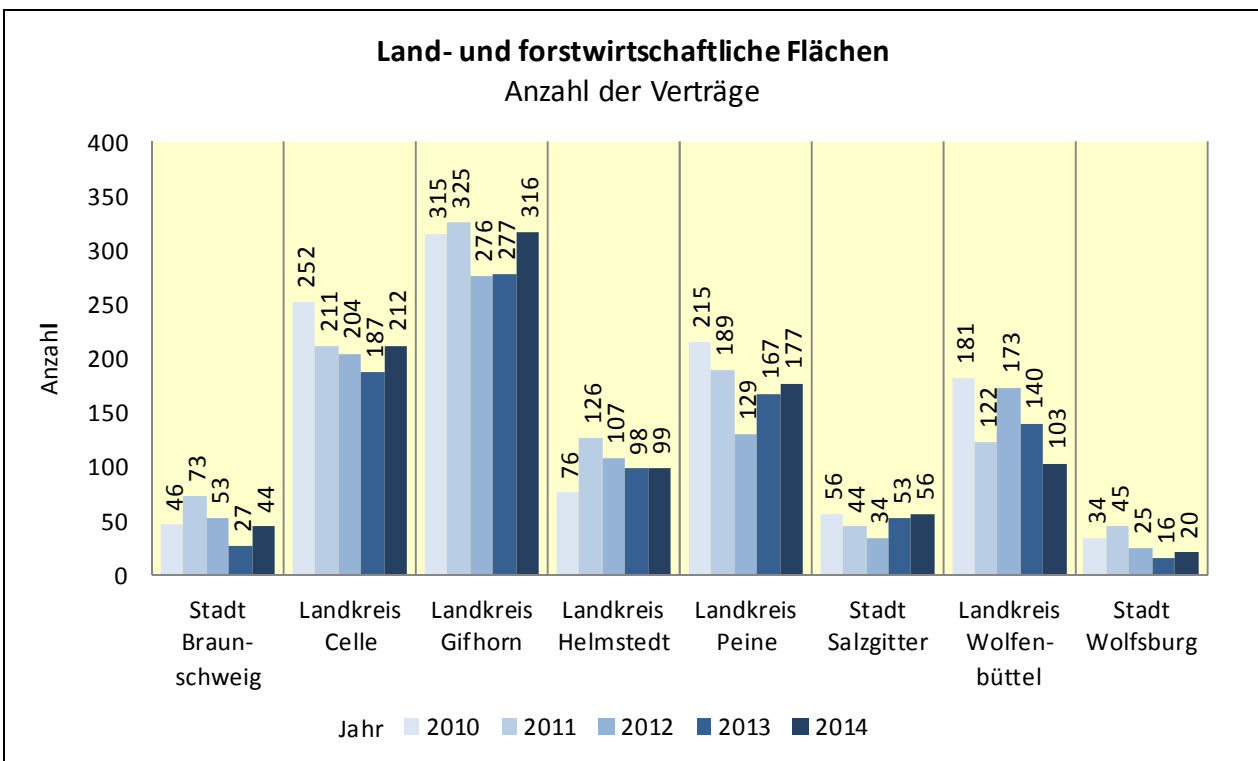


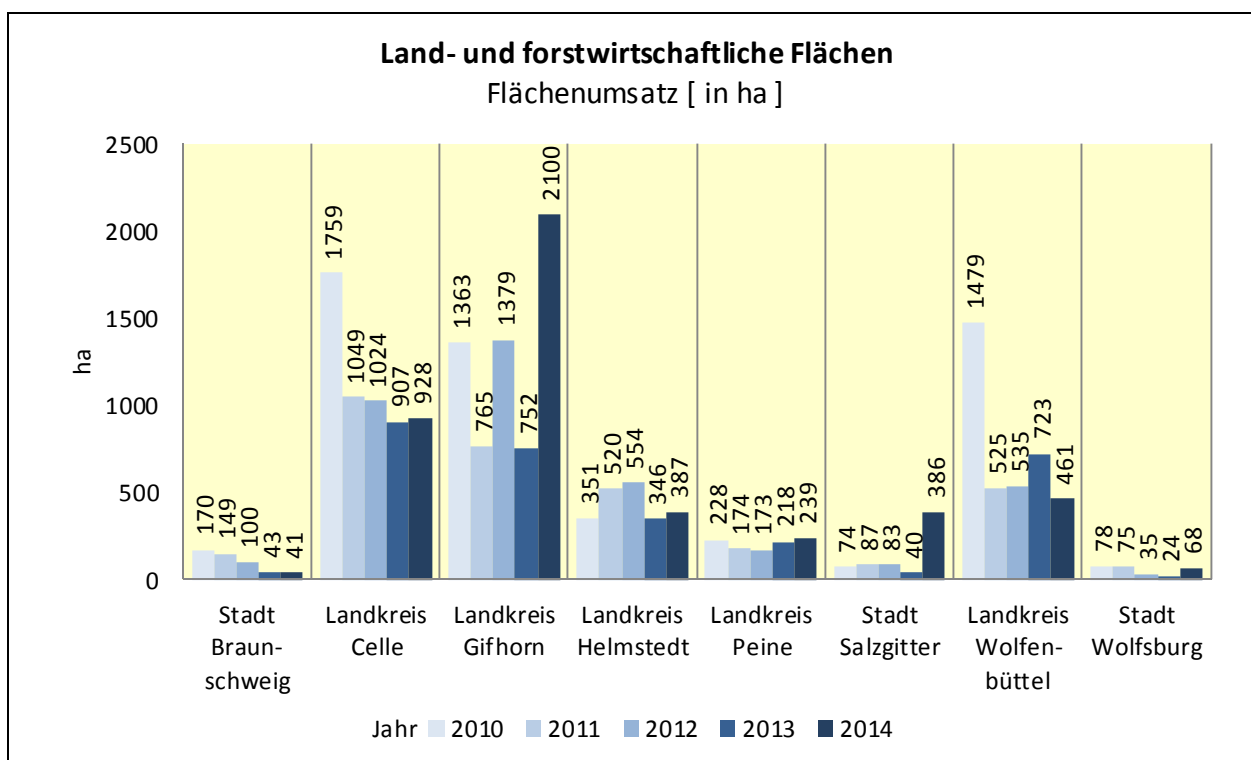
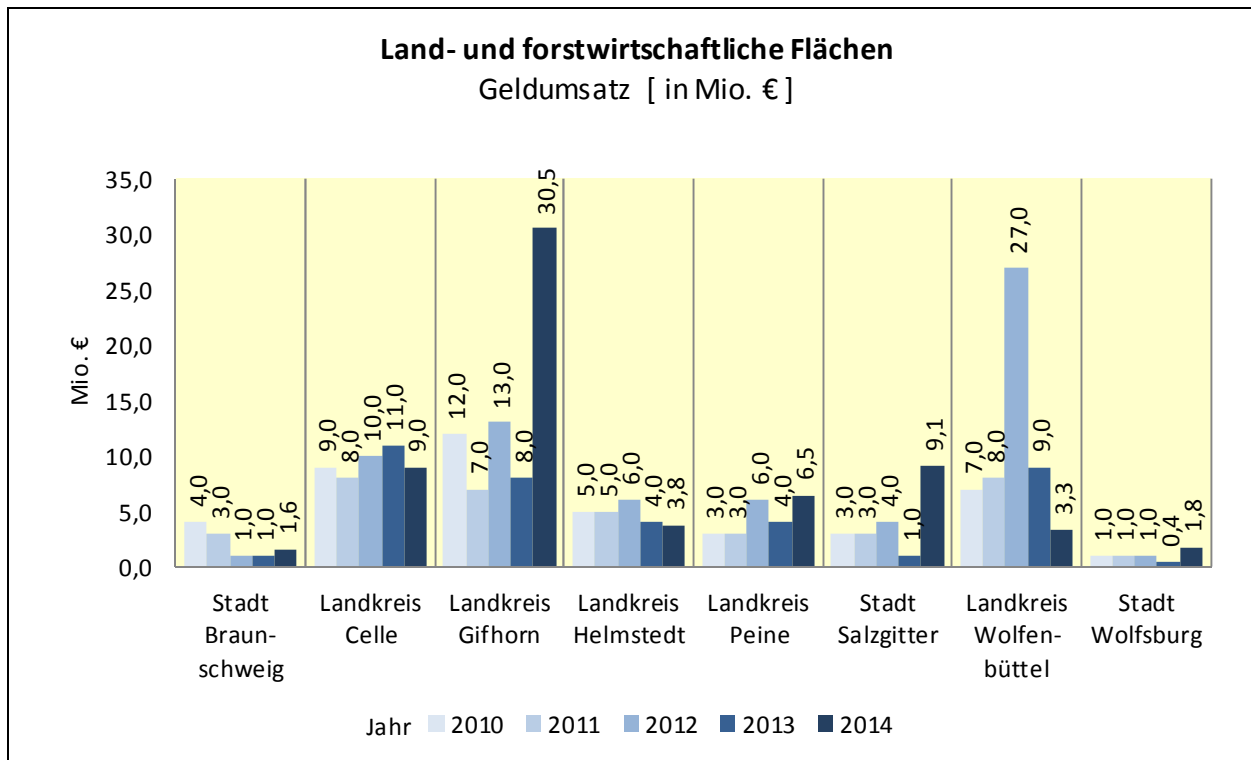
## 6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Bodenwerte für landwirtschaftliche Flächen sind im Gegensatz zu Baulandwerten nur in sehr geringem Maße abhängig von der Lage. Ausschlaggebendes preisbildendes Argument ist die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens. Sie wird beschrieben durch die im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Ergebnisse der Bodenschätzung und quantifiziert durch die Acker- bzw. Grünlandzahl. Weiterhin können die Kaufpreise für Ackerlandflächen durch Lieferrechte wie zum Beispiel Rübenkontingente beeinflusst sein. Um eine bessere Vergleichbarkeit zu ermöglichen, werden bei der Auswertung der Kaufverträge die Preise für Lieferrechte abgezogen. Die Kaufpreise beziehen sich somit auf den reinen Wert des Grund und Bodens.

### 6.1 Allgemeines

Mit 7,0 % aller Verkaufsfälle nimmt der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen einen kleinen Anteil am Gesamtgrundstücksmarkt ein. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Anzahl der Verträge bis auf den Landkreis Wolfenbüttel.



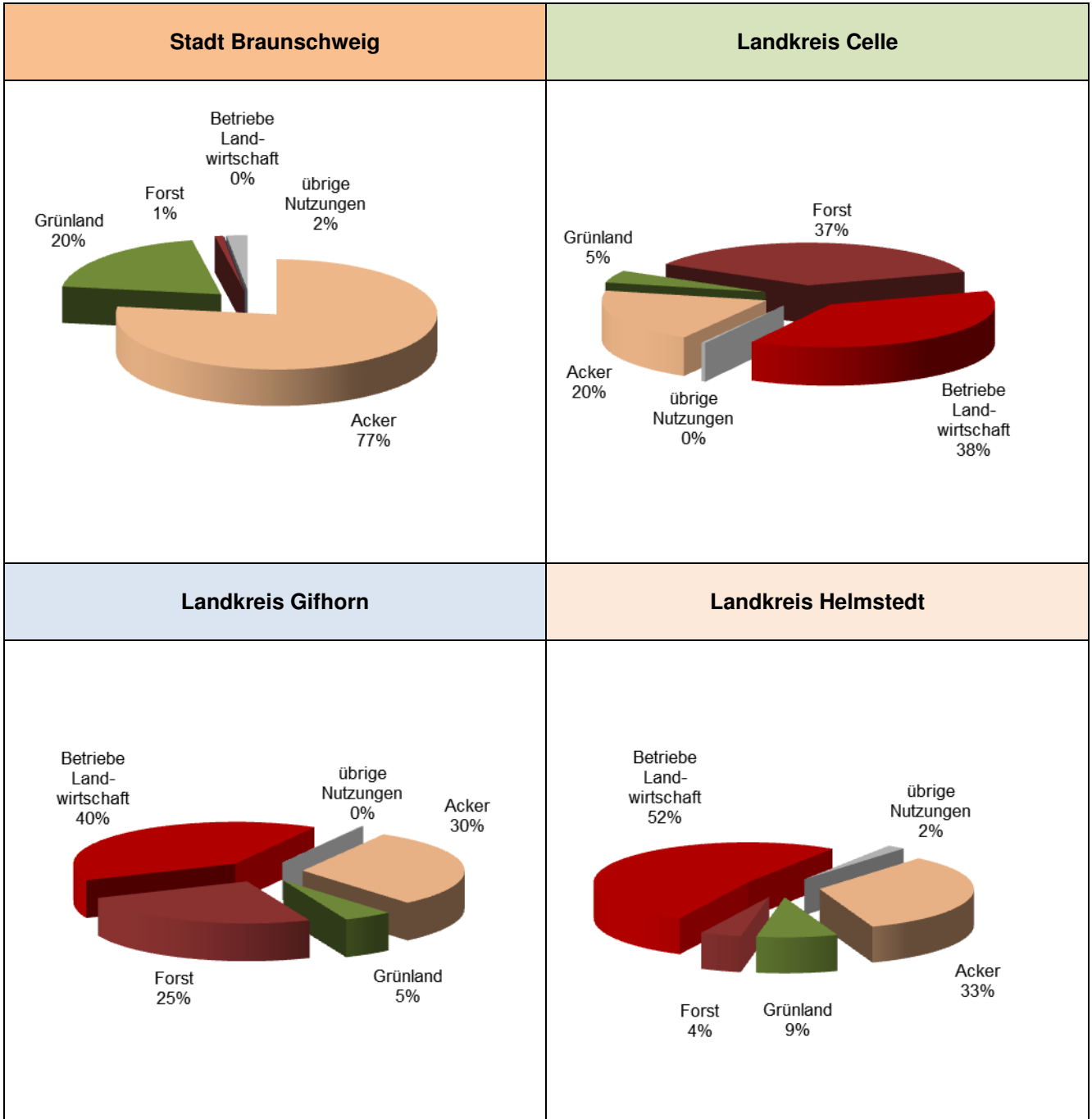


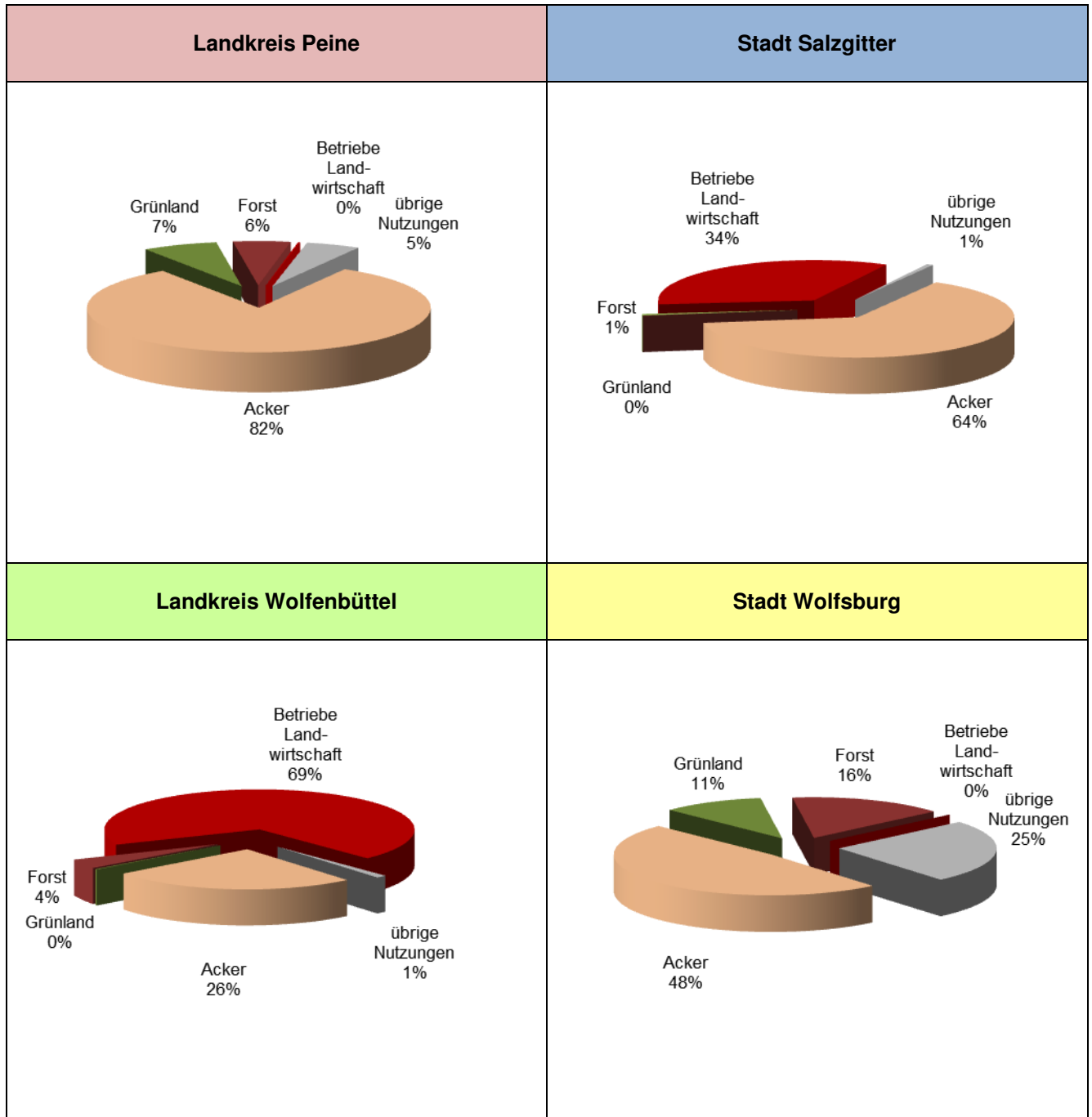
Der Flächenumsatz land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen ist im Berichtsjahr um 51 % gestiegen. Dieses liegt an bedeutenden Flächenveräußerungen im Landkreis Gifhorn.

Die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen unterteilen sich in die Grundstücksarten

- Acker
- Grünland
- Forstwirtschaft
- Landwirtschaftliche Betriebe
- und übrige Nutzungen (Dauer-, Sonderkulturen usw.)

Die Flächenumsätze für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen verteilen sich auf die vorgenannten Grundstücksarten im Berichtszeitraum wie folgt:





## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

### 6.2.1 Preisniveau

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aus den Kaufverträgen durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen unter **2.500 m<sup>2</sup>** nicht berücksichtigt worden.

Die folgenden Übersichten stellen die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Ackerflächen gegliedert nach Ackerzahlen dar. Diese Angaben beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung der ausgewerteten Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden.

Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

### 6.2.1.1 Ackerland

In der Stadt Braunschweig wurden im Berichtsjahr 20 Kaufverträge ausgewertet.

Stadt Braunschweig				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ ha ]	Kaufpreis [ €/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
bis 40	12 (1)	1,26 (*)	3,11 (*)	2,39-3,50 (*)
41 - 60	5 (3)	1,45 (2,34)	3,16 (2,37)	2,34-3,83 (1,86-2,75)
61 - 80	2 (0)	* (-)	* (-)	* (-)
> 80	1 (0)	* (-)	* (-)	* (-)

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis in der **Stadt Braunschweig** betrug **3,29 €/m<sup>2</sup>** (2,38 €/m<sup>2</sup>) bei einer mittleren Flächengröße von **1,4 ha** (1,9 ha).

Im Landkreis Celle wurden im Berichtsjahr 41 Kaufverträge ausgewertet.

Landkreis Celle				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ ha ]	Kaufpreis [ €/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
bis 40	32 (32)	3,21 (3,87)	1,74 (1,73)	0,67-2,69 (0,99-3,18)
41 - 60	9 (8)	3,34 (3,23)	2,25 (1,85)	0,84-3,59 (1,26-2,48)

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im **Landkreis Celle** betrug **1,85 €/m<sup>2</sup>** (1,83 €/m<sup>2</sup>) bei einer mittleren Flächengröße von **3,2 ha** (3,7 ha).

Im Landkreis Gifhorn wurden im Berichtsjahr 57 Kaufverträge ausgewertet.

Landkreis Gifhorn				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ ha ]	Kaufpreis [ €/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
bis 40	48 (49)	3,72 (2,49)	1,78 (1,40)	0,50-3,00 (0,70-2,66)
41 - 60	8 (16)	9,41 (2,95)	2,03 (2,09)	0,70-4,33 (1,52-2,51)
61 - 80	1 (0)	* (-)	* (-)	* (-)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.



Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im **Landkreis Gifhorn** betrug **1,82 €/m<sup>2</sup>** (1,57 €/m<sup>2</sup>) bei einer mittleren Flächengröße von **4,5 ha** (2,6 ha).

Im Landkreis Helmstedt wurden im Berichtsjahr 18 Kaufverträge ausgewertet.

Landkreis Helmstedt				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ ha ]	Kaufpreis [ €/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
bis 40	9 (6)	3,19 (1,61)	1,25 (1,31)	0,47-2,58 (0,70-2,50)
41 - 60	4 (10)	6,35 (4,68)	1,62 (1,62)	1,30-2,19 (0,70-2,14)
61 - 80	2 (1)	* (* )	* (* )	* (* )
> 80	3 (3)	4,63 (2,21)	2,65 (2,30)	2,10-3,50 (1,90-2,50)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im **Landkreis Helmstedt** betrug **1,72 €/m<sup>2</sup>** (1,54 €/m<sup>2</sup>) bei einer mittleren Flächengröße von **3,9 ha** (3,5 ha).

Der Landkreis Helmstedt verfügt über die volle Bandbreite der Ackerzahlen, d. h. es gibt Böden mit der Ackerzahl 20 (darunter ist kaum Ertrag zu erwarten) bis zur Obergrenze von 100.

Im Landkreis Peine wurden im Berichtsjahr 59 Kaufverträge ausgewertet.

Landkreis Peine				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ ha ]	Kaufpreis [ €/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
bis 40	17 (11)	2,60 1,42	2,49 (2,11)	1,00-4,00 1,47-3,50
41 - 60	17 (12)	1,31 (1,33)	2,87 (2,44)	1,70-4,30 (1,23-3,90)
61 - 80	6 (6)	1,11 (1,78)	2,73 (2,80)	2,20-3,50 (1,85-3,50)
> 80	19 (25)	1,70 (1,30)	4,53 (3,82)	2,60-7,68 (2,50-6,00)

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im **Landkreis Peine** betrug **3,28 €/m<sup>2</sup>** (2,95 €/m<sup>2</sup>) bei einer mittleren Flächengröße von **1,8 ha** (1,4 ha).

In der Stadt Salzgitter wurden im Berichtsjahr 14 Kaufverträge ausgewertet.

Stadt Salzgitter				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ ha ]	Kaufpreis [ €/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
41 - 60	2 (0)	* (-)	* (-)	* (-)
61 - 80	3 (3)	0,78 (0,66)	3,30 (2,76)	2,43-4,50 (2,60-3,00)
> 80	9 (8)	2,44 (0,95)	3,82 (2,93)	2,81-5,00 (2,00-3,71)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis in der **Stadt Salzgitter** betrug **3,55 €/m<sup>2</sup>** (2,88 €/m<sup>2</sup>) bei einer mittleren Flächengröße von **2,2 ha** (0,9 ha).

Im Landkreis Wolfenbüttel wurden im Berichtsjahr 33 Kaufverträge ausgewertet.

Landkreis Wolfenbüttel				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ ha ]	Kaufpreis [ €/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
41 - 60	7 (4)	0,99 (1,82)	2,86 (2,40)	1,64-3,95 (1,80-2,92)
61 - 80	14 (20)	1,22 (1,36)	2,57 (2,32)	1,98-4,60 (1,46-3,47)
> 80	12 (20)	1,25 (1,23)	3,05 (2,41)	1,57-4,50 (1,58-4,96)

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im **Landkreis Wolfenbüttel** betrug **2,81 €/m<sup>2</sup>** (2,37 €/m<sup>2</sup>) bei einer mittleren Flächengröße von **1,2 ha** (1,3 ha).

### Stadt Wolfsburg

Für den Bereich der Stadt Wolfsburg liegen für selbständige landwirtschaftliche Flächen im Berichtsjahr nur 4 Kauffälle vor. Allgemein gültige Aussagen über die Preisentwicklung können an Hand der Bodenrichtwerte getroffen werden.

### 6.2.1.2 Grünland

Bei den durchschnittlichen Quadratmeterpreisen für Grünland werden besondere Grundstückszuschnitte oder Geländestrukturen nicht unterschieden. Bei Grünlandflächen ist i.d.R. jedoch die Lage für den Nutzer von größerer Bedeutung als die Bonität der Fläche.

Teilweise ist eine tabellarische Darstellung in Gruppen verschiedener Grünlandzahlen wegen der geringen Anzahl von Kauffällen nicht sinnvoll.

In der Stadt Braunschweig wurden im Berichtsjahr nur 6 Kaufverträge ausgewertet.

Stadt Braunschweig				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ ha ]	Kaufpreis [ €/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
bis 40	3 (2)	0,91 (*)	1,68 (*)	0,99-2,34 (*)
41 - 60	3 (0)	1,02 (-)	1,17 (-)	1,00-1,30 (-)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Flächen größer 2.500 m<sup>2</sup> betrug in der Stadt Braunschweig **1,42 €/m<sup>2</sup>** (1,32 €/m<sup>2</sup>) bei einer mittleren Flächengröße von **1,0 ha** (0,6 ha).

Im Landkreis Celle wurden im Berichtsjahr 13 Kaufverträge ausgewertet.

Landkreis Celle				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ ha ]	Kaufpreis [ €/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
bis 40	10 (6)	1,46 (3,76)	1,06 (0,70)	0,66-1,76 (0,50-0,85)
41 - 60	3 (4)	2,02 (2,09)	1,06 (0,88)	0,97-1,22 (0,71-1,00)

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Flächen größer 2.500 m<sup>2</sup> betrug im Landkreis Celle **1,06 €/m<sup>2</sup>** (0,77 €/m<sup>2</sup>) bei einer mittleren Flächengröße von **1,6 ha** (3,1 ha).

Im Landkreis Gifhorn wurden im Berichtsjahr 23 Kaufverträge ausgewertet.

Landkreis Gifhorn				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ ha ]	Kaufpreis [ €/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
bis 40	22 (11)	2,85 (3,60)	1,22 (0,86)	0,47-4,59 (0,48-1,50)
41 - 60	1 (4)	* (3,05)	* (0,69)	* (0,39-0,98)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Flächen größer 2.500 m<sup>2</sup> betrug im Landkreis Gifhorn **1,28 €/m<sup>2</sup>** (0,82 €/m<sup>2</sup>) bei einer mittleren Flächengröße von **2,8 ha** (3,5 ha).

Im Landkreis Helmstedt wurden im Berichtsjahr 10 Kaufverträge ausgewertet.

Landkreis Helmstedt				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ ha ]	Kaufpreis [ €/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
bis 40	8 (3)	2,38 (2,94)	0,98 (1,23)	0,61-1,20 (0,70-2,00)
41 - 60	2 (1)	* (*)	* (*)	* (*)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Flächen größer 2.500 m<sup>2</sup> betrug im Landkreis Helmstedt **0,99 €/m<sup>2</sup>** (1,19 €/m<sup>2</sup>) bei einer mittleren Flächengröße von **2,4 ha** (2,5 ha).

Im Landkreis Peine wurden im Berichtsjahr 17 Kaufverträge ausgewertet.

Landkreis Peine				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ ha ]	Kaufpreis [ €/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
bis 40	14 (15)	0,88 (0,80)	0,92 (0,85)	0,46-2,40 (0,30-1,70)
41 - 60	2 (1)	* (*)	* (*)	* (*)
61 - 80	1 (2)	* (*)	* (*)	* (*)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Flächen größer 2.500 m<sup>2</sup> betrug im Landkreis Peine **0,92 €/m<sup>2</sup>** (0,81 €/m<sup>2</sup>) bei einer mittleren Flächengröße von **0,9 ha** (0,8 ha).

### Stadt Salzgitter

Für die Stadt Salzgitter liegen im Berichts- und Vorjahr keine Kauffälle vor, sodass eine Auswertung nicht möglich ist.

Im Landkreis Wolfenbüttel wurde im Berichtsjahr nur ein Kaufvertrag ausgewertet.

Landkreis Wolfenbüttel				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ ha ]	Kaufpreis [ €/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
bis 40	1 (4)	* (0,31)	* (1,29)	* (1,00-1,91)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Stadt Wolfsburg
-----------------

Für den Bereich der Stadt Wolfsburg liegen nur wenige Kauffälle vor. Allgemein gültige Aussagen über die Preisentwicklung können an Hand der Bodenrichtwerte getroffen werden.

## 6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten (Indexreihen)

Mit den Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung der Märkte dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Die Reihen sind bezogen auf das **Basisjahr 2010 mit dem Index 100** für die regional und sachlich abgegrenzten Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihe ist **zum 01.07. des jeweiligen Jahres** ermittelt worden.

Die Bodenpreisindizes sind aus Verträgen über mehr **als ein Morgen** (2.500 m<sup>2</sup>) Fläche abgeleitet worden. Die Indizes der letzten Jahre können sich bei Fortschreibung der wesentlichen Daten für das laufende Jahr infolge Einbeziehung des neuesten Kaufpreismaterials in die statistische Auswertung ändern.

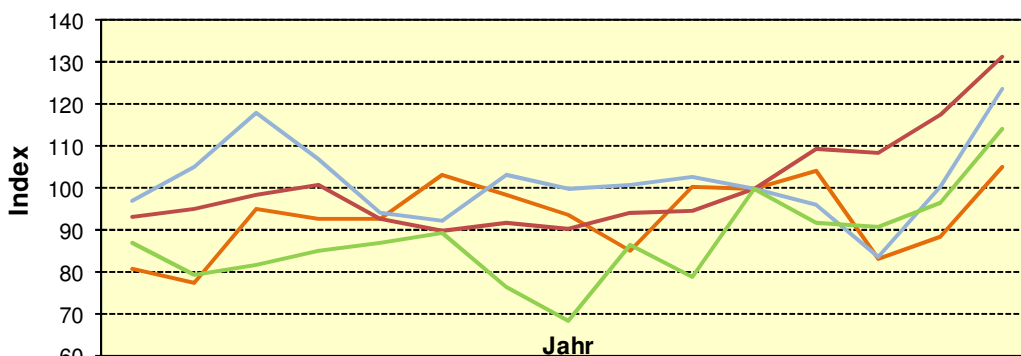
### 6.2.2.1 Ackerland

Veröffentlicht wurden Bodenpreisindexreihen für die Städte Braunschweig, Salzgitter und die Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel

Die Indexreihe für die **Stadt Salzgitter** bezieht sich auf Ackerland mit einer Ackerzahl = 80.

### Bodenpreisindexreihen Städte Braunschweig, Salzgitter, Landkreise Peine, Wolfenbüttel

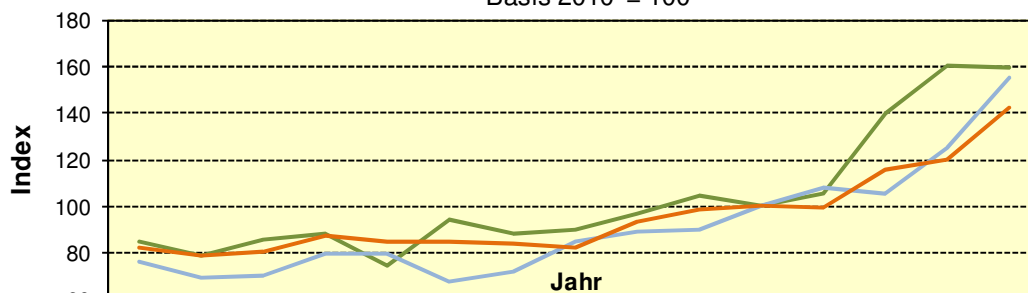
Ackerland  
Basis 2010 = 100



	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Stadt Braunschweig	81	77	95	93	93	103	99	94	85	100	100	104	83	88	105
Landkreis Peine	93	95	99	101	93	90	92	90	94	95	100	110	109	118	131
Stadt Salzgitter	97	105	118	107	94	92	103	100	101	103	100	96	84	100	124
Landkreis Wolfenbüttel	87	79	82	85	87	90	76	68	86	79	100	92	91	97	114

### Bodenpreisindexreihen Landkreise Celle, Gifhorn und Helmstedt

Ackerland  
Basis 2010 = 100



	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Landkreis Celle	85	79	86	89	75	94	88	90	97	104	100	105	140	161	160
Landkreis Gifhorn	76	69	70	79	80	68	72	85	89	90	100	108	106	125	156
Landkreis Helmstedt	82	79	81	88	85	85	84	82	94	99	100	99	116	120	142

Für die Stadt Wolfsburg wurden auf Grund einer zu geringen Anzahl von Kauffällen keine Indexreihe für Ackerland ermittelt.

**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für ein Ackergrundstück z.B. im Landkreis Wolfenbüttel liegt 2007 bei 2,30 €/m<sup>2</sup>. Wie wäre der Preis im Jahre 2001 gewesen?

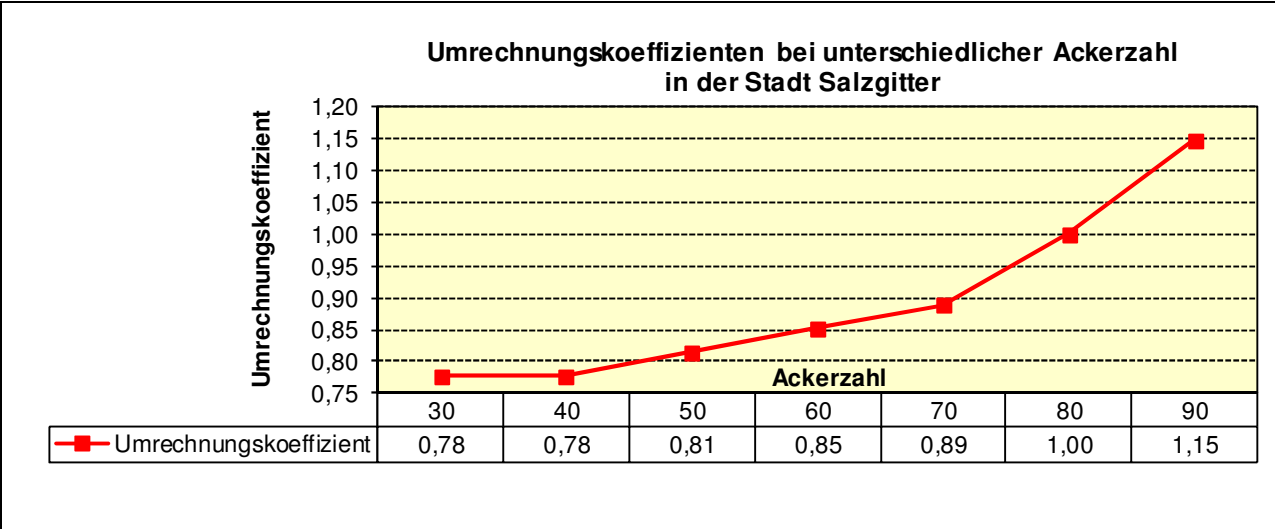
Index im Jahr 2007 : 68  
 Index im Jahr 2001 : 79

Bodenpreis im Jahr 2001 :  $2,30 \text{ €/m}^2 \times \frac{79}{68} = \text{rd. } 2,67 \text{ €/m}^2$

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m<sup>2</sup>) von der Ackerzahl können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.

In der **Stadt Salzgitter** sind noch die Bodenpunkte des Ackerlandes zu berücksichtigen. Eine Analyse der Kaufpreise hat ergeben, dass die Abhängigkeit von der Bodenwertzahl einen Auf- bzw. Abschlag auf den Bodenrichtwert rechtfertigt. Der Einfluss der Ackerzahl wirkt sich auf den Preis nicht gleichmäßig aus. Es ist festzustellen, dass bei höherer Ackerzahl der Einfluss auf den Preis stärker zunimmt, sodass Flächen mit höherer Ackerzahl auch einen höheren Preis erzielen.

Die analysierte Stichprobe umfasst den Zeitraum von 1985 bis 2011.



**Anwendungsbeispiel Stadt Salzgitter:**

Ackerzahl des Grundstücks: 60

Bodenrichtwert:  $\frac{2,60}{A 80}$

Umrechnungskoeffizienten: Ackerzahl 60 = 0,85  
 Ackerzahl 80 = 1,00

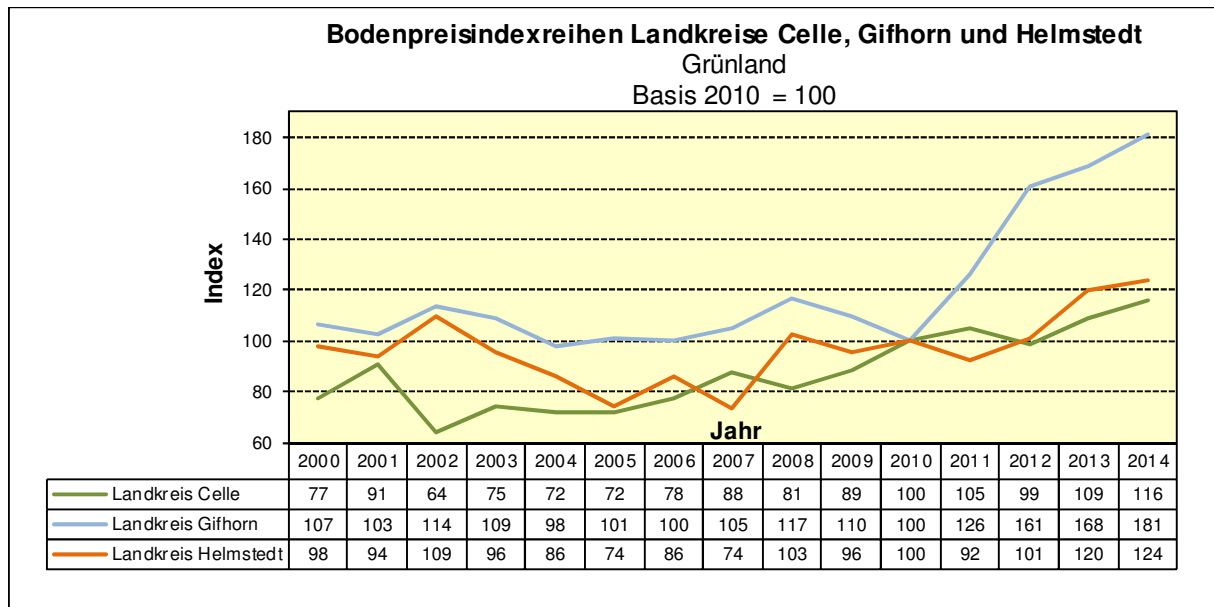
Umrechnung:  $2,60 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,85}{1,00}$

**Bodenwert: rd. 2,20 €/m<sup>2</sup>**

Die Kaufpreise für Ackerflächen im Stadtgebiet von **Braunschweig**, den **Landkreisen Gifhorn, Helmstedt, Peine** und **Wolfenbüttel** lassen keine Abhängigkeit von der Ackerzahl erkennen. Sie werden von anderen Einflussgrößen bestimmt. Dieses wurde durch optimierte Regressionsanalysen bestätigt.

### 6.2.2.2 Grünland

Veröffentlicht wurden Bodenpreisindexreihen für die Landkreise Celle, Gifhorn und Helmstedt.



Für die anderen Bereiche wurden auf Grund einer zu geringen Anzahl von Kauffällen keine Indexreihen für Grünland ermittelt.

## 6.3 Höfe

Im Berichtsjahr wurde nur eine geringe Anzahl an ganzen Höfen veräußert, sodass sowohl aus datenschutzrechtlichen Gründen als auch aus statistischer Sichtweise keine Aussagen gemacht werden können.



## 6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Die Preise forstwirtschaftlicher Flächen werden wesentlich durch die Preisentwicklung von Holz, aber zum Teil auch durch Ankäufe zur Arrondierung von Eigenjagden beeinflusst. Da die Kaufpreise auch vom Aufwuchs abhängig sind, wird im Folgenden auf die Ausweisung einer Indexreihe als Kennzeichen einer Preisentwicklung verzichtet.

Bei den registrierten Verträgen der letzten 8 Jahre wurde eine Mindestgröße von 1.000 m<sup>2</sup> zu Grunde gelegt. Nachstehende Tabelle zeigt das durchschnittliche Preisniveau für forstwirtschaftlich genutzte Flächen **mit** Bestand.

Landkreis, Stadt	Zeit- raum in Jah- ren	Kauf- fälle Anzahl	Objekt	Durch- schnittliche Flächen- größe [ ha ]	Kaufpreise [ €/m <sup>2</sup> ]	Mittel [ €/m <sup>2</sup> ]
Stadt Braunschweig	8	12	Laub-, Misch- u. Nadelwald	1,4	0,50-2,50	1,17
Landkreis Celle	8	177	Laub-, Misch- u. Nadelwald	8,2	0,15-1,55	0,79
Landkreis Gifhorn	8	182	Laub-, Misch- u. Nadelwald	6,9	0,07-1,93	0,73
Landkreis Helmstedt	8	47	Laub-, Misch- u. Nadelwald	4,6	0,19-1,62	0,84
Landkreis Peine	8	71	Laub-, Misch- u. Nadelwald	8,2	0,23-2,13	0,81
Stadt Salzgitter	8	10	Laub-, Misch- u. Nadelwald	2,4	0,30-1,50	0,83
Landkreis Wolfenbüttel	8	17	Laub-, Misch- u. Nadelwald	11,5	0,43-2,42	1,42
Stadt Wolfsburg	8	6	Laub-, Misch- u. Nadelwald	2,2	0,50-1,00	0,79

### 6.5 Öd-/Unlandflächen

Für Heide, Moor, die Öd- und Unlandflächen wurden nur Flächen mit einer Mindestgröße von 1.000 m<sup>2</sup> registriert.

Landkreis, Stadt	Zeitraum in Jahren	Kauffälle Anzahl	Objekt	Kaufpreise [ €/m <sup>2</sup> ]	Mittel [ €/m <sup>2</sup> ]
Stadt Braunschweig	5	1	Öd-/Unland	*	*
Landkreis Celle	5	5	Heide / Moor / Ödland / Unland	0,60-0,70	0,65
Landkreis Gifhorn	5	8	Heide / Moor / Ödland / Unland	0,25-0,60	0,42
Landkreis Helmstedt	5	7	Öd-/Unland	0,08-2,00	0,66
Landkreis Peine	5	9	Öd-/Unland	0,35-1,03	0,74
Stadt Salzgitter	5	0	Öd-/Unland	*	*
Landkreis Wolfenbüttel	5	5	Öd-/Unland	0,17-0,71	0,46
Stadt Wolfsburg	5	2	Öd-/Unland	*	*

\* keine ausreichende Anzahl vorhanden

## 7 Übrige unbebaute Flächen

### 7.1 Private Grünflächen, Gartenland

Registriert wurden private Grünflächen, Hausgärten, Grabeland und Dauerkleingärten. Diese befinden sich in Nachbarschaft zu Wohngrundstücken oder auch als Teil von ihnen, ohne planungsrechtlich Bauland zu sein. Es wurden nur Flächen mit einer Mindestgröße von 1.000 m<sup>2</sup> registriert.

Landkreis, Stadt	Zeitraum in Jahren	Kauffälle Anzahl	Objekt	Kaufpreise [ €/m <sup>2</sup> ]	Mittel [ €/m <sup>2</sup> ]
Stadt Braunschweig	5	12	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	2,10-30,00	8,80
Landkreis Celle	5	9	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	0,70-30,20	7,10
Landkreis Gifhorn	5	40	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	0,50-22,40	7,70
Landkreis Helmstedt	5	15	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	1,60-12,80	4,70
Landkreis Peine	5	15	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	1,80-29,40	10,20
Stadt Salzgitter	5	9	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	1,50-20,00	8,40
Landkreis Wolfenbüttel	5	22	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	1,00-20,00	4,60
Stadt Wolfsburg	5	5	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	2,40-19,20	9,50

Ausreißer- bzw. Extremwerte, die auf Grund besonderer Gegebenheiten entstanden sein mögen, sind bei diesen Wertangaben nicht berücksichtigt.

## 7.2 Flächen für Verkehrseinrichtungen, private Wege und Gräben

Es wurden nur Flächen mit einer Mindestgröße von 1.000 m<sup>2</sup> registriert.

Die Kaufpreise für private Wege und Gräben sind im Berichtszeitraum wie folgt erzielt worden:

Landkreis, Stadt	Zeitraum in Jahren	Anzahl Kauffälle	Objekt	Kaufpreise [ €/m <sup>2</sup> ]	Mittel [ €/m <sup>2</sup> ]
Stadt Braunschweig	10	7	priv.Wege/Gräben	0,50-7,00	2,40
Landkreis Celle	10	7	priv.Wege/Gräben	0,50-8,00	1,90
Landkreis Gifhorn	10	5	priv.Wege/Gräben	0,10-1,00	0,50
Landkreis Helmstedt	10	11	priv.Wege/Gräben	0,20-8,00	2,49
Landkreis Peine	10	4	priv.Wege/Gräben	1,00-7,10	3,00
Stadt Salzgitter	10	6	priv.Wege/Gräben	0,50-14,20	3,60
Landkreis Wolfenbüttel	10	20	priv.Wege/Gräben	0,25-15,70	1,90
Stadt Wolfsburg	10	1	priv.Wege/Gräben	*	*

\* keine ausreichende Anzahl vorhanden

## 7.3 Sand- und Kiesabbauflächen

Es wurden nur Flächen mit einer Mindestgröße von 1.000 m<sup>2</sup> registriert.

Die Kaufpreise für Sand- und Kiesabbauflächen sind im Berichtszeitraum wie folgt erzielt worden:

Landkreis, Stadt	Zeitraum in Jahren	Anzahl Kauffälle	Objekt	Kaufpreise [ €/m <sup>2</sup> ]	Mittel [ €/m <sup>2</sup> ]
Stadt Braunschweig	10	2	Sand/Kies	*	*
Landkreis Celle	10	5	Sand/Kies	0,20-0,90	0,50
Landkreis Gifhorn	10	8	Sand/Kies	0,10-5,00	1,30
Landkreis Helmstedt	10	22	Sand/Kies	0,50-12,30	4,90
Landkreis Peine	10	5	Sand/Kies	1,70-7,00	4,60
Stadt Salzgitter	10	1	Sand/Kies	*	*
Landkreis Wolfenbüttel	10	0	Sand/Kies	*	*
Stadt Wolfsburg	10	0	Sand/Kies	*	*

\* keine ausreichende Anzahl vorhanden

## 7.4 Wasserflächen

Es wurden nur Flächen mit einer Mindestgröße von 1.000 m<sup>2</sup> registriert.

Die Kaufpreise für Gewässerflächen sind im Berichtszeitraum wie folgt erzielt worden:

Landkreis, Stadt	Zeitraum in Jahren	Anzahl Kauffälle	Objekt	Kaufpreise [ €/m <sup>2</sup> ]	Mittel [ €/m <sup>2</sup> ]
Stadt Braunschweig	10	2	Gewässerflächen	*	*
Landkreis Celle	10	17	Gewässerflächen	0,30-5,50	2,10
Landkreis Gifhorn	10	56	Gewässerflächen	0,20-6,50	2,50
Landkreis Helmstedt	10	11	Gewässerflächen	0,90-7,00	3,50
Landkreis Peine	10	19	Gewässerflächen	0,30-6,60	2,60
Stadt Salzgitter	10	1	Gewässerflächen	*	*
Landkreis Wolfenbüttel	10	14	Gewässerflächen	0,90-3,40	2,10
Stadt Wolfsburg	10	11	Gewässerfl./Freizeit	0,80-15,90	4,90

\* keine ausreichende Anzahl vorhanden

## 8 Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 21 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) in Verbindung mit der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL) haben die Gutachterausschüsse jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres flächendeckend Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Bodenrichtwerte können für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes oder einer anderen Nutzung ermittelt werden, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht. In Niedersachsen sind mit Ausnahme einiger Städte auch Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt worden.

Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes. Sie werden auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt. Hierbei sind nur solche Kaufpreise zu berücksichtigen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielt worden sind.

#### **Bodenrichtwerte für Bauland**

Der Bodenrichtwert wird als durchschnittlicher Lagewert des Bodens definiert. Im Regelfall werden die Bodenrichtwerte für eine Zone mit fester Abgrenzung ermittelt. Zu einer Zone werden die Grundstücke zusammengefasst, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen und für die ein annähernd gleiches Preisniveau vorliegt.

Diese Merkmale können zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben werden. Es sind

- der Entwicklungszustand,
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise,
- die Zahl der Vollgeschosse und
- die Grundstücksgröße.

#### **Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen**

Für die Ableitung von Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Nutzflächen gelten im Prinzip die gleichen Grundsätze. Die Bodenrichtwerte beziehen sich im Allgemeinen auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von ca. 2 Hektar (ha) Größe und regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand.

#### **Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Nutzflächen**

Für die Ableitung von Bodenrichtwerten für forstwirtschaftliche Nutzflächen gelten im Prinzip die gleichen Grundsätze. Die Bodenrichtwerte beziehen sich im Allgemeinen auf forstwirtschaftlich nutzbare Waldflächen ohne Bestand.

#### **Veröffentlichung der Bodenrichtwerte**

Die Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage der Digitalen Topographischen Karte 1:200.000 (landwirtschaftliche Flächen), der Digitalen Topographischen Karte 1:50.000 sowie der Amtlichen Karte 1:5.000 (Bauland) dargestellt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte zu geben. Die Auskunft über Bodenrichtwerte kann mündlich, schriftlich oder durch Bereitstellung im **Internet** erteilt werden.

#### **Veröffentlichung im Internet**

Die Bodenrichtwerte in Niedersachsen können kostenpflichtig im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden:

**[www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)**

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:

The screenshot displays the GAG (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen) website interface. At the top, there are logos for GAG and Niedersachsen. Below the logos, there are navigation links and a search bar. The search bar contains the following information:

- Benutzerkennung: 10GL4618
- NDS-Gesamt Bodenrichtwertkarte Bauland 1 : 5 000
- Logout
- Teilmarkt: Bauland
- Stichtag: 31.12.2014
- Maßstab: 1 : 5 000

The search bar also includes a search for 'Braunschweig Steinweg' and a search for 'Steinweg' with 'Haus-Nr.: 1'. The search results show 'Steinweg' and 'Haus-Nr.: 1'. Below the search bar, there is a legend for 'Bodenrichtwerte' and a search bar for 'Steinweg' and 'Haus-Nr.: 1'. The map shows various colored overlays representing different ground values, with a red pin marking a specific location. The search bar shows 'Steinweg' and 'Haus-Nr.: 1'. The search results show 'Steinweg' and 'Haus-Nr.: 1'. Below the search bar, there is a legend for 'Bodenrichtwerte' and a search bar for 'Steinweg' and 'Haus-Nr.: 1'.

## 8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Die Gutachterausschüsse erstellen auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte „Übersichten über die Bodenrichtwerte“. Diese dienen dem überregionalen Vergleich und sind in nachfolgenden Tabellen dargestellt. Sie werden auch im Marktbericht für das Land Niedersachsen zusammen mit den Bodenrichtwerten aus den übrigen Landkreisen veröffentlicht.

Die ausgewählten Gemeinden / Gemeindeteile werden durch die Merkmale

- Einwohnerzahl
- Zentralität nach dem Raumordnungsprogramm (O = Oberzentrum, M = Mittelzentrum oder G = Grundzentrum)
- Bedeutung, Lage

charakterisiert. Die Angaben werden nach Bauflächen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Bauflächen für den Geschosswohnungsbau sowie Bauflächen für Gewerbe unter Angabe der Lageklasse (gut, mittel, einfach) gegliedert.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetzes sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden.

## 8.2.1 Wohnbauland

(Stichtag 31.12.2014)

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Stadt Landkreis Gemeinde Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschoss- wohnungsbaus		
	Ein- wohner	Zentra- lität	Bedeutung	gute	mittlere	mäßige	gute	mittlere	mäßige
				Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage
in 1000			€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	
<b>Stadt Braunschweig</b>	250	O	Großstadt	380	165	110	400	180	120
<b>Landkreis Celle</b>									
Bergen	13,0	G	Kleinstadt	55	42	38		45	
Celle	71,0	O	Kreisstadt	170	110	75	200	155	110
Eschede	4,0	G	Einheitsgemeindesitz Landgemeinde		40				
Faßberg	7,0	G	Landgemeinde		35				
Flotwe- del/Wienhausen	11,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	80	75				
Hambühren	10,0	G	Landgemeinde		60				
Hermannsburg	8,0	G	Landgemeinde	70	60	50			
Lachendorf	6,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	58					
Unterlüß	4,0	G	Landgemeinde		35				
Wathlingen	6,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	85	70				
Wietze	8,0	G	Landgemeinde		55				
Winsen (Aller)	13,0	G	Landgemeinde	55	50				
<b>Landkreis Gifhorn</b>									
Barwedel	1,0	G	Landgemeinde		65	40			
Brome	3,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	50	40	35			
Calberlah	5,0	G	Landgemeinde		80	70			
Dannenbüttel	2,0	G	Landgemeinde		80	50			
Gifhorn	42,0	M	Kreisstadt	160	125	75	150	120	
Hankensbüttel	4,0	G	Luftkurort und Samtge- meindesitz	40	30				
Isenbüttel	6,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	125	110	90			
Leiferde	4,0	G	Landgemeinde		85	55			
Meine	8,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		125				
Meinersen	8,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	90	80				
Rühen	5,0	G	Landgemeinde		80	55			
Wahrenholz	4,0	G	Landgemeinde		55	35			
Walle	1,0	G	Großstadtnähe		115				
Wesendorf	5,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		65				
Wittingen	12,0	G	Kleinstadt	53	40	30			



Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Stadt Landkreis Gemeinde Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschoss- wohnungsbaus		
	Ein- wohner	Zentra- lität	Bedeutung	gute	mittlere	mäßige	gute	mittlere	mäßige
				Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage
	in 1000			€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
<b>Landkreis Helmstedt</b>									
Büddenstedt	1,7	G	Gemeindesitz Landgemeinde		35				
Grasleben	2,5	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		50				
Helmstedt	22,9	M	Kreisstadt	90	55	45	95	65	50
Jerxheim	1,2	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		25				
Königslutter am Elm	8,9	G	Kleinstadt	90	60	50		70	
Lehre	4,2	G	Großstadtnähe und Gemeindesitz	175	120	100			
Räbke	0,7		Landgemeinde mit Nah- erholung		30				
Schöninghen	11,2	G	Kleinstadt	50	45			60	
Süpplingen	1,8	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		35				
Velpke	3,6	G	Großstadtnähe und Samtgemeindesitz	90	75				
<b>Landkreis Peine</b>									
Peine	50	M	Kreisstadt	125	70	55			
Vechelde	5	G	Nähe Großstadt		130				
Plockhorst	1	G	Ländlicher Ort		50				
<b>Stadt Salzgitter</b>									
Lebenstedt	41	M	Wohnen	105	80	48	95	75	60
Gebhardshagen	7	G	Wohnen	75	60	40	-	60	-
Üfingen	0,9	-	Ländlicher Ort	-	55	-	-	-	-
<b>Landkreis Wolfen- büttel</b>									
Wolfenbüttel	53,4	M	Kreisstadt	195	140	85	195	140	85
Baddeckenstedt	2,9	G	ländlicher Ort		50				
Börßum	2,8	G	ländlicher Ort		55				
Cremlingen	12,8	G	Großstadtnähe		100				
Remlingen	1,8	G	ländlicher Ort		40				
Schladen	9	G	Kleinstadt		50				
Schöppenstedt	5,3	G	Kleinstadt		65				
Sickte	5,8	G	Großstadtnähe		110				
<b>Stadt Wolfsburg</b>									
Stadt Wolfsburg	123,0	O	kreisfreie Stadt	180	130	90	190	150	125



## 8.2.2 Gewerbliches Bauland

(Stichtag 31.12.2014)

Stadt/Landkreis Gemeinde/Gemeindeteil	Ein- wohner	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>
<b>Stadt Braunschweig</b>	250	5600	1250	450	90	35	30	430	350	100
<b>Landkreis Celle</b>										
Bergen	13,0	80	55	42	25	20	18			
Celle	71,0	760	430	260	35	28	18			
Hambühren	10,0		75		20	17				
Eschede	4,0		50			16				
Hermannsburg	8,0	90	80			14	8			
Unterlüß	4,0		42			13				
Wietze	8,0	80	70			16				
Winsen	13,0	80	65			17				
Lachendorf	6,0		70		20	13				
SG Wathlingen	15,0		70		25	15	13			
Faßberg						10				
Langlingen						10				
<b>Landkreis Gifhorn</b>										
Brome	3,0		53			15				
Gifhorn	42,0	395	295	155	50	30	15		90	
Hankensbüttel	4,0		50			20	15			
Isenbüttel	6,0		100			25				
Meine	8,0		105			21 *				
Meinersen	8,0		80			20				
Walle (Gemeinde Schwülper)	1,0				30					
Wesendorf	5,0		60							
Wittingen	12,0	70	55	35		15 *	10 *			
<b>Landkreis Helm- stedt</b>										
Emmerstedt	2,2				15					
Flechtorf	3,1				45					
Helmstedt	22,9	270	200	135	25	19				
Königslutter am Elm	8,8	200	120	100	30	20				
Ochsendorf	0,5				13 *					
Schöningen	11,2	130	80	60		20	10			
Velpke	3,6				23					
Wendhausen	1,6				35					

Stadt/Landkreis Gemeinde/Gemeindeteil	Ein- wohner  in 1000	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
		€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>
<b>Landkreis Peine</b>										
Peine	50	540	340	180	50	34		115	48	38
Mehrum	1					20				
Wahle	1	75								
<b>Stadt Salzgitter</b>										
Lebenstedt	41	260	210	180	22	10	-	-	30	-
Salzgitter-Bad	20	230	155	75	15	10	-	-	25	-
<b>Landkreis Wolfen- büttel</b>										
Wolfenbüttel	53,4	490	245	185		30				
Cremlingen	12,8					30				
Schöppenstedt	5,3		60			15				
Semmenstedt	0,6					15				
<b>Stadt Wolfsburg</b>	123,0	1600	600	220	100	45 *	30 *	280	165	100

\* ohne Erschließungskosten

### 8.2.3 Übersicht über land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Neben den Bodenrichtwerten für Bauland hat der Gutachterausschuss auch Bodenrichtwerte für Ackerland, Grünland und Forstwirtschaft ermittelt und hierzu jeweils die zugrunde liegende Acker-/Grünlandzahl bei Bedarf angegeben.

Die Einflussfaktoren für die Preisbildung bei landwirtschaftlich genutztem Grund und Boden findet man im landwirtschaftlichen wie auch im außerlandwirtschaftlichen Bereich (z.B. Rübenquote, räumliche Lage). In den Richtwerten sind auch die Informationen der Finanzämter und der Genehmigungsbehörden nach dem Grundstücksverkehrsgesetz sowie der Kreislandwirte berücksichtigt.

Die **land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte** (Acker/Grünland/forstwirtschaftliche Flächen) sind vom Gutachterausschuss zum **Stichtag 31.12.2014** beschlossen worden.

Die Zahlen geben die durchschnittliche Ackerzahl/Grünlandzahl für die jeweilige Zone wieder.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich im Allgemeinen auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von ca. 2 Hektar (ha) Größe und regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand und auf forstwirtschaftlich nutzbare Waldflächen ohne Bestand.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:

The screenshot shows the GAG (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen) website interface. At the top, there are logos for GAG and Niedersachsen. Below the navigation bar, the page title is "NDS-Gesamt Bodenrichtwertkarte landwirtschaftliche Flächen 1 : 50 000".

On the left side, there is a search and filter panel. The search criteria are set to "Salzgitter-Bad". Under "Bodenrichtwerte", the selected parcel is identified as "3,30 LF (00508012) A 90".

The main area features a map with green outlines indicating agricultural zones. A red pin is placed on a specific parcel, which has triggered a detailed information popup. The popup contains the following data:

- Bodenrichtwert:** 3,30 Euro / m<sup>2</sup>
- Stichtag:** 31.12.2014
- Entwicklungszustand:** Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Zonennummer:** 00508012
- Art der Nutzung:** Acker
- Ackerzahl:** 90

At the bottom of the popup, it refers to the legend: "Bodenrichtwert-Legende siehe linke Spalte". The map also shows other zones with values like 1,75, A 45, and 0,35. The footer of the page indicates the version: "BORIS.NI - Bodenrichtwerte Niedersachsen online / Version: 2.0-rev.435 vom 15.10.2014-13:05".

## 9 Bebaute Grundstücke

Die bebauten Grundstücke werden in Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäuser, Geschäftsgebäude und Gewerbeobjekte sowie Eigentumswohnungen untergliedert.

Die Höhe des Preisniveaus wird anhand von Durchschnittspreisen/-werten, die Verteilung der Kaufpreise auf bestimmte Preisgruppen durch Diagramme und die Entwicklung auf dem jeweiligen Teilmarkt durch Indexreihen aufgezeigt.

Die nachfolgend ausgewiesenen **Durchschnittswerte** ergeben sich unmittelbar **durch Mittelbildung aller Kaufverträge**. Die Gebäude, die im Berichtszeitraum zum Verkauf gelangen, bilden dabei hinsichtlich der Ausstattung, des jeweiligen Baujahres und anderer wertbeeinflussender Merkmale Jahr für Jahr eine eher „zufällige Auswahl“, die darüber hinaus auch regional verschieden ist.

Die hieraus erstellten Statistiken können daher nicht für Preisvergleiche herangezogen werden. Es können damit allenfalls Tendenzen aufgezeigt werden. Durchschnittswerte werden nicht selten auch in überregionalen Statistiken für Aussagen über regionale „Preisunterschiede“ herangezogen. Hiervor ist aus den oben genannten Gründen ausdrücklich zu warnen!

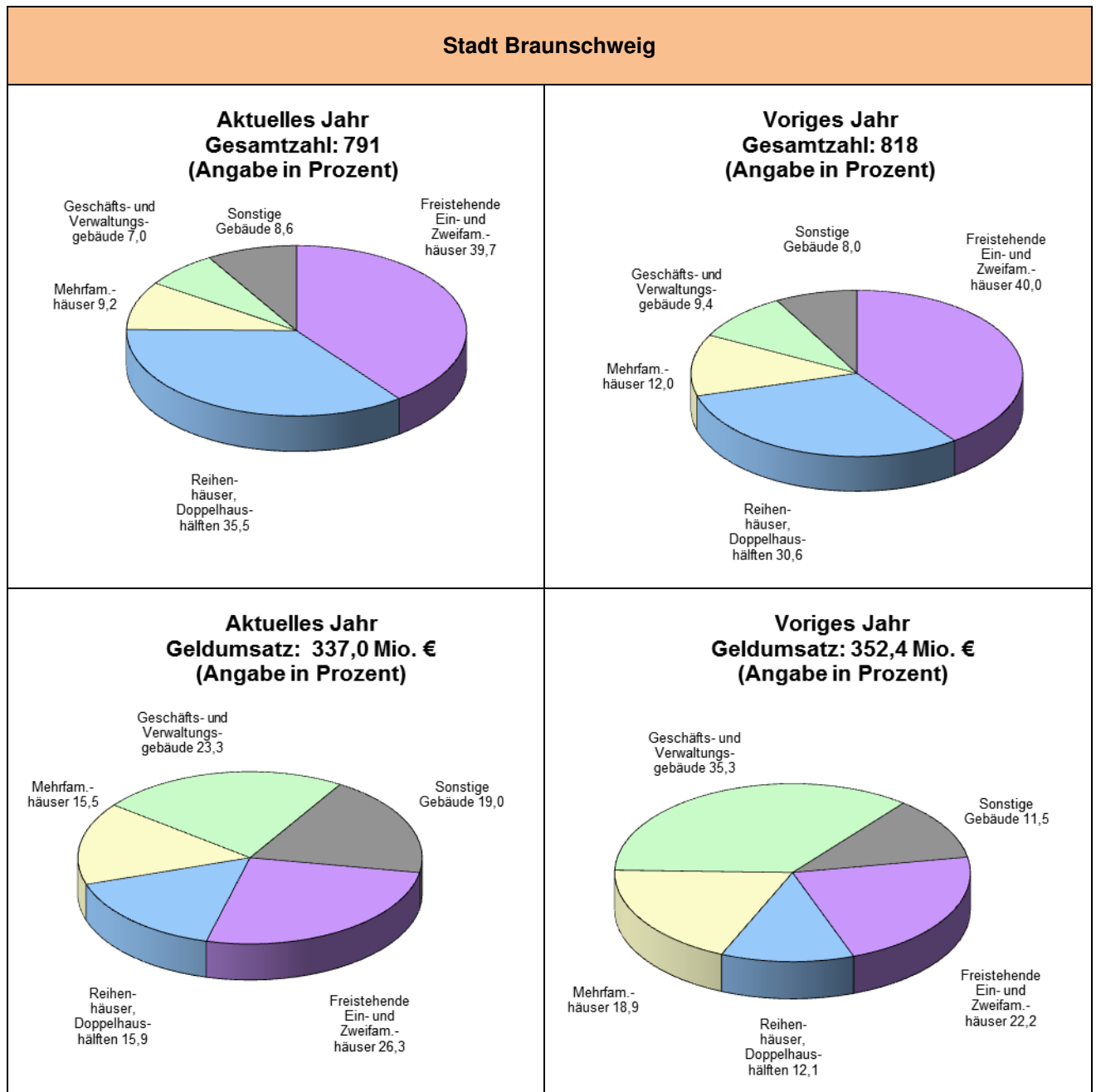
Der Gutachterausschuss hat darüber hinaus die Abhängigkeiten bei der Kaufpreisbildung untersucht. Je nach Teilmarkt werden Abhängigkeiten von verschiedenen wertbeeinflussenden Merkmalen (wie Lage, Baujahr, Wohnfläche u.a.) nachgewiesen, die für Verkäufer und Käufer Maßstab für die Höhe des Kaufpreises waren. Diese Daten werden u.a. durch Fragebogen an die Erwerber ermittelt.

Der Gutachterausschuss hat daraus für bebaute Grundstücksflächen mittlere **Vergleichs- und Sachwertfaktoren** abgeleitet. Dabei handelt es sich um Preisangaben bezogen auf bestimmte wertbeeinflussende Merkmalseigenschaften.

## 9.1 Allgemeines

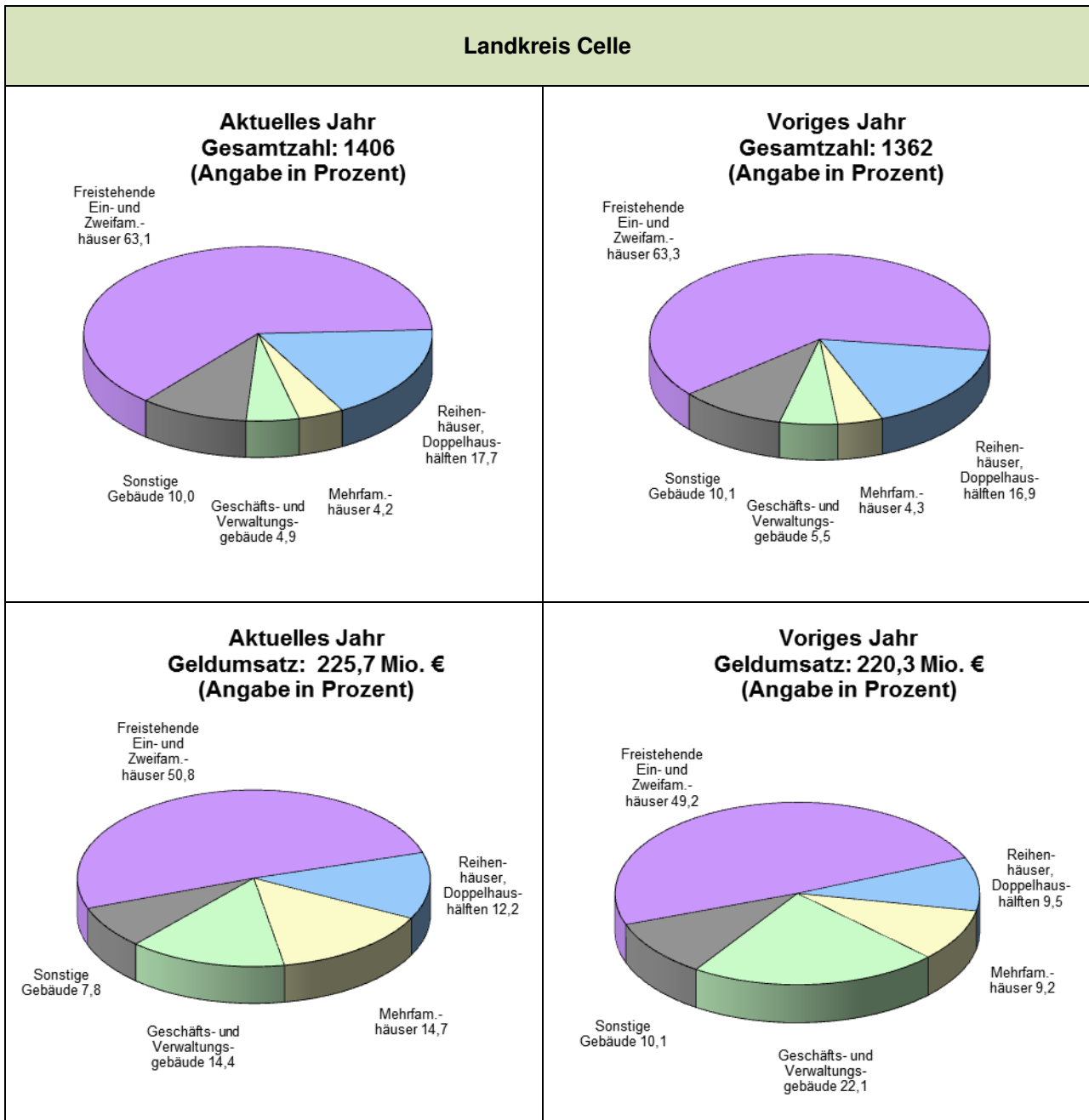
### 9.1.1 Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke

Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) in der **Stadt Braunschweig** liegen bei 32 % der Gesamtumsatzzahlen für den Bereich der Stadt Braunschweig. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 61 %. Die bebauten Grundstücke teilen sich in folgender Weise auf:



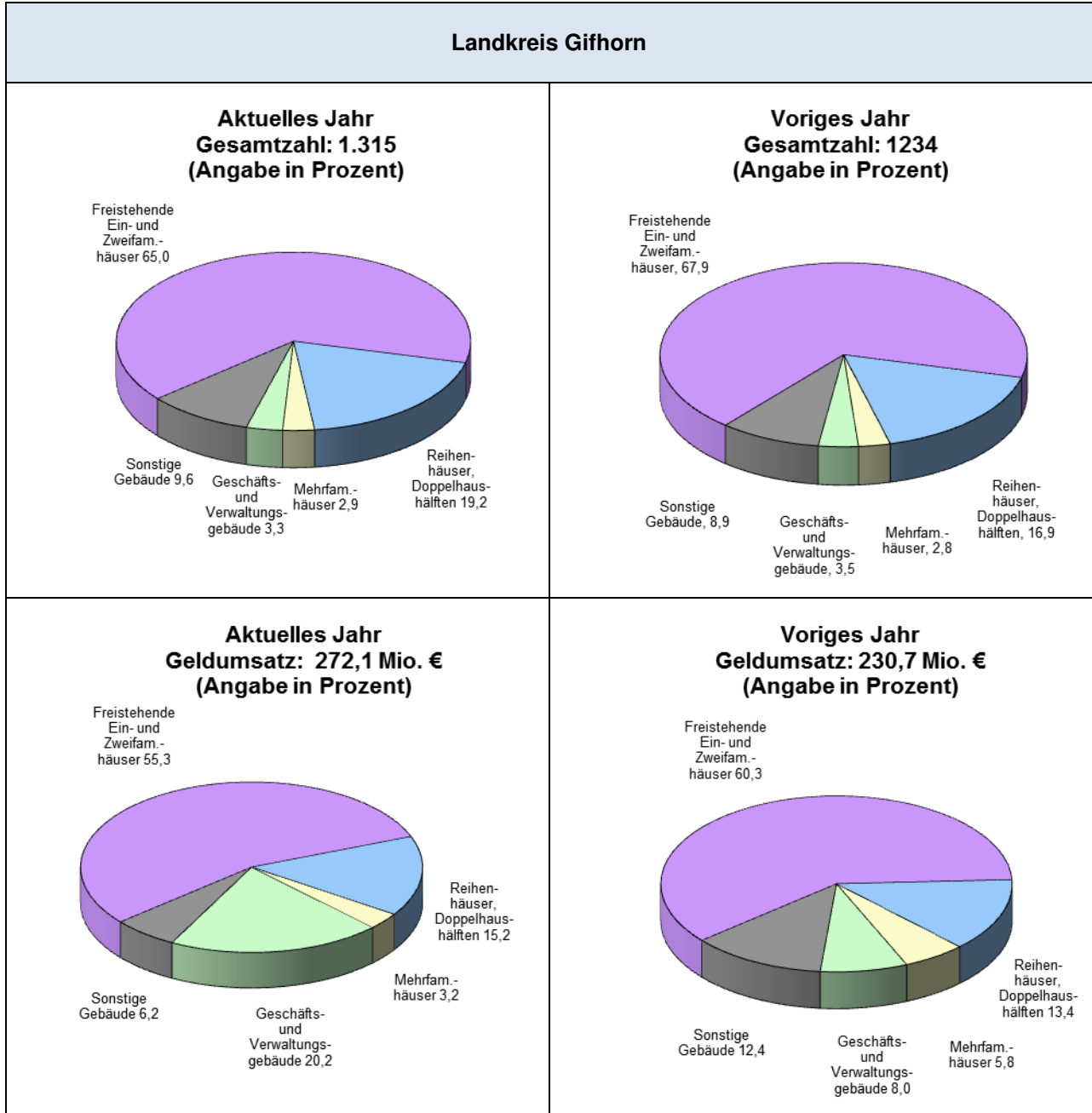
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Celle** liegen bei 61 %. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 82 %.

Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im Landkreis Celle teilen sich in folgender Weise auf:



Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Gifhorn** liegen bei 49 %. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 71 %.

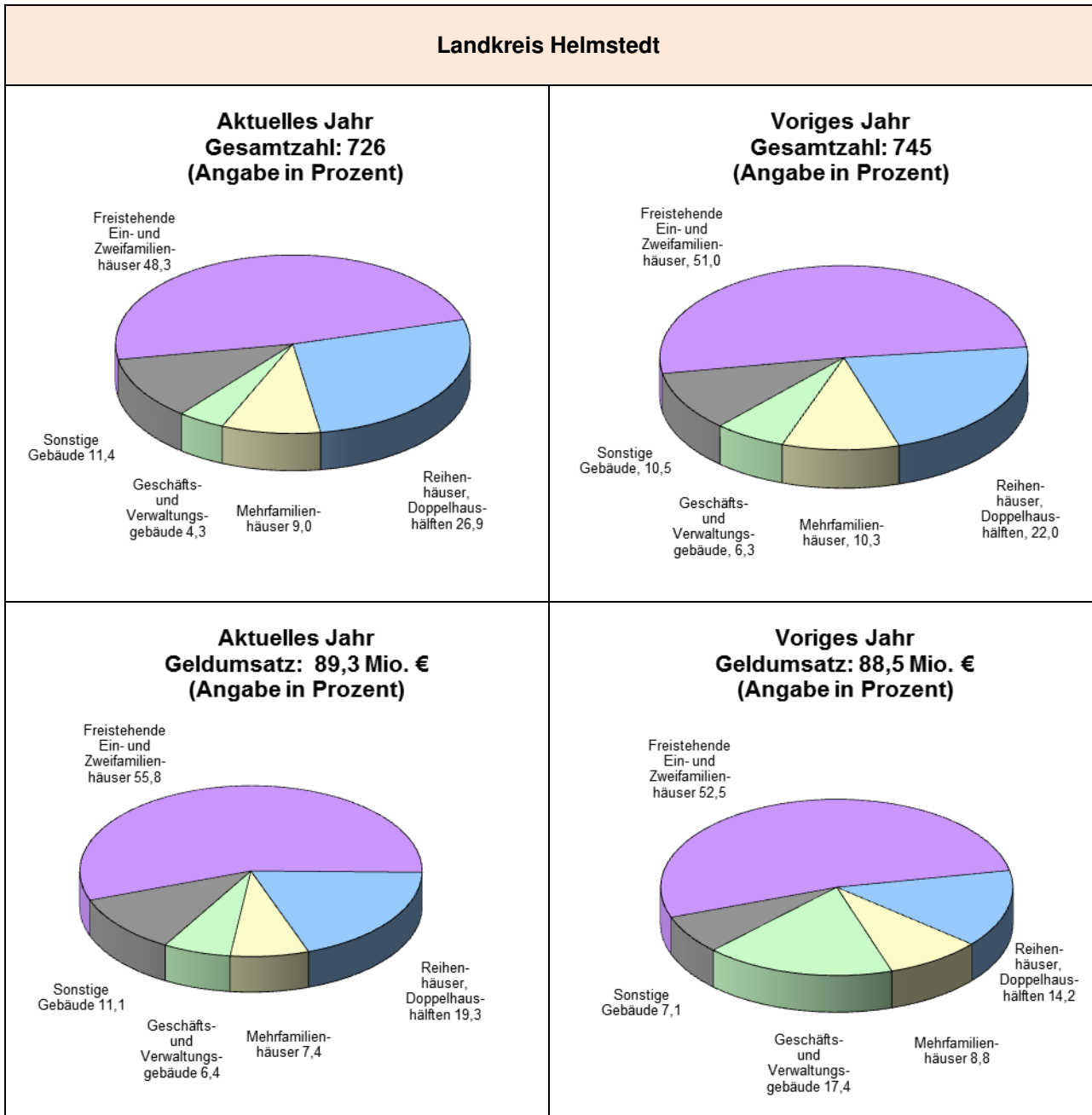
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im Landkreis Gifhorn teilen sich in folgender Weise auf:





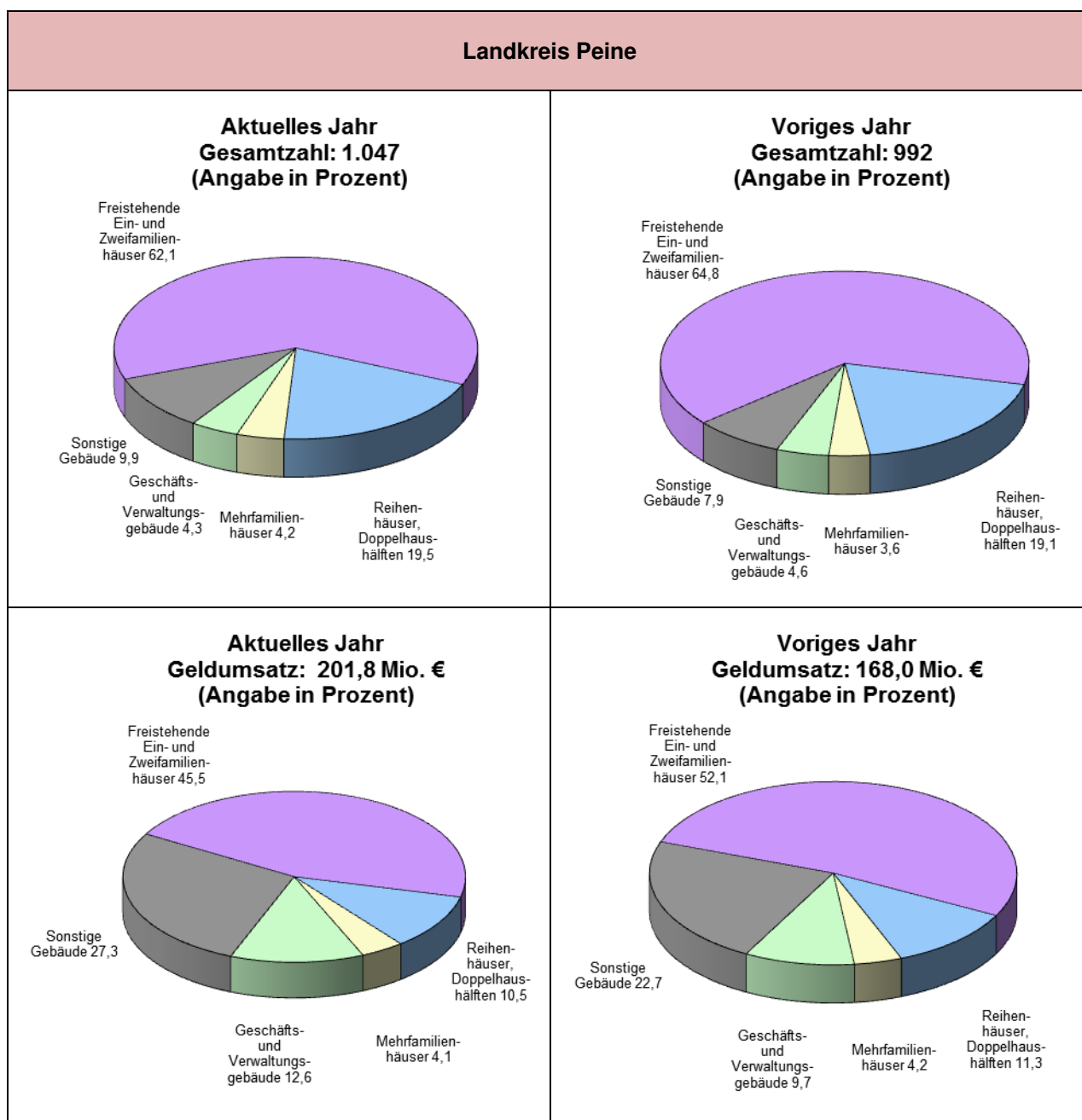
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Helmstedt** liegen bei 57 %. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 74 %.

Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im Landkreis Helmstedt teilen sich in folgender Weise auf:



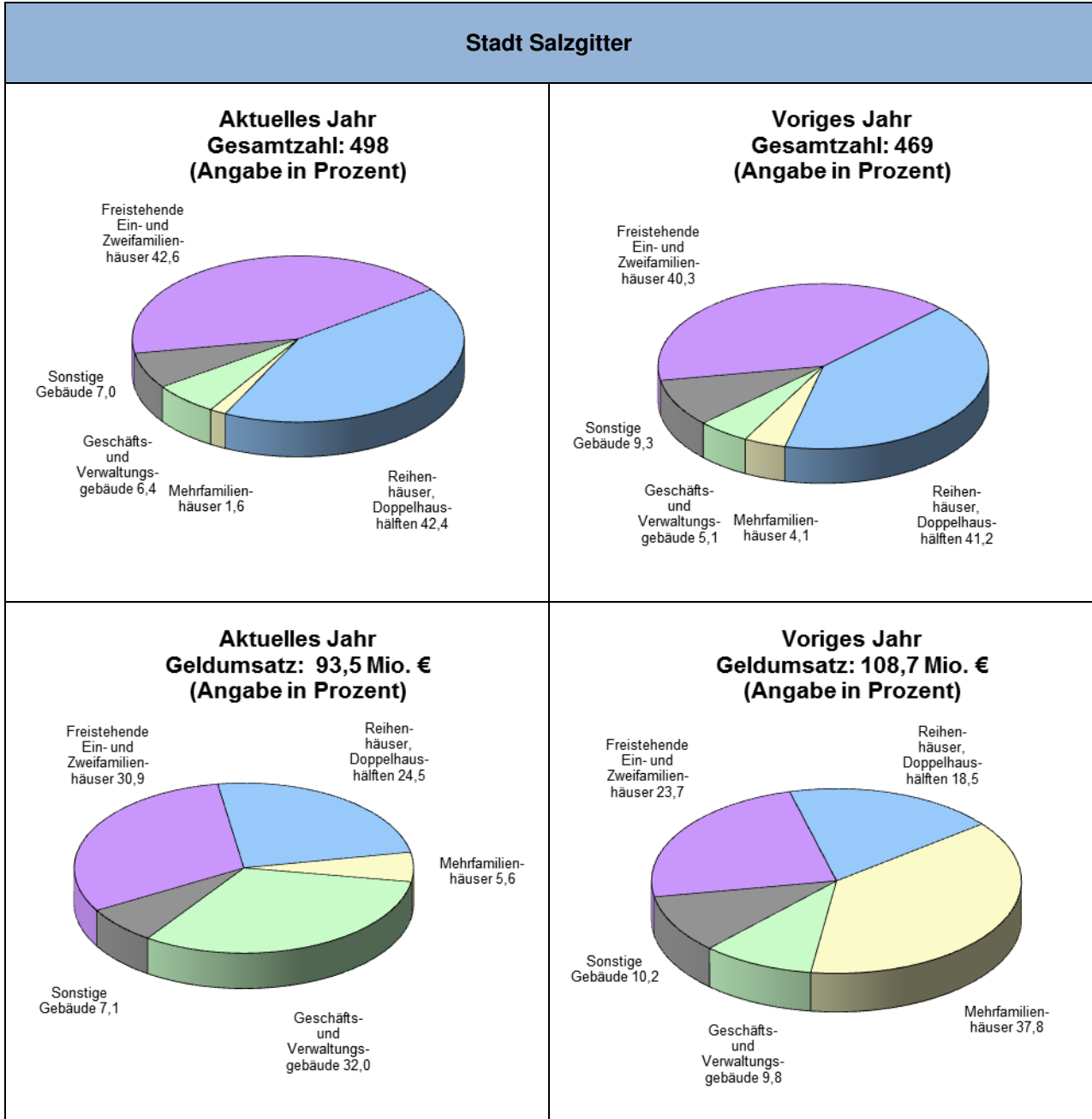


Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Peine** liegen bei 53 % der Gesamtumsatzzahlen. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 76 %. Die bebauten Grundstücke teilen sich in folgender Weise auf:



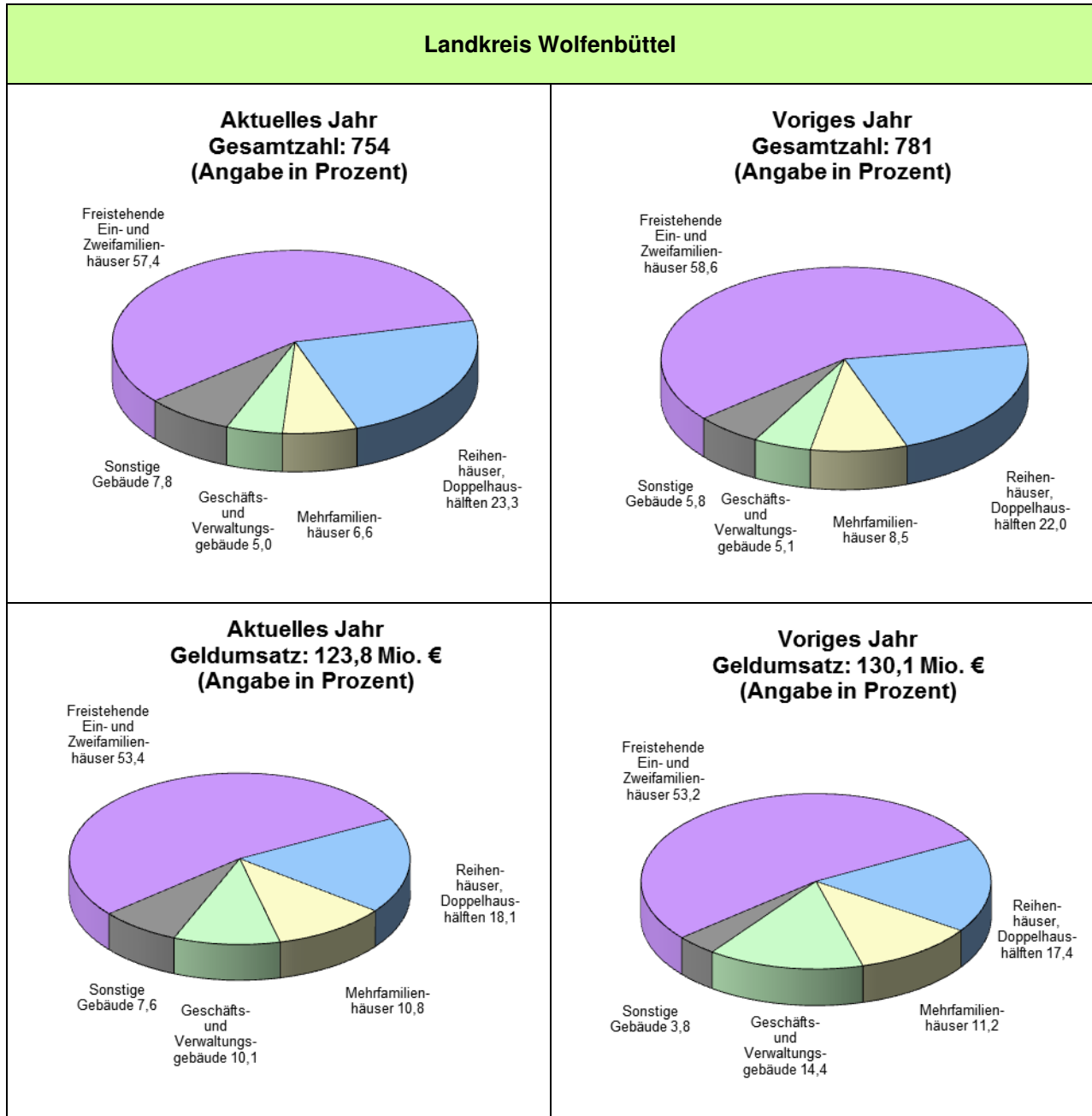
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) in der **Stadt Salzgitter** liegen bei 45 %. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 73 %.

Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) in der Stadt Salzgitter teilen sich in folgender Weise auf:



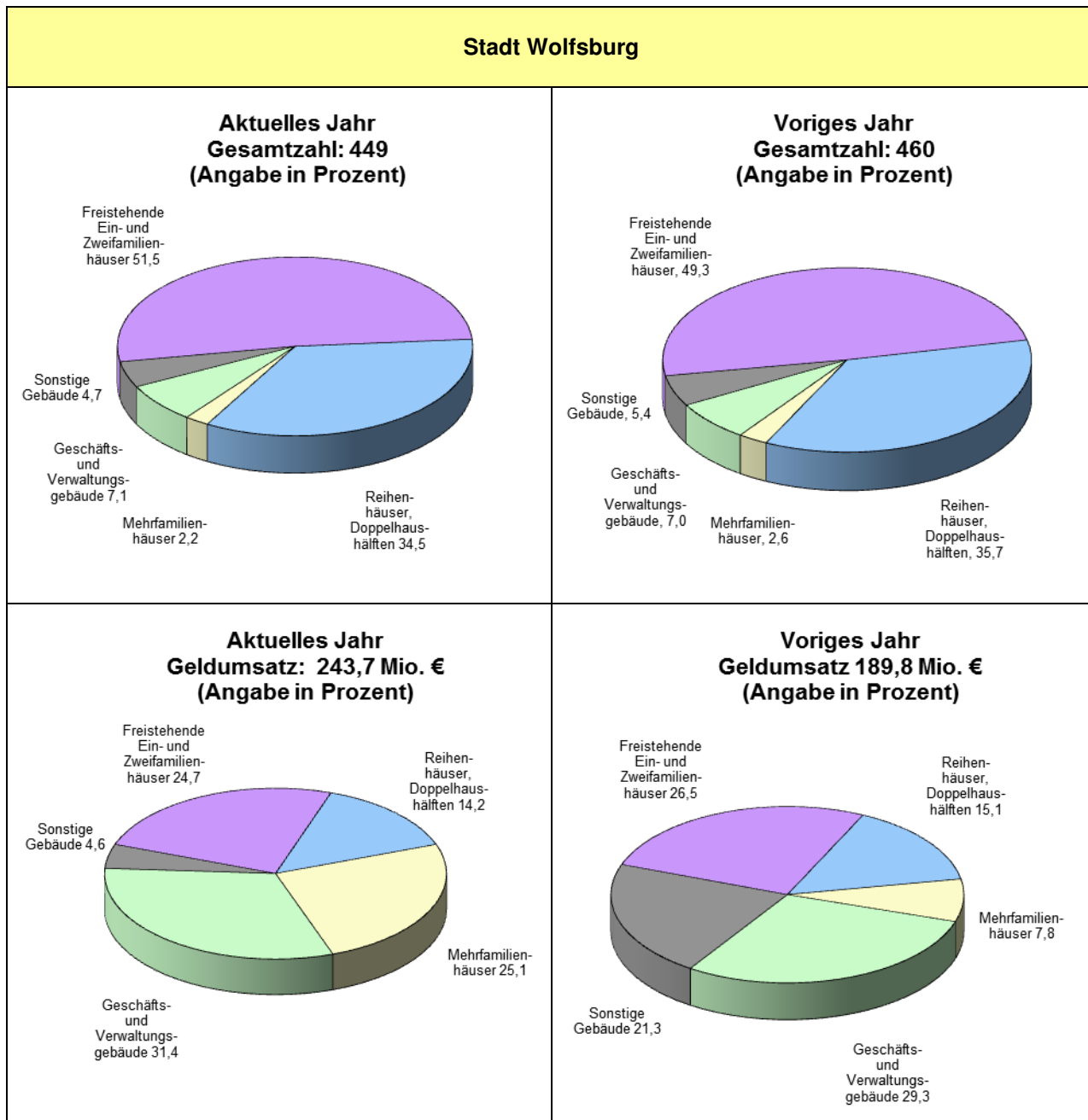
Der Grundstücksmarkt im **Landkreis Wolfenbüttel** wird im Wesentlichen durch den Verkauf bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) geprägt. Dies sind 47 % der Gesamtkauffälle und 67 % vom Gesamtgeldumsatz. Wesentlichen Anteil hieran hat der Verkauf von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im Landkreis Wolfenbüttel teilen sich in folgender Weise auf:



Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) in der **Stadt Wolfsburg** liegen bei 36 %. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 68 %.

Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) in der Stadt Wolfsburg teilen sich in folgender Weise auf:



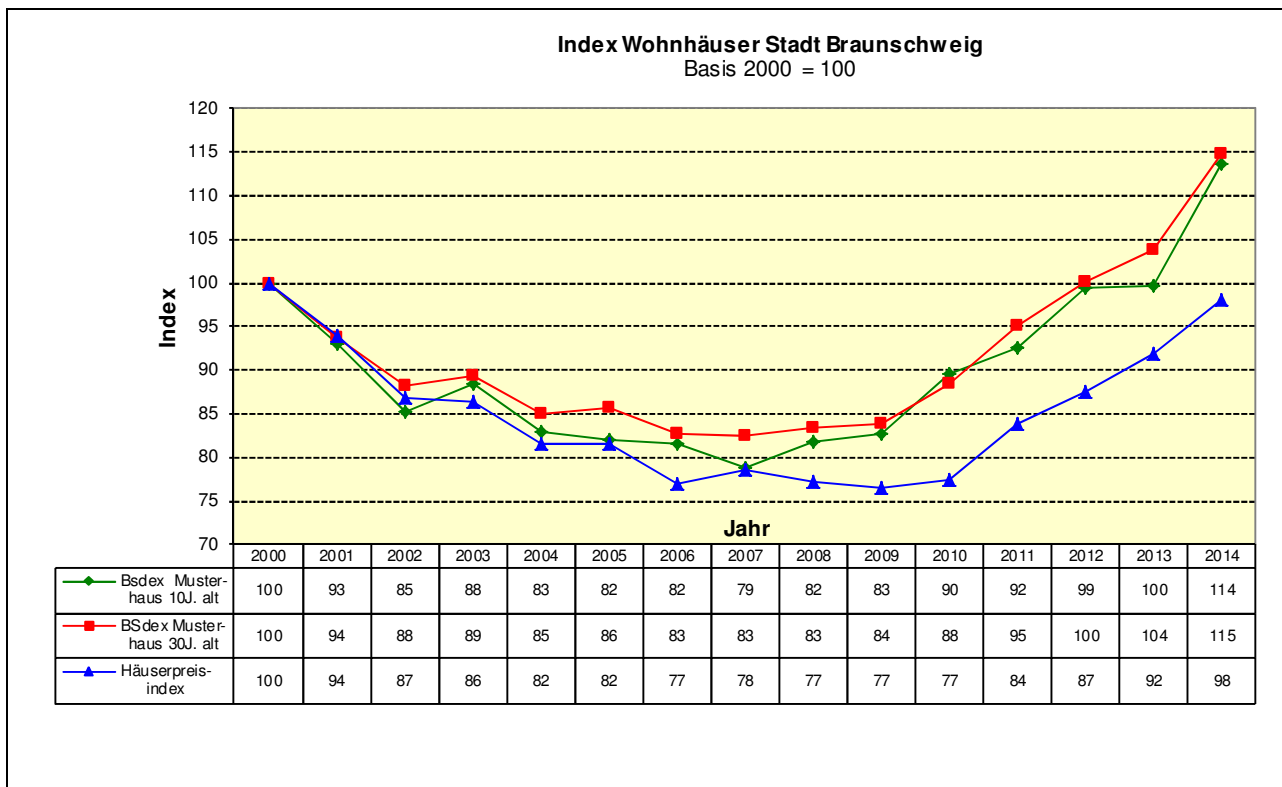
### 9.1.2 Preisentwicklung Wohnhäuser

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse werden oft durch Indexreihen dargestellt. Sie beschreiben die Preisentwicklung zutreffend, wenn sie sich auf gleichartige Teilmärkte beziehen. Zur Beurteilung des Gesamtmarktes in Niedersachsen hat der obere Gutachterausschuss eine Untersuchung zur Entwicklung eines Niedersächsischen Immobilienpreisindex (NIDEX) für Einfamilienhäuser auf der Grundlage der Automatisierten Kaufpreissammlung durchgeführt. Das Statistische Bundesamt veröffentlicht seit einigen Jahren den Destatis-Häuserpreisindex.

Die Kaufpreise für Wohnhäuser ab dem Jahr 2000 wurden in einer Regressionsanalyse mit den Einflussfaktoren Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Bodenrichtwert und der Zielgröße Kaufpreis in einer doppelt logarithmischen Funktionsform untersucht. In die Untersuchung wurden alle Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit Baujahr ab 1945 einbezogen. Auf Basis der Regressionsergebnisse wurden Indexreihen für ein 10 Jahre bzw. 30 Jahre altes Wohnhaus mit den Merkmalen: 130m<sup>2</sup> Wohnfläche, 550m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, Bodenrichtwert 150 €/m<sup>2</sup> in Anlehnung an den NIDEX berechnet. Eine weitere Indexreihe wurde nach dem hedonischen Verfahren und der doppelten Imputation, wie bei der Berechnung des Destatis-Häuserpreisindex, abgeleitet. Hedonische Verfahren sind besondere statistische Methoden zur Qualitätsbereinigung. Sie berechnen mit Hilfe der Regressionsanalyse den Einfluss dieser Qualitätsmerkmale auf den Preis. Dadurch können diejenigen Preisänderungen, die nur auf qualitativen Veränderungen bestimmter Eigenschaften beruhen, von den reinen Preisänderungen rechnerisch getrennt und eliminiert werden.<sup>8</sup>

#### Stadt Braunschweig

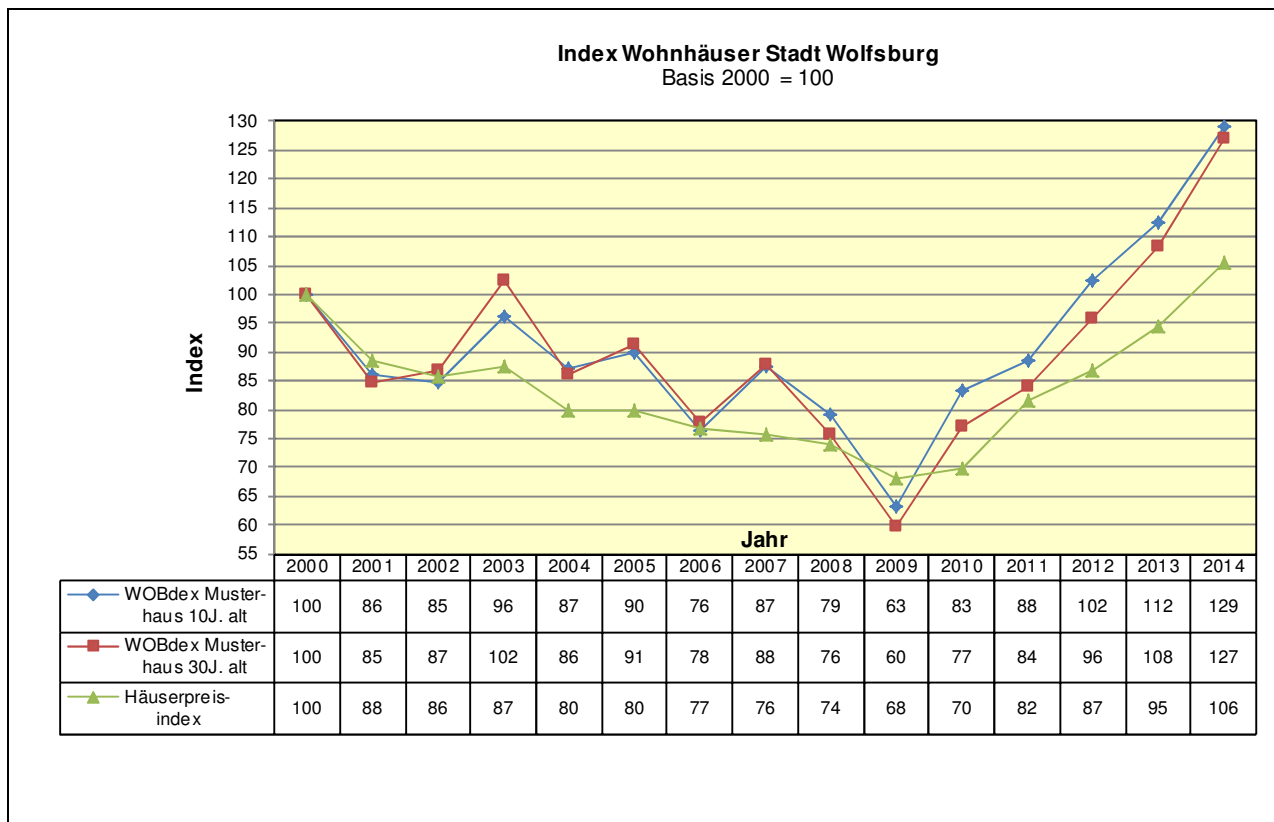
Für Wohnhäuser in der Stadt Braunschweig ergeben sich aus der Regressionsanalyse mit den Einflussfaktoren Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Bodenrichtwert und der Zielgröße Kaufpreis die folgenden Indexreihen.



<sup>8</sup> Behrmann, Timm; Kathe, Alfons: Zur Anwendung hedonischer Methoden beim Häuserpreisindex. In: Wirtschaft und Statistik 5/2004. Statistisches Bundesamt.

**Stadt Wolfsburg**

Für Wohnhäuser in der Stadt Wolfsburg ergeben sich aus der Regressionsanalyse mit den Einflussfaktoren Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Bodenrichtwert und der Zielgröße Kaufpreis die folgenden Indexreihen.



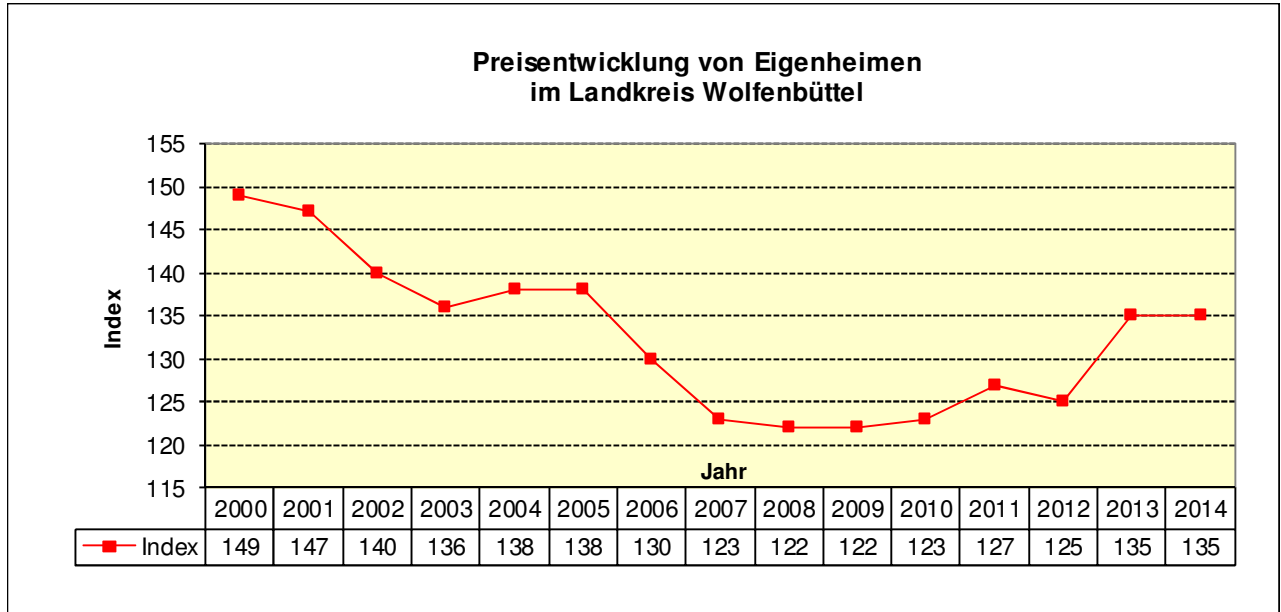
**Landkreis Wolfenbüttel**

Eine Auswertung der Kaufverträge für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Eigentumswohnungen im Landkreis Wolfenbüttel führte für das Berichtsjahr zu folgenden Ergebnissen:

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegt der Mittelwert bei rd. 175.000 €. Dies entspricht einem Preisanstieg von 4,5 % zum letzten Berichtsjahr. Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in massiver Bauweise wurde ein Durchschnittswert von rd. 146.000 € ermittelt, somit ergibt sich ein Preisrückgang von 2,6 % zum Vorjahr. Bei Eigentumswohnungen liegt der Mittelwert bei rd. 85.000 €, dieses entspricht einem Preisanstieg zum Vorjahr von 4,4 %. Für Fachwerkwohnhäuser ergab die Auswertung einen Preisrückgang von 5,6 % auf rd. 84.000 €.

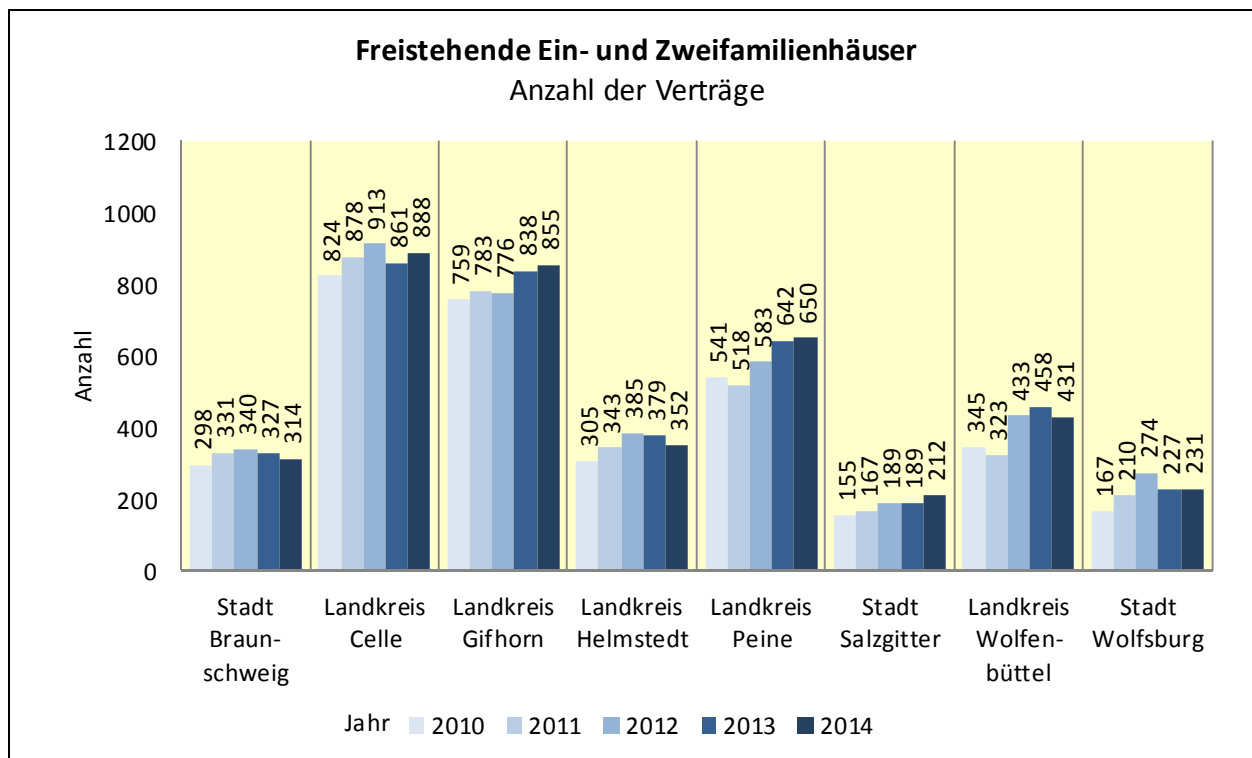
Zu beachten ist, dass es sich hier nur um Durchschnittswerte handelt. Die Werte streuen in den einzelnen Baujahresabschnitten zum Teil erheblich.

Im Jahr 2014 ist das Preisniveau sämtlicher Eigenheime im Durchschnitt um 0,2 % gestiegen. Die einzelnen Verkäufe schwanken jedoch erheblich.



## 9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Von allen Teilmärkten haben die Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Gesamtvolumen von rund 650 Mio. € die größte Bedeutung. Die Verkaufszahlen der letzten fünf Jahre sind für die Gebietskörperschaften in der nachfolgenden Grafik dargestellt.



### 9.2.1 Preisniveau

Für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** verschiedener Altersgruppen sind **2014** die folgenden durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die **durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise** beinhalten den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. In den Tabellen sind nur die Daten ausgewiesen, die aufgrund von Datenmenge und –art eine aussagekräftige statistische Angabe erlauben.



**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014  
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten und Landkreisen**

<b>Stadt Braunschweig</b>					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	19 (34)	1916 (1921)	184 (162)	1.664 (1.532)	308.000 (239.000)
Baujahr 1946 bis 1969	62 (93)	1962 (1961)	156 (143)	1.837 (1.639)	285.000 (232.000)
Baujahr 1970 bis 1984	30 (36)	1976 (1975)	155 (147)	1.905 (1.792)	278.000 (261.000)
Baujahr 1985 bis 1999	8 (10)	1991 (1993)	183 (168)	2.191 (2.074)	397.000 (350.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	19 (15)	2005 (2005)	152 (153)	2.312 (2.343)	347.000 (360.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	2 (5)	* (2012)	* (164)	* (2.443)	* (410.000)

<b>Landkreis Celle</b>					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	8 (13)	1923 (1899)	154 (141)	834 (1.044)	128.000 (149.000)
Baujahr 1946 bis 1969	31 (28)	1960 (1961)	135 (132)	1.079 (1.089)	146.000 (137.000)
Baujahr 1970 bis 1984	31 (22)	1977 (1976)	140 (139)	1.078 (1.057)	146.000 (143.000)
Baujahr 1985 bis 1999	18 (13)	1996 (1994)	128 (140)	1.398 (1.279)	178.000 (175.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	14 (17)	2004 (2003)	156 (139)	1.320 (1.367)	200.000 (188.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	3 (9)	2013 (2013)	139 (146)	2.064 (1.937)	283.000 (283.000)

<b>Landkreis Gifhorn</b>					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	21 (35)	1906 (1910)	164 (170)	747 (727)	123.000 (120.000)
Baujahr 1946 bis 1969	106 (124)	1961 (1960)	142 (132)	1.110 (1.081)	154.000 (138.000)
Baujahr 1970 bis 1984	104 (91)	1977 (1977)	144 (148)	1.273 (1.224)	179.000 (176.000)
Baujahr 1985 bis 1999	89 (85)	1993 (1993)	152 (158)	1.604 (1.426)	239.000 (220.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	44 (29)	2003 (2004)	162 (164)	1.728 (1.566)	273.000 (254.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	3 (0)	2013 (-)	181 (-)	1.495 (-)	266.000 (-)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Helmstedt					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	30 (28)	1893 (1905)	145 (157)	576 (534)	83.000 (84.000)
Baujahr 1946 bis 1969	89 (86)	1959 (1960)	136 (131)	816 (838)	112.000 (106.000)
Baujahr 1970 bis 1984	46 (55)	1978 (1977)	144 (138)	1.071 (1.032)	151.000 (143.000)
Baujahr 1985 bis 1999	31 (33)	1994 (1994)	162 (154)	1.435 (1.427)	222.000 (211.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	15 (17)	2003 (2002)	140 (128)	1.781 (1.509)	244.000 (194.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	9 (1)	2014 (*)	132 (*)	2.079 (*)	276.000 (*)

Landkreis Peine					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	63 (54)	1907 (1907)	168 (175)	610 (646)	98.000 (110.000)
Baujahr 1946 bis 1969	113 (95)	1959 (1960)	147 (140)	878 (917)	125.000 (125.000)
Baujahr 1970 bis 1984	79 (67)	1976 (1975)	148 (148)	1.181 (1.053)	168.000 (154.000)
Baujahr 1985 bis 1999	51 (32)	1993 (1995)	142 (138)	1.445 (1.278)	202.000 (175.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	38 (40)	2003 (2003)	139 (151)	1.667 (1.476)	232.000 (215.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	2 (2)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)

Stadt Salzgitter					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	10 (11)	1909 (1890)	142 (179)	700 (663)	97.000 (110.000)
Baujahr 1946 bis 1969	50 (59)	1962 (1960)	149 (146)	1.024 (966)	144.000 (135.000)
Baujahr 1970 bis 1984	33 (34)	1976 (1976)	158 (167)	1.122 (1.151)	173.000 (183.000)
Baujahr 1985 bis 1999	8 (9)	1992 (1993)	133 (156)	1.669 (1.358)	219.000 (203.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	7 (8)	2004 (2004)	160 (191)	1.794 (1.480)	284.000 (262.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	3 (0)	2013 (-)	150 (-)	2.086 (-)	309.000 (-)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

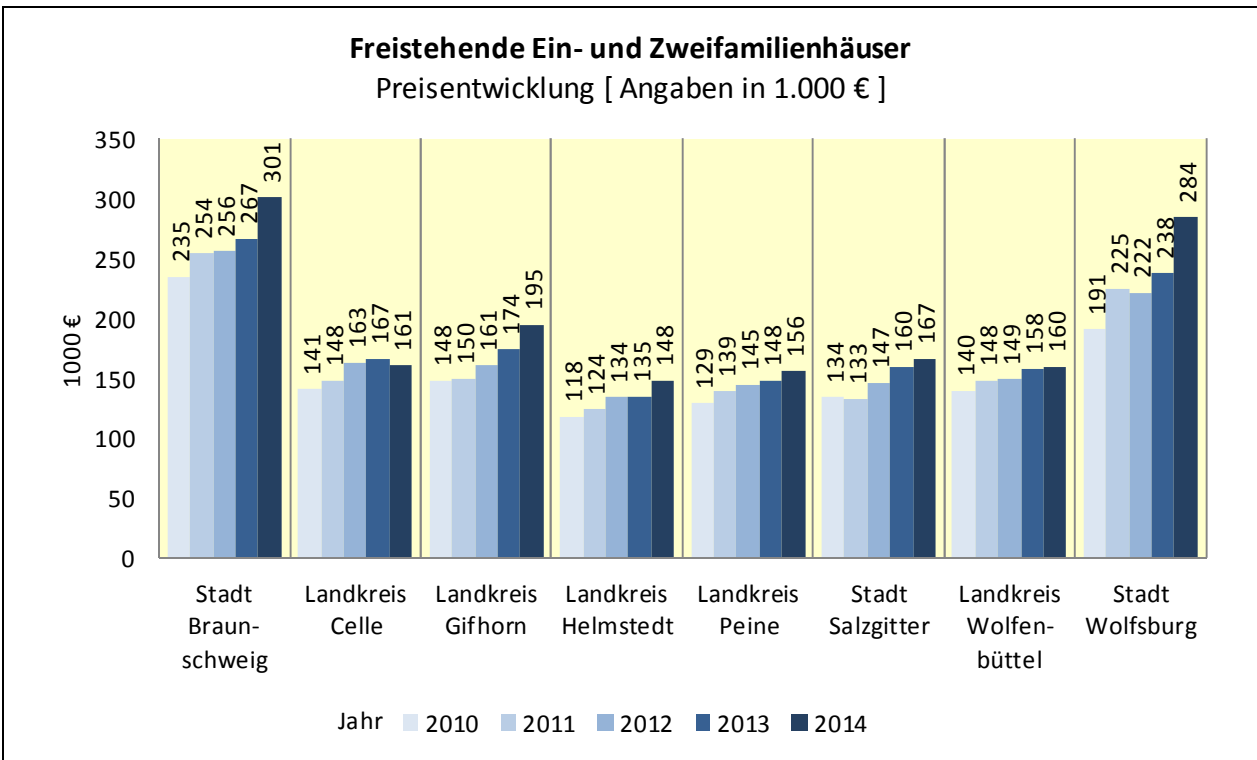
Landkreis Wolfenbüttel					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	68 (68)	1805 (1873)	163 (147)	567 (605)	92.000 (86.000)
Baujahr 1946 bis 1969	115 (112)	1961 (1960)	139 (148)	1.015 (985)	138.000 (141.000)
Baujahr 1970 bis 1984	74 (75)	1976 (1975)	156 (164)	1.155 (1.084)	168.000 (171.000)
Baujahr 1985 bis 1999	39 (49)	1995 (1994)	157 (157)	1.437 (1.414)	219.000 (220.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	35 (35)	2003 (2003)	163 (143)	1.661 (1.584)	274.000 (234.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	4 (1)	2012 (*)	119 (*)	1.937 (*)	229.000 (*)

Stadt Wolfsburg					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	5 (6)	1875 (1915)	155 (151)	1.561 (1.374)	224.000 (213.000)
Baujahr 1946 bis 1969	45 (63)	1960 (1961)	123 (133)	1.749 (1.538)	211.000 (200.000)
Baujahr 1970 bis 1984	46 (26)	1976 (1975)	157 (149)	1.808 (1.576)	281.000 (233.000)
Baujahr 1985 bis 1999	14 (11)	1995 (1994)	156 (157)	2.124 (1.810)	330.000 (278.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	40 (25)	2006 (2006)	156 (145)	2.370 (2.276)	363.000 (326.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	1 (3)	* (2012)	* (147)	* (2.024)	* (303.000)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

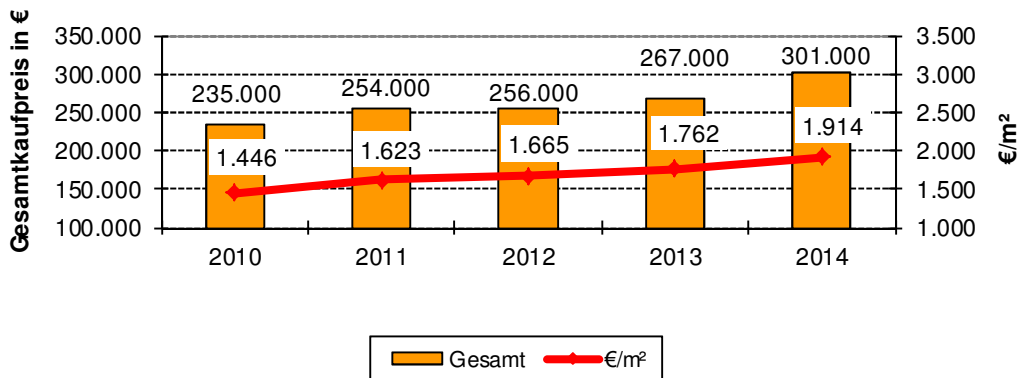
### 9.2.2 Preisentwicklung

Im Folgenden wird die Preisentwicklung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser dargestellt.

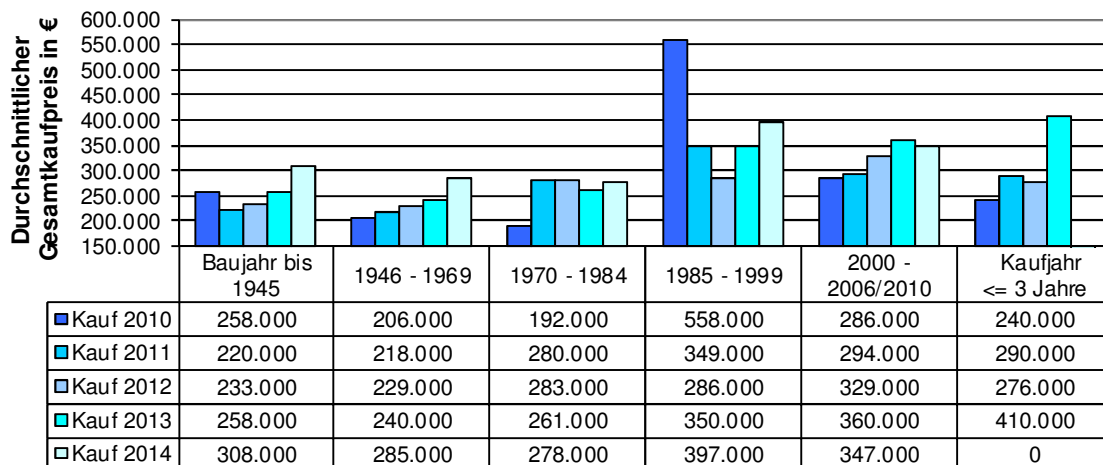


### Stadt Braunschweig

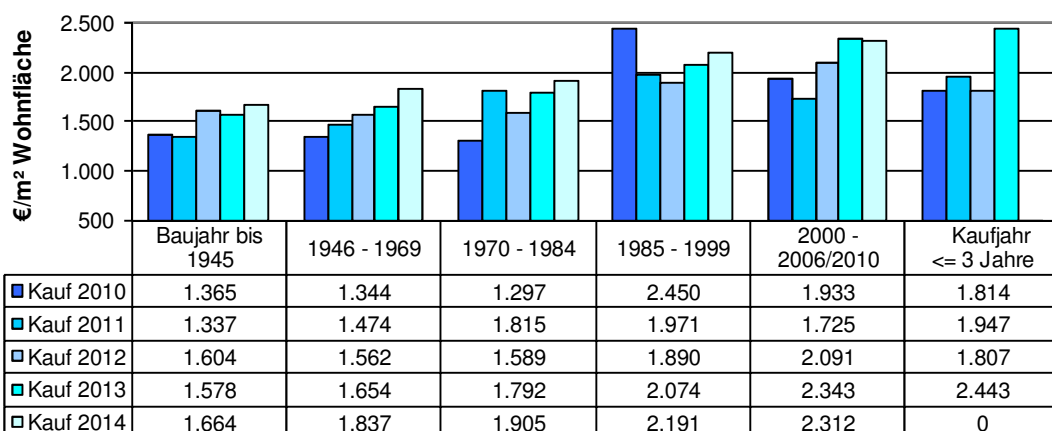
#### Preisentwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser



#### Aufteilung nach Baujahrsklassen



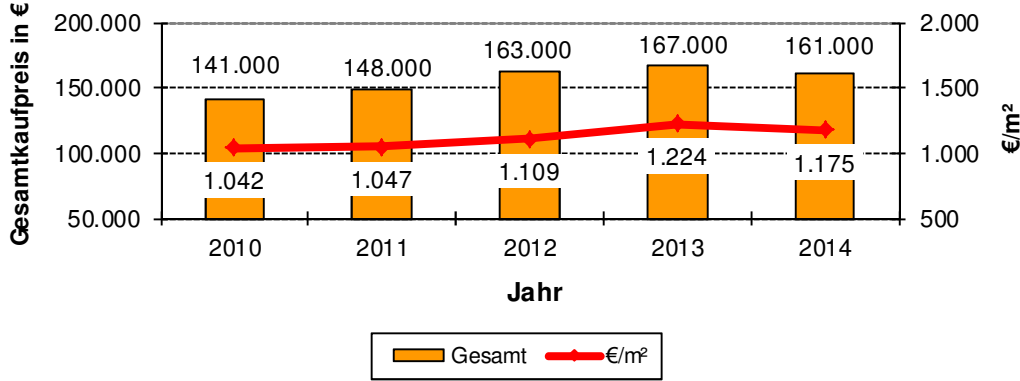
#### Aufteilung nach Baujahrsklassen



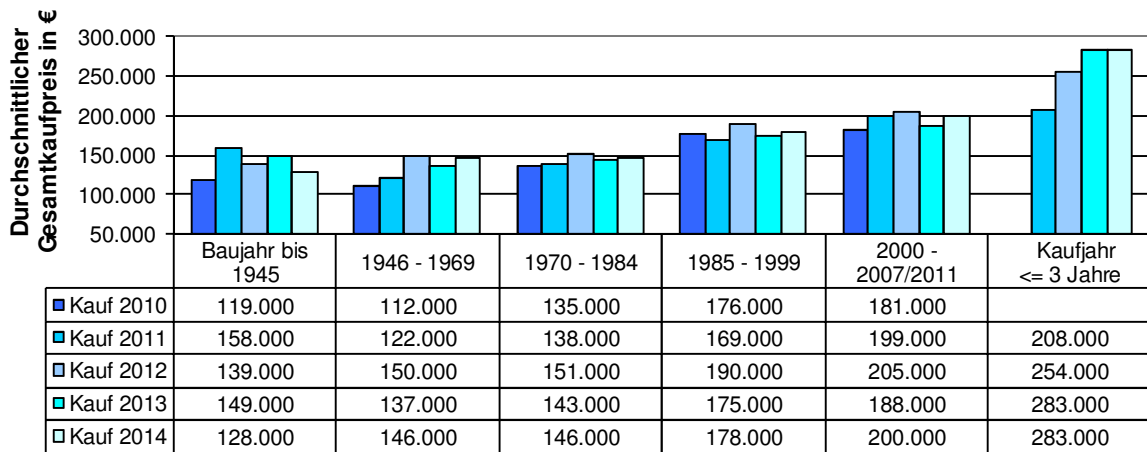
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

**Landkreis Celle**

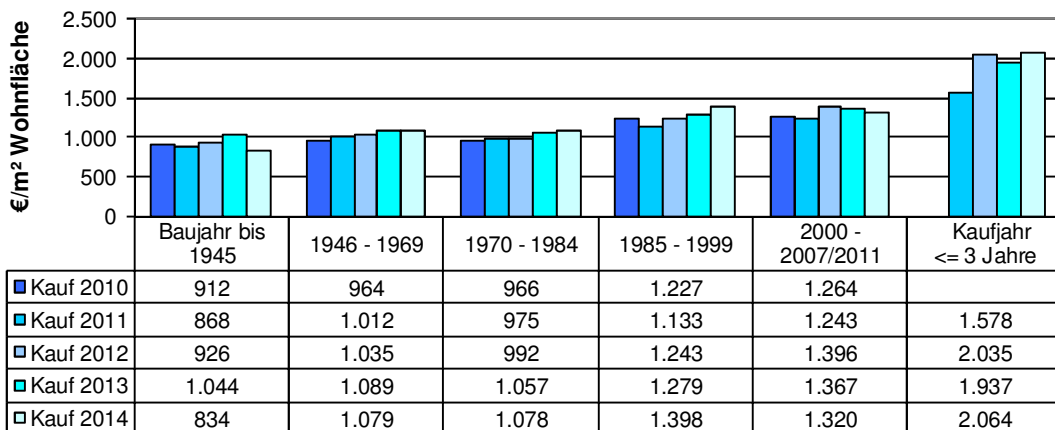
**Preisentwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser**



**Aufteilung nach Baujahrsklassen**

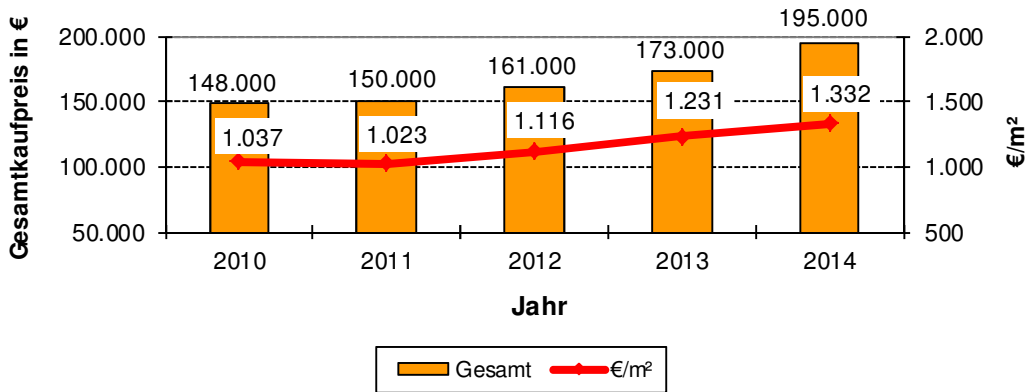


**Aufteilung nach Baujahrsklassen**

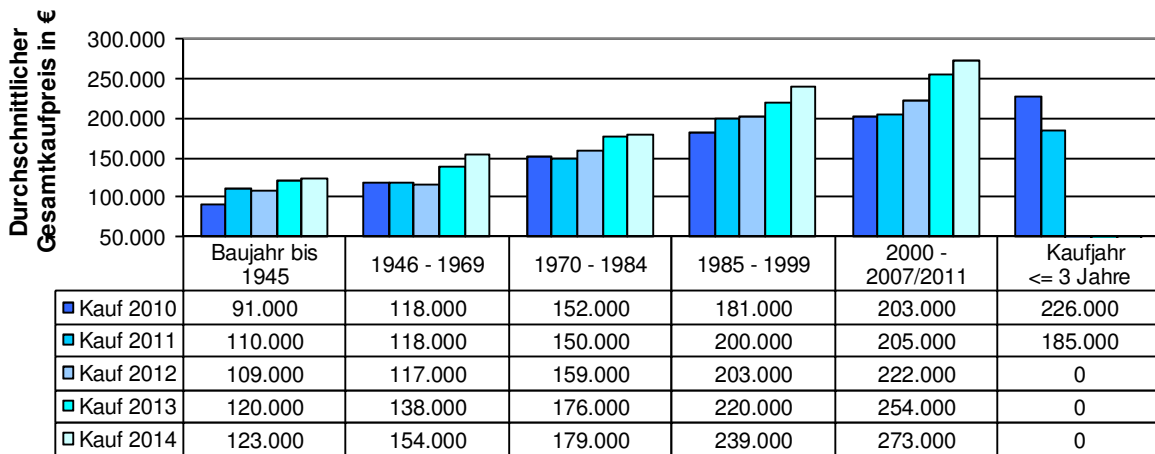


## Landkreis Gifhorn

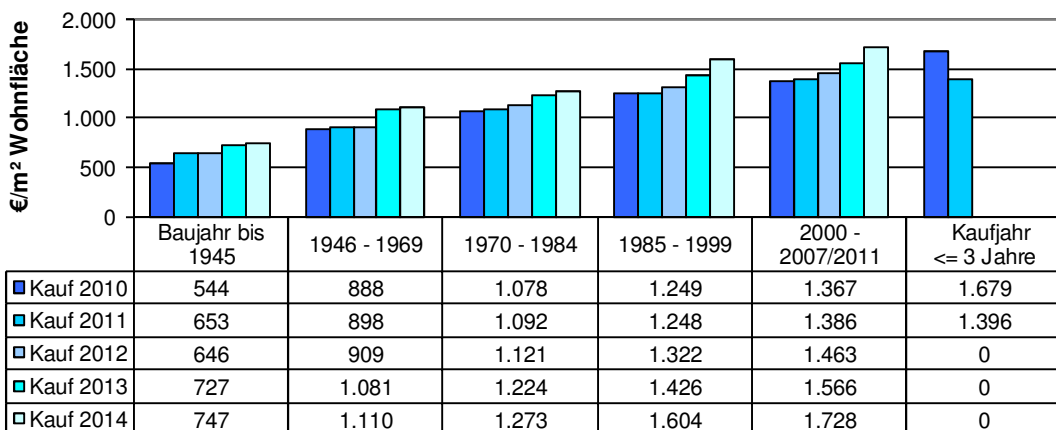
### Preisentwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser



### Aufteilung nach Baujahrsklassen



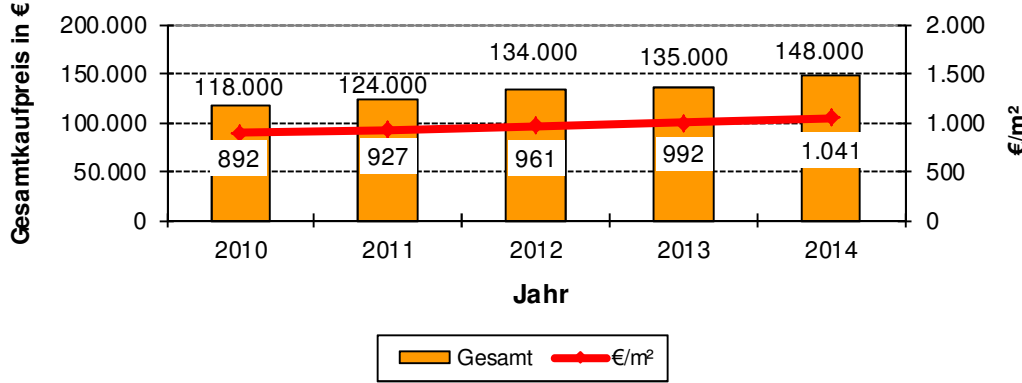
### Aufteilung nach Baujahrsklassen



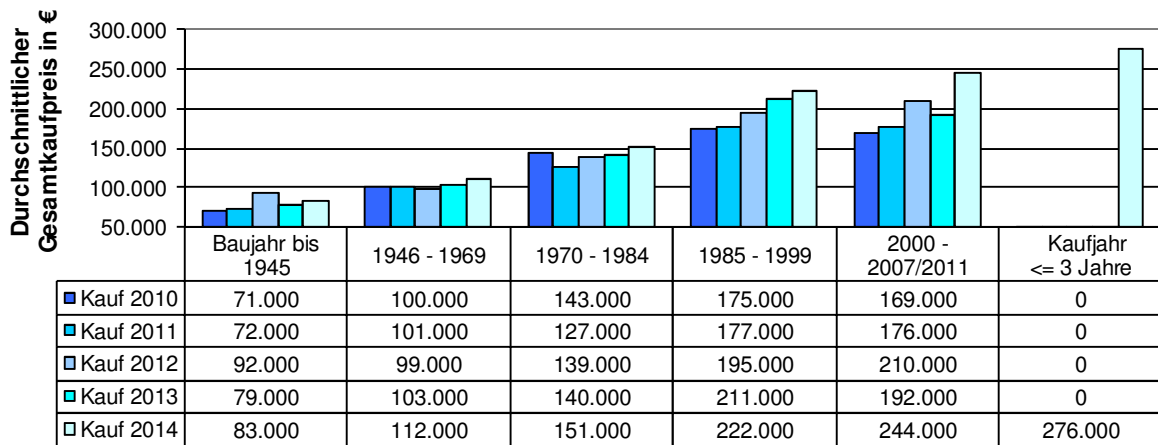
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

**Landkreis Helmstedt**

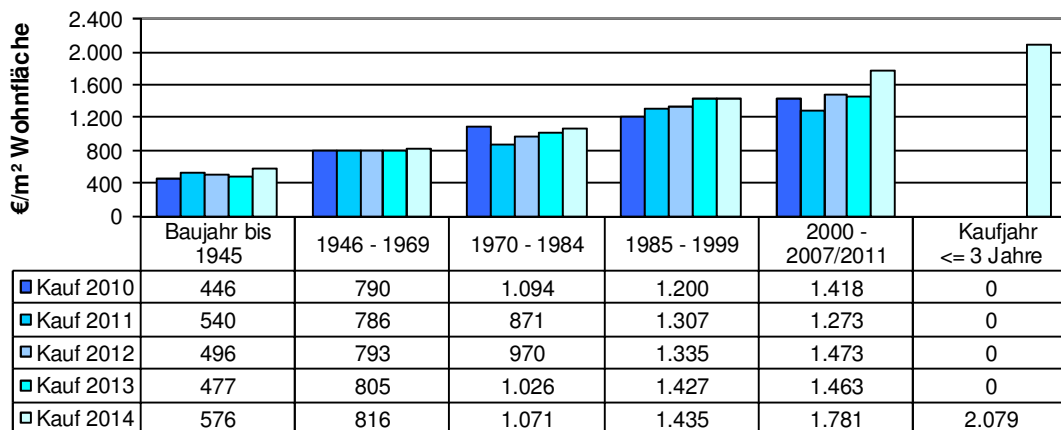
**Preisentwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser**



**Aufteilung nach Baujahrsklassen**



**Aufteilung nach Baujahrsklassen**

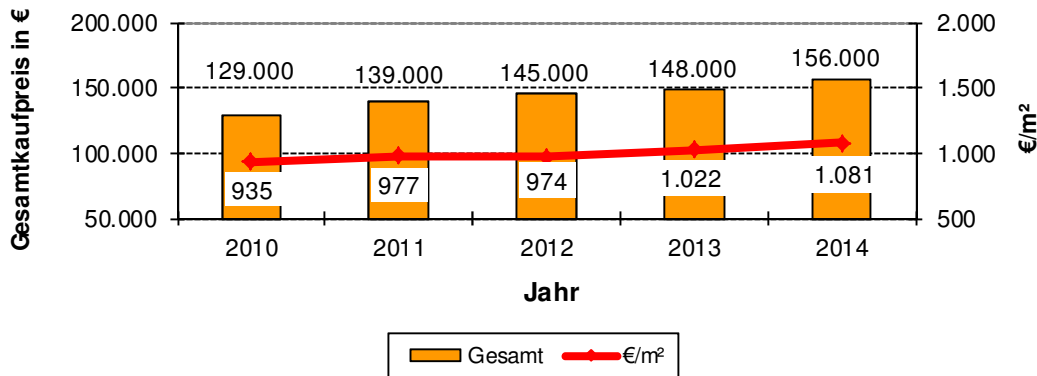


0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

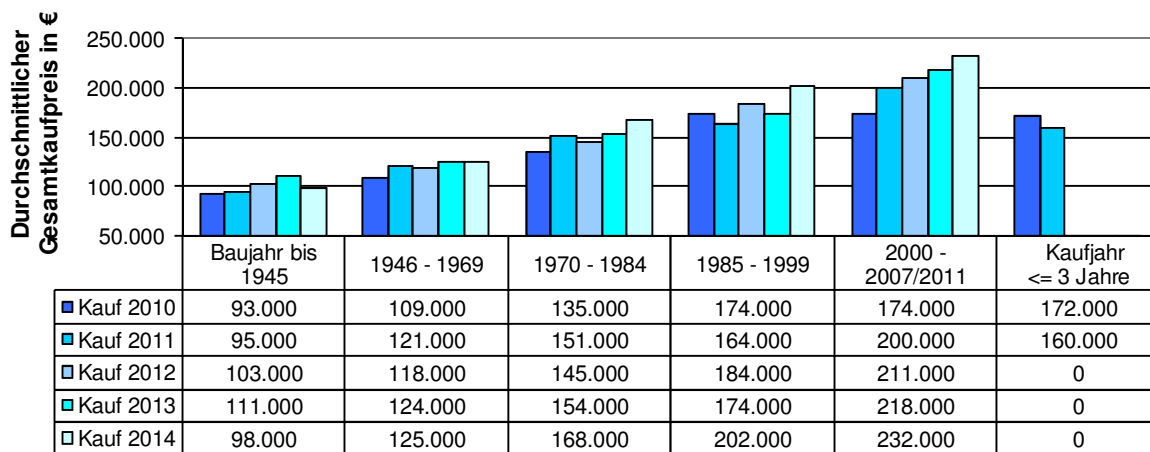


## Landkreis Peine

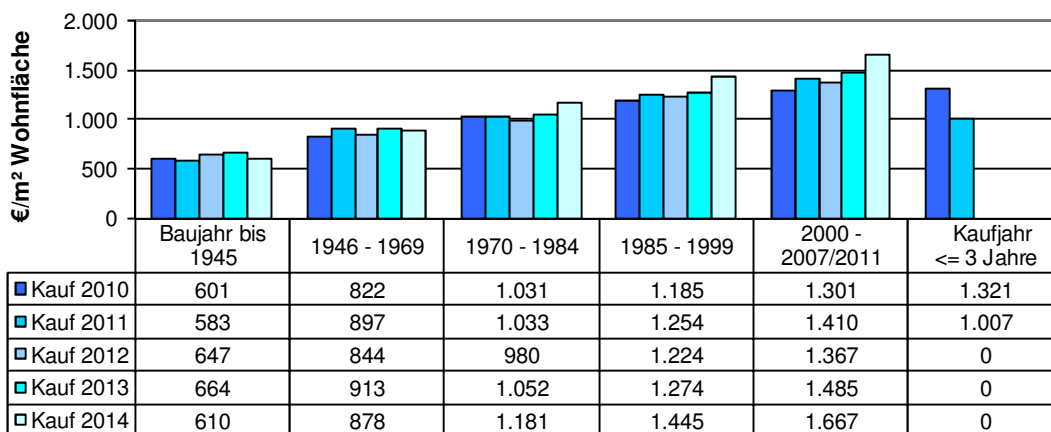
### Preisentwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser



### Aufteilung nach Baujahrsklassen



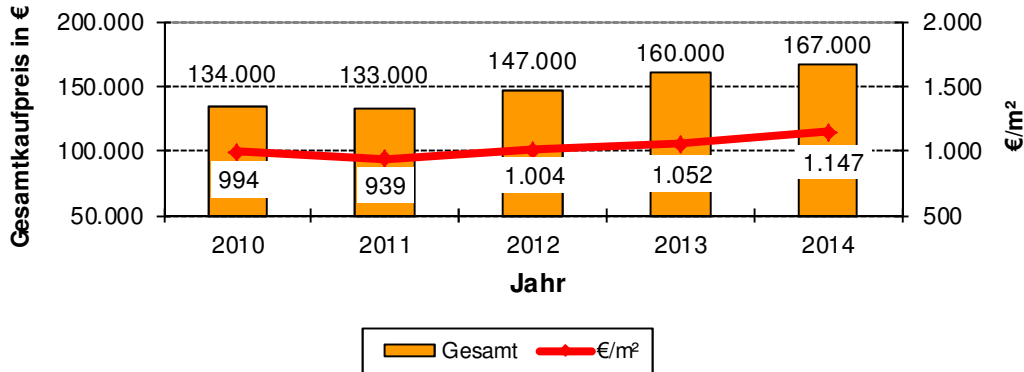
### Aufteilung nach Baujahrsklassen



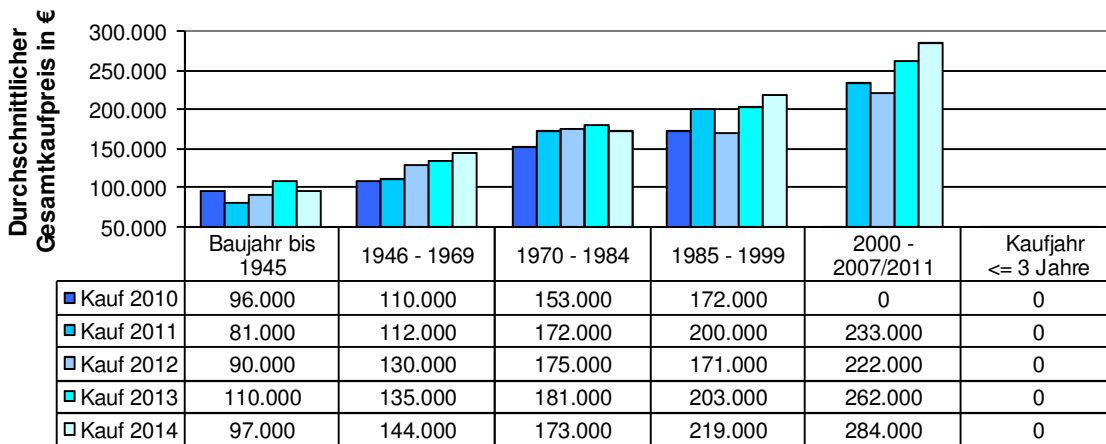
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

### Stadt Salzgitter

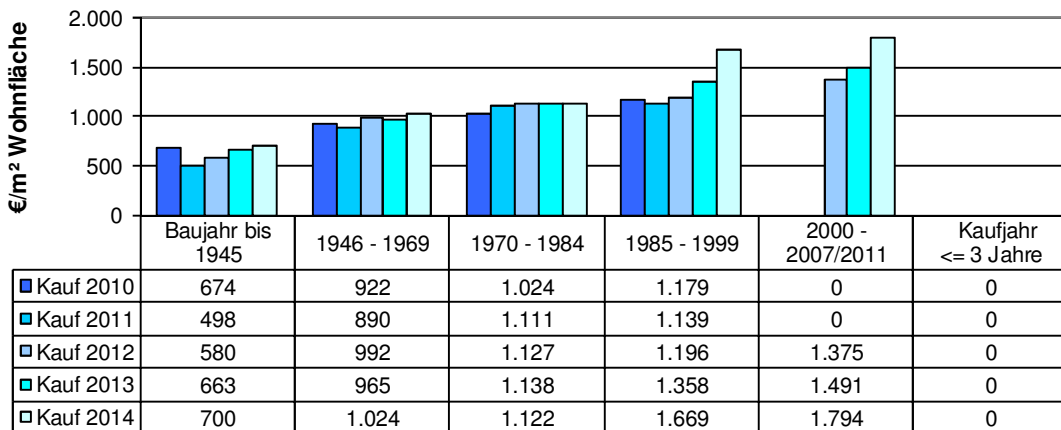
#### Preisentwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser



#### Aufteilung nach Baujahrsklassen



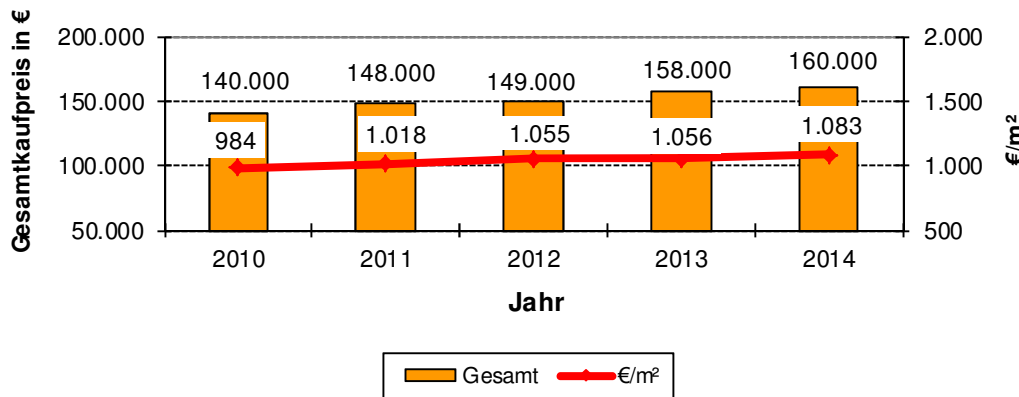
#### Aufteilung nach Baujahrsklassen



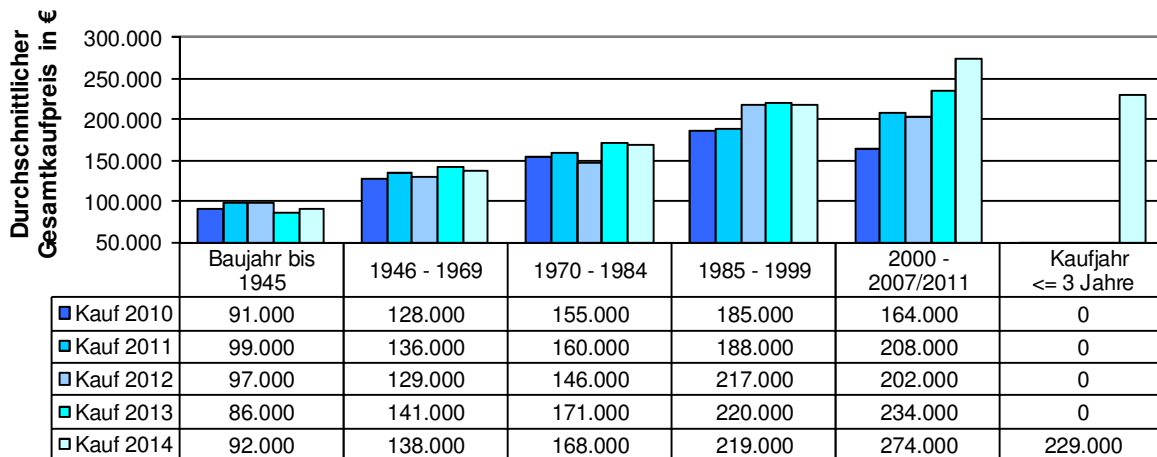
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

**Landkreis Wolfenbüttel**

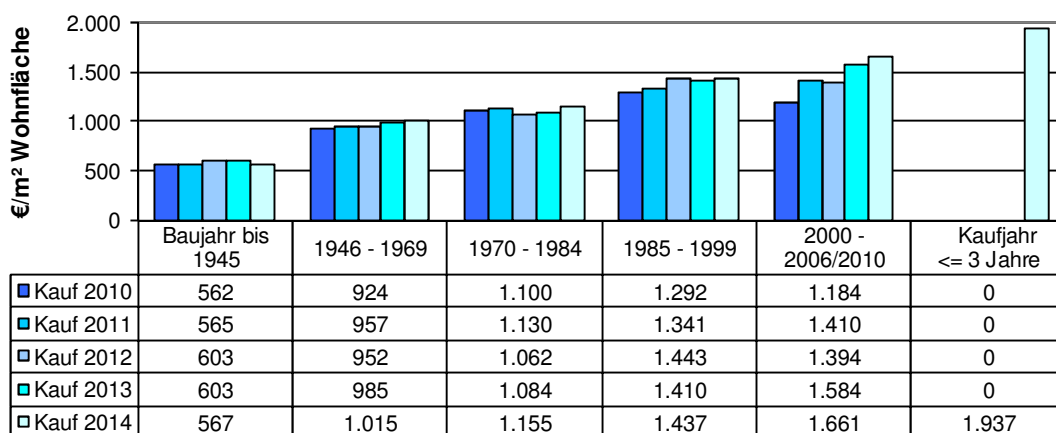
**Preisentwicklung freistehender  
Ein- und Zweifamilienhäuser**



**Aufteilung nach Baujahrsklassen**



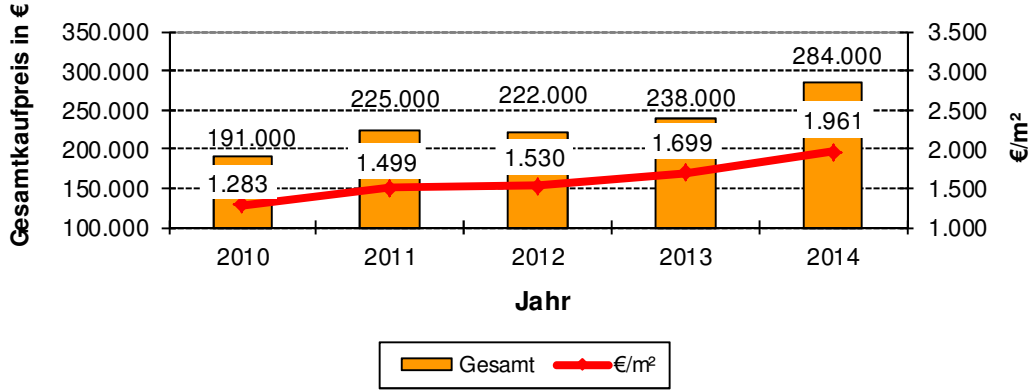
**Aufteilung nach Baujahrsklassen**



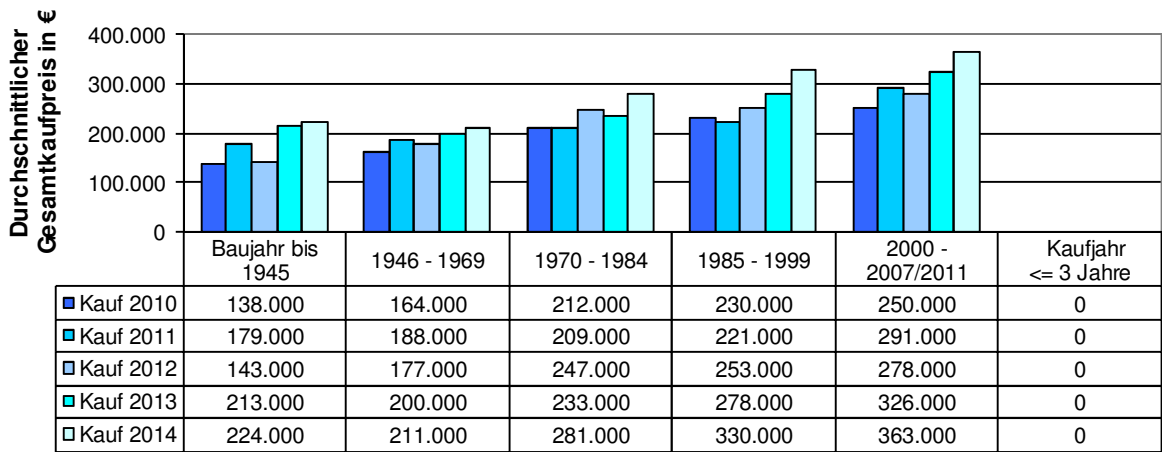
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

**Stadt Wolfsburg**

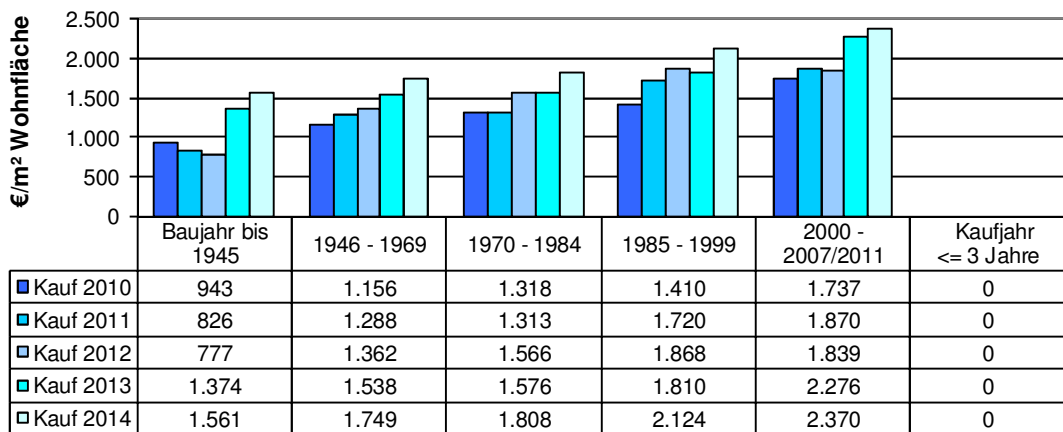
**Preisentwicklung freistehender  
Ein- und Zweifamilienhäuser**



**Aufteilung nach Baujahrsklassen**



**Aufteilung nach Baujahrsklassen**



0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

## 9.2.3 Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren

### 9.2.3.1 Sachwertfaktoren

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor (§ 14 (2) Nr. 1 ImmoWertV) zu berücksichtigen (Marktanpassung). Dieser Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet, indem den gezahlten Kaufpreisen die für diese Objekte berechneten vorläufigen Sachwerte gegenüber gestellt werden. Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus der Summe von Sachwert der baulichen Anlagen, Bodenwert und Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) beschrieben.

In der vorliegenden Auswertung wurden für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der SW-RL (Anlage 1) bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten.

Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf Nr. 4.1.1.4 der SW-RL verwiesen.

Bei der Berechnung der BGF nicht erfasste Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrien bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) sind gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010, sodass sie mit dem Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungstichtages anzupassen sind (§ 22 (3) ImmoWertV und Nr. 4.1.2 der SW-RL).

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt (Nr. 5 (1) der SW-RL).

Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden in einem Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderung ermittelt (§ 23 ImmoWertV und Nr. 4.3 der SW-RL). Dabei wird das lineare Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt im niedersächsischen Modell einheitlich 70 Jahre. Die Restnutzungsdauer (Nr. 4.3.2 der SW-RL) ergibt sich grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer mit dem in Anlage 4 der SW-RL beschriebenen Modell verlängert.

Der Bodenwert ist im Sachwertverfahren nach § 16 ImmoWertV im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind. Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i.d.R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert und Grundstücksfläche errechnet. Sofern wertrelevante Abweichungen zum Bodenrichtwertgrundstück vorliegen, z. B. abweichende Grundstücksfläche, so sind diese durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Nr. 4.2 der SW-RL) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt, dabei liegen sie in einer Größenordnung von 5.000 € (sehr einfach / wenig) bis 15.000 € (aufwendig / umfangreich).

Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

<b>Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser</b>		
Sachwert der baulichen Anlagen	= x x -	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL) Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) ggf. angepasst auf Grund baulicher Besonderheiten (gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL) Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100; gem. Nr. 4.1.2 der SW-RL) lineare Alterswertminderung (gem. Nr. 4.3 der SW-RL) Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 4 der SW-RL
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude üblich sind 8.000 € bis 12.000 €
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

<b>Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:</b>
<p>1. Der Sachwertfaktor ist von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Von der Höhe des Sachwertes: Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert.</li> <li>• Von der Lage des Objektes: Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen.</li> <li>• Von der Restnutzungsdauer des Objektes: Neue oder modernisierte Objekte erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als alte Objekte (bei gleichem vorläufigem Sachwert).</li> <li>• Von der Wohnfläche des Objektes: Objekte mit größerer Wohnfläche erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit kleinerer Wohnfläche (bei gleichem vorläufigem Sachwert).</li> </ul> <p>2. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Sachwertfaktoren nicht zu verwenden. Soweit die Objektdaten eines zu bewertenden Ein- oder Zweifamilienhauses nicht den in der Tabelle enthaltenen Baujahren oder Bodenrichtwerten direkt entsprechen, ist zwischen den benachbarten Vergleichswerten zu interpolieren.</p> <p>3. Die Kurve des Sachwertfaktors zeigt den Mittelwert für durchschnittliche Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken sind zur Berücksichtigung Korrekturfaktoren aufgeführt.</p> <p>4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Nr. 6 der SW-RL) müssen im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahresüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand ist mit einem Zuschlag zu berücksichtigen.</p>

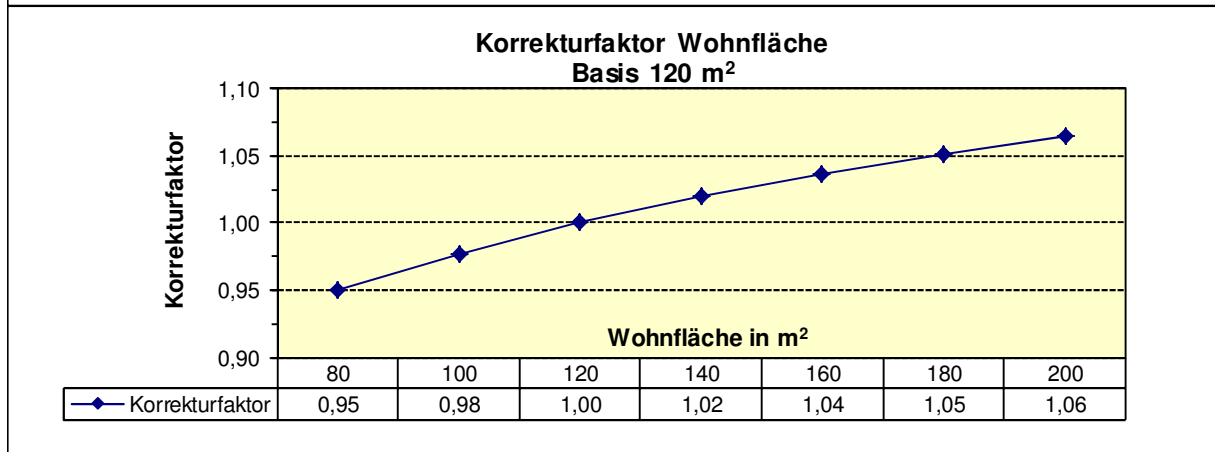
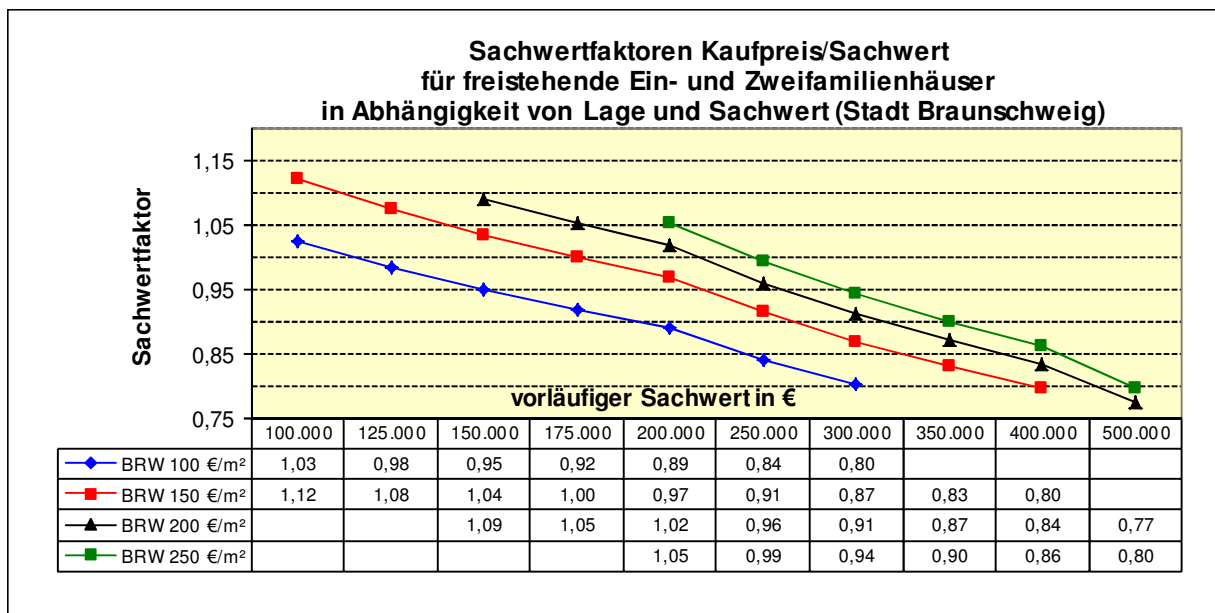
**Stadt Braunschweig**

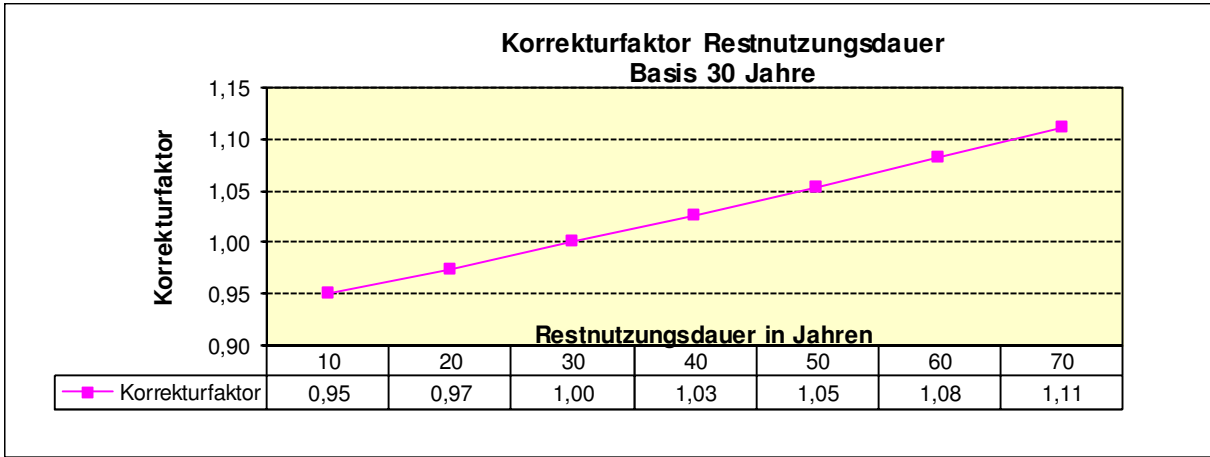
Für die **Stadt Braunschweig** umfasst die Stichprobe ca. 470 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Anfang 2011 und Ende 2014. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	85 €/m <sup>2</sup> - 250 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>
Sachwert 2010	70.000 – 600.000 €	265.000 €
Restnutzungsdauer	10 – 70 Jahre	43 Jahre
Wohnfläche	55 m <sup>2</sup> - 295 m <sup>2</sup>	148 m <sup>2</sup>

Bei der durchgeführten Analyse sind unterschiedliche Einflussfaktoren ermittelt worden, diese sind

- die Restnutzungsdauer,
- die Wohnfläche,
- der Bodenrichtwert und
- das Sachwertniveau.





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.



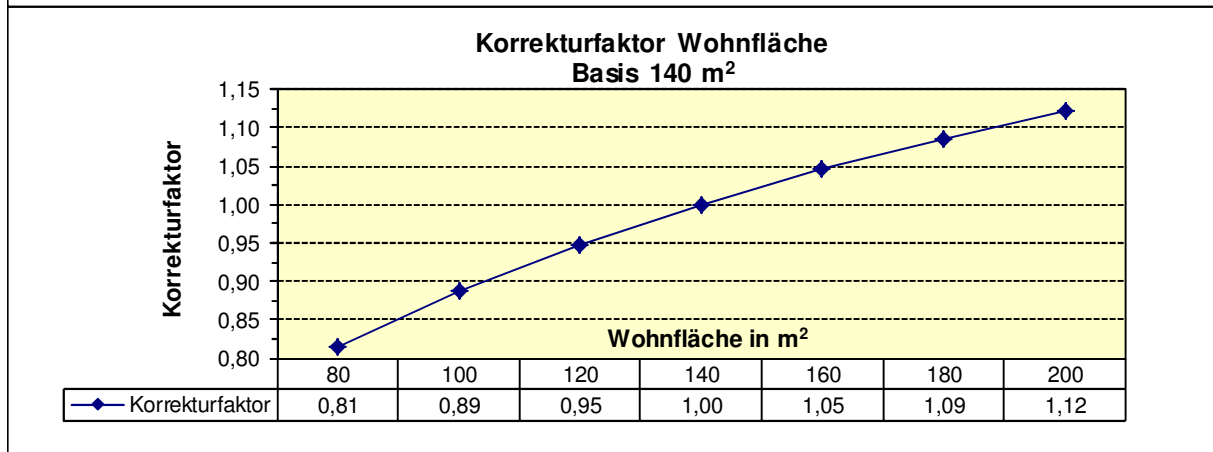
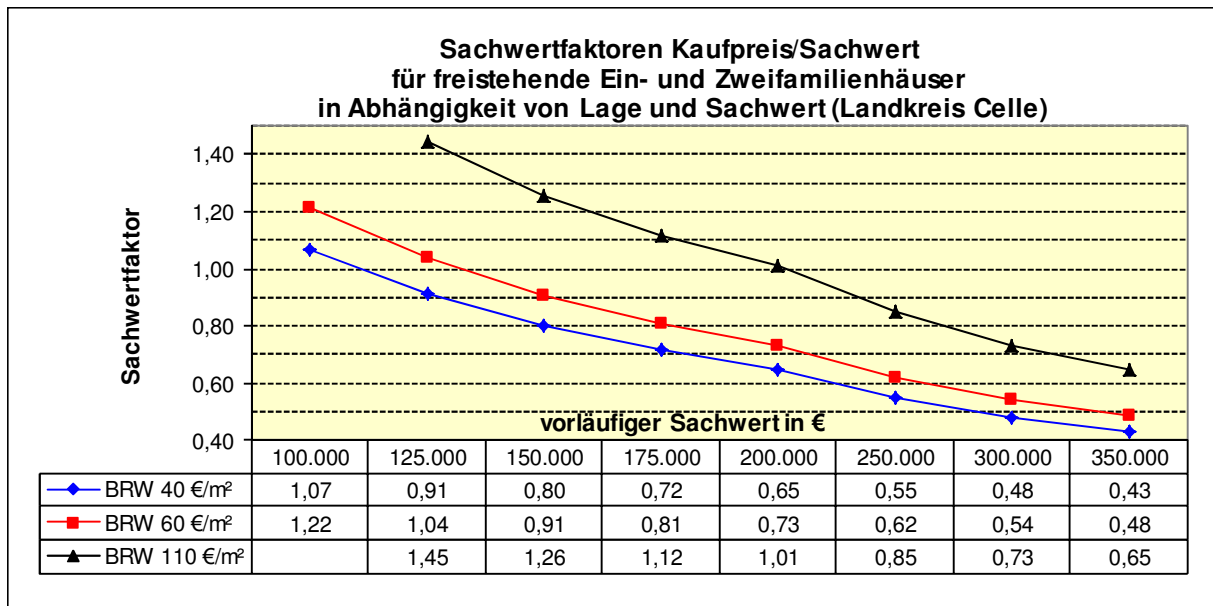
**Landkreis Celle**

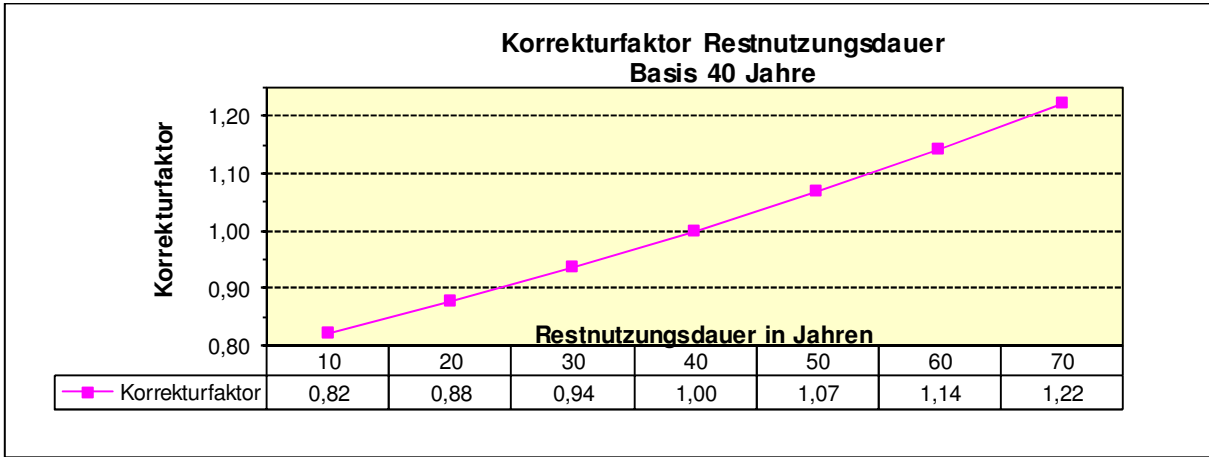
Für den **Landkreis Celle** umfasst die Stichprobe ca. 320 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen 2011 und 2014. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> - 125 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>
Sachwert 2010	66.000 – 415.000 €	210.000 €
Restnutzungsdauer	8 – 67 Jahre	38 Jahre
Wohnfläche	75 m <sup>2</sup> - 300 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>

Es zeigten sich folgende Faktoren, die Einfluss auf den Kaufpreis haben:

- die Restnutzungsdauer,
- die Wohnfläche,
- der Bodenrichtwert und
- das Sachwertniveau.





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

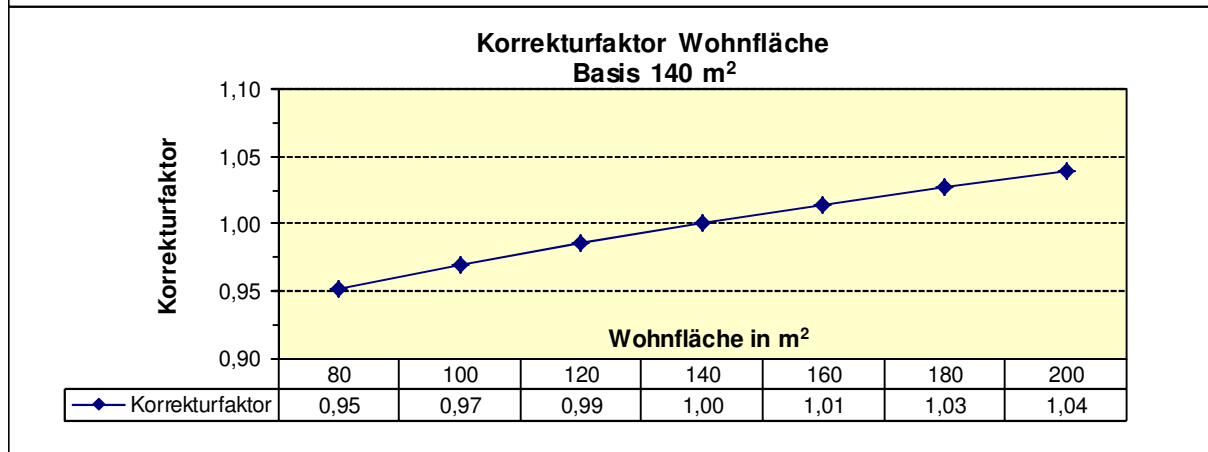
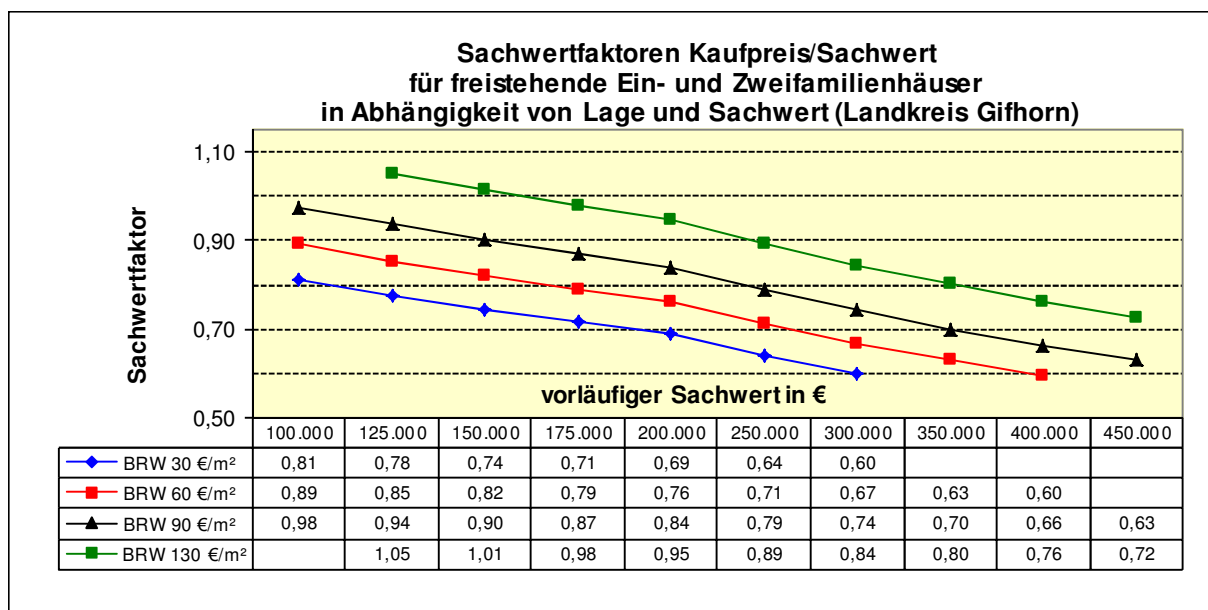
**Landkreis Gifhorn**

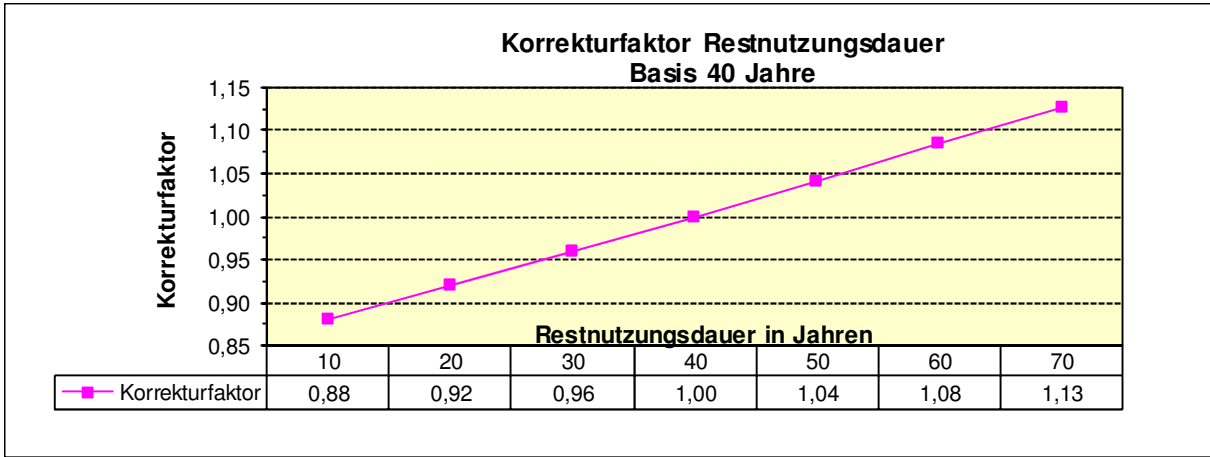
Für den **Landkreis Gifhorn** umfasst die Stichprobe ca. 760 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen 2011 und 2014. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> - 150 €/m <sup>2</sup>	70 €/m <sup>2</sup>
Sachwert 2010	60.000 – 540.000 €	225.000 €
Restnutzungsdauer	5 – 69 Jahre	37 Jahre
Wohnfläche	55 m <sup>2</sup> - 275 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>

Bei der durchgeführten Analyse sind unterschiedliche Einflussfaktoren ermittelt worden, diese sind

- die Restnutzungsdauer,
- die Wohnfläche,
- der Bodenrichtwert und
- das Sachwertniveau.





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

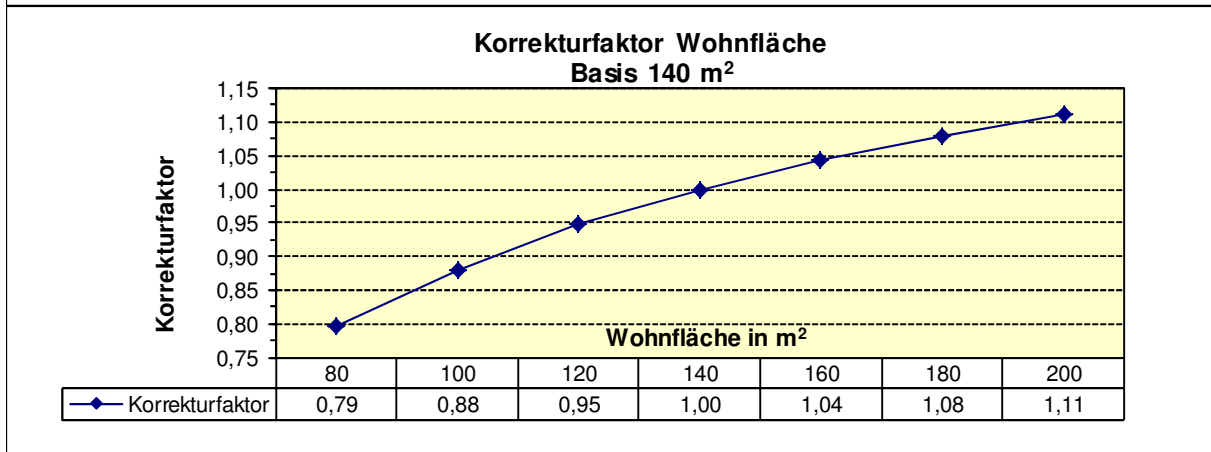
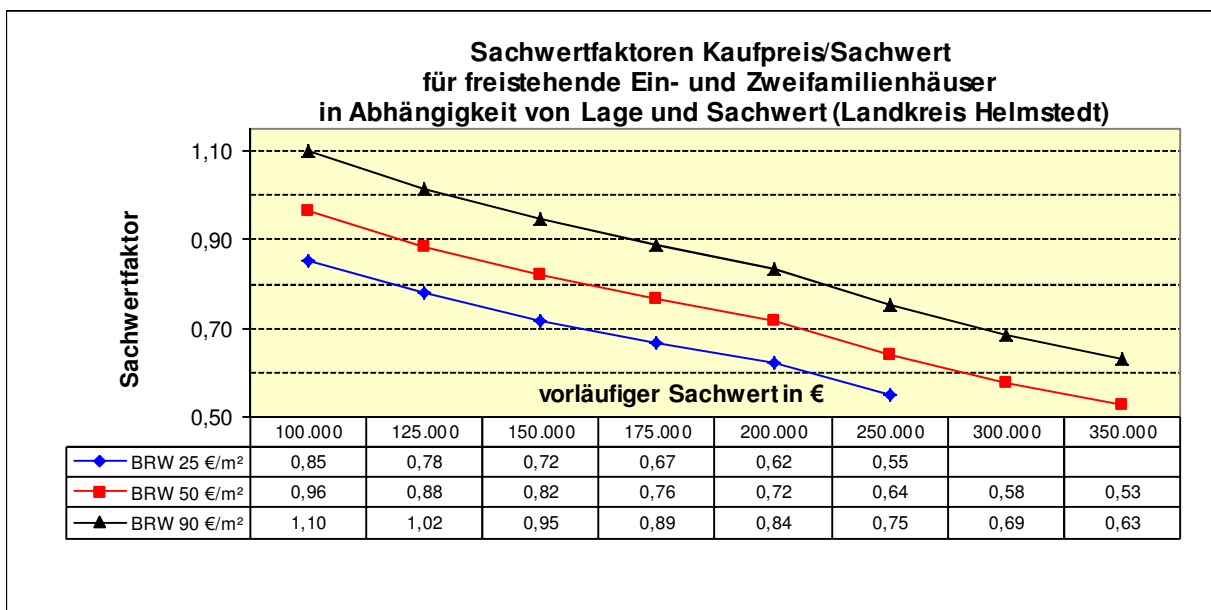
**Landkreis Helmstedt**

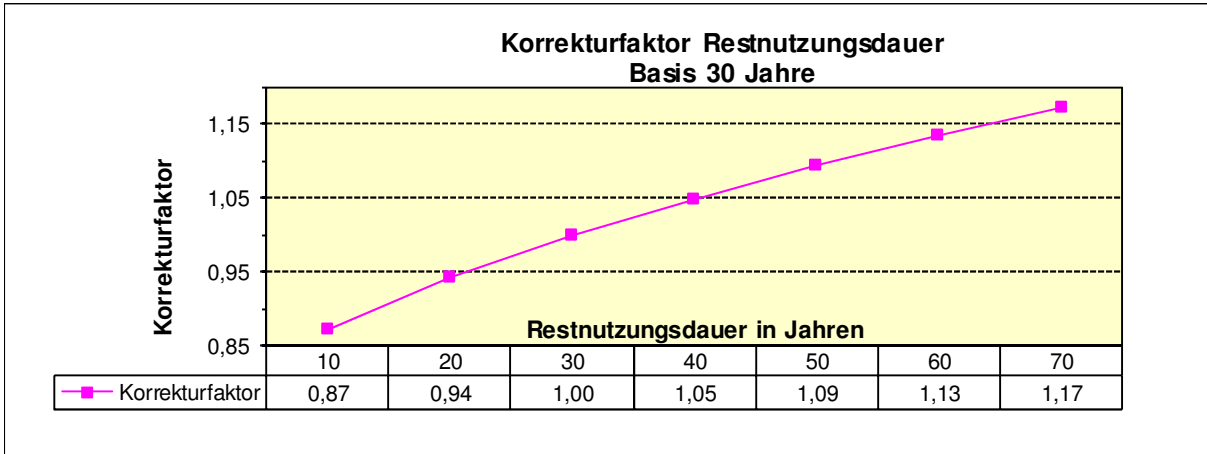
Für den **Landkreis Helmstedt** umfasst die Stichprobe ca. 540 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen 2011 und 2014. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	16 €/m <sup>2</sup> - 145 €/m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>
Sachwert 2010	65.000 – 500.000 €	195.000 €
Restnutzungsdauer	6 – 70 Jahre	33 Jahre
Wohnfläche	75 m <sup>2</sup> - 300 m <sup>2</sup>	137 m <sup>2</sup>

Bei der durchgeführten Analyse sind unterschiedliche Einflussfaktoren ermittelt worden, diese sind

- die Restnutzungsdauer,
- die Wohnfläche,
- der Bodenrichtwert und
- das Sachwertniveau.





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Landkreis Peine**

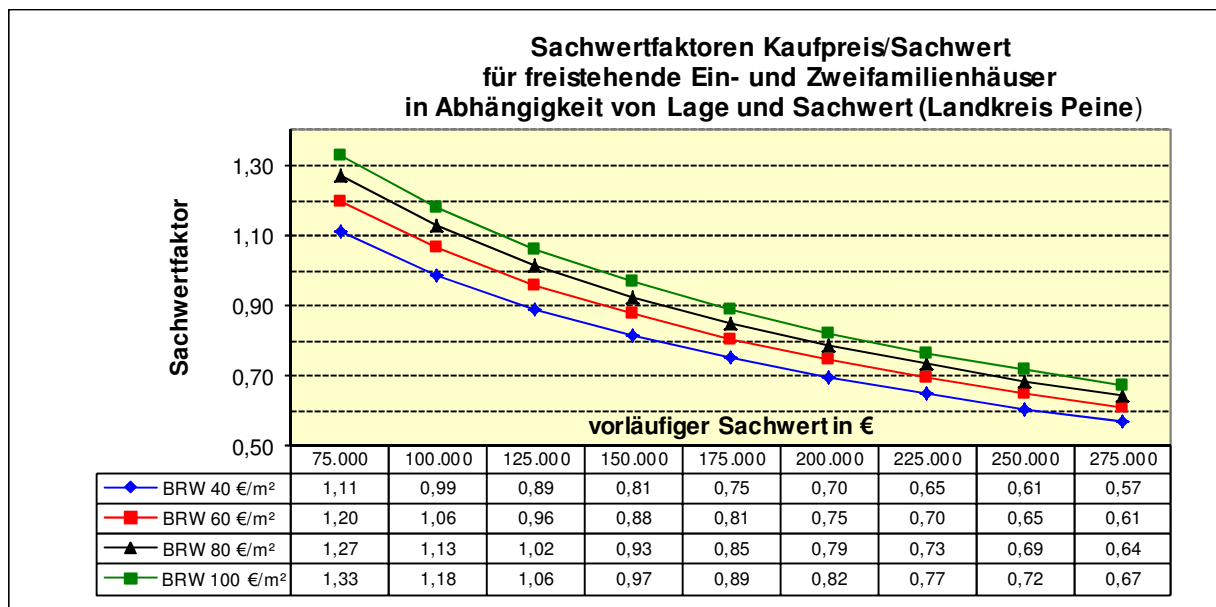
Für den **Landkreis Peine** umfasst die Stichprobe zwischen Anfang 2011 und Ende 2014 ca. 830 Kauffälle. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Wohnflächen bzw. Bodenrichtwerte berücksichtigt.

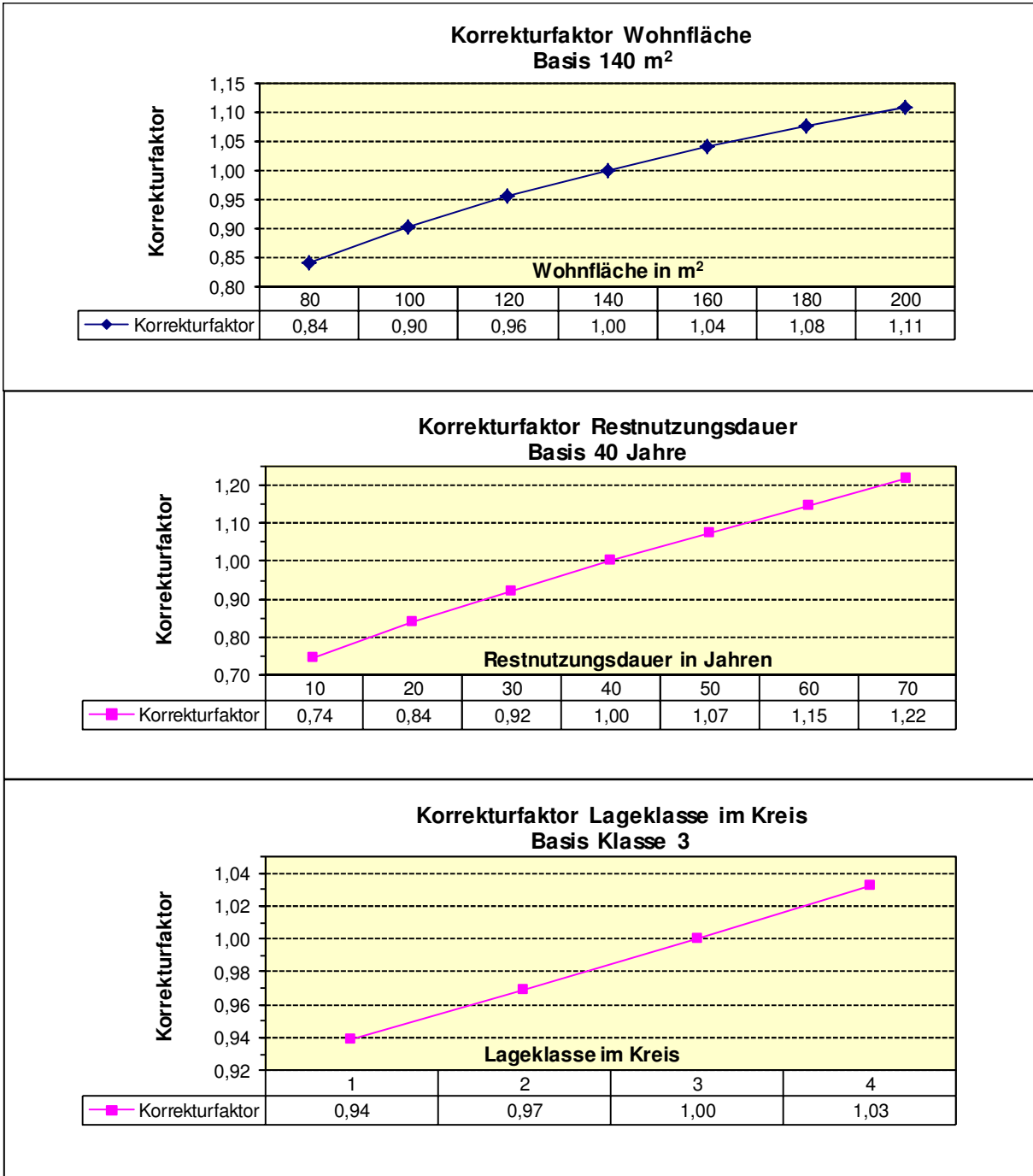
Für den **Landkreis Peine** lässt sich die Stichprobe wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich		Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2014		2012
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m <sup>2</sup> - 180 €/m <sup>2</sup>		70 €/m <sup>2</sup>
Sachwert 2010	50.000 – 490.000 €		195.000 €
Restnutzungsdauer	10 – 70 Jahre		37 Jahre
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup> - 230 m <sup>2</sup>		140 m <sup>2</sup>
Lageklassenfaktor	1	Hohenhameln, Lengede, Lahstedt, Ilsede	2,5
	2	Edemissen, Ortsteile Peine	
	3	Vechelde, Wendeburg	
	4	Stadt Peine, OT Vöhrum+Stederdorf	

Es zeigten sich folgende Faktoren, die Einfluss auf den Kaufpreis haben:

- die Restnutzungsdauer,
- die Wohnfläche,
- der Bodenrichtwert,
- das Sachwertniveau und
- Lageklassenfaktor.





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.



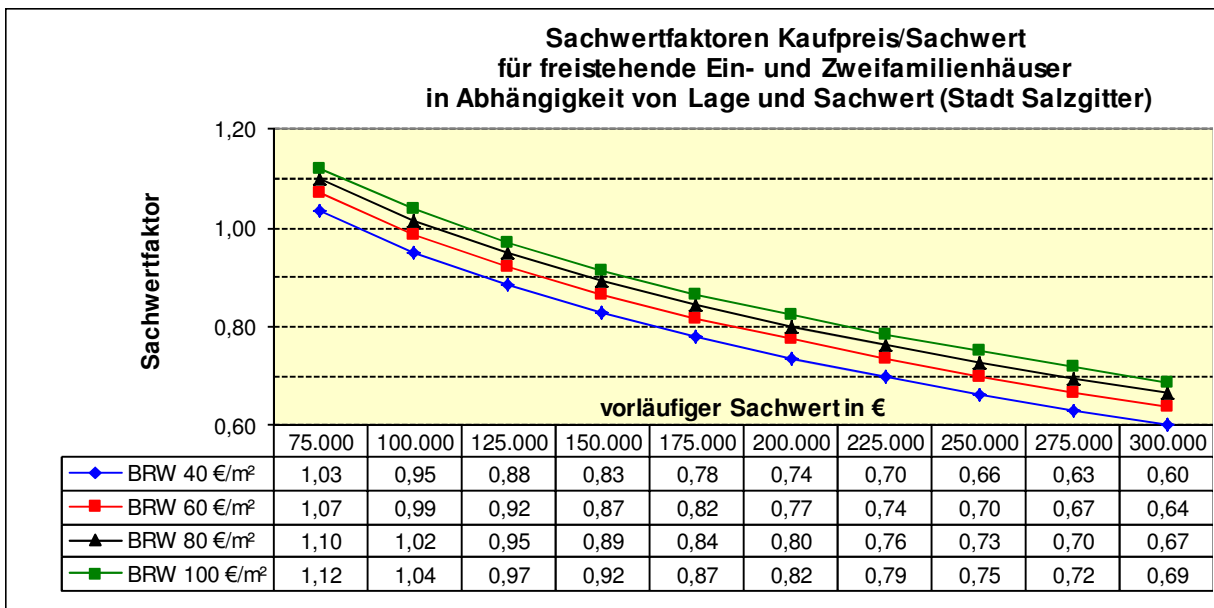
**Stadt Salzgitter**

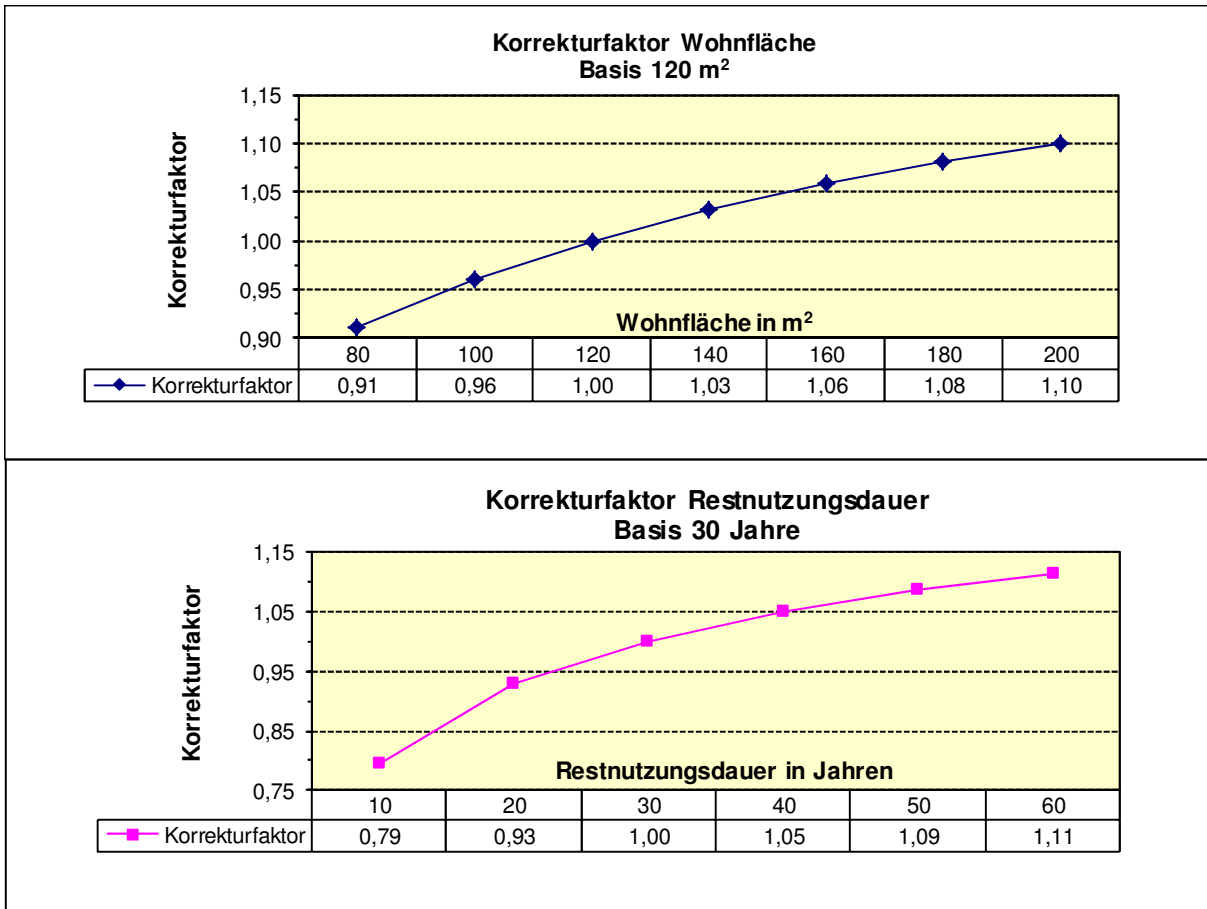
Für die **Stadt Salzgitter** umfasst die Stichprobe ca. 280 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Anfang 2011 und Ende 2014. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> - 120 €/m <sup>2</sup>	70 €/m <sup>2</sup>
Sachwert 2010	52.000 – 450.000 €	190.000 €
Restnutzungsdauer	10 – 66 Jahre	35 Jahre
Wohnfläche	65 m <sup>2</sup> - 240 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>

Bei der durchgeführten Analyse sind folgende Einflussfaktoren ermittelt worden:

- die Restnutzungsdauer,
- die Wohnfläche,
- der Bodenrichtwert und
- das Sachwertniveau.





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Stadt Wolfenbüttel, Cremlingen, Hötzum, Sickte und Weddel**

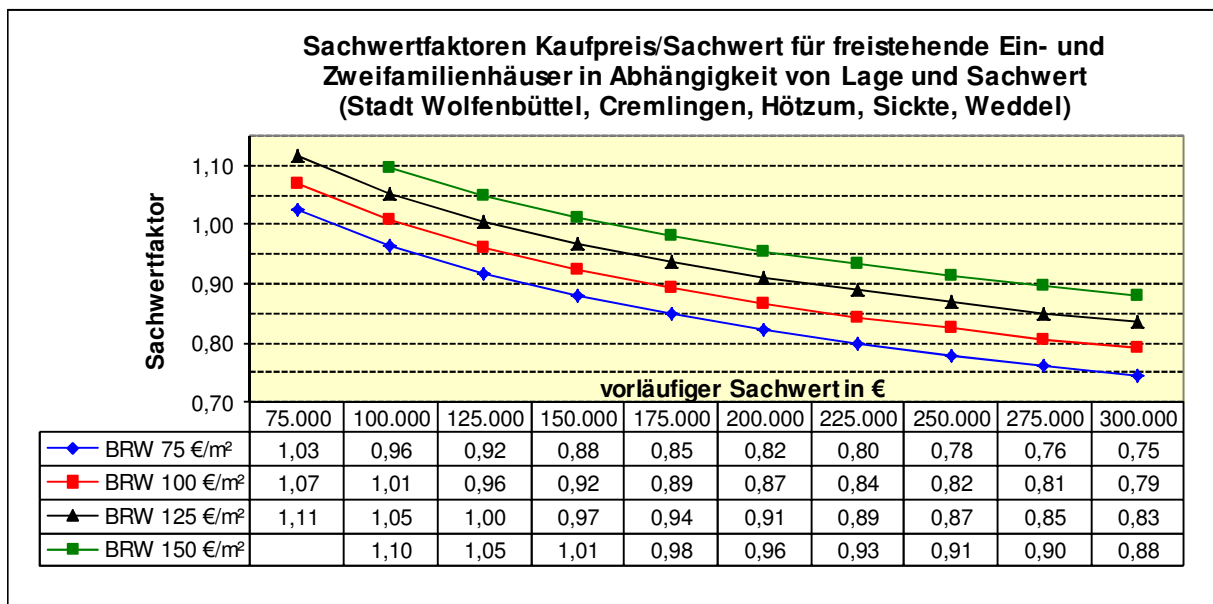
Für den **Landkreis Wolfenbüttel** ergeben sich für das Jahr 2014 die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser getrennt nach **Stadt Wolfenbüttel einschließlich der Orte Cremlingen, Hötzum, Sickte und Weddel** und **Landkreis Wolfenbüttel**. Die Stichproben umfassen zwischen Anfang 2011 und Ende 2014 ca. 218 Kauffälle für das Stadtgebiet Wolfenbüttel einschließlich Cremlingen, Hötzum, Sickte und Weddel und ca. 330 Kaufverträge für das restliche Landkreisgebiet. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt.

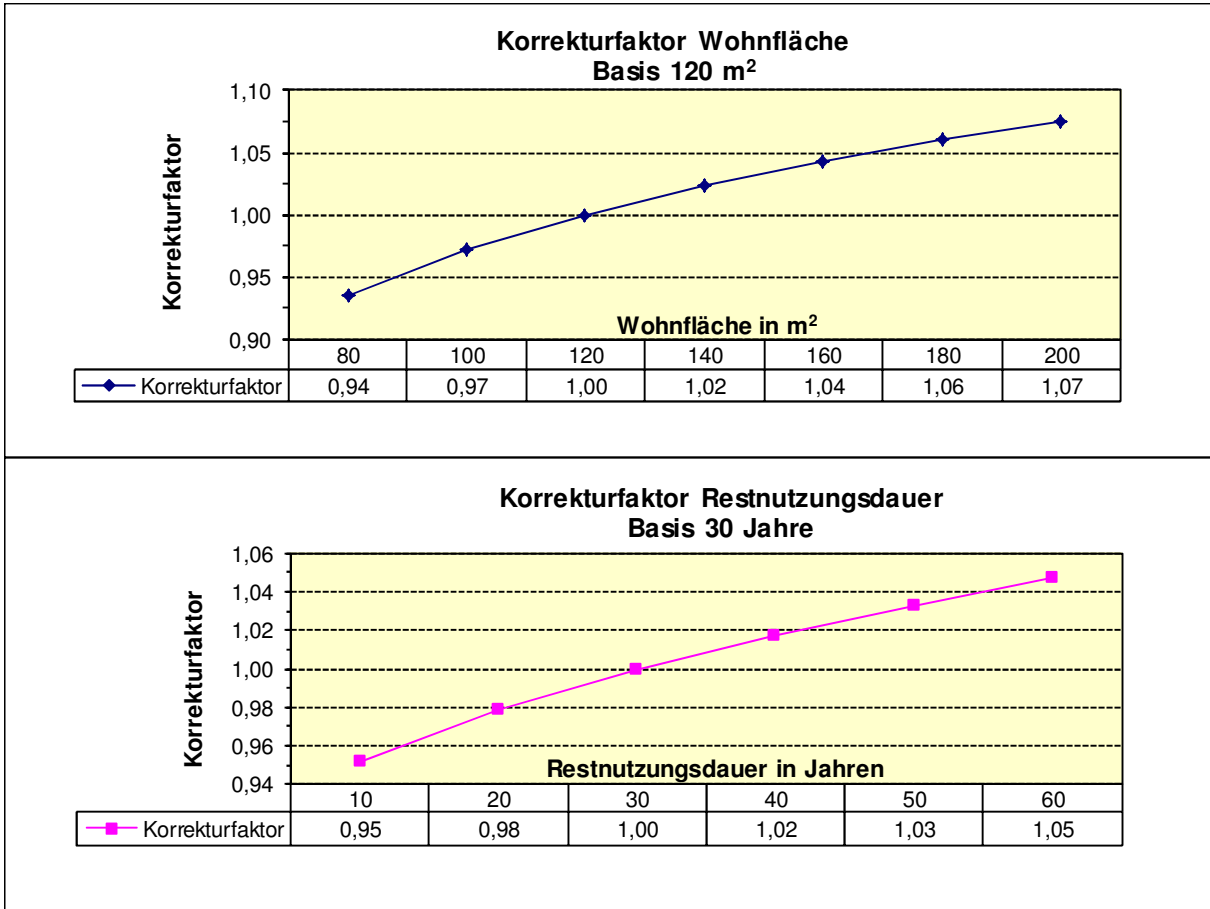
Die Stichprobe für die **Stadt Wolfenbüttel, Cremlingen, Hötzum, Sickte und Weddel** lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	55 €/m <sup>2</sup> - 175 €/m <sup>2</sup>	115 €/m <sup>2</sup>
Sachwert 2010	60.000 – 570.000 €	220.000 €
Restnutzungsdauer	10 – 66 Jahre	35 Jahre
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup> - 240 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>

Bei der durchgeführten Analyse sind unterschiedliche Einflussfaktoren ermittelt worden, diese sind für die **Stadt Wolfenbüttel, Cremlingen, Hötzum, Sickte und Weddel**

- die Restnutzungsdauer,
- die Wohnfläche,
- der Bodenrichtwert und
- das Sachwertniveau.





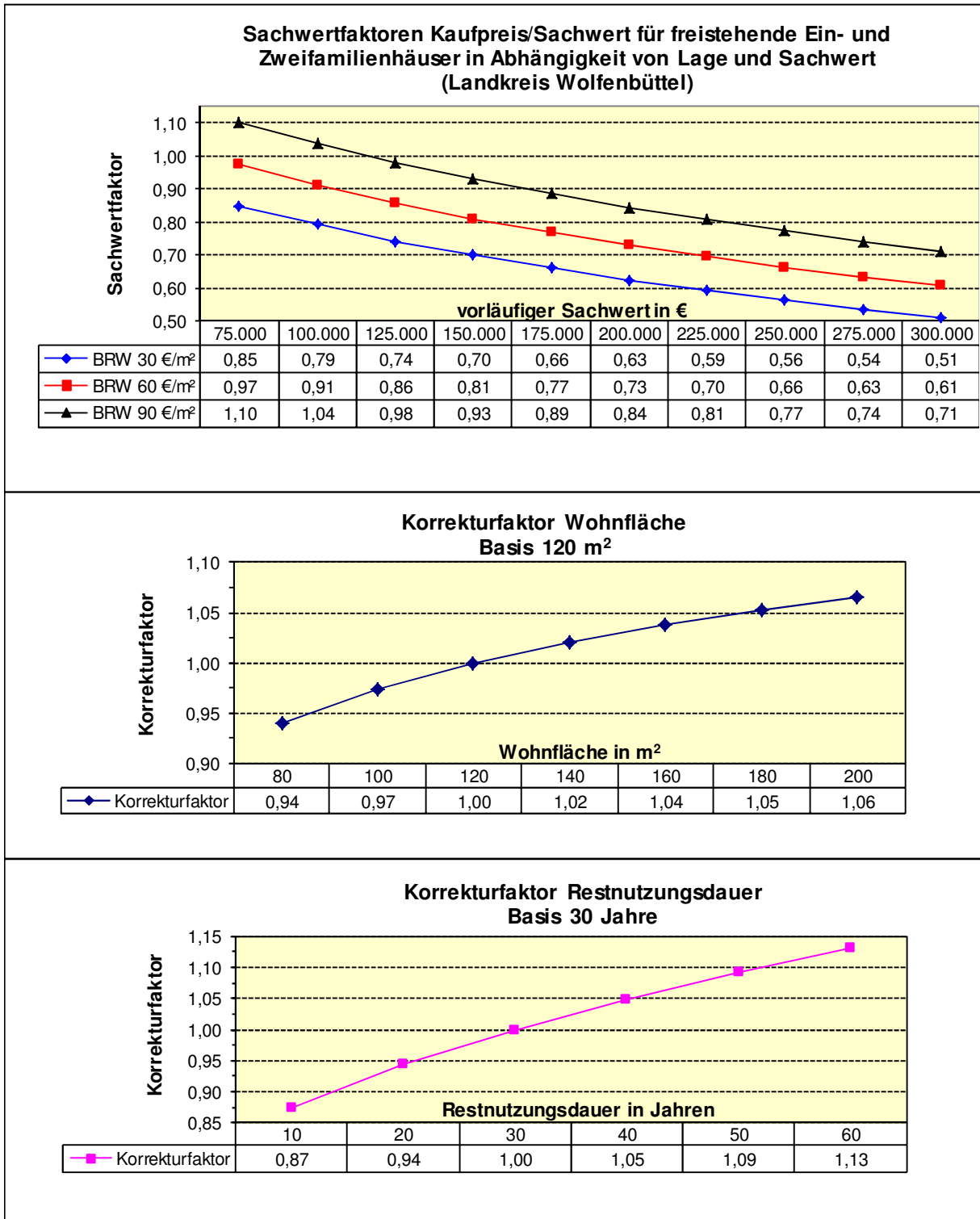
**Landkreis Wolfenbüttel**

Für den **Landkreis Wolfenbüttel** lässt sich die Stichprobe wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m <sup>2</sup> - 100 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>
Sachwert 2010	35.000 – 475.000 €	185.000 €
Restnutzungsdauer	10 – 68 Jahre	37 Jahre
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>

Es zeigten sich folgende Faktoren, die Einfluss auf den Kaufpreis haben:

- die Restnutzungsdauer,
- die Wohnfläche,
- der Bodenrichtwert und
- das Sachwertniveau.



Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

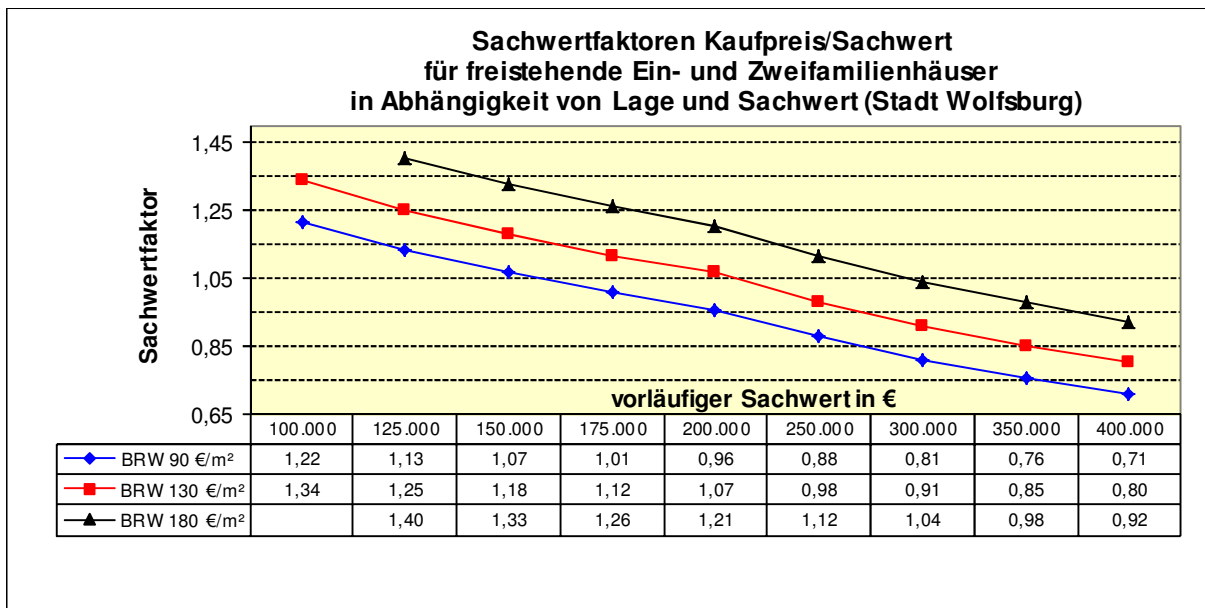
**Stadt Wolfsburg**

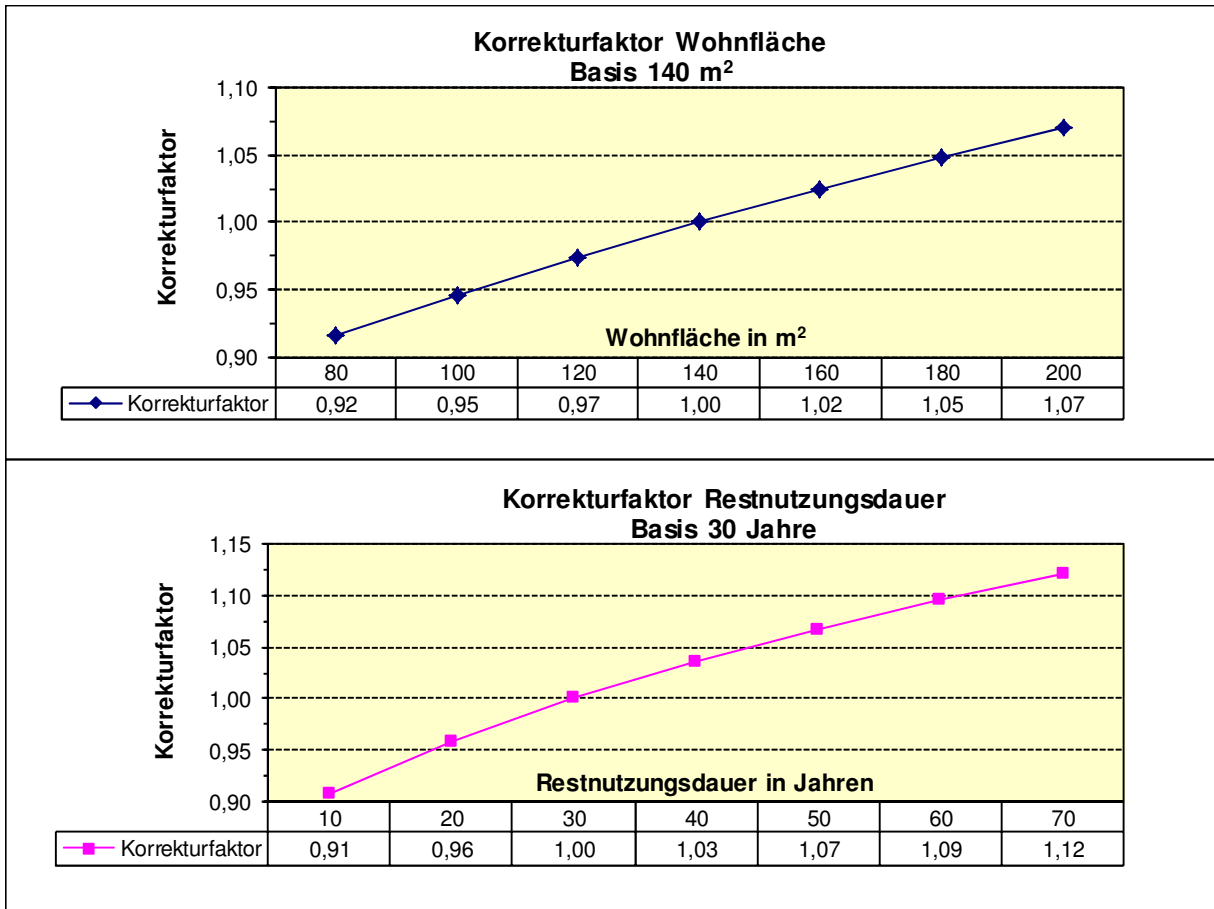
Für die **Stadt Wolfsburg** umfasst die Stichprobe ca. 350 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Anfang 2011 und Ende 2014. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m <sup>2</sup> - 155 €/m <sup>2</sup>	110 €/m <sup>2</sup>
Sachwert 2010	80.000 – 500.000 €	255.000 €
Restnutzungsdauer	6 – 69 Jahre	34 Jahre
Wohnfläche	65 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>

Bei der durchgeführten Analyse sind als Einflussfaktoren ermittelt worden:

- die Restnutzungsdauer,
- die Wohnfläche,
- der Bodenrichtwert und
- das Sachwertniveau.





Anwendungsbeispiel für die Stadt Wolfsburg:			
Vorläufiger Sachwert:	250.000 €	Bodenrichtwert:	130 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	140 m <sup>2</sup>	Restnutzungsdauer:	20 Jahre
Sachwertfaktor (Tabelle)	0,98 <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>		
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,00 <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>		
Korrekturfaktor für Restnutzungsdauer	0,96 <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>		
Wert des Objektes =	Vorl. Sachwert x Sachwertfaktor x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Restnutzungsdauer		
	<b>250.000 € x 0,98 x 1,00 x 0,96 = rd. 235.000 €</b>		

### 9.2.3.2 Vergleichsfaktoren

Die Vergleichsfaktoren werden aus der AKS abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht.

Hinweise zur Anwendung der Vergleichsfaktoren	
Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.	
Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie zusätzlich aufgeführt.	
Die angegebenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.	
Die Wohnlageklassen werden durch die Höhe des Bodenrichtwertes dargestellt (z. B. entspricht ein hoher Bodenrichtwert einer guten Wohnlage).	
Soweit die Objektdaten eines zu bewertenden Ein- oder Zweifamilienhauses nicht denen in der Tabelle enthaltenen Baujahren oder Wohnlageklassen direkt entsprechen, ist zwischen den benachbarten Vergleichswerten zu interpolieren.	

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden aus der Kaufpreissammlung ermittelt. Die Stichproben lassen sich für die folgenden Gebietskörperschaften wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert Stadt Braunschweig	Mittelwert Stadt Wolfsburg
Kaufzeitpunkt	2010 - 2014	2013	2013
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m <sup>2</sup> - 250 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1920 - 2011	1966	1977
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	143 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	200 m <sup>2</sup> - 1.300 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	765 m <sup>2</sup>
Garage	nicht vorhanden, vorhanden	vorhanden	vorhanden
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	Vollkeller	tlw. unterkellert

Merkmal	Bereich	Mittelwert Landkreis Celle	Mittelwert Landkreis Gifhorn	Mittelwert Landkreis Helmstedt
Kaufzeitpunkt	2010 - 2014	2012	2012	2012
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> - 180 €/m <sup>2</sup>	65 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 - 2011	1979	1978	1974
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> - 240 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	142 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup> - 2000 m <sup>2</sup>	846 m <sup>2</sup>	884 m <sup>2</sup>	806 m <sup>2</sup>
Garage	nicht vorhanden, vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	tlw. unterkellert	tlw. unterkellert	tlw. unterkellert

Merkmal	Bereich	Mittelwert Landkreis Peine	Mittelwert Stadt Salzgitter	Mittelwert Landkreis Wolfenbüttel
Kaufzeitpunkt	2010 - 2014	2012	2013	2013
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m <sup>2</sup> - 180 €/m <sup>2</sup>	70 €/m <sup>2</sup>	70 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1930 - 2011	1975	1970	1976
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup> - 230 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup> - 1.300 m <sup>2</sup>	760 m <sup>2</sup>	775 m <sup>2</sup>	760 m <sup>2</sup>
Garage	nicht vorhanden, vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	Vollkeller	Vollkeller	Vollkeller



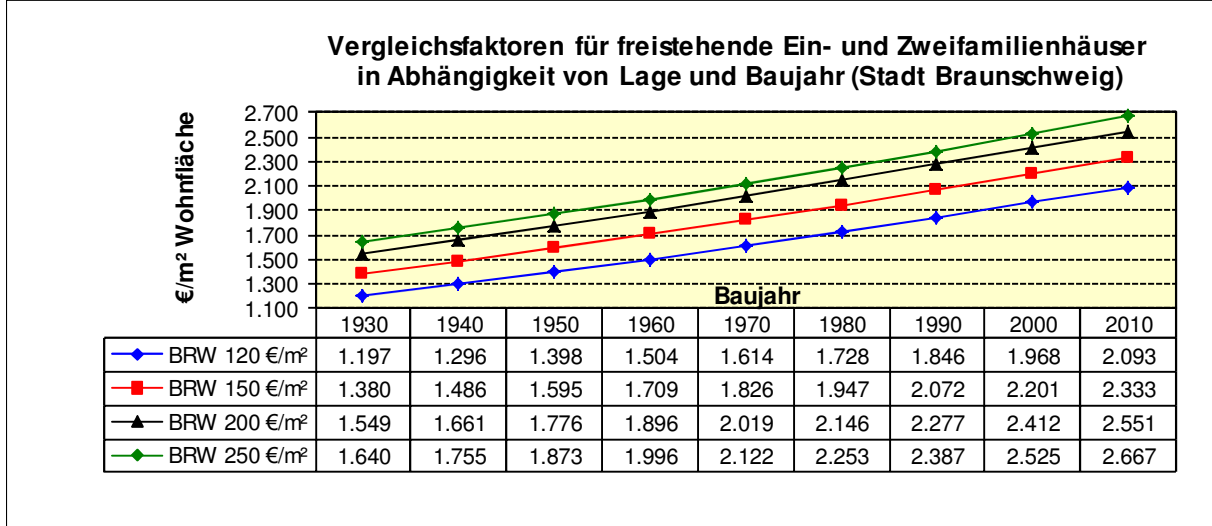
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

<b>Merkmal</b>	<b>Ausprägung Stadt Braunschweig</b>	<b>Ausprägung Landkreis Celle</b>	<b>Ausprägung Landkreis Gifhorn</b>	<b>Ausprägung Landkreis Helmstedt</b>
Anzahl	670	410	1130	540
Kaufzeitpunkt	01.07.2014	01.07.2014	01.07.2014	01.07.2014
Lage (Bodenrichtwert)	120/150/200/250 €/m <sup>2</sup>	40/60/110 €/m <sup>2</sup>	30/60/90/130 €/m <sup>2</sup>	25/50/90 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1935 - 2010	1950 – 2010	1950 – 2010	1950 – 2010
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	700 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>

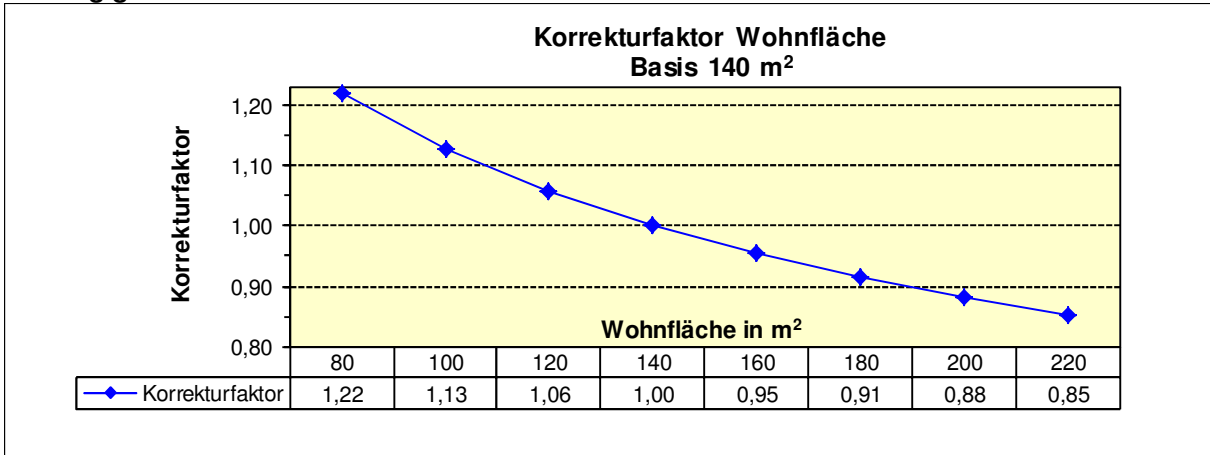
<b>Merkmal</b>	<b>Ausprägung Landkreis Peine</b>	<b>Ausprägung Stadt Salzgitter</b>	<b>Ausprägung Landkreis Wolfenbüttel</b>	<b>Ausprägung Stadt Wolfsburg</b>
Anzahl	1040	390	855	390
Kaufzeitpunkt	01.07.2014	01.07.2014	01.07.2014	01.07.2014
Lage (Bodenrichtwert)	50/70/100 €/m <sup>2</sup>	50/70/100 €/m <sup>2</sup>	50/85/125/150 €/m <sup>2</sup>	90/130/180 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1940 - 2010	1940 - 2010	1950 - 2010	1950 – 2010
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>

**Stadt Braunschweig**

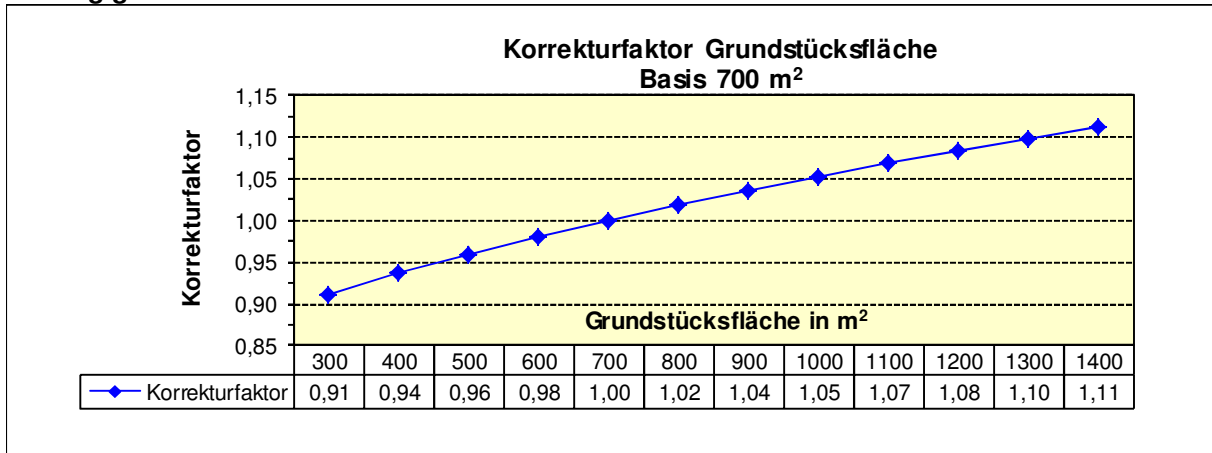
**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



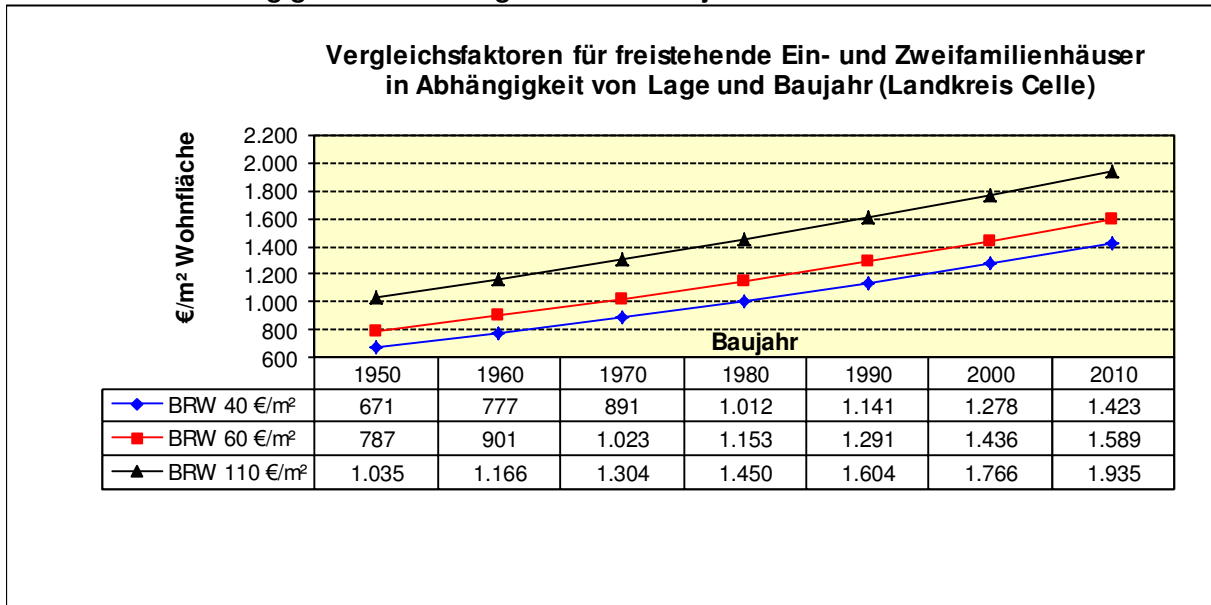
**Abhängigkeit von der Grundstücksfläche**



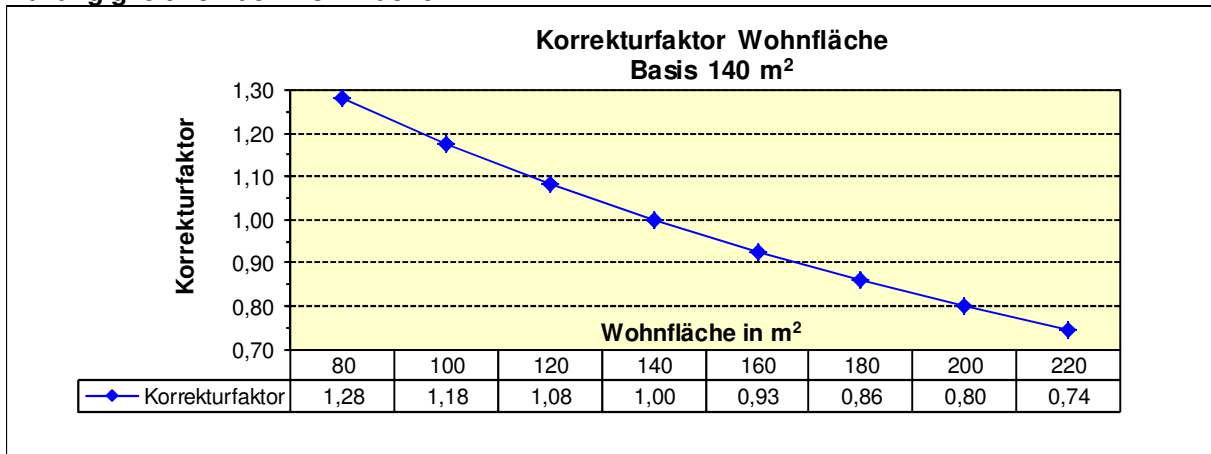
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Landkreis Celle**

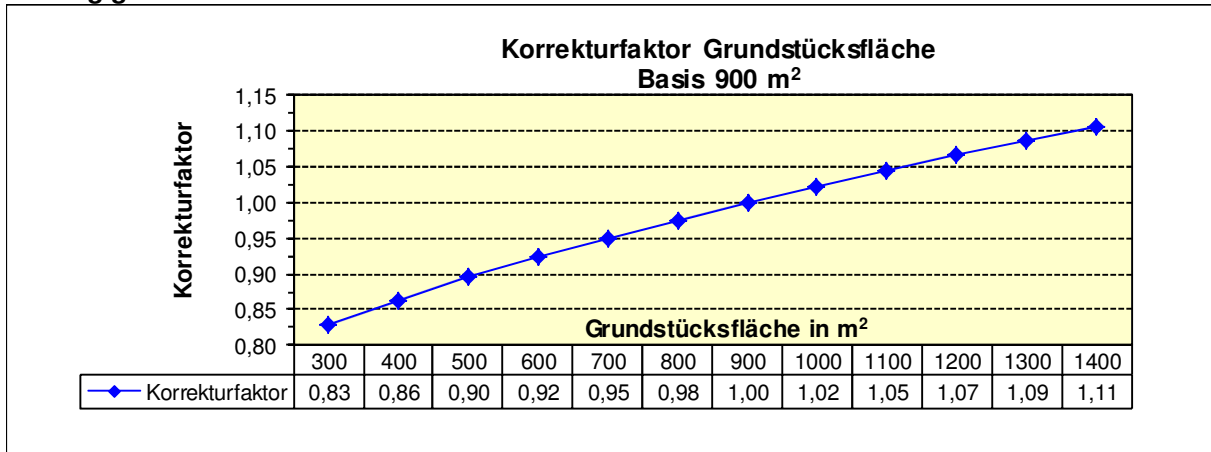
**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



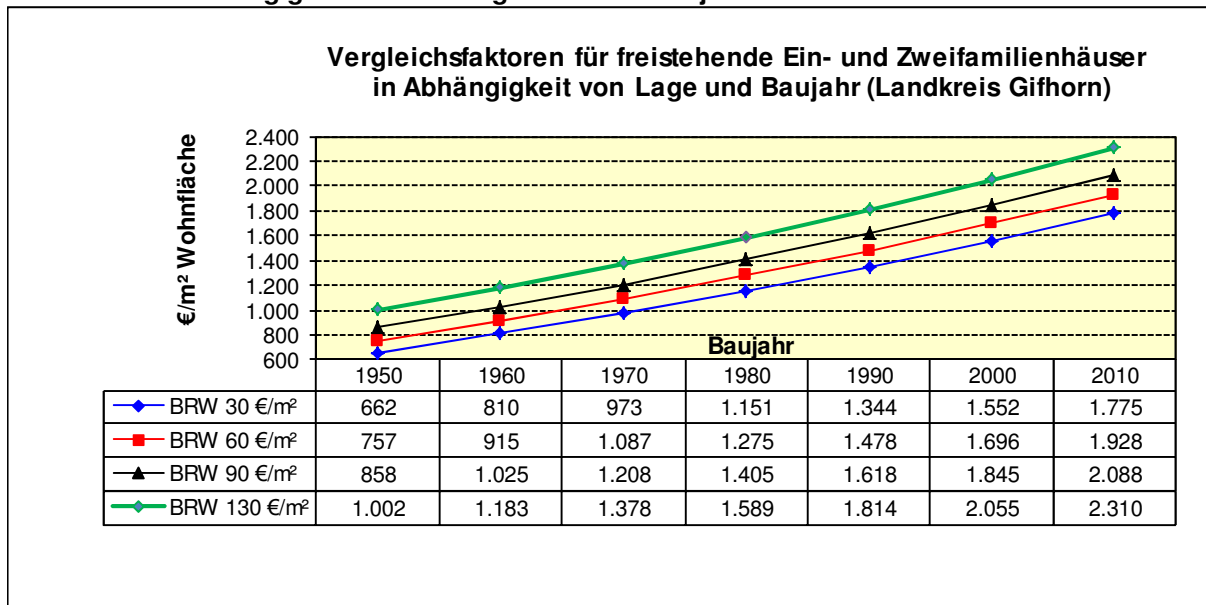
**Abhängigkeit von der Grundstücksfläche**



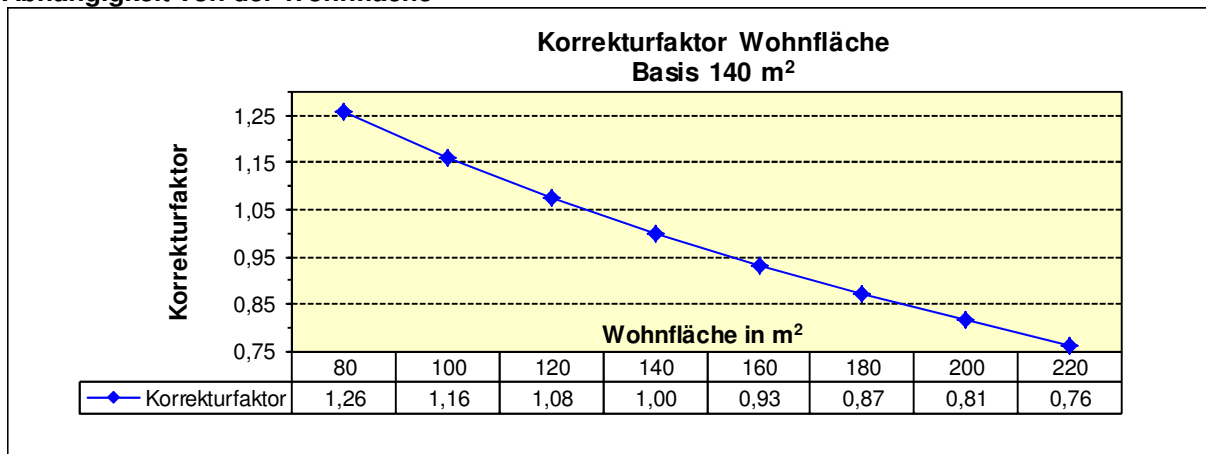
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Landkreis Gifhorn**

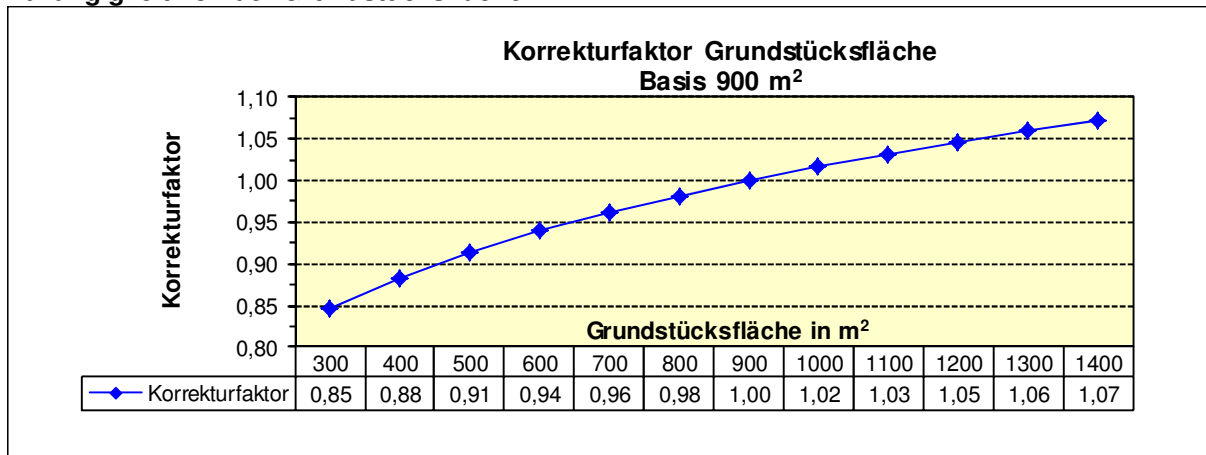
**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



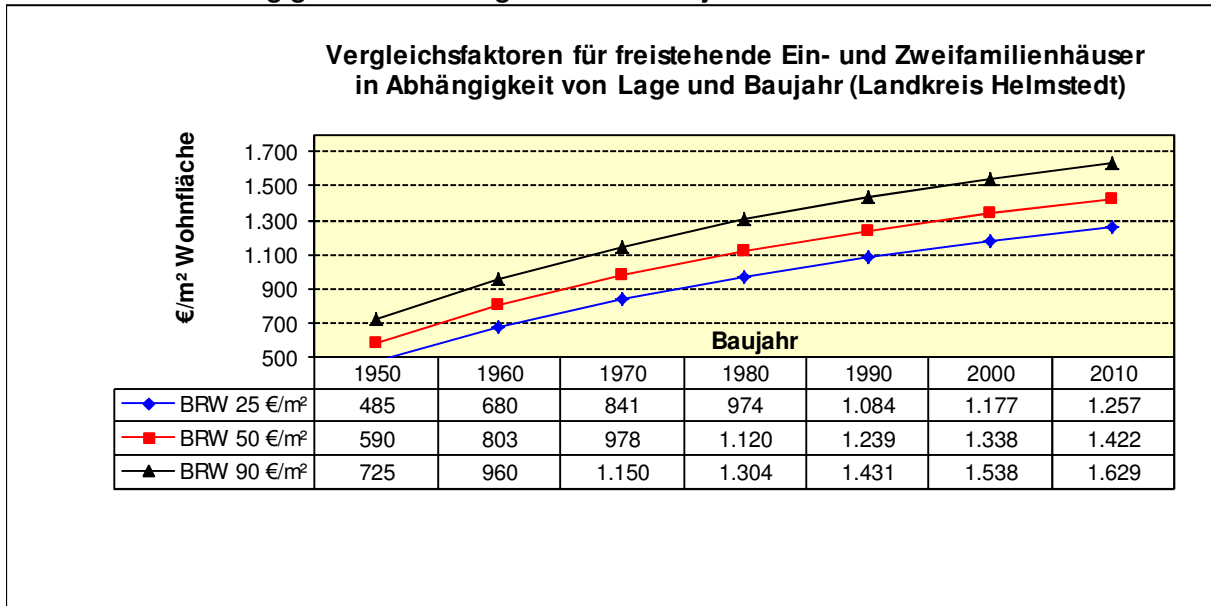
**Abhängigkeit von der Grundstücksfläche**



