

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

Grundstücksmarktbericht 2017



Niedersachsen

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Braunschweig - Wolfsburg**

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

Grundstücks- marktbericht 2017

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: © 2017 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg

Geschäftsstelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg
Wilhelmstraße 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: Die Gebühr richtet sich nach der zurzeit gültigen Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen. (GOGut)



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

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	6
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	8
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	8
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	8
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung	12
3.3	Angebotssituation auf dem regionalen Grundstücksmarkt	13
4	Übersicht über die Umsätze	26
4.1	Anzahl, Geld, Fläche	26
4.2	Art der Erwerbsvorgänge	36
5	Bauland	37
5.1	Allgemeines	37
5.2	Individueller Wohnungsbau	38
5.2.1	Preisniveau	39
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten (Indexreihen)	41
5.3	Geschosswohnungsbau	49
5.3.1	Preisniveau	49
5.3.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten (Indexreihen)	50
5.4	Gewerbliche Bauflächen	52
5.4.1	Preisniveau	52
5.4.2	Preisentwicklung (Indexreihen)	53
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	53
5.6	Sonstiges Bauland	54
5.7	Erbbaugrundstücke	54
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	55
6.1	Allgemeines	55
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	59
6.2.1	Preisniveau	59
6.2.1.1	Ackerland	59
6.2.1.2	Grünland	62
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten (Indexreihen)	64
6.2.2.1	Ackerland	64
6.2.2.2	Grünland	69
6.3	Höfe	69
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	70
6.5	Öd-/Unlandflächen	71
7	Übrige unbebaute Flächen	72
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
8	Bodenrichtwerte	74
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 (individueller Wohnungsbau)	90

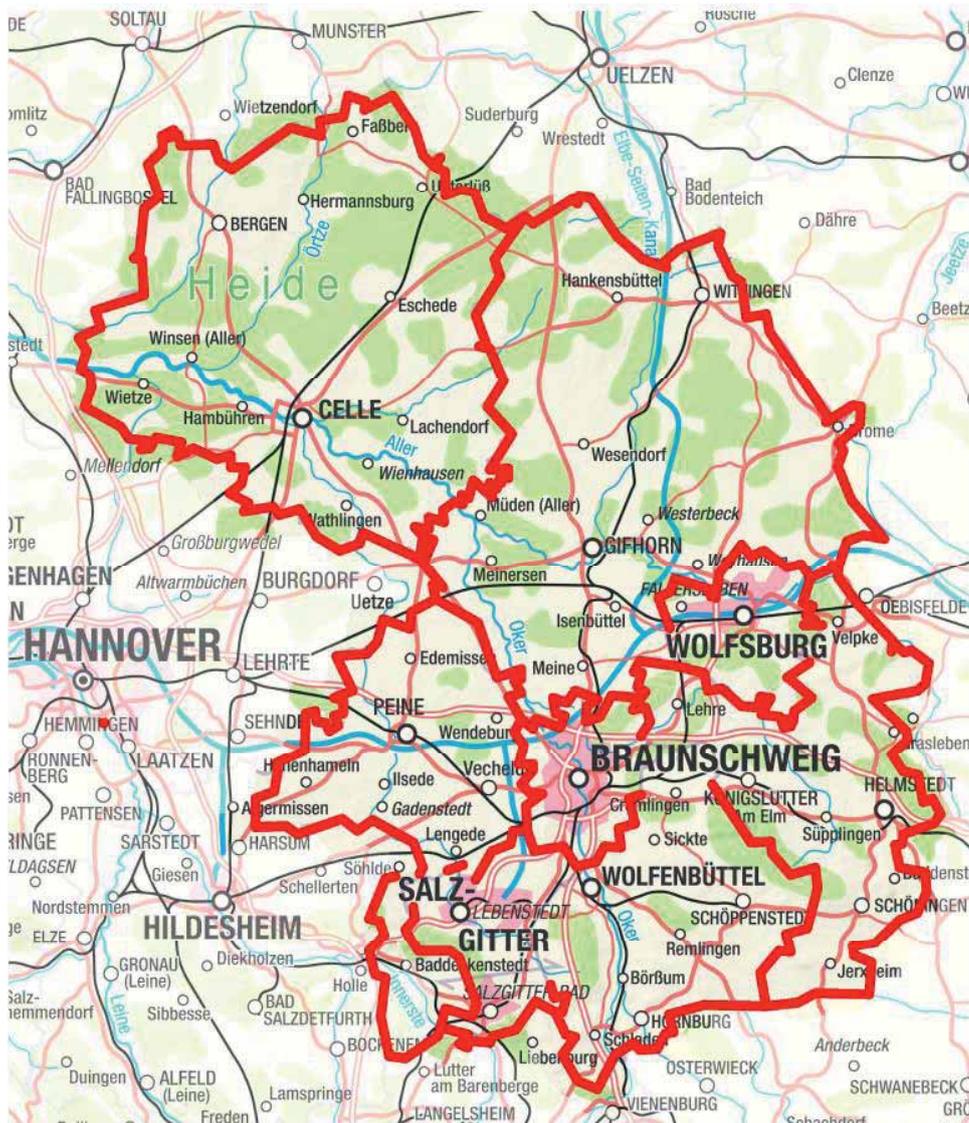
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	94
9.2.1	Preisniveau	94
9.2.2	Preisentwicklung	98
9.2.3	Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren	107
9.2.3.1	Sachwertfaktoren	107
9.2.3.2	Vergleichsfaktoren	127
9.2.4	Erbbaurechte	146
9.2.5	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.....	150
9.2.5.1	Liegenschaftszinssätze.....	150
9.2.5.2	Rohertragsfaktoren	153
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	154
9.3.1	Preisniveau	154
9.3.2	Preisentwicklung	157
9.3.3	Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren	166
9.3.3.1	Sachwertfaktoren	166
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren	184
9.3.4	Erbbaurechte	203
9.4	Eigentumswohnungen	207
9.4.1	Preisniveau	207
9.4.2	Preisentwicklung	211
9.4.3	Vergleichsfaktoren	220
9.4.4	Erbbaurechte	231
9.4.5	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.....	232
9.4.5.1	Liegenschaftszinssätze.....	232
9.4.5.2	Rohertragsfaktoren	234
9.5	Teileigentum.....	236
9.6	Mehrfamilienhäuser.....	237
9.6.1	Vertragszahlen.....	237
9.6.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.....	237
9.6.2.1	Liegenschaftszinssätze.....	239
9.6.2.2	Rohertragsfaktoren	244
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	245
9.7.1	Preisniveau	245
9.7.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.....	245
9.8	Verkaufshallen, -stellen, Lager- und Produktionsgebäude	248
9.9	Sonstige bebaute Objekte.....	249
9.10	Zwangsversteigerungen.....	250
10	Mieten, Pachten.....	251
10.1	Wohnraummieten.....	251
10.2	Geschäfts- und Gewerberaummieten	260
10.3	Pachtzinsübersichten für landwirtschaftliche Flächen	261
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses.....	263
12	Weitere Informationen	264
	Anhang 1: Umsatzzahlen 2016.....	265
	Anhang 2: Entwicklung des Baulandwertes.....	267
	Anhang 3: Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	268
	Anhang 4: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen	270

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg hat den Grundstücksmarktbericht 2017 in seinen Sitzungen **vom 09.01.2017 bis 20.01.2017** 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 01.11.2015 bis 31.10.2016.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017

Dieser Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über die Immobilienverkäufe des Jahres 2016 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 konjunkturelle Lage in Deutschland war auch im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Gleichzeitig stieg die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland um 1,0 % im Vergleich zum Vorjahr auf mehr als 43,5 Millionen an.

Auf dem Immobilienmarkt sind die Preise für 2016 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 2016 zeigt sich der Immobilienmarkt in der Region als relativ stabil. Im Vergleich zum Vorjahr ist für 2016 eine deutliche Zunahme der Immobilienpreise festzustellen. Gleichwohl ist teilweise das Angebot nicht ausreichend, um der Nachfrage gerecht zu werden.

Die Bodenpreisindexreihen des individuellen Wohnungsbaus zeigen einen steigenden Trend an. 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 2016 einen leichten Rückgang der Verkaufszahlen bei teilweise stark steigenden Preisen.

Auf dem Sektor der bebauten Grundstücke liegen die Verkaufszahlen auf dem Niveau des Vorjahres. Dies trifft auch für den individuellen Wohnungsbau und für den Geschosswohnungsbau zu. Bei den Eigentumswohnungen sind die Verkaufszahlen um 5 % 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 Rohertragsfaktoren. 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 Käufälle 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 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 01.11.2015 und endet am 31.10.2016.

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, sowie 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 Wolfenbüttel und Helmstedt, 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.¹

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.² 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.³

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.⁴

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.⁵

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.⁶

¹ Siehe www.braunschweig.de

² Siehe www.ihk-lueneburg.de

³ Siehe www.ihk-lueneburg.de

⁴ Siehe www.tourismus-peine.de

⁵ Siehe www.wikipedia.org

⁶ Siehe www.lk-wolfenbuettel.de

Die **Stadt Wolfsburg** hat zentral zwischen Hannover und Berlin gelegen mit dem Sitz des Automobilkonzerns 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.⁷

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 Lébenstedt 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 395, 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 Fremdenverkehrsarten 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.

⁷ Siehe www.ihk-lueneburg.de

Flächenangaben und Einwohnerzahlen im Zuständigkeitsbereich

Stadt / Landkreis	davon in km ²					Einwohner	
	Gebäude- und Frei- fläche: Wohnen, Gewerbe und Industrie	Verkehrs- fläche	Landwirt- schafts- fläche	Wald- fläche	Wasser- fläche	in 1.000	je km ²
Stadt Braunschweig	48	25	70	25	6	251	1.308
Landkreis Celle	94	70	598	717	25	178	115
Landkreis Gifhorn	85	71	809	531	25	174	111
Landkreis Helmstedt	36	38	398	168	10	92	136
Landkreis Peine	50	36	369	56	12	132	247
Stadt Salzgitter	37	17	112	40	7	101	451
Landkreis Wolfenbüttel	40	35	485	140	8	121	167
Stadt Wolfsburg	35	18	84	49	6	124	608
RD Braunschweig-Wolfsburg	425	310	2.925	1.726	99	1.173	3.144
Niedersachsen	3.567	2.487	28.459	10.532	1.110	7.927	166

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen www.statistik.niedersachsen.de

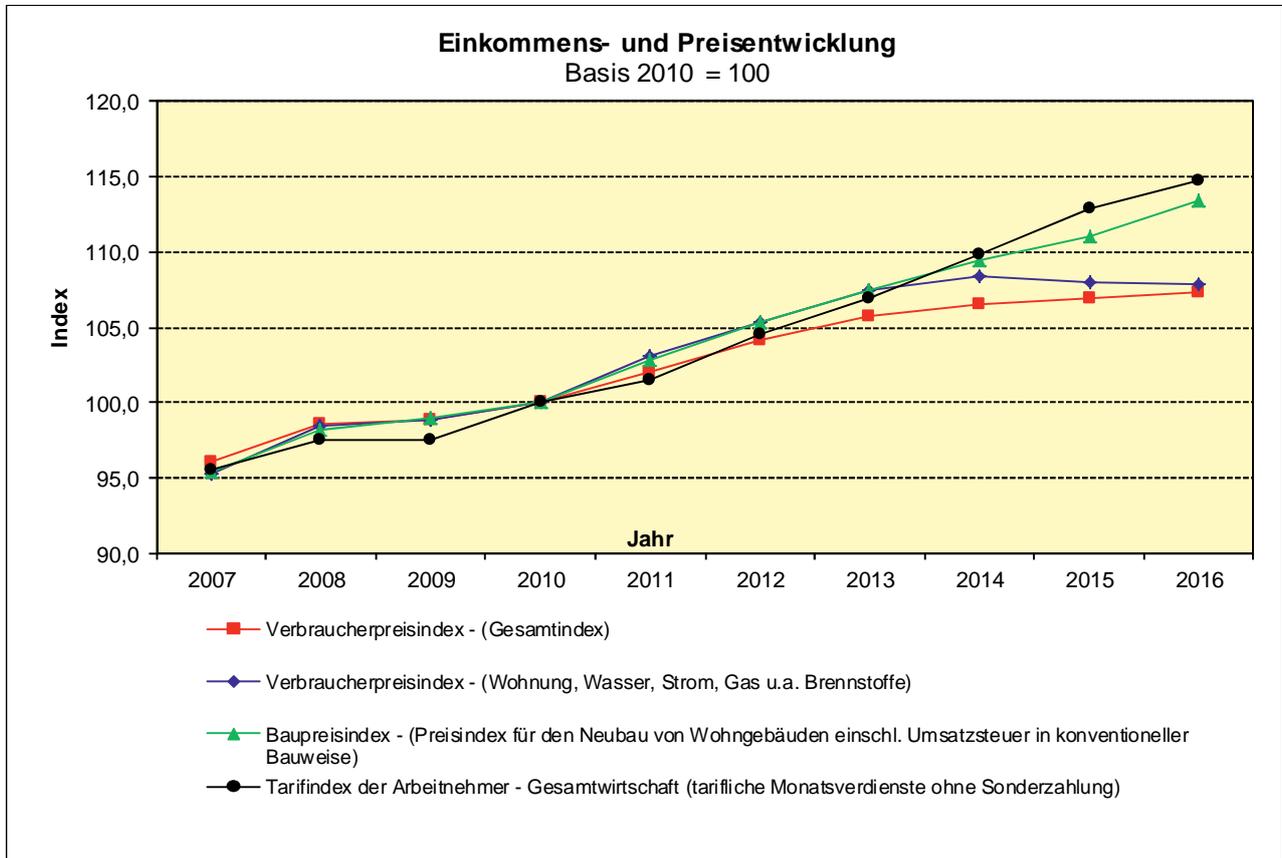
Im Vergleich der Landnutzung zwischen der Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg und dem Land Niedersachsen sind die Flächenanteile bis auf die Wald- und Wasserflächen in etwa gleich.

Die Anteile der Waldflächen in der Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg sind niedriger und die Anteile der Wasserflächen sind höher als im Landesdurchschnitt.

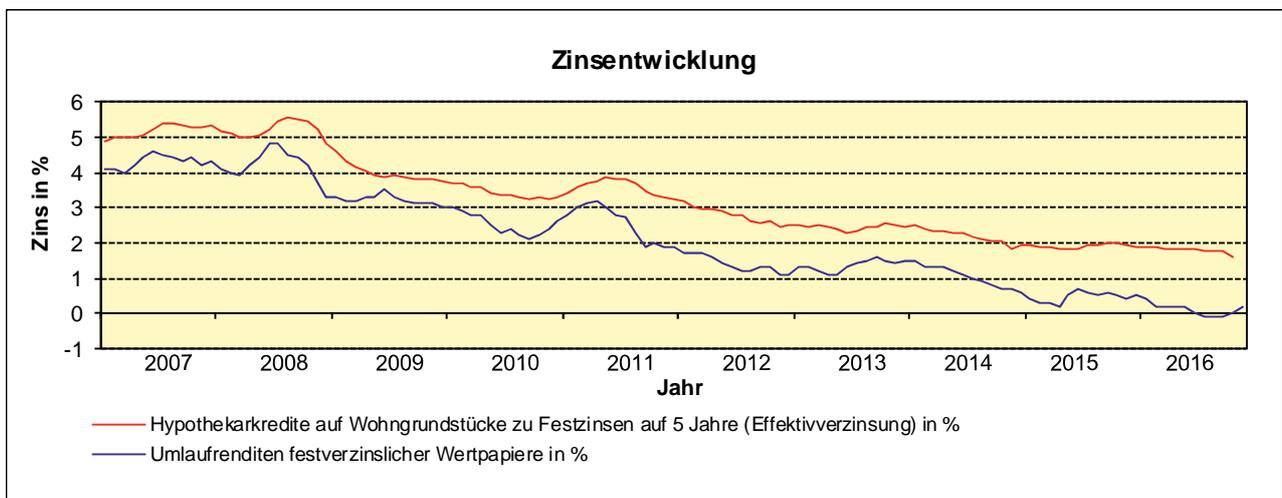
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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 für Wohngrundstücke bei einer Festlegung auf 5 Jahre. Sie liegen Ende 2016 bei ca. 1,6 %, während die Umlaufrendite festverzinslicher Wertpapiere bei 0,2 % lag.



Quellen: Verbraucherpreisindex, Wohnungskosten, Baupreisindex, Löhne u. Gehälter: Statistisches Bundesamt - www.destatis.de
Zinsentwicklungen/ Inlandskonzept / Bundesbankberichte - 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.

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.** Die Werte sind auf volle Euro gerundet.

3.3.1 Baulandangebot (individueller Wohnungsbau)

Stadt Braunschweig			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis [€/m ²] *	Anbieter
Braunschweig, Stadt		www.braunschweig.de	
Stöckheim, Stöckheim-Süd	130-150 EFH/RH	auf Anfrage	Kommune
Watenbüttel, Okeraue	30 EFH	auf Anfrage	Firma
einzelne Baulücken Stadt BS		http://geoportal.braunschweig.de	

Landkreis Celle			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis [€/m ²] *	Anbieter
Bergen, EG		www.bergen-online.de	
Becklingen, Vor dem Horste	13 EFH	auf Anfrage	Kommune
Bergen, Amtland	ca. 10 EFH/DH	auf Anfrage	Kommune
Eversen, Moorkamp	2 EFH	auf Anfrage	Kommune, Stadtentwicklungs-gesellschaft Bergen, Firma
Hassel, Krähenberg	6 EFH	auf Anfrage	Kommune
Sülze, Auf dem Kampe	3 EFH/DH	auf Anfrage	Kommune
Sülze, Waldhof, Vor dem Steinberge	3-4 EFH	auf Anfrage	Kommune
Celle, Stadt		www.celle.de	
Klein Hehlen, Am Kieferngrund	EFH/DH	106	Kommune
Eschede, EG		www.eschede.de	
Aschauwiesen	4 EFH	56	Makler
Habighorster Weg	1 EFH	44	Kommune
Jahnplatz	1 EFH	45	Makler
Südfeld	6 EFH	40+44	Bank

Habighorst, Auf dem Heuberg	1 EFH	34	Makler
Höfer, Alter Celler Weg, Wulfslöh	2 EFH	29	Makler
Höfer, Alter Celler Weg, Linnhop	11 EFH	38+40	Makler
Faßberg, EG			
		www.fassberg.de	
Schmales Moor	15 EFH/DH	37	Kommune
Müden (Örtze), Schulz Kamp	4 EFH/DH	34 + Erschl.	Kommune
Müden (Örtze), Wietzer Feld	EFH, auf Anfrage	41-52	Firma
Poitzen, Am Mühlenbusch	2 EFH	auf Anfrage	Privat
Hambühren, EG			
		www.hambuehren.de	
Südheide, EG			
		www.gemeinde-suedheide.de	
Wietze, EG			
		www.wietze.de	
Im Langen Felde	21 EFH/DH	55	Bank
Winsen (Aller), EG			
		www.winsen-aller.de	
Meißendorf	1 EFH	30	Kommune
Walle	1 EFH	35 + Erschl.	Kommune
Flotwedel, SG			
		www.flotwedel.de	
Bröckel, Soltwisch	EFH, auf Anfrage	61	Firma
Lachendorf, SG			
		www.lachendorf.de	
Ahnsbeck	8 EFH	auf Anfrage	Kommune
Eldingen, Arno-Schmidt-Straße	17 EFH	27	Kommune
Hohne, Altes Hohes Feld	10 EFH/DH	ab 32	Firma
Hohne, Trambalken-Hoher Weg	5 EFH/DH	ab 32	Kommune
Helmerkamp, An den Buchen	4 EFH/DH	38	Kommune
Wathlingen, SG			
		www.wathlingen.de	
Spörgenkamp	4 EFH	auf Anfrage	Kommune

Landkreis Gifhorn			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis [€/m ²] *	Anbieter
Gifhorn, Stadt, EG	auf Anfrage	www.stadt-gifhorn.de / www.geg-gifhorn.de	
Sassenburg, EG			
		www.sassenburg.de	
Dannenbüttel, Maschgartenberg II	auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Neudorf-Platendorf, Mitte I	auf Anfrage	auf Anfrage	Firma

Wittingen, Stadt, EG		www.wittingen.eu	
Lärchenweg	auf Anfrage		Kommune
Lönsweg	auf Anfrage		Kommune
		ohrdorf-online.de	
Ohrdorf, Vor dem Busche II	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Vorhop, Springgarren II	3 EFH	15-17	Bank
Boldecker Land, SG	-	www.boldecker-land.de	
Brome, SG		www.samtgemeinde-brome.de	
Bergfeld, Priasfeld Ost III	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Ehra-Lessien, Hinter den Höfen III	EFH, auf Anfrage	60	Kommune
Rühen, Museleitsche II	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Tiddische, An der Pappel II	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Hankensbüttel, SG		www.sg-hankensbuettel.de	
Hässelmühlenweg	12 EFH	auf Anfrage	Kommune
Lehmkuhlenweg II	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Lerchenweg	1 EFH	45	Firma
Alte Molkerei	2 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 Bünthe II	17 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	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Privat
Isenbüttel, SG		www.isenbuettel.de	
Calberlah, Bergstricken	45 EFH	auf Anfrage	Kommune
Ribbesbüttel	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Meinersen, SG	-	www.sg-meinersen.de	

Papenteich, SG	-	www.papenteich.de	
Meine	-	www.gemeinde-meine.de	
Rötgesbüttel	-	www.roetgesbuettel.de	
Schwülper	-	www.gemeinde-schwuelper.de	
Vordorf, Eickhorst, Ostfeld-Süd	44 EFH	auf Anfrage	Kommune
Wesendorf, SG		www.wesendorf.de	
Groß Oesingen, Im Felde	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Schönewörde, Querkamp	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Wagenhoff, Hinter dem Dorfkrug	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune

Landkreis Helmstedt			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis [€/m ²] *	Anbieter
Büddenstedt, EG		www.bueddenstedt.de	
Im Kleibergsfeld	10 EFH	35	Kommune
Helmstedt, Stadt		www.stadt-helmstedt.de	
Barmke, Dorfbreite III	ca. 4 EFH	auf Anfrage	Kommune
Emmerstedt, Im Rottlande II	6 EFH	auf Anfrage	Kommune
Emmerstedt, Schwarzer Berg	auf Anfrage	Erbbau	Privat
Helmstedt, Ziegelberg-Süd	16 EFH/DH	auf Anfrage	Kommune
Königslutter am Elm, Stadt		www.koenigslutter.de	
Bornum, Neuer Garten	ca. 23 EFH	auf Anfrage	Kommune
Glentorf, In den Gärtlingen	ca. 40 EFH	auf Anfrage	Kommune
Königslutter, Am Fischerstiege	34 EFH	auf Anfrage	Firma
Königslutter, In den Gärten	1 EFH	auf Anfrage	Firma
Lauingen	ca. 29 EFH	auf Anfrage	Kommune
Lehre, EG		www.gemeinde-lehre.de	
Groß Brunsrode, Bockshornberg III		auf Anfrage	Firma
Flechtorf, Vor dem Wienhope	auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Flechtorf, Vor dem Wienhope II	auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Lehre, Boimstorfer Straße Süd	auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Schöningen, Stadt		www.schoeningen.de	
Am Hopfengarten	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune

Grasleben, SG		www.samtgemeinde-grasleben.de	
Grasleben, Parkallee	EFH	auf Anfrage	Kommune
Querenhorst, Im Kamp	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Privat
Rennau, Ahmstorf, Vor dem Dorfe	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Privat/Kommune
Rennau, Rottorf, Hinter der Mühle	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Privat
Heeseberg, SG		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	9 EFH	35	Kommune
Söllingen	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Twieflingen	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Nord Elm, SG		www.samtgemeinde-nord-elm.de	
Frellstedt	3 EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Makler
Räbke, Am Bischofsberg	11 EFH	auf Anfrage	Kommune
Süplingen, Vor dem Schierpke	15 EFH	auf Anfrage	Kommune
Süplingenburg, Kötherkamp IV	2 EFH	auf Anfrage	Firma
Warberg	-		
Wolsdorf, Hölleckenberg	6 EFH	auf Anfrage	Makler
Wolsdorf, Mühlenweg	9 EFH	auf Anfrage	Kommune
Velpke, SG		www.velpke.de	
Bahrdorf, Reuterbusch	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Bahrdorf, Saalsdorf	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Danndorf	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Groß Twülpstedt, Ihlenkamp	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune, NLG
Groß Twülpstedt, Rümmer, Parkstraße	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune, NLG
Velpke, Bergrehme-Ost	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune, NLG
Velpke, Meinkot, Am Friedhof	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Firma

Landkreis Peine

Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis [€/m ²] *	Anbieter
Edemissen, EG			
www.edemissen.de			
Wipshausen, Braunschweiger Straße II	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Hohenhameln, EG		www.hohenhameln.de	
	-		

Ilsede, EG		www.gemeinde-ilsede.de	
Adenstedt, Großes Mühlenfeld II	1 EFH/DH	47	Kommune
Solschen, Weglange Nord	1 EFH	59	Kommune
Lengede, EG		www.lengede.de	
Broistedt, Am Naturbad	15 EFH	94	Kommune
Lengede, Kreuzstein	2 EFH	94	Kommune
Peine, Stadt		www.peine.de	
Essinghausen, Nordblick	15 EFH	auf Anfrage	Kommune
Peine, Südlich Simonstiftung	40 EFH	auf Anfrage	Kommune
Rosenthal, Maikäferring	23 EFH	auf Anfrage	Kommune
Schmedenstedt, Zum Forsthaus	10-12 EFH	auf Anfrage	Kommune
Stederdorf, Weizenkamp, Haferkamp	30 EFH	auf Anfrage	Kommune
Vöhrum, Nördlich Hainwaldweg	45 EFH	95	Kommune
Vechelde, EG		www.vechelde.de	
Bettmar, Südwest	25 EFH	auf Anfrage	Kommune
Denstorf, Zum Denstorfer Holz II	24 EFH	auf Anfrage	Kommune
Vechelade, Nordost	1 EFH	135	Kommune
Vechelde, Am Windmühlenberg	15 EFH	150	Kommune
Wendeburg, EG		www.wendeburg.de	
Bortfeld, Lange Straße Nord-West	12 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 ²] *	Anbieter
Salzgitter, Stadt		www.salzgitter.de	
Fredenber West 1.BA	17 EFH,DH,RH	115-155	Städt. Eigenbetrieb Grundstücksentwickl.
Fredenber West 2.BA	EFH,DH,RH, auf Anfrage	auf Anfrage	Städt. Eigenbetrieb Grundstücksentwickl.
Gebhardshagen, Nordost	35 EFH/DH	auf Anfrage	Städt. Eigenbetrieb Grundstücksentwickl.

Lichtenberg, Westlich Stukenbergweg	40 EFH,DH	auf Anfrage	Städt. Eigenbetr. SZ Grundstücksentw.
Ringelheim, Lange Äcker West	20 EFH/DH	80	Städt. Eigenbetr. SZ Grundstücksentw.
Salzgitter-Bad, Nordholz	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Städt. Eigenbetr. SZ Grundstücksentw.
Thiede, Am Bahnhof	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Städt. Eigenbetr. SZ Grundstücksentw.
Thiede, Sierscher Weg	27 EFH/DH	140	Städt. Eigenbetr. SZ Grundstücksentw.

Landkreis Wolfenbüttel			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis [€/m²] *	Anbieter
Cremlingen, EG	-	www.cremlingen.de	
Holzweg II	2 EFH	auf Anfrage	Kommune
Schladen-Werla, EG		www.schladen-werla.de	
Hornburg, Stadt, Auf dem Horne II	4 EFH	33 + 39	Kommune
Hornburg, Am Hagenberg	8 EFH	auf Anfrage	NLG
Wolfenbüttel, Stadt		www.wolfenbuettel.de	
Östlich Fallsteinweg	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Salzdahlumer Straße Süd	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Södeweg	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Linden, Über dem Okertal	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune / Firma
Fümmelse	auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Baddeckenstedt, SG		www.baddeckenstedt.de	
Baddeckenstedt, Hubertusstraße	1 EFH	52, Erbpacht möglich	Kirche
Baddeckenstedt, Wohnpark für Senioren viva60	10 EFH	124 + 132	Firma
Burgdorf, Zum Anger	1 EFH	50	Kommune
Elbe, Gustedt, Dehnfeld	3 EFH/DH	60	Kommune
Haverlah, Sehlder Weg	4 EFH	64	Firma / Kommune
Heere, Auf der Höhe II	2 EFH	60	Kommune
Wartjenstedt, Am Holzberg	1 EFH/DH	50	Firma

Elm-Asse, SG		www.elm-asse.de	
Groß Dahlum, Hinter dem Krüge	2 EFH	44	Kommune
Hedeper, Fallsteinblick	3 EFH	45	Kommune
Kissenbrück, Am Golfplatz II	23 EFH/DH	155	Makler
Remlingen, Am Bahnhof	3 EFH	57	Kommune
Roklum, Hellenwiesenweg	12 EFH	auf Anfrage	Kommune
Schöppenstedt, Stadt, Lindenberg	10 EFH	auf Anfrage, Erbpacht möglich	Kirche
Semmenstedt, Timmern, Nordring	1 EFH	31	Kommune
Winnigstedt, Hinter dem alten Schießstand	3 EFH	42	Kommune
Oderwald, SG		www.samtgemeinde-oderwald.de	
Börßum, Bornum	2 EFH	auf Anfrage	Firma
Börßum, Bornum, Gutsweg	9 EFH/DH	49 - 57	Firma
Heiningen, Hopfengarten II	1 EFH	auf Anfrage	Kommune
Seinstedt, Am Erbbrinksweg	5 EFH	40	Kommune
Sicke, SG	-	www.sicke.de	
Evensen, An den Flachsrotten	12 EFH	135	Firma

Stadt Wolfsburg			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis [€/m²] *	Anbieter
Wolfsburg, Stadt		www.wolfsburg.de	
Stadtmitte, Hellwinkel, Stadtquartier Hellwinkel	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Mitte-West, Laagberg	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Ehmen-Mörse, An der Gärtnerei	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Fallersleben, Kleekamp	auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Nordstadt, Kreuzheide, Rossinistraße	25-30 EFH/DH/RH	auf Anfrage	Kommune / Firma
Reislingen, Wiesengarten	EFH/DH/RH, auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Stadtmitte, Steimker Berg, Steimker Gärten	auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Sülfeld, Cocksfeld	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune / Privat
Verschiedene Orte		www.wohn.welt.wolfsburg.de	
	auf Anfrage	auf Anfrage	Priv. Erschließungsträger

3.3.2 Baulandangebot (gewerbliche Bauflächen)

Stadt Braunschweig			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Fläche [ha]	durchschnittlicher ca. Preis [€/m ²] *	Anbieter
Braunschweig, Stadt		www.braunschweig.de	
Forschungsflughafen West und Nordwest	17,9	auf Anfrage	Privat/Kommune
Hansestraße-West	17,1	auf Anfrage	Kommune
Interkommunaler Gewerbepark Waller See	34,9	auf Anfrage	Kommune
Kralenriede-Ost	5,2	auf Anfrage	Kommune

Landkreis Celle			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Fläche [ha]	durchschnittlicher ca. Preis [€/m ²] *	Anbieter
Bergen, Stadt		www.bergen-online.de	
Auf der Schanze	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Celle, Stadt		www.celle.de	
Altenhagen Nord	9,7	28	Kommune
Wietzenbruch	auf Anfrage	19	Kommune
Eschede, EG		www.eschede.de	
Höhenberg	1,3	18	Kommune
Faßberg, EG		www.fassberg.de	
Gewerbegebiet Faßberg	5,8	9	Kommune
Hambühren, EG		www.hambuehren.de	
Kleine Häg	auf Anfrage	20-30	Kommune
Südheide, EG		www.gemeinde-suedheide.de	
Unterlüß, Im Grunde I	1,5	auf Anfrage	Kommune
Wietze, EG		www.wietze.de	
Industriestraße	15	13-15	Kommune
Winsen, EG		www.winsen.de	
Luhdorf	16,5	auf	Kommune

Lachendorf, SG		www.lachendorf.de	
Eldingen, An der Bahn	auf Anfrage	15	Kommune
Lachendorf, Kleines Bulloh	auf Anfrage	11	Kommune
Wathlingen, SG		www.wathlingen.de	
Nienhagen, Nord/Ost	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Wathlingen, Industrie- und Gewer- bepark	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune

Landkreis Gifhorn			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Fläche [ha]	durchschnittlicher ca. Preis [€/m ²] *	Anbieter
Gifhorn, Stadt		www.stadt-gifhorn.de / www.geg-gifhorn.de	
Unternehmenspark Gifhorn-Süd	auf Anfrage	auf Anfrage	Privat / Kommune
Westerfeld Süd	11	auf Anfrage	Kommune / GEG
Sassenburg, EG		www.sassenburg.de	
Triangel, Industriepark	3	auf Anfrage	Privat
Triangel, Rohrwiesen	4,5	auf Anfrage	Kommune
Wittingen, EG		www.wittingen.eu	
Celler Straße Nord	3,3	auf Anfrage	Privat
Celler Straße Süd	5,7	auf Anfrage	Privat / Kommune
Hafen	8,8	auf Anfrage	Kommune
Uelzener Straße	2,2	auf Anfrage	Privat
Wunderbütteler Kirchweg	3,9	auf Anfrage	Privat / 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
Brome, SG		www.samtgemeinde-brome.de	
Am Bahnhof II	0,8	18-23	Privat
Hinter dem Sportplatz	2,5	auf Anfrage	Privat
Hankensbüttel, SG		www.sg-hankensbuettel.de	
Oerreler Straße	2,7	auf Anfrage	Privat / Kommune
Ziegeleiweg-Steinhorst	3	auf Anfrage	Privat

Isenbüttel, SG		www.isenbuettel.de	
Moorstraße	4,3	auf Anfrage, Pacht möglich	Kommune
Meinersen, SG		www.sg-meinersen.de	
Diekhorster Straße	0,9	18-30	Privat
Müden (Aller)	2,5	18	Kommune
Wesendorf, SG		www.wesendorf.de	
Am Bahnhof	8,6	auf Anfrage	Privat
Süd/Süd-West/Schanzenfeld	4,5	auf Anfrage	Privat

Landkreis Helmstedt			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Fläche [ha]	durchschnittlicher ca. Preis [€/m ²] *	Anbieter
Büddenstedt, EG		www.bueddenstedt.de	
Industrie- u. Gewerbegebiet	auf Anfrage	auf Anfrage	Firma / Privat
Helmstedt, Stadt		www.stadt-helmstedt.de	
Galgenbreite	0,4	auf Anfrage	Kommune
Barmke	auf Anfrage	auf Anfrage	Privat
Emmerstedt	auf Anfrage	auf Anfrage	Privat
Marientaler Straße	auf Anfrage	auf Anfrage	Privat
Neue Breite Nord	auf Anfrage	15	Kommune
Königslutter am Elm, Stadt		www.koenigslutter.de	
Gewerbepark Fallersleber Straße	auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Nordost	8,1	auf Anfrage	Privat
Wolfsburger Straße	1,11	auf Anfrage	Privat
Ochsendorf	14,6	auf Anfrage	Privat / Kommune
Lehre, EG		www.lehre.de	
Flechtorf	auf Anfrage	auf Anfrage	NLG
Wendhausen	auf Anfrage	auf Anfrage	NLG
Schöningen, Stadt		www.schoeningen.de	
Grasmühle	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune / Privat
Grasleben, SG		www.samtgemeinde-grasleben.de	
Heidwinkel	auf Anfrage	auf Anfrage	Bund
Velpke, SG		www.velpke.de	
Gewerbegebiet I	1	auf Anfrage	Kommune

Landkreis Peine			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Fläche [ha]	durchschnittlicher ca. Preis [€/m ²] *	Anbieter
Edemissen, EG	-	www.edemissen.de	
Hohenhameln, EG		www.hohenhameln.de	
Pfingstanger	0,2	auf Anfrage	Kommune
Mehrum, Ackerköpfe	6,5	auf Anfrage	Privat
Ilse, EG		www.gemeinde-ilsede.de	
Gadenstedt, Ilseder Hütte	11,3	20	Kommune
Groß Lafferde, Lahstedt - B1	0,5	22	Kommune
Lengede, EG	-	www.lengede.de	
Peine, Stadt		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
Vechede, EG		www.vechede.de	
In den kurzen Drohnen	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Nord I und II	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Wendeburg, EG		www.wendeburg.de	
Drensacker I und II	auf Anfrage	38	Kommune

Stadt Salzgitter			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Fläche [ha]	durchschnittlicher ca. Preis [€/m ²] *	Anbieter
Salzgitter, Stadt		www.wis-salzgitter.de	
Beddingen	49	auf Anfrage	WIS / Kommune
Engelstedt, KMU-Area SZ-Engelstedt	26	auf Anfrage	WIS / Kommune
Engelstedt, Peiner Straße-Ost	0,7	auf Anfrage	WIS / Kommune
Salzgitter-Bad, Am Fuchsbach	2	auf Anfrage	WIS / Kommune
Salzgitter-Bad, Lange Wanne	1,3	auf Anfrage	WIS / Kommune
Watenstedt, Watenstedt-Ost	3	auf Anfrage	WIS / Kommune

Landkreis Wolfenbüttel			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Fläche [ha]	durchschnittlicher ca. Preis [€/m ²] *	Anbieter
Cremlingen, EG		www.cremlingen.de	
Im Moorbusche	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Schladen-Werla, EG		www.schladen-werla.de	
Schladen Nord	8	auf Anfrage	Kommune
Wolfenbüttel, Stadt		www.wolfenbuettel.de	
Gewerbepark West	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Baddeckenstedt, SG		www.baddeckenstedt.de	
Haverlah, Nordwest	auf Anfrage	auf Anfrage	Privat
Rhene, Rhener Alpen	auf Anfrage	auf Anfrage	Makler
Elm-Asse, SG	-	www.elm-asse.de	
Oderwald, SG	-	www.samtgemeinde-oderwald.de	
Sicke, SG	-	www.sicke.de	

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

Stadt Wolfsburg			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Fläche [ha]	durchschnittlicher ca. Preis [€/m ²] *	Anbieter
Wolfsburg, Stadt		www.wolfsburg-gewerbeflaechenportal.de	
Hattorf, Heinenkamp I	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Hattorf, Heinenkamp II	7,8	ab 28 zzgl. NK	Kommune
Kästorf, Nord	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Fallersleben, Westerlinge	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Sülfeld	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Vorsfelde, Vogelsang I	30	ab 28 zzgl. NK	Kommune
Vorsfelde, Vogelsang II	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Warmenau, Ost	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Warmenau, Nord	auf Anfrage	auf Anfrage	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 **15.829 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Es wurden Grundstücksflächen von insgesamt **6.747 ha** für **2.756 Millionen €** umgesetzt. Die Zahl der Vertragsvorgänge ist um 0,7 % gefallen, der Geldumsatz ist um 3,4 % und der Flächenumsatz um 6,1 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Stadt Braunschweig	2.590	0%	→	673	-21%	↓	239	-5%	↓
Landkreis Celle	2.488	5%	↑	341	-2%	↓	1.467	8%	↑
Landkreis Gifhorn	3.000	7%	↑	499	30%	↑	1.945	21%	↑
Landkreis Helmstedt	1.223	-16%	↓	147	11%	↑	698	20%	↑
Landkreis Peine	2.070	-6%	↓	318	19%	↑	1.052	-9%	↓
Stadt Salzgitter	1.409	16%	↑	212	33%	↑	330	-14%	↓
Landkreis Wolfenbüttel	1.589	-10%	↓	217	-14%	↓	769	-1%	↓
Stadt Wolfsburg	1.460	-11%	↓	349	15%	↑	248	-13%	↓
Berichtsgebiet	15.829	-0,7%	↓	2.756	3,4%	↑	6.747	6,1%	↑

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	
Umsatzentwicklung					
<p>■ Anzahl</p>		<p>■ in Millionen Euro</p>		<p>■ in ha</p>	
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten					
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr					
Gesamtumsatz	-0,7% ↓	Gesamtumsatz	3,4% ↑	Gesamtumsatz	6,1% ↑
Unbebaute Bauflächen	-11,0% ↓	Unbebaute Bauflächen	-5,7% ↓	Unbebaute Bauflächen	-5,1% ↓
Bebaute Bauflächen	-2,4% ↓	Bebaute Bauflächen	-0,3% ↓	Bebaute Bauflächen	-19,0% ↓
Wohnungs- u. Teileigentum	10,8% ↑	Wohnungs- u. Teileigentum	19,8% ↑		
Land- und forstwirtschaftliche Fläche	-1,4% ↓	Land- und forstwirtschaftliche Fläche	52,0% ↑	Land- und forstwirtschaftliche Fläche	17,5% ↑

