

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

## Grundstücksmarktbericht 2016



Niedersachsen



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Braunschweig - Wolfsburg**

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

# Grundstücks- marktbericht 2016

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



**Niedersachsen**





## Organisation:

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

Für die Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg sowie für die Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel ist der

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

zuständig.

Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg erscheint in einer Gesamtausgabe.

Bodenrichtwertkarten können als Einzeldruck individuell gefertigt werden.

---

Herausgeber: © 2016 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@lgl.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 (GO Gut) 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 den Gutachterausschuss für Grundstückswerte angebotenen Informationen entstehen. Der Haftungsausschluss gilt nicht, soweit die Vorschriften des § 839 BGB (Haftung bei Amtspflichtverletzung) einschlägig sind.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>8</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	8
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung	12
3.3	Angebotssituation auf dem regionalen Grundstücksmarkt	13
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze</b>	<b>26</b>
4.1	Anzahl, Geld, Fläche	26
4.2	Art der Erwerbsvorgänge	36
<b>5</b>	<b>Bauland</b>	<b>37</b>
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)	53
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	54
5.6	Sonstiges Bauland	54
5.7	Erbbaugrundstücke	55
5.7.1	Verkauf von Erbbaugrundstücken	55
5.7.2	Vergleichsfaktoren unbebauter Erbbaugrundstücke in der Stadt Wolfsburg	55
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Flächen</b>	<b>57</b>
6.1	Allgemeines	57
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	60
6.2.1	Preisniveau	60
6.2.1.1	Ackerland	61
6.2.1.2	Grünland	64
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten (Indexreihen)	66
6.2.2.1	Ackerland	66
6.2.2.2	Grünland	69
6.3	Höfe	69
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	70
6.5	Öd-/Unlandflächen	71
<b>7</b>	<b>Übrige unbebaute Flächen</b>	<b>72</b>
7.1	Private Grünflächen, Gartenland	72
7.2	Flächen für private Wege und Gräben	73
7.3	Sand- und Kiesabbauflächen	73
7.4	Wasserflächen	73
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>74</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag	74
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	75
8.2.1	Wohnbauland	76
8.2.2	Gewerbliches Bauland	78
8.2.3	Übersicht über land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte	80
9.1	Allgemeines	82

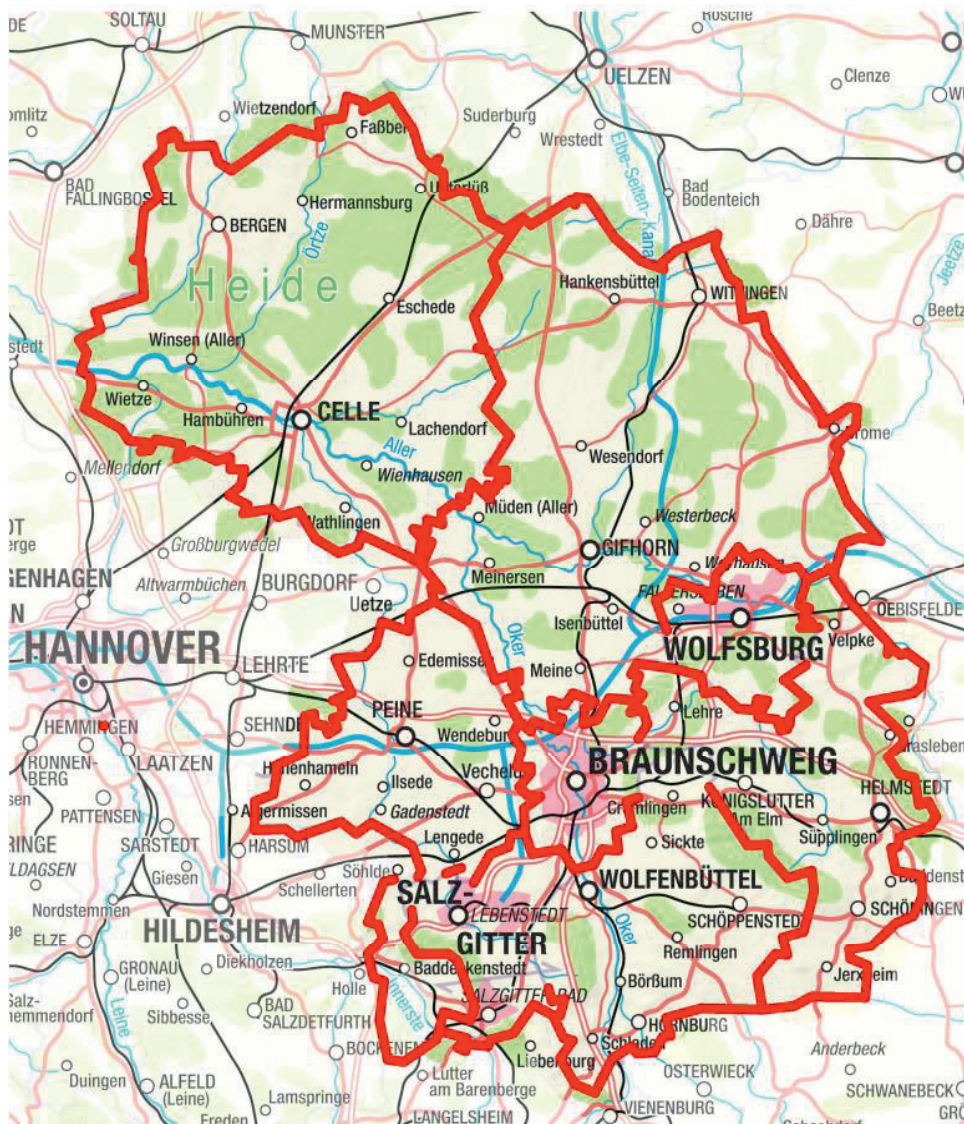
9.1.1	Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke.....	82
9.1.2	Preisentwicklung Wohnhäuser .....	90
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser .....	93
9.2.1	Preisniveau .....	93
9.2.2	Preisentwicklung .....	97
9.2.3	Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren .....	106
9.2.3.1	Sachwertfaktoren .....	106
9.2.3.2	Vergleichsfaktoren .....	126
9.2.4	Erbbaurechte .....	145
9.2.5	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.....	149
9.2.5.1	Liegenschaftszinssätze.....	149
9.2.5.2	Rohertragsfaktoren .....	151
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	152
9.3.1	Preisniveau .....	152
9.3.2	Preisentwicklung .....	155
9.3.3	Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren .....	164
9.3.3.1	Sachwertfaktoren .....	164
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren .....	182
9.3.4	Erbbaurechte .....	200
9.4	Eigentumswohnungen .....	204
9.4.1	Preisniveau .....	204
9.4.2	Preisentwicklung .....	208
9.4.3	Vergleichsfaktoren .....	217
9.4.4	Erbbaurechte .....	227
9.4.5	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.....	229
9.4.5.1	Liegenschaftszinssätze.....	229
9.4.5.2	Rohertragsfaktoren .....	230
9.5	Teileigentum.....	232
9.6	Mehrfamilienhäuser.....	233
9.6.1	Vertragszahlen.....	233
9.6.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.....	233
9.6.2.1	Liegenschaftszinssätze.....	235
9.6.2.2	Rohertragsfaktoren .....	240
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude .....	241
9.7.1	Preisniveau .....	241
9.7.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.....	241
9.8	Verkaufshallen, -stellen, Lager- und Produktionsgebäude .....	243
9.9	Sonstige bebaute Objekte.....	244
9.10	Zwangsversteigerungen.....	245
<b>10</b>	<b>Mieten, Pachten.....</b>	<b>246</b>
10.1	Wohnraummieten.....	246
10.2	Geschäfts- und Gewerberaummieten .....	255
10.3	Pachtzinsübersichten für landwirtschaftliche Flächen .....	256
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses.....</b>	<b>258</b>
<b>12</b>	<b>Weitere Informationen .....</b>	<b>259</b>
Anhang 1:	Umsatzzahlen 2015.....	260
Anhang 2:	Entwicklung des Baulandwertes.....	262
Anhang 3:	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte .....	263
Anhang 4:	Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen .....	265

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg hat den Grundstücksmarktbericht 2016 in seinen Sitzungen **vom 07.01.2016 bis 19.01.2016** 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 01.11.2014 bis 31.10.2015.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016

Dieser Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über die Immobilienverkäufe des Jahres 2015 für die Region. Er zeigt gleichzeitig durch einen Vergleich der Daten über unterschiedliche Zeiträume der letzten 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 2015 weiter gewachsen: Laut Statistischem Bundesamt war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,7 % höher als im Vorjahr. Gleichzeitig stieg die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland um 0,8 % im Vergleich zum Vorjahr auf mehr als 43 Millionen an.

Auf dem Immobilienmarkt sind die Preise für 2015 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 2015 zeigt sich der Immobilienmarkt in der Region als relativ stabil. Im Vergleich zum Vorjahr ist für 2015 eine deutliche Zunahme beim Verkauf von Bauland für den individuellen Wohnungsbau festzustellen. Gleichwohl ist teilweise das Angebot nicht ausreichend, um der Nachfrage gerecht zu werden.

Die Bodenpreisindexreihen des individuellen Wohnungsbaus zeigen einen positiven Trend an. Bis auf den Landkreis Wolfenbüttel 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 2015 einen geringen Rückgang der Verkaufszahlen bei teilweise stark steigenden Preisen.

Auf dem Sektor der bebauten Grundstücke stiegen die Verkaufszahlen an. Bezogen auf den individuellen Wohnungsbau gibt es steigende Zahlen. Mehrfamilienhäuser wurden insgesamt um 10 % mehr im Vergleich zum letzten Jahr umgesetzt. Bei den Eigentumswohnungen sind die Verkaufszahlen um 9,7 % gestiegen.

Das heutige Wertniveau ist sehr eingehend im Grundstücksmarktbericht dargestellt. 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 01.11.2014 und endet am 31.10.2015.

Grundlage dieses Marktberichts und aller anderen Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss ist die Kaufpreissammlung. Aus der Kaufpreissammlung werden Umsatzzahlen, 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

Stadt Wolfsburg sowie Teilbereiche der Stadt Salzgitter und 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-Branchen 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 Autobahn A 39 direkt an die Autobahn A 2 und an die Autobahn A 7 angebunden. Im Übrigen wird das Berichtsgebiet durch die Autobahn A 39, 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	25	70	25	6	249	1.297
Landkreis Celle	1545	94	70	598	717	25	176	114
Landkreis Gifhorn	1563	85	71	810	531	26	172	110
Landkreis Helmstedt	674	36	38	398	167	10	91	135
Landkreis Peine	535	50	35	369	55	12	131	245
Stadt Salzgitter	224	37	17	113	39	6	99	442
Landkreis Wolfenbüttel	723	39	35	486	139	8	120	166
Stadt Wolfsburg	204	35	18	85	49	6	123	603
Bereich der RD Braun- schweig-Wolfsburg	5.660	424	309	2.929	1.722	99	1.161	205
Niedersachsen	47.614	3.551	2.475	28.510	10.507	1.107	7.827	164

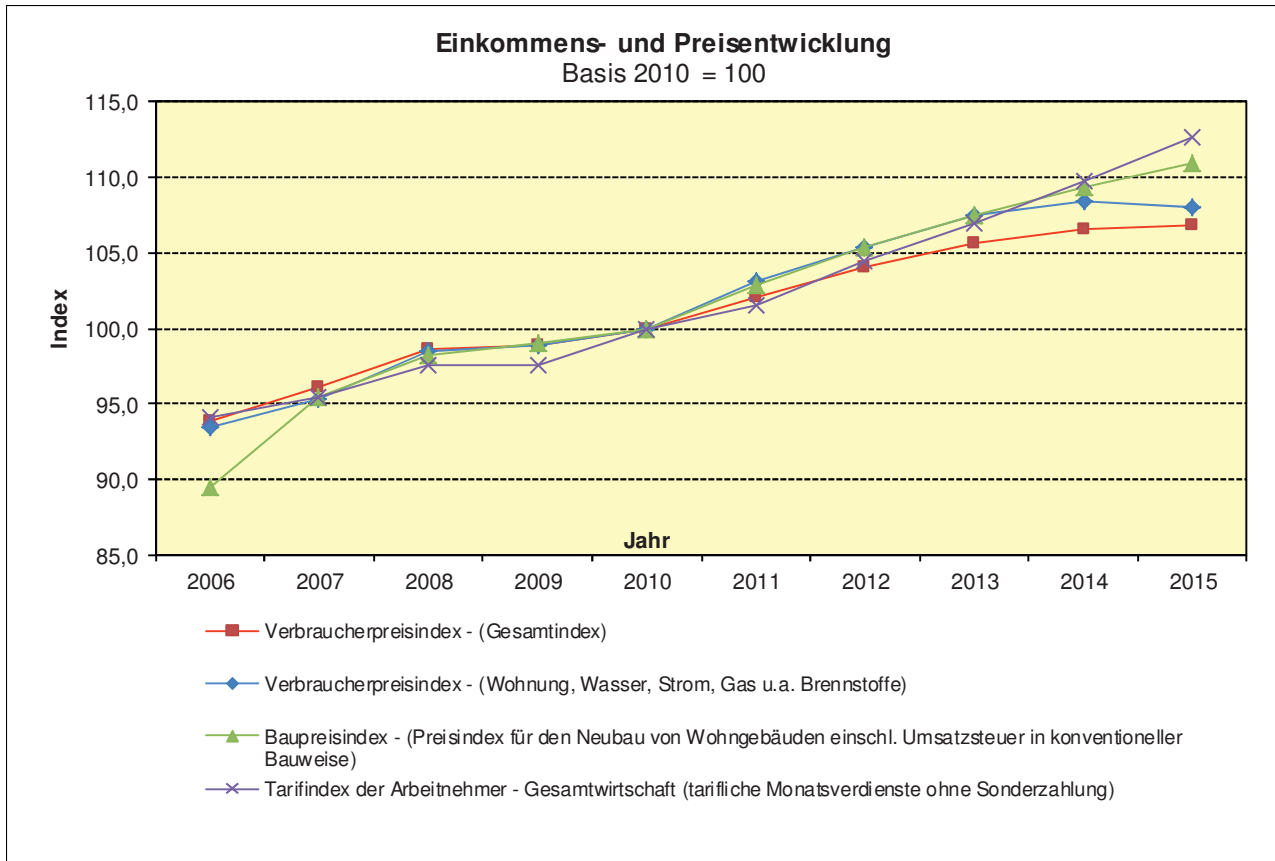
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen [www.statistik.niedersachsen.de](http://www.statistik.niedersachsen.de)

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

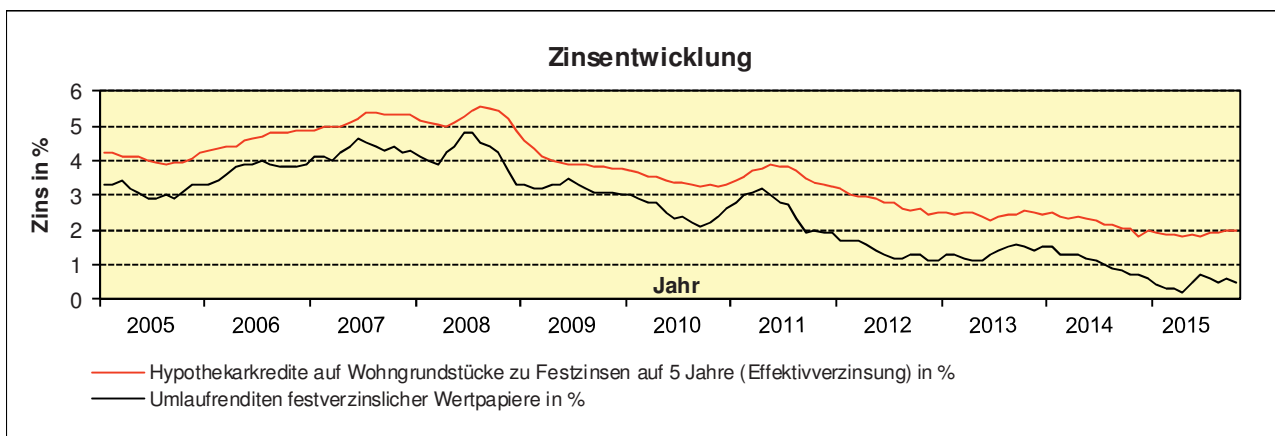
### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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 2015 bei ca. 2,0 %.



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.** Werte sind auf volle Euro gerundet.

#### 3.3.1 Baulandangebot (individueller Wohnungsbau)

Stadt Braunschweig			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis [ €/m <sup>2</sup> ] *	Anbieter
<b>Braunschweig, Stadt</b>			
		www.braunschweig.de	
Waggum, Vor den Hörsten	EFH/DH (ca. 90 WE)	auf Anfrage	Bank
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
Bergen, Amtland	ca. 10 EFH/DH	auf Anfrage	Kommune
Eversen, Moorkamp	5 EFH	auf Anfrage	Kommune, Stadtentwicklungsgesellschaft Bergen, Firma
Hassel, Krähenberg	7-8 EFH	auf Anfrage	Kommune
Sülze, Auf dem Kampe	3 EFH	auf Anfrage	Kommune
Waldhof, Vor dem Steinberge	3-4 EFH	auf Anfrage	Kommune
<b>Celle, Stadt</b>			
		www.celle.de	
Hustedt, (Stadtrandlage)	EFH, individuell teilbar	40	Kommune
Klein Hehlen, Am Kieferngrund	5 EFH/DH	106	Kommune
<b>Eschede, EG</b>			
		www.eschede.de	
Aschauwiesen	4 EFH	56	Kommune
Habighorster Weg	1 EFH	43,50	Kommune
Jahnplatz	2 EFH	45	Kommune
Südfeld	6 EFH	40+44	Bank

Habighorst, Auf dem Heuberg	1 EFH	34	Kommune
Höfer, Alter Celler Weg, Wulfslöh	2 EFH	29	Kommune
Höfer, Alter Celler Weg, Linnhop	11 EFH	38+40	Kommune
<b>Faßberg, EG</b>		www.fassberg.de	
Schmales Moor	29 EFH/DH	36,50	Kommune
Müden (Örtze), Schulz Kamp	13 EFH/DH	33 + Erschl.	Kommune
Müden (Örtze), Wietzer Feld	EFH, auf Anfrage	39-49	Firma
Poitzen, Am Mühlenbusch	22 EFH	auf Anfrage	Privat
<b>Hambühren, EG</b>	-	www.hambuehren.de	
<b>Südheide, EG</b>	-	www.gemeinde-suedheide.de	
<b>Hermannsburg, Bährenfeld</b>	auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
<b>Wietze, EG</b>		www.wietze.de	
Im Langen Felde	auf Anfrage	64	Bank
<b>Winsen (Aller), EG</b>	-	www.winsen-aller.de	
<b>Flotwedel, SG</b>	-	www.flotwedel.de	
Bröckel, Soltwisch	EFH, auf Anfrage	53-59	Kommune
<b>Lachendorf, SG</b>		www.lachendorf.de	
Ahnsbeck	21 EFH	auf Anfrage	Kommune
Eldingen, Arno-Schmidt-Straße	23 EFH	27	Kommune
Hohne, Altes Hohes Feld	12 EFH/DH	ab 32	Kommune
Hohne, Trambalken-Hoher Weg	6 EFH/DH	ab 32	Kommune
Helmerkamp, An den Buchen	5 EFH/DH	38	Kommune
Lachendorf, Südhang	EFH, auf Anfrage	69+79	Kommune
<b>Wathlingen, SG</b>		www.wathlingen.de	
Spörgenkamp	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune

Landkreis Gifhorn			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis [ €/m² ] *	Anbieter
<b>Gifhorn, Stadt, EG</b>	-	www.stadt-gifhorn.de / www.geg-gifhorn.de	
<b>Sassenburg, EG</b>		www.sassenburg.de	
Grußendorf, Am Walde II	auf Anfrage	auf Anfrage	Bank

<b>Wittingen, Stadt, EG</b>		www.wittingen.eu	
		ohrdorf-online.de	
Ohrdorf, Vor dem Busche II	7 EFH	30	Kommune
Vorhop, Springgarren II	8 EFH	auf Anfrage	Bank
Wittingen, Steinhauftenacker	4 EFH/DH	53	Bank
<b>Boldecker Land, SG</b>	-	www.boldecker-land.de	
<b>Brome, SG</b>		www.samtgemeinde-brome.de	
Bergfeld, Priasfeld Ost III	1 EFH	65	Kommune
Ehra-Lessien, Hinter den Höfen III	12 EFH	60	Kommune
Parsau, Am Kälberanger II	4 EFH	69	Kommune
Tiddische, An der Pappel II	19 EFH	ab 89	Firma
<b>Hankensbüttel, SG</b>		www.sg-hankensbuettel.de	
Hässelmühlenweg	26 EFH	40-46	Kommune
Kuckucksweg	8 EFH	auf Anfrage	Privat
Lerchenweg	2 EFH	45	Firma
Alte Molkerei	6-8 EFH	auf Anfrage	Firma
An der Gerichtslaube	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Obernholz, Steimke, Harnackskoppel III	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Sprakensehl, Kampfeld	5 EFH	auf Anfrage	Privat
Sprakensehl, Zum Borngrund	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Kirche / Privat
Sprakensehl, Hagen, Behrener Weg	EFH, auf Anfrage	19	Privat
Steinhorst, Auf der Bunte II	18 EFH, auf Anfrage	25-28	Bank
Steinhorst, Kienrath, Metzinger Straße	EFH, 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>Isenbüttel, SG</b>		www.isenbuettel.de	
Ribbesbüttel	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Wasbüttel	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
<b>Meinersen, SG</b>		www.sg-meinersen.de	
Müden (Aller)	3 EFH	auf Anfrage	Kommune

<b>Papenteich, SG</b>		www.papenteich.de	
Didderse, Am Schmiedegarten	auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Meine	-	www.gemeinde-meine.de	
Schwülper	-	www.gemeinde-schwuelper.de	
Vordorf, Eickhorst, Ostfeld-Süd	43 EFH	auf Anfrage	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
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	
Barmke, Dorfbreite III	ca. 15 EFH	25 + Vermessung	Kommune
Emmerstedt, Im Rottlande II	16 EFH	auf Anfrage	Kommune
Helmstedt, Ziegelberg-Süd	14 EFH/DH	auf Anfrage	Kommune
<b>Königslutter am Elm, Stadt</b>		www.koenigslutter.de	
Boimstorf, Wilhelmstraße	1 EFH	auf Anfrage	Firma
Boimstorf, Vor dem Rundling	4 EFH	auf Anfrage	Makler
Königslutter, Am Fischerstiege	auf Anfrage	auf Anfrage	Makler
Königslutter, In den Gärten	auf Anfrage	auf Anfrage	Makler
Ochsendorf, Krücken II	3 EFH	auf Anfrage	Firma
<b>Lehre, EG</b>		www.gemeinde-lehre.de	
Beienrode, Am Grasstieg Süd	33	auf Anfrage	Kommune
Flechtorf, Vor dem Wienhope	auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Flechtorf, Vorderer Westerberg	in Planung	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	8 EFH	auf Anfrage	Kommune
<b>Grasleben, SG</b>		www.samtgemeinde-grasleben.de	

Grasleben, Am Walde II	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Grasleben, Heidwinkelstraße	EFH, auf Anfrage	51-67	Firma
Mariental, Am Bärenedenkmal	EFH, auf Anfrage	37	Kommune
Querenhorst, Im Kamp	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Privat
Rennau, Ahmstorf, Vor dem Dorfe	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Privat
Rennau, Rottorf, Hinter der Mühle	EFH, auf Anfrage	33	Kommune
<b>Heeseberg, SG</b>			
		www.samtgemeindeheeseberg.de	
Beierstedt	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Gevensleben	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Ingeleben	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Jerxheim	www.jerxheim.de		
Jerxheim	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Söllingen	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Twieflingen	auf Anfrage	auf Anfrage	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
Süpplingen	24 EFH	auf Anfrage	Kommune
Süpplingenburg, Kötherkamp IV	6 EFH	auf Anfrage	Firma
Warberg, Hinter Linkengarten	18 EFH	auf Anfrage	Kommune
Wolsdorf, Hölleckenberg	7 EFH	auf Anfrage	Kommune
<b>Velpke, SG</b>			
		www.velpke.de	
Bahrdorf	29 EFH	auf Anfrage	Firma
Groß Twülpstedt, Klein Sisbeck, Im Bökengarten	8 EFH	auf Anfrage	NLG
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 - 85	Kommune
<b>Hohenhameln, EG</b>			
		www.hohenhameln.de	
Hohenhameln, Hoher Weg III	3 EFH/DH	auf Anfrage	Kommune
Mehrum, Mehrkamp	3 EFH/DH	auf Anfrage	Kommune

<b>Ilsede, EG</b>		www.gemeinde-ilsede.de	
Adenstedt, Großes Mühlenfeld II	3 EFH/DH	auf Anfrage	Kommune
Gadenstedt, Zitterfeld II	4 EFH	60	Kommune
Solschen, Weglange Nord	1 EFH	59	Kommune
<b>Lengede, EG</b>		www.lengede.de	
Broistedt, Am Naturbad	40 EFH	94	Kommune
Lengede, Kreuzstein	62 EFH	94	Kommune
Woltwiesche, Hinter d. Wanne Ost	4 EFH	73	Kommune
<b>Peine, Stadt</b>		www.peine.de	
Duttenstedt, Twieholzkamp	auf Anfrage	84	Kommune
Peine, Sievekingweg/Sauerbruchweg	EFH/DH. auf Anfrage	63	Kommune
Schmedenstedt, Zum Gogericht	EFH/DH, auf Anfrage	79	Kommune
Schwicheldt, Zur Hofweide	auf Anfrage	65	Kommune
<b>Vöhrum</b>		www.voehrum-online.de	
Nördlich Hainwaldweg	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
<b>Vechelde, EG</b>		www.vechelde.de	
Bettmar, Südwest	25 EFH	auf Anfrage	Kommune
Denstorf, Zum Denstorfer Holz II	20 EFH	auf Anfrage	Kommune
Groß Gleidingen, Nordwest	35 EFH	auf Anfrage	Kommune
Vechelade, Nordost	1 EFH	135	Kommune
Vechelde, Am Windmühlenberg	20 EFH	150	Kommune
<b>Wendeburg, EG</b>		www.wendeburg.de	
Bortfeld, Lange Straße Nord-West	28 EFH	auf Anfrage	Kommune
Meerdorf, Duttenstedter Straße	17 EFH	auf Anfrage	Kommune
Wendeburg, Wendezelle, Bahnhofstraße-Süd II	6 EFH	Erbpacht, auf Anfrage	Kommune

Stadt Salzgitter			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis [ €/m <sup>2</sup> ] *	Anbieter
<b>Salzgitter, Stadt</b>		www.salzgitter.de	
Fredenber West	41 EFH,DH,RH,MFH	115-155	Städt. Eigenbetr. SZ Grundstücksentw.
Ringelheim, Lange Äcker West	5 EFH/DH	50/75	Städt. Eigenbetr. SZ Grundstücksentw.
Thiede, Sierscher Weg	28 EFH/DH	140	Städt. Eigenbetr. SZ Grundstücksentw.



Landkreis Wolfenbüttel			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis [ €/m <sup>2</sup> ] *	Anbieter
<b>Cremlingen, EG</b>	-	www.cremlingen.de	
Holzweg II	60 EFH	auf Anfrage	Kommune
<b>Schladen-Werla, EG</b>		www.schladen-werla.de	
Hornburg, Stadt, Auf dem Horne II	6 EFH	33/39	Kommune
Hornburg, Am Hagenberg	10 EFH	auf Anfrage	NLG
Werlaburgdorf, An der Landwehr	19 EFH	ab 33 + Vermessung	Firma
<b>Wolfenbüttel, Stadt</b>	-	www.wolfenbuettel.de	
<b>Baddeckenstedt, SG</b>		www.baddeckenstedt.de	
Baddeckenstedt, Hubertusstraße	1 EFH	52, Erbpacht möglich	Kirche
Baddeckenstedt, Wohnpark für Senioren viva60	12 EFH	auf Anfrage	Firma
Gustedt, Dehnefeld	4 EFH/DH	60	Kommune
Haverlah, Sehlder Weg	15 EFH	64	Firma
Heere, Auf der Höhe II	3 EFH	60	Kommune
Nordassel, Zum Anger	1 EFH	50	Kommune
Wartjenstedt, Am Holzberg	3 EFH/DH	50	Firma
<b>Elm-Asse, SG</b>		www.elm-asse.de	
Groß Dahlum, Hinter dem Krüge	3 EFH	44	Kommune
Hedeper, Fallsteinblick	3 EFH	45	Kommune
Kneitlingen, Triftweg	1 EFH	48	Kommune
Remlingen	6 EFH	55 + Vermessung	Kommune
Roklum, Hellenwiesenweg	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Schöppenstedt, Stadt, Lindenberg	8 EFH	auf Anfrage, Erbpacht möglich	Klosterkammer
Schöppenstedt, Stadt, Lindenberg	14 EFH	auf Anfrage, Erbpacht möglich	Kirche
Semmenstedt, Timmern	1 EFH	31	Kommune
Winnigstedt, Hinter dem alten Schießstand	11 EFH	42	Kommune
<b>Oderwald, SG</b>		www.samtgemeinde-oderwald.de	
Börßum, Bornum	9 EFH/ 4 DH	auf Anfrage	Privat
Börßum, Seinstedt, Erbbrinksweg	auf Anfrage	40	Kommune
Heiningen, Hopfengarten	7 EFH	auf Anfrage	Kommune

Ohrum, Im Mittelfelde	1 EFH/DH	auf Anfrage	Kommune
Groß Flöthe, Am Nordbach	1 EFH	68 Erbpacht möglich	Stiftung BS-Kulturbesitz
<b>Sickte, SG</b>	-	www.sickte.de	
Evensen, An den Flachsrotten	13 EFH	135	Firma

Stadt Wolfsburg			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis [ €/m <sup>2</sup> ] *	Anbieter
<b>Wolfsburg, Stadt</b>		www.wolfsburg.de	
Barnstorf , Scharenhop	35 EFH	105-135	Kommune
Fallersleben, Kleekamp	280 WE	auf Anfrage	Firma
Heiligendorf, Hasenmorgen	100 EFH	auf Anfrage	Kommune
Reislingen, Wiesengarten	155 WE	auf Anfrage	Kommune
Sülfeld, Cocksfeld	180 WE	auf Anfrage	Kommune / Privat
Velstove, Glanzwanne II	70 EFH	75-105	Kommune
Wendschott, Wildzähnecke II	320 WE	auf Anfrage	Bank
<b>Verschiedene Orte</b>		www.wohn.welt.wolfsburg.de	
	auf Anfrage	auf Anfrage	Priv. Erschließungs-träger

### 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	18,25	auf Anfrage	Privat/Kommune
Hansestraße-West	0,6	auf Anfrage	Kommune
Kralenriede-Ost	7,2	auf Anfrage	Kommune
Rautheim Nord	1,9	auf Anfrage	Kommune
Interkommunaler Gewerbepark Waller See	5,77	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	28	Kommune
Wietzenbruch	auf Anfrage	19	Kommune
<b>Eschede, EG</b>		www.eschede.de	
Höhenberg	1,3	18	Kommune
<b>Faßberg, EG</b>		www.fassberg.de	
Gewerbegebiet Faßberg	2,18	9	Kommune
<b>Hambühren, EG</b>		www.hambuehren.de	
Kleine Häg	7,5	20-30	Kommune
<b>Südheide, EG</b>		www.gemeinde-suedheide.de	
Unterlüß			
Im Grunde I	1,49	auf Anfrage	Kommune
<b>Wietze, EG</b>		www.wietze.de	
Industriestraße	15,4	auf Anfrage	Kommune
<b>Lachendorf, SG</b>		www.lachendorf.de	
Eldingen, An der Bahn	auf Anfrage	15	Kommune
Lachendorf, Kleines Bulloh	auf Anfrage	11	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

Landkreis Gifhorn			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Fläche [ha]	durchschnittlicher ca. Preis [ €/m <sup>2</sup> ] *	Anbieter
<b>Gifhorn, Stadt</b>		www.stadt-gifhorn.de / www.geg-gifhorn.de	
Am Allerkanal	50	auf Anfrage	Kommune
Gifhorn-Süd	4	auf Anfrage	Privat
Westerfeld Süd	13	auf Anfrage	Kommune / GEG

<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	Privat
Wunderbütteler Kirchweg	5,3	auf Anfrage	Kommune / Privat
Glüsing, Wittinger Hafen	10,5	auf Anfrage	Kommune
Knesebeck, Fallerslebener Straße	5,8	auf Anfrage	Kommune
Knesebeck, Industriegebiet, Knesebeck-Süd	9	auf Anfrage	Kommune
Radenbeck, Bahnhofstraße	0,8	auf Anfrage	Kommune
Radenbeck, Wittinger Str.-Ost	0,5	auf Anfrage	Kommune
Schneflingen, Wittinger Str.-Ost	8	auf Anfrage	Kommune
<b>Brome, SG</b>	auf Anfrage	www.samtgemeinde-brome.de	
<b>Isenbüttel, SG</b>		www.isenbuettel.de	
Moorstraße-Ost	0,5	auf Anfrage	Kommune
<b>Meinersen, SG</b>		www.sg-meinersen.de	
Hillerse	auf Anfrage	40 (teilerschlossen)	Kommune
Müden (Aller)	auf Anfrage	17	Kommune
<b>Wesendorf, SG</b>		www.wesendorf.de	
Groß Oesingen	4	auf Anfrage	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	107	auf Anfrage	Firma/Privat
<b>Helmstedt, Stadt</b>		www.stadt-helmstedt.de	
Barmke	3,2	auf Anfrage	Privat
Emmerstedt	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune

Galgenbreite	0,9	auf Anfrage	Kommune
Marientaler Straße	5,4	auf Anfrage	Privat
Neue Breite Nord	17	15	Kommune
<b>Königslutter am Elm, Stadt</b>			
		www.koenigslutter.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	2,5	auf Anfrage	Kommune

Landkreis Peine			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Fläche [ha]	durchschnittlicher ca. Preis [ €/m <sup>2</sup> ] *	Anbieter
<b>Edemissen, EG</b>			
		www.edemissen.de	
<b>Hohenhameln, EG</b>			
		www.hohenhameln.de	
Pfingstanger	0,2	auf Anfrage	Kommune
Mehrum, Ackerköpfe	5,9	auf Anfrage	Kommune
<b>Ilsede, EG</b>			
		www.gemeinde-ilsede.de	
Gadenstedt, Ilseder Hütte	20	20	Kommune
Groß Lafferde, Lahstedt - B1	0,5	22	Kommune
<b>Lengede, EG</b>			
		www.lengede	
	keine Angabe		

<b>Peine, Stadt</b>		www.peine.de	
Peine Nord	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Peine Ost	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Peine West / Süd-West	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
<b>Vechede, EG</b>		www.vechede.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
Engelnstedt, KMU-Area SZ-Engelnstedt	30	auf Anfrage	WIS / Kommune
Engelnstedt, 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	auf Anfrage	Kommune
<b>Wolfenbüttel, Stadt</b>		www.wolfenbuettel.de	
Gewerbepark West	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
<b>Baddeckenstedt, SG</b>		www.baddeckenstedt.de	
Haverlah, Nordwest	1,06	auf Anfrage	Privat
Rhene, Rhener Alpen	0,43	auf Anfrage	Makler

<b>Elm-Asse, SG</b>		www.elm-asse.de
<b>Schöppenstedt, SG</b>	keine Angabe	www.schoepenstedt.net

\* 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.

<b>Stadt Wolfsburg</b>			
<b>Gemeinde / Ortsteil / Bereich</b>	<b>Fläche [ha]</b>	<b>durchschnittlicher ca. Preis [ €/m<sup>2</sup> ] *</b>	<b>Anbieter</b>
<b>Wolfsburg, Stadt</b>		www.wolfsburg.de	
Fallersleben, Hafestraße	0,6	18/28 zzgl. NK	Kommune
Hattorf, Heinenkamp I	4,48	18/28 zzgl. NK	Kommune
Hattorf, Heinenkamp II	20	18/28 zzgl. NK	Kommune
Kästorf, Nord	10,74	18/28 zzgl. NK	Kommune
Fallersleben, Westerlinge	1,89	auf Anfrage	Kommune
Sülfeld	1,2	55 zzgl. NK	Kommune
Vorsfelde, Vogelsang I	29,2	18/28 zzgl. NK	Kommune
Vorsfelde, Vogelsang II	16,55	18/28 zzgl. NK	Kommune
Warmenau, Ost	66,5	18/28 zzgl. NK	Kommune
Warmenau, Nord	5,66	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 **15.936 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Es wurden Grundstücksflächen von insgesamt **6.360 ha** für **2.666 Millionen €** umgesetzt. Die Zahl der Vertragsvorgänge ist um 8,7 % und der Geldumsatz um 17,4 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der Flächenumsatz ist um 3,3 % gefallen.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Stadt Braunschweig	2.563	2%	↑	826	50%	↑	250	25%	↑
Landkreis Celle	2.370	3%	↑	348	26%	↑	1.359	11%	↓
Landkreis Gifhorn	2.789	3%	↑	382	-1%	↓	1.605	-35%	↓
Landkreis Helmstedt	1.450	15%	↑	132	9%	↑	581	1%	↑
Landkreis Peine	2.167	9%	↑	264	-2%	↓	1.139	41%	↑
Stadt Salzgitter	1.192	8%	↑	158	23%	↑	369	-23%	↓
Landkreis Wolfenbüttel	1.768	10%	↑	252	36%	↑	774	33%	↑
Stadt Wolfsburg	1.637	29%	↑	305	-15%	↓	284	13%	↑
Berichtsgebiet	15.936	8,7%	↑	2.667	17,4%	↑	6.361	-3,3%	↓

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><b>Anzahl</b></p>	<p><b>in Millionen Euro</b></p>	<p><b>in ha</b></p>
<b>Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten</b>		
<b>Entwicklung gegenüber dem Vorjahr</b>		
Gesamtumsatz    8,7%    ↑	Gesamtumsatz    17,4%    ↑	Gesamtumsatz    -3,3%    ↓
Unbebaute Bauflächen    27,0%    ↑	Unbebaute Bauflächen    22,2%    ↑	Unbebaute Bauflächen    22,7%    ↑
Bebaute Bauflächen    4,1%    ↑	Bebaute Bauflächen    7,8%    ↑	Bebaute Bauflächen    2,4%    ↑
Wohnungs- u. Teileigentum    11,0%    ↑	Wohnungs- u. Teileigentum    16,1%    ↑	
Land- und forstwirtschaftliche Fläche    -5,6%    ↓	Land- und forstwirtschaftliche Fläche    -9,7%    ↓	Land- und forstwirtschaftliche Fläche    -4,9%    ↓

Stadt Braunschweig																																										
Umsatzentwicklung																																										
<b>Verträge</b>	<b>Geld</b>	<b>Flächen</b>																																								
<b>Anzahl der Verträge</b> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>2650</td><td>2710</td><td>2615</td><td>2511</td><td>2563</td></tr> </table>	Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	Anzahl	2650	2710	2615	2511	2563	<b>Umsatz in Millionen Euro</b> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td></tr> <tr><th>Umsatz (Mio. €)</th><td>666</td><td>482</td><td>578</td><td>550</td><td>826</td></tr> </table>	Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	Umsatz (Mio. €)	666	482	578	550	826	<b>Umsatz in ha</b> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>252</td><td>163</td><td>218</td><td>200</td><td>250</td></tr> </table>	Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	Umsatz (ha)	252	163	218	200	250				
Jahr	2011	2012	2013	2014	2015																																					
Anzahl	2650	2710	2615	2511	2563																																					
Jahr	2011	2012	2013	2014	2015																																					
Umsatz (Mio. €)	666	482	578	550	826																																					
Jahr	2011	2012	2013	2014	2015																																					
Umsatz (ha)	252	163	218	200	250																																					
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten																																										
<b>Verträge</b>	<b>Geld</b>	<b>Flächen</b>																																								
<b>Aufteilung der Verträge</b> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>ei</td><td>bb</td><td>ub</td><td>gf</td><td>sf</td><td>lf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>54,5</td><td>34,5</td><td>8,3</td><td>0,7</td><td>0,9</td><td>1,1</td></tr> </table>	Grundstücksart	ei	bb	ub	gf	sf	lf	Anteil (%)	54,5	34,5	8,3	0,7	0,9	1,1	<b>Aufteilung des Geldumsatzes</b> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>bb</td><td>ei</td><td>ub</td><td>lf</td><td>gf</td><td>sf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>72,0</td><td>22,9</td><td>4,6</td><td>0,2</td><td>0,1</td><td>0,1</td></tr> </table>	Grundstücksart	bb	ei	ub	lf	gf	sf	Anteil (%)	72,0	22,9	4,6	0,2	0,1	0,1	<b>Aufteilung des Flächenumsatzes</b> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>bb</td><td>lf</td><td>ub</td><td>gf</td><td>sf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>40,8</td><td>39,3</td><td>16,6</td><td>1,5</td><td>1,8</td></tr> </table>	Grundstücksart	bb	lf	ub	gf	sf	Anteil (%)	40,8	39,3	16,6	1,5	1,8
Grundstücksart	ei	bb	ub	gf	sf	lf																																				
Anteil (%)	54,5	34,5	8,3	0,7	0,9	1,1																																				
Grundstücksart	bb	ei	ub	lf	gf	sf																																				
Anteil (%)	72,0	22,9	4,6	0,2	0,1	0,1																																				
Grundstücksart	bb	lf	ub	gf	sf																																					
Anteil (%)	40,8	39,3	16,6	1,5	1,8																																					
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																																										
<b>Verträge</b>	<b>Geld</b>	<b>Flächen</b>																																								
<b>Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in %</b> <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>2,1</td><td>10,5</td><td>-1,3</td><td>-34,1</td><td>-1,4</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub	Veränderung (%)	2,1	10,5	-1,3	-34,1	-1,4	<b>Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in %</b> <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>50,1</td><td>77,7</td><td>10,0</td><td>10,6</td><td>-7,5</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub	Veränderung (%)	50,1	77,7	10,0	10,6	-7,5	<b>Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in %</b> <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>25,1</td><td>1,8</td><td>138,3</td><td>-22,9</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	lf	ub	Veränderung (%)	25,1	1,8	138,3	-22,9						
Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub																																					
Veränderung (%)	2,1	10,5	-1,3	-34,1	-1,4																																					
Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub																																					
Veränderung (%)	50,1	77,7	10,0	10,6	-7,5																																					
Kategorie	Ges.	bb	lf	ub																																						
Veränderung (%)	25,1	1,8	138,3	-22,9																																						

Landkreis Celle																																								
Umsatzentwicklung																																								
Verträge	Geld	Flächen																																						
<p><b>Anzahl der Verträge</b></p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>2315</td><td>2588</td><td>2341</td><td>2299</td><td>2370</td></tr> </table>	Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	Anzahl	2315	2588	2341	2299	2370	<p><b>Umsatz in Millionen Euro</b></p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td></tr> <tr><th>Umsatz (Mio. €)</th><td>231</td><td>275</td><td>278</td><td>276</td><td>348</td></tr> </table>	Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	Umsatz (Mio. €)	231	275	278	276	348	<p><b>Umsatz in ha</b></p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>1366</td><td>1399</td><td>1384</td><td>1224</td><td>1359</td></tr> </table>	Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	Umsatz (ha)	1366	1399	1384	1224	1359		
Jahr	2011	2012	2013	2014	2015																																			
Anzahl	2315	2588	2341	2299	2370																																			
Jahr	2011	2012	2013	2014	2015																																			
Umsatz (Mio. €)	231	275	278	276	348																																			
Jahr	2011	2012	2013	2014	2015																																			
Umsatz (ha)	1366	1399	1384	1224	1359																																			
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>61,2</td></tr> <tr><td>ei</td><td>13,2</td></tr> <tr><td>ub</td><td>16,5</td></tr> <tr><td>if</td><td>8,1</td></tr> <tr><td>sf</td><td>0,9</td></tr> <tr><td>gf</td><td>0,2</td></tr> </table>	Grundstücksart	Anteil (%)	bb	61,2	ei	13,2	ub	16,5	if	8,1	sf	0,9	gf	0,2	<p><b>Aufteilung des Geldumsatzes</b></p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>bb</td><td>85,5</td></tr> <tr><td>ei</td><td>5,4</td></tr> <tr><td>ub</td><td>6,2</td></tr> <tr><td>if</td><td>2,6</td></tr> <tr><td>sf</td><td>0,3</td></tr> </table>	Grundstücksart	Anteil (%)	bb	85,5	ei	5,4	ub	6,2	if	2,6	sf	0,3	<p><b>Aufteilung des Flächenumsatzes</b></p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>if</td><td>77,8</td></tr> <tr><td>bb</td><td>15,6</td></tr> <tr><td>ub</td><td>3,9</td></tr> <tr><td>sf</td><td>2,6</td></tr> <tr><td>gf</td><td>0,1</td></tr> </table>	Grundstücksart	Anteil (%)	if	77,8	bb	15,6	ub	3,9	sf	2,6	gf	0,1
Grundstücksart	Anteil (%)																																							
bb	61,2																																							
ei	13,2																																							
ub	16,5																																							
if	8,1																																							
sf	0,9																																							
gf	0,2																																							
Grundstücksart	Anteil (%)																																							
bb	85,5																																							
ei	5,4																																							
ub	6,2																																							
if	2,6																																							
sf	0,3																																							
Grundstücksart	Anteil (%)																																							
if	77,8																																							
bb	15,6																																							
ub	3,9																																							
sf	2,6																																							
gf	0,1																																							
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>3,1</td></tr> <tr><td>bb</td><td>3,0</td></tr> <tr><td>ei</td><td>12,6</td></tr> <tr><td>if</td><td>-9,4</td></tr> <tr><td>ub</td><td>10,5</td></tr> </table>	Kategorie	Veränderung (%)	Ges.	3,1	bb	3,0	ei	12,6	if	-9,4	ub	10,5	<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>25,8</td></tr> <tr><td>bb</td><td>31,4</td></tr> <tr><td>ei</td><td>-12,1</td></tr> <tr><td>if</td><td>0,9</td></tr> <tr><td>ub</td><td>21,2</td></tr> </table>	Kategorie	Veränderung (%)	Ges.	25,8	bb	31,4	ei	-12,1	if	0,9	ub	21,2	<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>11,1</td></tr> <tr><td>bb</td><td>3,4</td></tr> <tr><td>if</td><td>14,0</td></tr> <tr><td>ub</td><td>22,4</td></tr> </table>	Kategorie	Veränderung (%)	Ges.	11,1	bb	3,4	if	14,0	ub	22,4				
Kategorie	Veränderung (%)																																							
Ges.	3,1																																							
bb	3,0																																							
ei	12,6																																							
if	-9,4																																							
ub	10,5																																							
Kategorie	Veränderung (%)																																							
Ges.	25,8																																							
bb	31,4																																							
ei	-12,1																																							
if	0,9																																							
ub	21,2																																							
Kategorie	Veränderung (%)																																							
Ges.	11,1																																							
bb	3,4																																							
if	14,0																																							
ub	22,4																																							

Landkreis Gifhorn		
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 Peine																																										
Umsatzentwicklung																																										
<b>Verträge</b>	<b>Geld</b>	<b>Flächen</b>																																								
<b>Anzahl der Verträge</b> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>1543</td><td>1757</td><td>1830</td><td>1987</td><td>2167</td></tr> </table>	Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	Anzahl	1543	1757	1830	1987	2167	<b>Umsatz in Millionen Euro</b> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td></tr> <tr><th>Umsatz (Mio. Euro)</th><td>157</td><td>187</td><td>224</td><td>269</td><td>264</td></tr> </table>	Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	Umsatz (Mio. Euro)	157	187	224	269	264	<b>Umsatz in ha</b> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>466</td><td>595</td><td>646</td><td>810</td><td>1139</td></tr> </table>	Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	Umsatz (ha)	466	595	646	810	1139				
Jahr	2011	2012	2013	2014	2015																																					
Anzahl	1543	1757	1830	1987	2167																																					
Jahr	2011	2012	2013	2014	2015																																					
Umsatz (Mio. Euro)	157	187	224	269	264																																					
Jahr	2011	2012	2013	2014	2015																																					
Umsatz (ha)	466	595	646	810	1139																																					
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten																																										
<b>Verträge</b>	<b>Geld</b>	<b>Flächen</b>																																								
<b>Aufteilung der Verträge</b> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>bb</td><td>ei</td><td>ub</td><td>If</td><td>gf</td><td>sf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>50,6</td><td>17,2</td><td>22,0</td><td>6,8</td><td>1,5</td><td>2,0</td></tr> </table>	Grundstücksart	bb	ei	ub	If	gf	sf	Anteil (%)	50,6	17,2	22,0	6,8	1,5	2,0	<b>Aufteilung des Geldumsatzes</b> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>bb</td><td>ei</td><td>ub</td><td>If</td><td>gf</td><td>sf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>69,4</td><td>12,1</td><td>13,0</td><td>4,6</td><td>0,6</td><td>0,3</td></tr> </table>	Grundstücksart	bb	ei	ub	If	gf	sf	Anteil (%)	69,4	12,1	13,0	4,6	0,6	0,3	<b>Aufteilung des Flächenumsatzes</b> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>If</td><td>bb</td><td>ub</td><td>sf</td><td>gf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>64,4</td><td>26,0</td><td>6,0</td><td>1,9</td><td>1,7</td></tr> </table>	Grundstücksart	If	bb	ub	sf	gf	Anteil (%)	64,4	26,0	6,0	1,9	1,7
Grundstücksart	bb	ei	ub	If	gf	sf																																				
Anteil (%)	50,6	17,2	22,0	6,8	1,5	2,0																																				
Grundstücksart	bb	ei	ub	If	gf	sf																																				
Anteil (%)	69,4	12,1	13,0	4,6	0,6	0,3																																				
Grundstücksart	If	bb	ub	sf	gf																																					
Anteil (%)	64,4	26,0	6,0	1,9	1,7																																					
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																																										
<b>Verträge</b>	<b>Geld</b>	<b>Flächen</b>																																								
<b>Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in %</b> <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>9,1</td><td>4,0</td><td>33,8</td><td>-17,4</td><td>10,2</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	If	ub	Veränderung (%)	9,1	4,0	33,8	-17,4	10,2	<b>Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in %</b> <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>-1,9</td><td>-9,7</td><td>43,7</td><td>82,2</td><td>-6,2</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	If	ub	Veränderung (%)	-1,9	-9,7	43,7	82,2	-6,2	<b>Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in %</b> <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>40,6</td><td>-36,7</td><td>199,8</td><td>-14,2</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	If	ub	Veränderung (%)	40,6	-36,7	199,8	-14,2						
Kategorie	Ges.	bb	ei	If	ub																																					
Veränderung (%)	9,1	4,0	33,8	-17,4	10,2																																					
Kategorie	Ges.	bb	ei	If	ub																																					
Veränderung (%)	-1,9	-9,7	43,7	82,2	-6,2																																					
Kategorie	Ges.	bb	If	ub																																						
Veränderung (%)	40,6	-36,7	199,8	-14,2																																						

Stadt Salzgitter																																										
Umsatzentwicklung																																										
Verträge	Geld	Flächen																																								
<p><b>Anzahl der Verträge</b></p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>943</td><td>1026</td><td>1068</td><td>1100</td><td>1192</td></tr> </table>	Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	Anzahl	943	1026	1068	1100	1192	<p><b>Umsatz in Millionen Euro</b></p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td></tr> <tr><th>Umsatz (Mio. Euro)</th><td>94</td><td>109</td><td>134</td><td>128</td><td>158</td></tr> </table>	Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	Umsatz (Mio. Euro)	94	109	134	128	158	<p><b>Umsatz in ha</b></p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>250</td><td>349</td><td>174</td><td>481</td><td>369</td></tr> </table>	Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	Umsatz (ha)	250	349	174	481	369				
Jahr	2011	2012	2013	2014	2015																																					
Anzahl	943	1026	1068	1100	1192																																					
Jahr	2011	2012	2013	2014	2015																																					
Umsatz (Mio. Euro)	94	109	134	128	158																																					
Jahr	2011	2012	2013	2014	2015																																					
Umsatz (ha)	250	349	174	481	369																																					
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten																																										
Verträge	Geld	Flächen																																								
<p><b>Aufteilung der Verträge</b></p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>ei</td><td>bb</td><td>gf</td><td>ub</td><td>sf</td><td>lf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>44,7</td><td>43,4</td><td>1,1</td><td>6,5</td><td>0,6</td><td>3,7</td></tr> </table>	Grundstücksart	ei	bb	gf	ub	sf	lf	Anteil (%)	44,7	43,4	1,1	6,5	0,6	3,7	<p><b>Aufteilung des Geldumsatzes</b></p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>bb</td><td>ei</td><td>lf</td><td>ub</td><td>gf</td><td>sf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>77,9</td><td>16,1</td><td>1,7</td><td>3,5</td><td>0,7</td><td>0,1</td></tr> </table>	Grundstücksart	bb	ei	lf	ub	gf	sf	Anteil (%)	77,9	16,1	1,7	3,5	0,7	0,1	<p><b>Aufteilung des Flächenumsatzes</b></p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>bb</td><td>lf</td><td>gf</td><td>ub</td><td>sf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>47,8</td><td>47,1</td><td>1,5</td><td>2,7</td><td>0,9</td></tr> </table>	Grundstücksart	bb	lf	gf	ub	sf	Anteil (%)	47,8	47,1	1,5	2,7	0,9
Grundstücksart	ei	bb	gf	ub	sf	lf																																				
Anteil (%)	44,7	43,4	1,1	6,5	0,6	3,7																																				
Grundstücksart	bb	ei	lf	ub	gf	sf																																				
Anteil (%)	77,9	16,1	1,7	3,5	0,7	0,1																																				
Grundstücksart	bb	lf	gf	ub	sf																																					
Anteil (%)	47,8	47,1	1,5	2,7	0,9																																					
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>lf</td><td>ub</td></tr> <tr><th>Veränderung (%)</th><td>8,4</td><td>3,8</td><td>21,7</td><td>-21,4</td><td>11,4</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub	Veränderung (%)	8,4	3,8	21,7	-21,4	11,4	<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>lf</td><td>ub</td></tr> <tr><th>Veränderung (%)</th><td>22,9</td><td>31,3</td><td>30,6</td><td>-70,2</td><td>-3,0</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub	Veränderung (%)	22,9	31,3	30,6	-70,2	-3,0	<p><b>Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in %</b></p> <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>-23,2</td><td>205,5</td><td>-54,9</td><td>-27,6</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	lf	ub	Veränderung (%)	-23,2	205,5	-54,9	-27,6						
Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub																																					
Veränderung (%)	8,4	3,8	21,7	-21,4	11,4																																					
Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub																																					
Veränderung (%)	22,9	31,3	30,6	-70,2	-3,0																																					
Kategorie	Ges.	bb	lf	ub																																						
Veränderung (%)	-23,2	205,5	-54,9	-27,6																																						

Landkreis Wolfenbüttel																																										
Umsatzentwicklung																																										
<b>Verträge</b>	<b>Geld</b>	<b>Flächen</b>																																								
<b>Anzahl der Verträge</b> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>1540</td><td>1583</td><td>1567</td><td>1601</td><td>1768</td></tr> </table>	Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	Anzahl	1540	1583	1567	1601	1768	<b>Umsatz in Millionen Euro</b> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td></tr> <tr><th>Umsatz (ME)</th><td>156</td><td>186</td><td>182</td><td>186</td><td>252</td></tr> </table>	Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	Umsatz (ME)	156	186	182	186	252	<b>Umsatz in ha</b> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>652</td><td>1234</td><td>851</td><td>581</td><td>774</td></tr> </table>	Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	Umsatz (ha)	652	1234	851	581	774				
Jahr	2011	2012	2013	2014	2015																																					
Anzahl	1540	1583	1567	1601	1768																																					
Jahr	2011	2012	2013	2014	2015																																					
Umsatz (ME)	156	186	182	186	252																																					
Jahr	2011	2012	2013	2014	2015																																					
Umsatz (ha)	652	1234	851	581	774																																					
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten																																										
<b>Verträge</b>	<b>Geld</b>	<b>Flächen</b>																																								
<b>Aufteilung der Verträge</b> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>bb</td><td>ei</td><td>if</td><td>ub</td><td>sf</td><td>gf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>48,1</td><td>26,1</td><td>6,8</td><td>15,4</td><td>2,7</td><td>0,9</td></tr> </table>	Grundstücksart	bb	ei	if	ub	sf	gf	Anteil (%)	48,1	26,1	6,8	15,4	2,7	0,9	<b>Aufteilung des Geldumsatzes</b> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>bb</td><td>ei</td><td>if</td><td>ub</td><td>sf</td><td>gf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>67,1</td><td>18,3</td><td>3,2</td><td>9,9</td><td>1,5</td><td>0,1</td></tr> </table>	Grundstücksart	bb	ei	if	ub	sf	gf	Anteil (%)	67,1	18,3	3,2	9,9	1,5	0,1	<b>Aufteilung des Flächenumsatzes</b> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>if</td><td>bb</td><td>sf</td><td>ub</td><td>gf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>72,3</td><td>11,2</td><td>7,3</td><td>4,7</td><td>4,5</td></tr> </table>	Grundstücksart	if	bb	sf	ub	gf	Anteil (%)	72,3	11,2	7,3	4,7	4,5
Grundstücksart	bb	ei	if	ub	sf	gf																																				
Anteil (%)	48,1	26,1	6,8	15,4	2,7	0,9																																				
Grundstücksart	bb	ei	if	ub	sf	gf																																				
Anteil (%)	67,1	18,3	3,2	9,9	1,5	0,1																																				
Grundstücksart	if	bb	sf	ub	gf																																					
Anteil (%)	72,3	11,2	7,3	4,7	4,5																																					
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																																										
<b>Verträge</b>	<b>Geld</b>	<b>Flächen</b>																																								
<b>Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in %</b> <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>10,4</td><td>12,7</td><td>21,0</td><td>16,5</td><td>-11,4</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	if	ub	Veränderung (%)	10,4	12,7	21,0	16,5	-11,4	<b>Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in %</b> <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>35,8</td><td>36,7</td><td>58,3</td><td>139,3</td><td>-12,7</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	if	ub	Veränderung (%)	35,8	36,7	58,3	139,3	-12,7	<b>Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in %</b> <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>33,1</td><td>6,4</td><td>21,3</td><td>12,9</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	if	ub	Veränderung (%)	33,1	6,4	21,3	12,9						
Kategorie	Ges.	bb	ei	if	ub																																					
Veränderung (%)	10,4	12,7	21,0	16,5	-11,4																																					
Kategorie	Ges.	bb	ei	if	ub																																					
Veränderung (%)	35,8	36,7	58,3	139,3	-12,7																																					
Kategorie	Ges.	bb	if	ub																																						
Veränderung (%)	33,1	6,4	21,3	12,9																																						



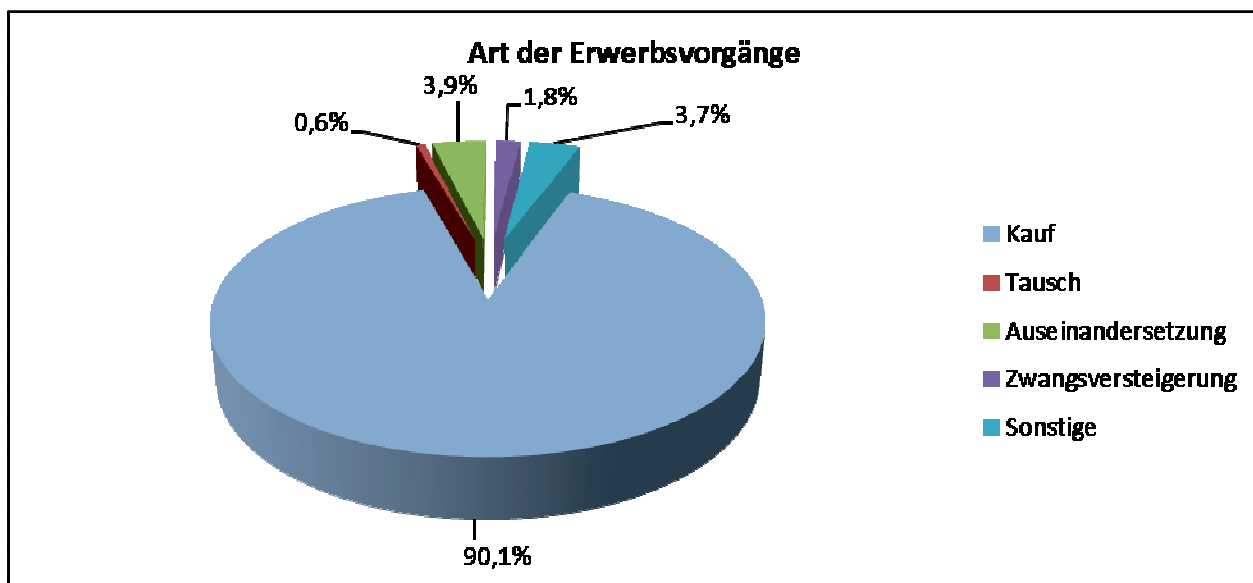
Stadt Wolfsburg																																										
Umsatzentwicklung																																										
Verträge	Geld	Flächen																																								
<p style="text-align: center;">Anzahl der Verträge</p> <table border="1"> <caption>Anzahl der Verträge</caption> <tr><th>Jahr</th><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td></tr> <tr><th>Werte</th><td>1458</td><td>1362</td><td>1313</td><td>1272</td><td>1637</td></tr> </table>	Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	Werte	1458	1362	1313	1272	1637	<p style="text-align: center;">Umsatz in Millionen Euro</p> <table border="1"> <caption>Umsatz in Millionen Euro</caption> <tr><th>Jahr</th><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td></tr> <tr><th>Werte</th><td>191</td><td>260</td><td>271</td><td>358</td><td>305</td></tr> </table>	Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	Werte	191	260	271	358	305	<p style="text-align: center;">Umsatz in ha</p> <table border="1"> <caption>Umsatz in ha</caption> <tr><th>Jahr</th><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td></tr> <tr><th>Werte</th><td>182</td><td>149</td><td>110</td><td>252</td><td>284</td></tr> </table>	Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	Werte	182	149	110	252	284				
Jahr	2011	2012	2013	2014	2015																																					
Werte	1458	1362	1313	1272	1637																																					
Jahr	2011	2012	2013	2014	2015																																					
Werte	191	260	271	358	305																																					
Jahr	2011	2012	2013	2014	2015																																					
Werte	182	149	110	252	284																																					
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten																																										
Verträge	Geld	Flächen																																								
<p style="text-align: center;">Aufteilung der Verträge</p> <table border="1"> <caption>Aufteilung der Verträge</caption> <tr><th>Grundstücksart</th><td>ei</td><td>ub</td><td>bb</td><td>gf</td><td>sf</td><td>If</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>39,7</td><td>27,1</td><td>28,6</td><td>0,8</td><td>1,7</td><td>2,1</td></tr> </table>	Grundstücksart	ei	ub	bb	gf	sf	If	Anteil (%)	39,7	27,1	28,6	0,8	1,7	2,1	<p style="text-align: center;">Aufteilung des Geldumsatzes</p> <table border="1"> <caption>Aufteilung des Geldumsatzes</caption> <tr><th>Grundstücksart</th><td>bb</td><td>ei</td><td>ub</td><td>If</td><td>sf</td><td>gf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>52,8</td><td>24,8</td><td>21,5</td><td>0,6</td><td>0,1</td><td>0,2</td></tr> </table>	Grundstücksart	bb	ei	ub	If	sf	gf	Anteil (%)	52,8	24,8	21,5	0,6	0,1	0,2	<p style="text-align: center;">Aufteilung des Flächenumsatzes</p> <table border="1"> <caption>Aufteilung des Flächenumsatzes</caption> <tr><th>Grundstücksart</th><td>ub</td><td>bb</td><td>If</td><td>sf</td><td>gf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>50,2</td><td>21,1</td><td>25,8</td><td>1,9</td><td>1,0</td></tr> </table>	Grundstücksart	ub	bb	If	sf	gf	Anteil (%)	50,2	21,1	25,8	1,9	1,0
Grundstücksart	ei	ub	bb	gf	sf	If																																				
Anteil (%)	39,7	27,1	28,6	0,8	1,7	2,1																																				
Grundstücksart	bb	ei	ub	If	sf	gf																																				
Anteil (%)	52,8	24,8	21,5	0,6	0,1	0,2																																				
Grundstücksart	ub	bb	If	sf	gf																																					
Anteil (%)	50,2	21,1	25,8	1,9	1,0																																					
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																																										
Verträge	Geld	Flächen																																								
<p style="text-align: center;">Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <caption>Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in %</caption> <tr><th>Kategorie</th><td>Ges.</td><td>bb</td><td>ei</td><td>If</td><td>ub</td></tr> <tr><th>Werte (%)</th><td>28,7</td><td>4,5</td><td>-0,2</td><td>70,0</td><td>257,3</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	If	ub	Werte (%)	28,7	4,5	-0,2	70,0	257,3	<p style="text-align: center;">Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <caption>Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in %</caption> <tr><th>Kategorie</th><td>Ges.</td><td>bb</td><td>ei</td><td>If</td><td>ub</td></tr> <tr><th>Werte (%)</th><td>-14,9</td><td>-34,0</td><td>3,0</td><td>4,2</td><td>75,8</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	If	ub	Werte (%)	-14,9	-34,0	3,0	4,2	75,8	<p style="text-align: center;">Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <caption>Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in %</caption> <tr><th>Kategorie</th><td>Ges.</td><td>bb</td><td>If</td><td>ub</td></tr> <tr><th>Werte (%)</th><td>12,6</td><td>-9,5</td><td>7,7</td><td>38,0</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	If	ub	Werte (%)	12,6	-9,5	7,7	38,0						
Kategorie	Ges.	bb	ei	If	ub																																					
Werte (%)	28,7	4,5	-0,2	70,0	257,3																																					
Kategorie	Ges.	bb	ei	If	ub																																					
Werte (%)	-14,9	-34,0	3,0	4,2	75,8																																					
Kategorie	Ges.	bb	If	ub																																						
Werte (%)	12,6	-9,5	7,7	38,0																																						

## 4.2 Art der Erwerbsvorgänge

Im Berichtszeitraum sind von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 15.936 Verträge über Immobilien ausgewertet worden. Dies sind 8,7 % mehr als im Vorjahr. Die Werte aus dem Vorjahr sind ebenfalls angegeben.

Die Verträge teilen sich in folgender Weise auf:

Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg	Verträge 2015	Verträge 2014
Kauf	14357	13162
Tausch	96	37
Auseinandersetzung	617	621
Zwangsversteigerung	284	279
Sonstige	582	560
<b>Gesamtsumme</b>	<b>15936</b>	<b>14659</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.

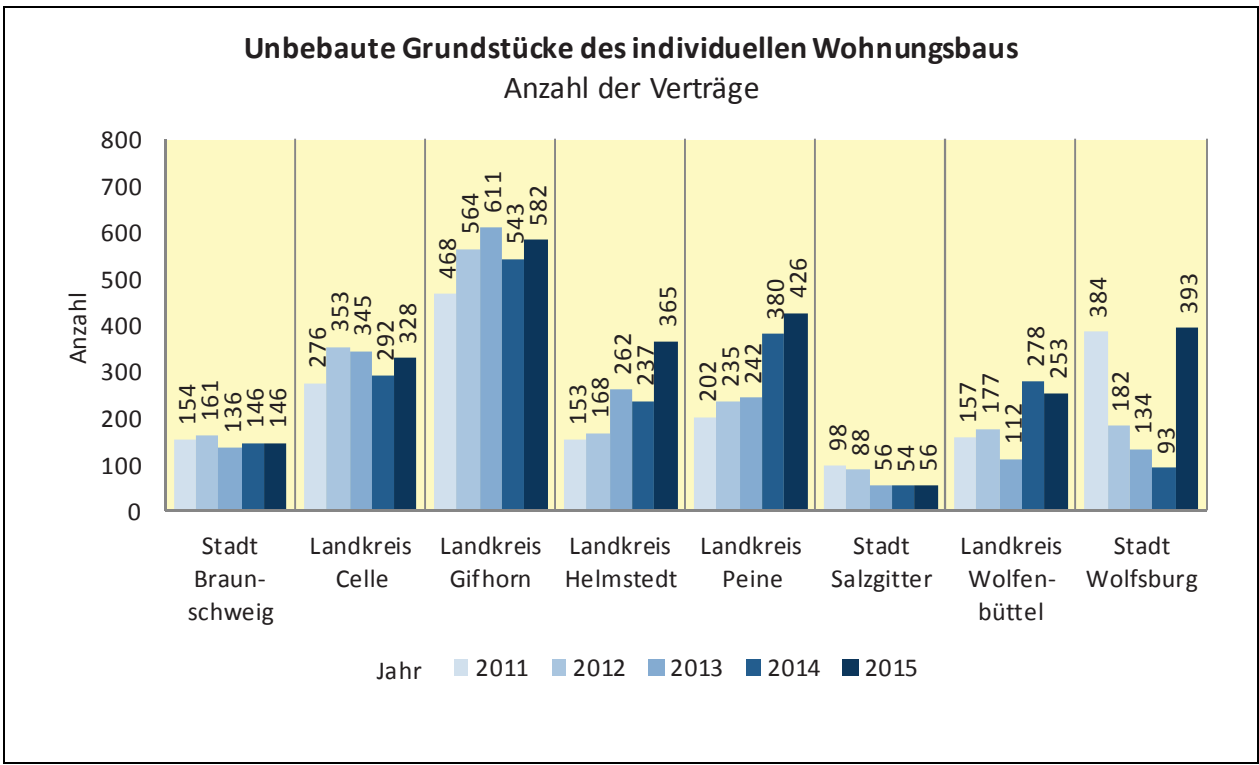
**Baureifes Land** sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Zu differenzieren ist in erschließungskostenbeitragspflichtige und erschließungskostenbeitragsfreie Werte. Die Bodenrichtwerte und damit in vielen Fällen auch die Kaufpreise 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 2015 ist die Anzahl der Verträge über unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus gegenüber 2014 in den Landkreisen Celle, Gifhorn und Peine leicht gestiegen, noch mehr Verkäufe gab es im Landkreis Helmstedt, einen deutlichen Anstieg in der Stadt Wolfsburg. Nur im Landkreis Wolfenbüttel 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. Erschließungs- kosten [ €/m <sup>2</sup> ]
<b>Stadt Braunschweig</b>	<b>108 (124)</b>	<b>770 (796)</b>	<b>174 (151)</b>
<b>Landkreis Celle</b>	<b>255 (192)</b>	<b>913 (918)</b>	<b>59 (57)</b>
Bergen, Stadt	8 (5)	864 (1029)	30 (33)
Celle, Stadt	23 (20)	779 (1079)	99 (92)
Eschede, Gemeinde	8 (3)	976 (*)	29 (*)
Faßberg, Gemeinde	16 (9)	1176 (794)	39 (37)
Flotwedel, Samtgemeinde	20 (20)	912 (958)	46 (53)
Hambühren, Gemeinde	7 (13)	928 (915)	55 (59)
Lachendorf, Samtgemeinde	62 (32)	980 (925)	36 (36)
Südheide, Gemeinde	12 (-)	1059 (-)	47 (-)
Wathlingen, Samtgemeinde	39 (31)	671 (814)	96 (70)
Wietze, Gemeinde	18 (8)	1108 (1013)	51 (44)
Winsen (Aller), Gemeinde	42 (43)	947 (984)	50 (52)
<b>Landkreis Gifhorn</b>	<b>415 (427)</b>	<b>913 (872)</b>	<b>79 (89)</b>
Boldecker-Land, Samtgemeinde	20 (49)	650 (994)	88 (103)
Brome, Samtgemeinde	101 (58)	845 (878)	59 (52)
Gifhorn, Stadt	28 (90)	1158 (862)	115 (122)
Hankensbüttel, Samtgemeinde	16 (19)	1313 (1720)	27 (25)
Isenbüttel, Samtgemeinde	10 (9)	660 (992)	89 (74)
Meinersen, Samtgemeinde	39 (44)	809 (917)	61 (61)
Papenteich, Samtgemeinde	78 (72)	903 (846)	114 (96)
Sassenburg, Gemeinde	48 (12)	1049 (1004)	69 (79)
Wesendorf, Samtgemeinde	49 (35)	1276 (923)	46 (45)
Wittingen, Stadt	26 (39)	887 (959)	37 (36)

<b>Landkreis Helmstedt</b>	<b>301 (185)</b>	<b>742 (758)</b>	<b>84 (84)</b>
Büddenstedt, Gemeinde	0 (2)	* (*)	* (*)
Grasleben, Samtgemeinde	20 (14)	846 (803)	32 (37)
Heeseberg, Samtgemeinde	1 (2)	* (*)	* (*)
Helmstedt, Stadt	30 (10)	672 (592)	65 (66)
Königslutter am Elm, Stadt	30 (36)	867 (741)	71 (79)
Lehre, Gemeinde	103 (74)	648 (656)	111 (115)
Nord-Elm, Samtgemeinde	9 (6)	1182 (778)	36 (42)
Schöningen, Stadt	12 (5)	812 (730)	49 (52)
Velpke, Samtgemeinde	96 (36)	832 (1125)	68 (52)
<b>Landkreis Peine</b>	<b>341 (312)</b>	<b>834 (722)</b>	<b>98 (88)</b>
Edemissen, Gemeinde	26 (33)	903 (856)	66 (63)
Hohenhameln, Gemeinde	31 (19)	654 (675)	78 (62)
Ilse, Gemeinde	28 (-)	793 (-)	67 (-)
Lengede, Gemeinde	53 (75)	717 (721)	88 (83)
Peine, Stadt	53 (30)	758 (719)	80 (80)
Vechelde, Gemeinde	107 (100)	688 (644)	127 (115)
Wendeburg, Gemeinde	43 (18)	853 (892)	117 (96)
<b>Stadt Salzgitter</b>	<b>42 (44)</b>	<b>810 (756)</b>	<b>77 (84)</b>
<b>Landkreis Wolfenbüttel</b>	<b>177 (217)</b>	<b>725 (721)</b>	<b>113 (133)</b>
Baddeckenstedt, Samtgemeinde	16 (12)	713 (722)	49 (44)
Cremlingen, Gemeinde	5 (7)	764 (1048)	83 (84)
Elm-Asse, Samtgemeinde	18 (-)	766 (-)	45 (-)
Oderwald, Samtgemeinde	12 (10)	758 (992)	55 (51)
Schladen-Werla, Gemeinde	13 (9)	1177 (731)	40 (32)
Sickte, Samtgemeinde	9 (47)	793 (632)	113 (108)
Wolfenbüttel, Stadt	103 (123)	639 (685)	149 (155)
<b>Stadt Wolfsburg</b>	<b>293 (26)</b>	<b>906 (999)</b>	<b>132 (119)</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.**

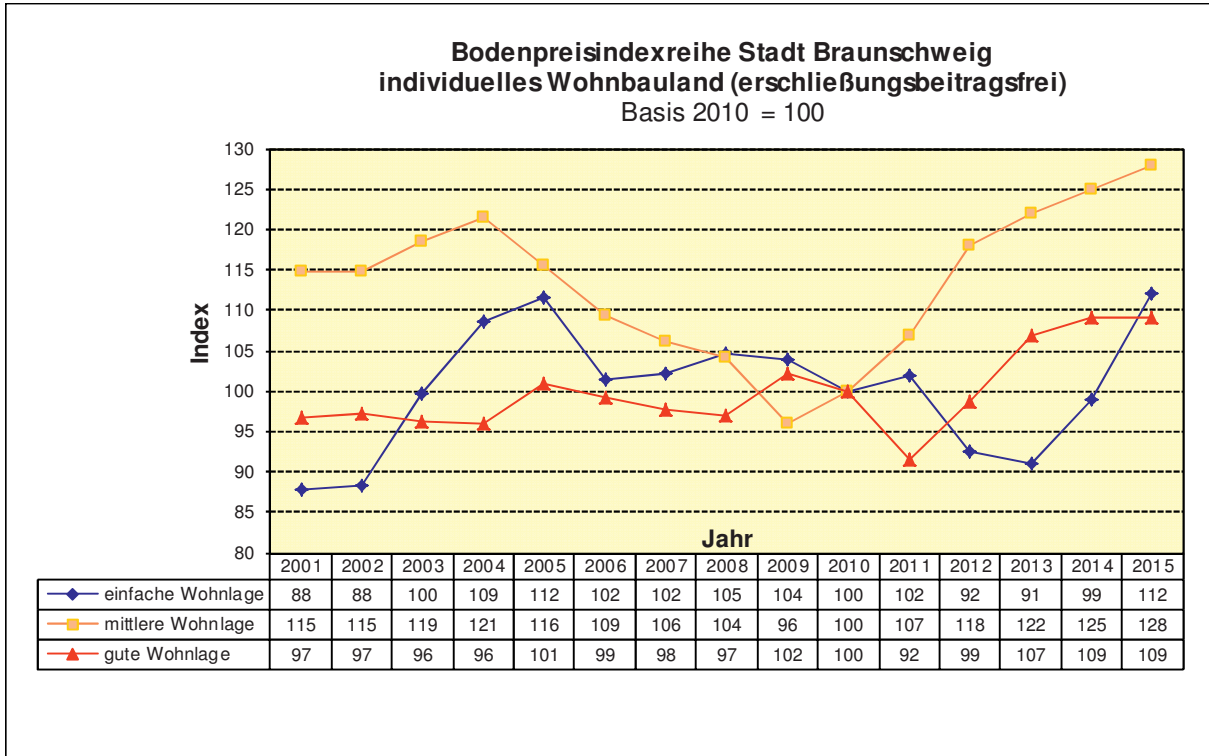
Die Entwicklung der Grundstückspreise verlief nicht in allen Teilen des Gutachterausschusses dauerhaft gleichförmig. Daher war es erforderlich, eine Untergliederung nach örtlichen Teilmärkten vorzunehmen. Ob dies dauerhaft Bestand hat, wird die Entwicklung der nächsten Jahre zeigen. Es ist zu beachten, 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 Berichtsjahr 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.

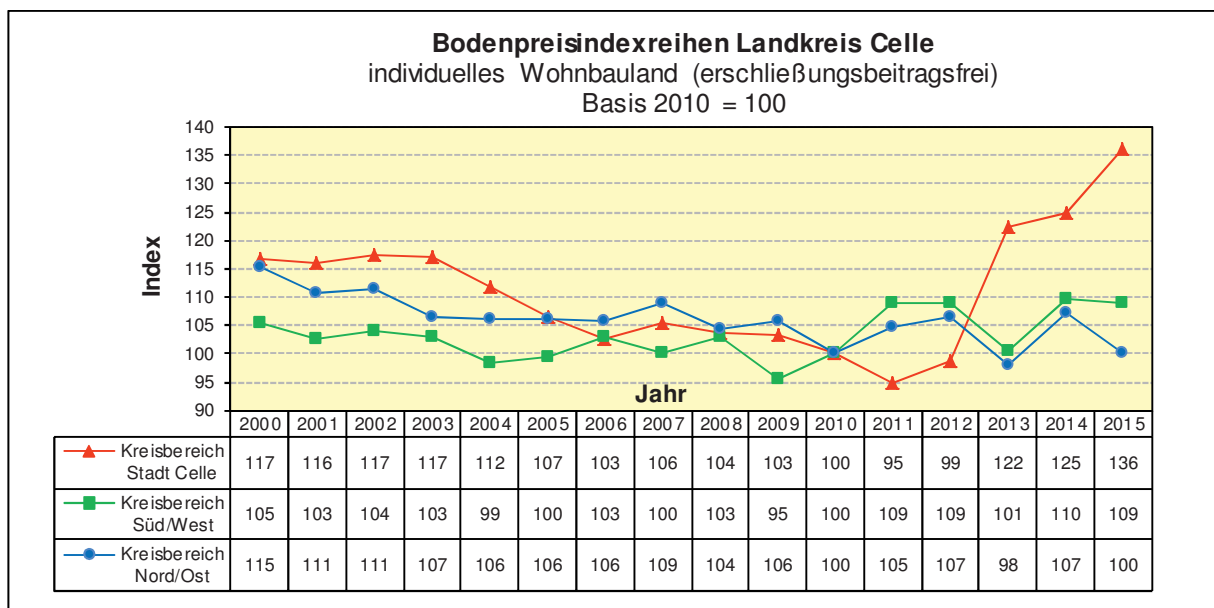
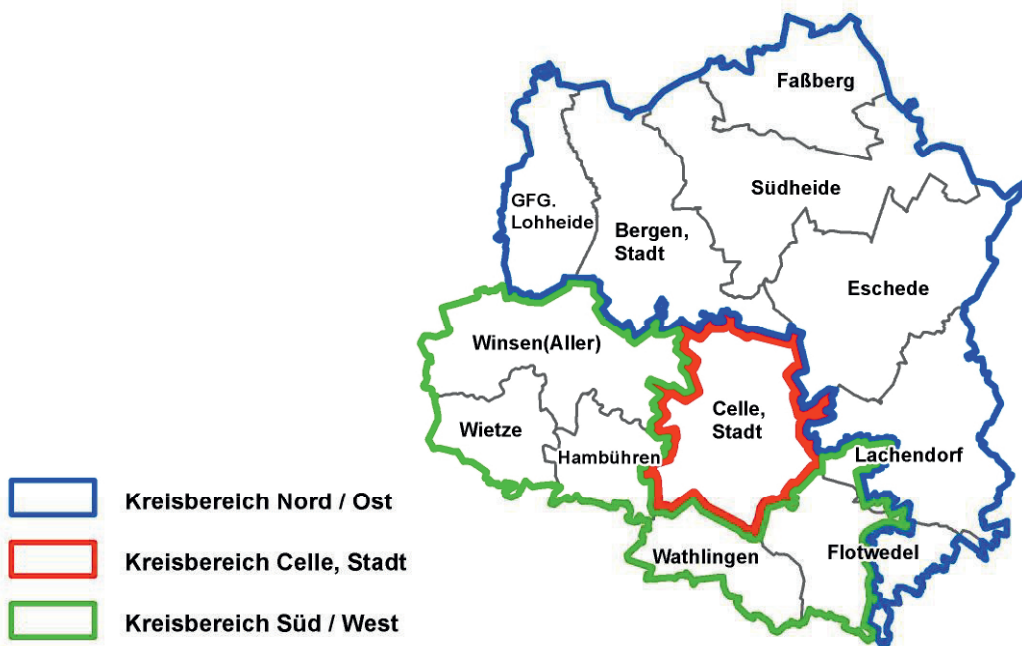
Zu Celle gehören auch die Ortsteile Westercelle, Altencelle, Altenhagen, Bostel, Boye, Garßen, Groß Hehlen, Hustedt, Lachtehausen und Scheuen.

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

Kreisbereich Nord / Ost: Bergen (Sülze, Eversen), Faßberg (Müden, Schmarbeck, Poitzen), Südheide (Hermannsburg, 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



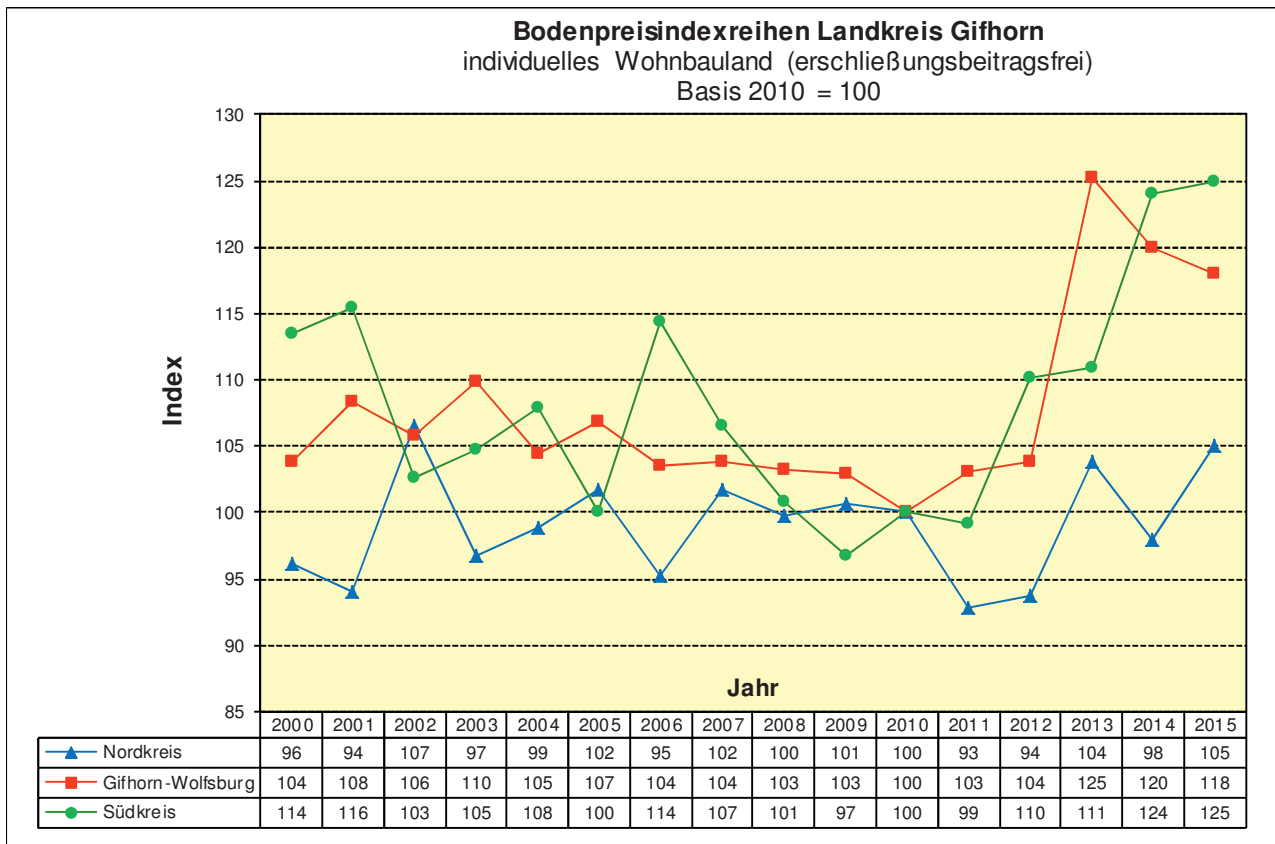
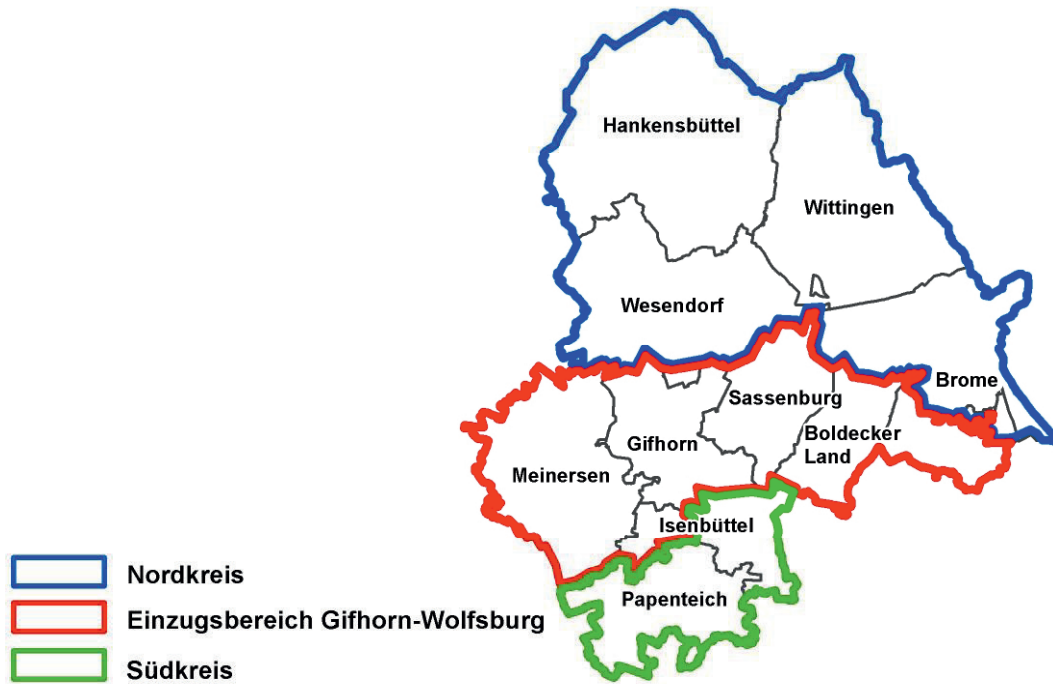


**Landkreis Gifhorn**

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 Ribbesbützel))

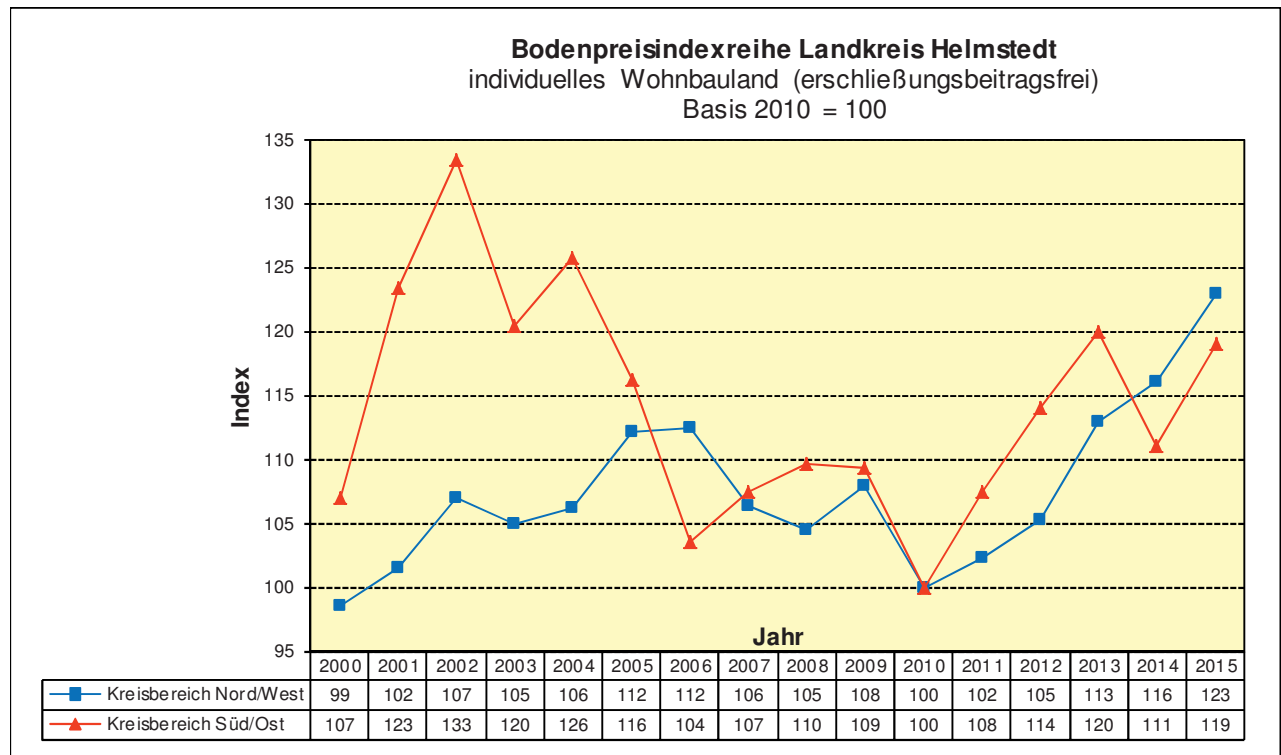
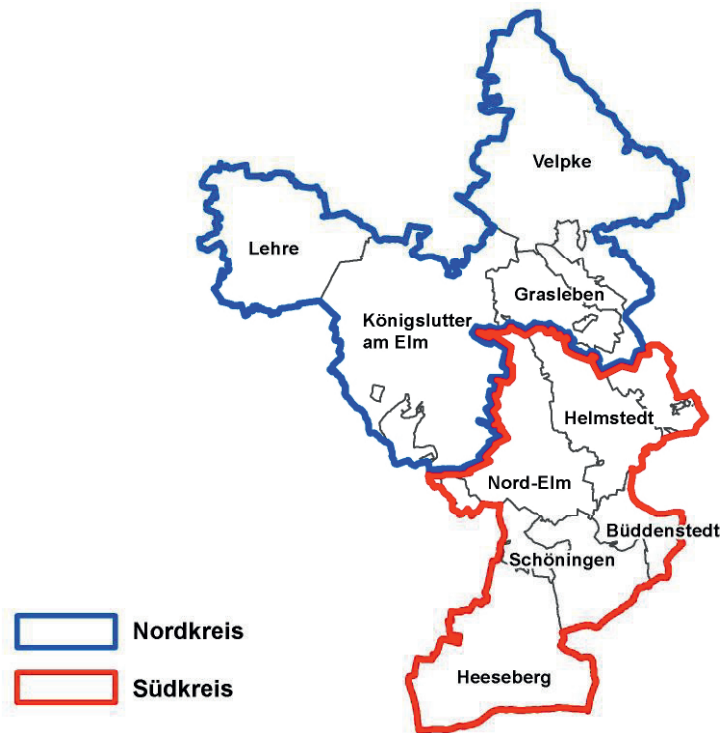
Die Abgrenzungen zwischen den räumlichen Teilmärkten sind fließend. Innerhalb einzelner Bereiche können sich örtlich Abweichungen ergeben. Die Abgrenzungen der Einzugsbereiche sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung analysiert worden und können der folgenden Grafik entnommen werden.