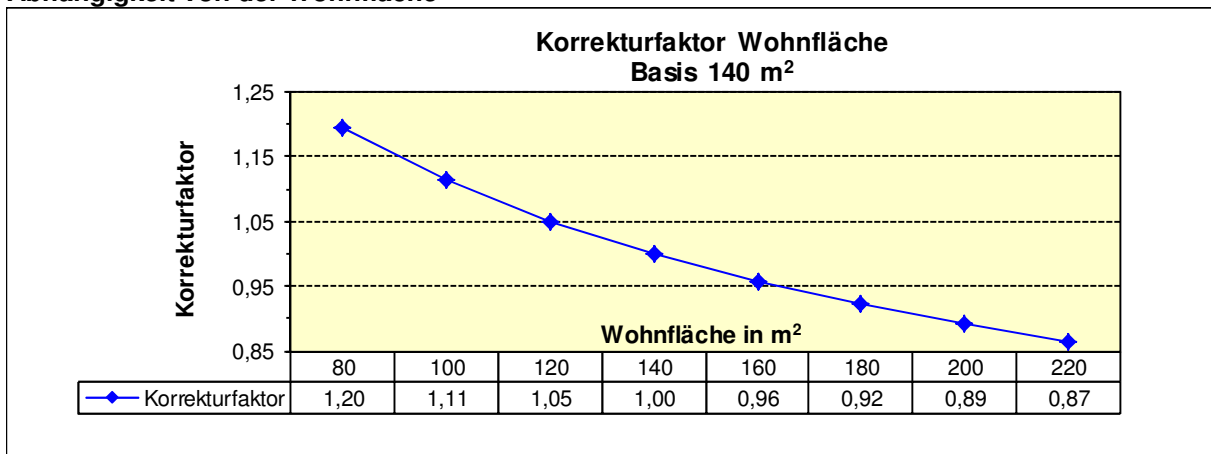
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Landkreis Helmstedt**

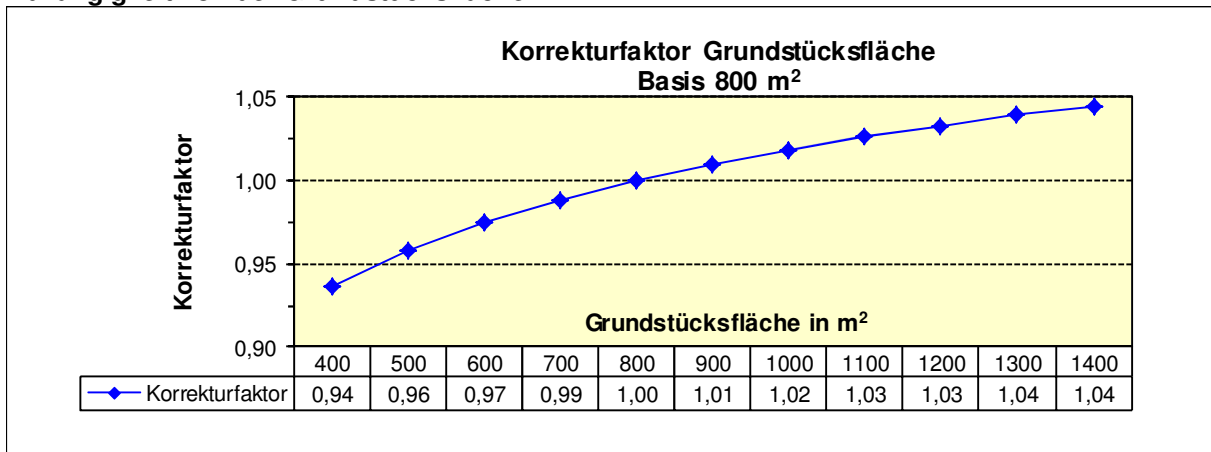
**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



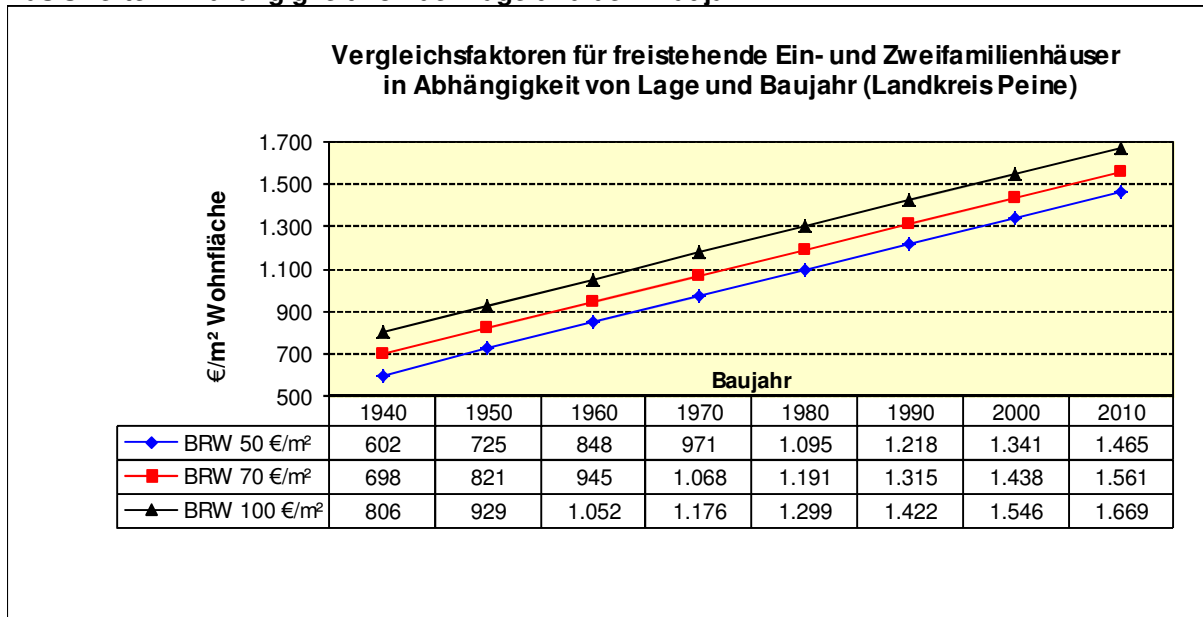
**Abhängigkeit von der Grundstücksfläche**



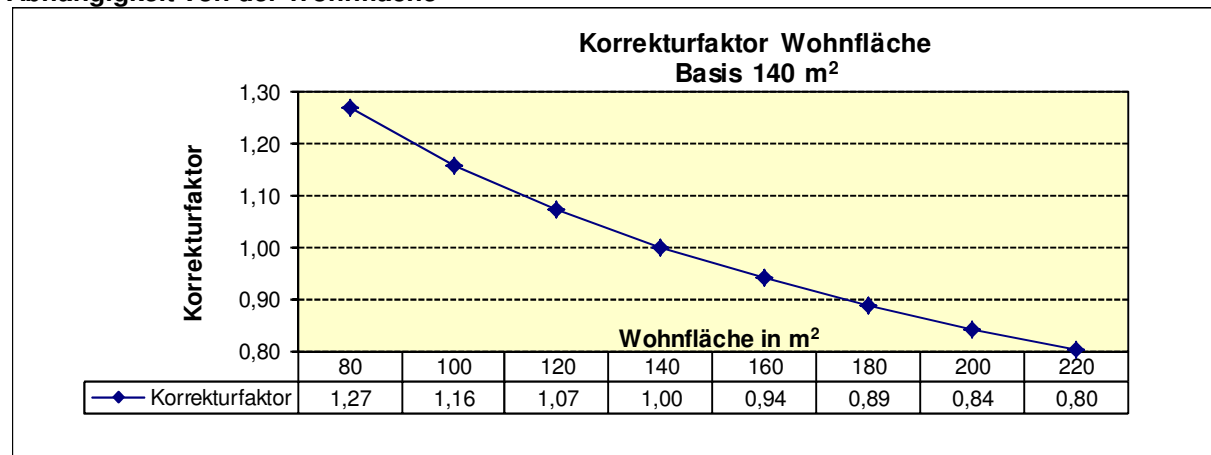
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Landkreis Peine**

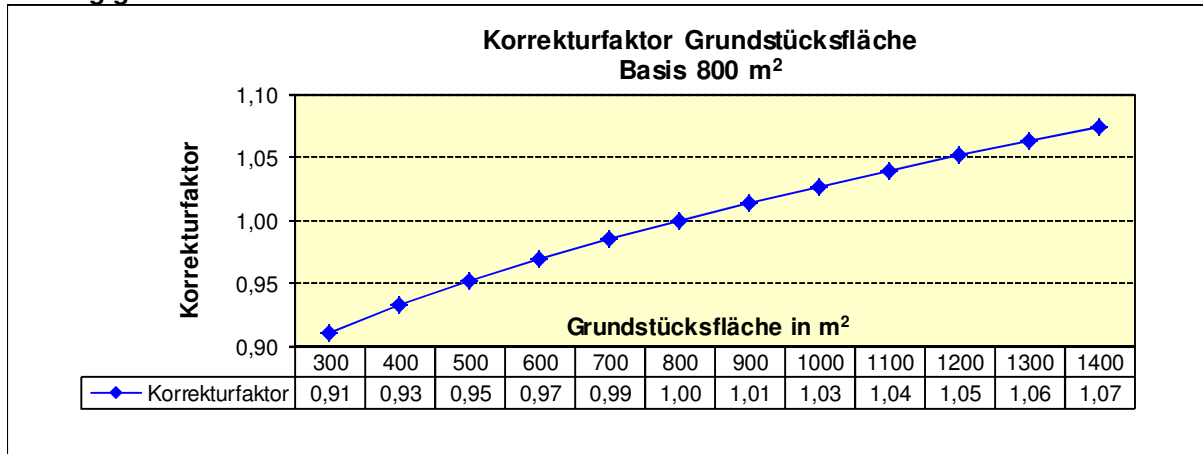
**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



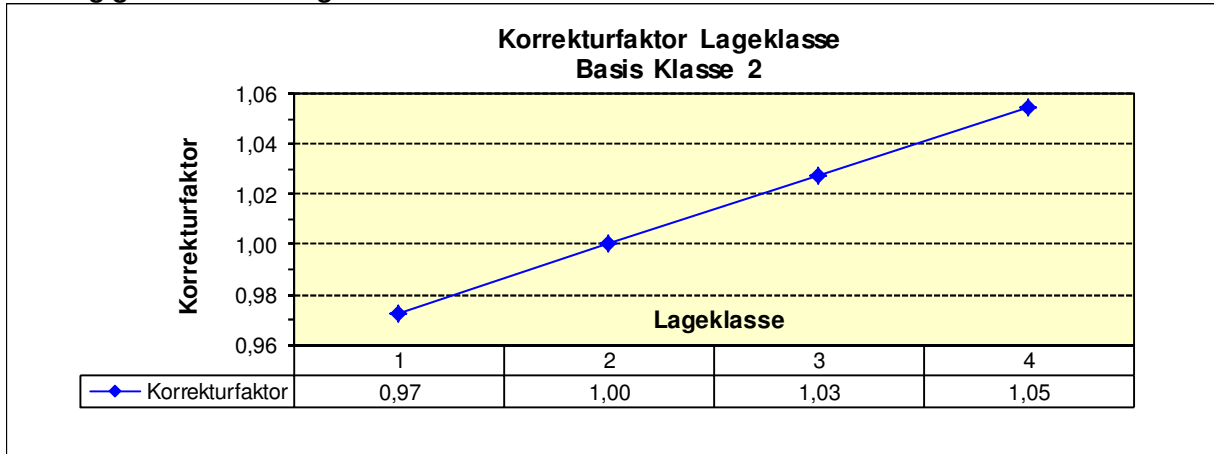
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



**Abhängigkeit von der Grundstücksfläche**



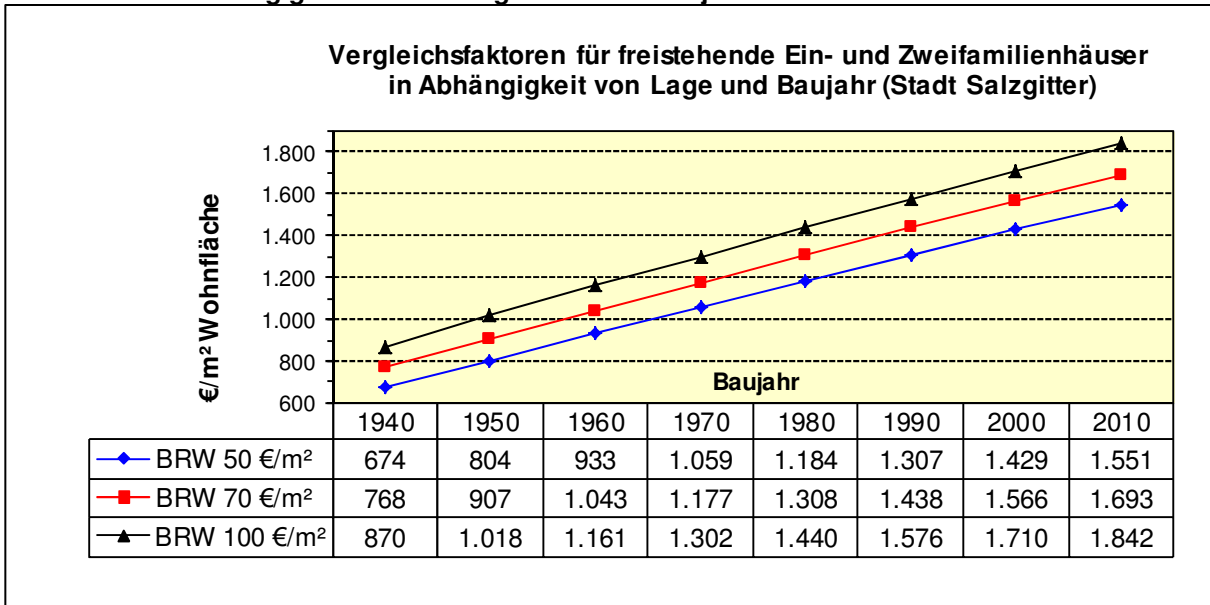
**Abhängigkeit von der Lage**



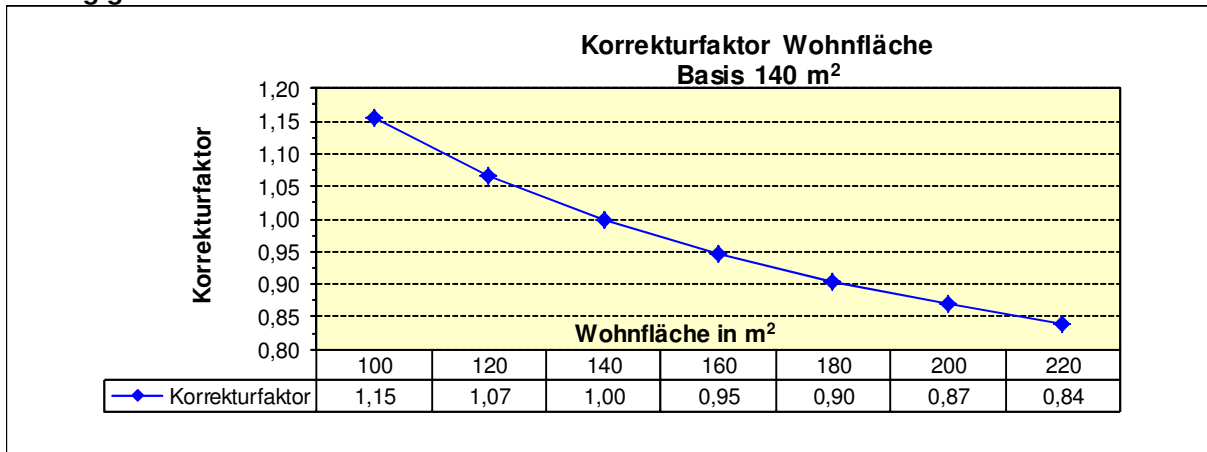
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Stadt Salzgitter**

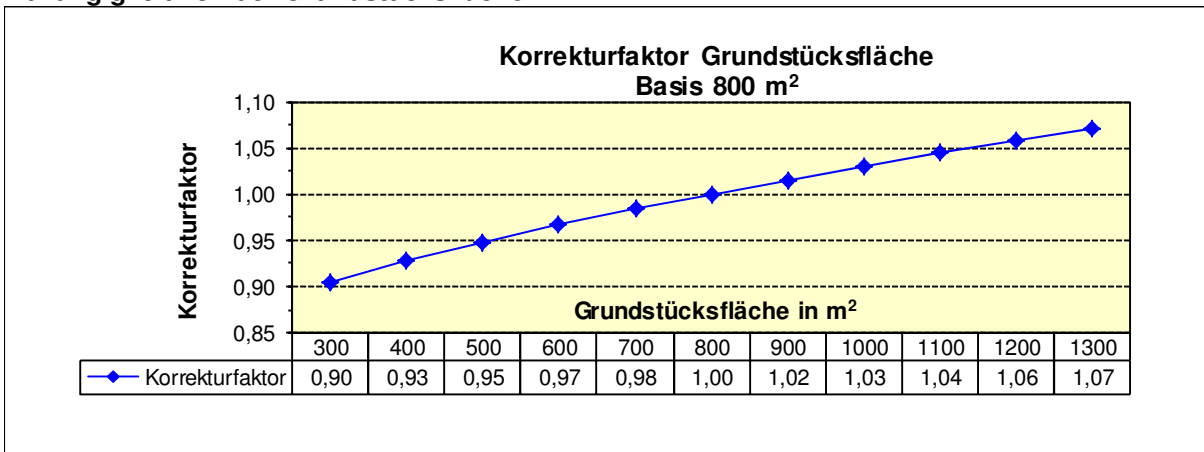
**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



**Abhängigkeit von der Grundstücksfläche**

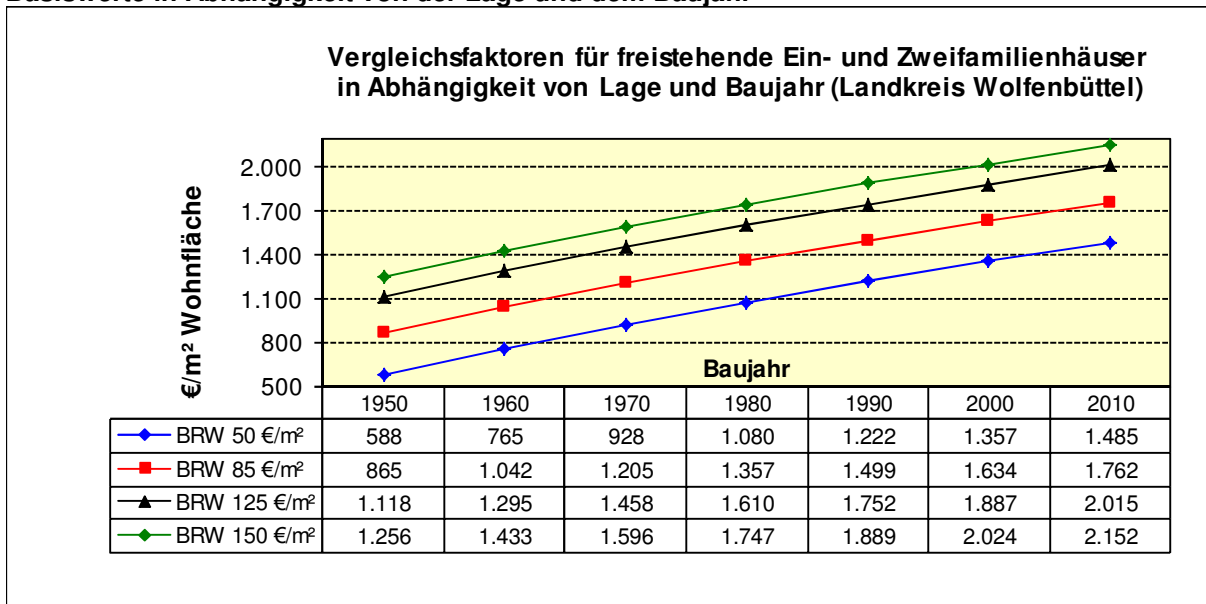


Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

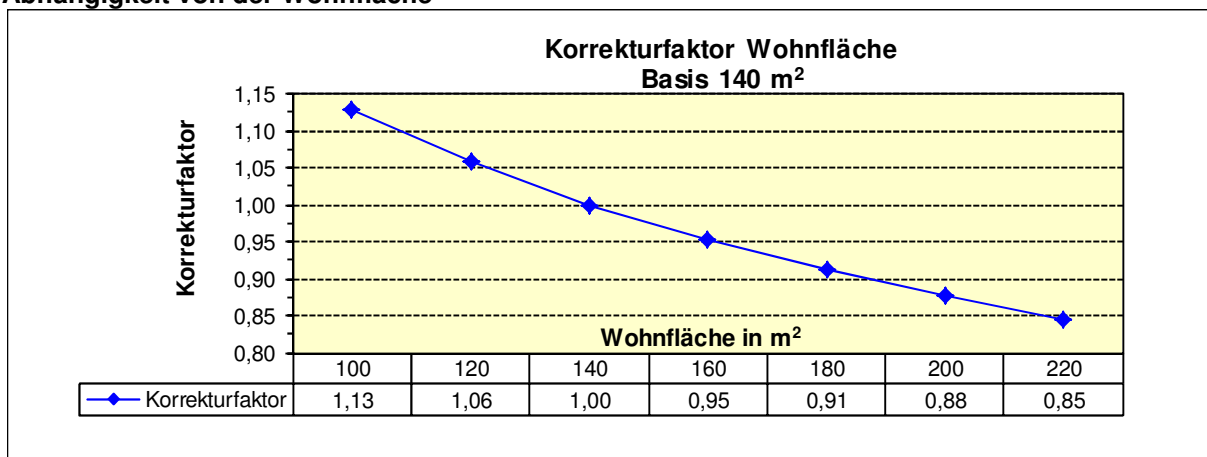


**Landkreis Wolfenbüttel**

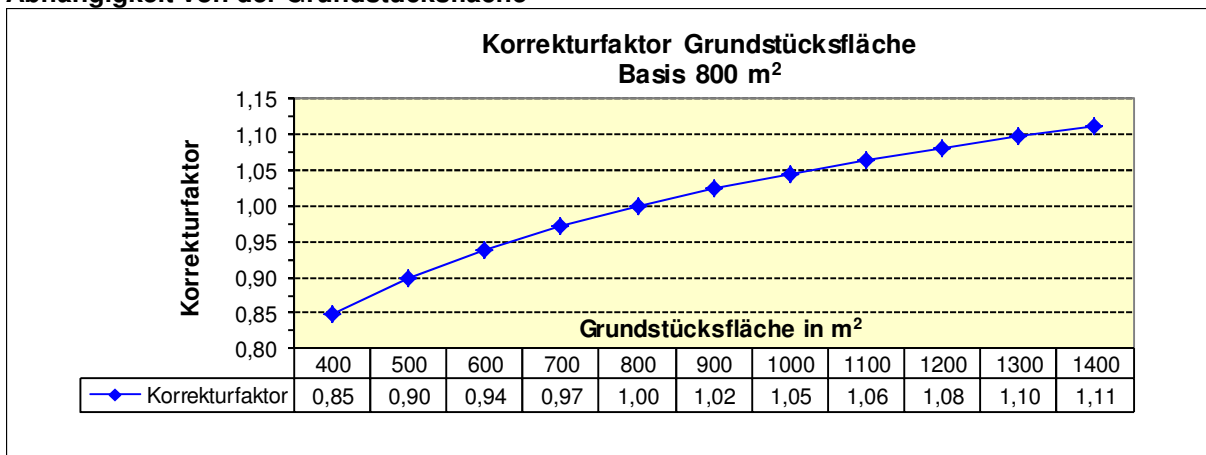
**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



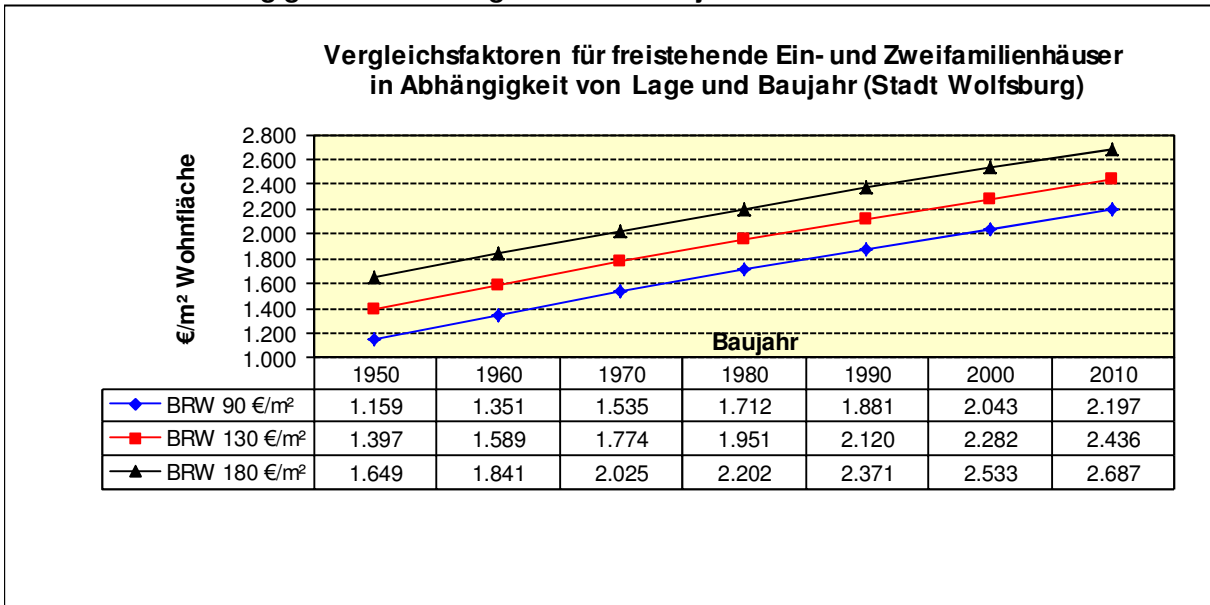
**Abhängigkeit von der Grundstücksfläche**



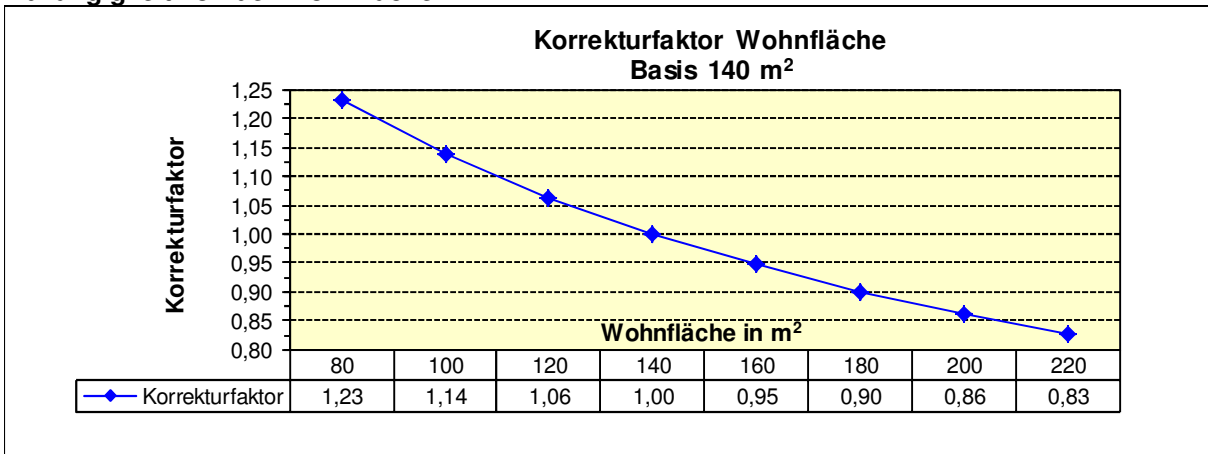
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Stadt Wolfsburg**

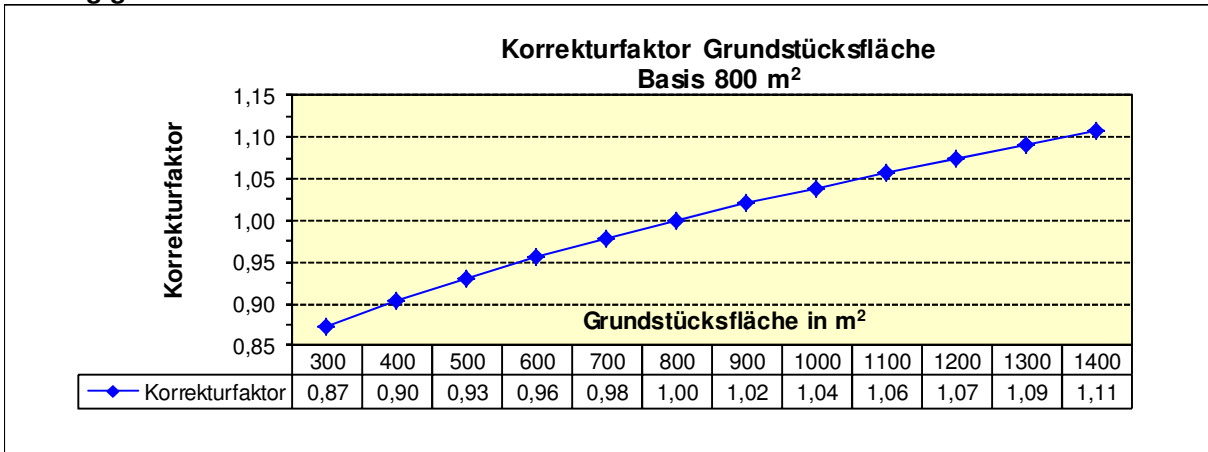
**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



**Abhängigkeit von der Grundstücksfläche**



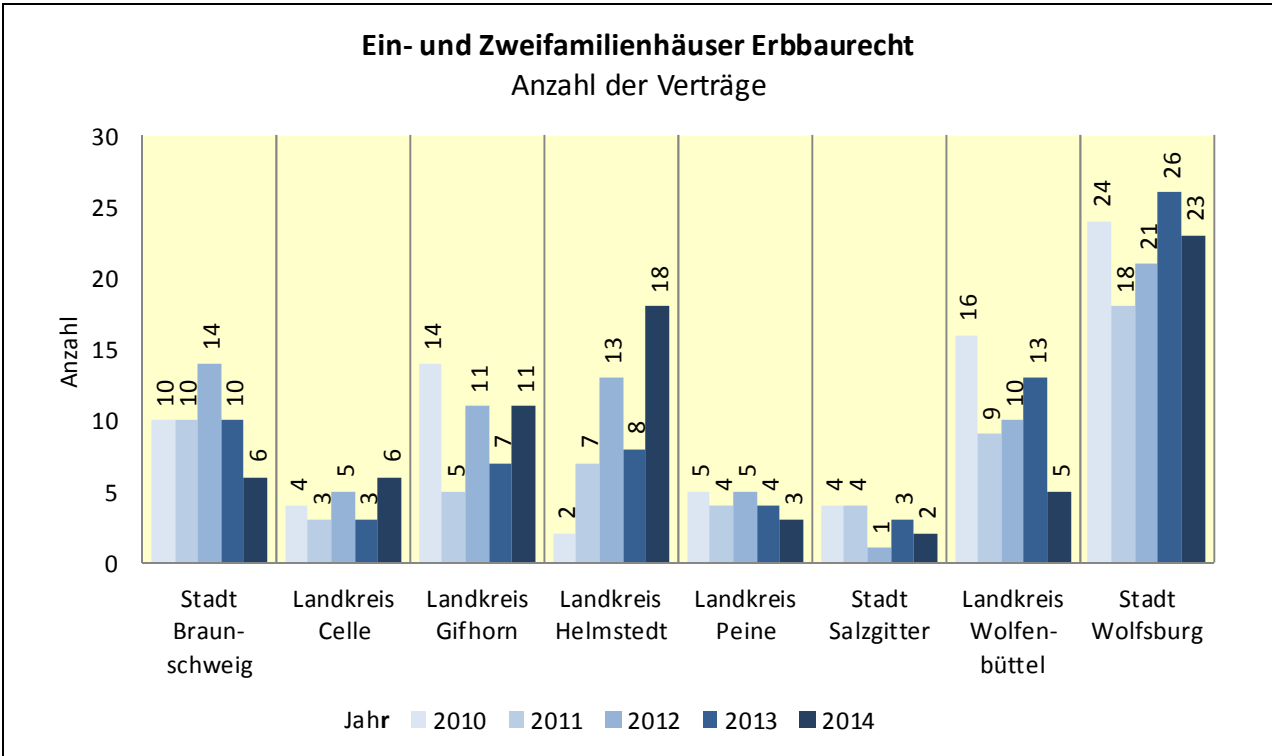
**Anwendungsbeispiel**

Es ist der Wert eines mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

<b>Anwendungsbeispiel Landkreis Helmstedt:</b>			
Bodenrichtwert:	50 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche:	180 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1970	Grundstücksgröße:	1100 m <sup>2</sup>
Vergleichsfaktor (Tabelle)		978 €/m <sup>2</sup>	
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>			
Korrekturfaktor für Wohnfläche		0,92	
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>			
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße		1,03	
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>			
Vergleichswert =	Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück		
	978 €/m <sup>2</sup> x 0,92 x 1,03 = 927 €/m <sup>2</sup>		
Grundstückswert =	Vergleichswert x Wohnfläche		
	927 €/m <sup>2</sup> x 180 m <sup>2</sup> = <b>rd. 167.000 €</b>		

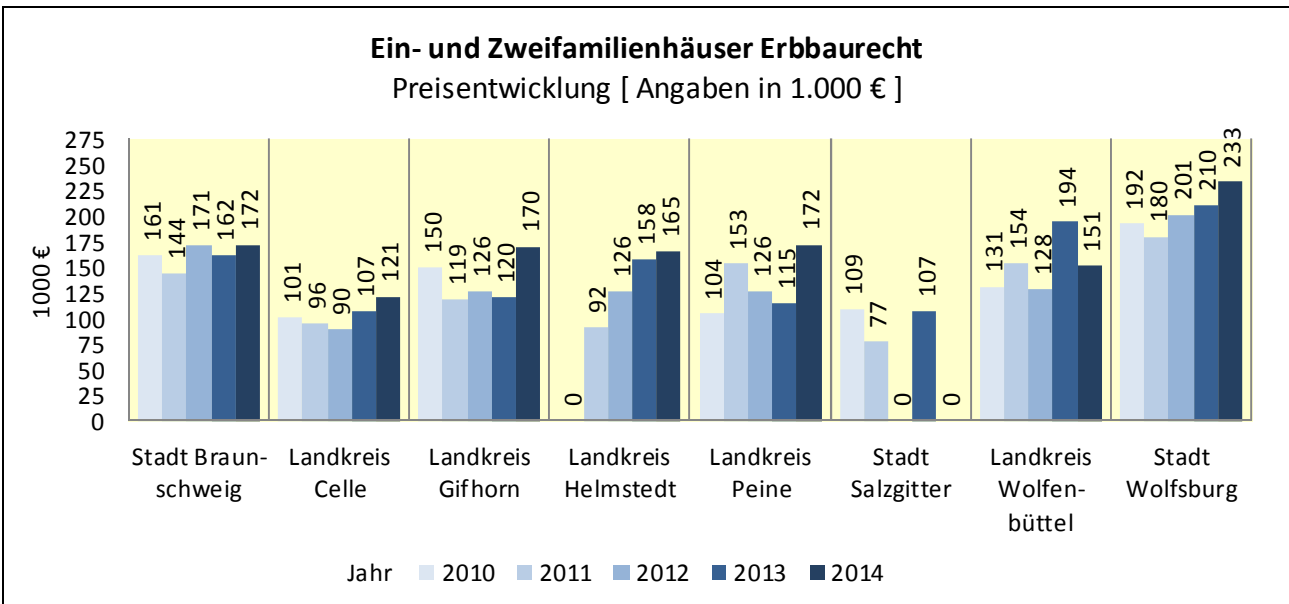
### 9.2.4 Erbbaurechte

Im Berichtszeitraum 2014 wurden in der gesamten Region 74 Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern im Erbbaurecht registriert.



### Preisentwicklung

Im Folgenden wird die Preisentwicklung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht dargestellt.



**Stadt Wolfsburg**

In der Stadt Wolfsburg wird ein Anteil der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht verkauft. Unten stehende Tabelle weist den Anteil an Erbbaurechten bei den Verkäufen von bebauten Objekten in den letzten 5 Jahren nach.

Jahr	Gesamtzahl Verträge	davon Verträge			
		Eigentum		Erbbaurecht	
2010	167	139	83%	28	17%
2011	210	182	87%	28	13%
2012	274	244	89%	30	11%
2013	227	193	85%	34	15%
2014	231	207	90%	24	10%

**Preisniveau**

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen im Erbbaurecht sind im Berichtsjahr folgende mittleren Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwertanteil. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

Aus historischen Gründen gibt es kaum bebaute Grundstücke, für die ein Erbbaurecht vor 1949 begründet wurde. Demzufolge wurden in dieser Altersklasse auch keine Verkäufe registriert. Da zurzeit keine Baugrundstücke im Erbbaurecht vergeben werden, konnten somit auch keine Verkäufe von Neubauten registriert werden.

Unten stehende Tabelle für die Erbbaurechtsgrundstücke weist daher nur zwei Altersgruppen aus.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Erbbaurecht)  
für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Wolfsburg 2014**

verkaufte Objekte 2014 (in Klammern Daten des Vorjahres)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	durchschn. Wohnflächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	durchschn. Kaufpreis [€]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1946 bis 1970	9 (13)	1961 (1960)	137 (142)	1.575 (1.480)	209.000 (203.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2013	14 (18)	1984 (1983)	138 (140)	1.800 (1.580)	249.000 (214.000)

### Vergleichsfaktoren Erbbaurecht

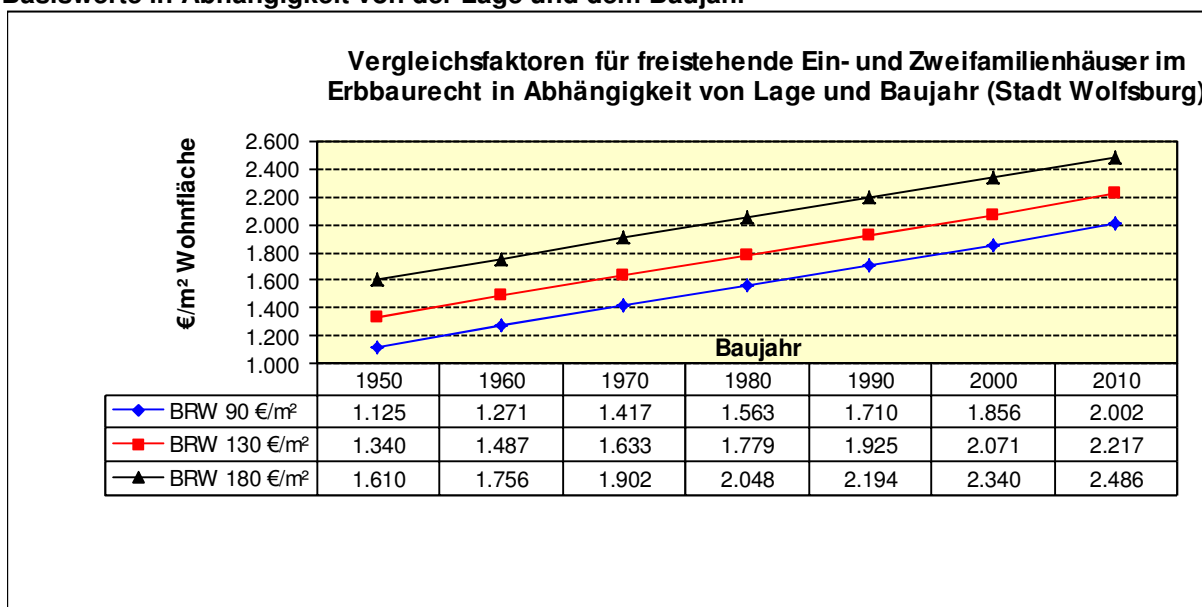
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Den Analysen lagen gebietstypische Ein- und Zweifamilienhäuser mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen zu Grunde:

Merkmal	Bereich	Mittelwert Stadt Wolfsburg
Kaufzeitpunkt	2009 - 2014	2012
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m <sup>2</sup> - 180 €/m <sup>2</sup>	130 €/ m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 - 2010	1973
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup> - 1300 m <sup>2</sup>	730 m <sup>2</sup>
Garage	nicht vorhanden, vorhanden	vorhanden
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	Vollkeller

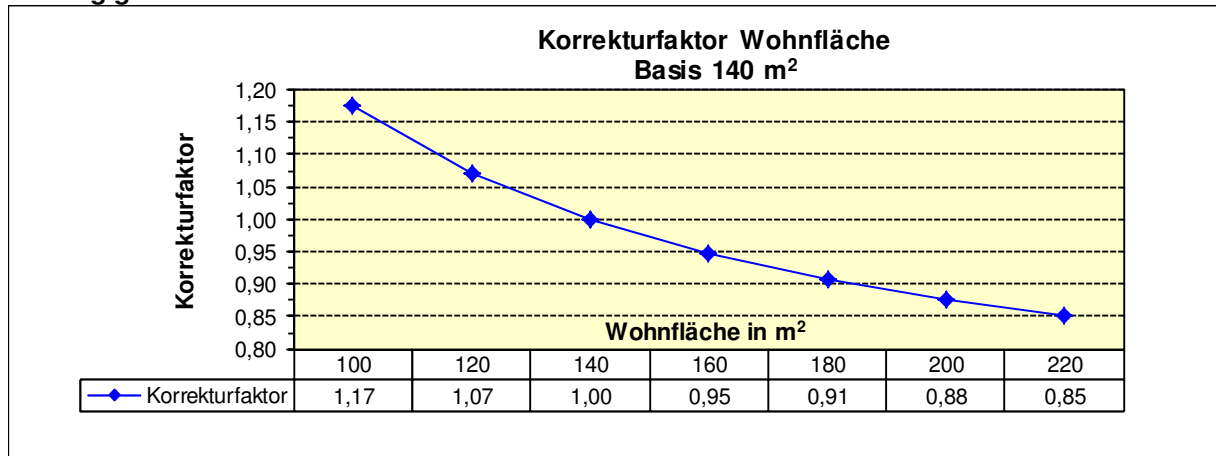
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
	Stadt Wolfsburg
Kaufzeitpunkt	01.07.2014
Lage (Bodenrichtwert)	90/130/180 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 – 2010
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>

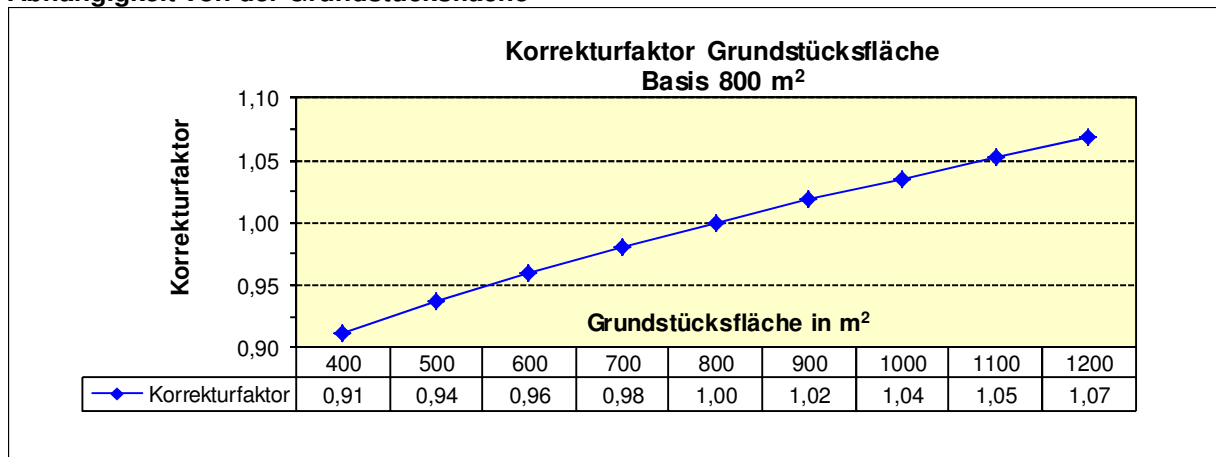
### Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



**Abhängigkeit von der Grundstücksfläche**



## 9.2.5 Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren

### 9.2.5.1 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Seine Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der Lage am Kapitalmarkt. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt.

Merkmal	Stadt Braunschweig	Landkreis Celle	Landkreis Gifhorn	Landkreis Helmstedt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	26	75	14	11
Auswertejahre	2007-2014	2008-2014	2009-2014	2011-2014
Durchschnitt	2011	2011	2011	2013
Lage (Bodenrichtwert)	110 - 220 €/m <sup>2</sup>	20 - 120 €/m <sup>2</sup>	20 - 135 €/m <sup>2</sup>	20 - 100 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	150 €/m <sup>2</sup>	65 €/m <sup>2</sup>	64 €/m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	85 m <sup>2</sup> - 300 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup> - 300 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup> - 195 m <sup>2</sup>	85m <sup>2</sup> - 255 m <sup>2</sup>
Durchschnitt	137 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>	138 m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1900 - 2010	1909 - 2004	1938 - 2006	1890 - 2010
Durchschnitt	1975	1975	1975	1946
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	9 - 60 Jahre	23 - 80 Jahre	12 - 51 Jahre	11 Jahre bis 60 Jahre
Durchschnitt	40 Jahre	48 Jahre	35 Jahre	30 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	4,00 – 10,00 €/m <sup>2</sup>	2,25 – 8,40 €/m <sup>2</sup>	2,80 – 7,10 €/m <sup>2</sup>	1,60 – 7,65 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	6,50 €/m <sup>2</sup>	5,00 €/m <sup>2</sup>	4,85 €/m <sup>2</sup>	4,25 €/m <sup>2</sup>



Merkmal	Landkreis Peine	Stadt Salzgitter	Landkreis Wolfenbüttel	Stadt Wolfsburg
Anzahl der Erwerbsvorgänge	29	*	20	*
Auswertejahre	2009-2014	*	2008-2014	*
Durchschnitt	2012	*	2011	*
Lage (Bodenrichtwert)	30 - 115 €/m <sup>2</sup>	*	30 - 135 €/m <sup>2</sup>	*
Durchschnitt	70 €/m <sup>2</sup>	*	70 €/m <sup>2</sup>	*
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	60 m <sup>2</sup> - 180 m <sup>2</sup>	*	90 m <sup>2</sup> - 260 m <sup>2</sup>	*
Durchschnitt	117 m <sup>2</sup>	*	138 m <sup>2</sup>	*
Baujahr	1940 - 2006	*	1940 - 2006	*
Durchschnitt	1975	*	1975	*
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	12 - 70 Jahre	*	25 - 70 Jahre	*
Durchschnitt	37 Jahre	*	46 Jahre	*
monatliche Nettokaltmiete:	2,85 – 8,50 €/m <sup>2</sup>	*	2,10 – 12,85 €/m <sup>2</sup>	*
Durchschnitt	5,10 €/m <sup>2</sup>	*	5,75 €/m <sup>2</sup>	*

Auf Grund von Kaufpreisanalysen ergeben sich folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze:

Stadt / Landkreis		2012	2013	2014
Stadt Braunschweig	Liegenschaftszins	4,2 %	4,8 %	4,6 %
	Vertrauensbereich	-	4,4 - 5,1	4,3 - 5,0
Landkreis Celle	Liegenschaftszins	*	4,0 %	4,2 %
	Vertrauensbereich			3,8 - 4,6
Landkreis Gifhorn	Liegenschaftszins	3,25 %	3,6 %	3,9 %
	Vertrauensbereich	*	*	2,0 - 5,8
Landkreis Helmstedt	Liegenschaftszins	*	*	4,0 %
	Vertrauensbereich			1,9 - 6,2
Landkreis Peine	Liegenschaftszins	4,4 %	4,4 %	4,0 %
	Vertrauensbereich	-	3,5 - 5,3	3,4 - 4,6
Stadt Salzgitter	Liegenschaftszins	3,7 %	*	*
	Vertrauensbereich			
Landkreis Wolfenbüttel	Liegenschaftszins	2,8 %	3,6 %	4,8 %
	Vertrauensbereich	-	2,8 - 4,3	4,4 - 5,2
Stadt Wolfsburg	Liegenschaftszins	*	*	*
	Vertrauensbereich			

\* keine Daten ermittelt

### 9.2.5.2 Rothertragsfaktoren

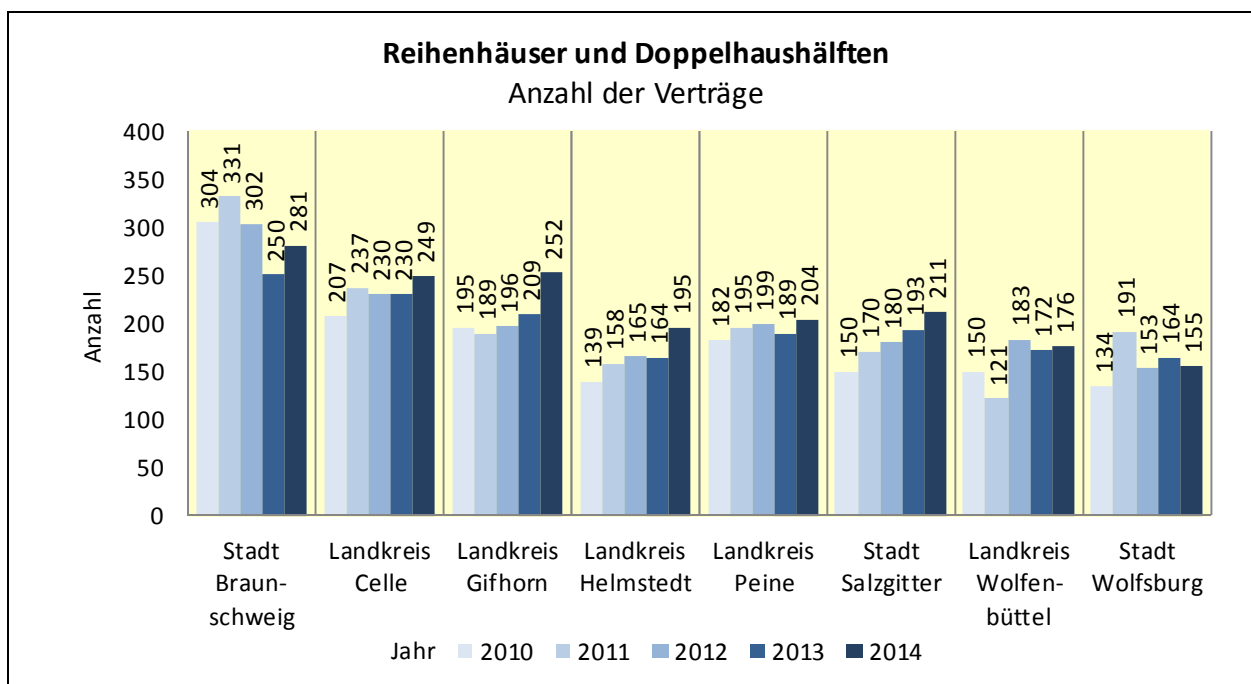
Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rothertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rothertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Die Ermittlung der Rothertragsfaktoren erfolgte über die Bildung des einfachen arithmetischen Mittels mit den gleichen Stichproben wie bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze auf den vorherigen Seiten.

Stadt / Landkreis		2012	2013	2014
Stadt Braunschweig	Rothertragsfaktor Baujahr <1945	<b>17,5</b>	<b>17,6</b>	<b>17,7</b>
	Vertrauensbereich	*	16,1 - 19,1	16,0 - 19,3
	Anzahl	21	36	
Landkreis Celle	Rothertragsfaktor	*	*	<b>16,5</b>
	Vertrauensbereich			15,5 - 17,5
	Anzahl			73
Landkreis Gifhorn	Rothertragsfaktor	*	*	<b>17,1</b>
	Vertrauensbereich			15,4 - 18,8
	Anzahl			14
Landkreis Helmstedt	Rothertragsfaktor	*	*	<b>17,1</b>
	Vertrauensbereich			15,4 - 18,8
	Anzahl			14
Landkreis Peine	Rothertragsfaktor	<b>16,8</b>	<b>16,1</b>	<b>16,3</b>
	Vertrauensbereich		14,4 - 17,8	14,7 - 17,8
	Anzahl			30
Stadt Salzgitter	Rothertragsfaktor	<b>20,5</b>	*	*
	Vertrauensbereich			
	Anzahl			
Landkreis Wolfenbüttel	Rothertragsfaktor	<b>19,2</b>	<b>21,5</b>	<b>18,3</b>
	Vertrauensbereich	*	18,3 - 24,7	16,6 - 20,0
	Anzahl			20
Stadt Wolfsburg	Rothertragsfaktor	*	*	*
	Vertrauensbereich			
	Anzahl			

\* keine Daten ermittelt

### 9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften



#### 9.3.1 Preisniveau

Für **Reihenhäuser/Doppelhaushälften** verschiedener Altersgruppen sind **2014** die folgenden durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die **durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise** beinhalten den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. In den Tabellen sind nur die Daten ausgewiesen, die aufgrund von Datenmenge und –art eine aussagekräftige statistische Angabe erlauben.

#### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Städten und Landkreisen

Stadt Braunschweig					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	31 (25)	1928 (1927)	109 (120)	1.545 (1.263)	174.000 (142.000)
Baujahr 1946 bis 1969	53 (63)	1962 (1961)	111 (109)	1.644 (1.388)	182.000 (151.000)
Baujahr 1970 bis 1984	18 (33)	1975 (1974)	115 (119)	1.821 (1.640)	210.000 (195.000)
Baujahr 1985 bis 1999	9 (6)	1993 (1994)	136 (124)	1.939 (1.773)	271.000 (220.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	20 (26)	2006 (2005)	131 (128)	2.147 (1.808)	286.000 (231.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	2 (8)	* (2012)	* (142)	* (1.846)	* (264.000)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Celle					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	8 (1)	1933 (*)	114 (*)	858 (*)	106.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	34 (18)	1959 (1956)	82 (98)	1.062 (918)	86.000 (90.000)
Baujahr 1970 bis 1984	12 (6)	1976 (1973)	114 (111)	1.155 (929)	130.000 (105.000)
Baujahr 1985 bis 1999	4 (4)	1994 (1994)	136 (108)	1.147 (1.082)	153.000 (117.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	1 (4)	* (2006)	* (142)	* (1.274)	* (178.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	1 (0)	* (-)	* (-)	* (-)	* (-)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Gifhorn					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	10 (6)	1930 (1936)	115 (97)	850 (967)	99.000 (96.000)
Baujahr 1946 bis 1969	28 (23)	1961 (1960)	114 (107)	1.104 (949)	122.000 (100.000)
Baujahr 1970 bis 1984	19 (21)	1979 (1978)	127 (128)	1.313 (1.191)	168.000 (148.000)
Baujahr 1985 bis 1999	57 (52)	1995 (1994)	117 (115)	1.464 (1.352)	168.000 (155.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	40 (27)	2002 (2002)	116 (123)	1.638 (1.508)	189.000 (185.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	24 (5)	2014 (2012)	135 (125)	1.742 (1.498)	233.000 (185.000)

Landkreis Helmstedt					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	19 (21)	1904 (1899)	122 (138)	309 (376)	35.000 (52.000)
Baujahr 1946 bis 1969	51 (54)	1959 (1958)	93 (101)	696 (667)	64.000 (66.000)
Baujahr 1970 bis 1984	9 (10)	1976 (1975)	120 (115)	1.176 (1.055)	145.000 (115.000)
Baujahr 1985 bis 1999	11 (9)	1995 (1991)	112 (116)	1.483 (1.180)	162.000 (137.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	6 (7)	2002 (2003)	129 (120)	1.420 (1.565)	185.000 (185.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	21 (4)	2014 (2013)	96 (143)	1.846 (1.434)	170.000 (205.000)

Landkreis Peine					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	41 (24)	1921 (1923)	115 (117)	697 (663)	75.000 (72.000)
Baujahr 1946 bis 1969	42 (38)	1958 (1960)	102 (98)	838 (848)	85.000 (82.000)
Baujahr 1970 bis 1984	15 (11)	1978 (1976)	119 (115)	1.124 (1.081)	133.000 (124.000)
Baujahr 1985 bis 1999	23 (15)	1995 (1995)	120 (130)	1.452 (1.269)	170.000 (164.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	14 (12)	2002 (2002)	120 (122)	1.614 (1.466)	192.000 (178.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	2 (6)	* (2013)	* (144)	* (1.377)	* (186.000)

Stadt Salzgitter					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	41 (32)	1938 (1939)	105 (103)	867 (1.022)	87.000 (105.000)
Baujahr 1946 bis 1969	63 (66)	1961 (1960)	101 (101)	1.071 (984)	107.000 (97.000)
Baujahr 1970 bis 1984	22 (16)	1976 (1976)	118 (118)	1.087 (1.040)	128.000 (122.000)
Baujahr 1985 bis 1999	16 (14)	1994 (1993)	124 (122)	1.501 (1.410)	185.000 (170.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	9 (14)	2002 (2003)	125 (123)	1.596 (1.484)	195.000 (178.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	1 (0)	* (-)	* (-)	* (-)	* (-)

Landkreis Wolfenbüttel					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	45 (36)	1859 (1841)	136 (137)	559 (676)	75.000 (91.000)
Baujahr 1946 bis 1969	46 (49)	1961 (1960)	109 (104)	1.260 (1.165)	138.000 (121.000)
Baujahr 1970 bis 1984	15 (17)	1976 (1975)	135 (133)	1.367 (1.232)	181.000 (160.000)
Baujahr 1985 bis 1999	28 (29)	1994 (1995)	127 (121)	1.420 (1.569)	171.000 (186.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	3 (6)	* (2002)	* (114)	* (1.764)	* (203.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	4 (9)	2013 (2013)	147 (149)	1.480 (1.390)	217.000 (205.000)

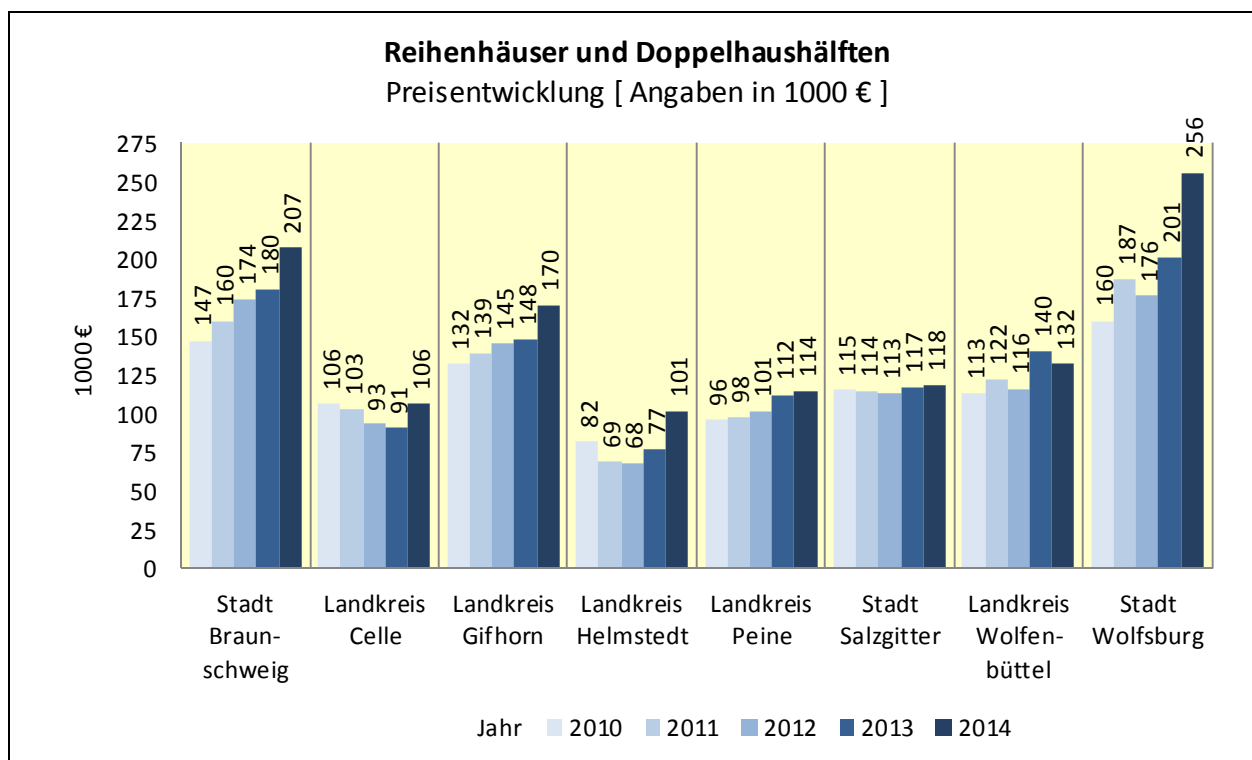
\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Stadt Wolfsburg					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	6 (9)	1929 (1918)	104 (129)	1.570 (1.957)	156.000 (226.000)
Baujahr 1946 bis 1969	21 (33)	1958 (1958)	113 (113)	1.431 (1.391)	156.000 (155.000)
Baujahr 1970 bis 1984	9 (3)	1977 (*)	139 (*)	1.617 (*)	223.000 (*)
Baujahr 1985 bis 1999	11 (11)	1994 (1992)	117 (106)	2.013 (2.084)	234.000 (218.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	18 (15)	2004 (2003)	137 (119)	2.197 (2.171)	292.000 (256.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	34 (13)	2014 (2013)	148 (134)	2.235 (1.756)	332.000 (235.000)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

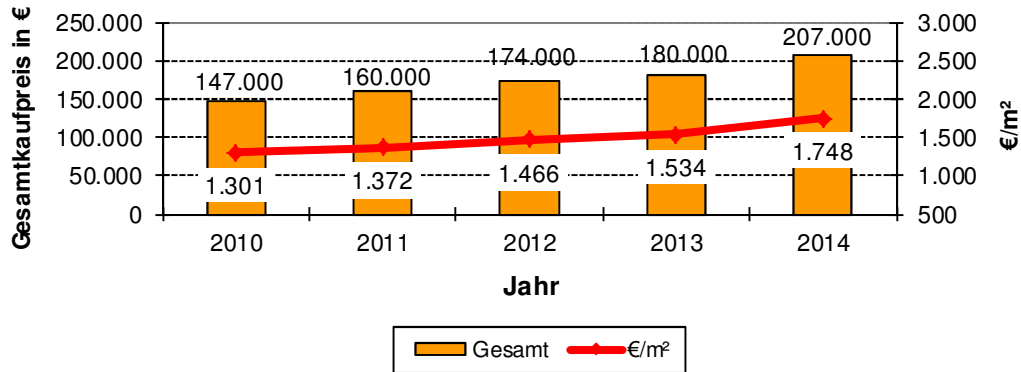
### 9.3.2 Preisentwicklung

Im Folgenden wird die Preisentwicklung für Reihenhäuser und Doppelhaushälften dargestellt.

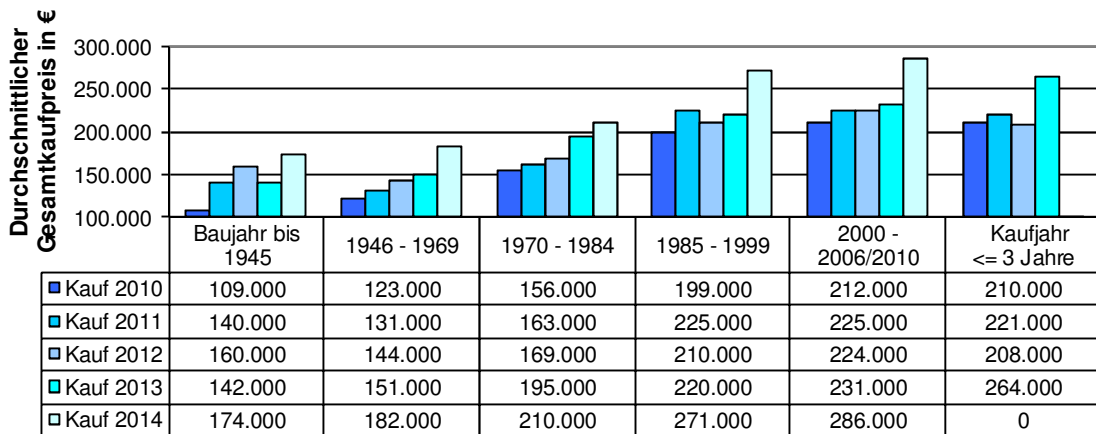


### Stadt Braunschweig

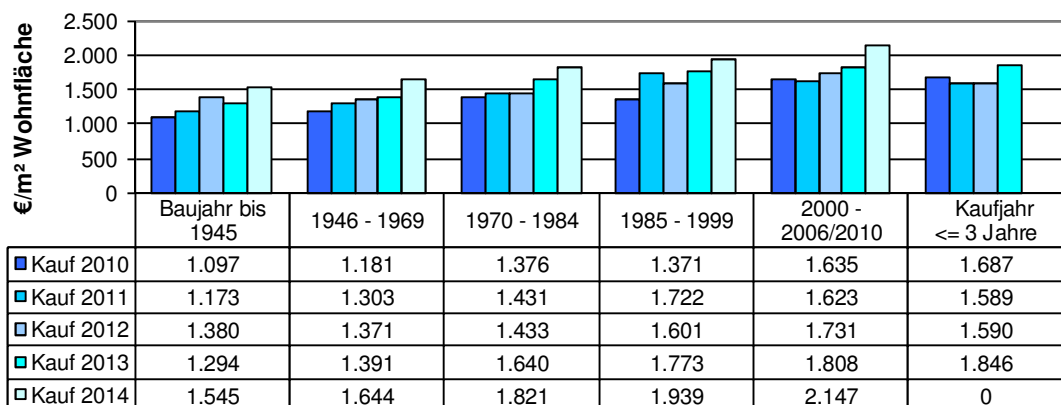
#### Preisentwicklung Reihenhäuser und Doppelhaushälften



#### Aufteilung nach Baujahrsklassen



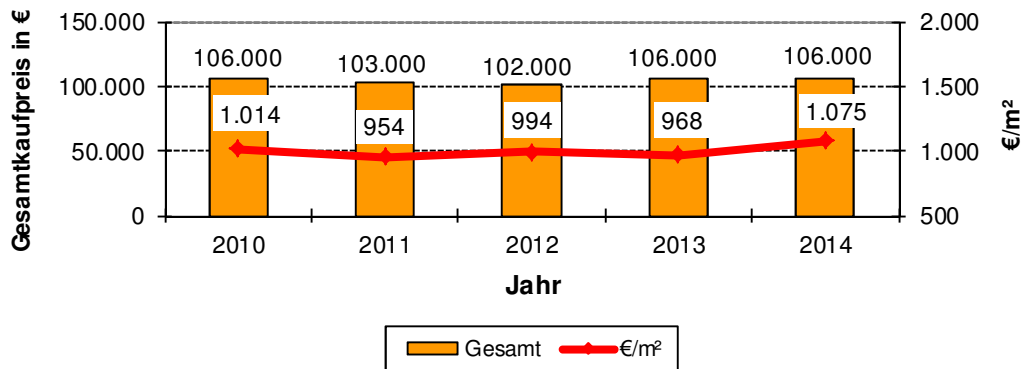
#### Aufteilung nach Baujahrsklassen



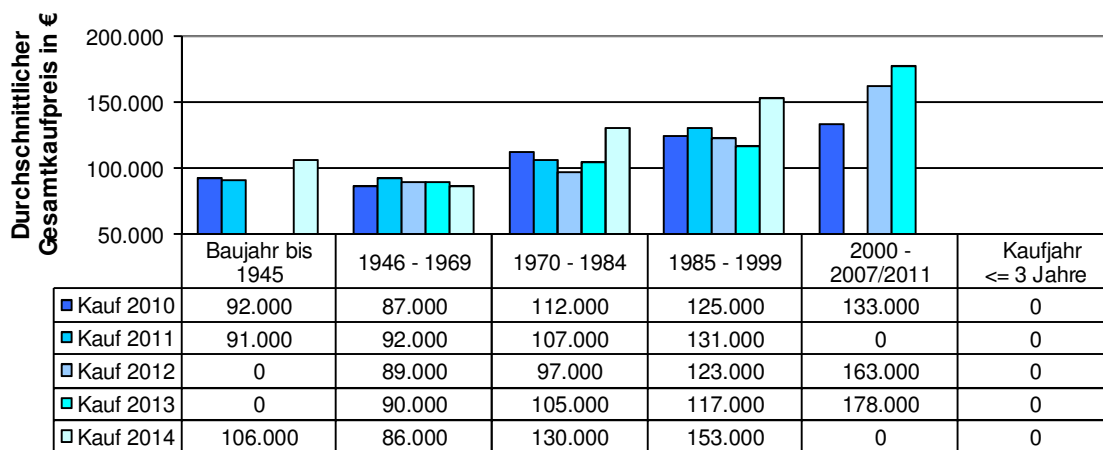
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

### Landkreis Celle

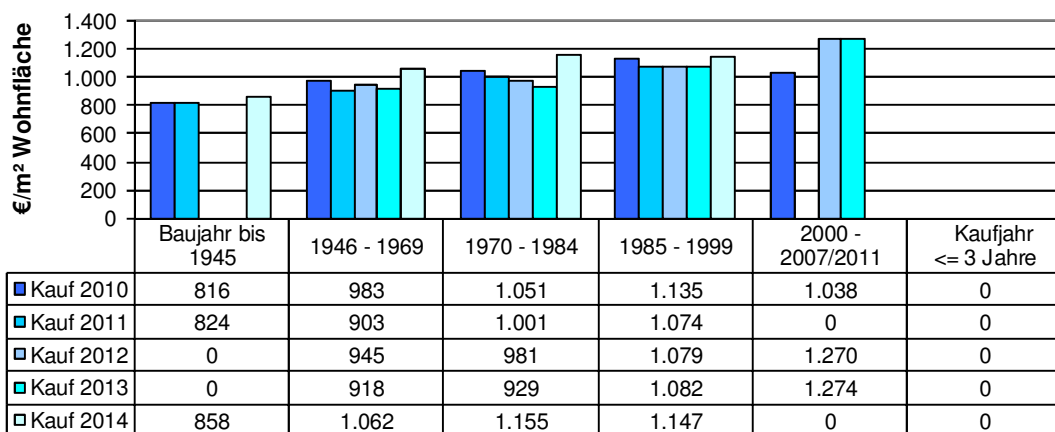
#### Preisentwicklung Reihenhäuser und Doppelhaushälften



#### Aufteilung nach Baujahrsklassen



#### Aufteilung nach Baujahrsklassen

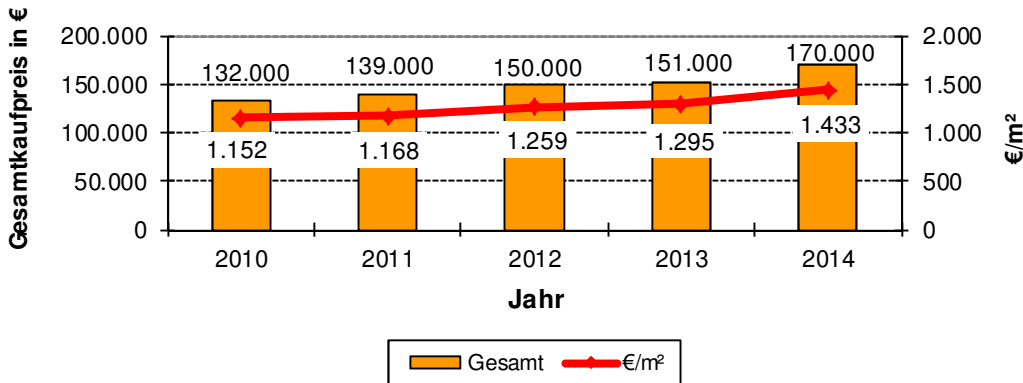


0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

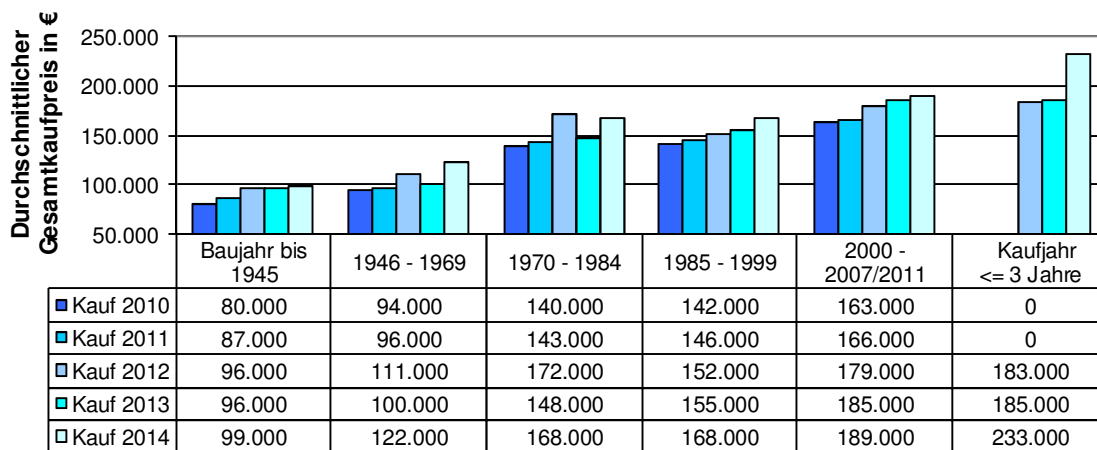


## Landkreis Gifhorn

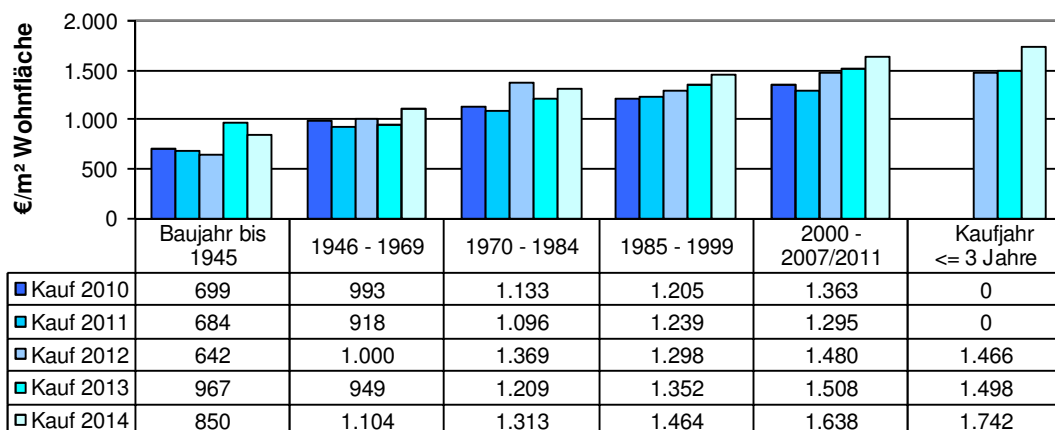
### Preisentwicklung Reihenhäuser und Doppelhaushälften



### Aufteilung nach Baujahrsklassen



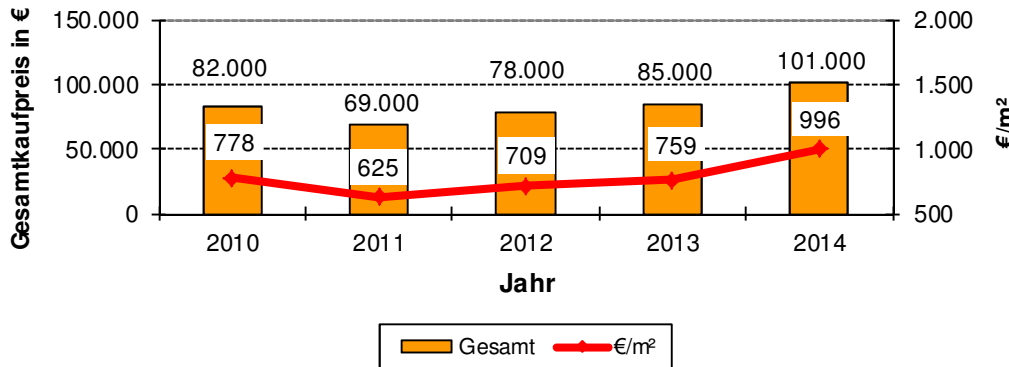
### Aufteilung nach Baujahrsklassen



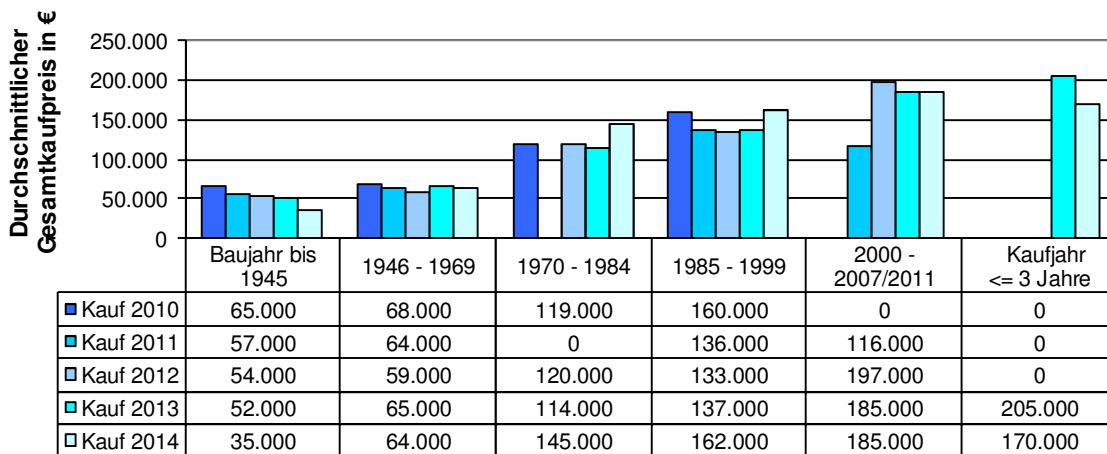
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

## Landkreis Helmstedt

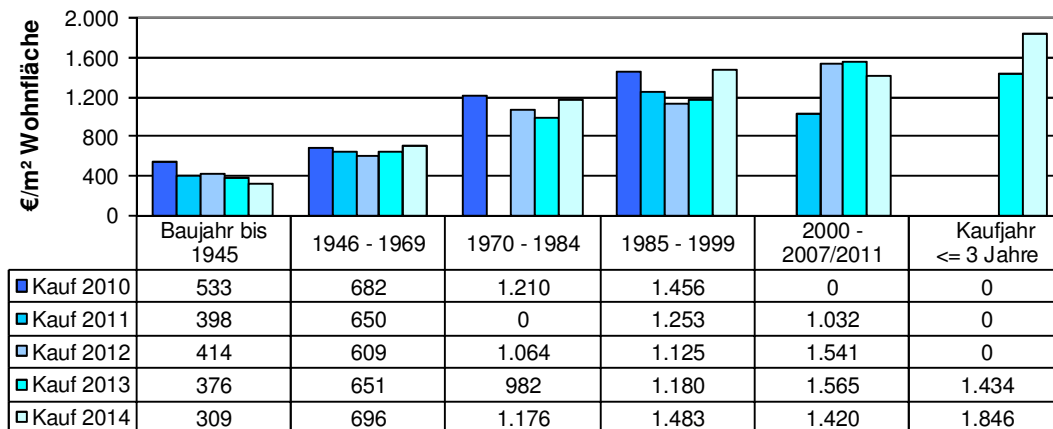
### Preisentwicklung Reihenhäuser und Doppelhaushälften