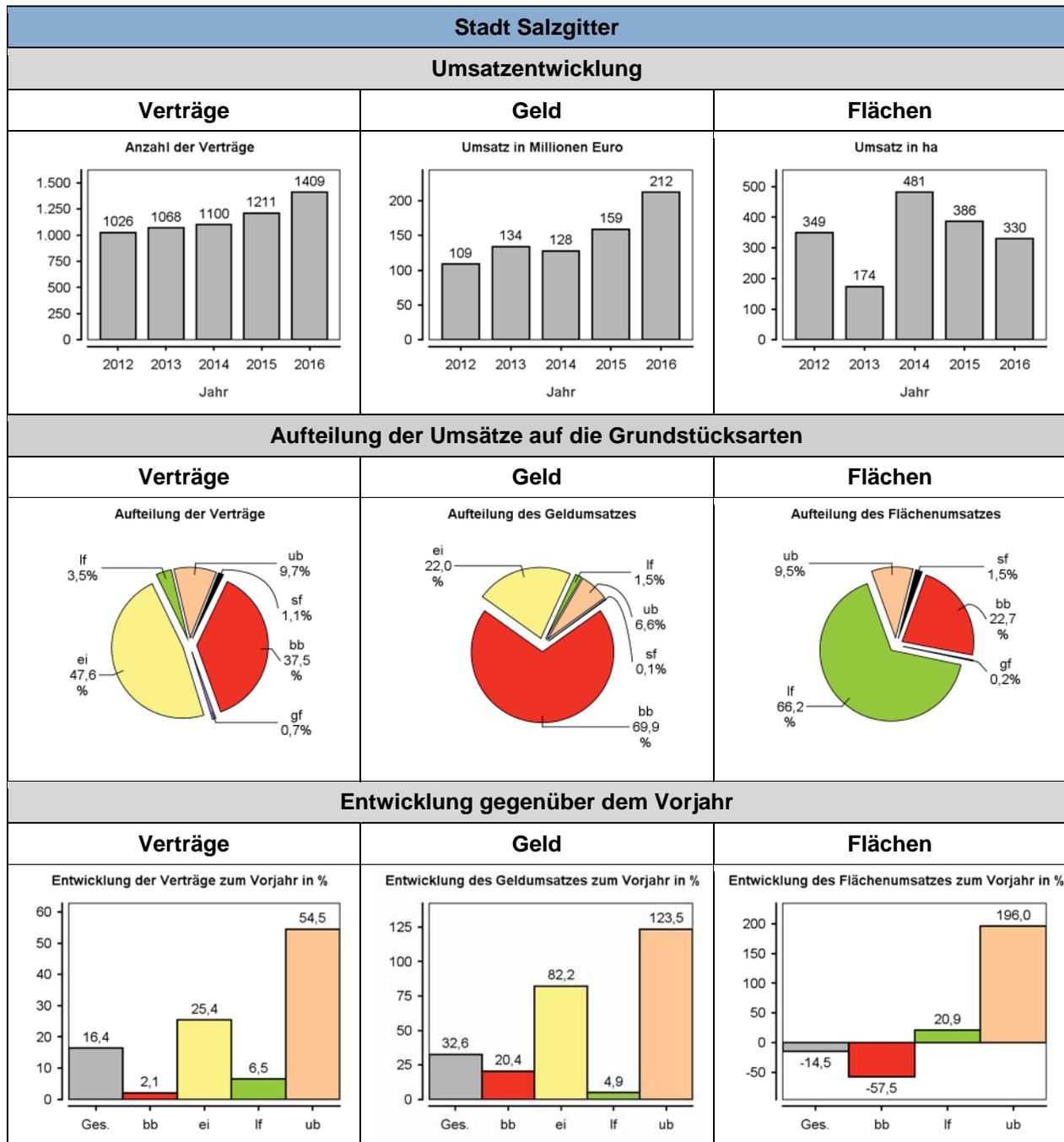
Stadt Braunschweig																																						
Umsatzentwicklung																																						
Verträge	Geld	Flächen																																				
Anzahl der Verträge <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>2710</td><td>2615</td><td>2511</td><td>2581</td><td>2590</td></tr> </table>	Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	Anzahl	2710	2615	2511	2581	2590	Umsatz in Millionen Euro <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td></tr> <tr><th>Umsatz (Mio. Euro)</th><td>482</td><td>578</td><td>551</td><td>853</td><td>673</td></tr> </table>	Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	Umsatz (Mio. Euro)	482	578	551	853	673	Umsatz in ha <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>163</td><td>218</td><td>200</td><td>252</td><td>239</td></tr> </table>	Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	Umsatz (ha)	163	218	200	252	239
Jahr	2012	2013	2014	2015	2016																																	
Anzahl	2710	2615	2511	2581	2590																																	
Jahr	2012	2013	2014	2015	2016																																	
Umsatz (Mio. Euro)	482	578	551	853	673																																	
Jahr	2012	2013	2014	2015	2016																																	
Umsatz (ha)	163	218	200	252	239																																	
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten																																						
Verträge	Geld	Flächen																																				
Aufteilung der Verträge <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>ei</td><td>bb</td><td>ub</td><td>sf</td><td>gf</td><td>lf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>58,7</td><td>31,2</td><td>6,8</td><td>0,7</td><td>0,5</td><td>2,1</td></tr> </table>	Grundstücksart	ei	bb	ub	sf	gf	lf	Anteil (%)	58,7	31,2	6,8	0,7	0,5	2,1	Aufteilung des Geldumsatzes <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>bb</td><td>ei</td><td>ub</td><td>lf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>63,9</td><td>30,8</td><td>4,8</td><td>0,4</td></tr> </table>	Grundstücksart	bb	ei	ub	lf	Anteil (%)	63,9	30,8	4,8	0,4	Aufteilung des Flächenumsatzes <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>38,3</td><td>32,1</td><td>23,1</td><td>4,2</td><td>2,2</td></tr> </table>	Grundstücksart	bb	lf	ub	gf	sf	Anteil (%)	38,3	32,1	23,1	4,2	2,2
Grundstücksart	ei	bb	ub	sf	gf	lf																																
Anteil (%)	58,7	31,2	6,8	0,7	0,5	2,1																																
Grundstücksart	bb	ei	ub	lf																																		
Anteil (%)	63,9	30,8	4,8	0,4																																		
Grundstücksart	bb	lf	ub	gf	sf																																	
Anteil (%)	38,3	32,1	23,1	4,2	2,2																																	
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																																						
Verträge	Geld	Flächen																																				
Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in % <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><td>Ges.</td><td>bb</td><td>ei</td><td>lf</td><td>ub</td></tr> <tr><th>Veränderung (%)</th><td>0,3</td><td>-8,8</td><td>8,9</td><td>86,2</td><td>-22,0</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub	Veränderung (%)	0,3	-8,8	8,9	86,2	-22,0	Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in % <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><td>Ges.</td><td>bb</td><td>ei</td><td>lf</td><td>ub</td></tr> <tr><th>Veränderung (%)</th><td>-21,1</td><td>-30,7</td><td>9,4</td><td>50,9</td><td>-18,4</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub	Veränderung (%)	-21,1	-30,7	9,4	50,9	-18,4	Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in % <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>-5,0</td><td>-11,2</td><td>-21,7</td><td>31,4</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	lf	ub	Veränderung (%)	-5,0	-11,2	-21,7	31,4		
Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub																																	
Veränderung (%)	0,3	-8,8	8,9	86,2	-22,0																																	
Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub																																	
Veränderung (%)	-21,1	-30,7	9,4	50,9	-18,4																																	
Kategorie	Ges.	bb	lf	ub																																		
Veränderung (%)	-5,0	-11,2	-21,7	31,4																																		

Landkreis Celle																																						
Umsatzentwicklung																																						
Verträge	Geld	Flächen																																				
<p>Anzahl der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>2588</td><td>2341</td><td>2299</td><td>2371</td><td>2488</td></tr> </table>	Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	Anzahl	2588	2341	2299	2371	2488	<p>Umsatz in Millionen Euro</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td></tr> <tr><th>Umsatz (Mio. Euro)</th><td>275</td><td>278</td><td>276</td><td>348</td><td>341</td></tr> </table>	Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	Umsatz (Mio. Euro)	275	278	276	348	341	<p>Umsatz in ha</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>1399</td><td>1384</td><td>1224</td><td>1359</td><td>1467</td></tr> </table>	Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	Umsatz (ha)	1399	1384	1224	1359	1467
Jahr	2012	2013	2014	2015	2016																																	
Anzahl	2588	2341	2299	2371	2488																																	
Jahr	2012	2013	2014	2015	2016																																	
Umsatz (Mio. Euro)	275	278	276	348	341																																	
Jahr	2012	2013	2014	2015	2016																																	
Umsatz (ha)	1399	1384	1224	1359	1467																																	
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten																																						
Verträge	Geld	Flächen																																				
<p>Aufteilung der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>bb</td><td>ei</td><td>ub</td><td>sf</td><td>lf</td><td>gf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>60,5</td><td>17,4</td><td>15,1</td><td>0,8</td><td>6,1</td><td>0,1</td></tr> </table>	Grundstücksart	bb	ei	ub	sf	lf	gf	Anteil (%)	60,5	17,4	15,1	0,8	6,1	0,1	<p>Aufteilung des Geldumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>bb</td><td>ei</td><td>ub</td><td>lf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>80,3</td><td>10,1</td><td>5,9</td><td>3,6</td></tr> </table>	Grundstücksart	bb	ei	ub	lf	Anteil (%)	80,3	10,1	5,9	3,6	<p>Aufteilung des Flächenumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>lf</td><td>bb</td><td>ub</td><td>sf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>78,7</td><td>16,8</td><td>4,1</td><td>0,4</td></tr> </table>	Grundstücksart	lf	bb	ub	sf	Anteil (%)	78,7	16,8	4,1	0,4		
Grundstücksart	bb	ei	ub	sf	lf	gf																																
Anteil (%)	60,5	17,4	15,1	0,8	6,1	0,1																																
Grundstücksart	bb	ei	ub	lf																																		
Anteil (%)	80,3	10,1	5,9	3,6																																		
Grundstücksart	lf	bb	ub	sf																																		
Anteil (%)	78,7	16,8	4,1	0,4																																		
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																																						
Verträge	Geld	Flächen																																				
<p>Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in %</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>4,9</td><td>3,7</td><td>38,5</td><td>-19,5</td><td>-4,1</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub	Veränderung (%)	4,9	3,7	38,5	-19,5	-4,1	<p>Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in %</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>-1,8</td><td>-7,7</td><td>85,0</td><td>35,2</td><td>-5,5</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub	Veränderung (%)	-1,8	-7,7	85,0	35,2	-5,5	<p>Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in %</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>7,9</td><td>16,2</td><td>9,2</td><td>12,6</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	lf	ub	Veränderung (%)	7,9	16,2	9,2	12,6		
Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub																																	
Veränderung (%)	4,9	3,7	38,5	-19,5	-4,1																																	
Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub																																	
Veränderung (%)	-1,8	-7,7	85,0	35,2	-5,5																																	
Kategorie	Ges.	bb	lf	ub																																		
Veränderung (%)	7,9	16,2	9,2	12,6																																		

Landkreis Gifhorn																																										
Umsatzentwicklung																																										
Verträge	Geld	Flächen																																								
Anzahl der Verträge	Umsatz in Millionen Euro	Umsatz in ha																																								
<table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>2451</td><td>2735</td><td>2706</td><td>2791</td><td>3000</td></tr> </table>	Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	Anzahl	2451	2735	2706	2791	3000	<table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td></tr> <tr><th>Umsatz (Mio. Euro)</th><td>273</td><td>328</td><td>385</td><td>383</td><td>499</td></tr> </table>	Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	Umsatz (Mio. Euro)	273	328	385	383	499	<table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>1696</td><td>1095</td><td>2469</td><td>1606</td><td>1945</td></tr> </table>	Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	Umsatz (ha)	1696	1095	2469	1606	1945				
Jahr	2012	2013	2014	2015	2016																																					
Anzahl	2451	2735	2706	2791	3000																																					
Jahr	2012	2013	2014	2015	2016																																					
Umsatz (Mio. Euro)	273	328	385	383	499																																					
Jahr	2012	2013	2014	2015	2016																																					
Umsatz (ha)	1696	1095	2469	1606	1945																																					
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten																																										
Verträge	Geld	Flächen																																								
Aufteilung der Verträge	Aufteilung des Geldumsatzes	Aufteilung des Flächenumsatzes																																								
<table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>ub</td><td>sf</td><td>bb</td><td>gf</td><td>ei</td><td>If</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>27,7</td><td>2,9</td><td>41,9</td><td>1,2</td><td>16,0</td><td>10,3</td></tr> </table>	Grundstücksart	ub	sf	bb	gf	ei	If	Anteil (%)	27,7	2,9	41,9	1,2	16,0	10,3	<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>70,3</td><td>11,9</td><td>4,0</td><td>13,5</td><td>0,2</td><td>0,1</td></tr> </table>	Grundstücksart	bb	ei	If	ub	sf	gf	Anteil (%)	70,3	11,9	4,0	13,5	0,2	0,1	<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>79,9</td><td>10,4</td><td>8,1</td><td>1,2</td><td>0,4</td></tr> </table>	Grundstücksart	If	bb	ub	sf	gf	Anteil (%)	79,9	10,4	8,1	1,2	0,4
Grundstücksart	ub	sf	bb	gf	ei	If																																				
Anteil (%)	27,7	2,9	41,9	1,2	16,0	10,3																																				
Grundstücksart	bb	ei	If	ub	sf	gf																																				
Anteil (%)	70,3	11,9	4,0	13,5	0,2	0,1																																				
Grundstücksart	If	bb	ub	sf	gf																																					
Anteil (%)	79,9	10,4	8,1	1,2	0,4																																					
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																																										
Verträge	Geld	Flächen																																								
Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in %	Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in %	Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in %																																								
<table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><td>Ges.</td><td>bb</td><td>ei</td><td>If</td><td>ub</td></tr> <tr><th>Veränderung (%)</th><td>7,5</td><td>-1,4</td><td>40,4</td><td>-1,3</td><td>14,0</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	If	ub	Veränderung (%)	7,5	-1,4	40,4	-1,3	14,0	<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>30,2</td><td>31,2</td><td>52,5</td><td>-4,3</td><td>26,1</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	If	ub	Veränderung (%)	30,2	31,2	52,5	-4,3	26,1	<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>21,1</td><td>30,8</td><td>23,4</td><td>17,1</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	If	ub	Veränderung (%)	21,1	30,8	23,4	17,1						
Kategorie	Ges.	bb	ei	If	ub																																					
Veränderung (%)	7,5	-1,4	40,4	-1,3	14,0																																					
Kategorie	Ges.	bb	ei	If	ub																																					
Veränderung (%)	30,2	31,2	52,5	-4,3	26,1																																					
Kategorie	Ges.	bb	If	ub																																						
Veränderung (%)	21,1	30,8	23,4	17,1																																						

Landkreis Helmstedt																																										
Umsatzentwicklung																																										
Verträge	Geld	Flächen																																								
<p>Anzahl der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>1246</td><td>1335</td><td>1264</td><td>1453</td><td>1223</td></tr> </table>	Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	Anzahl	1246	1335	1264	1453	1223	<p>Umsatz in Millionen Euro</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td></tr> <tr><th>Umsatz (Mio. Euro)</th><td>101</td><td>122</td><td>121</td><td>133</td><td>147</td></tr> </table>	Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	Umsatz (Mio. Euro)	101	122	121	133	147	<p>Umsatz in ha</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>709</td><td>485</td><td>576</td><td>582</td><td>698</td></tr> </table>	Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	Umsatz (ha)	709	485	576	582	698				
Jahr	2012	2013	2014	2015	2016																																					
Anzahl	1246	1335	1264	1453	1223																																					
Jahr	2012	2013	2014	2015	2016																																					
Umsatz (Mio. Euro)	101	122	121	133	147																																					
Jahr	2012	2013	2014	2015	2016																																					
Umsatz (ha)	709	485	576	582	698																																					
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten																																										
Verträge	Geld	Flächen																																								
<p>Aufteilung der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>If</td><td>ei</td><td>gf</td><td>bb</td><td>sf</td><td>ub</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>6,2%</td><td>12,4%</td><td>1,1%</td><td>57,5%</td><td>2,9%</td><td>19,9%</td></tr> </table>	Grundstücksart	If	ei	gf	bb	sf	ub	Anteil (%)	6,2%	12,4%	1,1%	57,5%	2,9%	19,9%	<p>Aufteilung des Geldumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>If</td><td>ei</td><td>gf</td><td>bb</td><td>sf</td><td>ub</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>9,9%</td><td>8,6%</td><td>0,1%</td><td>69,8%</td><td>0,3%</td><td>11,3%</td></tr> </table>	Grundstücksart	If	ei	gf	bb	sf	ub	Anteil (%)	9,9%	8,6%	0,1%	69,8%	0,3%	11,3%	<p>Aufteilung des Flächenumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>If</td><td>ub</td><td>sf</td><td>bb</td><td>gf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>81,1%</td><td>5,7%</td><td>3,1%</td><td>9,5%</td><td>0,6%</td></tr> </table>	Grundstücksart	If	ub	sf	bb	gf	Anteil (%)	81,1%	5,7%	3,1%	9,5%	0,6%
Grundstücksart	If	ei	gf	bb	sf	ub																																				
Anteil (%)	6,2%	12,4%	1,1%	57,5%	2,9%	19,9%																																				
Grundstücksart	If	ei	gf	bb	sf	ub																																				
Anteil (%)	9,9%	8,6%	0,1%	69,8%	0,3%	11,3%																																				
Grundstücksart	If	ub	sf	bb	gf																																					
Anteil (%)	81,1%	5,7%	3,1%	9,5%	0,6%																																					
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																																										
Verträge	Geld	Flächen																																								
<p>Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in %</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>-15,8</td><td>-7,3</td><td>-4,4</td><td>-15,6</td><td>-37,9</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub	Veränderung (%)	-15,8	-7,3	-4,4	-15,6	-37,9	<p>Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in %</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>10,6</td><td>9,0</td><td>36,0</td><td>402,3</td><td>-35,7</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub	Veränderung (%)	10,6	9,0	36,0	402,3	-35,7	<p>Aufteilung des Flächenumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>If</td><td>ub</td><td>sf</td><td>bb</td><td>gf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>81,1%</td><td>5,7%</td><td>3,1%</td><td>9,5%</td><td>0,6%</td></tr> </table>	Grundstücksart	If	ub	sf	bb	gf	Anteil (%)	81,1%	5,7%	3,1%	9,5%	0,6%				
Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub																																					
Veränderung (%)	-15,8	-7,3	-4,4	-15,6	-37,9																																					
Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub																																					
Veränderung (%)	10,6	9,0	36,0	402,3	-35,7																																					
Grundstücksart	If	ub	sf	bb	gf																																					
Anteil (%)	81,1%	5,7%	3,1%	9,5%	0,6%																																					

Landkreis Peine		
Umsatzentwicklung		
Verträge	Geld	Flächen
Anzahl der Verträge 	Umsatz in Millionen Euro 	Umsatz in ha
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten		
Verträge	Geld	Flächen
Aufteilung der Verträge 	Aufteilung des Geldumsatzes 	Aufteilung des Flächenumsatzes
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr		
Verträge	Geld	Flächen
Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in % 	Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in % 	Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in %



Landkreis Wolfenbüttel																																								
Umsatzentwicklung																																								
Verträge	Geld	Flächen																																						
Anzahl der Verträge <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>1583</td><td>1567</td><td>1601</td><td>1769</td><td>1589</td></tr> </table>	Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	Anzahl	1583	1567	1601	1769	1589	Umsatz in Millionen Euro <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td></tr> <tr><th>Umsatz (Mio. Euro)</th><td>186</td><td>182</td><td>186</td><td>253</td><td>217</td></tr> </table>	Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	Umsatz (Mio. Euro)	186	182	186	253	217	Umsatz in ha <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>1234</td><td>851</td><td>581</td><td>774</td><td>769</td></tr> </table>	Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	Umsatz (ha)	1234	851	581	774	769		
Jahr	2012	2013	2014	2015	2016																																			
Anzahl	1583	1567	1601	1769	1589																																			
Jahr	2012	2013	2014	2015	2016																																			
Umsatz (Mio. Euro)	186	182	186	253	217																																			
Jahr	2012	2013	2014	2015	2016																																			
Umsatz (ha)	1234	851	581	774	769																																			
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten																																								
Verträge	Geld	Flächen																																						
Aufteilung der Verträge <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>bb</td><td>ei</td><td>lf</td><td>sf</td><td>ub</td><td>gf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>48,6</td><td>25,6</td><td>7,2</td><td>3,6</td><td>14,6</td><td>0,4</td></tr> </table>	Grundstücksart	bb	ei	lf	sf	ub	gf	Anteil (%)	48,6	25,6	7,2	3,6	14,6	0,4	Aufteilung des Geldumsatzes <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>bb</td><td>ei</td><td>lf</td><td>sf</td><td>ub</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>66,1</td><td>18,4</td><td>5,9</td><td>0,3</td><td>9,4</td></tr> </table>	Grundstücksart	bb	ei	lf	sf	ub	Anteil (%)	66,1	18,4	5,9	0,3	9,4	Aufteilung des Flächenumsatzes <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>lf</td><td>bb</td><td>ub</td><td>sf</td><td>gf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>84,7</td><td>9,9</td><td>4,5</td><td>0,7</td><td>0,1</td></tr> </table>	Grundstücksart	lf	bb	ub	sf	gf	Anteil (%)	84,7	9,9	4,5	0,7	0,1
Grundstücksart	bb	ei	lf	sf	ub	gf																																		
Anteil (%)	48,6	25,6	7,2	3,6	14,6	0,4																																		
Grundstücksart	bb	ei	lf	sf	ub																																			
Anteil (%)	66,1	18,4	5,9	0,3	9,4																																			
Grundstücksart	lf	bb	ub	sf	gf																																			
Anteil (%)	84,7	9,9	4,5	0,7	0,1																																			
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																																								
Verträge	Geld	Flächen																																						
Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in % <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><td>Ges.</td><td>bb</td><td>ei</td><td>lf</td><td>ub</td></tr> <tr><th>Veränderung (%)</th><td>-10,2</td><td>-9,2</td><td>-11,7</td><td>-5,0</td><td>-15,3</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub	Veränderung (%)	-10,2	-9,2	-11,7	-5,0	-15,3	Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in % <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><td>Ges.</td><td>bb</td><td>ei</td><td>lf</td><td>ub</td></tr> <tr><th>Veränderung (%)</th><td>-14,2</td><td>-15,4</td><td>-13,6</td><td>58,8</td><td>-19,7</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub	Veränderung (%)	-14,2	-15,4	-13,6	58,8	-19,7	Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in % <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>-0,6</td><td>-12,4</td><td>16,6</td><td>-5,1</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	lf	ub	Veränderung (%)	-0,6	-12,4	16,6	-5,1				
Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub																																			
Veränderung (%)	-10,2	-9,2	-11,7	-5,0	-15,3																																			
Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub																																			
Veränderung (%)	-14,2	-15,4	-13,6	58,8	-19,7																																			
Kategorie	Ges.	bb	lf	ub																																				
Veränderung (%)	-0,6	-12,4	16,6	-5,1																																				

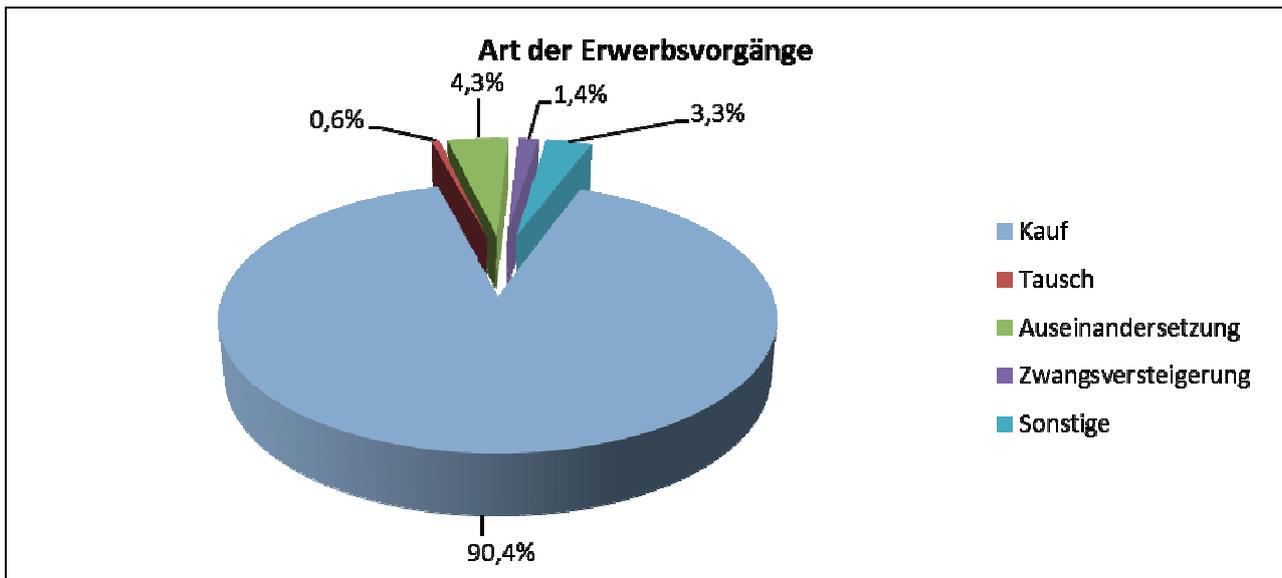
Stadt Wolfsburg		
Umsatzentwicklung		
Verträge	Geld	Flächen
Anzahl der Verträge 	Umsatz in Millionen Euro 	Umsatz in ha
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten		
Verträge	Geld	Flächen
Aufteilung der Verträge 	Aufteilung des Geldumsatzes 	Aufteilung des Flächenumsatzes
Entwicklung gegenüber dem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

4.2 Art der Erwerbsvorgänge

Im Berichtszeitraum sind von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 15.829 Verträge über Immobilien ausgewertet worden. Dies sind 0,7 % weniger als im Vorjahr. Die Werte aus dem Vorjahr sind ebenfalls angegeben.

Die Verträge teilen sich in folgender Weise auf:

Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg	Verträge 2016	Verträge 2015
Kauf	14.309	14.357
Tausch	88	96
Auseinandersetzung	688	617
Zwangsversteigerung	226	284
Sonstige	518	582
Gesamtsumme	15.829	15.936



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 Bruttorohbauland und Nettorohbauland nach Abzug der Gemeinbedarfs- und eventueller Ausgleichsflächen.

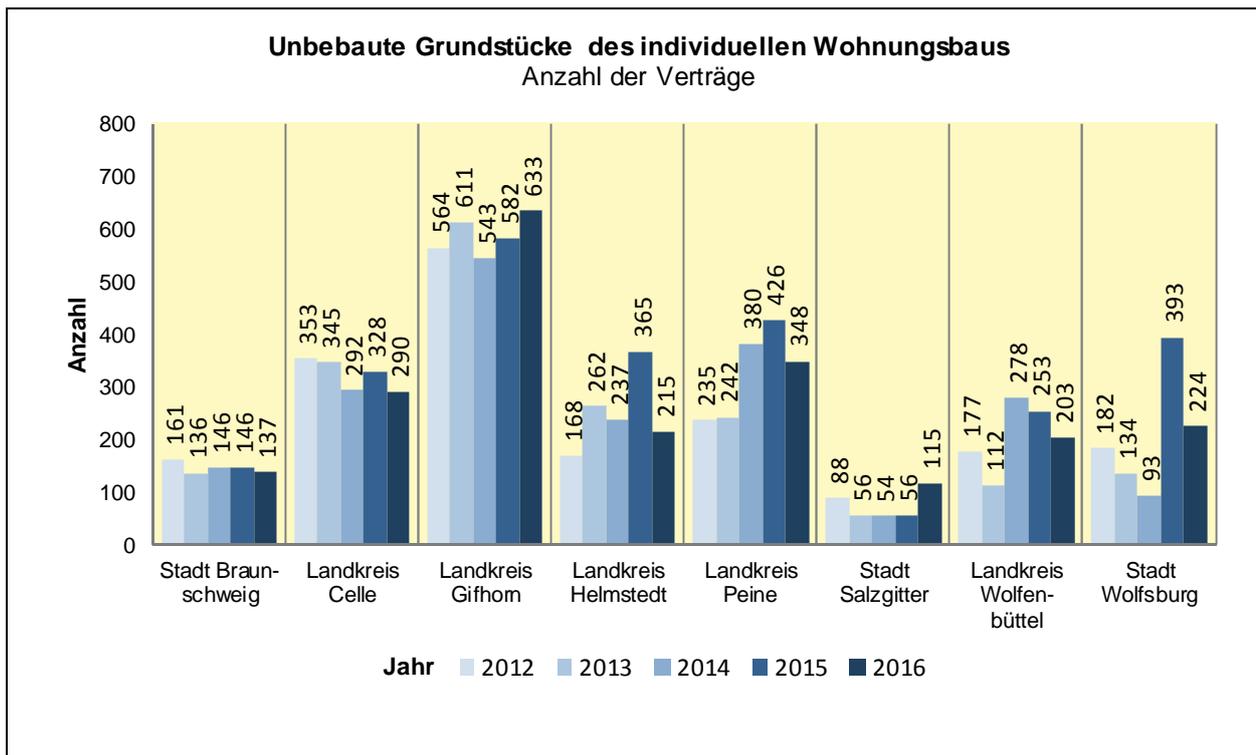
Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Zu differenzieren ist in erschließungskostenbeitragspflichtige und erschließungskostenbeitragsfreie Werte. Die Bodenrichtwerte und damit in vielen Fällen auch die Kaufpreise 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 2016 ist die Anzahl der Verträge über unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus gegenüber 2015 nur im Landkreis Gifhorn und der Stadt Salzgitter gestiegen, alle anderen sind gefallen, besonders stark in den Landkreisen Helmstedt und Peine und der Stadt Wolfsburg.

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 ²]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]
Stadt Braunschweig	117 (108)	662 (770)	200 (174)
Landkreis Celle	239 (255)	932 (913)	58 (59)
Bergen, Stadt	13 (8)	1.261 (864)	38 (30)
Celle, Stadt	25 (23)	735 (779)	104 (99)
Eschede, Gemeinde	2 (8)	* (976)	* (29)
Faßberg, Gemeinde	18 (16)	852 (1.176)	38 (39)
Flotwedel, Samtgemeinde	16 (20)	888 (912)	50 (46)
Hambühren, Gemeinde	12 (7)	1.162 (928)	58 (55)
Lachendorf, Samtgemeinde	41 (62)	1.173 (980)	39 (36)
Südheide, Gemeinde	25 (12)	944 (1.059)	41 (47)
Wathlingen, Samtgemeinde	20 (39)	615 (671)	90 (96)
Wietze, Gemeinde	24 (18)	1.032 (1.108)	49 (51)
Winsen (Aller), Gemeinde	43 (42)	918 (947)	51 (50)
Landkreis Gifhorn	516 (415)	908 (913)	101 (79)
Boldecker-Land, Samtgemeinde	8 (20)	794 (650)	127 (88)
Brome, Samtgemeinde	62 (101)	971 (845)	66 (59)
Gifhorn, Stadt	62 (28)	911 (1.158)	142 (115)
Hankensbüttel, Samtgemeinde	25 (16)	1.208 (1.313)	23 (27)
Isenbüttel, Samtgemeinde	19 (10)	783 (660)	118 (89)
Meinersen, Samtgemeinde	72 (39)	862 (809)	80 (61)
Papenteich, Samtgemeinde	86 (78)	762 (903)	122 (114)
Sassenburg, Gemeinde	80 (48)	901 (1.049)	109 (69)
Wesendorf, Samtgemeinde	58 (49)	866 (1.276)	42 (46)
Wittingen, Stadt	35 (26)	1.142 (887)	35 (37)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Stadt / Gemeinde / Samtgemeinde	Anzahl	Mittlere Größe [m ²]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]
Landkreis Helmstedt	159 (301)	789 (742)	86 (84)
Büddenstedt, Gemeinde	4 (0)	591 (-)	34 (-)
Grasleben, Samtgemeinde	17 (20)	847 (846)	38 (32)
Heeseberg, Samtgemeinde	1 (1)	* (*)	* (*)
Helmstedt, Stadt	26 (30)	856 (672)	70 (65)
Königslutter am Elm, Stadt	15 (30)	781 (867)	94 (71)
Lehre, Gemeinde	14 (103)	520 (648)	133 (111)
Nord-Elm, Samtgemeinde	2 (9)	* (1.182)	* (36)
Schöningen, Stadt	6 (12)	591 (812)	38 (49)
Velpke, Samtgemeinde	74 (96)	844 (832)	88 (68)
Landkreis Peine	287 (341)	849 (834)	90 (98)
Edemissen, Gemeinde	28 (26)	1.035 (903)	68 (66)
Hohenhameln, Gemeinde	34 (31)	646 (654)	67 (78)
Ilse, Gemeinde	32 (28)	719 (793)	65 (67)
Lengede, Gemeinde	88 (53)	723 (717)	97 (88)
Peine, Stadt	42 (53)	1.079 (758)	85 (80)
Vechelde, Gemeinde	46 (107)	1.087 (688)	123 (127)
Wendeburg, Gemeinde	17 (43)	631 (853)	109 (117)
Stadt Salzgitter	92 (42)	736 (810)	109 (77)
Landkreis Wolfenbüttel	143 (177)	705 (725)	101 (113)
Baddeckenstedt, Samtgemeinde	15 (16)	822 (713)	48 (49)
Cremlingen, Gemeinde	10 (5)	801 (764)	114 (83)
Elm-Asse, Samtgemeinde	18 (18)	839 (766)	54 (45)
Oderwald, Samtgemeinde	18 (12)	683 (758)	47 (55)
Schladen-Werla, Gemeinde	11 (13)	934 (1.177)	43 (40)
Sicke, Samtgemeinde	7 (9)	1.134 (793)	118 (113)
Wolfenbüttel, Stadt	64 (103)	544 (639)	148 (149)
Stadt Wolfsburg	127 (293)	823 (906)	127 (132)

* 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 m². 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!

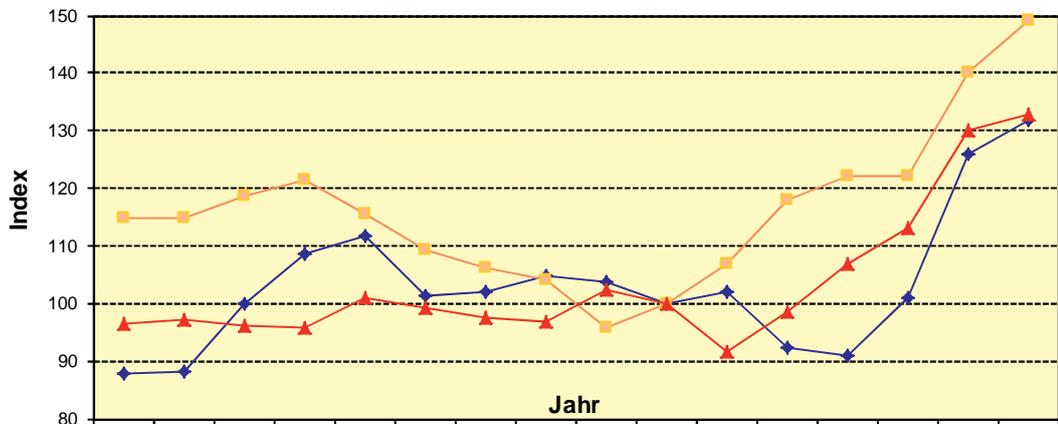
Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Die Reihen sind bezogen auf das **Basisjahr 2010** mit dem **Index 100** für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt 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 an.