**Landkreis Helmstedt**

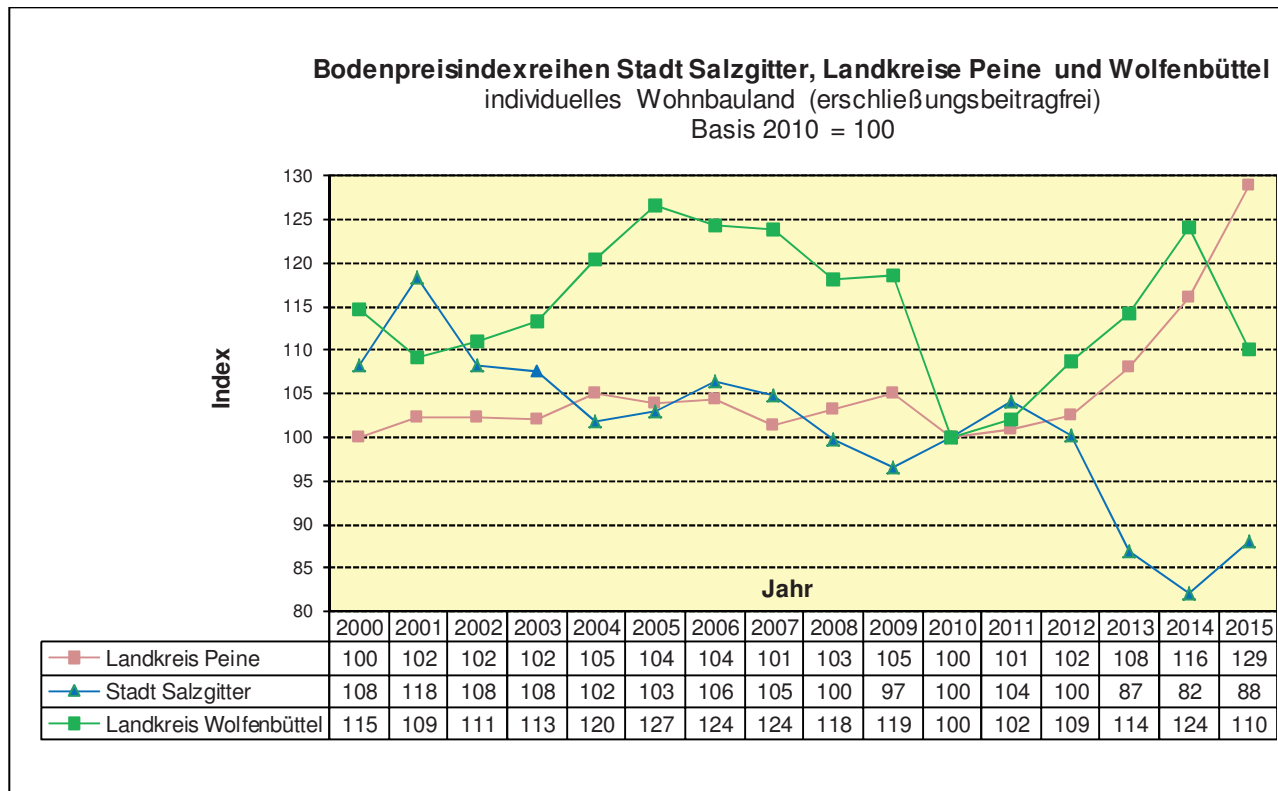
Die empirische Untersuchung der Kaufpreise von Baugrundstücken hat dazu geführt, dass signifikant unterschiedliche Preisentwicklungen zu einer Aufteilung des Landkreises Helmstedt in folgende Grundstücksteilmärkte geführt haben:

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



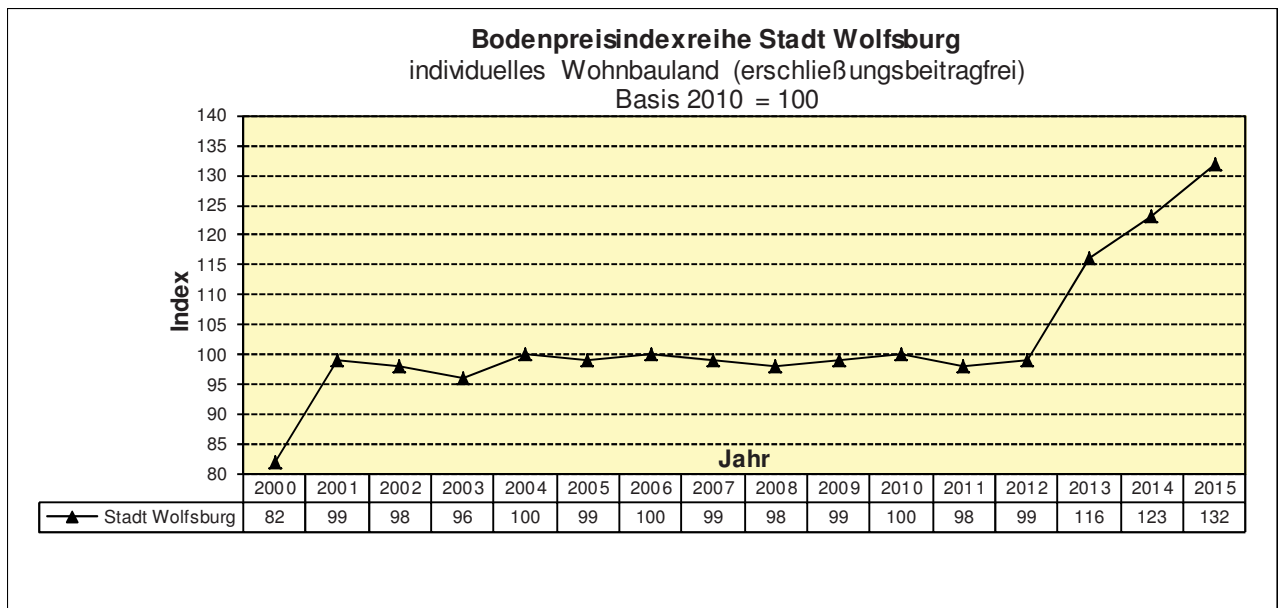
Landkreis Peine	Stadt Salzgitter	Landkreis Wolfenbüttel
-----------------	------------------	------------------------

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**

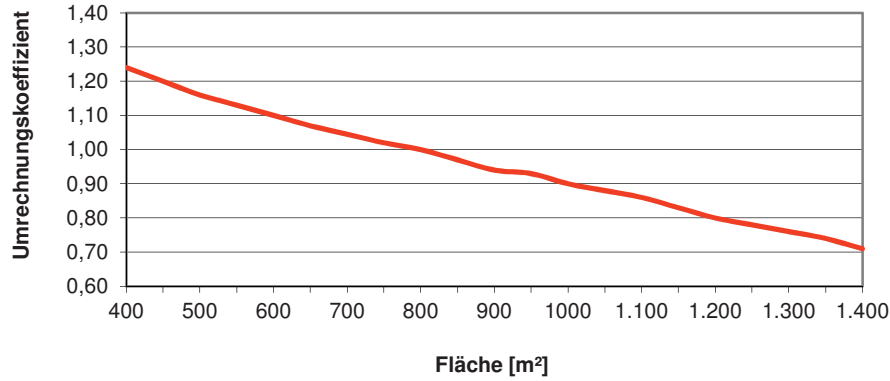
Die Kaufpreise für Baugrundstücke im **Berichtsgebiet** des Gutachterausschusses lassen bis auf den Landkreis Celle keine Abhängigkeiten von der Flächengröße erkennen.

**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>.

**Umrechnungskoeffizienten  
für baureife Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke,  
die eine nicht teilbare Einheit bilden, bei unterschiedlicher Grundstücksfläche  
im Landkreis Celle**



Fläche [m²]	Umrechnungs-koeffizient	Fläche [m²]	Umrechnungs-koeffizient
400	1,24	950	0,93
450	1,20	1.000	0,90
500	1,16	1.050	0,88
550	1,13	1.100	0,86
600	1,10	1.150	0,83
650	1,07	1.200	0,80
700	1,04	1.250	0,78
750	1,02	1.300	0,76
800	1,00	1.350	0,74
850	0,97	1.400	0,71
900	0,94		

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

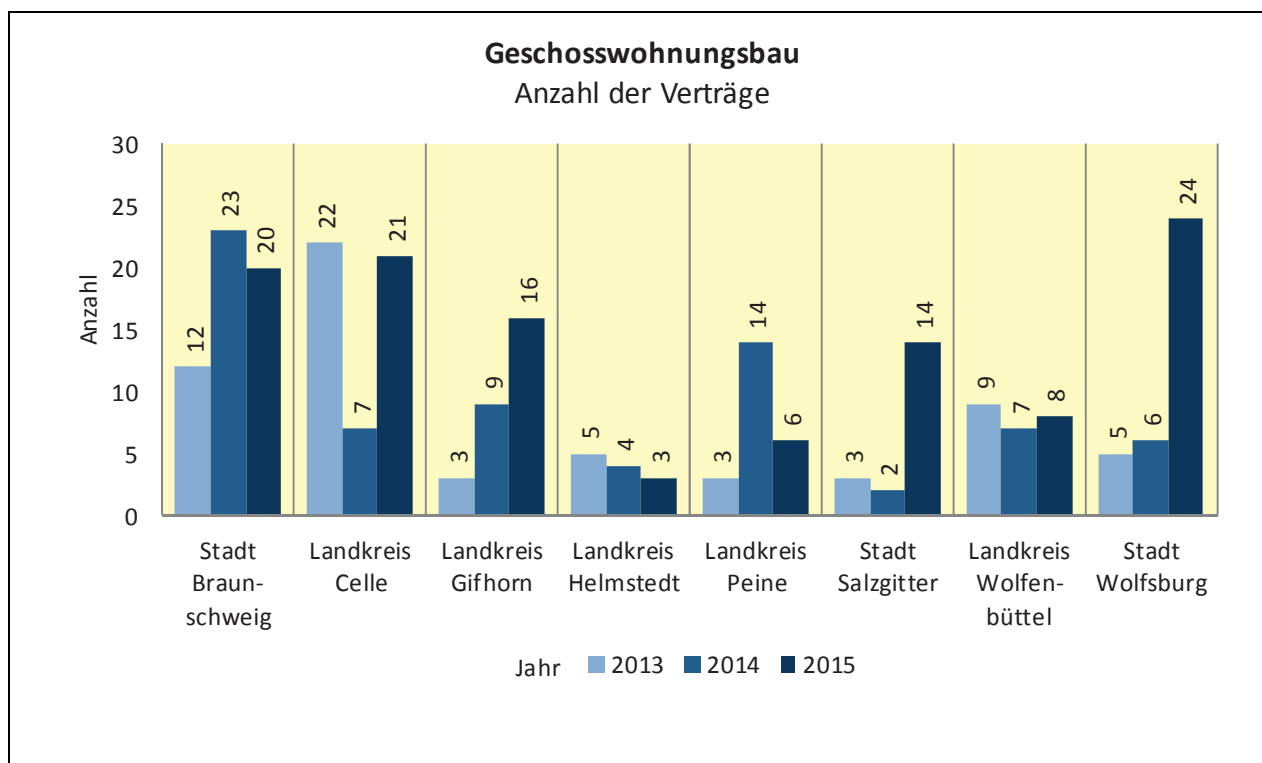
**W : MI rund 100 : 85.**

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 112 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 Verkaufsjekte. 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>	20 (23)	1.500 (1.478)	233 (226)
<b>Landkreis Celle</b>	21 (7)	1.000 (1.571)	71 (72)
<b>Landkreis Gifhorn</b>	16 (9)	1.500 (1.000)	63 (44)
<b>Landkreis Helmstedt</b>	3 (4)	* (500)	* (50)
<b>Landkreis Peine</b>	6 (14)	2.333 (2.571)	79 (114)
<b>Stadt Salzgitter</b>	14 (2)	1.643 (*)	109 (*)
<b>Landkreis Wolfenbüttel</b>	8 (7)	2.000 (857)	131 (117)
<b>Stadt Wolfsburg</b>	24 (6)	2.375 (2.833)	128 (118)

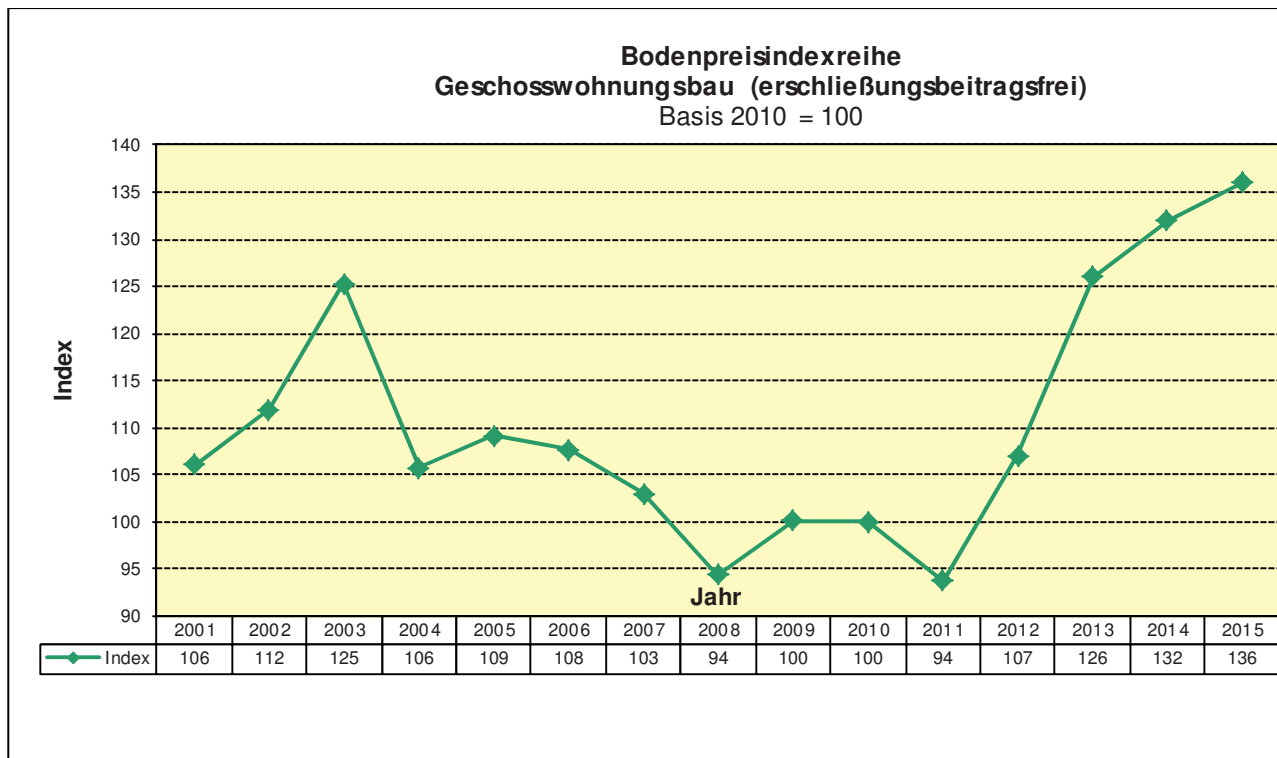
\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

### 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 Bodenpreisindexreihe 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

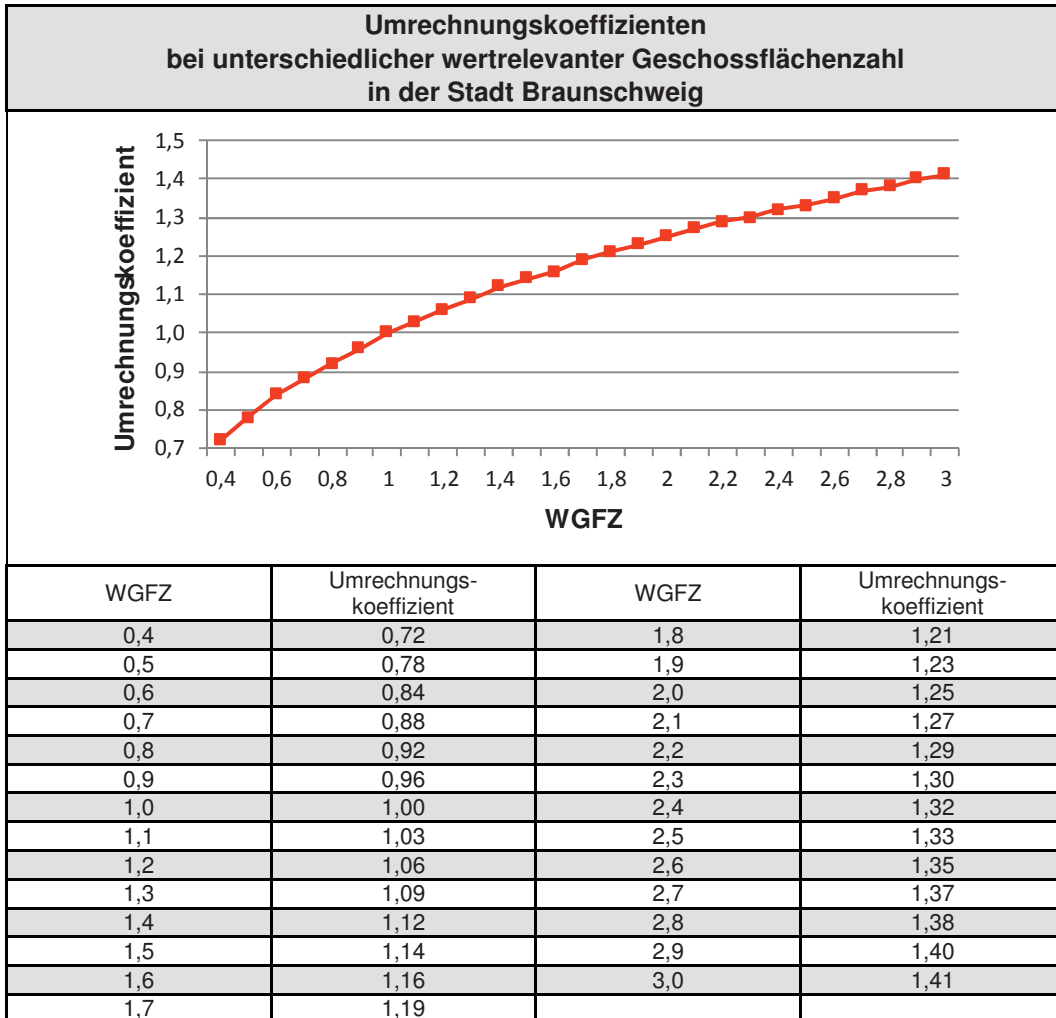
Bodenwert 2001 :        190 €/m<sup>2</sup> x 106 / 94 = **rd. 214 €/m<sup>2</sup>**

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 wertrelevanten 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 wertrelevanten Geschossflächenzahlen von 0,4 bis 3,0.

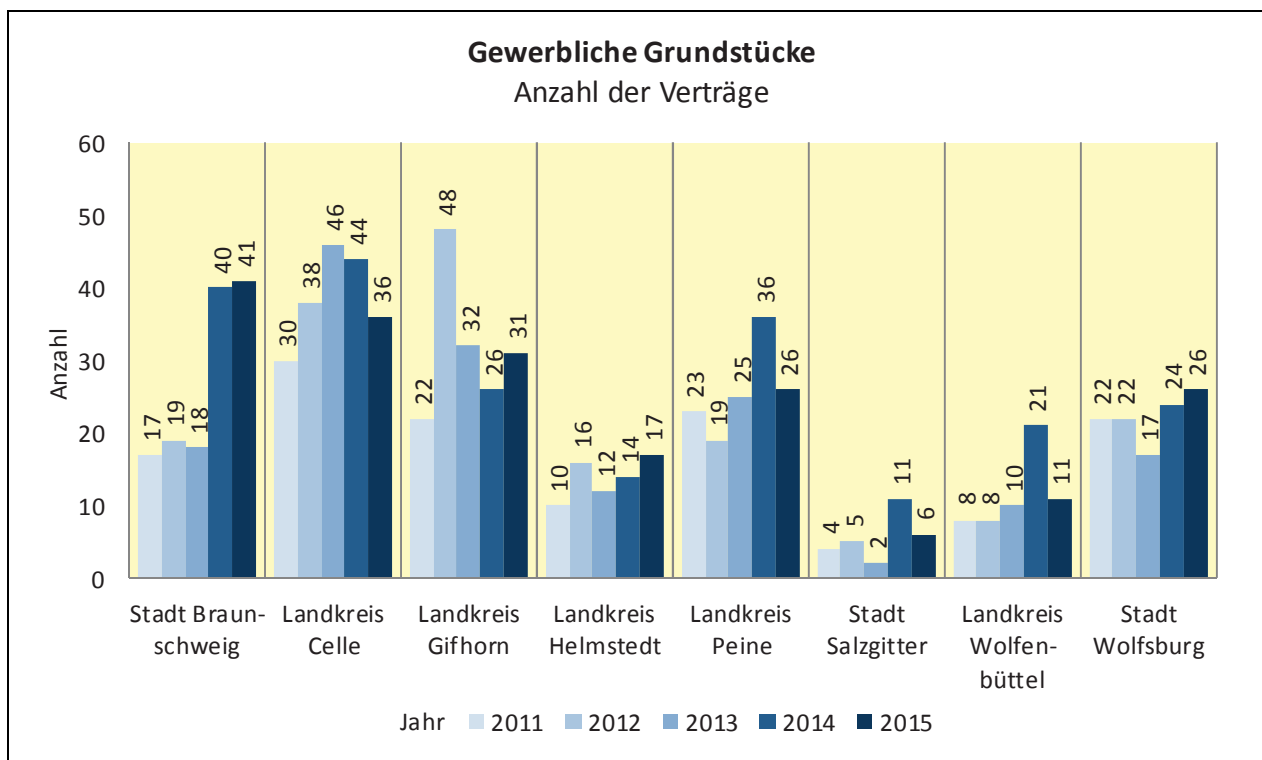


**Anwendungsbeispiel:**

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

## 5.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg wurden im Berichtsjahr 2015 insgesamt 194 Verträge über den Eigentumsübergang an gewerblichen Bauflächen abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Rückgang um 10 %. Die Entwicklung in den einzelnen Verwaltungsbezirken ist jedoch sehr uneinheitlich. Insgesamt wurde in der Region ein Flächenumsatz bei gewerblichen Baugrundstücken von rund 103 ha erzielt.



### 5.4.1 Preisniveau

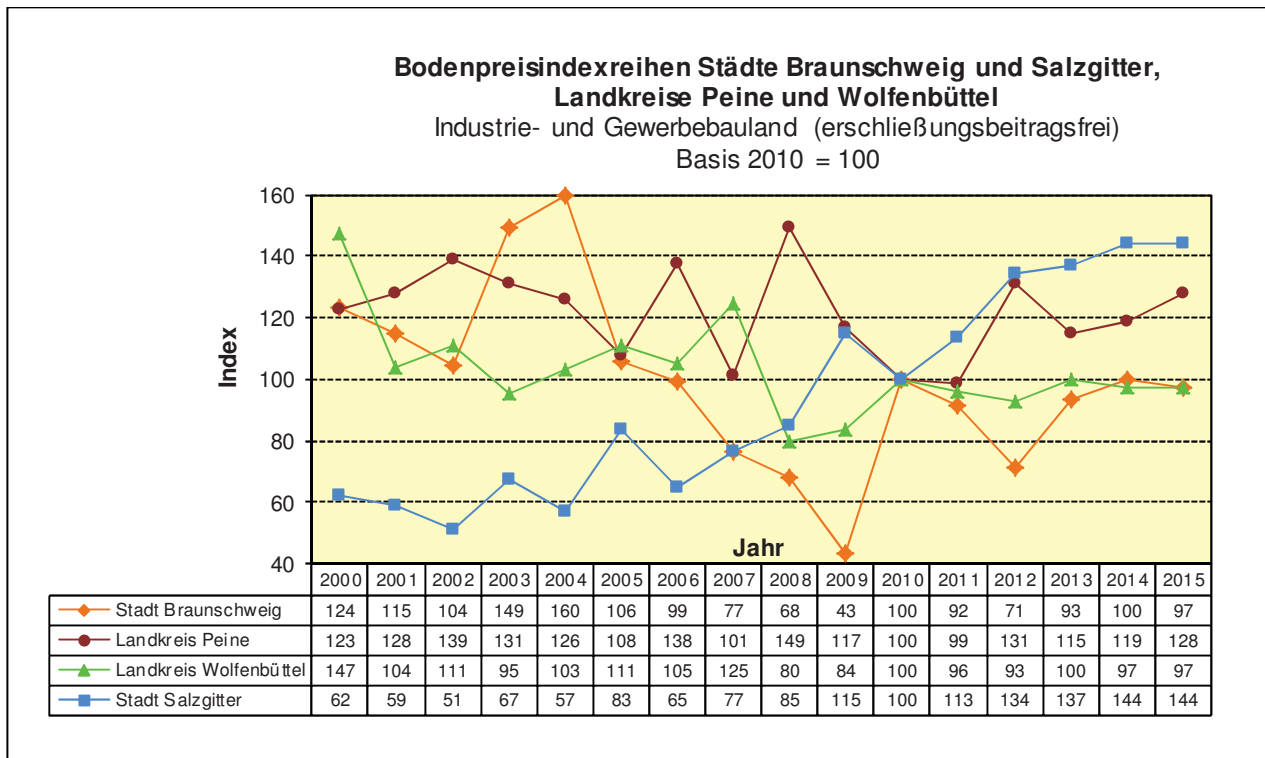
Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbständig bebaubare Baugrundstücke ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. 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	41 (40)	3.707 (5.475)	76 (45)
Landkreis Celle	36 (44)	4.639 (3.000)	20 (20)
Landkreis Gifhorn	31 (26)	6.258 (8.962)	29 (17)
Landkreis Helmstedt	17 (14)	6.941 (5.500)	14 (30)
Landkreis Peine	26 (36)	6.577 (9.138)	18 (27)
Stadt Salzgitter	6 (11)	2.833 (7.727)	24 (14)
Landkreis Wolfenbüttel	11 (21)	3.909 (3.952)	19 (34)
Stadt Wolfsburg	26 (24)	6.538 (4.875)	37 (68)

### 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

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

## 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 Erbbaugrundstücke

### 5.7.1 Verkauf von Erbbaugrundstücken

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

### 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.

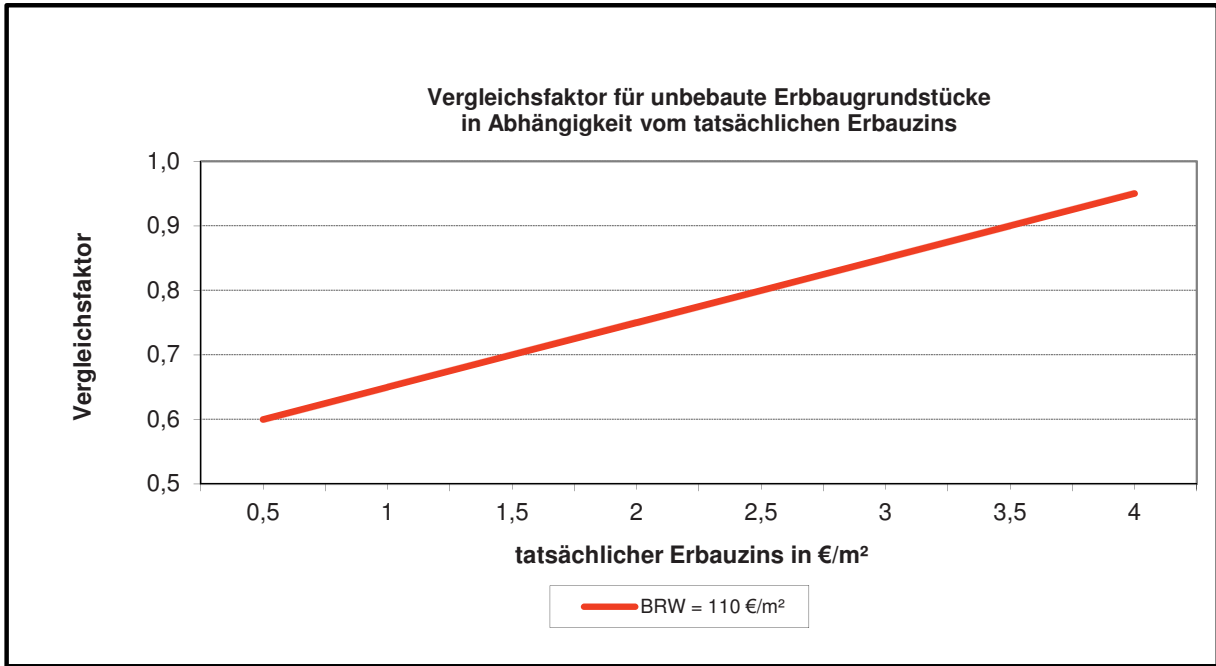
Zur Ermittlung des Vergleichsfaktors für die Stadt Wolfsburg wurden Kaufverträge von Erbbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 1998 bis 2015 untersucht. Die ermittelten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf unbebaute Erbbaugrundstücke ohne gewerblichen Hintergrund. Es wurden nur 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 - 2015	
Grundstücksgröße	164 - 1490 m <sup>2</sup>	628 m <sup>2</sup>
Lagewert (Bodenrichtwert)	36,00 €/m <sup>2</sup> - 165 €/m <sup>2</sup>	99,59 €/m <sup>2</sup>
tatsächlicher Erbbauzins	0,02 €/m <sup>2</sup> - 5,58 €/m <sup>2</sup>	1,49 €/m <sup>2</sup>
unbelasteter, unbebauter und erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	11.627 € - 122.325 €	41.524 €

Der Stichprobenumfang für die Stadt Wolfsburg beträgt 313 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.

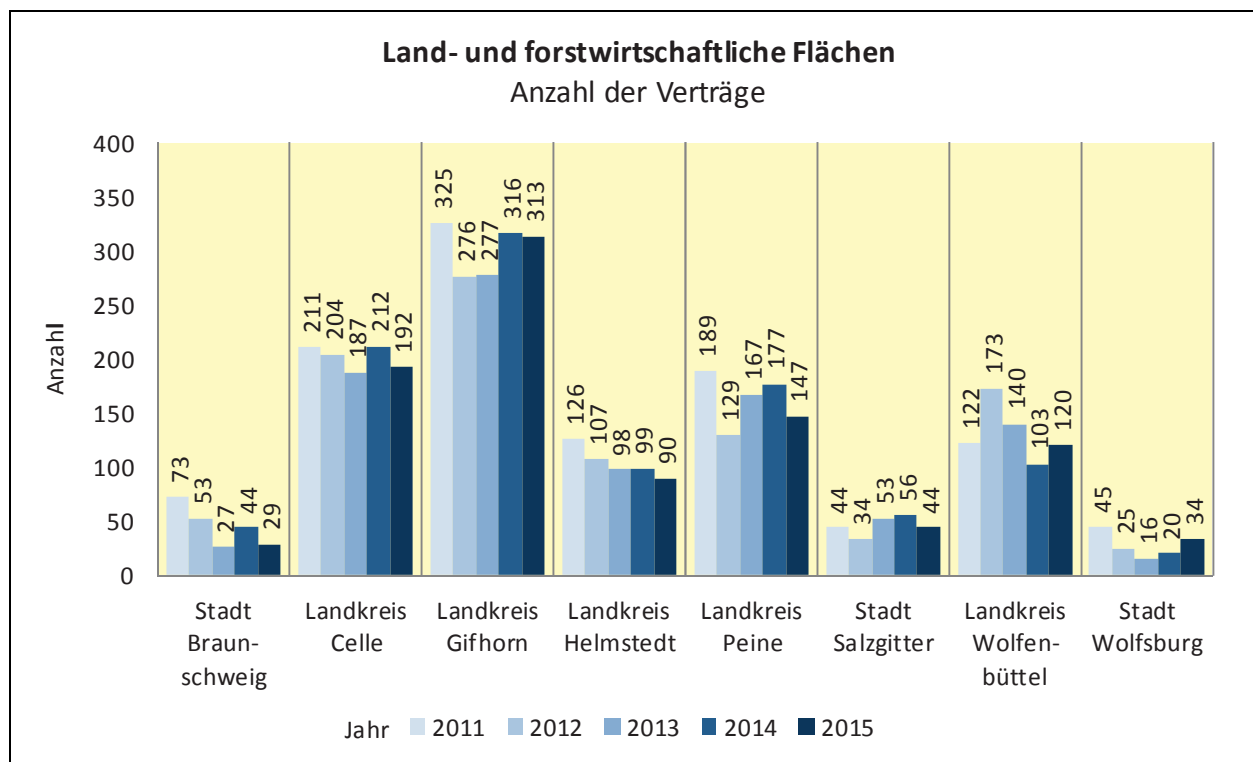


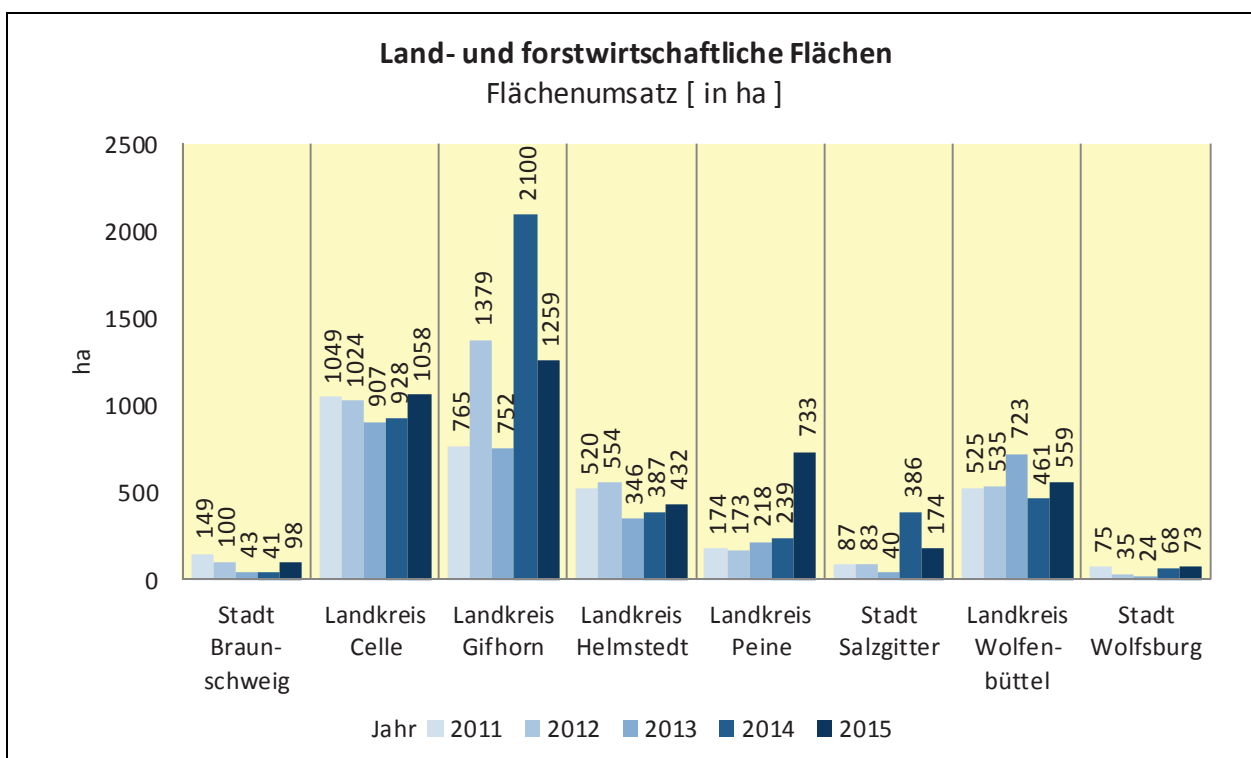
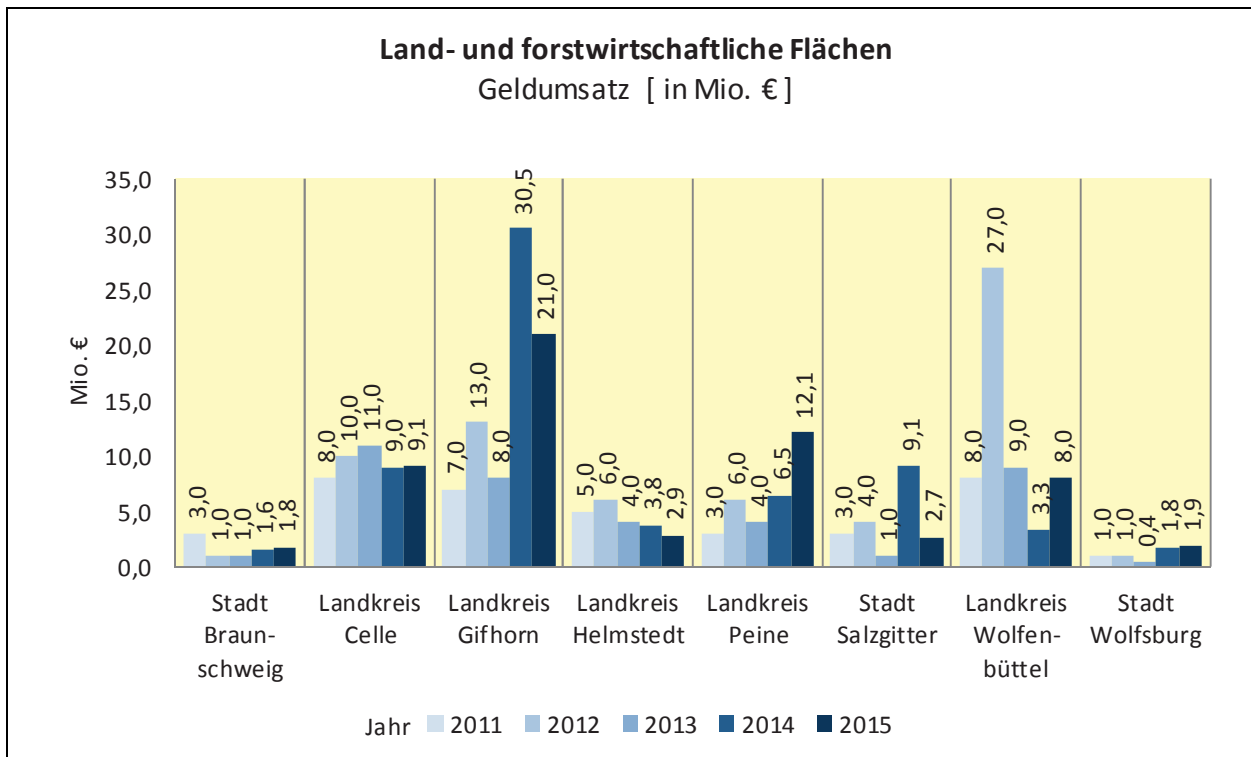
## 6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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 6,0 % aller Verkaufsfälle nimmt der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen einen kleinen Anteil am Gesamtgrundstücksmarkt ein. Im Vergleich zum Vorjahr fiel die Anzahl der Verträge in den einzelnen Gebietskörperschaften. Ausnahmen stellen der Landkreis Wolfenbüttel und die Stadt Wolfsburg dar.





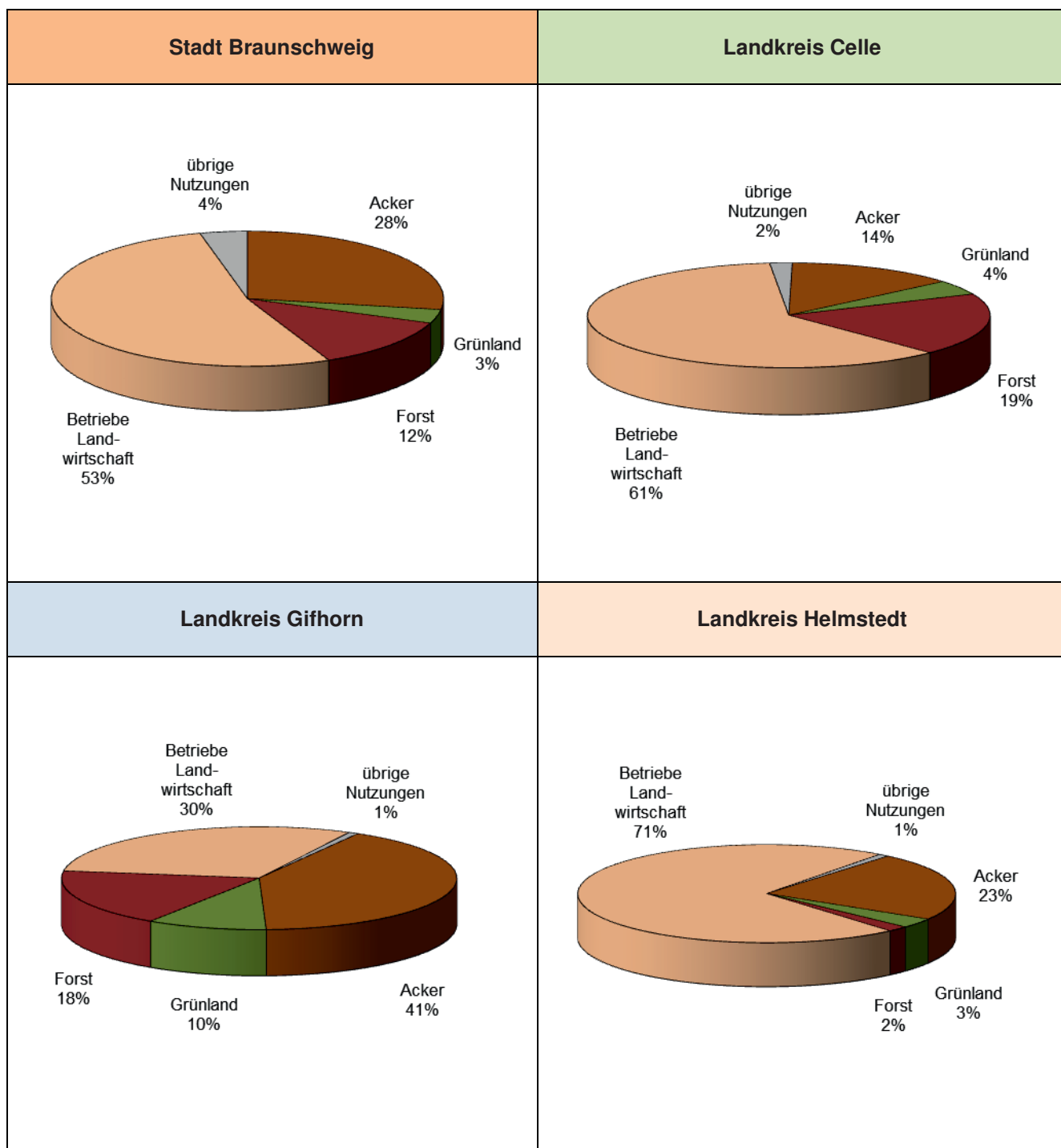
Der Flächenumsatz land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen ist im Berichtsjahr um 5 % gefallen.

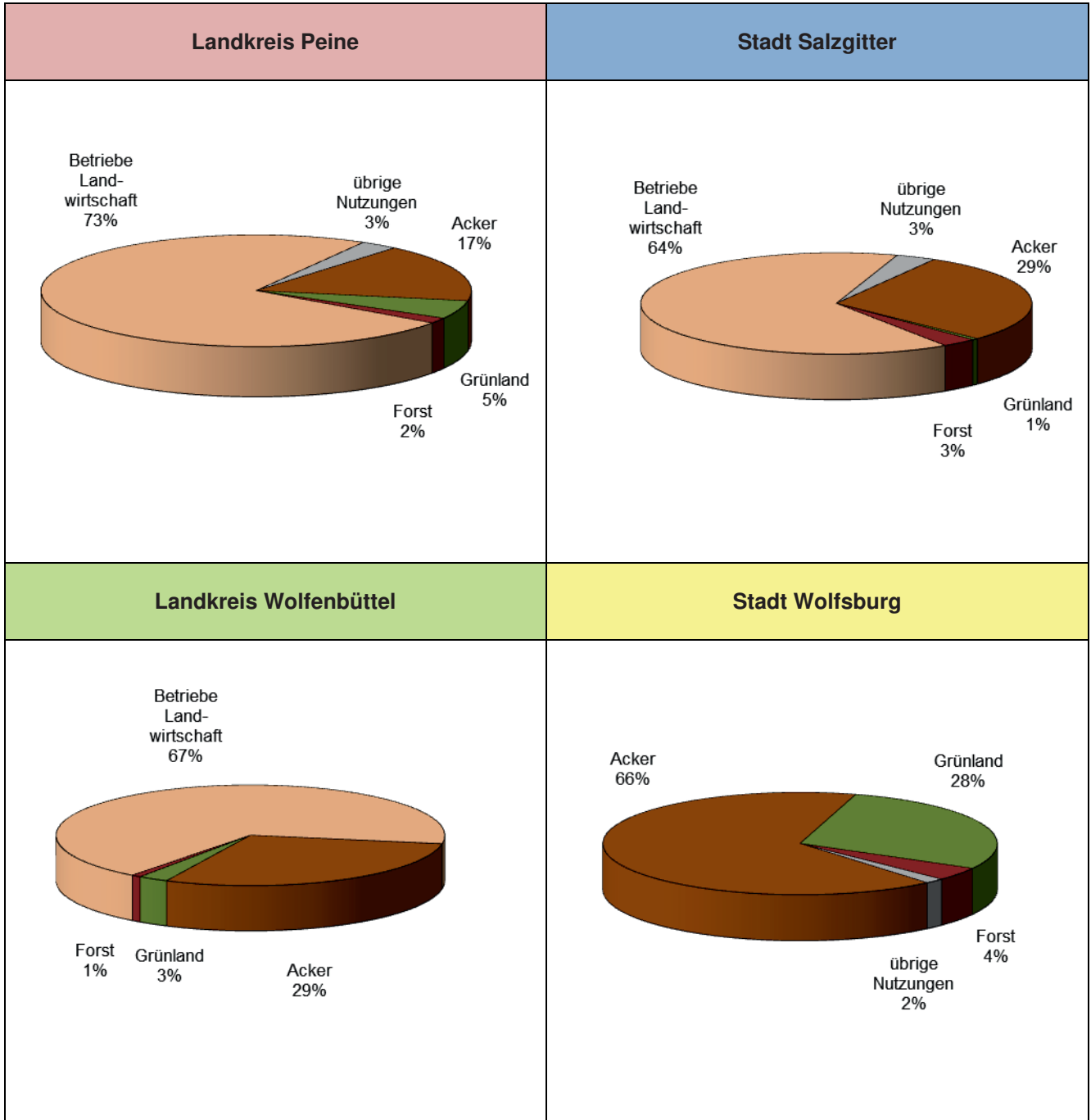


Die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen unterteilen sich in die Grundstücksarten

- 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 10 Kaufverträge ausgewertet.

Stadt Braunschweig				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ ha ]	Kaufpreis [ €/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
1 - 40	4 (12)	0,68 (1,26)	3,05 (3,11)	2,60-4,00 (2,39-3,50)
41 - 60	4 (5)	2,12 (1,45)	4,79 (3,16)	3,05-7,00 (2,34-3,83)
61 - 80	2 (2)	* (*)	* (*)	* (*)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis in der **Stadt Braunschweig** betrug **3,99 €/m<sup>2</sup>** (3,29 €/m<sup>2</sup>) bei einer mittleren Flächengröße von **2,1 ha** (1,4 ha).

Im Landkreis Celle wurden im Berichtsjahr 34 Kaufverträge ausgewertet.

Landkreis Celle				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ ha ]	Kaufpreis [ €/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
1 - 40	24 (32)	2,74 (3,21)	1,73 (1,74)	0,81-3,50 (0,67-2,69)
41 - 60	10 (9)	3,07 (3,34)	2,15 (2,25)	1,55-3,20 (0,84-3,59)

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im **Landkreis Celle** betrug **1,85 €/m<sup>2</sup>** (1,85 €/m<sup>2</sup>) bei einer mittleren Flächengröße von **2,8 ha** (3,2 ha).

Im Landkreis Gifhorn wurden im Berichtsjahr 77 Kaufverträge ausgewertet.

Landkreis Gifhorn				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ ha ]	Kaufpreis [ €/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
1 - 40	50 (48)	3,91 (3,72)	1,87 (1,78)	1,00-3,25 (0,50-3,00)
41 - 60	25 (8)	6,82 (9,41)	2,58 (2,03)	1,29-4,48 (0,70-4,33)
61 - 80	2 (1)	* (*)	* (*)	* (*)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

## Grundstücksmarktbericht 2016

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im **Landkreis Gifhorn** betrug **2,16 €/m<sup>2</sup>** (1,82 €/m<sup>2</sup>) bei einer mittleren Flächengröße von **5,0 ha** (4,5 ha).

Im Landkreis Helmstedt wurden im Berichtsjahr 15 Kaufverträge ausgewertet.

Landkreis Helmstedt				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ ha ]	Kaufpreis [ €/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
1 - 40	6 (9)	1,66 (3,19)	1,64 (1,25)	1,00-2,38 (0,47-2,58)
41 - 60	6 (4)	6,24 (6,35)	1,46 (1,62)	0,64-2,11 (1,30-2,19)
61 - 80	2 (2)	* (*)	* (*)	* (*)
> 80	1 (3)	* (*)	* (*)	* (*)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im **Landkreis Helmstedt** betrug **1,70 €/m<sup>2</sup>** (1,72 €/m<sup>2</sup>) bei einer mittleren Flächengröße von **3,5 ha** (3,9 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 29 Kaufverträge ausgewertet.

Landkreis Peine				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ ha ]	Kaufpreis [ €/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
1 - 40	8 (17)	2,23 (2,60)	2,98 (2,49)	1,50-4,50 (1,00-4,00)
41 - 60	9 (17)	1,49 (1,31)	3,69 (2,87)	2,25-5,50 (1,70-4,30)
61 - 80	6 (6)	0,96 (1,11)	3,42 (2,73)	2,06-4,50 (2,20-3,50)
> 80	6 (20)	1,86 (1,65)	3,97 (4,61)	1,37-6,48 (2,60-7,68)

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im **Landkreis Peine** betrug **3,50 €/m<sup>2</sup>** (3,33 €/m<sup>2</sup>) bei einer mittleren Flächengröße von **1,7 ha** (1,8 ha).

In der Stadt Salzgitter wurden im Berichtsjahr 21 Kaufverträge ausgewertet.

Stadt Salzgitter				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ ha ]	Kaufpreis [ €/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
41 - 60	2 (0)	* (-)	* (-)	* (-)
61 - 80	4 (3)	3,21 (0,78)	3,68 (3,30)	1,34-5,40 (2,43-4,50)
> 80	15 (9)	1,95 (2,44)	3,73 (3,82)	2,50-4,08 (2,81-5,00)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis in der **Stadt Salzgitter** betrug **3,46 €/m<sup>2</sup>** (3,55 €/m<sup>2</sup>) bei einer mittleren Flächengröße von **2,1 ha** (2,2 ha).

Im Landkreis Wolfenbüttel wurden im Berichtsjahr 37 Kaufverträge ausgewertet.

Landkreis Wolfenbüttel				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ ha ]	Kaufpreis [ €/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
1 - 40	2 (0)	* (-)	* (-)	* (-)
41 - 60	7 (7)	2,09 (0,99)	2,36 (2,86)	1,61-3,89 (1,64-3,95)
61 - 80	18 (14)	1,24 (1,22)	2,33 (2,57)	1,04-4,00 (1,98-4,60)
> 80	10 (13)	2,14 1,21	3,52 (2,92)	2,70-5,40 (1,41-4,50)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im **Landkreis Wolfenbüttel** betrug **2,58 €/m<sup>2</sup>** (2,76 €/m<sup>2</sup>) bei einer mittleren Flächengröße von **1,6 ha** (1,2 ha).

In der Stadt Wolfsburg wurden im Berichtsjahr 12 Kaufverträge ausgewertet.

Stadt Wolfsburg				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ ha ]	Kaufpreis [ €/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
1 - 40	6 (3)	3,15 (*)	3,27 (*)	1,00-4,98 (*)
41 - 60	6 (1)	1,41 (*)	3,47 (*)	2,18-4,00 (*)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis in der **Stadt Wolfsburg** betrug **3,37 €/m<sup>2</sup>** (2,72 €/m<sup>2</sup>) bei einer mittleren Flächengröße von **2,3 ha** (7,1ha).

### 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.

#### Stadt Braunschweig

Für die Stadt Braunschweig liegen im Berichts- und Vorjahr nur wenige Kauffälle vor, so dass eine Auswertung nicht möglich ist.

Im Landkreis Celle wurden im Berichtsjahr 13 Kaufverträge ausgewertet.

Landkreis Celle				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ ha ]	Kaufpreis [ €/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
1 - 40	11 (10)	2,50 (1,46)	0,87 (1,06)	0,43-1,25 (0,66-1,76)
41 - 60	2 (3)	* (*)	* (*)	* (*)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Flächen größer 2.500 m<sup>2</sup> betrug im Landkreis Celle **0,92 €/m<sup>2</sup>** (1,06 €/m<sup>2</sup>) bei einer mittleren Flächengröße von **2,2 ha** (1,6 ha).

Im Landkreis Gifhorn wurden im Berichtsjahr 26 Kaufverträge ausgewertet.

Landkreis Gifhorn				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ ha ]	Kaufpreis [ €/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
1 - 40	23 (21)	3,29 (2,93)	1,19 (1,13)	0,36-3,88 (0,47-4,59)
41 - 60	3 (1)	* (*)	* (*)	* (*)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Flächen größer 2.500 m<sup>2</sup> betrug im Landkreis Gifhorn **1,18 €/m<sup>2</sup>** (1,20 €/m<sup>2</sup>) bei einer mittleren Flächengröße von **3,1 ha** (2,9 ha).

Im Landkreis Helmstedt wurden im Berichtsjahr nur 4 Kaufverträge ausgewertet.

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

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Flächen größer 2.500 m<sup>2</sup> betrug im Landkreis Helmstedt **1,47 €/m<sup>2</sup>** (0,99 €/m<sup>2</sup>) bei einer mittleren Flächengröße von **2,2 ha** (2,4 ha).

Im Landkreis Peine wurden im Berichtsjahr 15 Kaufverträge ausgewertet.

Landkreis Peine				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ ha ]	Kaufpreis [ €/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
1 - 40	11 (14)	0,88 (0,88)	0,91 (0,92)	0,50-2,00 (0,46-2,40)
41 - 60	3 (2)	* (*)	* (*)	* (*)
61 - 80	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Flächen größer 2.500 m<sup>2</sup> betrug im Landkreis Peine **0,99 €/m<sup>2</sup>** (0,92 €/m<sup>2</sup>) bei einer mittleren Flächengröße von **0,8 ha** (0,9 ha).

### Stadt Salzgitter

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

Im Landkreis Wolfenbüttel wurden im Berichtsjahr 8 Kaufverträge ausgewertet.

Landkreis Wolfenbüttel				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ ha ]	Kaufpreis [ €/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
1 - 40	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)
41 - 60	5 (0)	1,42 (-)	0,87 (-)	0,70-1,00 (-)
61 - 80	2 (0)	* (-)	* (-)	* (-)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Flächen größer 2.500 m<sup>2</sup> betrug im Landkreis Wolfenbüttel **0,87 €/m<sup>2</sup>** (\* €/m<sup>2</sup>) bei einer mittleren Flächengröße von **1,4 ha** (\* ha).

Für die Stadt Wolfsburg wurden im Berichtsjahr 13 Kaufverträge ausgewertet.

Stadt Wolfsburg				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ ha ]	Kaufpreis [ €/m <sup>2</sup> ]	
			Mittel	Spanne
1 - 40	9 (2)	1,46 (2,47)	2,23 (*)	0,45-4,02 (*)
41 - 60	4 (0)	1,71 (-)	1,86 (-)	0,66-4,00 (-)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Flächen größer 2.500 m<sup>2</sup> betrug in der Stadt Wolfsburg **2,12 €/m<sup>2</sup>** (1,19 €/m<sup>2</sup>) bei einer mittleren Flächengröße von **1,5 ha** (2,5 ha).

## 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.

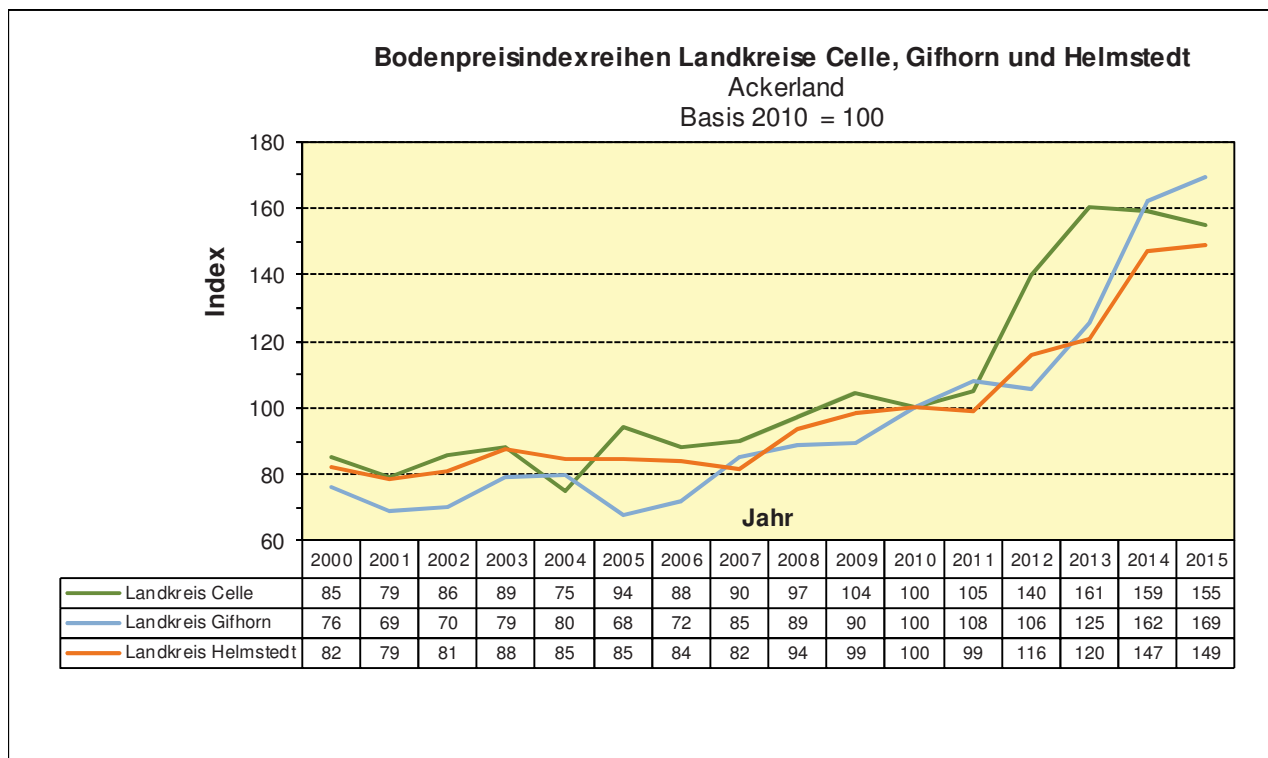
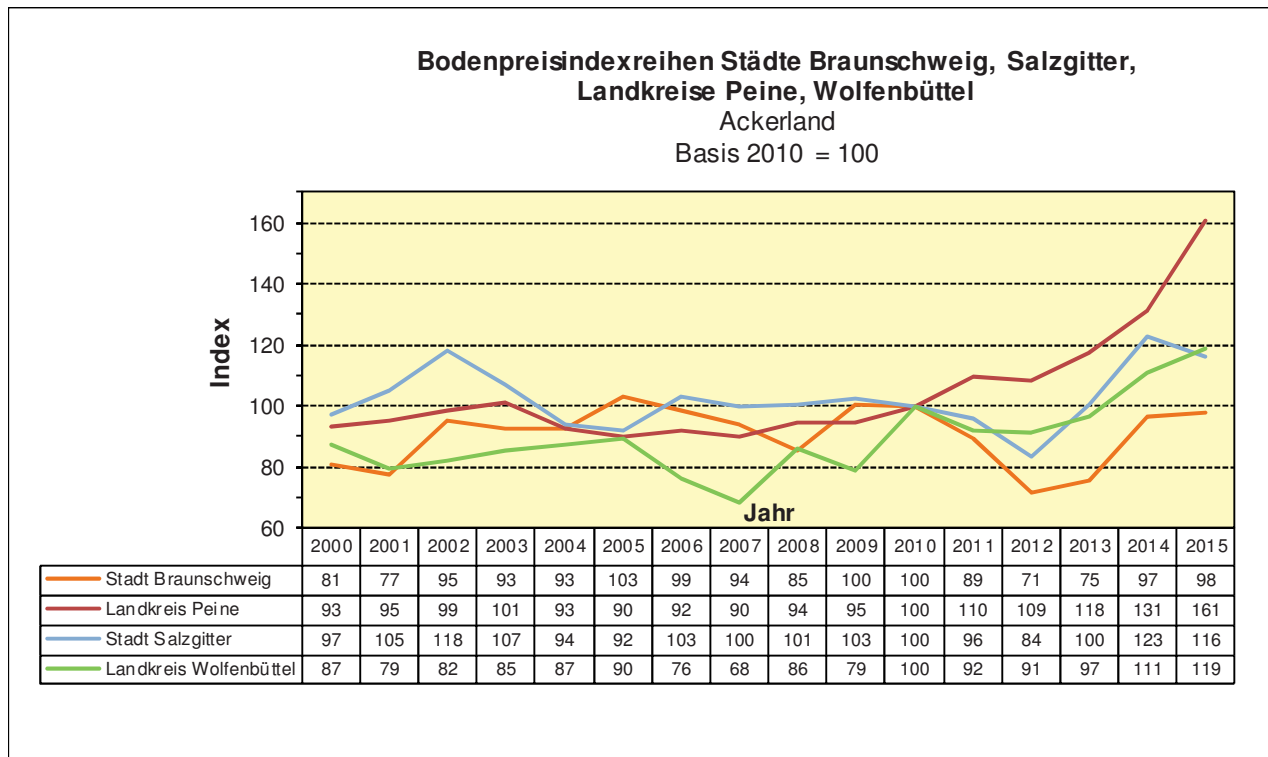
Die Bodenpreisindizes sind aus Verträgen über mehr **als ein Morgen** (2.500 m<sup>2</sup>) Fläche abgeleitet worden. Die Indizes der letzten Jahre können sich bei Fortschreibung der wesentlichen Daten für das laufende Jahr infolge Einbeziehung des neuesten Kaufpreismaterials in die statistische Auswertung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





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

**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

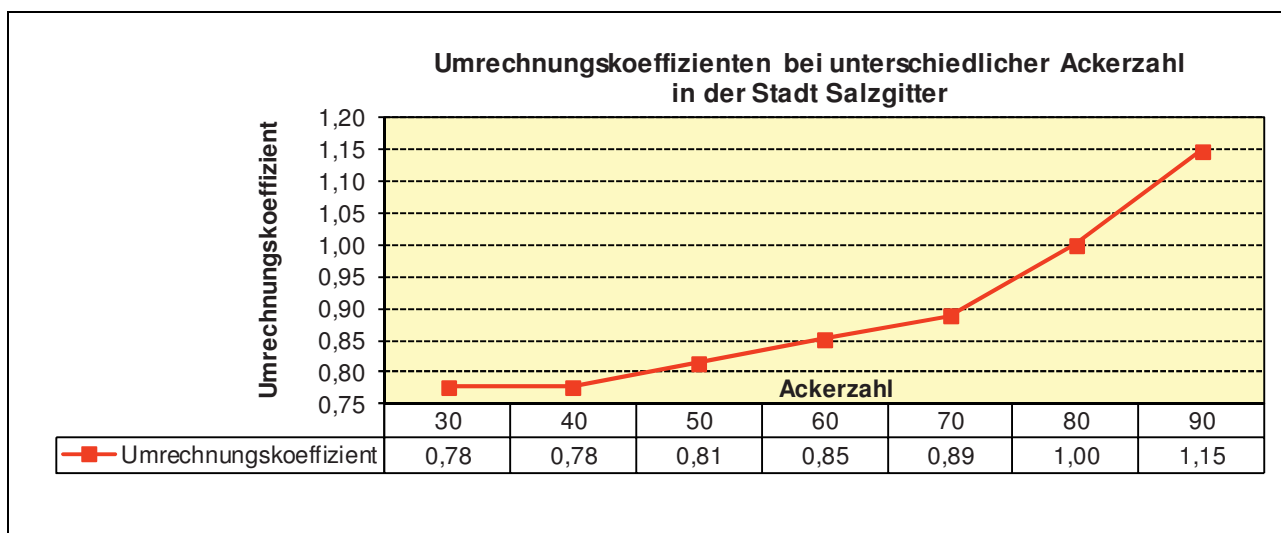
Index im Jahr 2001 : 79

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

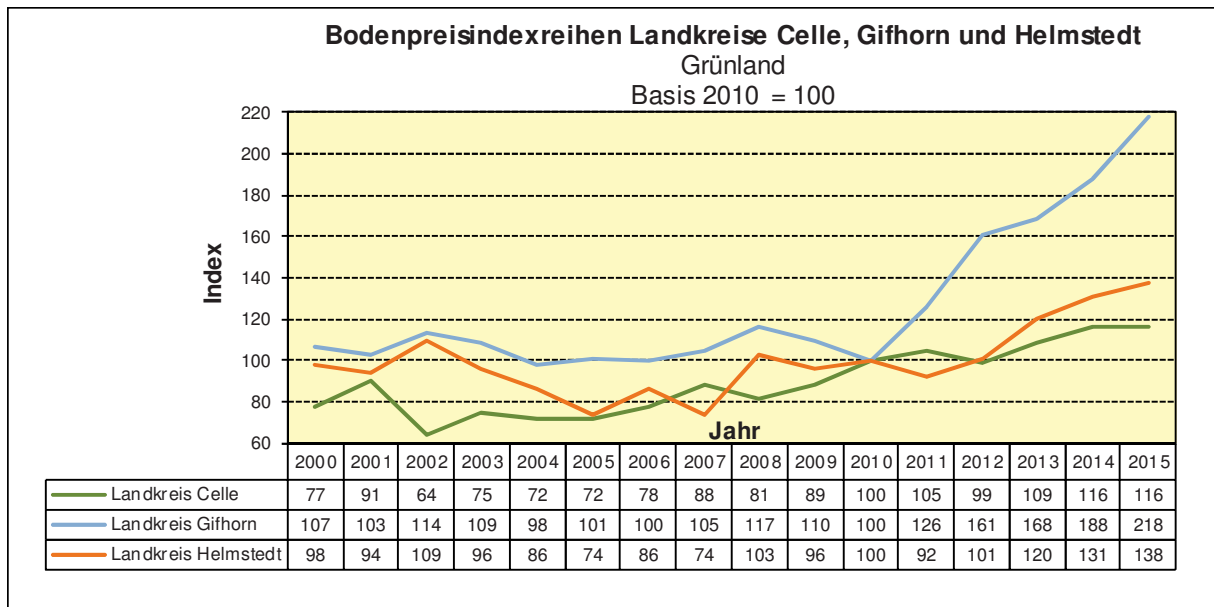
Umrechnung:  $2,60 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,85}{1,00}$

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

Die Kaufpreise für Ackerflächen im Stadtgebiet von **Braunschweig und Wolfsburg**, den **Landkreisen Celle, 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 3 bis 5<sup>\*)</sup> 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.

\*) bei geringer Anzahl an Verträgen

Landkreis, Stadt	Zeitraum in Jahren	Kauffälle Anzahl	Objekt	Durchschnittliche Flächengröße [ ha ]	Kaufpreise [ €/m <sup>2</sup> ]	Mittel [ €/m <sup>2</sup> ]
Stadt Braunschweig	3	5	Laub-, Misch- u. Nadelwald	4,0	1,00-1,50	1,40
Landkreis Celle	3	70	Laub-, Misch- u. Nadelwald	4,5	0,36-2,60	1,10
Landkreis Gifhorn	3	60	Laub-, Misch- u. Nadelwald	7,4	0,19-1,93	1,00
Landkreis Helmstedt	3	7	Laub-, Misch- u. Nadelwald	4,3	0,27-2,25	1,20
Landkreis Peine	3	14	Laub-, Misch- u. Nadelwald	0,7	0,50-2,13	1,10
Stadt Salzgitter	5	4	Laub-, Misch- u. Nadelwald	1,8	1,00-1,82	1,50
Landkreis Wolfenbüttel	5	10	Laub-, Misch- u. Nadelwald	19,1	0,50-2,42	1,70
Stadt Wolfsburg	5	5	Laub-, Misch- u. Nadelwald	2,2	0,63-1,00	0,80

## 6.5 Öd-/Unlandflächen

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

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	0,60-1,50	0,80
Landkreis Gifhorn	5	6	Heide / Moor / Ödland / Unland	0,25-0,60	0,50
Landkreis Helmstedt	5	6	Öd-/Unland	0,10-2,00	0,70
Landkreis Peine	5	7	Öd-/Unland	0,55-1,00	0,70
Stadt Salzgitter	5	0	Öd-/Unland	*	*
Landkreis Wolfenbüttel	5	6	Öd-/Unland	0,15-0,70	0,50
Stadt Wolfsburg	5	1	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. Ausreißer- bzw. Extremwerte sind nicht enthalten.

Landkreis, Stadt	Zeitraum in Jahren	Kauffälle Anzahl	Objekt	Kaufpreise [ €/m <sup>2</sup> ]	Mittel [ €/m <sup>2</sup> ]
Stadt Braunschweig	5	10	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	2,10-30,00	9,40
Landkreis Celle	5	8	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	0,70-30,20	7,80
Landkreis Gifhorn	5	40	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	0,50-22,40	7,50
Landkreis Helmstedt	5	13	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	1,60-12,80	4,40
Landkreis Peine	5	19	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	1,80-15,00	7,60
Stadt Salzgitter	5	10	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	1,50-20,00	8,40
Landkreis Wolfenbüttel	5	21	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	2,20-6,90	4,50
Stadt Wolfsburg	5	4	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	2,40-19,20	10,50

## 7.2 Flächen für private Wege und Gräben

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	5	priv.Wege/Gräben	0,50-7,00	2,80
Landkreis Celle	10	7	priv.Wege/Gräben	0,50-8,00	1,90
Landkreis Gifhorn	10	5	priv.Wege/Gräben	0,10-2,50	1,00
Landkreis Helmstedt	10	2	priv.Wege/Gräben	*	*
Landkreis Peine	10	4	priv.Wege/Gräben	1,00-7,10	3,00
Stadt Salzgitter	10	4	priv.Wege/Gräben	0,50-4,50	1,70
Landkreis Wolfenbüttel	10	14	priv.Wege/Gräben	0,30-3,00	1,10
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> ausgewertet.

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	0	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	16	Sand/Kies	0,50-12,30	3,30
Landkreis Peine	10	5	Sand/Kies	1,80-7,00	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> ausgewertet.

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	18	Gewässerflächen	0,30-9,10	2,00
Landkreis Gifhorn	10	56	Gewässerflächen	0,20-9,70	2,80
Landkreis Helmstedt	10	12	Gewässerflächen	0,90-7,00	3,60
Landkreis Peine	10	19	Gewässerflächen	0,30-6,60	2,60
Stadt Salzgitter	10	1	Gewässerflächen	*	*
Landkreis Wolfenbüttel	10	0	Gewässerflächen	*	*
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.

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

#### **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, the GAG logo and the Niedersachsen state logo are visible. The main content area features a search bar with the following details:
 

- Benutzerkennung: 13WE06552
- NDS-Gesamt Bodenrichtwertkarte Bauland 1 : 5 000
- Logout
- Teilmarkt: Bauland
- Stichtag: 31.12.2015
- Maßstab: 1 : 5 000

 The search results show:
 

- Ort: Braunschweig
- Straße: Steinweg
- Haus-Nr.: 0001
- Gemeinde: Braunschweig, Stadt
- Straße: Steinweg

 The map shows a grid of ground value zones (MK) in Braunschweig, with values ranging from 300 to 3500. A red pin is placed on the map at the location of Steinweg 0001. The interface also includes a legend for ground values and a download button.

## 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.

## 8.2.1 Wohnbauland

(Stichtag 31.12.2015)

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	440	200	125
<b>Landkreis Celle</b>									
Bergen	13,0	G	Kleinstadt	55	42	38		45	
Celle	71,0	O	Kreisstadt	170	100	80	200	155	110
Eschede	4,0	G	Einheitsgemeindesitz Landgemeinde		40				
Faßberg	7,0	G	Landgemeinde		35				
Flotwedel/ Wienhausen	11,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	80	75				
Hambühren	10,0	G	Landgemeinde		60				
Lachendorf	6,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	60					
Südheide	12,0	G	Landgemeinde	70	60	50			
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 Samtgemeindesitz	45	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		90	60			
Wahrenholz	4,0	G	Landgemeinde		55	35			
Walle	1,0	G	Großstadtnähe		120				
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		30				
Königsutter am Elm	8,9	G	Kleinstadt	90	60	50		70	
Lehre	4,2	G	Großstadtnähe und Gemeindesitz	175	125	105			
Räbke	0,7		Landgemeinde mit Nah- erholung		30				
Schöningen	11,2	G	Kleinstadt	50	45			60	
Süplingen	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	43	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	51,7	M	Kreisstadt	195	140	85	195	140	85
Baddeckenstedt	2,9	G	ländlicher Ort		50				
Börßum	2,8	G	ländlicher Ort		55				
Cremlingen	13,0	G	Großstadtnähe		110				
Remlingen	1,8	G	ländlicher Ort		45				
Schladen-Werla	8,9	G	ländliche Gemeinde		50				
Schöppenstedt	5,3	G	Kleinstadt		65				
Sickte	5,8	G	Großstadtnähe		120			120	
<b>Stadt Wolfsburg</b>									
Stadt Wolfsburg	124,0	O	kreisfreie Stadt	170	135	95	195	155	130

## 8.2.2 Gewerbliches Bauland

(Stichtag 31.12.2015)

Stadt/Landkreis Gemeinde/Gemeindeteil	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> von Baugrundstücken in									
	Ein- wohner	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>	€/m <sup>2</sup>
<b>Stadt Braunschweig</b>	250	5.600	1.250	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		175	
Hambühren	10,0		75		20	17				
Eschede	4,0		50			16				
Faßberg						10				
Lachendorf	6,0		70		20	13				
Langlingen						10				
Südheide	12,0	90	80			14	8			
Wietze	8,0	80	70			16				
Winsen	13,0	80	65			17				
SG Wathlingen	15,0		70		25	15	13			
<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				35					
Wesendorf	5,0		60							
Wittingen	12,0	70	55	35		15 *	10 *			
<b>Landkreis Helm- stedt</b>										
Emmerstedt	2,2				15					
Flechorf	3,1				45					
Helmstedt	22,9	270	200	135	25	15				
Königsutter am Elm	8,9	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	43	260	210	180	22	10	-	-	30	-
Salzgitter-Bad	20	230	155	75	15	10	-	-	25	-
<b>Landkreis Wolfen- büttel</b>										
Wolfenbüttel	51,7	490	275	185		30				
Cremlingen	13,0					30				
Schöppenstedt	5,3		60			15				
Semmenstedt	0,7					15				
<b>Stadt Wolfsburg</b>	124,0	1.600	600	220	100	45 *	30 *	285	170	105

\* 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 31.12.2015** 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 displays the GAG (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte) website for Niedersachsen. The main content is a map showing agricultural and land values. A search bar on the left is filled with 'Salzgitter, Stadt' and 'Salzgitter-Bad'. The map shows various zones with values like 0,35, 1,75, 2,20, 2,95, 3,00, and 3,00. A pop-up window for a specific plot shows a value of 3,00 Euro/m² and provides details: Stichtag: 31.12.2015, Entwicklungszustand: Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Zonennummer: 00608019, Art der Nutzung: Acker, Ackerzahl: 75. A legend on the right side of the map explains the values and refers to the left sidebar for the legend.

## 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!

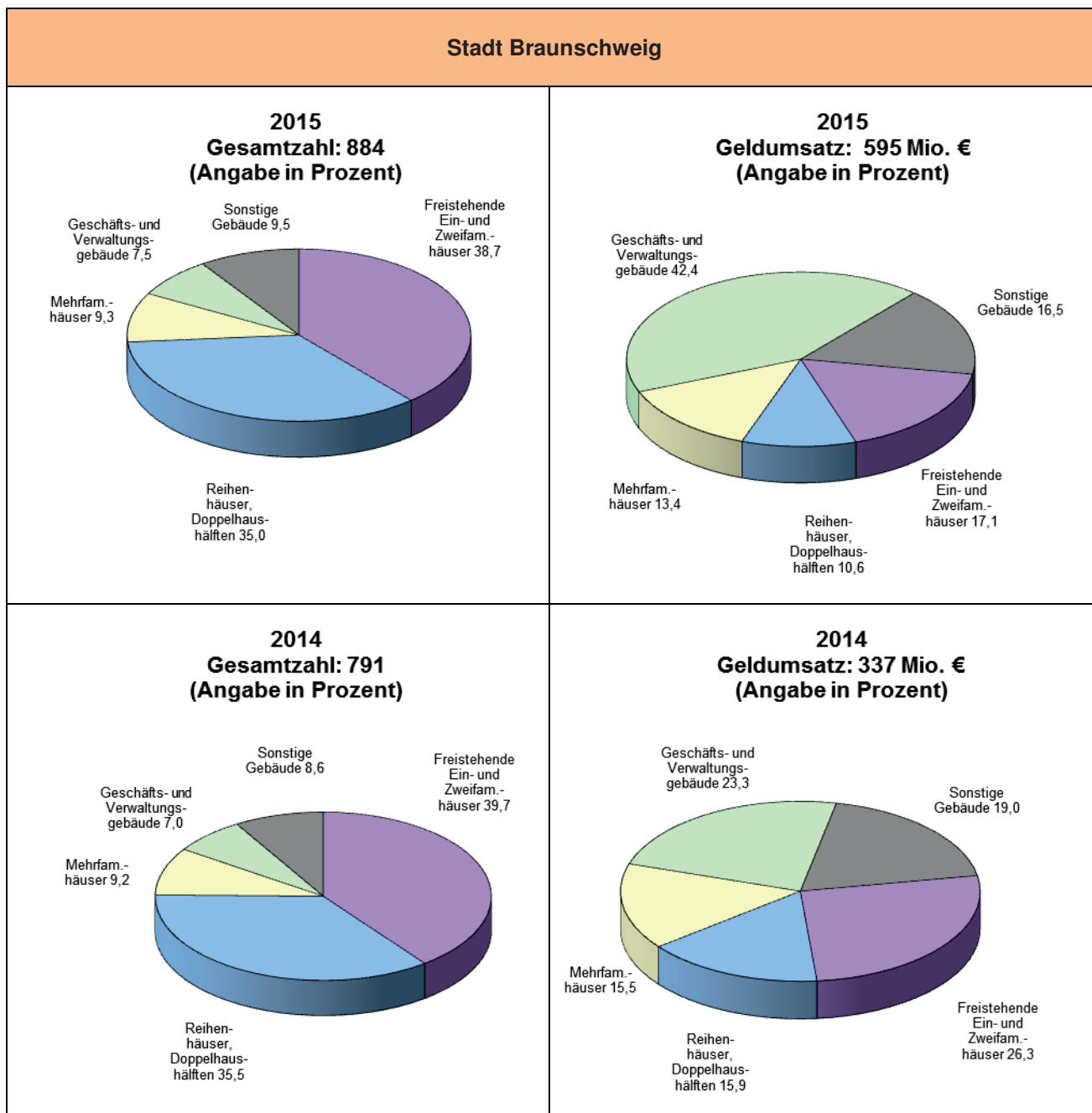
Der Gutachterausschuss hat darüber hinaus die Abhängigkeiten bei der Kaufpreisbildung untersucht. Je nach Teilmarkt werden Abhängigkeiten von verschiedenen wertbeeinflussenden Merkmalen (wie Lage, Baujahr, Wohnfläche u.a.) nachgewiesen, die für Verkäufer und Käufer Maßstab für die Höhe des Kaufpreises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

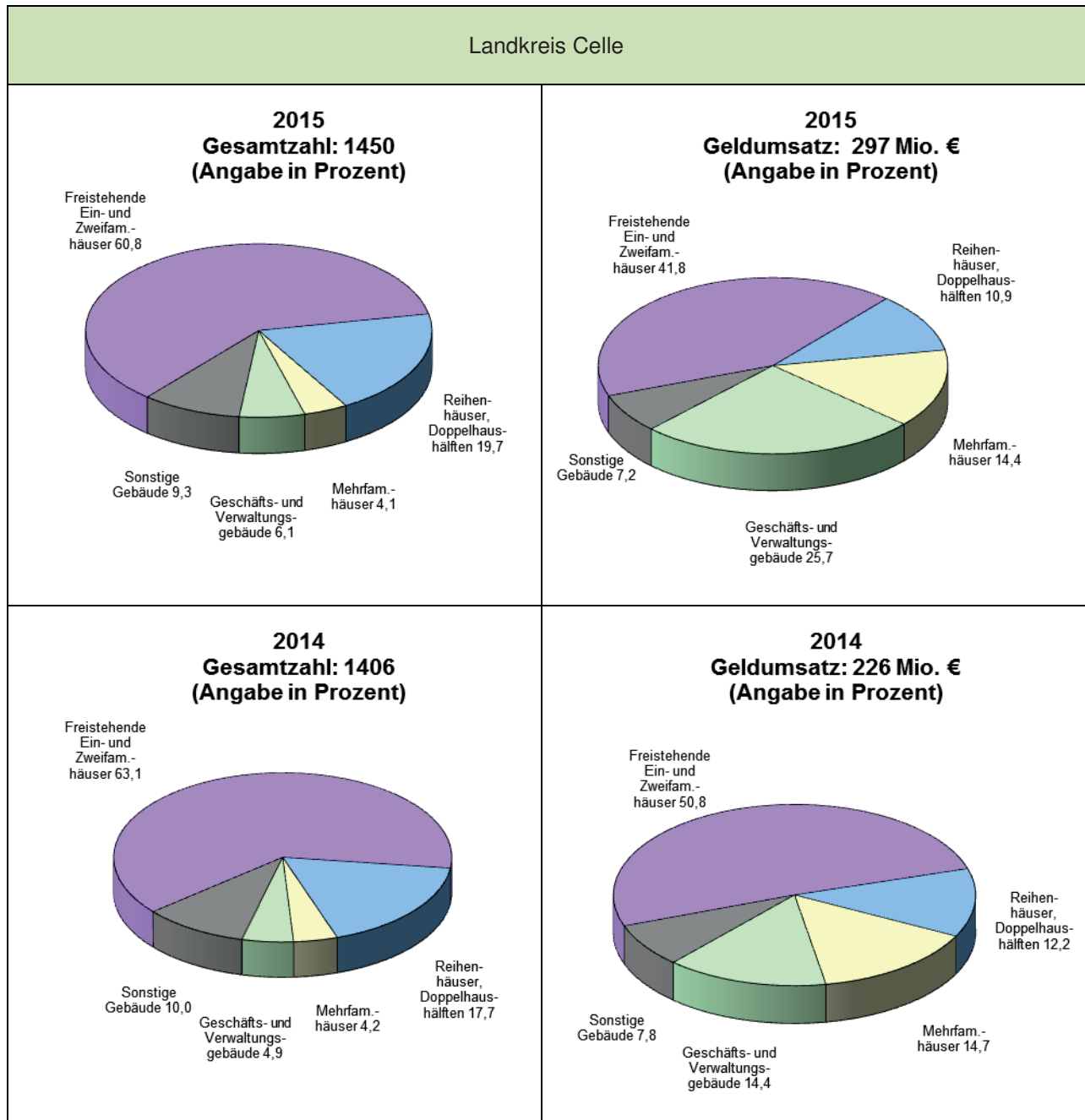
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) in der **Stadt Braunschweig** liegen bei 34 % der Gesamtumsatzzahlen für den Bereich der Stadt Braunschweig. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 72 %. Die bebauten Grundstücke teilen sich in folgender Weise auf:





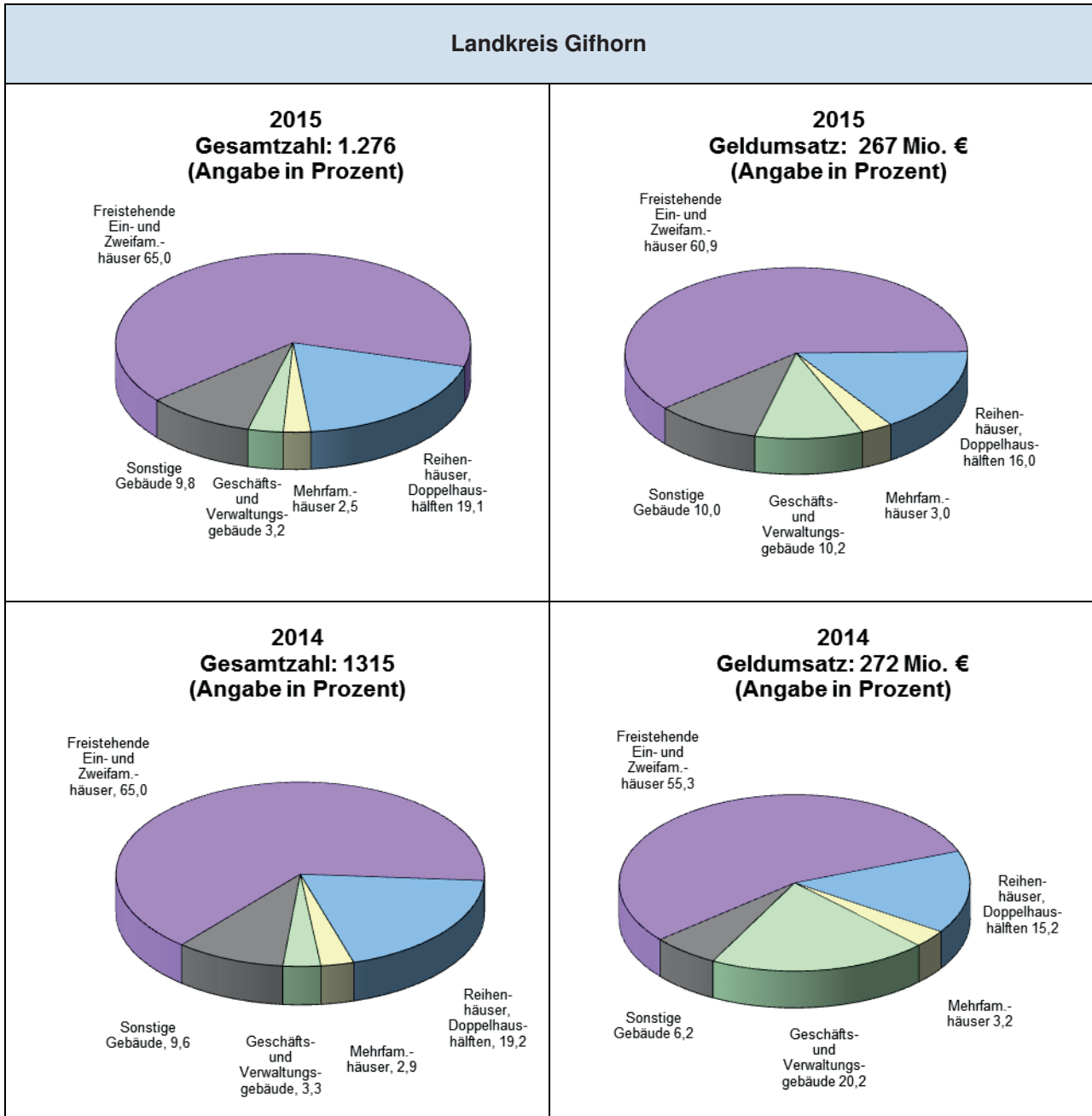
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Celle** liegen bei 61 %. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 85 %.

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



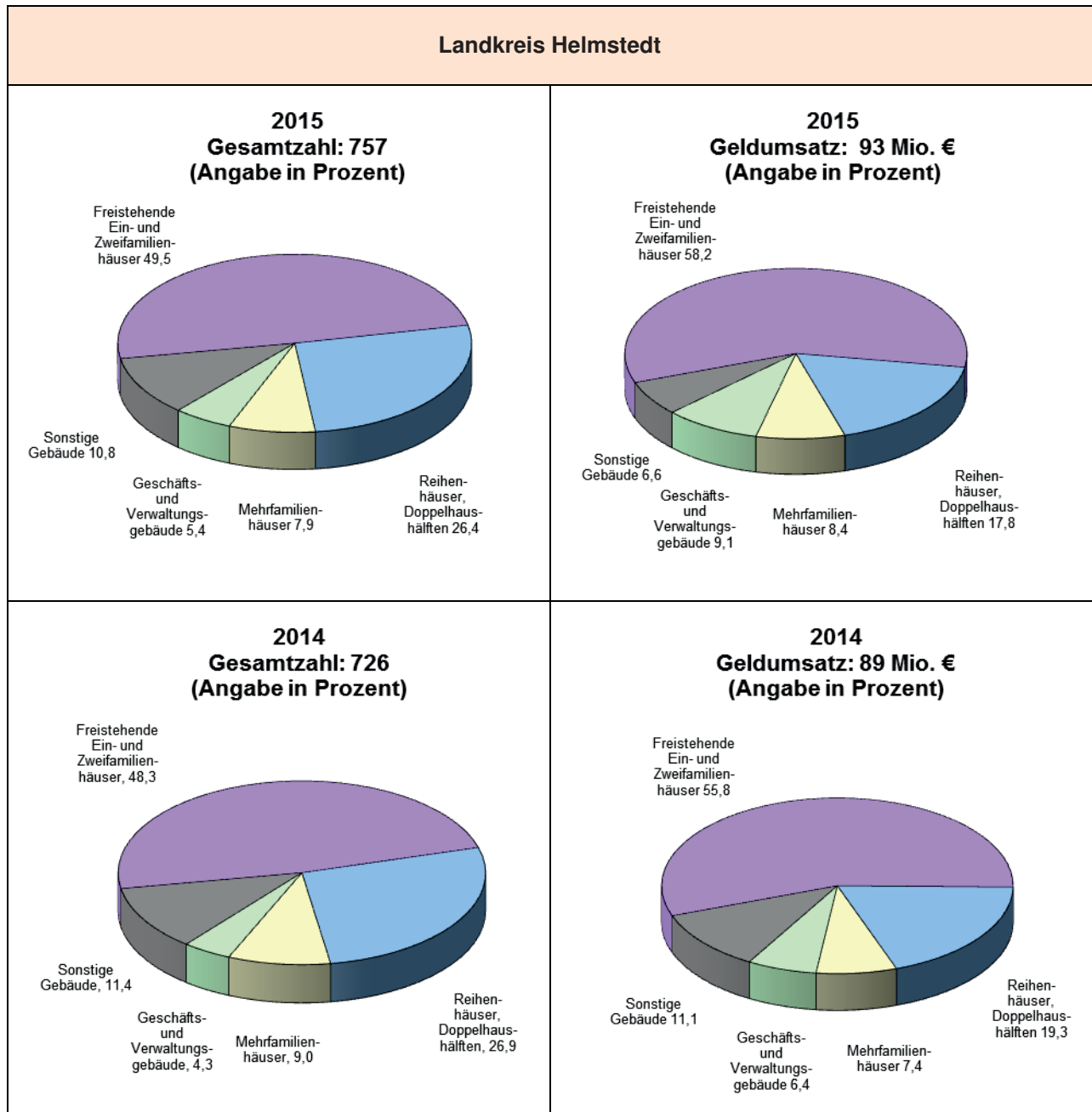
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Gifhorn** liegen bei 46 %. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 70 %.

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



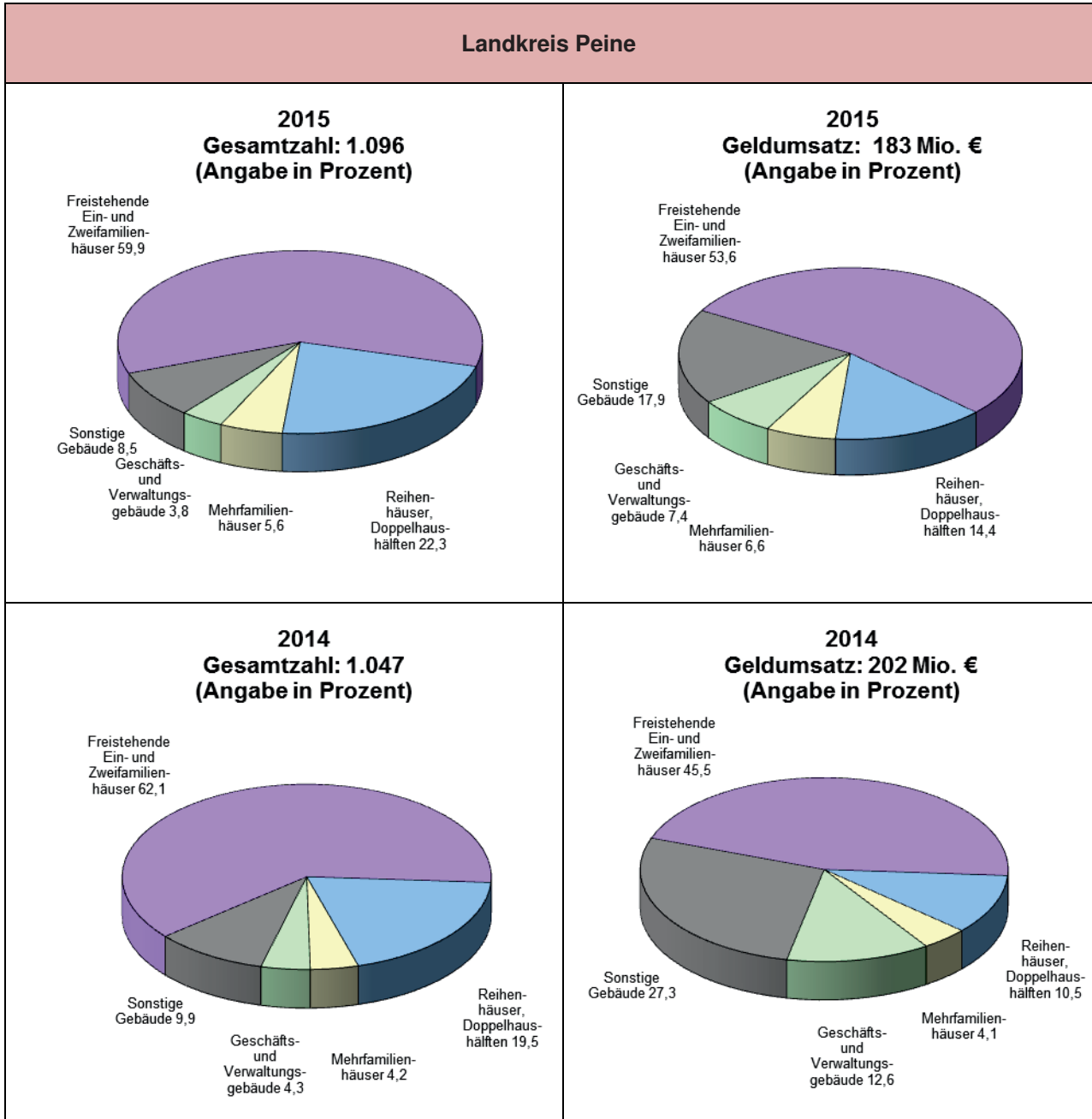
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Helmstedt** liegen bei 52 %. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 71 %.