### Aufteilung nach Baujahrsklassen



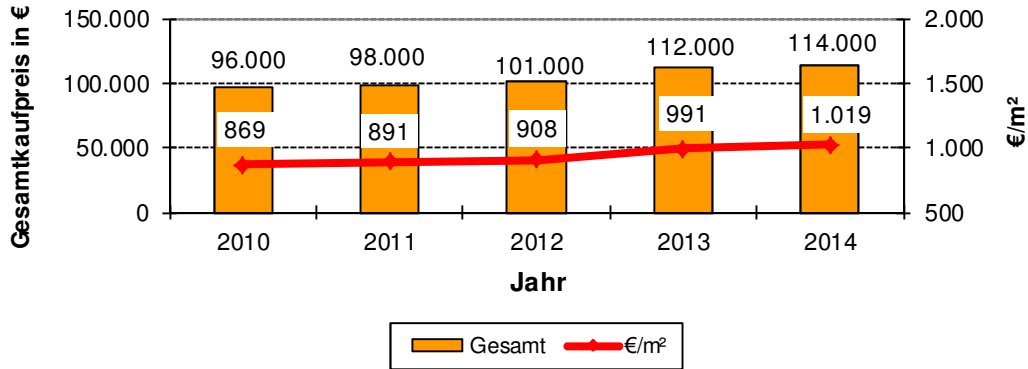
### Aufteilung nach Baujahrsklassen



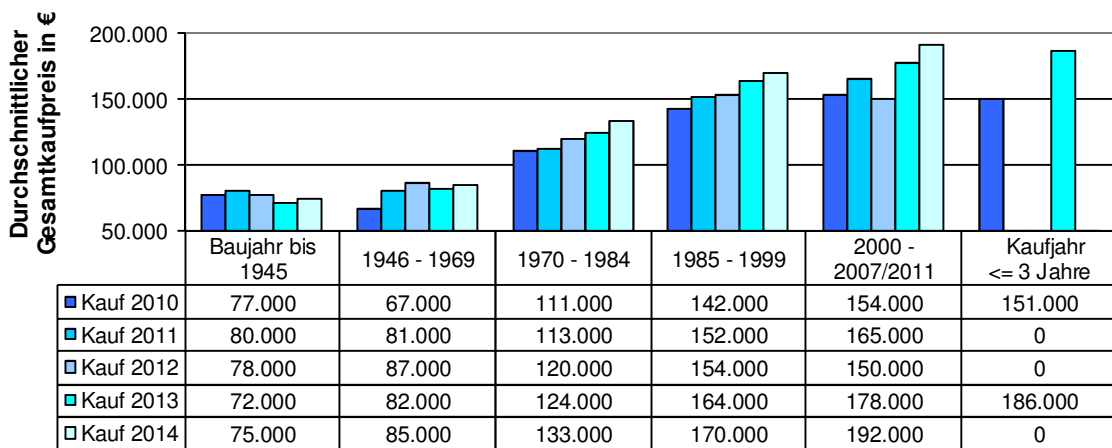
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

## Landkreis Peine

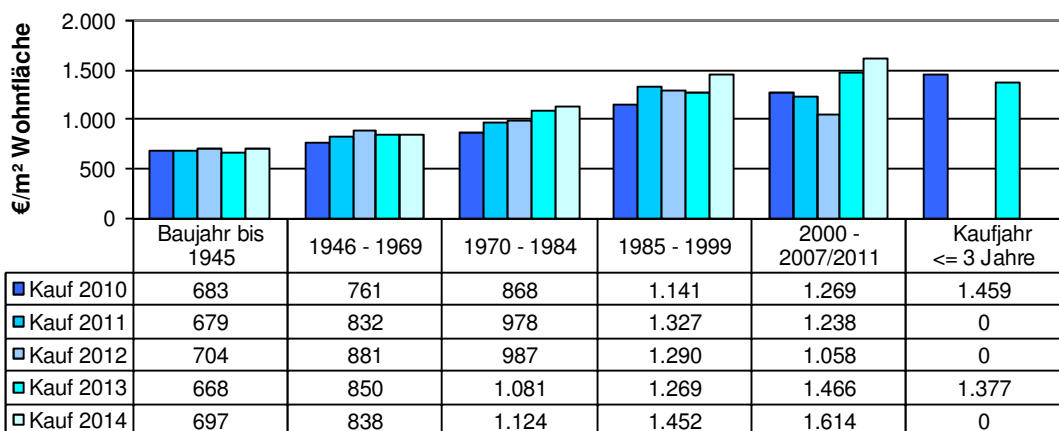
### Preisentwicklung Reihenhäuser und Doppelhaushälften



### Aufteilung nach Baujahrsklassen



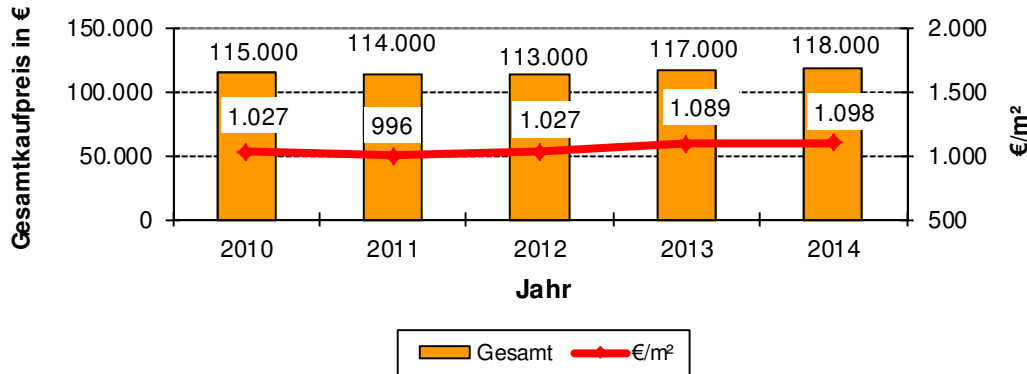
### Aufteilung nach Baujahrsklassen



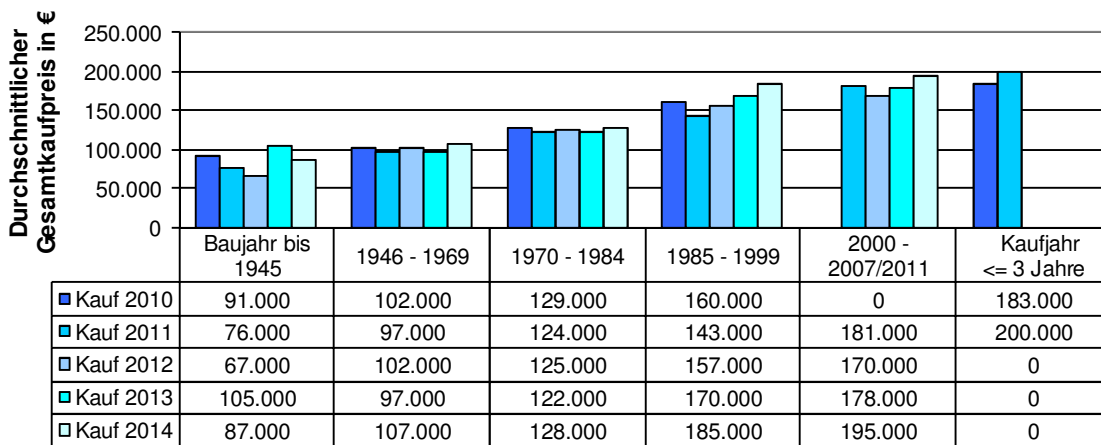
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

### Stadt Salzgitter

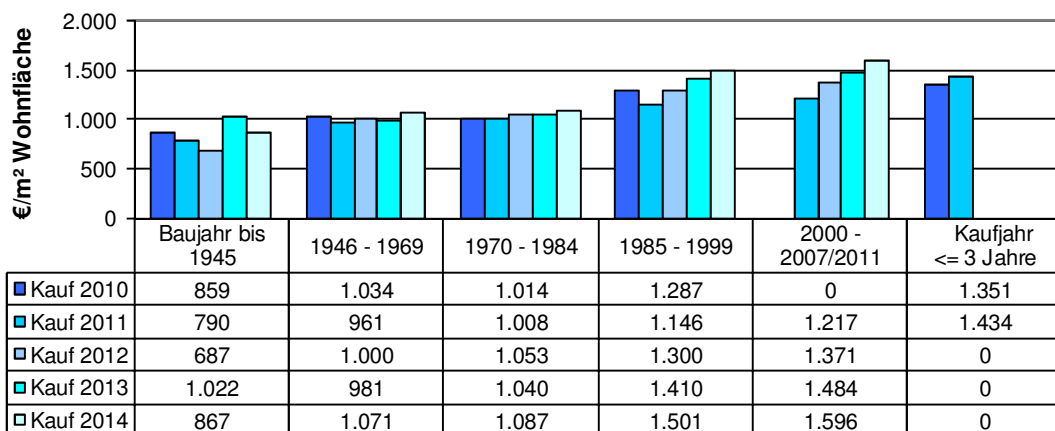
#### Preisentwicklung Reihenhäuser und Doppelhaushälften



#### Aufteilung nach Baujahrsklassen

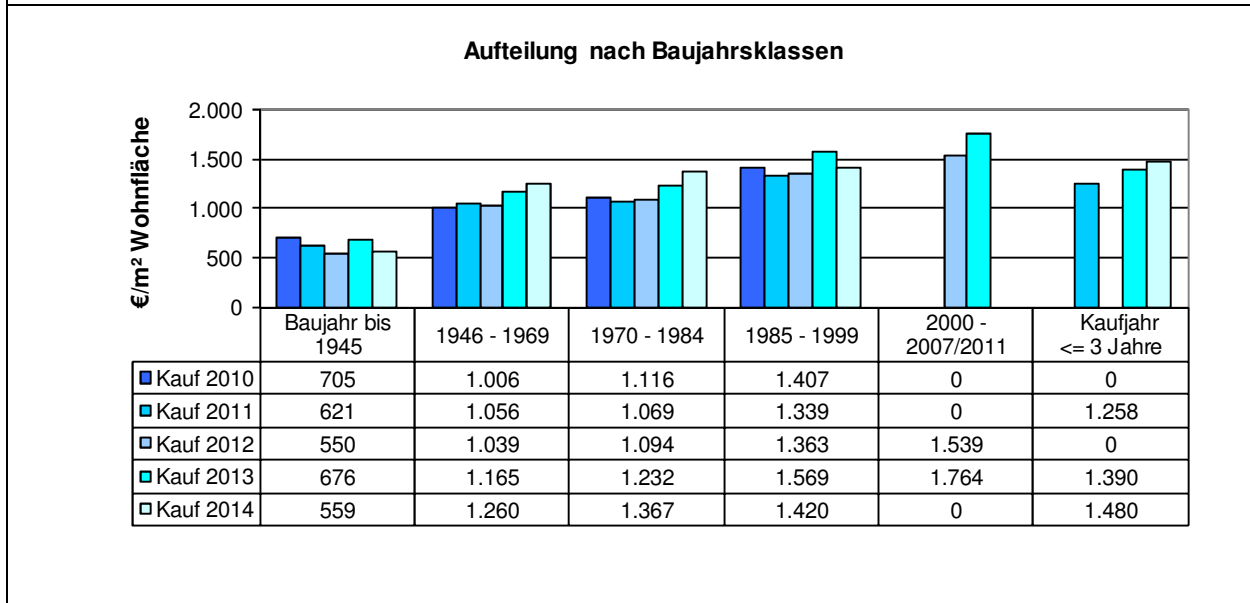
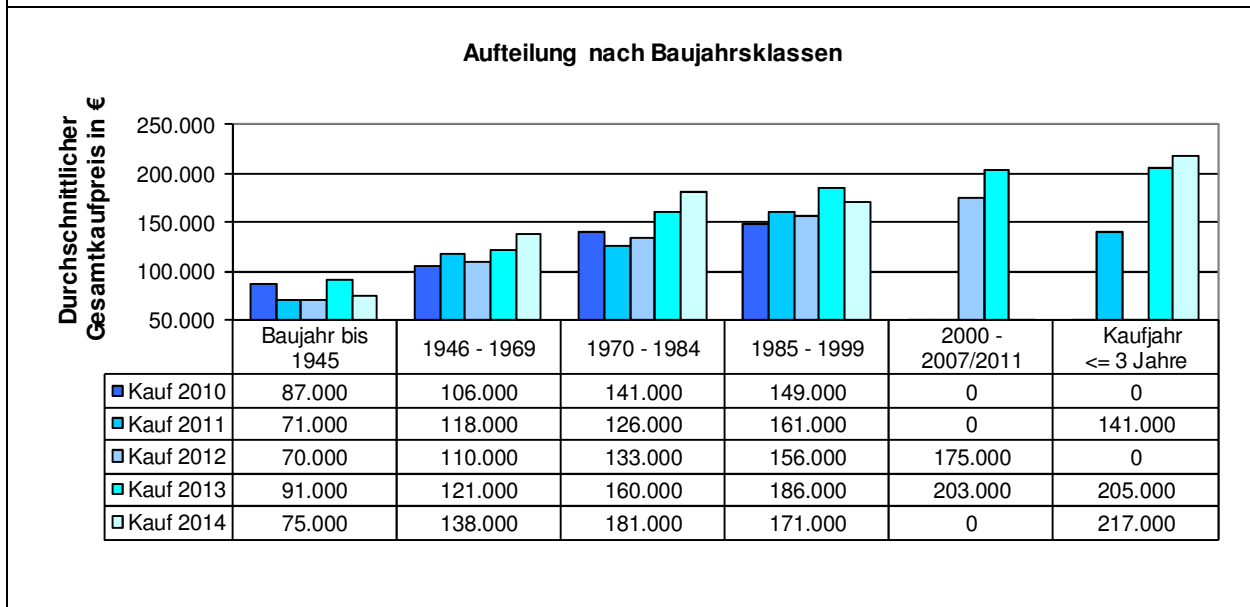
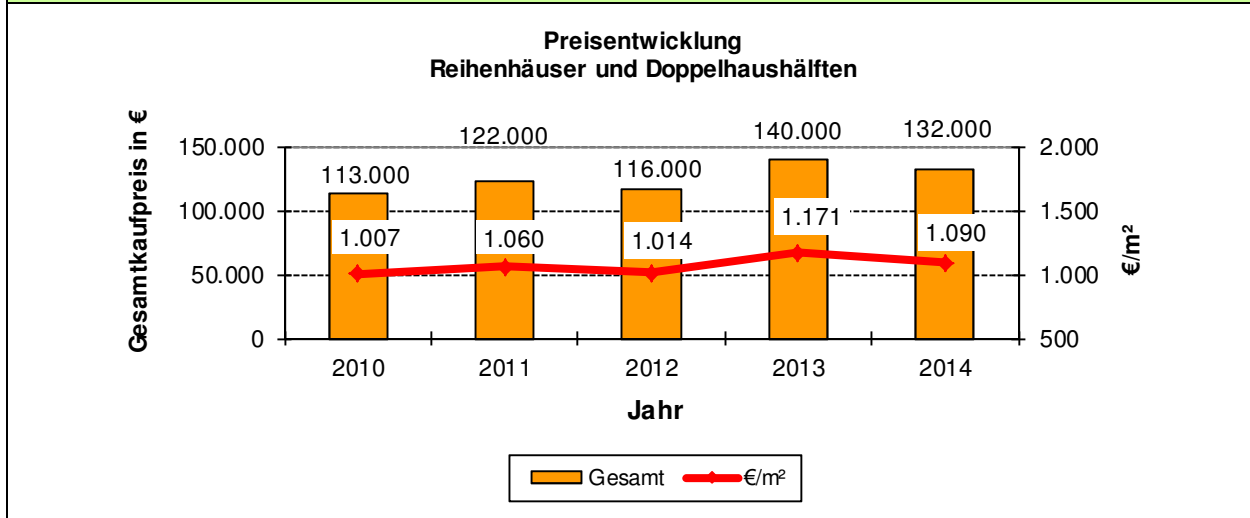


#### Aufteilung nach Baujahrsklassen



0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

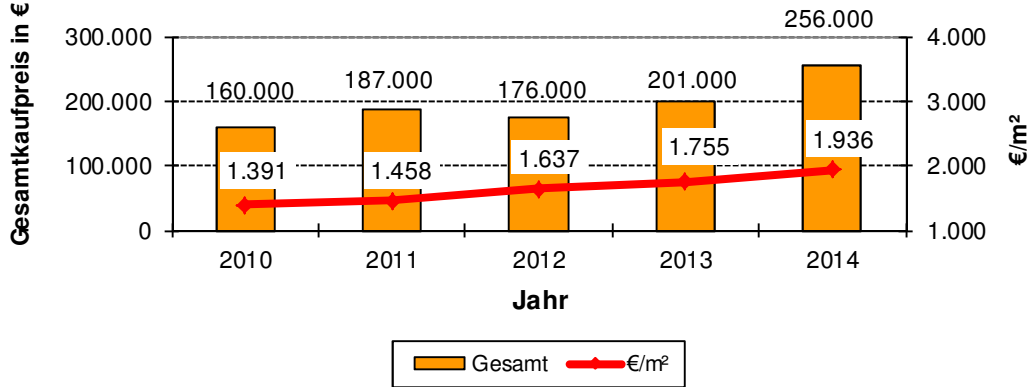
**Landkreis Wolfenbüttel**



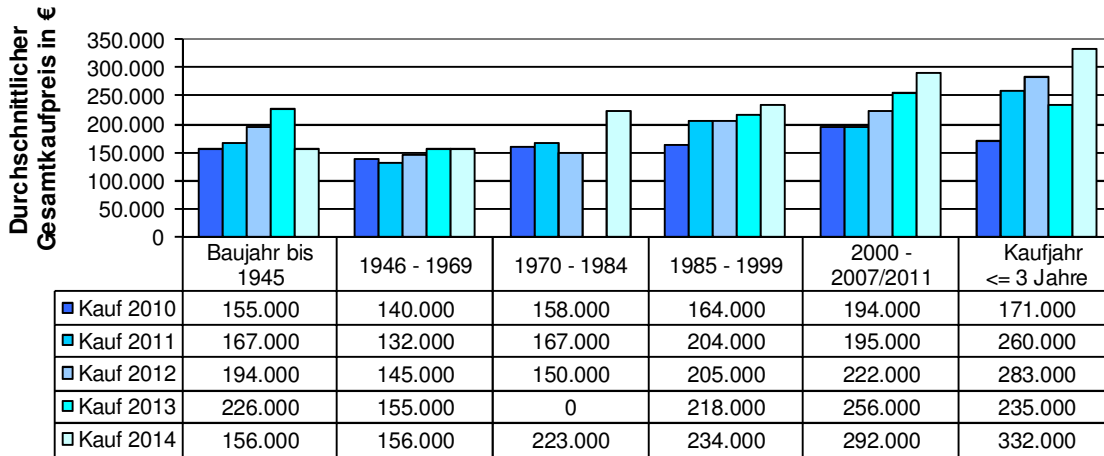
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

**Stadt Wolfsburg**

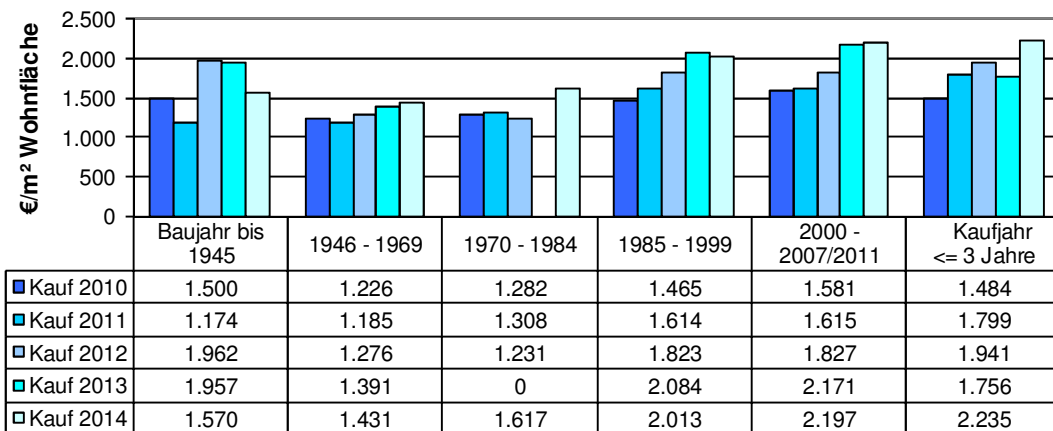
**Preisentwicklung  
Reihenhäuser und Doppelhaushälften**



**Aufteilung nach Baujahrsklassen**



**Aufteilung nach Baujahrsklassen**



0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

### 9.3.3 Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren

#### 9.3.3.1 Sachwertfaktoren

Im Kapitel 9.2.3.1 sind bereits die Einzelheiten des Sachwertmodells beschrieben, sodass an dieser Stelle hierauf verwiesen wird. Die vorläufigen Sachwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

<b>Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften</b>		
Sachwert der baulichen Anlagen	= x x -	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL) Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) ggf. angepasst auf Grund baulicher Besonderheiten (gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL) Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100; gem. Nr. 4.1.2 der SW-RL) lineare Alterswertminderung (gem. Nr. 4.3 der SW-RL) Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre, Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 4 der SW-RL
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche (ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche)
Sachwert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage und besondere bauliche Anlagen
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

#### **Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:**

- Der Sachwertfaktor ist von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig:
  - Von der Höhe des Sachwertes:  
Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert.
  - Von der Lage des Objektes:  
Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen.
  - Von der Restnutzungsdauer des Objektes:  
Neue oder modernisierte Objekte erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als alte Objekte (bei gleichem vorläufigem Sachwert).
  - Von der Wohnfläche des Objektes:  
Objekte mit größerer Wohnfläche erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit kleinerer Wohnfläche (bei gleichem vorläufigem Sachwert).
- Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Sachwertfaktoren nicht zu verwenden. Soweit die Objektdaten eines zu bewertenden Reihenhauses oder einer Doppelhaushälfte nicht den in der Tabelle enthaltenen Baujahren oder Bodenrichtwerten direkt entsprechen, ist zwischen den benachbarten Vergleichswerten zu interpolieren.
- Die Kurve des Sachwertfaktors zeigt den Mittelwert für durchschnittliche Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken sind zur Berücksichtigung Korrekturfaktoren aufgeführt.

4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Nr. 6 der SW-RL) müssen im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahresüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand ist mit einem Zuschlag zu berücksichtigen.

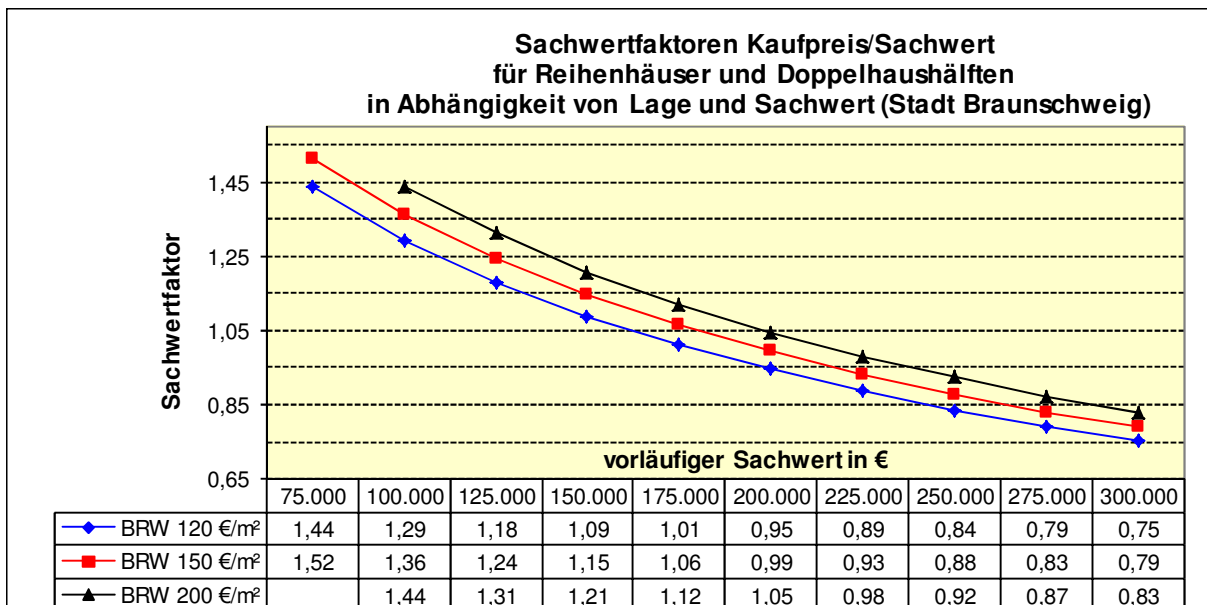
### Stadt Braunschweig

Für die **Stadt Braunschweig** umfasst die Stichprobe ca. 450 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Anfang 2011 und Ende 2014. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

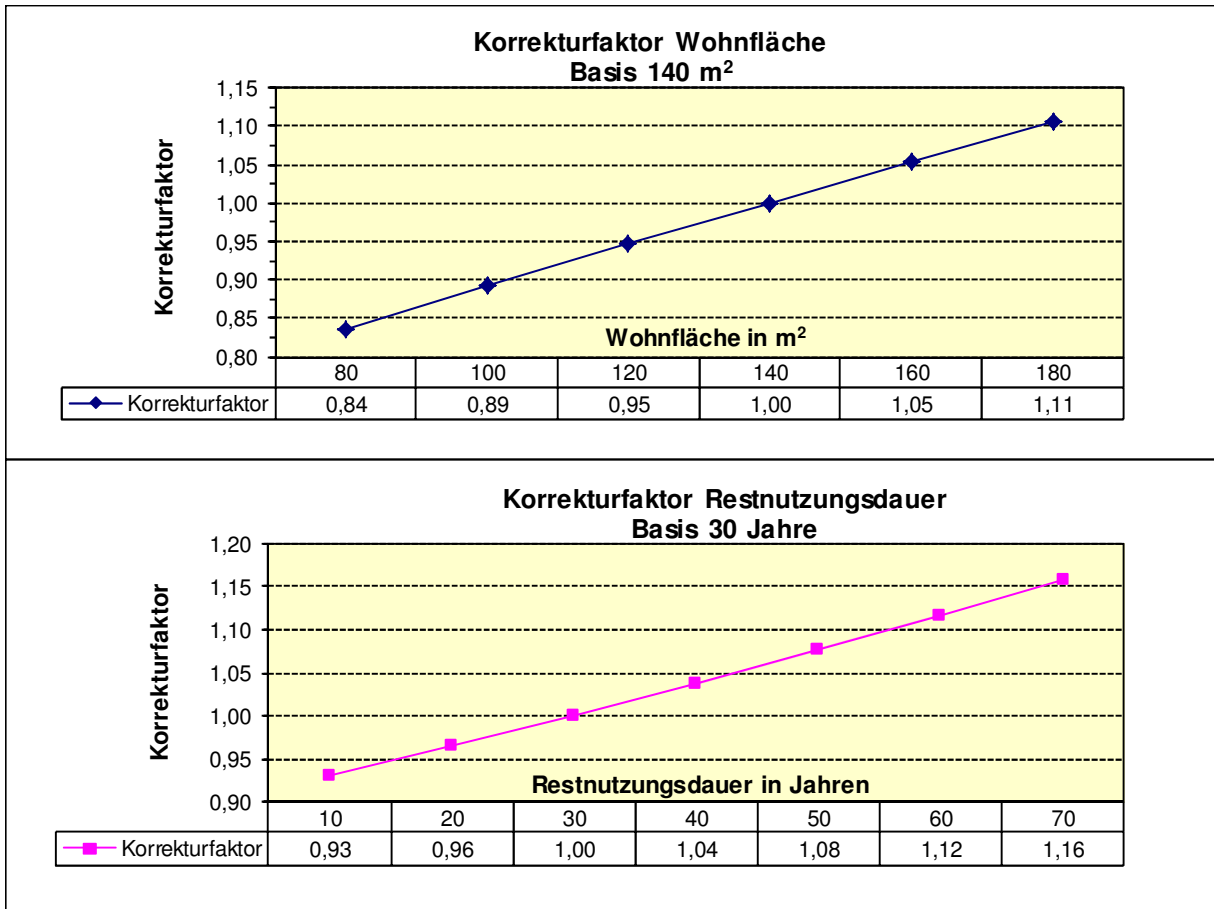
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	95 €/m <sup>2</sup> - 250 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>
Sachwert 2010	50.000 – 450.000 €	155.000 €
Restnutzungsdauer	10 – 70 Jahre	43 Jahre
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> - 200 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>

Bei der durchgeführten Analyse sind unterschiedliche Einflussfaktoren ermittelt worden, diese sind

- die Restnutzungsdauer,
- die Wohnfläche,
- der Bodenrichtwert und
- das Sachwertniveau.







Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

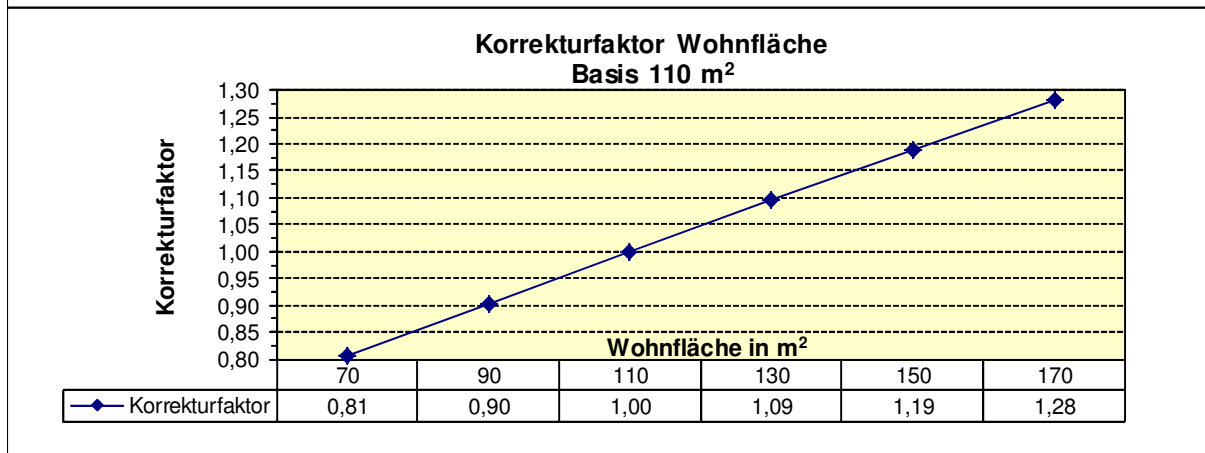
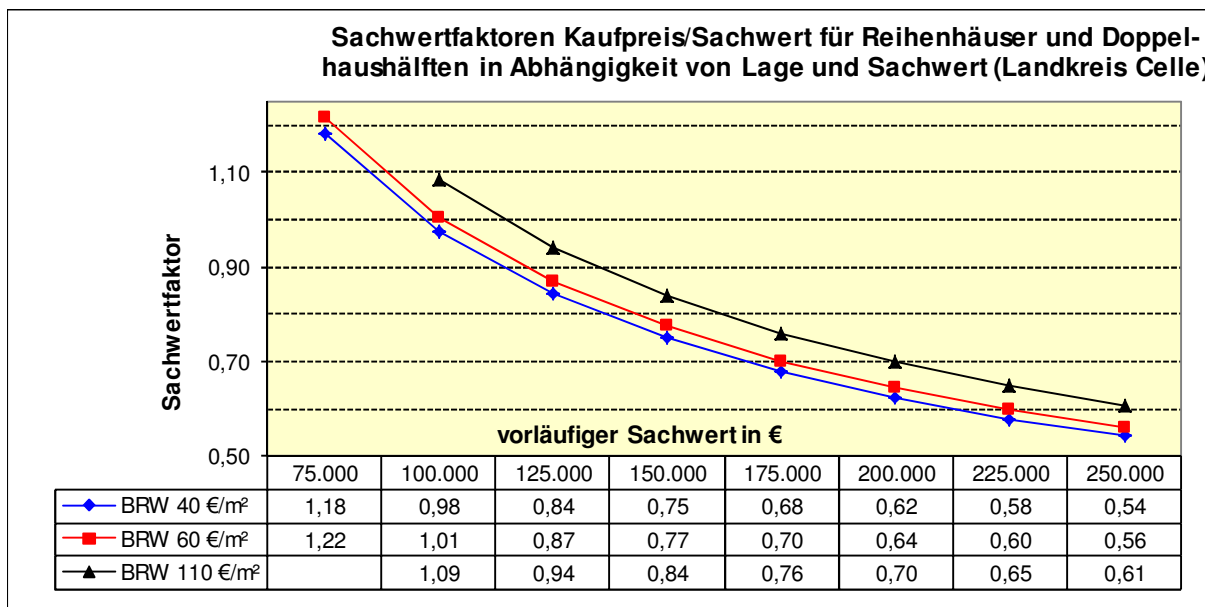
**Landkreis Celle**

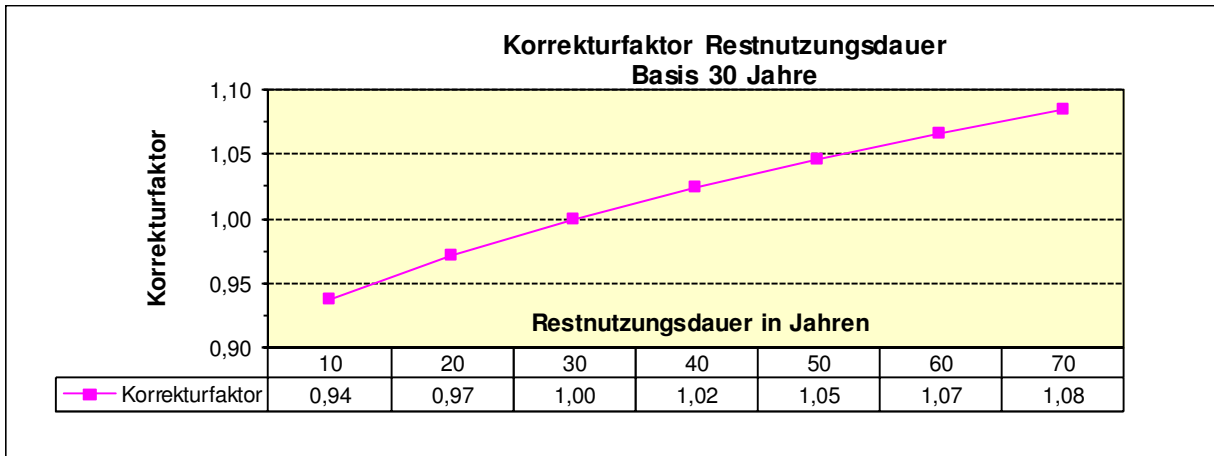
Für den **Landkreis Celle** umfasst die Stichprobe ca. 140 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Anfang 2010 und Ende 2014. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2014	2012
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> - 120 €/m <sup>2</sup>	75 €/m <sup>2</sup>
Sachwert 2010	50.000 – 340.000 €	125.000 €
Restnutzungsdauer	8 – 70 Jahre	32 Jahre
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> - 200 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>

Bei der durchgeführten Analyse sind unterschiedliche Einflussfaktoren ermittelt worden, diese sind

- die Restnutzungsdauer,
- die Wohnfläche,
- der Bodenrichtwert und
- das Sachwertniveau.





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

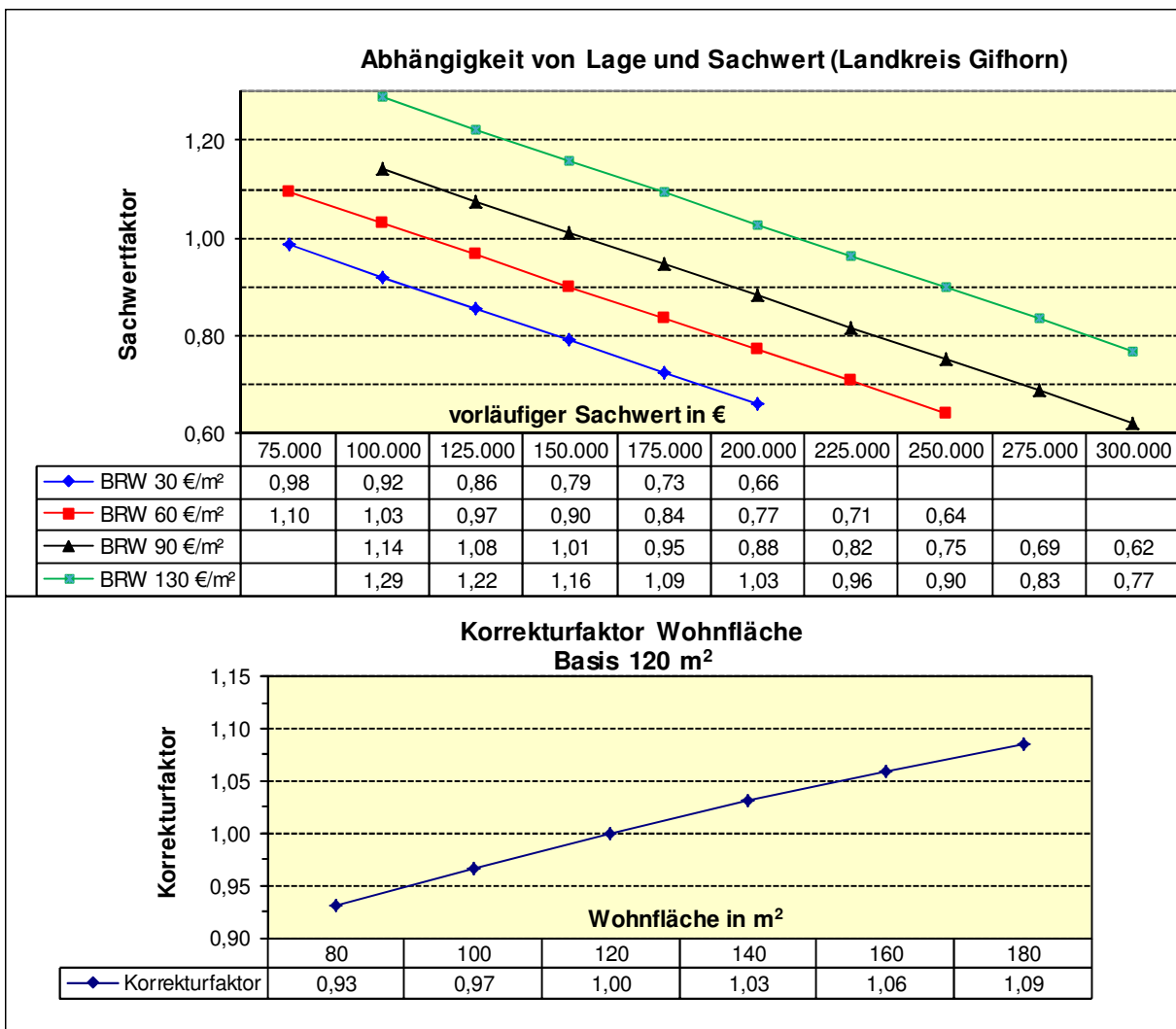
**Landkreis Gifhorn**

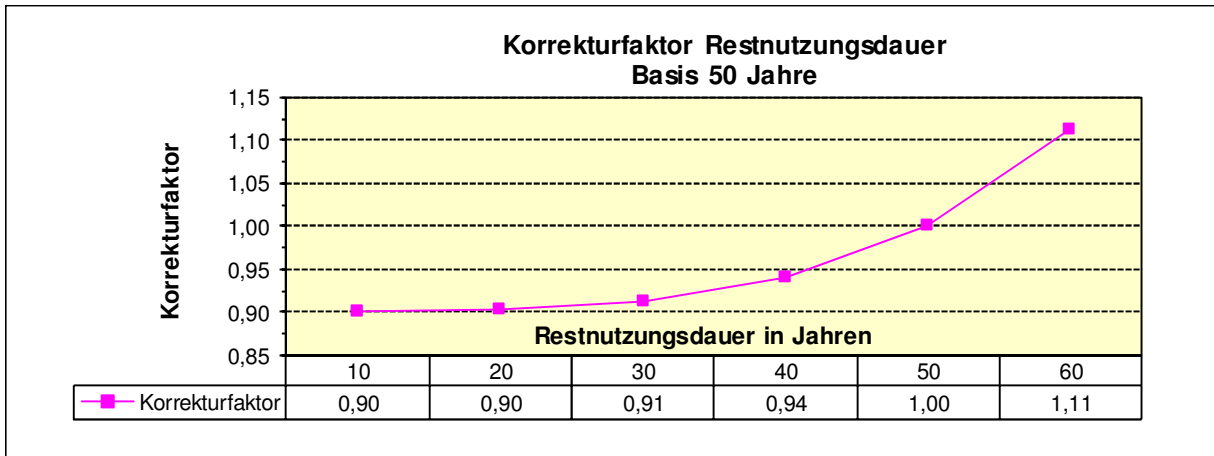
Für den **Landkreis Gifhorn** umfasst die Stichprobe ca. 130 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Anfang 2011 und Ende 2014. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m <sup>2</sup> - 125 €/m <sup>2</sup>	70 €/m <sup>2</sup>
Sachwert 2010	60.000 – 330.000 €	190.000 €
Restnutzungsdauer	9 – 69 Jahre	48 Jahre
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> - 195 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>

Bei der durchgeführten Analyse sind unterschiedliche Einflussfaktoren ermittelt worden, diese sind

- die Restnutzungsdauer,
- die Wohnfläche,
- der Bodenrichtwert und
- das Sachwertniveau.





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

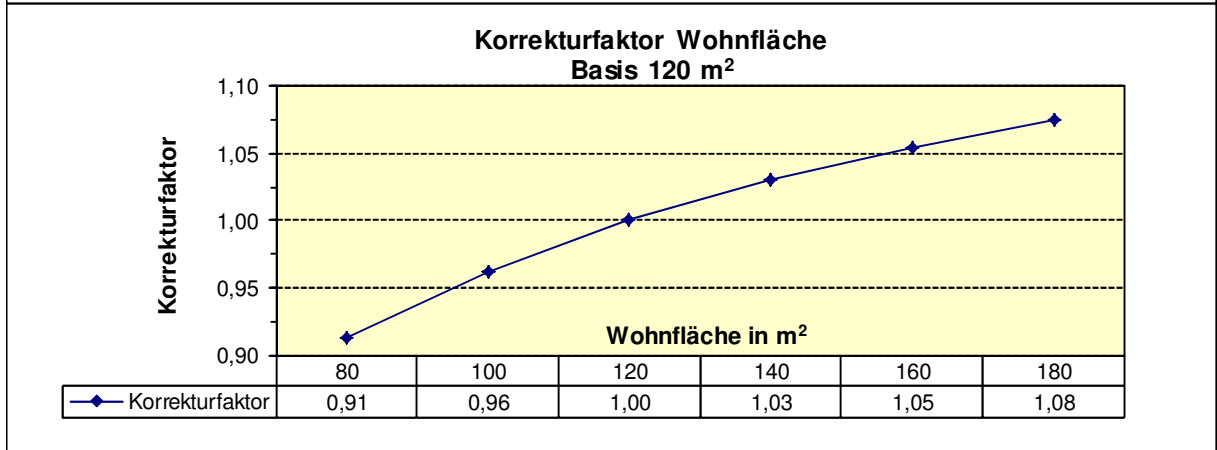
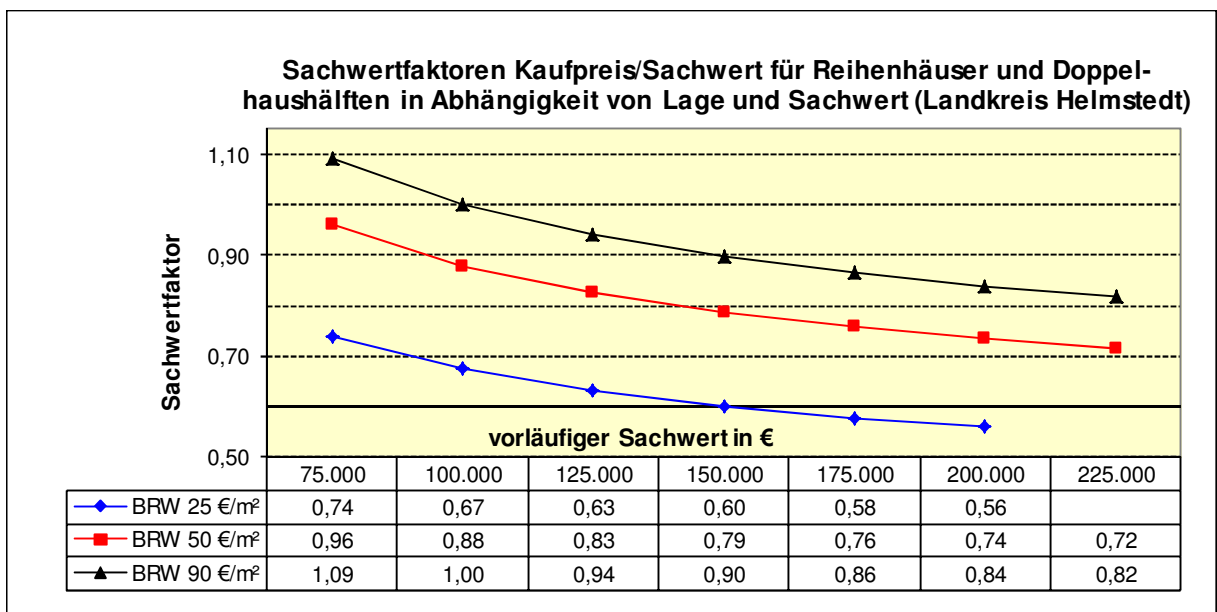
**Landkreis Helmstedt**

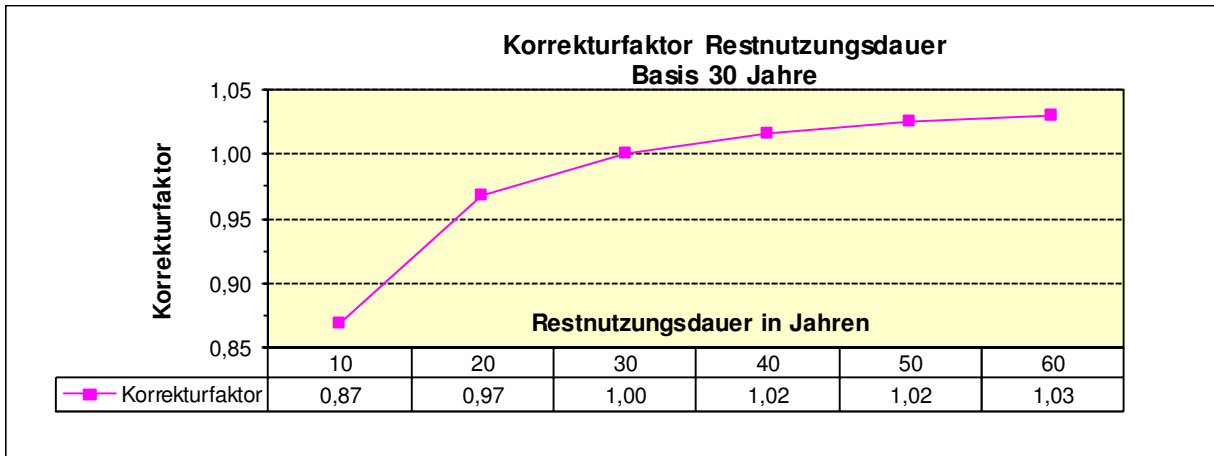
Für den **Landkreis Helmstedt** umfasst die Stichprobe ca. 90 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Anfang 2010 und Ende 2014. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2014	2012
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m <sup>2</sup> - 105 €/m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>
Sachwert 2010	50.000 – 310.000 €	125.000 €
Restnutzungsdauer	6 – 69 Jahre	27 Jahre
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup> - 200 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>

Bei der durchgeführten Analyse sind unterschiedliche Einflussfaktoren ermittelt worden, diese sind

- die Restnutzungsdauer,
- die Wohnfläche,
- der Bodenrichtwert und
- das Sachwertniveau.





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

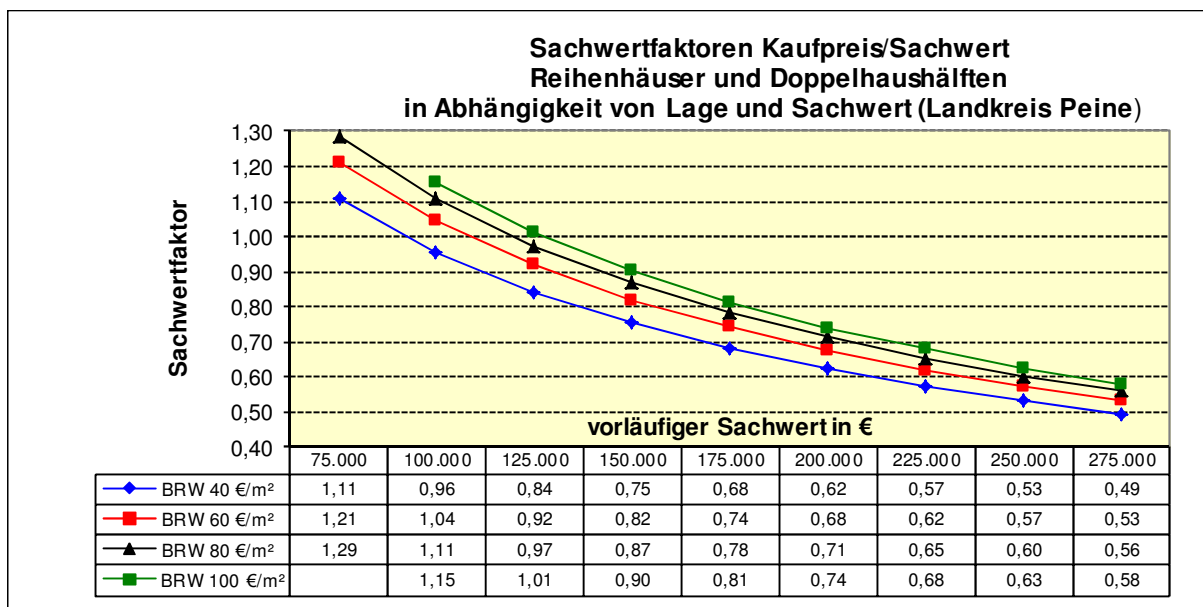
**Landkreis Peine**

Für den **Landkreis Peine** umfasst die Stichprobe ca. 330 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Anfang 2010 und Ende 2014. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

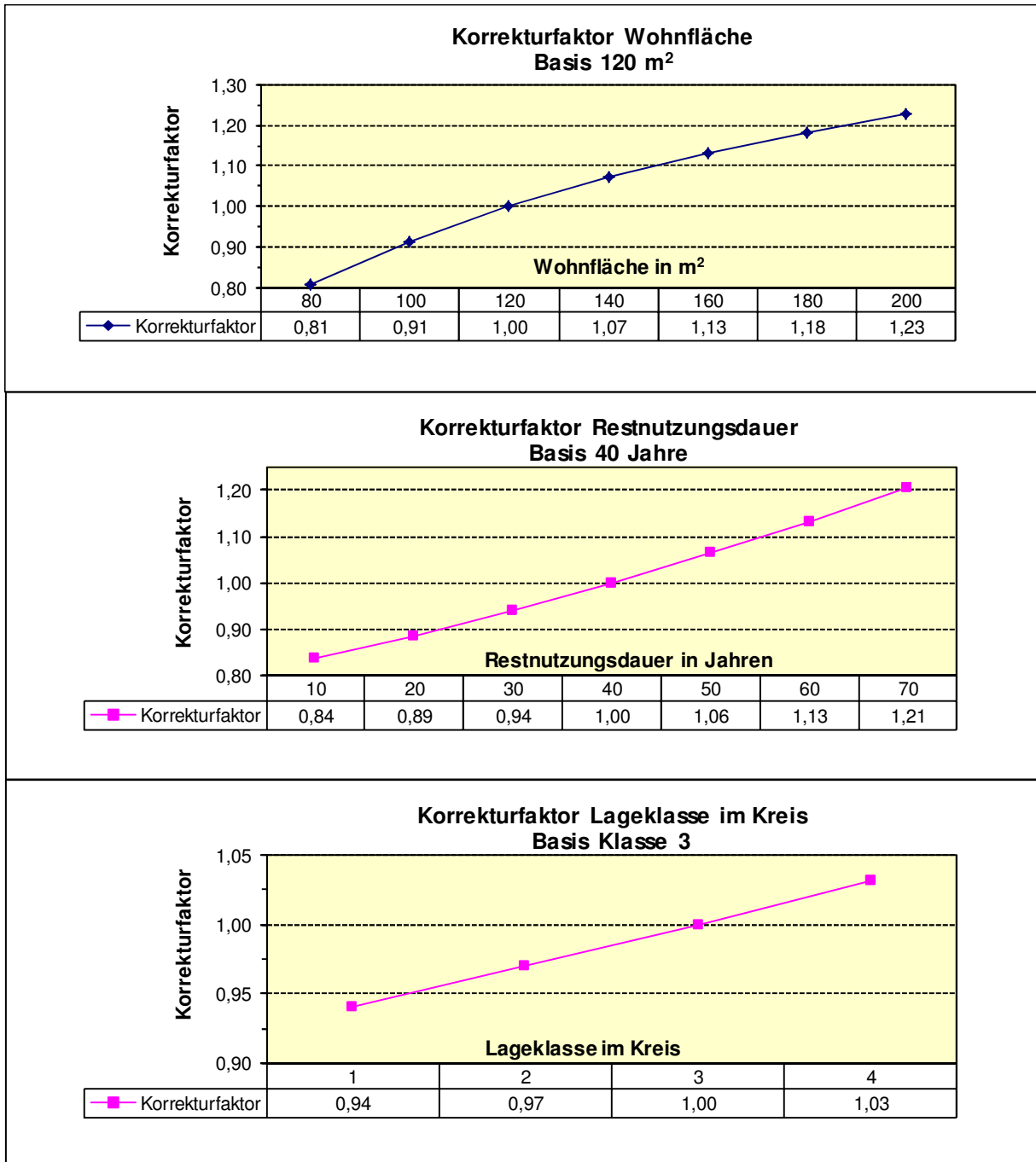
Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2014	2012
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m <sup>2</sup> - 150 €/m <sup>2</sup>	75 €/m <sup>2</sup>
Sachwert 2010	35.000 – 325.000 €	135.000 €
Restnutzungsdauer	8 – 70 Jahre	37 Jahre
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup> - 220 m <sup>2</sup>	117 m <sup>2</sup>
Lageklassenfaktor	1	2,8
	2	
	3	
	4	

Es zeigten sich folgende Faktoren, die Einfluss auf den Kaufpreis haben:

- die Restnutzungsdauer,
- die Wohnfläche,
- der Bodenrichtwert,
- das Sachwertniveau und
- der Lageklassenfaktor.







Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

### Stadt Salzgitter

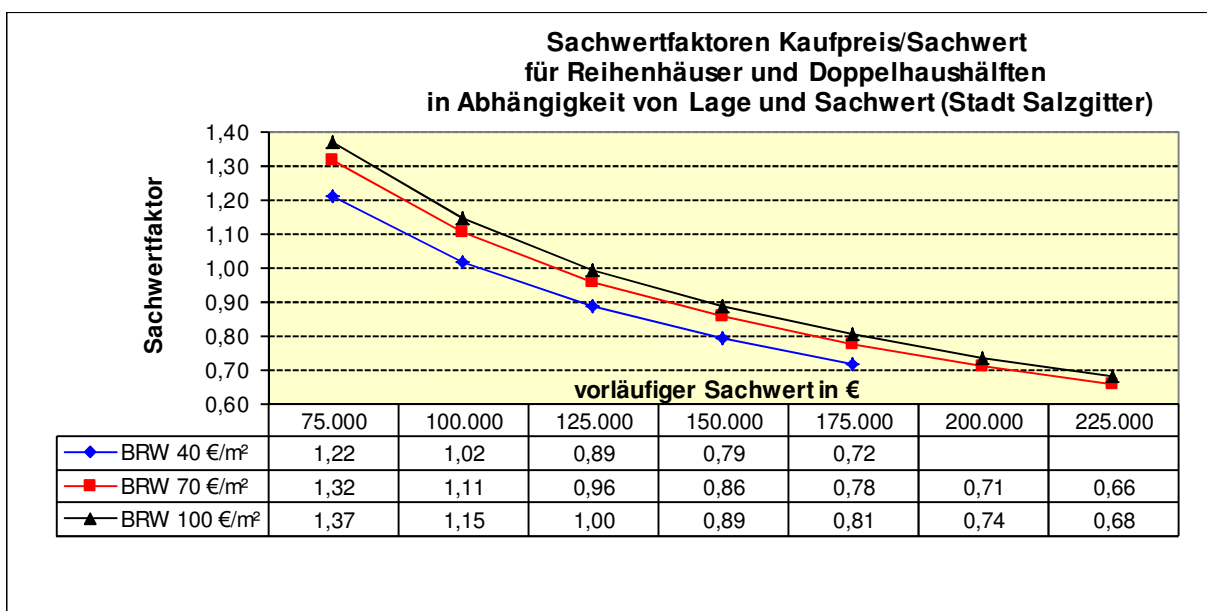
Für die **Stadt Salzgitter** umfasst die Stichprobe ca. 410 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Anfang 2011 und Ende 2014. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

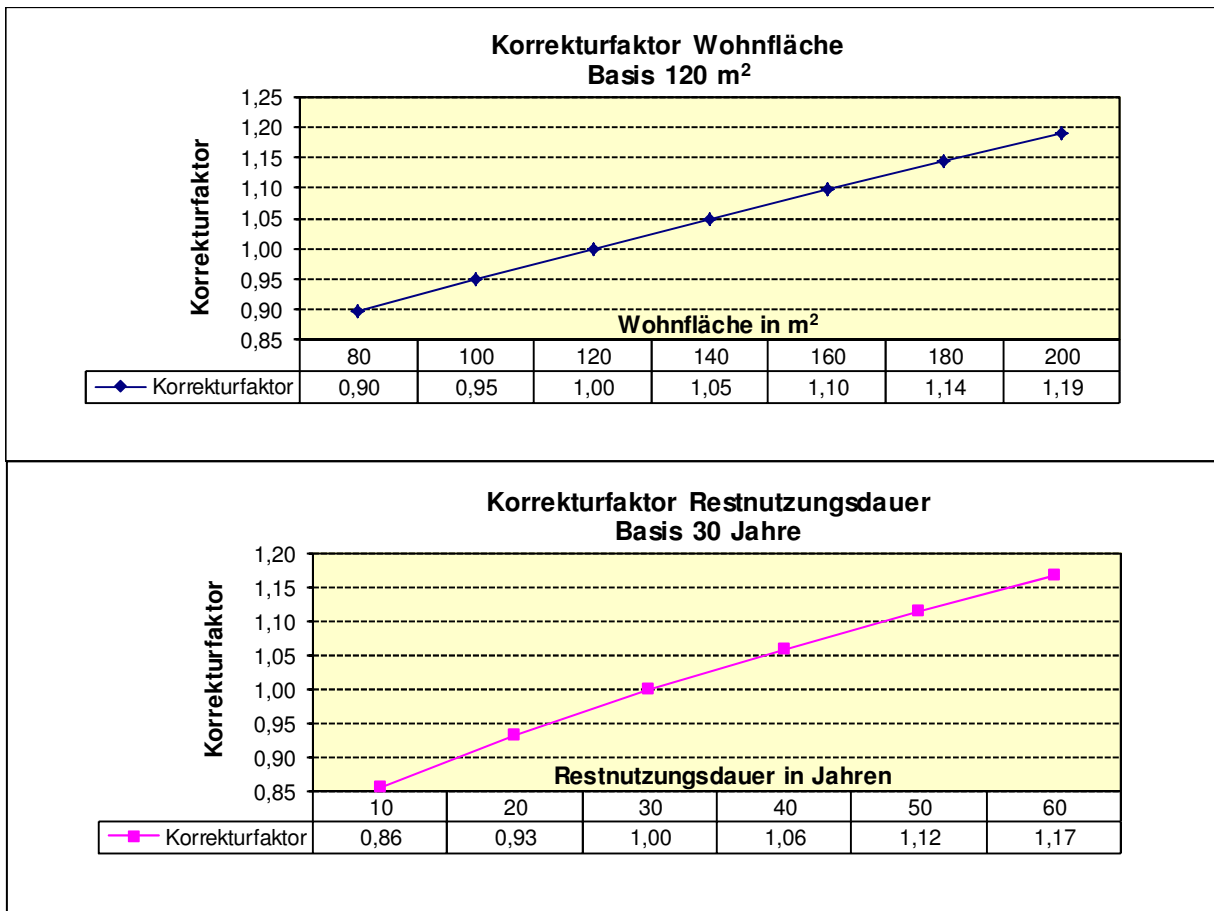
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m <sup>2</sup> - 120 €/m <sup>2</sup>	65 €/m <sup>2</sup>
Sachwert 2010	25.000 – 340.000 €	110.000 €
Restnutzungsdauer	10 – 70 Jahre	32 Jahre
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> - 200 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>

Bei der durchgeführten Analyse sind als Einflussfaktoren

- die Restnutzungsdauer,
- die Wohnfläche,
- der Bodenrichtwert und
- das Sachwertniveau

ermittelt worden.





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

### Landkreis Wolfenbüttel

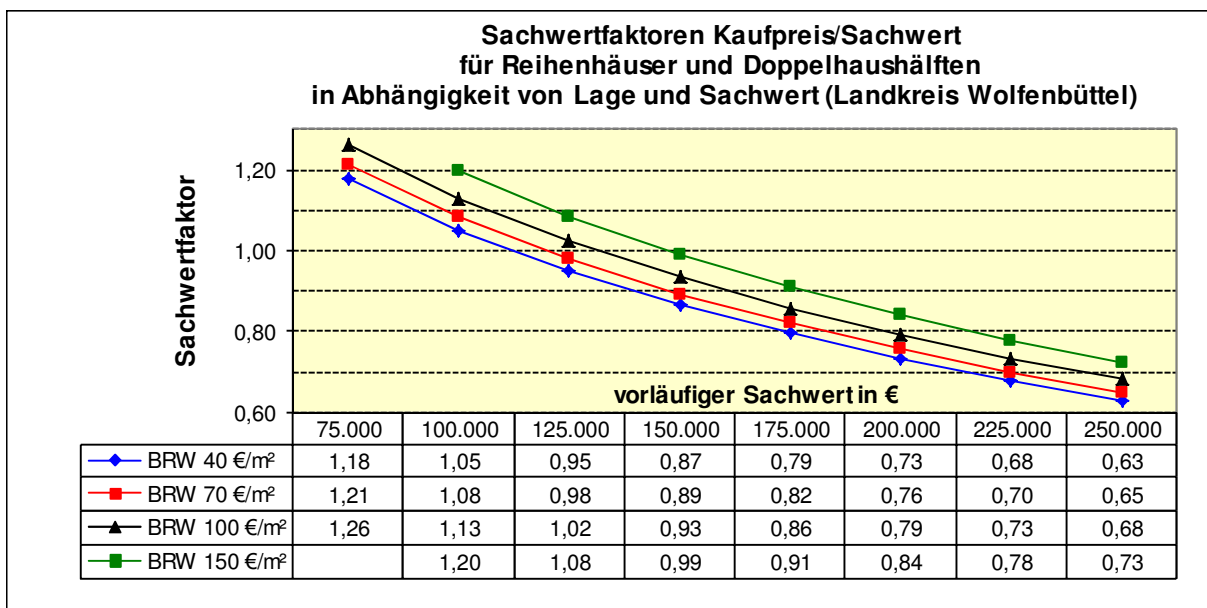
Für den **Landkreis Wolfenbüttel** umfasst die Stichprobe ca. 280 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Anfang 2011 und Ende 2014. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

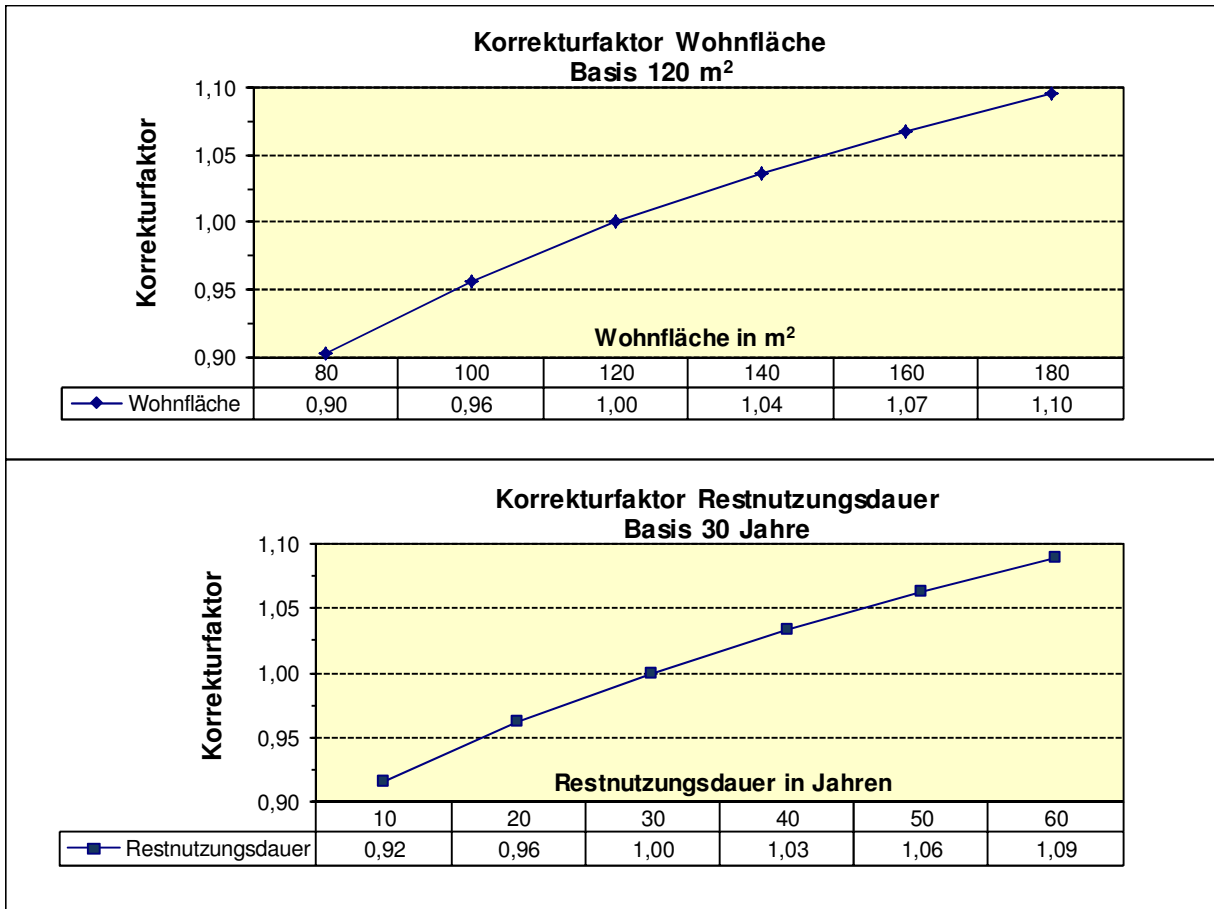
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m <sup>2</sup> - 175 €/m <sup>2</sup>	110 €/m <sup>2</sup>
Sachwert 2010	35.000 – 290.000 €	136.000 €
Restnutzungsdauer	10 – 68 Jahre	36 Jahre
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> - 200 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>

Die Regressionsanalyse ergab, dass

- die Restnutzungsdauer,
- die Wohnfläche,
- der Bodenrichtwert und
- das Sachwertniveau

Einfluss auf den Sachwertfaktor haben.





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

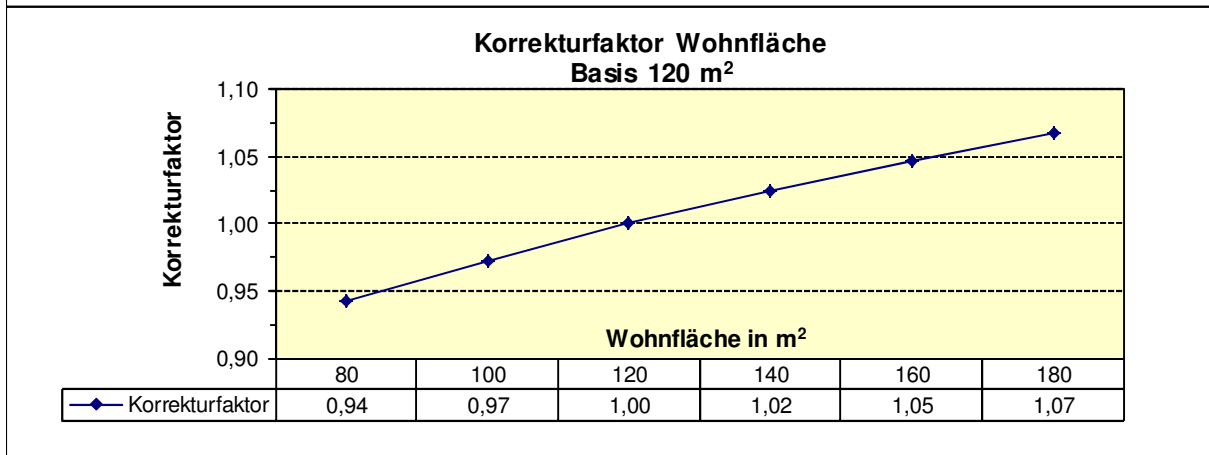
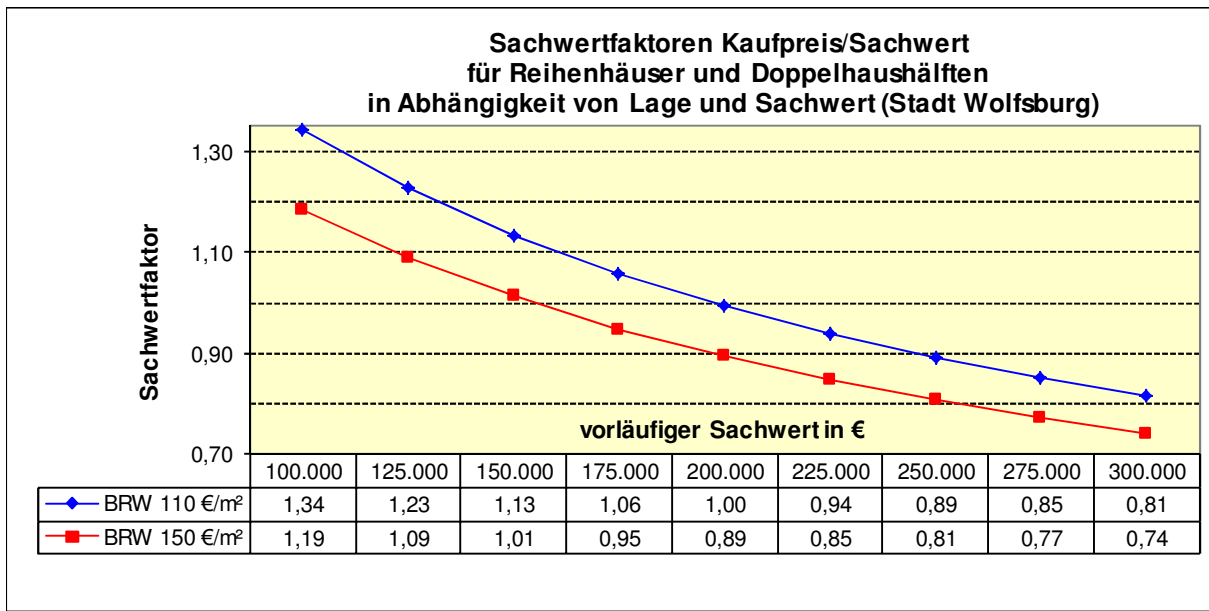
**Stadt Wolfsburg**

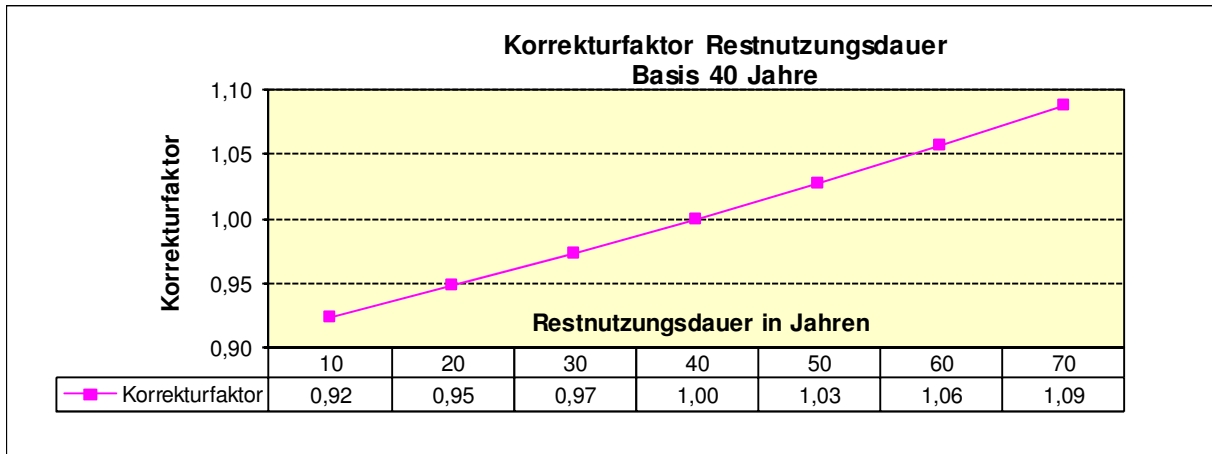
Für die **Stadt Wolfsburg** umfasst die Stichprobe ca. 100 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Anfang 2011 und Ende 2014. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	85 €/m <sup>2</sup> - 155 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>
Sachwert 2010	65.000 – 390.000 €	200.000 €
Restnutzungsdauer	7 – 70 Jahre	40 Jahre
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> - 200 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>

Bei der durchgeführten Analyse sind unterschiedliche Einflussfaktoren ermittelt worden, diese sind

- die Restnutzungsdauer,
- die Wohnfläche,
- der Bodenrichtwert und
- das Sachwertniveau.





<b>Anwendungsbeispiel für die Stadt Wolfsburg:</b>			
Vorläufiger Sachwert:	175.000 €	Bodenrichtwert:	150 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	120 m <sup>2</sup>	Restnutzungsdauer:	20 Jahre
Sachwertfaktor (Tabelle)	0,95		
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>			
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,00		
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>			
Korrekturfaktor für Restnutzungsdauer	0,95		
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>			
Wert des Objektes =			
Vorl. Sachwert x Sachwertfaktor x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Restnutzungsdauer			
$175.000 \text{ €} \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95 = \text{rd. } 158.000 \text{ €}$			

### 9.3.3.2 Vergleichsfaktoren

Die Vergleichsfaktoren werden aus der AKS abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht.

Hinweise zur Anwendung der Vergleichsfaktoren	
Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.	
Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie zusätzlich aufgeführt.	
Die angegebenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.	
Die Wohnlageklassen werden durch die Höhe des Bodenrichtwertes dargestellt (z.B. entspricht ein hoher Bodenrichtwert einer guten Wohnlage).	
Soweit die Objektdaten eines zu bewertenden Reihenhauses oder einer Doppelhaushälfte nicht denen in der Tabelle enthaltenen Baujahren oder Wohnlageklassen direkt entsprechen, ist zwischen den benachbarten Vergleichswerten zu interpolieren.	

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** wurden aus der Kaufpreissammlung ermittelt. Die Stichproben lassen sich für die folgenden Gebietskörperschaften wie folgt beschreiben.