**Bodenpreisindexreihe Stadt Braunschweig
individuelles Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei)
Basis 2010 = 100**



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
◆ einfache Wohnlage	88	88	100	109	112	102	102	105	104	100	102	92	91	101	126	132
■ mittlere Wohnlage	115	115	119	121	116	109	106	104	96	100	107	118	122	122	140	149
▲ gute Wohnlage	97	97	96	96	101	99	98	97	102	100	92	99	107	113	130	133

Landkreis Celle

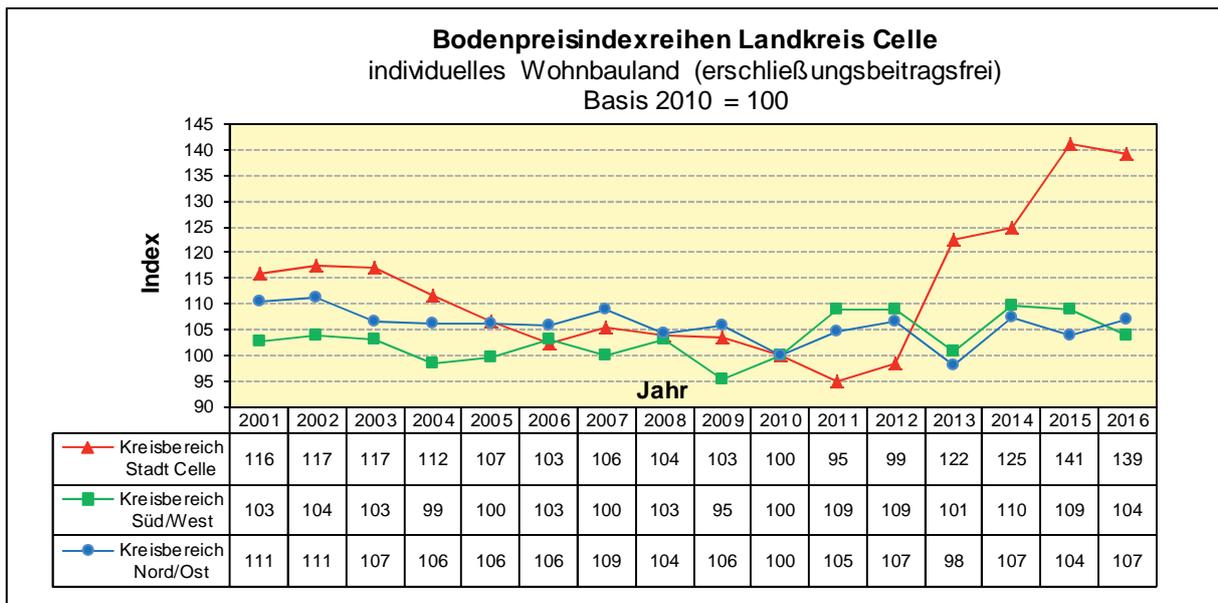
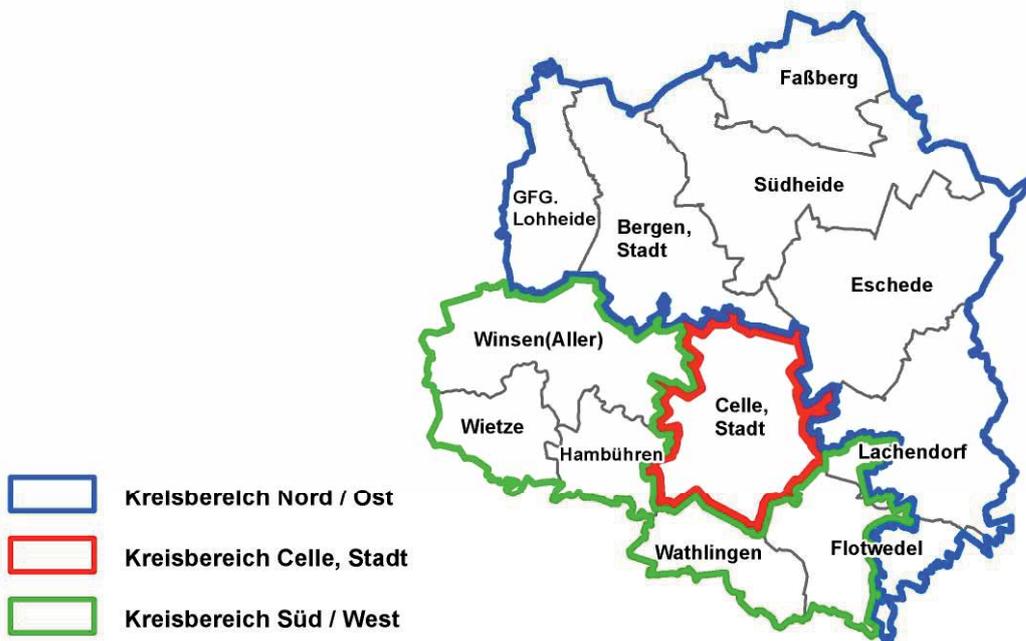
In vielen Fällen muss wegen der bestehenden Grundstücksmarktsituation zwischen der Stadt Celle und den übrigen Gemeinden des Landkreises unterschieden werden. Als Behörden- und Einkaufszentrum zeigt Celle eine Grundstücksstruktur und eine hohe Bebauungsdichte, die es in dieser Form in den anderen Gemeinden 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, Ahsbeck, Eldingen), Samtgemeinde Flotwedel (Langlingen)

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

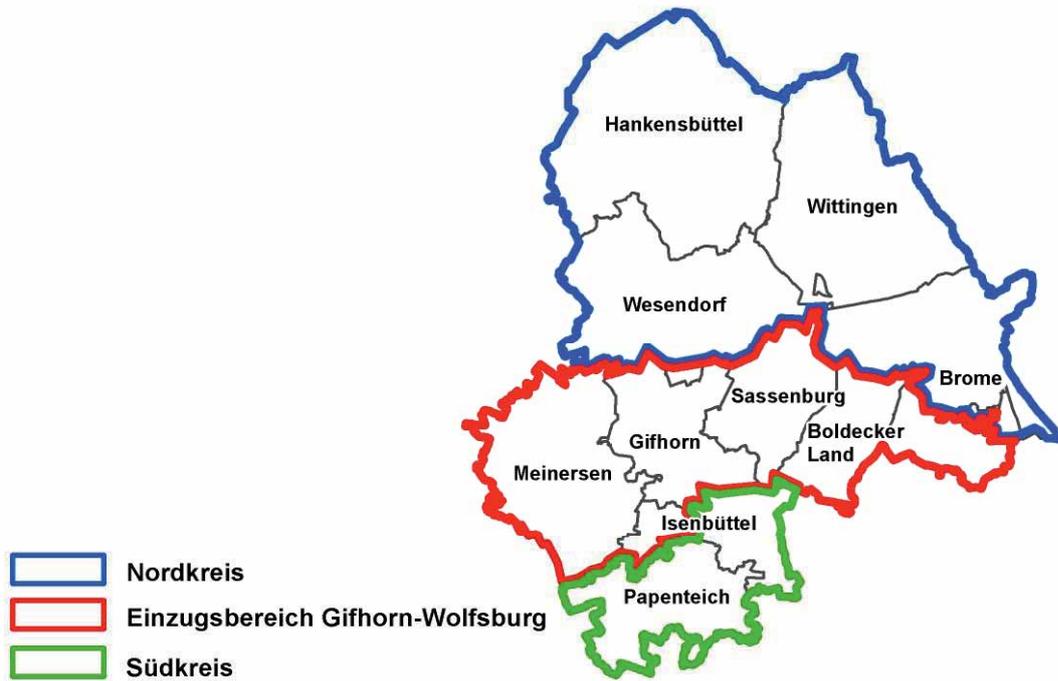


Landkreis Gifhorn

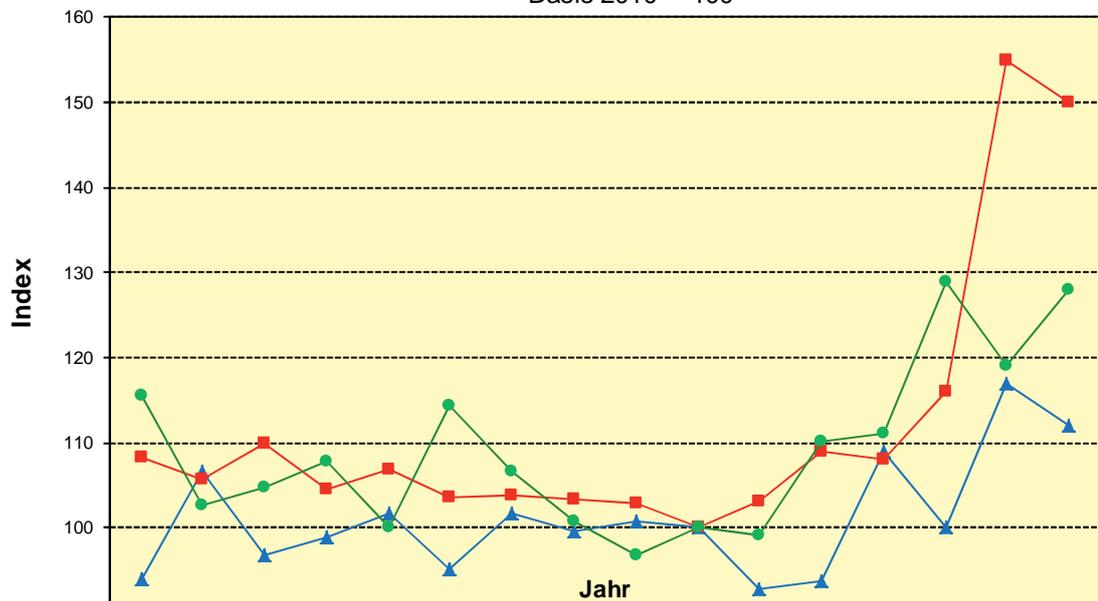
Die empirische Untersuchung der Kaufpreise von Baugrundstücken hat dazu geführt, dass signifikant unterschiedliche Preisentwicklungen zu einer Aufteilung des Landkreises Gifhorn in folgende Grundstücksteilmärkte geführt haben:

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

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



Bodenpreisindexreihen Landkreis Gifhorn
 individuelles Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei)
 Basis 2010 = 100

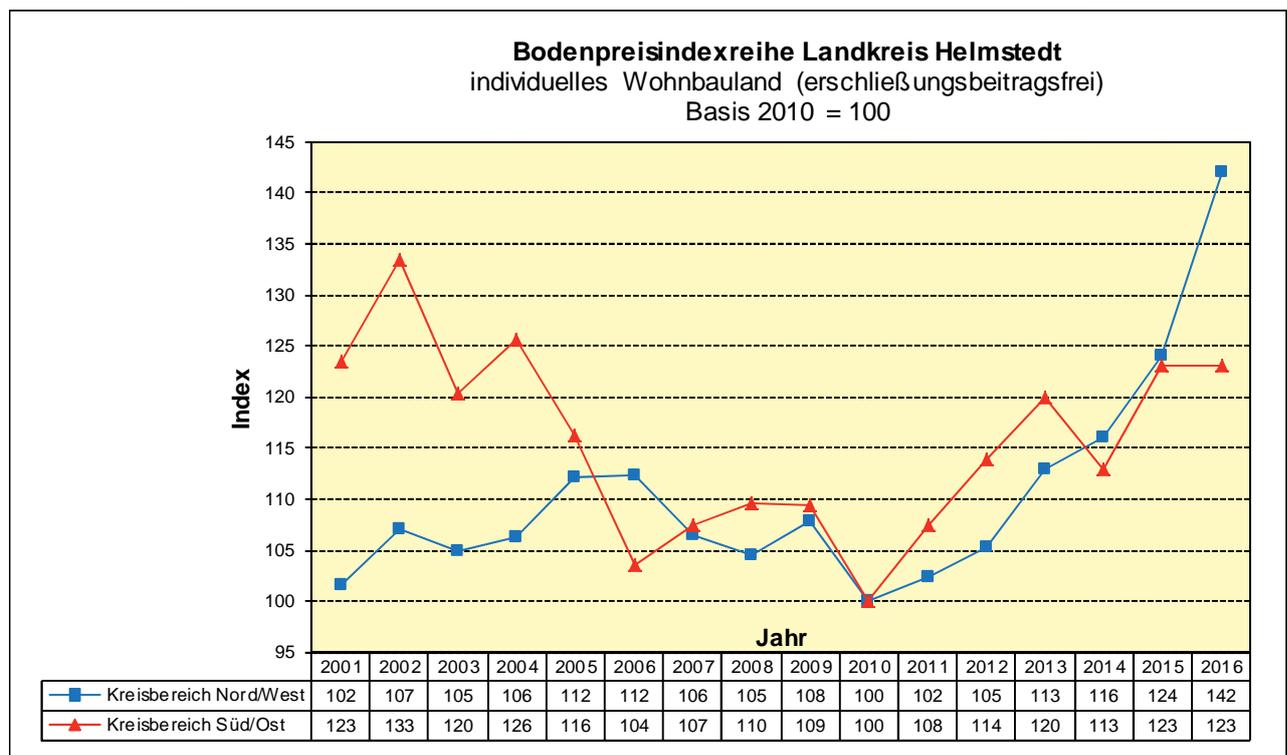
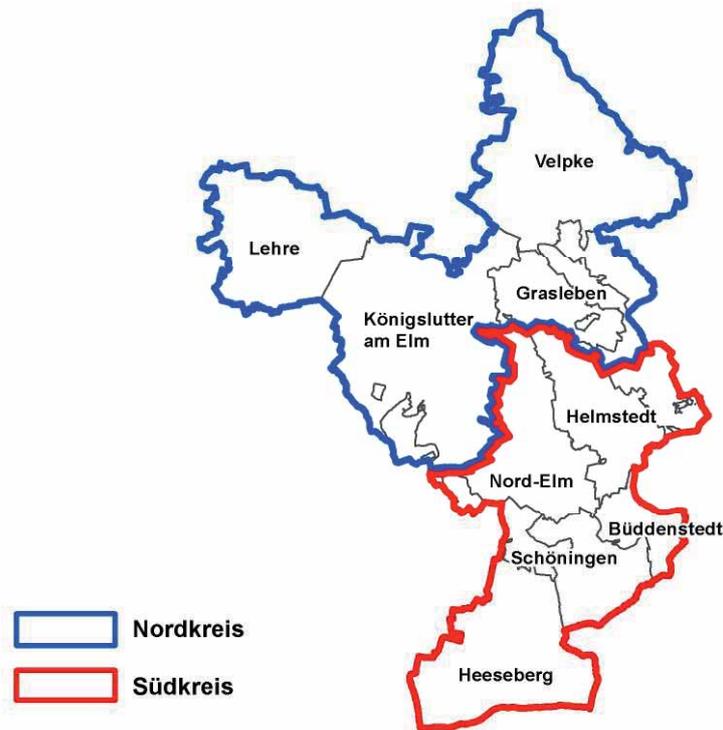


	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
—▲— Nordkreis	94	107	97	99	102	95	102	100	101	100	93	94	109	100	117	112
—■— Gifhorn-Wolfsburg	108	106	110	105	107	104	104	103	103	100	103	109	108	116	155	150
—●— Südkreis	116	103	105	108	100	114	107	101	97	100	99	110	111	129	119	128

Landkreis Helmstedt

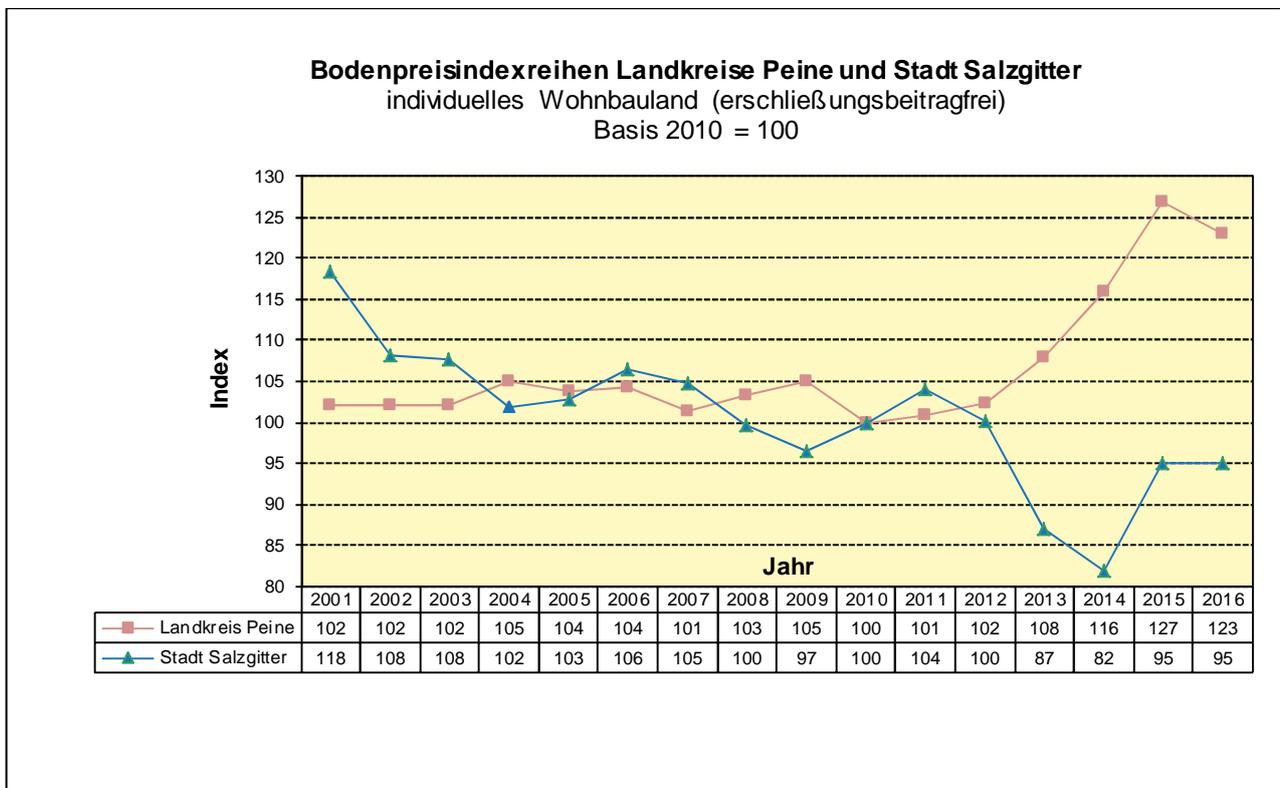
Die empirische Untersuchung der Kaufpreise von Baugrundstücken hat dazu geführt, dass signifikant unterschiedliche Preisentwicklungen zu einer Aufteilung des Landkreises Helmstedt in folgende Grundstücksteilmärkte geführt haben:

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



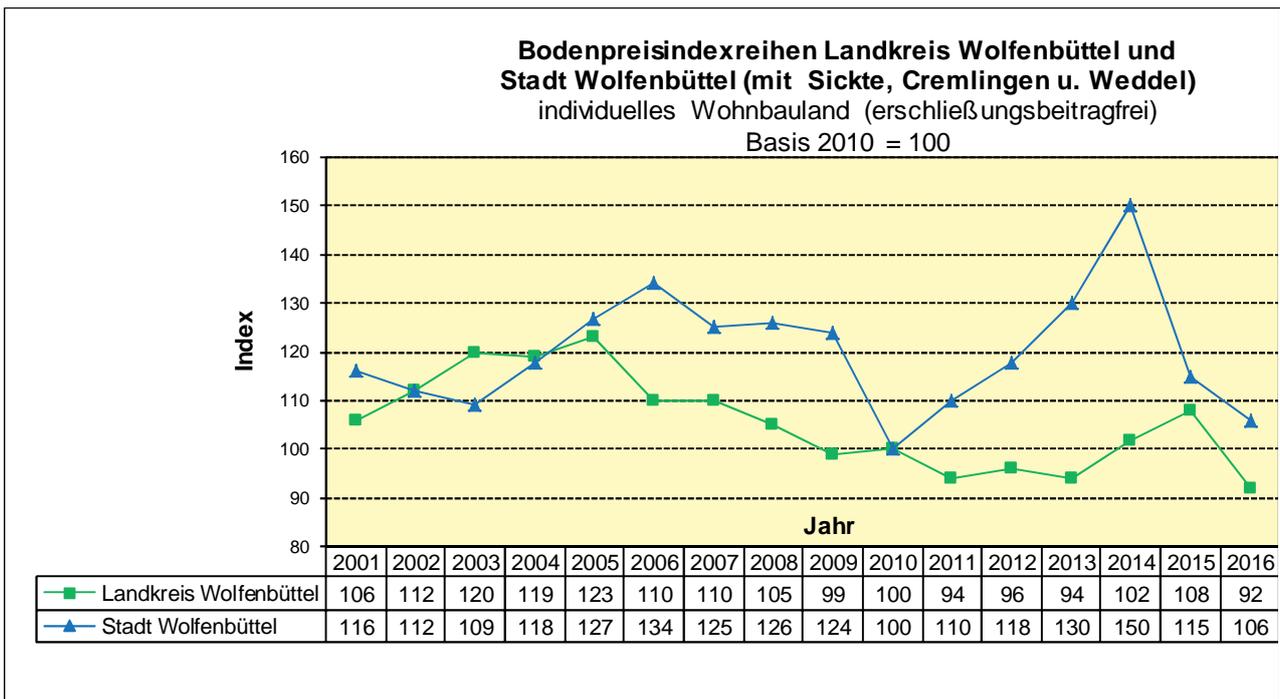
Landkreis Peine **Stadt Salzgitter**

Im **Landkreis Peine** und der **Stadt Salzgitter** wurde jeweils nur eine Indexreihe für individuelles Wohnbauland bestimmt.



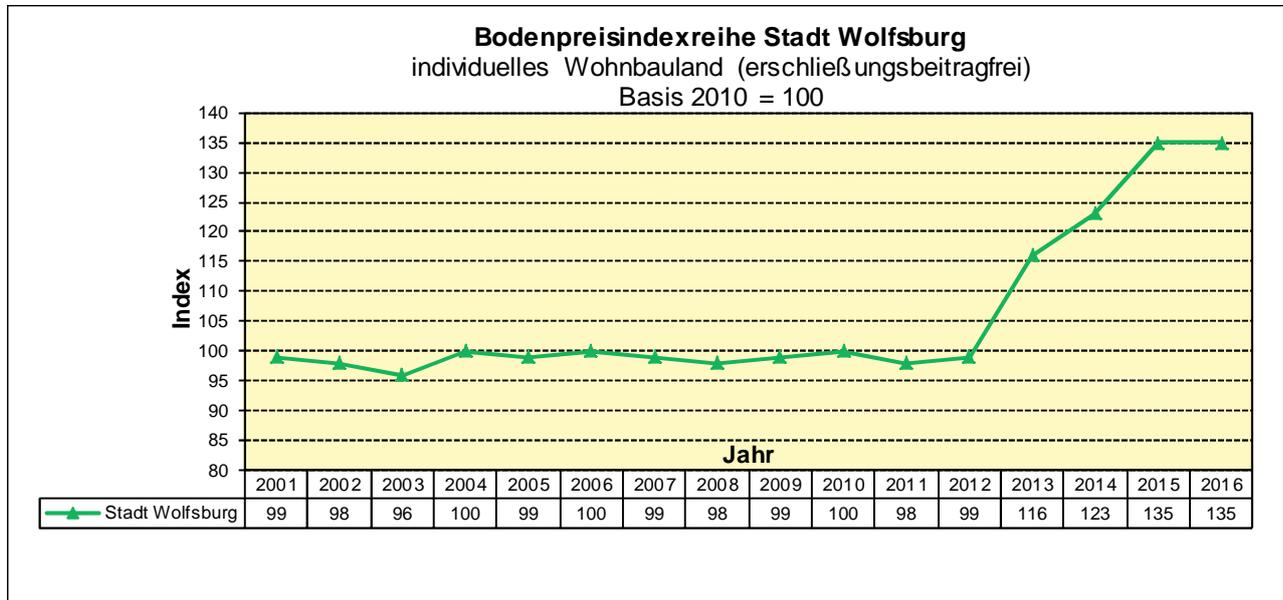
Landkreis Wolfenbüttel **Stadt Wolfenbüttel**

Im **Landkreis Wolfenbüttel** und der **Stadt Wolfenbüttel** (einschl. **Sicke**, **Cremlingen** und **Weddel**) wurde jeweils 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 €/m². Wie wäre der Preis im Jahre 2001 gewesen?

Index im Jahr 2002 : 112

Index im Jahr 2001 : 106

$$\text{Bodenwert 2001 : } 150 \text{ €/m}^2 \times \frac{106}{112} = \text{rd. } 142 \text{ €/m}^2$$

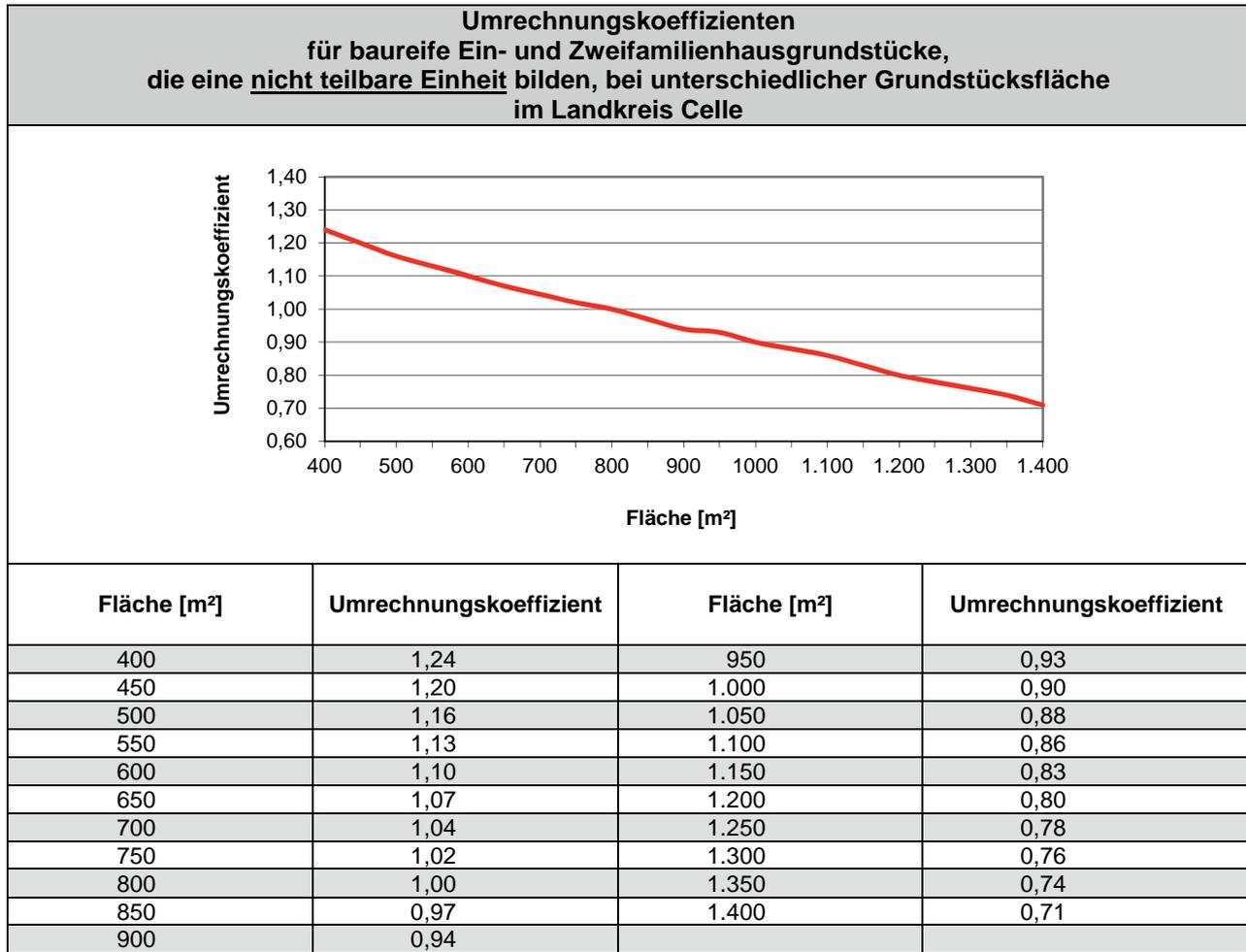
Umrechnungskoeffizienten

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 m².



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.

Das Wertverhältnis von Wohnbauflächen zu Mischgebieten liegt bei

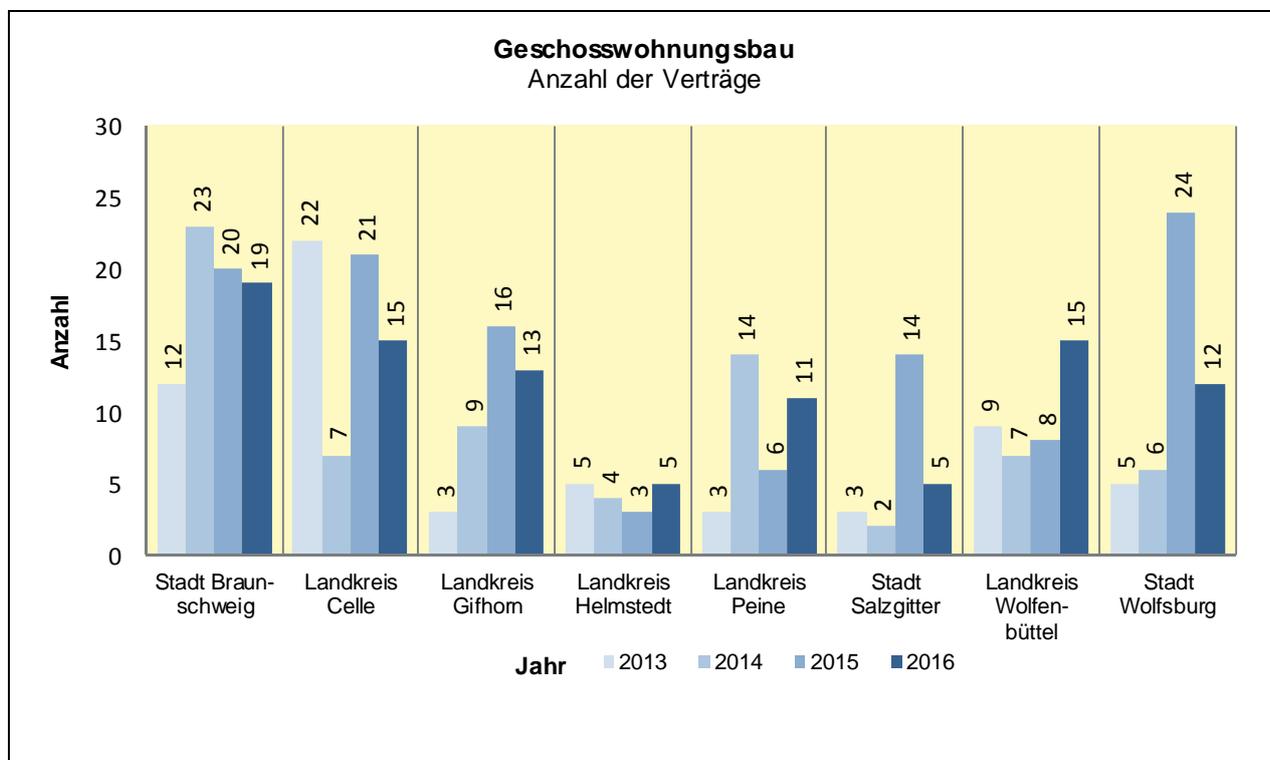
W : MI rund 100 : 85.

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 95 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 ²]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]
Stadt Braunschweig	19 (20)	1.368 (1.500)	360 (233)
Landkreis Celle	15 (21)	1.000 (1.000)	60 (71)
Landkreis Gifhorn	13 (16)	6.385 (1.500)	36 (63)
Landkreis Helmstedt	5 (3)	2.000 (*)	70 (*)
Landkreis Peine	11 (6)	4.091 (2.333)	100 (79)
Stadt Salzgitter	5 (14)	2.600 (1.643)	77 (109)
Landkreis Wolfenbüttel	15 (8)	1.867 (2.000)	71 (131)
Stadt Wolfsburg	12 (24)	2.583 (2.375)	200 (128)

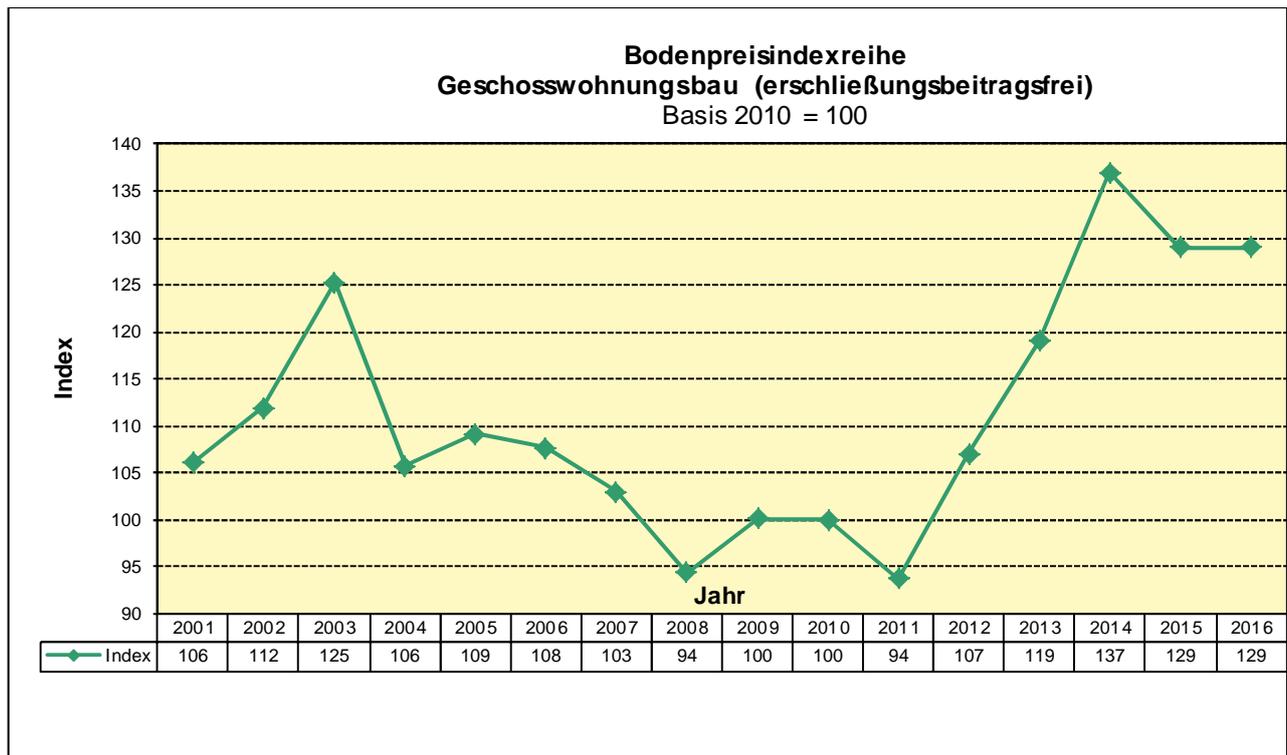
* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 2001 gewesen?

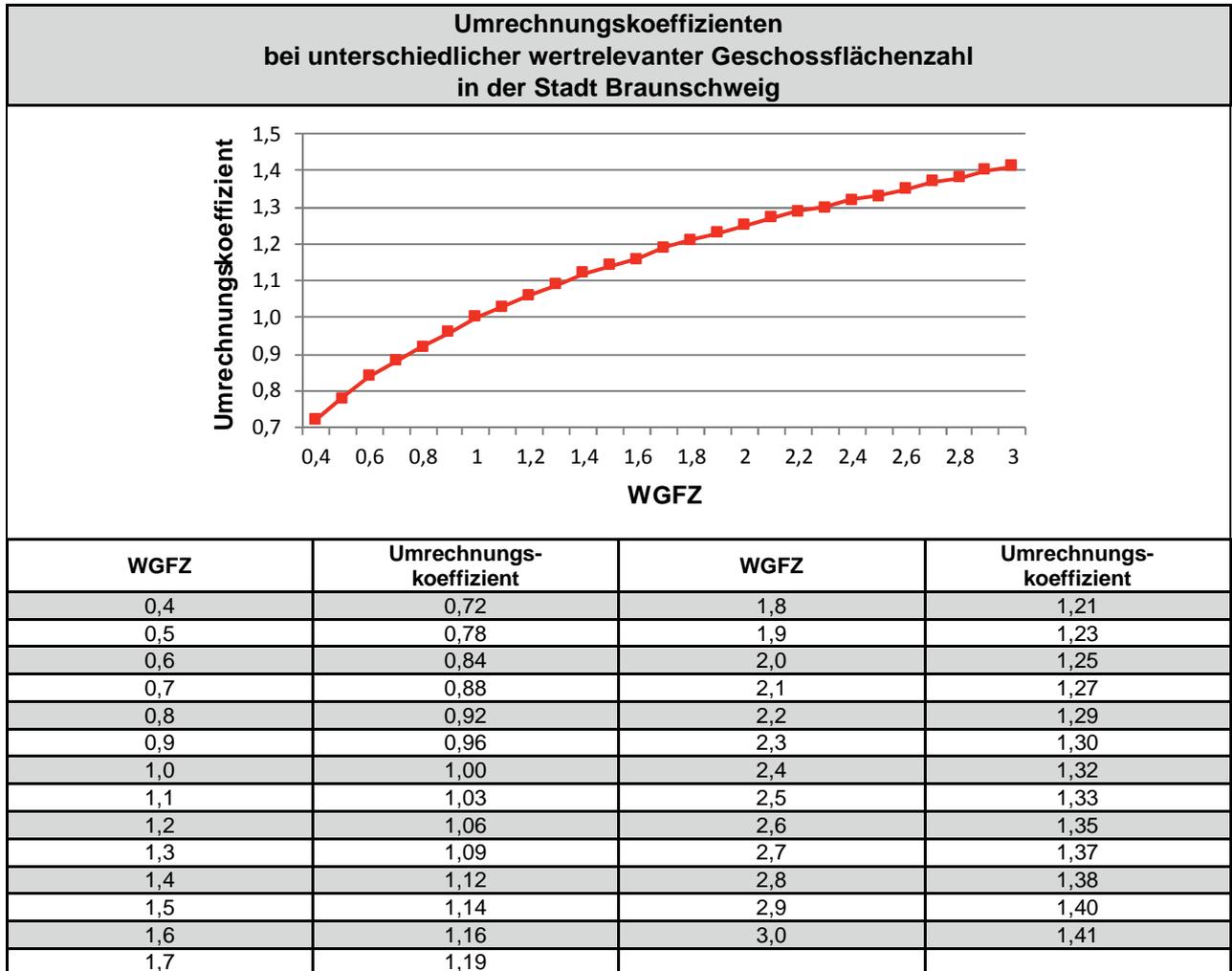
Index im Jahr 2008 : 94
Index im Jahr 2001 : 106

Bodenwert 2001 : 190 €/m² x 106 / 94 = **rd. 214 €/m²**

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 (€/m²) 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.

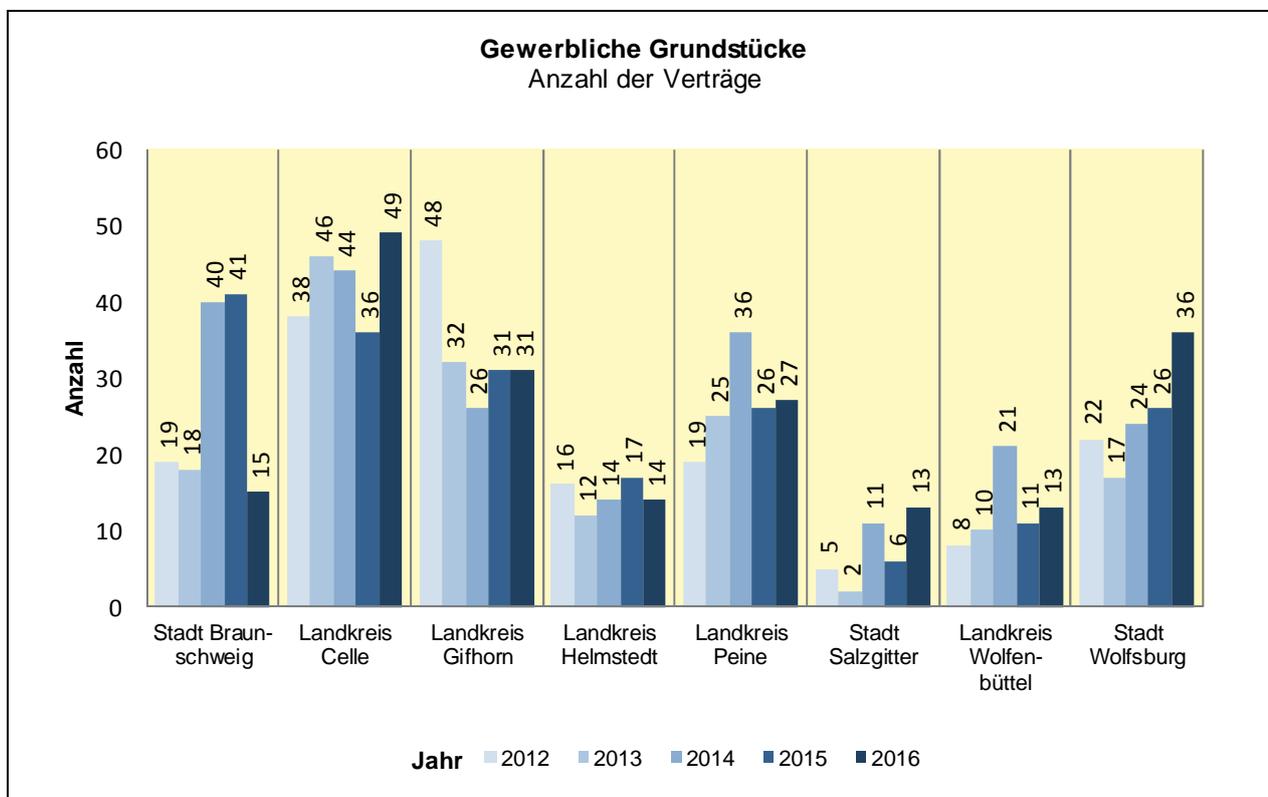


Anwendungsbeispiel:

WGFZ des Baugrundstücks:	2,0	
Bodenrichtwert:	200	
	WGfZ 1,6	
Umrechnungskoeffizienten:	WGfZ 2,0 = 1,25	
	WGfZ 1,6 = 1,16	
Umrechnung:	$200 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,25}{1,16}$	
Bodenwert:	rd. 216 €/m²	

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg wurden im Berichtsjahr 2016 insgesamt 198 Verträge über den Eigentumsübergang an gewerblichen Bauflächen abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr ist dieser Wert nahezu gleich geblieben. Die Entwicklung in den einzelnen Verwaltungsbezirken ist jedoch sehr uneinheitlich. Insgesamt wurde in der Region ein Flächenumsatz bei gewerblichen Baugrundstücken von rund 140 ha erzielt.