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



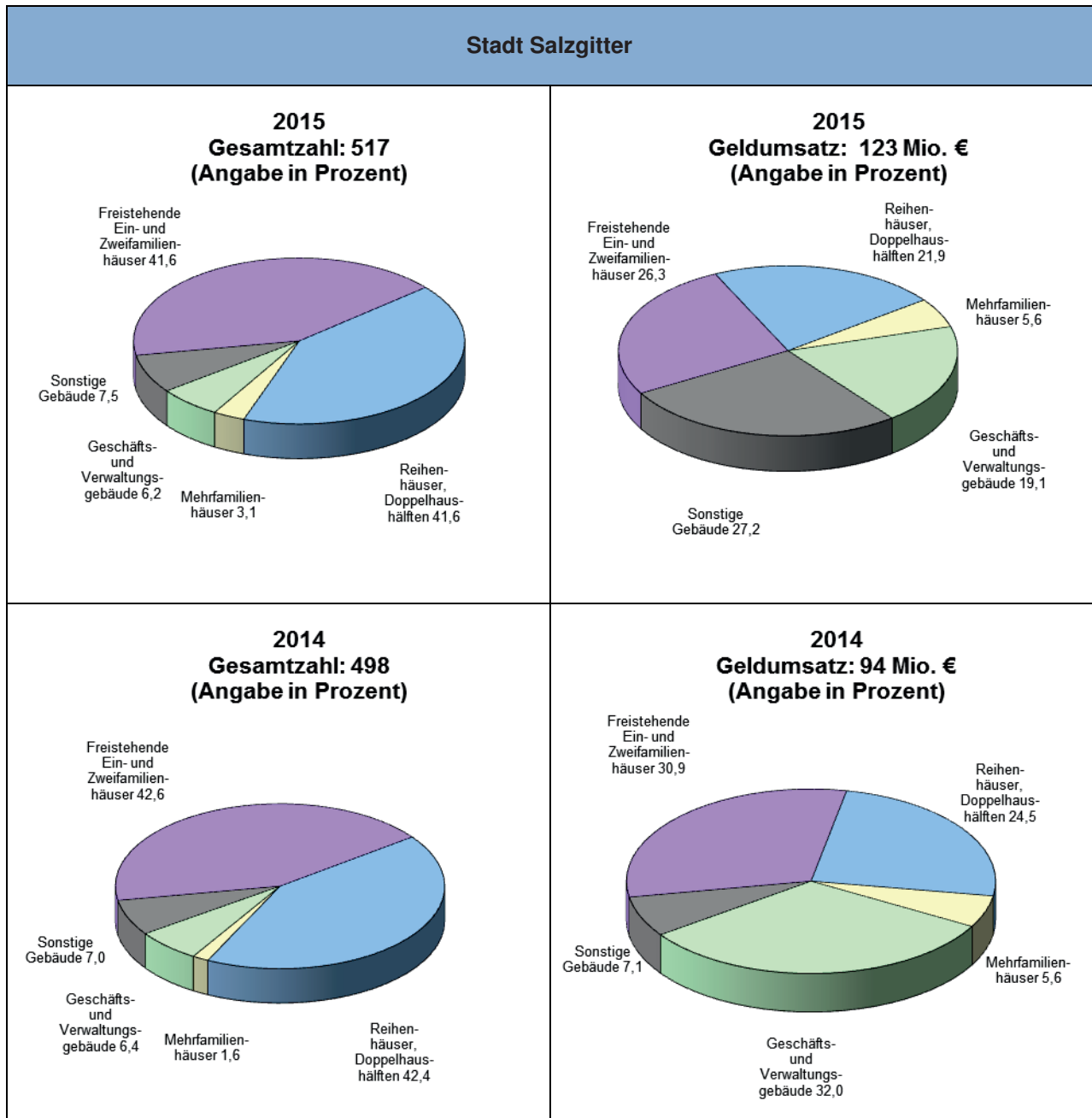
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Peine** liegen bei 51 % der Gesamtumsatzzahlen. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 69 %.

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



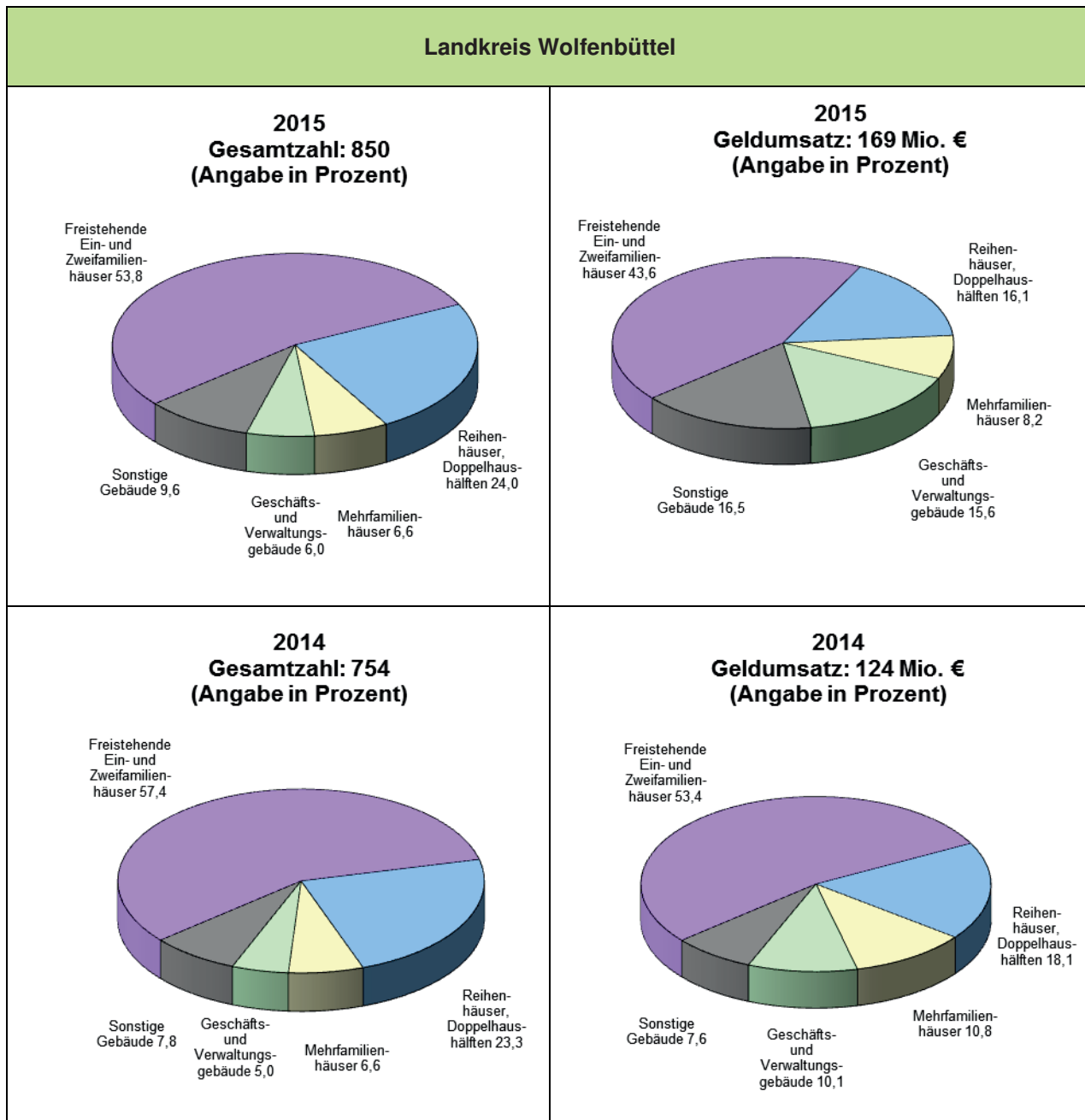
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) in der **Stadt Salzgitter** liegen bei 43 %. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 78 %.

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



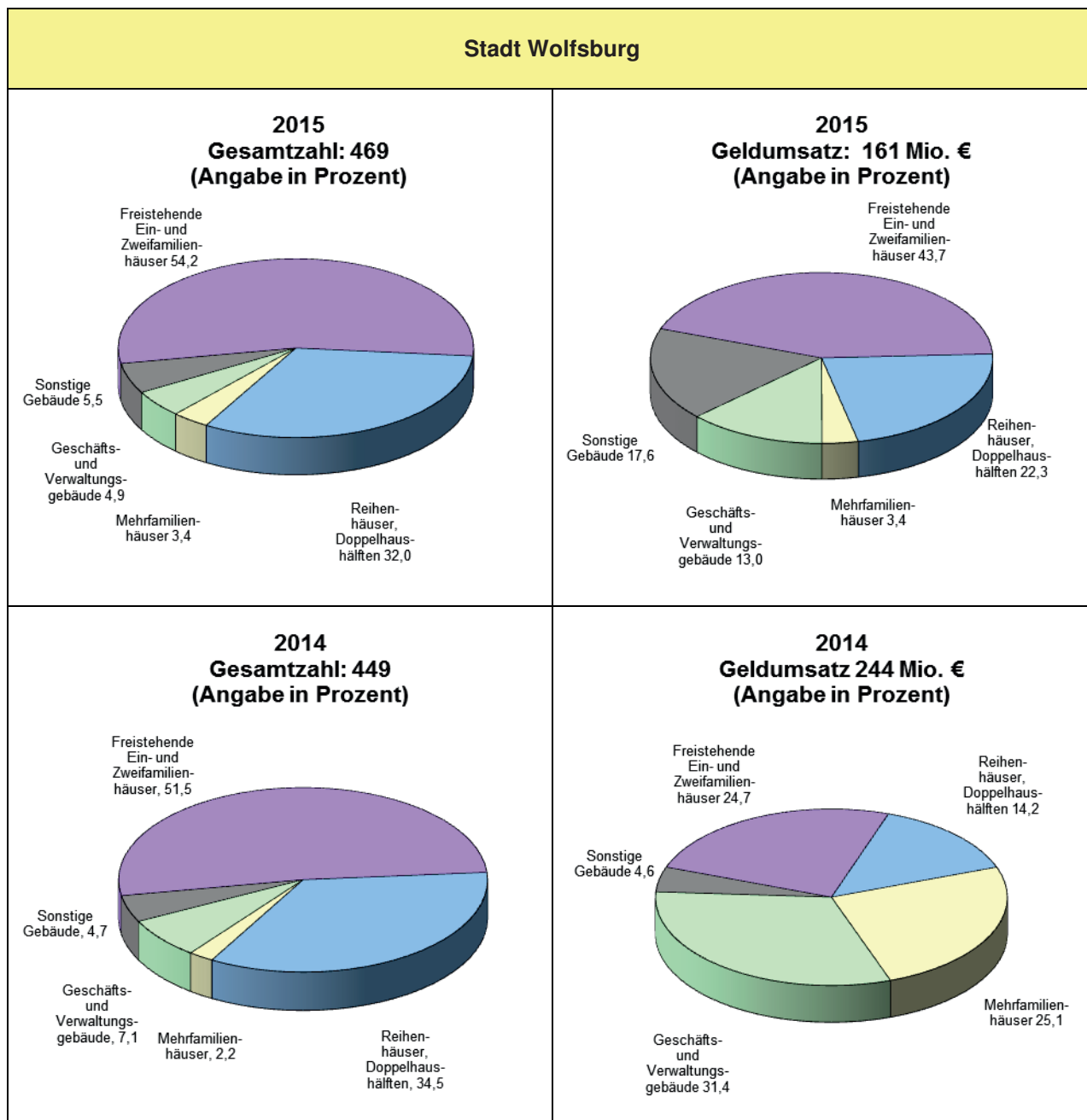
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Wolfenbüttel** liegen bei 48 % der Gesamtumsatzzahlen. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 67 %.

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 29 %. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 53 %.

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



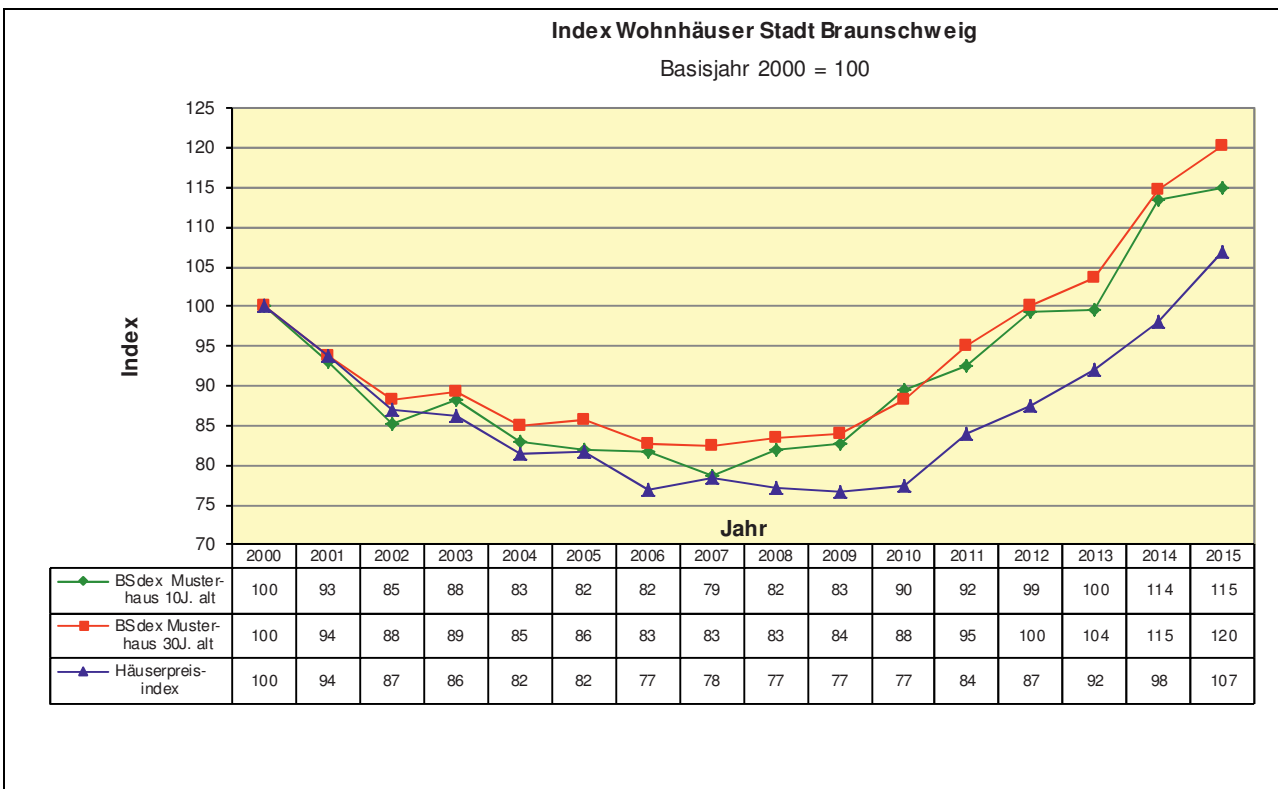
### 9.1.2 Preisentwicklung Wohnhäuser

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.

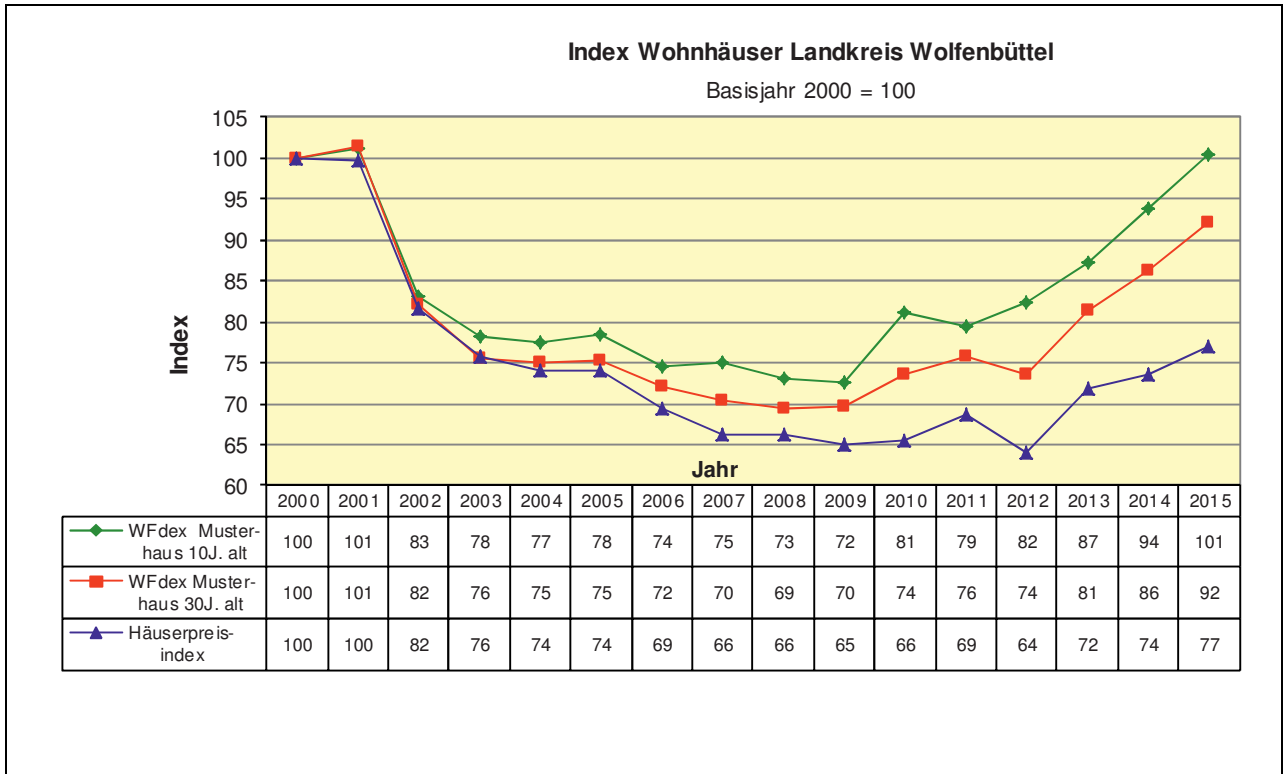


<sup>8</sup> Behrmann, Timm; Kathe, Alfons: Zur Anwendung hedonischer Methoden beim Häuserpreisindex. In: Wirtschaft und Statistik 5/2004. Statistisches Bundesamt.



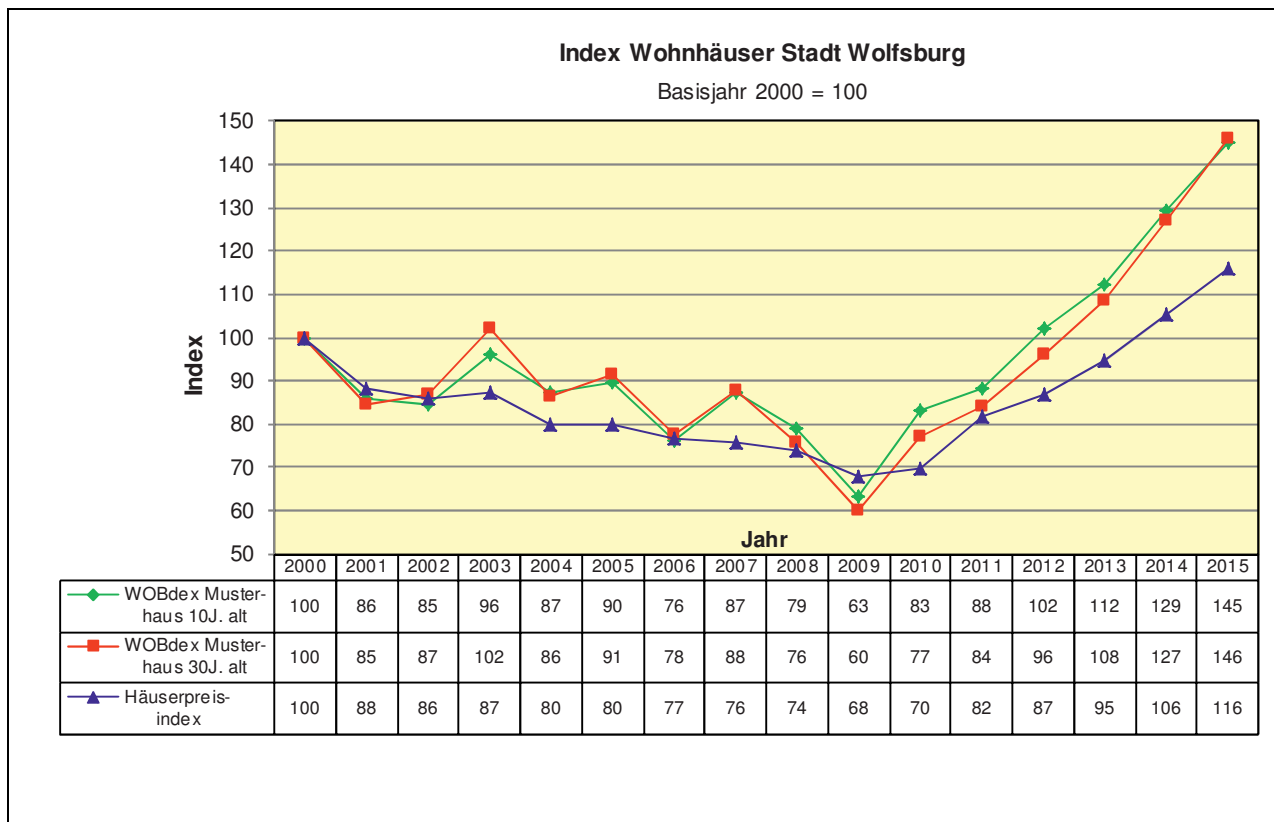
**Landkreis Wolfenbüttel**

Für Wohnhäuser im Landkreis Wolfenbüttel ergeben sich aus der Regressionsanalyse mit den Einflussfaktoren Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Bodenrichtwert und der Zielgröße Kaufpreis die folgenden Indexreihen.



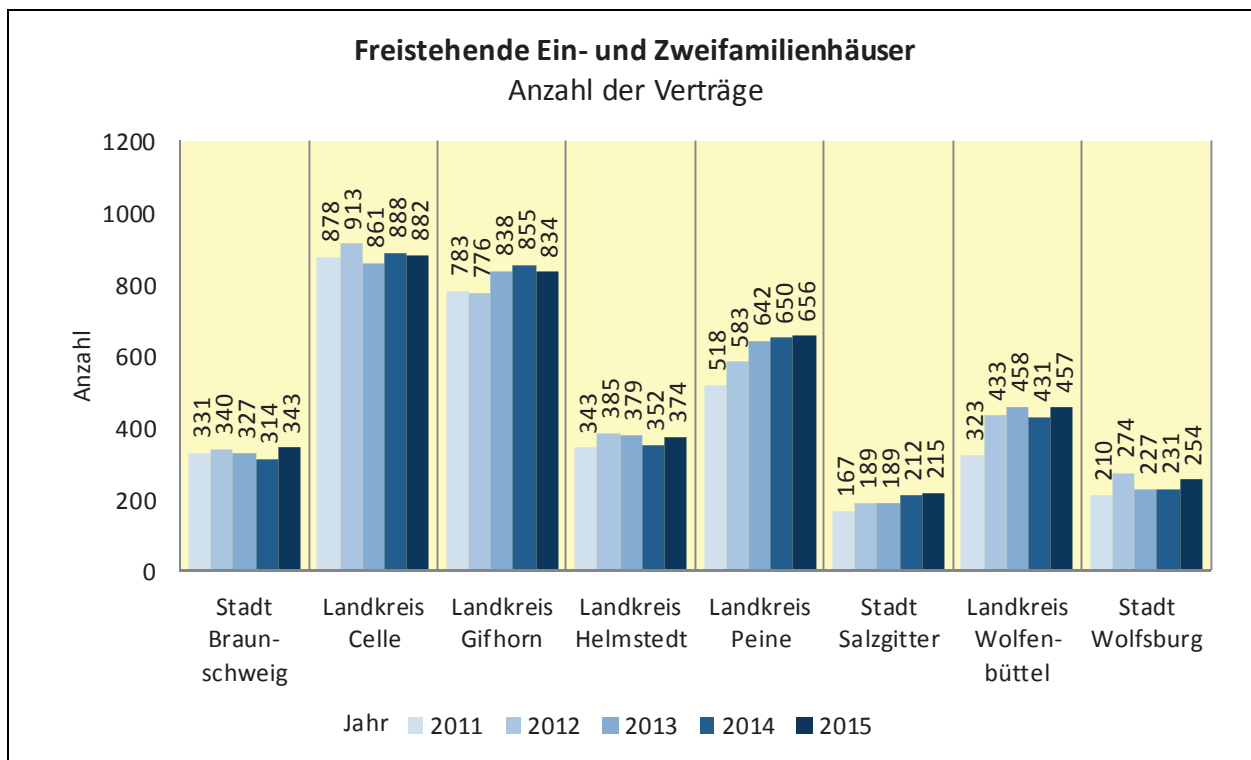
**Stadt Wolfsburg**

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.



## 9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Von allen Teilmärkten haben die Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Gesamtvolumen von rund 717 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 **2015** 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 2015  
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten und Landkreisen**

<b>Stadt Braunschweig</b>					
verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	27 (24)	1925 (1915)	162 (218)	2.092 (1.884)	382.000 (464.000)
Baujahr 1946 bis 1969	43 (65)	1961 (1962)	172 (159)	2.068 (1.841)	326.000 (291.000)
Baujahr 1970 bis 1984	34 (30)	1974 (1976)	161 (158)	2.170 (1.889)	345.000 (279.000)
Baujahr 1985 bis 1999	7 (10)	1993 (1991)	188 (207)	2.825 (2.226)	540.000 (467.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	17 (20)	2007 (2005)	165 (156)	2.699 (2.534)	459.000 (410.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	14 (3)	2014 (*)	149 (*)	2.668 (*)	395.000 (*)

<b>Landkreis Celle</b>					
verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	13 (8)	1897 (1923)	143 (154)	1.236 (834)	174.000 (128.000)
Baujahr 1946 bis 1969	49 (31)	1962 (1960)	127 (131)	1.087 (1.076)	139.000 (139.000)
Baujahr 1970 bis 1984	49 (32)	1976 (1977)	150 (140)	1.132 (1.063)	167.000 (144.000)
Baujahr 1985 bis 1999	15 (18)	1993 (1996)	149 (128)	1.368 (1.399)	203.000 (178.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	35 (12)	2006 (2004)	131 (157)	1.475 (1.278)	195.000 (194.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	9 (3)	2014 (*)	132 (*)	2.000 (*)	262.000 (*)

<b>Landkreis Gifhorn</b>					
verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	34 (21)	1913 (1906)	203 (164)	817 (747)	144.000 (123.000)
Baujahr 1946 bis 1969	113 (106)	1960 (1961)	141 (142)	1.141 (1.110)	156.000 (154.000)
Baujahr 1970 bis 1984	109 (103)	1976 (1977)	146 (143)	1.365 (1.278)	195.000 (179.000)
Baujahr 1985 bis 1999	111 (89)	1993 (1993)	160 (152)	1.633 (1.604)	254.000 (239.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	62 (44)	2004 (2003)	160 (162)	1.927 (1.728)	304.000 (273.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	8 (3)	2014 (*)	153 (*)	1.874 (*)	282.000 (*)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Helmstedt					
verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	27 (31)	1902 (1894)	159 (146)	630 (566)	92.000 (82.000)
Baujahr 1946 bis 1969	58 (90)	1959 (1959)	136 (136)	867 (827)	120.000 (114.000)
Baujahr 1970 bis 1984	32 (46)	1978 (1978)	165 (144)	1.196 (1.071)	195.000 (151.000)
Baujahr 1985 bis 1999	17 (31)	1994 (1994)	154 (162)	1.577 (1.435)	231.000 (222.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	13 (19)	2005 (2003)	162 (135)	1.603 (1.844)	264.000 (244.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	0 (9)	- (2014)	- (132)	- (2.079)	- (276.000)

Landkreis Peine					
verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	64 (67)	1907 (1908)	162 (166)	677 (618)	101.000 (97.000)
Baujahr 1946 bis 1969	111 (122)	1960 (1960)	150 (148)	973 (877)	144.000 (126.000)
Baujahr 1970 bis 1984	71 (88)	1976 (1976)	155 (146)	1.232 (1.173)	181.000 (166.000)
Baujahr 1985 bis 1999	53 (60)	1994 (1994)	145 (147)	1.551 (1.464)	217.000 (211.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	25 (39)	2004 (2003)	143 (143)	1.688 (1.649)	239.000 (233.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	5 (2)	2013 (*)	170 (*)	2.233 (*)	338.000 (*)

Stadt Salzgitter					
verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	17 (11)	1923 (1908)	152 (147)	799 (684)	110.000 (97.000)
Baujahr 1946 bis 1969	47 (56)	1961 (1962)	138 (144)	1.140 (1.015)	156.000 (139.000)
Baujahr 1970 bis 1984	39 (33)	1976 (1976)	160 (158)	1.238 (1.122)	191.000 (173.000)
Baujahr 1985 bis 1999	14 (8)	1992 (1992)	155 (133)	1.385 (1.669)	215.000 (219.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	13 (7)	2004 (2004)	141 (154)	1.829 (1.722)	250.000 (264.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	0 (3)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

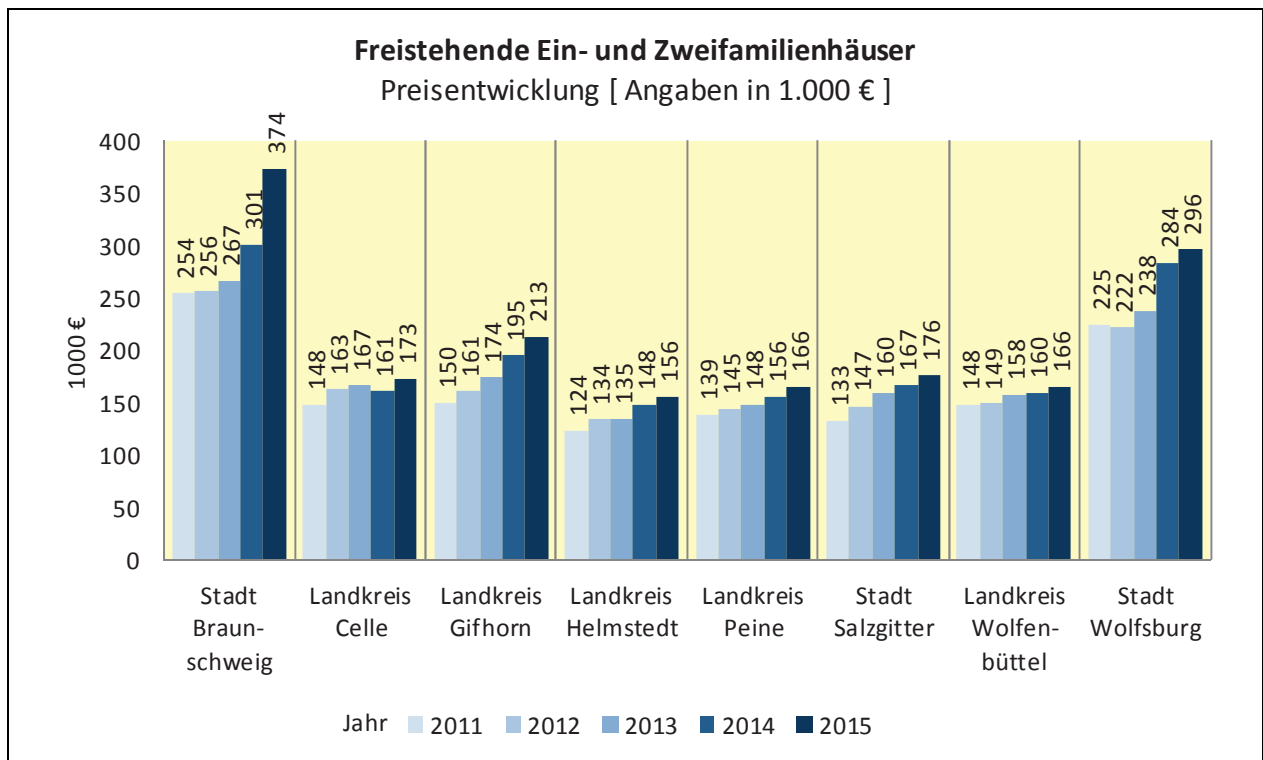
Landkreis Wolfenbüttel					
verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	64 (71)	1863 (1821)	158 (165)	554 (550)	85.000 (90.000)
Baujahr 1946 bis 1969	115 (114)	1961 (1961)	142 (138)	1.024 (1.034)	144.000 (140.000)
Baujahr 1970 bis 1984	73 (75)	1976 (1976)	154 (157)	1.214 (1.129)	180.000 (166.000)
Baujahr 1985 bis 1999	52 (39)	1995 (1995)	158 (157)	1.507 (1.437)	234.000 (219.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	24 (35)	2003 (2003)	164 (163)	1.765 (1.659)	279.000 (274.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	7 (4)	2014 (2012)	109 (119)	2.179 (1.937)	234.000 (229.000)

Stadt Wolfsburg					
verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	7 (5)	1861 (1875)	179 (155)	1.269 (1.561)	223.000 (224.000)
Baujahr 1946 bis 1969	49 (45)	1962 (1960)	136 (123)	1.858 (1.749)	251.000 (211.000)
Baujahr 1970 bis 1984	39 (46)	1975 (1976)	159 (157)	1.900 (1.808)	286.000 (281.000)
Baujahr 1985 bis 1999	15 (14)	1993 (1995)	139 (156)	2.325 (2.124)	319.000 (330.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	30 (40)	2005 (2006)	147 (156)	2.661 (2.370)	388.000 (363.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

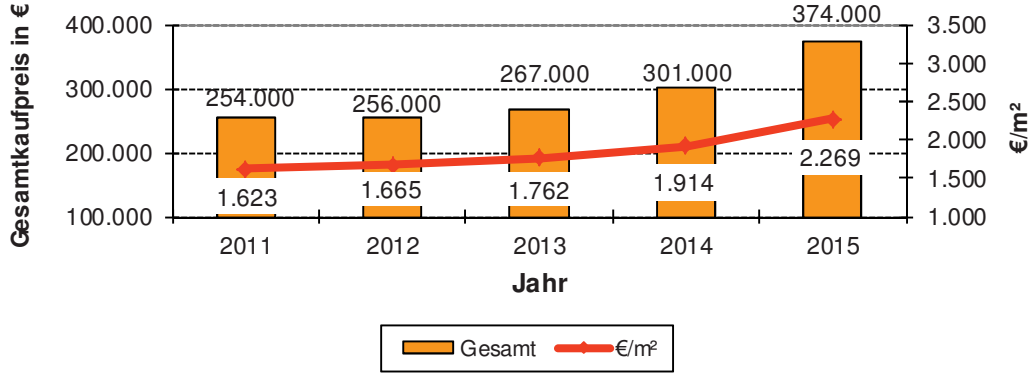
### 9.2.2 Preisentwicklung

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

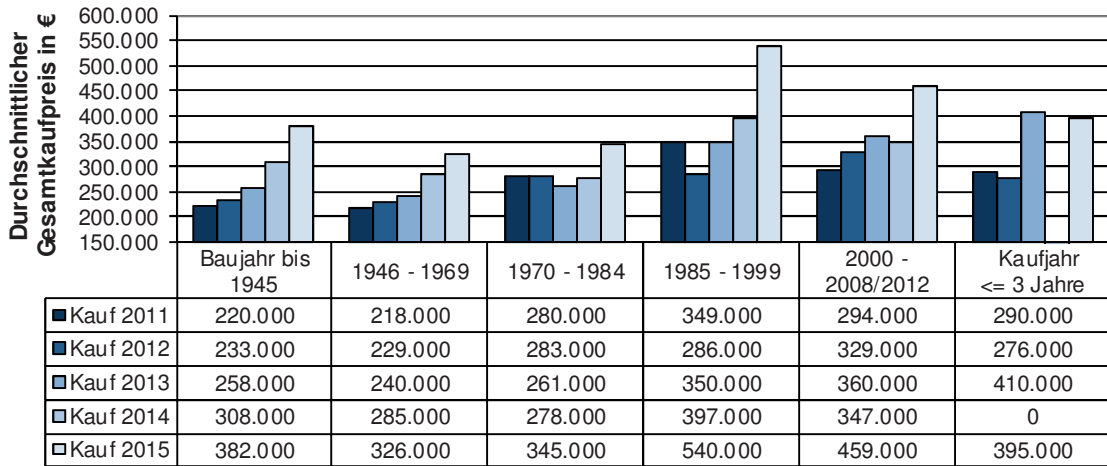


### Stadt Braunschweig

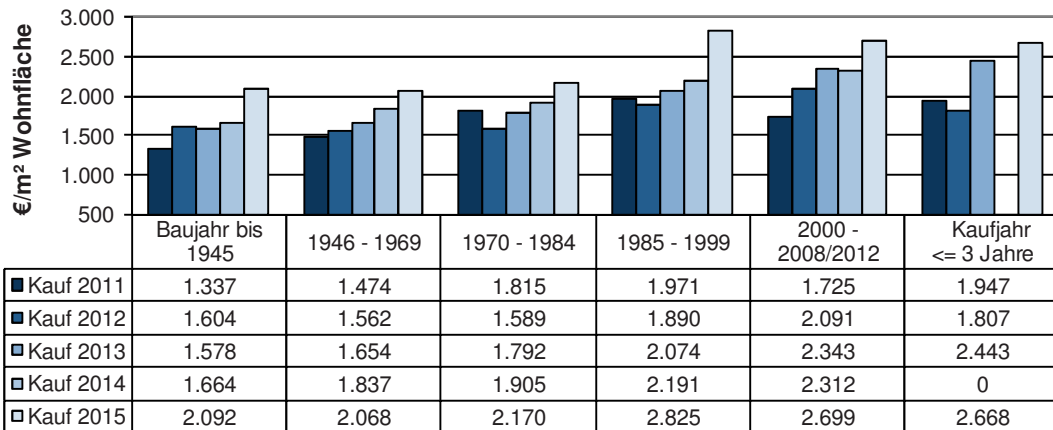
#### Preisentwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser



#### Aufteilung nach Baujahrklassen



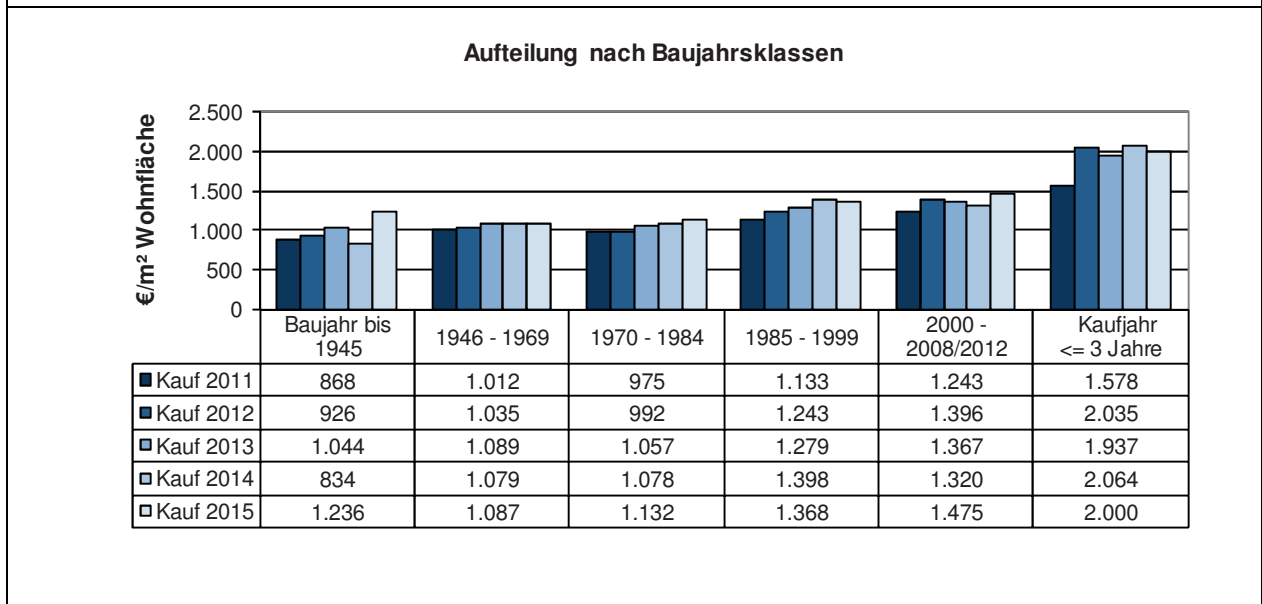
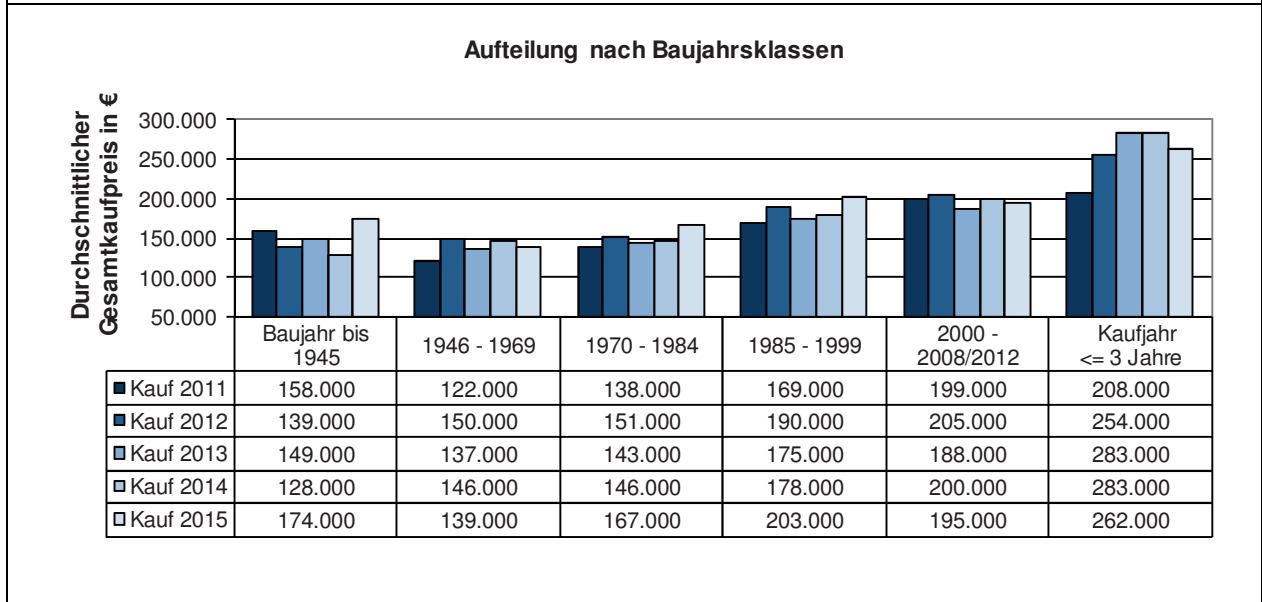
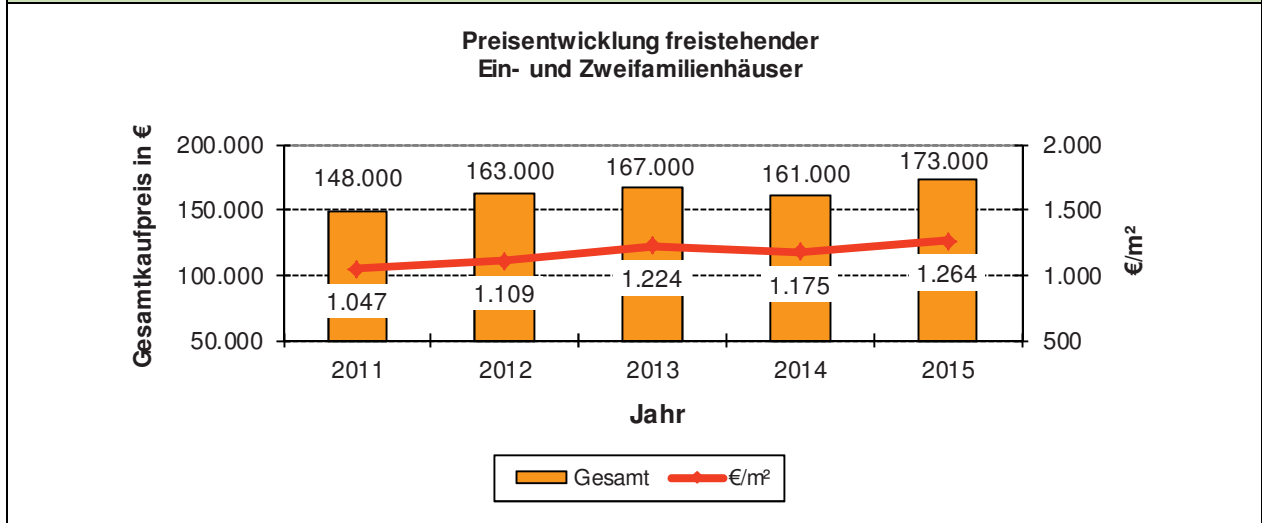
#### Aufteilung nach Baujahrklassen



0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich



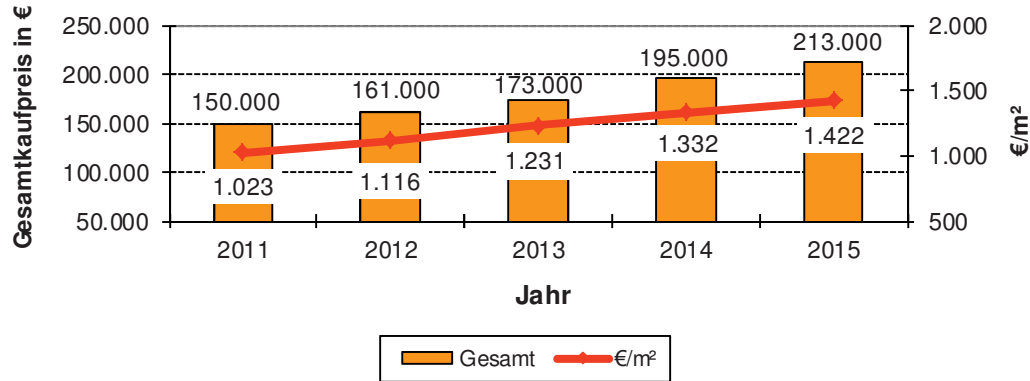
## Landkreis Celle



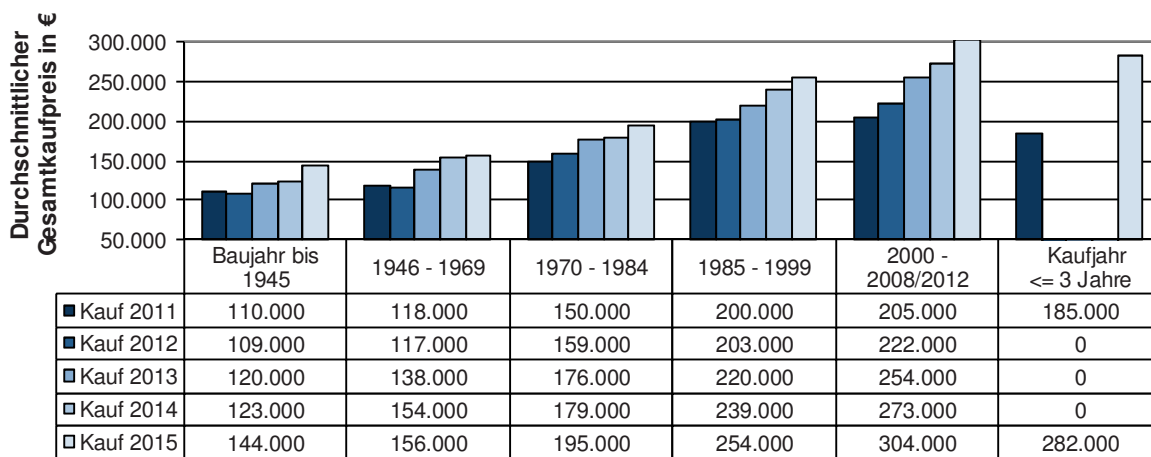
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

## Landkreis Gifhorn

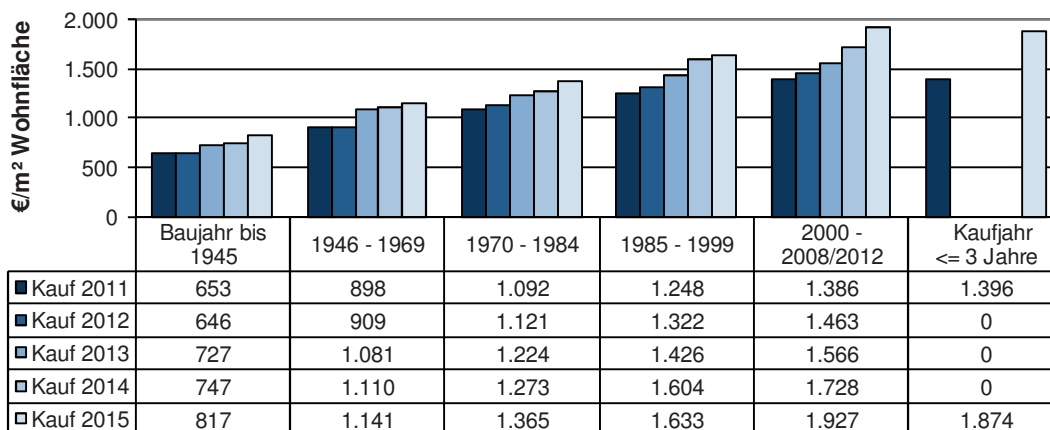
### Preisentwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser



### Aufteilung nach Baujahrsklassen

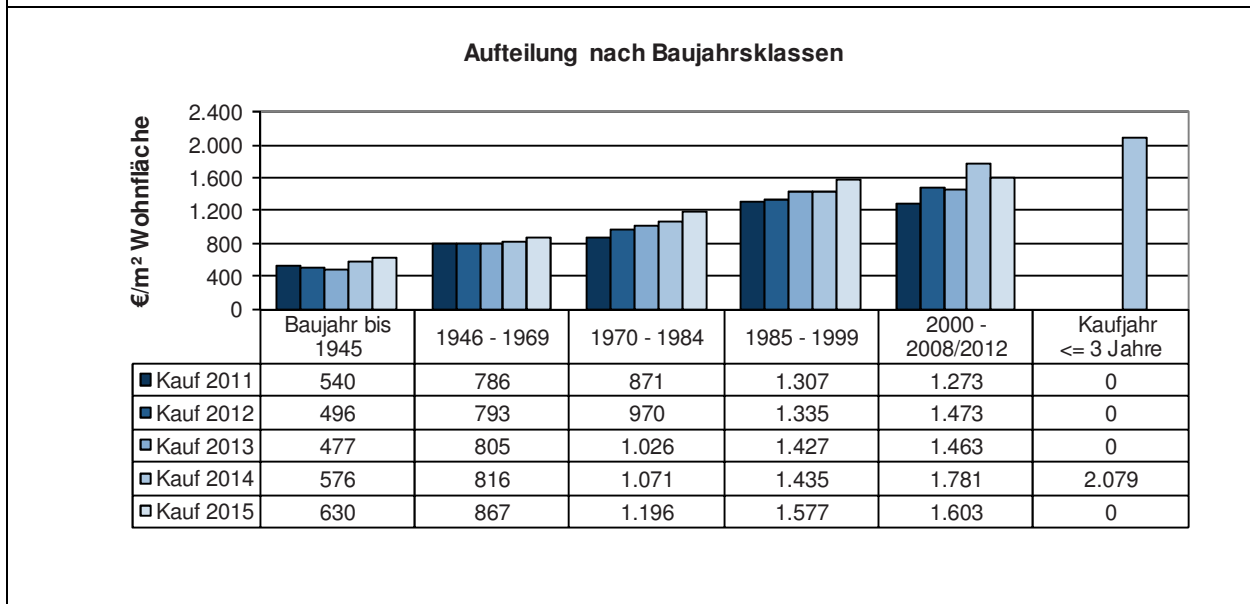
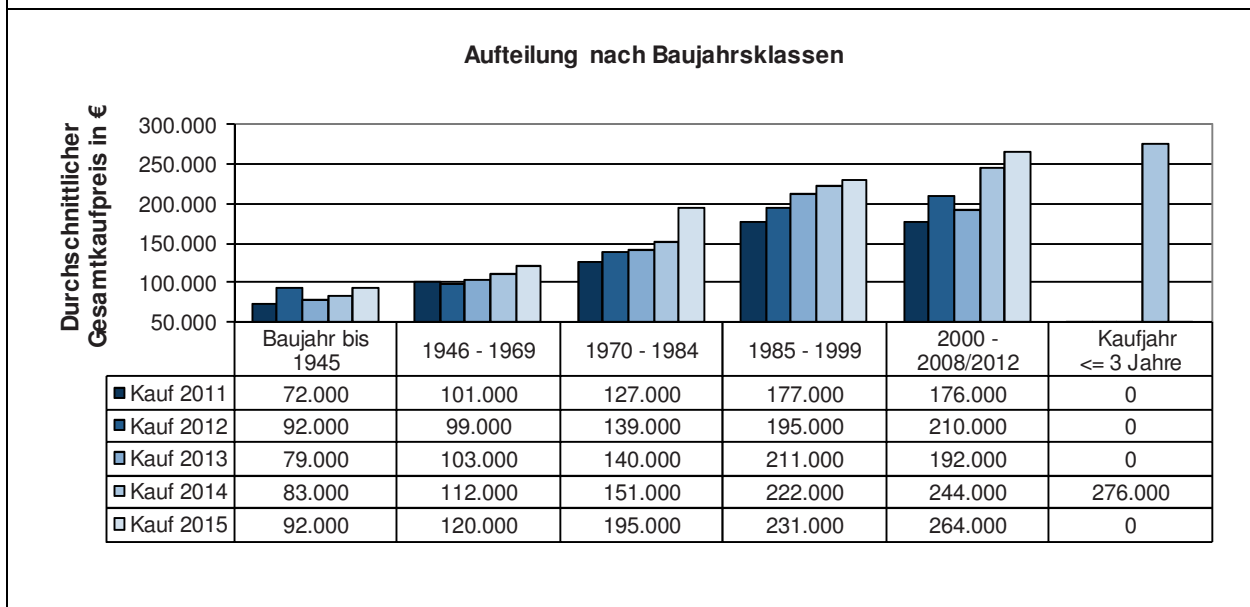
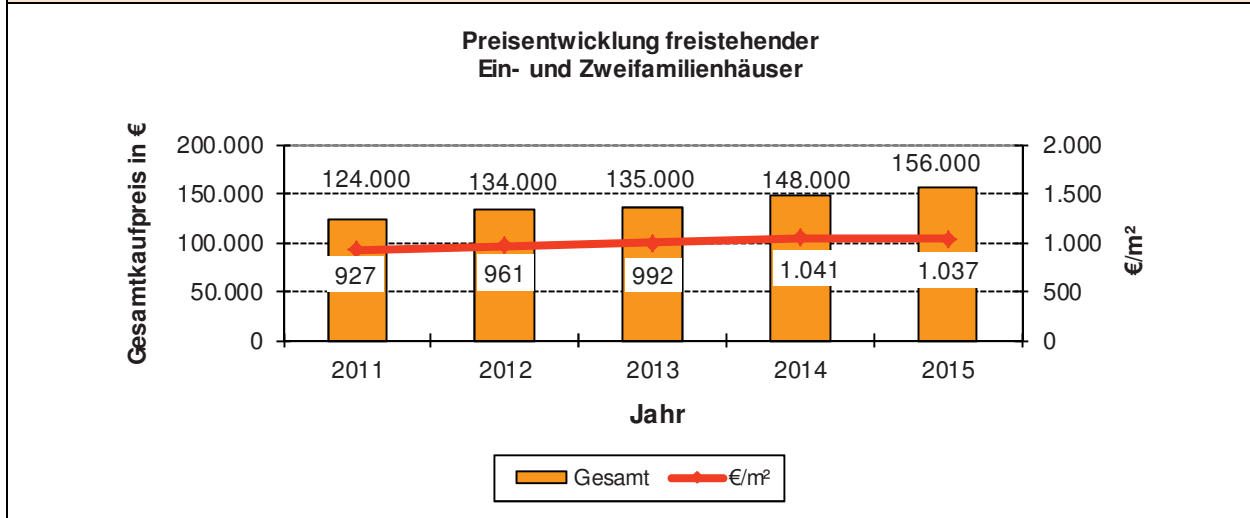


### Aufteilung nach Baujahrsklassen



0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

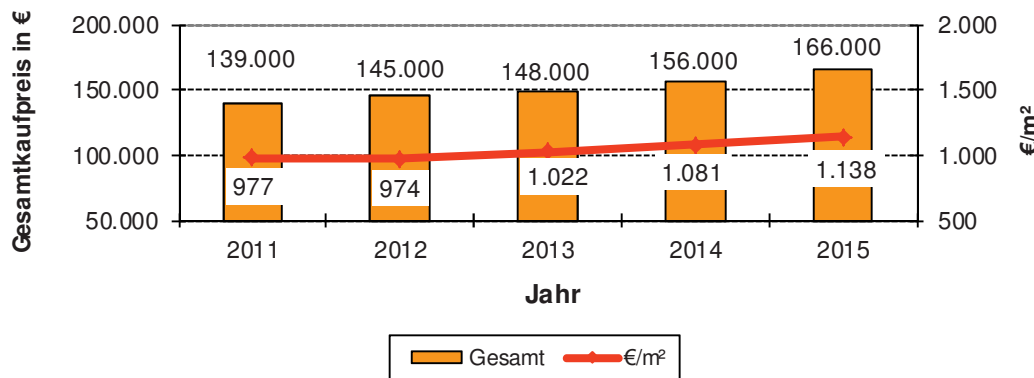
## Landkreis Helmstedt



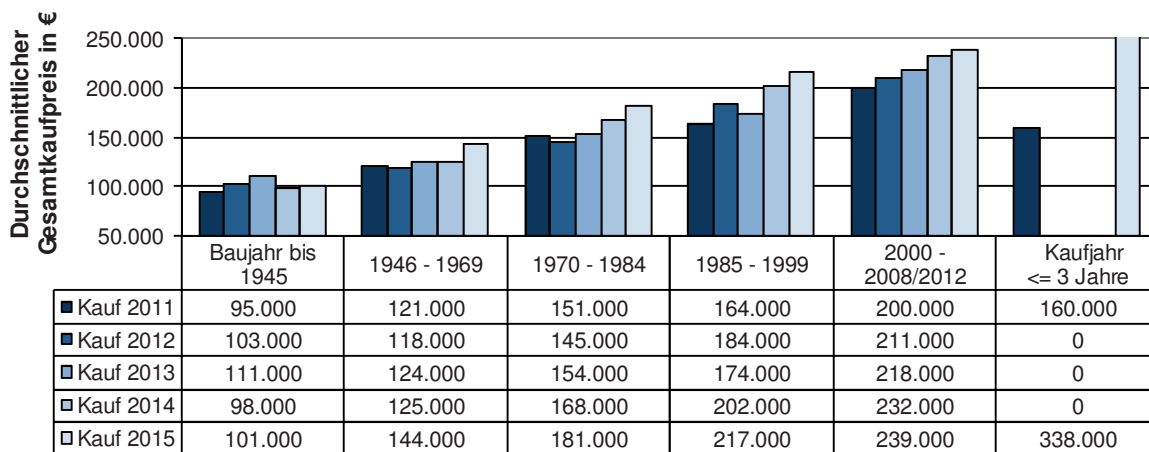
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

**Landkreis Peine**

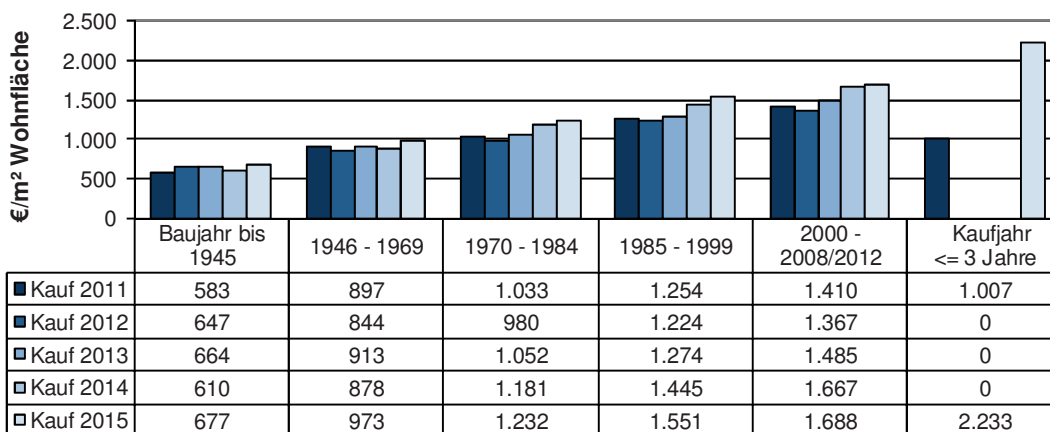
**Preisentwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser**



**Aufteilung nach Baujahrsklassen**



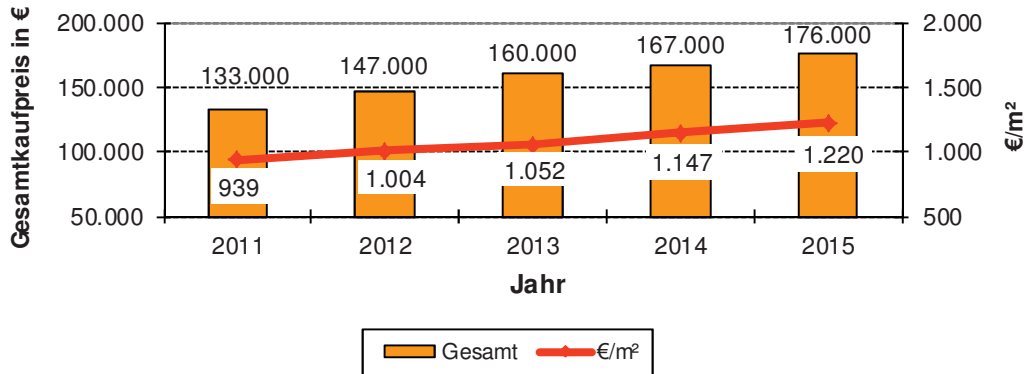
**Aufteilung nach Baujahrsklassen**



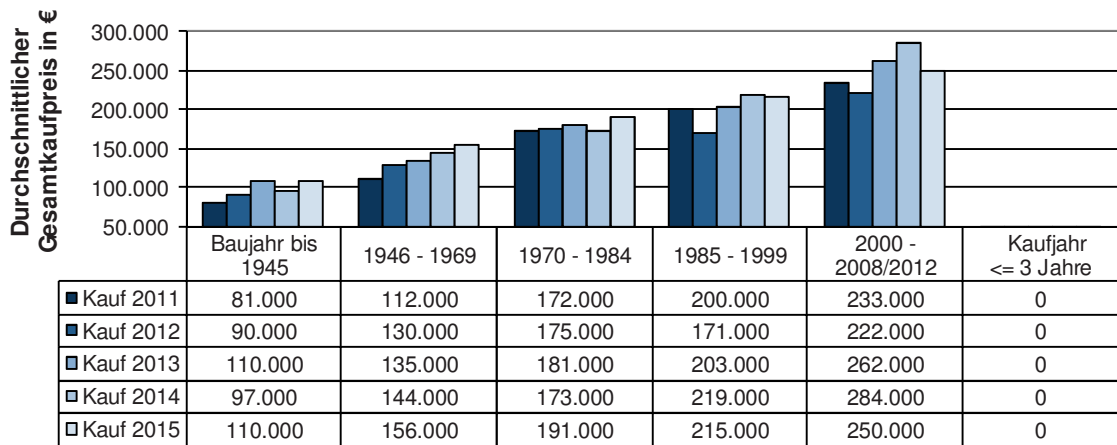
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

## Stadt Salzgitter

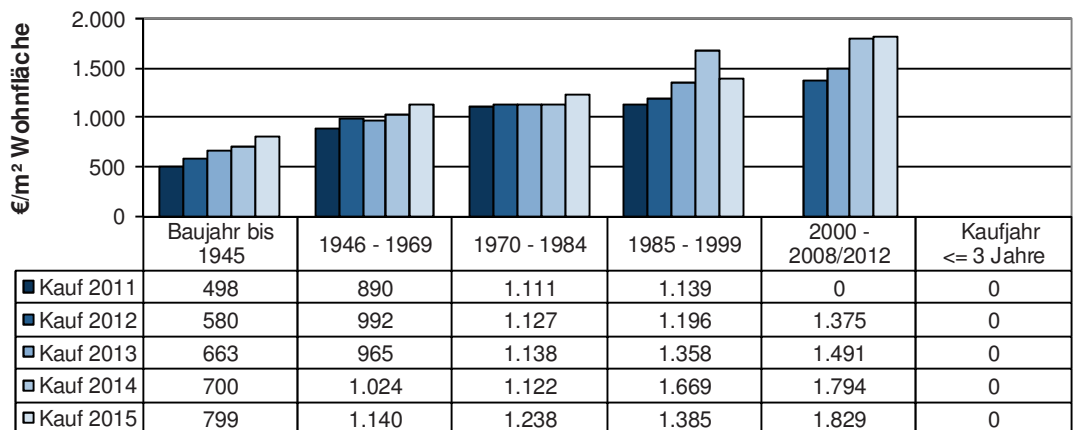
### Preisentwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser



### Aufteilung nach Baujahrsklassen



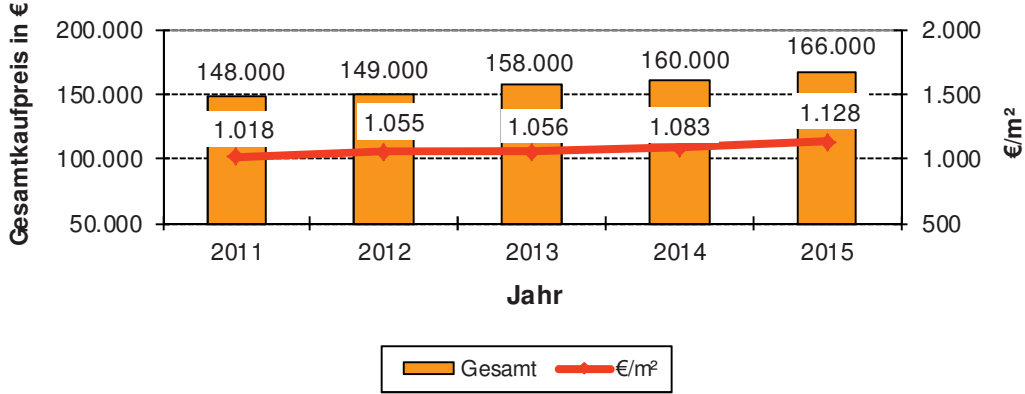
### Aufteilung nach Baujahrsklassen



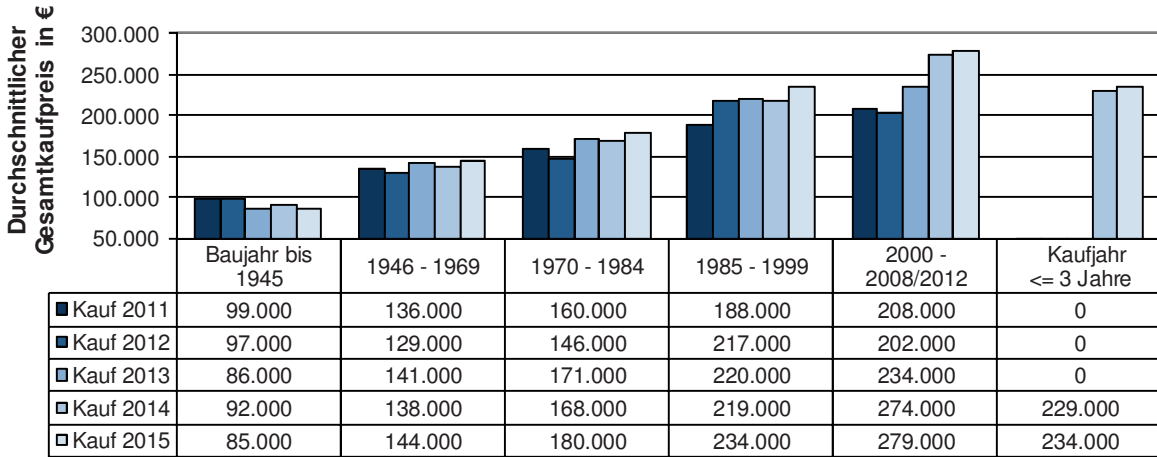
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

**Landkreis Wolfenbüttel**

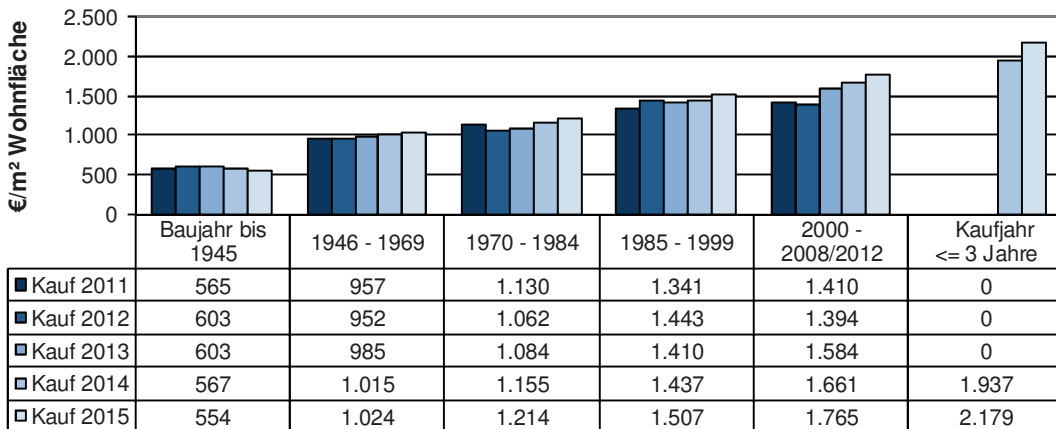
**Preisentwicklung freistehender  
Ein- und Zweifamilienhäuser**



**Aufteilung nach Baujahrsklassen**

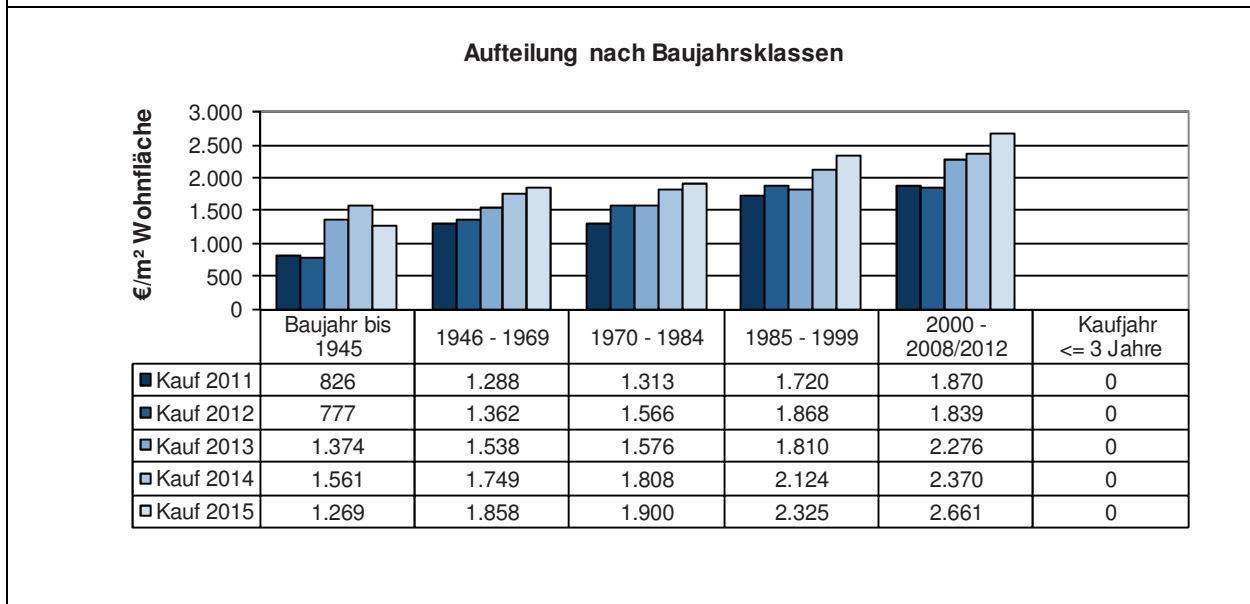
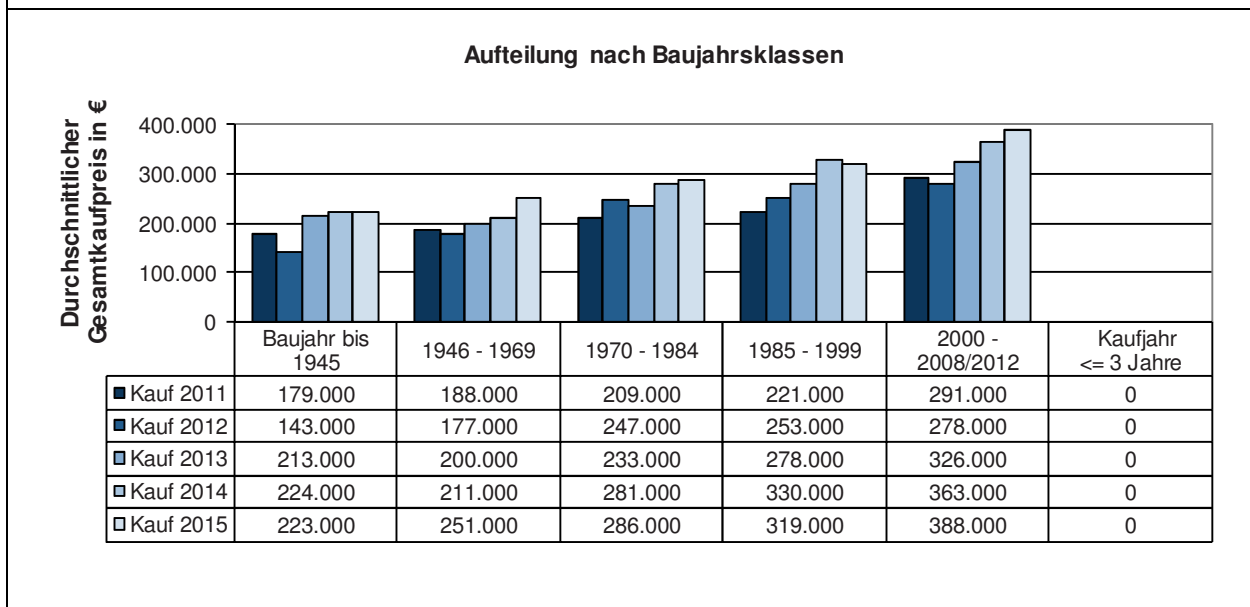
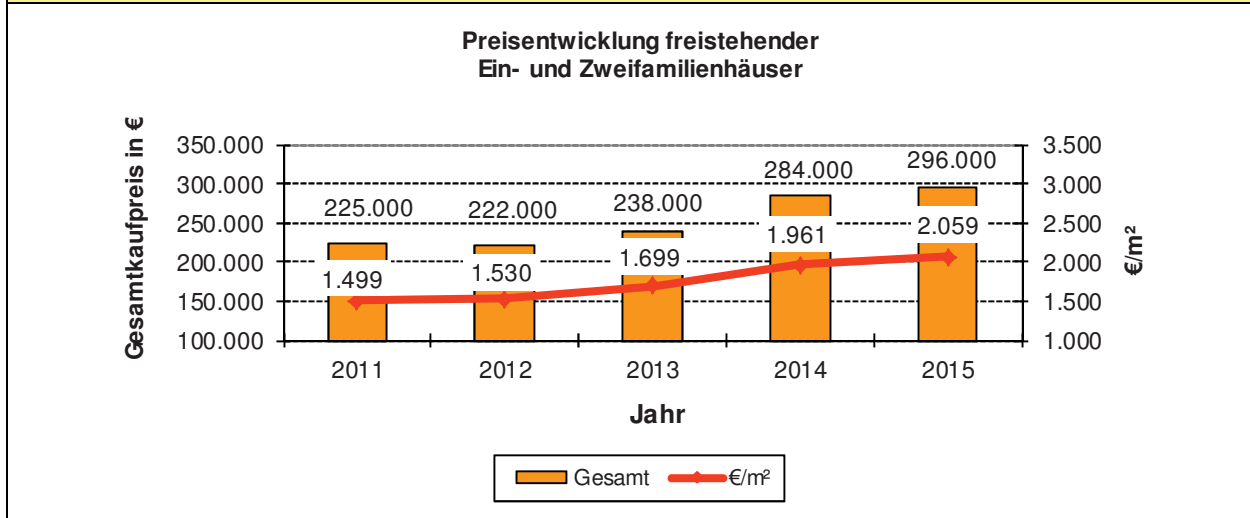


**Aufteilung nach Baujahrsklassen**



0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

## Stadt Wolfsburg



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. Wertermittlungsstichtages anzupassen sind (§ 22 (3) ImmoWertV und Nr. 4.1.2 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. Wertermittlungsstichtag. 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 Vergleichswertverfahren 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:



Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
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

#### Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

- Der Sachwertfaktor ist von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig:
  - Von der Höhe des Sachwertes:  
Einfache Objekte mit geringem Sachwert können relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert erzielen.
  - Von der Lage des Objektes:  
Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) können relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen erzielen.
  - Von der Restnutzungsdauer des Objektes:  
Neuere oder modernisierte Objekte können bei gleichem vorläufigem Sachwert höhere Verkaufspreise als ältere Objekte erzielen.
  - Von der Wohnfläche des Objektes:  
Objekte mit größerer Wohnfläche können relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit kleinerer Wohnfläche erzielen (bei gleichem vorläufigem Sachwert).
  - Vom Gebäudestandard des Objektes:  
Objekte mit hoher Standardstufe können relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Standardstufe erzielen (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 Ein- oder Zweifamilienhauses 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.
- 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 überdurchschnittlich guter Zustand ist mit einem Zuschlag zu berücksichtigen.

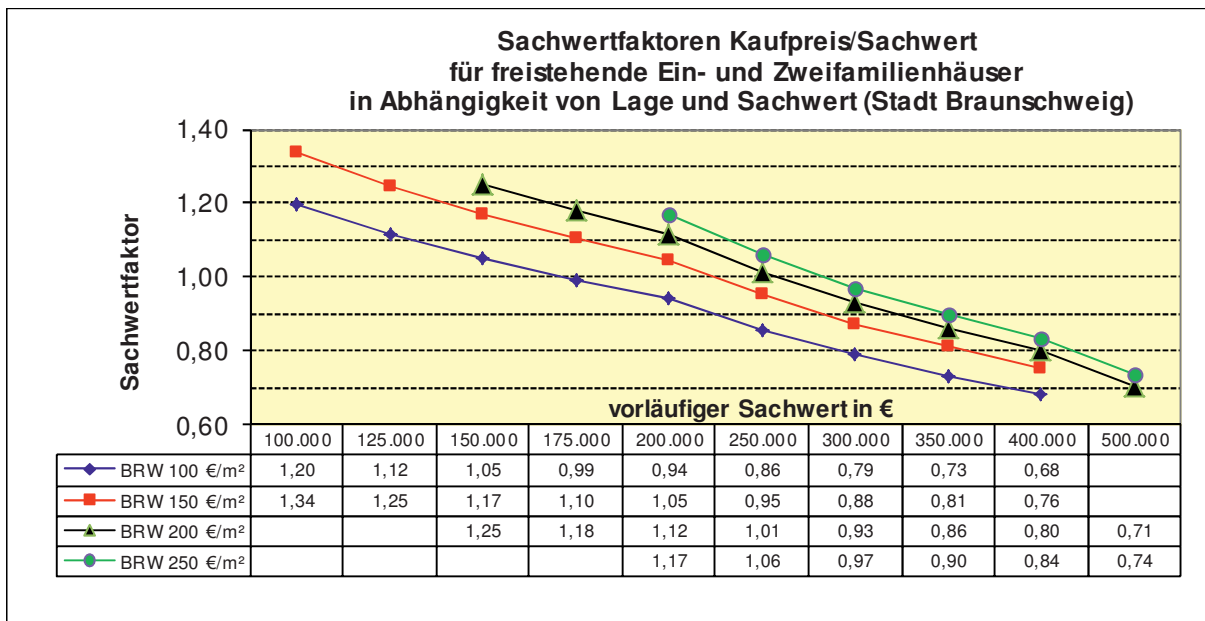
**Stadt Braunschweig**

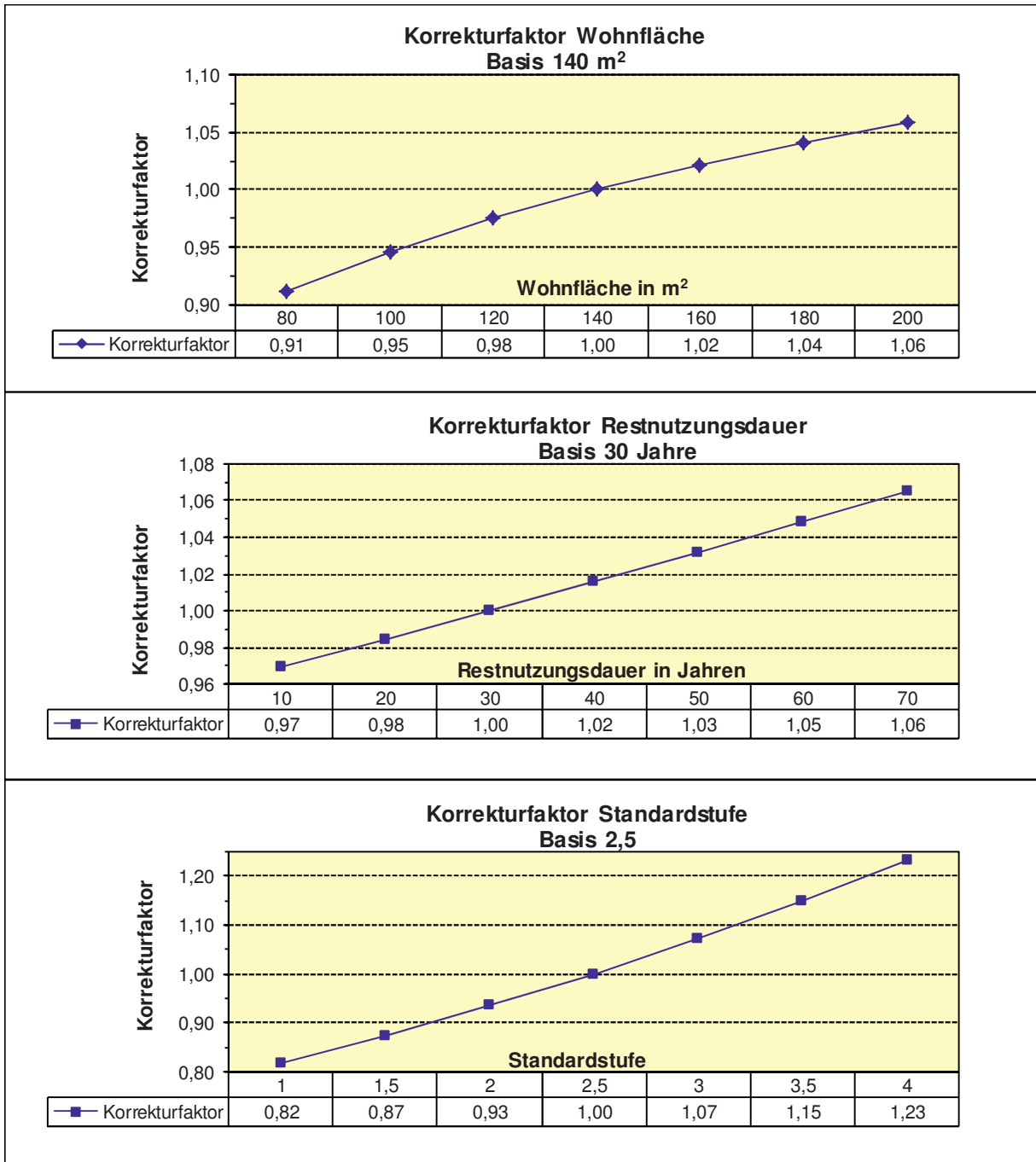
Für die **Stadt Braunschweig** umfasst die Stichprobe ca. 467 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Ende 2011 und Ende 2015. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m <sup>2</sup> - 300 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>
Sachwert 2010	80.000 - 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>
Standardstufe	1 - 4,5	2,6

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

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





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

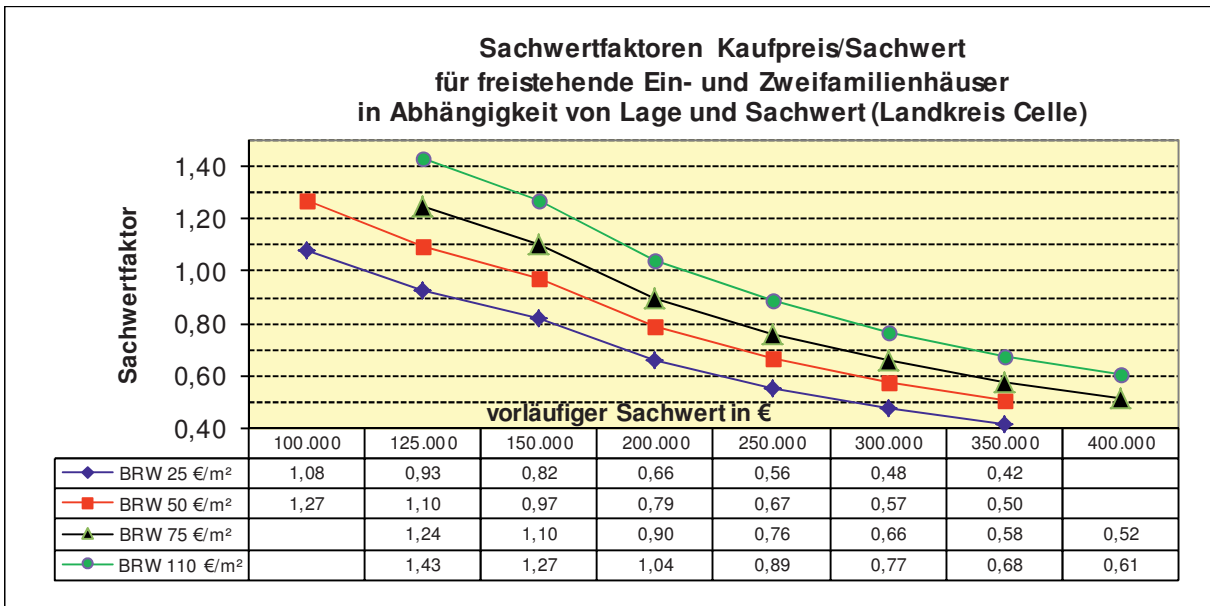
**Landkreis Celle**

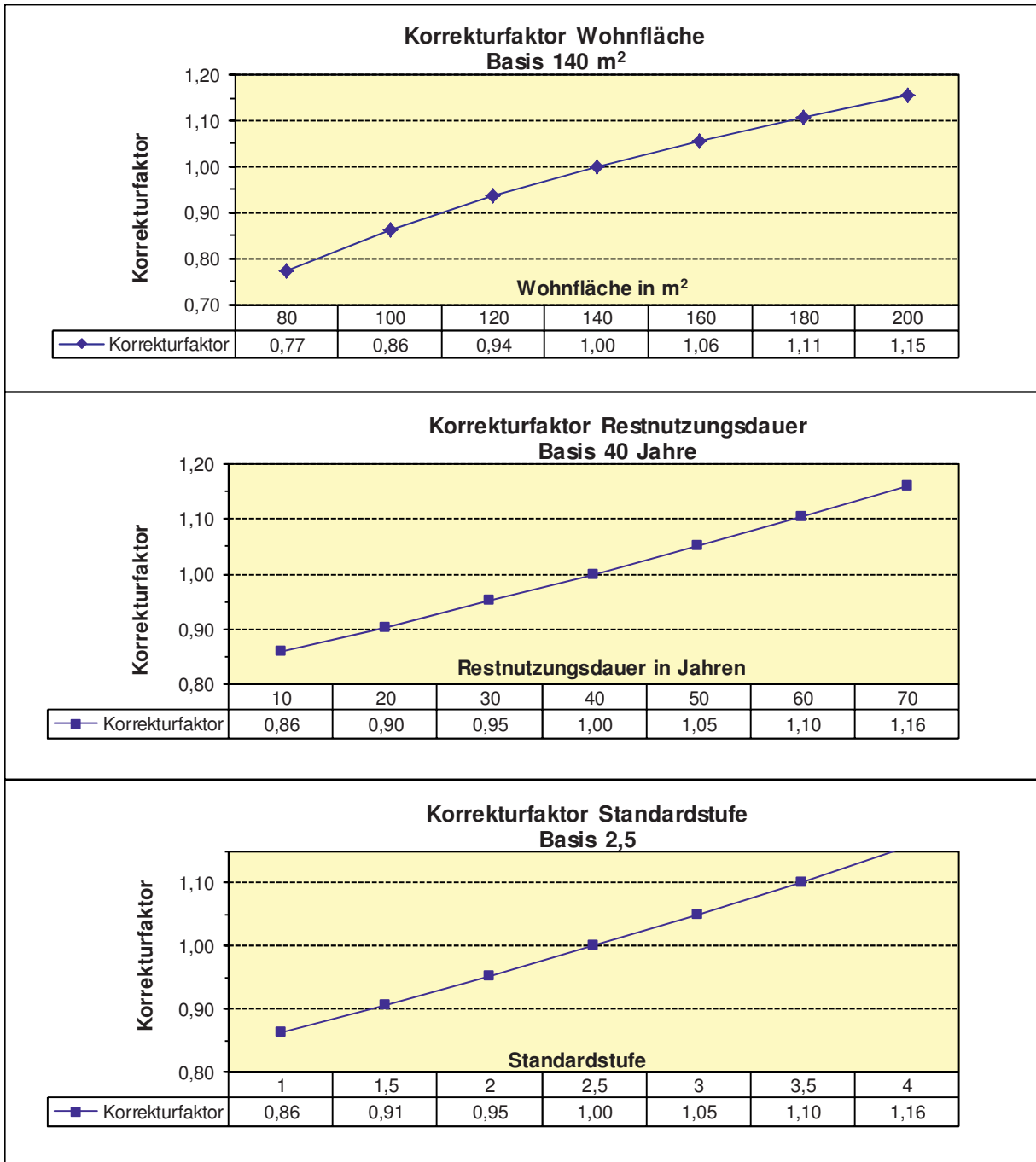
Für den **Landkreis Celle** umfasst die Stichprobe ca. 280 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Ende 2011 und Ende 2015. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2015	2013
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> - 125 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>
Sachwert 2010	82.000 - 474.000 €	210.000 €
Restnutzungsdauer	8 - 70 Jahre	39 Jahre
Wohnfläche	75 m <sup>2</sup> - 300 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>
Standardstufe	1 - 4,5	2,6

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

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





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

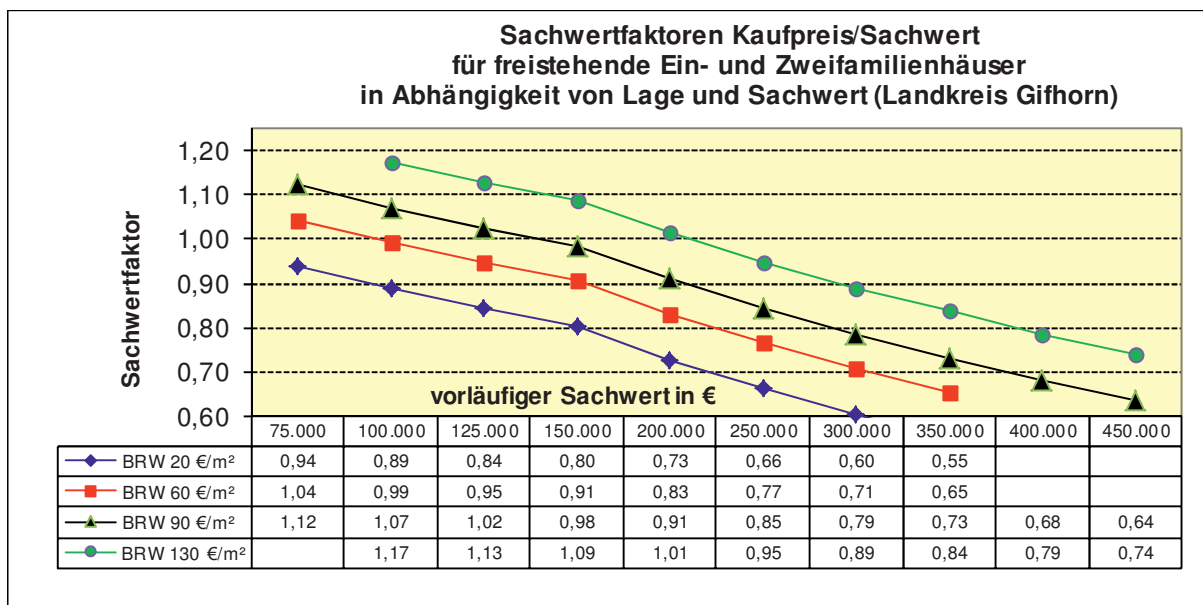
**Landkreis Gifhorn**

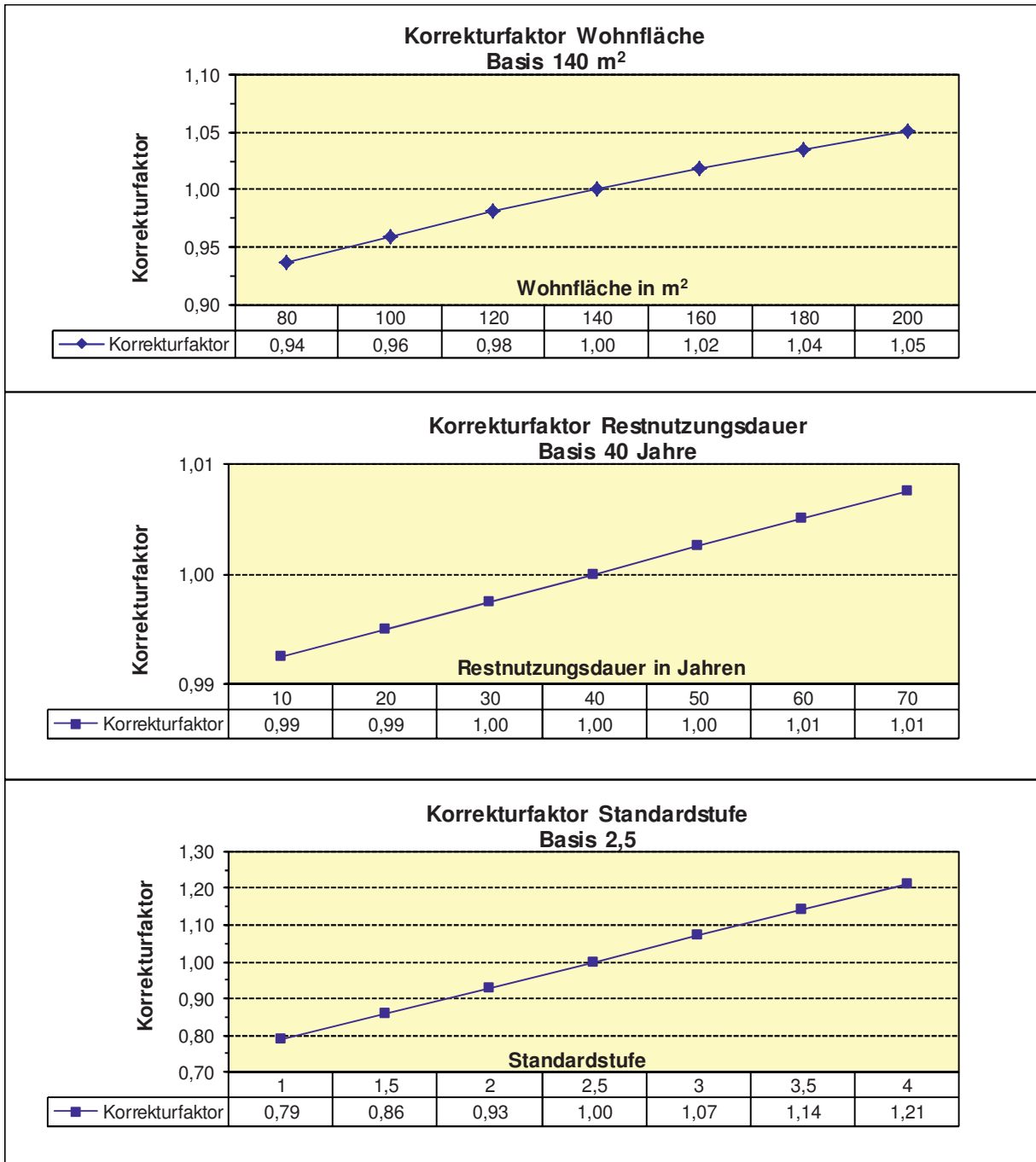
Für den **Landkreis Gifhorn** umfasst die Stichprobe ca. 960 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Ende 2011 und Ende 2015. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2015	2013
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> - 160 €/m <sup>2</sup>	70 €/m <sup>2</sup>
Sachwert 2010	60.000 - 230.000 €	225.000 €
Restnutzungsdauer	7 - 69 Jahre	37 Jahre
Wohnfläche	55 m <sup>2</sup> - 275 m <sup>2</sup>	148 m <sup>2</sup>
Standardstufe	1 - 4,0	2,6

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

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





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

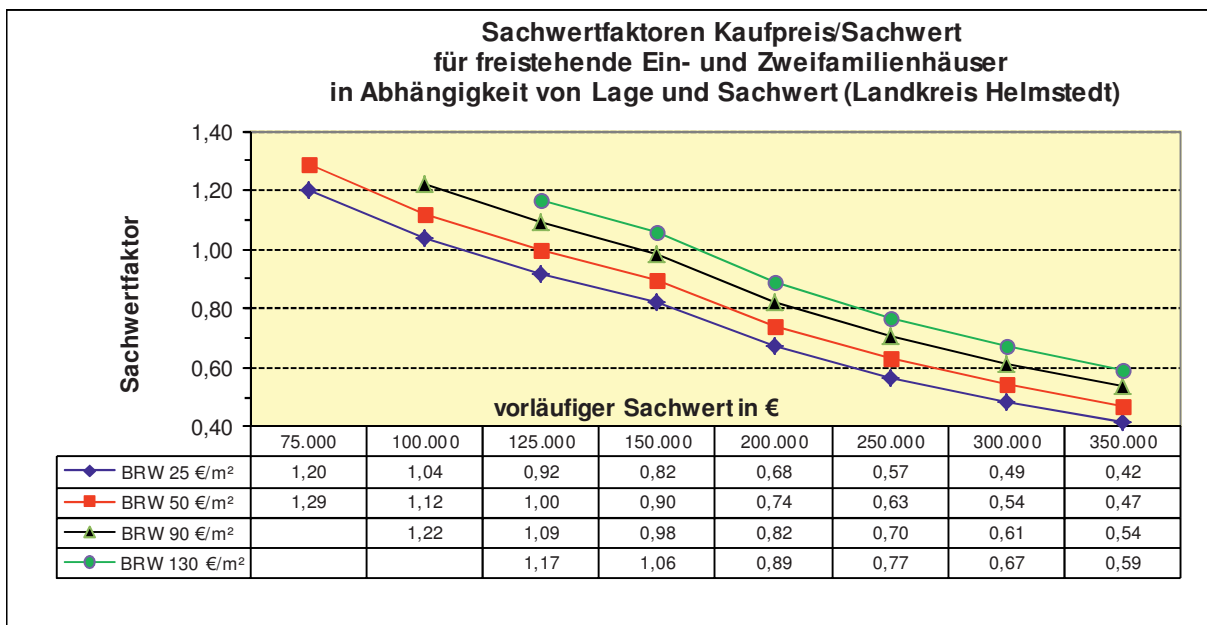
**Landkreis Helmstedt**

Für den **Landkreis Helmstedt** umfasst die Stichprobe ca. 230 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Ende 2011 und Ende 2015. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

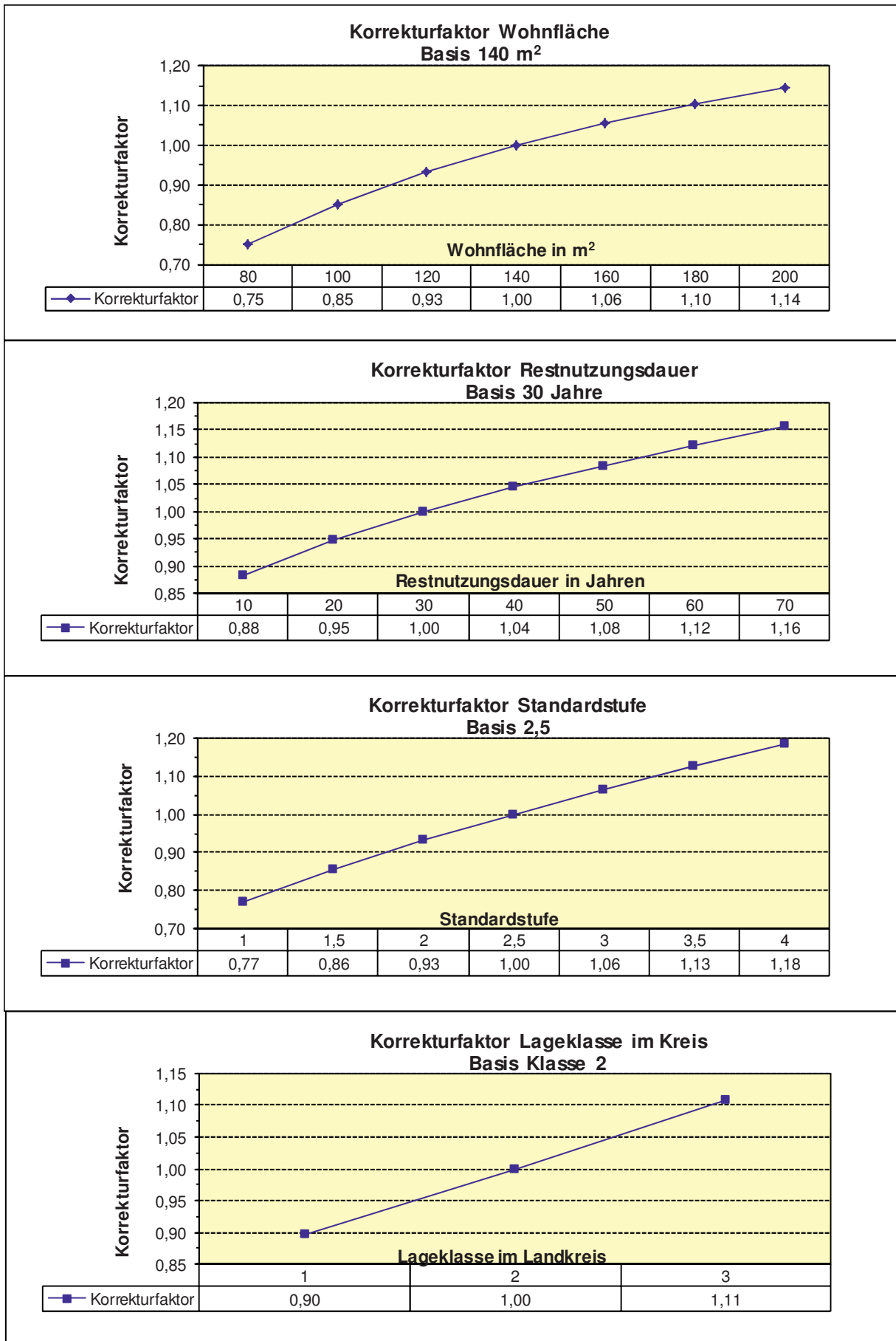
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2015	2013
Lage (Bodenrichtwert)	55 €/m <sup>2</sup> - 195 €/m <sup>2</sup>	115 €/m <sup>2</sup>
Sachwert 2010	60.000 - 570.000 €	225.000 €
Restnutzungsdauer	10 - 68 Jahre	36 Jahre
Wohnfläche	75 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	146 m <sup>2</sup>
Standardstufe	1 - 4,5	2,4
Lageklassenfaktor	1	Südkreis, Schöningen, Büddenstedt
	2	Helmstedt, Königslutter
	3	Lehre, Velpke
		2,3

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

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







Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Landkreis Peine**

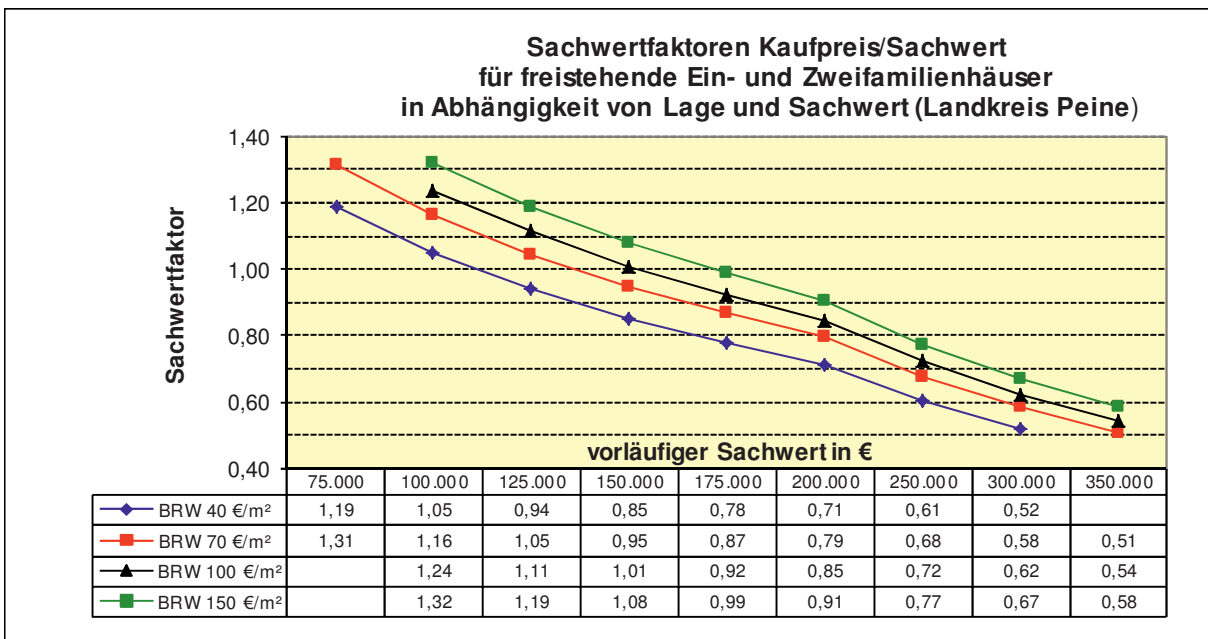
Für den **Landkreis Peine** umfasst die Stichprobe zwischen Ende 2011 und Ende 2015 ca. 880 Kauffälle. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Wohnflächen bzw. Bodenrichtwerte berücksichtigt.