Merkmal	Bereich	Reihenhäuser Mittelwert Stadt Braunschweig	Doppelhaus Mittelwert Stadt Braunschweig	Mittelwert Stadt Wolfsburg
Kaufzeitpunkt	2010 - 2014	2012	2012	2012
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m <sup>2</sup> - 250 €/m <sup>2</sup>	155 €/m <sup>2</sup>	140 €/m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1920 - 2011	1970	1965	1983
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	121 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	100 m <sup>2</sup> - 1.000 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	465 m <sup>2</sup>	392 m <sup>2</sup>
Garage	nicht vorhanden, vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	Vollkeller	Vollkeller	tlw. unterkellert

Merkmal	Bereich	Mittelwert Landkreis Celle	Mittelwert Landkreis Gifhorn	Mittelwert Landkreis Helmstedt
Kaufzeitpunkt	2010 - 2014	2012	2012	2012
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> - 180 €/m <sup>2</sup>	81 €/m <sup>2</sup>	93 €/m <sup>2</sup>	64 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 - 2011	1972	1989	1967
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> - 240 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>	117 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup> - 2000 m <sup>2</sup>	385 m <sup>2</sup>	405 m <sup>2</sup>	390 m <sup>2</sup>
Garage	nicht vorhanden, vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	tlw. unterkellert	tlw. unterkellert	tlw. unterkellert



Merkmal	Bereich	Mittelwert Landkreis Peine	Mittelwert Stadt Salzgitter	Mittelwert Landkreis Wolfenbüttel
Kaufzeitpunkt	2010 - 2014	2012	2013	2012
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m <sup>2</sup> - 200 €/m <sup>2</sup>	70 €/m <sup>2</sup>	65 €/m <sup>2</sup>	110 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1930 - 2011	1966	1965	1975
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> - 200 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	100 m <sup>2</sup> - 1.000 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>
Garage	nicht vorhanden, vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	Vollkeller	Vollkeller	Vollkeller

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf typische Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit folgenden Eigenschaften:

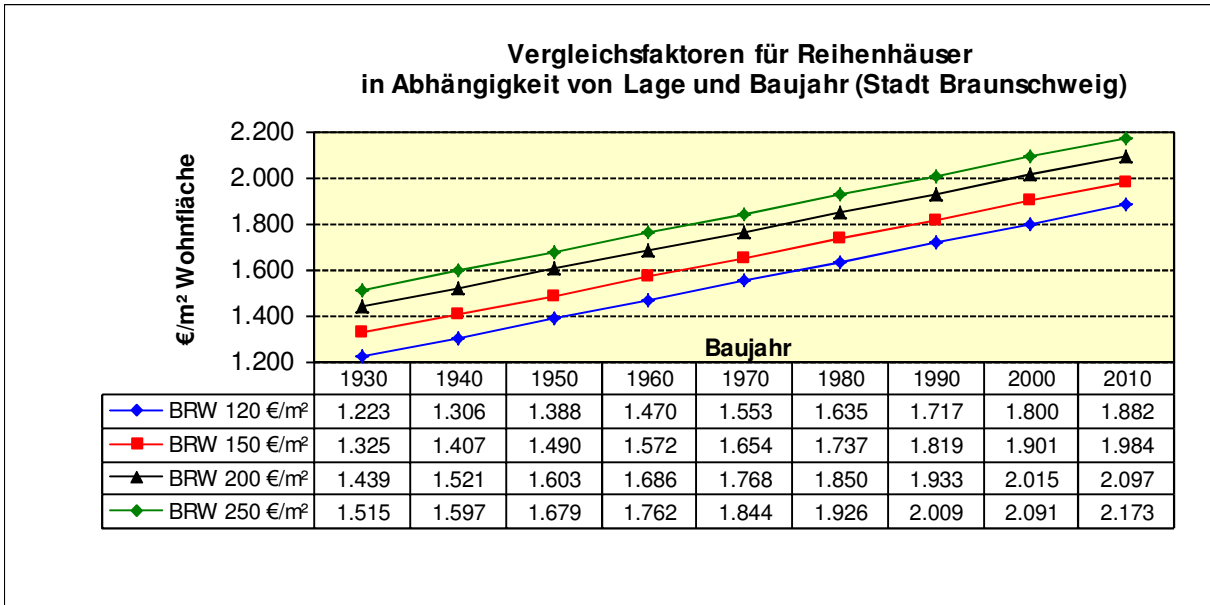
Merkmal	Ausprägung Reihenhäuser Stadt Braunschweig	Ausprägung Doppelhaushälften Stadt Braunschweig	Ausprägung Landkreis Celle
Anzahl	470	160	230
Kaufzeitpunkt	01.07.2014	01.07.2014	01.07.2014
Lage (Bodenrichtwert)	120/150/200/250 €/m <sup>2</sup>	120/150/200/250 €/m <sup>2</sup>	40/60/110 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1930 - 2010	1930 - 2010	1950 - 2010
Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>

Merkmal	Ausprägung Landkreis Gifhorn	Ausprägung Landkreis Helmstedt	Ausprägung Landkreis Peine
Anzahl	490	530	410
Kaufzeitpunkt	01.07.2014	01.07.2014	01.07.2014
Lage (Bodenrichtwert)	30/60/90/130 €/m <sup>2</sup>	25/50/90 €/m <sup>2</sup>	50/70/100 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 - 2010	1950 - 2010	1930 - 2010
Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	400 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>

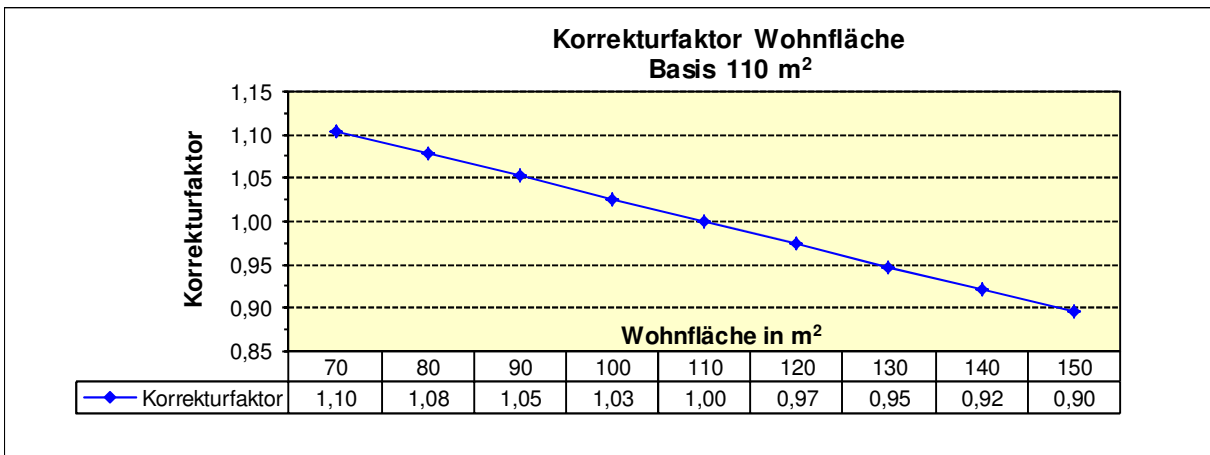
Merkmal	Ausprägung Stadt Salzgitter	Ausprägung Landkreis Wolfenbüttel	Ausprägung Stadt Wolfsburg
Anzahl	590	390	310
Kaufzeitpunkt	01.07.2014	01.07.2014	01.07.2014
Lage (Bodenrichtwert)	50/70/100 €/m <sup>2</sup>	60/90/120/150 €/m <sup>2</sup>	110/150 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1930 - 2010	1950 - 2010	1950 - 2010
Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	400 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>

**Stadt Braunschweig**      **Reihenhäuser**

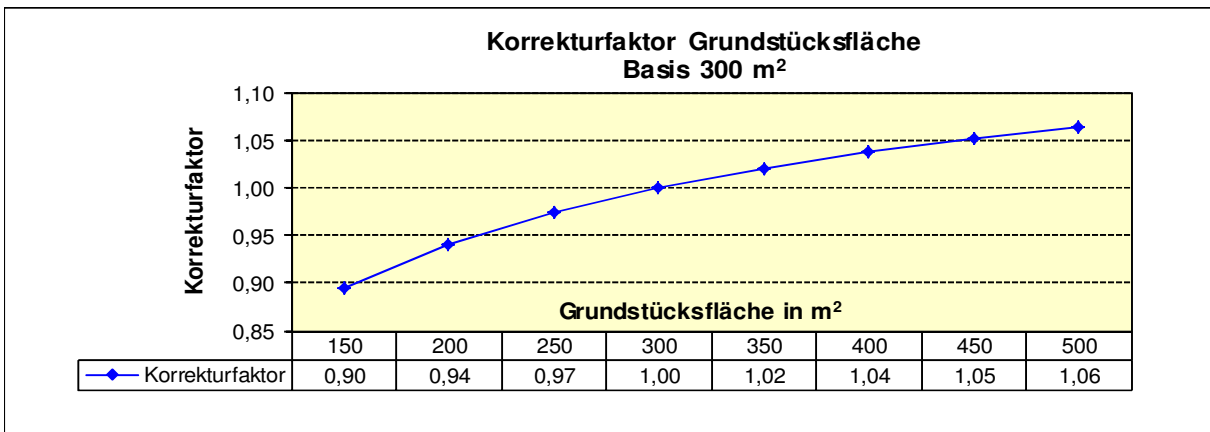
**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



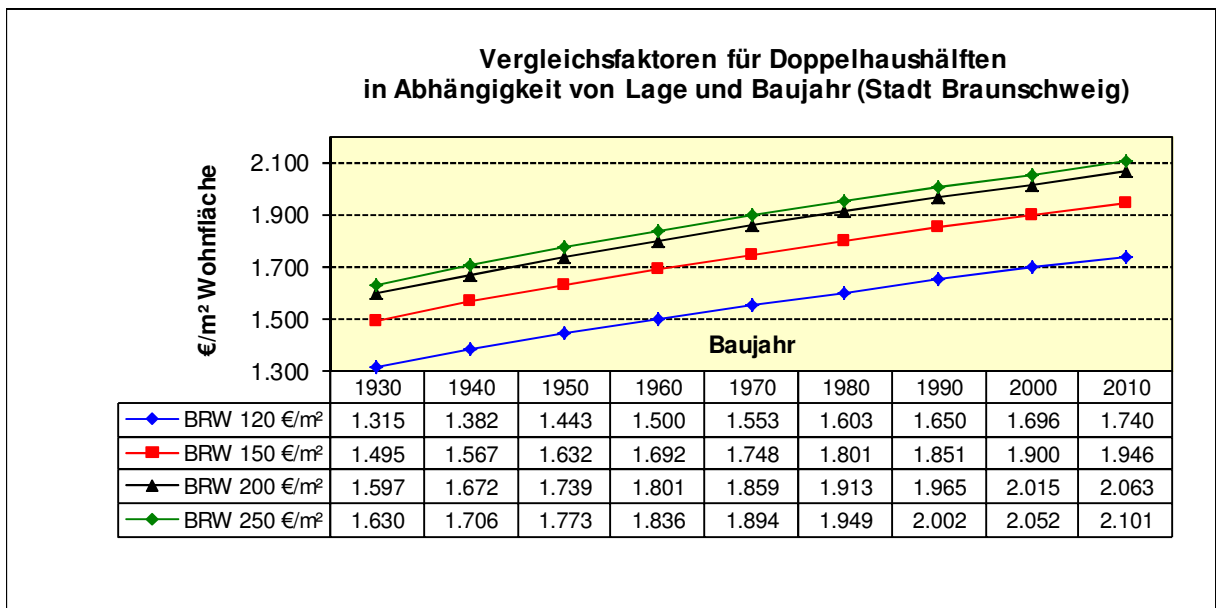
**Abhängigkeit von der Grundstücksfläche**



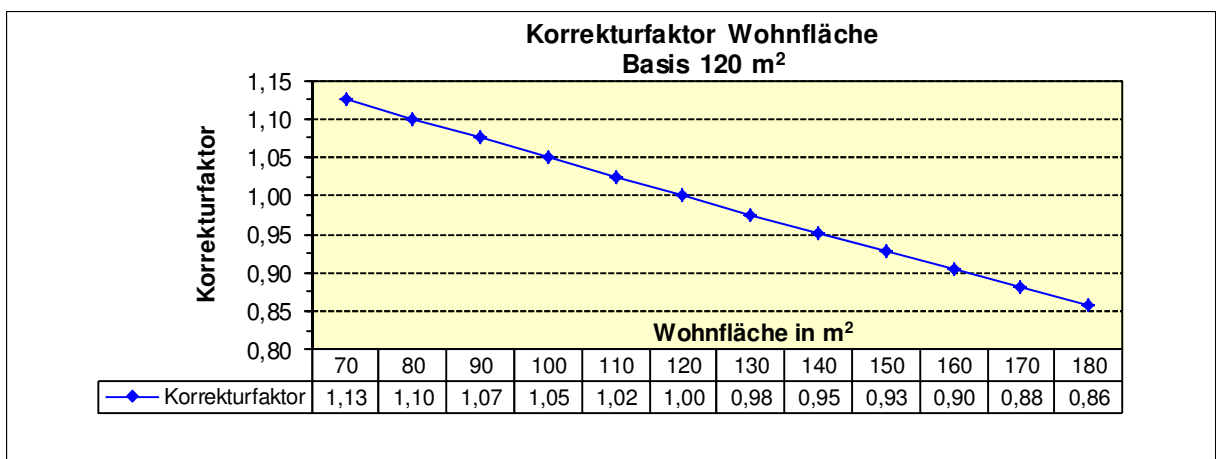
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Stadt Braunschweig      Doppelhaushälften**

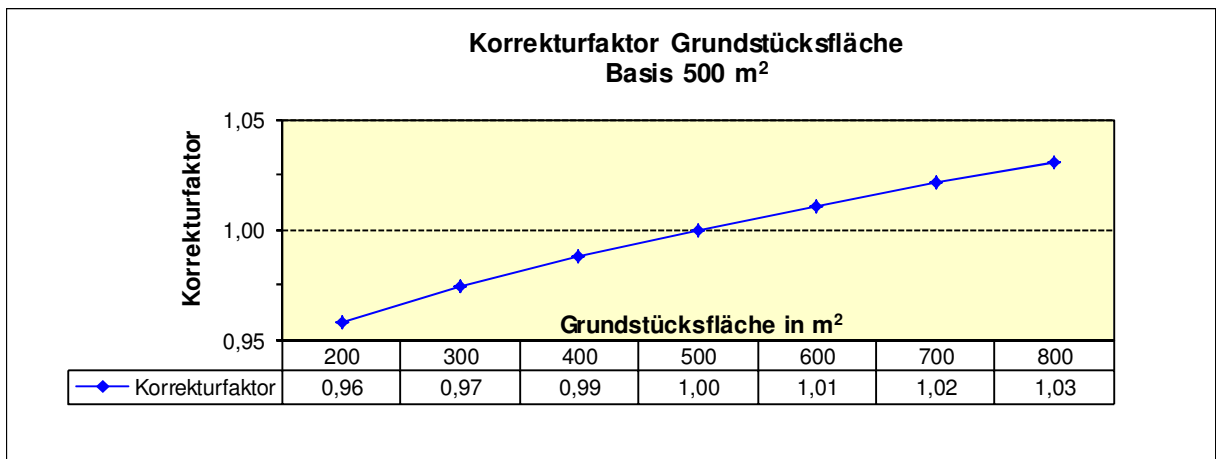
**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



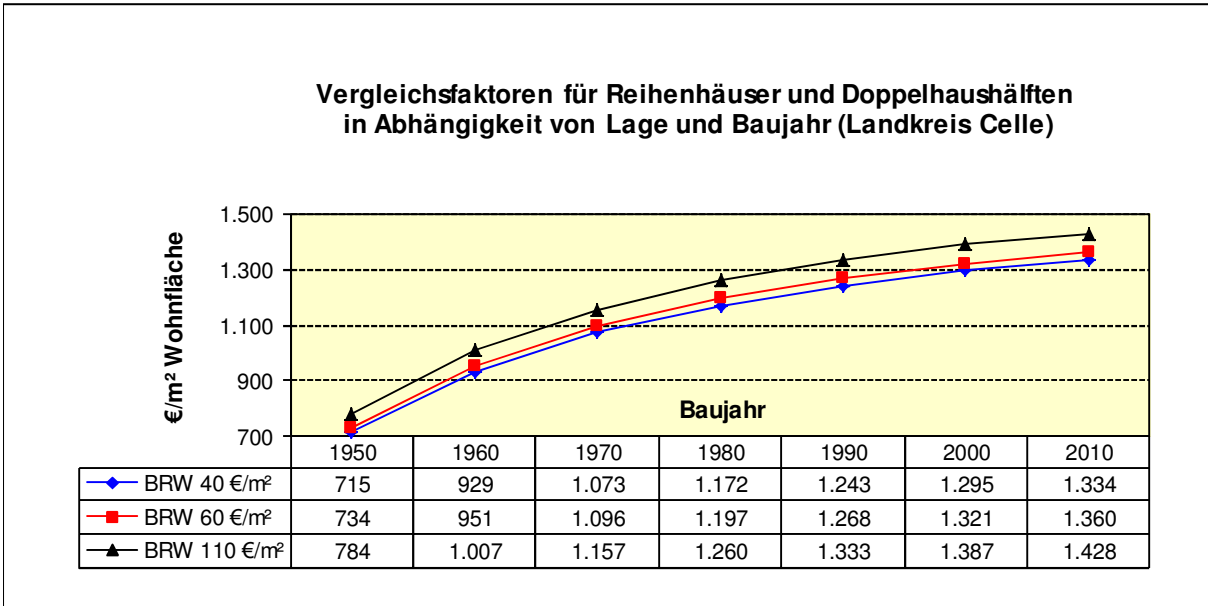
**Abhängigkeit von der Grundstücksfläche**



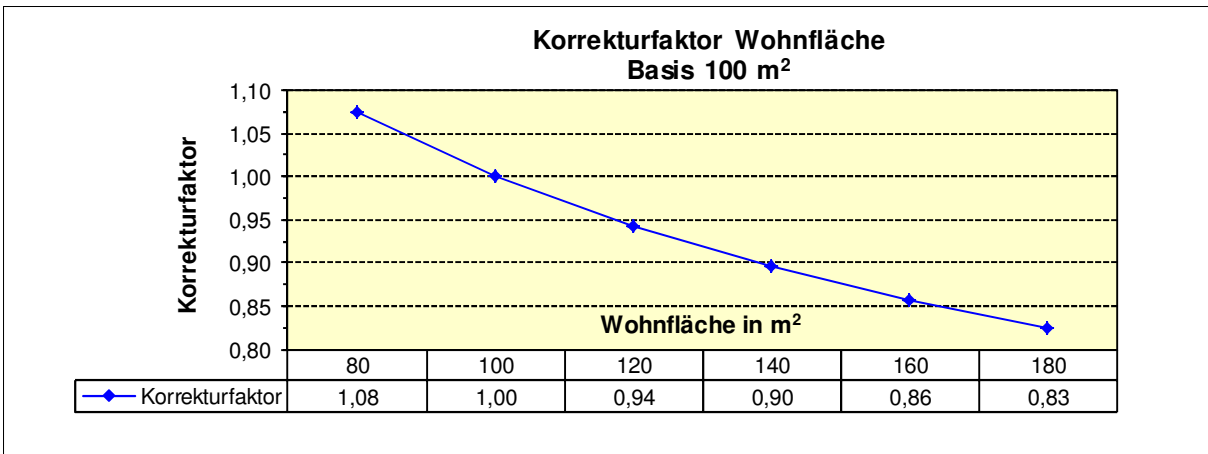
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Landkreis Celle**

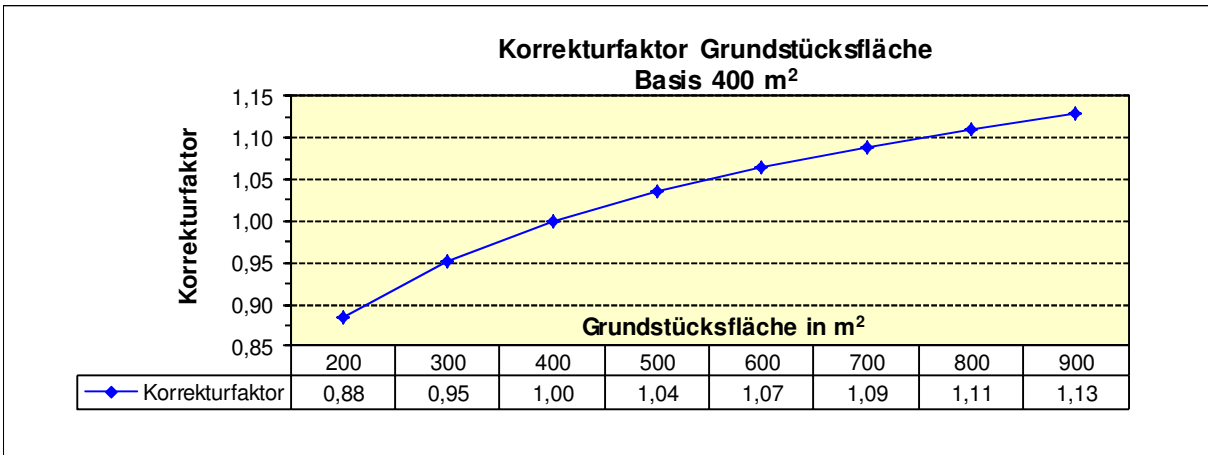
**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



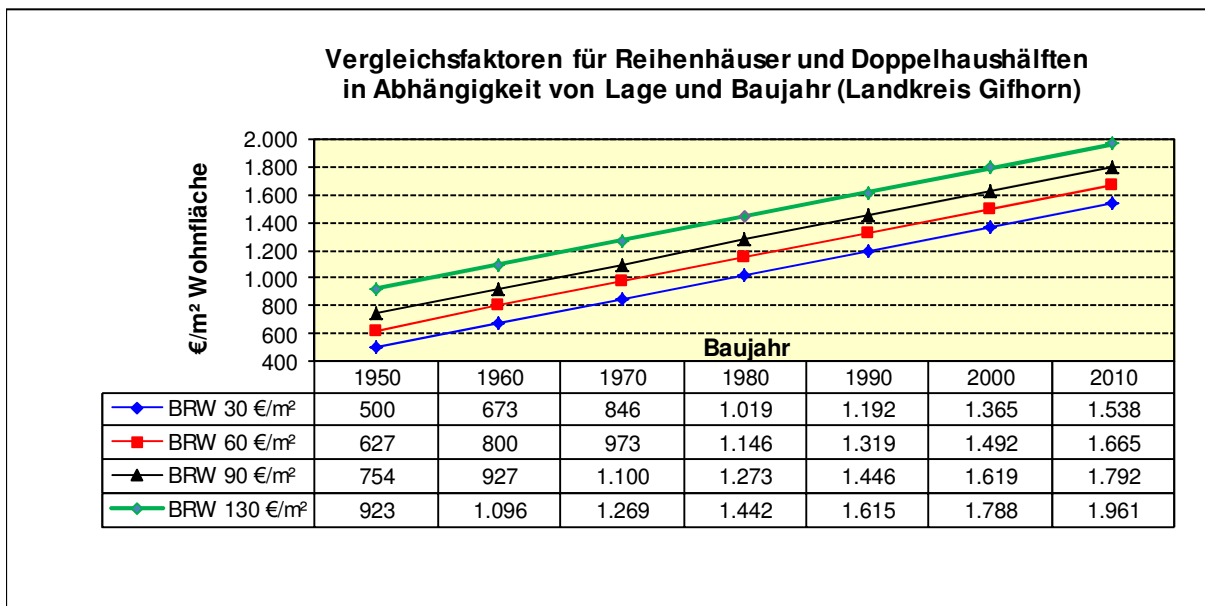
**Abhängigkeit von der Grundstücksfläche**



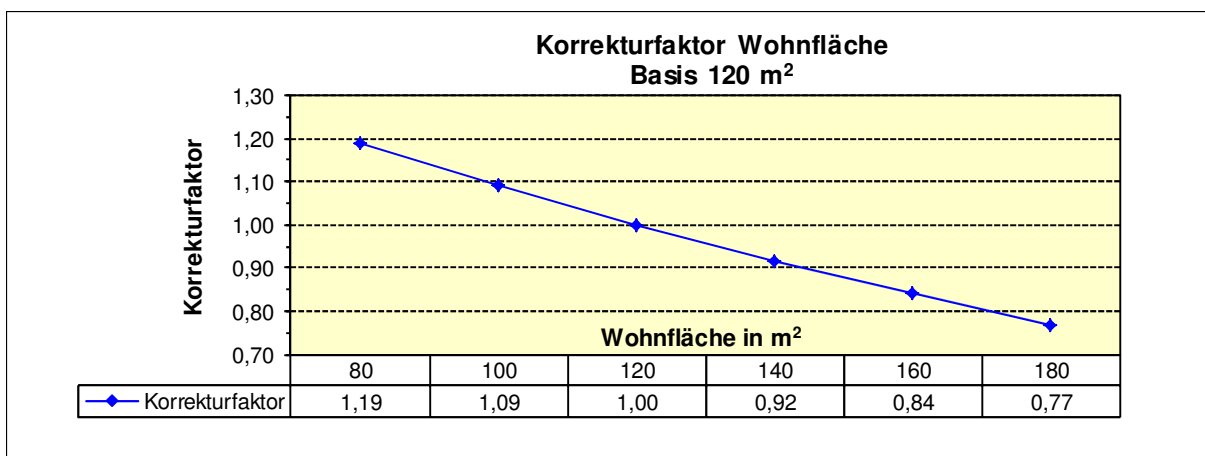
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Landkreis Gifhorn**

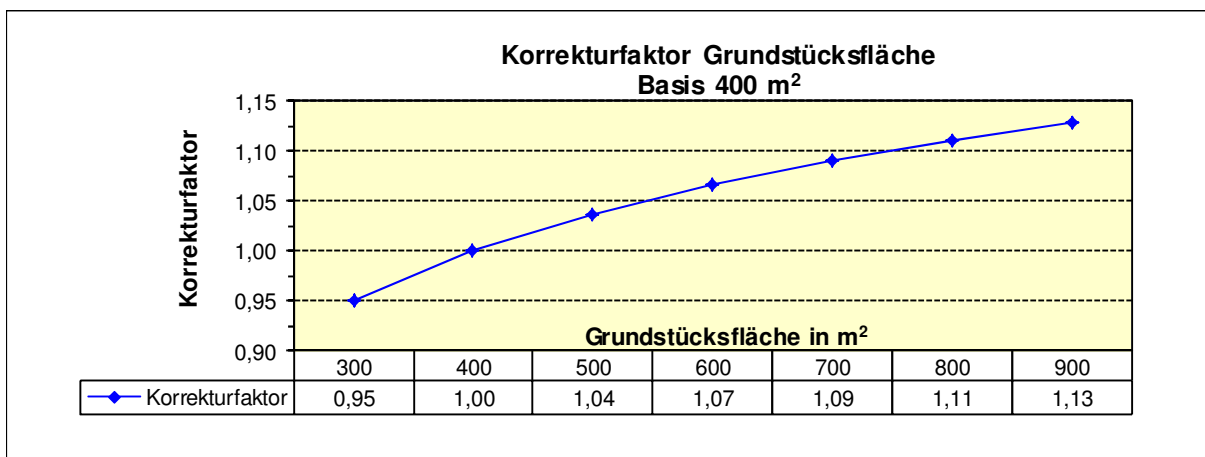
**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



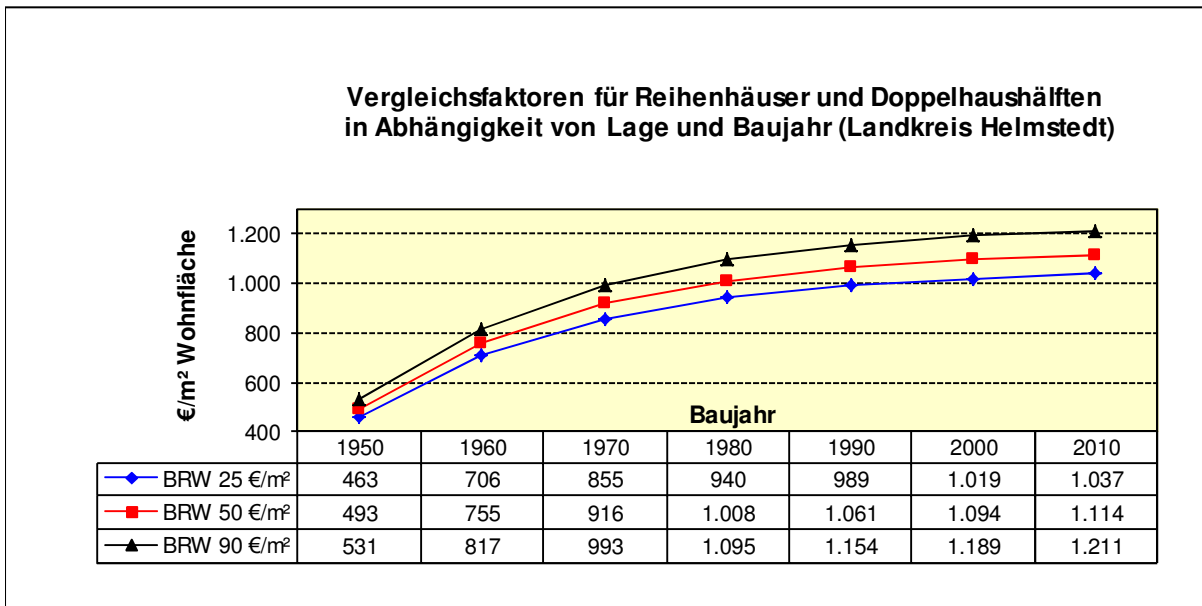
**Abhängigkeit von der Grundstücksfläche**



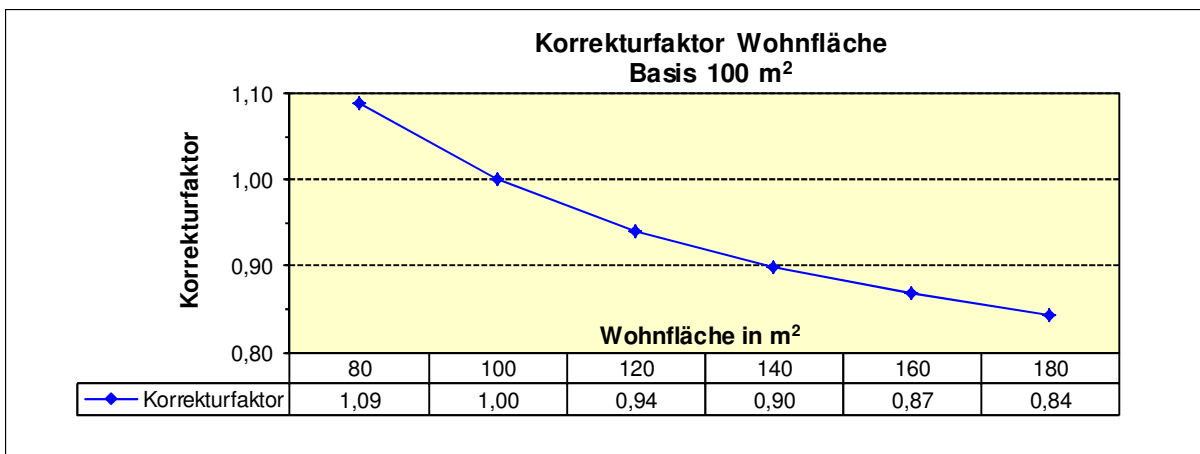
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Landkreis Helmstedt**

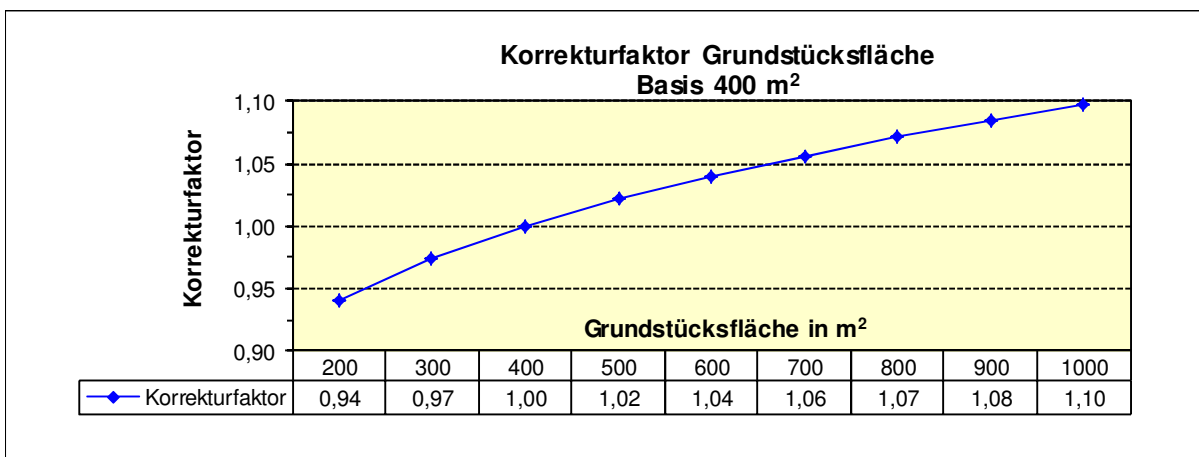
Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr.



Abhängigkeit von der Wohnfläche.



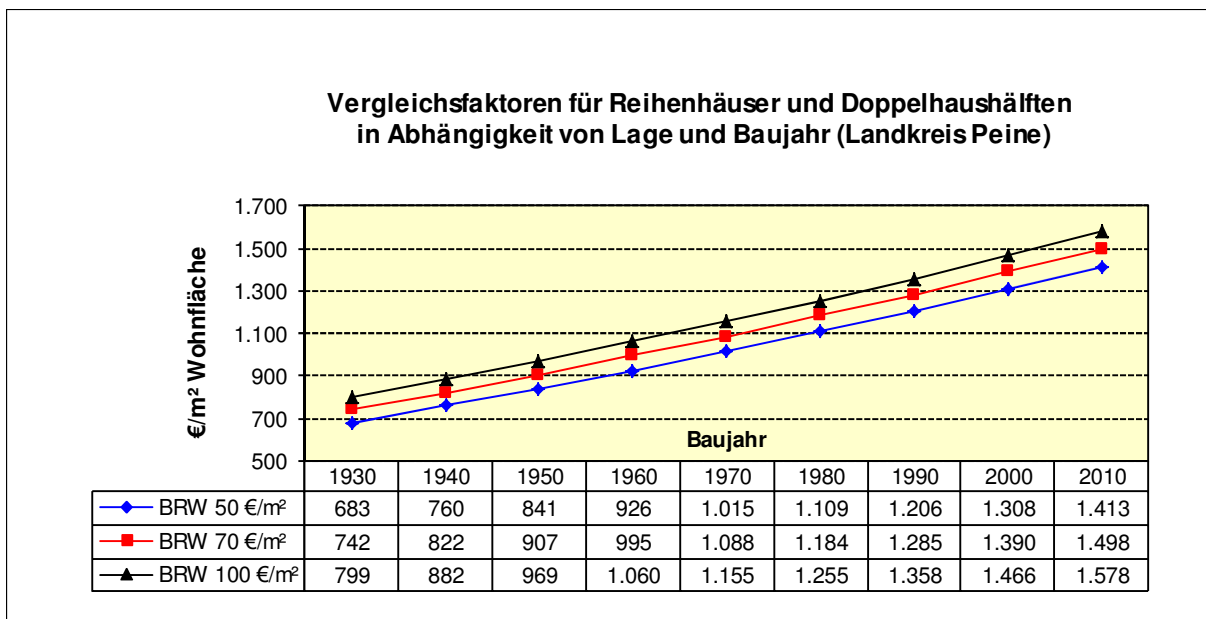
Abhängigkeit von der Grundstücksfläche.



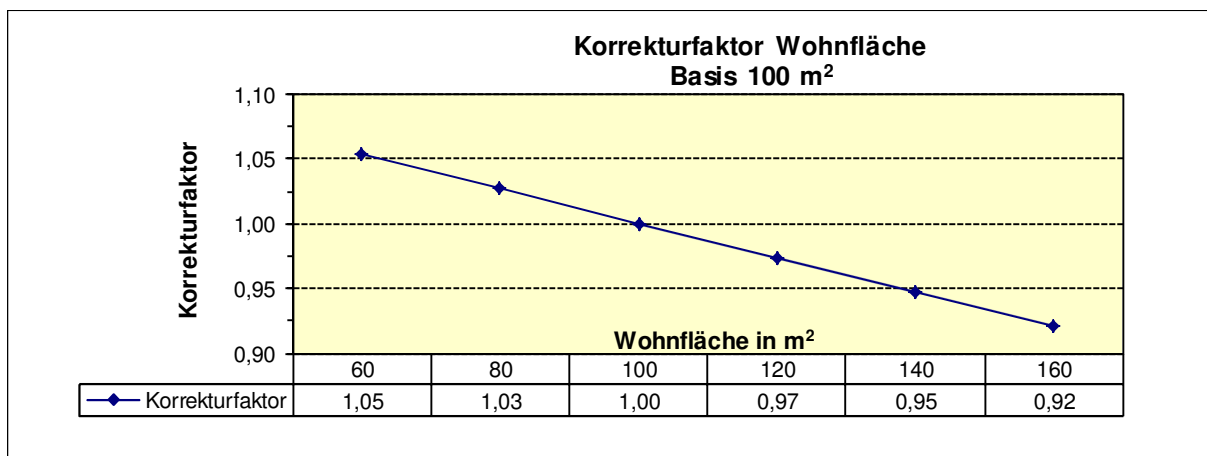
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Landkreis Peine**

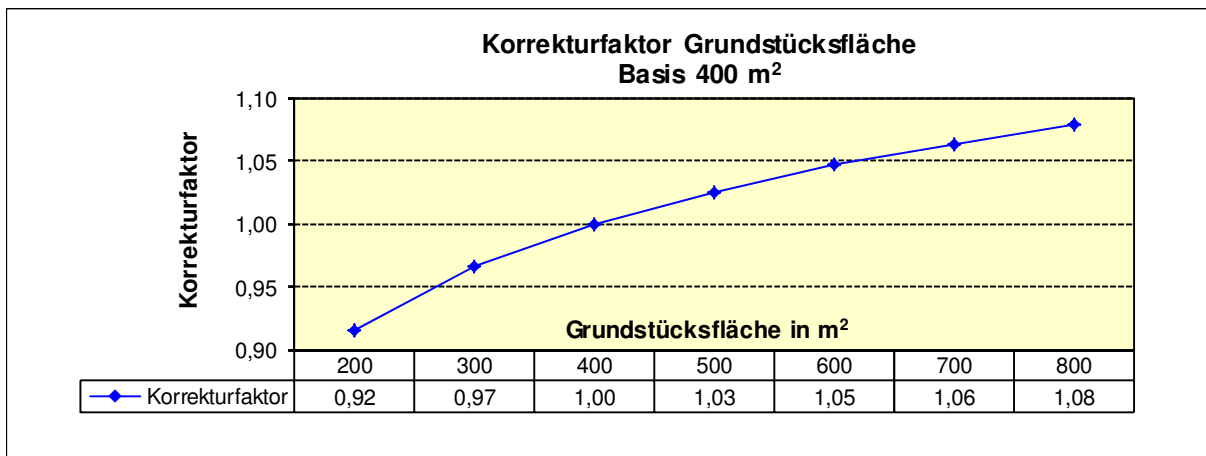
Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



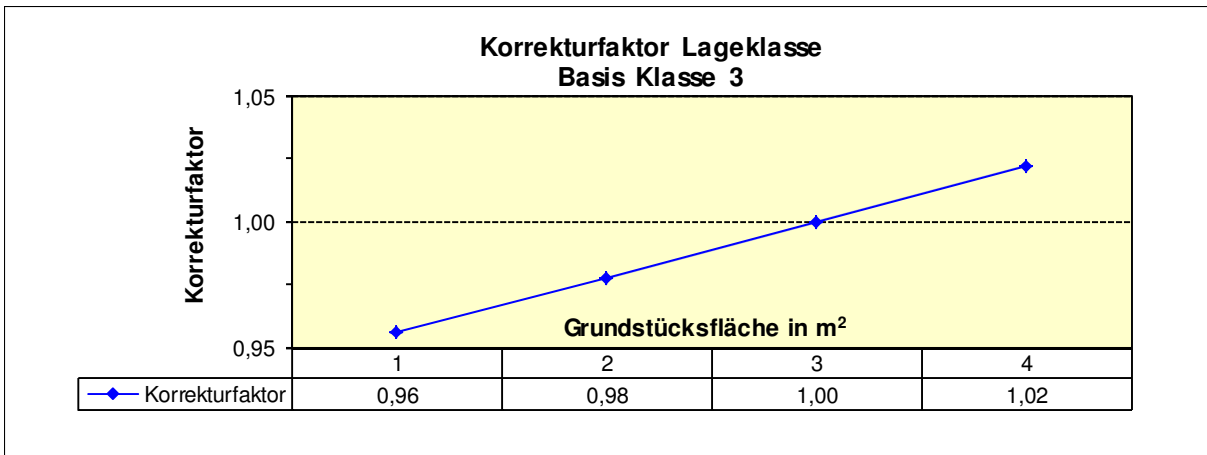
Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



**Abhängigkeit von der Lage**

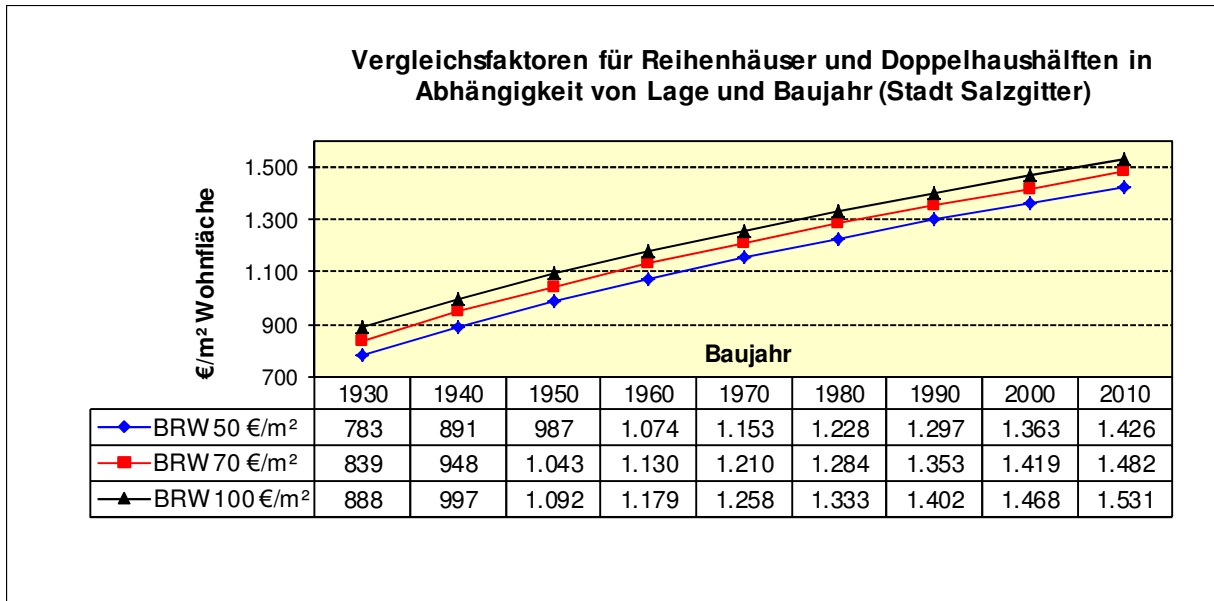


Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

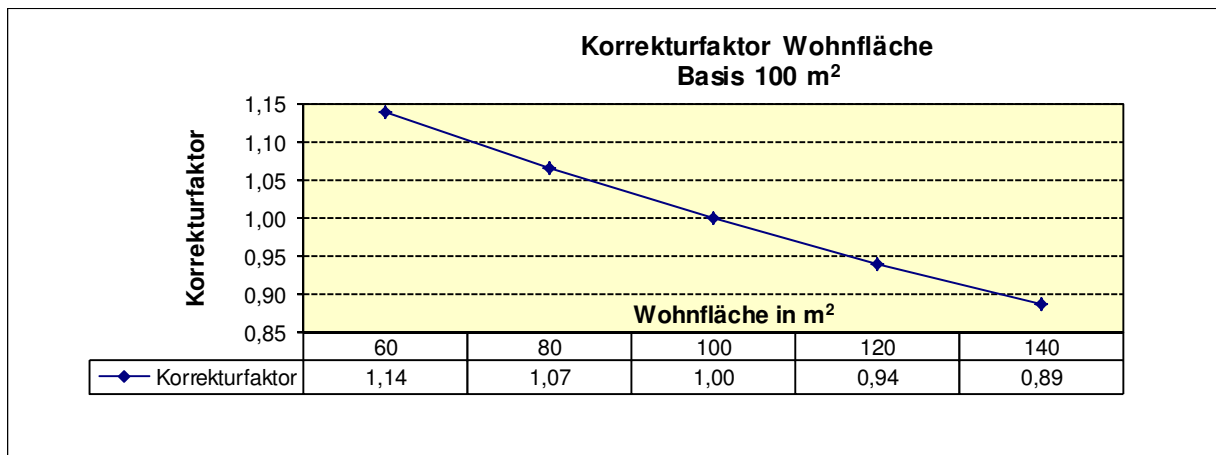


**Stadt Salzgitter**

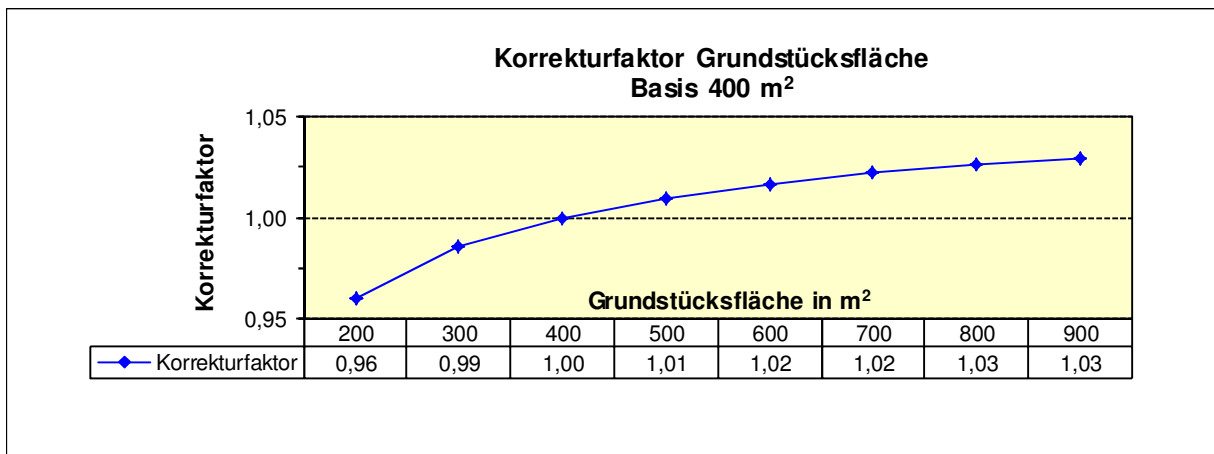
**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



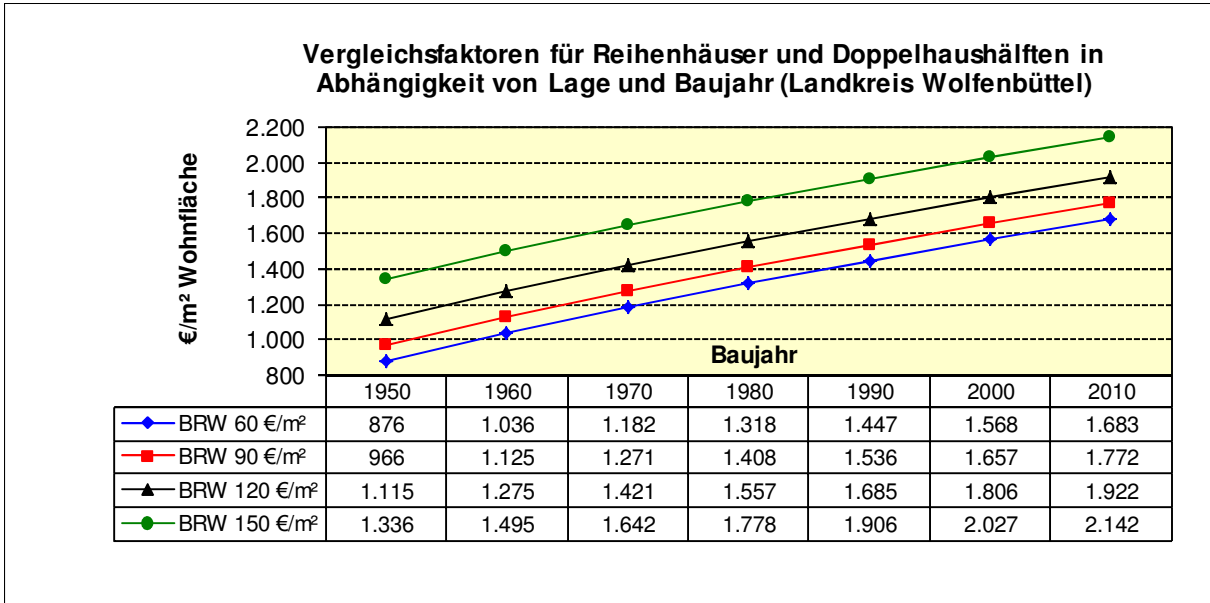
**Abhängigkeit von der Grundstücksfläche**



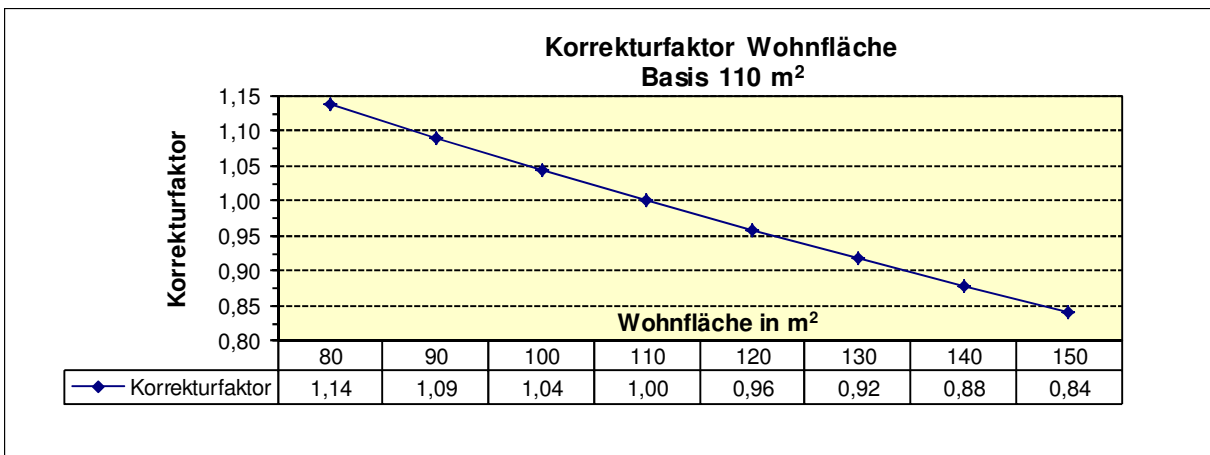
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Landkreis Wolfenbüttel**

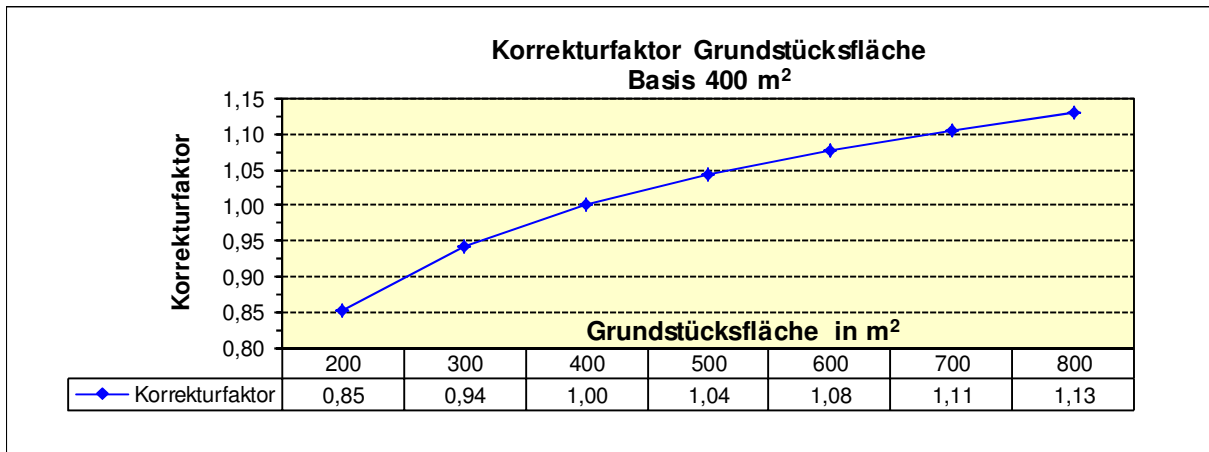
**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



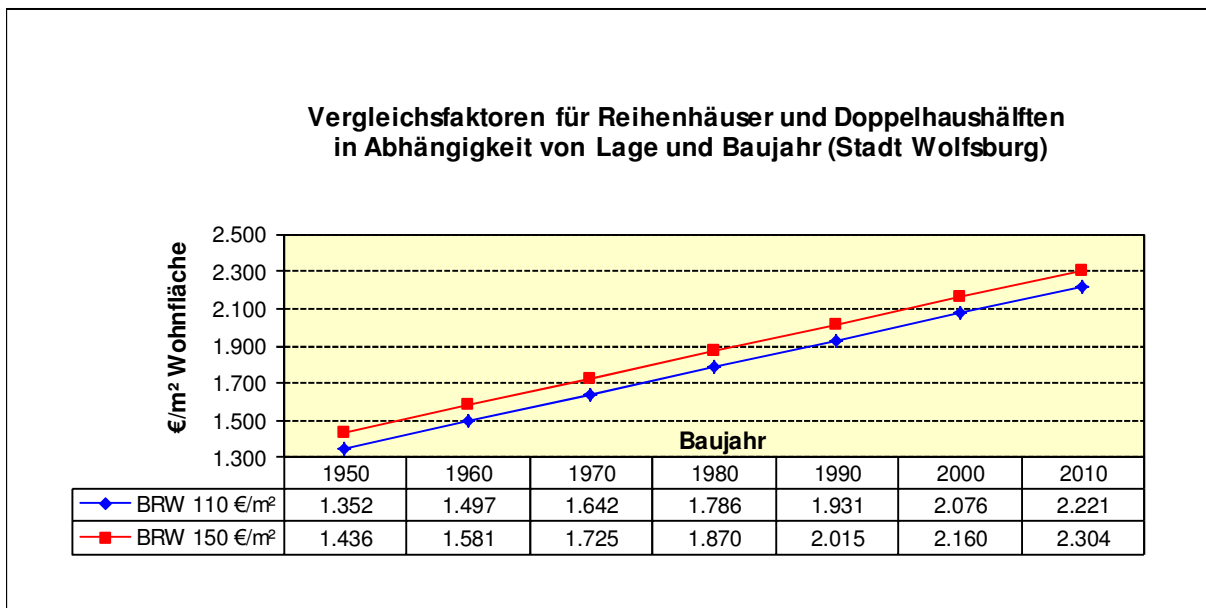
**Abhängigkeit von der Grundstücksfläche**



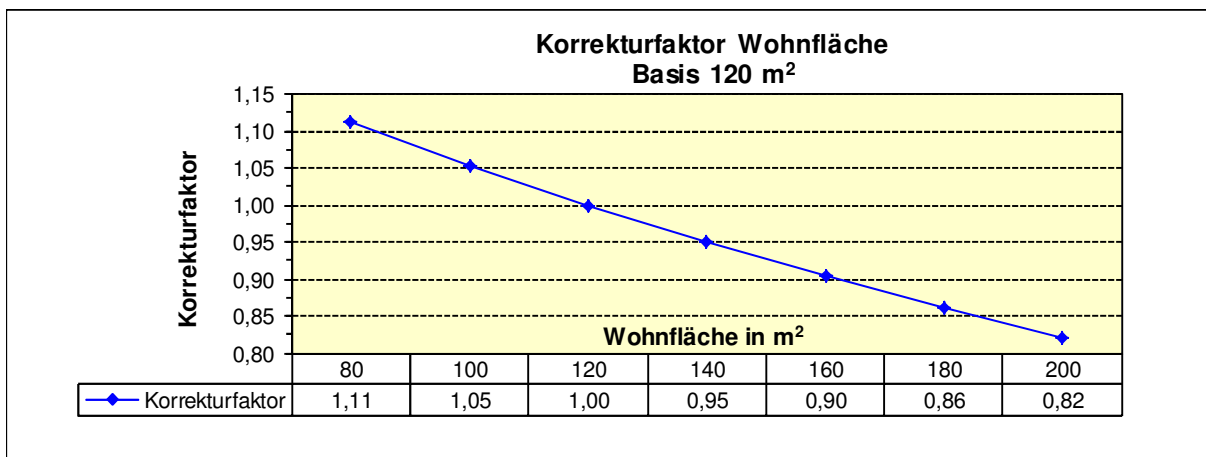
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Stadt Wolfsburg**

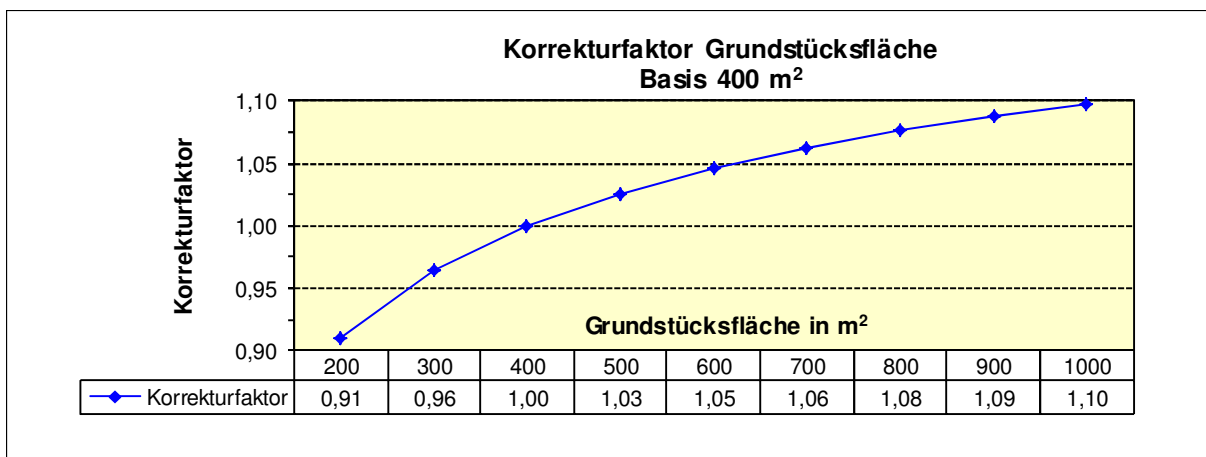
**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



**Abhängigkeit von der Grundstücksfläche**



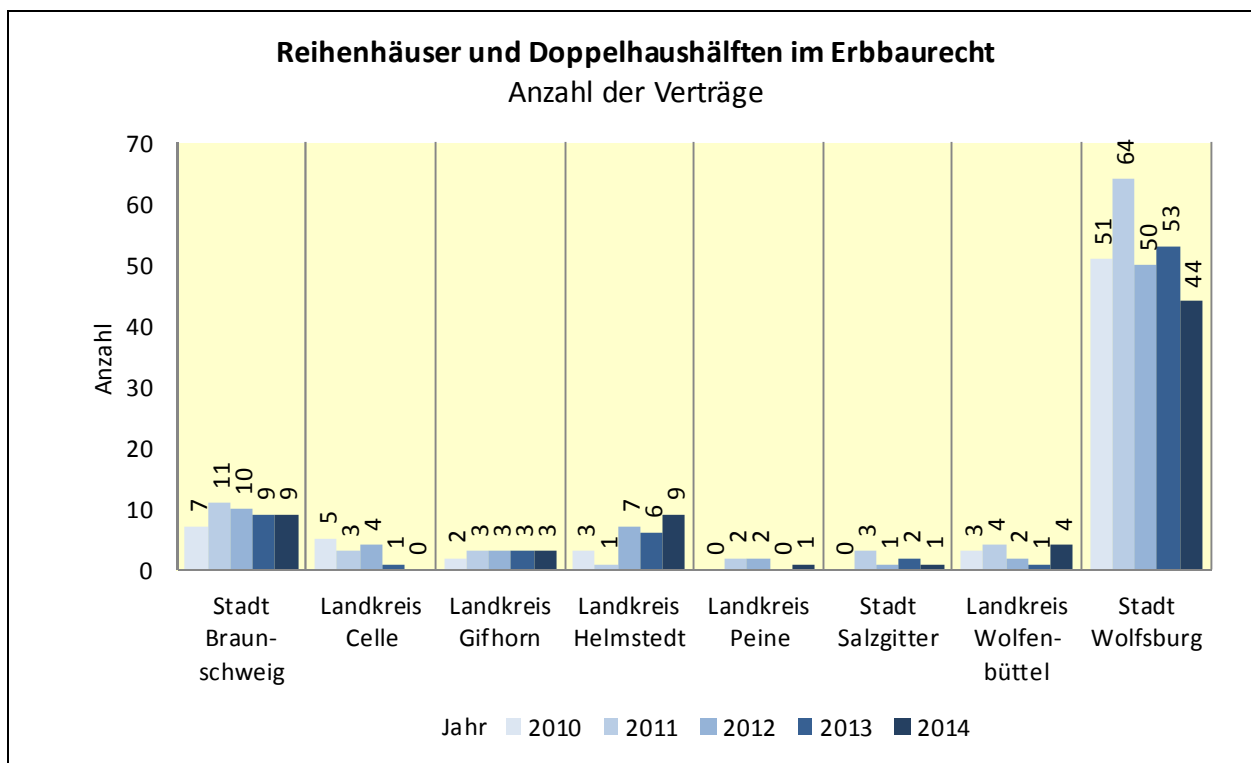
**Anwendungsbeispiel:**

Es ist der Wert eines mit einem **Reihenhaus** bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

<b>Anwendungsbeispiel für die Stadt Braunschweig:</b>			
Bodenrichtwert:	150 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche:	90 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1960	Grundstücksgröße:	200 m <sup>2</sup>
Vergleichsfaktor (Tabelle)	1.572 €/m <sup>2</sup>		
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>			
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,05		
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>			
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße	0,94		
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>			
Vergleichswert =	Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück		
	1.572 €/m <sup>2</sup> x 1,05 x 0,94 = 1.552 €/m <sup>2</sup>		
Grundstückswert =	Vergleichswert x Wohnfläche		
	1.552 €/m <sup>2</sup> x 90 m <sup>2</sup> = <b>rd. 140.000 €</b>		

### 9.3.4 Erbbaurechte

Im Berichtszeitraum 2014 wurden in der gesamten Region 71 Kaufverträge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Erbbaurecht registriert.



#### Stadt Wolfsburg

In der Stadt Wolfsburg ist auch bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften ein hoher Anteil an Erbbaurechtsgrundstücken zu verzeichnen. Ihr Marktanteil ist in nachstehender Tabelle aufgeführt.

Jahr	Gesamtzahl Verträge	davon Verträge			
		Eigentum		Erbbaurecht	
2010	134	83	62%	51	38%
2011	191	127	66%	64	34%
2012	153	111	73%	42	27%
2013	164	111	68%	53	32%
2014	155	111	72%	44	28%

#### Preisniveau

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen im Erbbaurecht sind im Berichtsjahr folgende mittlere Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwertanteil. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

Aus historischen Gründen gibt es kaum bebaute Grundstücke, für die ein Erbbaurecht vor 1949 begründet wurde. Demzufolge wurden in dieser Altersklasse auch keine Verkäufe registriert.

Die Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Erbbaurecht können in Abhängigkeit von den gemeldeten Verkäufen nur in zwei Altersgruppen unterteilt werden.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Erbbaurecht)  
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Wolfsburg**

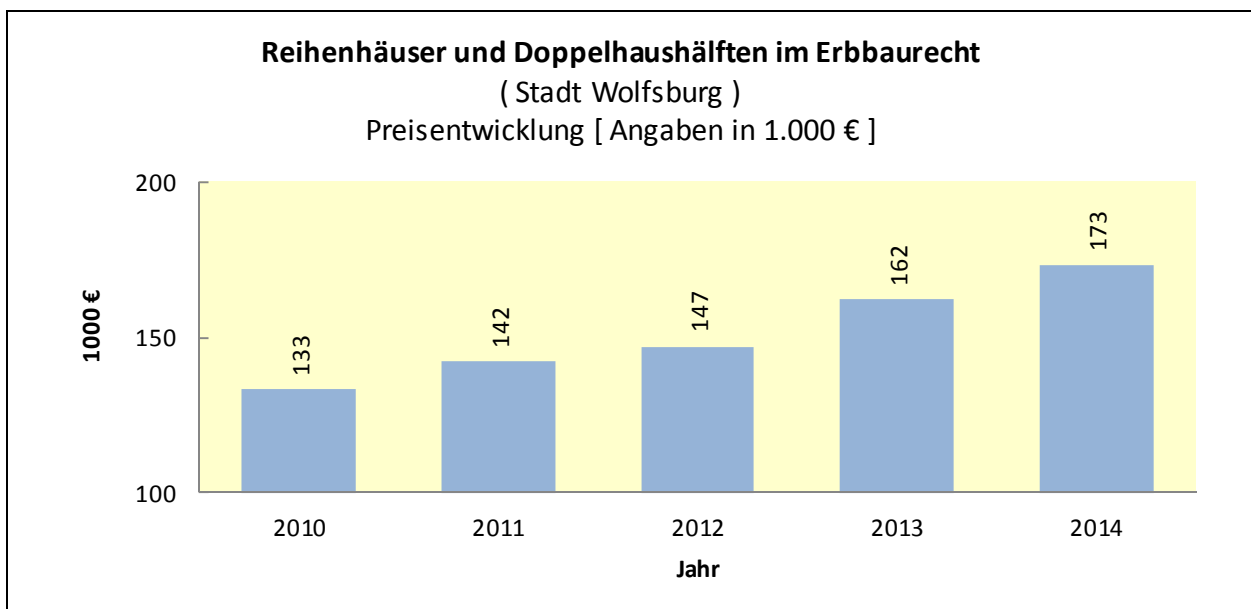
<b>verkaufte Objekte 2014</b> (in Klammern: Daten des Vorjahres)	<b>Anzahl</b>	<b>Mittleres Baujahr</b>	<b>Mittlere Wohnfläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>durchschn. Wohnflächenpreis [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>durchschn. Kaufpreis [€]</b>
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1946 bis 1970	40 (37)	1959 (1959)	122 (122)	1.420 (1.270)	170.000 (155.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2013	0 (7)	- (1988)	- (125)	- (1.608)	- (201.000)

\* aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht

Da in den letzten Jahren Baugrundstücke nur noch selten auf dem Wege des Erbbaurechts vergeben wurden, konnten dementsprechend keine Verkäufe von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Bereich der Neubauten registriert werden.

**Preisentwicklung**

Im Folgenden wird die Preisentwicklung für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Erbbaurecht dargestellt.



Für die anderen Bereiche des Gutachterausschusses liegen keine Angaben vor.

### Vergleichsfaktoren Erbbaurecht

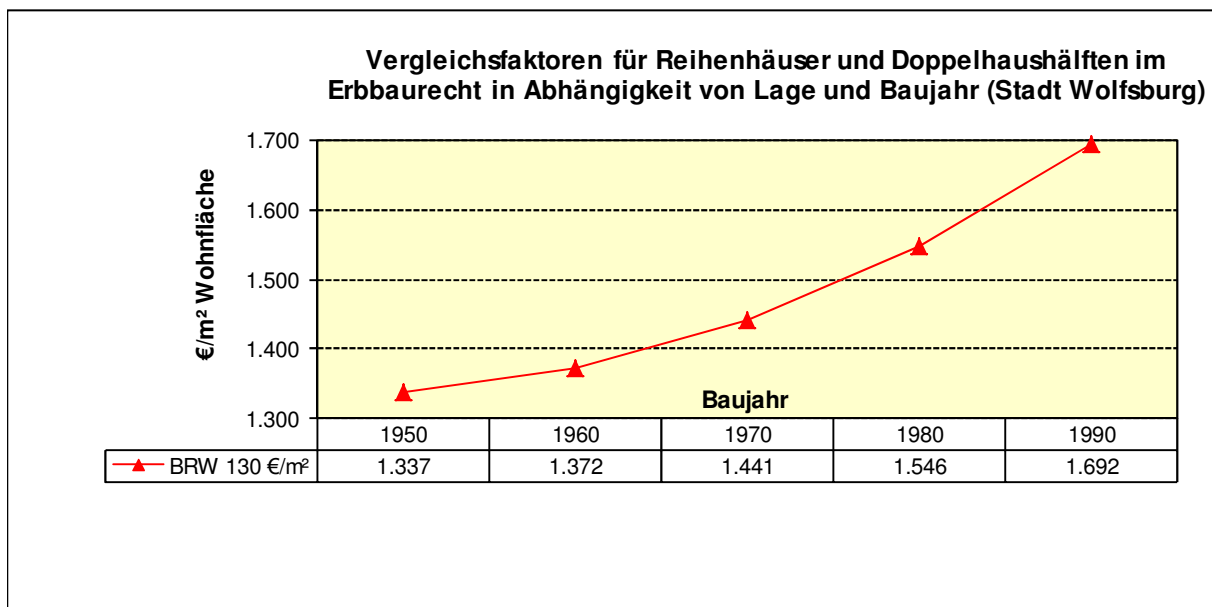
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Der Analyse lagen gebietstypische Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen zu Grunde:

Merkmal	Bereich	Mittelwert Stadt Wolfsburg
Kaufzeitpunkt	2009 - 2014	2012
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m <sup>2</sup> - 180 €/m <sup>2</sup>	130 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 - 2010	1960
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup> - 1500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Garage	nicht vorhanden, vorhanden	vorhanden
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	Vollkeller

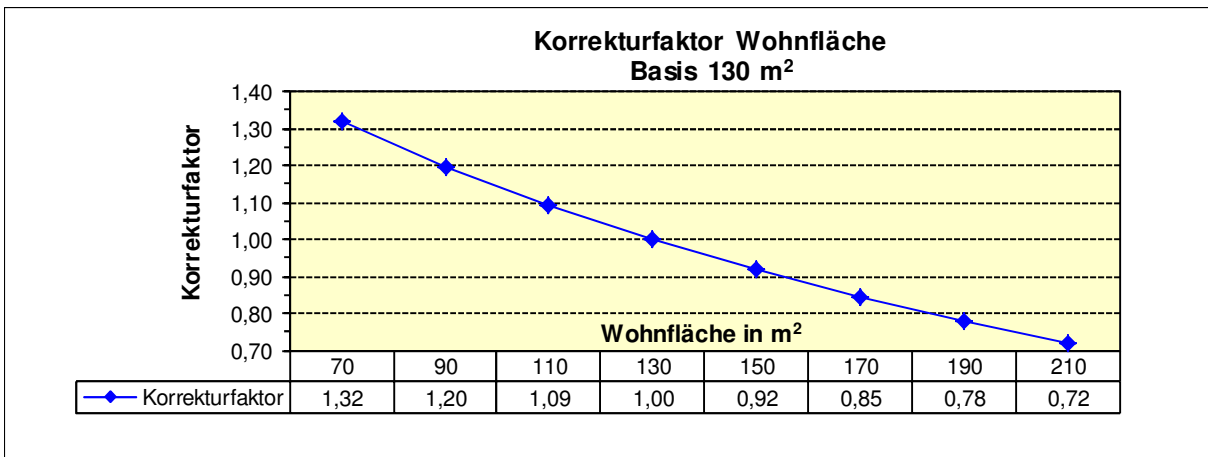
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf typische Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
	Stadt Wolfsburg
Kaufzeitpunkt	01.07.2014
Lage (Bodenrichtwert)	130 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 – 1990
Wohnfläche	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	500 m <sup>2</sup>

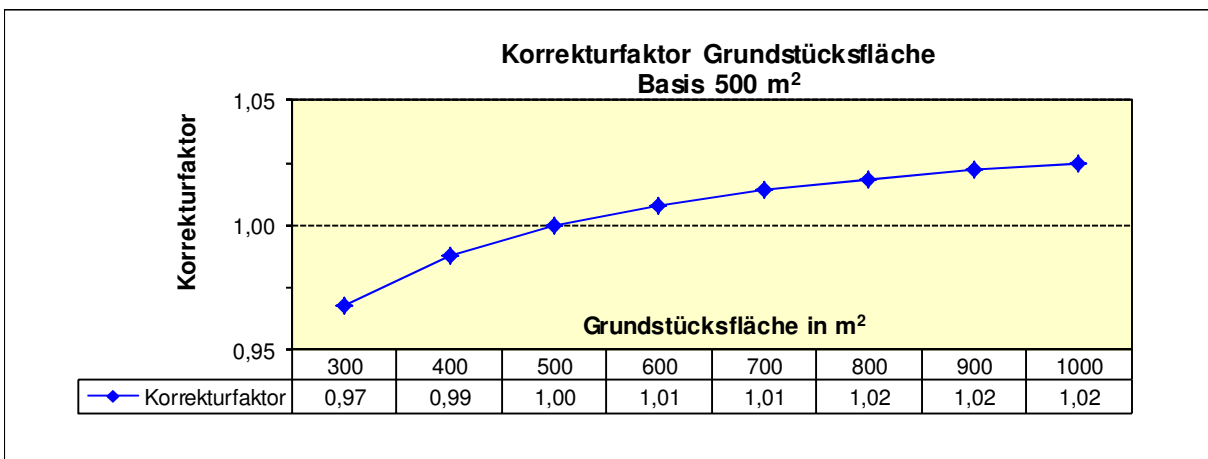
### Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



**Abhängigkeit von der Grundstücksfläche**



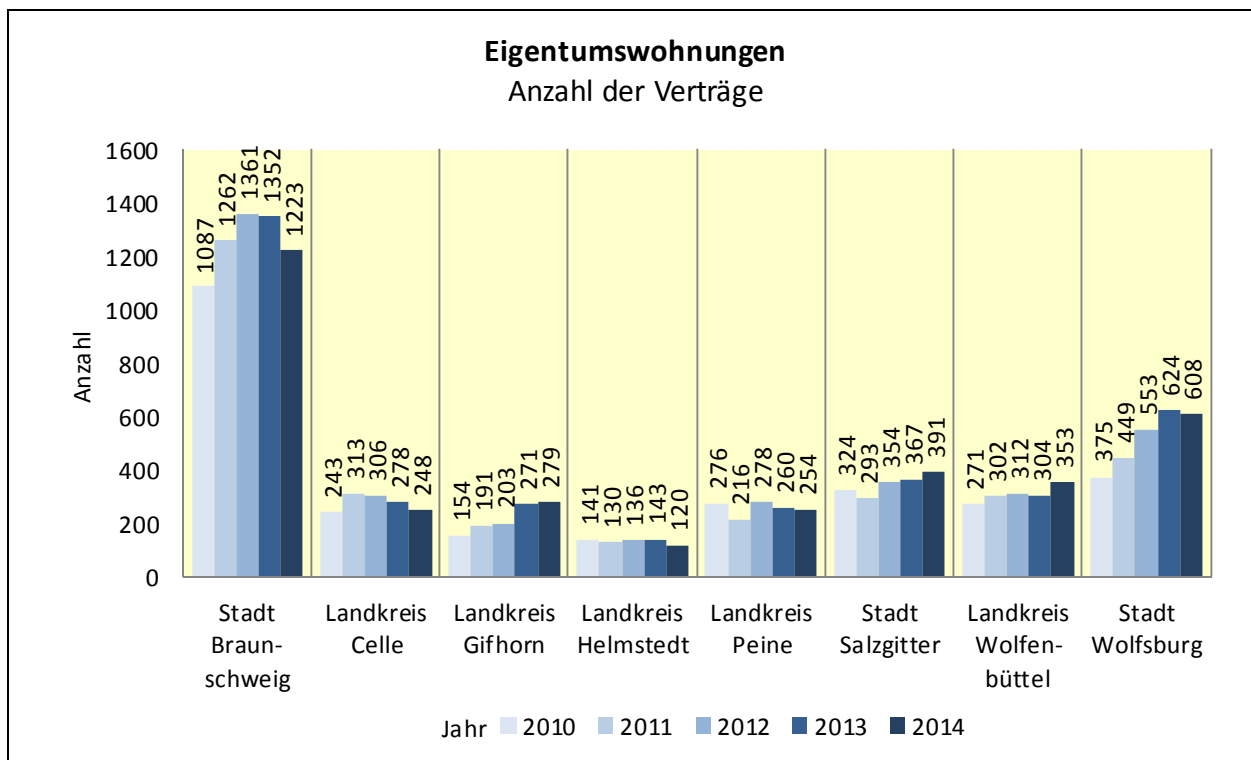


### 9.4 Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen sind im Berichtsgebiet hauptsächlich in den städtischen Bereichen veräußert worden. Wegen der guten Infrastruktur in den Städten nimmt hier der Marktbereich der Eigentumswohnungen einen relativ hohen Stellenwert ein. So wurden insgesamt 3.476 Verkäufe von Eigentumswohnungen registriert, das entspricht einem Rückgang um 3,4 %. Hinzu kommen noch 328 Kaufverträge für Teileigentum, das sind 18,6 % weniger als im Vorjahr.

Der Geldumsatz für Eigentumswohnungen betrug im Berichtsjahr 361 Mio. €, dieses entspricht einem Anstieg um 7,2 %, beim Teileigentum gibt es einen Rückgang um 31,5 %.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Anzahl der Verträge von Eigentumswohnungen.



#### 9.4.1 Preisniveau

Für **Eigentumswohnungen** sind aus den ausgewerteten Kaufverträgen des letzten Jahres für verschiedene Altersgruppen durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise ermittelt worden, dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen oder anderen wertbeeinflussenden Belastungen nicht in die Auswertung eingeflossen. Es sind nur die Kaufpreise von Eigentumswohnungen in Wohnhäusern mit mindestens 2 Wohnungen oder in Wohn- und Geschäftshäusern berücksichtigt. In den Tabellen sind nur die Daten ausgewiesen, die aufgrund von Datenmenge und –art eine aussagekräftige statistische Angabe erlauben.

Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die **durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise** beinhalten den anteiligen Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014 für Eigentumswohnungen in den Städten und Landkreisen

Stadt Braunschweig					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	237 (201)	1906 (1906)	81 (84)	1.497 (1.326)	131.000 (120.000)
Baujahr 1946 bis 1969	202 (168)	1960 (1960)	68 (64)	1.252 (1.040)	91.000 (67.000)
Baujahr 1970 bis 1984	221 (275)	1975 (1975)	63 (56)	1.335 (1.163)	88.000 (64.000)
Baujahr 1985 bis 1999	56 (82)	1992 (1993)	68 (66)	1.458 (1.431)	103.000 (97.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	41 (20)	2005 (2005)	110 (110)	2.262 (2.270)	260.000 (263.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	78 (223)	2013 (2013)	114 (73)	2.363 (2.645)	273.000 (177.000)

Landkreis Celle					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	12 (17)	1921 (1914)	80 (83)	987 (1.389)	89.000 (131.000)
Baujahr 1946 bis 1969	49 (50)	1964 (1963)	66 (68)	738 (702)	57.000 (50.000)
Baujahr 1970 bis 1984	78 (84)	1975 (1975)	66 (69)	794 (811)	50.000 (59.000)
Baujahr 1985 bis 1999	34 (23)	1994 (1992)	75 (83)	1.327 (1.052)	102.000 (90.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	6 (4)	2006 (2002)	85 (86)	1.354 (1.332)	111.000 (104.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	5 (12)	2014 (2012)	90 (78)	2.664 (2.185)	225.000 (195.000)

Landkreis Gifhorn					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	4 (6)	1898 (1904)	121 (78)	596 (822)	72.000 (68.000)
Baujahr 1946 bis 1969	12 (7)	1958 (1960)	86 (74)	986 (1.048)	79.000 (75.000)
Baujahr 1970 bis 1984	28 (15)	1977 (1978)	92 (75)	1.102 (920)	102.000 (71.000)
Baujahr 1985 bis 1999	64 (54)	1993 (1993)	78 (84)	1.362 (1.345)	106.000 (112.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	5 (1)	2003 (*)	79 (*)	1.567 (*)	124.000 (*)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	30 (18)	2014 (2013)	107 (109)	1.970 (2.008)	213.000 (217.000)

\* aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht

Landkreis Helmstedt					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	5 (7)	1899 (1899)	119 (69)	754 (758)	96.000 (46.000)
Baujahr 1946 bis 1969	21 (23)	1962 (1961)	67 (65)	591 (389)	41.000 (27.000)
Baujahr 1970 bis 1984	13 (19)	1974 (1973)	78 (74)	724 (648)	56.000 (50.000)
Baujahr 1985 bis 1999	7 (15)	1995 (1993)	73 (83)	1.224 (1.167)	90.000 (102.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	4 (2)	2004 (*)	118 (*)	1.460 (*)	171.000 (*)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	5 (2)	2014 (*)	110 (*)	1.906 (*)	207.000 (*)

Landkreis Peine					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	7 (5)	1887 (1920)	70 (108)	942 (726)	59.000 (78.000)
Baujahr 1946 bis 1969	35 (34)	1960 (1960)	67 (55)	714 (615)	53.000 (36.000)
Baujahr 1970 bis 1984	44 (50)	1975 (1975)	72 (70)	829 (744)	59.000 (53.000)
Baujahr 1985 bis 1999	27 (27)	1992 (1994)	83 (78)	1.043 (1.159)	87.000 (90.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	11 (20)	2003 (2003)	111 (92)	1.057 (1.297)	105.000 (116.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	14 (8)	2013 (2013)	99 (84)	2.069 (1.838)	220.000 (153.000)

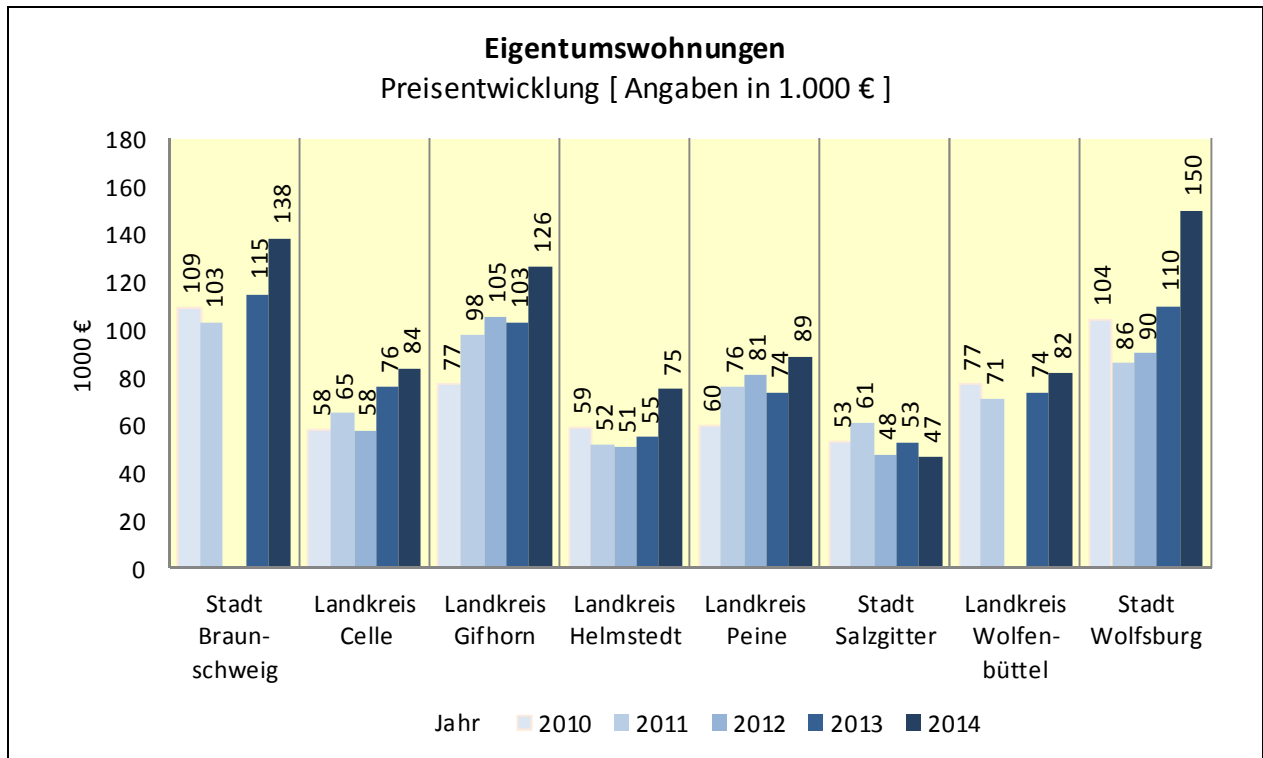
Stadt Salzgitter					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	17 (29)	1929 (1933)	68 (71)	360 (297)	28.000 (21.000)
Baujahr 1946 bis 1969	125 (105)	1961 (1960)	59 (63)	501 (471)	31.000 (30.000)
Baujahr 1970 bis 1984	53 (45)	1975 (1974)	68 (73)	621 (638)	44.000 (48.000)
Baujahr 1985 bis 1999	31 (37)	1994 (1993)	73 (78)	1.128 (1.034)	82.000 (80.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	11 (17)	2003 (2003)	98 (94)	1.411 (1.457)	138.000 (138.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	1 (9)	* (2012)	* (100)	* (1.550)	* (155.000)

\* aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht

Landkreis Wolfenbüttel					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	34 (25)	1853 (1859)	91 (89)	839 (708)	80.000 (72.000)
Baujahr 1946 bis 1969	92 (78)	1963 (1963)	66 (67)	720 (649)	49.000 (46.000)
Baujahr 1970 bis 1984	88 (74)	1975 (1974)	80 (74)	910 (804)	74.000 (59.000)
Baujahr 1985 bis 1999	34 (35)	1993 (1993)	78 (78)	1.193 (1.174)	94.000 (93.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	10 (4)	2002 (2004)	102 (88)	1.711 (1.781)	174.000 (157.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	24 (20)	2014 (2013)	102 (104)	1.926 (1.973)	195.000 (206.000)

Stadt Wolfsburg					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	6 (16)	1939 (1926)	80 (80)	1.768 (1.527)	144.000 (115.000)
Baujahr 1946 bis 1969	33 (40)	1962 (1962)	69 (66)	1.312 (1.051)	92.000 (70.000)
Baujahr 1970 bis 1984	83 (87)	1973 (1973)	78 (79)	884 (914)	67.000 (72.000)
Baujahr 1985 bis 1999	39 (49)	1991 (1993)	66 (66)	1.541 (1.279)	103.000 (87.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	16 (17)	2004 (2004)	108 (96)	2.037 (1.972)	223.000 (191.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	76 (13)	2015 (2013)	94 (116)	2.663 (2.680)	250.000 (311.000)

9.4.2 Preisentwicklung

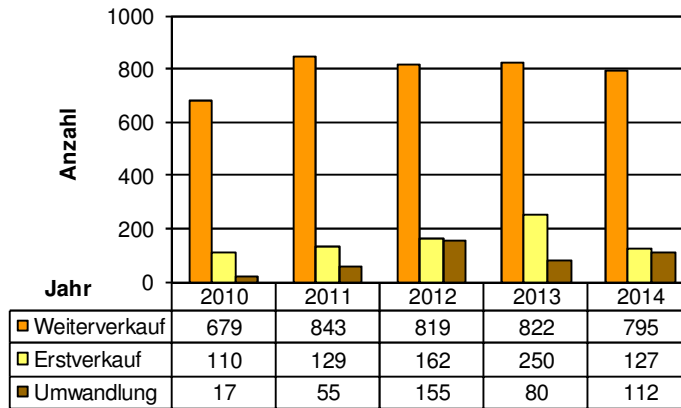


Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Entwicklung der Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, zum einen unterteilt in Erst-, Weiterverkäufe und Umwandlungen und zum anderen aufgegliedert in die einzelnen Baujahresklassen. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sowie mit unbekanntem Merkmalen nicht in die Auswertung eingeflossen.