5.4.1 Preisniveau

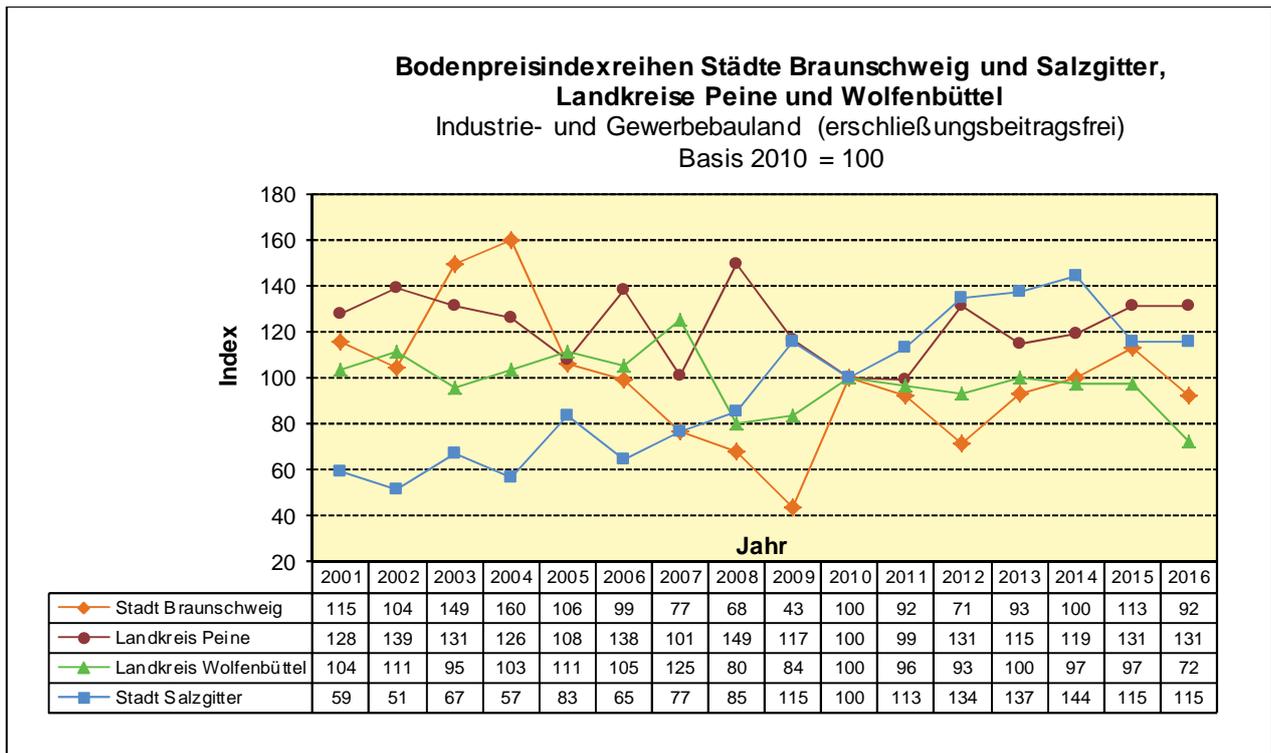
Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbständig bebaubare Baugrundstücke ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. 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 ²]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]
Stadt Braunschweig	9 (41)	4.426 (3.707)	43 (76)
Landkreis Celle	49 (36)	2.286 (4.639)	20 (20)
Landkreis Gifhorn	13 (31)	5.140 (6.258)	32 (29)
Landkreis Helmstedt	14 (17)	7.357 (6.941)	27 (14)
Landkreis Peine	9 (26)	3.214 (6.577)	37 (18)
Stadt Salzgitter	13 (6)	6.615 (2.833)	16 (24)
Landkreis Wolfenbüttel	4 (11)	2.883 (3.909)	21 (19)
Stadt Wolfsburg	36 (26)	6.306 (6.538)	31 (37)

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 €/m².
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

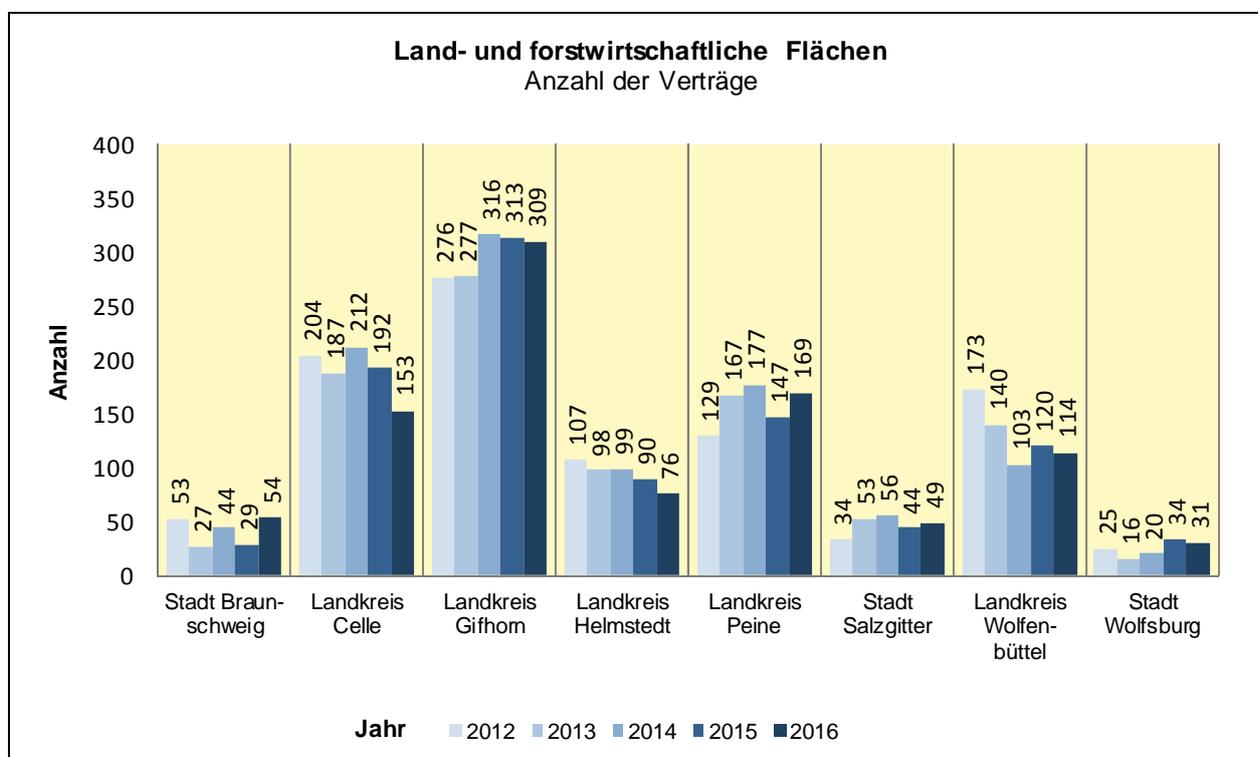
Erbbaurechte werden in den **Städten Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg** und in den **Landkreisen Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel** nur in sehr begrenzter Anzahl ausgegeben, sodass diese Ergebnisse lediglich im Einzelfall zu Zwecken der Wertermittlung untersucht werden.

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

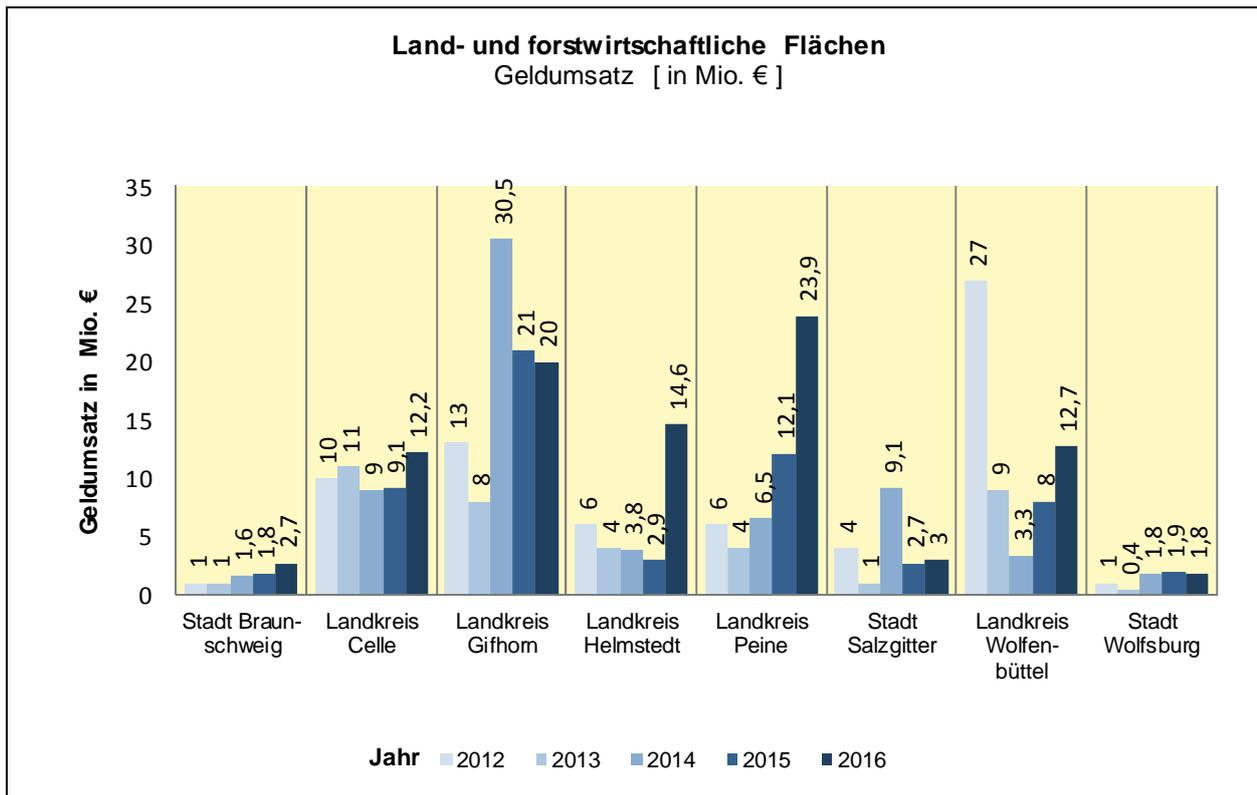
Die Bodenwerte für landwirtschaftliche Flächen sind im Gegensatz zu Baulandwerten nur in sehr geringem Maße abhängig von der Lage. Ausschlaggebendes preisbildendes Argument ist die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens. Sie wird beschrieben durch die im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Ergebnisse 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

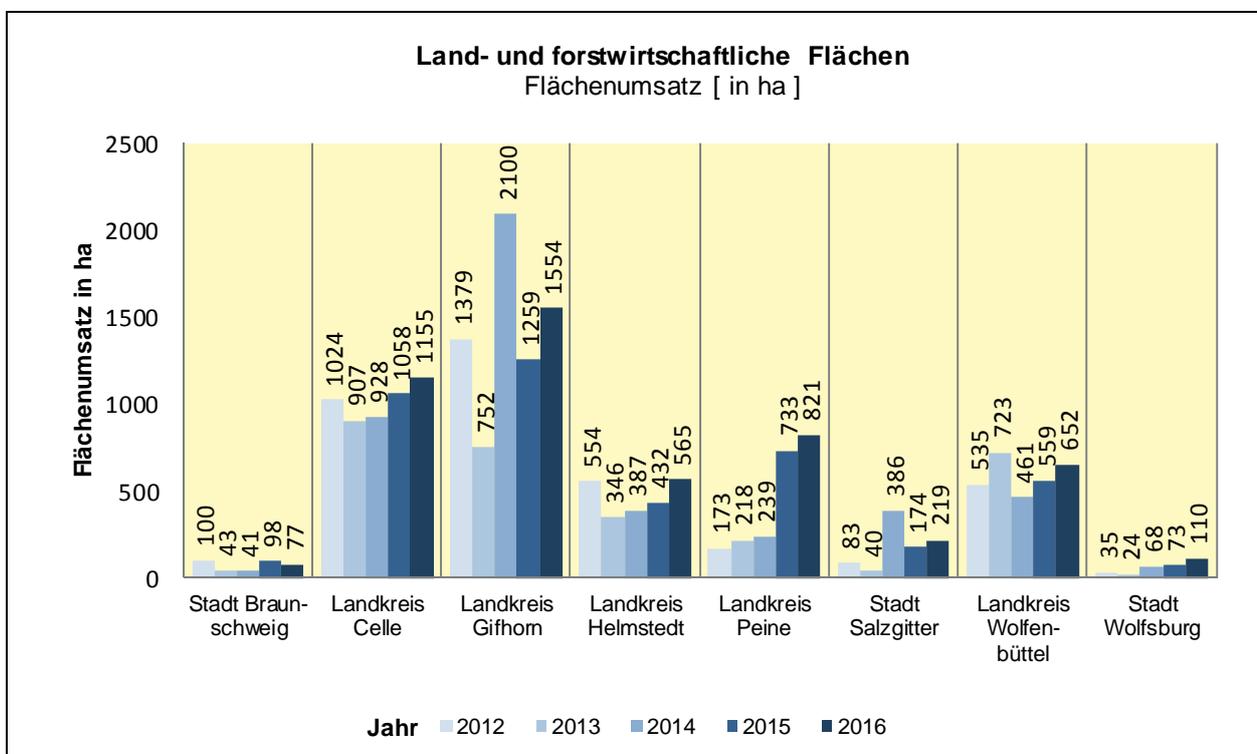
Mit 6,0 % aller Verkaufsfälle nimmt der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen einen kleinen Anteil am Gesamtgrundstücksmarkt ein. Im Vergleich zum Vorjahr fiel die Anzahl der Verträge in den einzelnen Gebietskörperschaften. Ausnahmen stellen die Städte Braunschweig und Salzgitter und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



Die Gesamtanzahl der Verträge land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen ist im Berichtsjahr um 1,4 % gefallen.



Der Geldumsatz land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen ist im Berichtsjahr um 52,8 % gestiegen.

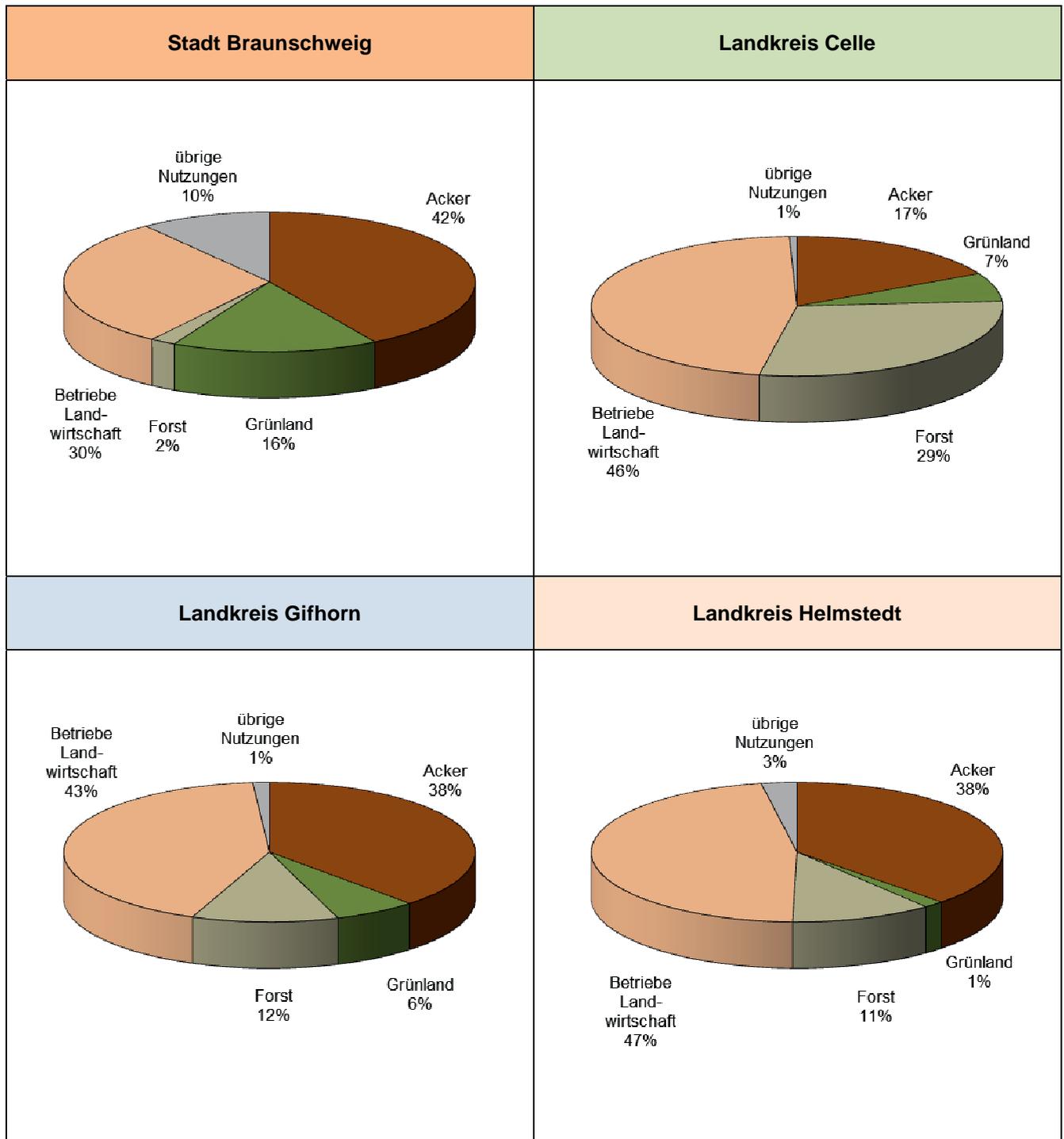


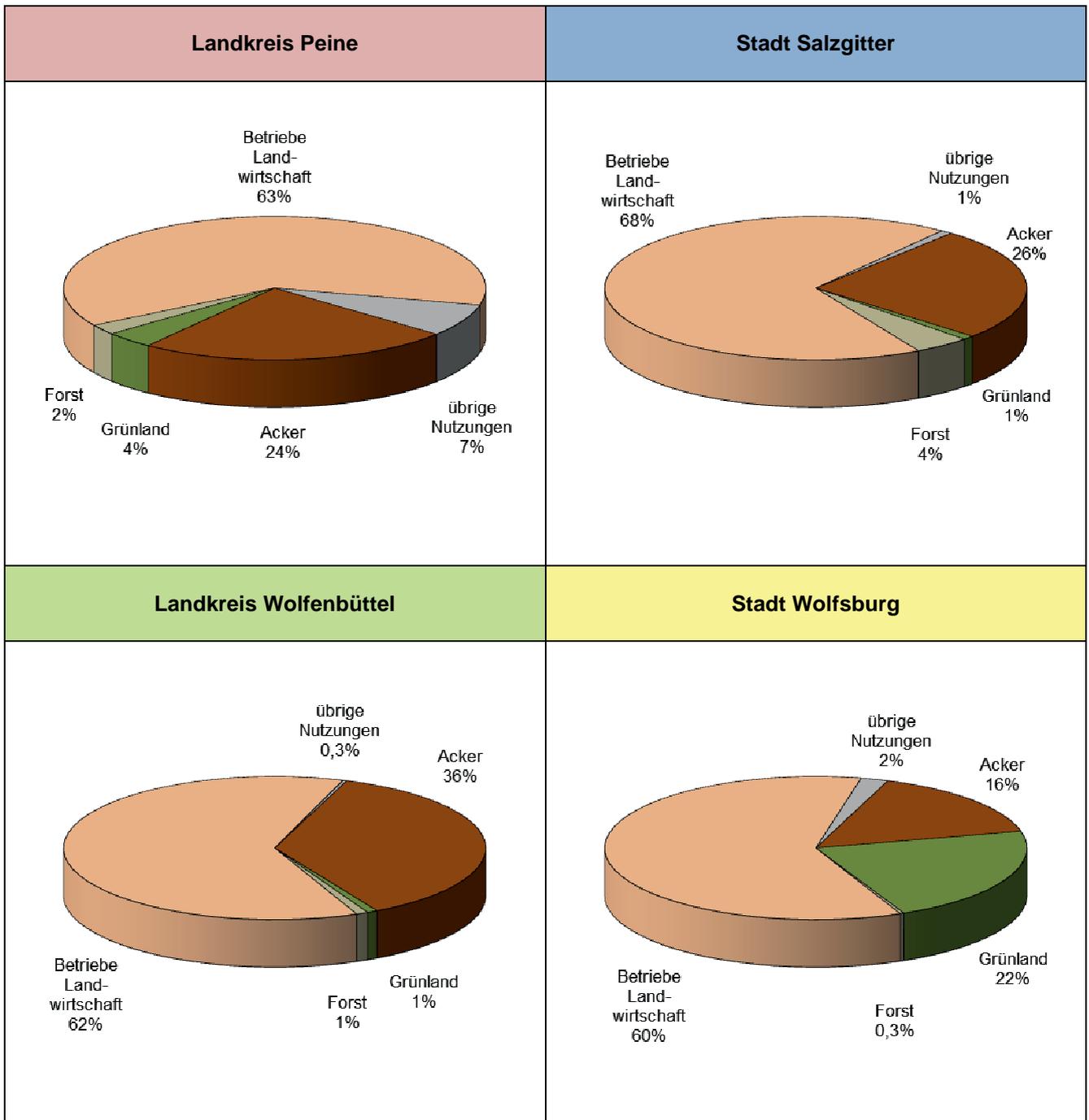
Der Flächenumsatz land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen ist im Berichtsjahr um 17,5 % gestiegen.

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 m²** 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 25 Kaufverträge ausgewertet.

Stadt Braunschweig				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittel	Spanne
1 - 40	11 (4)	0,83 (0,68)	3,14 (3,05)	1,95-4,51 (2,60-4,00)
41 - 60	11 (4)	1,16 (2,12)	3,36 (4,79)	2,50-5,04 (3,05-7,00)
61 - 80	3 (2)	* (*)	* (*)	* (*)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis in der **Stadt Braunschweig** betrug **3,29 €/m²** (3,99 €/m²) bei einer mittleren Flächengröße von **1,1 ha** (2,1 ha).

Im Landkreis Celle wurden im Berichtsjahr 30 Kaufverträge ausgewertet.

Landkreis Celle				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittel	Spanne
1 - 40	26 (24)	5,70 (2,74)	2,02 (1,73)	0,50-3,34 (0,81-3,50)
41 - 60	4 (10)	1,37 (3,07)	1,62 (2,15)	1,35-1,76 (1,55-3,20)

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im **Landkreis Celle** betrug **1,96 €/m²** (1,85 €/m²) bei einer mittleren Flächengröße von **5,1 ha** (3,2 ha).

Im Landkreis Gifhorn wurden im Berichtsjahr 79 Kaufverträge ausgewertet.

Landkreis Gifhorn				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittel	Spanne
1 - 40	62 (50)	7,10 (3,91)	2,44 (1,87)	0,81-4,70 (1,00-3,25)
41 - 60	17 (25)	4,06 (6,82)	2,86 (2,58)	1,29-5,48 (1,29-4,48)
61 - 80	0 (2)	- (*)	- (*)	- (*)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im **Landkreis Gifhorn** betrug **2,53 €/m²** (2,16 €/m²) bei einer mittleren Flächengröße von **6,5 ha** (5,0 ha).

Im Landkreis Helmstedt wurden im Berichtsjahr 16 Kaufverträge ausgewertet.

Landkreis Helmstedt				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittel	Spanne
1 - 40	3 (6)	* (1,66)	* (1,64)	* (1,00-2,38)
41 - 60	11 (6)	1,83 (6,24)	2,36 (1,46)	0,82-5,48 (0,64-2,11)
61 - 80	1 (2)	* (*)	* (*)	* (*)
> 80	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im **Landkreis Helmstedt** betrug **2,30 €/m²** (1,70 €/m²) bei einer mittleren Flächengröße von **1,9 ha** (3,5 ha).

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

Im Landkreis Peine wurden im Berichtsjahr 46 Kaufverträge ausgewertet.

Landkreis Peine				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittel	Spanne
1 - 40	16 (8)	3,27 (2,23)	2,60 (2,99)	1,20-5,00 (1,50-4,50)
41 - 60	14 (9)	1,43 (1,49)	3,26 (3,69)	0,50-6,12 (2,25-5,50)
61 - 80	7 (6)	0,84 (0,96)	3,54 (3,42)	1,83-5,30 (2,06-4,50)
> 80	9 (6)	1,63 (1,86)	5,09 (3,97)	3,20-6,50 (1,37-6,48)

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im **Landkreis Peine** betrug **3,43 €/m²** (3,50 €/m²) bei einer mittleren Flächengröße von **2,0 ha** (1,7 ha).

In der Stadt Salzgitter wurden im Berichtsjahr 6 Kaufverträge ausgewertet.

Stadt Salzgitter				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittel	Spanne
41 - 60	0 (2)	- (*)	- (*)	- (*)
61 - 80	2 (4)	* (3,21)	* (3,68)	* (1,34-5,40)
> 80	4 (15)	0,55 (1,95)	3,72 (3,73)	3,00-4,50 (2,50-4,08)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis in der **Stadt Salzgitter** betrug **3,82 €/m²** (3,46 €/m²) bei einer mittleren Flächengröße von **1,8 ha** (2,1 ha).

Im Landkreis Wolfenbüttel wurden im Berichtsjahr 43 Kaufverträge ausgewertet.

Landkreis Wolfenbüttel				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittel	Spanne
1 - 40	5 (2)	0,67 (*)	1,83 (*)	0,88-2,69 (*)
41 - 60	9 (7)	1,28 (2,09)	2,81 (2,36)	1,14-3,90 (1,61-3,89)
61 - 80	12 (18)	2,21 (1,24)	3,13 (2,33)	1,14-4,65 (1,04-4,00)
> 80	17 (10)	1,70 (2,14)	3,48 (3,52)	2,57-5,20 (2,70-5,40)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im **Landkreis Wolfenbüttel** betrug **3,05 €/m²** (2,58 €/m²) bei einer mittleren Flächengröße von **1,6 ha** (1,6 ha).

In der Stadt Wolfsburg wurden im Berichtsjahr 3 Kaufverträge ausgewertet.

Stadt Wolfsburg				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittel	Spanne
1 - 40	3 (6)	* (3,15)	* (3,27)	* (1,00-4,98)
41 - 60	0 (6)	- (1,41)	- (3,47)	- (2,18-4,00)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis in der **Stadt Wolfsburg** betrug im Vorjahr 3,37 €/m² bei einer mittleren Flächengröße von 2,3 ha.

6.2.1.2 Grünland

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

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

In der Stadt Braunschweig wurden im Berichtsjahr 8 Kaufverträge ausgewertet.

Stadt Braunschweig				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittel	Spanne
1 - 40	5 (1)	0,63 (*)	2,92 (*)	1,40-6,00 (*)
41 - 60	3 (1)	* (*)	* (*)	* (*)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Flächen größer 2.500 m² betrug in der Stadt Braunschweig **2,58 €/m²** (*) bei einer mittleren Flächengröße von **0,7 ha** (*).

Im Landkreis Celle wurden im Berichtsjahr 15 Kaufverträge ausgewertet.

Landkreis Celle				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittel	Spanne
1 - 40	9 (10)	2,40 (2,67)	0,99 (0,90)	0,38-1,20 (0,43-1,25)
41 - 60	6 (2)	1,15 (*)	1,37 (*)	0,50-3,00 (*)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Flächen größer 2.500 m² betrug im Landkreis Celle **1,14 €/m²** (0,95 €/m²) bei einer mittleren Flächengröße von **1,9 ha** (2,3 ha).

Im Landkreis Gifhorn wurden im Berichtsjahr 21 Kaufverträge ausgewertet.

Landkreis Gifhorn				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittel	Spanne
1 - 40	18 (23)	2,30 (3,29)	1,06 (1,19)	0,30-1,88 (0,36-3,88)
41 - 60	3 (3)	* (*)	* (*)	* (*)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Flächen größer 2.500 m² betrug im Landkreis Gifhorn **1,04 €/m²** (1,18 €/m²) bei einer mittleren Flächengröße von **2,2 ha** (3,1 ha).

Im Landkreis Helmstedt wurden im Berichtsjahr nur 8 Kaufverträge ausgewertet.

Landkreis Helmstedt				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittel	Spanne
1 - 40	6 (1)	0,78 (*)	1,13 (*)	0,65-2,00 (*)
41 - 60	1 (3)	* (*)	* (*)	* (*)
61 - 80	1 (0)	* (-)	* (-)	* (-)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Flächen größer 2.500 m² betrug im Landkreis Helmstedt **1,12 €/m²** (1,47 €/m²) bei einer mittleren Flächengröße von **0,9 ha** (2,2 ha).

Im Landkreis Peine wurden im Berichtsjahr 18 Kaufverträge ausgewertet.

Landkreis Peine				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittel	Spanne
1 - 40	14 (11)	0,88 (0,88)	0,99 (0,91)	0,30-1,80 (0,50-2,00)
41 - 60	4 (3)	1,35 (*)	0,88 (*)	0,45-1,05 (*)
61 - 80	0 (1)	- (*)	- (*)	- (*)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Flächen größer 2.500 m² betrug im Landkreis Peine **0,96 €/m²** (0,99 €/m²) bei einer mittleren Flächengröße von **1,0 ha** (0,8 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 4 Kaufverträge ausgewertet.

Landkreis Wolfenbüttel				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittel	Spanne
1 - 40	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)
41 - 60	3 (5)	* (1,42)	* (0,87)	* (0,70-1,00)
61 - 80	0 (2)	- (*)	- (*)	- (*)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Flächen größer 2.500 m² betrug im Landkreis Wolfenbüttel **1,35 €/m²** (1,31 €/m²) bei einer mittleren Flächengröße von **0,7 ha** (1,1 ha).

Für die Stadt Wolfsburg wurden im Berichtsjahr 8 Kaufverträge ausgewertet.

Stadt Wolfsburg				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittel	Spanne
1 - 40	8 (9)	2,60 (1,46)	2,64 (2,23)	0,80-4,00 (0,45-4,02)
41 - 60	0 (4)	- (1,71)	- (1,86)	- (0,66-4,00)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Flächen größer 2.500 m² betrug in der Stadt Wolfsburg **2,64 €/m²** (2,12 €/m²) bei einer mittleren Flächengröße von **2,6 ha** (1,5 ha).

6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten (Indexreihen)

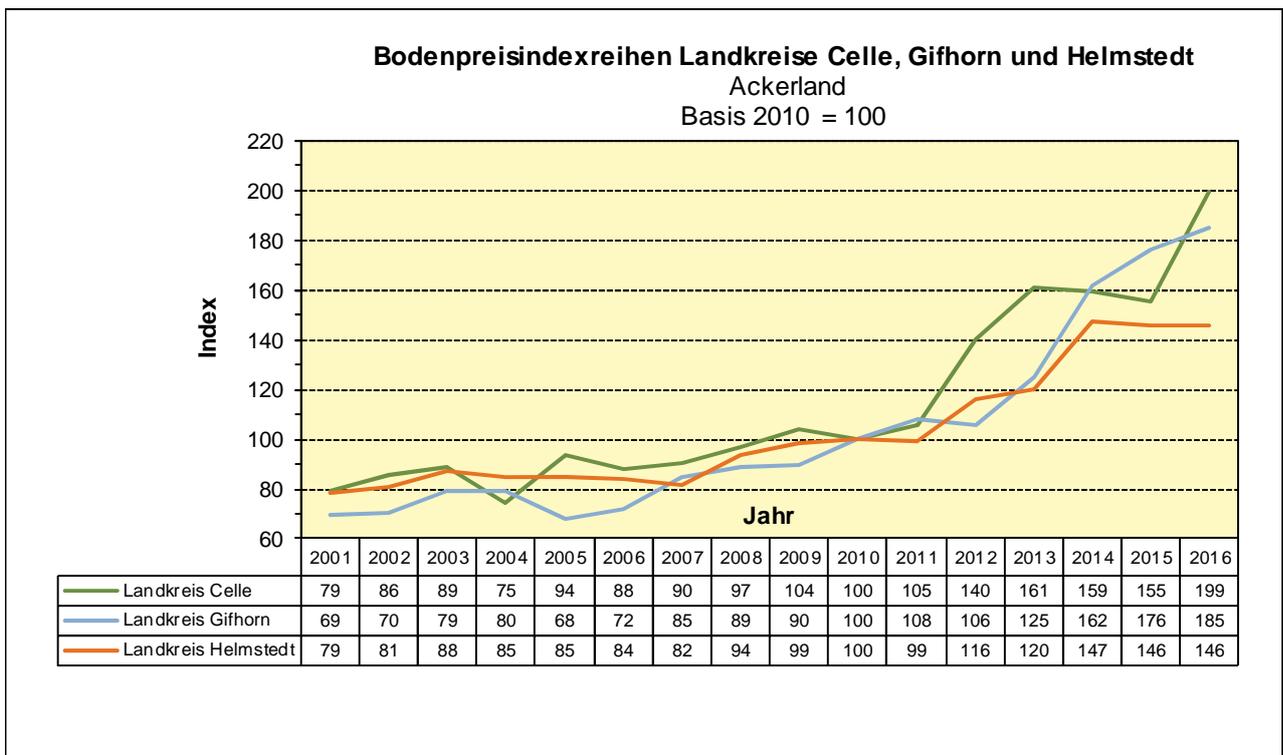
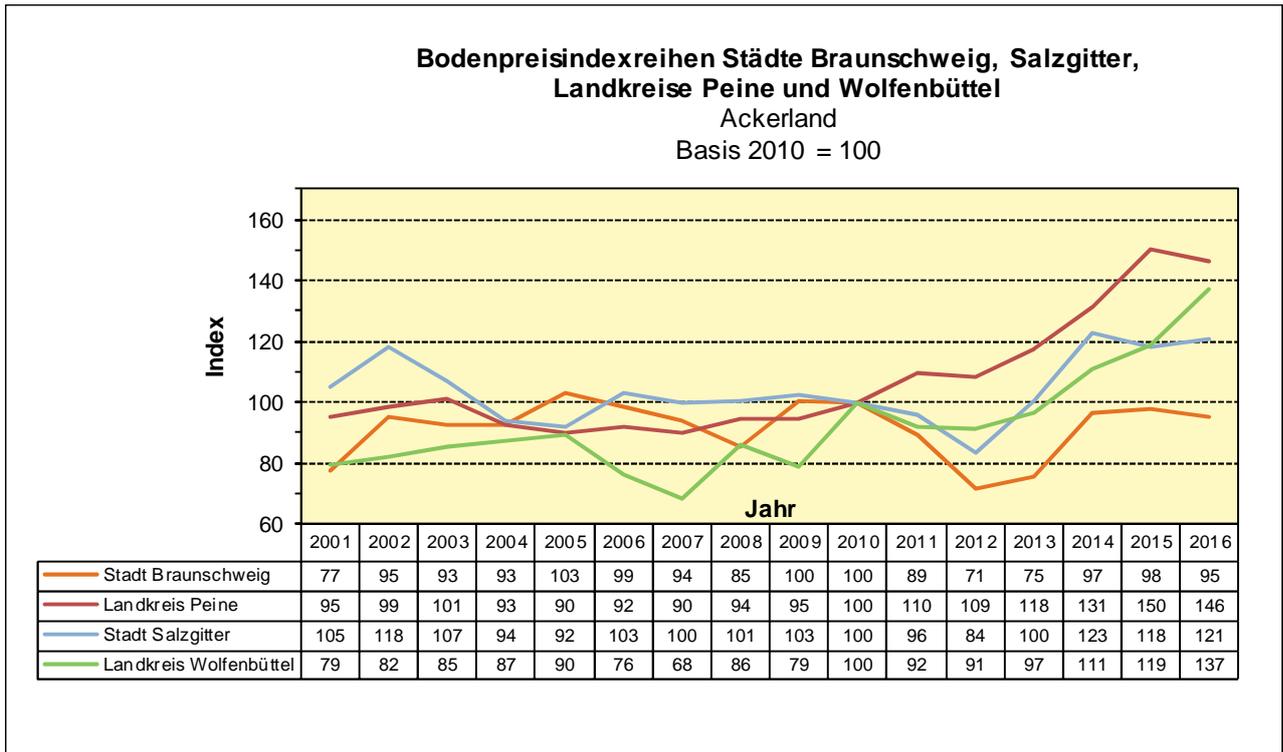
Mit den Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung der Märkte dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Die Reihen sind bezogen auf das **Basisjahr 2010 mit dem Index 100** für die regional und sachlich abgegrenzten Teilmärkte 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 einen Morgen** (2.500 m²) 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 werden 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 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 2001 gewesen?

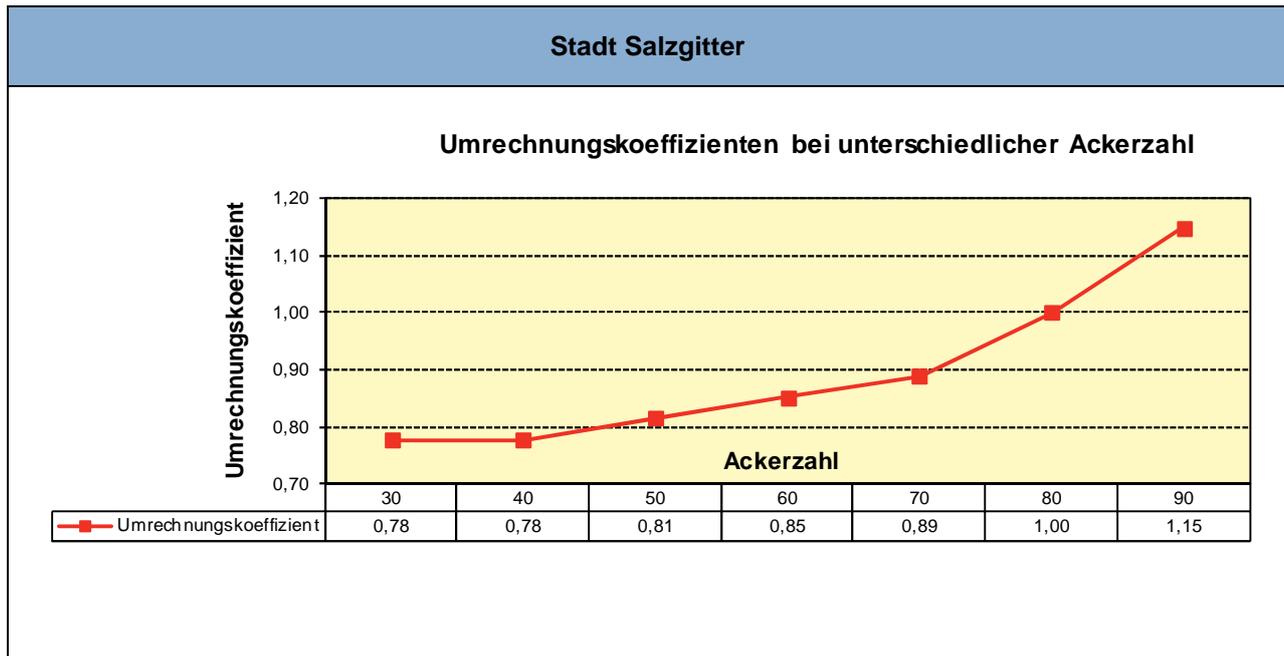
Index im Jahr 2007 : 68
Index im Jahr 2001 : 79

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

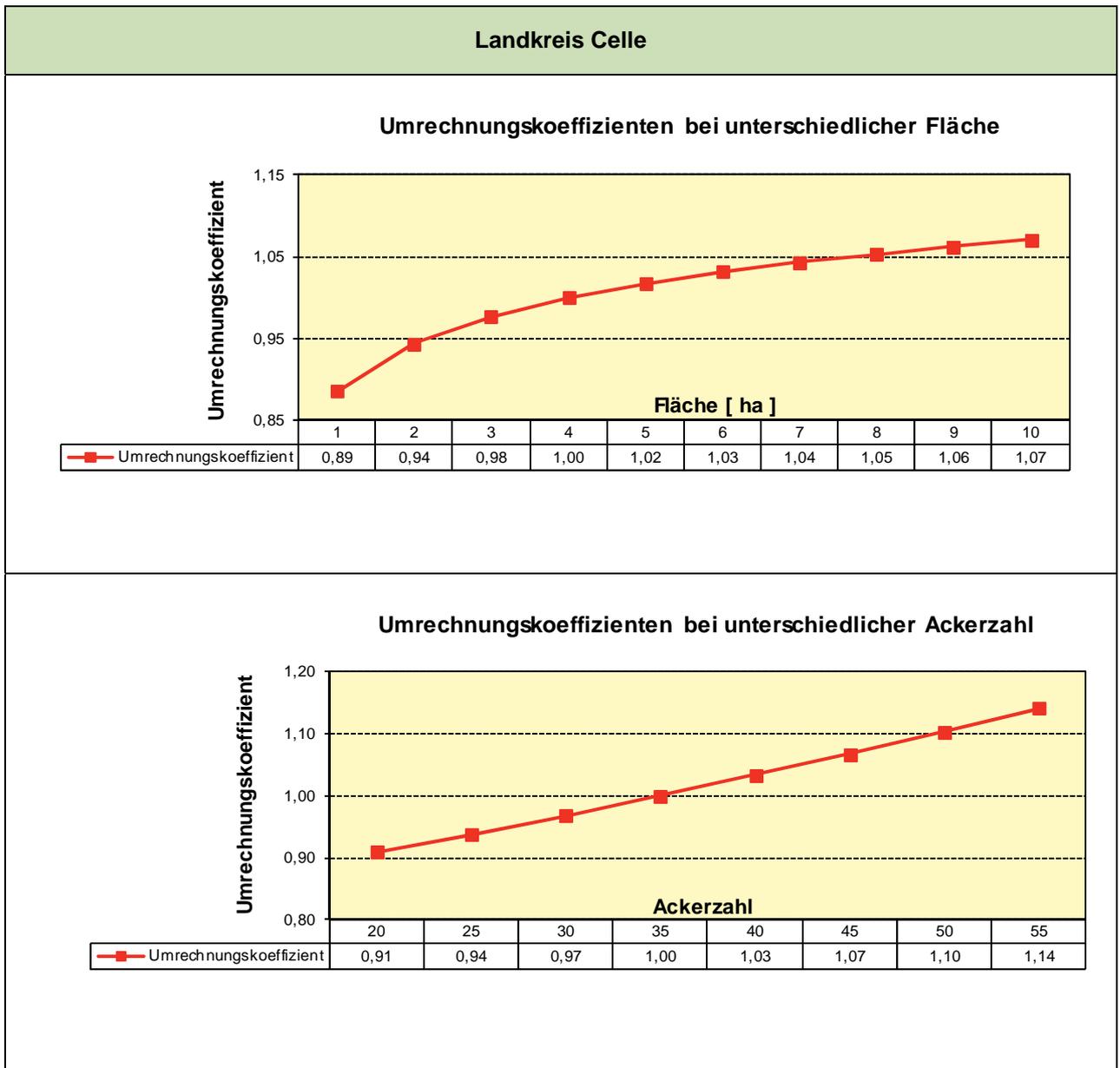
Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Ackerzahl können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.