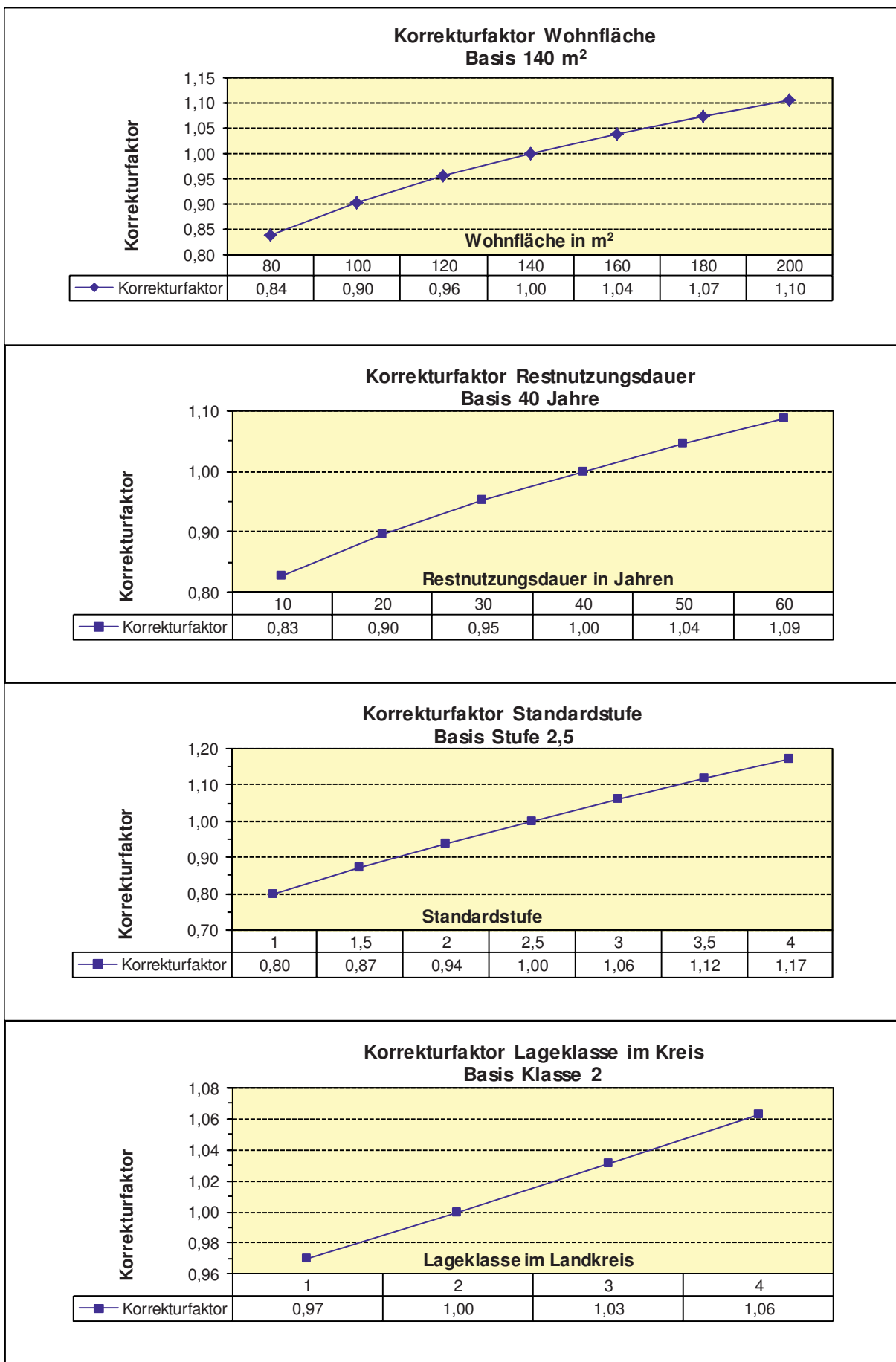
Für den **Landkreis Peine** lässt sich die Stichprobe wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m <sup>2</sup> - 180 €/m <sup>2</sup>	70 €/m <sup>2</sup>
Sachwert 2010	65.000 - 490.000 €	195.000 €
Restnutzungsdauer	10 - 70 Jahre	36 Jahre
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup> - 230 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>
Standardstufe	1 - 4	2,3
Lageklassenfaktor	1	Hohenhameln, Lengede, Lahstedt, Ilsede
	2	Edemissen, Ortsteile Peine
	3	Vechelde, Wendeburg
	4	Stadt Peine, OT Vöhrum+Stederdorf
		2,3

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

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





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

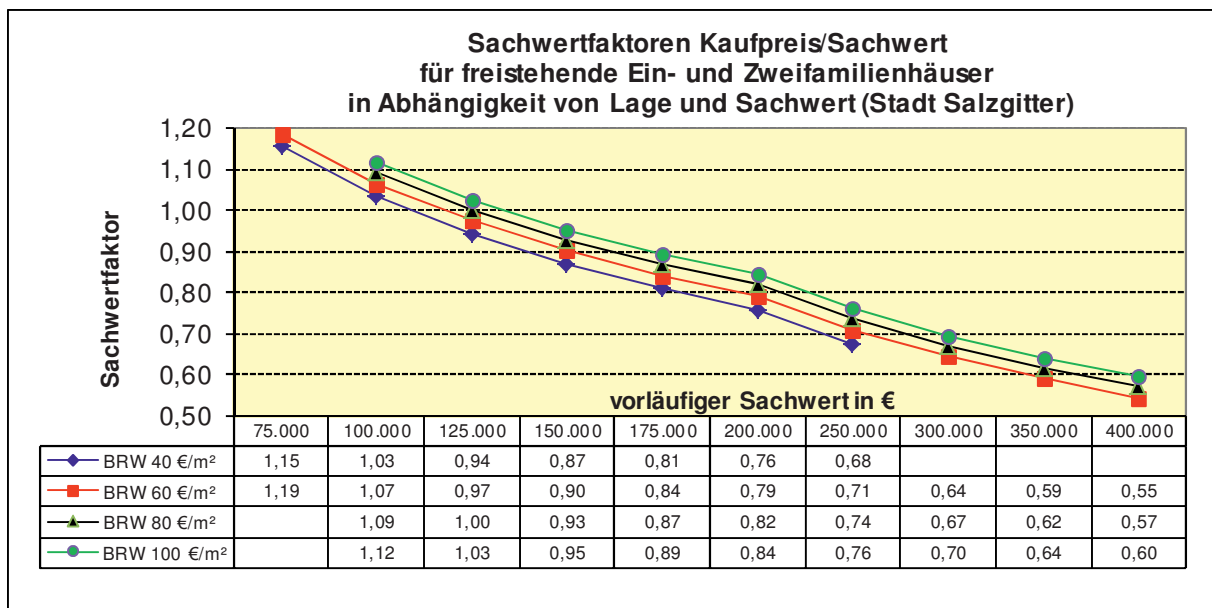
**Stadt Salzgitter**

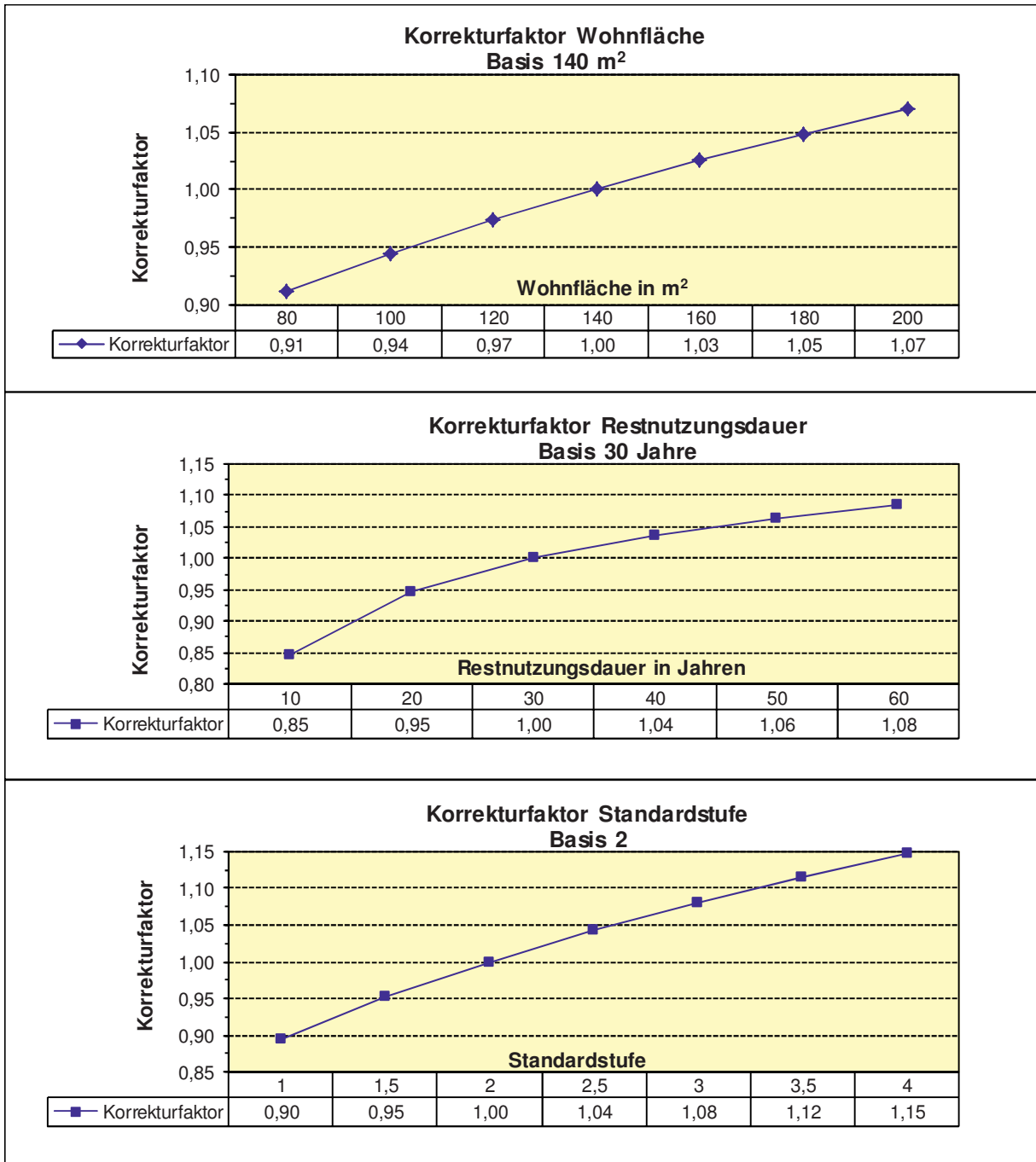
Für die **Stadt Salzgitter** umfasst die Stichprobe ca. 348 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Ende 2011 und Ende 2015. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> - 120 €/m <sup>2</sup>	70 €/m <sup>2</sup>
Sachwert 2010	65.000 - 430.000 €	190.000 €
Restnutzungsdauer	10 - 65 Jahre	34 Jahre
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
Standardstufe	1 - 4,5	2,2

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

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





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

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

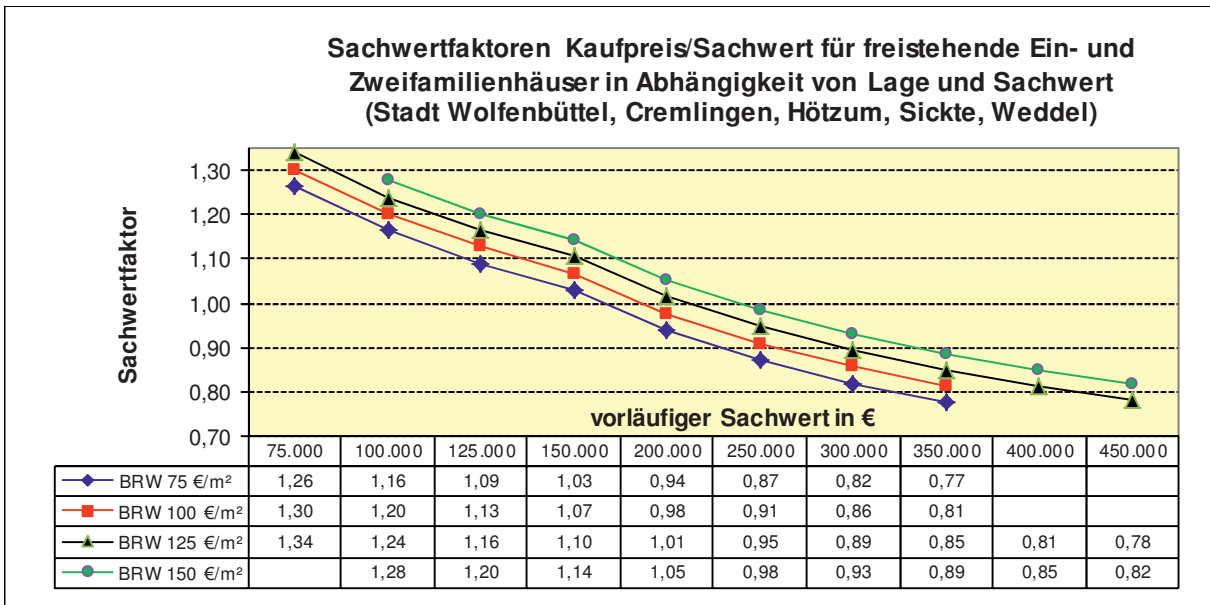
Für den **Landkreis Wolfenbüttel** ergeben sich die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser getrennt nach **Stadt Wolfenbüttel einschließlich der Orte Cremlingen, Hötzum, Sickte und Weddel und Landkreis Wolfenbüttel**. Die Stichproben umfassen zwischen Ende 2011 und Ende 2015 ca. 230 Kauffälle für das Stadtgebiet Wolfenbüttel einschließlich Cremlingen, Hötzum, Sickte und Weddel und ca. 380 Kaufverträge für das restliche Landkreisgebiet. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt.

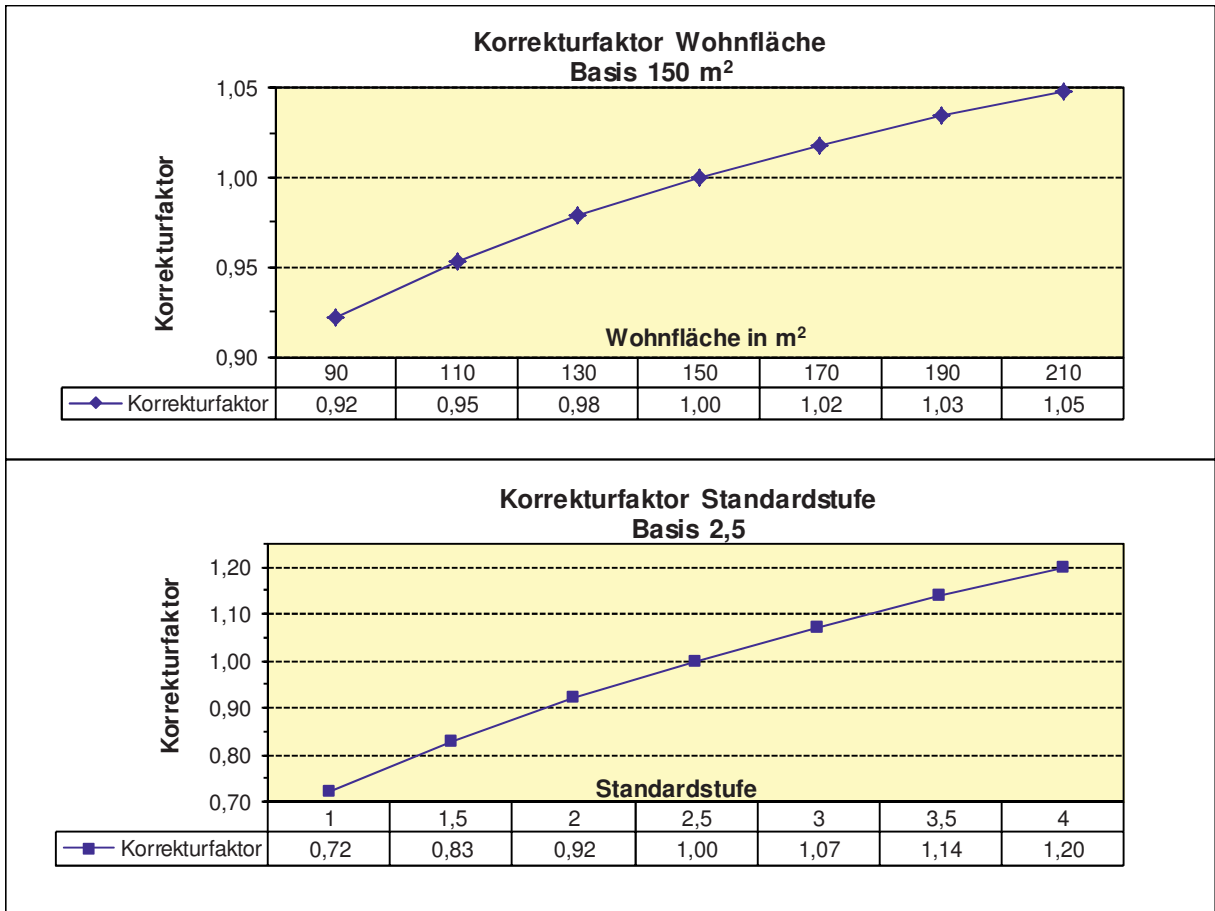
Die Stichprobe für die **Stadt Wolfenbüttel, Cremlingen, Hötzum, Sickte und Weddel** lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2015	2013
Lage (Bodenrichtwert)	55 €/m <sup>2</sup> - 195 €/m <sup>2</sup>	115 €/m <sup>2</sup>
Sachwert 2010	60.000 - 570.000 €	228.000 €
Restnutzungsdauer	10 - 68 Jahre	36 Jahre
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	146 m <sup>2</sup>
Standardstufe	1 - 4,5	2,4

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

- die Wohnfläche,
- der Bodenrichtwert,
- die Standardstufe und
- das vorläufige Sachwertniveau.





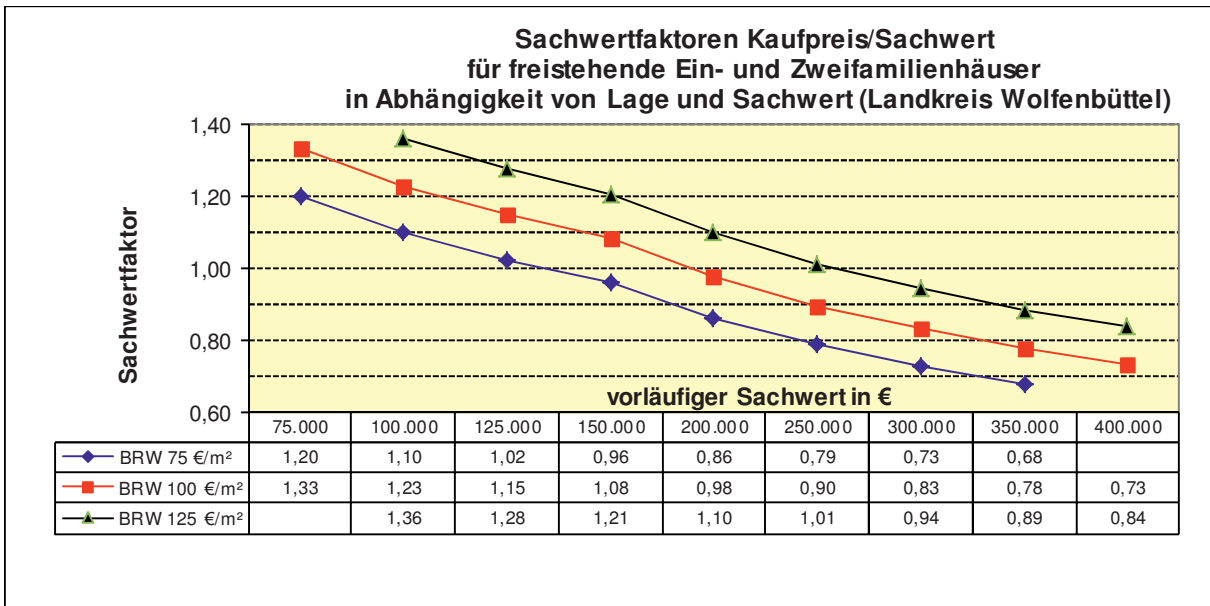
**Landkreis Wolfenbüttel**

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

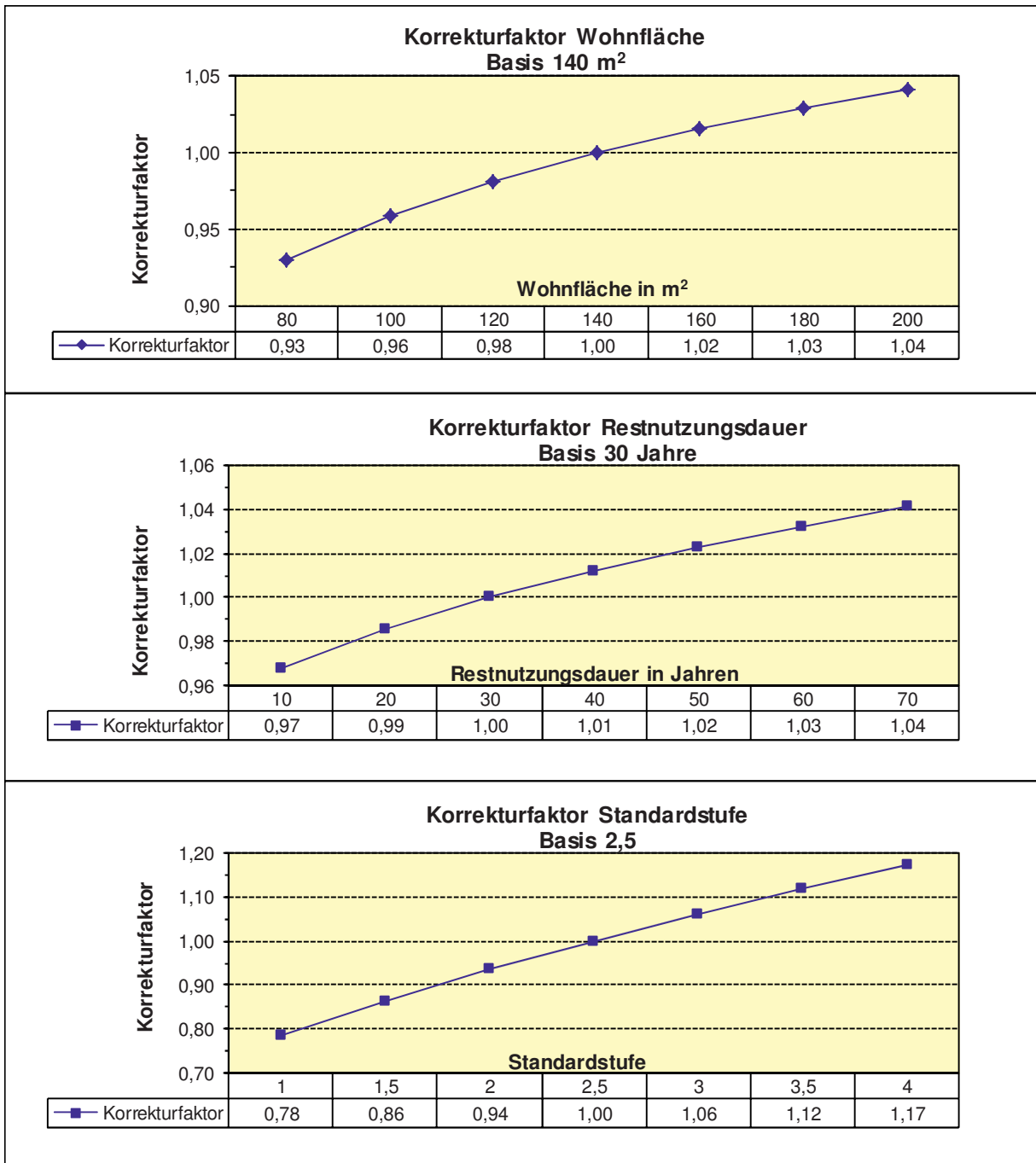
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2015	2013
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m <sup>2</sup> - 95 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>
Sachwert 2010	60.000 - 475.000 €	185.000 €
Restnutzungsdauer	10 - 68 Jahre	36 Jahre
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
Standardstufe	1 - 4,0	2,3

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

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







Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

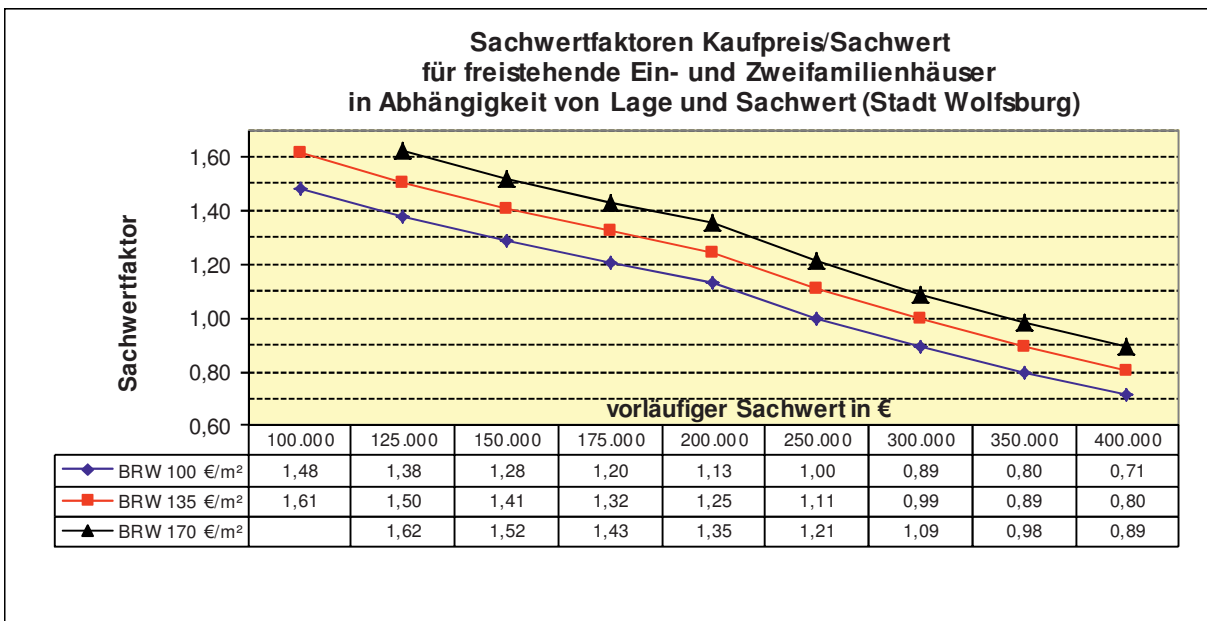
**Stadt Wolfsburg**

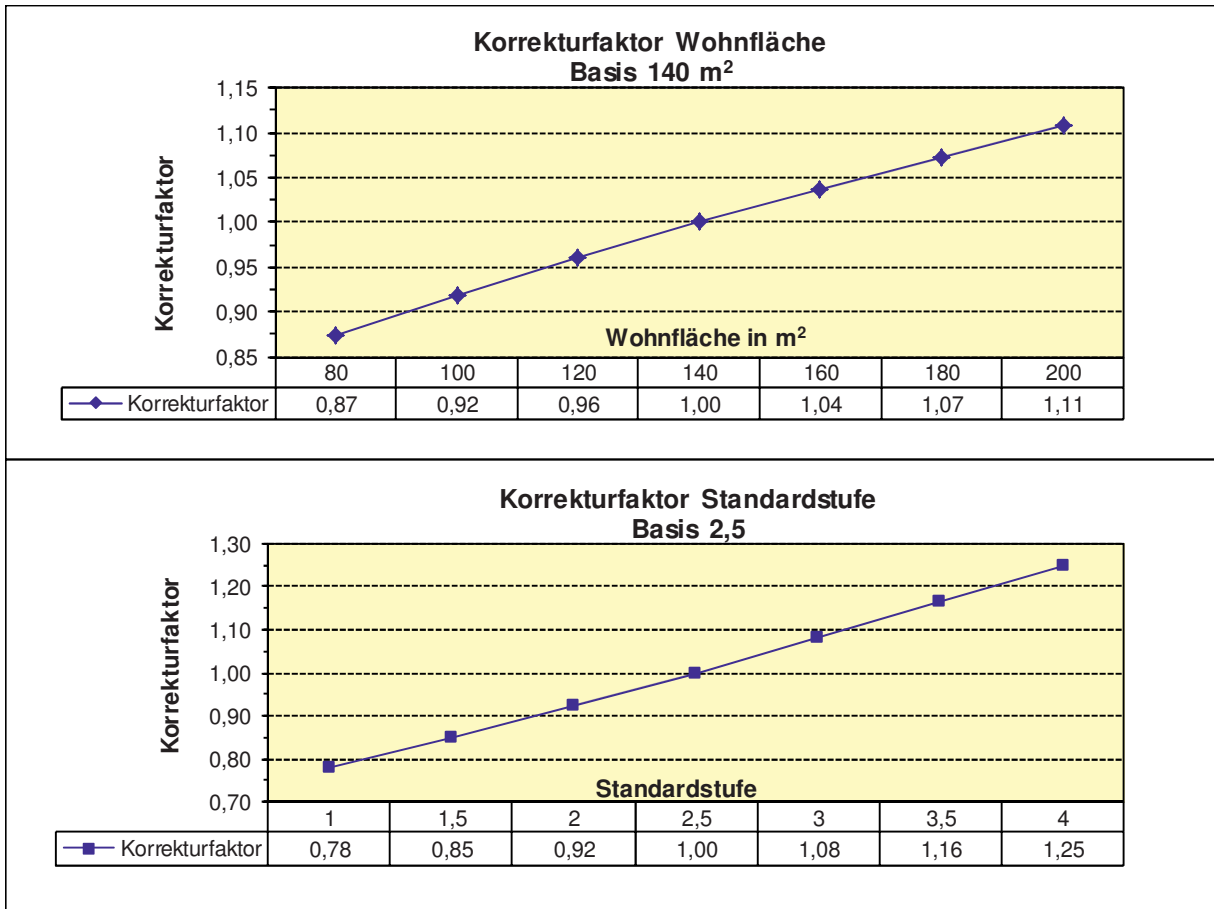
Für die **Stadt Wolfsburg** umfasst die Stichprobe ca. 440 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Ende 2011 und Ende 2015. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2015	2013
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m <sup>2</sup> - 155 €/m <sup>2</sup>	110 €/m <sup>2</sup>
Sachwert 2010	70.000 - 535.000 €	255.000 €
Restnutzungsdauer	6 - 69 Jahre	34 Jahre
Wohnfläche	65 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
Standardstufe	1 - 4,0	2,3

Bei der durchgeführten Analyse sind als Einflussfaktoren ermittelt worden:

- die Wohnfläche,
- der Bodenrichtwert,
- die Standardstufe und
- das vorläufige Sachwertniveau.





Anwendungsbeispiel für die Stadt Wolfsburg:	
Vorläufiger Sachwert:	250.000 €
Wohnfläche:	140 m <sup>2</sup>
Standardstufe:	3
Bodenrichtwert:	135 €/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer:	20 Jahre
Sachwertfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1,11
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,00
Korrekturfaktor für Standardstufe <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,08
Wert des Objektes = Vorl. Sachwert x Sachwertfaktor x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Standardstufe	
$250.000 \text{ €} \times 1,11 \times 1,00 \times 1,08 = \text{rd. } 300.000 \text{ €}$	

### 9.2.3.2 Vergleichsfaktoren

Aus den Kaufpreisen von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wurden auch die nachfolgend dargestellten **Vergleichsfaktoren** 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.

Hinweise zur Anwendung der Vergleichsfaktoren
1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.
3. 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.
4. 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.

modifiziertes Baujahr:
Das modifizierte Baujahr berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungstichtag abzüglich der Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zuzüglich der wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer im Sinne der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie.
Beispiel: Ein Gebäude des Baujahres 1965 weist einen mittleren Modernisierungsgrad auf, da eine Dacherneuerung, eine Modernisierung der Heizungsanlage und der Bäder vor kurzem erfolgt ist: (Modernisierungsgrad 8 Punkte). Bei 50 Jahren Gebäudealter würde die Restnutzungsdauer zum Zeitpunkt 2015 bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren 20 Jahre betragen. Aufgrund der vorgenommenen Modernisierungen ergibt sich nach Anlage 4 Tabelle 2.3 der Sachwertrichtlinie eine modifizierte Restnutzungsdauer von 33 Jahren und damit eine Verjüngung von 13 Jahren. Das modifizierte Baujahr verschiebt sich daher von 1965 um 13 Jahre auf 1978.
$\text{Modifiziertes Baujahr} = 2015 - 70 + 33 = 1978$

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	2011 - 2015	2014	2014
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m <sup>2</sup> - 250 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	110 €/m <sup>2</sup>
Modifiziertes Baujahr	1950 - 2015	1987	1982
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	143 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	200 m <sup>2</sup> - 1.300 m <sup>2</sup>	692 m <sup>2</sup>	764 m <sup>2</sup>
Standardstufe	1 - 4,5	2,5	2,5
Garage	nicht vorhanden, vorhanden	vorhanden	vorhanden
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	Vollkeller	tlw. unterkellert
Lageklassenfaktor	1 - 3	ohne	ohne

Merkmal	Bereich	Mittelwert Landkreis Celle	Mittelwert Landkreis Gifhorn	Mittelwert Landkreis Helmstedt
Kaufzeitpunkt	2011 - 2015	2013	2013	2013
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> - 180 €/m <sup>2</sup>	65 €/m <sup>2</sup>	70 €/m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>
Modifiziertes Baujahr	1950 - 2011	1985	1983	1973
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> - 240 m <sup>2</sup>	143 m <sup>2</sup>	148 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup> - 2000 m <sup>2</sup>	862 m <sup>2</sup>	878 m <sup>2</sup>	808 m <sup>2</sup>
Standardstufe	1 - 4,5	2,6	2,6	2,4
Garage	nicht vorhanden, vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	tlw. unterkel- lert	tlw. unterkel- lert	tlw. unterkel- lert
Lageklassenfaktor	1 - 3 bzw. 4	2	2	2

Merkmal	Bereich	Mittelwert Landkreis Peine	Mittelwert Stadt Salzgitter	Mittelwert Landkreis Wolfenbüttel
Kaufzeitpunkt	2011 - 2015	2014	2014	2014
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>
Modifiziertes Baujahr	1950 - 2015	1980	1978	1979
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup> - 230 m <sup>2</sup>	143 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup> - 1.300 m <sup>2</sup>	760 m <sup>2</sup>	768 m <sup>2</sup>	752 m <sup>2</sup>
Standardstufe	1 - 4,5	2,4	2,5	2,4
Garage	nicht vorhanden, vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	Vollkeller	Vollkeller	Vollkeller
Lageklassenfaktor	1 - 4	2,5	ohne	ohne

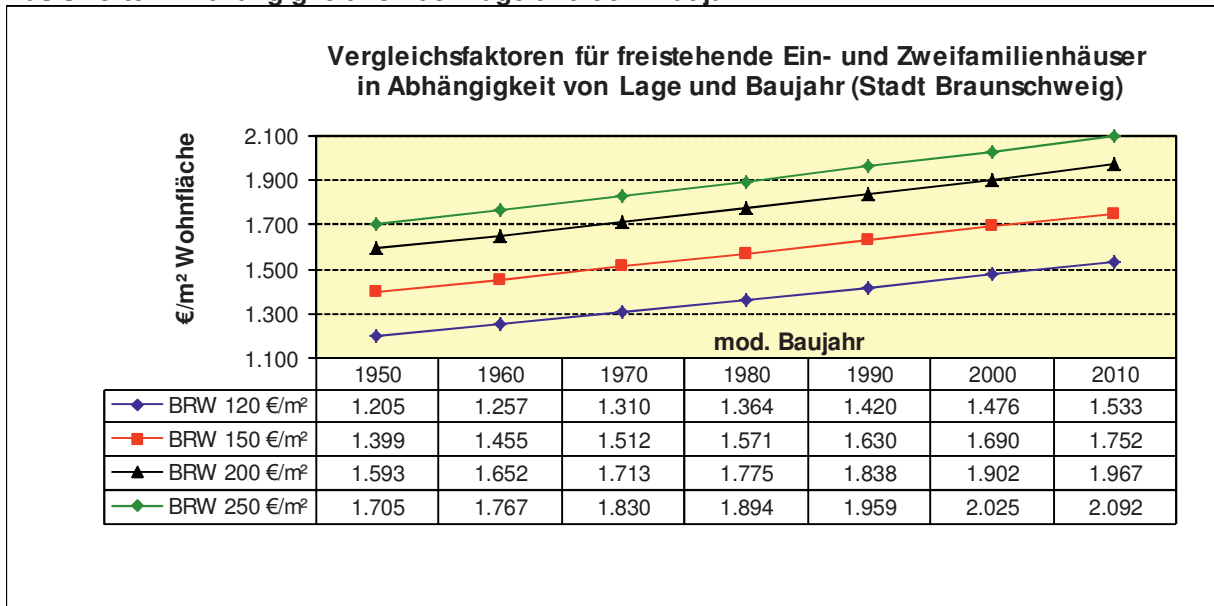
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung Stadt Braunschweig	Ausprägung Landkreis Celle	Ausprägung Landkreis Gifhorn	Ausprägung Landkreis Helmstedt
Anzahl	424	240	900	375
Kaufzeitpunkt	01.07.2015	01.07.2015	01.07.2015	01.07.2015
Lage (Bodenrichtwert)	120/150/200/250 €/m <sup>2</sup>	25/50/75/110 €/m <sup>2</sup>	20/60/90/130 €/m <sup>2</sup>	25/50/90 €/m <sup>2</sup>
Modifiziertes Baujahr	1950 - 2010	1960 - 2010	1960 - 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>
Standardstufe	2,5	2,5	2,5	2,5
Lageklassenfaktor	ohne	2	2	2

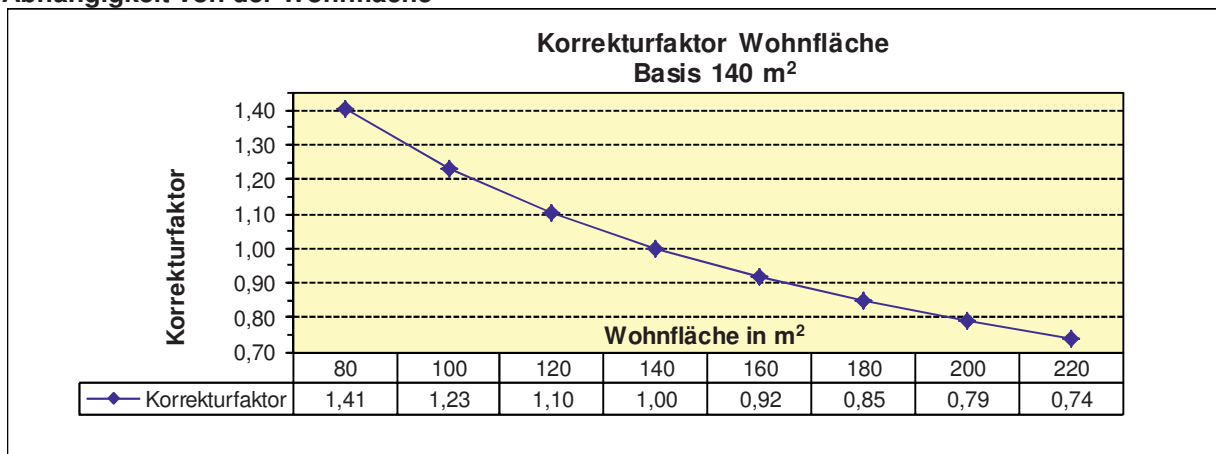
<b>Merkmal</b>	<b>Ausprägung Landkreis Peine</b>	<b>Ausprägung Stadt Salzgitter</b>	<b>Ausprägung Landkreis Wolfenbüttel</b>	<b>Ausprägung Stadt Wolfsburg</b>
Anzahl	710	330	370	425
Kaufzeitpunkt	01.07.2015	01.07.2015	01.07.2015	01.07.2015
Lage (Bodenrichtwert)	50/70/100/150 €/m <sup>2</sup>	50/70/100 €/m <sup>2</sup>	50/85/125/150 €/m <sup>2</sup>	100/135/170 €/m <sup>2</sup>
Modifiziertes Baujahr	1960 - 2010	1960 - 2010	1960 - 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>
Standardstufe	2,5	2,5	2,5	2,5
Lageklassenfaktor	3	ohne	ohne	ohne

## Stadt Braunschweig

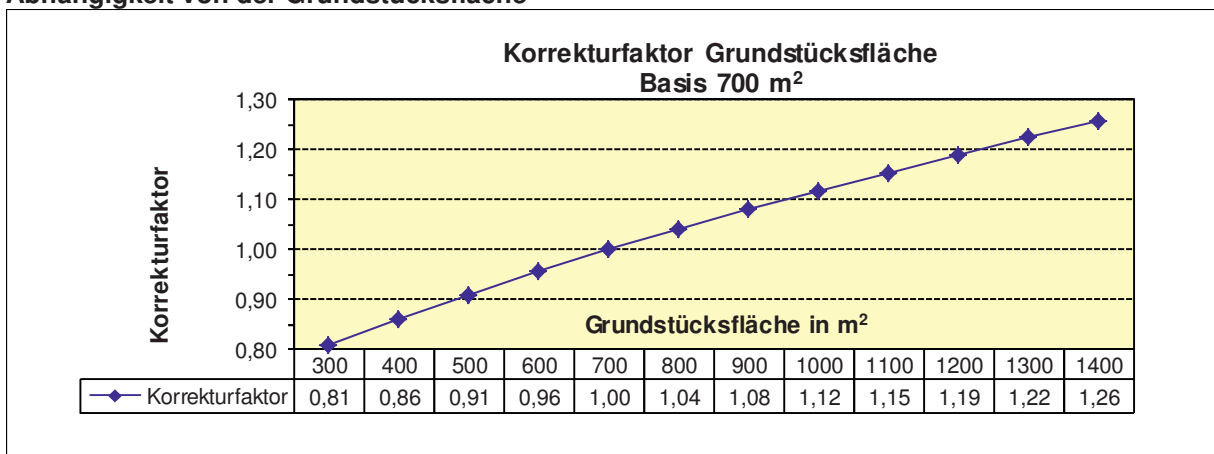
### Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



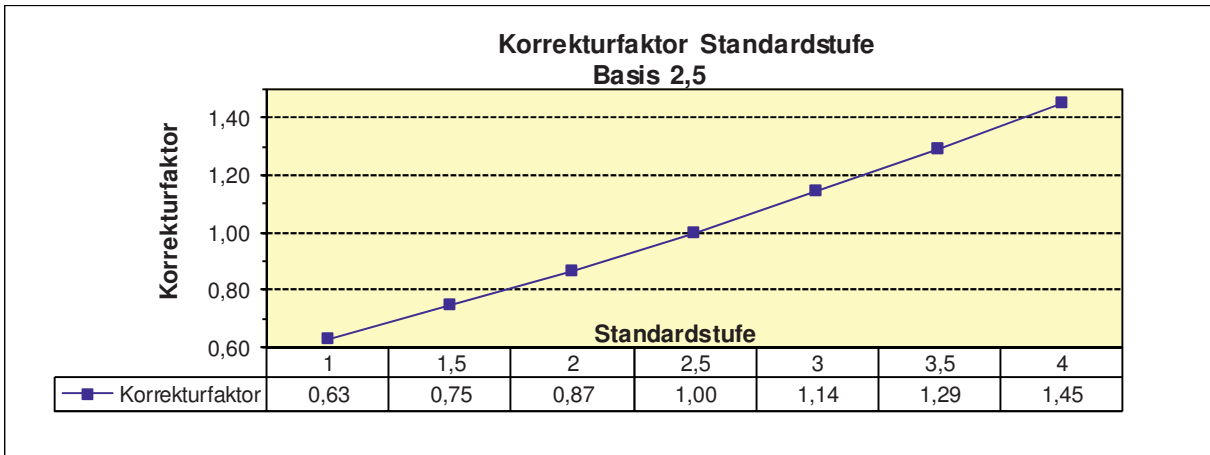
### Abhängigkeit von der Wohnfläche



### Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



**Abhängigkeit von der Standardstufe**

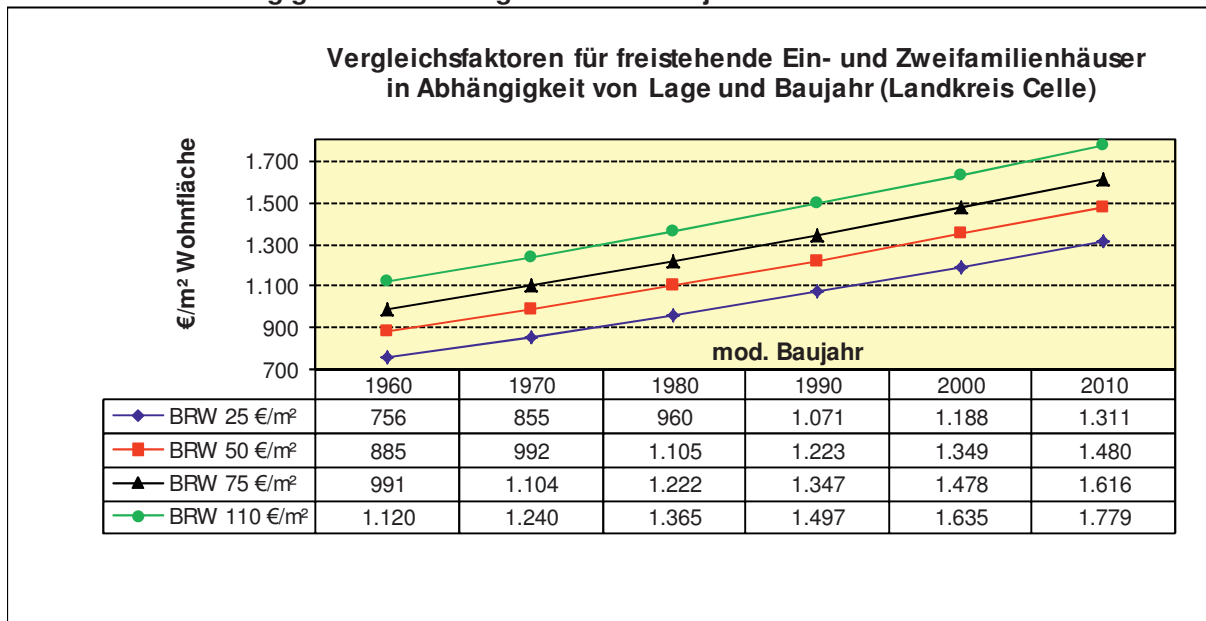


Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

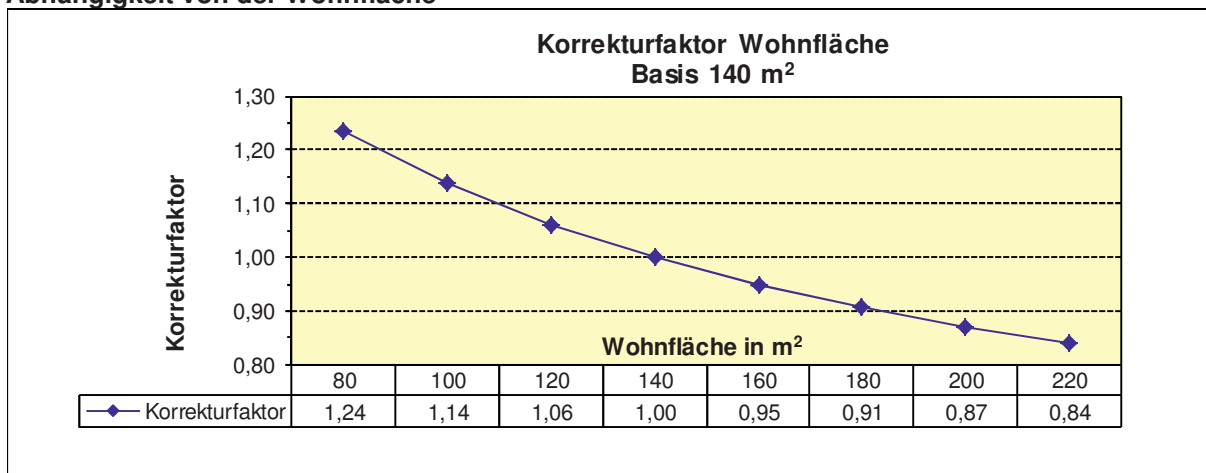


**Landkreis Celle**

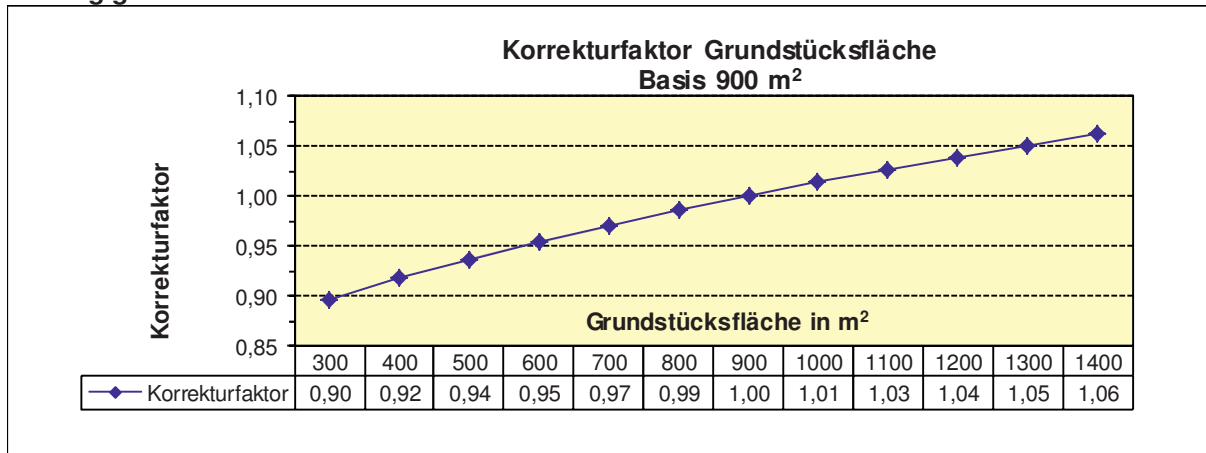
**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



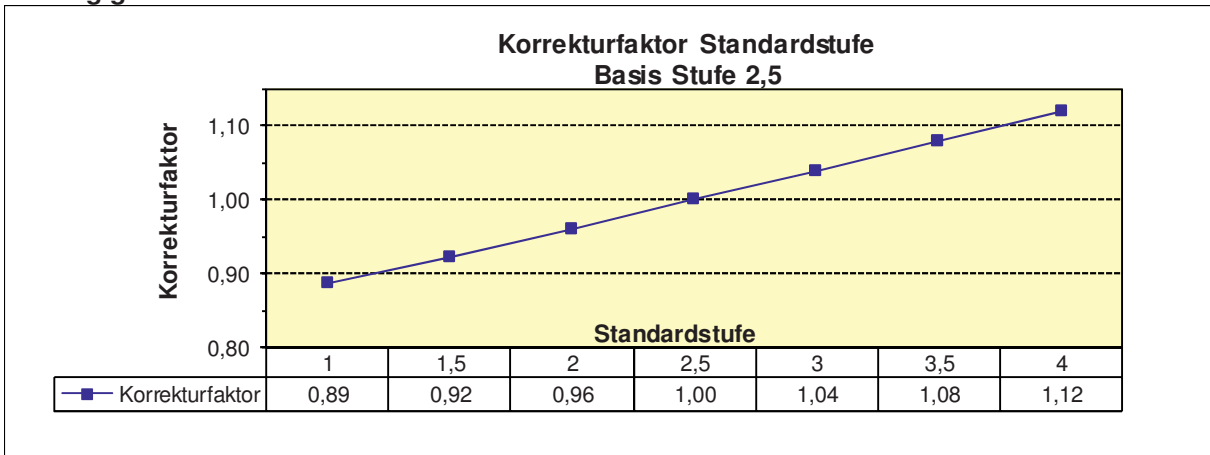
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



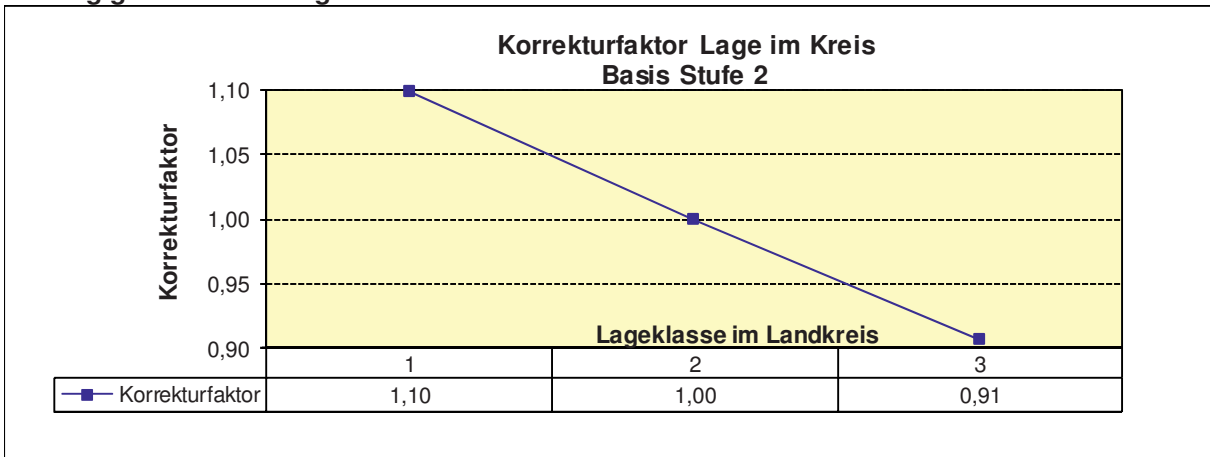
**Abhängigkeit von der Grundstücksfläche**



**Abhängigkeit von der Standardstufe**



**Abhängigkeit von der Lage im Kreis**



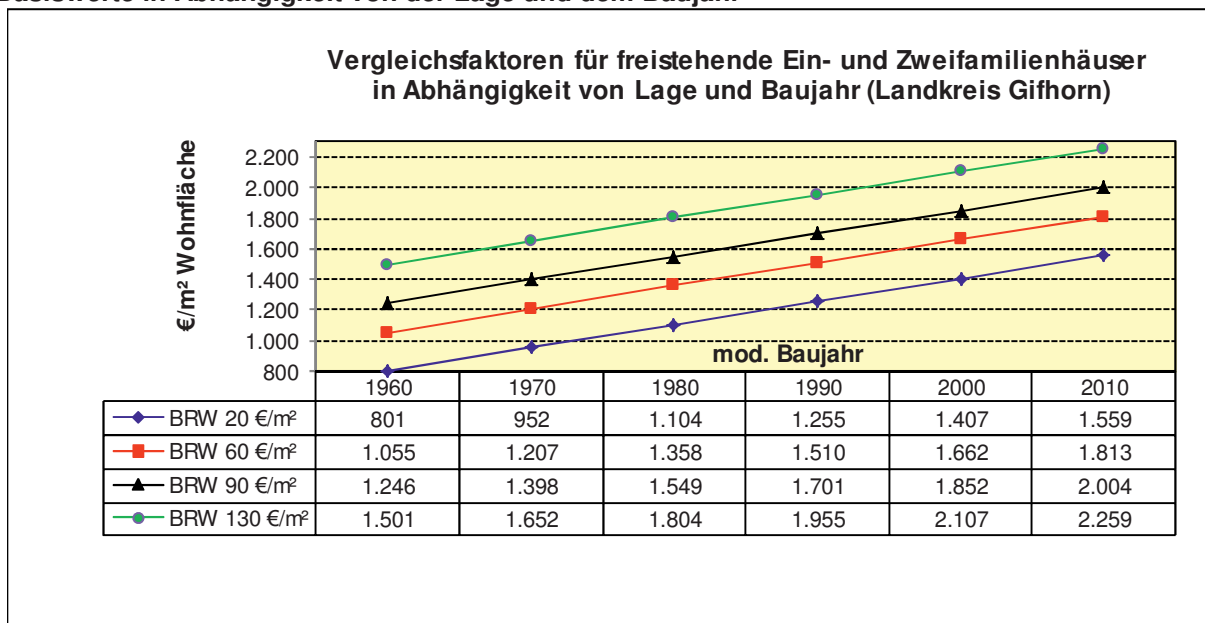
Lageklassen im Landkreis

- 1 Stadt Celle
- 2 Süd/Westkreis
- 3 Nord/Ostkreis

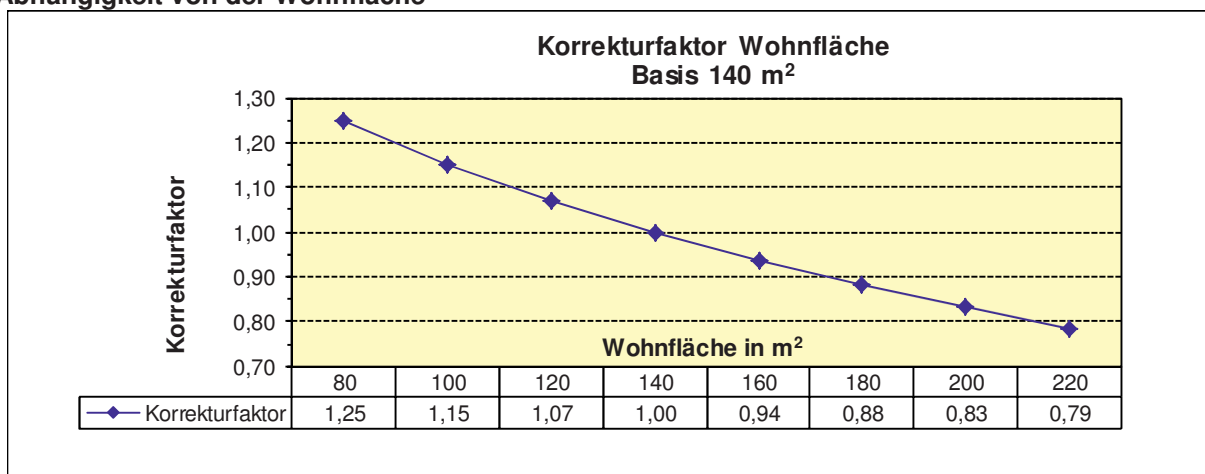
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Landkreis Gifhorn**

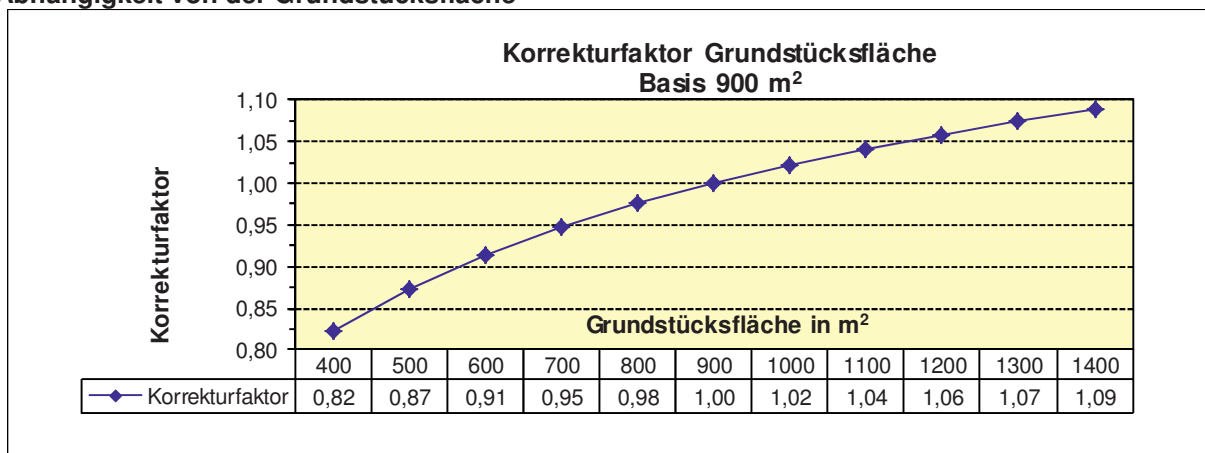
**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



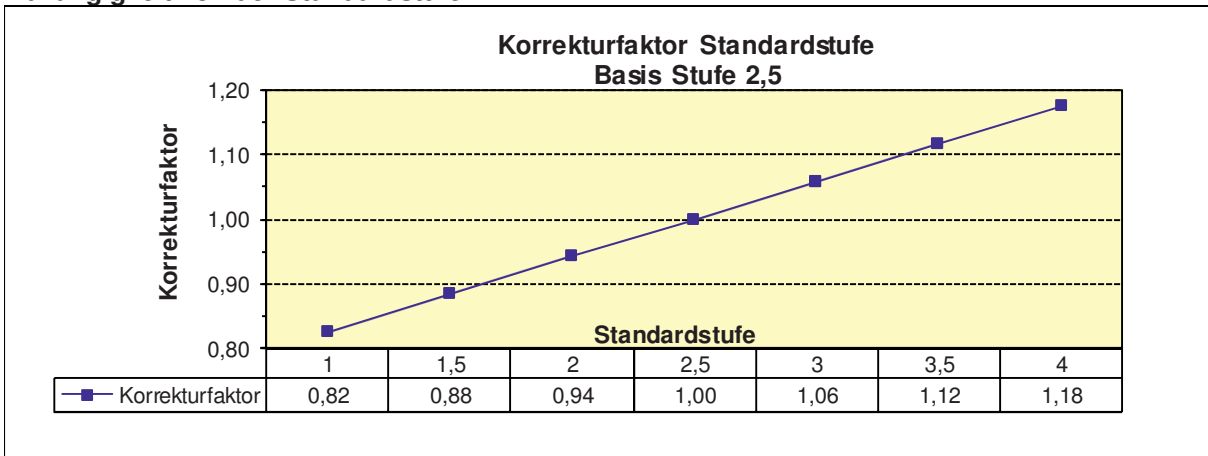
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



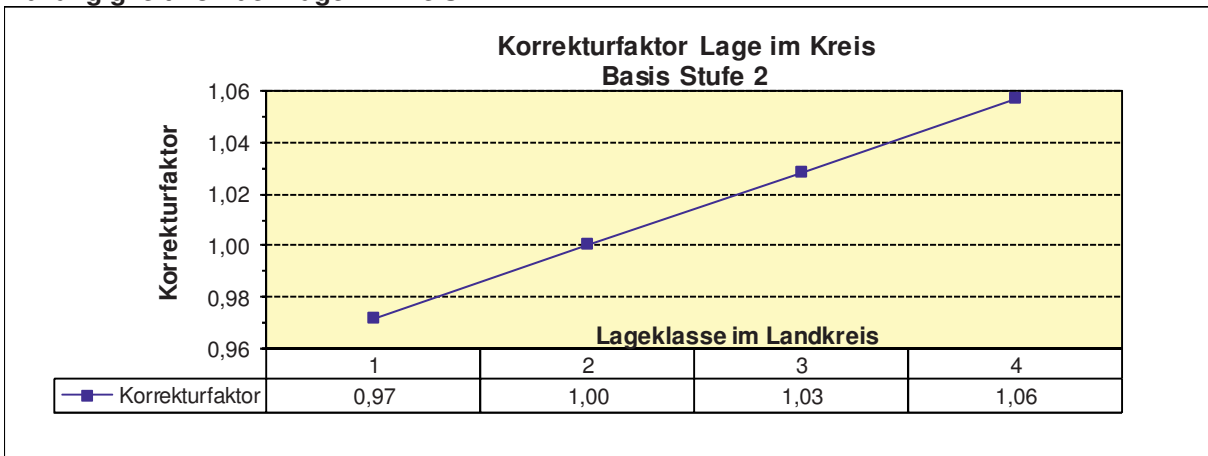
**Abhängigkeit von der Grundstücksfläche**



**Abhängigkeit von der Standardstufe**



**Abhängigkeit von der Lage im Kreis**



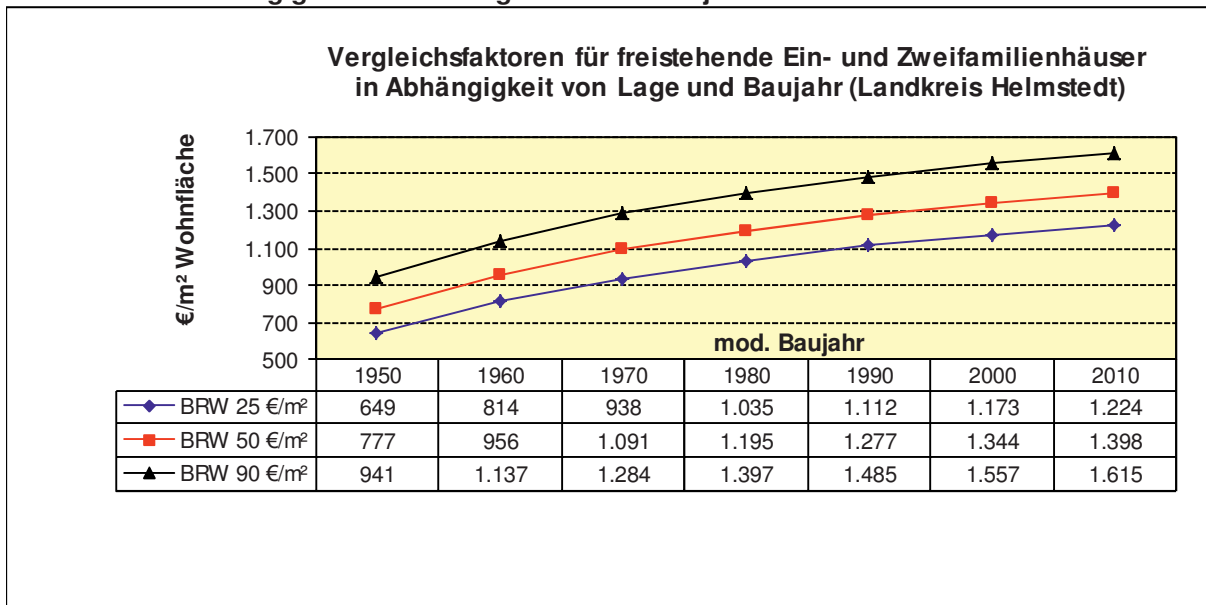
Lageklassen im Landkreis

- 1 Nordkreis
- 2 Raum Gifhorn-Wolfsburg
- 3 Stadt Gifhorn
- 4 Südkreis

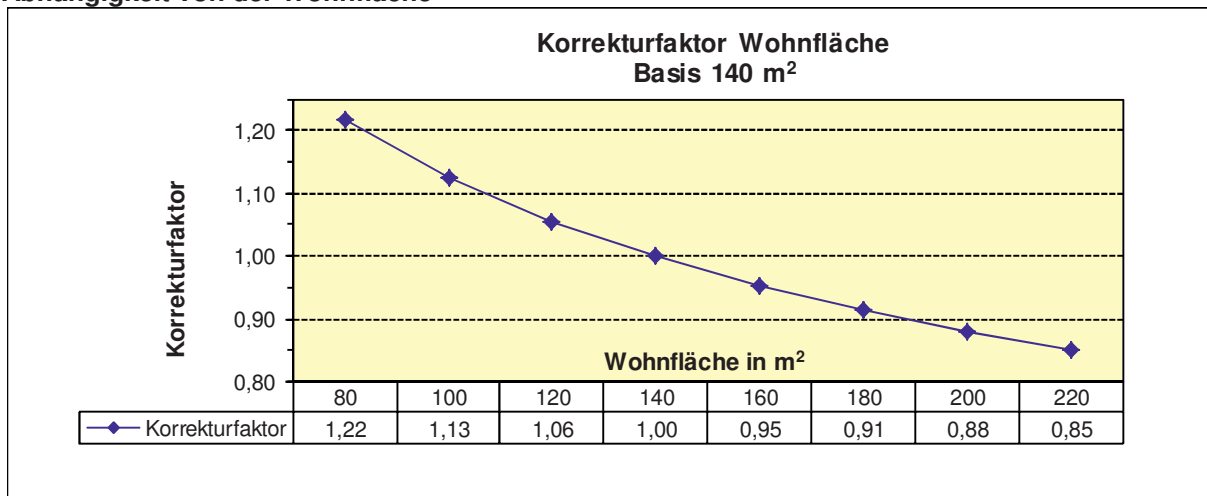
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Landkreis Helmstedt**

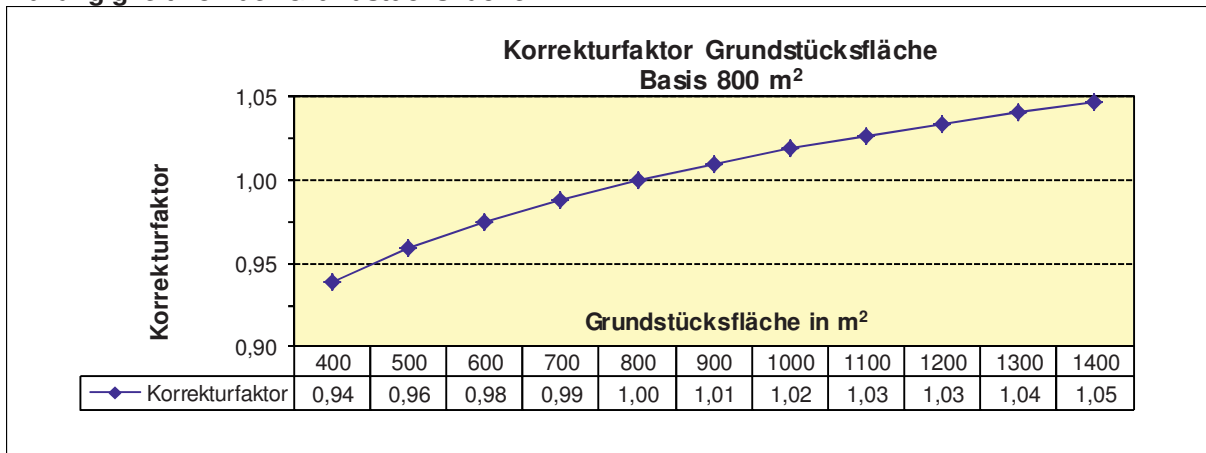
**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



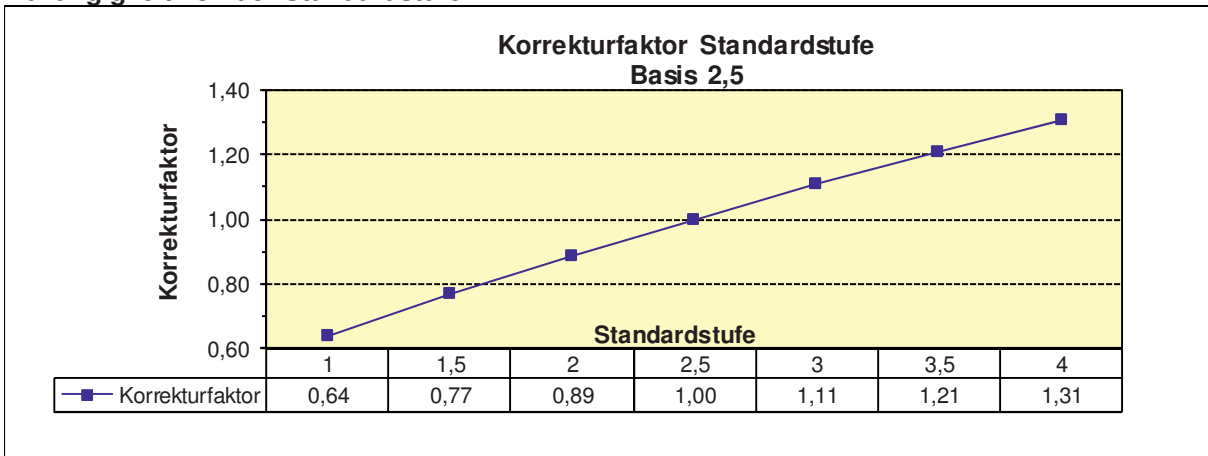
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



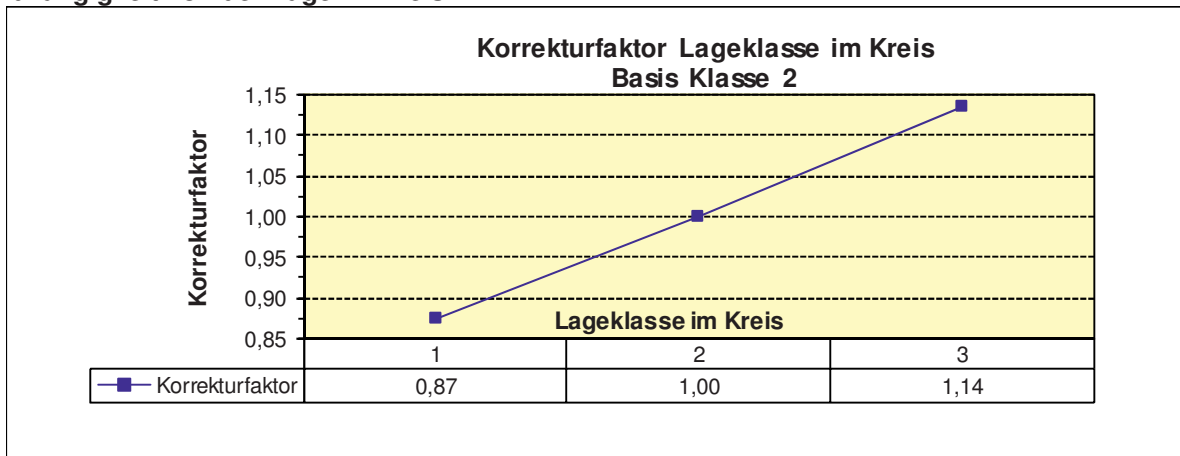
**Abhängigkeit von der Grundstücksfläche**



**Abhängigkeit von der Standardstufe**



**Abhängigkeit von der Lage im Kreis**



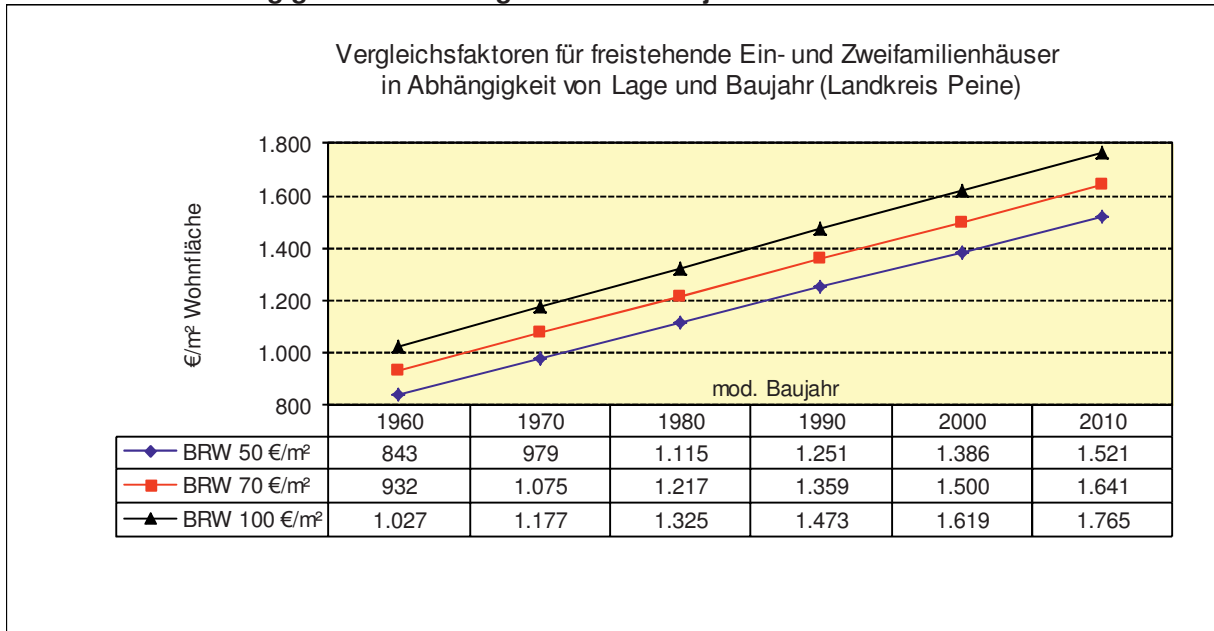
Lageklassen im Landkreis

- 1 Südkreis, Schöningen, Büddenstedt
- 2 Helmstedt, Königslutter
- 3 Nordkreis, Lehre, Velpke

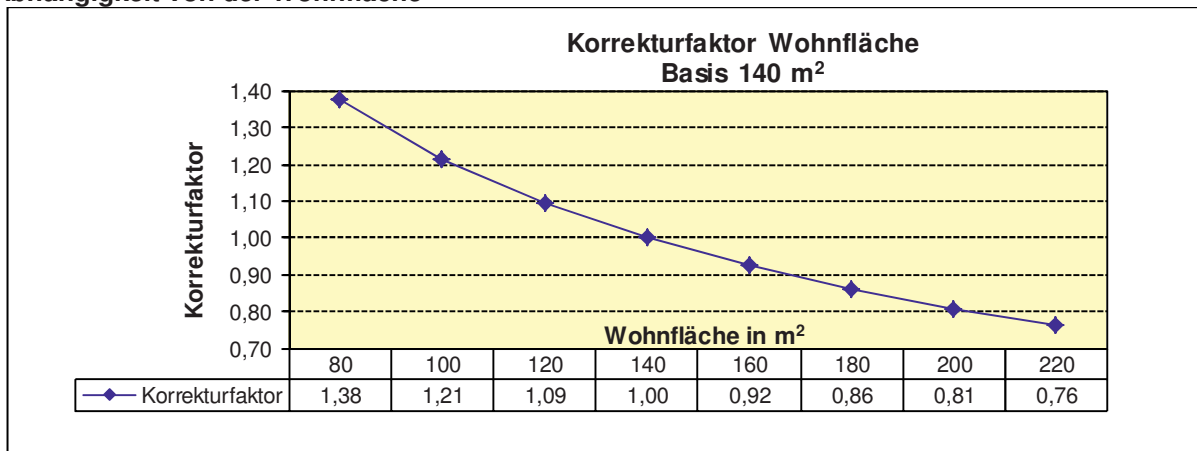
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Landkreis Peine**

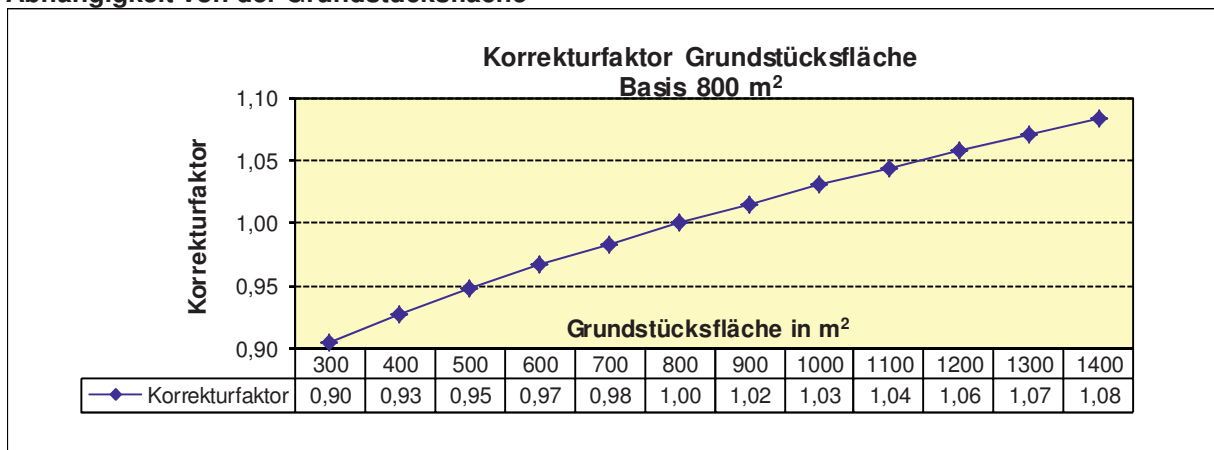
**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