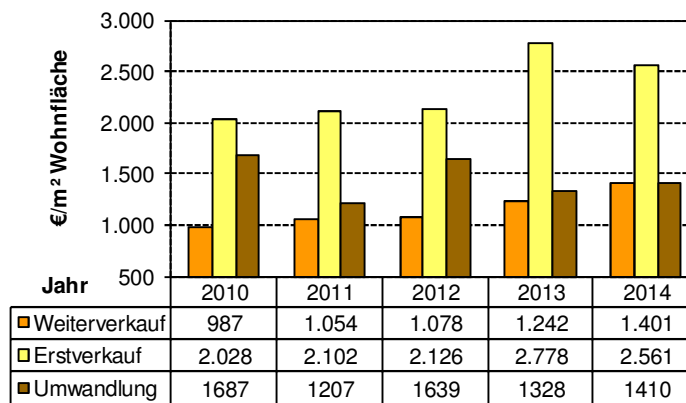
Der gesamte Teilmarkt gliedert sich in Erst-, Weiterverkäufe und Umwandlungen.

## Stadt Braunschweig

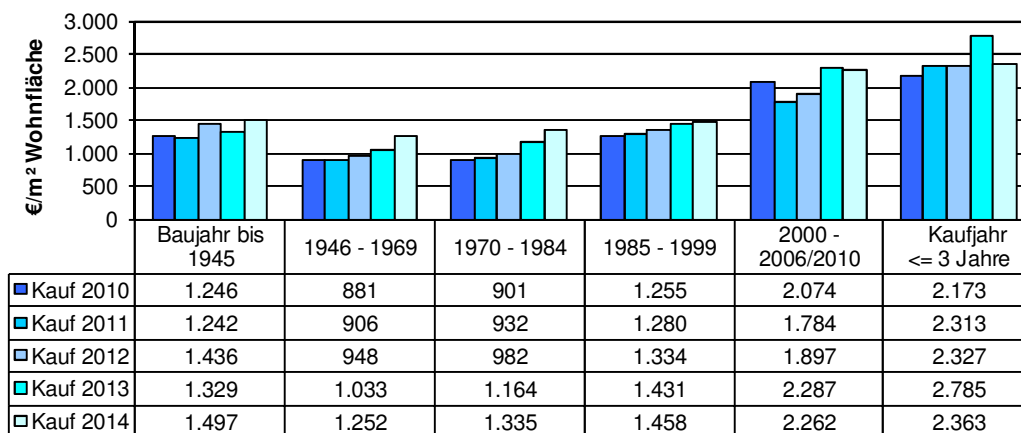
### Anzahl der Verkäufe



### Preisentwicklung Eigentumswohnungen

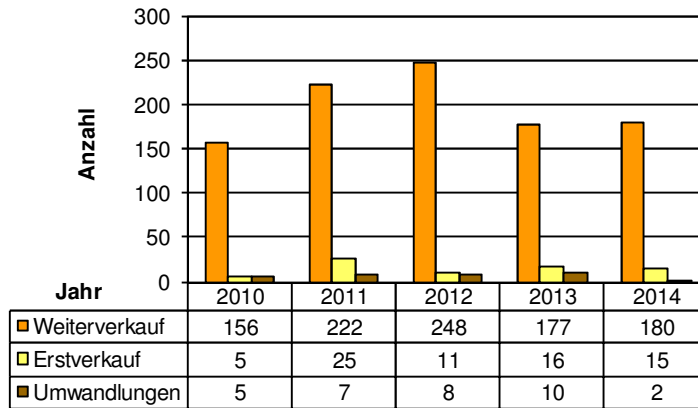


### Aufteilung nach Baujahrsklassen

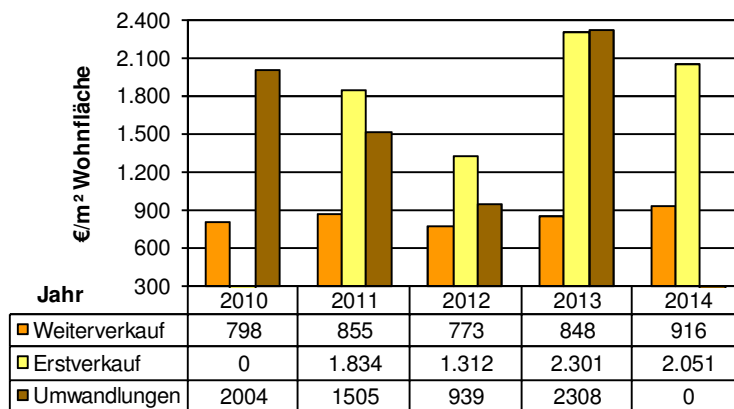


## Landkreis Celle

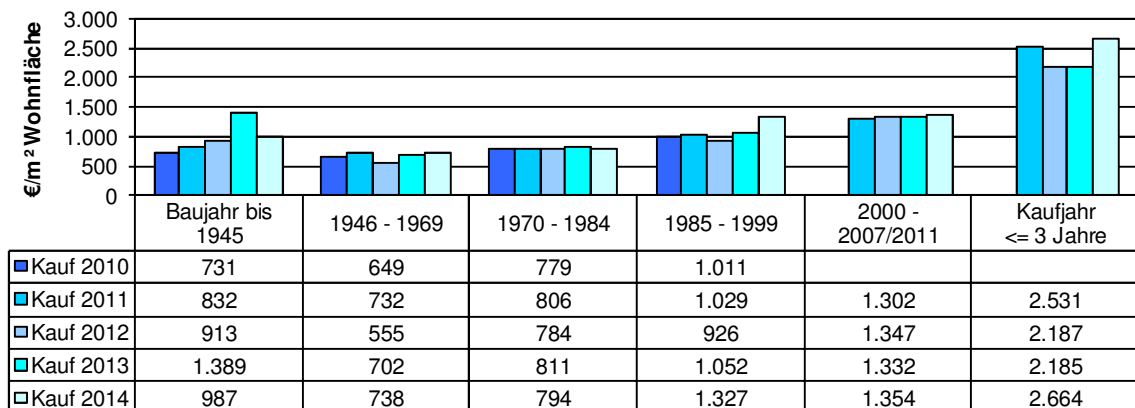
### Anzahl der Verkäufe



### Preisentwicklung Eigentumswohnungen



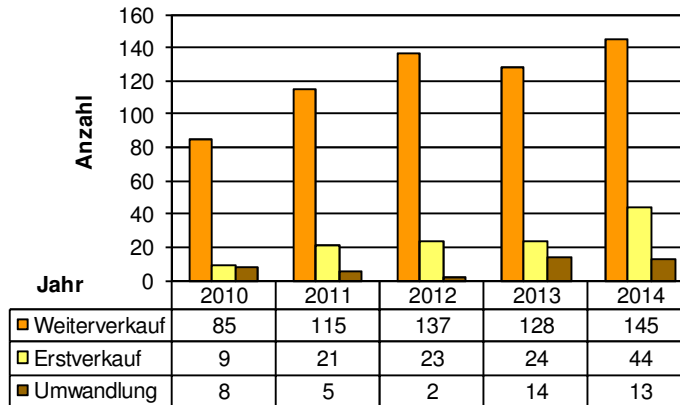
### Aufteilung nach Baujahrsklassen



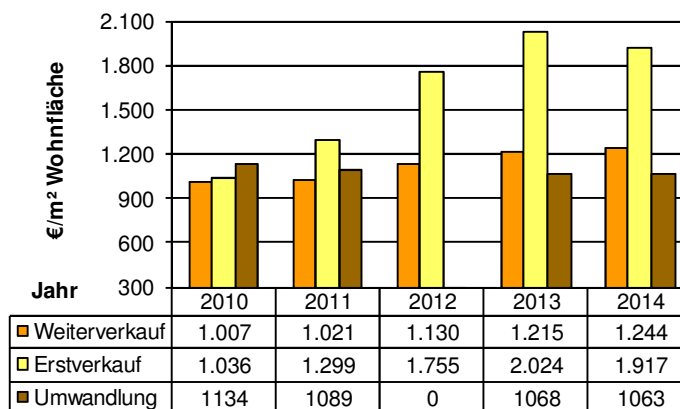
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

### Landkreis Gifhorn

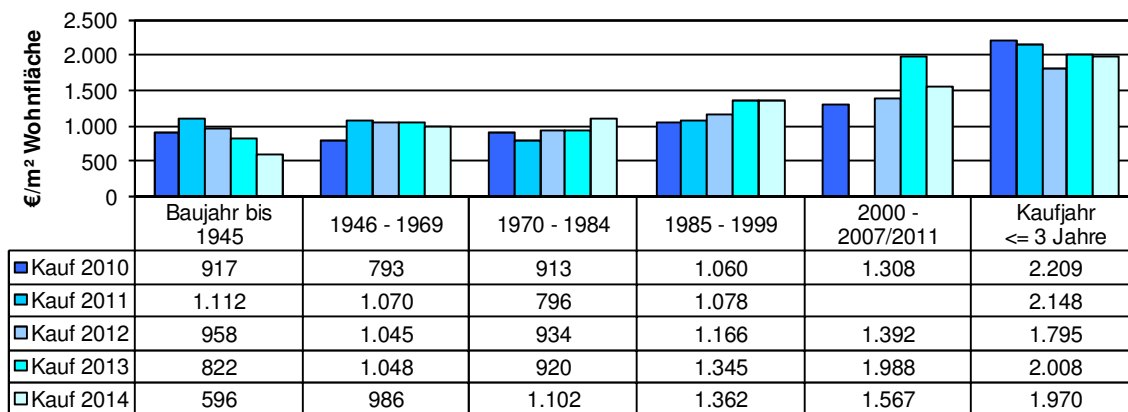
#### Anzahl der Verkäufe



#### Preisentwicklung Eigentumswohnungen



#### Aufteilung nach Baujahrklassen

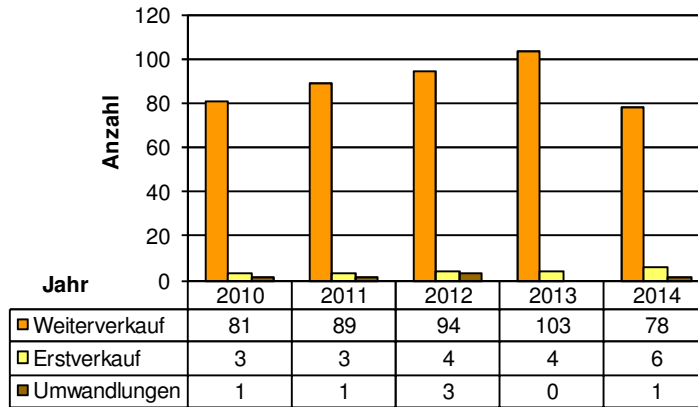


0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

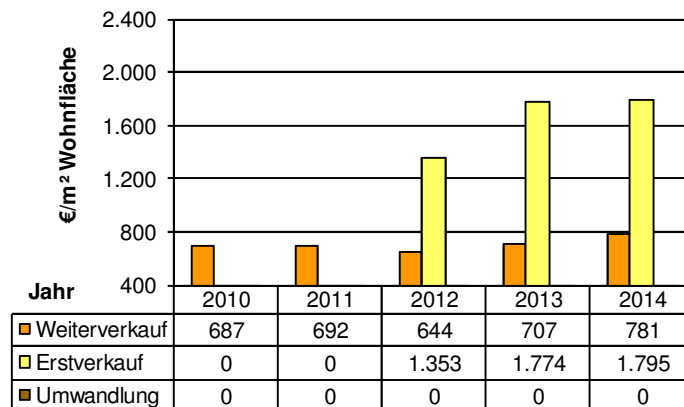


## Landkreis Helmstedt

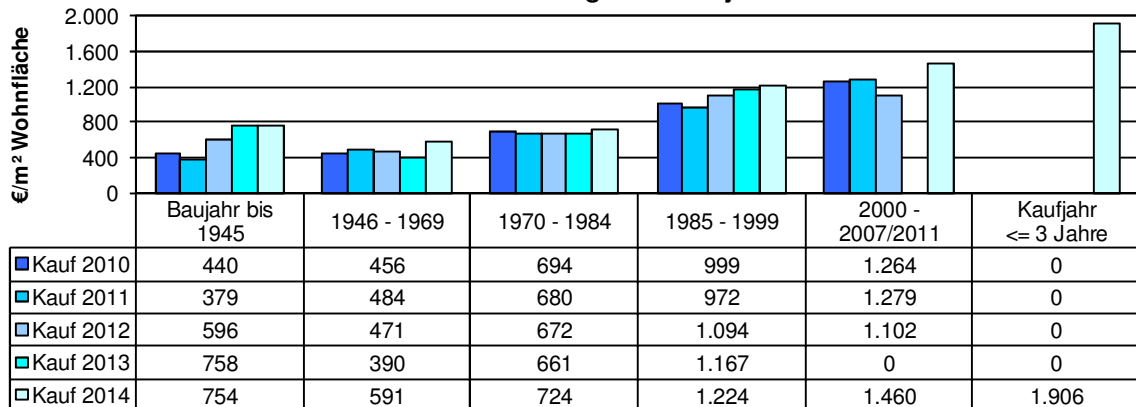
### Anzahl der Verkäufe



### Preisentwicklung Eigentumswohnungen



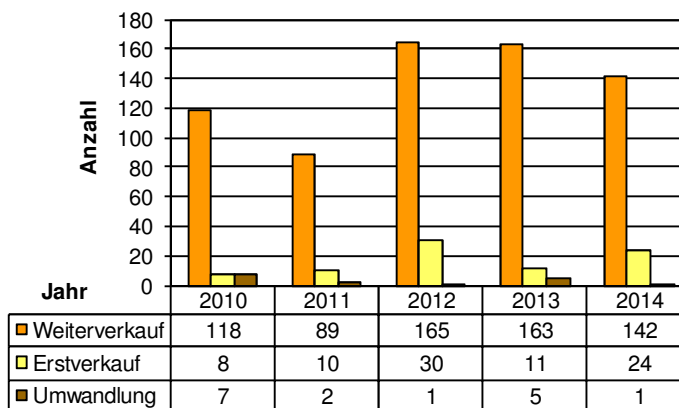
### Aufteilung nach Baujahrsklassen



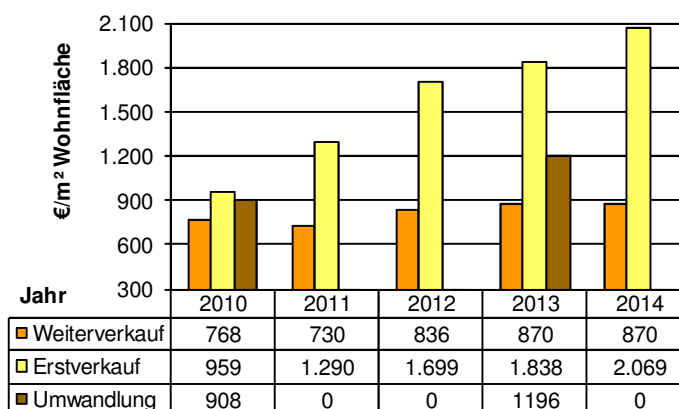
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

## Landkreis Peine

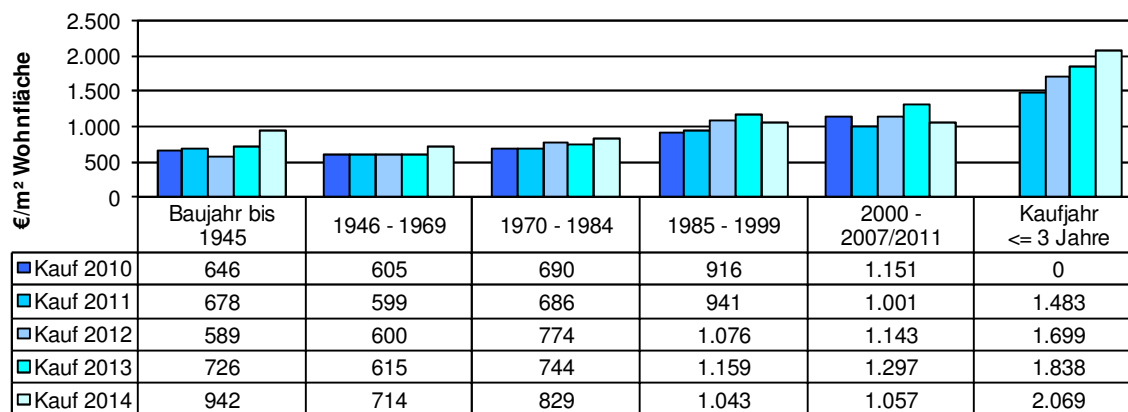
### Anzahl der Verkäufe



### Preisentwicklung Eigentumswohnungen



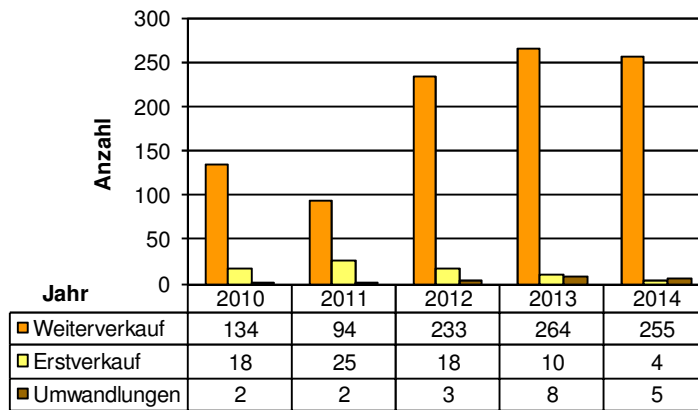
### Aufteilung nach Baujahrsklassen



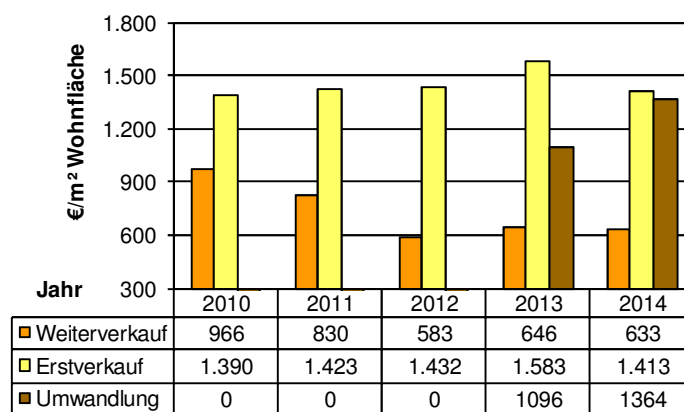
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

## Stadt Salzgitter

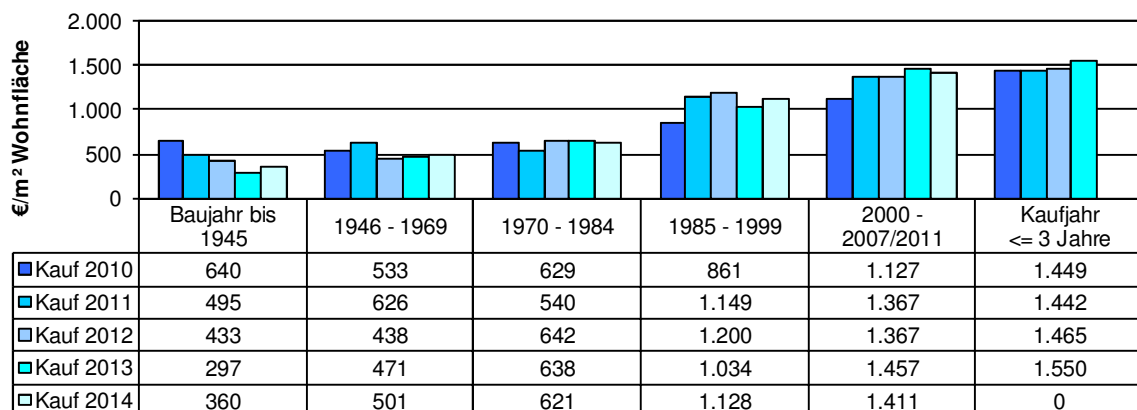
### Anzahl der Verkäufe



### Preisentwicklung Eigentumswohnungen



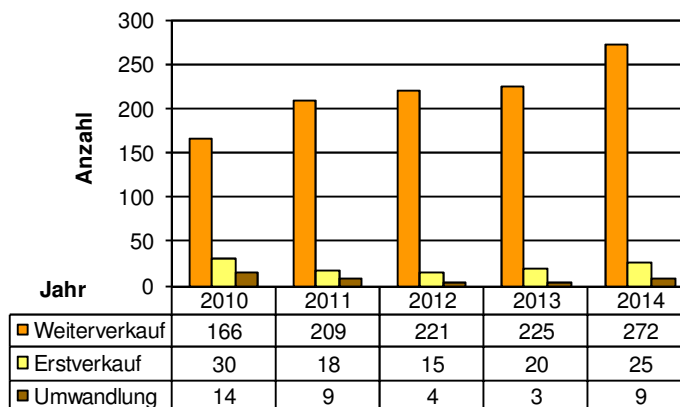
### Aufteilung nach Baujahrsklassen



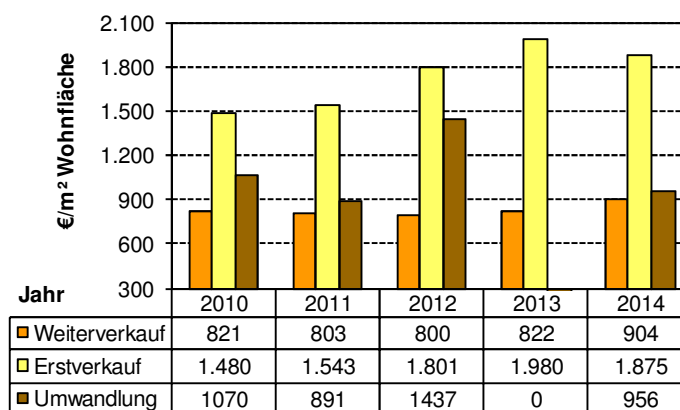
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

## Landkreis Wolfenbüttel

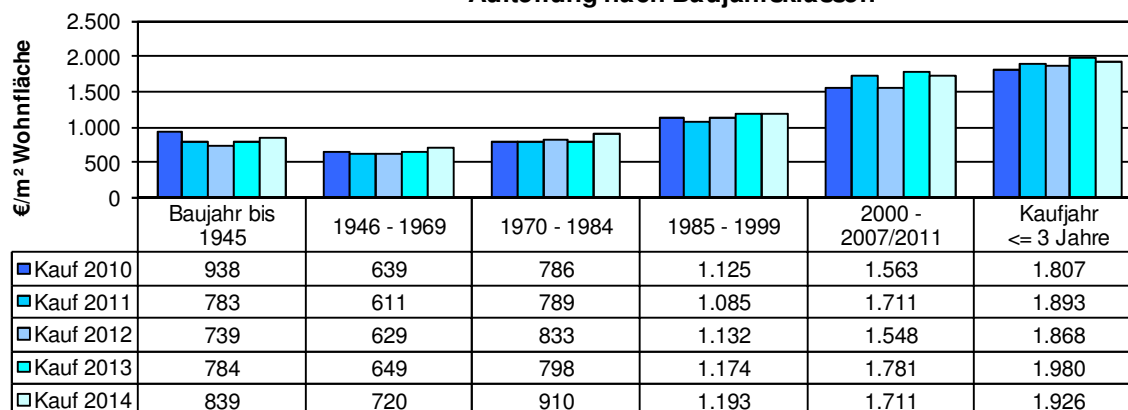
### Anzahl der Verkäufe



### Preisentwicklung Eigentumswohnungen



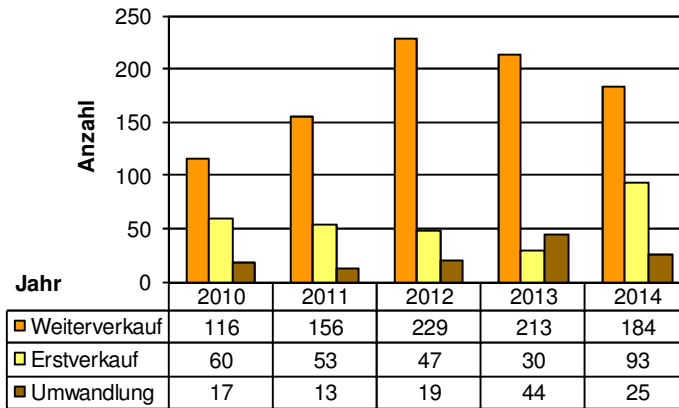
### Aufteilung nach Baujahrsklassen



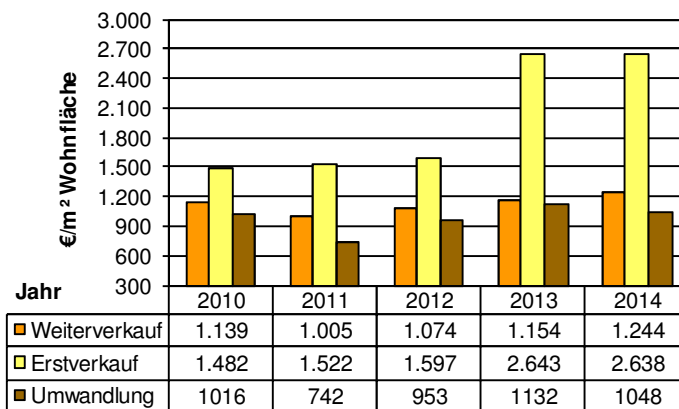
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

## Stadt Wolfsburg

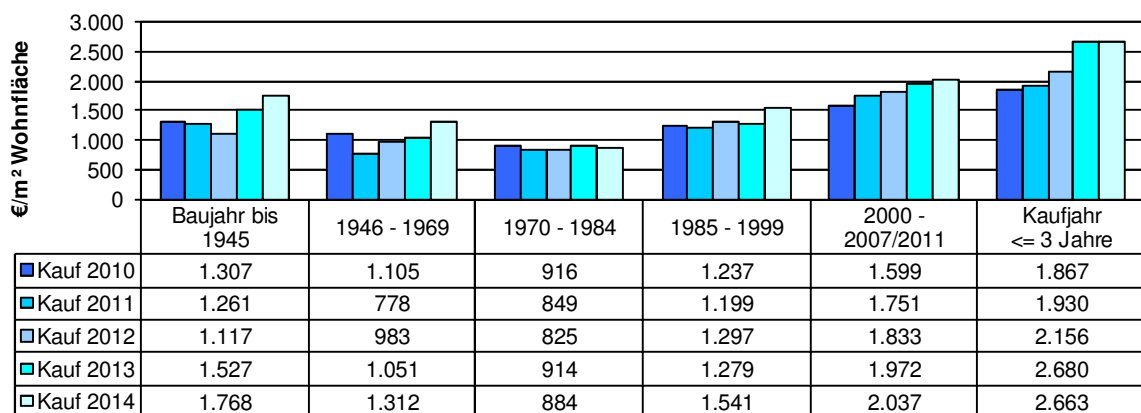
### Anzahl der Verkäufe



### Preisentwicklung Eigentumswohnungen



### Aufteilung nach Baujahrsklassen



### 9.4.3 Vergleichsfaktoren

Die Vergleichsfaktoren werden aus der AKS abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht.

Hinweise zur Anwendung der Vergleichsfaktoren	
Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.	
Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie zusätzlich aufgeführt.	
Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.	
Die Wohnlageklassen werden durch die Höhe des Bodenrichtwertes dargestellt (z. B. entspricht ein hoher Bodenrichtwert einer guten Wohnlage).	
Soweit die Objektdaten einer zu bewertenden Eigentumswohnung nicht den in der Tabelle enthaltenen Baujahren oder Wohnlageklassen direkt entsprechen, ist zwischen den benachbarten Vergleichswerten zu interpolieren.	

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **Eigentumswohnungen** wurden aus der Kaufpreissammlung ermittelt. Die Stichproben lassen sich für die folgenden Gebietskörperschaften wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert Stadt Braunschweig	Mittelwert Stadt Wolfsburg
Kaufzeitpunkt	2010 - 2014	2013	2012
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m <sup>2</sup> - 300 €/m <sup>2</sup>	170 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1920 - 2010	1956	1979
Wohnfläche	30 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>

Merkmal	Bereich	Mittelwert Landkreis Celle	Mittelwert Stadt Gifhorn	Mittelwert Landkreis Helmstedt
Kaufzeitpunkt	2010 - 2014	2012	2012	2012
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> - 200 €/m <sup>2</sup>	110 €/m <sup>2</sup>	130 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 - 2010	1975	1985	1976
Wohnfläche	30 m <sup>2</sup> - 130 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>

Merkmal	Bereich	Mittelwert Landkreis Peine	Mittelwert Stadt Salzgitter	Mittelwert Landkreis Wolfenbüttel
Kaufzeitpunkt	2010 - 2014	2013	2013	2013
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m <sup>2</sup> - 180 €/m <sup>2</sup>	75 €/m <sup>2</sup>	75 €/m <sup>2</sup>	115 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 - 2010	1980	1970	1974
Wohnfläche	40 m <sup>2</sup> - 120 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>

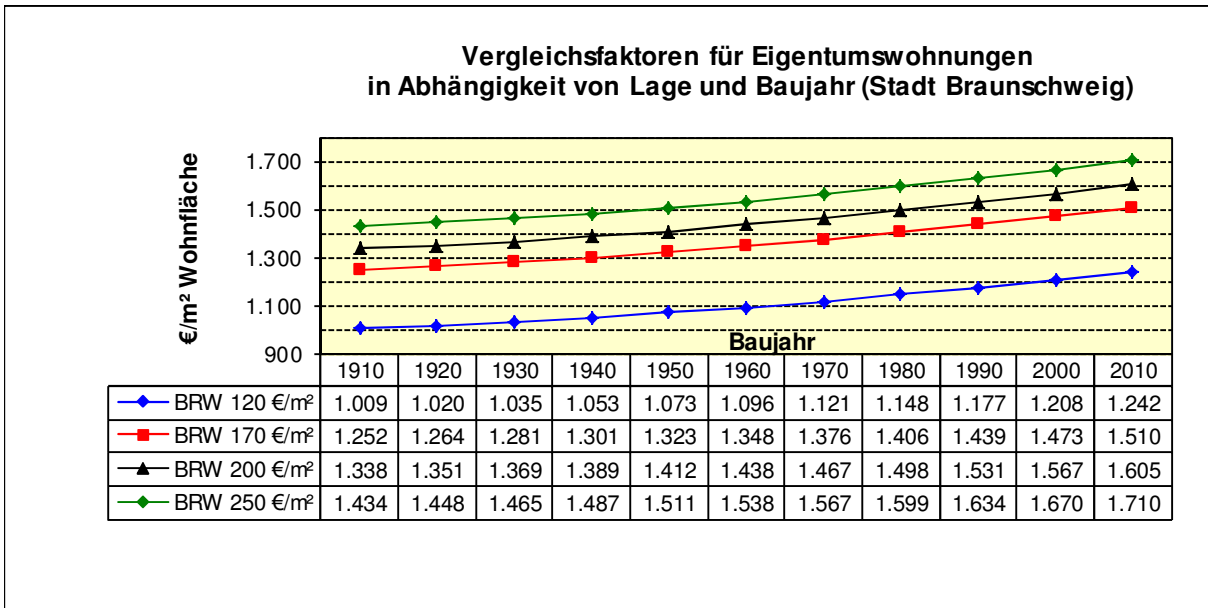
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische weiterveräußerte Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften:

<b>Merkmal</b>	<b>Ausprägung Stadt Braunschweig</b>	<b>Ausprägung Landkreis Celle</b>	<b>Ausprägung Landkreis Gifhorn</b>	<b>Ausprägung Landkreis Helmstedt</b>
Anzahl	2040	580	200	240
Kaufzeitpunkt	01.07.2014	01.07.2014	01.07.2014	01.07.2014
Lage (Bodenrichtwert)	120/170/200/250 €/m <sup>2</sup>	90/135/175 €/m <sup>2</sup>	Stadt Gifhorn	50/80/110 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1910 - 2010	1960 – 2010	1960 – 2010	1950 – 2010
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>

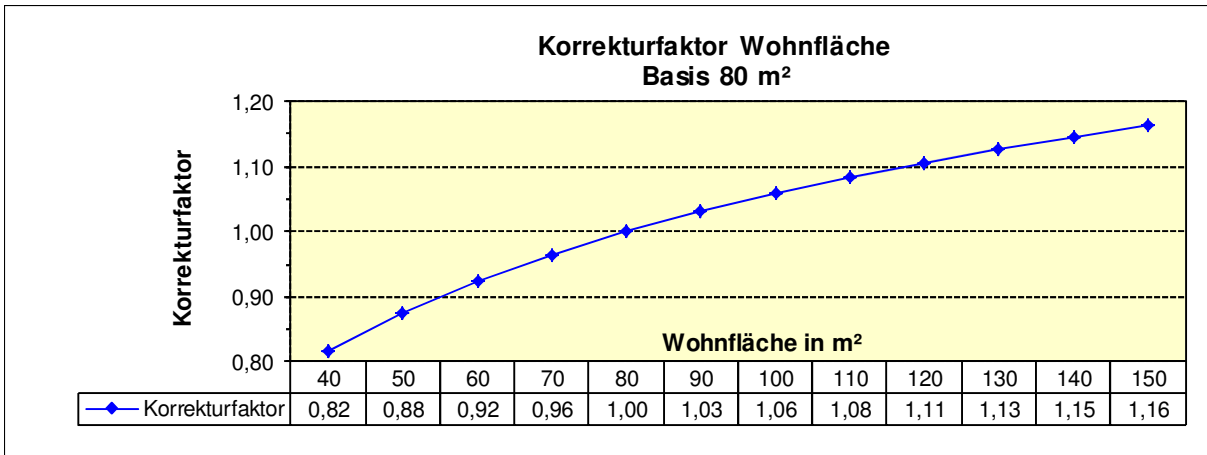
<b>Merkmal</b>	<b>Ausprägung Landkreis Peine</b>	<b>Ausprägung Stadt Salzgitter</b>	<b>Ausprägung Landkreis Wolfenbüttel</b>	<b>Ausprägung Stadt Wolfsburg</b>
Anzahl	355	460	590	510
Kaufzeitpunkt	01.07.2014	01.07.2014	01.07.2014	01.07.2014
Lage (Bodenrichtwert)	50/80/120 €/m <sup>2</sup>	50/70/100 €/m <sup>2</sup>	65/90/125/150 €/m <sup>2</sup>	110/160 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 – 2010	1940 - 2010	1960 - 2010	1940 – 2010
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>

**Stadt Braunschweig**

**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



**Abhängigkeit von der Wohnfläche**

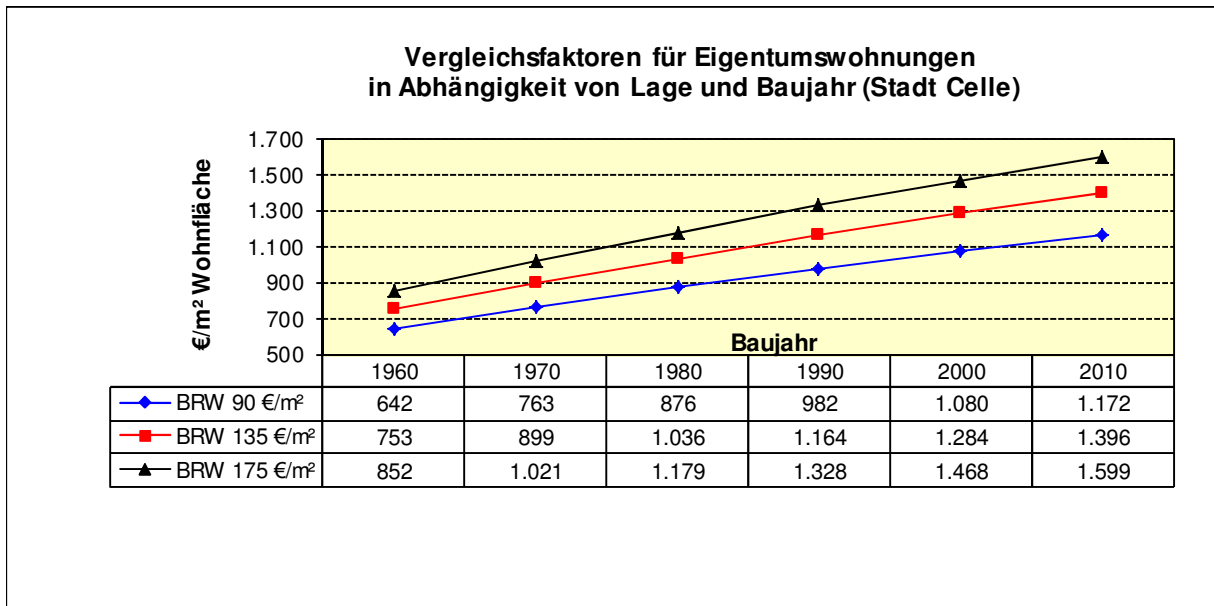


Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

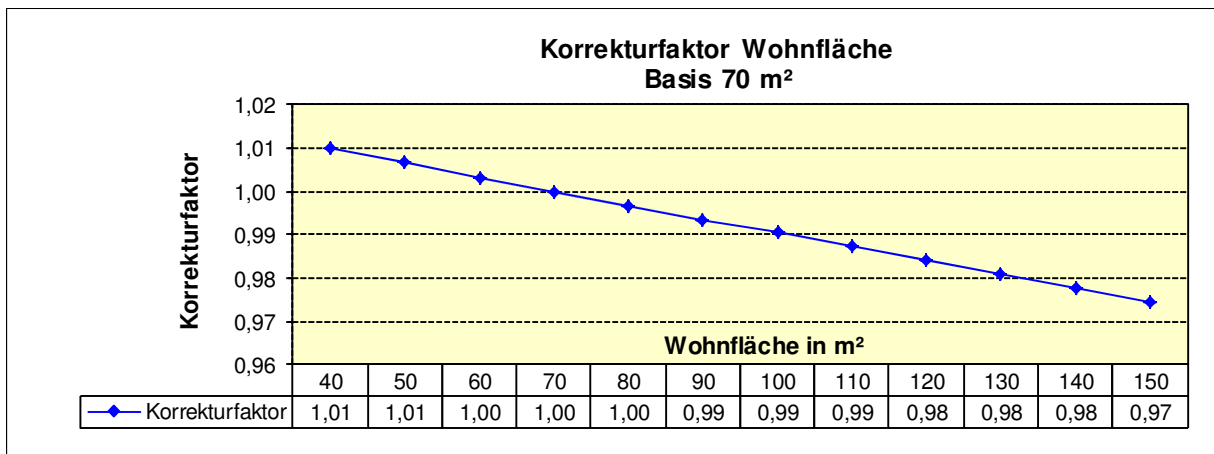


**Landkreis Celle**

**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



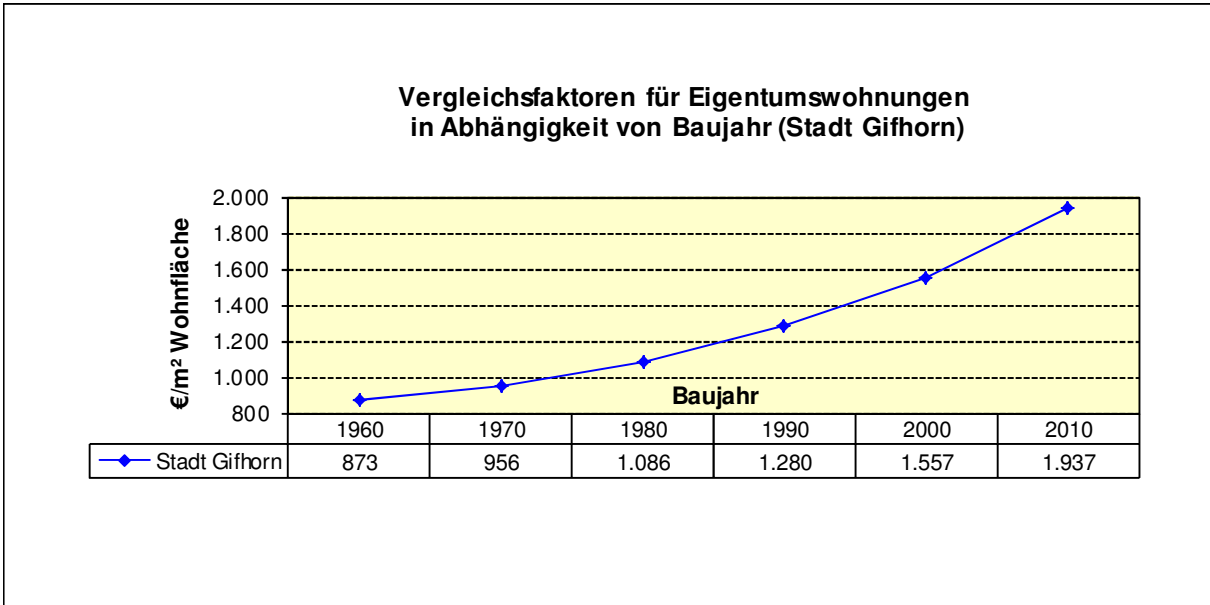
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



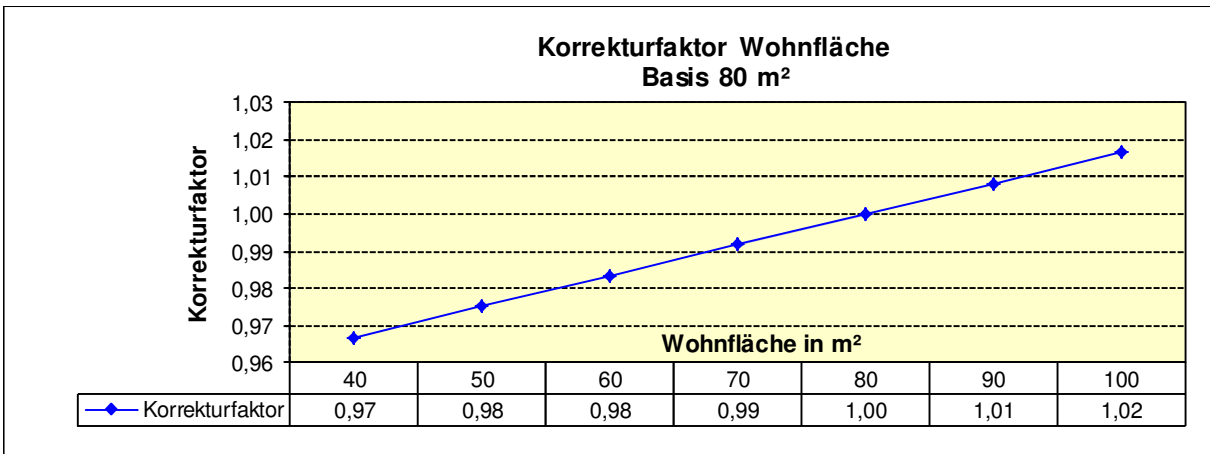
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Landkreis Gifhorn**

**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



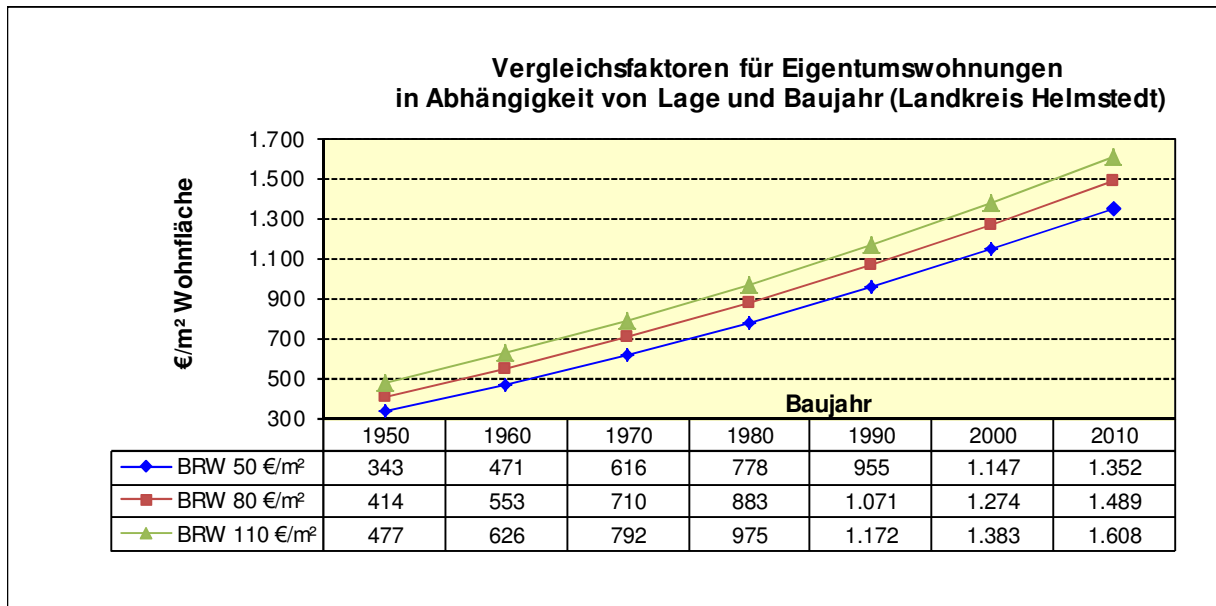
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Landkreis Helmstedt**

**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**

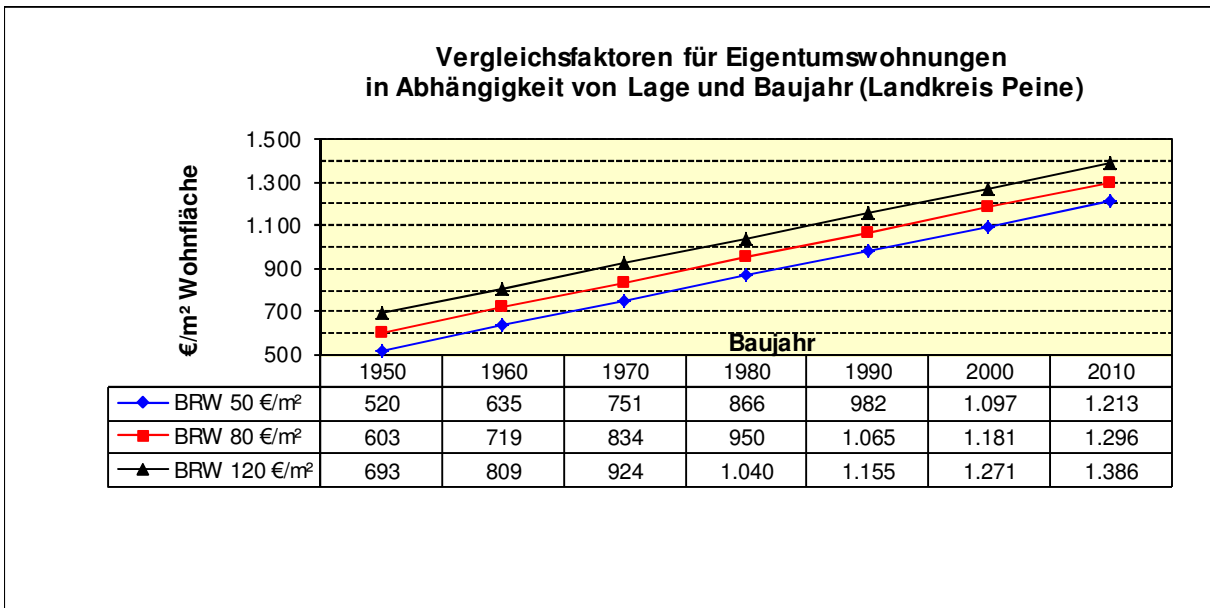


Eine Abhängigkeit von der Wohnfläche konnte nicht festgestellt werden.

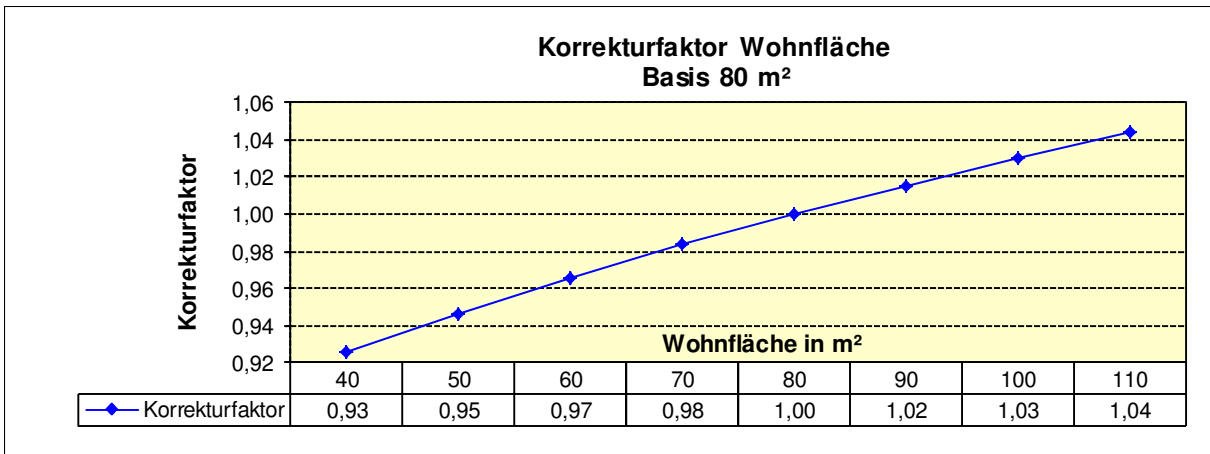
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Landkreis Peine**

**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



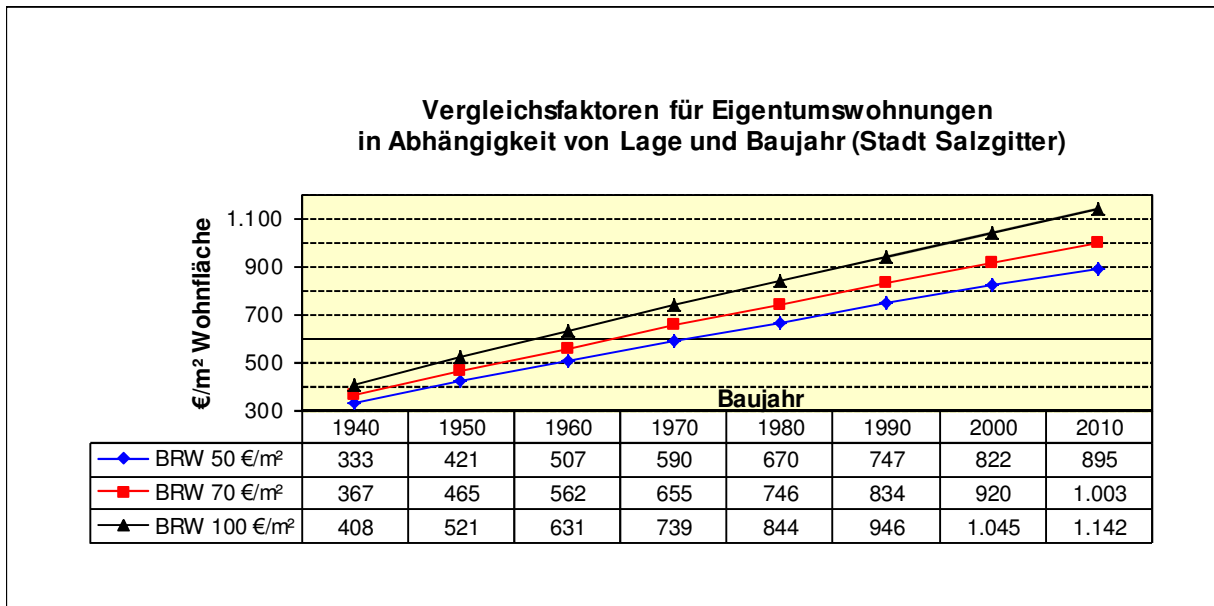
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



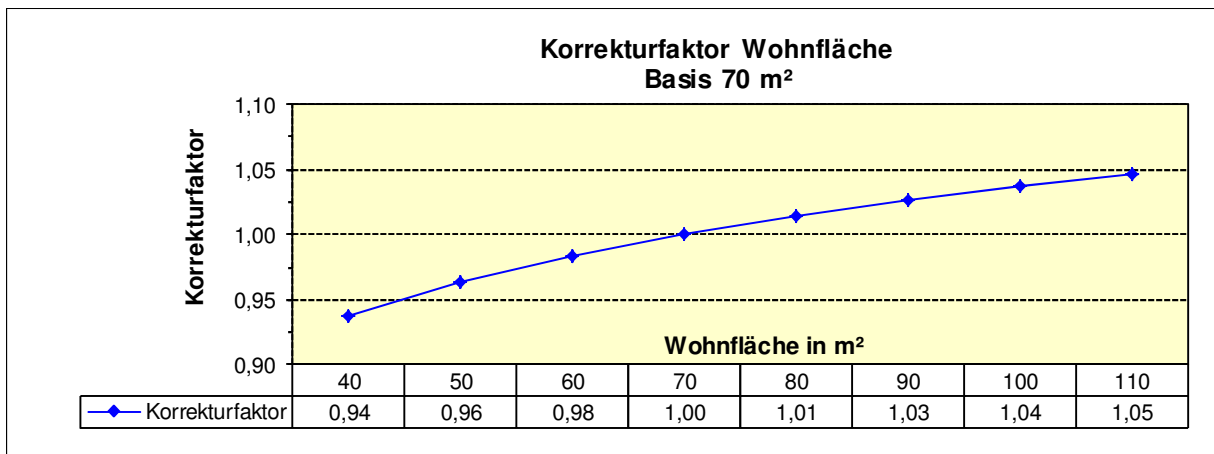
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Stadt Salzgitter**

**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



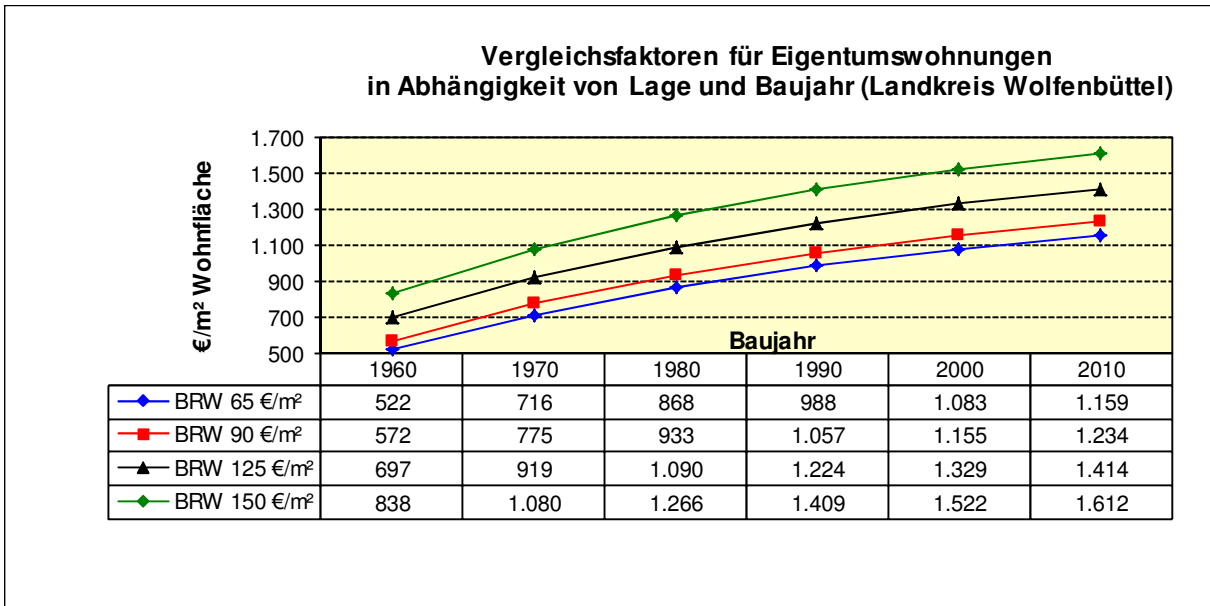
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



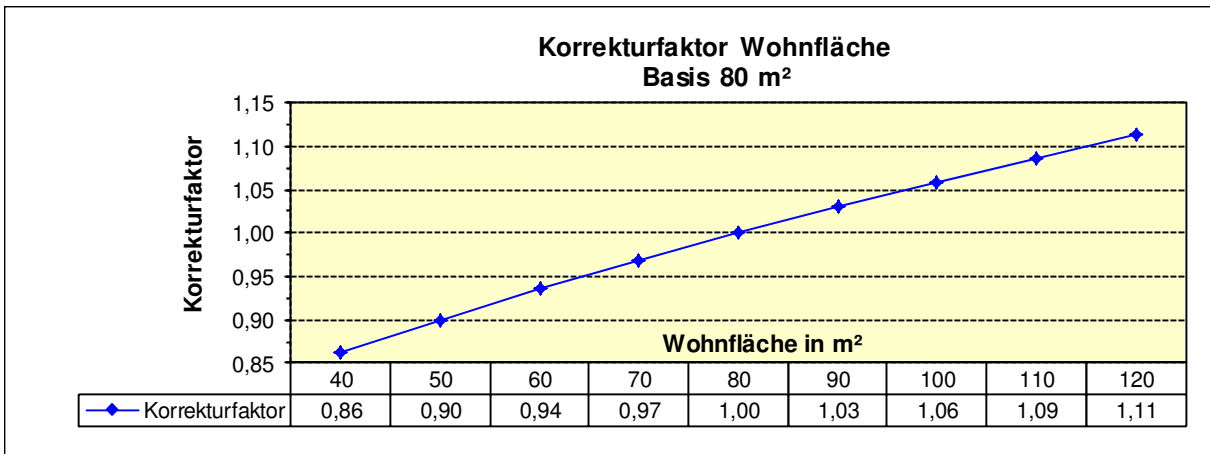
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Landkreis Wolfenbüttel**

**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



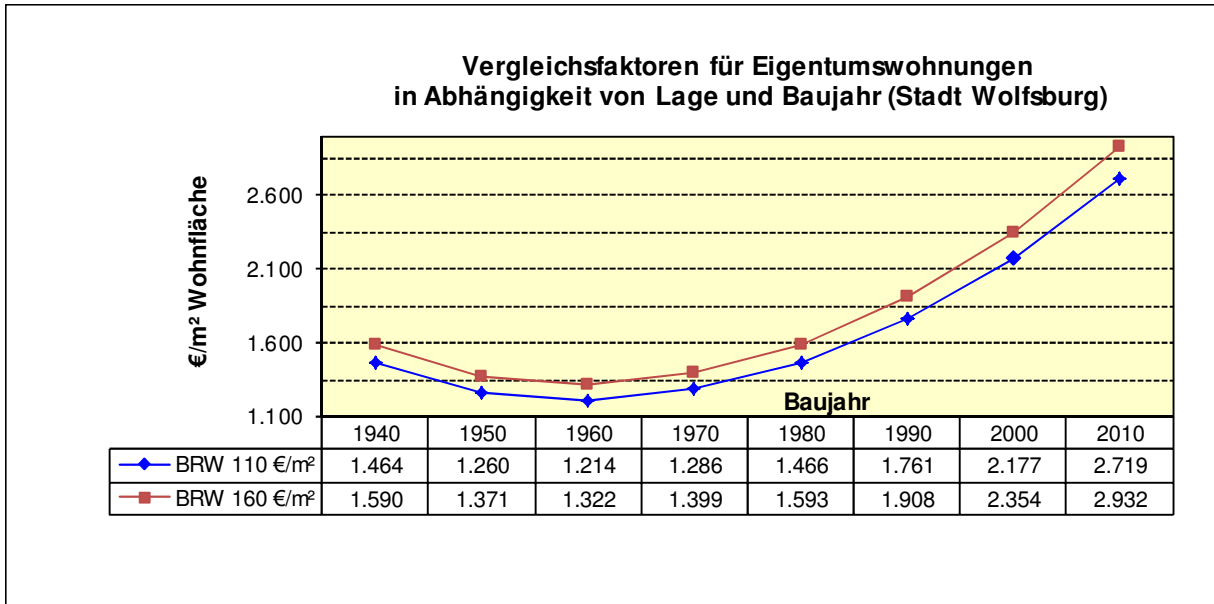
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Stadt Wolfsburg**

**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



Eine Abhängigkeit von der Wohnfläche konnte nicht festgestellt werden.

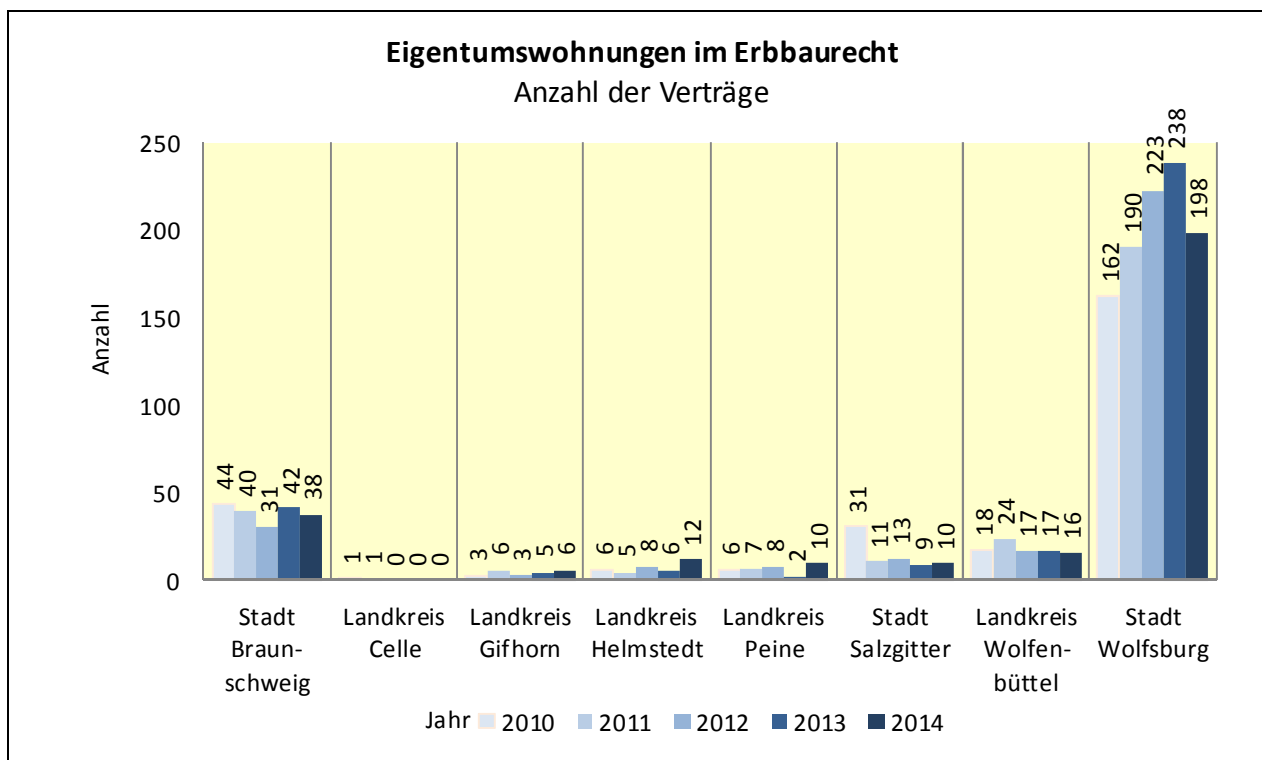
**Anwendungsbeispiel:**

Es ist der Wert einer **Eigentumswohnung** mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

<b>Anwendungsbeispiel für die Stadt Braunschweig:</b>	
Bodenrichtwert: 200 €/m²	Wohnfläche: 90 m²
Baujahr: 1960	
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.438 €/m²
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,03
Vergleichswert = Vergleichsfaktor x Korrekturfaktor	1.438 €/m² x 1,03 = 1.481 €/m²
Wert der Eigentumswohnung = Vergleichswert x Wohnfläche	1.481 €/m² x 90 m² = <b>rd. 133.000 €</b>

### 9.4.4 Erbbaurechte

Im Berichtszeitraum wurden im gesamten Gebiet 290 Kaufverträge und im Vorjahr 319 Kaufverträge von Eigentumswohnungen im Erbbaurecht registriert.



### Preisniveau

Für **Eigentumswohnungen in der Stadt Wolfsburg** sind aus den Kaufverträgen des Berichtsjahres für verschiedene Baujahresklassen durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise ermittelt worden, dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht in die Auswertung eingeflossen.

Die Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

Die **durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise** beinhalten **nicht** den anteiligen Bodenwert (**Erbbau**) im Unterschied zu den Tabellen unter 9.4.1. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

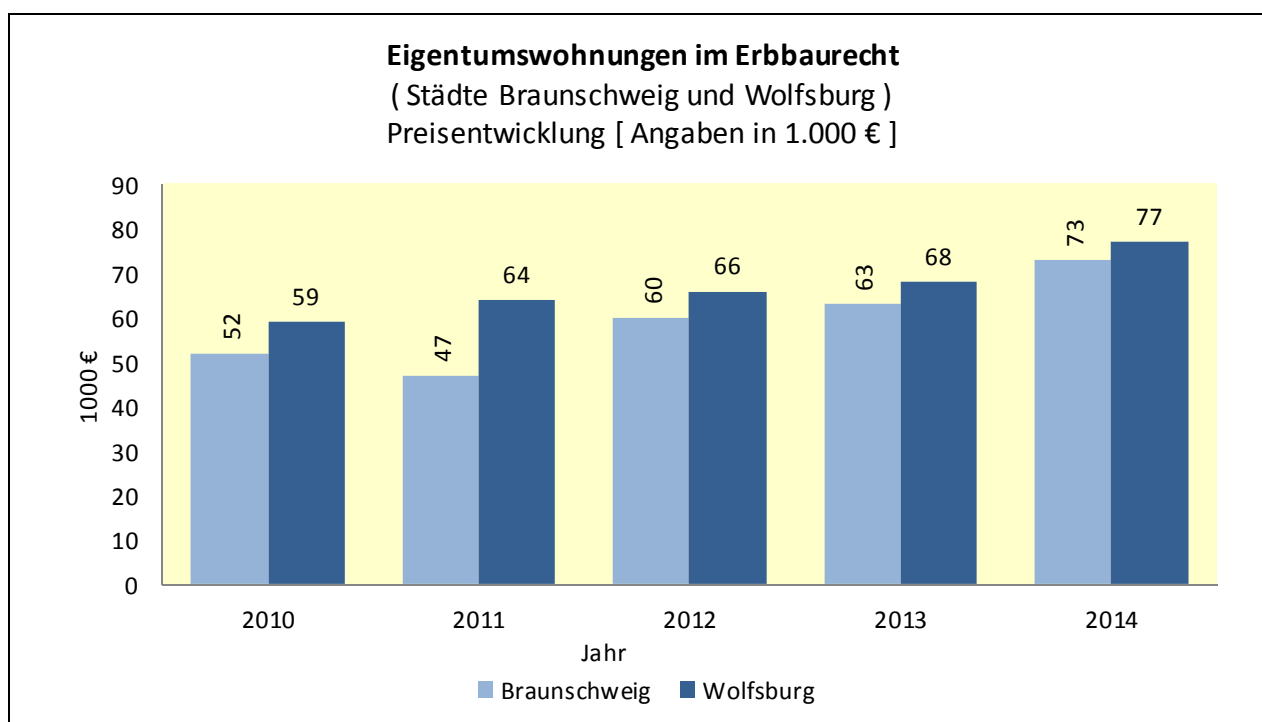


**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014  
für Eigentumswohnungen im Erbbaurecht in der Stadt Wolfsburg**

Stadt Wolfsburg					
verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr 1946 bis 1969	125 (129)	1962 (1959)	65 (63)	1.075 (977)	68.000 (62.000)
Baujahr 1970 bis 2010	70 (55)	1978 (1980)	71 (80)	1.178 (1.140)	86.000 (94.000)
Baujahr ab 2011	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

**Preisentwicklung**

Stadt Braunschweig	Stadt Wolfsburg
--------------------	-----------------



Für die anderen Bereiche des Gutachterausschusses wurden keine Daten ermittelt.

## 9.4.5 Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren

### 9.4.5.1 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Seine Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der Lage am Kapitalmarkt. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt.

Merkmal	Stadt Braunschweig	Landkreis Wolfenbüttel
Anzahl der Erwerbsvorgänge	70	45
Auswertejahre	2010-2014	2010-2014
Durchschnitt	2013	2013
Lage (Bodenrichtwert)	135 - 330 €/m <sup>2</sup>	80 - 185 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	160 €/m <sup>2</sup>	125 €/m <sup>2</sup>
Größe der Wohnung: Wohnfläche	20 m <sup>2</sup> - 260 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup> - 110 m <sup>2</sup>
Durchschnitt	75 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>
Baujahr	1870 - 2000	1900 - 2000
Durchschnitt	1950	1970
monatliche Nettokaltmiete:	3,00 – 15,80 €/m <sup>2</sup>	2,90 – 6,85 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	6,00 €/m <sup>2</sup>	5,25 €/m <sup>2</sup>

Auf Grund von Kaufpreisanalysen ergeben sich folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze:

Stadt / Landkreis		2014
Stadt Braunschweig	Liegenschaftszins	<b>3,1 %</b>
	Vertrauensbereich	2,7 – 3,5
Landkreis Wolfenbüttel	Liegenschaftszins	<b>5,0 %</b>
	Vertrauensbereich	4,8 - 5,3

### 9.4.5.2 Rothertragsfaktoren

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rothertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rothertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

#### Stadt Braunschweig

Der Kaufpreisanalyse für den Bereich der **Stadt Braunschweig** liegen im Zeitraum 2011 – 2014 Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Lage (Bodenrichtwert)	130 €/m <sup>2</sup> - 330 €/m <sup>2</sup>	160 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1870 - 2000	1950
Größe der Wohnung (Wohnfläche)	20 – 260 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
monatliche Nettokaltmiete	3,00 – 15,80 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>

Der durchschnittliche Rothertragsfaktor bezieht sich auf Objekte mit den oben angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften.

Stadt / Landkreis		2010	2011	2012	2013	2014
Stadt Braunschweig	Rothertragsfaktor	13,8	15,7	12,1	15,8	16,5
	Vertrauensbereich	-	-	-	14,3 -17,4	15,5 -17,6
	Anzahl	52	23	79	54	70

Abweichende Merkmale des Objektes von den durchschnittlichen Eigenschaften führen zu Veränderungen des Rothertragsfaktors. Die Tendenz zeigt bei veränderter Wohnfläche für kleinere Wohnungen bis zu zwei Punkte nach unten und für größere (>100 m<sup>2</sup>) in der gleichen Größenordnung nach oben. Extrem niedrig ist der Rothertragsfaktor bei Wohnungsgrößen unter 40 m<sup>2</sup>.

Hinsichtlich der Lagequalität ist keine eindeutige Tendenz erkennbar. So ist der Rothertragsfaktor bei niedrigen und bei hohen Bodenwerten höher als der Durchschnitt, im mittleren Preissegment dagegen niedriger.

Auch bei den Baujahresklassen ist das Bild nicht einheitlich. Wohnungen mit Baujahr nach 1970 werden zu einem niedrigen Rothertragsfaktor gehandelt (Größenordnung wie oben).

#### Stadt Wolfenbüttel

Der Kaufpreisanalyse für den Bereich der **Stadt Wolfenbüttel** liegen im Zeitraum 2011 – 2014 Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m <sup>2</sup> - 185 €/m <sup>2</sup>	130 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1900 - 1998	1972
Größe der Wohnung (Wohnfläche)	31 – 108 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
monatliche Nettokaltmiete	3,84 - 6,86 €/m <sup>2</sup>	5,30 €/m <sup>2</sup>

## Grundstücksmarktbericht 2015

Der durchschnittliche Rothertragsfaktor bezieht sich auf Objekte mit den oben angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften.

Stadt / Landkreis		2010	2011	2012	2013	2014
Stadt Wolfenbüttel	Rothertragsfaktor	14,7	14,2	14,0	14,5	13,3
	Vertrauensbereich	-	-	-	12,9 – 15,1	12,3 – 14,4
	Anzahl				30	45

### Stadt Wolfsburg

Der Kaufpreisanalyse für den Bereich der **Stadt Wolfsburg** liegen im Zeitraum 2005 – 2014 Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Lage (Bodenrichtwert)	95 €/m <sup>2</sup> - 300 €/m <sup>2</sup>	145 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1900 - 2007	1977
Größe der Wohnung (Wohnfläche)	35 – 126 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
monatliche Nettokaltmiete	4,55 - 8,33 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>

Der durchschnittliche Rothertragsfaktor bezieht sich auf Objekte mit den oben angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften.

Stadt / Landkreis		2014
Stadt Wolfsburg	Rothertragsfaktor	15,7
	Vertrauensbereich	13,2 – 18,2
	Anzahl	23

## 9.5 Teileigentum

Ausgewertet wurden **PKW-Einstellplätze**, **Garagen** und **Tiefgaragen** im Teileigentum.

Nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes kann an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes Teileigentum begründet werden, wie z.B. von Wohnungen getrennte Garagenplätze. Bei der Auswertung sind Kauffälle der letzten 3 Jahre und größer 1.000 € berücksichtigt.

Landkreis, Stadt	Objekt [ Anzahl ]	Kaufpreise [ in € ]	Mittelwert [ in € ]
<b>Stadt Braunschweig</b>	PKW-Einstellplatz (3) Garage bis Bj. 2008 (101) Garage ab Bj. 2009 (18) Tiefgarage bis Bj. 2008 (63) Tiefgarage ab Bj. 2009 (100)	4.000-5.750 1.500-19.500 11.900-18.000 3.000-19.000 7.500-20.900	4.750 7.300 14.000 8.000 17.000
<b>Landkreis Celle</b>	PKW-Einstellplatz (*) Garage bis Bj. 2008 (8) Garage ab Bj. 2009 (0) Tiefgarage bis Bj. 2008 (35) Tiefgarage ab Bj. 2009 (11)	* 3.000-5.000 - 2.000-7.500 10.000-21.500	* 4.000 - 4.700 17.600
<b>Landkreis Gifhorn</b>	PKW-Einstellplatz (0) Garage (3) Tiefgarage (*)	0 2.600-7.650 *	0 4.750 *
<b>Landkreis Helmstedt</b>	PKW-Einstellplatz (0) Garage (7) Tiefgarage (0)	- 3.000-8.000 -	- 5.300 -
<b>Landkreis Peine</b>	PKW-Einstellplatz (0) Garage (11) Tiefgarage (0)	- 2.000-15.000 -	- 6.100 -
<b>Stadt Salzgitter</b>	PKW-Einstellplatz (*) Garage (75) Tiefgarage (0)	* 2.000-12.900 -	* 6.600 -
<b>Landkreis Wolfenbüttel</b>	PKW-Einstellplatz (33) Garage (24) Tiefgarage (13)	3.000-9.200 2.000-8.500 3.000-11.000	8.700 5.600 7.300
<b>Stadt Wolfsburg</b>	PKW-Einstellplatz (4) Garage (12) Tiefgarage (17)	5.000-8.000 2.500-7.000 1.750-6.000	6.750 6.100 3.100

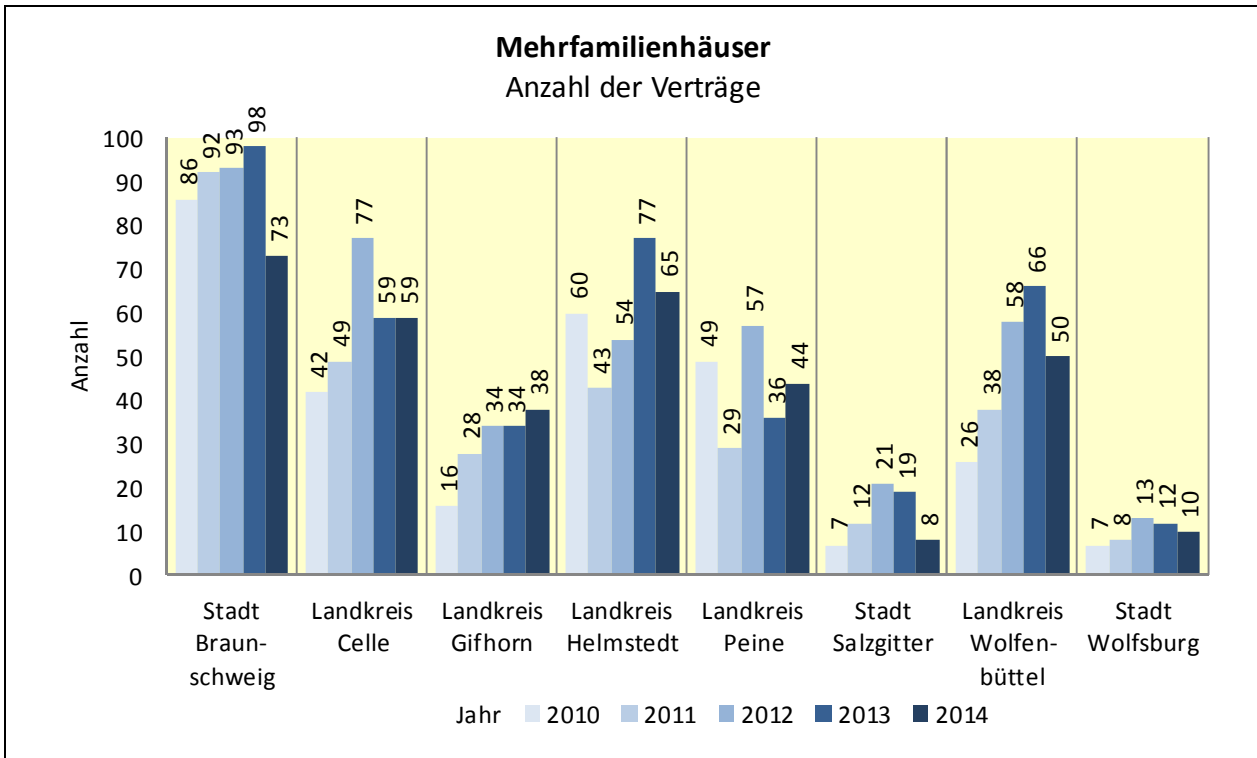
\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

## 9.6 Mehrfamilienhäuser

### 9.6.1 Vertragszahlen

Im Berichtsjahr wurden nur relativ wenige Kauffälle für Mehrfamilienhäuser registriert. Hierfür lassen sich daher keine allgemein gültigen Aussagen über das Preisniveau treffen. Wertaussagen können hier in der Regel nur in Form von Einzelgutachten getroffen werden.