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 die Preisdifferenz bei Unterschieden zwischen hohen Ackerzahlen größer ist als bei geringen.

Die analysierte Stichprobe umfasst den Zeitraum von 1985 bis 2011.

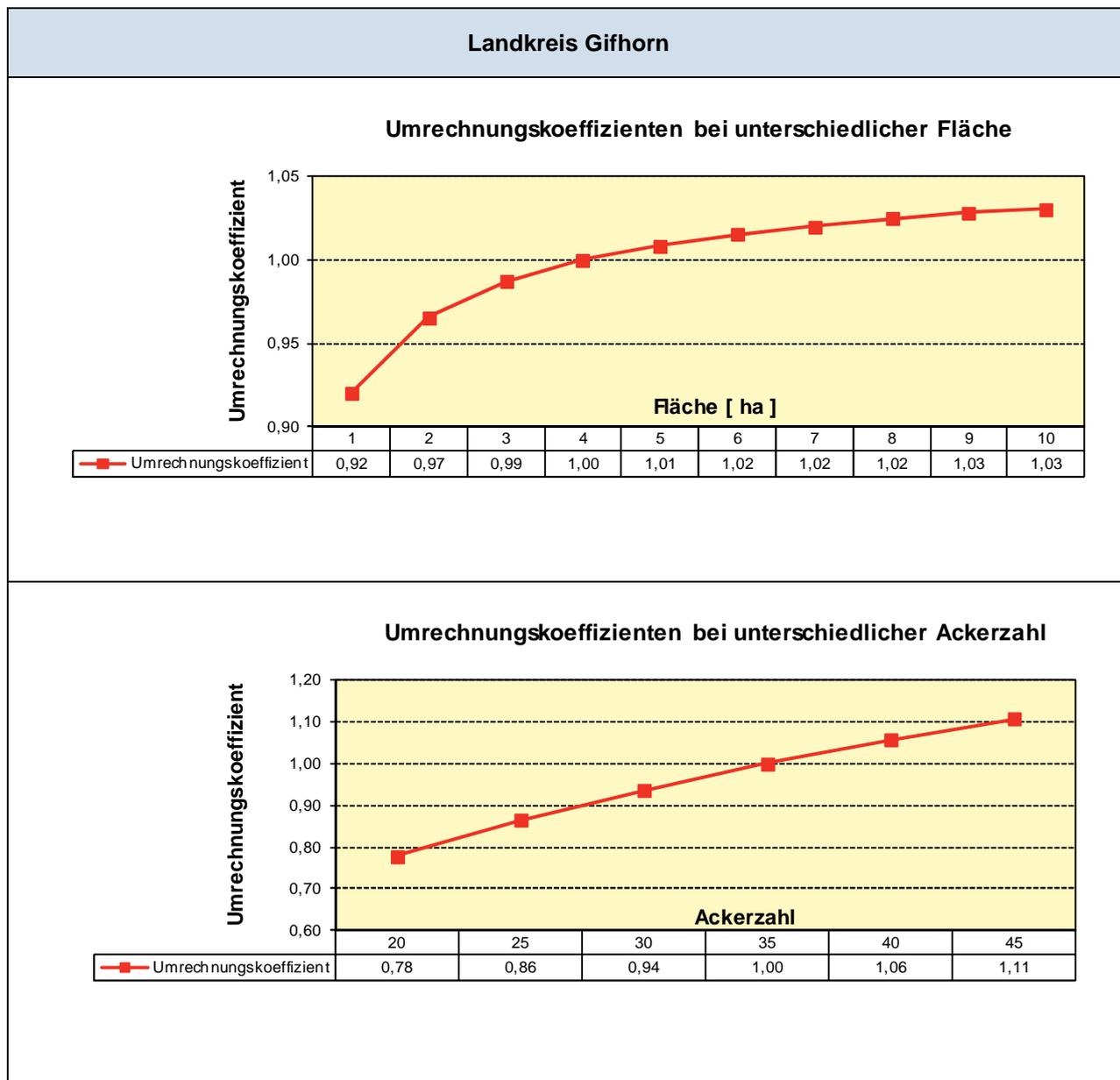


Im **Landkreis Celle** sind die Flächengröße und die Bodenpunkte des Ackerlandes zu berücksichtigen.



Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Ackerzahl

Im **Landkreis Gifhorn** sind die Flächengröße und die Bodenpunkte des Ackerlandes zu berücksichtigen.



Anwendungsbeispiel Stadt Salzgitter:

Ackerzahl des Grundstücks: 60

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

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

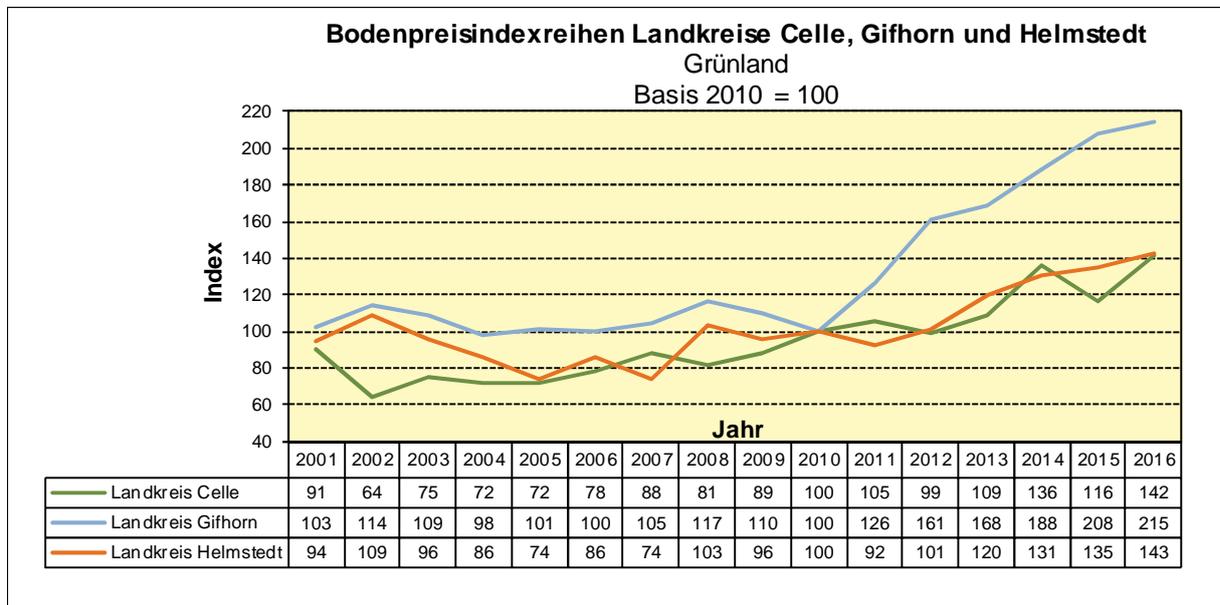
Umrechnung: $2,60 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,85}{1,00}$

Bodenwert: rd. 2,20 €/m²

Die Kaufpreise für Ackerflächen im Stadtgebiet von **Braunschweig und Wolfsburg**, den **Landkreisen 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^{*)} Jahre wurde eine Mindestgröße von 1.000 m² 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	Kauf-fälle Anzahl	Objekt	Durchschnittliche Flächen-größe [ha]	Kaufpreise [€/m ²]	Mittel [€/m ²]
Stadt Braunschweig	3	4	Laub-, Misch- u. Nadelwald	3,3	1,00-2,00	1,40
Landkreis Celle	3	67	Laub-, Misch- u. Nadelwald	5,5	0,40-2,00	1,10
Landkreis Gifhorn	3	67	Laub-, Misch- u. Nadelwald	6,9	0,20-2,30	1,10
Landkreis Helmstedt	3	7	Laub-, Misch- u. Nadelwald	9,3	0,30-2,30	1,20
Landkreis Peine	3	15	Laub-, Misch- u. Nadelwald	1,6	0,50-2,10	1,10
Stadt Salzgitter	5	5	Laub-, Misch- u. Nadelwald	2,3	1,00-1,80	1,40
Landkreis Wolfenbüttel	5	9	Laub-, Misch- u. Nadelwald	10,4	0,50-2,40	1,60
Stadt Wolfsburg	5	5	Laub-, Misch- u. Nadelwald	2,0	0,60-1,00	0,80

6.5 Öd-/Unlandflächen

Für Heide, Moor, Öd- und Unlandflächen wurden nur Flächen mit einer Mindestgröße von 1.000 m² ausgewertet.

Landkreis, Stadt	Zeitraum in Jahren	Kauffälle Anzahl	Objekt	Kaufpreise [€/m ²]	Mittel [€/m ²]
Stadt Braunschweig	5	1	Öd-/Unland	*	*
Landkreis Celle	5	4	Heide / Moor / Ödland / Unland	0,30-2,00	0,90
Landkreis Gifhorn	5	9	Heide / Moor / Ödland / Unland	0,25-1,78	0,60
Landkreis Helmstedt	5	6	Öd-/Unland	0,10-2,00	0,70
Landkreis Peine	5	9	Öd-/Unland	0,10-1,70	0,70
Stadt Salzgitter	5	0	Öd-/Unland	*	*
Landkreis Wolfenbüttel	5	6	Öd-/Unland	0,20-0,70	0,40
Stadt Wolfsburg	5	0	Öd-/Unland	*	*

* keine ausreichende Anzahl vorhanden

7 Übrige unbebaute Flächen

7.1 Private Grünflächen, Gartenland

Registriert wurden selbstständig nutzbare, 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 ²]	Mittel [€/m ²]
Stadt Braunschweig	5	44	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	0,80-30,00	8,40
Landkreis Celle	5	7	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	1,40-11,50	5,60
Landkreis Gifhorn	5	46	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	0,50-31,10	9,30
Landkreis Helmstedt	5	34	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	0,85-17,60	7,40
Landkreis Peine	5	72	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	0,70-31,50	10,20
Stadt Salzgitter	5	28	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	1,40-20,00	7,50
Landkreis Wolfenbüttel	5	64	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	1,45-40,00	7,10
Stadt Wolfsburg	5	21	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	2,10-28,00	8,80

* keine ausreichende Anzahl vorhanden

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 ²]	Mittel [€/m ²]
Stadt Braunschweig	10	4	priv.Wege/Gräben	0,50-5,00	2,50
Landkreis Celle	10	6	priv.Wege/Gräben	0,50-8,00	2,00
Landkreis Gifhorn	10	5	priv.Wege/Gräben	0,10-2,50	1,00
Landkreis Helmstedt	10	4	priv.Wege/Gräben	0,20-1,00	0,80
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	18	priv.Wege/Gräben	0,30-10,80	2,60
Stadt Wolfsburg	10	0	priv.Wege/Gräben	*	*

* keine ausreichende Anzahl vorhanden

7.3 Sand- und Kiesabbauflächen

Es wurden nur Flächen mit einer Mindestgröße von 1.000 m² ausgewertet.

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

Landkreis, Stadt	Zeitraum in Jahren	Anzahl Kauffälle	Objekt	Kaufpreise [€/m ²]	Mittel [€/m ²]
Stadt Braunschweig	10	0	Sand/Kies	*	*
Landkreis Celle	10	4	Sand/Kies	0,16-0,93	0,60
Landkreis Gifhorn	10	8	Sand/Kies	0,10-5,00	1,30
Landkreis Helmstedt	10	12	Sand/Kies	0,50-9,20	1,70
Landkreis Peine	10	5	Sand/Kies	1,70-7,40	4,70
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 m² ausgewertet.

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

Landkreis, Stadt	Zeitraum in Jahren	Anzahl Kauffälle	Objekt	Kaufpreise [€/m ²]	Mittel [€/m ²]
Stadt Braunschweig	10	3	Gewässerflächen	*	*
Landkreis Celle	10	19	Gewässerflächen	0,30-9,10	2,10
Landkreis Gifhorn	10	57	Gewässerflächen	0,20-15,90	3,80
Landkreis Helmstedt	10	13	Gewässerflächen	0,90-7,00	3,40
Landkreis Peine	10	22	Gewässerflächen	0,30-6,60	2,40
Stadt Salzgitter	10	0	Gewässerflächen	*	*
Landkreis Wolfenbüttel	10	1	Gewässerflächen	*	*
Stadt Wolfsburg	10	13	Gewässerfl./Freizeit	0,80-15,90	4,50

* 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 Kostenerstattungsbeträge 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, der Amtlichen Karte 1:5.000 sowie der Amtlichen Präsentation 1:2500 (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

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:

The screenshot shows the GAG (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen) website interface. The main content is a map of Braunschweig, Germany, with ground value overlays (Bodenrichtwerte) for various parcels. The map is titled 'NDS-Gesamtbodenrichtwertkarte Bauland 1 : 5 000'. The interface includes a search bar with the following details: Ort: Braunschweig, Straße: Steinweg, Haus-Nr.: 0001. The map shows various parcels with values such as 300, 400, 500, 600, 1250, 2000, 3500, and 5000 MK. The website footer includes the text 'BORIS.NI - Bodenrichtwerte Niedersachsen online / Version: 2.0-rev.548 vom 23.01.2017 14:13'.

8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

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

Die ausgewählten Gemeinden / Gemeindeteile werden durch die Merkmale

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

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

Die **Bodenrichtwerte für Bauland** sind vom Gutachterausschuss zum **Stichtag 31.12.2016** beschlossen worden.

8.2.1 Wohnbauland

(Stichtag 31.12.2016)

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 ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Stadt Braunschweig	250	O	Größte Stadt in Südostniedersachsen	460	200	130	480	220	140
Landkreis Celle									
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				
Landkreis Gifhorn									
Barwedel	1,0	G	Landgemeinde		65	40			
Brome	3,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	50	40	35			
Calberlah	5,0	G	Landgemeinde		85	75			
Dannenbüttel	2,0	G	Landgemeinde	150	90	60			
Gifhorn	42,0	M	Kreisstadt	165	130	80	155	125	
Hankensbüttel	4,0	G	Luftkurort und Samtgemeindesitz	50	35				
Isenbüttel	6,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	130	115	95			
Leiferde	4,0	G	Landgemeinde		90	60			
Meine	8,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		135				
Meinersen	8,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	100	90				
Rühen	5,0	G	Landgemeinde		95	65			
Wahrenholz	4,0	G	Landgemeinde		55	35			
Walle	1,0	G	Großstadtnähe	170	130				
Wesendorf	5,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		65				
Wittingen	12,0	G	Kleinstadt	53	40	30			

8.2.2 Gewerbliches Bauland

(Stichtag 31.12.2016)

Stadt/Landkreis Gemeinde/Gemeindeteil	Bodenrichtwerte in €/m ² 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 ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Stadt Braunschweig	250	5.600	1.250	450	90	35	30	430	420	120
Landkreis Celle										
Bergen	13,0	80	55	42	25	20	18			
Celle	71,0	760	430	260	40	30	20		95	
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			
Landkreis Gifhorn										
Brome	3,0		55			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				38					
Wesendorf	5,0		60							
Wittingen	12,0	70	55	35		15 *	10 *			
Landkreis Helm- stedt										
Emmerstedt	2,2				15					
Flechtorf	3,1				45					
Helmstedt	22,9	270	200	135	25	15				
Königsutter am Elm	8,9	180	120	100	30	20				
Ochsendorf	0,5				13 *					
Schöningen	11,2	110	80	60		20	10			
Velpke	3,6				23					
Wendhausen	1,6				35					

* ohne Erschließungskosten

Stadt/Landkreis Gemeinde/Gemeindeteil		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
	Ein- wohner	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Landkreis Peine										
Peine	50	540	340	180	50	34		145	60	45
Mehrum	1					20				
Wahle	1	95								
Stadt Salzgitter										
Lebenstedt	44	260	210	180	50	20			30	
Salzgitter-Bad	21	230	155	75	15	10			25	
Landkreis Wolfen- büttel										
Wolfenbüttel	52,3	490	275	185		30				
Cremlingen	13					30				
Schöppenstedt	5,6					15				
Semmenstedt	0,6					15				
Stadt Wolfsburg										
	125,5	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 31.12.2016** beschlossen worden.

Die Zahlen geben den Preis/m² und die durchschnittlichen Bonitäten, die Buchstaben die Nutzungsart für die jeweilige Zone wieder.

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

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:

The screenshot shows the GAG (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen) website interface. The main content is a map of Salzgitter, Stadt, displaying land and agricultural soil price values. The map is overlaid with green lines indicating different zones. A pop-up window provides details for a specific zone:

- Bodenrichtwert: 3,00 Euro / m²
- Stichtag: 31.12.2016
- Entwicklungszustand: Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Zonennummer: 00608019
- Art der Nutzung: Acker
- Ackerzahl: 75

The map also shows other zones with values like 0,45 (F), 2,70 (A 70), 2,95 (A 80), 1,7 (A 45), 3,40 (A 75), 1,20 (GR 55), and 0,40 (F). The interface includes search filters for Ort, Gemeinde, and Flurstück, and a search bar with the results for Salzgitter, Stadt (Gemarkung: 5489, Flur: 20, Zähler/Nenner: 1).

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!

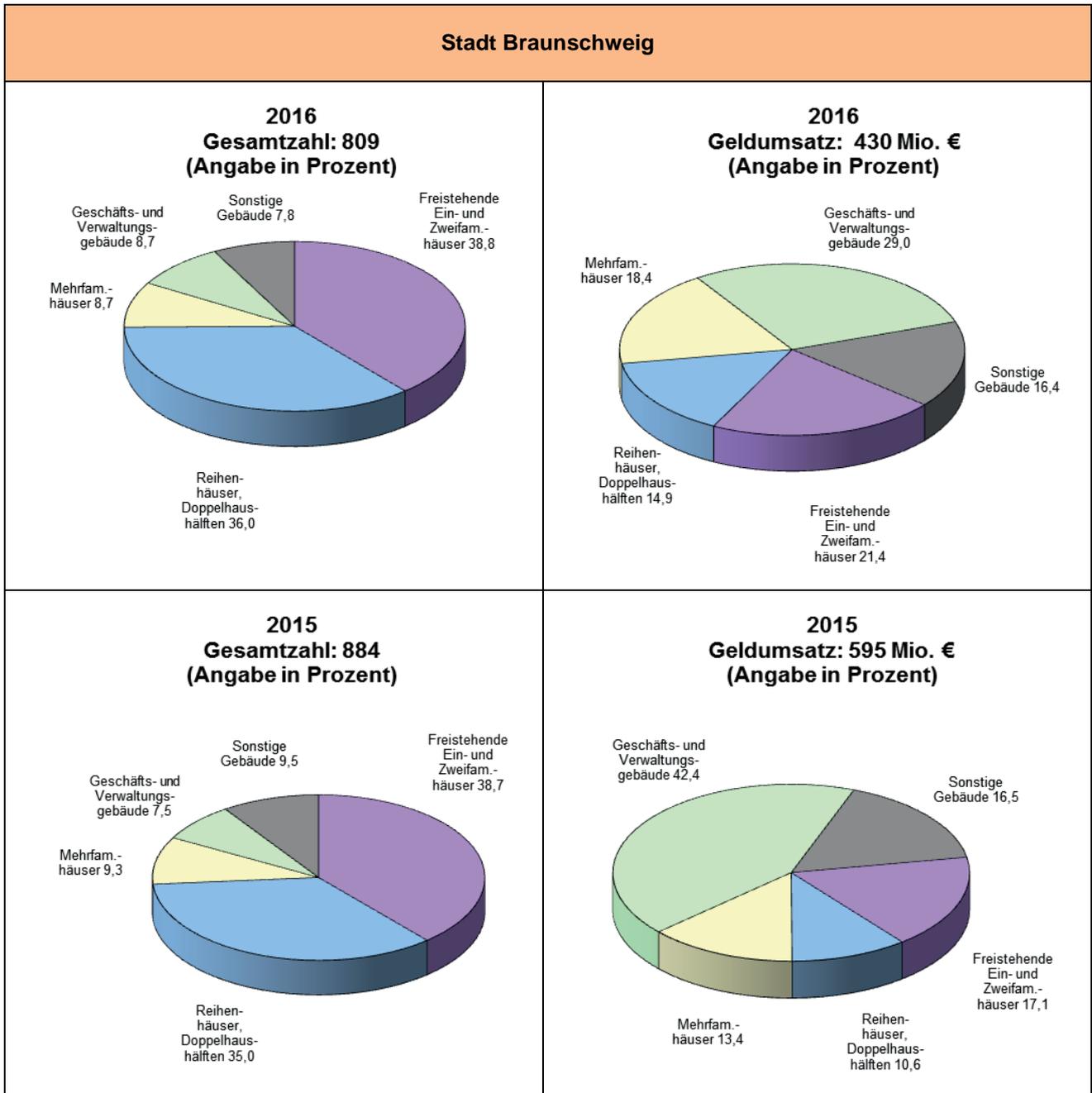
Der Gutachterausschuss hat darüber hinaus die Abhängigkeiten bei der Kaufpreisbildung untersucht. Je nach Teilmarkt werden Abhängigkeiten von verschiedenen wertbeeinflussenden Merkmalen (wie Lage, Baujahr, Wohnfläche u.a.) nachgewiesen, die für Verkäufer und Käufer Maßstab für die Höhe des Kaufpreises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

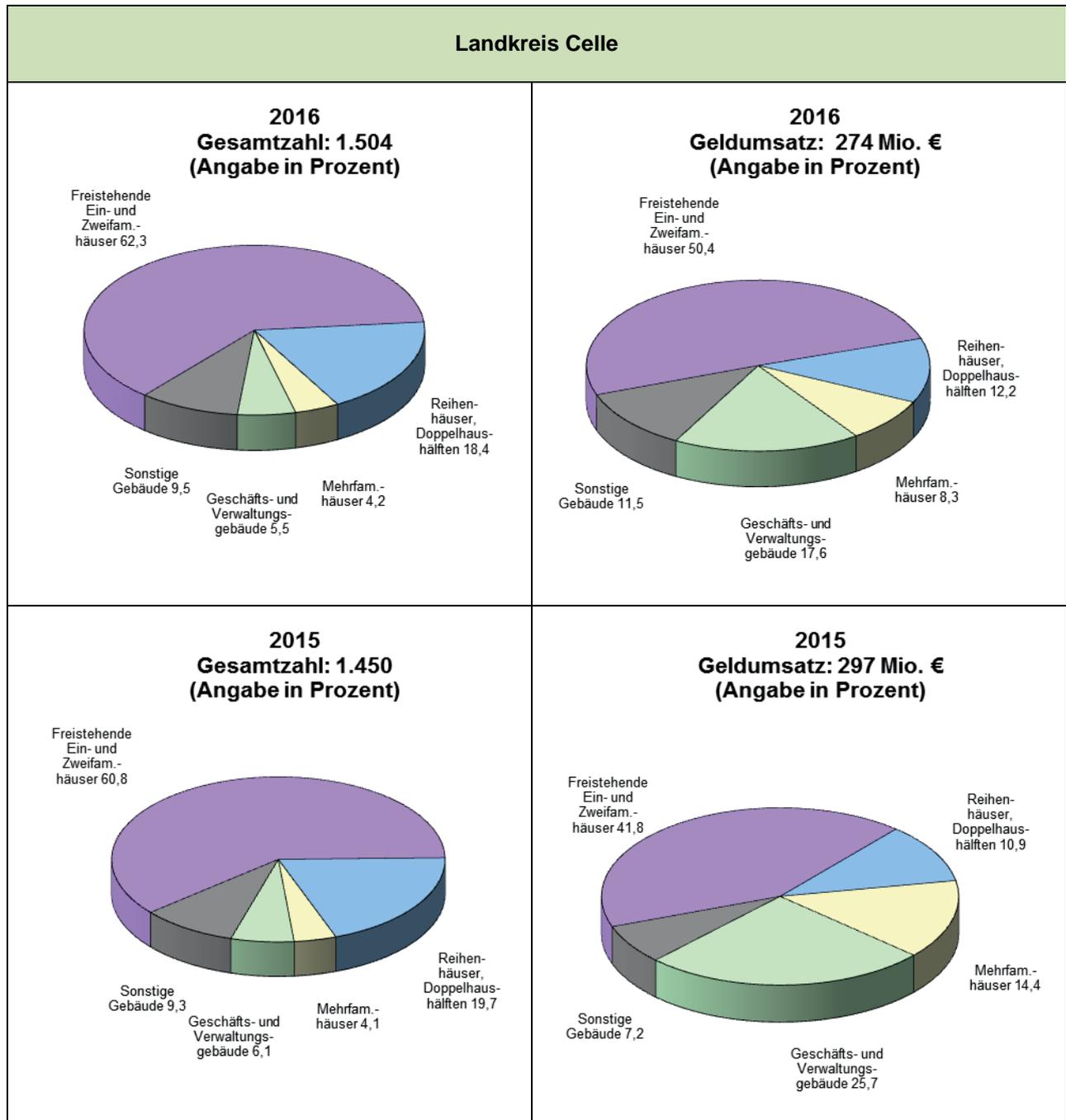
9.1.1 Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke

Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) in der **Stadt Braunschweig** liegen bei 31 % der Gesamtumsatzzahlen für den Bereich der Stadt Braunschweig. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 64 %. Die bebauten Grundstücke teilen sich in folgender Weise auf:



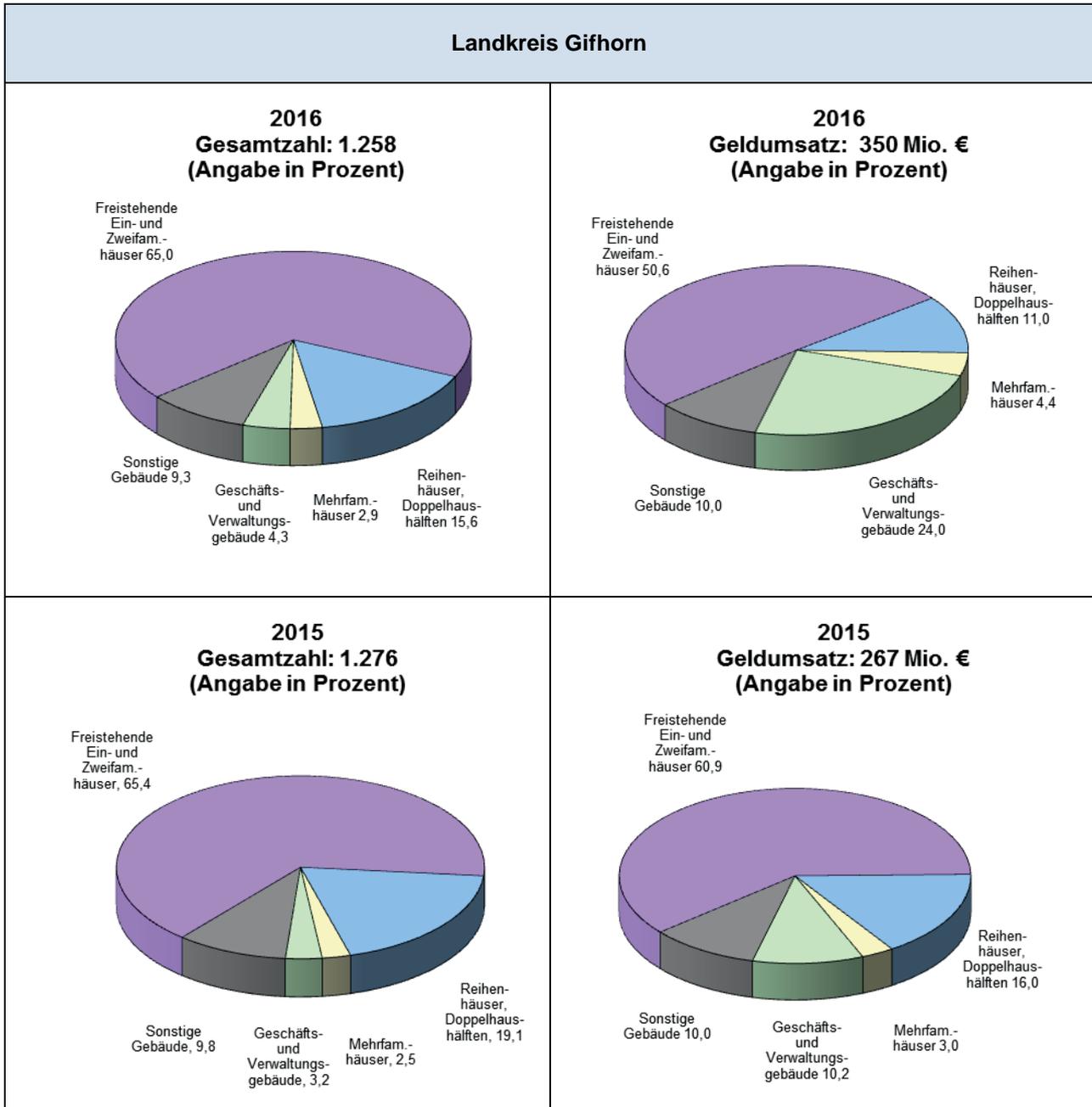
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Celle** liegen bei 60 %. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 80 %.

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



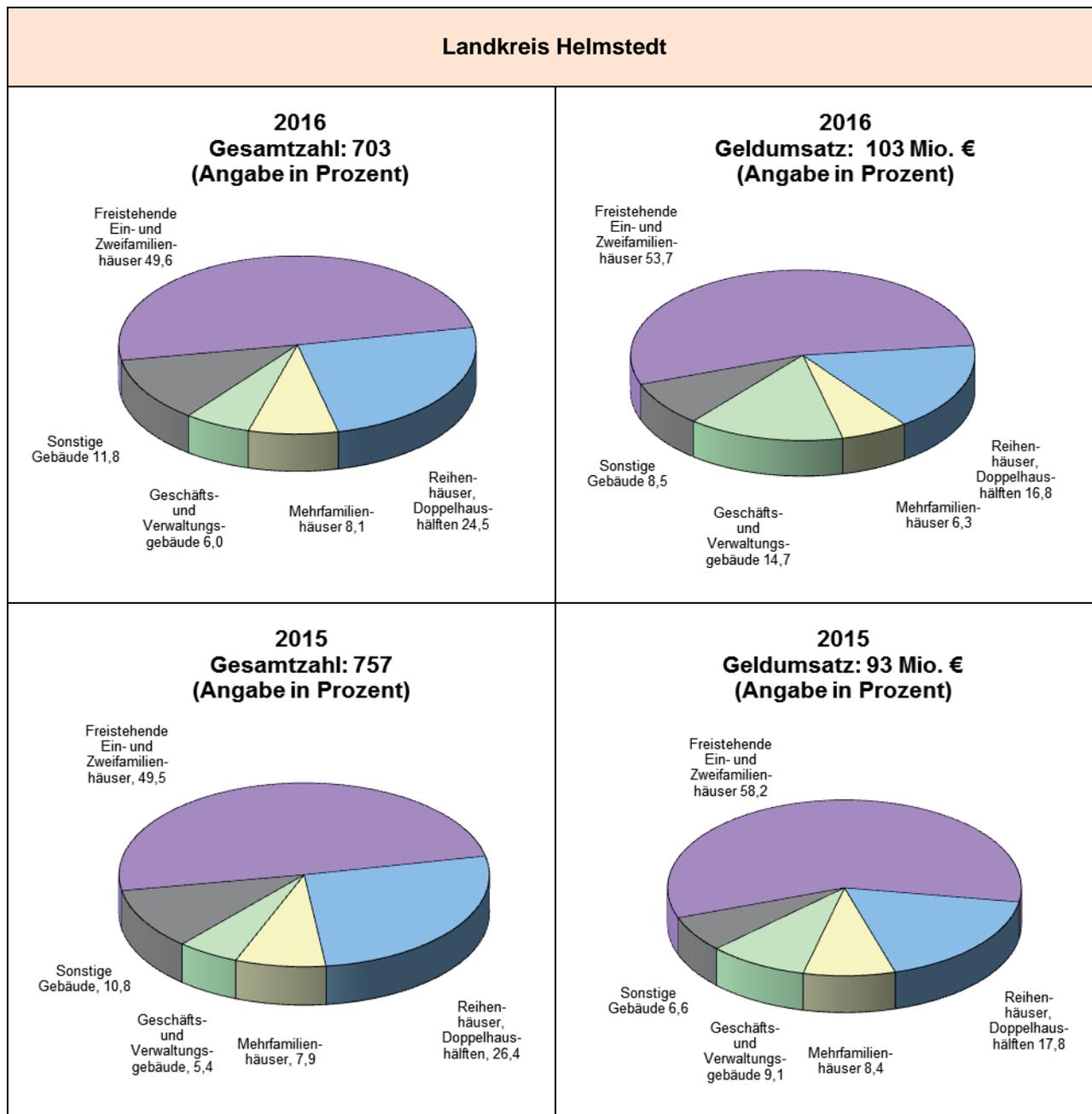
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Gifhorn** liegen bei 42 %. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 70 %.

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



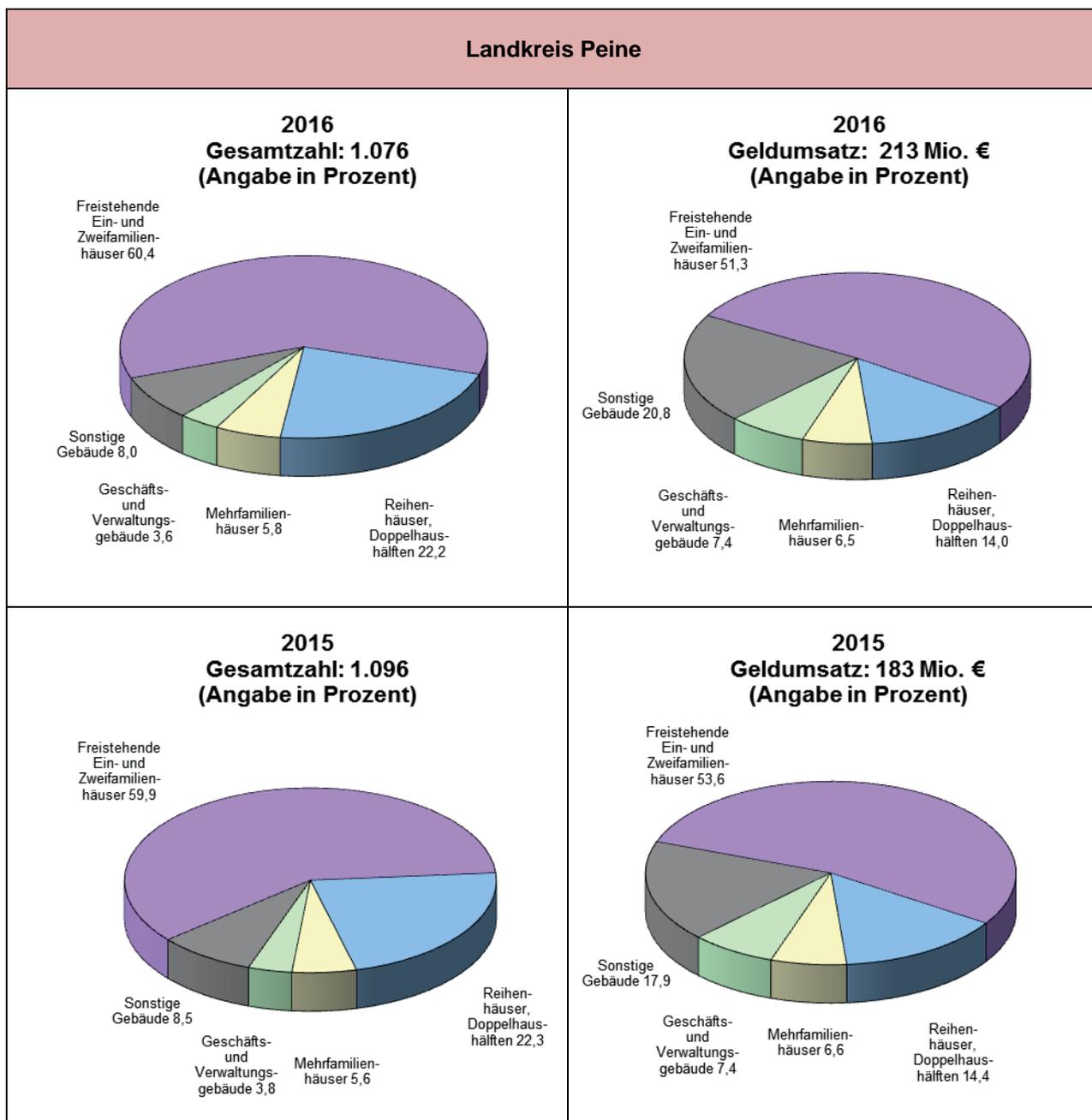
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Helmstedt** liegen bei 57 %. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 70 %.

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



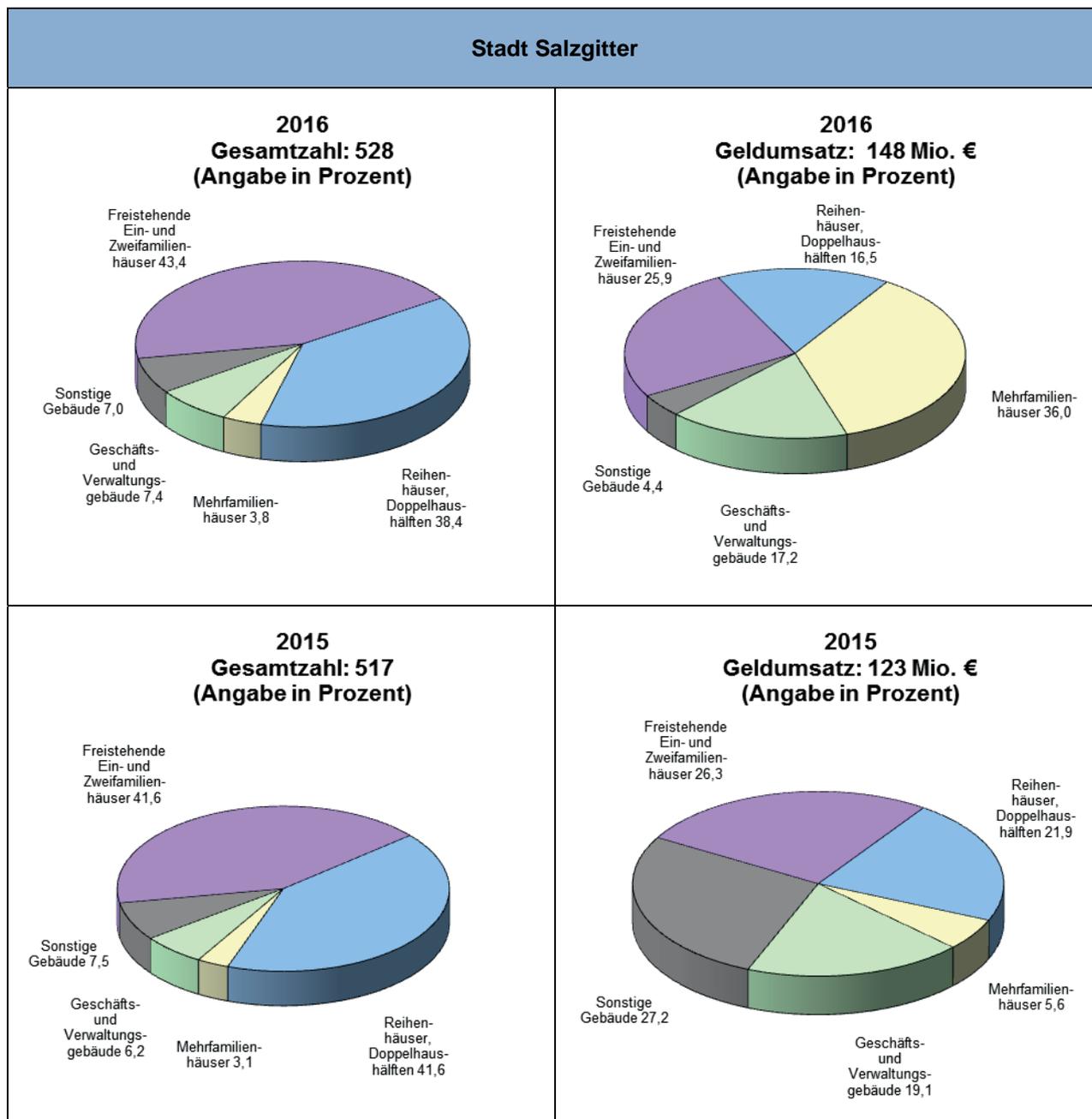
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Peine** liegen bei 52 % der Gesamtumsatzzahlen. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 67 %.