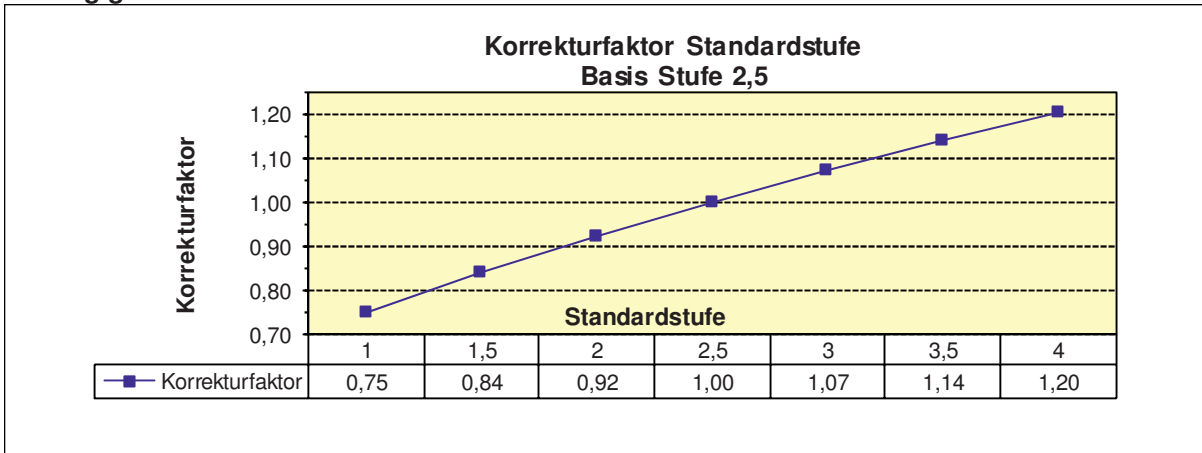
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



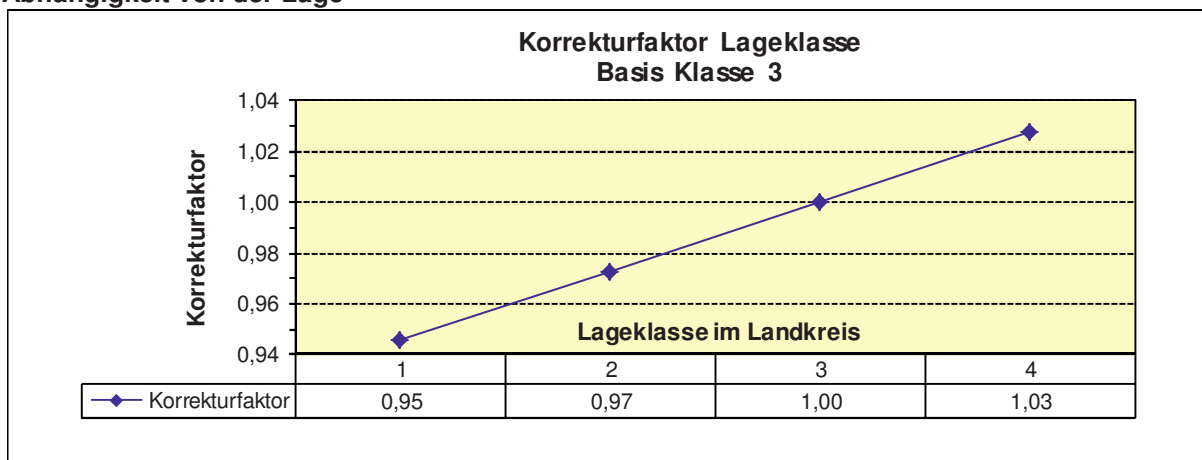
**Abhängigkeit von der Grundstücksfläche**



**Abhängigkeit von der Standardstufe**



**Abhängigkeit von der Lage**



Lageklassen im Landkreis

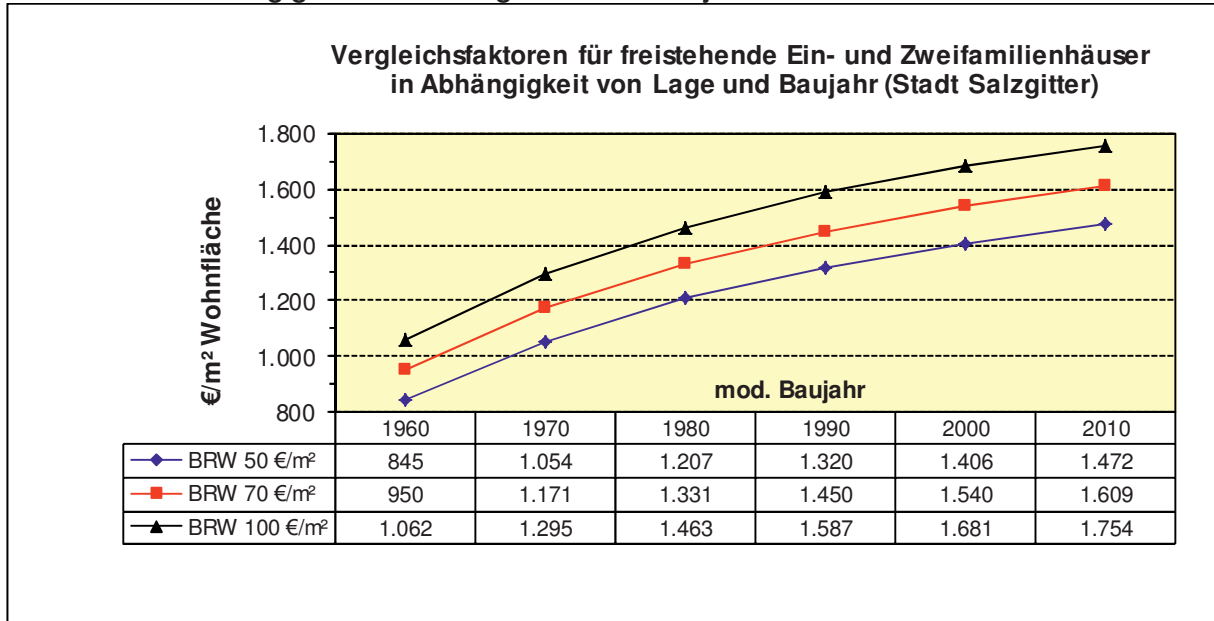
- 1 Hohenhameln, Lengede, Lahstedt, Ilsede
- 2 Edemissen, Ortsteile Peine
- 3 Vechede, Wendeburg
- 4 Stadt Peine, Ortsteile Vöhrum und Stederdorf

Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

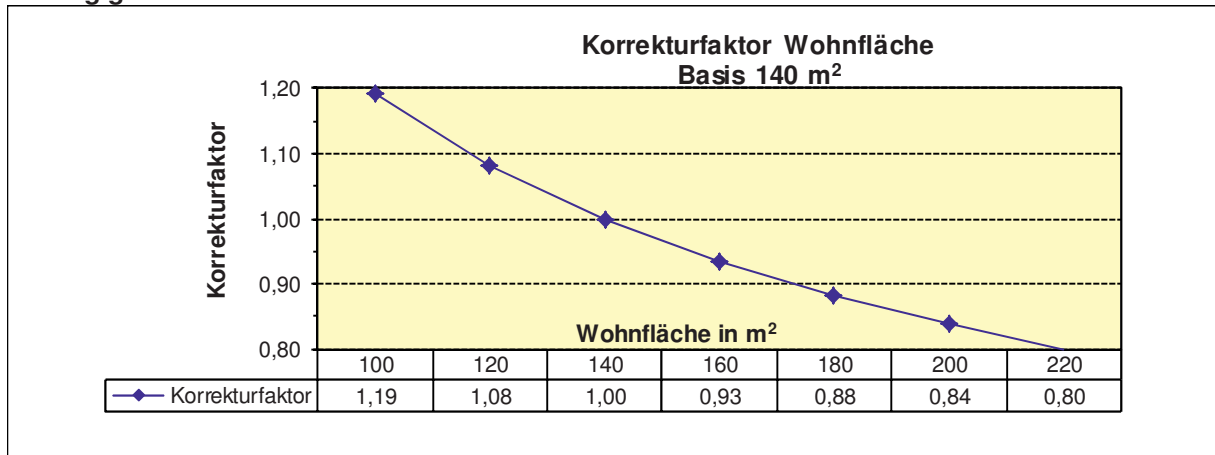


## Stadt Salzgitter

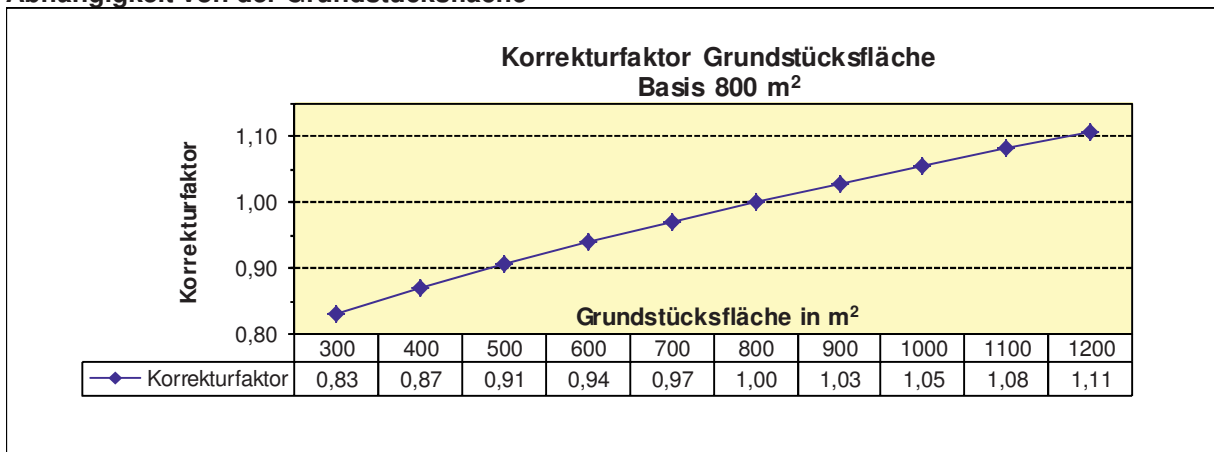
### Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



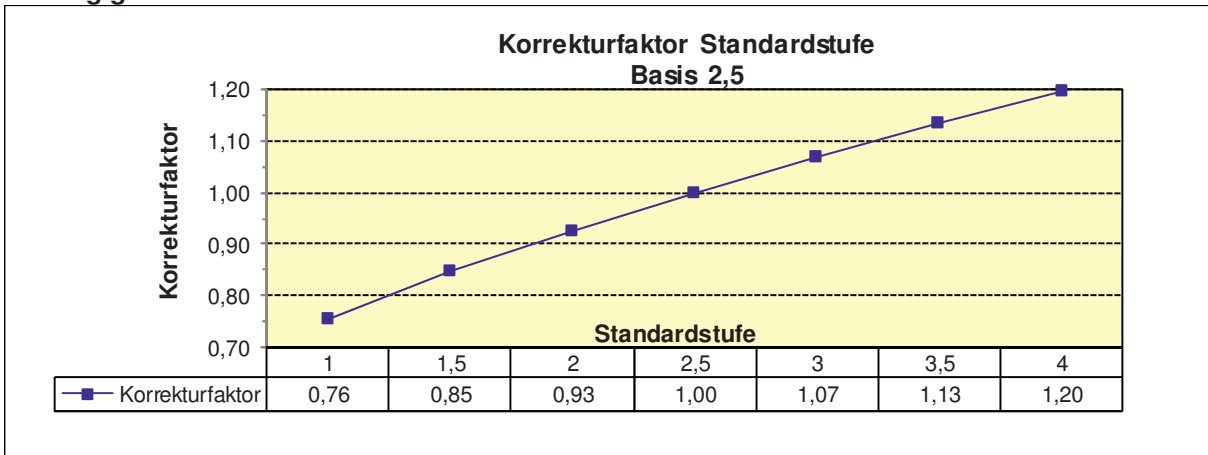
### Abhängigkeit von der Wohnfläche



### Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



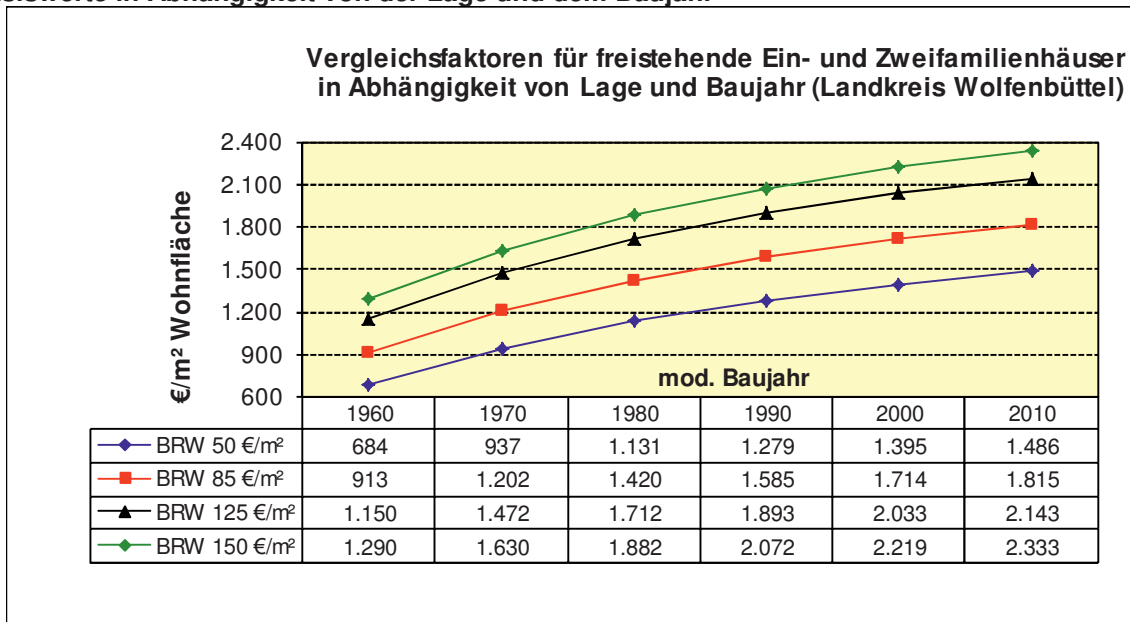
**Abhängigkeit von der Standardstufe**



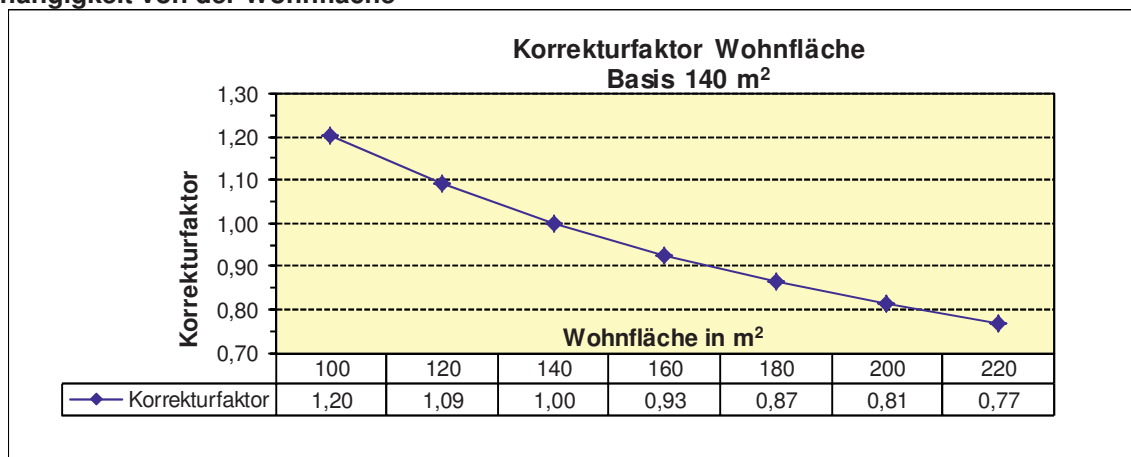
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Landkreis Wolfenbüttel**

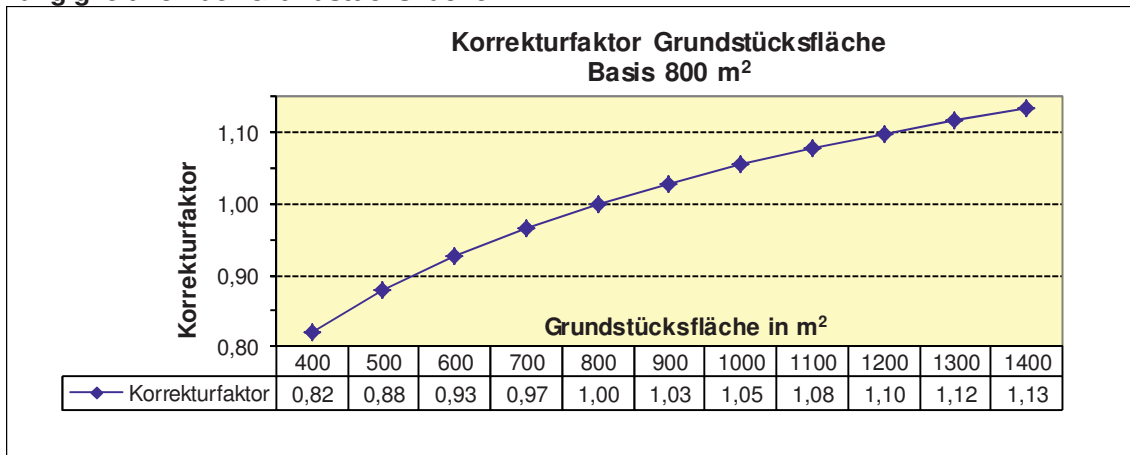
**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



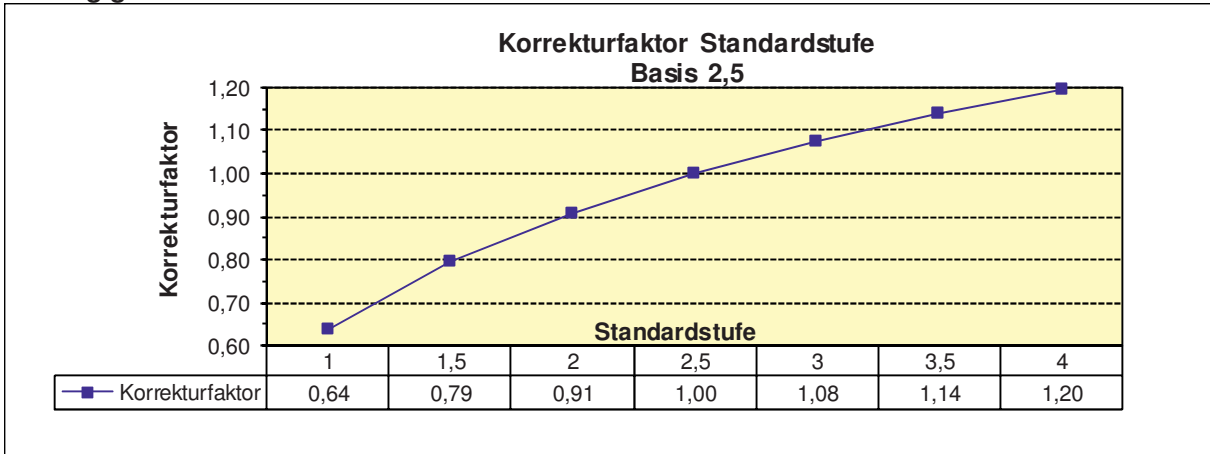
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



**Abhängigkeit von der Grundstücksfläche**



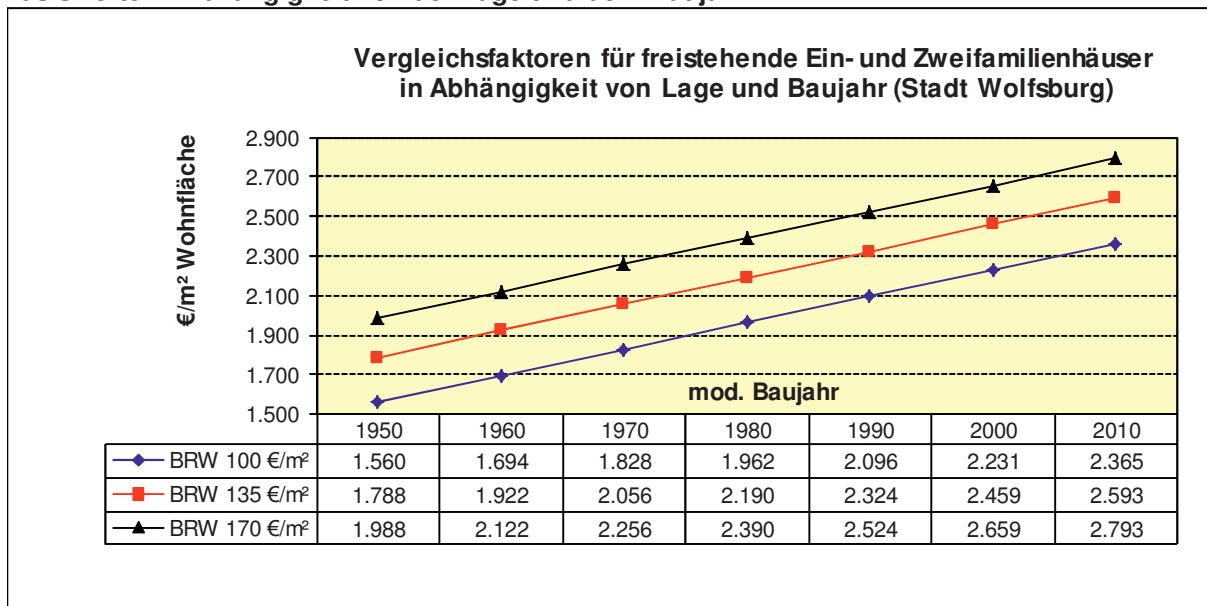
**Abhängigkeit von der Standardstufe**



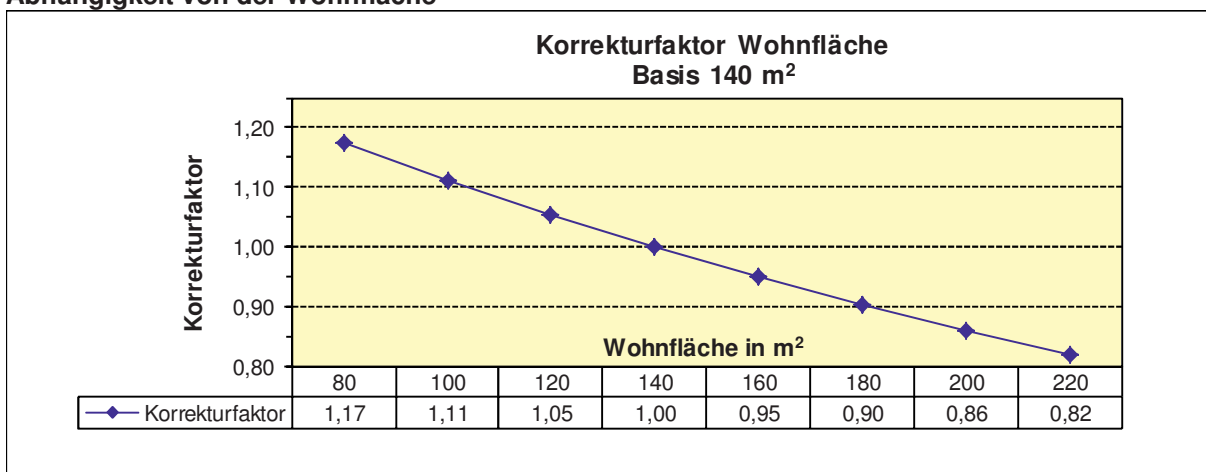
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Stadt Wolfsburg**

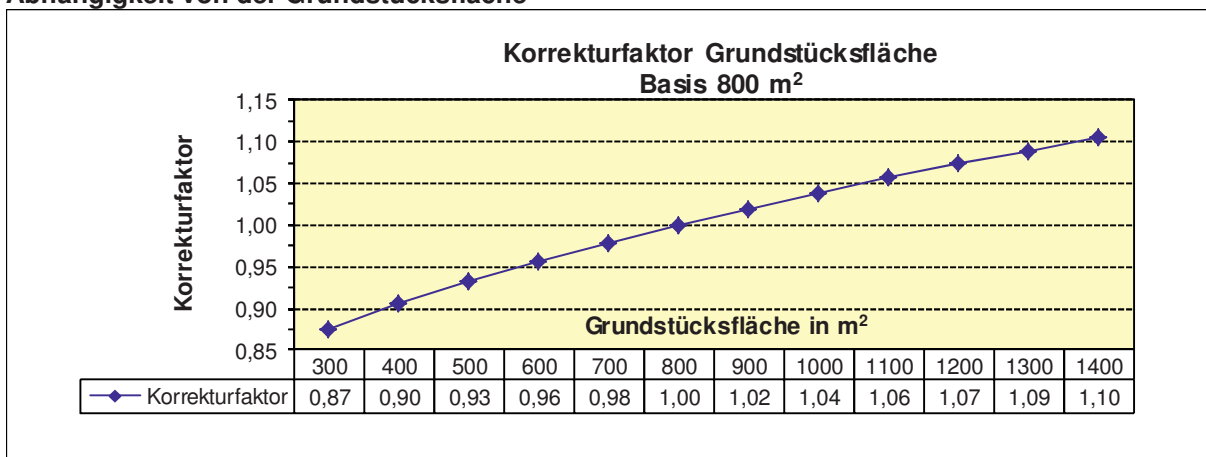
**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



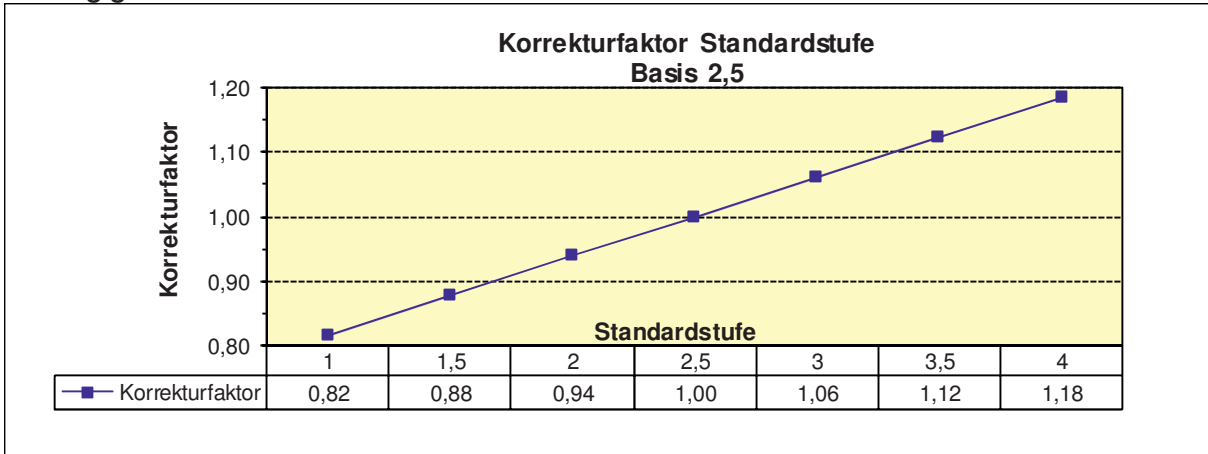
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



**Abhängigkeit von der Grundstücksfläche**



**Abhängigkeit von der Standardstufe**



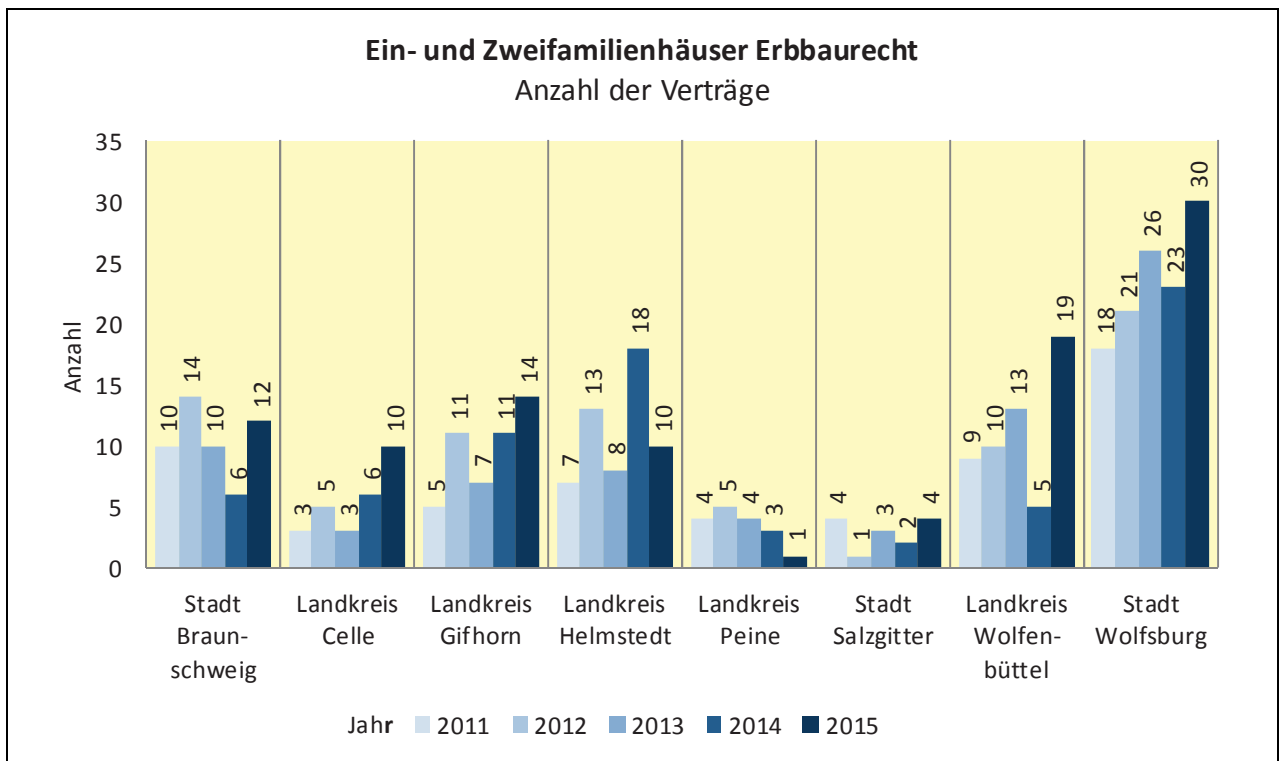
**Anwendungsbeispiel**

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

Anwendungsbeispiel Landkreis Helmstedt:			
Bodenrichtwert:	50 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche:	180 m <sup>2</sup>
Modifiziertes Baujahr:	1970	Grundstücksgröße:	1100 m <sup>2</sup>
Standardstufe	3	Lage im Landkreis:	3
Vergleichsfaktor (Tabelle)	1.091 €/m <sup>2</sup> <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>		
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,91 <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>		
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße	1,03 <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>		
Korrekturfaktor für Standardstufe	1,11 <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>		
Korrekturfaktor für Lage im Landkreis	1,14 <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>		
Vergleichswert =	Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstücksgröße x Korrekturfaktor Standardstufe x Korrekturfaktor Lage im Landkreis		
	1.091 €/m <sup>2</sup> x 0,91 x 1,03 x 1,11 x 1,14 = 1294 €/m <sup>2</sup>		
Grundstückswert =	Vergleichswert x Wohnfläche		
	1.294 €/m <sup>2</sup> x 180 m <sup>2</sup> = <b>rd. 233.000 €</b>		

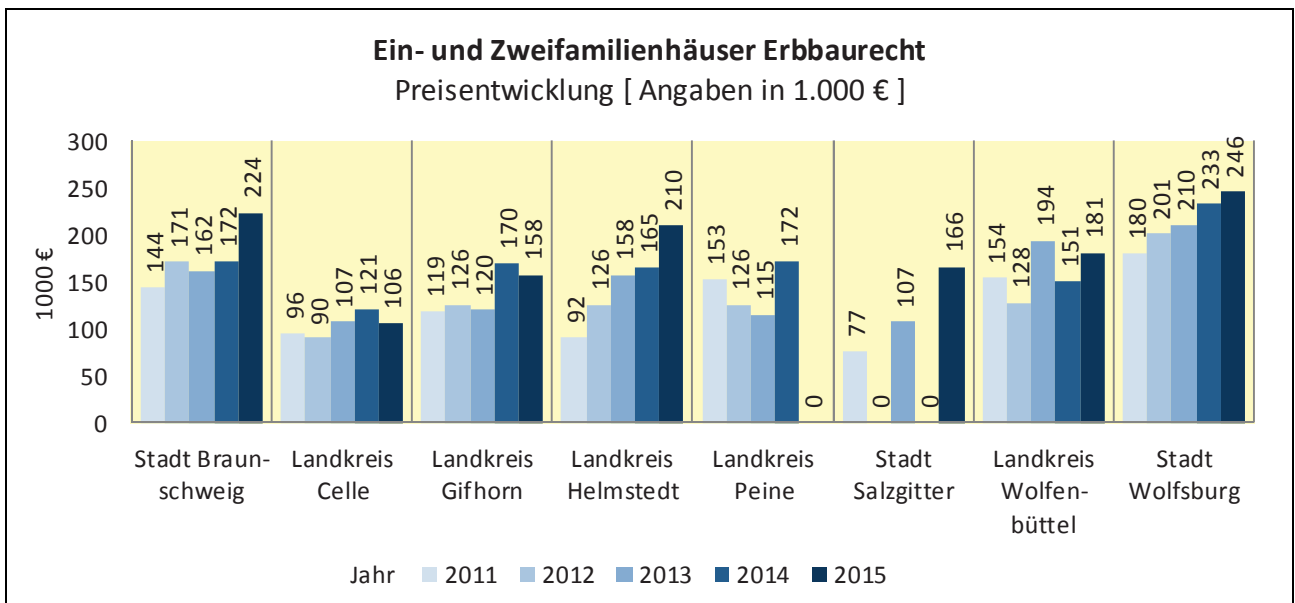
### 9.2.4 Erbbaurechte

Im Berichtszeitraum 2015 wurden in der gesamten Region 100 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	
2011	210	182	87 %	28	13 %
2012	274	244	89 %	30	11 %
2013	227	193	85 %	34	15 %
2014	231	207	90 %	24	10 %
2015	186	156	84 %	30	16 %

**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 2015**

verkaufte Objekte 2015 (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	14 (9)	1962 (1961)	136 (137)	1.795 (1.575)	240.000 (209.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2015	16 (14)	1982 (1984)	141 (138)	1.822 (1.800)	250.000 (249.000)



### Vergleichsfaktoren Erbbaurecht

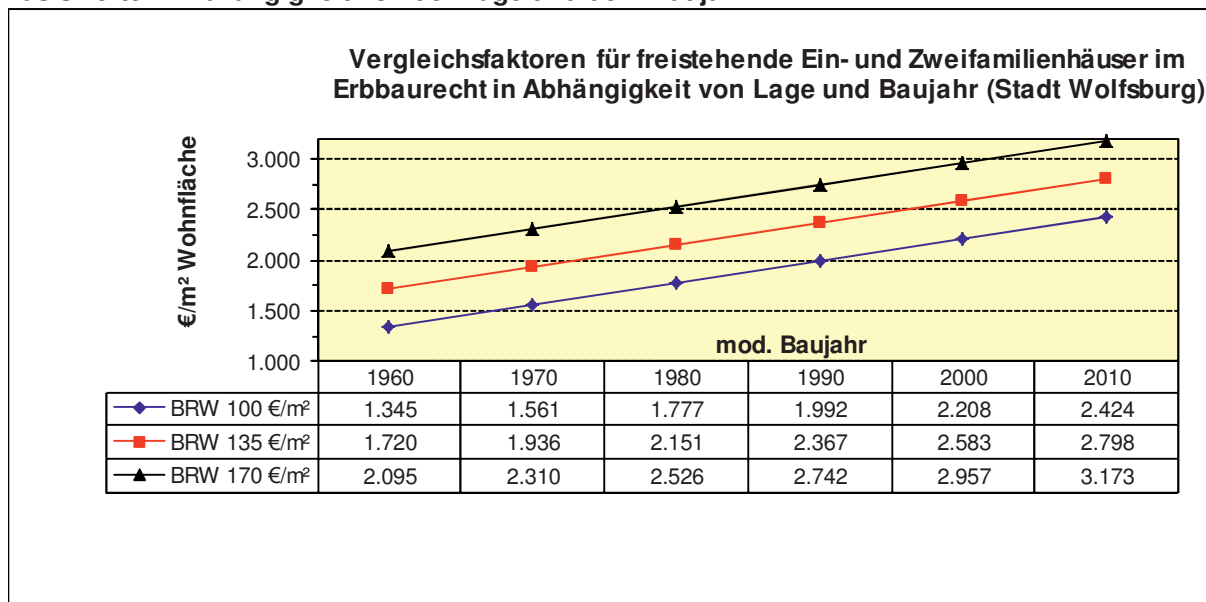
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche)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

Merkmal	Bereich	Mittelwert Stadt Wolfsburg
Kaufzeitpunkt	2011 - 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	85 €/m <sup>2</sup> - 250 €/m <sup>2</sup>	120 €/ m <sup>2</sup>
Modifiziertes Baujahr	1950 - 2010	1977
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup> - 1500 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>
Garage	nicht vorhanden, vorhanden	vorhanden
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	Vollkeller
Standardstufe	1 - 4,5	2,3

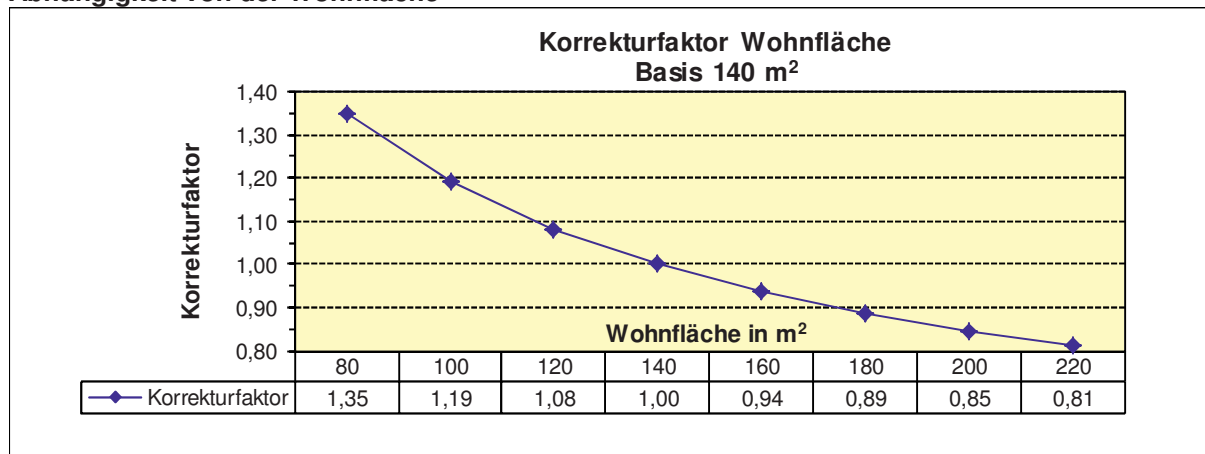
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
	Stadt Wolfsburg
Kaufzeitpunkt	01.07.2015
Lage (Bodenrichtwert)	100/135/170 €/m <sup>2</sup>
Modifiziertes Baujahr	1960 - 2010
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>
Standardstufe	2,5

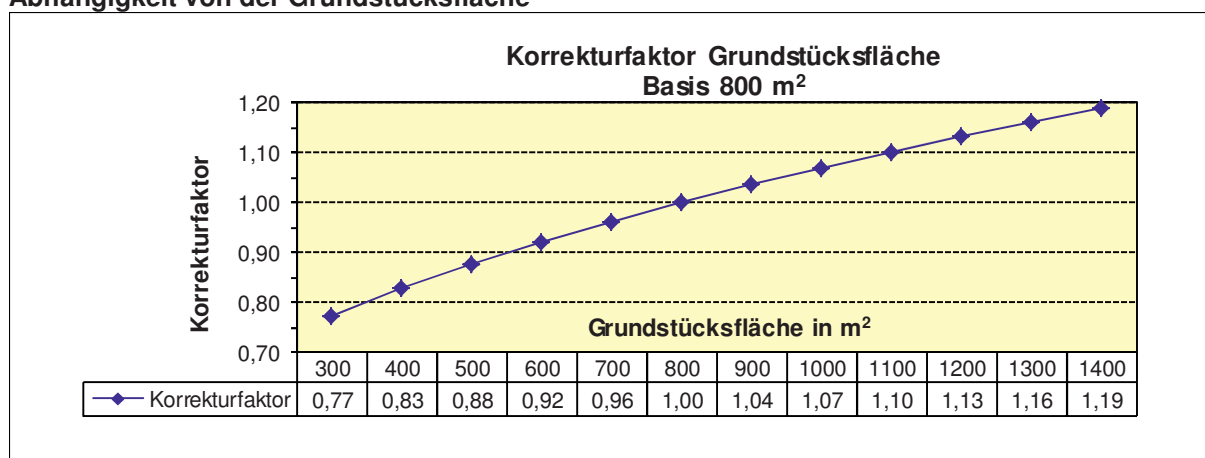
### Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



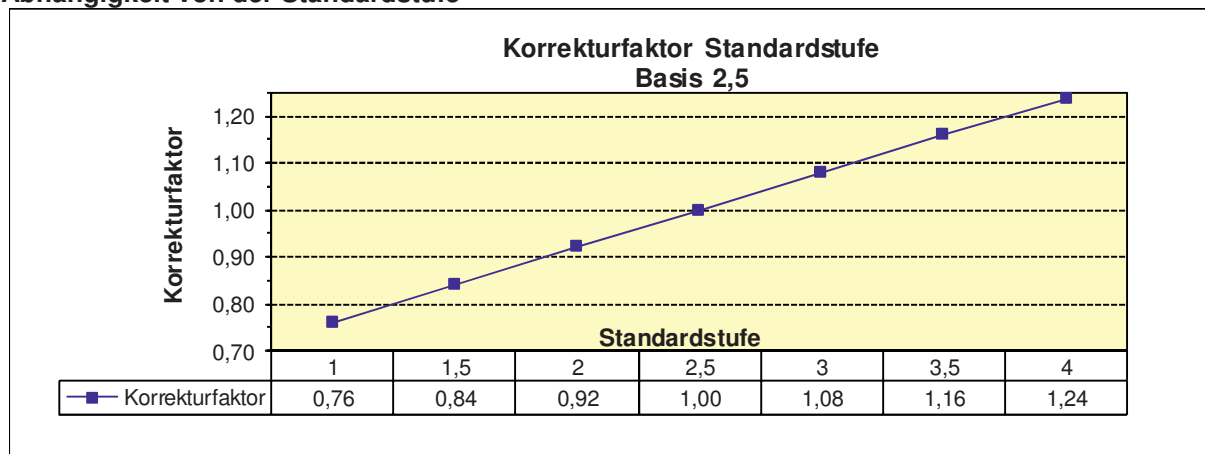
### Abhängigkeit von der Wohnfläche



### Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



### Abhängigkeit von der Standardstufe



## 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	20	150	20	18
Auswertejahre	2009-2015	2008-2015	2009-2015	2011-2015
Durchschnitt	2013	2012	2013	2014
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	160 €/m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>	68 €/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> - 290 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup> - 260 m <sup>2</sup>
Durchschnitt	140 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Baujahr	1900 - 2013	1909 - 2014	1940 - 2010	1940 - 2010
Durchschnitt	1970	1970	1980	1946
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	23 - 70 Jahre	9 - 70 Jahre	12 - 61 Jahre	11 - 68 Jahre
Durchschnitt	48 Jahre	52 Jahre	35 Jahre	26 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	4,40 - 13,00 €/m <sup>2</sup>	2,25 - 8,40 €/m <sup>2</sup>	2,80 - 8,40 €/m <sup>2</sup>	1,60 - 7,65 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	6,80 €/m <sup>2</sup>	5,00 €/m <sup>2</sup>	5,05 €/m <sup>2</sup>	4,55 €/m <sup>2</sup>

Merkmal	Landkreis Peine	Stadt Salzgitter	Landkreis Wolfenbüttel	Stadt Wolfsburg
Anzahl der Erwerbsvorgänge	31	9	30	22
Auswertejahre	2010 - 2015	2009 - 2015	2008 - 2015	2011 - 2015
Durchschnitt	2013	2012	2013	2013
Lage (Bodenrichtwert)	50 - 115 €/m <sup>2</sup>	26 - 120 €/m <sup>2</sup>	30 - 125 €/m <sup>2</sup>	95 - 175 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	75 €/m <sup>2</sup>	75 €/m <sup>2</sup>	75 €/m <sup>2</sup>	115 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	60 m <sup>2</sup> - 180 m <sup>2</sup>	56 - 200 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup> - 260 m <sup>2</sup>	86 - 274 m <sup>2</sup>
Durchschnitt	123 m <sup>2</sup>	131 m <sup>2</sup>	151 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>
Baujahr	1940 - 2010	1940 - 2010	1940 - 2010	1932 - 2012
Durchschnitt	1980	1970	1975	1976
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	12 - 61 Jahre	10 - 70 Jahre	25 - 70 Jahre	11 - 70 Jahre
Durchschnitt	34 Jahre	38 Jahre	44 Jahre	43 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	2,85 - 8,10 €/m <sup>2</sup>	3,10 - 6,70 €/m <sup>2</sup>	2,10 - 12,85 €/m <sup>2</sup>	2,00 - 11,20 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	4,90 €/m <sup>2</sup>	4,90 €/m <sup>2</sup>	5,80 €/m <sup>2</sup>	6,90 €/m <sup>2</sup>

Auf Grund von Kaufpreisanalysen ergeben sich folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze:

Stadt / Landkreis		2013	2014	2015
Stadt Braunschweig	Liegenschaftszins	<b>4,8 %</b>	<b>4,6 %</b>	<b>4,6 %</b>
	Vertrauensbereich	4,4 - 5,1	4,3 - 5,0	4,3 - 5,5
Landkreis Celle	Liegenschaftszins	<b>4,0 %</b>	<b>4,2 %</b>	<b>3,9 %</b>
	Vertrauensbereich		3,8 - 4,6	3,7 - 4,1
Landkreis Gifhorn	Liegenschaftszins	<b>3,6 %</b>	<b>3,9 %</b>	<b>3,9 %</b>
	Vertrauensbereich	*	2,0 - 5,8	2,0 - 5,8
Landkreis Helmstedt	Liegenschaftszins	*	<b>4,0 %</b>	<b>4,0 %</b>
	Vertrauensbereich		1,9 - 6,2	1,9 - 5,7
Landkreis Peine	Liegenschaftszins	<b>4,4 %</b>	<b>4,0 %</b>	<b>3,6 %</b>
	Vertrauensbereich	3,5 - 5,3	3,4 - 4,6	3,0 - 4,2
Stadt Salzgitter	Liegenschaftszins	*	*	<b>4,0 %</b>
	Vertrauensbereich			3,2 - 4,9
Landkreis Wolfenbüttel	Liegenschaftszins	<b>3,6 %</b>	<b>4,8 %</b>	<b>3,5 %</b>
	Vertrauensbereich	2,8 - 4,3	4,4 - 5,2	3,2 - 3,9
Stadt Wolfsburg	Liegenschaftszins	*	*	<b>3,6 %</b>
	Vertrauensbereich			1,8 - 5,5

\* keine Daten ermittelt

### 9.2.5.2 Rohertragsfaktoren

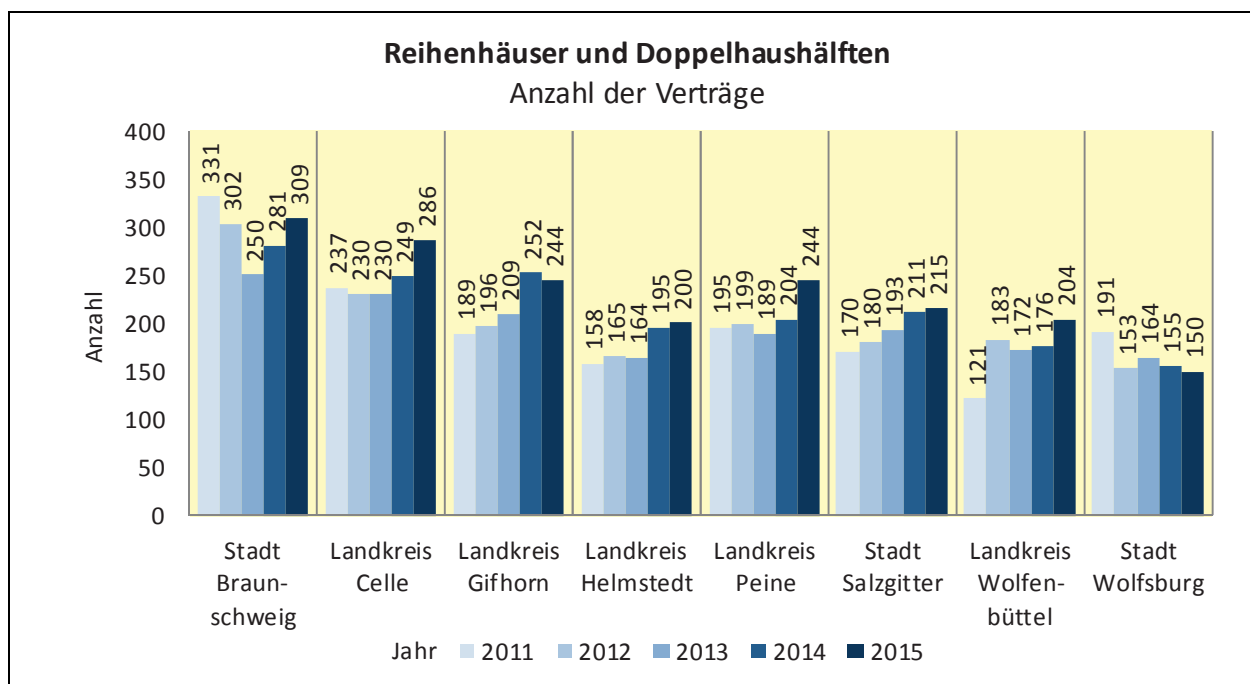
Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten,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

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

Stadt / Landkreis		2013	2014	2015
Stadt Braunschweig	Rohertragsfaktor Baujahr <1945	<b>17,6</b>	<b>17,7</b>	<b>18,4</b>
	Vertrauensbereich	16,1 - 19,1	16,0 - 19,3	16,4 - 20,5
	Anzahl	36		20
Landkreis Celle	Rohertragsfaktor	*	<b>16,5</b>	<b>18,2</b>
	Vertrauensbereich		15,5 - 17,5	17,5 - 18,8
	Anzahl		73	149
Landkreis Gifhorn	Rohertragsfaktor	*	<b>17,1</b>	<b>16,8</b>
	Vertrauensbereich		15,4 - 18,8	15,1 - 18,6
	Anzahl		14	20
Landkreis Helmstedt	Rohertragsfaktor	*	<b>17,1</b>	<b>13,2</b>
	Vertrauensbereich		15,4 - 18,8	11,5 - 14,9
	Anzahl		14	16
Landkreis Peine	Rohertragsfaktor	<b>16,1</b>	<b>16,3</b>	<b>16,6</b>
	Vertrauensbereich	14,4 - 17,8	14,7 - 17,8	15,1 - 18,2
	Anzahl		30	30
Stadt Salzgitter	Rohertragsfaktor	*	*	<b>18,1</b>
	Vertrauensbereich			13,2 - 23,2
	Anzahl			9
Landkreis Wolfenbüttel	Rohertragsfaktor	<b>21,5</b>	<b>18,3</b>	<b>17,9</b>
	Vertrauensbereich	18,3 - 24,7	16,6 - 20,0	15,9 - 19,9
	Anzahl		20	30
Stadt Wolfsburg	Rohertragsfaktor	*	*	<b>19,8</b>
	Vertrauensbereich			18,1 - 21,5
	Anzahl			20

\* keine Daten ermittelt

### 9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften



#### 9.3.1 Preisniveau

Für **Reihenhäuser/Doppelhaushälften** verschiedener Altersgruppen sind **2015** 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 2015 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Städten und Landkreisen

Stadt Braunschweig					
verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	33 (32)	1930 (1929)	115 (110)	1.538 (1.592)	172.000 (181.000)
Baujahr 1946 bis 1969	41 (55)	1961 (1962)	107 (110)	1.707 (1.648)	181.000 (182.000)
Baujahr 1970 bis 1984	29 (19)	1975 (1975)	120 (115)	1.894 (1.847)	224.000 (212.000)
Baujahr 1985 bis 1999	9 (10)	1992 (1994)	136 (135)	2.074 (1.968)	278.000 (272.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	22 (21)	2004 (2006)	134 (133)	2.155 (2.157)	286.000 (293.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	13 (2)	2015 (*)	135 (*)	2.026 (*)	271.000 (*)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Celle					
verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	10 (8)	1929 (1933)	110 (114)	1.072 (858)	114.000 (106.000)
Baujahr 1946 bis 1969	35 (37)	1959 (1959)	91 (85)	1.015 (1.051)	91.000 (88.000)
Baujahr 1970 bis 1984	19 (12)	1977 (1976)	111 (114)	1.102 (1.155)	122.000 (130.000)
Baujahr 1985 bis 1999	8 (4)	1993 (1994)	112 (136)	1.234 (1.147)	136.000 (153.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	63 (1)	2009 (*)	112 (*)	1.285 (*)	144.000 (*)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)

Landkreis Gifhorn					
verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	7 (10)	1912 (1930)	150 (115)	570 (850)	82.000 (99.000)
Baujahr 1946 bis 1969	13 (29)	1957 (1961)	107 (114)	1.168 (1.113)	127.000 (123.000)
Baujahr 1970 bis 1984	10 (19)	1977 (1979)	124 (127)	1.414 (1.313)	167.000 (168.000)
Baujahr 1985 bis 1999	77 (57)	1994 (1995)	113 (117)	1.601 (1.464)	180.000 (168.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	42 (40)	2003 (2002)	122 (116)	1.770 (1.638)	217.000 (189.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	20 (24)	2014 (2014)	114 (135)	1.869 (1.742)	210.000 (233.000)

Landkreis Helmstedt					
verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	20 (22)	1903 (1905)	141 (120)	493 (304)	69.000 (34.000)
Baujahr 1946 bis 1969	43 (52)	1958 (1959)	93 (93)	611 (692)	57.000 (64.000)
Baujahr 1970 bis 1984	8 (9)	1974 (1976)	108 (120)	1.150 (1.176)	118.000 (145.000)
Baujahr 1985 bis 1999	5 (11)	1996 (1995)	106 (111)	1.638 (1.501)	170.000 (162.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	4 (6)	2003 (2002)	119 (129)	2.025 (1.420)	241.000 (185.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	13 (22)	2015 (2014)	112 (97)	1.864 (1.829)	204.000 (171.000)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Peine					
verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	38 (40)	1921 (1921)	125 (115)	755 (701)	91.000 (76.000)
Baujahr 1946 bis 1969	47 (52)	1958 (1958)	103 (104)	855 (834)	87.000 (84.000)
Baujahr 1970 bis 1984	24 (14)	1977 (1978)	114 (122)	1.169 (1.109)	131.000 (134.000)
Baujahr 1985 bis 1999	18 (25)	1994 (1995)	115 (120)	1.408 (1.425)	161.000 (168.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	11 (14)	2003 (2002)	125 (123)	1.707 (1.588)	212.000 (192.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	6 (2)	2015 (*)	138 (*)	1.601 (*)	217.000 (*)

Stadt Salzgitter					
verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	27 (41)	1932 (1938)	105 (105)	897 (868)	92.000 (87.000)
Baujahr 1946 bis 1969	64 (67)	1963 (1961)	98 (102)	1.185 (1.050)	115.000 (105.000)
Baujahr 1970 bis 1984	29 (22)	1976 (1976)	126 (118)	1.149 (1.087)	142.000 (128.000)
Baujahr 1985 bis 1999	22 (16)	1993 (1994)	125 (124)	1.578 (1.501)	189.000 (185.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	8 (10)	2004 (2002)	125 (123)	1.983 (1.562)	245.000 (189.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	5 (1)	2015 (*)	138 (*)	1.750 (*)	241.000 (*)

Landkreis Wolfenbüttel					
verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	54 (46)	1850 (1880)	131 (137)	706 (555)	92.000 (75.000)
Baujahr 1946 bis 1969	64 (46)	1961 (1961)	112 (109)	1.276 (1.260)	137.000 (138.000)
Baujahr 1970 bis 1984	20 (15)	1977 (1976)	132 (131)	1.403 (1.399)	182.000 (181.000)
Baujahr 1985 bis 1999	22 (28)	1996 (1994)	103 (127)	1.641 (1.420)	169.000 (171.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	13 (3)	2003 (2001)	133 (125)	1.737 (1.447)	223.000 (177.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	2 (4)	* (2013)	* (147)	* (1.480)	* (217.000)

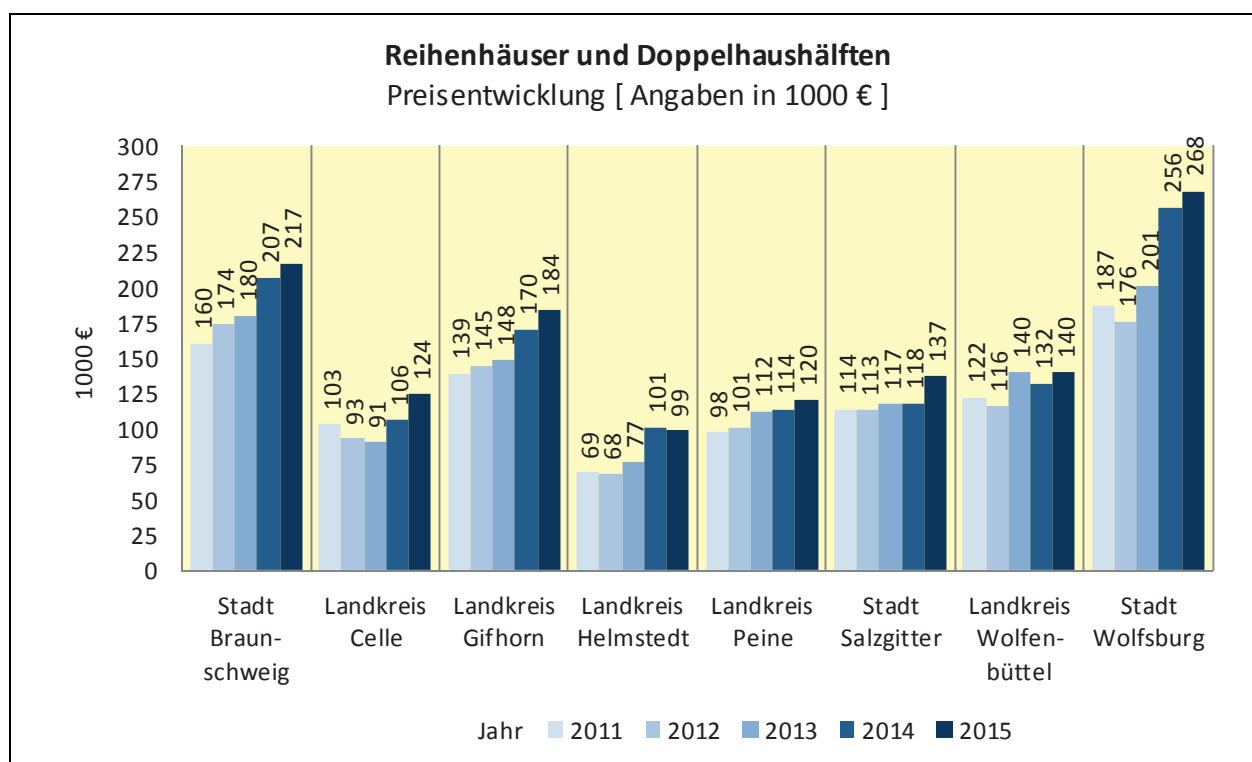
\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht



Stadt Wolfsburg					
verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	11 (6)	1934 (1929)	95 (104)	1.963 (1.570)	180.000 (156.000)
Baujahr 1946 bis 1969	20 (21)	1961 (1958)	109 (113)	1.858 (1.431)	193.000 (156.000)
Baujahr 1970 bis 1984	8 (9)	1979 (1977)	110 (139)	2.162 (1.617)	235.000 (223.000)
Baujahr 1985 bis 1999	8 (11)	1992 (1994)	120 (117)	2.289 (2.013)	275.000 (234.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	28 (18)	2006 (2004)	125 (137)	2.459 (2.197)	304.000 (292.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	23 (34)	2015 (2014)	147 (148)	2.313 (2.240)	337.000 (332.000)

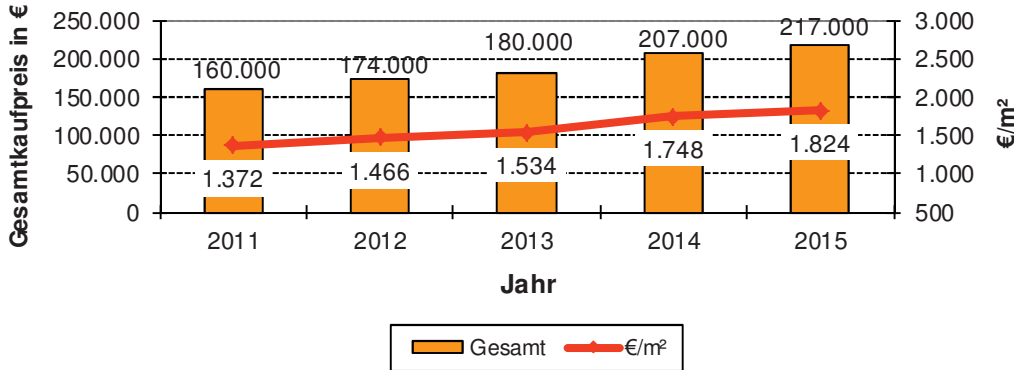
### 9.3.2 Preisentwicklung

Im Folgenden wird die Preisentwicklung für Reihenhäuser und Doppelhaushälften dargestellt.

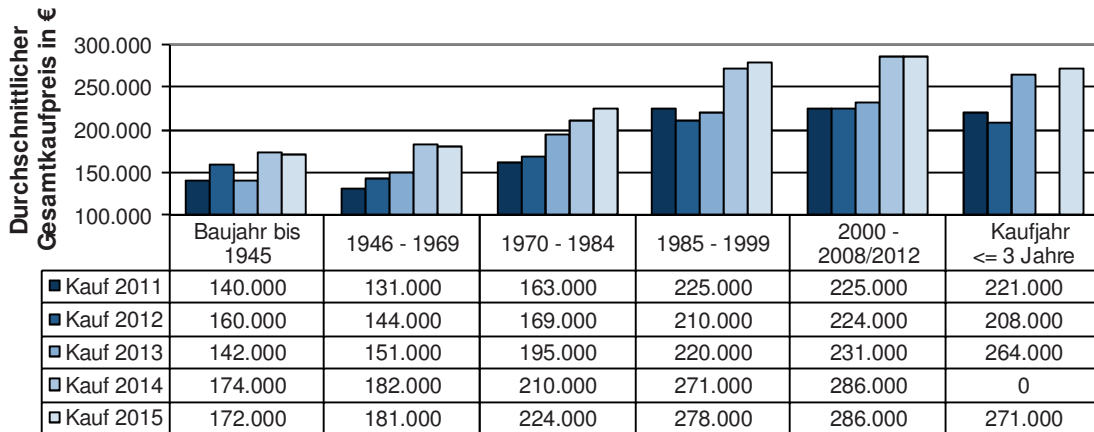


## Stadt Braunschweig

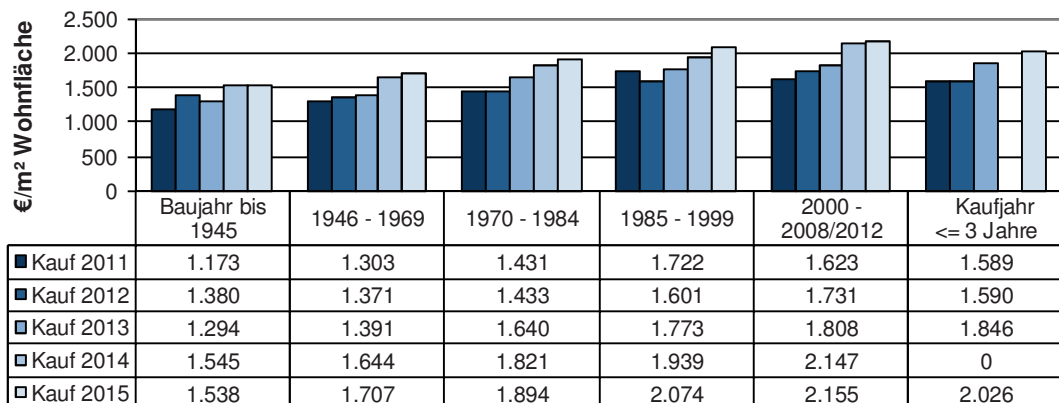
### Preisentwicklung Reihenhäuser und Doppelhaushälften



### Aufteilung nach Baujahrklassen



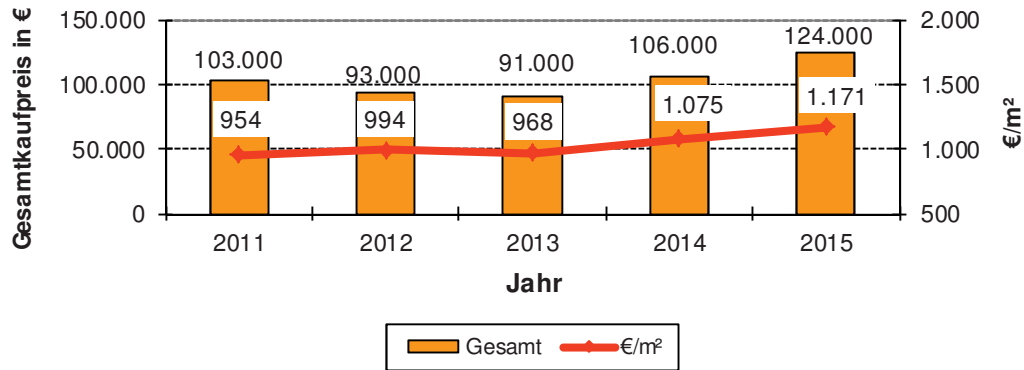
### Aufteilung nach Baujahrklassen



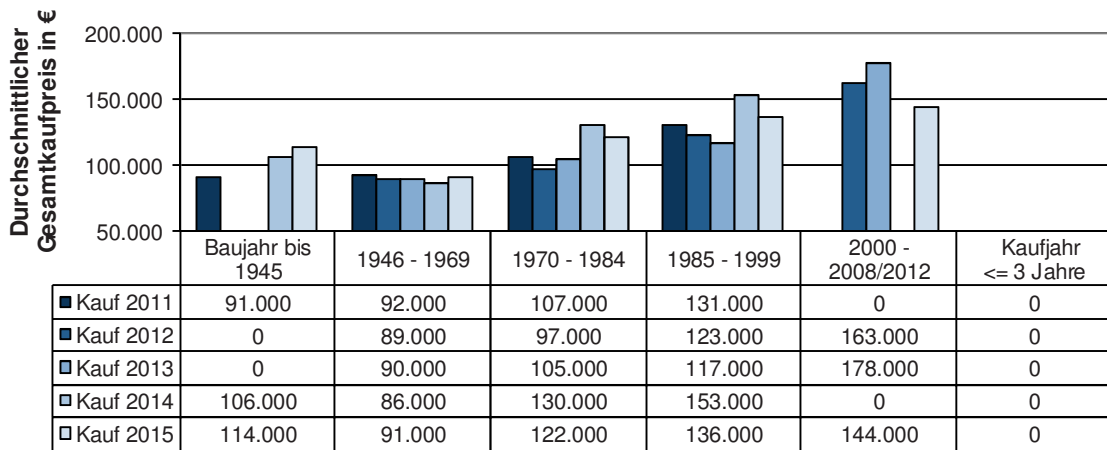
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

**Landkreis Celle**

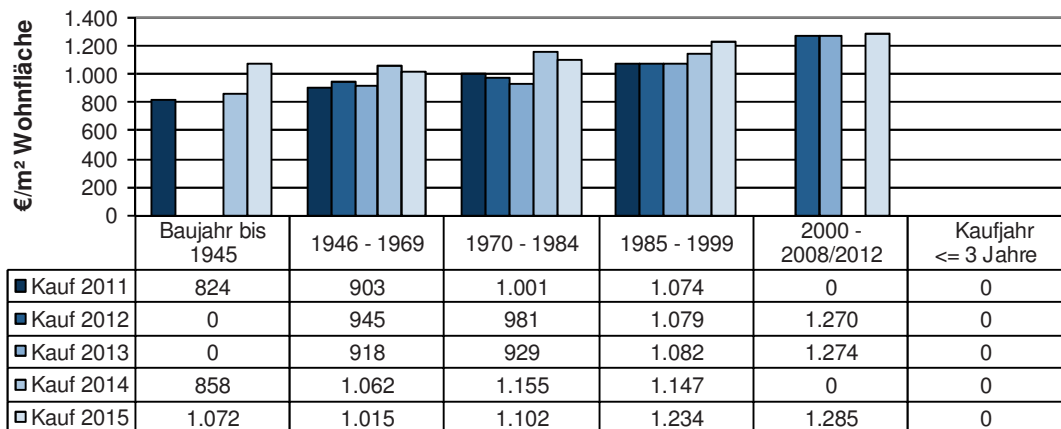
**Preisentwicklung  
Reihenhäuser und Doppelhaushälften**



**Aufteilung nach Baujahrsklassen**



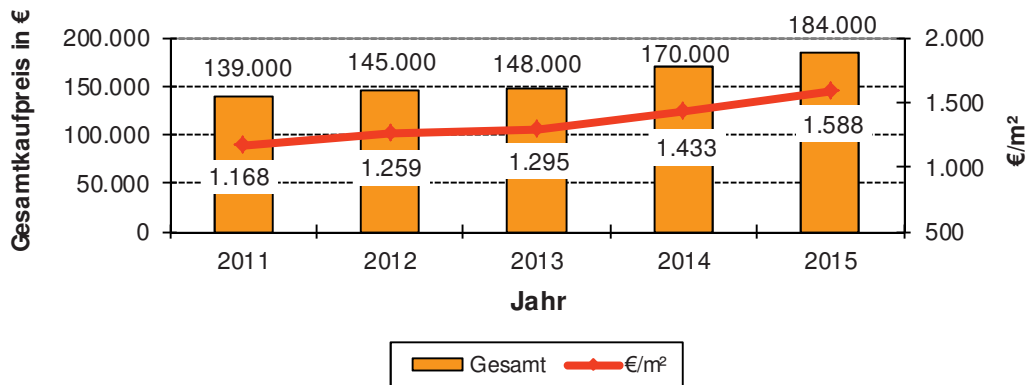
**Aufteilung nach Baujahrsklassen**



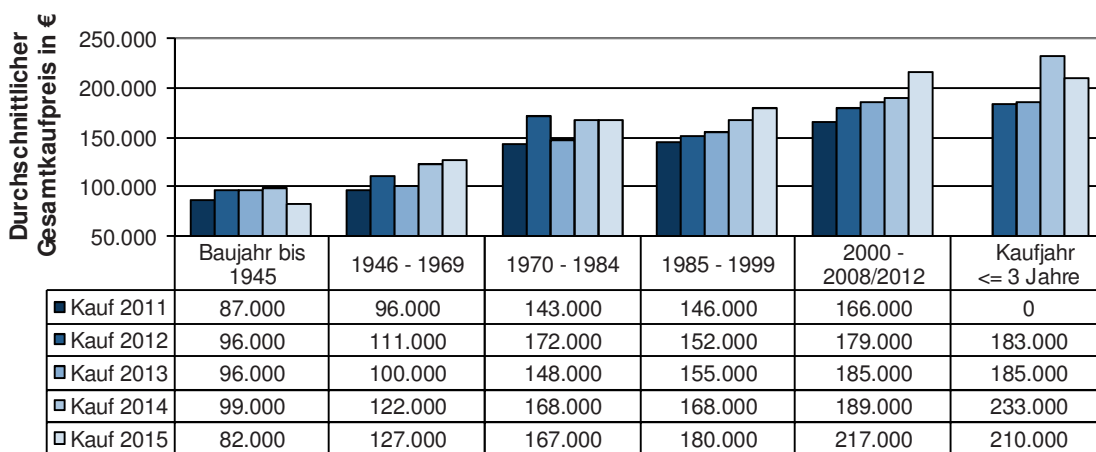
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

### Landkreis Gifhorn

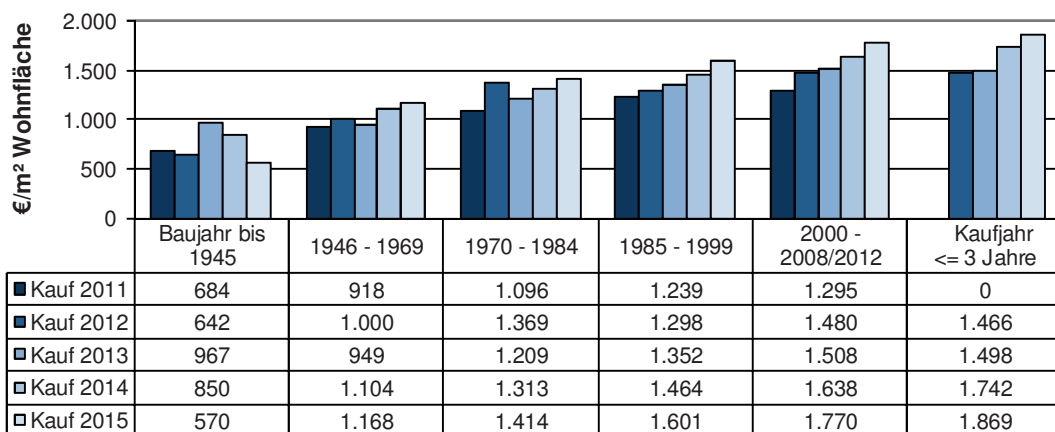
#### Preisentwicklung Reihenhäuser und Doppelhaushälften



#### Aufteilung nach Baujahrsklassen



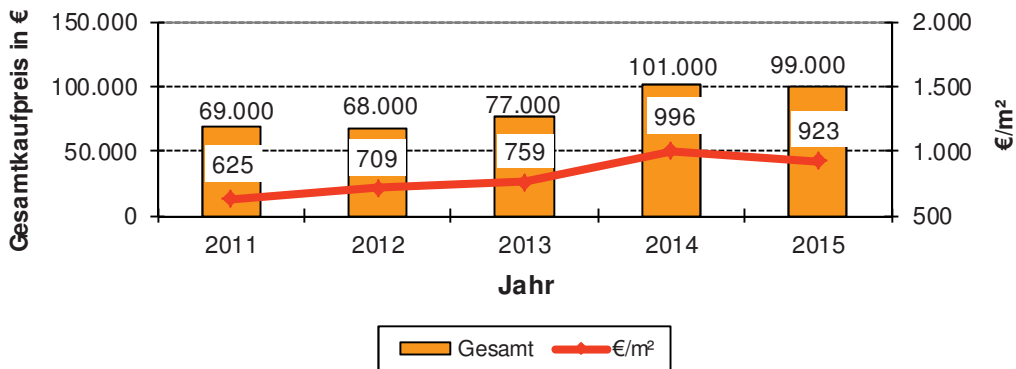
#### Aufteilung nach Baujahrsklassen



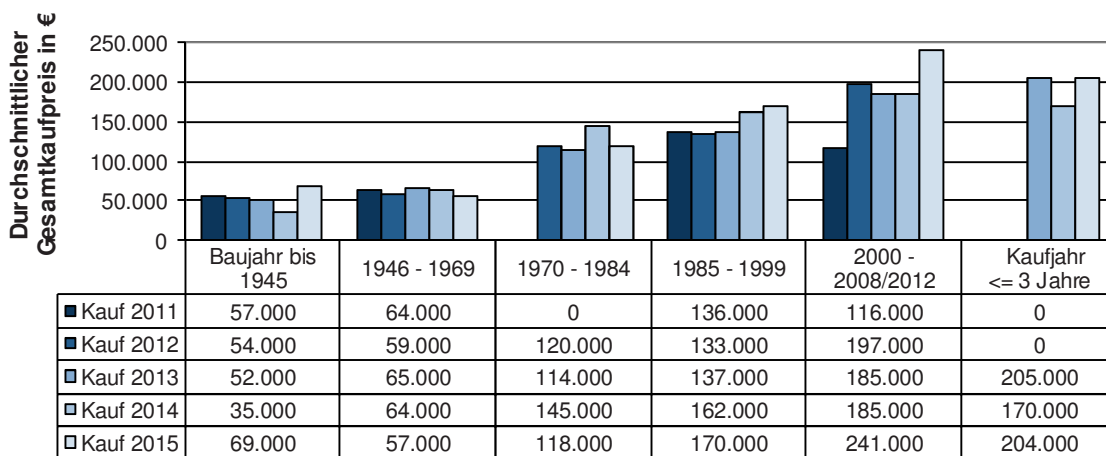
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

## Landkreis Helmstedt

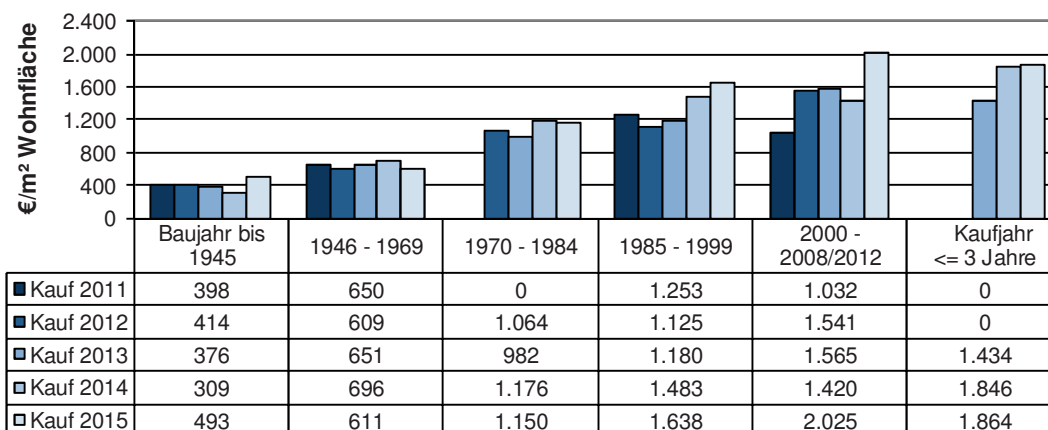
### Preisentwicklung Reihenhäuser und Doppelhaushälften



### Aufteilung nach Baujahrsklassen



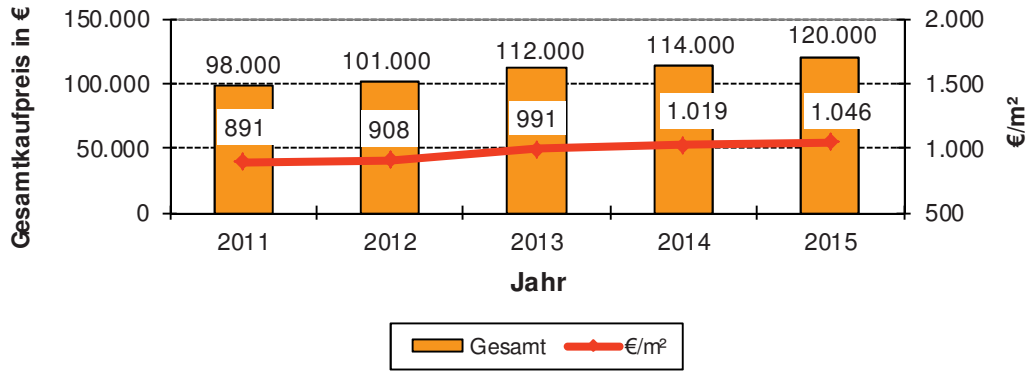
### Aufteilung nach Baujahrsklassen



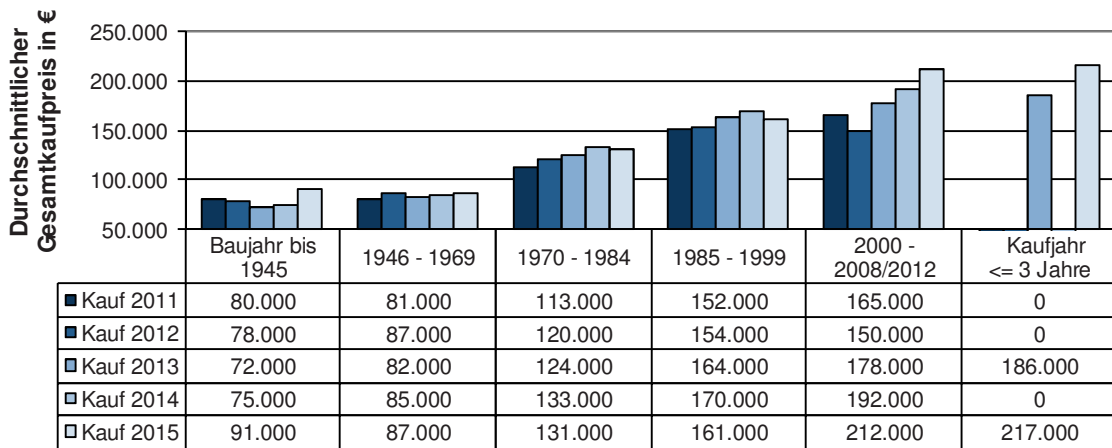
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

**Landkreis Peine**

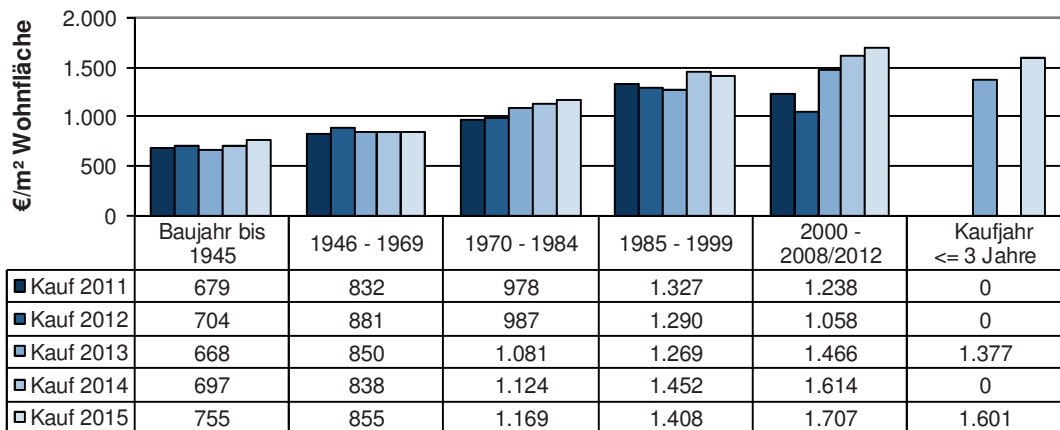
**Preisentwicklung  
Reihenhäuser und Doppelhaushälften**



**Aufteilung nach Baujahrsklassen**



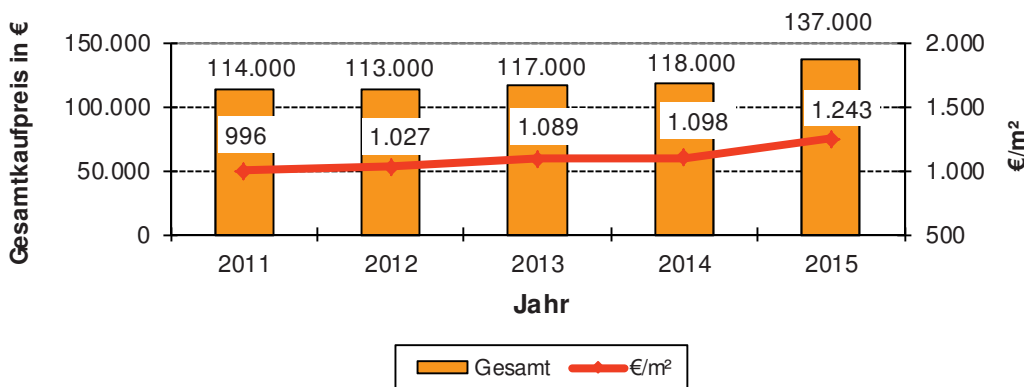
**Aufteilung nach Baujahrsklassen**



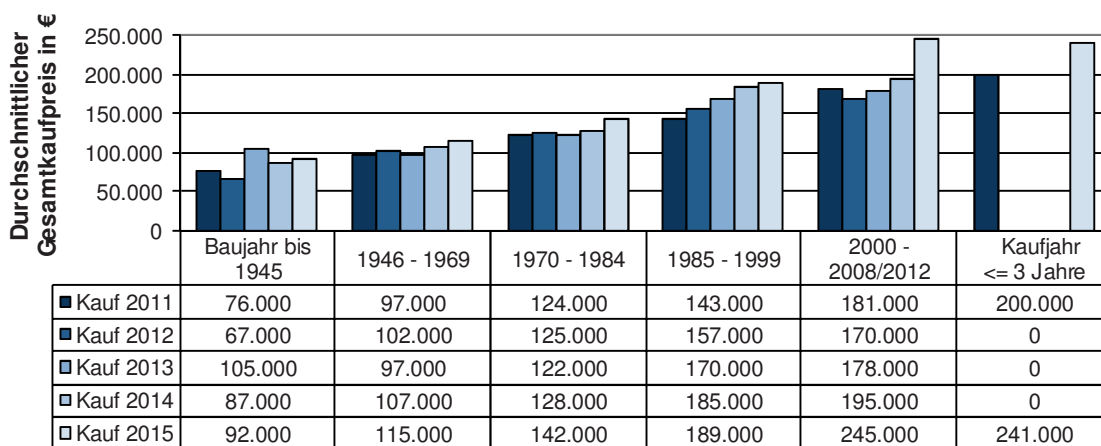
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

## Stadt Salzgitter

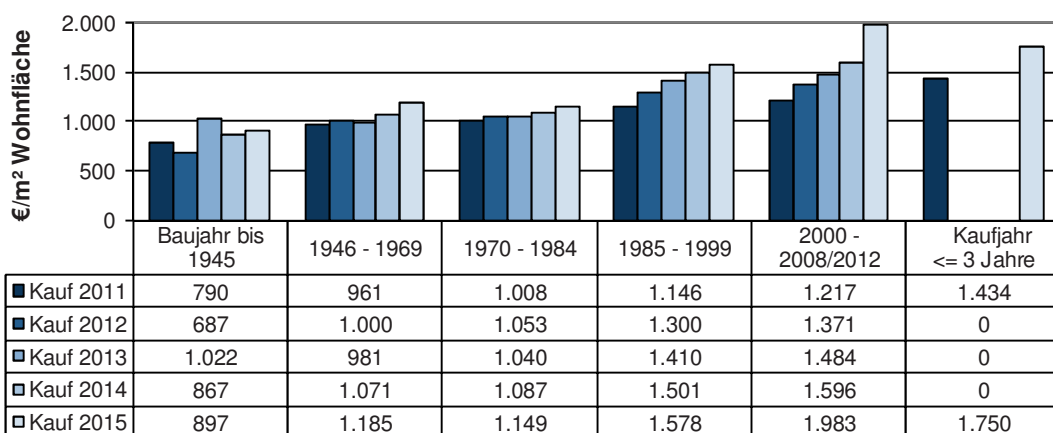
### Preisentwicklung Reihenhäuser und Doppelhaushälften



### Aufteilung nach Baujahrsklassen



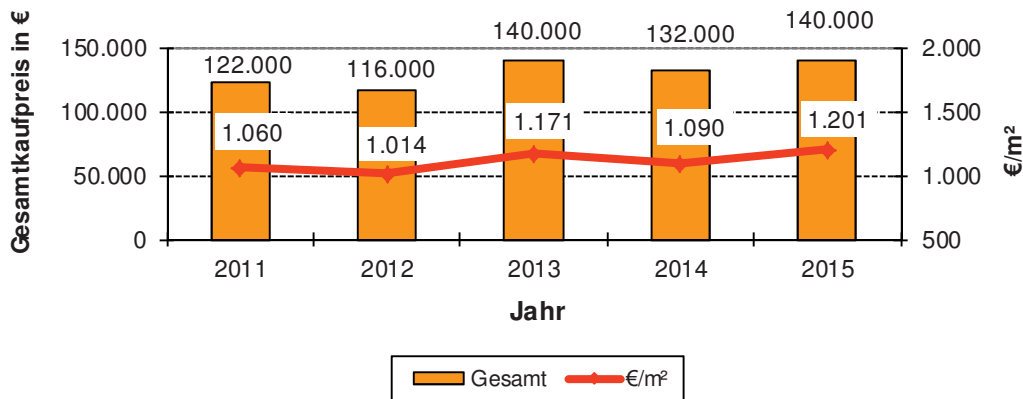
### Aufteilung nach Baujahrsklassen



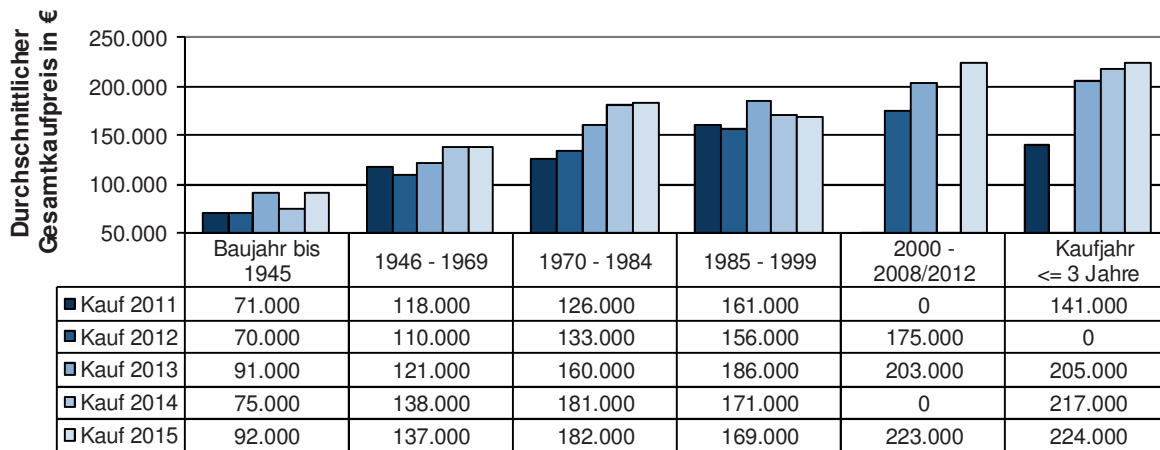
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

**Landkreis Wolfenbüttel**

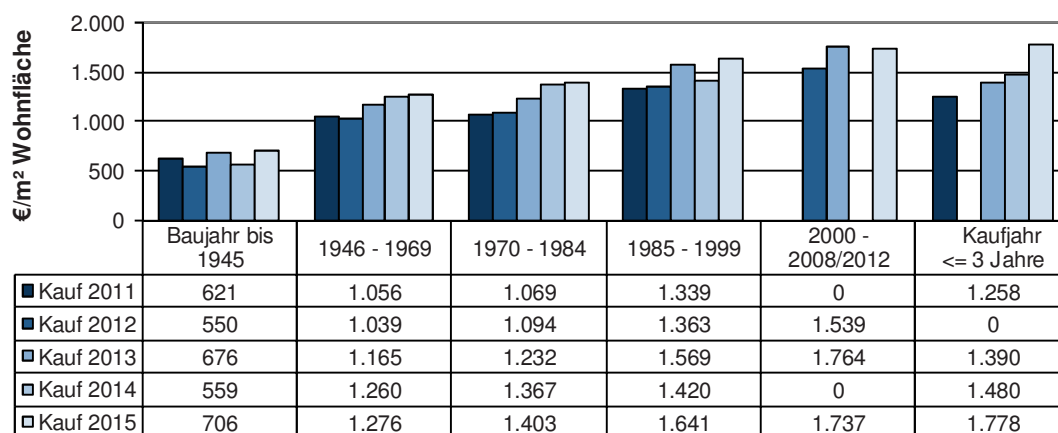
**Preisentwicklung  
Reihenhäuser und Doppelhaushälften**



**Aufteilung nach Baujahrsklassen**



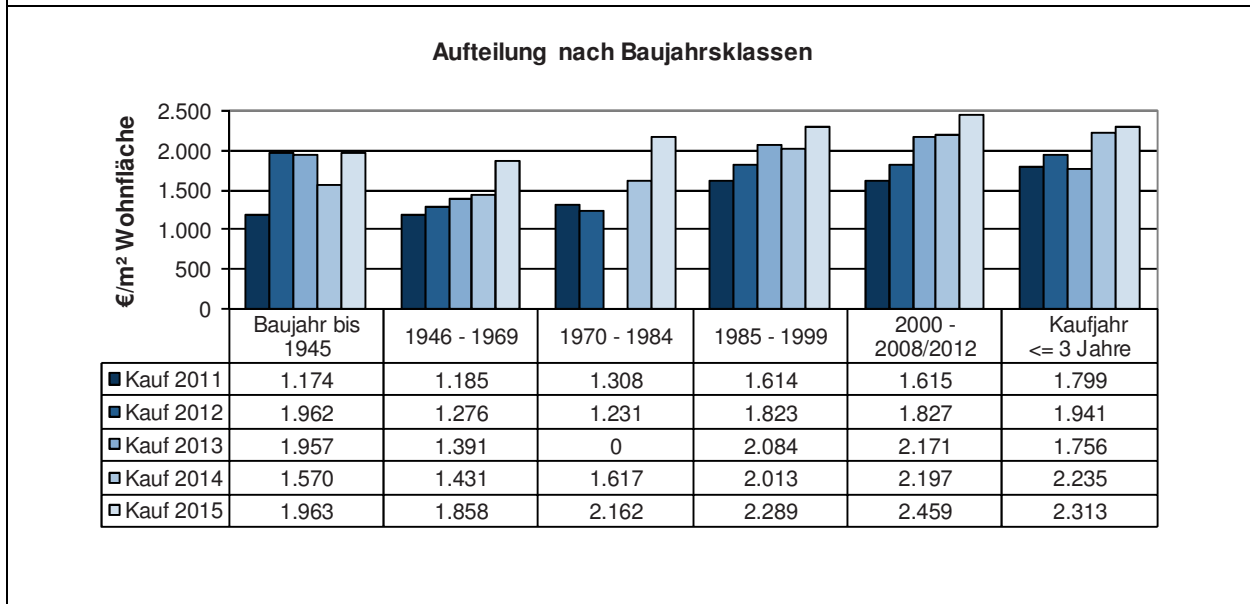
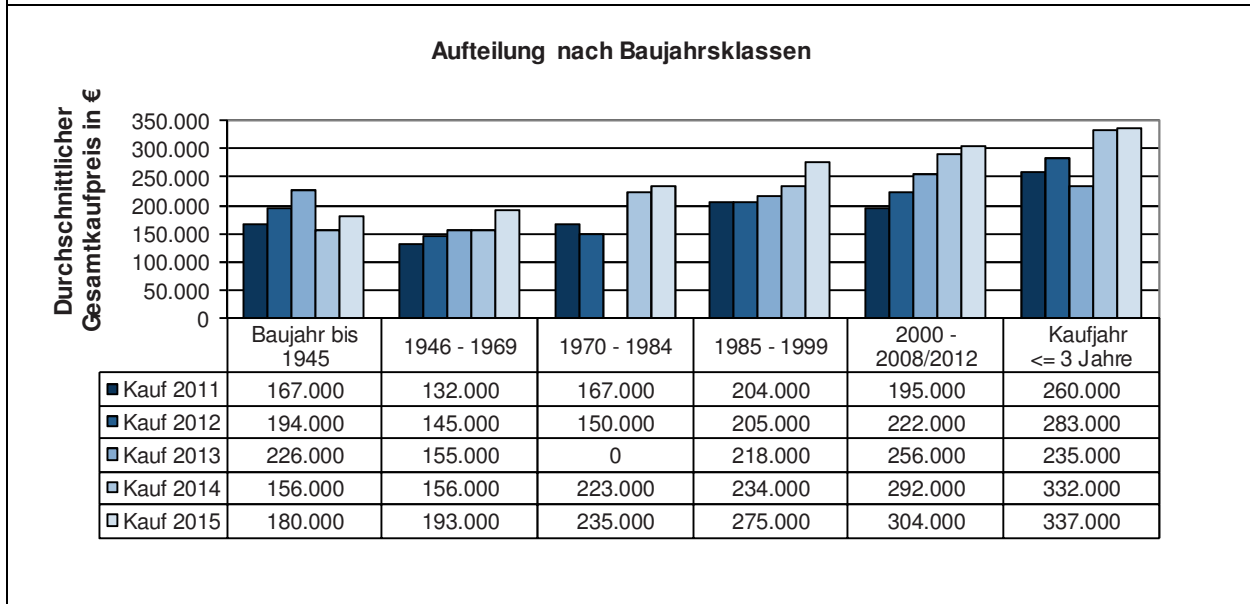
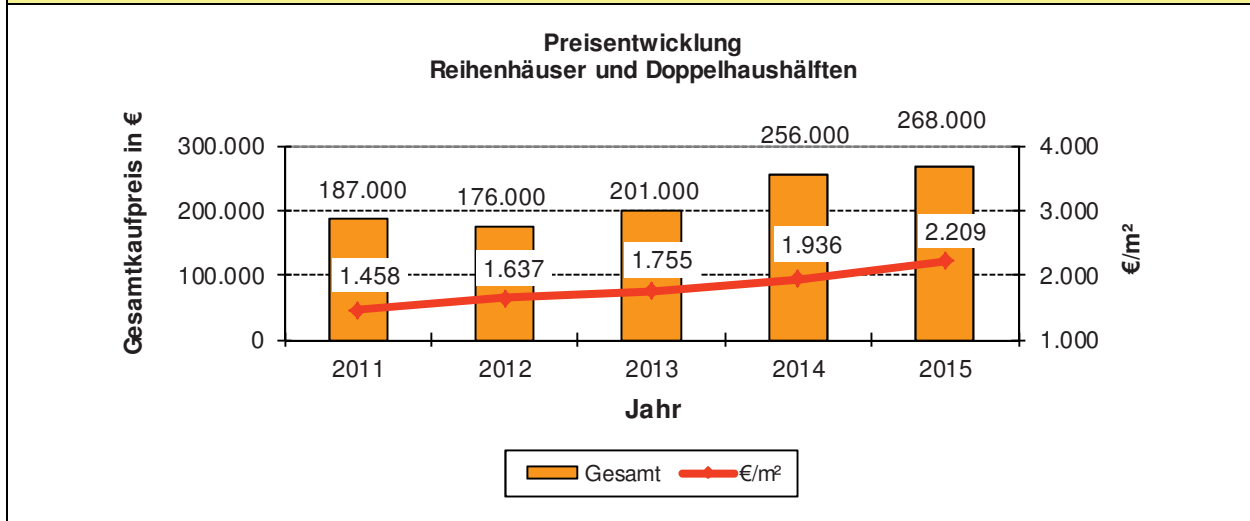
**Aufteilung nach Baujahrsklassen**



0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich



## Stadt Wolfsburg



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:

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften		
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:
<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 können relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert erzielen.</li> <li>• Von der Lage des Objektes: Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) können relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen erzielen.</li> <li>• Von der Restnutzungsdauer des Objektes: Neuere oder modernisierte Objekte können bei gleichem vorläufigem Sachwert höhere Verkaufspreise als ältere Objekte erzielen.</li> <li>• Von der Wohnfläche des Objektes: Objekte mit größerer Wohnfläche können relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit kleinerer Wohnfläche erzielen (bei gleichem vorläufigem Sachwert).</li> <li>• Vom Gebäudestandard des Objektes: Objekte mit hoher Standardstufe können relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Standardstufe erzielen (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>

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.
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 überdurchschnittlich guterer Zustand ist mit einem Zuschlag zu berücksichtigen.