Im Jahr 2014 sind im Berichtsgebiet 347 Mehrfamilienhäuser verkauft worden. Damit sind die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr um 13,5 % gefallen. Im Verhältnis zum gesamten bebauten Grundstücksmarkt stellt die Anzahl der Verkäufe der Mehrfamilienhäuser nur einen geringen Prozentsatz von ca. 5 % dar.



### 9.6.2 Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser dienen dem Eigentümer nicht vorrangig zur eigenen Nutzung. Vielmehr stehen bei Erwerb bzw. Veräußerung derartiger Objekte Renditeüberlegungen im Vordergrund. Daher ist der Wert dieser Objekte u.a. von der zu erzielenden Mieteinnahme abhängig.

Um diesen Teilmarkt sachgerecht analysieren zu können, benötigt der Gutachterausschuss von den Vertragsparteien zusätzlich zu den Angaben aus den Kaufverträgen Angaben zu den erzielten Mieten. Diese Information erhält der Gutachterausschuss über Fragebogen, die an die Erwerber oder Veräußerer verschickt werden.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren ergeben sich aus Kaufpreisanalysen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfenbüttel mit Erwerbsvorgängen aus den untersuchten Jahren mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Kaufpreise ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar o. ä. und bei dem keine Werterhöhungen oder Wertminderungen anzubringen sind
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert

- mit einem Jahresreinertrag, berechnet aus dem nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der WertR
- mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer nach dem Ausstattungsstandard in der NHK 2000 festgelegten Gesamtnutzungsdauer.

Der **Liegenschaftszinssatz** wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Seine Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der Lage am Kapitalmarkt. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt.

Abweichende Merkmale des Objektes von den durchschnittlichen Eigenschaften führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes von bis zu 1,0 % in beide Richtungen. Die Tendenz der Abweichungen kann nachfolgender Tabelle entnommen werden.

<b>Auswirkungen von Abweichungen in Lage, Größe, Restnutzungsdauer und tatsächlicher Nettokaltmiete auf den Liegenschaftszinssatz</b>		
<b>Merkmal</b>	<b>Abweichung vom Durchschnittswert</b>	<b>Liegenschaftszinssatz</b>
Lage (BRW)	höher	fällt
	niedriger	steigt
Größe Wohn- bzw. Nutzfläche	größer	steigt
	kleiner	fällt
Restnutzungsdauer	höher	steigt
	niedriger	fällt
tatsächliche Nettokaltmiete	höher	steigt
	niedriger	fällt

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der **Rohertragsfaktor**. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Der Obere Gutachterausschuss für den Bereich des **Landes Niedersachsen** hat landesweit für den „ländlichen Raum“ und für „Großstädte und Großstadtrandlagen“ für Mehrfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ermittelt. Die Daten sind im Landesgrundstücksmarktbericht veröffentlicht.

**9.6.2.1 Liegenschaftszinssätze**

**Stadt Braunschweig**

Der Analyse für den Bereich der **Stadt Braunschweig** liegen im Zeitraum 2011 – 2014 Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahr	2011 – 2014	2013
Anzahl der Erwerbsvorgänge	74	
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> - 500 €/m <sup>2</sup>	160 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	165 m <sup>2</sup> - 2.800 m <sup>2</sup>	560 m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre - 70 Jahre	35 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	3,10 €/m <sup>2</sup> - 8,65 €/m <sup>2</sup>	5,45 €/m <sup>2</sup>
Zahl der Wohnungen	3 - 42	8

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf Objekte mit den oben angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften. Auf Grund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich der Stadt Braunschweig für Mehrfamilienhäuser folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze:

Stadt / Landkreis	Mehrfamilienhäuser	2012	2013	2014
Stadt Braunschweig	Liegenschaftszins Baujahr <1945	5,6 %	4,6 %	4,3 %
	Vertrauensbereich	-	4,4 - 4,8	4,2 - 4,4
	Anzahl	73	36	51

Stadt / Landkreis	Mehrfamilienhäuser	2012	2013	2014
Stadt Braunschweig	Liegenschaftszins Baujahr >=1945	6,5 %	6,1 %	5,8 %
	Vertrauensbereich	-	5,9 - 6,4	5,6 - 6,0
	Anzahl	36	22	24



**Landkreis Celle**

Der Kaufpreisanalyse für den Bereich des **Landkreises Celle** liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2008-2014	2011
Anzahl der Erwerbsvorgänge	39	
Zahl der Wohnungen	3 - 14	6
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> - 120 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Wohnfläche	175 m <sup>2</sup> - 1265 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>
Baujahr	1903 - 1993	1955
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	7 Jahre bis 60 Jahre	33 Jahre

Aus der Analyse ergeben sich die folgenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für **Mehrfamilienhäuser**. Diese beziehen sich auf Objekte mit den oben angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften.

Stadt / Landkreis	Mehrfamilienhäuser	2012	2013	2014
Landkreis Celle	Liegenschaftszinssatz	6,4 %	6,4 %	6,5 %
	Vertrauensbereich	-	-	4,7 - 8,4

**Landkreis Gifhorn**

Der Kaufpreisanalyse für den Bereich des **Landkreises Gifhorn** liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2008-2014	2011
Anzahl der Erwerbsvorgänge	32	
Zahl der Wohnungen	3 - 37	7
Lage (Bodenrichtwert)	26 €/m <sup>2</sup> - 180 €/m <sup>2</sup>	85 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Wohnfläche	135 m <sup>2</sup> - 3700 m <sup>2</sup>	498 m <sup>2</sup>
Baujahr	1900 - 1998	1969
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	16 Jahre bis 60 Jahre	42 Jahre

Aus der Analyse ergeben sich die folgenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für **Mehrfamilienhäuser**. Diese beziehen sich auf Objekte mit den oben angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften.

Stadt / Landkreis	Mehrfamilienhäuser	2012	2013	2014
Landkreis Gifhorn	Liegenschaftszinssatz	6,9 %	6,9 %	6,0 %
	Vertrauensbereich	-	-	4,2 - 7,9

**Landkreis Helmstedt**

Der Kaufpreisanalyse für den Bereich des **Landkreises Helmstedt** liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2008-2014	2011
Anzahl der Erwerbsvorgänge	46	
Zahl der Wohnungen	3 - 39	7
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m <sup>2</sup> - 95 €/m <sup>2</sup>	65 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Wohnfläche	164 m <sup>2</sup> - 2350 m <sup>2</sup>	430 m <sup>2</sup>
Baujahr	1900 - 1980	1933
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	11 Jahre bis 40 Jahre	28 Jahre

Aus der Analyse ergeben sich die folgenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für **Mehrfamilienhäuser**. Diese beziehen sich auf Objekte mit den oben angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften.

Stadt / Landkreis	Mehrfamilienhäuser	2012	2013	2014
Landkreis Helmstedt	Liegenschaftszinssatz	*	*	7,3 %
	Vertrauensbereich			5,6 - 9,1

\* keine Daten ermittelt

**Landkreis Peine**

Der Kaufpreisanalyse für den Bereich des **Landkreises Peine** liegen Kauffälle für den Zeitraum 2010-2014 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2010 – 2014	2012
Anzahl der Erwerbsvorgänge	25	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m <sup>2</sup> - 120 €/m <sup>2</sup>	70 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil ≤ 20%)	170 m <sup>2</sup> - 1.670 m <sup>2</sup>	390 m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	5 Jahr - 65 Jahre	28 Jahre
Baujahr	1900 - 2005	1970
Zahl der Wohnungen	3 - 28	5
Monatliche Nettokaltmiete	2,17 €/m <sup>2</sup> - 7,67 €/m <sup>2</sup>	4,90 €/m <sup>2</sup>

Auf Grund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landkreises Peine die folgenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für **Mehrfamilienhäuser**. Sie beziehen sich auf Objekte mit den oben genannten durchschnittlichen Eigenschaften.

Stadt / Landkreis	Mehrfamilienhäuser	2012	2013	2014
Landkreis Peine	Liegenschaftszinssatz	7,7 %	6,7 %	5,3 %
	Vertrauensbereich	-	5,3 - 8,2	3,1 - 7,4

**Stadt Salzgitter**

Für den Bereich der **Stadt Salzgitter** liegen aktuell nicht genügend Kauffälle vor.

Stadt / Landkreis	Mehrfamilienhäuser	2012	2013	2014
<b>Stadt Salzgitter</b>	Liegenschaftszinssatz	<b>6,2 %</b>	*	*
	Vertrauensbereich	-		

\* keine Daten ermittelt

**Landkreis Wolfenbüttel**

Die Analyse für den Bereich des **Landkreises Wolfenbüttel** wird getrennt für die **Stadt Wolfenbüttel, einschließlich der Orte Cremlingen, Hötzum, Sickte, Weddel** und dem **restlichen Landkreis Wolfenbüttel** durchgeführt. Der Analyse liegen Kauffälle aus dem Zeitraum 2008-2014 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2008 – 2014	2011
Anzahl der Erwerbsvorgänge	62	
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> - 270 €/m <sup>2</sup>	125 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	130 m <sup>2</sup> - 980 m <sup>2</sup>	430 m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	10 Jahre - 58 Jahre	30 Jahre
Baujahr	1900- 1986	1950
Zahl der Wohnungen	3 - 24	6
Monatliche Nettokaltmiete	3,30 €/m <sup>2</sup> – 8,90 €/m <sup>2</sup>	5,10 €/m <sup>2</sup>

Auf Grund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landkreises Wolfenbüttel die folgenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für **Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser**. Sie beziehen sich auf Objekte mit den oben angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften.

Stadt / Landkreis	Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser	2012	2013	2014
<b>Stadt Wolfenbüttel, Weddel, Cremlingen, Hötzum und Sickte</b>	Liegenschaftszins	*	<b>7,1 %</b>	<b>7,2 %</b>
	Vertrauensbereich		6,3 - 7,8	6,4 – 8,0
<b>Landkreis Wolfenbüttel</b>	Liegenschaftszins	<b>7,8 %</b>	<b>8,4 %</b>	<b>8,9 %</b>
	Vertrauensbereich	-	7,0 - 9,7	7,6 - 10,2

\* keine Daten ermittelt

**Stadt Wolfsburg**

Der Kaufpreisanalyse für den Bereich der **Stadt Wolfsburg** liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

<b>Merkmal</b>	<b>Bereich</b>	<b>Durchschnitt</b>
Auswertejahre	2010 – 2014	2012
Anzahl der Erwerbsvorgänge	19	
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m <sup>2</sup> - 155 €/m <sup>2</sup>	115 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	170 m <sup>2</sup> - 530 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Baujahr	1900 - 1994	1950
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre - 62 Jahre	30 Jahre
Zahl der Wohnungen	3 - 9	5
monatliche Nettokaltmiete	4,00 €/m <sup>2</sup> – 9,60 €/m <sup>2</sup>	5,90 €/m <sup>2</sup>

Aus der Analyse ergeben sich die folgenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für **Mehrfamilienhäuser**. Diese beziehen sich auf Objekte mit den oben angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften.

<b>Stadt / Landkreis</b>	<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>Stadt Wolfsburg</b>	Liegenschaftzinssatz	*	*	<b>5,3 %</b>
	Vertrauensbereich			3,4 – 7,2

\* keine Daten ermittelt

### 9.6.2.2 Rothertragsfaktoren

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rothertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rothertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

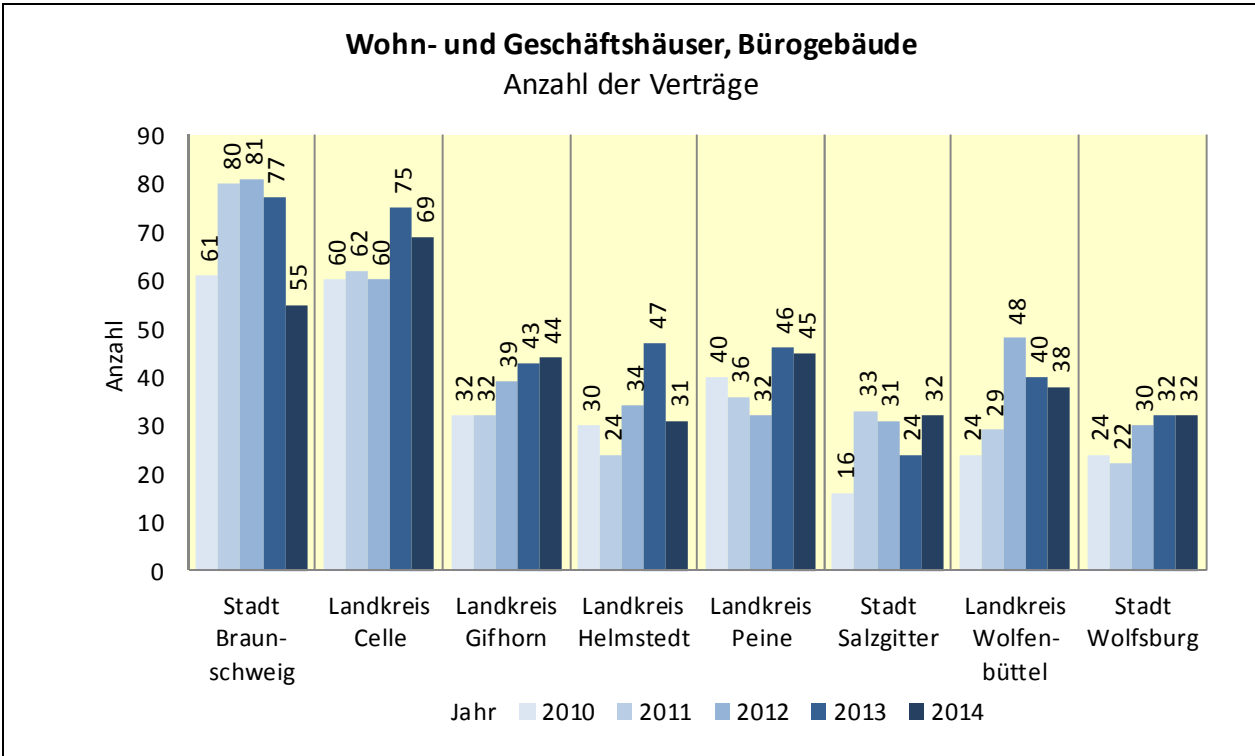
Die Ermittlung der Rothertragsfaktoren erfolgte über die Bildung des einfachen arithmetischen Mittels mit den gleichen Stichproben wie bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze auf den vorherigen Seiten.

Stadt / Landkreis		2012	2013	2014
Stadt Braunschweig	Rothertragsfaktor Baujahr <1945	11,1	13,0	13,1
	Vertrauensbereich	-	12,0 - 14,0	12,4 - 13,9
	Anzahl	21	36	51
	Rothertragsfaktor Baujahr ≥1945	10,9	11,7	12,1
	Vertrauensbereich		10,9 - 12,5	11,3 - 13,0
	Anzahl	16	22	24
Landkreis Celle	Rothertragsfaktor	*	*	9,9
	Vertrauensbereich			9,3 - 10,5
	Anzahl			42
Landkreis Gifhorn	Rothertragsfaktor	*	*	12,1
	Vertrauensbereich			10,3 - 13,8
	Anzahl			32
Landkreis Helmstedt	Rothertragsfaktor	*	*	7,4
	Vertrauensbereich			5,6 - 9,1
	Anzahl			25
Landkreis Peine	Rothertragsfaktor	9,0	9,0	9,6
	Vertrauensbereich	*	8,0 - 10,0	8,6 - 10,7
	Anzahl	*	20	25
Stadt Salzgitter	Rothertragsfaktor	9,5	*	*
	Vertrauensbereich	-		
	Anzahl			
Stadt Wolfenbüttel, Weddel, Cremlingen, Hötzum und Sickinge	Rothertragsfaktor	*	10,8	10,5
	Vertrauensbereich		10,0 - 11,6	9,8 - 11,2
	Anzahl		38	42
Landkreis Wolfenbüttel	Rothertragsfaktor	*	9,3	9,4
	Vertrauensbereich		6,7 - 12,0	7,4 - 11,4
	Anzahl		15	21
Stadt Wolfsburg	Rothertragsfaktor	*	*	13,1
	Vertrauensbereich			11,3 - 14,9
	Anzahl			21

\* keine Daten ermittelt

### 9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

Im Jahr 2014 sind im Berichtsgebiet 346 Wohn- und Geschäftshäuser und Bürogebäude verkauft worden. Damit sind die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr um 9,9 % gefallen. Im Verhältnis zum gesamten bebauten Grundstücksmarkt stellt die Anzahl der Verkäufe der Wohn- und Geschäftshäuser und Bürogebäude nur einen geringfügigen Prozentsatz von ca. 5 % dar.



#### 9.7.1 Preisniveau

Eine Aussage zum Preisniveau ist wegen der unterschiedlichen Größe, Lage und Ausstattung der Objekte nicht repräsentativ und unterbleibt daher.

#### 9.7.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Für die **Stadt Braunschweig** und den **Landkreis Wolfenbüttel** sind für Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude und gewerblich genutzte Objekte folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt worden.

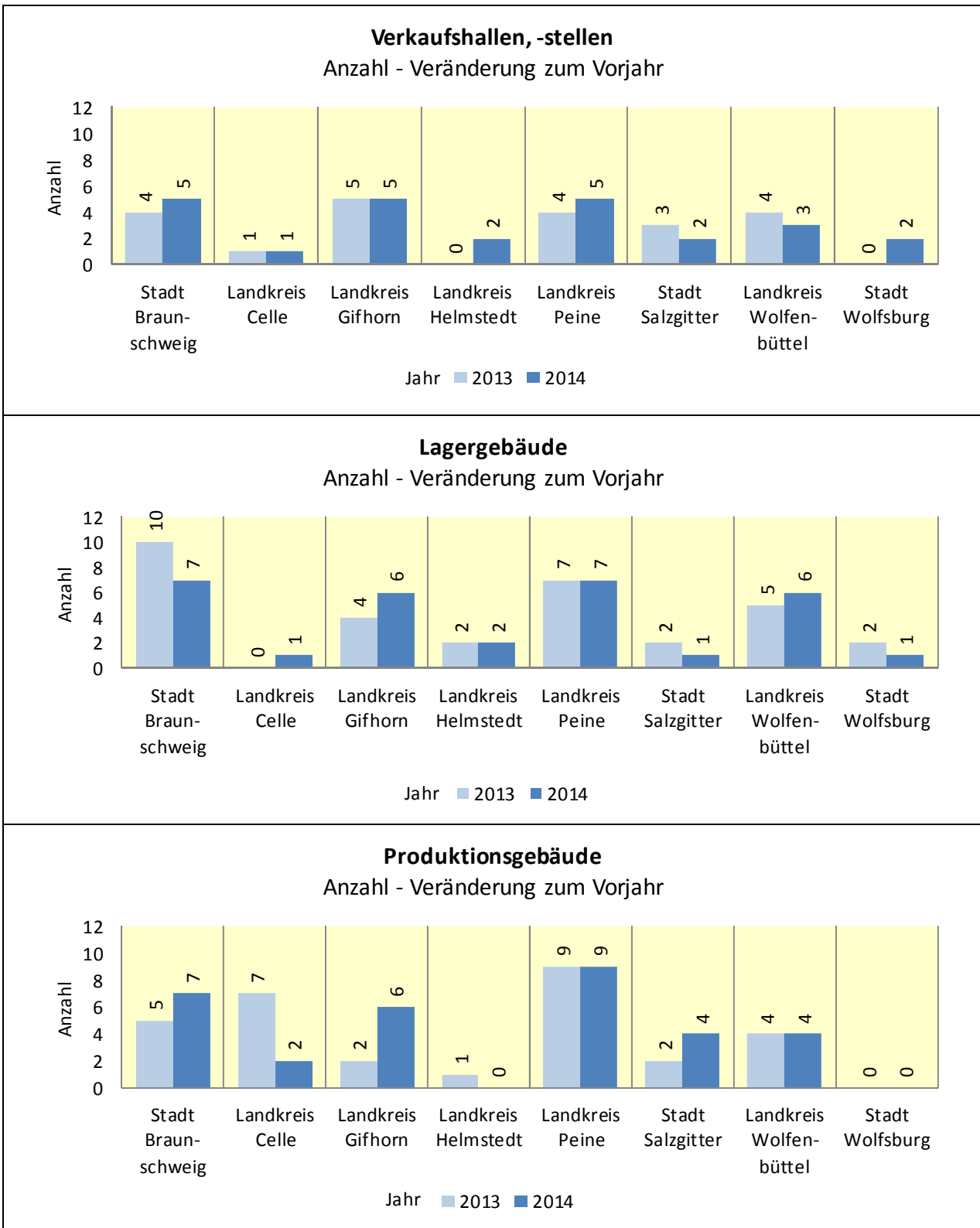
Stadt / Landkreis	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Gewerblich genutzte Objekte	2013	2014
Stadt Braunschweig	Liegenschaftszins	6,9 %	7,2 %
	Vertrauensbereich	6,7 - 7,1	6,8 - 7,5
Landkreis Wolfenbüttel	Liegenschaftszins	8,4 %	8,4 %
	Vertrauensbereich	7,7 - 9,0	7,7 - 9,0

Für die folgenden Bereiche sind durch Bildung des einfachen arithmetischen Mittels folgende Rohertagsfaktoren ermittelt worden:

Stadt / Landkreis	Gewerblich genutzte Objekte, Geschäftshäuser	2013	2014
Stadt Braunschweig	Rohertagsfaktoren	<b>11,3</b>	<b>11,4</b>
	Vertrauensbereich	10,5 - 12,0	10,6 - 12,1
Landkreis Celle	Rohertagsfaktoren	*	*
	Vertrauensbereich		
Landkreis Gifhorn	Rohertagsfaktoren	*	*
	Vertrauensbereich		
Landkreis Helmstedt	Rohertagsfaktoren	*	*
	Vertrauensbereich		
Landkreis Peine	Rohertagsfaktoren	<b>9,1</b>	<b>9,2</b>
	Vertrauensbereich	7,5 - 10,7	7,8 - 10,5
Stadt Salzgitter	Rohertagsfaktoren	*	*
	Vertrauensbereich		
Landkreis Wolfenbüttel	Rohertagsfaktoren	<b>10,1</b>	<b>10,1</b>
	Vertrauensbereich	8,8 - 11,3	8,7 - 11,5
Stadt Wolfsburg	Rohertagsfaktoren	*	*
	Vertrauensbereich		

\* keine Daten ermittelt

### 9.8 Verkaufshallen, -stellen, Lager- und Produktionsgebäude

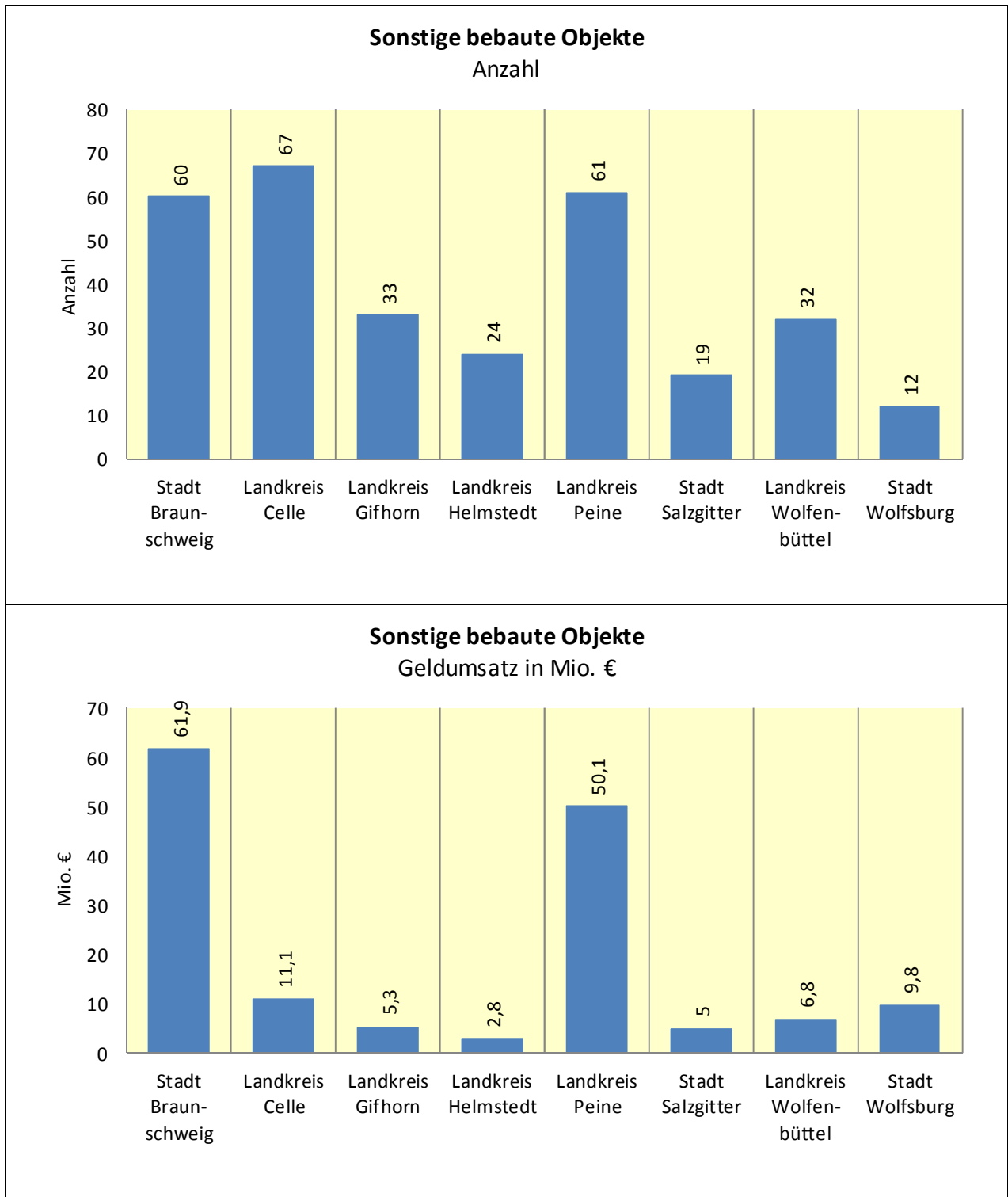


Der Markt ist sehr vielfältig und die Qualitätsunterschiede in der Bauausführung, entsprechend der Nutzung sind sehr groß. Deshalb wird hier auf eine Aussage über das Preisniveau verzichtet.



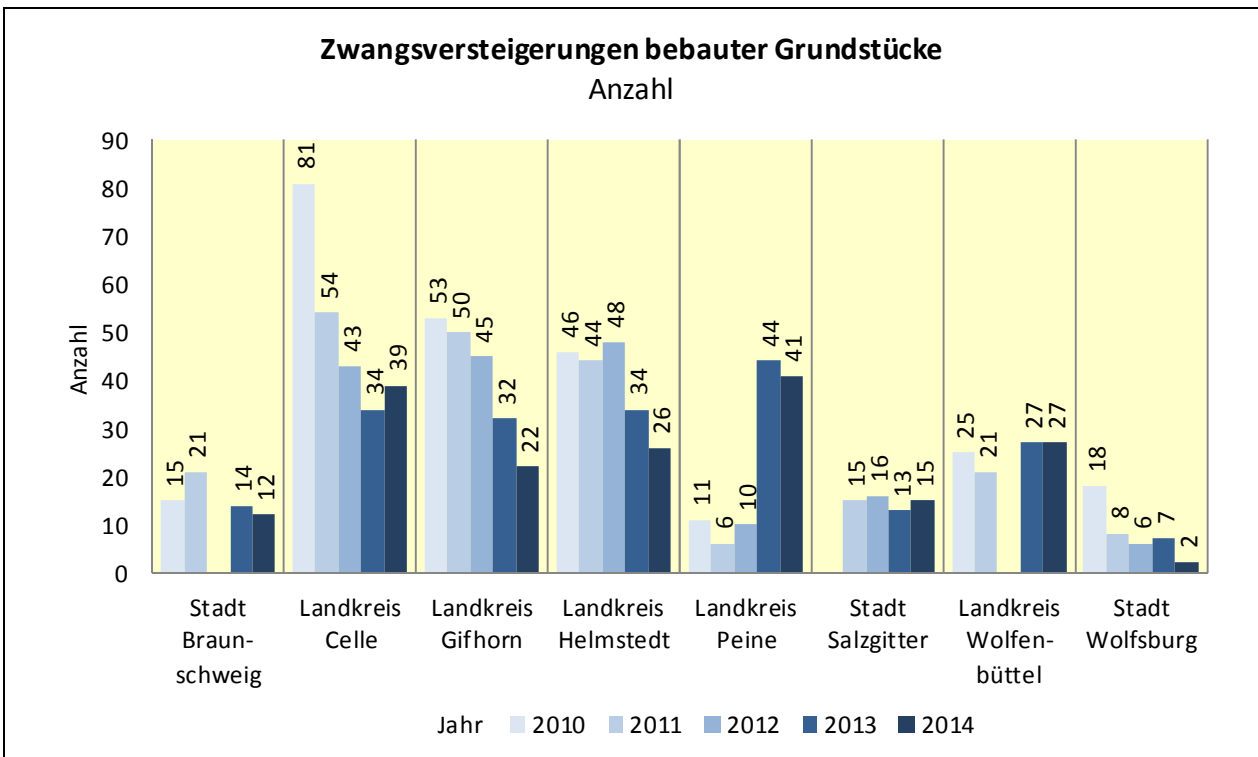
### 9.9 Sonstige bebaute Objekte

Registriert wurden im Berichtsjahr Kaufverträge über Altenpflegeheime, Seniorenresidenzen, Hotels, Gaststätten, Krankenhäuser, Gebäude für Kultur, Kunst, Gewerbe, Garagen und Tankstellen.



## 9.10 Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der dem Gutachterausschuss gemeldeten Zwangsversteigerungen gibt einen Hinweis auf die wirtschaftliche Lage im Berichtsgebiet.



Mit insgesamt 184 Fällen haben die Zwangsversteigerungen nur einen geringen Anteil an den Eigentumsübergängen bei den bebauten Grundstücken. Es ist überwiegend eine Abnahme der Zwangsversteigerungen im Berichtsgebiet, mit Ausnahme des Landkreises Celle und der Stadt Salzgitter zu verzeichnen.

## 10 Mieten, Pachten

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben bei der Wertermittlung neben der Kenntnis des Grundstücksmarktes auch die Ertragssituation von Immobilien zu berücksichtigen. So wird insbesondere beim Ertragswertverfahren aus dem nachhaltig erzielbaren Ertrag des Grundstücks der Verkehrswert ermittelt. Daneben sind die Gutachterausschüsse auch befugt, nach § 14 DVO-BauGB Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstatten.

Dem Gutachterausschuss liegen Mietangaben aus Fragebogen zur Auswertung der Kaufpreissammlung oder zur Vorbereitung von Verkehrswertgutachten über tatsächlich gezahlte Mieten vor.

Die Miethöhe ist im Wesentlichen abhängig von

- der Wohnfläche bzw. Nutzfläche,
- der Lage des Objektes,
- der Ausstattung und
- der Baualtersklasse typischen Beschaffenheit.

Je nach Ausstattung oder Wohnlage bzw. Geschäftslage sind die Monatsmieten mit Zu- oder Abschlägen zu versehen.

### 10.1 Wohnraummieten

**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle in den folgenden Tabellen angegebenen Mieten keinen Mietspiegel im Sinne der §§ 558 c und d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) darstellen oder diesen ersetzen.**

#### **Typische Ausstattungsmerkmale der Baualtersklassen:**

**bis 1960: tlw. mit Sammelheizung und Bad oder Dusche**

**von 1961 bis 1971: i. d. R. mit Sammelheizung und Bad oder Dusche**

**von 1972 bis 1990: i. d. R. einschließlich Isolierverglasung**

**von 1991 bis 2000: wie vor, jedoch mit Wärmedämmung nach Standard bis 2000**

**ab 2001: wie vor, jedoch mit aktueller Wärmedämmung Standard nach heutiger EnEV, ab 2008 regenerativer Energien**

#### **Anmerkungen:**

Das Merkmal Beschaffenheit einschließlich der o. a. Standardausstattungsmerkmale wird in der Mietübersicht durch die Baualtersklassen dargestellt, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird.

Dabei gilt:

**Grundlegend modernisierte Wohnungen** sind in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde.

Nachträglich errichtete bzw. ausgebaute **Dachgeschosswohnungen** werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.

### Stadt Braunschweig

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt für den Bereich der Stadt Braunschweig keine eigenen Mietpreisübersichten. Es wird an dieser Stelle auf den Mietspiegel der Stadt Braunschweig (Stand 2014)<sup>9</sup> verwiesen.

### Landkreis Celle

In der folgenden Tabelle werden die Ergebnisse der Auswertung von Wohnungsmieten in Mehrfamilienhäusern für den Stadtbereich Celle sowie für den übrigen Landkreis Celle vorgestellt.

Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> (von bis)				
baulicher Zustand	Wohnfläche			
	< 40 m <sup>2</sup>	41 bis 60 m <sup>2</sup>	61 bis 80 m <sup>2</sup>	> 81 m <sup>2</sup>
mäßig	4,30 bis 5,20	3,30 bis 5,00	3,40 bis 5,20	2,70 bis 4,80
mittel	4,60 bis 5,80	3,90 bis 5,60	4,00 bis 5,80	3,40 bis 5,50
gut	5,10 bis 6,80	4,90 bis 6,60	5,00 bis 6,80	4,50 bis 6,60

Bei den in der obigen Tabelle dargestellten Mieten handelt es sich um Bestandsmieten.

Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> (von bis)				
baulicher Zustand	Wohnfläche			
	< 40 m <sup>2</sup>	41 bis 60 m <sup>2</sup>	61 bis 80 m <sup>2</sup>	> 81 m <sup>2</sup>
mäßig	4,30 bis 5,20	3,30 bis 5,00	3,40 bis 5,20	2,70 bis 4,80
mittel	4,60 bis 5,80	3,90 bis 5,60	4,00 bis 5,80	3,40 bis 5,50
gut	5,10 bis 6,80	4,90 bis 6,60	5,00 bis 10,50	4,50 bis 10,50

Die Angaben dieser Tabelle wurden aus Neuvermietungen seit dem 1.1.2013 abgeleitet.

<sup>9</sup> [www.braunschweig.de](http://www.braunschweig.de)

## Landkreis Gifhorn

Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> für den Bereich der Stadt Gifhorn				
Wohnungsgrößen in m <sup>2</sup>				
Ausstattung	< 60	61 bis 85	86 bis 110	> 110
einfacher Wohnwert	3,50 bis 4,50	3,50 bis 5,50	3,50 bis 5,00	bis 4,50
mittlerer Wohnwert	4,00 bis 6,80	4,50 bis 6,80	4,50 bis 6,80	bis 6,50
guter Wohnwert	6,50 bis 8,50	6,50 bis 8,00	6,50 bis 7,80	bis 7,50
sehr guter Wohnwert	8,00 bis 11,00	ab 9,00	ab 8,20	ab 7,80

Für Wohnungen in Spitzenlagen und -ausstattung werden in der Stadt Gifhorn auch bis zu 13,00 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

Die Wohnraummiets sind im vergangenen Geschäftsjahr durch die starke Nachfrage weiterhin angestiegen. Dieser Trend wird sich auch in den nächsten Monaten fortsetzen. Nachgefragt bleiben Wohnungen in guten Wohnanlagen mit hohem Energieeinsparungspotential. Vielfach konnte die Nachfrage nicht befriedigt werden.

Die obigen Angaben wurden aus bestehenden Mietverhältnissen der letzten drei Jahre (ohne Erstbezug) abgeleitet. Es handelt sich dabei um Spannen für Mittelwerte. In Abhängigkeit von der Wohnlage können die Mietpreise differieren. Für sanierte und modernisierte Altbauwohnungen in Stadtlagen können die Mieten auch über den Werten der obigen Tabelle liegen. Auf die Ausstattung und Lage der Wohnungen wird verstärkt Wert gelegt.

Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> für den Bereich des Nordkreises Wittingen, Hankensbüttel, Brome, Wesendorf				
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1971	1972 bis 2001	2002 bis 2012 (Bestandsmieten)	2002 – 2012 (Neuvermietung)
< 60	3,50 bis 4,50	4,00 bis 5,00	4,50 bis 6,00	5,00 bis 7,00
61 – 80	3,00 bis 4,30	4,00 bis 5,00	4,50 bis 6,00	5,00 bis 7,00
81 – 100	3,00 bis 4,00	3,80 bis 5,00	4,50 bis 6,00	4,50 bis 6,50
> 100		3,50 bis 4,50	4,00 bis 6,00	4,50 bis 6,50

Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> für den Bereich des Südkreises Gifhorn Papenteich, Isenbüttel, Meinersen, Sassenburg, Boldecker Land				
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1971	1972 bis 2001	2002 bis 2012 (Bestandsmieten)	2002 – 2012 (Neuvermietung)
<40		3,40 bis 10,40		4,50 bis 10,40
41 - 60		3,10 bis 5,10	5,00 bis 7,00	4,20 bis 8,50
61 – 60	4,30 bis 5,00	4,00 bis 8,50	5,00 bis 7,00	5,10 bis 8,50
81 – 100	4,00 bis 4,80	3,40 bis 8,70	4,50 bis 6,50	4,10 bis 8,70
> 100	3,70 bis 4,00	4,50 bis 5,30	4,50 bis 6,50	5,00 bis 6,80

In der Stadt Wittingen: in gehobener Ausstattung auch bis zu 10 €/m<sup>2</sup> bei 40-60 m<sup>2</sup> Wohnfläche

### Landkreis Helmstedt

Die Wohnraummieten und die erhöhte Nachfrage nach Wohnungen im nördlichen Bereich des Landkreis Helmstedt (Einzugsbereich von Wolfsburg und Braunschweig) und in den Städten Helmstedt und Königslutter sind weiter gestiegen. Hingegen ist die Nachfrage nach Wohnungen im südlichen Bereich des Landkreises weiterhin fallend und viele Mietwohnungen stehen hier leer.

Gefragt sind Wohnungen mit guter Ausstattung (Zentralheizung, Balkon). Bei Stadtwohnungen wird auch ein Einstellplatz verlangt. Der Wohnungsmarkt in der untersten Preisklasse ist fast nicht mehr vorhanden, da keine Nachfrage besteht.

Als Anhaltswerte können die folgenden Durchschnittsmieten für den gesamten Landkreis genannt werden.

Wohnungen in guter Lage, mit guter Ausstattung, guter Gliederung, Balkon und gutem Zustand  
Mieten: von 4,- €/m<sup>2</sup> WFL bis 7,- €/m<sup>2</sup> WFL

Wohnungen in durchschnittlicher Lage mit normaler Ausstattung und normalem Unterhaltungszustand  
Mieten: von 3,- €/m<sup>2</sup> WFL bis 4,- €/m<sup>2</sup> WFL

Wohnungen mit einfacher Ausstattung, schlechter Gliederung und renovierungsbedürftig  
Mieten: von 2,- €/m<sup>2</sup> WFL bis 3,- €/m<sup>2</sup> WFL

Bei Neuvermietungen orientieren sich die Vermieter jeweils an dem höchsten, für ihren Wohnungstyp ermittelten Mietwert.

Je nach Ausstattung oder Wohnlage bzw. Geschäftslage sind die Monatsmieten mit Zu- oder Abschläge zu versehen.

In der folgenden Tabelle werden die Ergebnisse der Auswertung von Wohnungsmieten in Mehrfamilienhäusern für Gemeinden des Landkreises Helmstedt vorgestellt. Es handelt sich dabei um Spannen für Mittelwerte. In Abhängigkeit von der Wohnlage können die Mietpreise differieren. Für sanierte und modernisierte Altbauwohnungen in Stadtlagen können die Mieten auch über den Werten der Tabelle liegen. Auf die Ausstattung und Lage der Wohnungen wird verstärkt Wert gelegt.

Nettokaltmieten in €/m <sup>2</sup>					
Bereich	Wohnungsgrößen in m <sup>2</sup>				
	bis 40	41 bis 60	61 bis 80	81 bis 100	über 100
Stadt Helmstedt	4,00 bis 5,50	3,70 bis 5,50	3,50 bis 5,00	3,50 bis 5,00	3,00 bis 4,50
Stadt Königslutter	4,00 bis 5,50	3,70 bis 5,50	3,50 bis 5,00	3,50 bis 5,00	3,00 bis 4,50
Stadt Schöningen	3,70 bis 4,10	3,50 bis 4,50	3,40 bis 4,00	3,30 bis 4,00	3,00 bis 3,70
Gemeinde Lehre	4,00 bis 8,00	4,00 bis 8,50	4,00 bis 8,50	4,00 bis 8,00	3,50 bis 7,00
Gemeinde Grasleben	---	3,80 bis 4,00	3,60 bis 4,00	3,50 bis 3,70	3,30 bis 3,60

Bei Erstvermietungen (Neubau) werden 1,- bis 2,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche mehr erzielt.

### Landkreis Peine

Für den Landkreis Peine wird auf dessen „Mietspiegel“ 2013/2014 verwiesen, der gemeinsam vom „Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein für Stadt und Kreis Peine e.V.“ und dem „Mieterverein Peine und Umgebung e.V.“ erstellt wird.

### Stadt Salzgitter

Aus bekannten Mietverhältnissen der letzten fünf Jahre wurden für die Stadt Salzgitter folgende Mietniveaus ermittelt:

Nettokaltmieten				
<b>Freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften:</b>				
Stadtteil	Baujahr	Ausstattung	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>
<b>Gesamte Stadt Salzgitter</b>	ab 1935	Zentralheizung, Iso-Verglasung	45 bis 180	Mittelwert: 4,60 (bezogen auf mittleres Baujahr 1952 und mittlere Wohnfläche ca. 84 m <sup>2</sup> ) Spanne: 3,10 bis 5,50
<b>Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern und Gebäuden mit mehreren Nutzungen:</b>				
Stadtteil	Baujahr	Ausstattung	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>
<b>Gebhardshagen, Lebenstedt, Bad und Thiede</b>	bis 1948	Zentralheizung, Iso-Verglasung	18 bis 70	Mittelwert: 4,50 Spanne: 4,60 bis 7,70
	ab 1949	Iso-Verglasung, Zentralheizung	52 bis 90	Mittelwert: 4,60 (bezogen auf mittleres Baujahr 1971 und mittlere Wohnfläche ca. 57 m <sup>2</sup> ) Spanne: 4,00 bis 6,15
<b>Ländliche Ortsteile</b>	bis 1948	je nach Ausstattung und Zustand, überwiegend Zentralheizung	55 bis 130	Mittelwert: 4,00 Spanne: 2,00 bis 4,90 (mittlere Wohnfläche 90 m <sup>2</sup> )
	ab 1949	Zentralheizung, je nach Ausstattung und Zustand	32 bis 120	Mittelwert: 4,30 (bezogen auf mittleres Baujahr 1957 und mittlere Wohnfläche ca. 84 m <sup>2</sup> ) Spanne: 3,25 bis 5,00

**Landkreis Wolfenbüttel**

Für die Gemeinden und Städte des Landkreises Wolfenbüttel liegen keine Mietspiegel vor.

Das größte Angebot an Mietwohnungen ist in der Stadt Wolfenbüttel gegeben. Im übrigen Landkreisgebiet ist überwiegend individueller Wohnungsbau vorhanden. Um zu repräsentativen Ergebnissen zu gelangen wurde daher der Mietwohnungsbau in der Stadt Wolfenbüttel untersucht. Hierbei hat sich herausgestellt, dass folgende Merkmale den Mietpreis beeinflussen:

- Baujahr und Wohnfläche sowie
- Lage und Ausstattung der Wohnung.

Bei der Auswertung sind Neuabschlüsse und geänderte Bestandsmieten etwa im gleichen Verhältnis berücksichtigt worden. In der folgenden Tabelle ist als Zielgröße die ortsübliche Miete zum Stichtag 07/2014 in Form der monatlichen Nettokaltmiete mit der Einheit „€ pro Quadratmeter Wohnfläche“ im Geschosswohnungsbau dargestellt. Die Werte geben die Mittelwerte der Auswertung und die Bandbreite der zu erwartenden Abweichungen an und gelten für nicht preisgebundenen Wohnraum. Betriebs-, Heiz- und Wasserkosten sowie Entwässerung sind in den dargestellten Werten nicht enthalten.

Die ortsübliche Miete ist das Entgelt, das in der Stadt Wolfenbüttel für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt wird. Die Tabellenwerte gelten nicht für die Mietfestsetzung bei Abschluss neuer Mietverträge. Sie können aber hierfür eine Orientierungshilfe sein. Dies gilt sinngemäß auch für die Vermietung von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Stichproben haben ergeben, dass im übrigen Landkreisgebiet die Ergebnisse der Mietpreisübersicht – einfache Wohnlage – als Anhalt dienen können.

Aus bekannten Mietverhältnissen der letzten drei Jahre ergibt sich für die **Stadt Wolfenbüttel** folgende Mietpreisübersicht für Wohnungen:

Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>				
Wohnlage	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1971	1972 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001
einfach	<b>4,40</b> 2,80 bis 5,60	<b>4,60</b> 3,90 bis 5,30	<b>5,40</b> 4,20 bis 6,10	<b>5,90</b> 4,80 bis 6,60
mittel	<b>5,10</b> 2,90 bis 6,50	<b>5,50</b> 4,20 bis 6,50	<b>6,20</b> 5,10 bis 7,10	<b>7,00</b> 6,00 bis 8,30
gut	<b>5,40</b> 4,60 bis 6,50	<b>6,10</b> 5,50 bis 7,60	<b>7,30</b> 5,50 bis 8,00	<b>8,50</b> 6,50 bis 9,50

**Baujahr**

Als Baujahr ist der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit maßgebend. Grundsanierte Objekte sind in den Mietwerten entsprechend Sanierungszustand und Sanierungsjahr berücksichtigt. Bauliche Veränderungen an und in älteren Gebäuden sind in der Auswertung bereits berücksichtigt.



## Wohnungsgröße

Die Wohnfläche einer Wohnung ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zur „Wohnung“ gehören. Nicht dazu gehören Kellerräume, Dachböden, Trocken- und Abstellräume außerhalb der Wohnung.

Ausgewertet wurden Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von 30 - 110 m<sup>2</sup>. Die mittlere Wohnungsgröße betrug rund 65 m<sup>2</sup>. Im Bereich der ausgewerteten Wohnflächen konnte keine wesentliche Abhängigkeit der Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche von der Wohnungsgröße nachgewiesen werden. Daher wurde auf die Unterteilung nach Wohnungsgrößen verzichtet.

## Ausstattung

Wohnungen mit den einfachsten Ausstattungsmerkmalen besitzen einfache Fenster, Einzelöfen sowie Bad und WC, dem Baujahr entsprechend kommen Zentralheizung, Isolierverglasung und Wärmedämmung hinzu.

Durchgeführte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind innerhalb der Mietspannen zu berücksichtigen.

Es zeigte sich, dass einfachst ausgestattete Wohnungen nur sehr schwer vermietbar sind.

Weitere bzw. fehlende Ausstattungsmerkmale können zu Zu- oder Abschlägen bis max. 20 % des angegebenen Mittelwertes führen.

Zuschläge für: Einbauküche, separates WC, Balkon, zugeordneter Stellplatz etc.

Abschläge für: nicht abgeschlossene Wohnung, veraltete Elektro-Installation etc.

## Wohnlage

In der Tabelle werden die Wertverhältnisse für einfache, mittlere und gute Wohnlage bei unterschiedlichen Baujahren und abweichenden Ausstattungen dargestellt. Die Einstufung der Wohnlage ist unter Würdigung des Wohnumfeldes des zu bewertenden Objektes vorzunehmen.

### Beispielsweise seien als Lageklassifikationen genannt:

#### „Einfache Wohnlage“:

Wohnungen in allgemeinen Wohngebieten oder in Mischgebieten mit ausreichender Verkehrsanbindung zu Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen.

Wohnungen in Randlagen mit schwächerer Verkehrsanbindung zu den weiter entfernten Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen.

Wohnungen in nicht durchgrüntem ungepflegten Wohngebieten mit überdurchschnittlicher Immissionsbelastung auf Grund benachbarter Lage zu störenden Industrie- und Gewerbebetrieben oder stark beeinträchtigenden Verkehrslagen.

#### „Mittlere Wohnlage“:

Wohnungen in weitgehend geschlossener Bauweise, in reinen oder allgemeinen Wohngebieten, mit guten Verkehrsanbindungen zu den Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen, mit geringen Freiflächen und durchschnittlichen Immissionsbelastungen bzw. Durchmischung mit Laden-, Büro- und Gewerbenutzung.

#### „Gute Wohnlage“:

Wohnungen in reinen Wohngebieten mit ruhigen und durchgrüntem Lagen, mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und ausreichendem Angebot für den Einkauf sowie gepflegtem Straßenbild. Zur guten Wohnlage gehören auch Wohnungen in ruhigen und durchgrüntem Lagen nahe Hauptzentren, ggf. auch Villenviertel.

<b>Stadt Wolfsburg</b>
------------------------

In der folgenden Tabelle werden die Ergebnisse der Auswertung von Wohnungsmieten in Mehrfamilienhäusern für die Stadt Wolfsburg vorgestellt.

Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> (von bis)				
baulicher Zustand	Wohnfläche			
	< 40 m <sup>2</sup>	41 bis 60 m <sup>2</sup>	61 bis 80 m <sup>2</sup>	> 81 m <sup>2</sup>
mäßig	4,00 bis 9,10	3,20 bis 10,10	2,00 bis 9,40	3,20 bis 7,00
mittel	4,90 bis 11,30	3,50 bis 8,60	2,90 bis 8,10	3,90 bis 8,30
gut	5,00 bis 11,00	4,10 bis 13,80	3,70 bis 13,30	3,90 bis 12,50

Bei den in der obigen Tabelle dargestellten Mieten handelt es sich um Bestandsmieten.

Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> (von bis)				
baulicher Zustand	Wohnfläche			
	< 40 m <sup>2</sup>	41 bis 60 m <sup>2</sup>	61 bis 80 m <sup>2</sup>	> 81 m <sup>2</sup>
mäßig	4,70 bis 8,00	4,50 bis 10,10	4,30 bis 7,50	4,50 bis 7,00
mittel	4,90 bis 11,30	4,90 bis 8,60	4,80 bis 7,80	4,20 bis 8,30
gut	5,00 bis 11,00	5,00 bis 13,70	5,00 bis 13,30	5,00 bis 12,50

Die Angaben dieser Tabelle wurden aus Neuvermietungen seit dem 1.1.2013 abgeleitet.

## 10.2 Geschäfts- und Gewerberaummieten

Die Nettokaltmieten für Büro-, Geschäfts- und Gewerbemieten werden für alle Bereiche im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses von den Maklerverbänden und der Industrie- und Handelskammer jährlich publiziert.

Stadt / Landkreis	Lage / Ortsteil / Bodenwert [ €/m <sup>2</sup> ]	Art der Miete	Bereich Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup> NF
Stadt Braunschweig	gute Lage	Büromieten	5,00 bis 9,50
	Innenstadt	Geschäftsräume	25,00 bis 100,00
	Stadtlage	Geschäftsräume	8,50 bis 15,00
	Außenbezirk	Geschäftsräume	5,00 bis 7,50
Landkreis Gifhorn *	Gifhorn (Fußgängerzone) 155 bis 395	Geschäftsräume	10,00 bis 30,00
	Wittingen (Fußgängerzone) 35 bis 70	Geschäftsräume	4,00 bis 9,00
	Brome 40 bis 55	Geschäftsräume	4,00 bis 7,50
	Hankensbü. 30 bis 45	Geschäftsräume	4,00 bis 8,00
	Isenbüttel 80 bis 100	Geschäftsräume	6,00 bis 10,00
	Meine 95 bis 105	Geschäftsräume	6,00 bis 10,00
	Meinersen 60 bis 80	Geschäftsräume	6,00 bis 10,00
	Wesendorf 35 bis 60	Geschäftsräume	5,00 bis 9,00
Landkreis Peine	gute Lage	Büromieten	4,00 bis 8,00
	Innenstadt	Geschäftsräume	6,00 bis 15,00
Stadt Salzgitter	gute Lage	Büromieten	3,50 bis 6,00
	Innenstadt	Geschäftsräume	13,00 bis 30,00
	Stadtlage	Geschäftsräume	7,50 bis 10,00
	Außenbezirk	Geschäftsräume	5,00 bis 7,50
Landkreis Wolfenbüttel	gute Lage	Büromieten	4,00 bis 6,50
	Innenstadt	Geschäftsräume	15,00 bis 25,00
	Stadtlage	Geschäftsräume	5,00 bis 9,00
	Außenbezirk	Geschäftsräume	3,00 bis 4,50

\* Die Ladenmieten beziehen sich auf folgende Objektdefinition:

- Lage im Ortszentrum,
- Erdgeschoss,
- Größe 40 bis 100 m<sup>2</sup>,
- Ausstattung und Unterhaltungszustand normal,
- Ladenfläche ohne Nebenflächen.

Die durchschnittlichen Ladenmieten in der Fußgängerzone von Gifhorn bewegen sich auf konstantem Niveau. Die Neuvermietung von Ladenflächen gestaltet sich infolge der Konkurrenzsituation zu benachbarten zentralen Orten und Einkaufsmärkten in Gewerbegebieten sowie der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen schwierig.

### 10.3 Pachtzinsübersichten für landwirtschaftliche Flächen

#### Landkreis Celle

Die Pachtzinsen beziehen sich auf folgende Objektdefinition:

- normale Feldlage
- Fläche größer als 1,0 ha
- Pachtzins in €/ha ohne Lieferrechte
- Pachtdauer 1 bis 20 Jahre
- Auswertjahrgänge 2009, 2010, 2011, 2012, 2013

Durchschnittliche jährliche Pachtzinsen		
Stadt / Landkreis	Ackerland	Grünland
<b>Landkreis Celle</b>	325 €/ha (160 €/ha bis 440 €/ha)	145 €/ha (100 €/ha bis 200 €/ha)
	Bei Neuverpachtungen können derzeit auch deutlich höhere Pachtzinsen erzielt werden.	

Das Pachtzinsniveau ist noch abhängig von Lieferrechten wie zum Beispiel der Zuckerrübenquote oder Milchquote. Die Bedeutung der Lieferrechte wird aufgrund von EU-Reformen zukünftig bei der Verpachtung von landwirtschaftlichen Flächen abnehmen. Die Milchlieferrechte werden von den Flächen getrennt und an einer Börse gehandelt. Die Lieferrechte für Rüben werden flächenunabhängig gehandelt.

**Landkreis Gifhorn**

Die Pachtzinsen beziehen sich auf folgende Objektdefinition:

- normale Feldlage
- Fläche größer als 1,0 ha
- Pachtzins in €/ha ohne Lieferrechte
- Pachtdauer 1 bis 15 Jahre
- Auswertejahrgänge 2009, 2010, 2011, 2012, 2013

Durchschnittliche jährliche Pachtzinsen		
Stadt / Landkreis	Ackerland	Grünland
Landkreis Gifhorn	325 €/ha (140 €/ha bis 600 €/ha)	115 €/ha (100 €/ha bis 160 €/ha)
	Bei Neuverpachtungen können derzeit auch deutlich höhere Pachtzinsen (bis zu 650 €/ha) erzielt werden.	

Das Pachtzinsniveau ist noch abhängig von Lieferrechten wie zum Beispiel der Zuckerrübenquote oder Milchquote. Die Bedeutung der Lieferrechte wird aufgrund von EU-Reformen zukünftig bei der Verpachtung von landwirtschaftlichen Flächen abnehmen. Die Milchlieferrechte werden von den Flächen getrennt und an einer Börse gehandelt. Die Lieferrechte für Rüben werden flächenunabhängig gehandelt. Der Pachtzins ist insgesamt gestiegen.

Generell gilt für alle landwirtschaftlich genutzten Flächen, dass für berechnungsfähige Flächen mehr Pacht gezahlt wird als für die übrigen Flächen. Im Durchschnitt werden 50 €/ha mehr gezahlt. In Gebieten innerhalb der Abwasserversorgungsgebiete 100 €/ha.

**Landkreis Helmstedt**

Verträge über Pachten brauchen im Gegensatz zu Grundstücksübergabeverträgen den Gutachterausschüssen nicht eingereicht zu werden. In den letzten Jahren sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses keine Verträge über Pachten eingegangen.

Pachtpreise in €/ha ohne Lieferrechte:

Durchschnittliche jährliche Pachtzinsen			
Stadt / Landkreis	Ackerland		Grünland
	Ackerzahlen		
	30 bis 60	60 bis 100	
Landkreis Helmstedt	230 bis 380 €/ha	480 bis 600 €/ha	100 bis 200 €/ha
	Bei Neuverpachtungen können derzeit auch deutlich höhere Pachtzinsen erzielt werden.		

## 11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

Mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1960 wurden die bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken (VO über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26.11.1936 u. a.) aufgehoben. Der Begründung des BBauG 1960 ist zu entnehmen, dass mit dieser Maßnahme der Grundstücksmarkt wieder funktionsfähig gemacht werden sollte. Die Preisfreigabe wurde begleitet von der Institutionalisierung der Gutachterausschüsse, denen die Aufgabe obliegt, auf der Basis der **Marktbeobachtung** mittels einer Kaufpreissammlung für eine umfassende und für den Grundstücksmarkt letztlich unverzichtbare Markttransparenz zu sorgen. Die **allgemeine Markttransparenz** wird hergestellt durch die Veröffentlichung gutachterlich ermittelter Bodenrichtwerte und ergänzt durch eine einzelfallbezogene Erstattung individueller Verkehrswertgutachten. Dieser Aufgabenkatalog der Gutachterausschüsse gilt im Wesentlichen bis heute. Im Rahmen der Novellierung des Bauplanungsrechts wurde er um die Ableitung und Veröffentlichung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten erweitert. Ansonsten haben die Länder die Möglichkeit, den Gutachterausschüssen durch Rechtsverordnungen weitere Aufgaben zuzuweisen. Davon wurde bundesweit unterschiedlich Gebrauch gemacht (z.B. Mietgutachten, Grundstücksmarktberichte).

Die heutige Situation auf dem Grundstücksmarkt zeigt, dass auf Grund der verschiedenen Aktivitäten der Gutachterausschüsse und anderer Institutionen eine hinreichend funktionierende Transparenz dieses vielschichtigen Marktes erreicht worden ist.

Aufgaben und Tätigkeiten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sowie deren Zusammensetzung sind in den §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches gesetzlich geregelt.

Die **Gutachterausschüsse für Grundstückswerte** setzen sich zusammen aus vorsitzenden Mitgliedern und weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern, die in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundig und erfahren sind.

In Niedersachsen ist seit dem 01.07.2014 ein Gutachterausschuss jeweils für den Bereich einer Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) gebildet worden. Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind bei den örtlich zuständigen Regionaldirektionen eingerichtet. Der Obere Gutachterausschuss ist für ganz Niedersachsen zuständig und hat seine Geschäftsstelle in dem LGLN, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg.

Aufgabe des Gutachterausschusses ist es,

- eine Kaufpreissammlung zu führen, in die Auswertungen aller Verträge eingehen, durch die sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen,
- Bodenrichtwerte zu ermitteln und zu veröffentlichen,
- sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln und zu veröffentlichen,
- nach Auftrag Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten und unbebauten Grundstücken zu erstatten,
- nach Auftrag Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstatten,
- nach Auftrag einer Vertragspartei ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstatten (§ 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz).

Der **Obere Gutachterausschuss** hat, wenn ein Gutachten des Gutachterausschusses vorliegt, ein Obergutachten über den Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks zu erstatten nach Auftrag

- eines Gerichts,
- einer für städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen oder deren Förderung zuständigen Behörde,
- der sonst nach § 193 (1) Baugesetzbuch Berechtigten (Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte), wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist.

Ein Verzeichnis der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen und des Oberen Gutachterausschusses mit **Anschriften, Fax- und Telefonnummern** sowie **E-Mail-Adressen** befindet sich im **Anhang 4** dieses Berichtes.

## 12 Weitere Informationen

Zu den weiteren Aufgaben eines Gutachterausschusses gehören neben der Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichts die schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei berechtigtem Interesse und im konkreten Einzelfall (§ 195 Abs. 3 BauGB). Die Daten aus der Kaufpreissammlung werden immer in anonymisierter Form abgegeben, d.h. eine Identifizierung einzelner Grundstücke ist für den Antragsteller nicht möglich. Personenbezogene Daten werden nicht gespeichert.

Die Gebühr für eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung richtet sich nach der jeweils gültigen Gebührenordnung für Gutachterausschüsse (GoGut). Sie ist nach Grundstücksart und der Anzahl der Kauffälle gestaffelt. Laut GoGut vom 26.09.2008 beträgt die Gebühr für eine Auskunft über

- Ein- und Zweifamilienhäuser für die ersten 20 Kauffälle 105 € zuzüglich 11,20 € je weitere angefangene 10 Kauffälle.
- Eigentumswohnungen für die ersten 20 Kauffälle 80 € zuzüglich 11,20 € je weitere angefangene 10 Kauffälle.

## Anhang 1: Umsatzzahlen 2014

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahr 2014 insgesamt 14.659 Kaufverträge des Berichtsjahres ausgewertet. Das sind rd. 0,7 % weniger als im Vorjahr.

Anzahl Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Stadt / Gemeinde Region Stadt Landkreis	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt		Anzahl	%	Anzahl	%
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%				
Stadt Braunschweig	2.471	-6	314	-5	281	12	73	-26	668	-1	55	-30	68	1
Landkreis Celle	2.293	-2	888	3	249	8	59	2	1.196	4	69	-8	141	2
Landkreis Gifhorn	2.703	-1	855	3	252	18	38	9	1.145	6	44	2	126	15
Landkreis Helmstedt	1.264	-5	352	-6	195	17	65	-18	612	-2	31	-34	83	6
Landkreis Peine	1.964	7	650	1	204	8	44	22	898	3	45	-4	104	33
Stadt Salzgitter	1.099	3	212	12	211	9	8	-58	431	7	32	33	35	-20
Landkreis Wolfenbüttel	1.601	2	431	-6	176	2	50	-24	657	-6	38	-7	59	31
Stadt Wolfsburg	1.264	-4	231	1	155	-5	10	-17	396	-2	32	0	21	-16
Berichtsgebiet	14.659	-0,7	3.933	0,3	1.723	9,7	347	-13,5	6.003	1,9	346	-9,9	637	9,1

Stadt / Gemeinde Region Stadt, Landkreis	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemeindarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland		Anzahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	An- zahl	%						
Stadt Braunschweig	1.223	-10	166	-5	169	-1	40	21	3	-40	44	63	5	67	30	11
Landkreis Celle	248	-12	27	8	299	-19	44	-4	8	-33	212	14	6	-33	43	-17
Landkreis Gifhorn	279	2	10	-84	552	-11	26	-21	87	-7	316	13	32	-3	86	-18
Landkreis Helmstedt	120	-16	7	-36	241	-10	14	17	6	100	99	0	17	240	34	-31
Landkreis Peine	254	-2	9	-57	394	42	36	12	2	-50	177	7	10	-64	35	-29
Stadt Salzgitter	391	7	46	53	56	-39	11	120	1	0	56	6	9	-75	31	107
Landkreis Wolfenbüttel	353	17	28	-30	285	51	21	31	1	-50	103	-26	16	-6	40	-47
Stadt Wolfsburg	608	-3	35	-12	99	-29	24	41	1	0	20	25	9	80	19	111
Berichtsgebiet	3.476	-3,4	328	-18,6	2.095	-0,8	216	13,7	109	-10,7	1.027	6,4	104	-23,0	318	-37,2

Der Geldumsatz für die registrierten Grundstücksverträge beträgt 2.270 Millionen €. Er ist damit gegenüber dem Vorjahr um rd. 8,5 % gestiegen.

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Stadt / Gemeinde Region Stadt Landkreis	Geldumsatz Insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser Insgesamt		Mio. Euro	%	Mio. Euro	%
	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%				
Stadt Braunschweig	550,4	-5	88,8	13	53,6	26	52,1	-22	194,5	4	78,5	-41	64,0	32
Landkreis Celle	275,5	-1	114,8	6	27,6	31	33,1	64	175,5	18	32,5	-33	17,6	-21
Landkreis Gifhorn	385,0	17	150,1	8	41,2	30	8,8	-36	200,2	9	55,0	196	16,9	-41
Landkreis Helmstedt	120,8	-2	49,8	8	17,2	34	6,6	-18	73,6	10	5,7	-63	9,9	59
Landkreis Peine	266,9	19	91,7	4	21,3	12	8,3	18	121,3	7	25,4	55	55,1	45
Stadt Salzgitter	128,3	-4	28,9	12	22,9	14	5,3	-87	57,1	-34	29,8	181	6,6	-41
Landkreis Wolfenbüttel	185,9	3	66,1	-5	22,4	-2	13,3	-9	101,8	-5	12,6	-36	9,5	92
Stadt Wolfsburg	356,8	32	60,2	19	34,7	21	61,1	312	156,0	66	76,5	38	11,2	-72
Berichtsgebiet	2.270	8,5	650	7,7	241	21,5	189	1,7	1.080	9,1	316	2,6	191	-0,5



Stadt / Gemeinde Region Stadt, Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%
Stadt Braunschweig	163,4	5	7,3	12	29,8	9	9,8	-37	1,3	420	1,6	46	0,1	-40	0,1	-91
Landkreis Celle	19,7	-11	1,4	248	14,7	-23	2,7	4	0,2	-49	9,0	-21	1	258	1,2	14
Landkreis Gifhorn	30,8	10	1,3	-84	41,7	-2	4	12	3,3	-20	30,5	269	0,3	-75	1,1	-21
Landkreis Helmstedt	8,4	4	0,4	-68	14,1	-13	2,3	-25	0,2	24	3,8	-28	0,4	433	2,0	872
Landkreis Peine	20,9	5	0,4	-74	27,4	38	8,9	20	0,3	420	6,5	60	0,2	-53	0,5	-83
Stadt Salzgitter	18,4	-1	1,1	164	3,1	-31	1,2	75	0	0	9,1	828	0,1	-68	1,8	451
Landkreis Wolfenbüttel	28,5	19	0,7	114	25,5	49	2,8	170	0,3	-61	3,3	-36	0,1	-75	0,8	39
Stadt Wolfsburg	71,0	17	1,1	-50	29,1	133	8,0	107	0,2	425	1,8	389	1,0	-18	0,9	474,0
Berichtsgebiet	361	7,2	14	-31,5	185	21,7	40	8,5	6	-18,3	66	71,7	3,2	6,7	8	16,7

Im Berichtsjahr ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 33,4 % auf 6.578 ha gestiegen.

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Stadt / Gemeinde Region Stadt, Landkreis	Flächenumsatz Insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser Insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Stadt Braunschweig	198	-9	25	-7	11	10	7	-41	42	-12	21	20	36	-32
Landkreis Celle	1.219	-3	104	12	14	32	23	14	141	14	25	45	34	-86
Landkreis Gifhorn	2.468	125	95	8	12	20	6	-9	112	8	15	53	87	35
Landkreis Helmstedt	576	-10	33	-5	9	13	6	-32	48	-7	3	-60	31	37
Landkreis Peine	804	24	59	-36	9	11	5	-11	72	-31	9	-42	386	108
Stadt Salzgitter	481	177	19	18	8	5	2	-98	29	-67	20	396	8	-71
Landkreis Wolfenbüttel	581	-31	40	-4	7	5	6	-32	53	-7	10	5	18	3
Stadt Wolfsburg	252	130	18	-7	6	-16	16	484	40	35	10	23	16	33
Berichtsgebiet	6.578	33,4	393	-4,2	76	10,0	71	-44,1	537	-11,1	113	31,4	616	-1,6

Stadt / Gemeinde Region Stadt, Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Stadt Braunschweig	30	18	22	0	1	276	41	-5	3	928	2	-81
Landkreis Celle	28	-23	13	-14	2	-39	928	2	5	636	42	12
Landkreis Gifhorn	88	-14	23	70	9	22	2.100	176	4	-27	29	2
Landkreis Helmstedt	30	2	8	-56	2	475	387	-23	35	k.A.	33	210
Landkreis Peine	46	35	33	85	0	1	239	10	2	-26	16	-76
Stadt Salzgitter	4	-31	9	278	0	0	386	863	0	-86	24	k.A.
Landkreis Wolfenbüttel	24	29	8	35	0	-62	461	-36	2	-11	5	-41
Stadt Wolfsburg	91	368	12	-12	0	766	68	179	4	678	10	388
Berichtsgebiet	341	28,7	128	21,9	14	-12,5	4.610	51,0	55	266,7	161	1,3

## Anhang 2: Entwicklung des Baulandwertes

Der Entwicklungszustand bezeichnet den planungsrechtlichen Zustand eines Grundstücks. Die wertmäßige Einstufung dieser Flächen, bezogen auf den Wert vergleichbaren baureifen Landes, zeigt die folgende von Gerardy entwickelte Tabelle.

Stufe	Merkmal	% des Wertes von baureifem Land
<b>Bauerwartungsland</b>		
1	Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten	15-40
2	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25-50
3	Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen	35-60
4	Bebauungsplan aufgestellt. Je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit	50-70
<b>Rohbauland</b>		
5	Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen. Erschließung erforderlich	50-70
6	Bebauungsplan rechtskräftig. Bodenordnung erforderlich	60-80
7	Bebauungsplan rechtskräftig. Bodenordnung nicht erforderlich	70-85
8	Bebauungsplan rechtskräftig. Erschließung gesichert	85-95
<b>Baureifes Land</b>		
9	Bebauungsplan rechtskräftig oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen. Erschließung erfolgt oder bereits vorhanden. Erschließungsbeitragspflichtig	100

Quelle: Entwicklung des Baulandwertes, S. 3.1.3/19. In: Gerardy u.a. (Praxis der Grundstücksbewertung, 108. Ausgabe 12/2014)

Der in der Tabelle aufgeführte Werterahmen kann nur als Anhalt dienen und setzt voraus, dass er im Einzelfall nicht schematisch gehandhabt wird, sondern unter Abwägung aller Umstände benutzt wird.

**Anhang 3: Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte**

Nachname	Vorname	Titel	Ort
<u>Vorsitzender</u>			
Stegemann, Dr.	Volker	Vermessungsdirektor	Braunschweig
<u>Stellvertretende Vorsitzende</u>			
Weber-Suilmann	Andrea	Vermessungsoberrätin	Wolfsburg
Drangmeister	Bettina	Vermessungsdirektorin	Gifhorn
Janietz	Ulrike	Vermessungsrätin	Braunschweig
Stronk	Matthias	Vermessungsoberrat	Celle
Wiegand	Axel	Vermessungsdirektor	Salzgitter
<u>Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter</u>			
Albrecht	Peter	Baudirektor	Ehra-Lessen
Backhausen	Dirk	Dipl. Wohnungs- und Immobilienwirt (FWI), Bachelor of Arts	Wolfsburg
Brylczak	Ivonne	Bauingenieurin, Ö.b.u.v. Sachverständige	Braunschweig
Burmeister	Reinhard	Bauingenieur	Wittingen
Eimer-Kobbe	Karin	Betriebswirtin, Immobilienmaklerin	Gifhorn
Friese	Helmut	Bankbetriebswirt	Helmstedt
Gartung	Jürgen	Architekt, Ö.b.u.v. Sachverständiger	Schwülper
Gödde	Karl-Heinz	Architekt	Gifhorn
Gode	Andreas	Immobilienmakler	Celle
Gruber	Ernst	Bankdirektor	Wolfenbüttel
Haarke	Sascha	Immobilienökonom (EBS)	Hermannsburg
Hahn	Florian	Bauamtmann	Peine
Hankel	Hartmut	Immobilienkaufmann	Schöningen
Hasse	Klaus	Vermessungsingenieur	Braunschweig
Heidbrede	Ulrich	Bauingenieur	Braunschweig
Heidmann	Ulrike	Architektin	Helmstedt
Hiller	Sebastian	Bausachverständiger	Braunschweig
Hluchnik	Jörg	Bauingenieur	Hohenhameln
Höfer	Jörg	Dipl. Betriebswirt	Braunschweig
Höhlein	Rainer	Architekt, Vereid. Sachverständiger	Nienhagen
Jacob	Wolfgang	Immobilienmakler	Wolfsburg
Klinger	Uwe	Architekt u. Bauingenieur	Bahrdorf
Kowolik	Christoph	Immobilienkaufmann	Wolfenbüttel
Krumwiede	Axel	Bauingenieur, Vereid. Sachverständiger (IHK)	Celle
Kruse	Ingrid	Immobilienwirtin	Braunschweig
Küster	Steffen	Architekt	Uetze-Dedenhausen
Langelüddecke	Günter	Bauingenieur	Braunschweig
Lechelt	Stephan	Bauingenieur, Ö.b.u.v. Sachverständiger	Braunschweig
Lipp	Hartmut	Architekt	Braunschweig
Löher	Christoph	Leiter Planungsabteilung	Wolfenbüttel
Lohmann	Carsten	Agraringenieur	Winsen /Aller OT Thören
Lüben	Janine	Architektin	Peine
Matthes	Jörg	Bauingenieur, Vereid. Sachverständiger (IHK)	Braunschweig
Meinecke	Ernst-Dieter	Agraringenieur	Barwedel
Melahn	Thomas	Architekt	Salzgitter
Metzing	Thorsten	Sparkassenbetriebswirt	Peine
Mitzinger	Peter	Architekt, Vereid. Gebäudeschätzer	Höfer
Müller	Bernd	Bauingenieur, Ö.b.u.v. Sachverständiger	Hambühren

Nachname	Vorname	Titel	Ort
Müller	Heinrich	Immobilienmakler	Müden
Oberenzer	Katrin	Immobilienwirtin	Braunschweig
Oldenburg-Tietjen	Jens	Immobilienwirt, Dipl. Sachverständiger (DIA)	Wittingen
Otte	Heinrich	Landwirtschaftsleiter	Wolfsburg
Pape	Heinrich	Landwirt	Braunschweig
Petrak	Thomas	Bauingenieur	Wolfsburg
Pieper	Heinrich	Landwirtschaftsmeister	Wahrenholz
Reese	Christoph	Landw. Amtsrat a. D.	Peine
Rösing	Claudia	Baudirektorin	Hannover
Roskopf	Dirk	Immobilien-Ökonom, Geschäftsführer	Braunschweig
Rumpel	Elke	Bausachverständige	Wolfenbüttel
Schima	Hans-Rolf	Sparkassendirektor a.D.	Salzgitter
Schmerschneider	Herbert	Architekt, Bauingenieur	Wolfsburg
Schmidt	Joachim	Architekt, Bauingenieur	Peine
Schrödter	Axel	Immobilienmakler	Celle
Schucht	Wolfgang	Ltd. Baudirektor	Celle
Schüller	Bettina	Bausachverständige	Braunschweig
Siegert	Reinhard	Ltd. Baudirektor	Helmstedt
Stennert	Wolfgang	Vermessungsdirektor a.D.	Braunschweig
Strohdach	Ulrich	Wirtschaftsingenieur f. d. Bauwesen	Braunschweig
Täger-Farny	Wolfgang	Landwirtschaftsmeister	Volkmarsdorf
Teuber	Carola	Dipl.-Sachverständige (DIA)	Hannover
Teuber	Gottfried	Vermessungsingenieur	Salzgitter
Tönnies	Karl-Heinrich	Landwirt	Wolfenbüttel
Triebe	Andreas	Architekt	Salzgitter-Bad
Wagner	Andreas	Beratungsringleiter	Edemissen
Waldmann	Bernd	Ltd. Baudirektor	Salzgitter
Wiblishauser	Brigitte	Architektin	Braunschweig
Wolter	Maic	Immobilienwirt, Dipl. Sachverständiger (DIA)	Braunschweig

**Anhang 4: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen**

<b>1</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Emden und Wilhelmshaven und der Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund		
	E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de		
	<b>LGLN Regionaldirektion Aurich</b>	Oldersumer Str. 48 26603 Aurich	Tel.: 04941 176-584 Fax.: 04941 176-596
<b>2</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg und der Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel		
	E-Mail: gag-bs@lgl.niedersachsen.de		
	<b>LGLN Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg</b>	Wilhelmstr. 3 38100 Braunschweig	Tel.: 0531 484-2232 Fax.: 0531 484-2180
	E-Mail: gag-wob@lgl.niedersachsen.de		
		Siegfried-Ehlers-Str. 2 38440 Wolfsburg	Tel.: 05361 2663-0 Fax.: 05361 2663-40
<b>3</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Region Hannover und der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg		
	E-Mail: gag-hm@lgl.niedersachsen.de gag-h@lgl.niedersachsen.de		
	<b>LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover</b>	Constantinstr. 40 30177 Hannover	Tel.: 0511 30245-431 Fax.: 0511 30245-450
<b>4</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Harburg, Lüchow-Dannenberg, Lüneburg und Uelzen		
	E-Mail: gag-lg@lgl.niedersachsen.de		
	<b>LGLN Regionaldirektion Lüneburg</b>	Adolph-Kolping-Str. 12 21337 Lüneburg	Tel.: 04131 8545-165 Fax.: 04131 8545-197
<b>5</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Stadt Göttingen und der Landkreise Göttingen, Goslar, Holzminden, Northeim und Osterode am Harz		
	E-Mail: gag-nom@lgl.niedersachsen.de		
	<b>LGLN Regionaldirektion Northeim</b>	Danziger Str. 40 37083 Göttingen	Tel.: 0551 5074-322 Fax.: 0551 5074-374

<b>6</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Delmenhorst und Oldenburg und der Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch		
	E-Mail: gag-ol@lgl.niedersachsen.de		
	<b>LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg</b>	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-527 Fax.: 0441 9215-503

<b>7</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Osnabrück und der Landkreise Emsland, Grafschaft Bentheim und Osnabrück		
	E-Mail: gag-mep@lgl.niedersachsen.de		
	<b>LGLN Regionaldirektion Osnabrück-Meppen</b>	Obergerichtsstr. 18 49716 Meppen	Tel.: 05931 159-0 Fax.: 05931 159-101

<b>8</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade		
	E-Mail: gag-ott@lgl.niedersachsen.de		
	<b>LGLN Regionaldirektion Otterndorf</b>	Pappstr. 4 27711 Osterholz-Scharmbeck	Tel.: 04791 306-46 Fax.: 04791 306-25

<b>9</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Diepholz, Heidekreis und Nienburg/Weser und Verden		
	E-Mail: gag-sul@lgl.niedersachsen.de		
	<b>LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden</b>	Galtener Str. 16 27232 Sulingen	Tel.: 04271 801-0 Fax.: 04271 801-112

<b>10</b>	<b>Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich des Landes Niedersachsen		
	E-Mail: oga@lgl.niedersachsen.de		
	<b>LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg</b>	Postfach 2029 26010 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-633 Fax.: 0441 9215-505





**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Braunschweig-Wolfsburg**

**Kontakt:**



Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

### **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

Bereiche: **Städte Braunschweig, Salzgitter,  
Landkreise Peine, Wolfenbüttel**

Wilhelmstraße 3  
38100 Braunschweig  
Telefon: 0531 484-2232  
Telefax: 0531 484-2180

Bereiche: **Stadt Wolfsburg,  
Landkreis Helmstedt**

Siegfried-Ehlers-Straße 2  
38440 Wolfsburg  
Telefon: 05361 2663-0  
Telefax: 05361 2663-40

Bereich: **Landkreis Celle**

Mühlenstraße 4  
29221 Celle  
Telefon: 05141 2747-20  
Telefax: 05141 2747-50

Bereich: **Landkreis Gifhorn**

Am Schlossgarten 6  
38518 Gifhorn  
Telefon: 05371 897-0  
Telefax: 05371 897-238

E-Mail: [gag-bs@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-bs@lgl.niedersachsen.de), [gag-wob@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-wob@lgl.niedersachsen.de)  
Internet: <http://www.gag.niedersachsen.de>