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



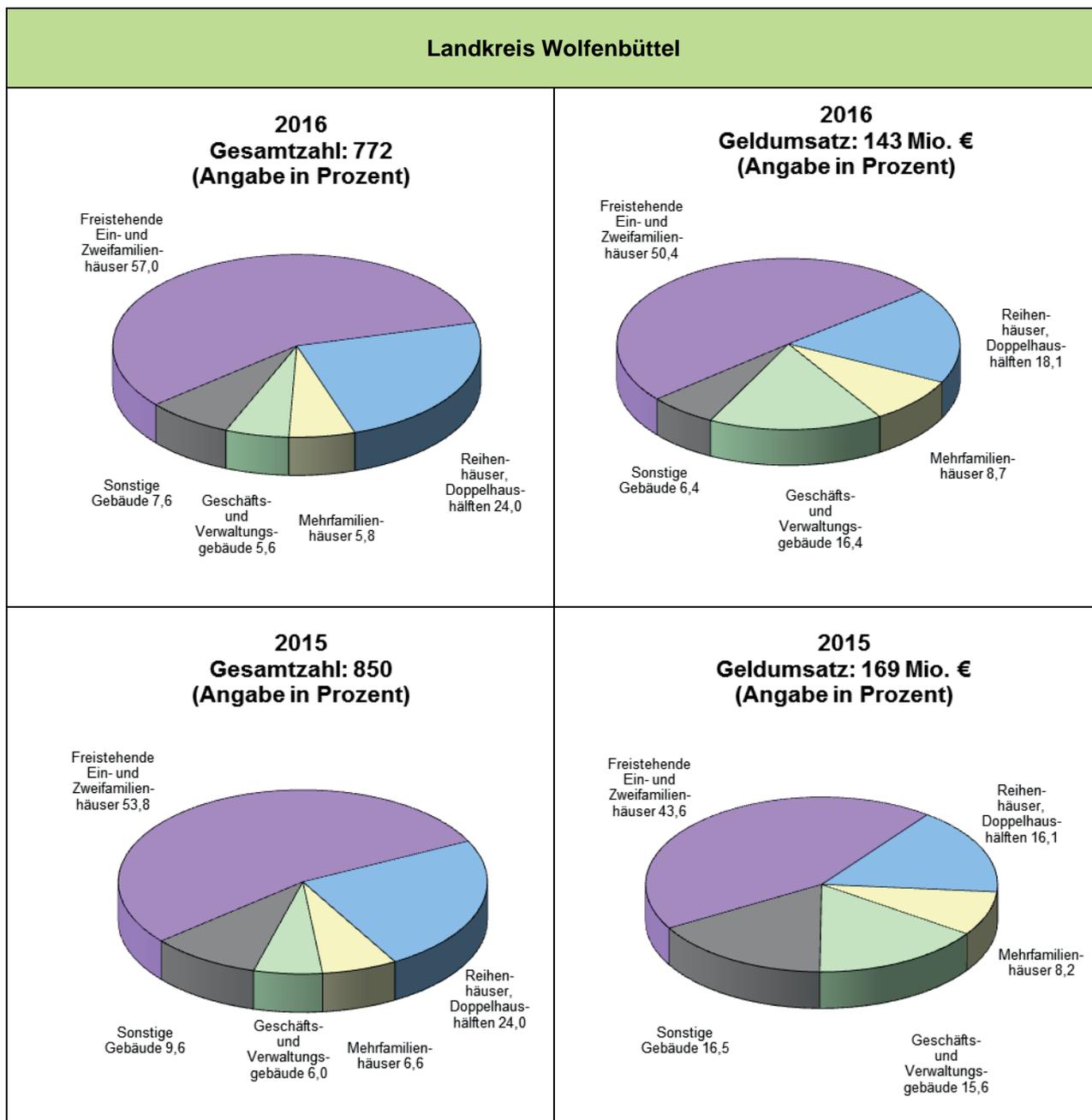
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) in der **Stadt Salzgitter** liegen bei 37 %. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 70 %.

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



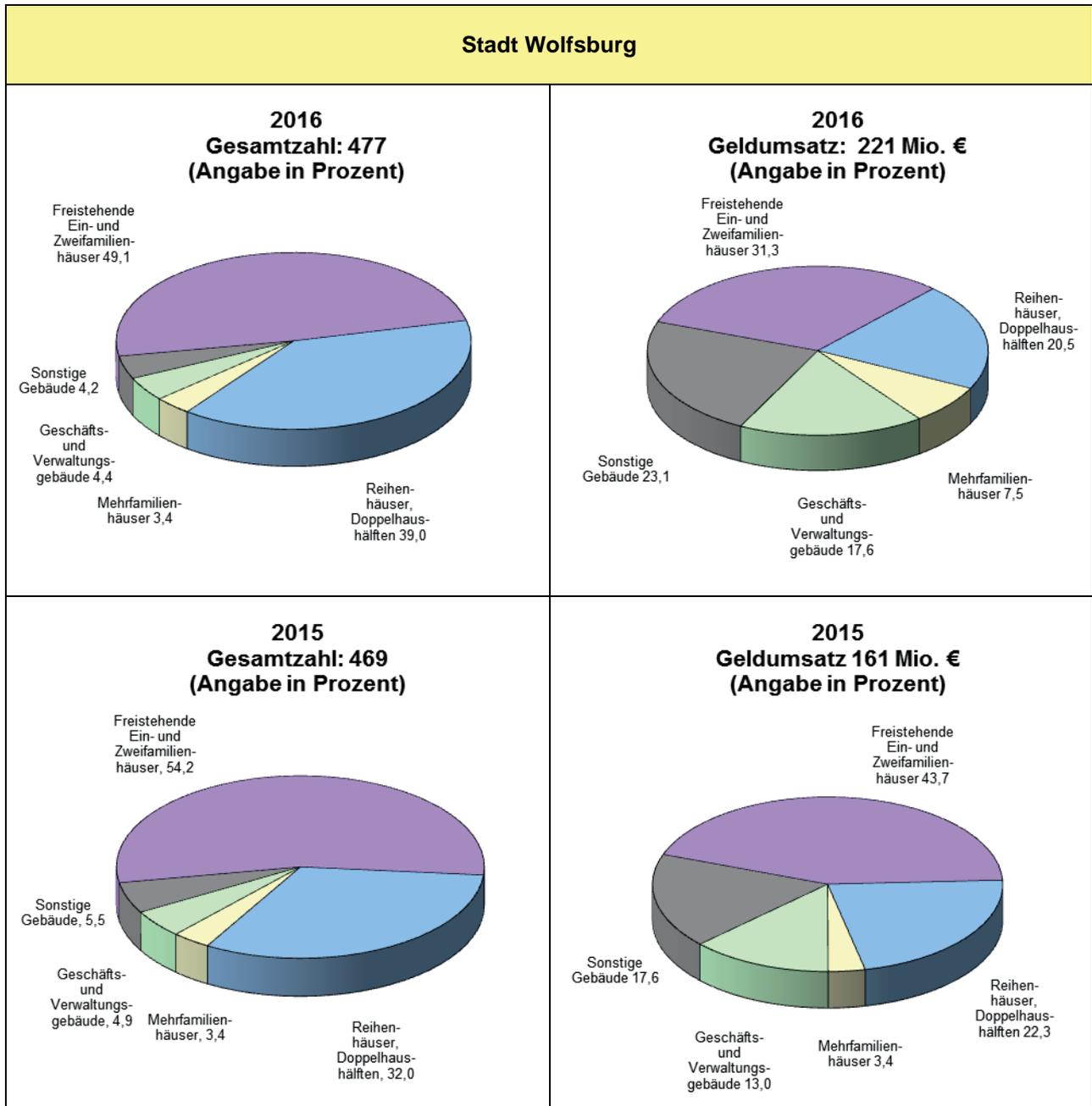
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Wolfenbüttel** liegen bei 49 % der Gesamtumsatzzahlen. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 66 %.

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 33 %. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 63 %.

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



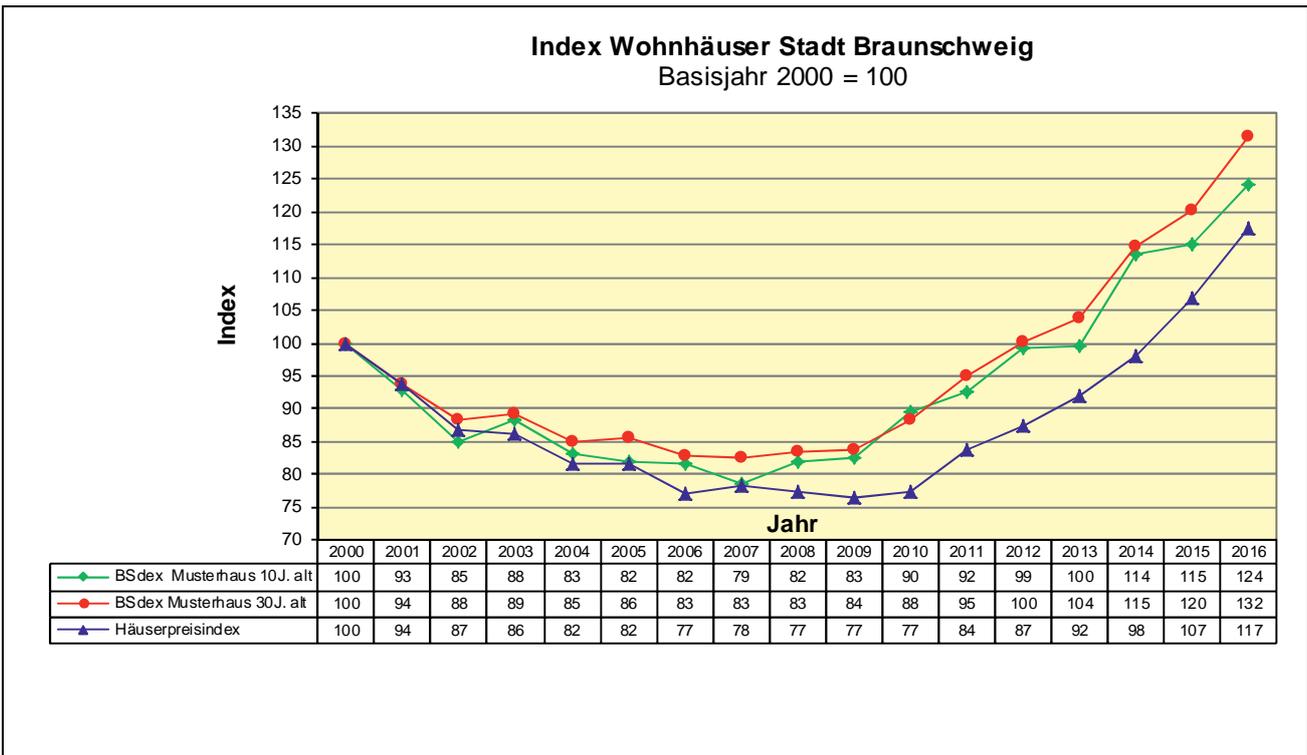
9.1.2 Preisentwicklung Wohnhäuser (individueller Wohnungsbau)

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: 130 m² Wohnfläche, 550 m² Grundstücksfläche, Bodenrichtwert 150 €/m² 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.⁸

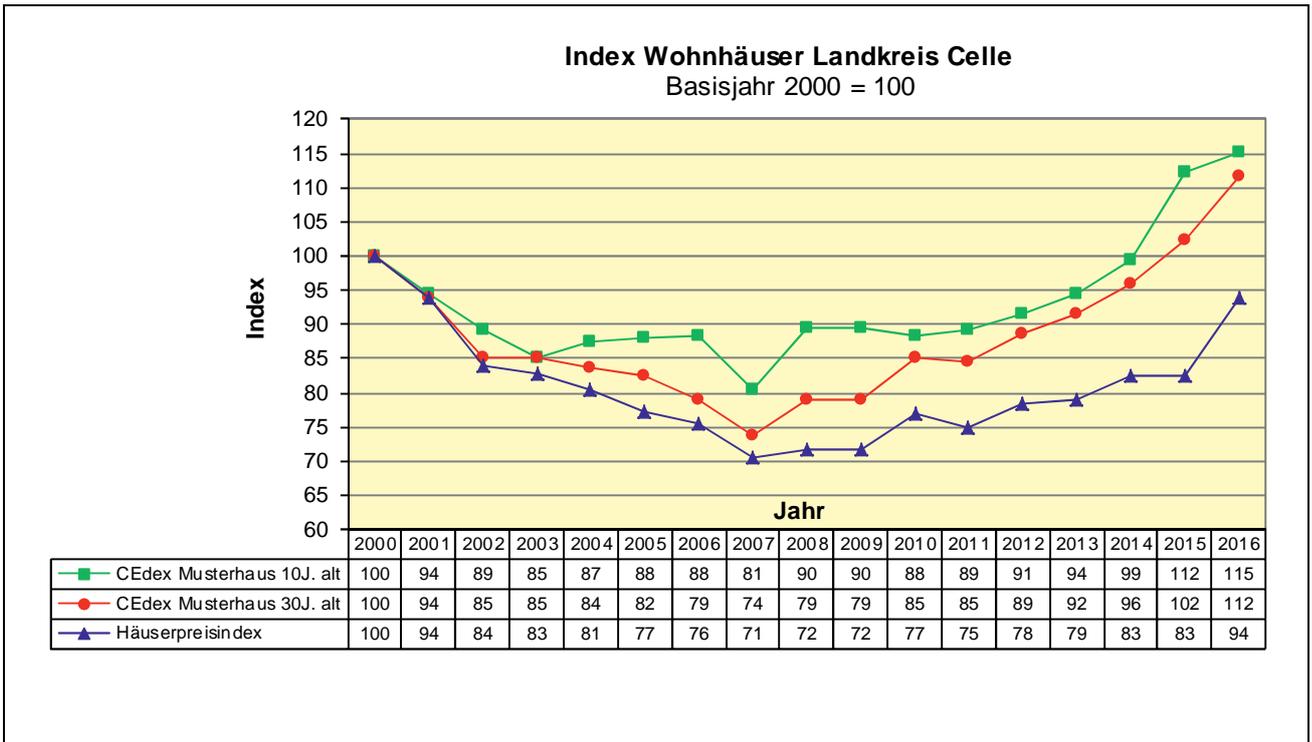
Für den Landkreis Helmstedt und die Stadt Salzgitter wurden keine Indexreihen abgeleitet.

Stadt Braunschweig

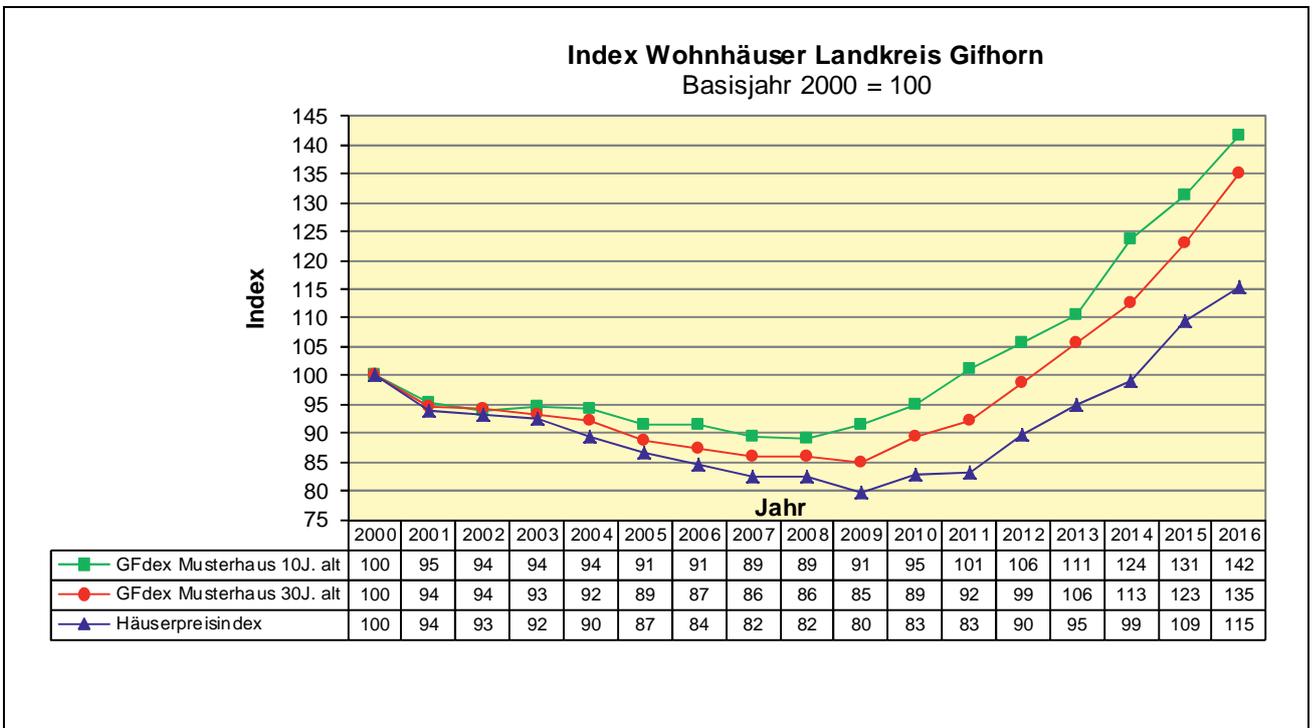


⁸ Behrmann, Timm; Kathe, Alfons: Zur Anwendung hedonischer Methoden beim Häuserpreisindex. In: Wirtschaft und Statistik 5/2004. Statistisches Bundesamt.

Landkreis Celle

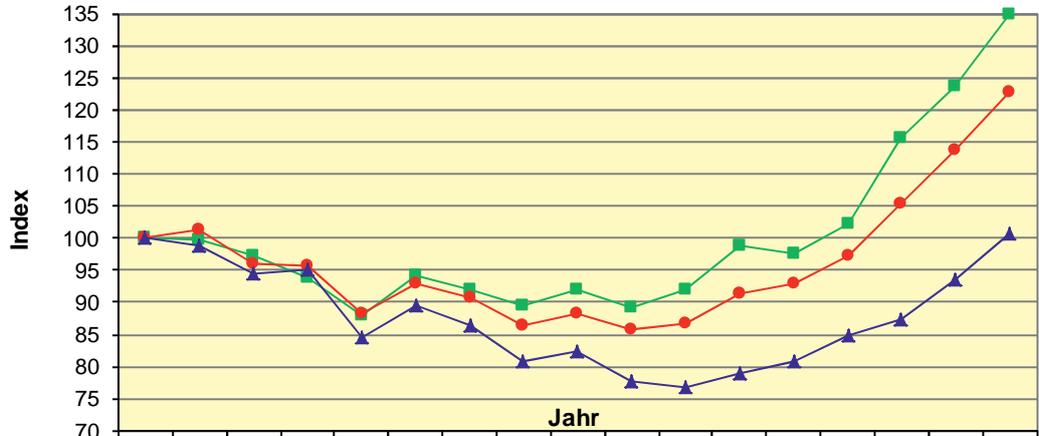


Landkreis Gifhorn



Landkreis Peine

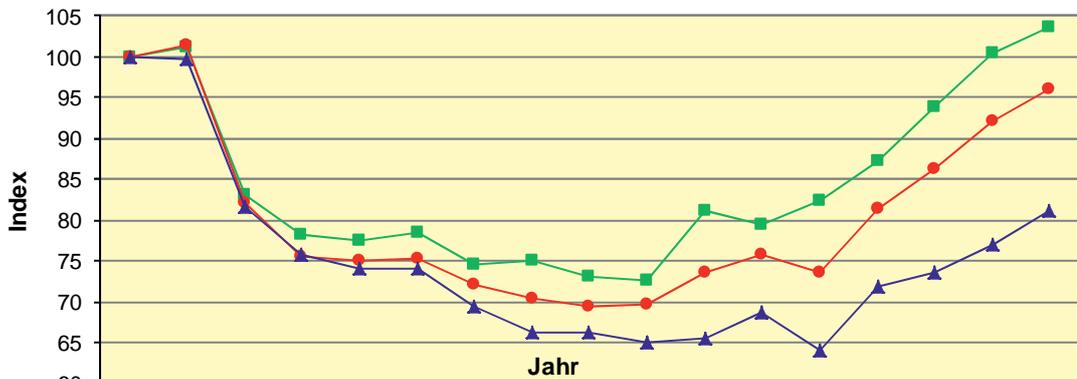
Index Wohnhäuser Landkreis Peine
Basisjahr 2000 = 100



	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
PEdex Musterhaus 10J. alt	100	100	97	94	88	94	92	90	92	89	92	99	98	102	116	124	135
PEdex Musterhaus 30J. alt	100	101	96	96	88	93	91	86	88	86	87	91	93	97	105	114	123
Häuserpreisindex	100	99	94	95	85	90	86	81	82	78	77	79	81	85	87	94	101

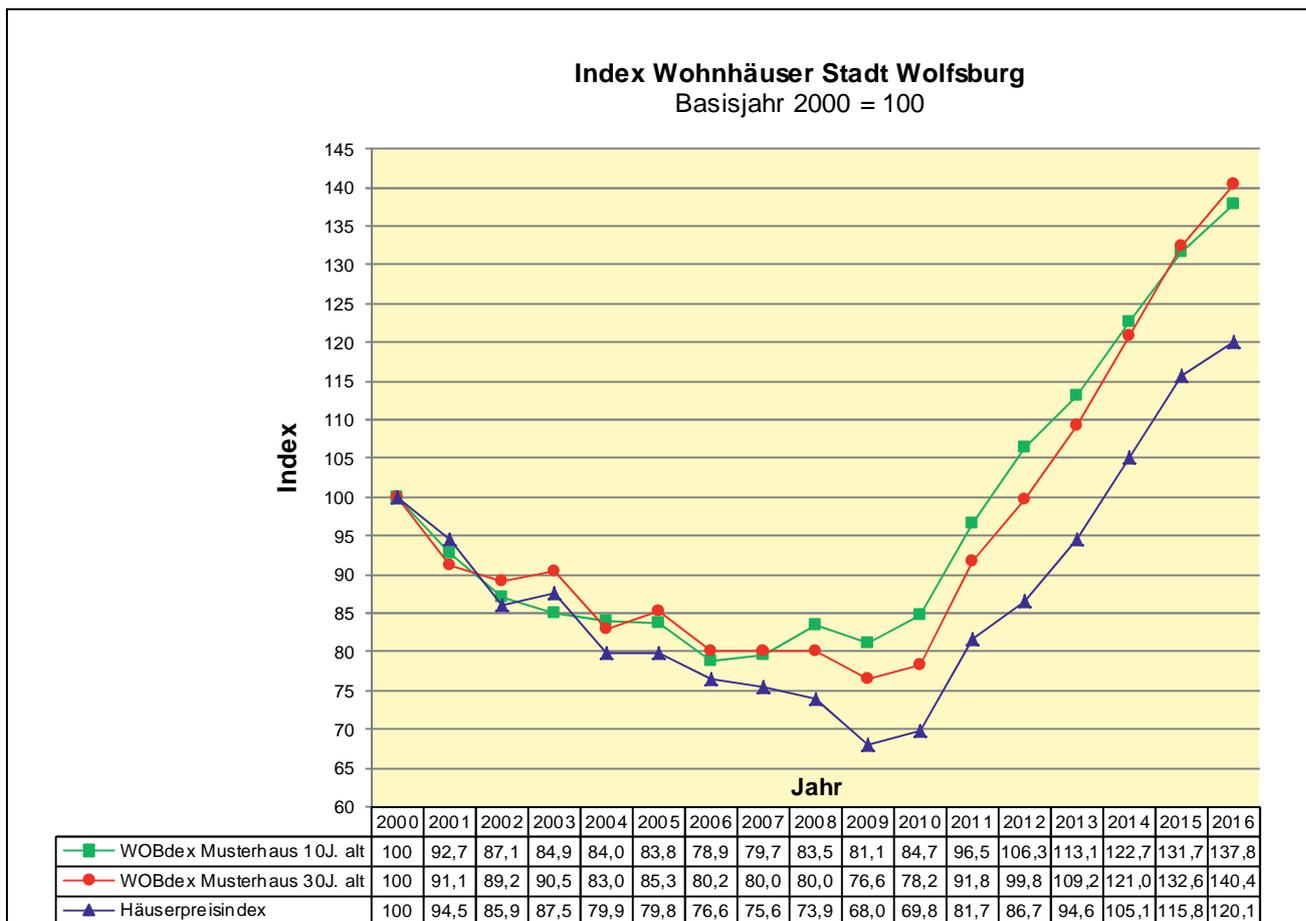
Landkreis Wolfenbüttel

Index Wohnhäuser Landkreis Wolfenbüttel
Basisjahr 2000 = 100



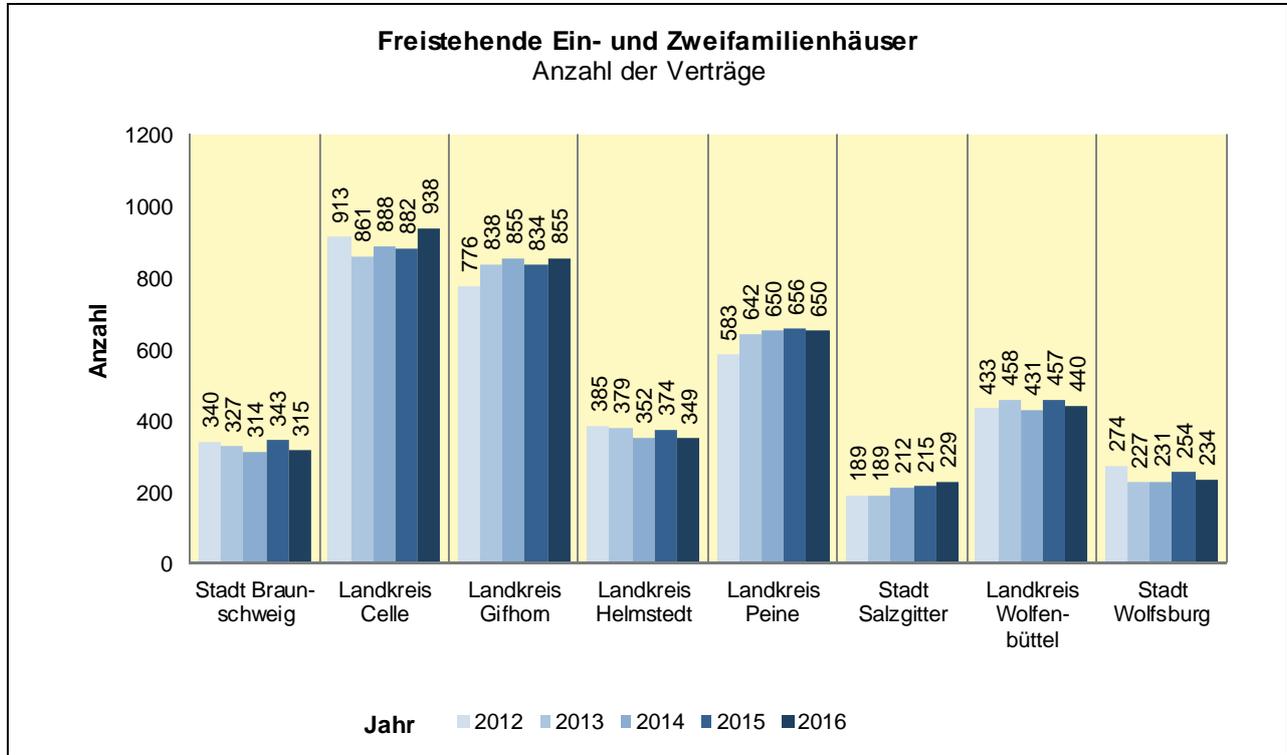
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
WFdex Musterhaus 10J. alt	100	101	83	78	77	78	74	75	73	72	81	79	82	87	94	101	104
WFdex Musterhaus 30J. alt	100	101	82	76	75	75	72	70	69	70	74	76	74	81	86	92	96
Häuserpreisindex	100	100	82	76	74	74	69	66	66	65	66	69	64	72	74	77	81

Stadt Wolfsburg



9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Von allen Teilmärkten haben die Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Gesamtvolumen von rund 751 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 **2016** 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 2016
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten und Landkreisen**

Stadt Braunschweig					
Verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	23 (32)	1928 (1926)	148 (163)	2.073 (2.061)	295.000 (373.000)
Baujahr 1946 bis 1969	61 (47)	1961 (1961)	145 (148)	2.034 (2.059)	292.000 (314.000)
Baujahr 1970 bis 1984	29 (34)	1974 (1974)	166 (161)	2.234 (2.170)	360.000 (345.000)
Baujahr 1985 bis 1999	11 (7)	1991 (1993)	166 (188)	2.398 (2.825)	390.000 (540.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	17 (18)	2004 (2007)	164 (167)	2.827 (2.653)	454.000 (453.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	3 (14)	* (2014)	* (149)	* (2.668)	* (395.000)

Landkreis Celle					
Verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	31 (13)	1893 (1897)	145 (143)	1.171 (1.236)	168.000 (174.000)
Baujahr 1946 bis 1969	73 (49)	1962 (1962)	129 (127)	1.172 (1.087)	148.000 (139.000)
Baujahr 1970 bis 1984	61 (49)	1975 (1976)	147 (150)	1.257 (1.132)	179.000 (167.000)
Baujahr 1985 bis 1999	36 (15)	1994 (1993)	141 (149)	1.524 (1.368)	209.000 (203.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	75 (35)	2007 (2006)	131 (131)	1.523 (1.475)	201.000 (195.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	4 (9)	2015 (2014)	142 (132)	1.878 (2.000)	272.000 (262.000)

Landkreis Gifhorn					
Verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	37 (33)	1907 (1914)	153 (205)	949 (786)	143.000 (141.000)
Baujahr 1946 bis 1969	96 (114)	1961 (1960)	142 (141)	1.347 (1.138)	182.000 (155.000)
Baujahr 1970 bis 1984	76 (109)	1976 (1976)	148 (146)	1.465 (1.365)	213.000 (195.000)
Baujahr 1985 bis 1999	79 (111)	1993 (1993)	157 (160)	1.759 (1.633)	266.000 (254.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	50 (61)	2005 (2004)	159 (160)	2.152 (1.935)	337.000 (306.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	10 (9)	2015 (2014)	137 (146)	2.023 (1.900)	280.000 (273.000)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Helmstedt					
Verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	25 (27)	1907 (1905)	181 (160)	772 (627)	146.000 (92.000)
Baujahr 1946 bis 1969	81 (59)	1961 (1959)	138 (136)	943 (861)	129.000 (119.000)
Baujahr 1970 bis 1984	59 (31)	1977 (1977)	147 (164)	1.287 (1.199)	186.000 (195.000)
Baujahr 1985 bis 1999	32 (18)	1993 (1993)	147 (154)	1.572 (1.563)	225.000 (230.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	19 (13)	2006 (2005)	146 (162)	2.056 (1.603)	291.000 (264.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	4 (0)	2016 -	150 -	1.883 -	284.000 -

Landkreis Peine					
Verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	59 (72)	1910 (1907)	169 (168)	832 (666)	134.000 (104.000)
Baujahr 1946 bis 1969	94 (131)	1960 (1960)	142 (149)	1.153 (952)	159.000 (140.000)
Baujahr 1970 bis 1984	74 (85)	1975 (1976)	148 (153)	1.307 (1.250)	184.000 (183.000)
Baujahr 1985 bis 1999	50 (64)	1994 (1994)	154 (147)	1.686 (1.581)	249.000 (221.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	31 (31)	2005 (2004)	155 (145)	2.157 (1.727)	335.000 (246.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	4 (5)	2015 (2013)	155 (170)	1.945 (2.233)	296.000 (338.000)

Stadt Salzgitter					
Verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	21 (19)	1893 (1922)	188 (157)	755 (792)	143.000 (113.000)
Baujahr 1946 bis 1969	51 (48)	1961 (1961)	145 (139)	1.030 (1.133)	145.000 (157.000)
Baujahr 1970 bis 1984	33 (38)	1975 (1976)	153 (161)	1.330 (1.238)	194.000 (192.000)
Baujahr 1985 bis 1999	12 (14)	1991 (1992)	150 (155)	1.541 (1.385)	226.000 (215.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	24 (13)	2006 (2004)	154 (141)	1.954 (1.829)	291.000 (250.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	3 (0)	* -	* -	* -	* -

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

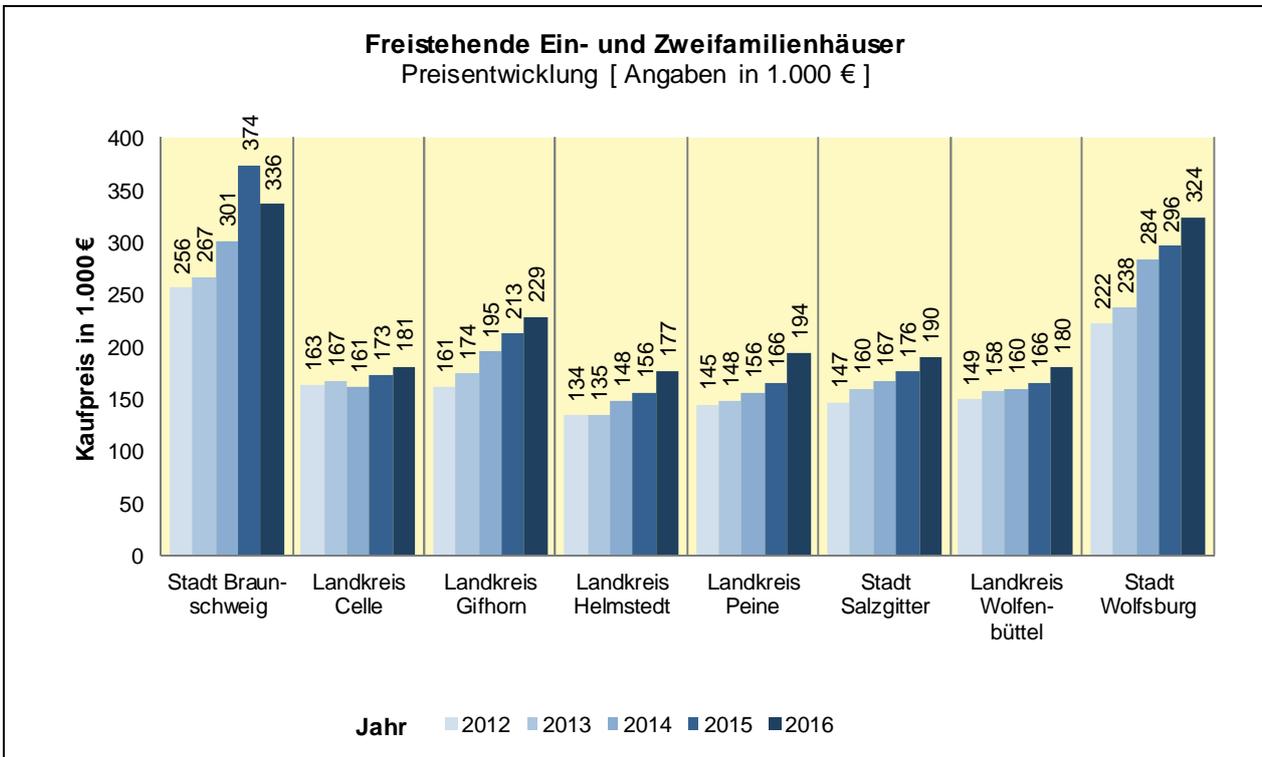
Landkreis Wolfenbüttel					
Verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	57 (66)	1877 (1862)	151 (157)	715 (545)	106.000 (83.000)
Baujahr 1946 bis 1969	117 (115)	1960 (1961)	143 (142)	1.204 (1.023)	170.000 (144.000)
Baujahr 1970 bis 1984	71 (73)	1976 (1976)	153 (154)	1.253 (1.212)	182.000 (180.000)
Baujahr 1985 bis 1999	37 (52)	1994 (1995)	160 (160)	1.499 (1.496)	230.000 (234.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	28 (24)	2004 (2003)	142 (164)	2.044 (1.765)	291.000 (279.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	3 (7)	* (2014)	* (109)	* (2.179)	* (234.000)

Stadt Wolfsburg					
Verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	6 (7)	1914 (1861)	161 (179)	1.679 (1.269)	248.000 (223.000)
Baujahr 1946 bis 1969	48 (49)	1961 (1962)	140 (136)	2.040 (1.858)	286.000 (251.000)
Baujahr 1970 bis 1984	45 (39)	1975 (1975)	150 (159)	2.089 (1.900)	306.000 (286.000)
Baujahr 1985 bis 1999	17 (15)	1994 (1993)	142 (139)	2.480 (2.325)	337.000 (319.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	29 (30)	2006 (2005)	158 (147)	2.741 (2.661)	424.000 (388.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	0 (1)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

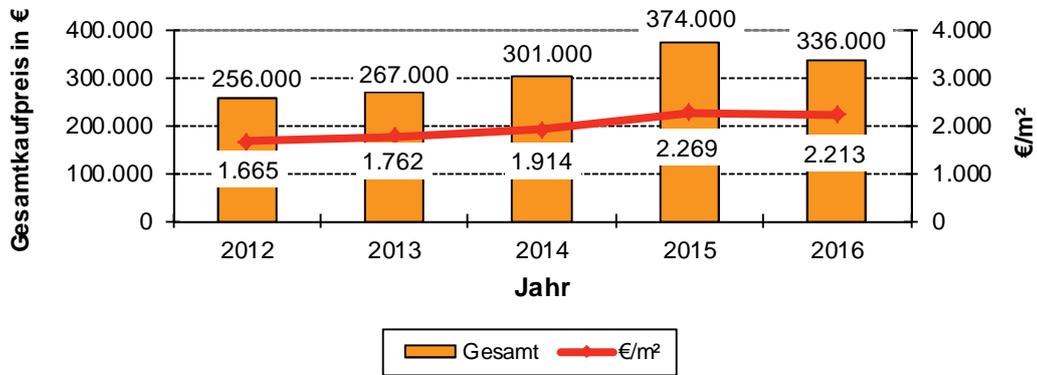
9.2.2 Preisentwicklung

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

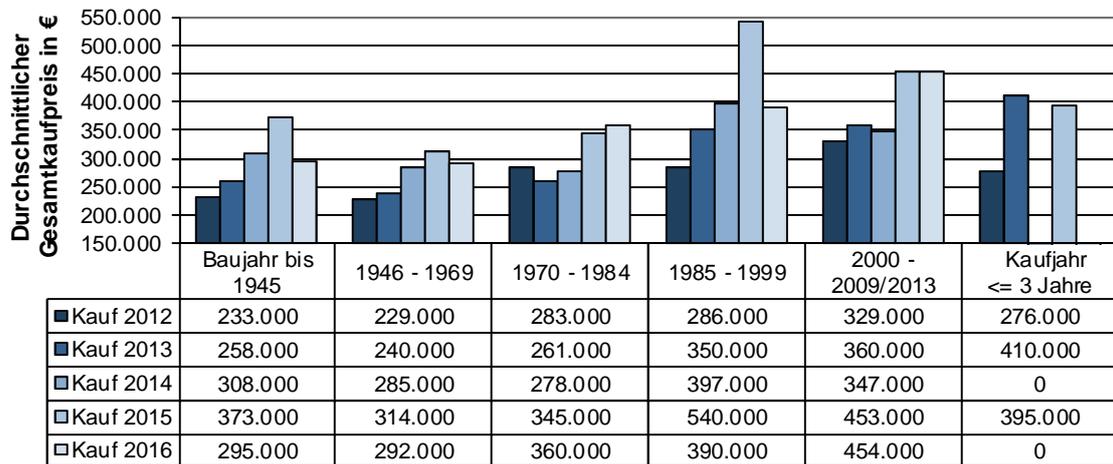


Stadt Braunschweig

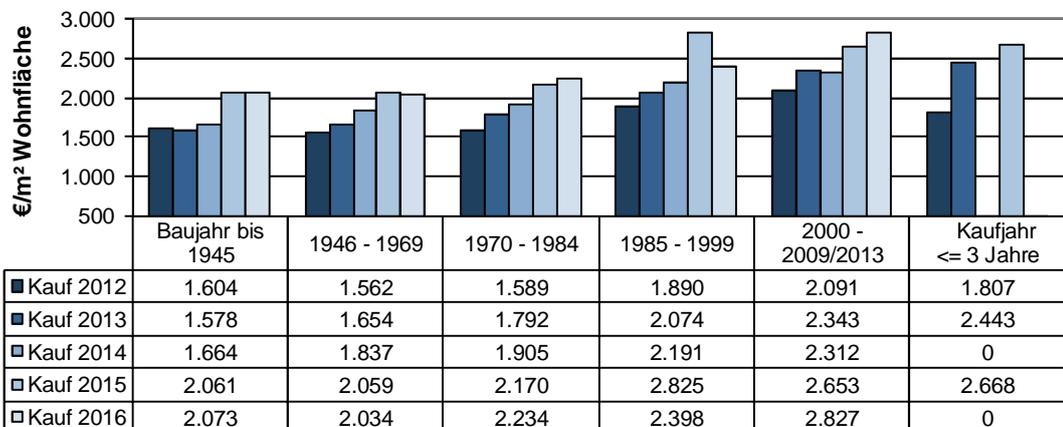
Preisentwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser



Aufteilung nach Baujahrsklassen



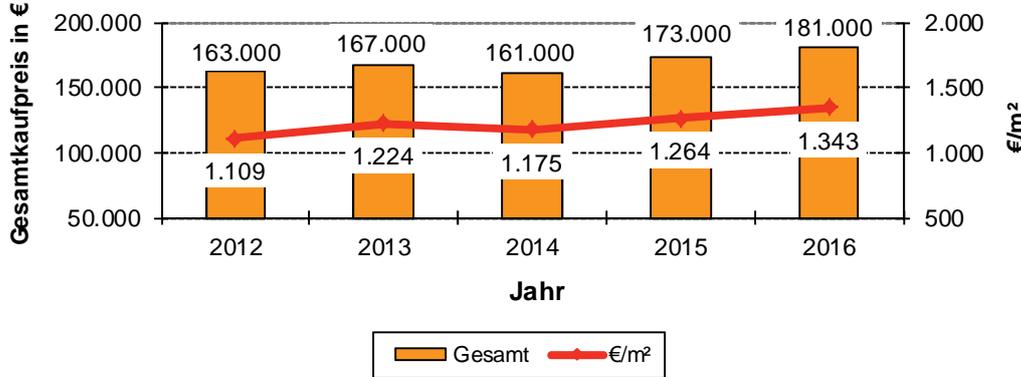
Aufteilung nach Baujahrsklassen



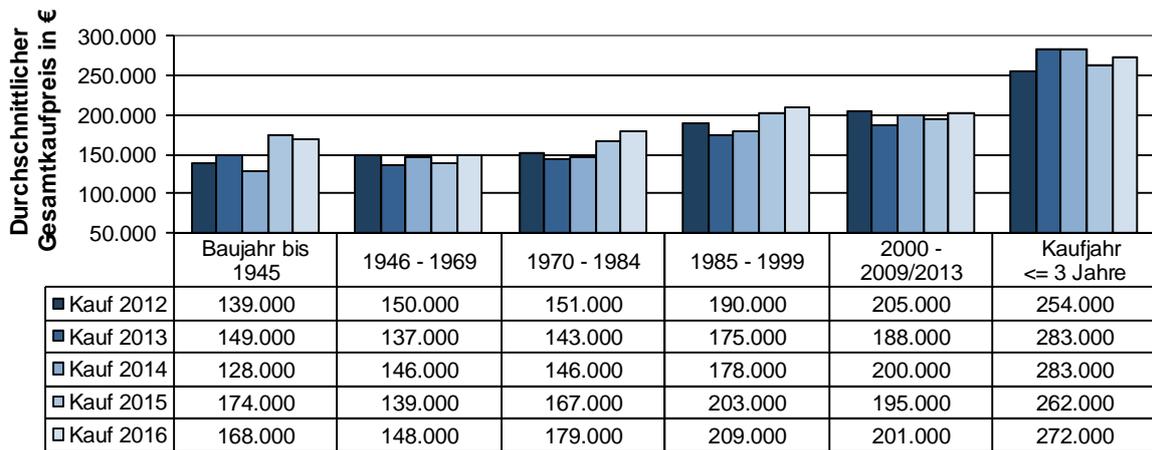
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Celle

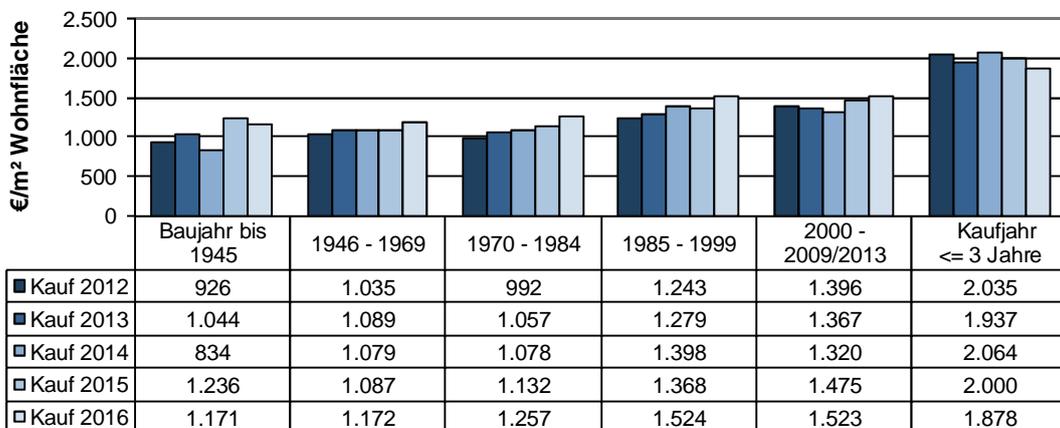
Preisentwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser



Aufteilung nach Baujahrsklassen



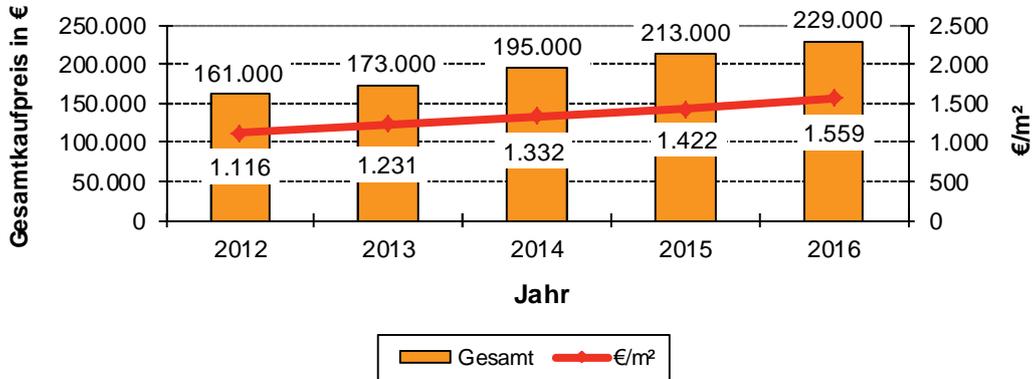
Aufteilung nach Baujahrsklassen



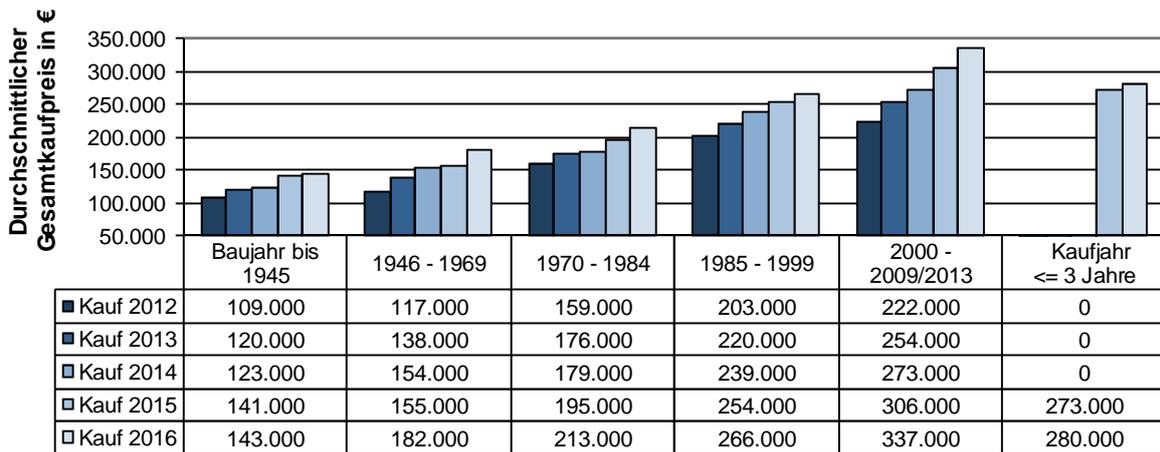
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Gifhorn

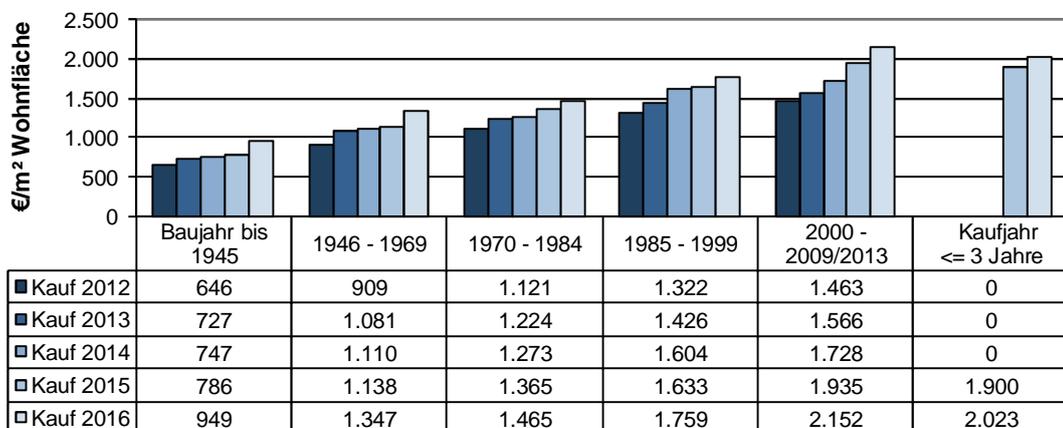
Preisentwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser



Aufteilung nach Baujahrsklassen



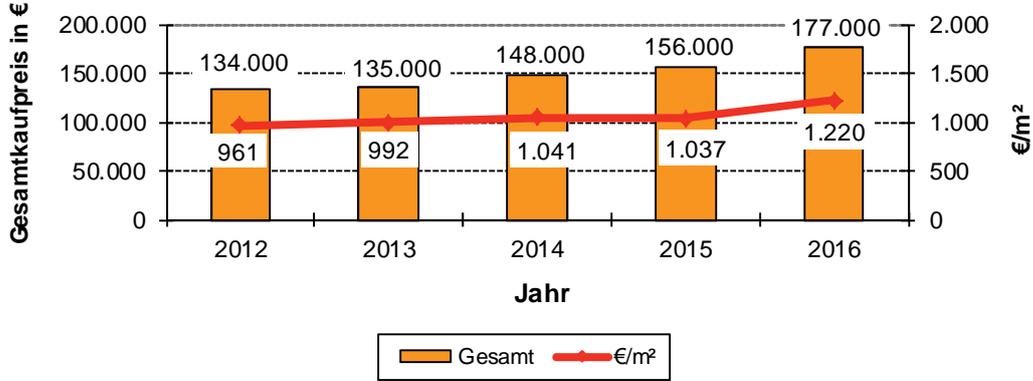
Aufteilung nach Baujahrsklassen



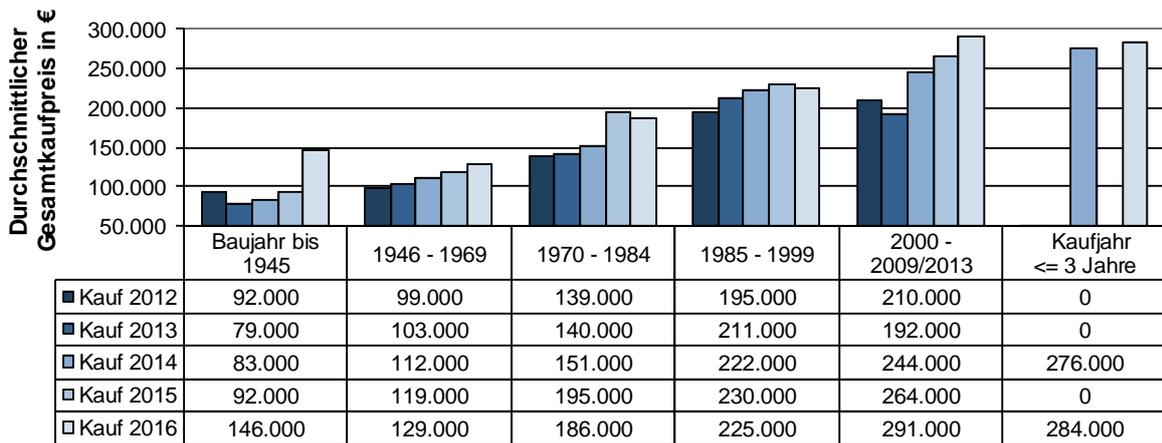
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Helmstedt

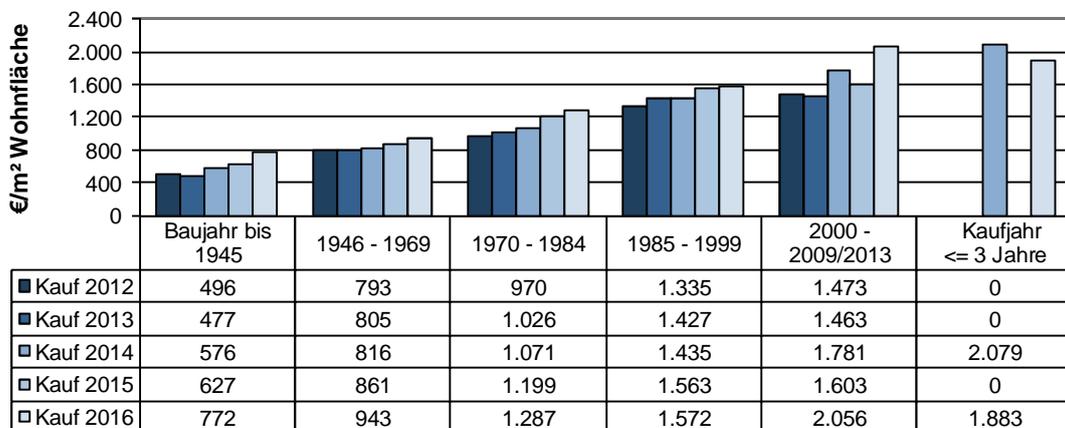
Preisentwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser



Aufteilung nach Baujahrsklassen



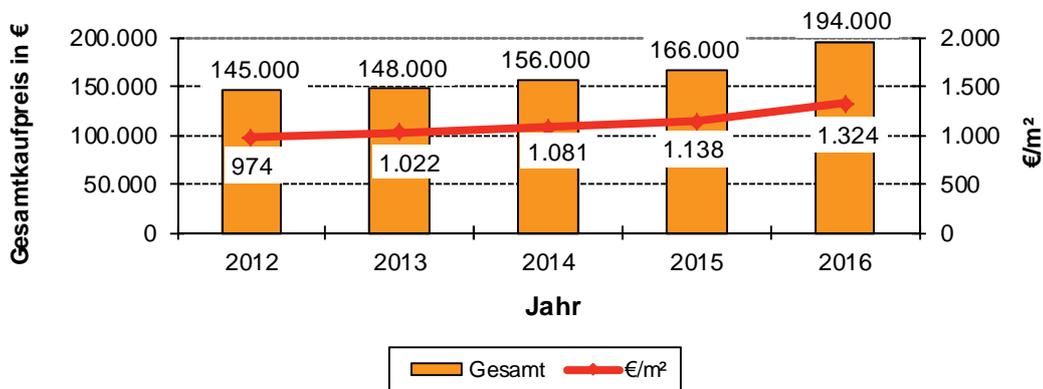
Aufteilung nach Baujahrsklassen



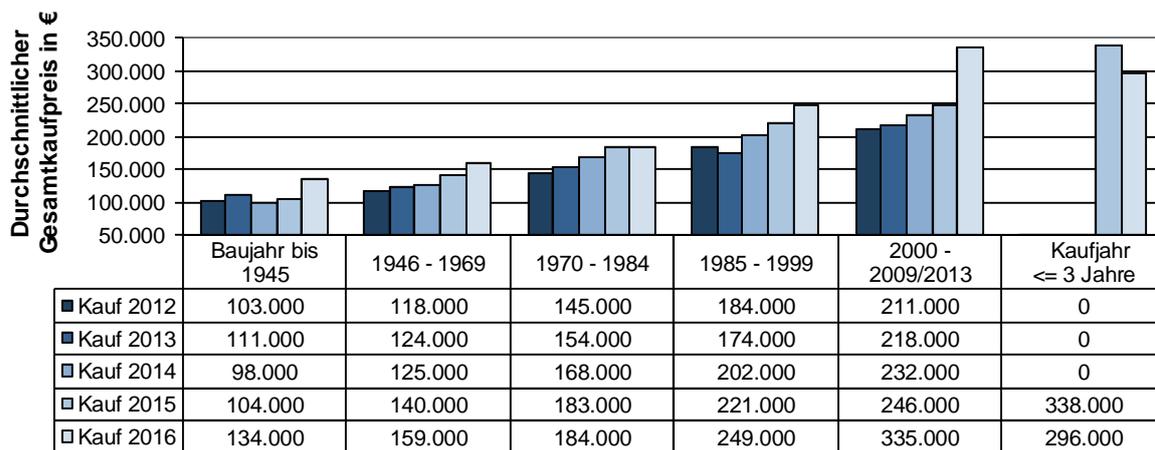
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Peine

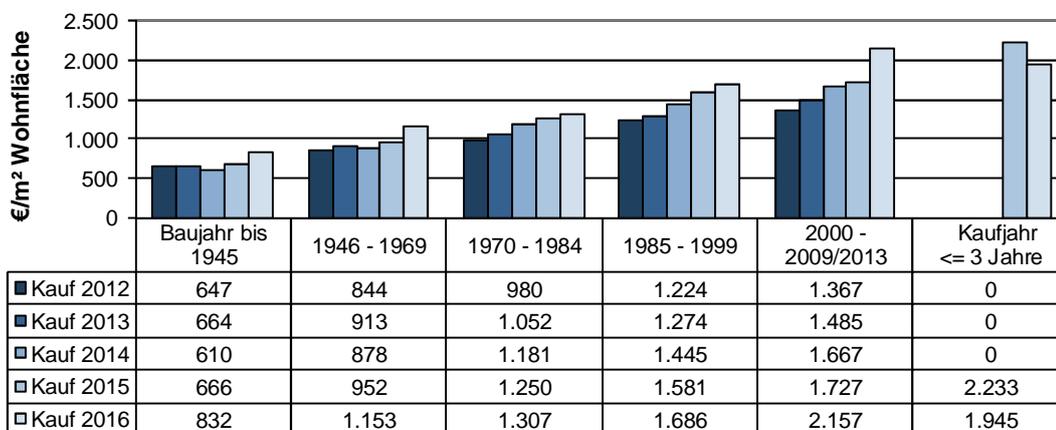
Preisentwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser



Aufteilung nach Baujahrsklassen



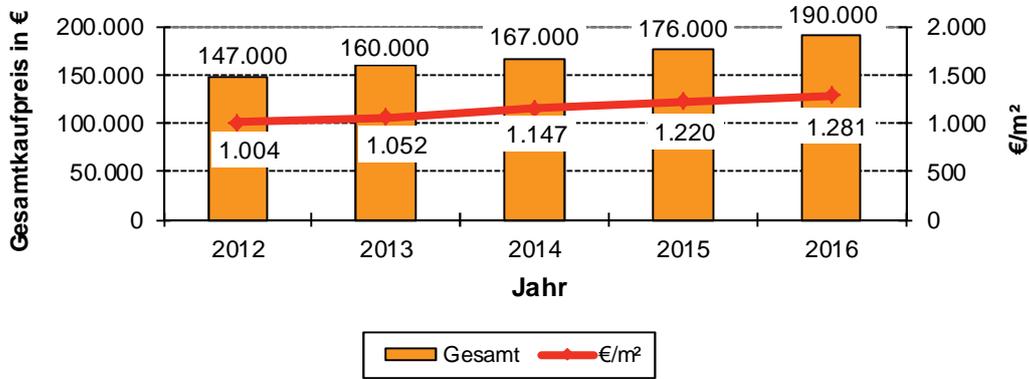
Aufteilung nach Baujahrsklassen



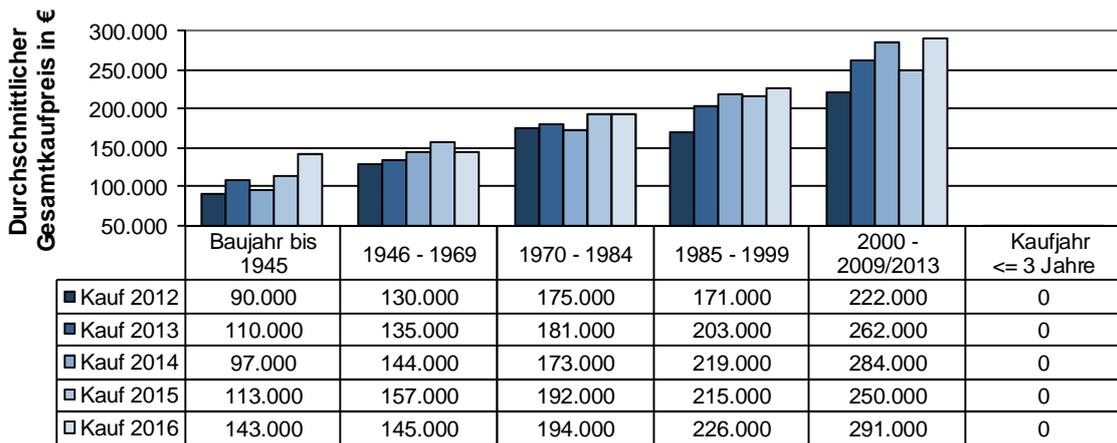
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Stadt Salzgitter

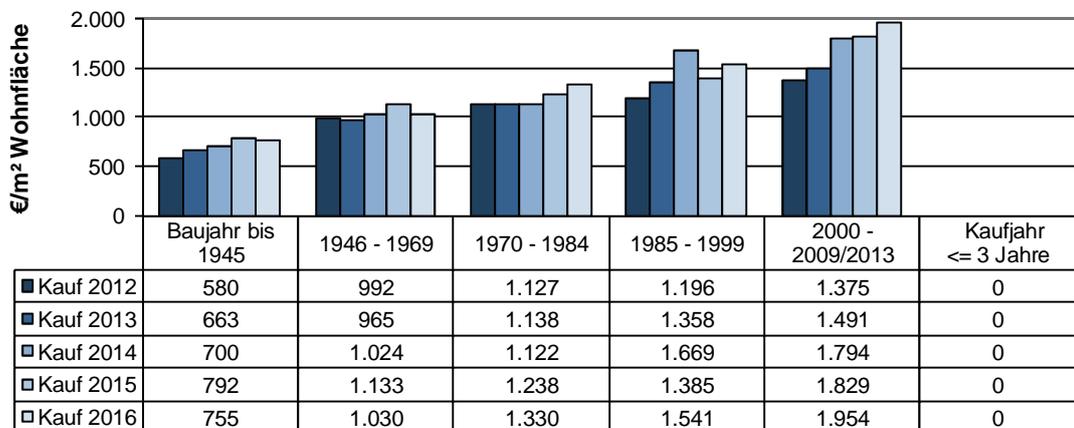
**Preisentwicklung freistehender
Ein- und Zweifamilienhäuser**



Aufteilung nach Baujahrsklassen



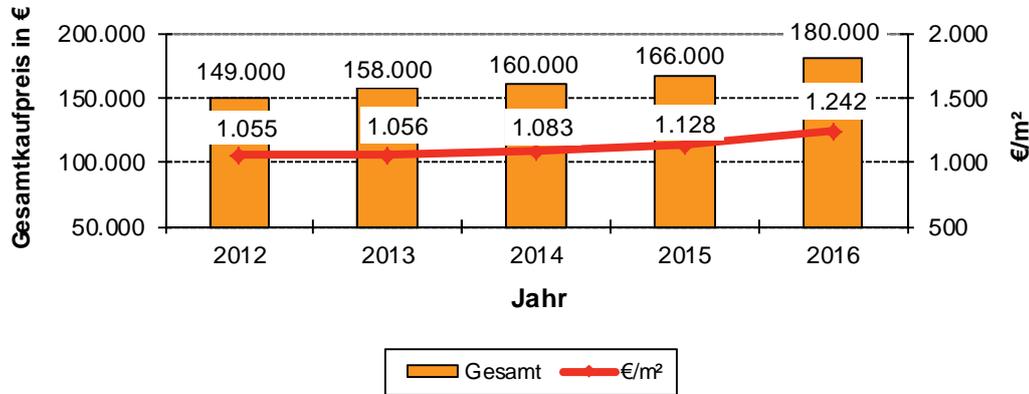
Aufteilung nach Baujahrsklassen



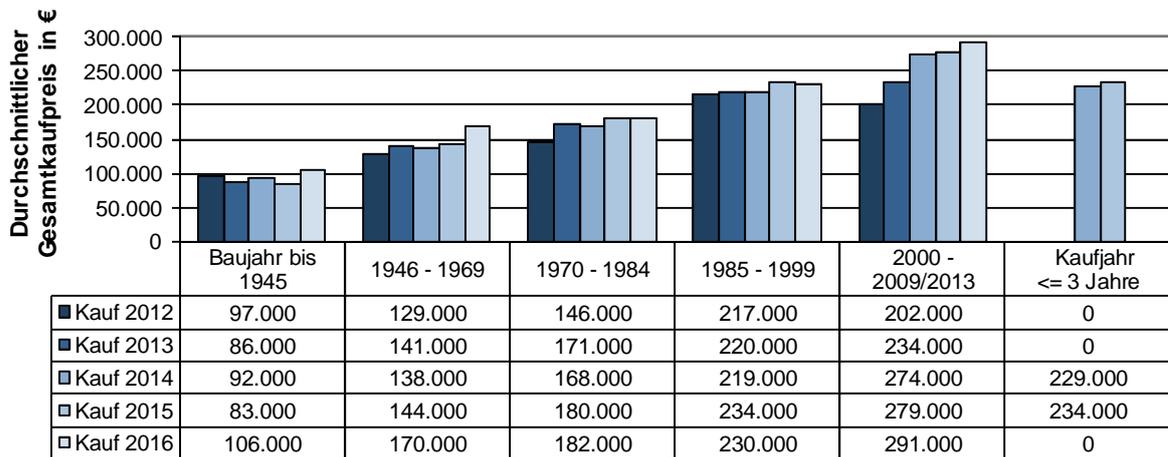
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Wolfenbüttel

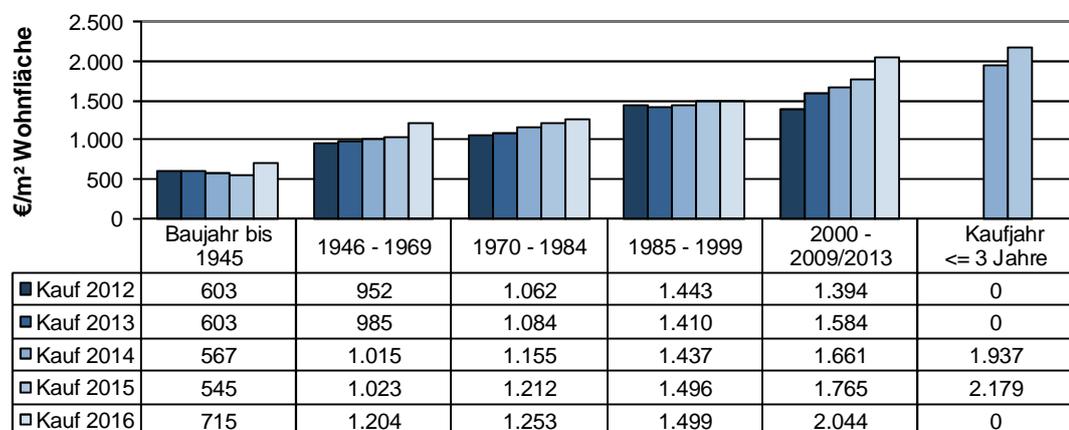
Preisentwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser



Aufteilung nach Baujahrsklassen



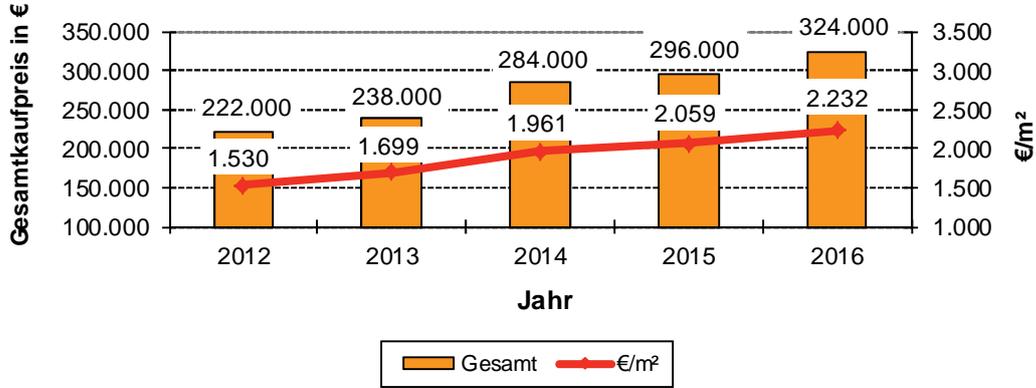
Aufteilung nach Baujahrsklassen



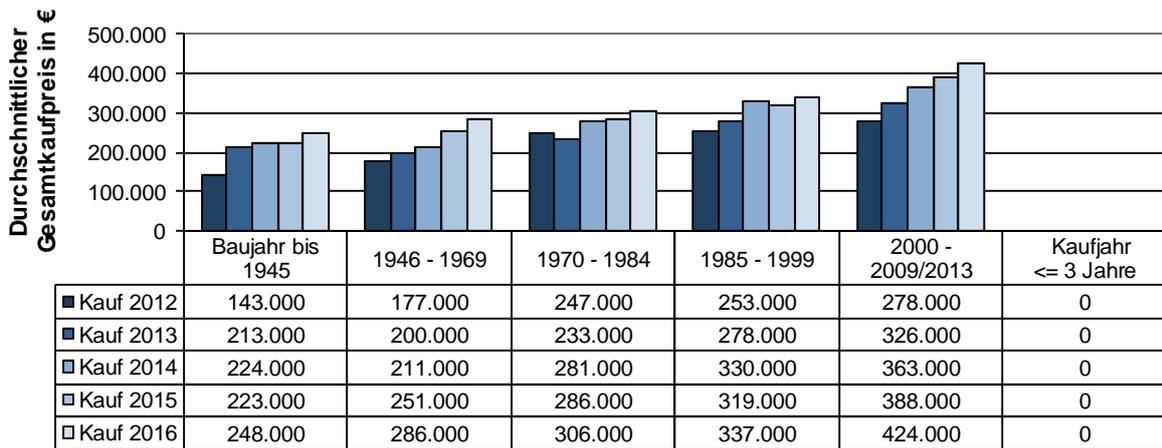
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Stadt Wolfsburg

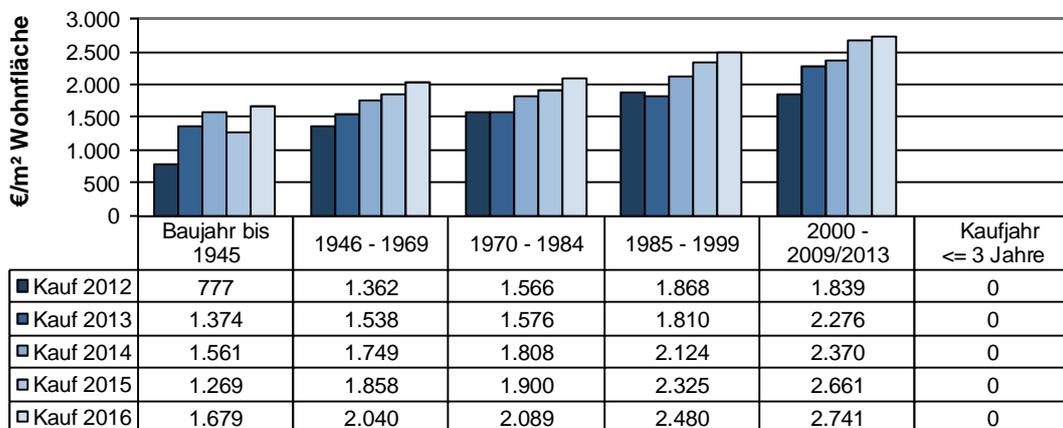
Preisentwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser



Aufteilung nach Baujahrsklassen



Aufteilung nach Baujahrsklassen



0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

9.2.3 Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren

9.2.3.1 Sachwertfaktoren

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

In der vorliegenden Auswertung wurden für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der SW-RL (Anlage 1) bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten.

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

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

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

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

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

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

Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

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 15.000 €
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 denen 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.

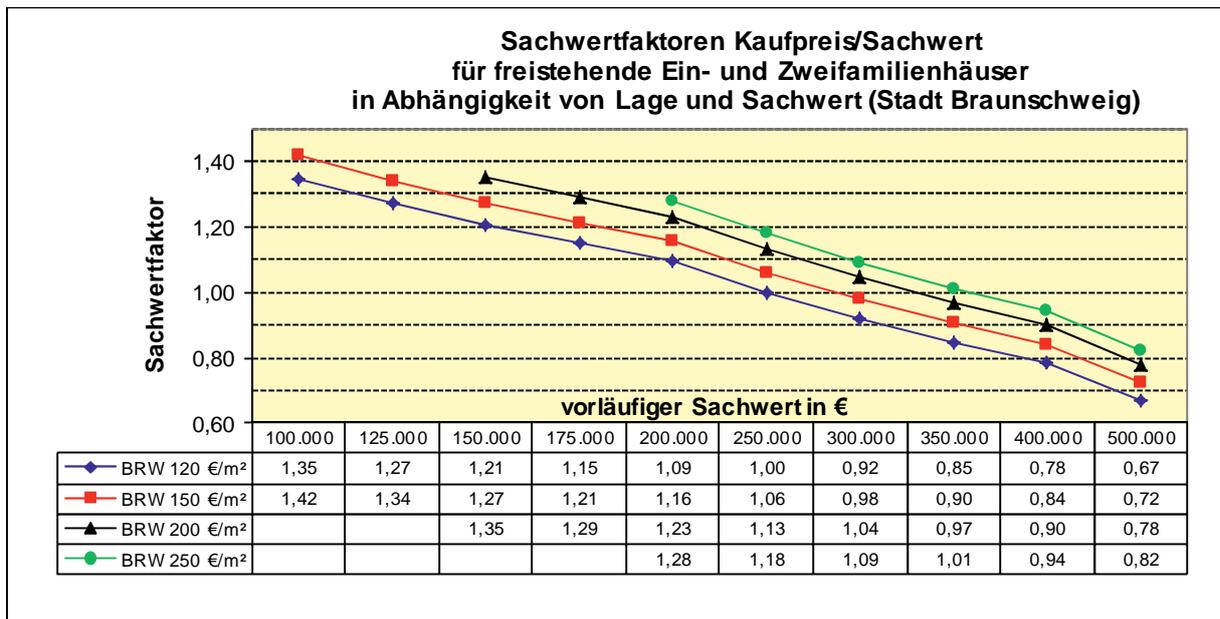
Stadt Braunschweig

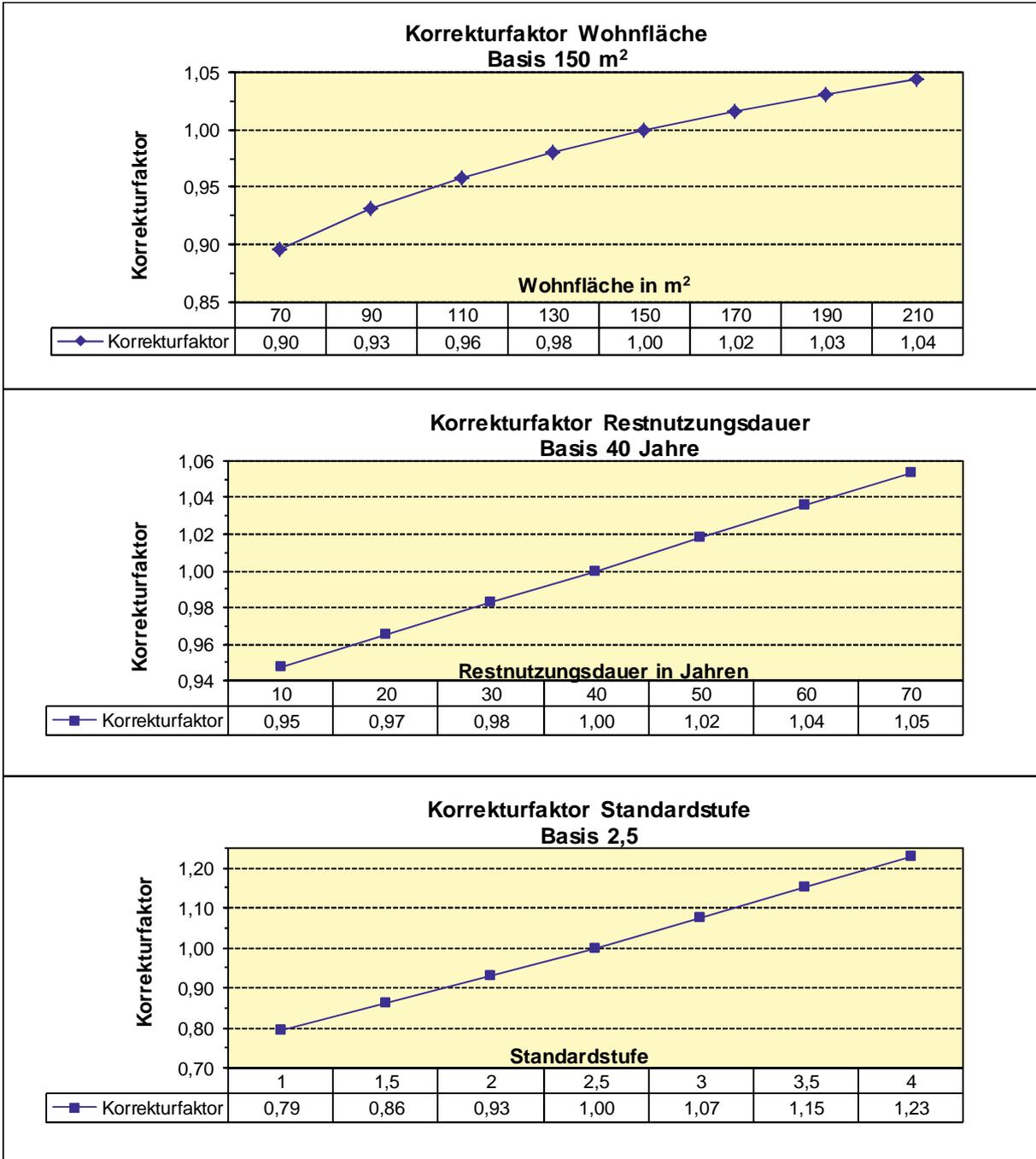
Für die **Stadt Braunschweig** umfasst die Stichprobe ca. 476 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Ende 2012 und Ende 2016. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2016	2014
Lage (Bodenrichtwert)	85 €/m ² - 285 €/m ²	160 €/m ²
Sachwert 2010	82.000 - 631.000 €	285.000 €
Restnutzungsdauer	13 - 69 Jahre	43 Jahre
Wohnfläche	59 m ² - 300 m ²	147 m ²
Standardstufe	1 - 4,8	2,9

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

- der Bodenrichtwert
- das vorläufige Sachwertniveau
- die Wohnfläche
- die Restnutzungsdauer
- die Standardstufe