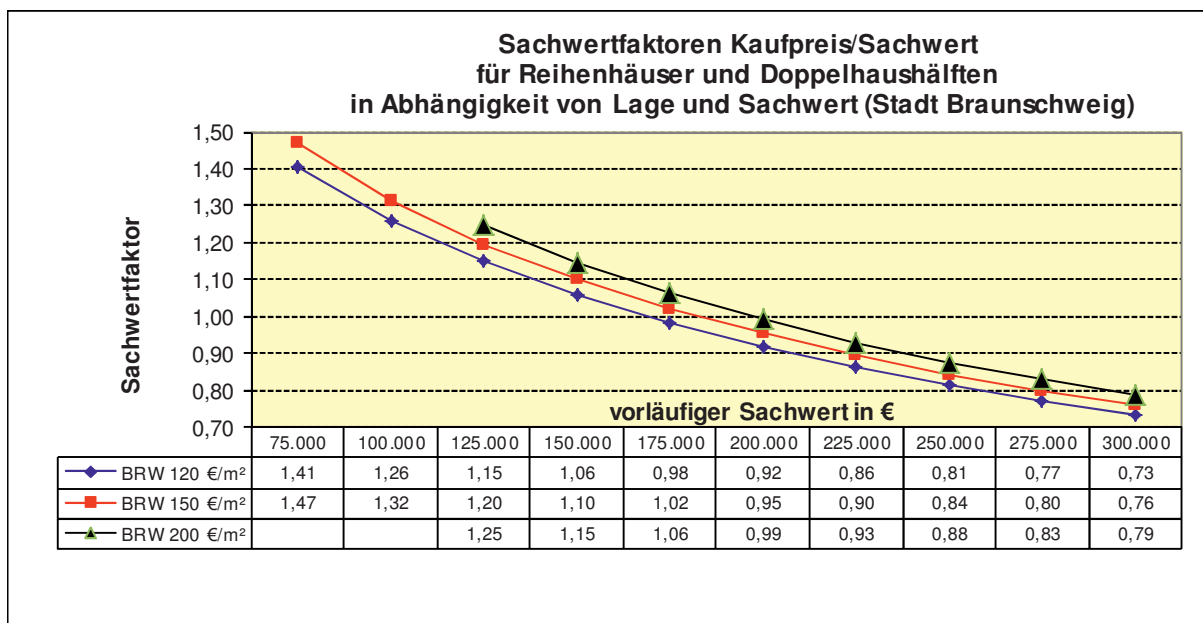
### Stadt Braunschweig

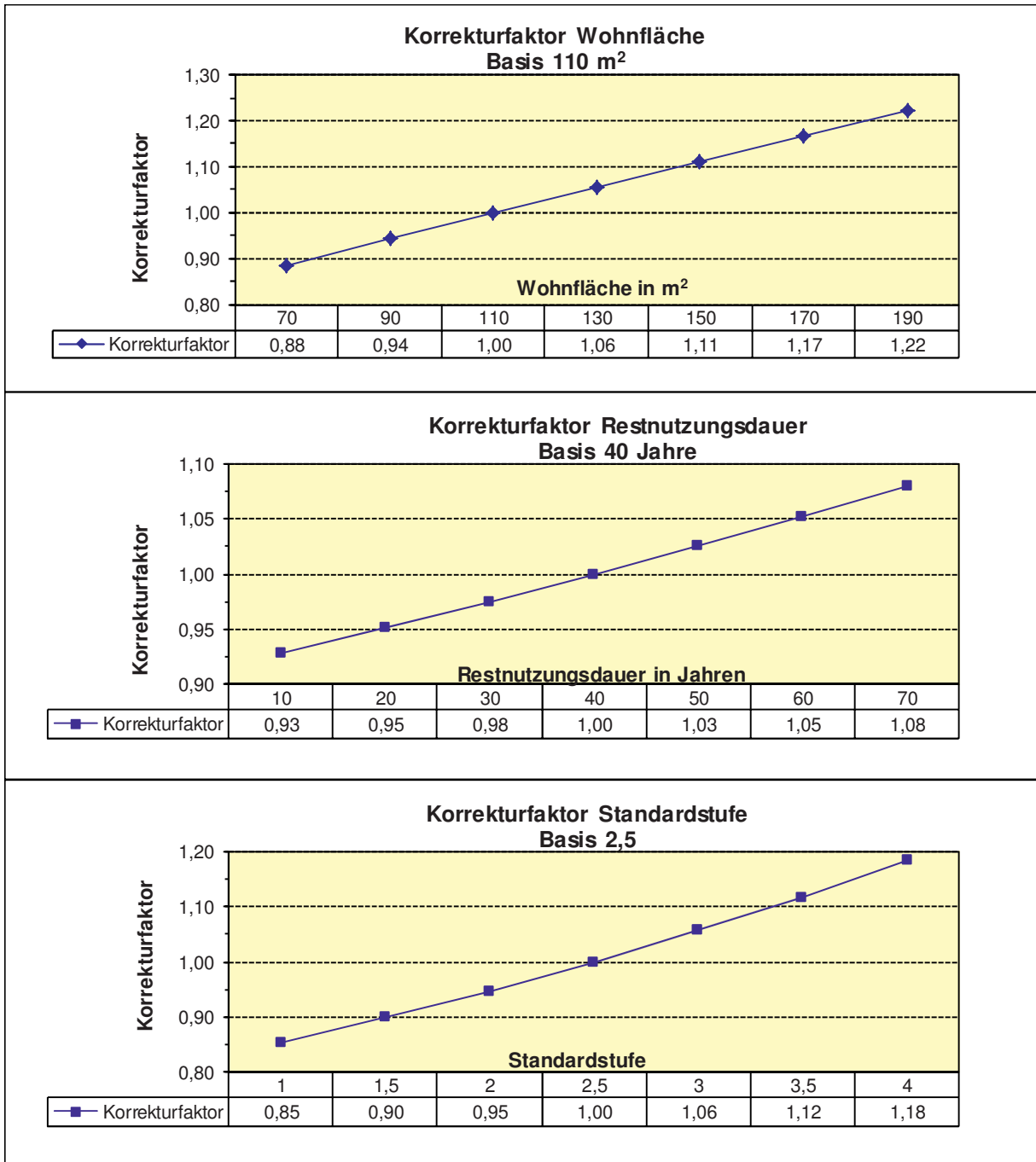
Für die **Stadt Braunschweig** umfasst die Stichprobe ca. 450 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Ende 2011 und Ende 2015. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	105 €/m <sup>2</sup> - 250 €/m <sup>2</sup>	155 €/m <sup>2</sup>
Sachwert 2010	55.000 - 350.000 €	170.000 €
Restnutzungsdauer	10 - 70 Jahre	45 Jahre
Wohnfläche	55 m <sup>2</sup> - 200 m <sup>2</sup>	114 m <sup>2</sup>
Standardstufe	1 - 4,5	2,6

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

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





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

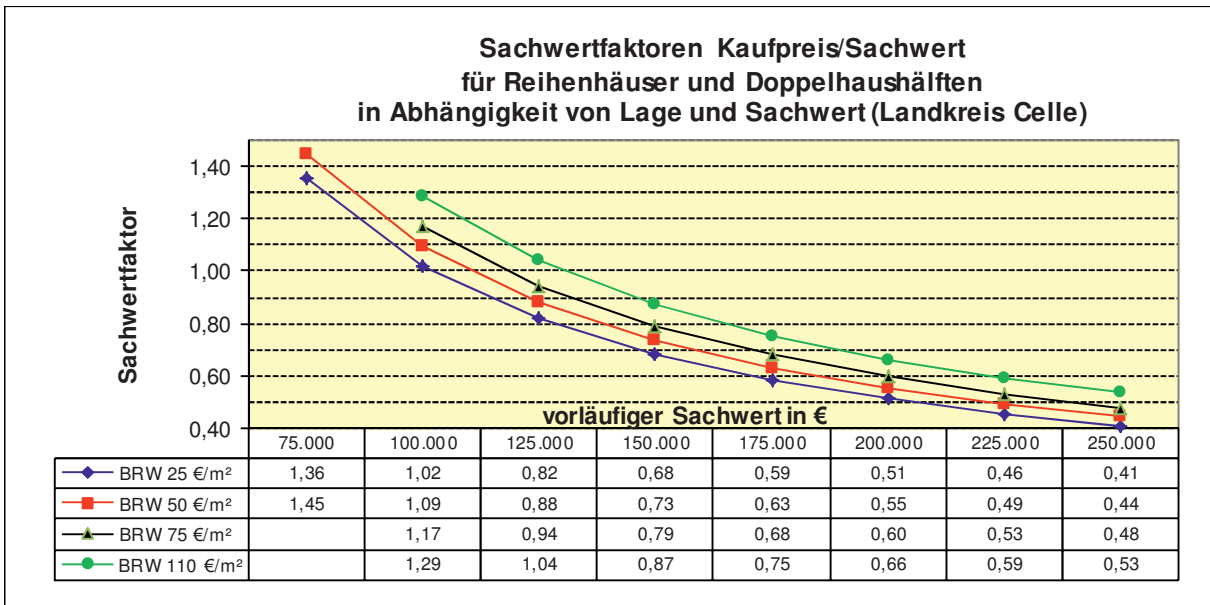
**Landkreis Celle**

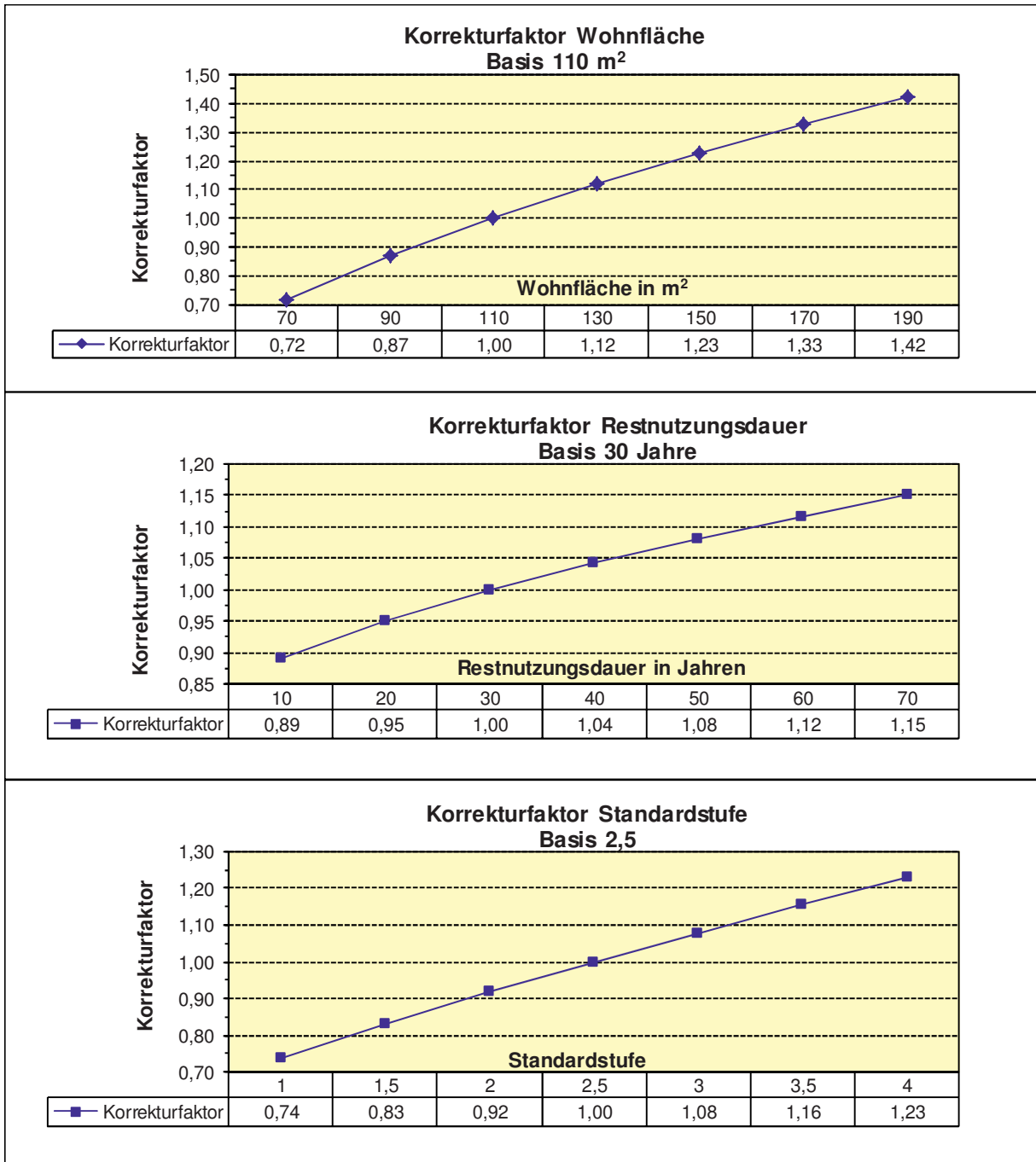
Für den **Landkreis Celle** umfasst die Stichprobe ca. 140 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Ende 2011 und Ende 2015. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> - 120 €/m <sup>2</sup>	75 €/m <sup>2</sup>
Sachwert 2010	57.000 - 264.000 €	125.000 €
Restnutzungsdauer	8 - 70 Jahre	31 Jahre
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> - 245 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>
Standardstufe	1,5 - 4	2,5

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

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





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

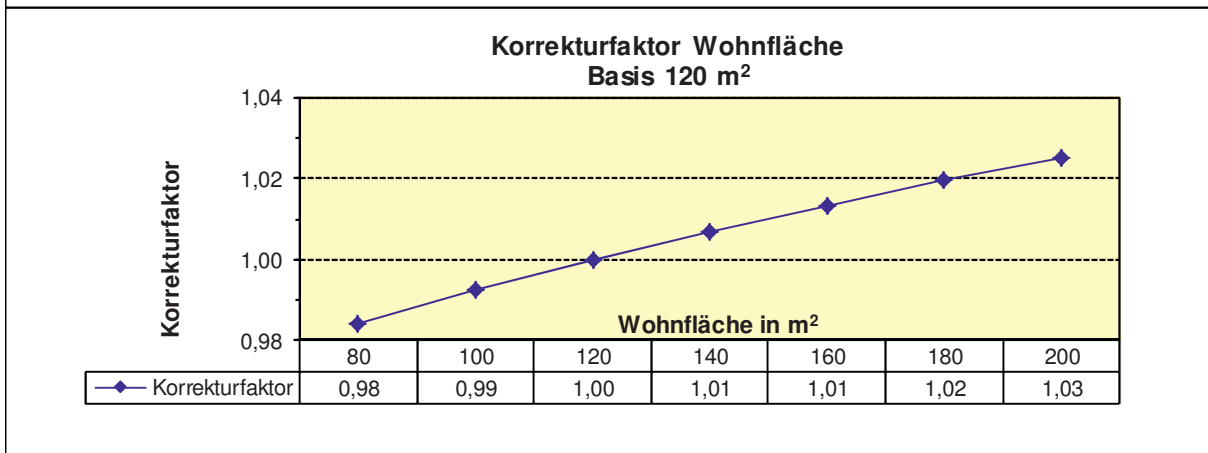
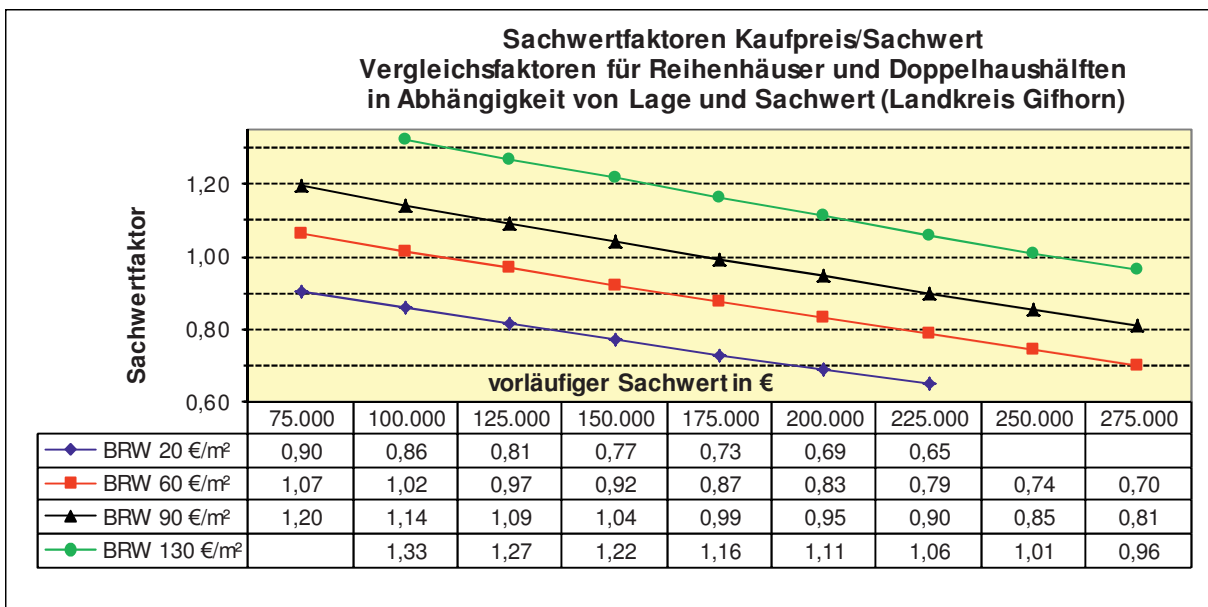
**Landkreis Gifhorn**

Für den **Landkreis Gifhorn** umfasst die Stichprobe ca. 150 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Ende 2011 und Ende 2015. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

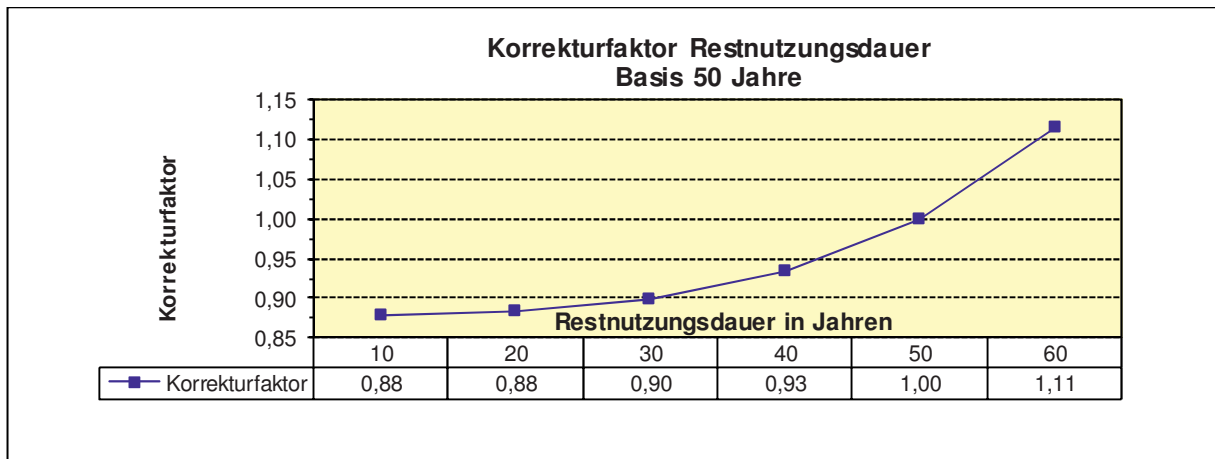
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m <sup>2</sup> - 135 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>
Sachwert 2010	60.000 - 330.000 €	190.000 €
Restnutzungsdauer	6 - 70 Jahre	47 Jahre
Wohnfläche	72 m <sup>2</sup> - 195 m <sup>2</sup>	121 m <sup>2</sup>

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

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







Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

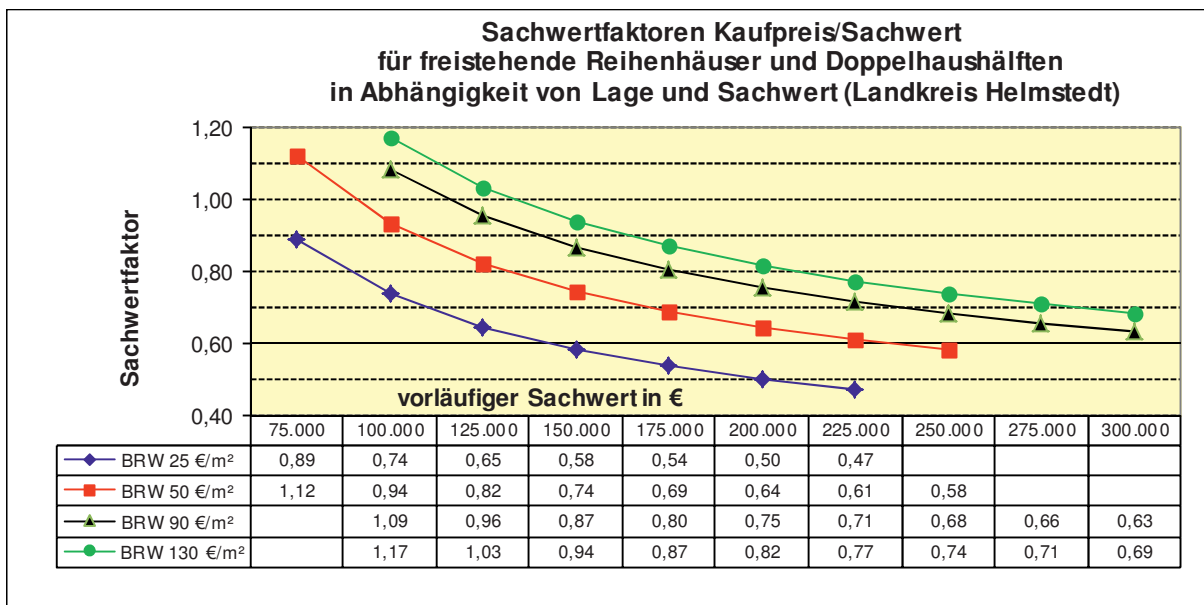
**Landkreis Helmstedt**

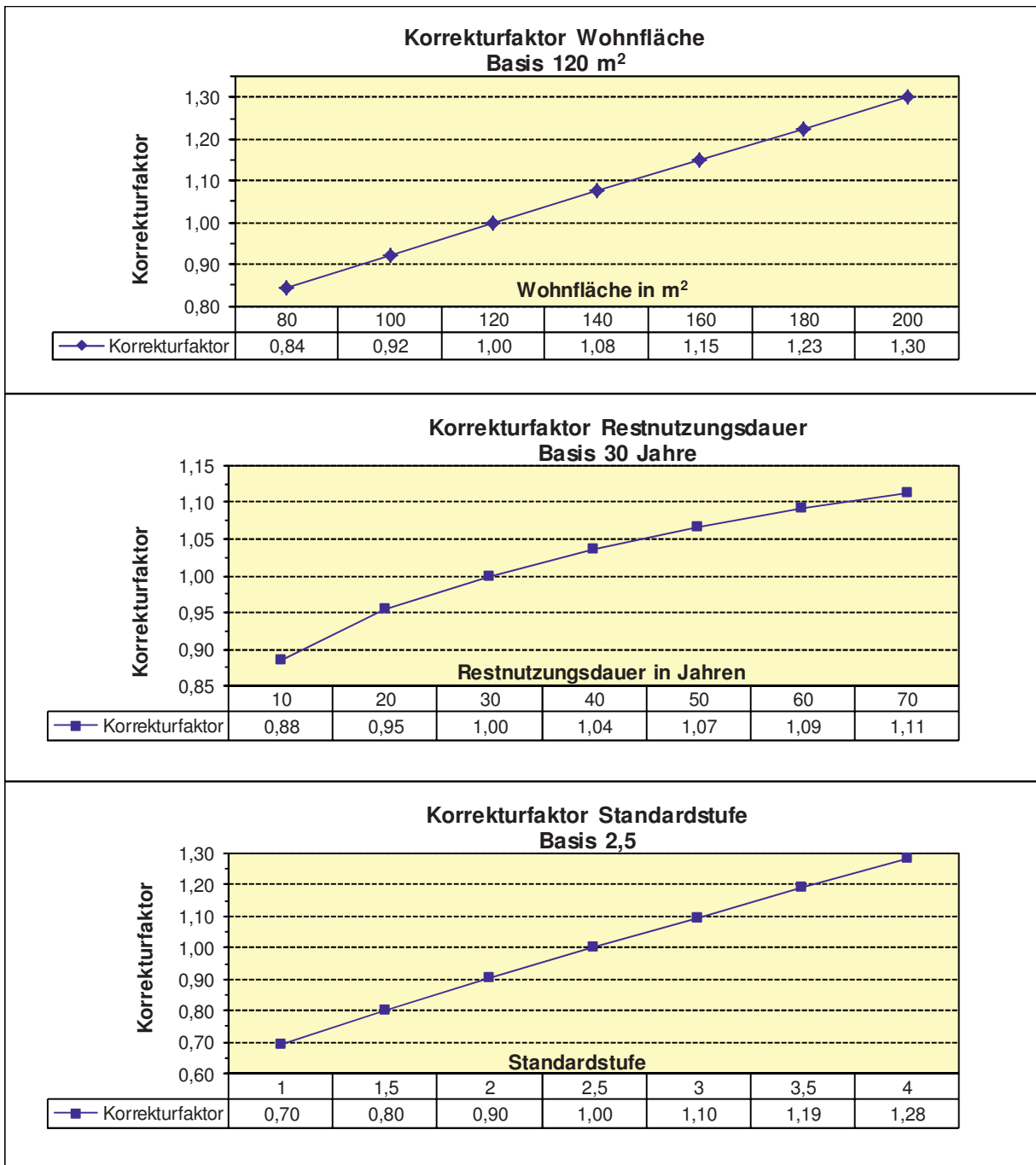
Für den **Landkreis Helmstedt** umfasst die Stichprobe ca. 90 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Ende 2011 und Ende 2015. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2015	2013
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m <sup>2</sup> - 145 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>
Sachwert 2010	50.000 - 310.000 €	130.000 €
Restnutzungsdauer	6 - 69 Jahre	29 Jahre
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup> - 180 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>
Standardstufe	1,5 - 4	2,4

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

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





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

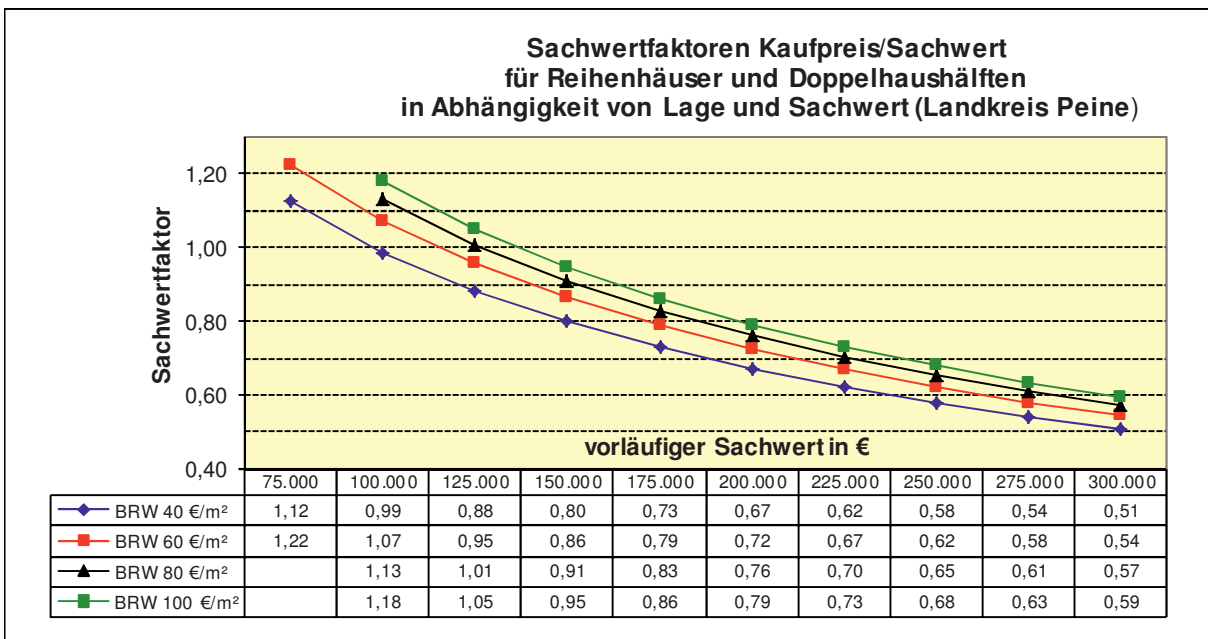
**Landkreis Peine**

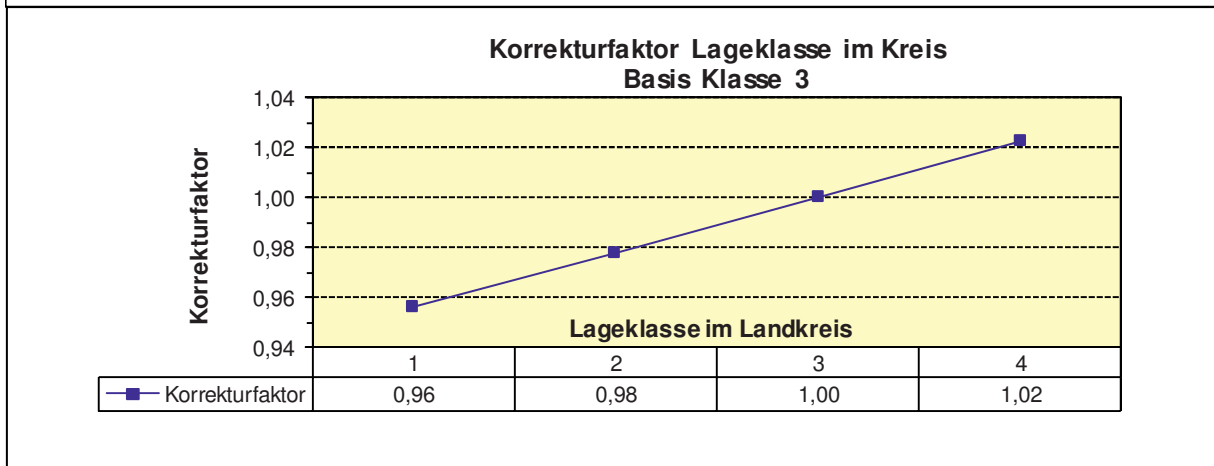
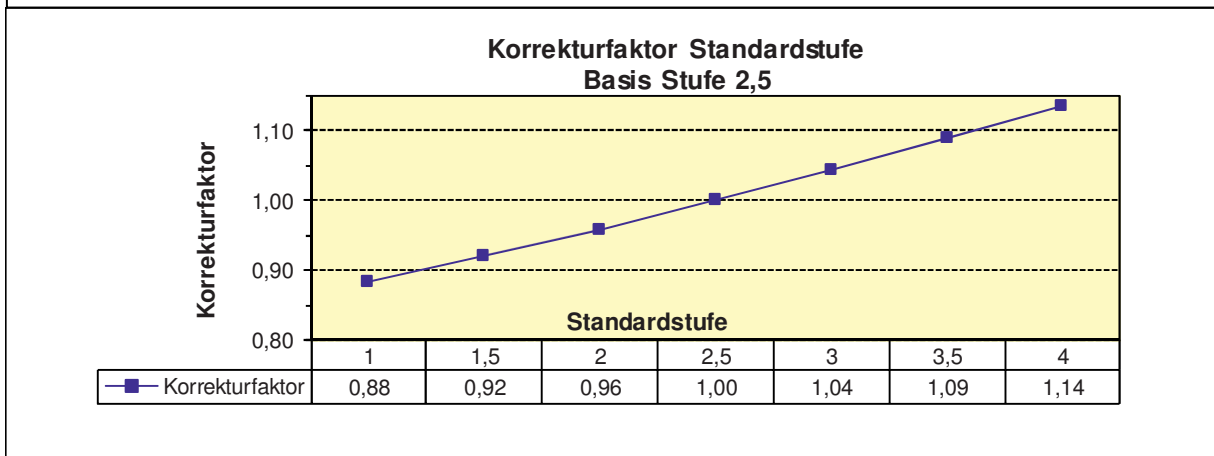
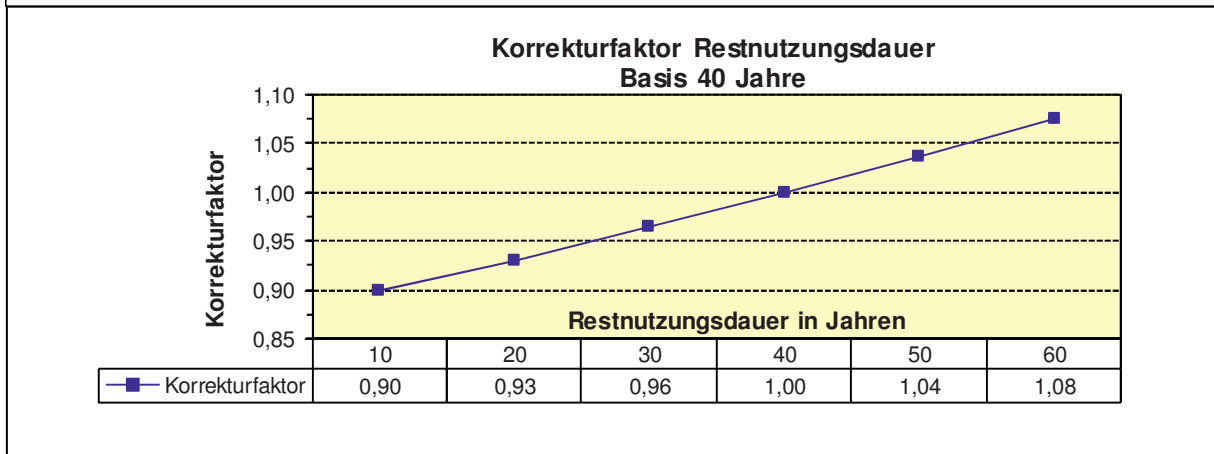
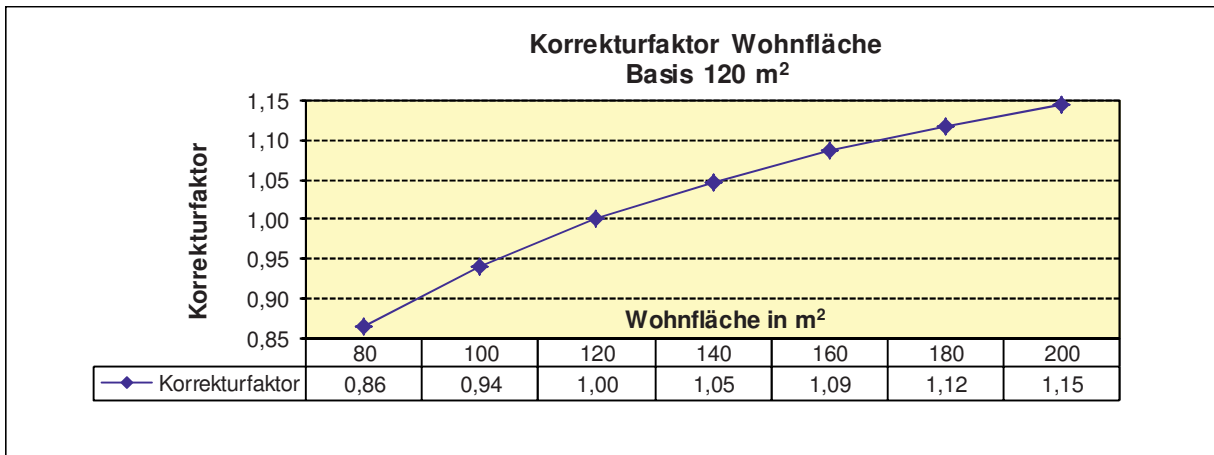
Für den **Landkreis Peine** umfasst die Stichprobe ca. 345 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Ende 2011 und Ende 2015. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmals	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2015	2014
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	10 - 66 Jahre	37 Jahre
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup> - 220 m <sup>2</sup>	117 m <sup>2</sup>
Standardstufe	1 - 4	2,4
Lageklassenfaktor	1	Hohenhameln, Lengede, Lahstedt, Ilsede
	2	Edemissen, Ortsteile Peine
	3	Vechelde, Wendeburg
	4	Stadt Peine, OT Vöhrum+Stederdorf
		2,9

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

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





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Stadt Salzgitter**

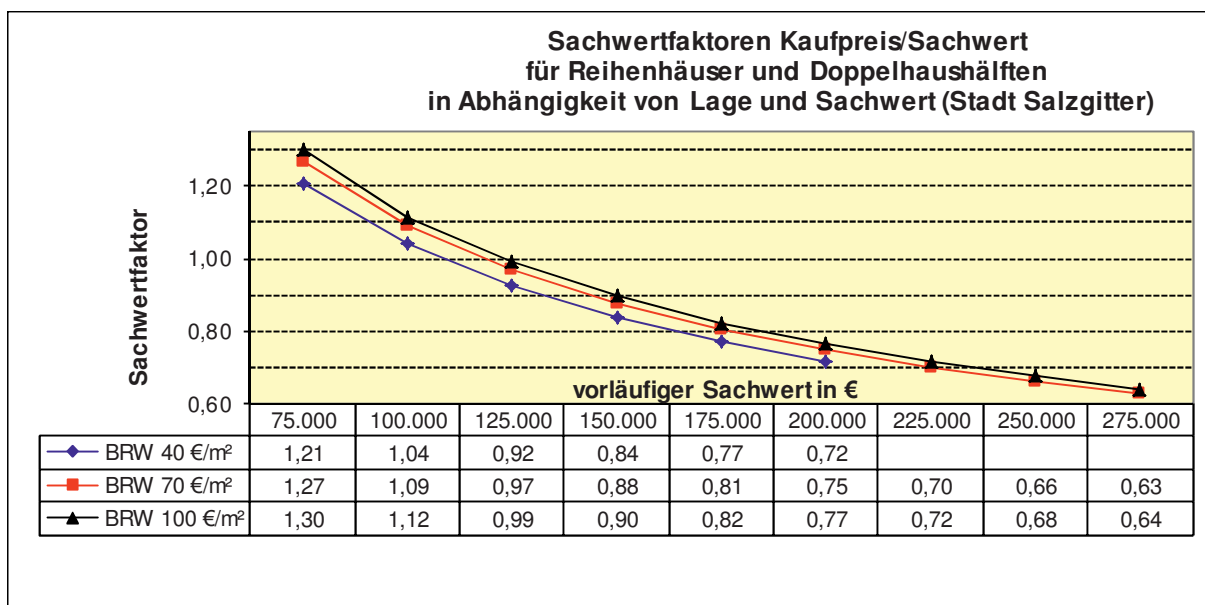
Für die **Stadt Salzgitter** umfasst die Stichprobe ca. 460 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Ende 2011 und Ende 2015. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

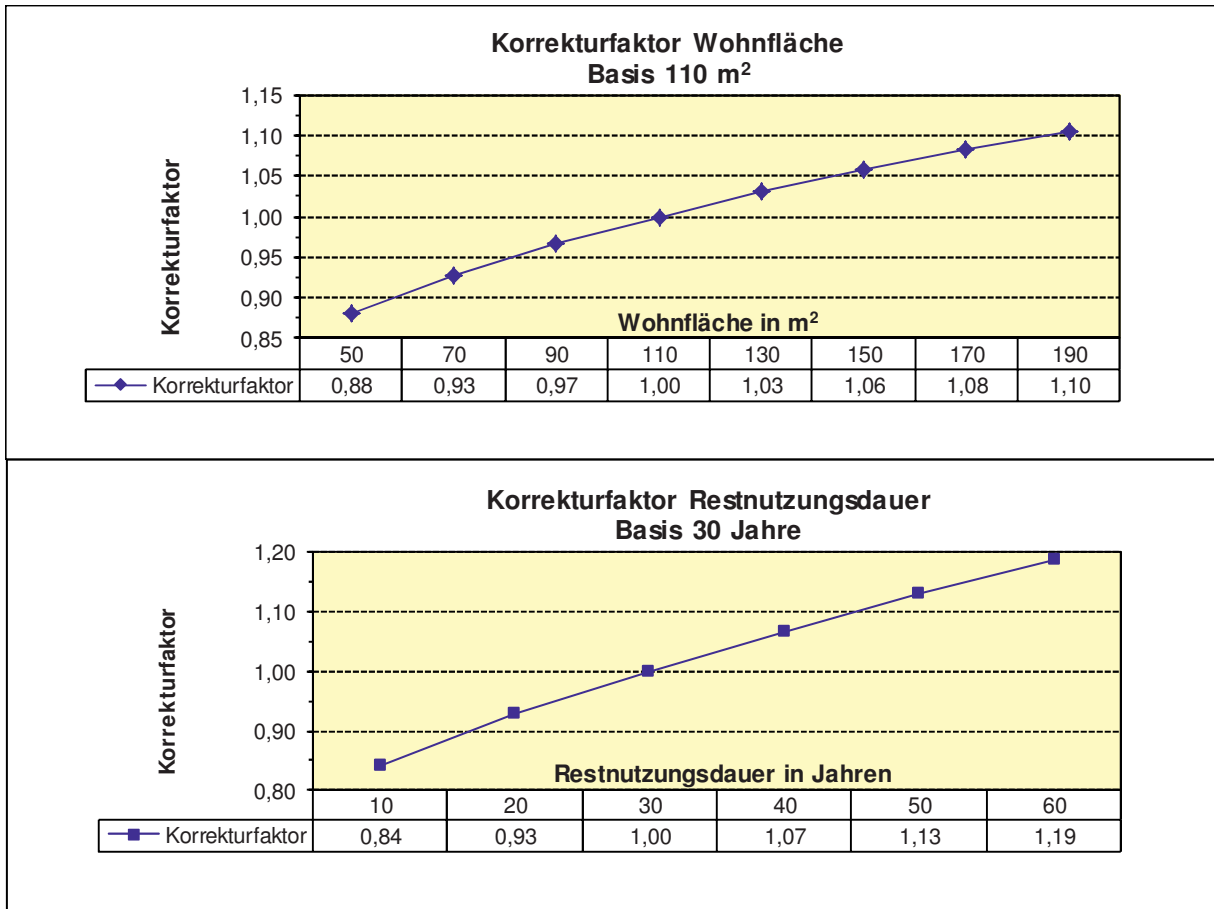
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m <sup>2</sup> - 120 €/m <sup>2</sup>	65 €/m <sup>2</sup>
Sachwert 2010	30.000 - 300.000 €	110.000 €
Restnutzungsdauer	10 - 65 Jahre	33 Jahre
Wohnfläche	40 m <sup>2</sup> - 200 m <sup>2</sup>	107 m <sup>2</sup>

Bei der durchgeführten Analyse sind als Einflussfaktoren

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

ermittelt worden.





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

### Landkreis Wolfenbüttel

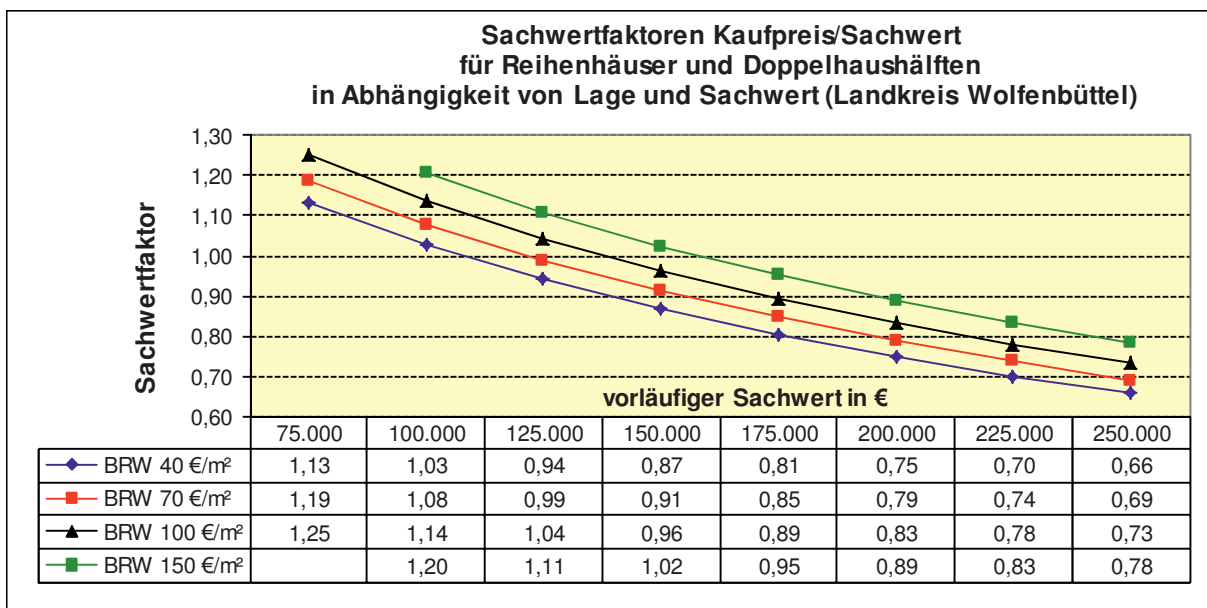
Für den **Landkreis Wolfenbüttel** umfasst die Stichprobe ca. 320 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Ende 2011 und Ende 2015. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2015	2013
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> - 195 €/m <sup>2</sup>	110 €/m <sup>2</sup>
Sachwert 2010	35.000 - 290.000 €	137.000 €
Restnutzungsdauer	10 - 70 Jahre	36 Jahre
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> - 200 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>

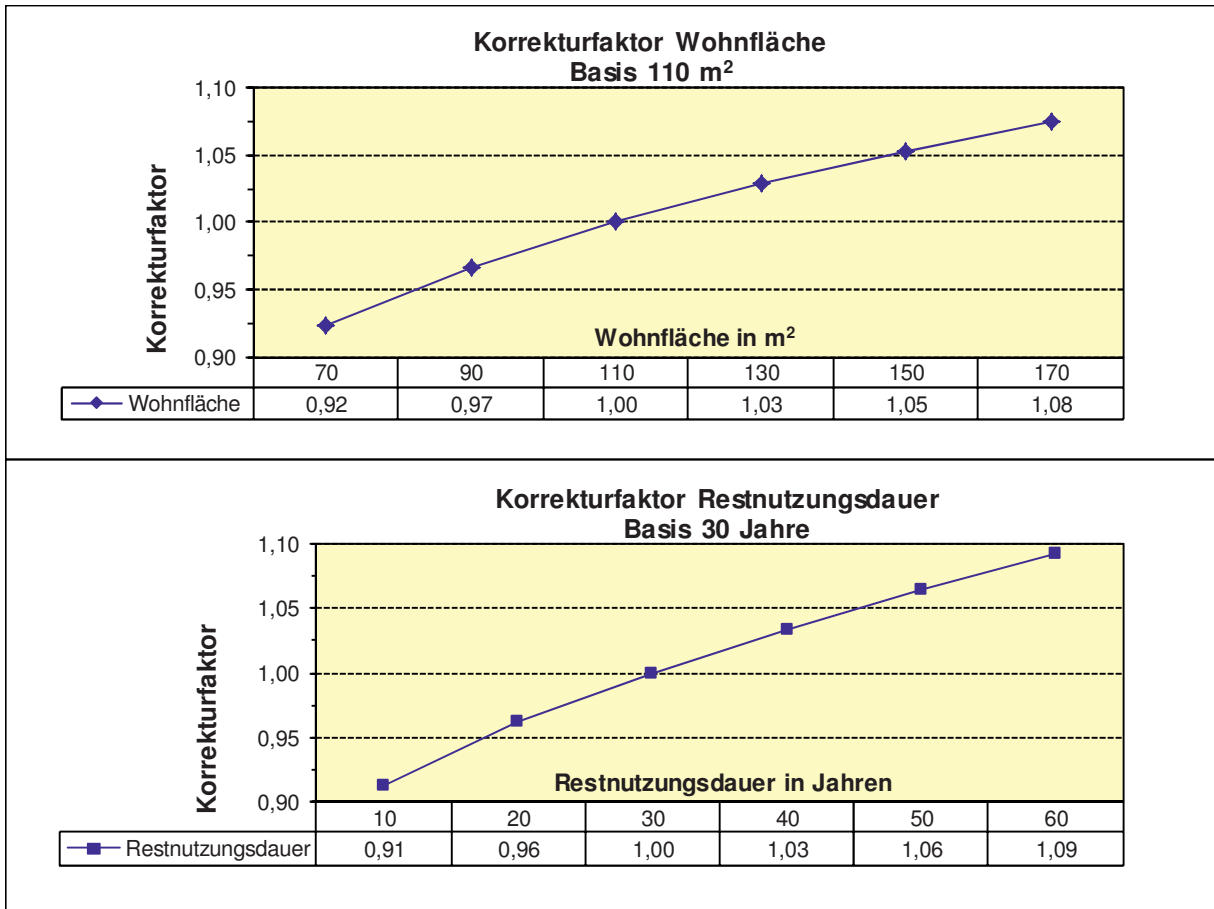
Die Regressionsanalyse ergab, dass

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

Einfluss auf den Sachwertfaktor haben.







Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

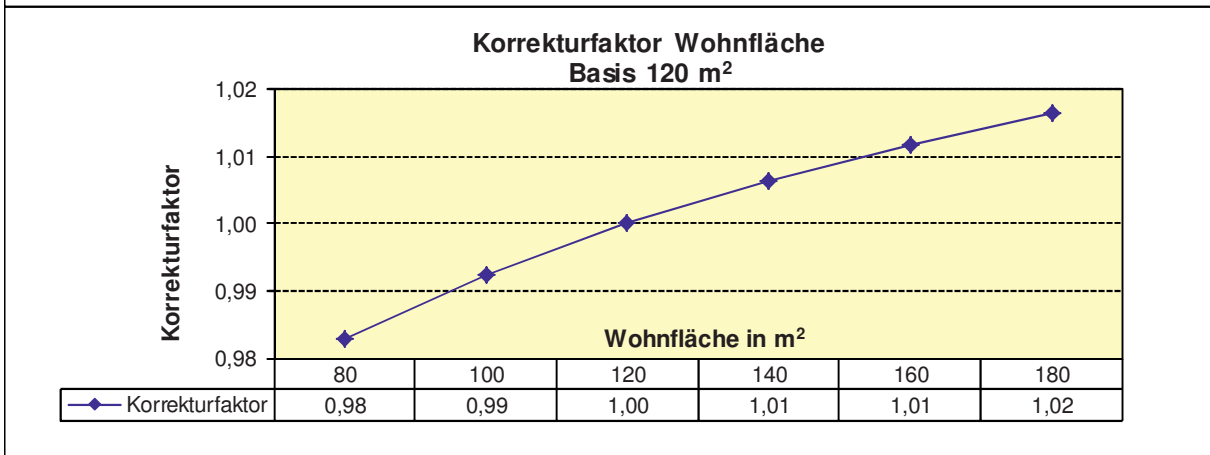
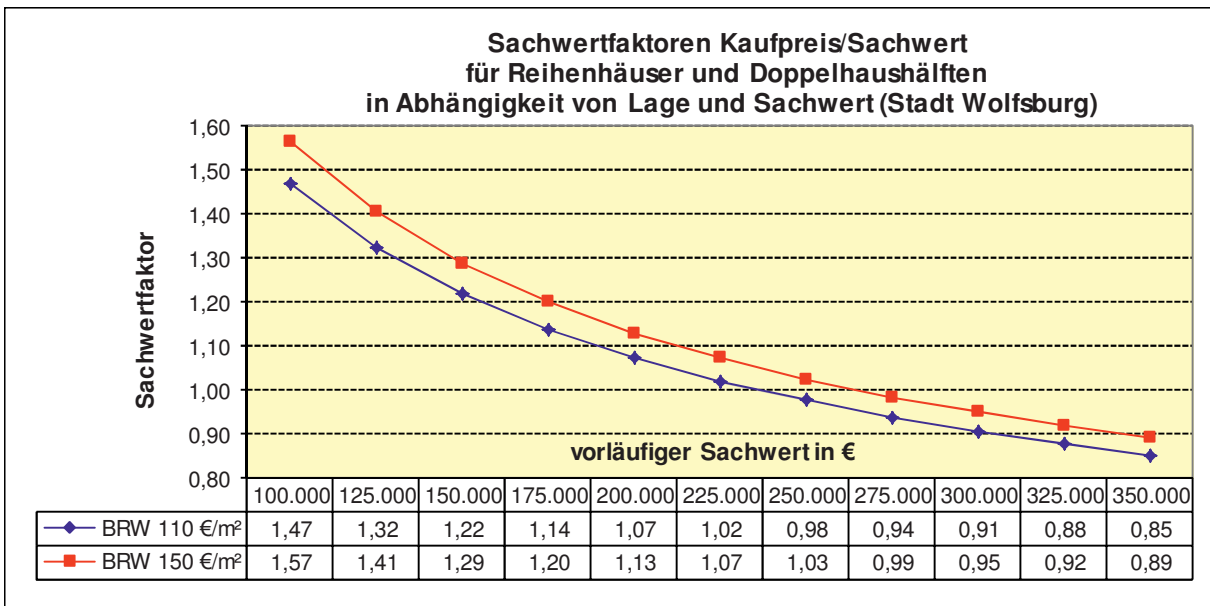
**Stadt Wolfsburg**

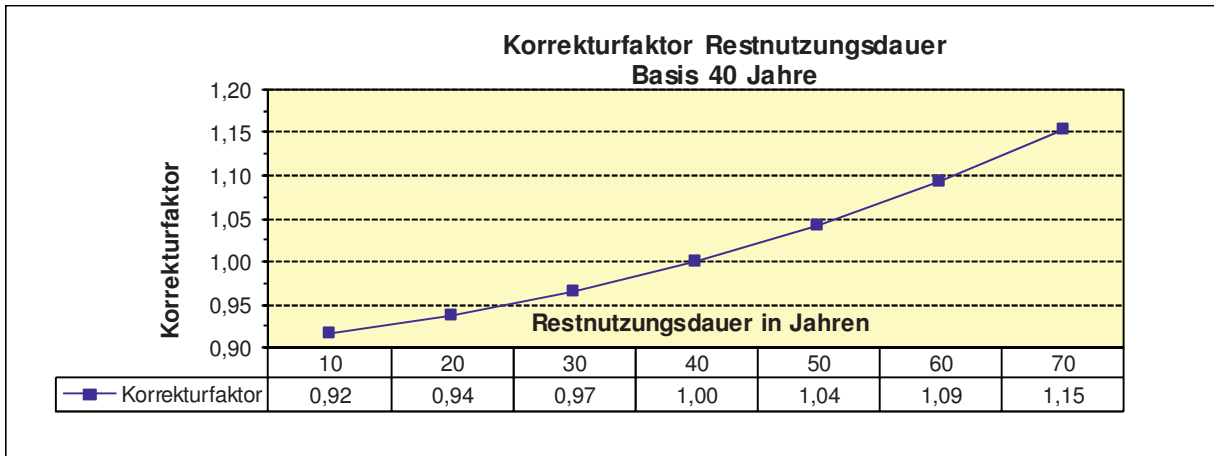
Für die **Stadt Wolfsburg** umfasst die Stichprobe ca. 100 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Ende 2011 und Ende 2015. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2015	2013
Lage (Bodenrichtwert)	85 €/m <sup>2</sup> - 165 €/m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>
Sachwert 2010	75.000 - 520.000 €	210.000 €
Restnutzungsdauer	7 - 70 Jahre	40 Jahre
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> - 230 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.





Anwendungsbeispiel für die Stadt Wolfsburg:			
Vorläufiger Sachwert:	175.000 €	Bodenrichtwert:	150 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	120 m <sup>2</sup>	Restnutzungsdauer:	20 Jahre
Sachwertfaktor (Tabelle)	1,20 <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>		
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,00 <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>		
Korrekturfaktor für Restnutzungsdauer	0,94 <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>		
Wert des Objektes =			
Vorl. Sachwert x Sachwertfaktor x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Restnutzungsdauer			
$175.000 \text{ €} \times 1,20 \times 1,00 \times 0,94 = \text{rd. } 197.000 \text{ €}$			

### 9.3.3.2 Vergleichsfaktoren

Aus den Kaufpreisen von **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** wurden auch die nachfolgend dargestellten **Vergleichsfaktoren** 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.

Hinweise zur Anwendung der Vergleichsfaktoren
1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.
3. 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.
4. 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.

modifiziertes Baujahr:
Das modifizierte Baujahr berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungstichtag abzüglich der Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zuzüglich der wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer im Sinne der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie.
Beispiel: Ein Gebäude des Baujahres 1965 weist einen mittleren Modernisierungsgrad auf, da eine Dacherneuerung, eine Modernisierung der Heizungsanlage und der Bäder vor kurzem erfolgt ist: (Modernisierungsgrad 8 Punkte). Bei 50 Jahren Gebäudealter würde die Restnutzungsdauer zum Zeitpunkt 2015 bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren 20 Jahre betragen. Aufgrund der vorgenommenen Modernisierungen ergibt sich nach Anlage 4 Tabelle 2.3 der Sachwertrichtlinie eine modifizierte Restnutzungsdauer von 33 Jahren und damit eine Verjüngung von 13 Jahren. Das wertrelevante Baujahr verschiebt sich daher von 1965 um 13 Jahre auf 1978.
Modifiziertes Baujahr = 2015 - 70 + 33 = 1978

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	Mittelwert Stadt Braunschweig	Mittelwert Stadt Wolfsburg
Kaufzeitpunkt	2011 - 2015	2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m <sup>2</sup> - 250 €/m <sup>2</sup>	155 €/m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>
Modifiziertes Baujahr	1955 - 2012	1987	1981
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	100 m <sup>2</sup> - 1.000 m <sup>2</sup>	342 m <sup>2</sup>	413 m <sup>2</sup>
Standardstufe	1 - 4,5	2,6	2,6
Garage	nicht vorhanden, vorhanden	vorhanden	vorhanden
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	Vollkeller	tlw. unterkellert
Lageklassenfaktor	1 - 4	ohne	ohne

Merkmal	Bereich	Mittelwert Landkreis Celle	Mittelwert Landkreis Gifhorn	Mittelwert Landkreis Helmstedt
Kaufzeitpunkt	2011 - 2015	2013	2014	2014
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> - 180 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>	85 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>
Modifiziertes Baujahr	1955 - 2012	1974	1993	1975
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> - 240 m <sup>2</sup>	99 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>	362 m <sup>2</sup>	411 m <sup>2</sup>	381 m <sup>2</sup>
Standardstufe	1 - 4,5	2,3	2,9	2,4
Garage	nicht vorhanden, vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	tlw. unterkellert	tlw. unterkellert	tlw. unterkellert
Lageklassenfaktor	1 - 3 bzw. 4	1,3	2,6	2,0

Merkmal	Bereich	Mittelwert Landkreis Peine	Mittelwert Stadt Salzgitter	Mittelwert Landkreis Wolfenbüttel
Kaufzeitpunkt	2011 - 2015	2014	2013	2014
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m <sup>2</sup> - 200 €/m <sup>2</sup>	75 €/m <sup>2</sup>	65 €/m <sup>2</sup>	110 €/m <sup>2</sup>
Modifiziertes Baujahr	1955 - 2012	1978	1977	1981
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> - 200 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	100 m <sup>2</sup> - 1.000 m <sup>2</sup>	343 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>	351 m <sup>2</sup>
Standardstufe	1 - 4,5	2,3	2,2	ohne
Garage	nicht vorhanden, vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	Vollkeller	Vollkeller	Vollkeller
Lageklassenfaktor	1 - 4	3,1	ohne	ohne

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

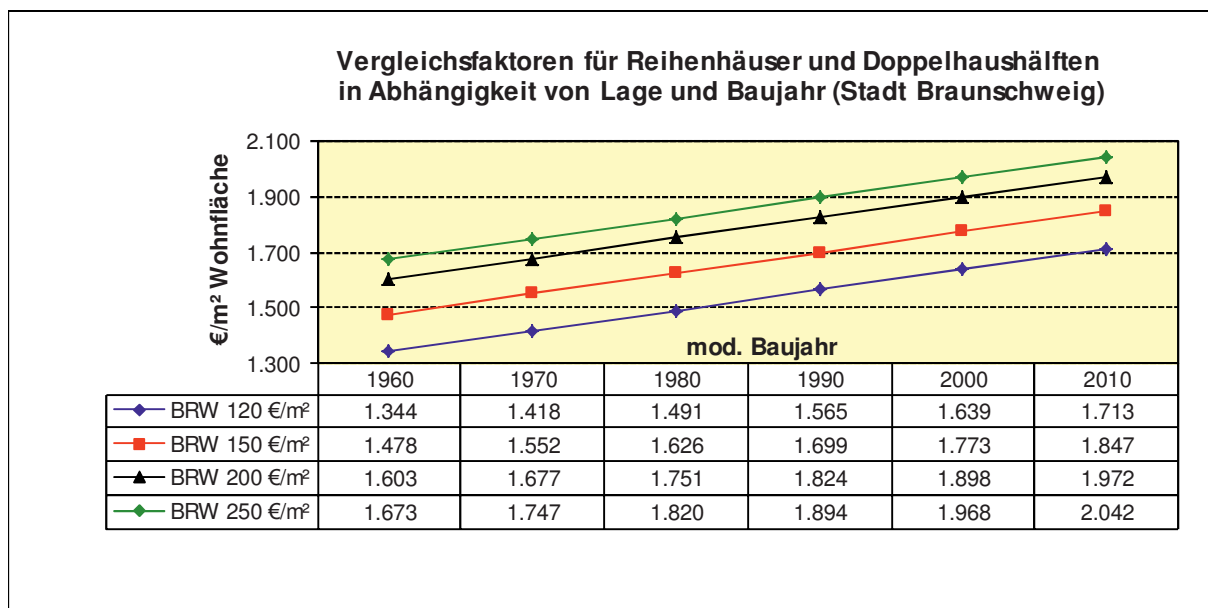
Merkmal	Ausprägung Stadt Braunschweig	Ausprägung Landkreis Celle
Anzahl	503	122
Kaufzeitpunkt	01.07.2015	01.07.2015
Lage (Bodenrichtwert)	120/150/200/250 €/m <sup>2</sup>	25/50/75/110 €/m <sup>2</sup>
Modifiziertes Baujahr	1960 - 2010	1960 - 2010
Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	400 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Standardstufe	2,5	2,5
Lageklassenfaktor	ohne	2

Merkmal	Ausprägung Landkreis Gifhorn	Ausprägung Landkreis Helmstedt	Ausprägung Landkreis Peine
Anzahl	400	210	410
Kaufzeitpunkt	01.07.2015	01.07.2015	01.07.2015
Lage (Bodenrichtwert)	30/60/90/130 €/m <sup>2</sup>	25/50/90 €/m <sup>2</sup>	50/70/100 €/m <sup>2</sup>
Modifiziertes Baujahr	1960 - 2010	1950 - 2010	1960 - 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>
Standardstufe	3	2,5	2,5
Lageklassenfaktor	2	2	3

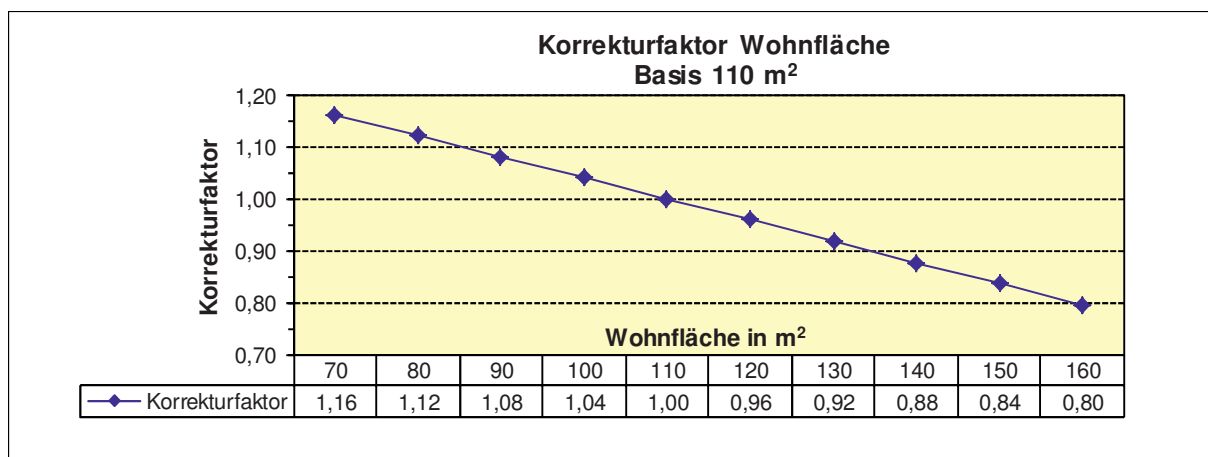
<b>Merkmal</b>	<b>Ausprägung Stadt Salzgitter</b>	<b>Ausprägung Landkreis Wolfenbüttel</b>	<b>Ausprägung Stadt Wolfsburg</b>
Anzahl	505	180	210
Kaufzeitpunkt	01.07.2015	01.07.2015	01.07.2015
Lage (Bodenrichtwert)	50/70/100 €/m <sup>2</sup>	60/90/120/150 €/m <sup>2</sup>	110/150 €/m <sup>2</sup>
Modifiziertes Baujahr	1960 - 2010	1960 - 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>
Standardstufe	2,0	ohne	2,5
Lageklassenfaktor	ohne	ohne	ohne

**Stadt Braunschweig**

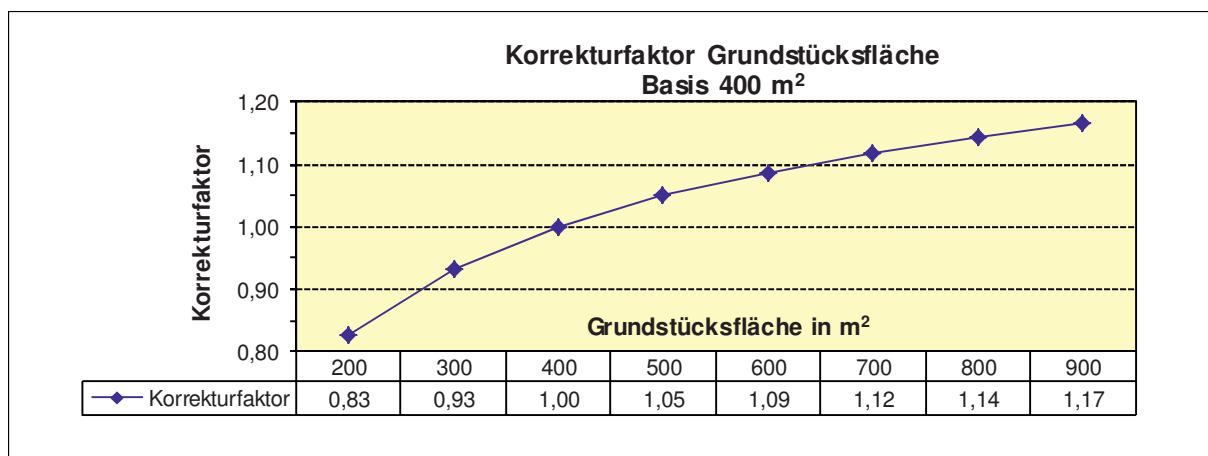
Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



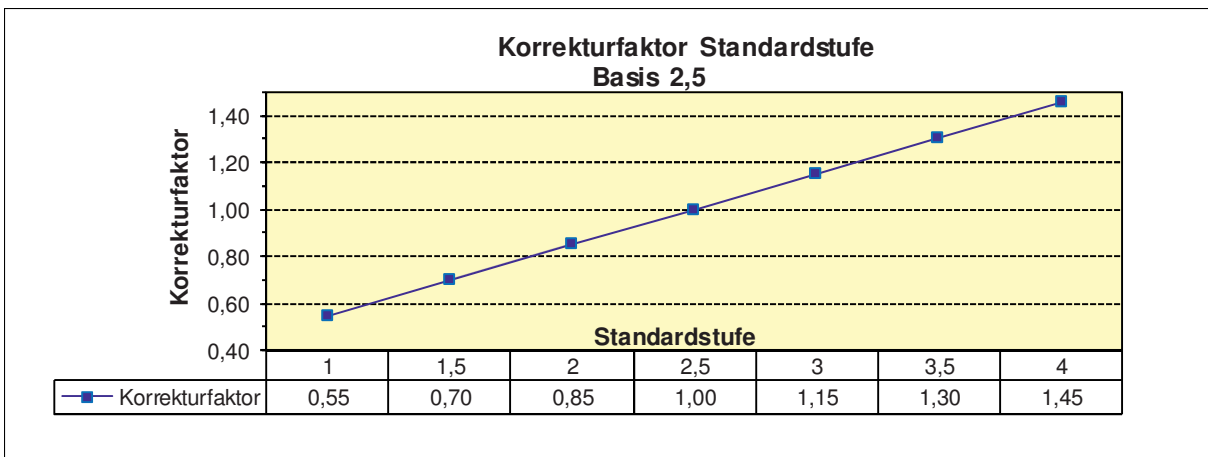
Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



**Abhängigkeit von der Standardstufe**

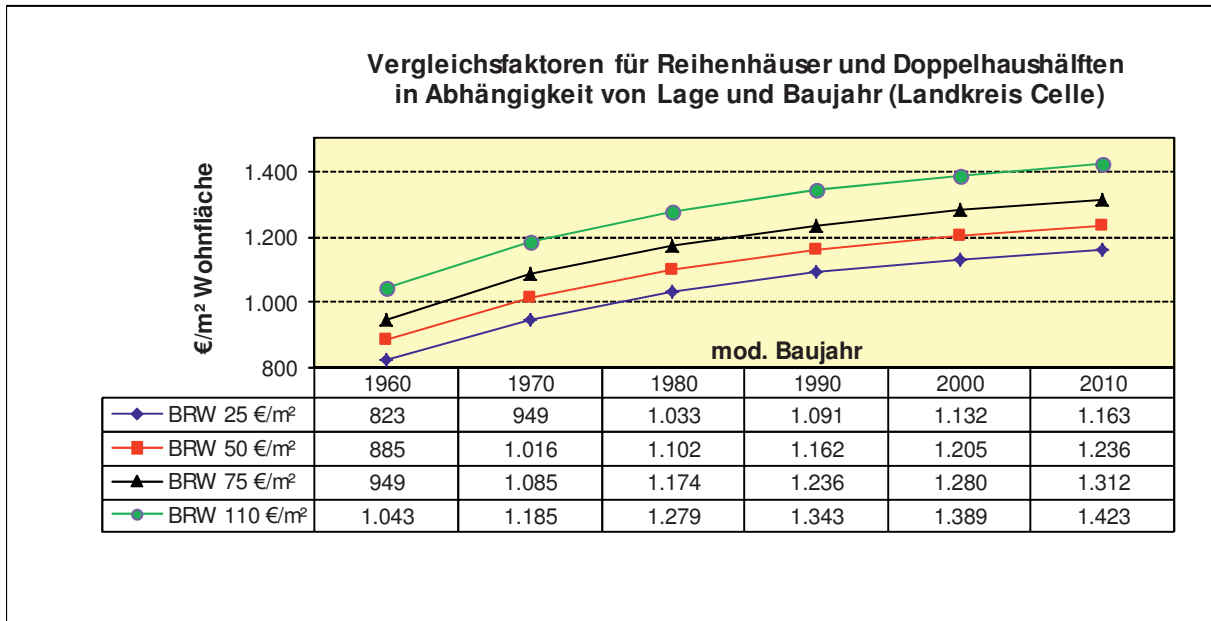


Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

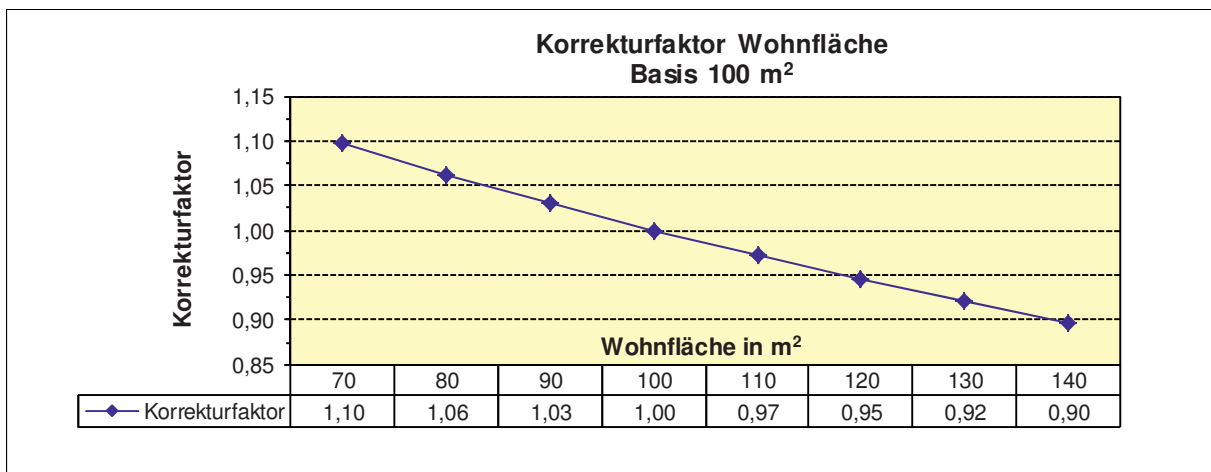


Landkreis Celle

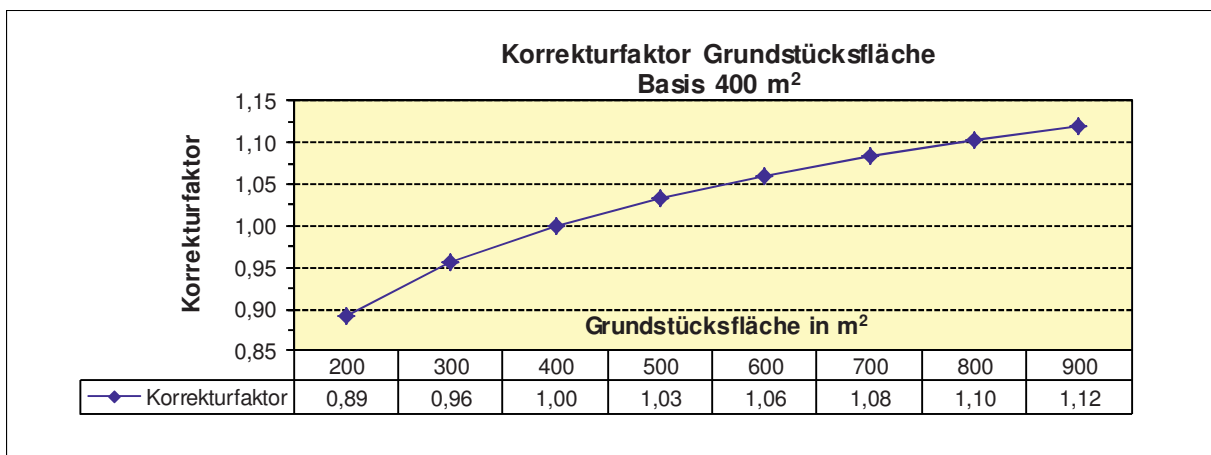
**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



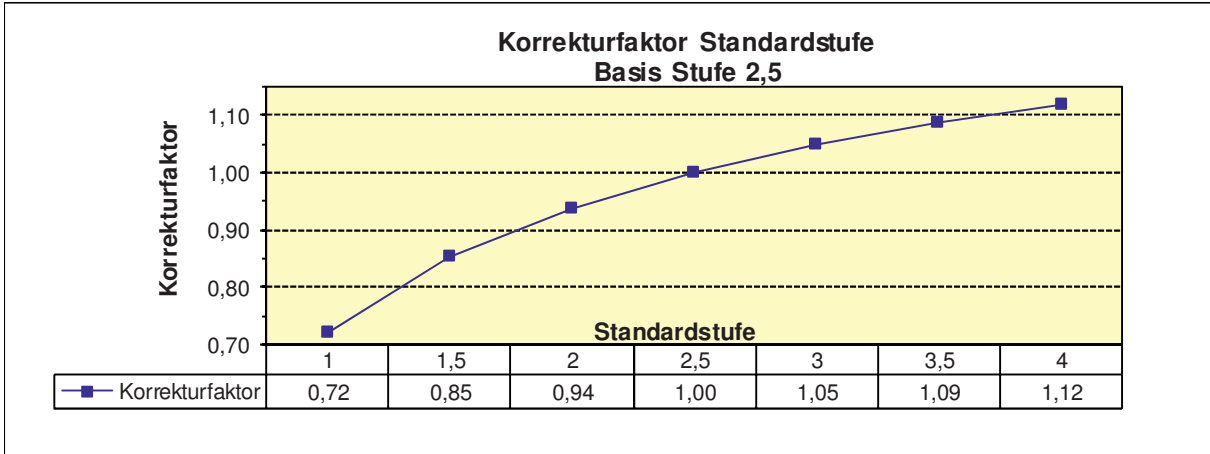
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



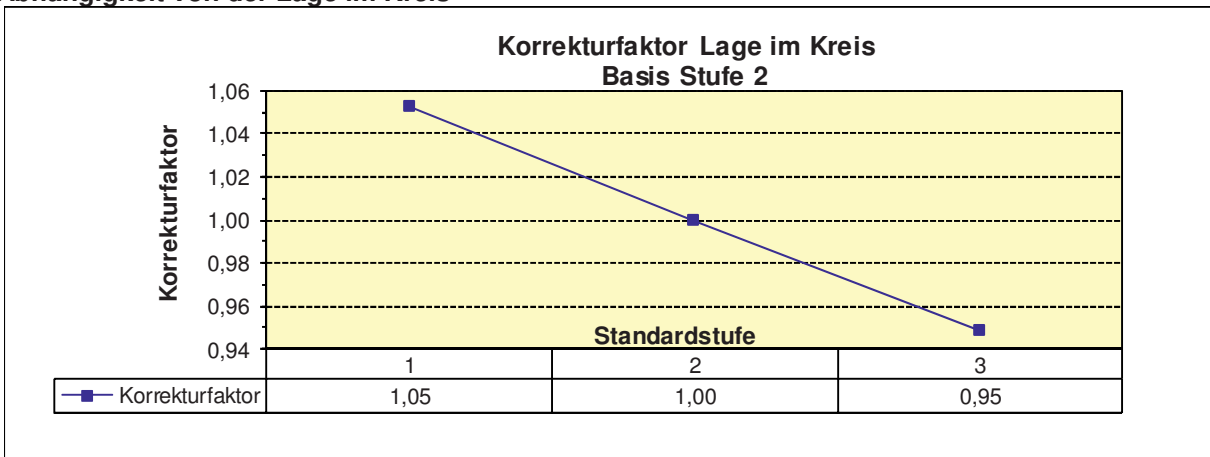
**Abhängigkeit von der Grundstücksfläche**



**Abhängigkeit von der Standardstufe**



**Abhängigkeit von der Lage im Kreis**



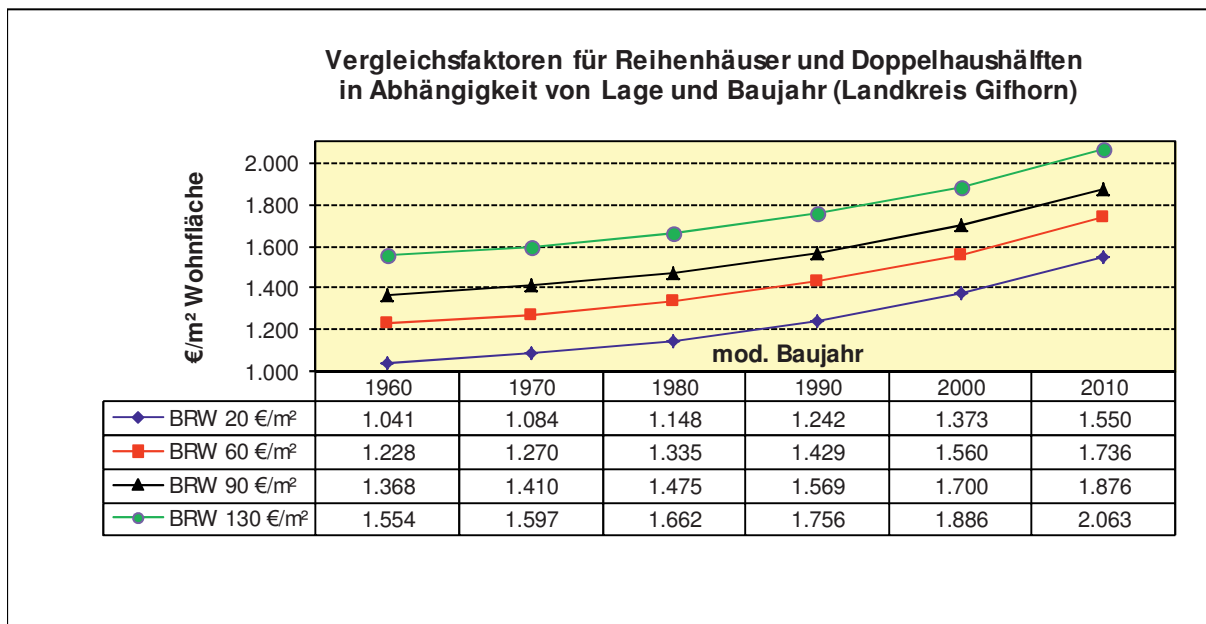
Lageklassen im Landkreis

- 1 Stadt Celle
- 2 Süd/Westkreis
- 3 Nord/Ostkreis

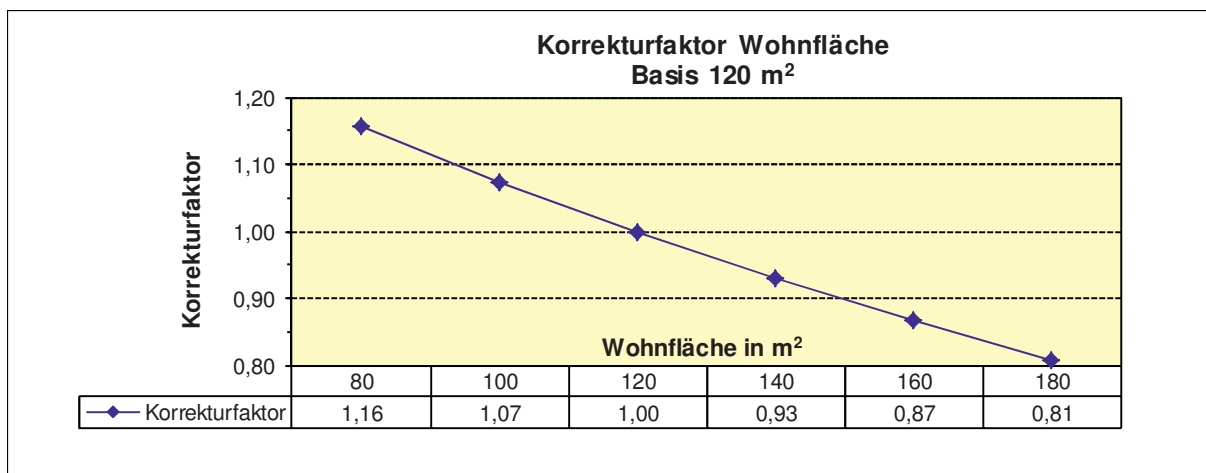
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Landkreis Gifhorn**

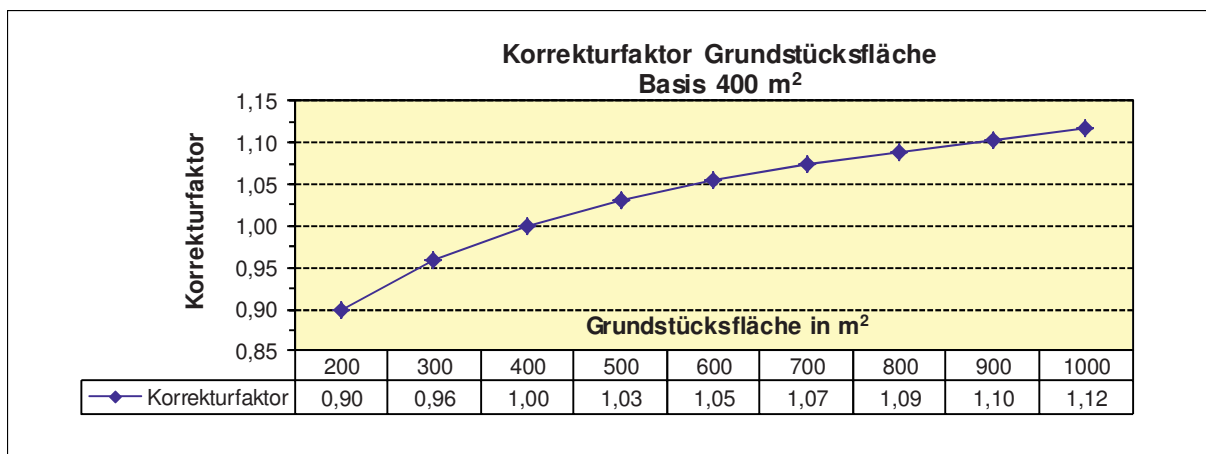
**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



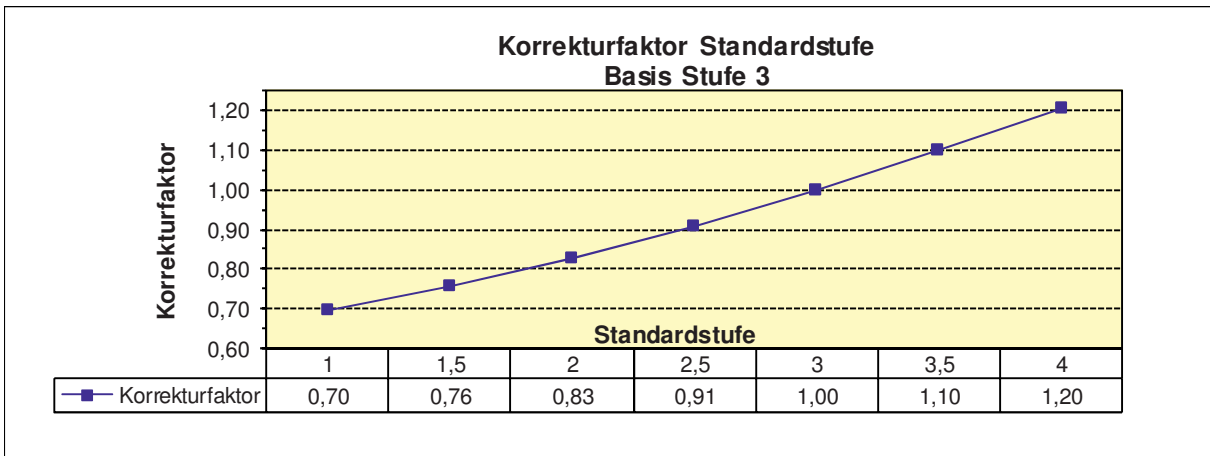
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



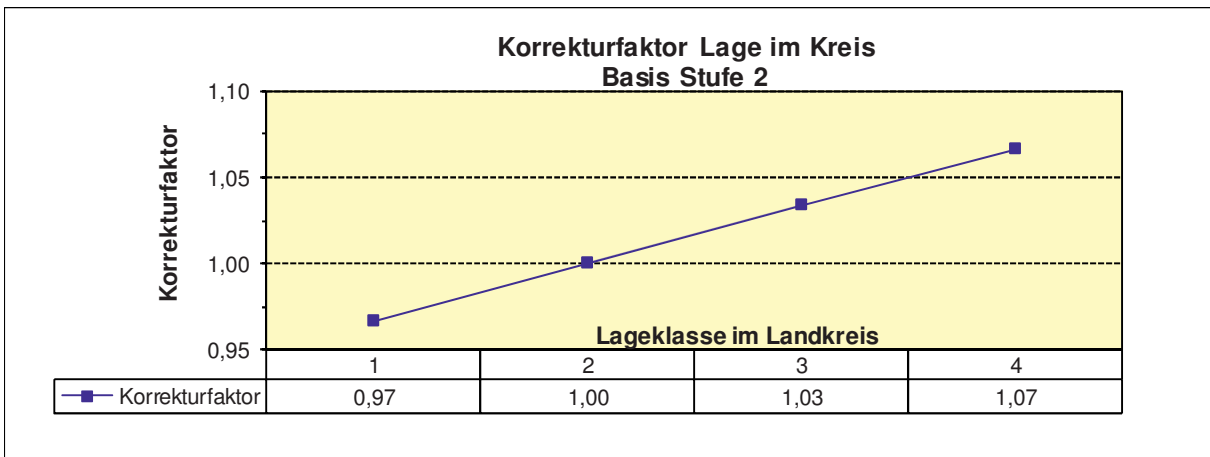
**Abhängigkeit von der Grundstücksfläche**



**Abhängigkeit von der Standardstufe**



**Abhängigkeit von der Lage im Kreis**



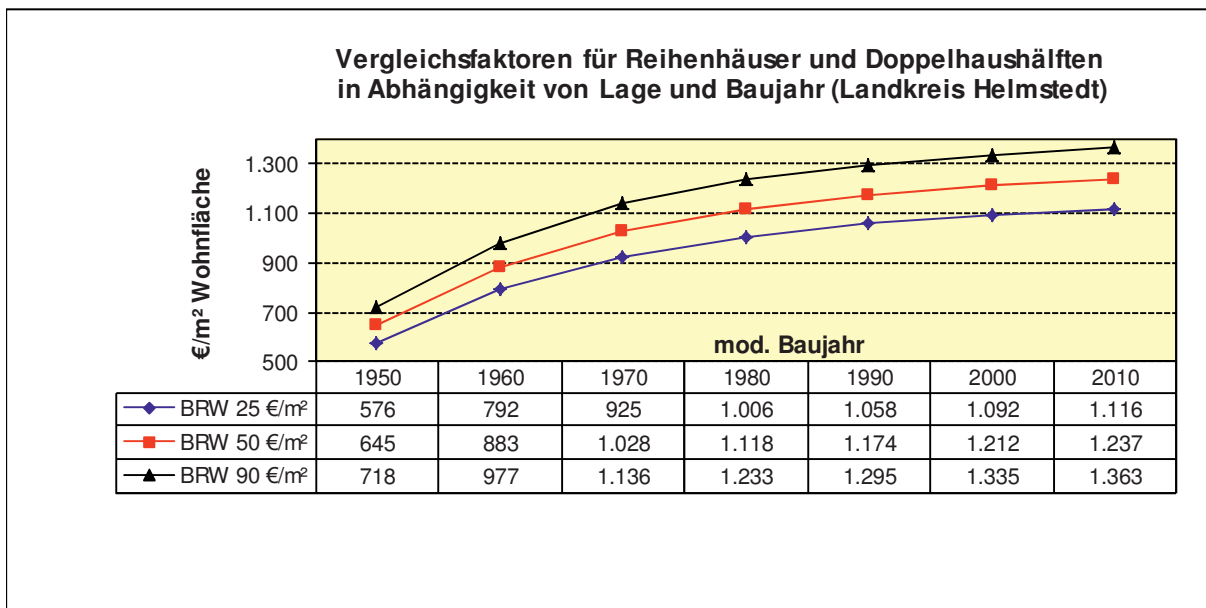
Lageklassen im Landkreis

- 1 Nordkreis
- 2 Raum Gifhorn-Wolfsburg
- 3 Stadt Gifhorn
- 4 Südkreis

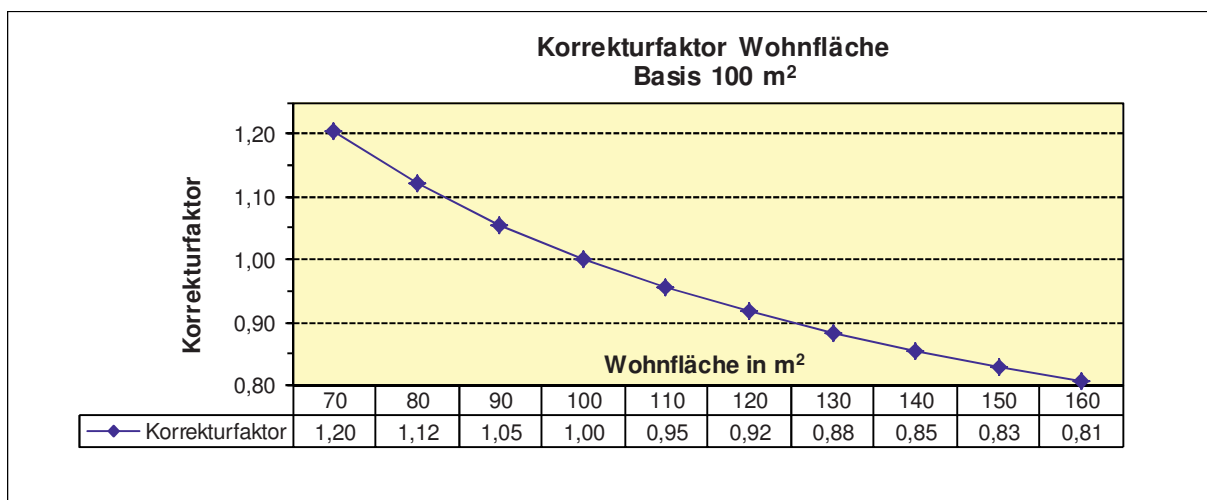
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Landkreis Helmstedt**

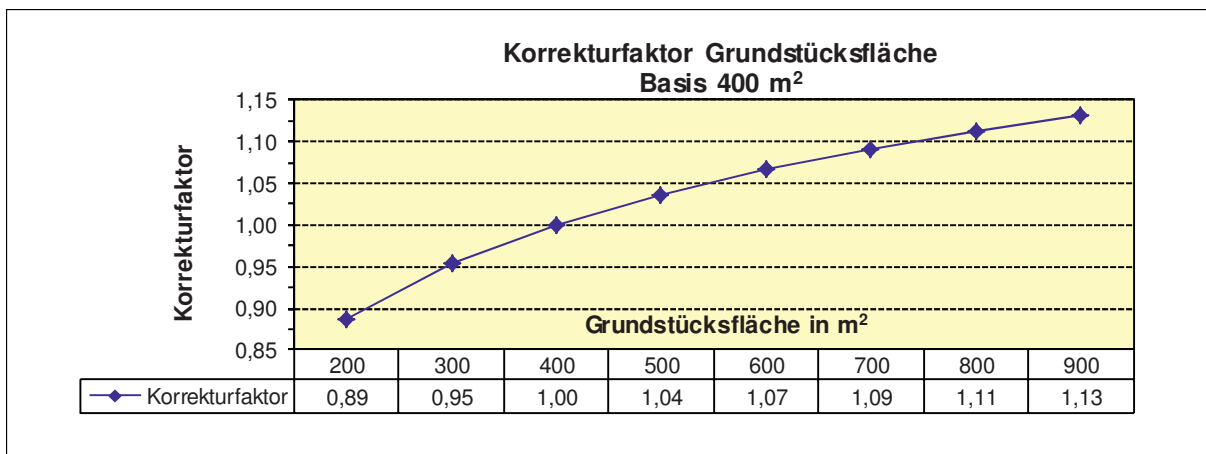
**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



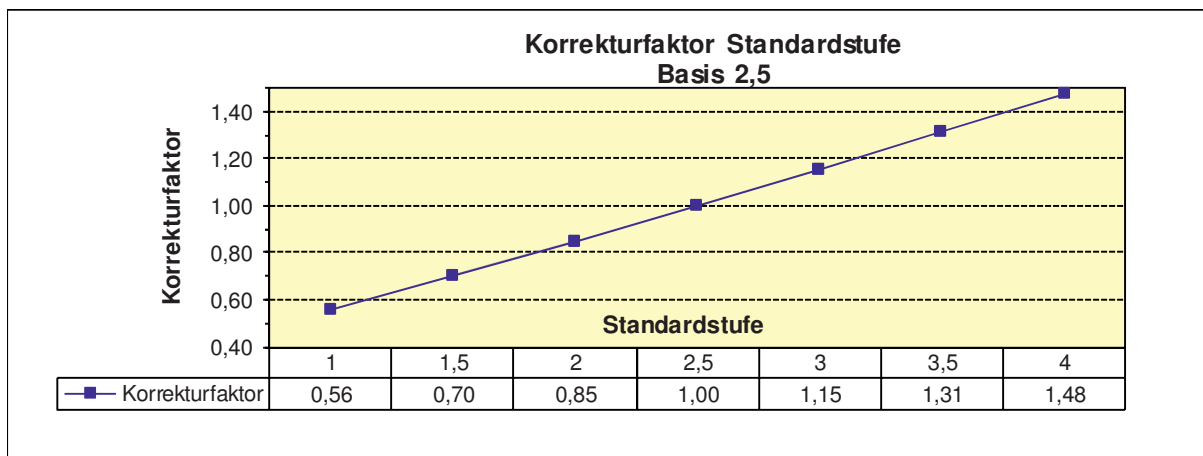
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



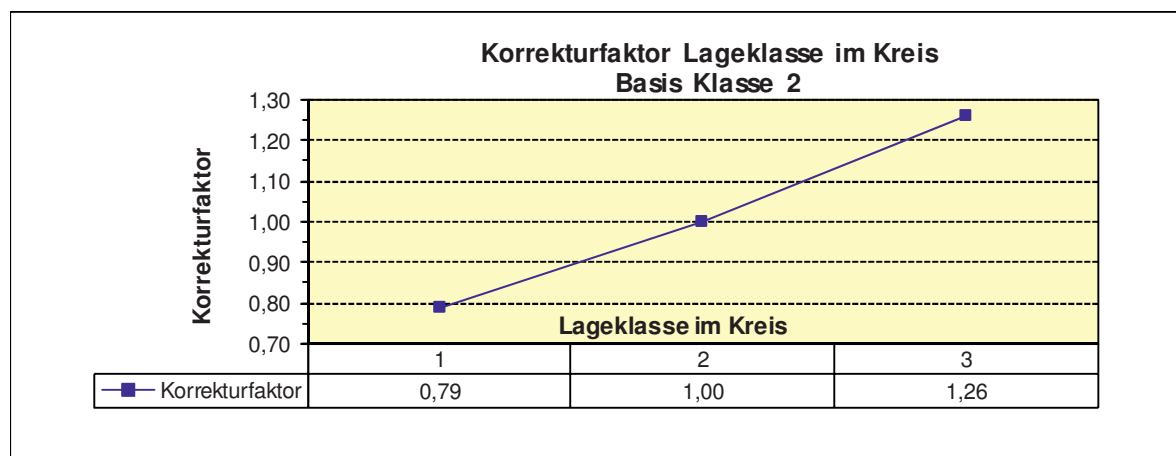
**Abhängigkeit von der Grundstücksfläche**



### Abhängigkeit von der Standardstufe



### Abhängigkeit von der Lage im Kreis



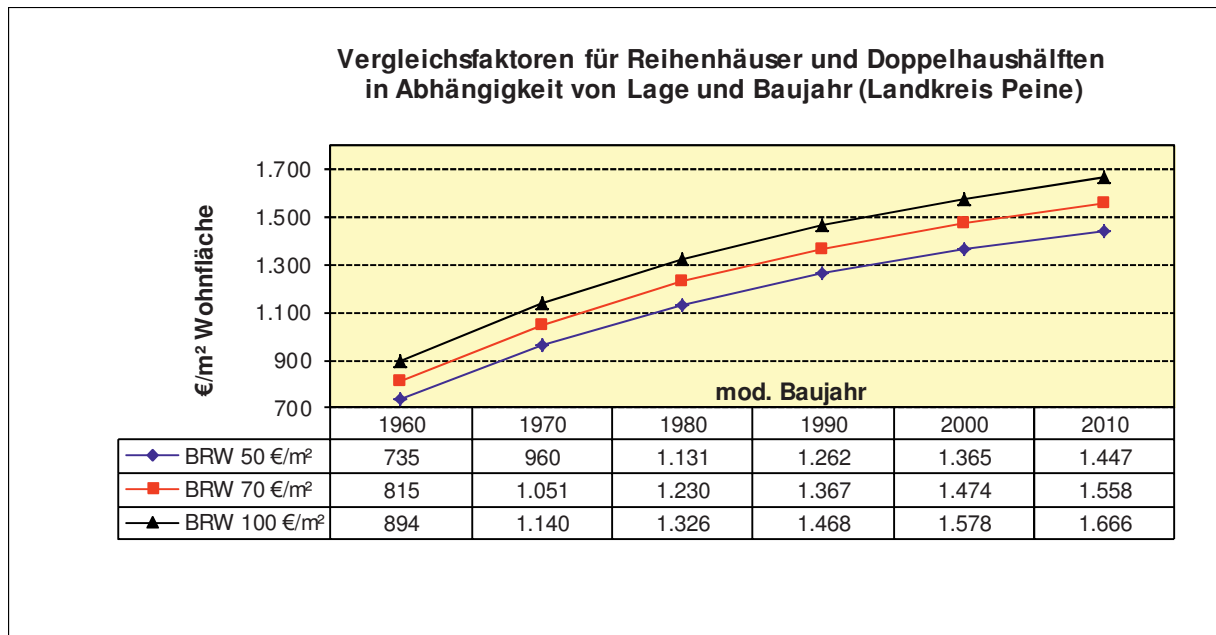
Lageklassen im Landkreis

- 1 Südkreis, Schöningen, Büddenstedt
- 2 Helmstedt, Königslutter
- 3 Nordkreis, Lehre, Velpke

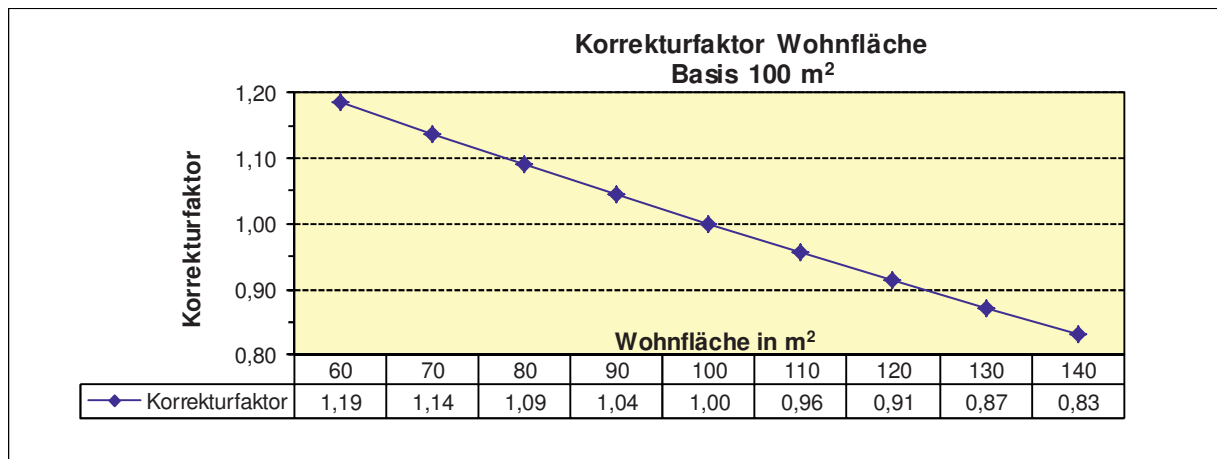
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Landkreis Peine**

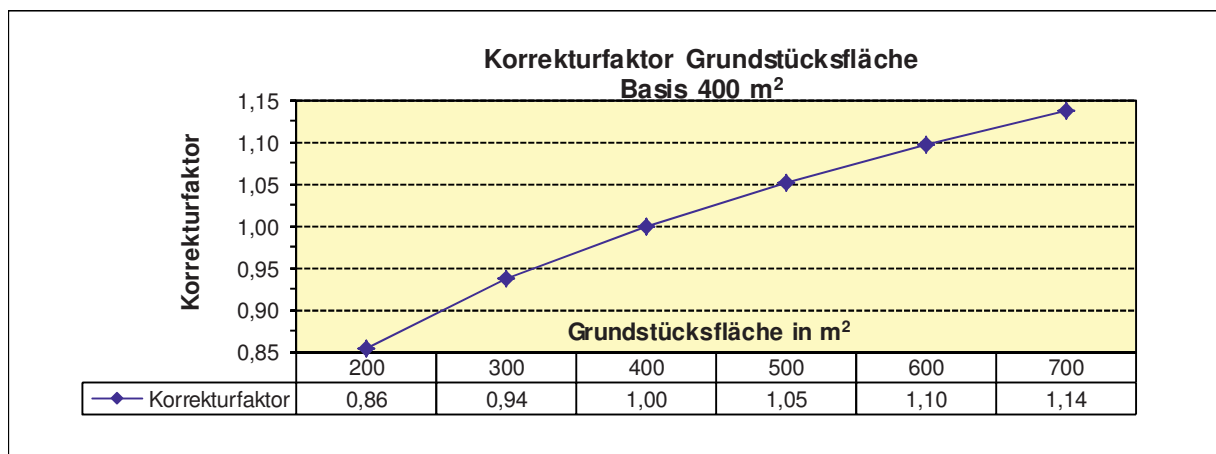
**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



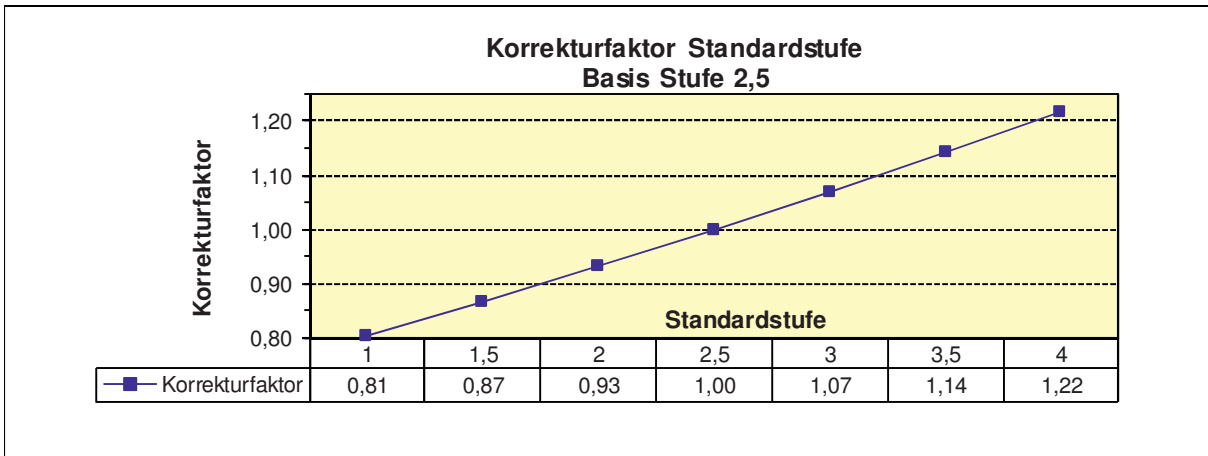
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



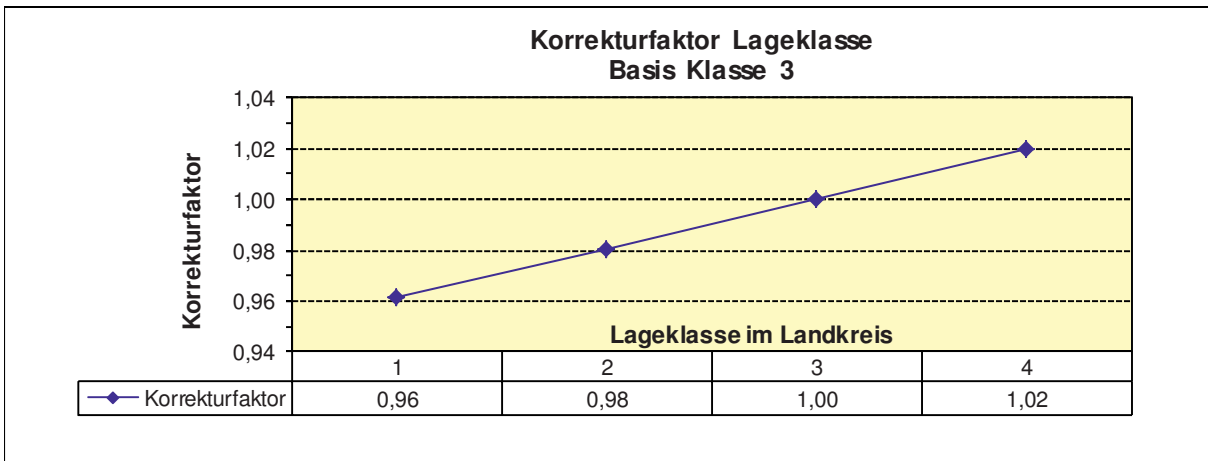
**Abhängigkeit von der Grundstücksfläche**



### Abhängigkeit von der Standardstufe



### Abhängigkeit von der Lage



Lageklassen im Landkreis

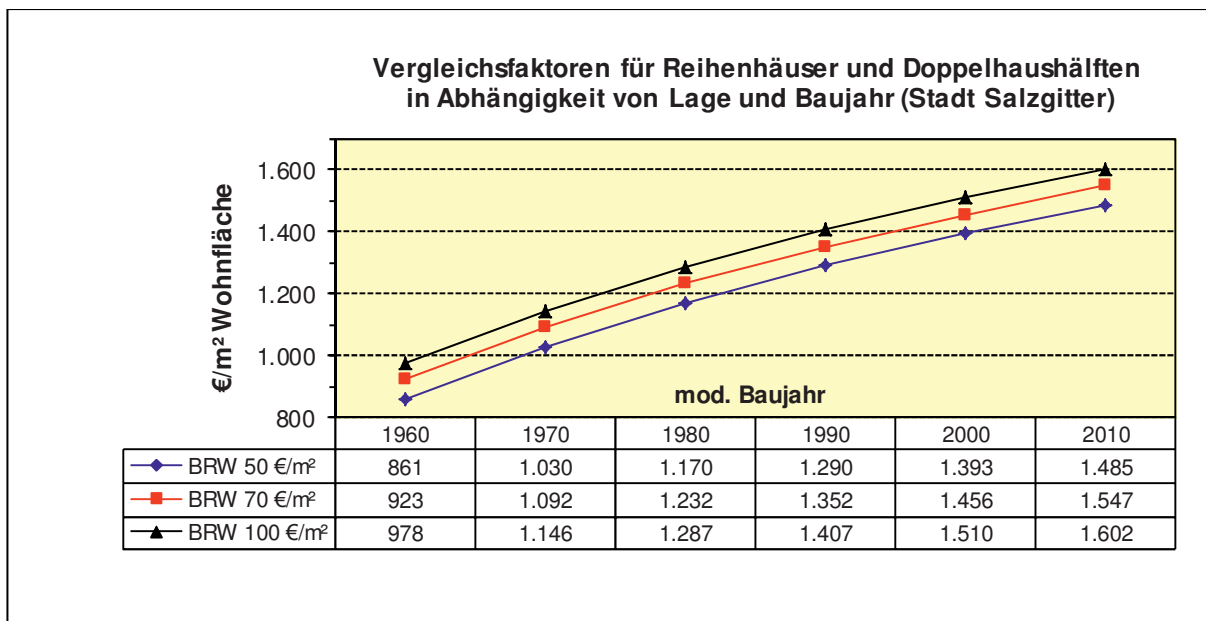
- 1 Hohenhameln, Lengede, Lahstedt, Ilsede
- 2 Edemissen, Ortsteile Peine
- 3 Vechelde, Wendeburg
- 4 Stadt Peine, Ortsteile Vöhrum und Stederdorf

Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

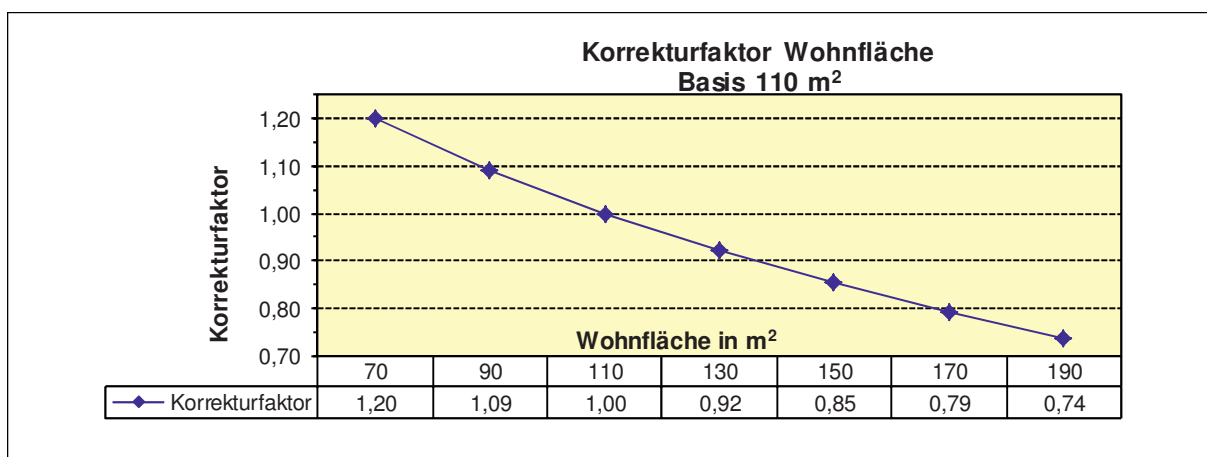


**Stadt Salzgitter**

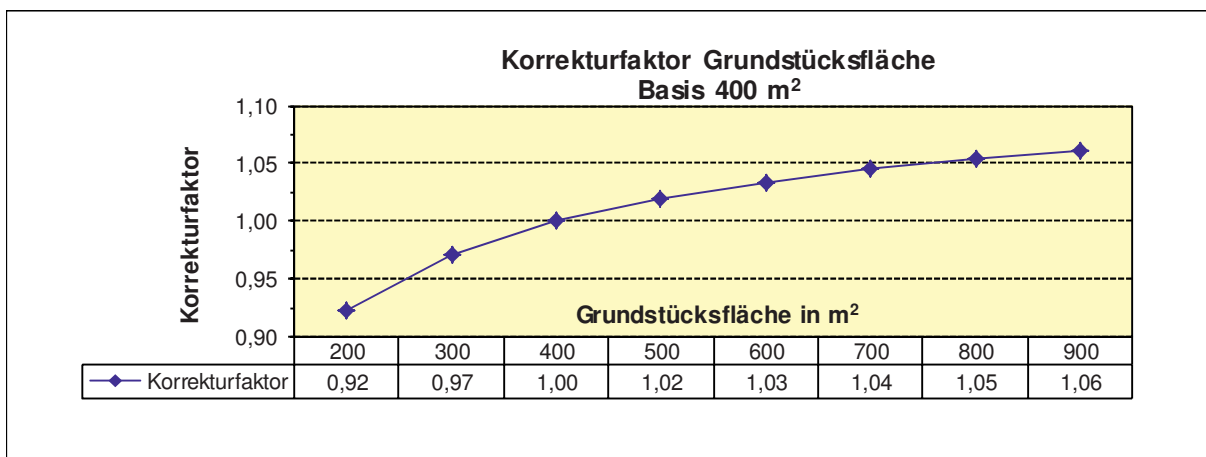
**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



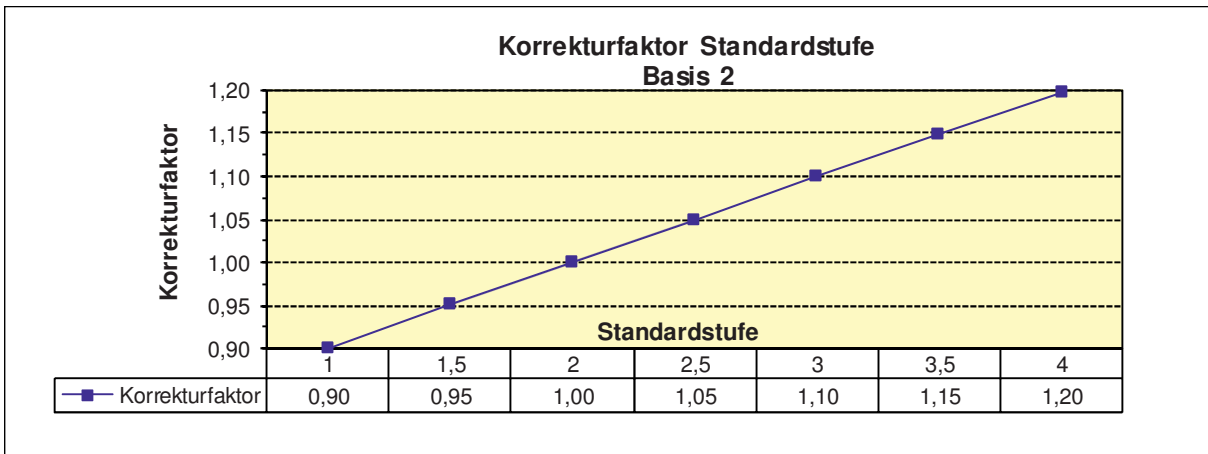
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



**Abhängigkeit von der Grundstücksfläche**



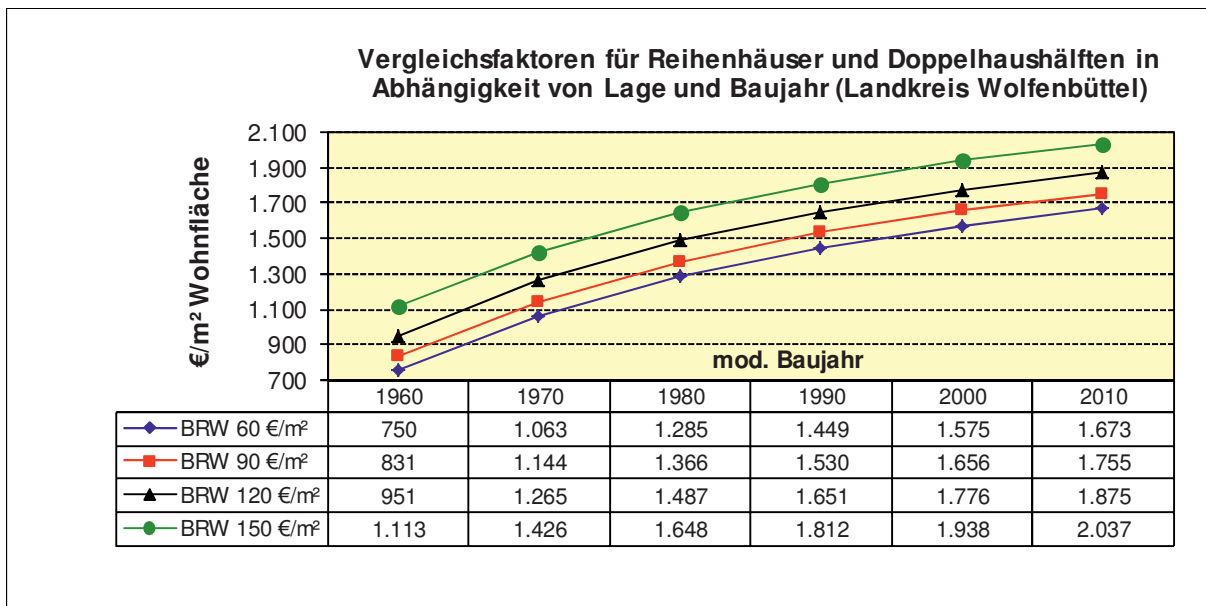
**Abhängigkeit von der Standardstufe**



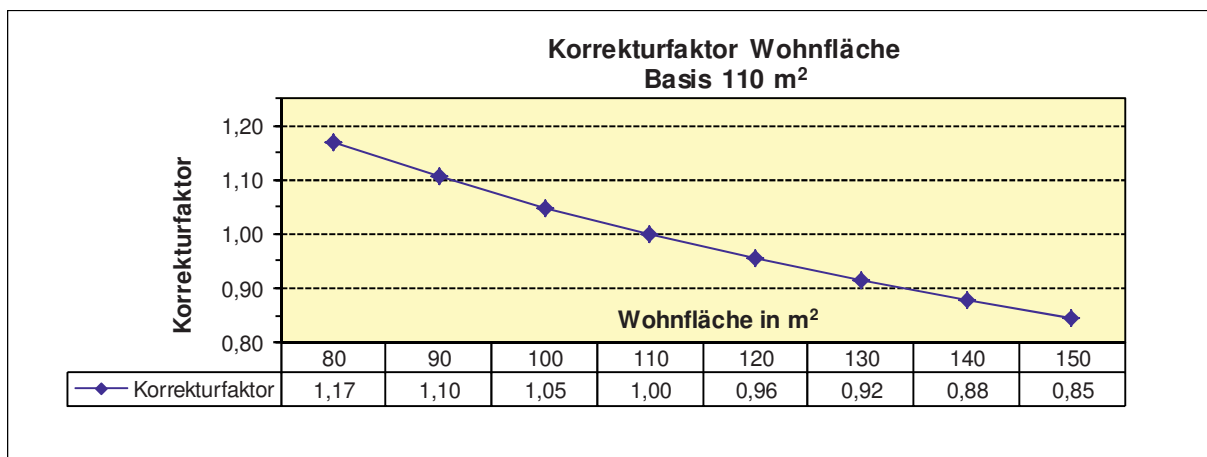
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Landkreis Wolfenbüttel**

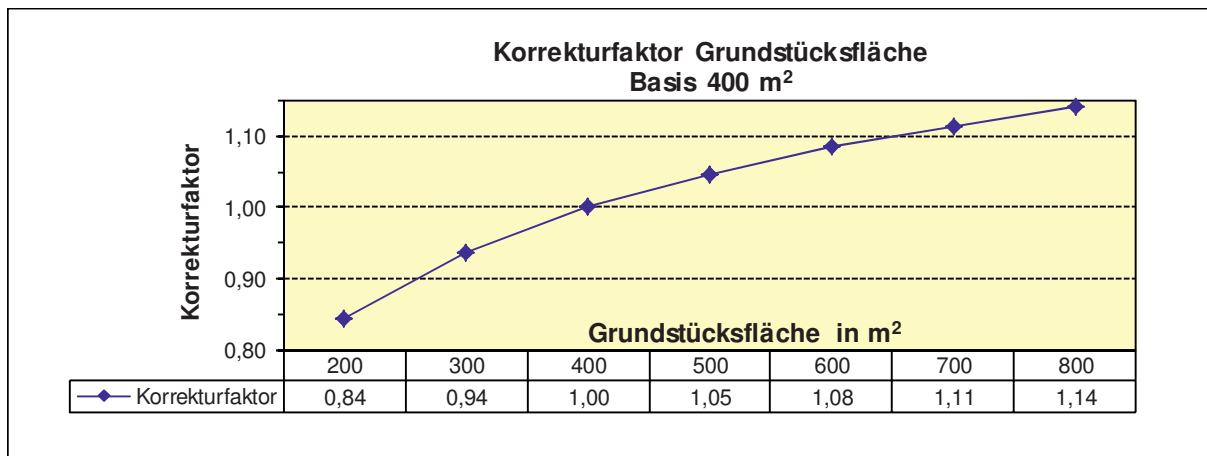
**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



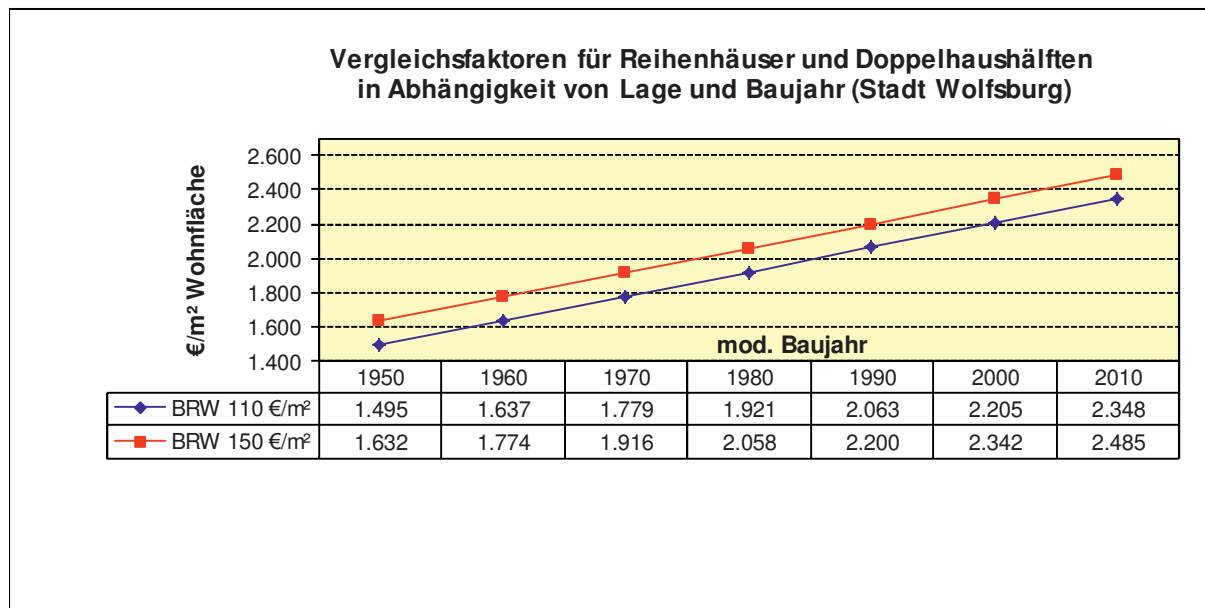
**Abhängigkeit von der Grundstücksfläche**



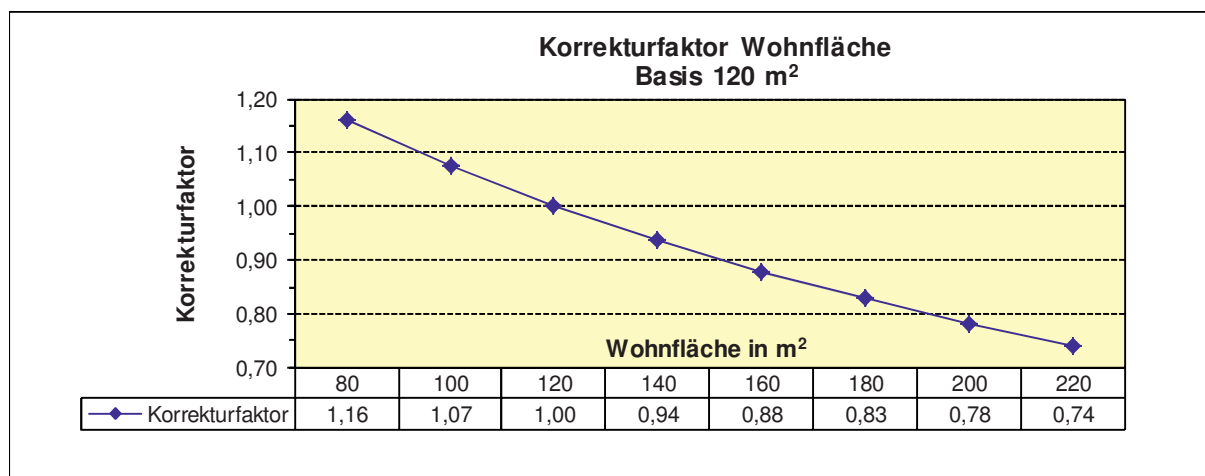
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Stadt Wolfsburg**

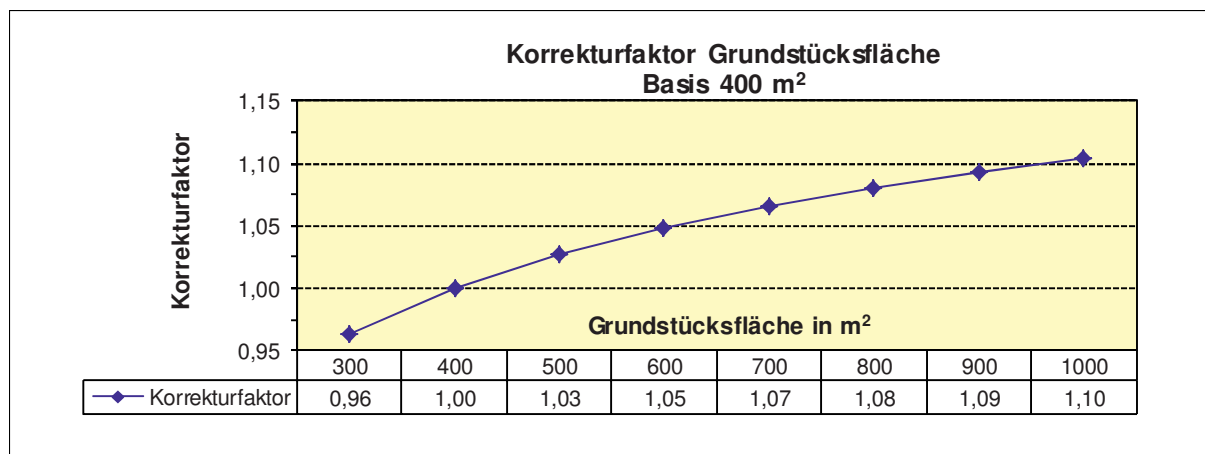
**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



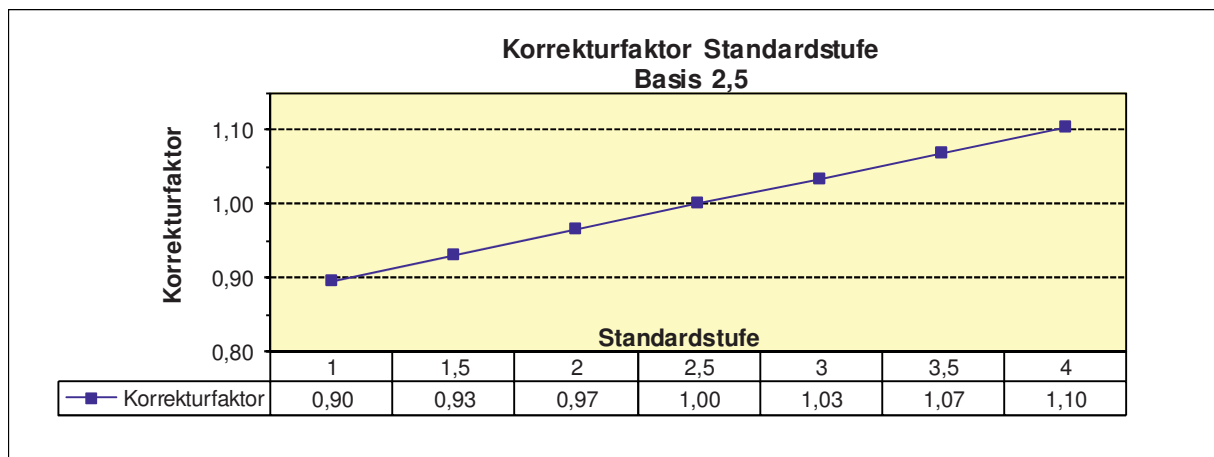
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



**Abhängigkeit von der Grundstücksfläche**



**Abhängigkeit von der Standardstufe**



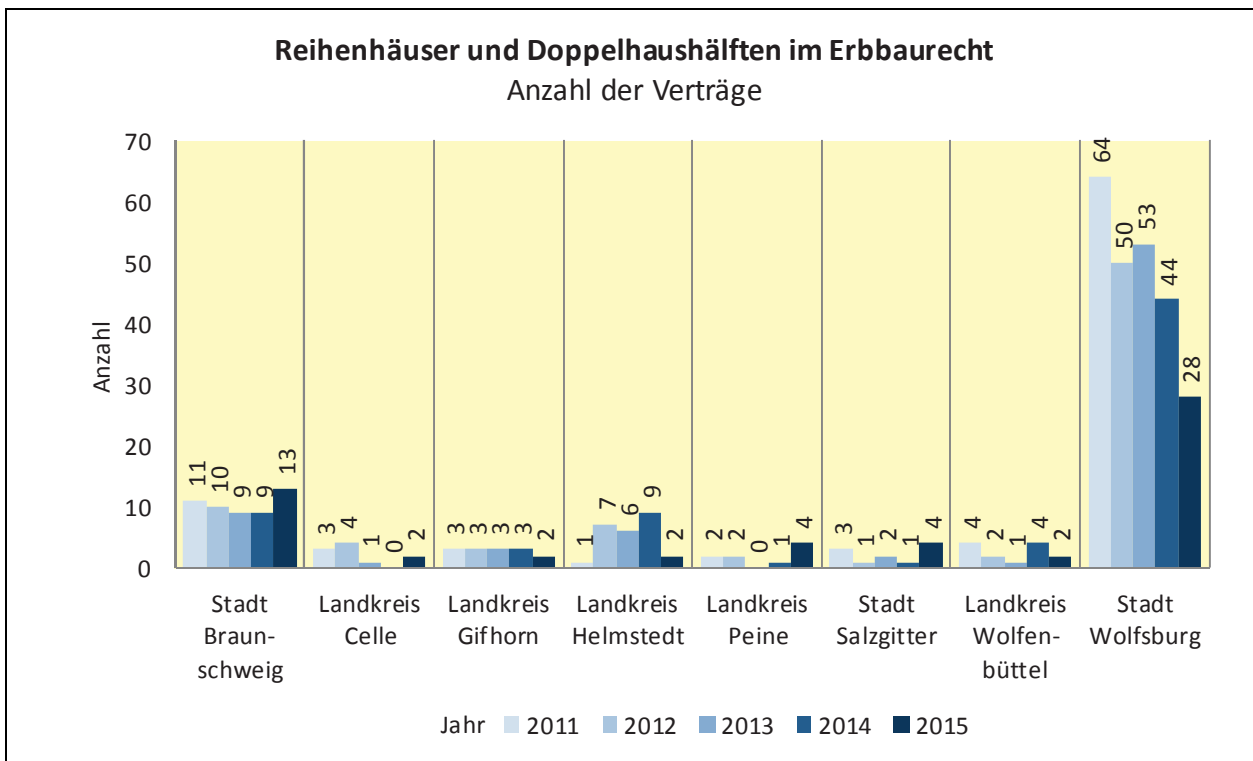
**Anwendungsbeispiel:**

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

Anwendungsbeispiel für die Stadt Braunschweig:	
Bodenrichtwert:	150 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	90 m <sup>2</sup>
Modifiziertes Baujahr:	1960
Grundstücksgröße:	200 m <sup>2</sup>
Standardstufe:	2
Vergleichsfaktor (Tabelle)	1.478 €/m <sup>2</sup>
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,08
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße	0,83
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Korrekturfaktor für Standardstufe	0,85
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Vergleichswert =	
Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstücksgröße x Korrekturfaktor Standardstufe	
1.478 €/m <sup>2</sup> x 1,08 x 0,83 x 0,85 = 1.126 €/m <sup>2</sup>	
Grundstückswert =	
Vergleichswert x Wohnfläche	
1.126 €/m <sup>2</sup> x 90 m <sup>2</sup> = <b>rd. 101.000 €</b>	

### 9.3.4 Erbbaurechte

Im Berichtszeitraum 2015 wurden in der gesamten Region 57 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	
2011	191	127	66%	64	34%
2012	153	111	73%	42	27%
2013	164	111	68%	53	32%
2014	155	111	72%	44	28%
2015	123	95	77%	28	23%

#### 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**

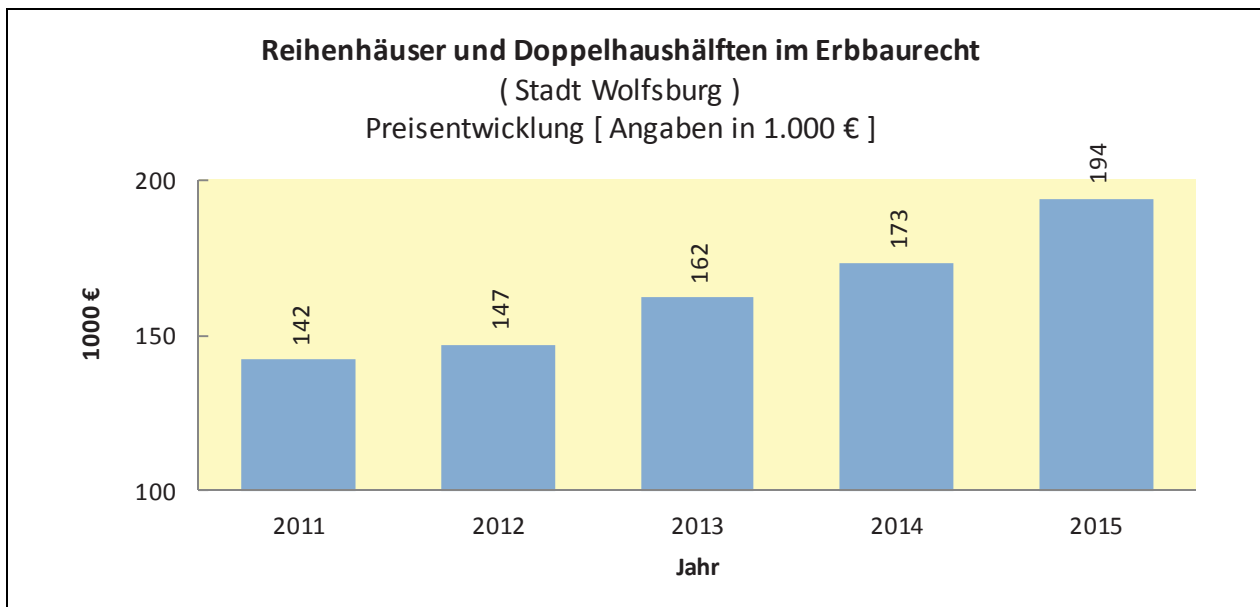
<b>verkaufte Objekte 2015</b> <small>(in Klammern: Daten des Vorjahres)</small>	<b>Anzahl</b>	<b>Mittleres Baujahr</b>	<b>Mittlere Wohnfläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>durchschn. Wohnflächenpreis [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>durchschn. Kaufpreis [€]</b>
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1946 bis 1970	24 (40)	1956 (1959)	124 (122)	1.598 (1.420)	198.000 (170.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2013	* (0)	* (-)	* (-)	* (-)	* (-)

\* 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**

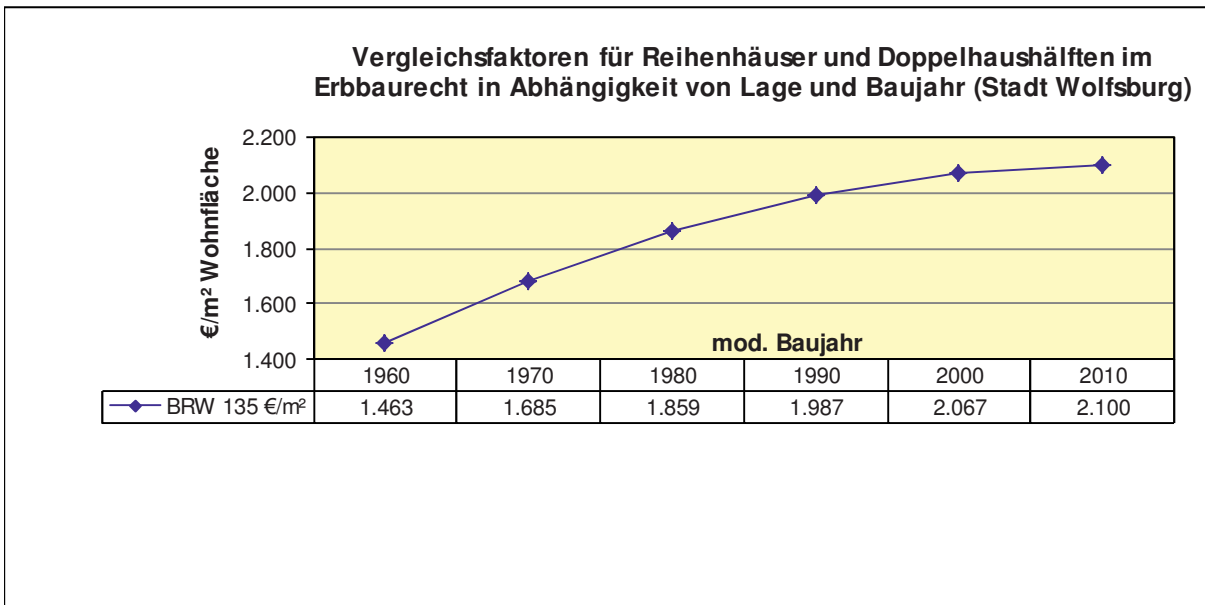
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche)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

Merkmal	Bereich	Mittelwert Stadt Wolfsburg
Kaufzeitpunkt	2011 - 2015	2013
Lage (Bodenrichtwert)	105 €/m <sup>2</sup> - 180 €/m <sup>2</sup>	135 €/m <sup>2</sup>
Modifiziertes Baujahr	1950 - 2010	1966
Wohnfläche	65 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup> - 1000 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:

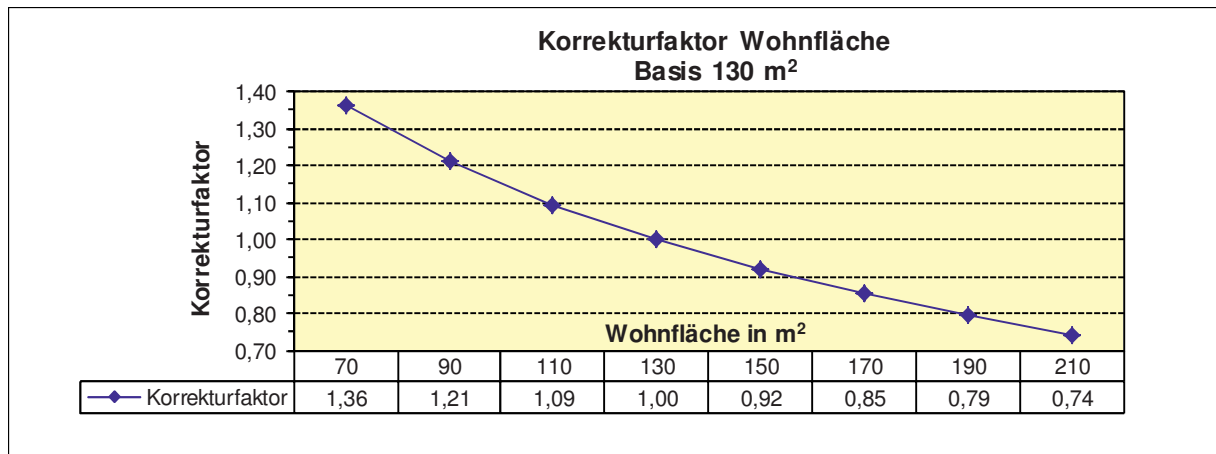
Merkmal	Ausprägung
	Stadt Wolfsburg
Kaufzeitpunkt	01.07.2015
Lage (Bodenrichtwert)	135 €/m <sup>2</sup>
Modifiziertes Baujahr	1950 - 1990
Wohnfläche	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	500 m <sup>2</sup>

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

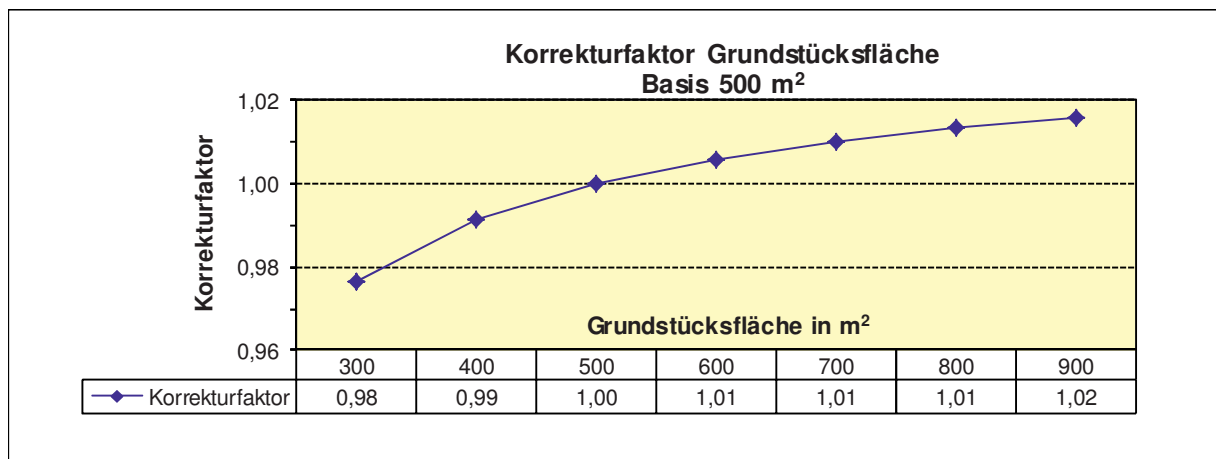




**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



**Abhängigkeit von der Grundstücksfläche**

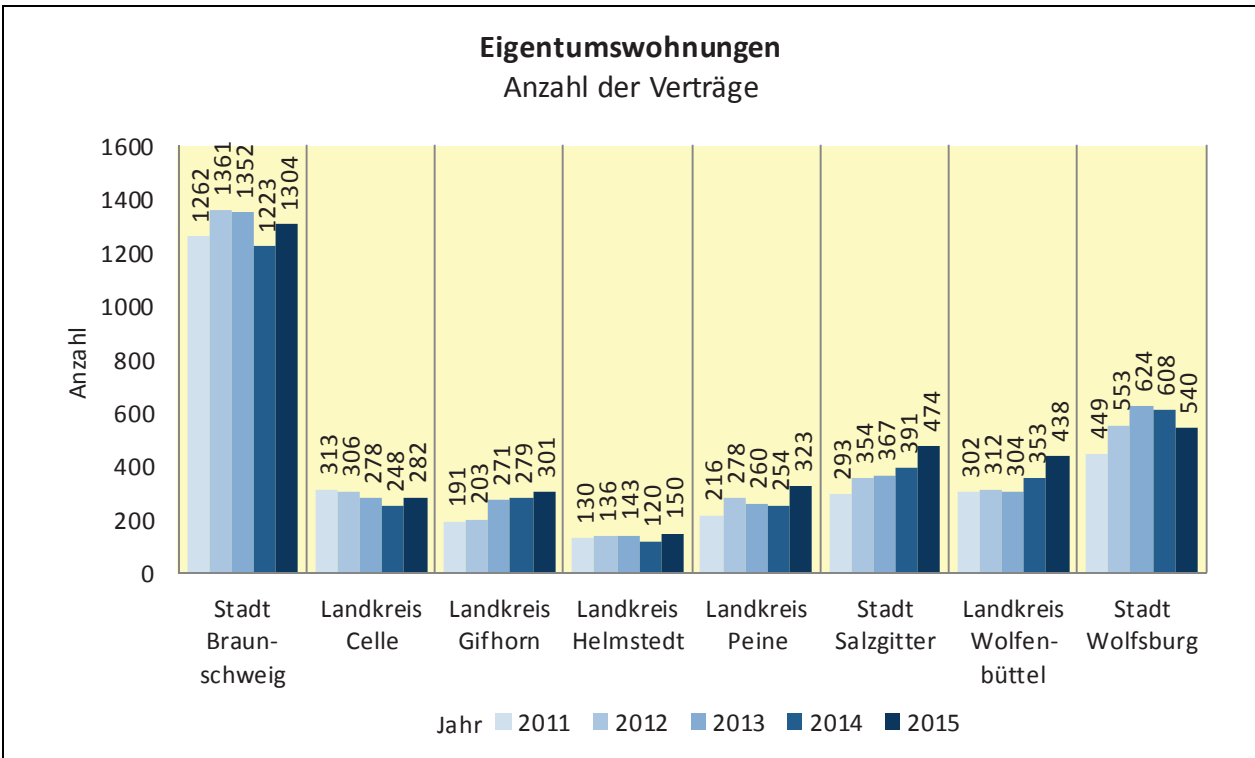


## 9.4 Eigentumswohnungen

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 3.812 Verkäufe von Eigentumswohnungen registriert, das entspricht einem Anstieg um 9,7 %. Hinzu kommen noch 412 Kaufverträge für Teileigentum, das sind 25,6 % mehr als im Vorjahr.

Der Geldumsatz für Eigentumswohnungen betrug im Berichtsjahr 418 Mio. €, dieses entspricht einem Anstieg um 15,7 %, beim Teileigentum betrug er 18 Mio. €, hier gab es einen Anstieg um 25,0 %.

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 2015 für Eigentumswohnungen in den Städten und Landkreisen

Stadt Braunschweig					
verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	208 (239)	1907 (1906)	83 (82)	1.724 (1.475)	155.000 (131.000)
Baujahr 1946 bis 1969	192 (205)	1960 (1960)	67 (68)	1.339 (1.257)	95.000 (92.000)
Baujahr 1970 bis 1984	275 (222)	1975 (1975)	63 (63)	1.404 (1.295)	92.000 (86.000)
Baujahr 1985 bis 1999	63 (56)	1993 (1992)	71 (68)	1.652 (1.458)	119.000 (103.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	23 (41)	2004 (2005)	131 (110)	2.335 (2.262)	228.000 (260.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	113 (80)	2014 (2013)	112 (114)	2.649 (2.346)	298.000 (270.000)

Landkreis Celle					
verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	9 (12)	1898 (1921)	103 (80)	1.328 (987)	138.000 (89.000)
Baujahr 1946 bis 1969	42 (49)	1963 (1964)	65 (66)	766 (738)	51.000 (57.000)
Baujahr 1970 bis 1984	121 (78)	1974 (1975)	57 (66)	693 (794)	44.000 (50.000)
Baujahr 1985 bis 1999	35 (36)	1992 (1994)	67 (80)	1.134 (1.291)	76.000 (102.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	1 (6)	* (2006)	* (85)	* (1.354)	* (111.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	10 (5)	2015 (2014)	84 (90)	2.135 (2.664)	183.000 (225.000)

Landkreis Gifhorn					
verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	12 (4)	1916 (1899)	85 (100)	847 (750)	63.000 (70.000)
Baujahr 1946 bis 1969	9 (12)	1957 (1958)	55 (86)	1.087 (986)	63.000 (79.000)
Baujahr 1970 bis 1984	61 (27)	1974 (1977)	74 (93)	955 (1.115)	72.000 (105.000)
Baujahr 1985 bis 1999	87 (63)	1993 (1993)	75 (78)	1.454 (1.365)	108.000 (107.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	12 (5)	2004 (2003)	96 (79)	2.034 (1.567)	199.000 (124.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	30 (29)	2015 (2014)	108 (107)	2.283 (1.971)	243.000 (212.000)

\* aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht

Landkreis Helmstedt					
verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	7 (6)	1886 (1899)	88 (116)	484 (719)	51.000 (89.000)
Baujahr 1946 bis 1969	20 (21)	1960 (1962)	61 (66)	529 (591)	33.000 (41.000)
Baujahr 1970 bis 1984	20 (14)	1974 (1974)	83 (76)	824 (708)	72.000 (54.000)
Baujahr 1985 bis 1999	16 (9)	1993 (1994)	74 (75)	1.126 (1.174)	84.000 (88.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	1 (4)	* (2004)	* (118)	* (1.460)	* (171.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	3 (5)	* (2014)	* (110)	* (1.906)	* (207.000)

Landkreis Peine					
verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	6 (7)	1916 (1887)	95 (70)	675 (942)	67.000 (59.000)
Baujahr 1946 bis 1969	44 (35)	1960 (1960)	63 (67)	685 (714)	44.000 (53.000)
Baujahr 1970 bis 1984	54 (48)	1975 (1975)	66 (71)	839 (828)	57.000 (59.000)
Baujahr 1985 bis 1999	39 (28)	1995 (1993)	80 (83)	1.191 (1.054)	96.000 (88.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	8 (12)	2004 (2003)	94 (108)	1.522 (1.073)	140.000 (104.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	35 (14)	2014 (2013)	86 (99)	2.546 (2.069)	215.000 (220.000)

Stadt Salzgitter					
verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	45 (17)	1934 (1929)	57 (68)	402 (360)	23.000 (28.000)
Baujahr 1946 bis 1969	190 (125)	1960 (1961)	61 (59)	507 (501)	32.000 (31.000)
Baujahr 1970 bis 1984	52 (53)	1974 (1975)	70 (68)	687 (621)	50.000 (44.000)
Baujahr 1985 bis 1999	38 (31)	1995 (1994)	73 (73)	1.184 (1.128)	87.000 (82.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	21 (11)	2004 (2003)	100 (98)	1.575 (1.411)	157.000 (138.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	8 (1)	2015 (*)	98 (*)	1.957 (*)	192.000 (*)

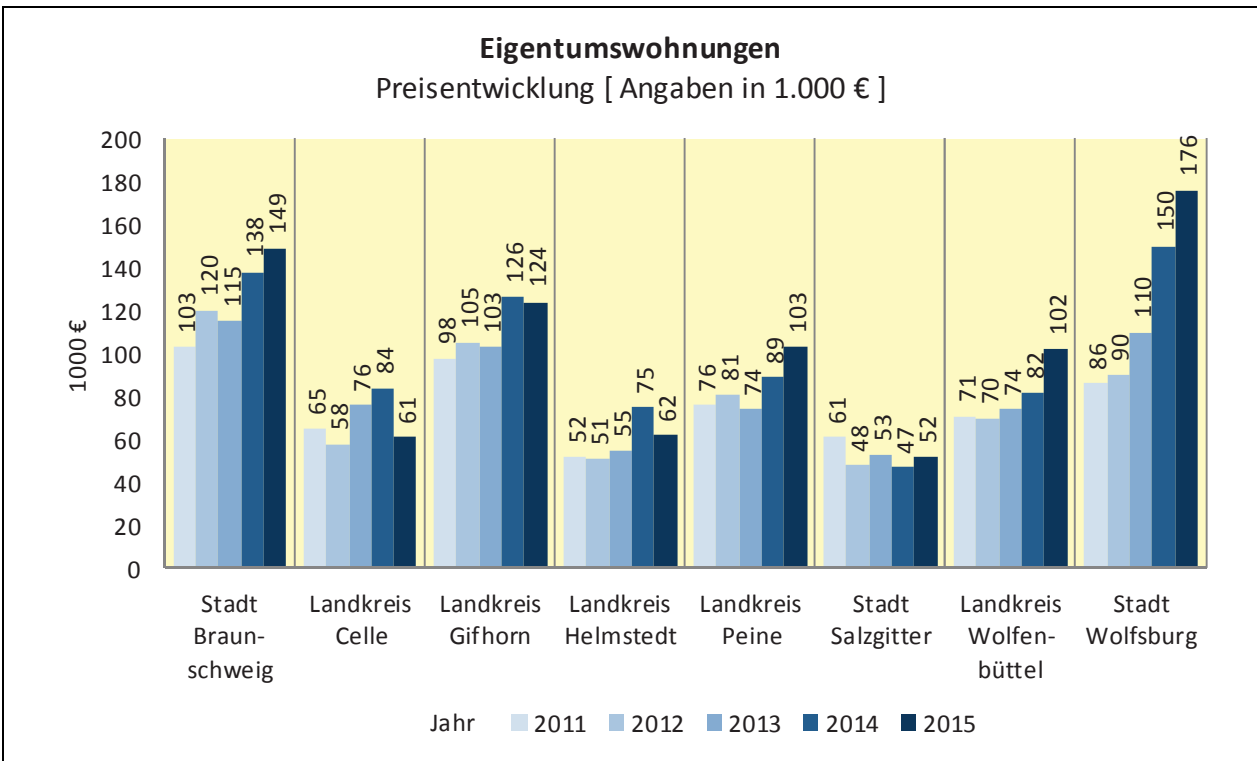
\* aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht

Landkreis Wolfenbüttel					
verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	58 (34)	1903 (1853)	86 (91)	791 (839)	71.000 (80.000)
Baujahr 1946 bis 1969	115 (92)	1963 (1963)	63 (66)	759 (720)	51.000 (49.000)
Baujahr 1970 bis 1984	71 (88)	1974 (1975)	78 (80)	971 (910)	79.000 (74.000)
Baujahr 1985 bis 1999	29 (34)	1993 (1993)	75 (78)	1.302 (1.193)	100.000 (94.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	2 (10)	* (2002)	* (102)	* (1.711)	* (174.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	62 (24)	2015 (2014)	108 (102)	2.342 (1.926)	254.000 (195.000)

Stadt Wolfsburg					
verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	9 (7)	1924 (1933)	79 (77)	1.846 (1.747)	143.000 (138.000)
Baujahr 1946 bis 1969	50 (33)	1961 (1962)	71 (69)	1.253 (1.312)	90.000 (92.000)
Baujahr 1970 bis 1984	64 (83)	1973 (1973)	76 (78)	1.057 (884)	79.000 (67.000)
Baujahr 1985 bis 1999	30 (43)	1991 (1992)	73 (66)	1.780 (1.749)	132.000 (115.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	9 (16)	2007 (2004)	96 (108)	2.119 (2.037)	201.000 (223.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	62 (78)	2015 (2015)	127 (94)	2.913 (2.652)	370.000 (248.000)

\* aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht

9.4.2 Preisentwicklung

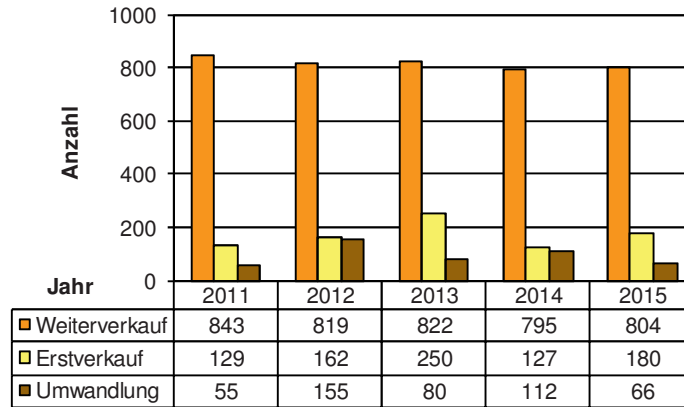


Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Entwicklung der Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, zum einen unterteilt in Erst-, Weiterverkäufe und Umwandlungen und zum anderen aufgegliedert in die einzelnen Baujahresklassen. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und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

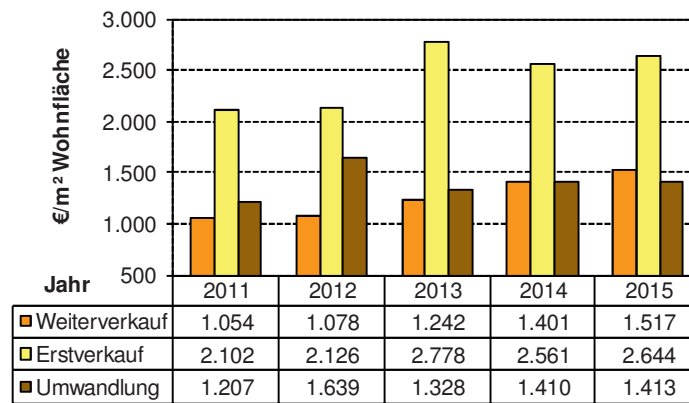
Der gesamte Teilmarkt gliedert sich in Erst-, Weiterverkäufe und Umwandlungen.

## Stadt Braunschweig

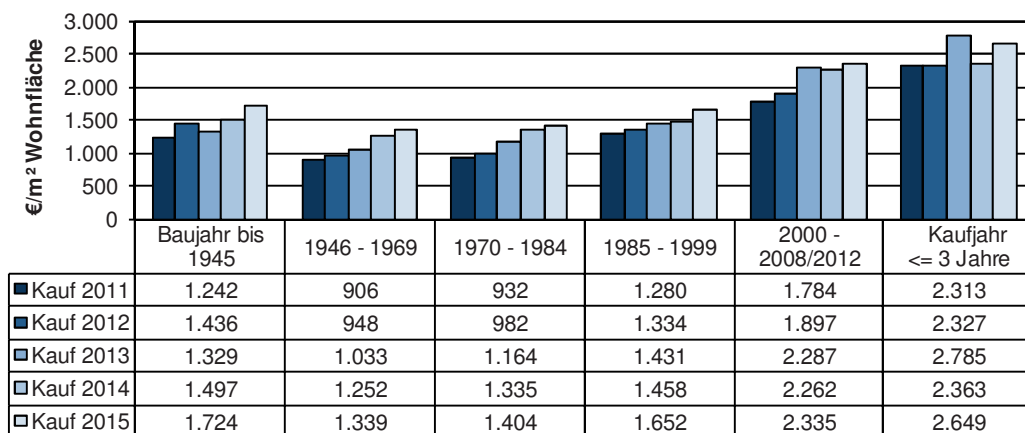
### Anzahl der Verkäufe



### Preisentwicklung Eigentumswohnungen

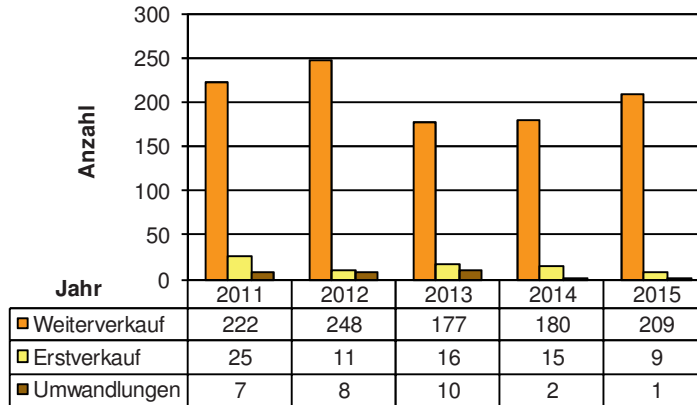


### Aufteilung nach Baujahrsklassen

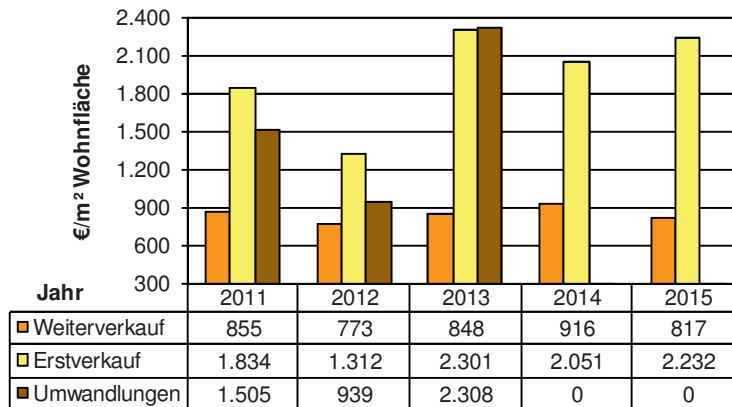


**Landkreis Celle**

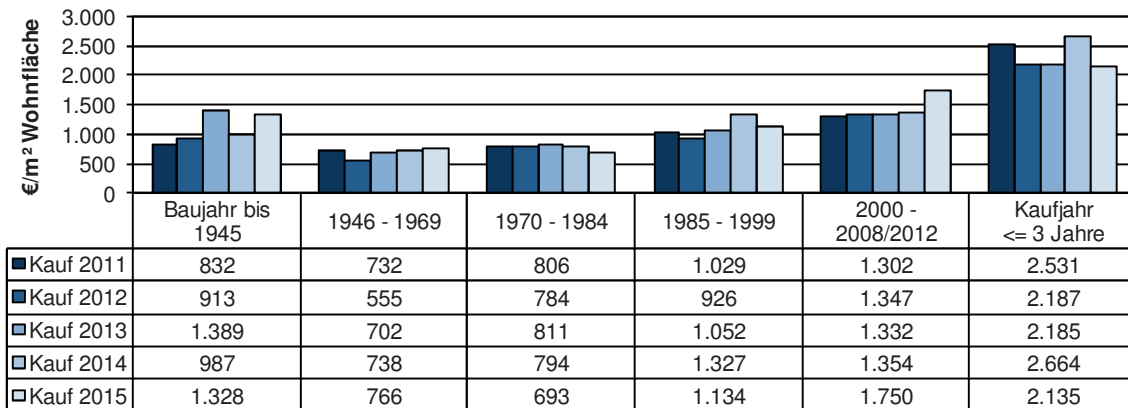
**Anzahl der Verkäufe**



**Preisentwicklung Eigentumswohnungen**



**Aufteilung nach Baujahrsklassen**

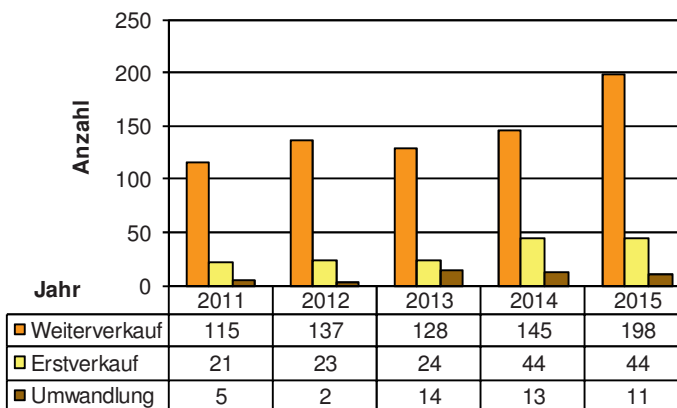


0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

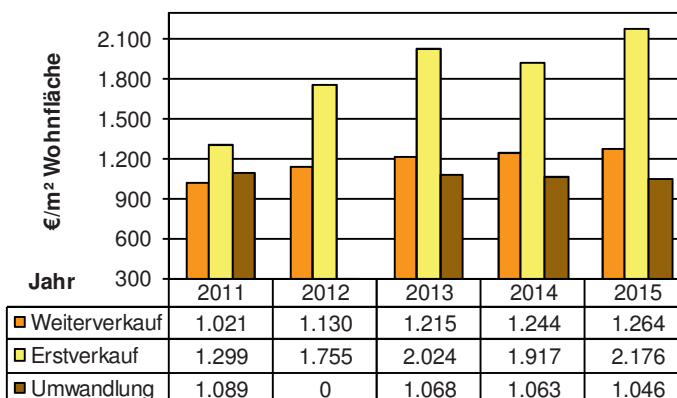


## Landkreis Gifhorn

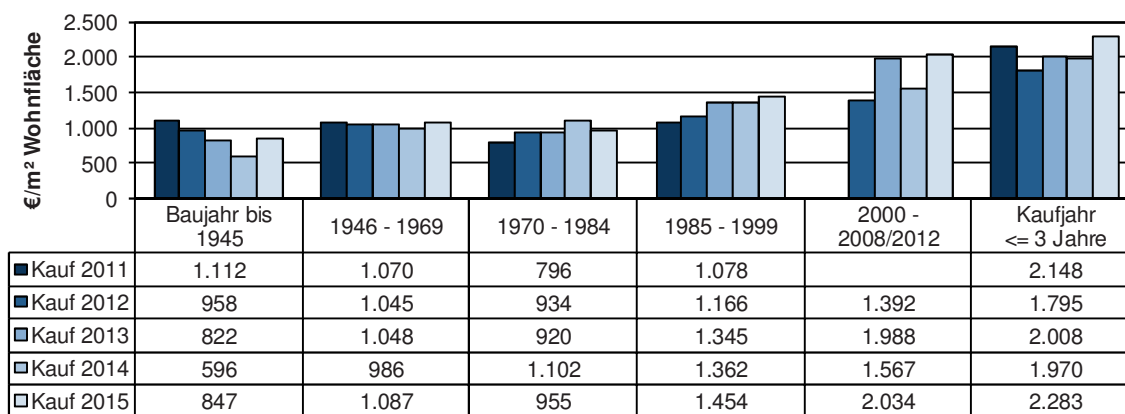
### Anzahl der Verkäufe



### Preisentwicklung Eigentumswohnungen



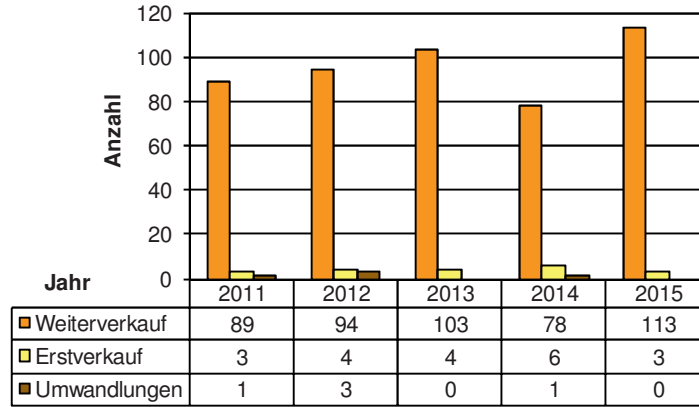
### Aufteilung nach Baujahrsklassen



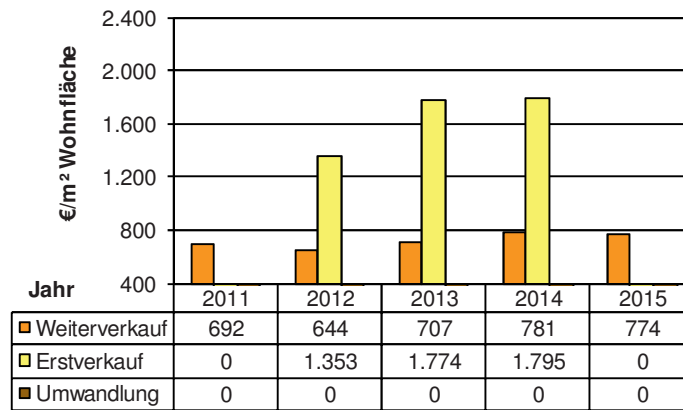
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

**Landkreis Helmstedt**

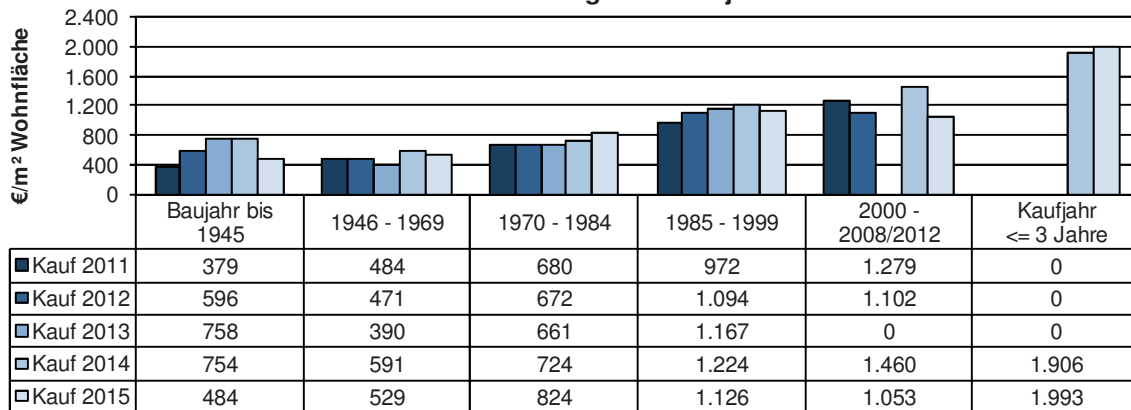
**Anzahl der Verkäufe**



**Preisentwicklung Eigentumswohnungen**



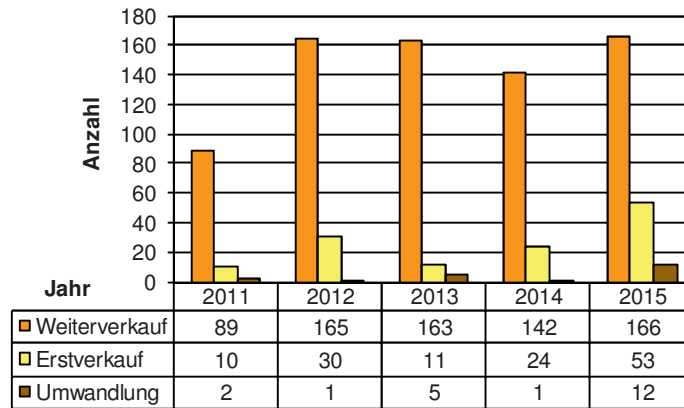
**Aufteilung nach Baujahrsklassen**



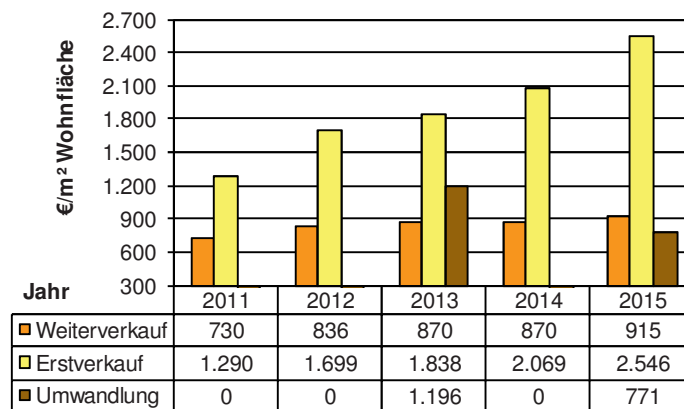
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

**Landkreis Peine**

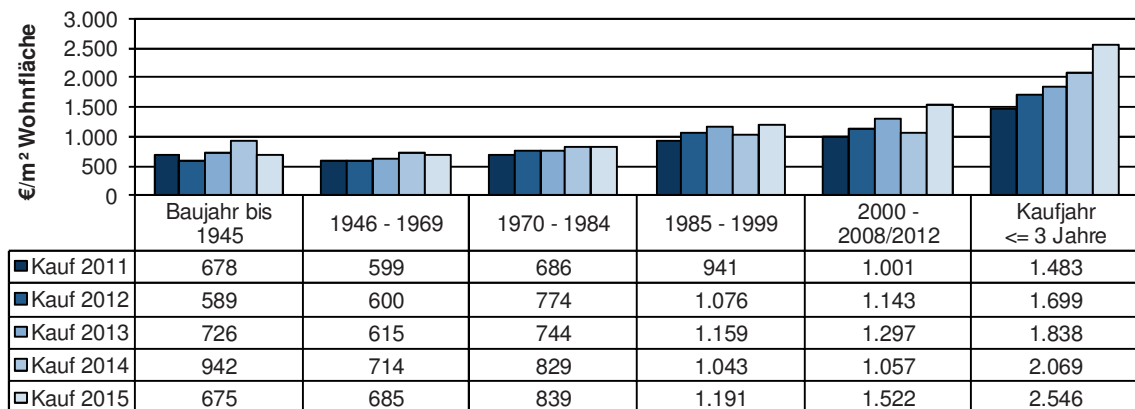
**Anzahl der Verkäufe**



**Preisentwicklung Eigentumswohnungen**



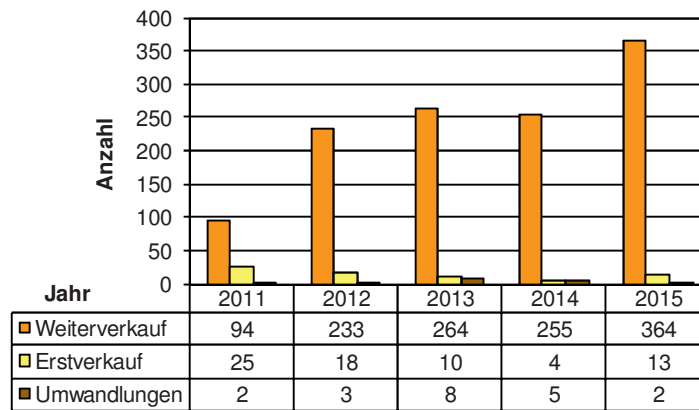
**Aufteilung nach Baujahrsklassen**



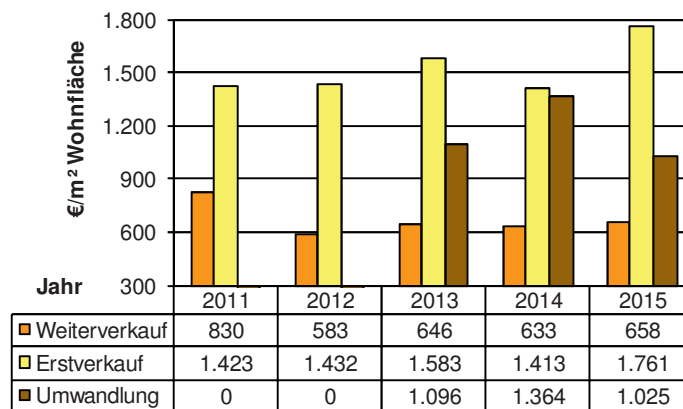
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

### Stadt Salzgitter

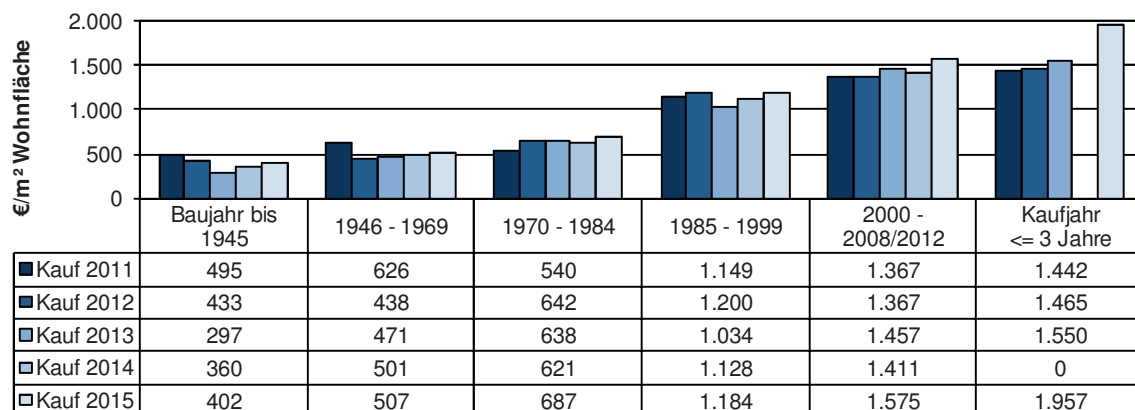
#### Anzahl der Verkäufe



#### Preisentwicklung Eigentumswohnungen



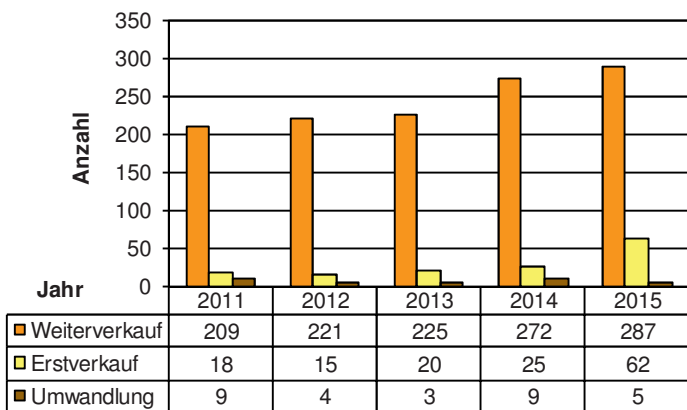
#### Aufteilung nach Baujahrsklassen



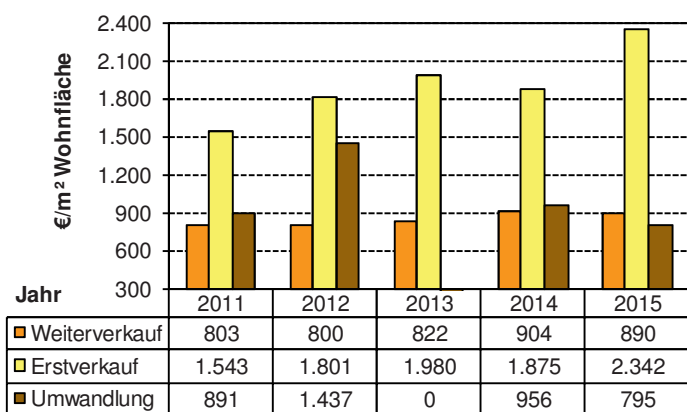
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

**Landkreis Wolfenbüttel**

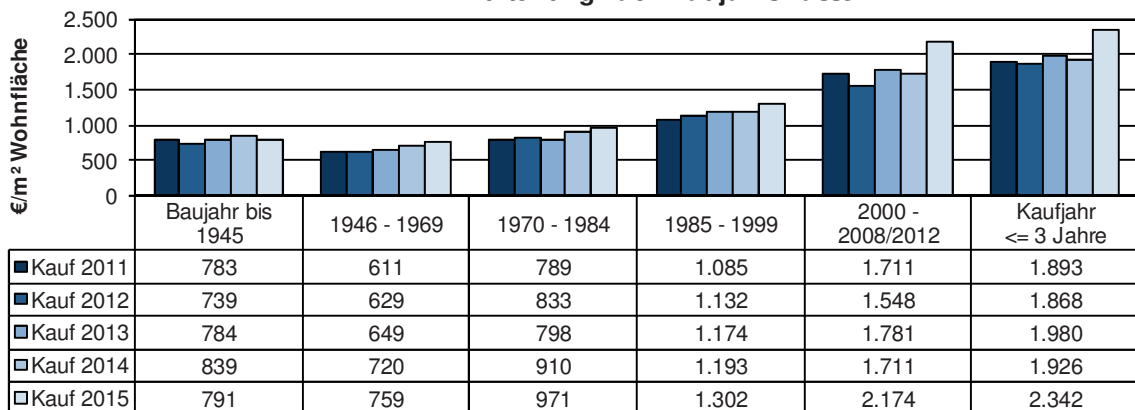
**Anzahl der Verkäufe**



**Preisentwicklung Eigentumswohnungen**



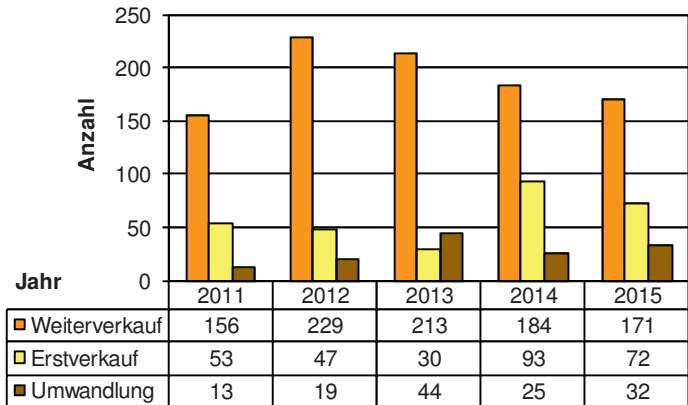
**Aufteilung nach Baujahrsklassen**



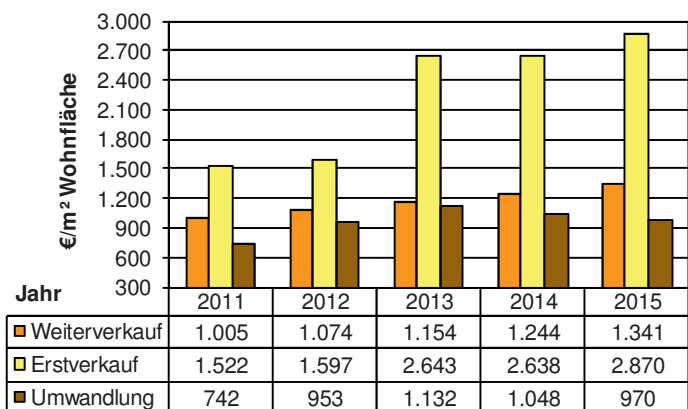
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

**Stadt Wolfsburg**

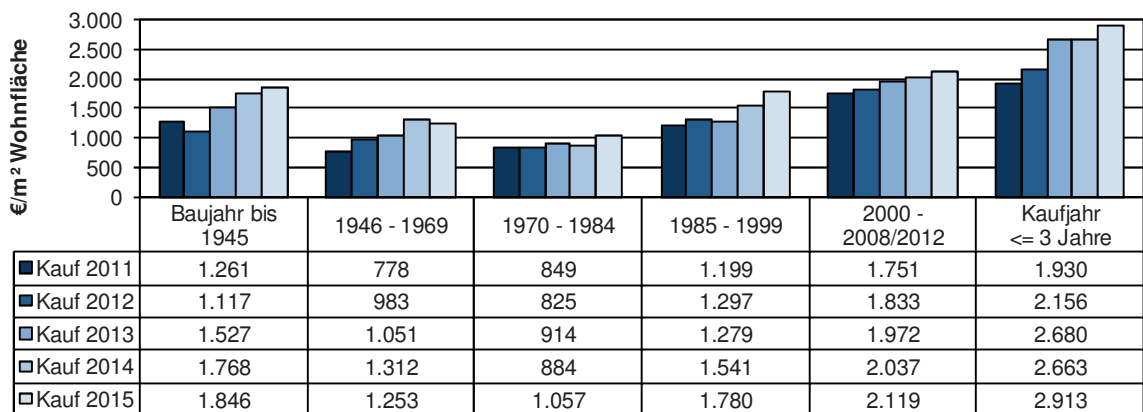
**Anzahl der Verkäufe**



**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	2011 - 2015	2013	2013
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m <sup>2</sup> - 300 €/m <sup>2</sup>	175 €/m <sup>2</sup>	135 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1900 - 2010	1955	1980
Wohnfläche	30 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>

Merkmal	Bereich	Mittelwert Landkreis Celle	Mittelwert Stadt Gifhorn	Mittelwert Landkreis Helmstedt
Kaufzeitpunkt	2011 - 2015	2013	2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> - 200 €/m <sup>2</sup>	110 €/m <sup>2</sup>	130 €/m <sup>2</sup>	70 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 - 2010	1975	1983	1976
Wohnfläche	30 m <sup>2</sup> - 130 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>

Merkmal	Bereich	Mittelwert Landkreis Peine	Mittelwert Stadt Salzgitter	Mittelwert Landkreis Wolfenbüttel
Kaufzeitpunkt	2011 - 2015	2013	2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m <sup>2</sup> - 180 €/m <sup>2</sup>	80 €/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>	77 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>

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

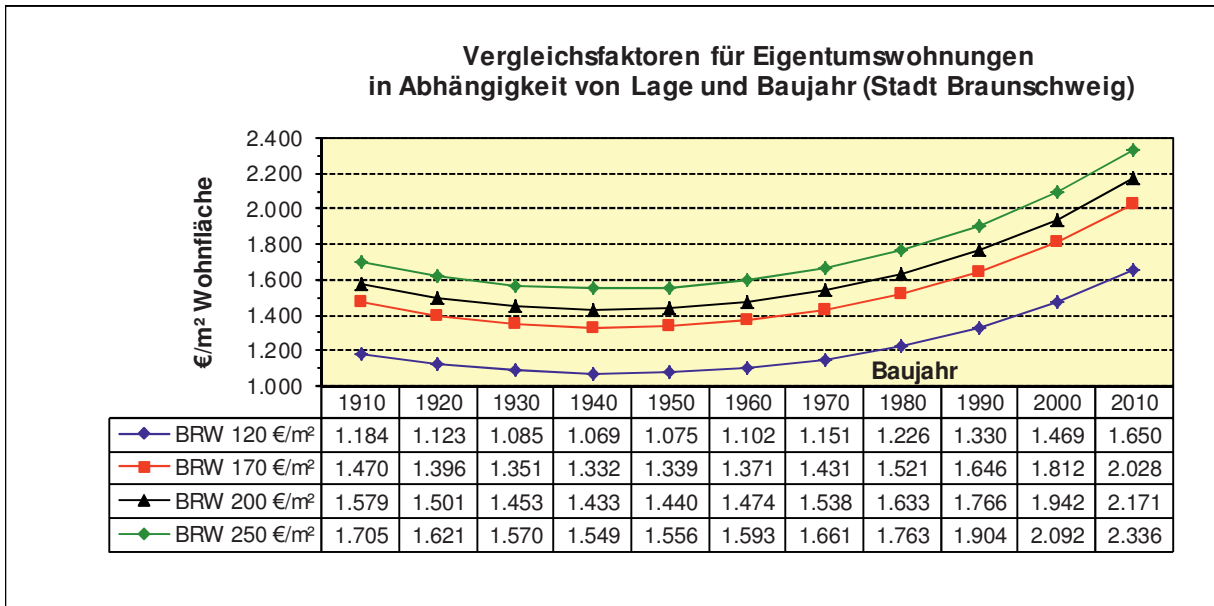
Merkmal	Ausprägung Stadt Braunschweig	Ausprägung Landkreis Celle	Ausprägung Landkreis Gifhorn	Ausprägung Landkreis Helmstedt
Anzahl	2020	540	220	190
Kaufzeitpunkt	01.07.2015	01.07.2015	01.07.2015	01.07.2015
Lage (Bodenrichtwert)	120/170/200/250 €/m <sup>2</sup>	90/135/175 €/m <sup>2</sup>	Stadt Gifhorn 90/130 €/m <sup>2</sup>	25/50/90 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1910 - 2010	1950 - 2010	1960 - 2010	1950 - 2010
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	-	80 m <sup>2</sup>

Merkmal	Ausprägung Landkreis Peine	Ausprägung Stadt Salzgitter	Ausprägung Landkreis Wolfenbüttel	Ausprägung Stadt Wolfsburg
Anzahl	365	645	560	500
Kaufzeitpunkt	01.07.2015	01.07.2015	01.07.2015	01.07.2015
Lage (Bodenrichtwert)	50/80/120/160 €/m <sup>2</sup>	50/100 €/m <sup>2</sup>	50/90/140/175 €/m <sup>2</sup>	110/160 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 - 2010	1940 - 2010	1950 - 2010	1940 - 2010
Wohnfläche	-	-	80 m <sup>2</sup>	-

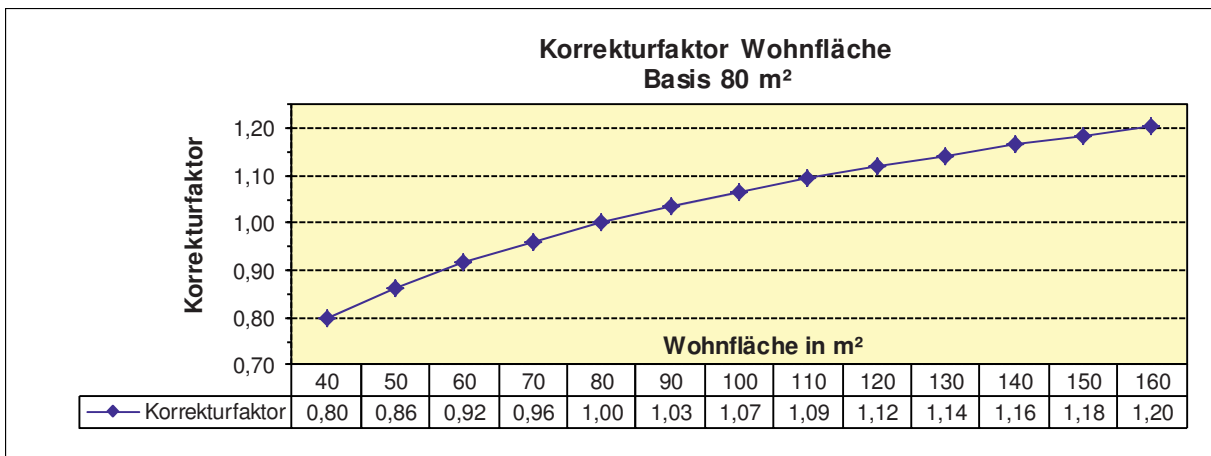


**Stadt Braunschweig**

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



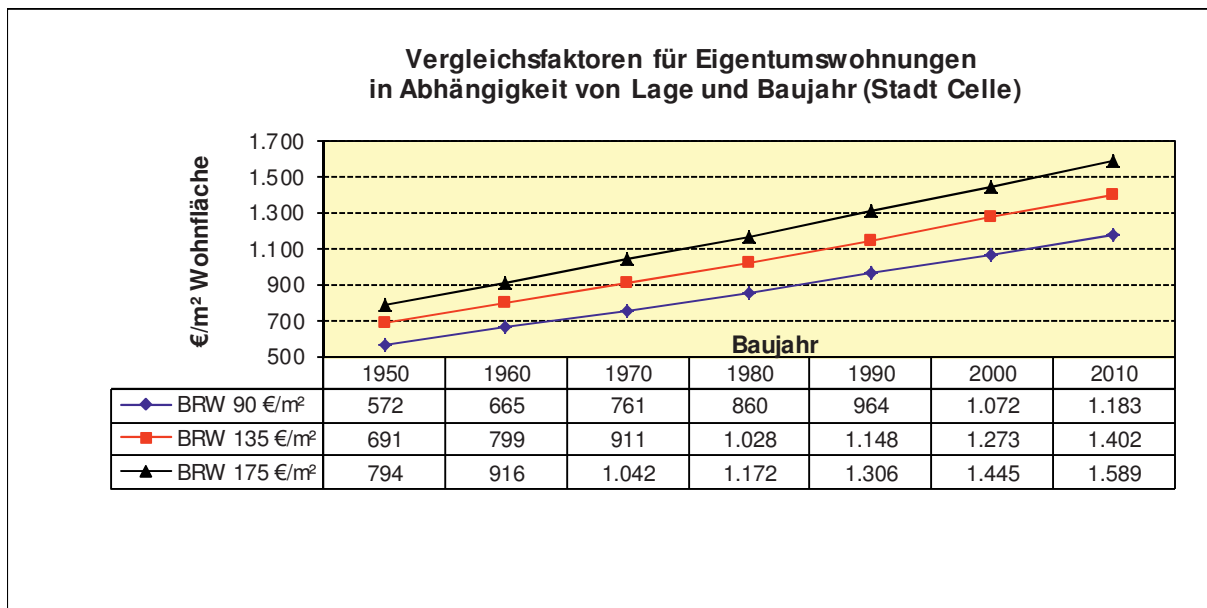
Abhängigkeit von der Wohnfläche



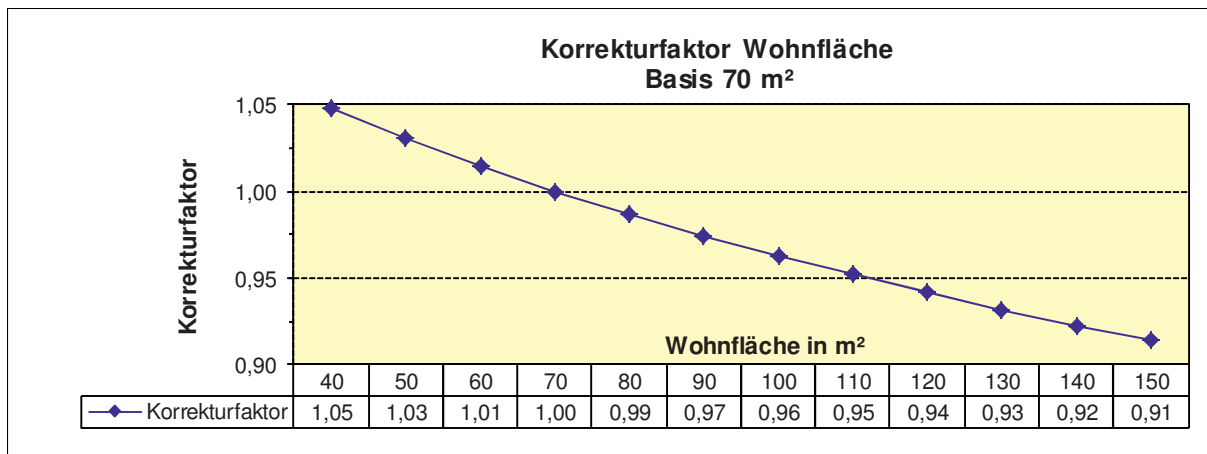
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Landkreis Celle**

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



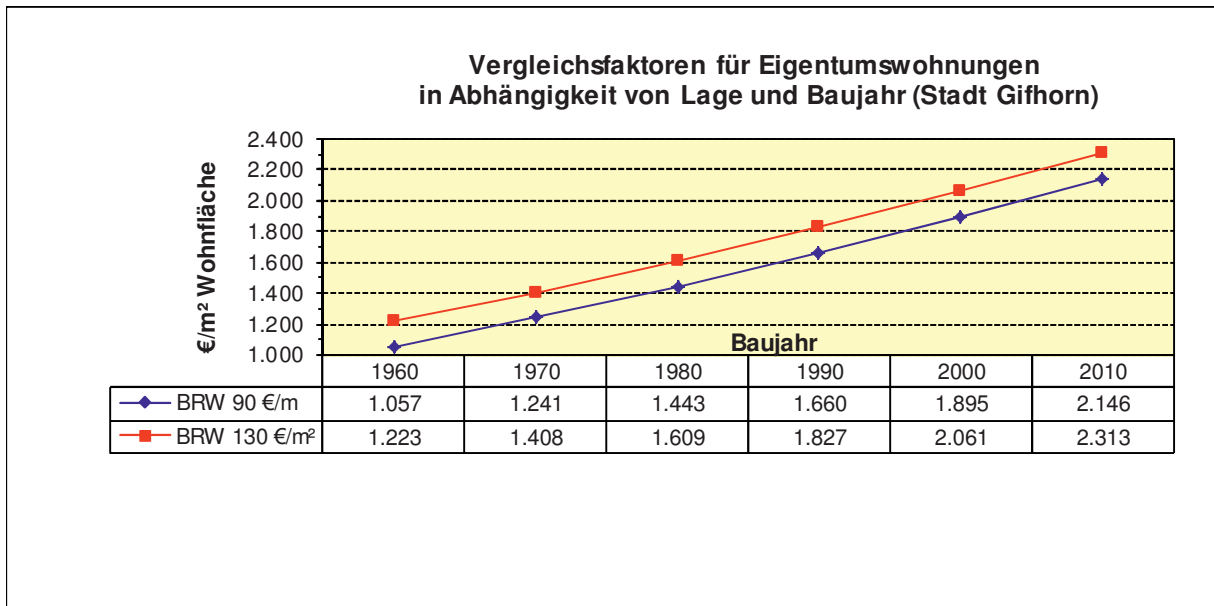
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Landkreis Gifhorn**

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

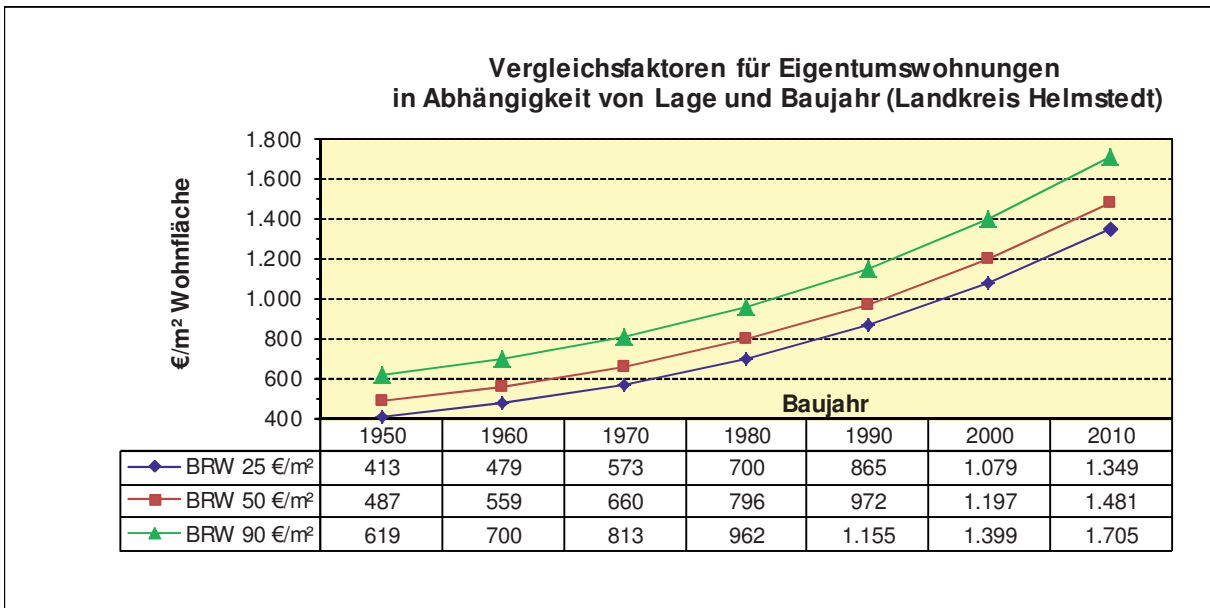


Eine Abhängigkeit von der Wohnfläche konnte nicht festgestellt werden.

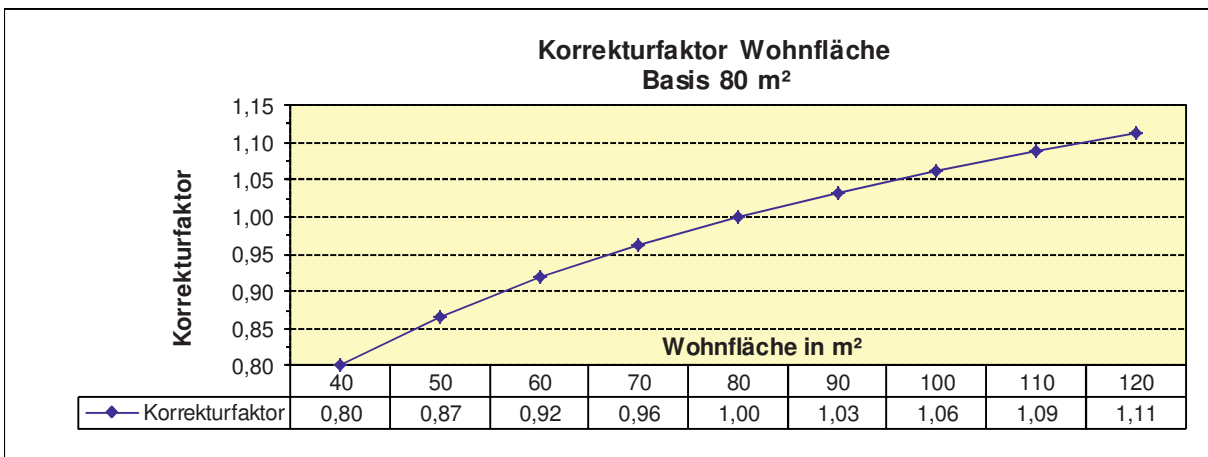
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Landkreis Helmstedt**

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



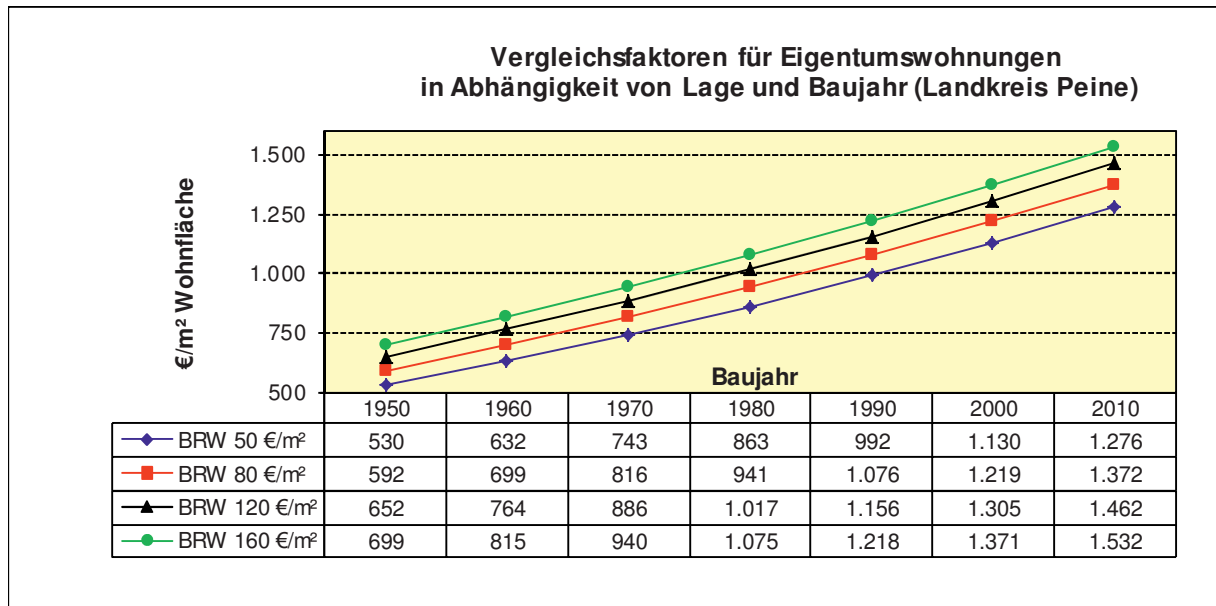
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Landkreis Peine**

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

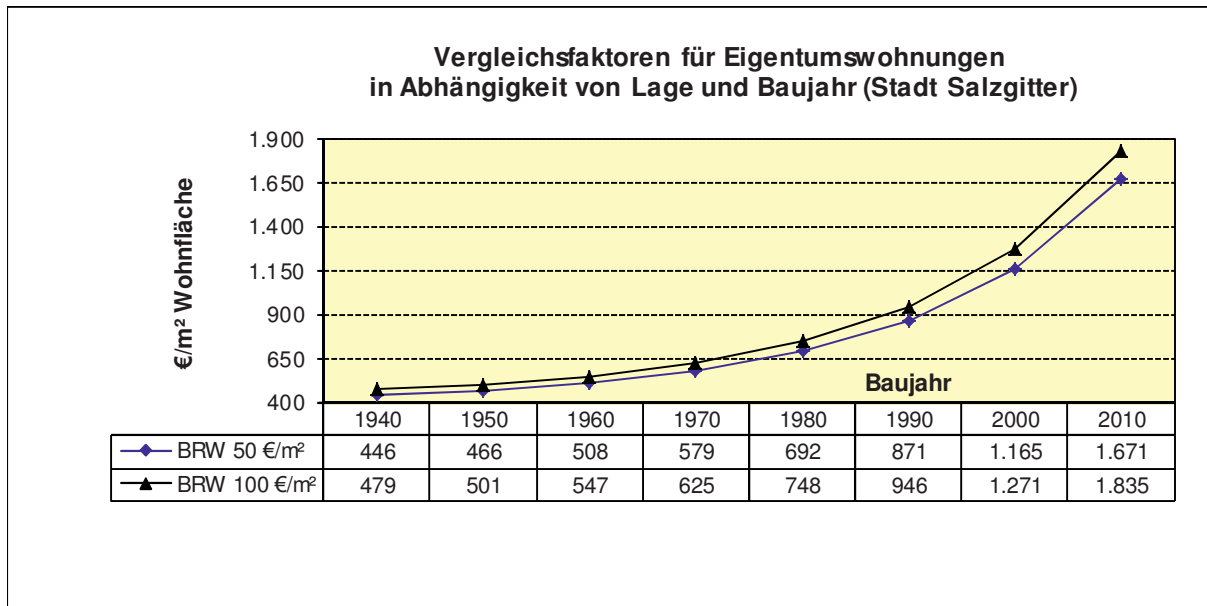


Eine Abhängigkeit von der Wohnfläche konnte nicht festgestellt werden.

Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Stadt Salzgitter**

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

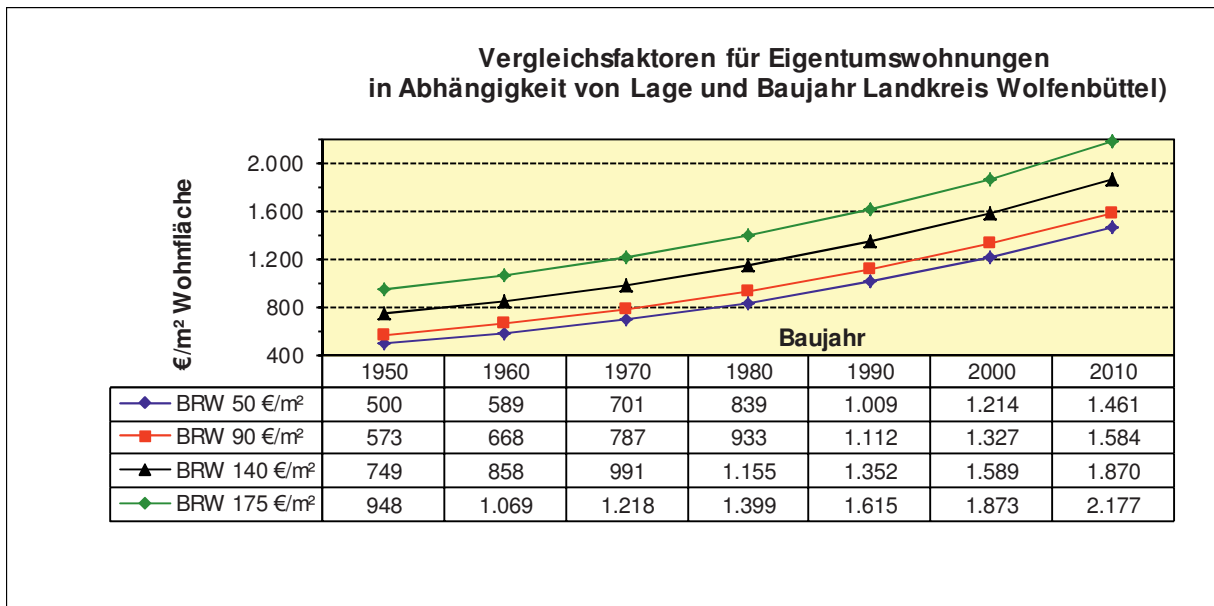


Eine Abhängigkeit von der Wohnfläche konnte nicht festgestellt werden.

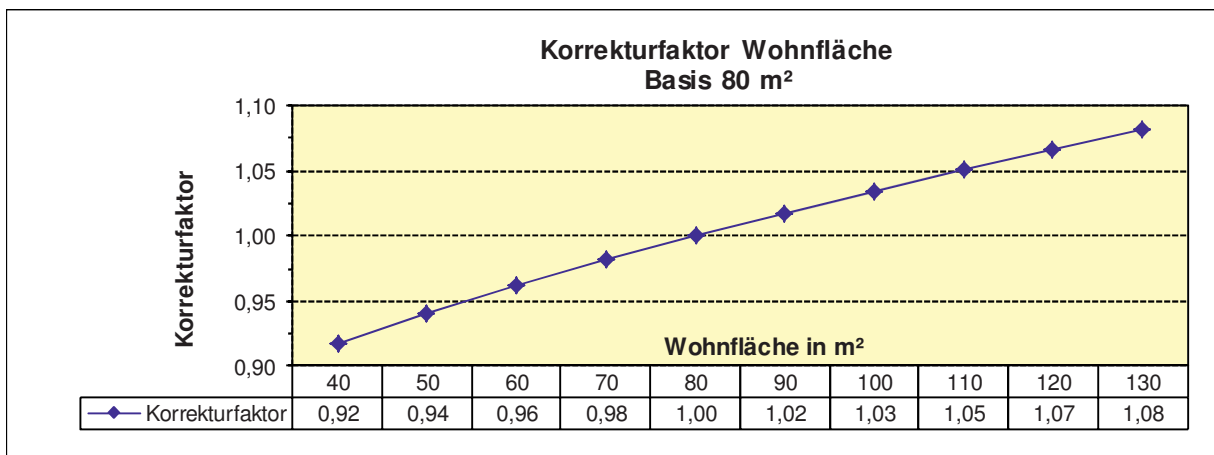
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

**Landkreis Wolfenbüttel**

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



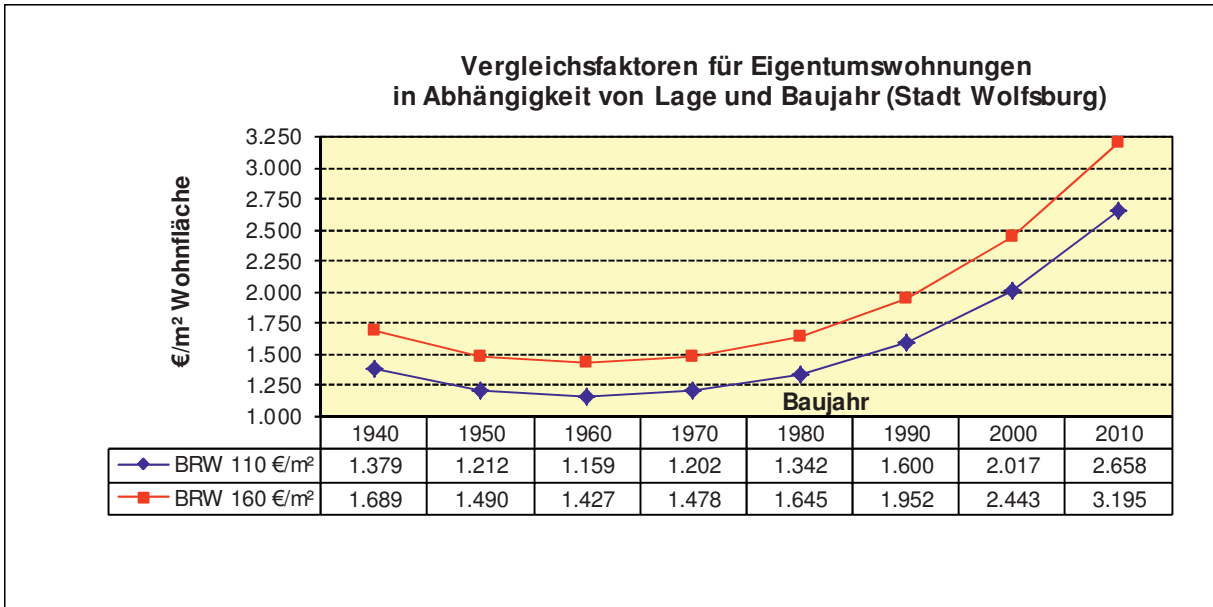
**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



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:**

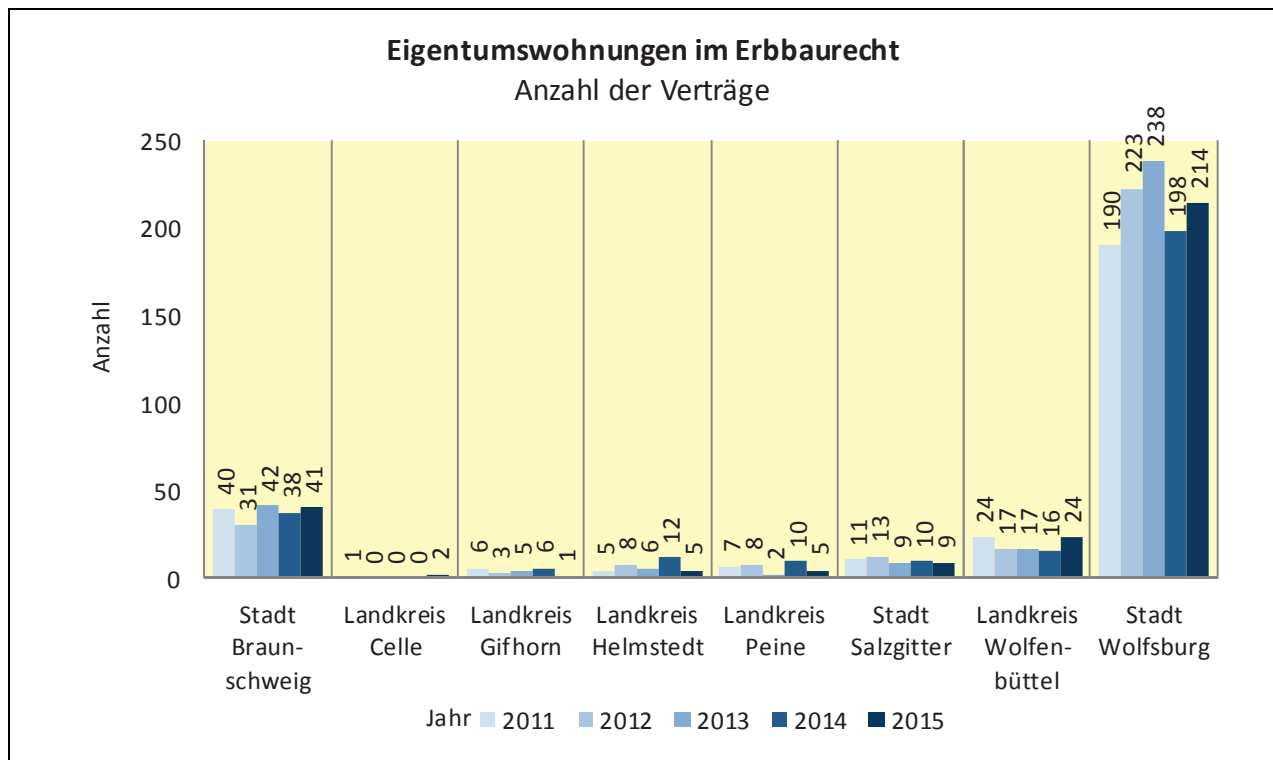
Es ist der Wert einer **Eigentumswohnung** mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

<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>	1.474 €/m²
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,03
Vergleichswert = Vergleichsfaktor x Korrekturfaktor	1.474 €/m² x 1,03 = 1.518 €/m²
Wert der Eigentumswohnung = Vergleichswert x Wohnfläche	1.518 €/m² x 90 m² = <b>rd. 137.000 €</b>



### 9.4.4 Erbbaurechte

Im Berichtszeitraum wurden im gesamten Gebiet 301 Kaufverträge und im Vorjahr 290 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.

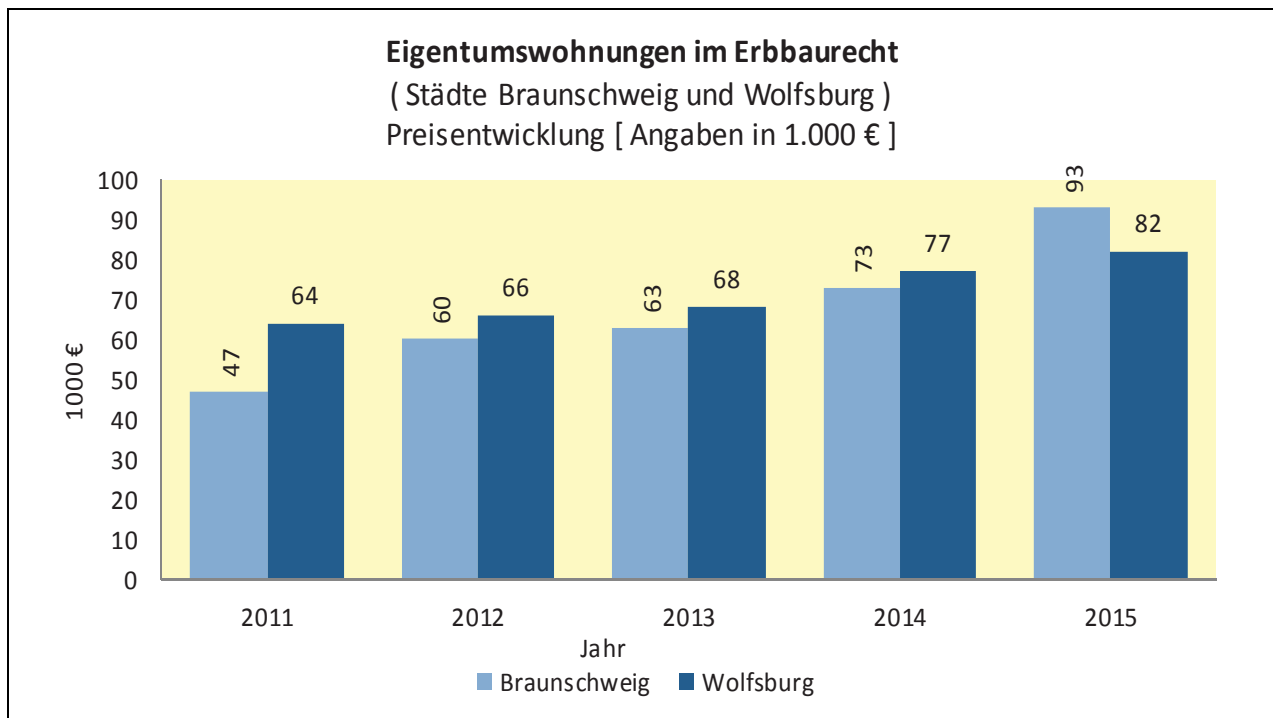
Die **durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise** beinhalten **nicht** den anteiligen Bodenwert (**Erbbau**) im Unterschied zu den Tabellen unter 9.4.1. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015  
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 Rohertragsfaktoren

### 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	Stadt Wolfenbüttel	Stadt Wolfsburg
Anzahl der Erwerbsvorgänge	95	59	30
Auswertejahre	2010 - 2015	2010 - 2015	2005 - 2015
Durchschnitt	2013	2013	2010
Lage (Bodenrichtwert)	135 - 330 €/m <sup>2</sup>	80 - 185 €/m <sup>2</sup>	95 - 300 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	170 €/m <sup>2</sup>	130 €/m <sup>2</sup>	145 €/m <sup>2</sup>
Größe der Wohnung: Wohnfläche	20 m <sup>2</sup> - 165 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup> - 110 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup> - 130 m <sup>2</sup>
Durchschnitt	70 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>
Baujahr	1870 - 2000	1900 - 2000	1956 - 2007
Durchschnitt	1950	1970	1979
monatliche Nettokaltmiete:	3,00 - 15,80 €/m <sup>2</sup>	2,90 - 6,85 €/m <sup>2</sup>	3,05 - 9,90 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	6,00 €/m <sup>2</sup>	5,35 €/m <sup>2</sup>	6,20 €/m <sup>2</sup>

Auf Grund von Kaufpreisanalysen ergeben sich folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze:

Stadt / Landkreis		2014	2015
Stadt Braunschweig	Liegenschaftszins	3,1 %	2,1 %
	Vertrauensbereich	2,7 - 3,5	1,9 - 2,3
Stadt Wolfenbüttel	Liegenschaftszins	5,0 %	5,1 %
	Vertrauensbereich	4,8 - 5,3	4,9 - 5,4
Stadt Wolfsburg	Liegenschaftszins	-	3,8 %
	Vertrauensbereich	-	3,5 - 4,2

### 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 2010 - 2015 Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Lage (Bodenrichtwert)	130 €/m <sup>2</sup> - 330 €/m <sup>2</sup>	170 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1870 - 2000	1950
Größe der Wohnung (Wohnfläche)	20 - 165 m <sup>2</sup>	70 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 / Land-kreis		2011	2012	2013	2014	2015
Stadt Braunschweig	Rothertragsfaktor	15,7	12,1	15,8	16,5	17,0
	Vertrauensbereich	-	-	14,3 - 17,4	15,5 - 17,6	16,0 - 17,9
	Anzahl	23	79	54	70	95
	Spanne			4,2 - 26,2	4,2 - 29,7	4,2 - 29,7

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 2010 - 2015 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	1970
Größe der Wohnung (Wohnfläche)	30 - 110 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>
monatliche Nettokaltmiete	2,90 - 6,85 €/m <sup>2</sup>	5,35 €/m <sup>2</sup>

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

Stadt / Landkreis		2011	2012	2013	2014	2015
<b>Stadt Wolfenbüttel</b>	Rohertragsfaktor	<b>14,2</b>	<b>14,0</b>	<b>14,5</b>	<b>13,3</b>	<b>12,9</b>
	Vertrauensbereich	-	-	12,9 - 15,1	12,3 - 14,4	12,0 - 13,8
	Anzahl			30	45	59
	Spanne			7,2 - 26,9	6,7 - 22,4	6,8 - 22,4

### Stadt Wolfsburg

Der Kaufpreisanalyse für den Bereich der **Stadt Wolfsburg** liegen im Zeitraum 2005 - 2015 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	1956 - 2008	1979
Größe der Wohnung (Wohnfläche)	35 - 130 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>
monatliche Nettokaltmiete	3,05 - 9,90 €/m <sup>2</sup>	6,20 €/m <sup>2</sup>

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

Stadt / Landkreis		2014	2015
<b>Stadt Wolfsburg</b>	Rohertragsfaktor	<b>15,7</b>	<b>17,7</b>
	Vertrauensbereich	13,2 - 18,2	15,8 - 19,5
	Anzahl	23	30
	Spanne	6,0 - 32,9	6,0 - 32,9

## 9.5 Teileigentum

Ausgewertet wurden **PKW-Einstellplätze, Garagen** und **Einstellplätze in 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 (4) Garage bis Bj. 2008 (82) Garage ab Bj. 2009 (12) Einstellplatz Tiefgarage bis Bj. 2008 (67) Einstellplatz Tiefgarage ab Bj. 2009 (61)	4.000 - 5.750 1.500 - 14.000 11.900 - 15.000 3.500 - 15.000 7.500 - 20.900	4.600 7.600 12.300 7.900 17.400
<b>Landkreis Celle</b>	PKW-Einstellplatz (1) Garage bis Bj. 2008 (8) Garage ab Bj. 2009 (1) Einstellplatz Tiefgarage bis Bj. 2008 (21) Einstellplatz Tiefgarage ab Bj. 2009 (12)	* 5.000 - 8.000 * 2.000 - 7.500 10.000 - 21.500	* 6.200 * 4.900 17.600
<b>Landkreis Gifhorn</b>	PKW-Einstellplatz (0) Garage (3) Einstellplatz Tiefgarage (2)	* * *	* * *
<b>Landkreis Helmstedt</b>	PKW-Einstellplatz (0) Garage (10) Einstellplatz Tiefgarage (0)	* 4.000 - 8.000 *	* 5.400 *
<b>Landkreis Peine</b>	PKW-Einstellplatz (0) Garage (21) Einstellplatz Tiefgarage (0)	* 2.000 - 15.000 *	* 6.400 *
<b>Stadt Salzgitter</b>	PKW-Einstellplatz (4) Garage (75) Einstellplatz Tiefgarage (1)	1.700 - 6.500 2.000 - 12.900 *	3.000 6.900 *
<b>Landkreis Wolfenbüttel</b>	PKW-Einstellplatz (25) Garage (21) Einstellplatz Tiefgarage (19)	6.000 - 9.200 1.200 - 10.000 3.000 - 15.000	8.800 6.000 7.900
<b>Stadt Wolfsburg</b>	PKW-Einstellplatz (*) Garage (5) Einstellplatz Tiefgarage bis Bj. 2008 (19) Einstellplatz Tiefgarage ab Bj. 2009 (30)	* 5.000 - 7.000 1.750 - 6.000 15.000 - 17.500	* 6.600 3.000 16.200

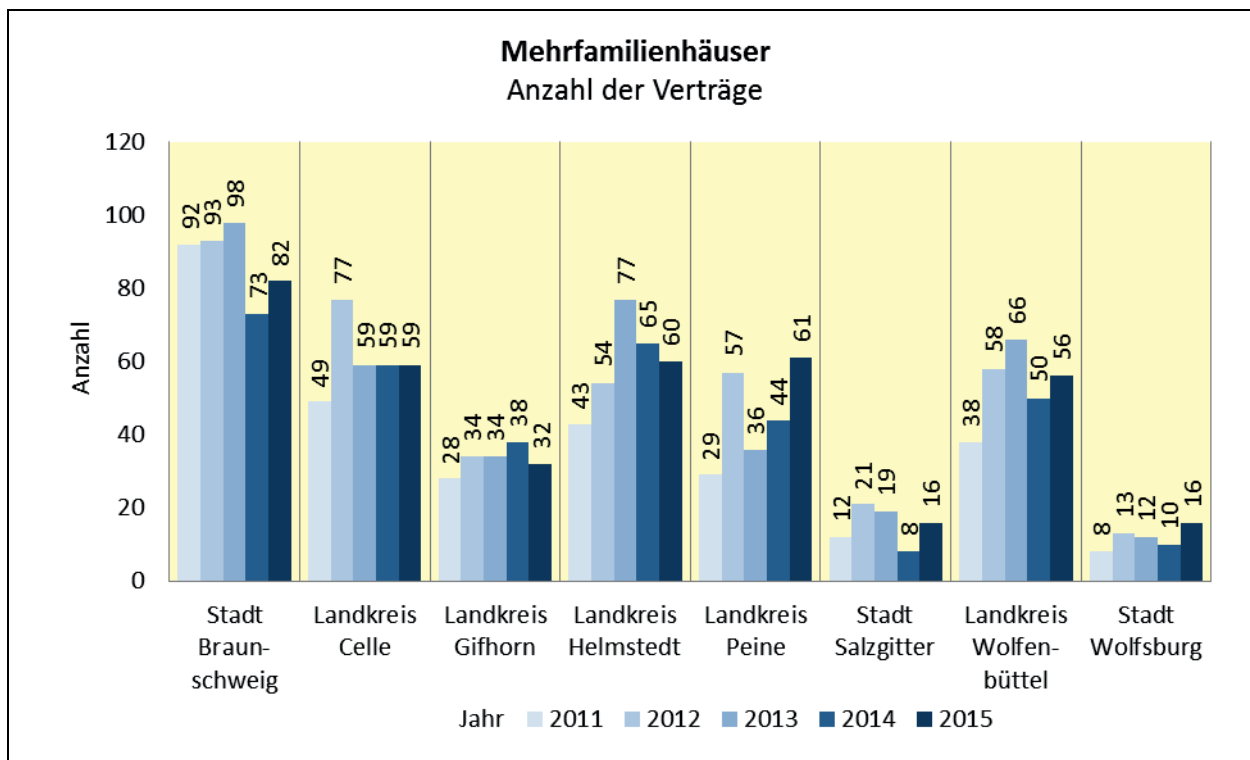
\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

## 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 2015 sind im Berichtsgebiet 382 (347) Mehrfamilienhäuser verkauft worden. Damit sind die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr um 10 % gestiegen. Im Verhältnis zum gesamten bebauten Grundstücksmarkt stellt die Anzahl der Verkäufe der Mehrfamilienhäuser nur einen geringen Prozentsatz von ca. 5 % dar.



### 9.6.2 Liegenschaftszinnsätze 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 Fragebögen, die an die Erwerber oder Veräußerer verschickt werden.

Die angegebenen Liegenschaftszinnsätze 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 2010 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.

Auswirkungen von Abweichungen in Lage, Größe, Restnutzungsdauer und tatsächlicher Nettokaltmiete auf den Liegenschaftszinssatz		
Merkmale	Abweichung vom Durchschnittswert	Liegenschaftszinssatz
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 **Rohetragsfaktor**. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohetrtrag) 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 Rohetragsfaktoren 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 - 2015 Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahr	2011 - 2015	2013
Anzahl der Erwerbsvorgänge	77	
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> - 500 €/m <sup>2</sup>	170 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil ≤ 20%)	165 m <sup>2</sup> - 2.800 m <sup>2</sup>	570 m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre - 70 Jahre	38 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	3,10 €/m <sup>2</sup> - 10,50 €/m <sup>2</sup>	5,75 €/m <sup>2</sup>
Zahl der Wohnungen	3 - 33	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	2013	2014	2015
Stadt Braunschweig	Liegenschaftszins Baujahr <1945	4,6 %	4,3 %	4,3 %
	Vertrauensbereich	4,4 - 4,8	4,2 - 4,4	3,9 - 4,7
	Anzahl	36	51	56

Stadt / Landkreis	Mehrfamilienhäuser	2013	2014	2015
Stadt Braunschweig	Liegenschaftszins Baujahr ≥1945	6,1 %	5,8 %	4,7 %
	Vertrauensbereich	5,9 - 6,4	5,6 - 6,0	4,2 - 5,2
	Anzahl	22	24	21

**Landkreis Celle**

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

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2008 - 2015	2012
Anzahl der Erwerbsvorgänge	46	
Zahl der Wohnungen	3 - 14	6
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> - 130 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Wohnfläche	175 m <sup>2</sup> - 1265 m <sup>2</sup>	430 m <sup>2</sup>
Monatliche Nettokaltmiete	3,00 €/m <sup>2</sup> - 6,90 €/m <sup>2</sup>	4,90 €/m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	7 Jahre - 64 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	2013	2014	2015
Landkreis Celle	Liegenschaftszinssatz	6,4 %	6,5 %	6,7 %
	Vertrauensbereich	-	4,7 - 8,4	5,0 - 8,5
	Anzahl		39	42

**Landkreis Gifhorn**

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

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2008 - 2015	2012
Anzahl der Erwerbsvorgänge	40	
Zahl der Wohnungen	3 - 37	7
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/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>
Monatliche Nettokaltmiete	1,80 €/m <sup>2</sup> - 7,25 €/m <sup>2</sup>	5,00 €/m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	16 Jahre - 60 Jahre	40 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	2013	2014	2015
Landkreis Gifhorn	Liegenschaftszinssatz	6,9 %	6,0 %	6,0 %
	Vertrauensbereich	-	4,2 - 7,9	4,3 - 7,8
	Anzahl		32	39

**Landkreis Helmstedt**

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

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2008 - 2015	2012
Anzahl der Erwerbsvorgänge	52	
Zahl der Wohnungen	3 - 39	8
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m <sup>2</sup> - 95 €/m <sup>2</sup>	65 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Wohnfläche	164 m <sup>2</sup> - 2900 m <sup>2</sup>	430 m <sup>2</sup>
Monatliche Nettokaltmiete	1,60 €/m <sup>2</sup> - 5,70 €/m <sup>2</sup>	3,90 €/m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	11 Jahre - 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	2013	2014	2015
Landkreis Helmstedt	Liegenschaftszinssatz	*	7,3 %	7,3 %
	Vertrauensbereich		5,6 - 9,1	5,6 - 9,1
	Anzahl		47	43

\* keine Daten ermittelt

**Landkreis Peine**

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

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2010 - 2015	2013
Anzahl der Erwerbsvorgänge	33	
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> - 1.150 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	5 Jahre - 65 Jahre	32 Jahre
Zahl der Wohnungen	3 - 20	6
Monatliche Nettokaltmiete	2,15 €/m <sup>2</sup> - 7,70 €/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	2013	2014	2015
Landkreis Peine	Liegenschaftszinssatz	6,7 %	5,3 %	5,6 %
	Vertrauensbereich	5,3 - 8,2	3,1 - 7,4	4,7 - 6,4
	Anzahl	26	25	27

**Stadt Salzgitter**

Der Kaufpreisanalyse für den Bereich des **Stadt Salzgitter** liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2009 - 2015	2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	7	
Zahl der Wohnungen	3 - 30	11
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> - 150 €/m <sup>2</sup>	70 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Wohnfläche	170 m <sup>2</sup> - 1900 m <sup>2</sup>	665 m <sup>2</sup>
Monatliche Nettokaltmiete	3,90 €/m <sup>2</sup> - 6,70 €/m <sup>2</sup>	5,10 €/m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	17 Jahre - 36 Jahre	27 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	2013	2014	2015
<b>Stadt Salzgitter</b>	Liegenschaftszinssatz	*	*	<b>5,7 %</b>
	Vertrauensbereich			3,7 - 7,6
	Anzahl			7

\* 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.

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2009 - 2015	2013
Anzahl der Erwerbsvorgänge	68	
Lage (Bodenrichtwert)	75 €/m <sup>2</sup> - 270 €/m <sup>2</sup>	130 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	100 m <sup>2</sup> - 950 m <sup>2</sup>	430 m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	10 Jahre - 50 Jahre	30 Jahre
Zahl der Wohnungen	3 - 12	6
Monatliche Nettokaltmiete	3,35 €/m <sup>2</sup> - 8,90 €/m <sup>2</sup>	5,15 €/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	2013	2014	2015
Stadt Wolfenbüttel, Weddel, Cremlingen, Hötzum und Sickinge	Liegenschaftszins	7,1 %	7,2 %	6,9 %
	Vertrauensbereich	6,3 - 7,8	6,4 - 8,0	6,1 - 7,3
	Anzahl	38	42	38
Landkreis Wolfenbüttel	Liegenschaftszins	8,4 %	8,9 %	8,7 %
	Vertrauensbereich	7,0 - 9,7	7,6 - 10,2	7,6 - 9,8
	Anzahl	15	21	19

### Stadt Wolfsburg

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

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2010 - 2015	2012
Anzahl der Erwerbsvorgänge	20	
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> - 1400 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre - 62 Jahre	38 Jahre
Zahl der Wohnungen	3 - 23	6
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.

Stadt / Landkreis	Mehrfamilienhäuser	2013	2014	2015
Stadt Wolfsburg	Liegenschaftszinssatz	*	5,3 %	5,3 %
	Vertrauensbereich		3,4 - 7,2	3,4 - 7,2
	Anzahl		19	20

\* 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.

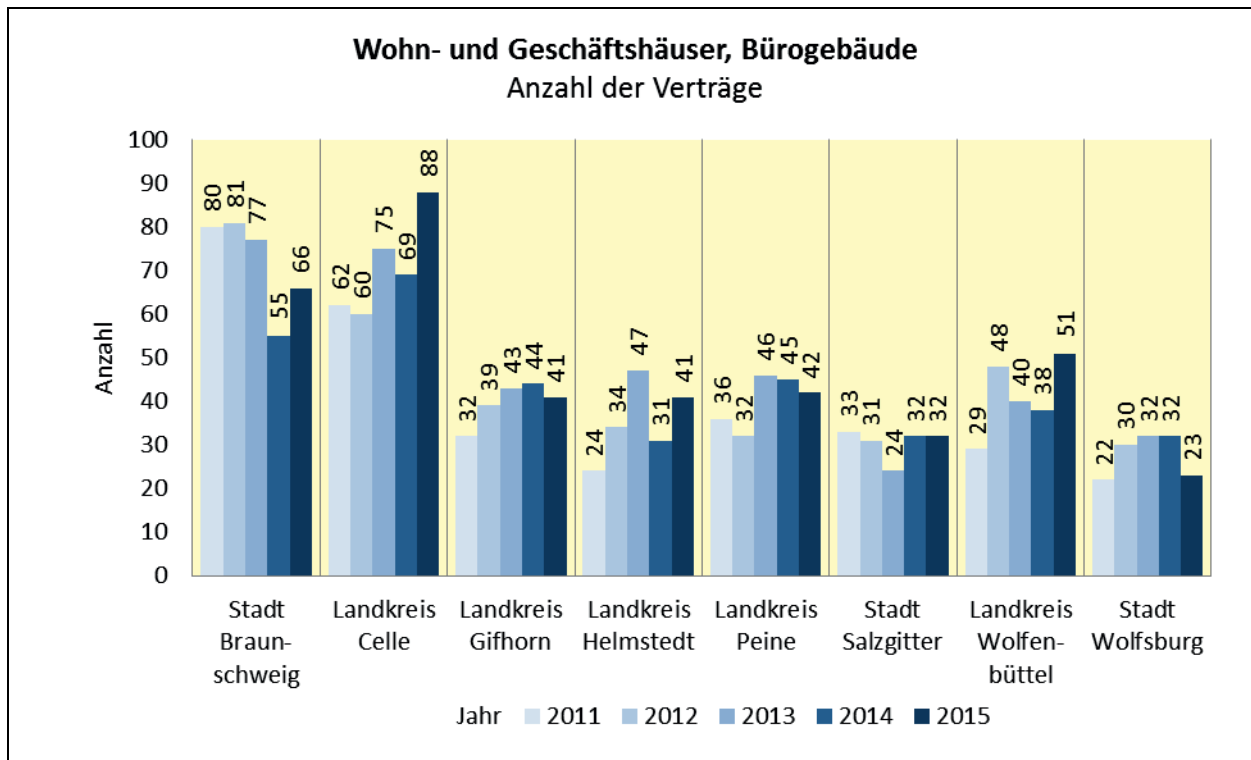
Die Ermittlung der Rothertragsfaktoren erfolgte über die Bildung des einfachen arithmetischen Mittels mit den gleichen Stichproben wie bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze auf den vorherigen Seiten.

Stadt / Landkreis		2013	2014	2015
Stadt Braunschweig	Rothertragsfaktor Baujahr <1945	<b>13,0</b>	<b>13,1</b>	<b>14,0</b>
	Vertrauensbereich	12,0 - 14,0	12,4 - 13,9	13,2 - 14,8
	Anzahl	36	51	56
	Rothertragsfaktor Baujahr >=1945	<b>11,7</b>	<b>12,1</b>	<b>14,0</b>
	Vertrauensbereich	10,9 - 12,5	11,3 - 13,0	12,8 - 15,3
	Anzahl	22	24	21
Landkreis Celle	Rothertragsfaktor	*	<b>9,9</b>	<b>10,1</b>
	Vertrauensbereich		9,3 - 10,5	8,4 - 11,9
	Anzahl		42	46
Landkreis Gifhorn	Rothertragsfaktor	*	<b>12,1</b>	<b>12,0</b>
	Vertrauensbereich		10,3 - 13,8	10,3 - 13,8
	Anzahl		32	40
Landkreis Helmstedt	Rothertragsfaktor	*	<b>7,4</b>	<b>7,5</b>
	Vertrauensbereich		5,6 - 9,1	5,8 - 9,2
	Anzahl		25	52
Landkreis Peine	Rothertragsfaktor	<b>9,0</b>	<b>9,6</b>	<b>10,2</b>
	Vertrauensbereich	8,0 - 10,0	8,6 - 10,7	9,3 - 11,1
	Anzahl	20	25	33
Stadt Salzgitter	Rothertragsfaktor	*	*	<b>10,6</b>
	Vertrauensbereich			8,6 - 12,6
	Anzahl			7
Stadt Wolfenbüttel, Weddel, Cremlingen, Hötzum und Sickinge	Rothertragsfaktor	<b>10,8</b>	<b>10,5</b>	<b>10,2</b>
	Vertrauensbereich	10,0 - 11,6	9,8 - 11,2	9,4 - 10,9
	Anzahl	38	42	42
Landkreis Wolfenbüttel	Rothertragsfaktor	<b>9,3</b>	<b>9,4</b>	<b>9,4</b>
	Vertrauensbereich	6,7 - 12,0	7,4 - 11,4	7,7 - 11,1
	Anzahl	15	21	25
Stadt Wolfsburg	Rothertragsfaktor	*	<b>13,1</b>	<b>13,0</b>
	Vertrauensbereich		11,3 - 14,9	11,2 - 14,8
	Anzahl		21	20

\* keine Daten ermittelt

### 9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

Im Jahr 2015 sind im Berichtsgebiet 384 Wohn- und Geschäftshäuser und Bürogebäude verkauft worden. Damit sind die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr um 11 % gestiegen. 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 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude und gewerblich genutzte Objekte sind folgende Liegenschaftszinsen ermittelt worden.

Stadt / Landkreis	Gewerblich genutzte Objekte, Geschäftshäuser	2013	2014	2015
Stadt Braunschweig	Liegenschaftszins	6,9 %	7,2 %	6,9 %
	Vertrauensbereich	6,7 - 7,1	6,8 - 7,5	6,5 - 7,2
Landkreis Celle	Liegenschaftszins	*	*	8,0
	Vertrauensbereich			*
Landkreis Gifhorn	Liegenschaftszins	*	*	7,0
	Vertrauensbereich			*
Landkreis Helmstedt	Liegenschaftszins	*	*	8,6
	Vertrauensbereich			*

<b>Landkreis Peine</b>	Liegenschaftszins	<b>9,1</b>	<b>9,2</b>	<b>7,0</b>
	Vertrauensbereich	7,5 - 10,7	7,8 - 10,5	5,8 - 7,4
<b>Stadt Salzgitter</b>	Liegenschaftszins	*	*	*
	Vertrauensbereich			
<b>Landkreis Wolfenbüttel</b>	Liegenschaftszins	<b>8,4 %</b>	<b>8,4 %</b>	<b>7,4 %</b>
	Vertrauensbereich	7,7 - 9,0	7,7 - 9,0	6,4 - 8,4
<b>Stadt Wolfsburg</b>	Liegenschaftszins	*	*	<b>7,9 %</b>
	Vertrauensbereich			6,1 - 9,7

\* keine Daten ermittelt

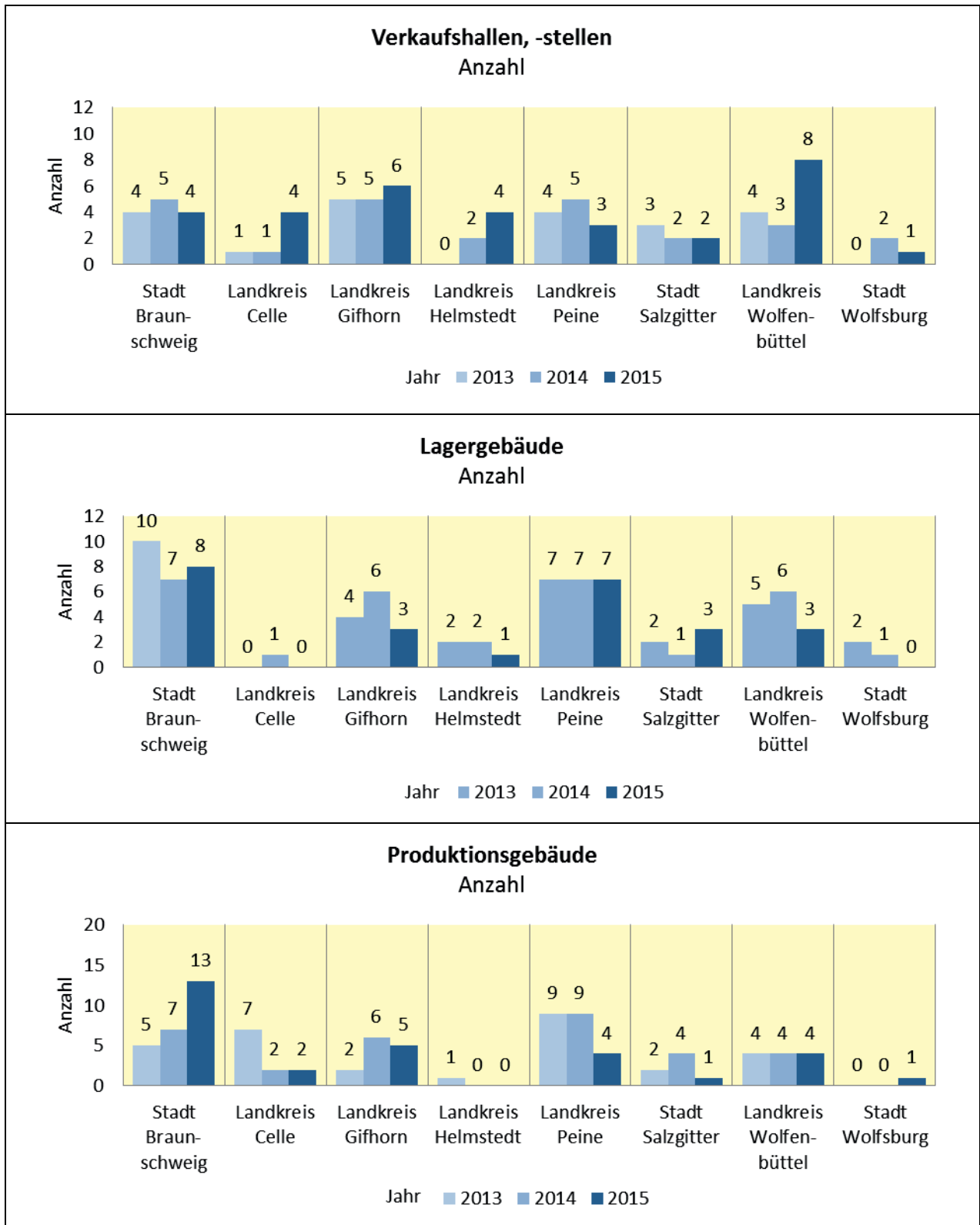
Für die folgenden Bereiche sind durch Bildung des einfachen arithmetischen Mittels folgende Rohertragsfaktoren ermittelt worden:

Stadt / Landkreis	Gewerblich genutzte Objekte, Geschäftshäuser	2013	2014	2015
<b>Stadt Braunschweig</b>	Rohertragsfaktoren	<b>11,3</b>	<b>11,4</b>	<b>11,4</b>
	Vertrauensbereich	10,5 - 12,0	10,6 - 12,1	10,8 - 12,1
<b>Landkreis Celle</b>	Rohertragsfaktoren	*	*	<b>9,7</b>
	Vertrauensbereich			*
<b>Landkreis Gifhorn</b>	Rohertragsfaktoren	*	*	<b>10,6</b>
	Vertrauensbereich			*
<b>Landkreis Helmstedt</b>	Rohertragsfaktoren	*	*	<b>7,8</b>
	Vertrauensbereich			*
<b>Landkreis Peine</b>	Rohertragsfaktoren	<b>9,1</b>	<b>9,2</b>	<b>9,5</b>
	Vertrauensbereich	7,5 - 10,7	7,8 - 10,5	8,4 - 10,7
<b>Stadt Salzgitter</b>	Rohertragsfaktoren	*	*	*
	Vertrauensbereich			*
<b>Landkreis Wolfenbüttel</b>	Rohertragsfaktoren	<b>10,1</b>	<b>10,1</b>	<b>10,1</b>
	Vertrauensbereich	8,8 - 11,3	8,7 - 11,5	9,0 - 11,2
<b>Stadt Wolfsburg</b>	Rohertragsfaktoren	*	*	<b>9,9</b>
	Vertrauensbereich			8,1 - 11,8

\* keine Daten ermittelt



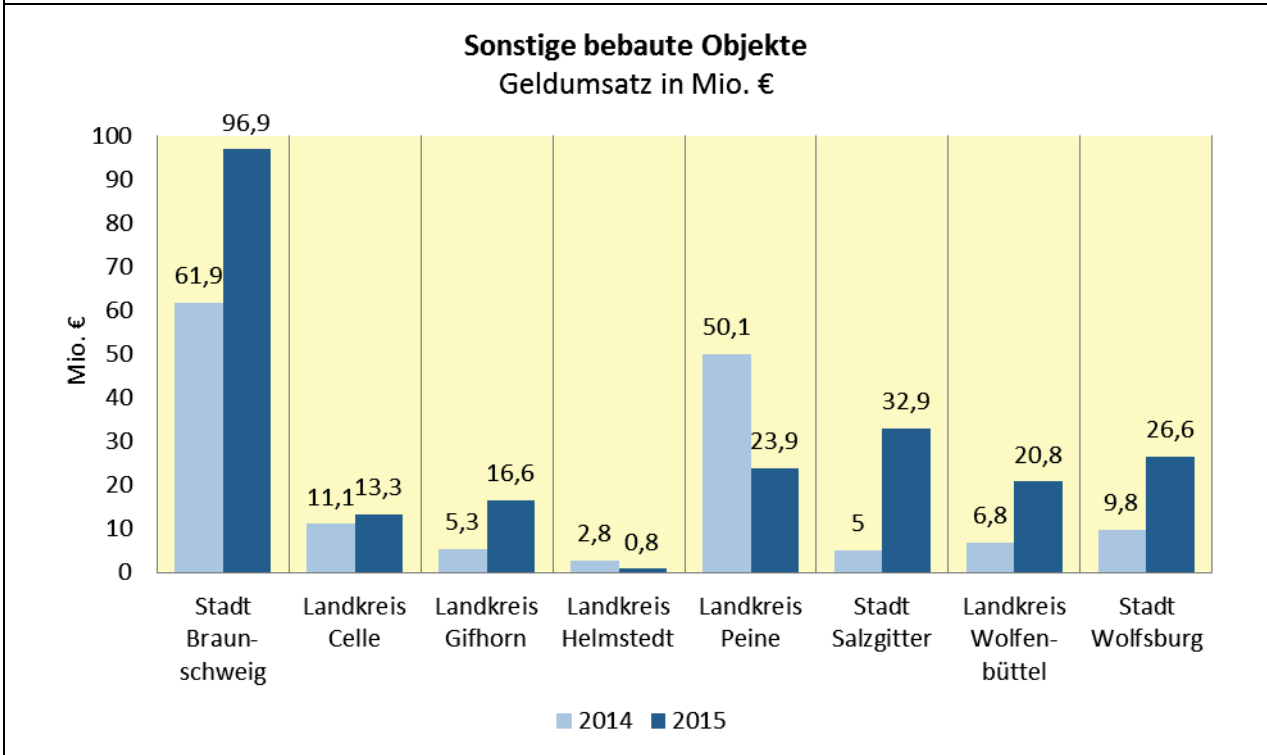
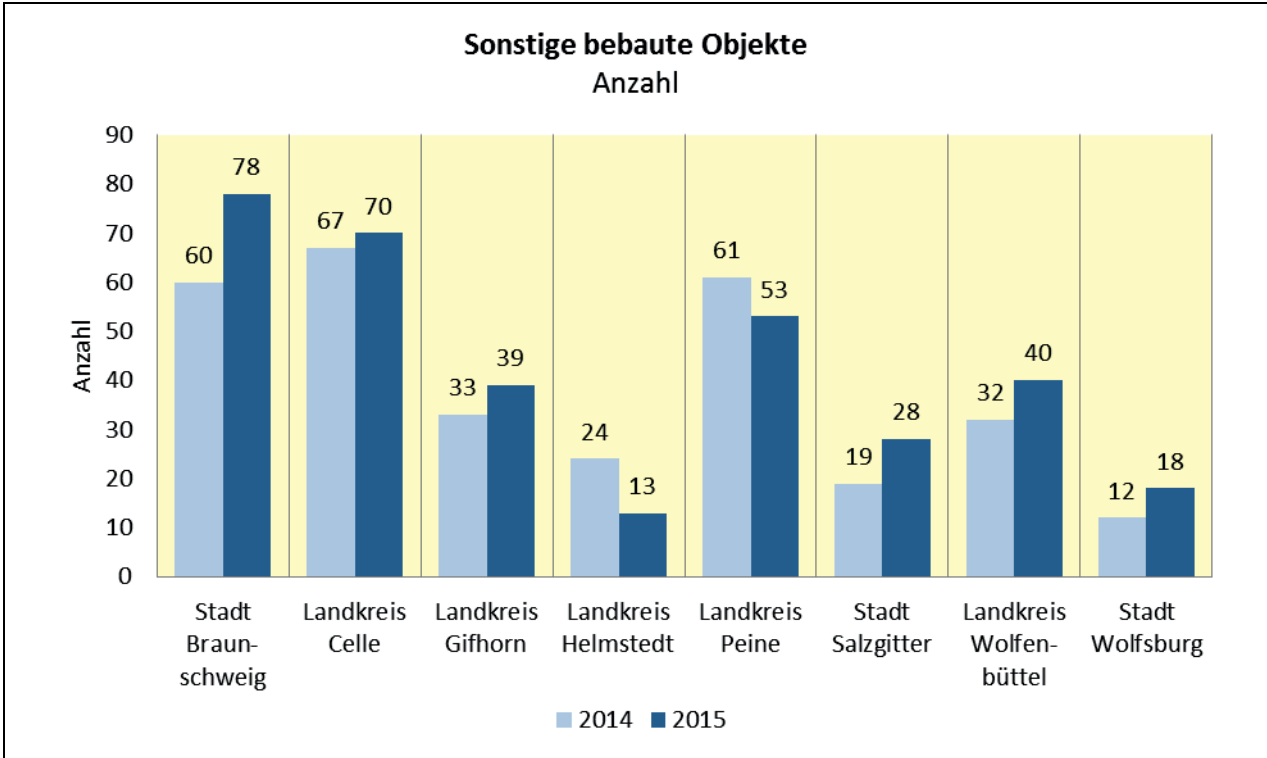
### 9.8 Verkaufshallen, -stellen, Lager- und Produktionsgebäude



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.

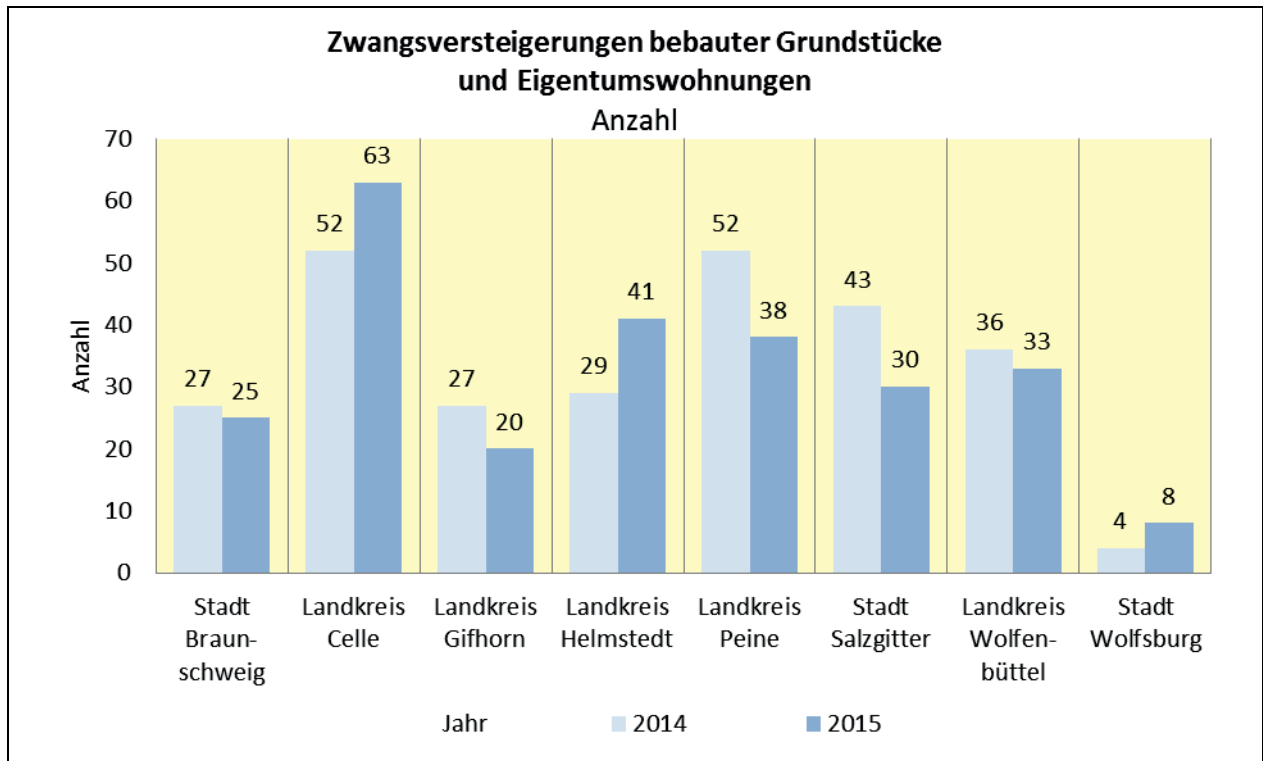
### 9.9 Sonstige bebaute Objekte

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 258 (270) Fällen haben die Zwangsversteigerungen nur einen geringen Anteil an den Eigentumsübergängen bei den bebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen. Es ist überwiegend eine Abnahme der Zwangsversteigerungen im Berichtsgebiet, mit Ausnahme der Landkreise Celle und Helmstedt und der Stadt Wolfsburg 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 erstellen.

Dem Gutachterausschuss liegen Mietangaben aus Fragebögen 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. ausgebauten **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.

<b>Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> (Spanne)</b> Bestandsmieten				
<b>baulicher Zustand</b>	<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>			
	<b>≤ 40</b>	<b>41 bis 60</b>	<b>61 bis 80</b>	<b>&gt; 80</b>
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

<b>Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> (Spanne)</b> Neuvermietungen ab 01.01.2014				
<b>baulicher Zustand</b>	<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>			
	<b>≤ 40</b>	<b>41 bis 60</b>	<b>61 bis 80</b>	<b>&gt; 80</b>
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

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

## Landkreis Gifhorn

Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> für den Bereich der Stadt Gifhorn				
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )				
Ausstattung	≤ 60	61 bis 85	86 bis 110	> 110
einfacher Wohnwert	3,50 bis 5,00	3,50 bis 5,50	3,50 bis 5,00	bis 4,80
mittlerer Wohnwert	4,00 bis 6,80	4,50 bis 6,80	4,50 bis 6,80	bis 6,50
guter Wohnwert	6,80 bis 8,50	6,50 bis 8,00	6,50 bis 7,80	bis 7,50
sehr guter Wohnwert	8,50 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 Wohnraummieter 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 Nordkreis Gifhorn 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 Südkreis 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 - 80	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

\* keine Daten ermittelt

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 Spannen für den gesamten Landkreis genannt werden.

Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> (Spanne) Bestandsmieten				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
mäßig	1,30 bis 6,60	1,90 bis 5,60	1,10 bis 5,60	1,10 bis 5,20
mittel	3,80 bis 6,60	3,40 bis 6,60	2,50 bis 5,70	1,90 bis 6,00
gut	6,20 bis 11,30	4,60 bis 8,30	4,30 bis 8,30	3,80 bis 8,30

Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> (Spanne) Neuvermietungen ab 01.01.2014				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
mäßig	4,60 bis 6,60	3,60 bis 4,50	3,70 bis 5,60	1,90 bis 5,10
mittel	4,50 bis 6,00	3,60 bis 5,90	3,90 bis 5,60	5,10 bis 5,40
gut	6,40 bis 8,00	4,60 bis 8,00	4,30 bis 8,20	3,30 bis 7,90

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 Abschlägen 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	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )				
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	81 bis 100	> 100
<b>Stadt Helmstedt</b>	3,50 bis 5,50	3,60 bis 6,00	3,50 bis 6,00	3,50 bis 5,00	3,00 bis 4,50
<b>Stadt Königslutter</b>	3,50 bis 5,50	3,70 bis 6,00	3,50 bis 6,00	3,50 bis 5,00	3,00 bis 4,50
<b>Stadt Schöningen</b>	3,70 bis 4,10	3,50 bis 4,50	3,20 bis 4,50	3,30 bis 4,00	3,00 bis 3,70
<b>Gemeinde Lehre</b>	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
<b>Gemeinde Grasleben</b>	---	3,50 bis 4,50	3,60 bis 4,50	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 (verlängert bis 31.12.2016) verwiesen, der gemeinsam vom „Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlung 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:

Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> (Spanne) Bestandsmieten				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
mäßig	3,50 bis 4,30	4,20 bis 4,50	3,70 bis 4,50	3,30 bis 4,50
mittel	4,10 bis 6,30	4,20 bis 6,00	4,10 bis 5,50	3,60 bis 5,50
gut	5,50 bis 7,00	5,50 bis 6,80	5,10 bis 6,20	5,10 bis 6,10

Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> (Spanne) Neuvermietungen ab 01.01.2014				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
mäßig	3,50 bis 4,30	4,20 bis 4,40	4,20 bis 4,50	4,30 bis 4,50
mittel	4,10 bis 6,30	4,20 bis 6,00	4,10 bis 5,50	4,00 bis 5,50
gut	5,60 bis 7,00	5,50 bis 6,40	5,20 bis 5,90	5,10 bis 5,90

### 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
- Lage 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 07/2015 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>4,50</b> 3,20 bis 6,80	<b>4,70</b> 3,50 bis 6,00	<b>5,40</b> 4,50 bis 7,00	<b>6,60</b> 5,00 bis 8,30
mittel	<b>5,20</b> 3,20 bis 6,90	<b>5,50</b> 3,80 bis 6,70	<b>6,20</b> 5,00 bis 6,80	<b>7,00</b> 5,30 bis 10,00
gut	<b>5,50</b> 3,90 bis 7,00	<b>6,10</b> 5,50 bis 6,50	<b>7,30</b> 6,10 bis 7,60	<b>8,50</b> 7,00 bis 10,00

### 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.

### Stadt Wolfsburg

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

Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> (Spanne) Bestandsmieten				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
mäßig	4,00 bis 9,10	3,90 bis 10,20	2,70 bis 9,40	2,30 bis 7,50
mittel	4,80 bis 11,30	3,70 bis 9,20	2,90 bis 8,20	4,00 bis 9,00
gut	5,50 bis 12,30	4,10 bis 14,30	3,90 bis 13,30	4,80 bis 12,80

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

Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> (Spanne) Neuvermietungen ab 01.01.2014				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
mäßig	4,60 bis 8,30	3,90 bis 9,20	4,30 bis 7,50	4,50 bis 7,50
mittel	4,80 bis 11,30	4,00 bis 9,20	4,20 bis 7,50	4,20 bis 8,60
gut	6,70 bis 12,30	4,10 bis 14,30	5,40 bis 13,30	5,20 bis 12,80

## 10.2 Geschäfts- und Gewerberaummieten

Die Auswertung der Kaufpreissammlung ergab die nachfolgenden Mieten. Die Nettokaltmieten für Büro-, Geschäfts- und Gewerberäumen werden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ebenfalls jährlich von den Maklerverbänden und der Industrie- und Handelskammer publiziert.

Stadt / Landkreis	Lage / Ortsteil / Bodenwert [ €/m <sup>2</sup> ]	Art der Miete	Bereich Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup> NF
Stadt Braunschweig		Büromieten	5,00 - 9,50
	Innenstadt	Geschäftsräume	12,00 - 100,00
	Stadtlage	Geschäftsräume	6,50 - 15,00
	Außenbezirk	Geschäftsräume	4,00 - 7,50
Landkreis Celle		Büromieten	5,00 - 15,00
	Stadtlage	Geschäftsräume	6,00 - 15,00
	Außenbezirk	Geschäftsräume	5,00 - 10,00
Landkreis Gifhorn *	Gifhorn (Fußgängerzone) 155 bis 395	Geschäftsräume	10,00 - 25,00
	Wittingen (Fußgängerzone) 35 - 70	Geschäftsräume	4,00 - 9,00
	Brome 40 - 55	Geschäftsräume	4,00 - 7,50
	Hankensbü. 30 - 45	Geschäftsräume	4,00 - 8,00
	Isenbüttel 80 - 100	Geschäftsräume	6,00 - 10,00
	Meine 95 - 105	Geschäftsräume	6,00 - 10,00
	Meinersen 60 - 80	Geschäftsräume	6,00 - 10,00
	Wesendorf 35 - 60	Geschäftsräume	5,00 - 9,00
Landkreis Helmstedt		Büromieten	2,00 - 8,00
	Stadtlage / Landkreis	Geschäftsräume	3,00 - 15,00
Landkreis Peine		Büromieten	4,00 - 10,00
	Innenstadt	Geschäftsräume	6,00 - 15,00
	Stadtlage	Geschäftsräume	4,00 - 12,00
	Außenbezirk	Geschäftsräume	2,00 - 7,00
Stadt Salzgitter		Büromieten	3,50 - 9,00
	Innenstadt	Geschäftsräume	10,00 - 35,00
	Stadtlage	Geschäftsräume	7,50 - 10,00
	Außenbezirk	Geschäftsräume	3,50 - 7,50
Landkreis Wolfenbüttel		Büromieten	5,00 - 10,00
	Innenstadt	Geschäftsräume	10,00 - 30,00
	Stadtlage	Geschäftsräume	4,00 - 10,00
	Außenbezirk	Geschäftsräume	2,50 - 4,50
Stadt Wolfsburg		Büromieten	3,50 - 14,00
	Stadtlage	Geschäftsräume	4,00 - 20,00

\* Die Geschäftsmieten beziehen sich auf folgende Objektdefinition:

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

Die durchschnittlichen Geschäftsmieten in der Fußgängerzone von Gifhorn bewegen sich auf konstantem Niveau. Die Neuvermietung von Geschäftsräumen 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
- Auswertejahrgänge 2011- 2015

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

#### 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 2011- 2015

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.	

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.

Nach Angaben der Landwirtschaftskammer Niedersachsen - Bezirksstelle Braunschweig ergeben sich folgende Pachtpreise in €/ha ohne Lieferrechte:

<b>Durchschnittliche jährliche Pachtzinsen</b>			
<b>Stadt / Landkreis</b>	<b>Ackerland</b>		<b>Grünland</b>
	<b>Ackerzahlen</b>		
	<b>30 bis 60</b>	<b>60 bis 100</b>	
<b>Landkreis Helmstedt</b>	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 2015

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahr 2015 insgesamt 15.936 Kaufverträge des Berichtsjahres ausgewertet. Das sind rd. 8,7 % mehr 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	2.563	2	343	9	309	9	82	12	734	9	66	14	84	20
Landkreis Celle	2.370	3	882	-1	286	14	59	0	1.227	3	88	28	135	-5
Landkreis Gifhorn	2.789	3	834	-2	244	-4	32	-16	1.110	-3	41	-7	125	-1
Landkreis Helmstedt	1.450	15	374	6	200	3	60	-8	634	4	41	32	82	-1
Landkreis Peine	2.167	9	656	1	244	19	61	33	961	7	42	-9	93	-14
Stadt Salzgitter	1.192	8	215	2	215	2	16	45	446	3	32	3	39	8
Landkreis Wolfenbüttel	1.768	10	457	6	204	16	56	12	717	9	51	34	82	39
Stadt Wolfsburg	1.637	29	254	10	150	-3	16	60	420	6	23	-28	26	24
Berichtsgebiet	15.936	8,7	4.015	2,1	1.852	7,5	382	10,1	6.249	4,1	384	11,0	666	4,6

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	%	An- zahl	%	Anzahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%						
Stadt Braunschweig	1.304	5	92	-46	166	-2	41	-5	6	100	29	-34	18	260	23	-26
Landkreis Celle	282	13	30	7	349	16	36	-18	5	-38	192	-9	5	-17	21	-51
Landkreis Gifhorn	301	8	40	300	598	8	31	19	98	11	313	-1	53	66	79	-9
Landkreis Helmstedt	150	25	9	29	368	53	17	21	4	-33	90	-9	17	0	38	12
Landkreis Peine	323	22	49	277	432	10	26	-28	18	800	147	-17	33	230	43	23
Stadt Salzgitter	474	21	59	28	70	21	6	-45	2	100	44	-21	13	44	7	-76
Landkreis Wolfenbüttel	438	24	23	-18	261	-9	11	-48	1	0	120	17	16	0	48	23
Stadt Wolfsburg	540	-12	110	214	417	321	26	8	0	-100	34	70	13	44	28	47
Berichtsgebiet	3.812	9,7	412	25,6	2.661	27,0	194	-10,2	134	22,9	969	-5,6	168	61,5	287	-9,7

Der Geldumsatz für die registrierten Grundstücksverträge beträgt 2.666 Millionen €. Er ist damit gegenüber dem Vorjahr um rd. 17,4 % 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	826	50	101,8	14	63,1	16	79,5	53	244,4	25	252,3	216	98,3	66
Landkreis Celle	348	26	124,0	8	32,4	17	42,8	29	199,2	13	76,5	135	21,4	19
Landkreis Gifhorn	382	-1	162,2	8	42,9	4	8,1	-8	213,2	6	27,3	-50	26,7	58
Landkreis Helmstedt	132	9	54,1	9	16,5	-5	7,8	18	78,4	6	8,5	48	6,1	-38
Landkreis Peine	264	-2	98,3	7	26,4	23	12,0	39	136,7	12	13,5	-48	32,8	-41
Stadt Salzgitter	158	23	32,3	13	26,9	18	6,9	20	66,0	16	23,4	-21	33,4	402
Landkreis Wolfenbüttel	252	36	73,8	12	27,2	22	13,8	4	114,8	13	26,5	111	27,9	196
Stadt Wolfsburg	305	-15	70,3	17	35,9	3	5,5	-91	111,7	-28	20,9	-73	28,3	152
Berichtsgebiet	2.666	17,4	717	10,3	271	12,6	176	-6,6	1.164	7,8	449	42,1	275	43,9

Stadt / Gemeinde Region Stadt, Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbau-land		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%
Stadt Braunschweig	185,0	12	4,6	-38	26,2	-12	11,5	11	0,6	-53	1,8	11	0,8	k.A.	0,6	412
Landkreis Celle	18,1	-9	0,6	-58	17,8	21	3,4	26	0,3	9	9,1	1	0	-98	1,2	5
Landkreis Gifhorn	33,9	10	4,7	271	40,9	-2	5,6	41	5,6	69	21,1	-31	1	220	1,5	37
Landkreis Helmstedt	9,2	9	0,1	-70	23,6	67	1,6	-31	0,5	110	2,9	-23	0,2	-42	0,5	-73
Landkreis Peine	30,1	38	1,8	330	29,7	8	3	-67	1,7	427	12,1	82	1,5	674	0,9	76
Stadt Salzgitter	24,3	32	1,2	2	5,2	15	0,4	-70	0	-82	2,7	-70	1,1	k.A.	0,1	-81
Landkreis Wolfenbüttel	43,6	53	2,6	273	23,4	-8	0,8	-72	0,7	163	8,0	139	0,2	67	3,8	389
Stadt Wolfsburg	73,6	2	1,9	62	59,2	104	6,3	-21	0,0	-100	1,9	4	0,6	-38	0,3	-68,0
Berichtsgebiet	418	15,7	18	25,0	226	22,2	33	-18,5	9	56,7	60	-9,7	5,4	68,8	9	11,3

Im Berichtsjahr ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 3,3 % auf 6.360 ha gefallen.

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	250	25	26	4	12	8	12	86	50	17	22	2	30	-17
Landkreis Celle	1.359	11	100	-4	12	-12	38	66	151	7	24	-2	37	-5
Landkreis Gifhorn	1.605	-35	86	-9	11	-12	5	-17	102	-9	11	-28	41	-53
Landkreis Helmstedt	581	1	33	2	9	0	5	-10	48	0	7	138	14	-54
Landkreis Peine	1.139	41	58	0	11	24	7	30	76	6	8	-10	212	-45
Stadt Salzgitter	369	-23	24	28	9	12	2	38	36	24	6	-70	134	k.A.
Landkreis Wolfenbüttel	774	33	42	6	8	14	6	-5	57	6	9	-6	20	16
Stadt Wolfsburg	284	13	21	17	6	6	1	-92	29	-27	7	-35	24	50
Berichtsgebiet	6.360	-3,3	393	0,0	81	6,6	76	7,6	550	2,4	94	-16,5	512	-16,9

Stadt / Gemeinde Region Stadt Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfs- Flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbau-land		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Stadt Braunschweig	25	-16	15	-32	1	-23	98	138	4	22	5	187
Landkreis Celle	36	26	17	26	1	-60	1.058	14	1	-75	35	-17
Landkreis Gifhorn	100	15	19	-17	14	48	1.259	-40	25	452	33	12
Landkreis Helmstedt	51	69	12	54	2	7	432	12	4	-87	11	-67
Landkreis Peine	43	-6	17	-48	8	k.A.	733	200	20	947	21	32
Stadt Salzgitter	8	65	2	-80	0	-95	174	-55	6	k.A.	3	-86
Landkreis Wolfenbüttel	30	27	4	-49	2	889	559	21	35	k.A.	57	k.A.
Stadt Wolfsburg	125	38	17	46	0	-100	73	8	3	-38	5	-47
Berichtsgebiet	418	22,7	103	-19,2	28	100,0	4.386	-4,9	98	78,2	170	5,6

## 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	Berufsbezeichnung	Ort
<u>Vorsitzender</u>			
Stegemann, Dr.	Volker	Vermessungsdirektor	Braunschweig
<u>Stellvertretende Vorsitzende</u>			
Drangmeister	Bettina	Vermessungsdirektorin	Gifhorn
Janietz	Ulrike	Vermessungsrätin	Braunschweig
Stronk	Matthias	Vermessungsoberrat	Celle
Weber-Suilmann	Andrea	Vermessungsoberrätin	Braunschweig
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
Fruet	Katrin	Immobilienmaklerin	Wolfsburg
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	Bauamtsrat	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	Betriebswirt, Immobilienwirt	Braunschweig
Höhlein	Rainer	Architekt, Vereid. Sachverständiger	Nienhagen
Jacob	Wolfgang	Immobilienmakler	Wolfsburg
Keck	Florian	Bauingenieur	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	Dipl.-Ing. Architektur	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	Berufsbezeichnung	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 gag-wob@lgl.niedersachsen.de		
	<b>LGLN Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg</b>	Wilhelmstr. 3 38100 Braunschweig	Tel.: 0531 484-2232 Fax.: 0531 484-2180
<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: <a href="mailto:gag-ol@lgl.niedersachsen.de">gag-ol@lgl.niedersachsen.de</a>		
	<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: <a href="mailto:gag-mep@lgl.niedersachsen.de">gag-mep@lgl.niedersachsen.de</a>		
	<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: <a href="mailto:gag-ott@lgl.niedersachsen.de">gag-ott@lgl.niedersachsen.de</a>		
	<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: <a href="mailto:gag-sul@lgl.niedersachsen.de">gag-sul@lgl.niedersachsen.de</a>		
	<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: <a href="mailto:oga@lgl.niedersachsen.de">oga@lgl.niedersachsen.de</a>		
	<b>LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg</b>	Postfach 2029 26010 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-633 Fax.: 0441 9215-505







**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Braunschweig-Wolfsburg**

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen  
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg**

#### **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

Bereiche: **Städte Braunschweig und Salzgitter,  
Landkreise Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel**  
Wilhelmstr. 3  
38100 Braunschweig  
Telefon: 0531 484-2232  
Telefax: 0531 484-2180

Bereiche: **Stadt Wolfsburg**  
Siegfried-Ehlers-Str. 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@lgln.niedersachsen.de](mailto:gag-bs@lgln.niedersachsen.de)  
[gag-wob@lgln.niedersachsen.de](mailto:gag-wob@lgln.niedersachsen.de)  
Internet: [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)