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

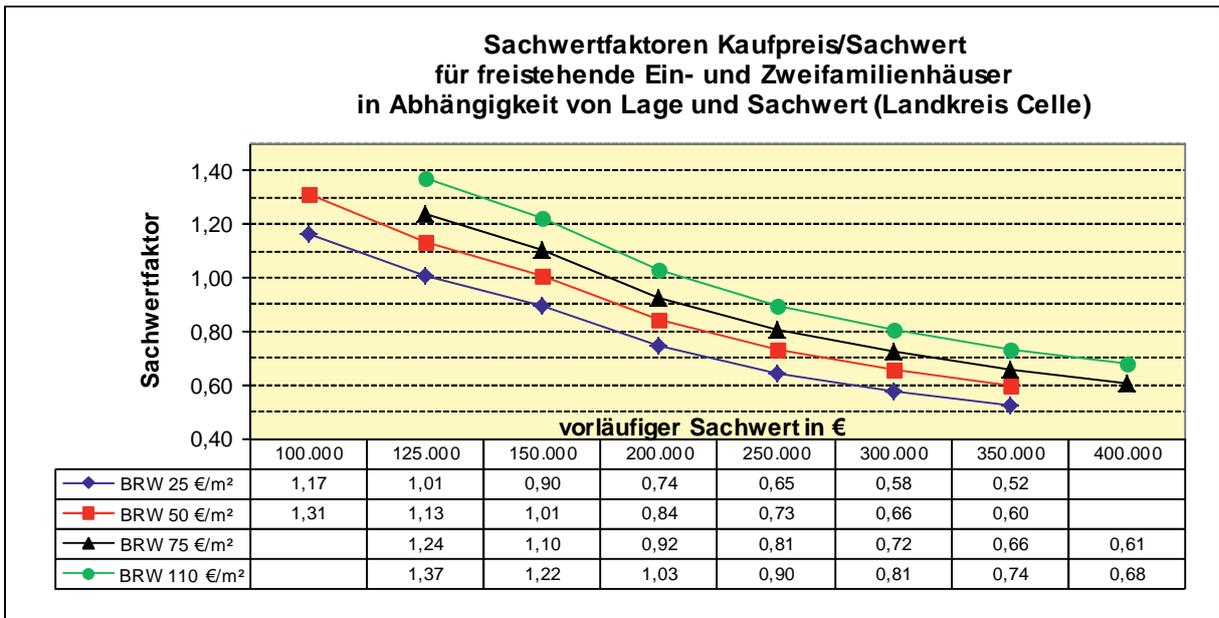
Landkreis Celle

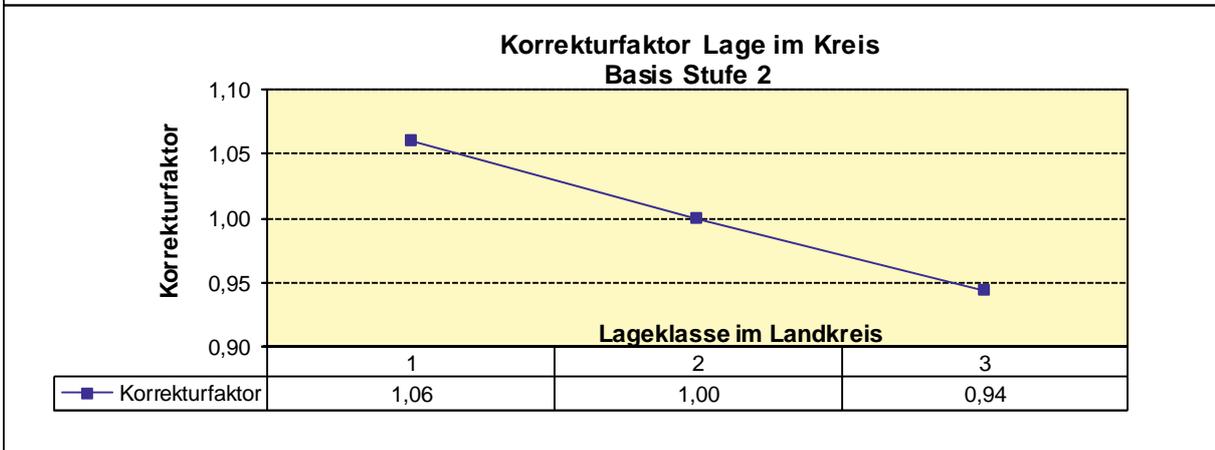
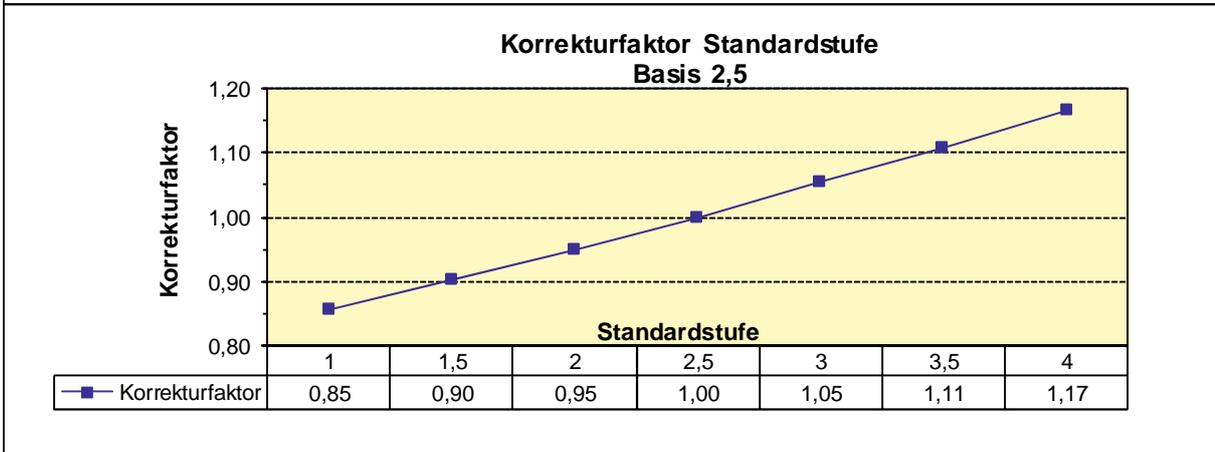
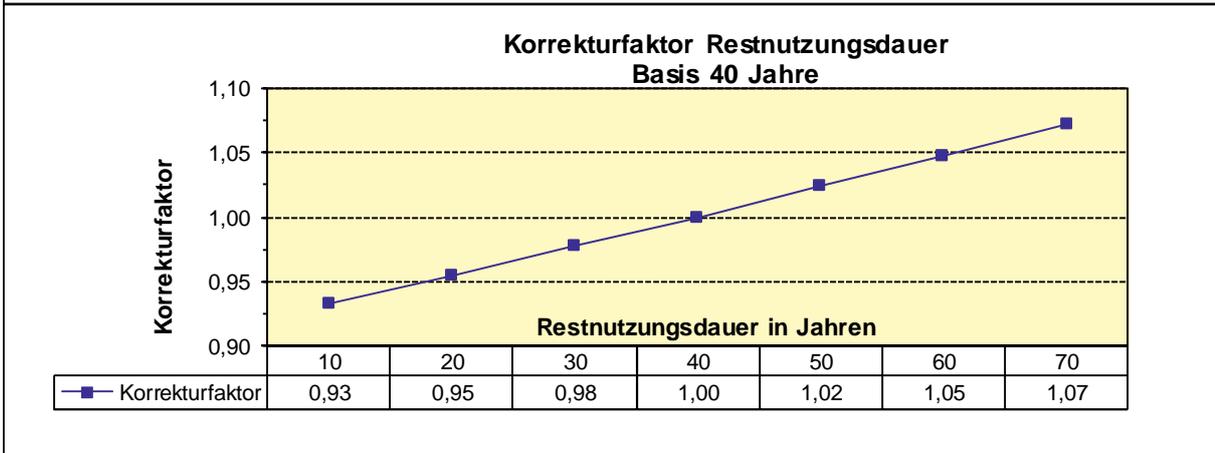
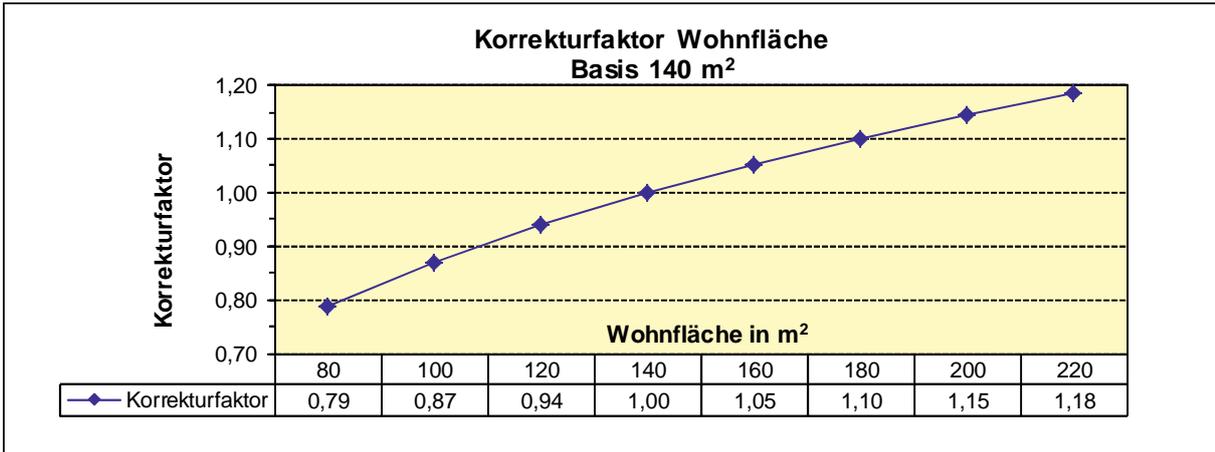
Für den **Landkreis Celle** umfasst die Stichprobe ca. 285 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Ende 2012 und Ende 2016. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2016	2015
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² - 140 €/m ²	60 €/m ²
Sachwert 2010	82.000 - 450.000 €	213.000 €
Restnutzungsdauer	4 - 70 Jahre	40 Jahre
Wohnfläche	70 m ² - 308 m ²	139 m ²
Standardstufe	1 - 4	2,8
Lageklassenfaktor	1	Stadt Celle
	2	Süd/Westkreis
	3	Nord/Ostkreis
		2

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

- der Bodenrichtwert
- das vorläufige Sachwertniveau
- die Wohnfläche
- die Restnutzungsdauer
- die Standardstufe
- die Lage im Kreis





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

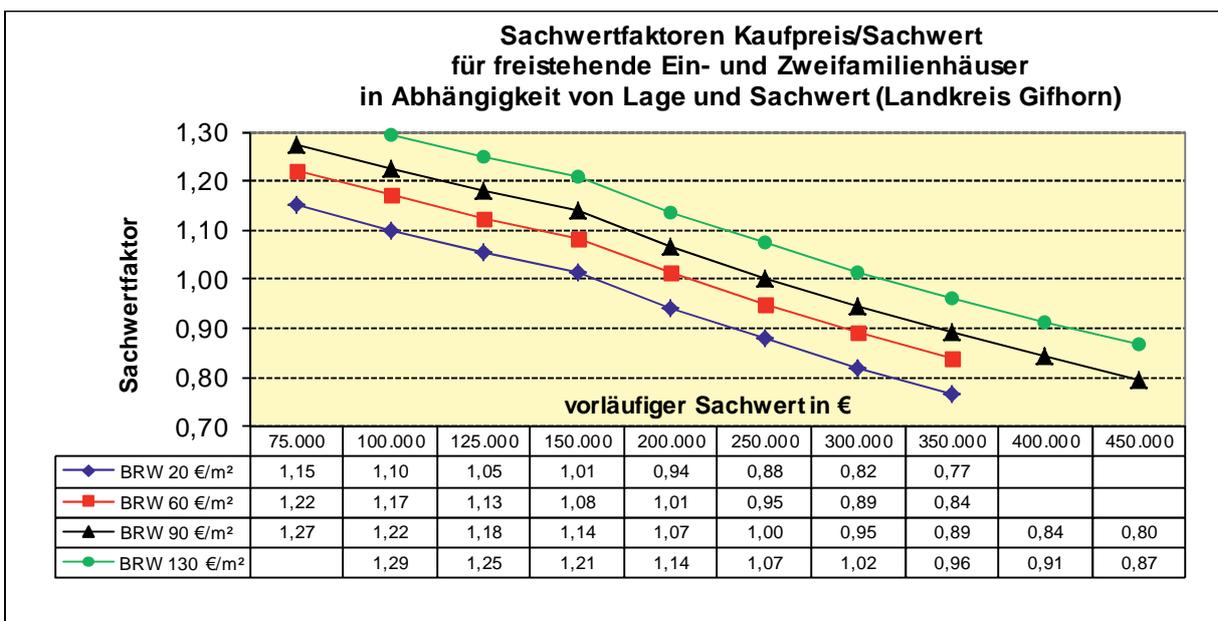
Landkreis Gifhorn

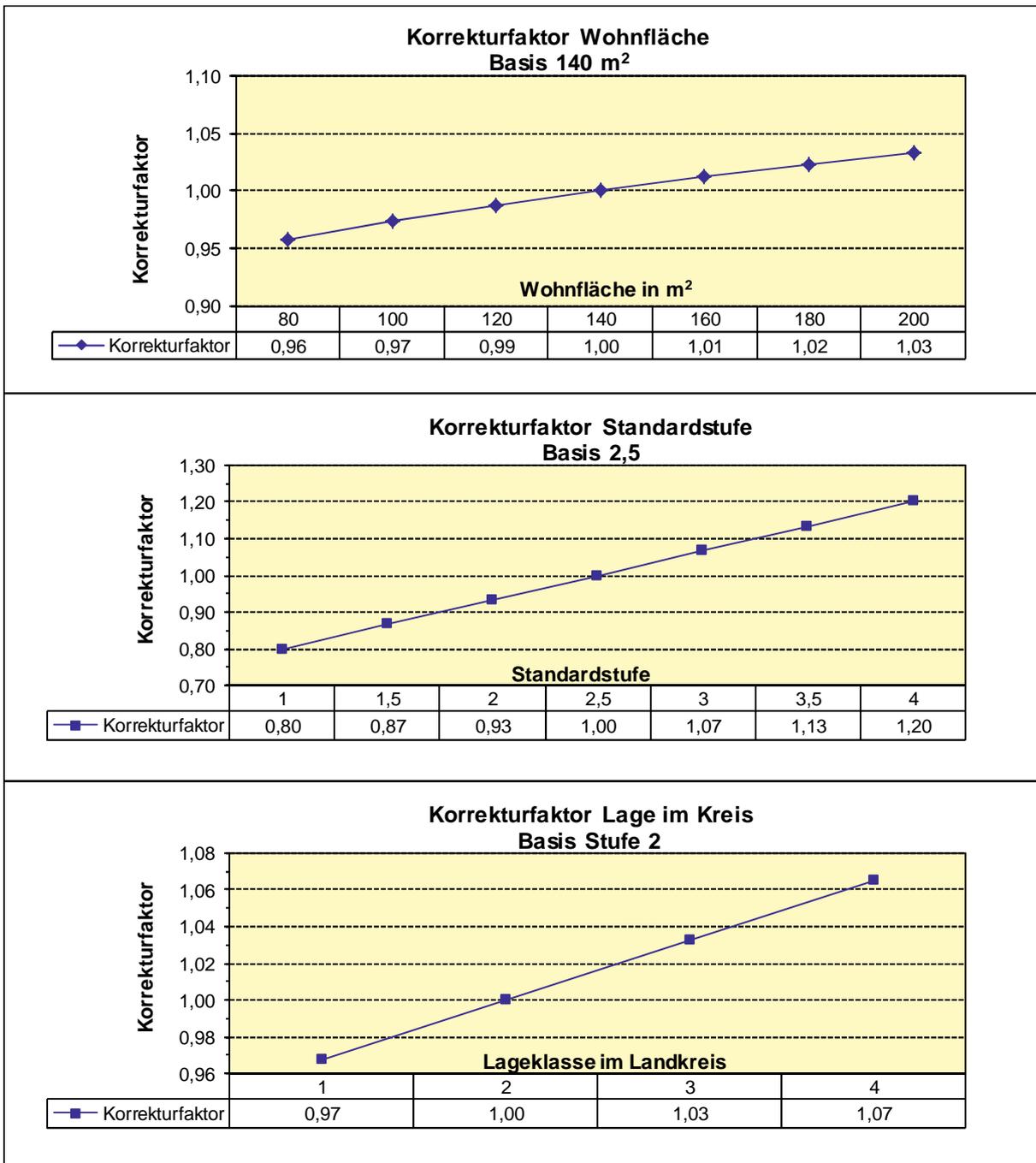
Für den **Landkreis Gifhorn** umfasst die Stichprobe ca. 905 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Ende 2012 und Ende 2016. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2016	2015
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 160 €/m ²	75 €/m ²
Sachwert 2010	46.000 - 620.000 €	232.000 €
Restnutzungsdauer	3 - 70 Jahre	37 Jahre
Wohnfläche	50 m ² - 340 m ²	150 m ²
Standardstufe	1 - 4	2,6
Lageklassenfaktor	1	Nordkreis
	2	Raum Gifhorn-Wolfsburg
	3	Südkreis
	4	Stadt Gifhorn
		2

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

- der Bodenrichtwert
- das vorläufige Sachwertniveau
- die Wohnfläche
- die Standardstufe
- die Lage im Kreis





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

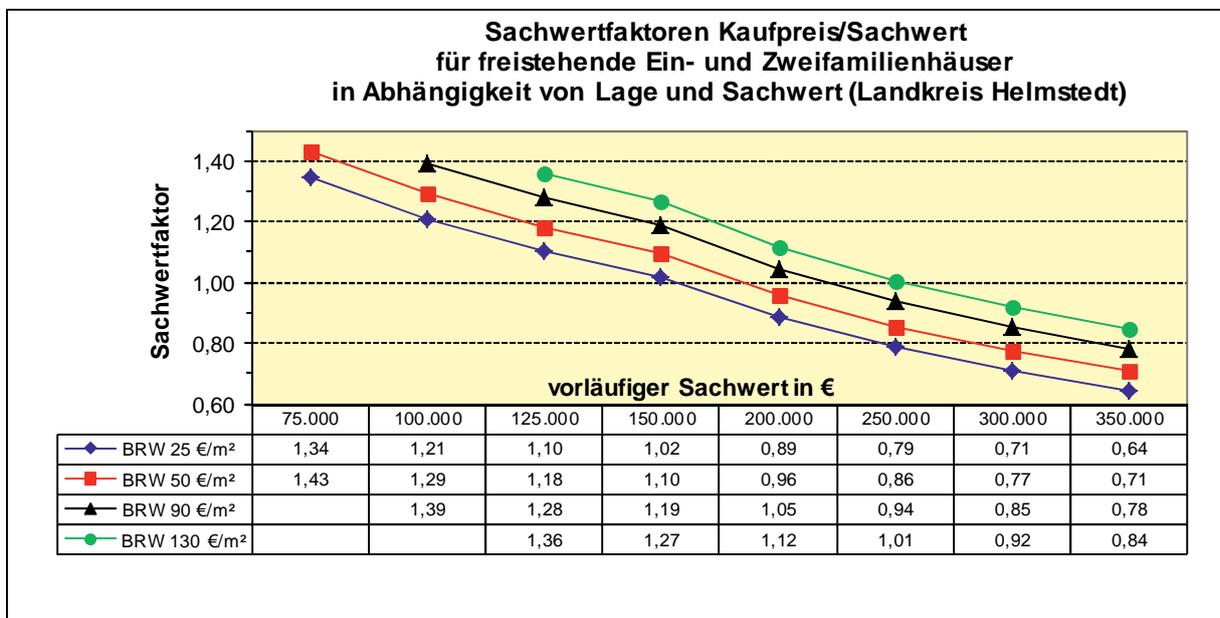
Landkreis Helmstedt

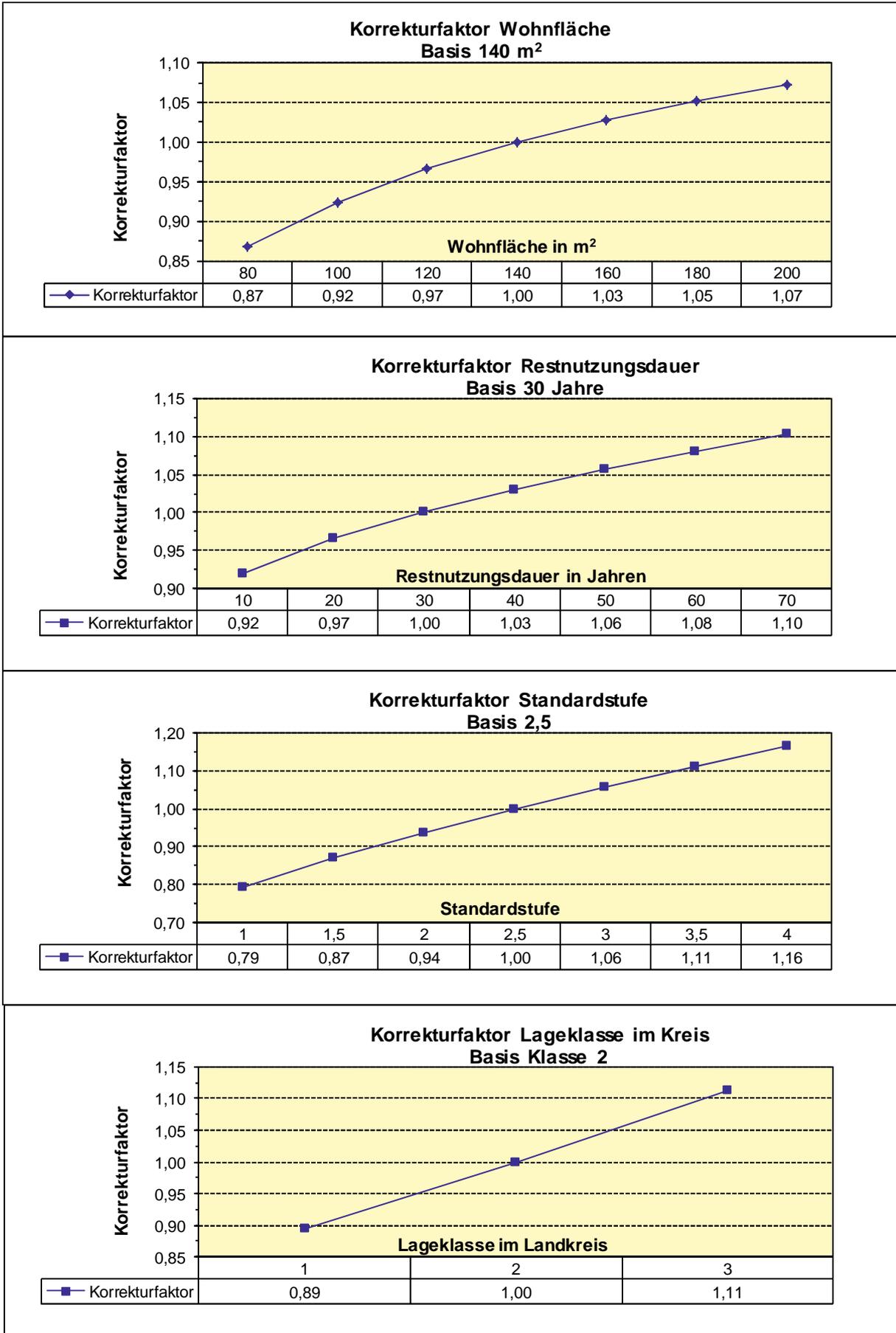
Für den **Landkreis Helmstedt** umfasst die Stichprobe ca. 545 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Ende 2012 und Ende 2016. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich		Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2016		2014
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² - 145 €/m ²		55 €/m ²
Sachwert 2010	65.000 - 510.000 €		185.000 €
Restnutzungsdauer	4 - 70 Jahre		31 Jahre
Wohnfläche	60 m ² - 300 m ²		140 m ²
Standardstufe	1 - 4		2,4
Lageklassenfaktor	1	Südkreis, Schöningen, Büddenstedt	2
	2	Helmstedt, Königslutter	
	3	Lehre, Velpke	

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

- der Bodenrichtwert
- das vorläufige Sachwertniveau
- die Wohnfläche
- die Restnutzungsdauer
- die Standardstufe
- der Lageklassenfaktor





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Peine

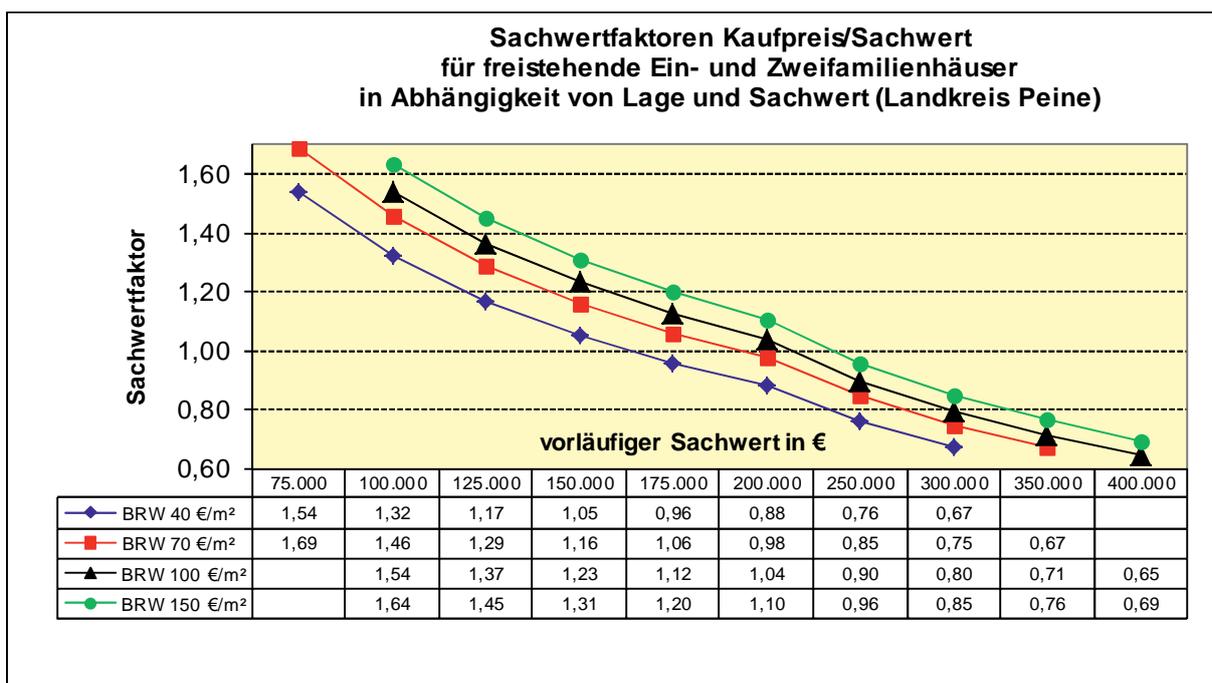
Für den **Landkreis Peine** umfasst die Stichprobe zwischen Ende 2012 und Ende 2016 ca. 935 Kauffälle. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Wohnflächen bzw. Bodenrichtwerte berücksichtigt.

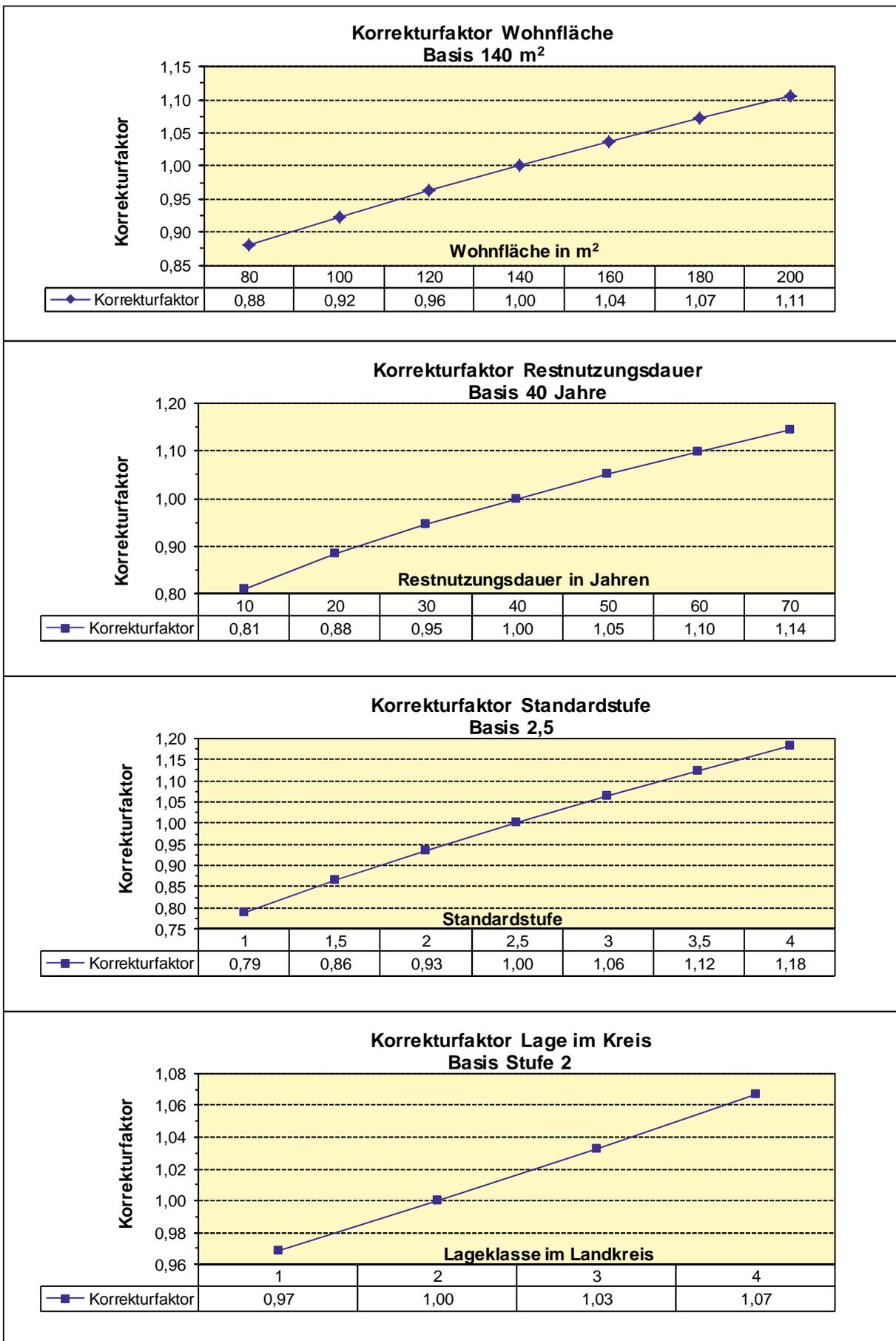
Für den **Landkreis Peine** lässt sich die Stichprobe wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich		Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2016		2014
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² - 180 €/m ²		70 €/m ²
Sachwert 2010	40.000 - 490.000 €		200.000 €
Restnutzungsdauer	10 - 66 Jahre		35 Jahre
Wohnfläche	80 m ² - 230 m ²		141 m ²
Standardstufe	1 - 4		2,4
Lageklassenfaktor	1	Hohenhameln, Lengede, Lahstedt, Ilsede	2
	2	Edemissen, Ortsteile Peine	
	3	Vechelde, Wendeburg	
	4	Stadt Peine, OT Vöhrum+Stederdorf	

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

- der Bodenrichtwert
- das vorläufige Sachwertniveau
- die Wohnfläche
- die Restnutzungsdauer
- die Standardstufe
- der Lageklassenfaktor





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

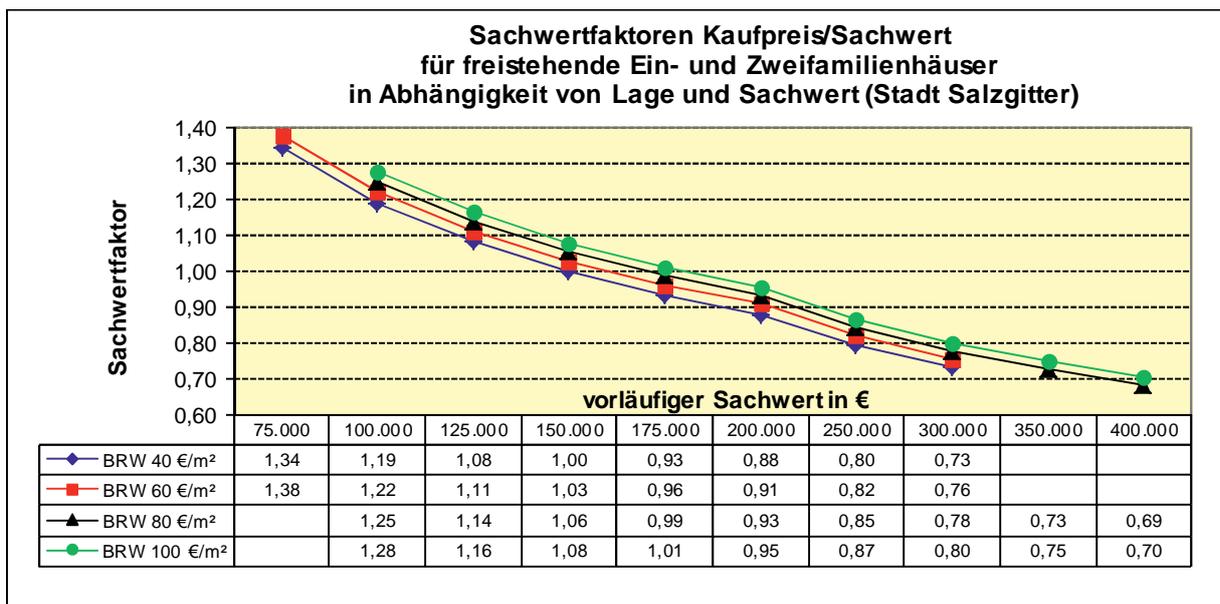
Stadt Salzgitter

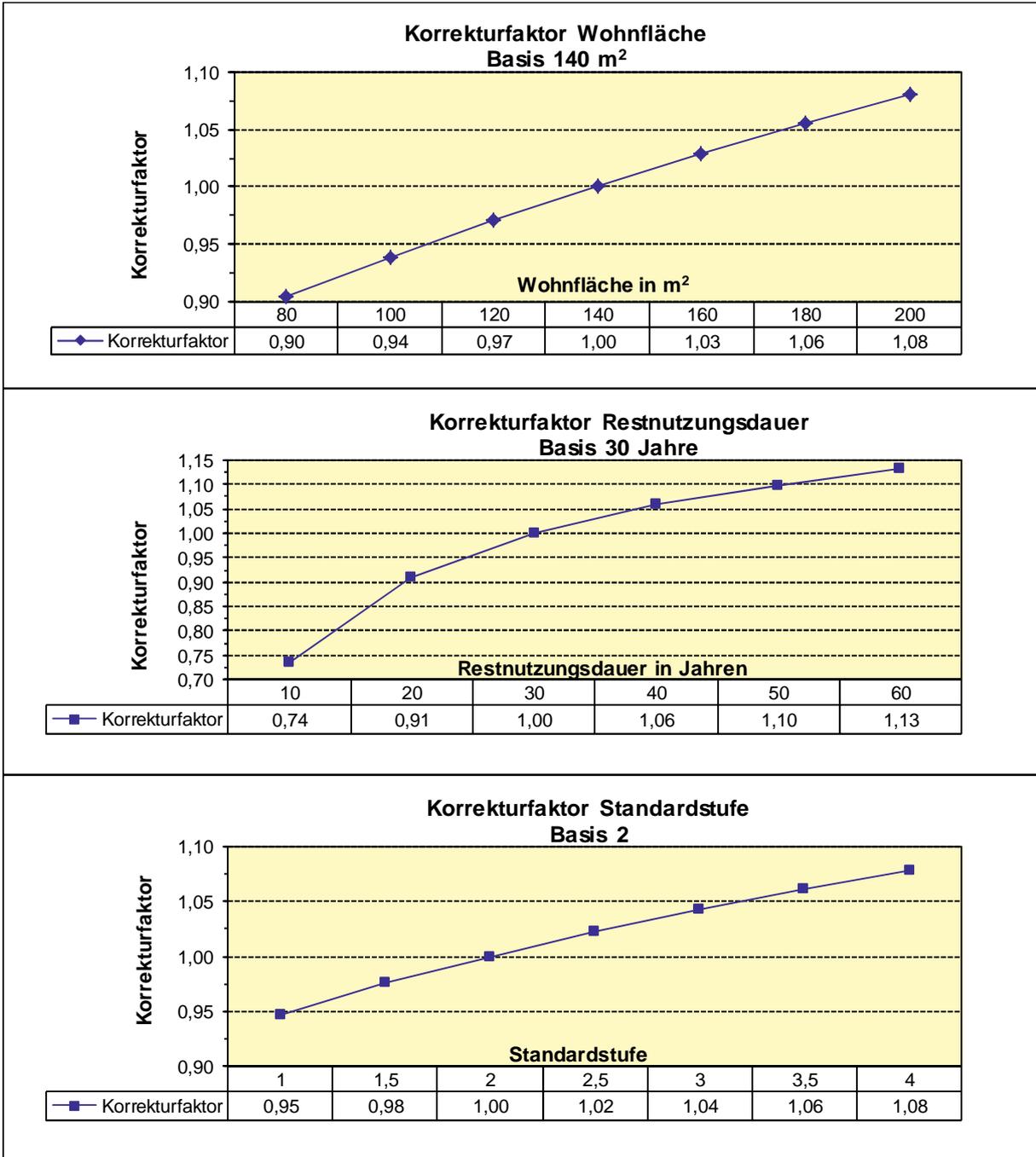
Für die **Stadt Salzgitter** umfasst die Stichprobe ca. 384 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Ende 2012 und Ende 2016. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2016	2014
Lage (Bodenrichtwert)	26 €/m ² - 125 €/m ²	70 €/m ²
Sachwert 2010	58.000 - 460.000 €	190.000 €
Restnutzungsdauer	10 - 66 Jahre	33 Jahre
Wohnfläche	59 m ² - 250 m ²	143 m ²
Standardstufe	1 - 4	2,2

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

- der Bodenrichtwert
- das vorläufige Sachwertniveau
- die Wohnfläche
- die Restnutzungsdauer
- die Standardstufe





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Stadt Wolfenbüttel, Cremlingen, Hötzum, Sickte und Weddel

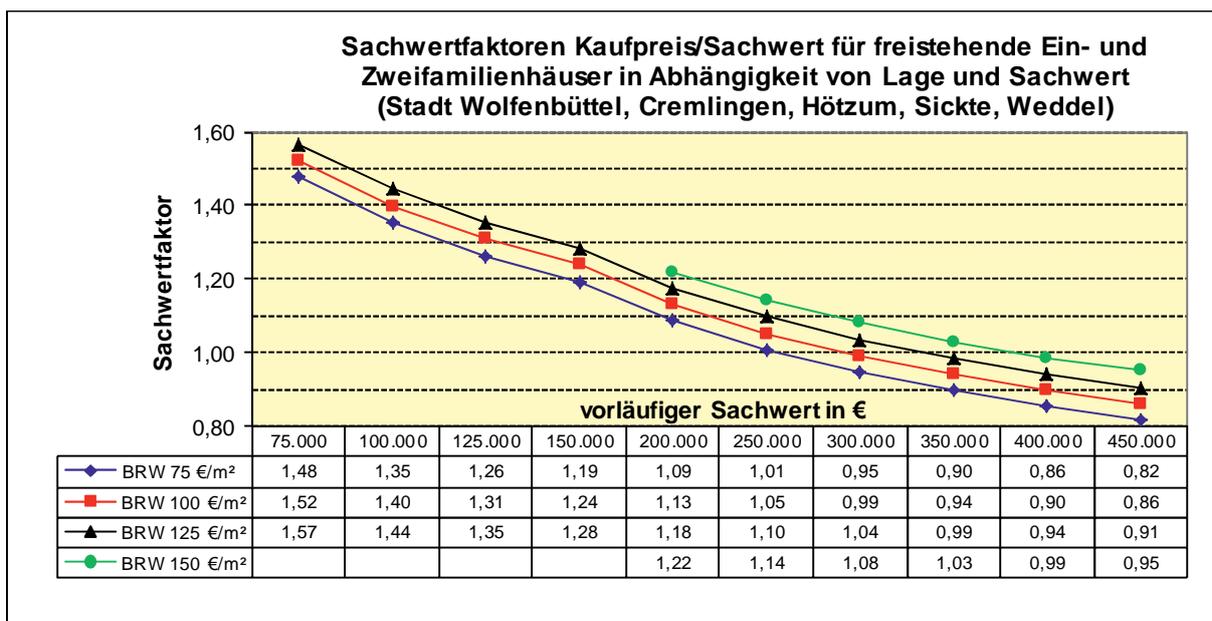
Für den **Landkreis Wolfenbüttel** ergeben sich die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser getrennt nach **Stadt Wolfenbüttel einschließlich der Orte Cremlingen, Hötzum, Sickte und Weddel und Landkreis Wolfenbüttel**. Die Stichproben umfassen zwischen Ende 2012 und Ende 2016 ca. 277 Kauffälle für das Stadtgebiet Wolfenbüttel einschließlich Cremlingen, Hötzum, Sickte und Weddel und ca. 413 Kaufverträge für das restliche Landkreisgebiet. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt.

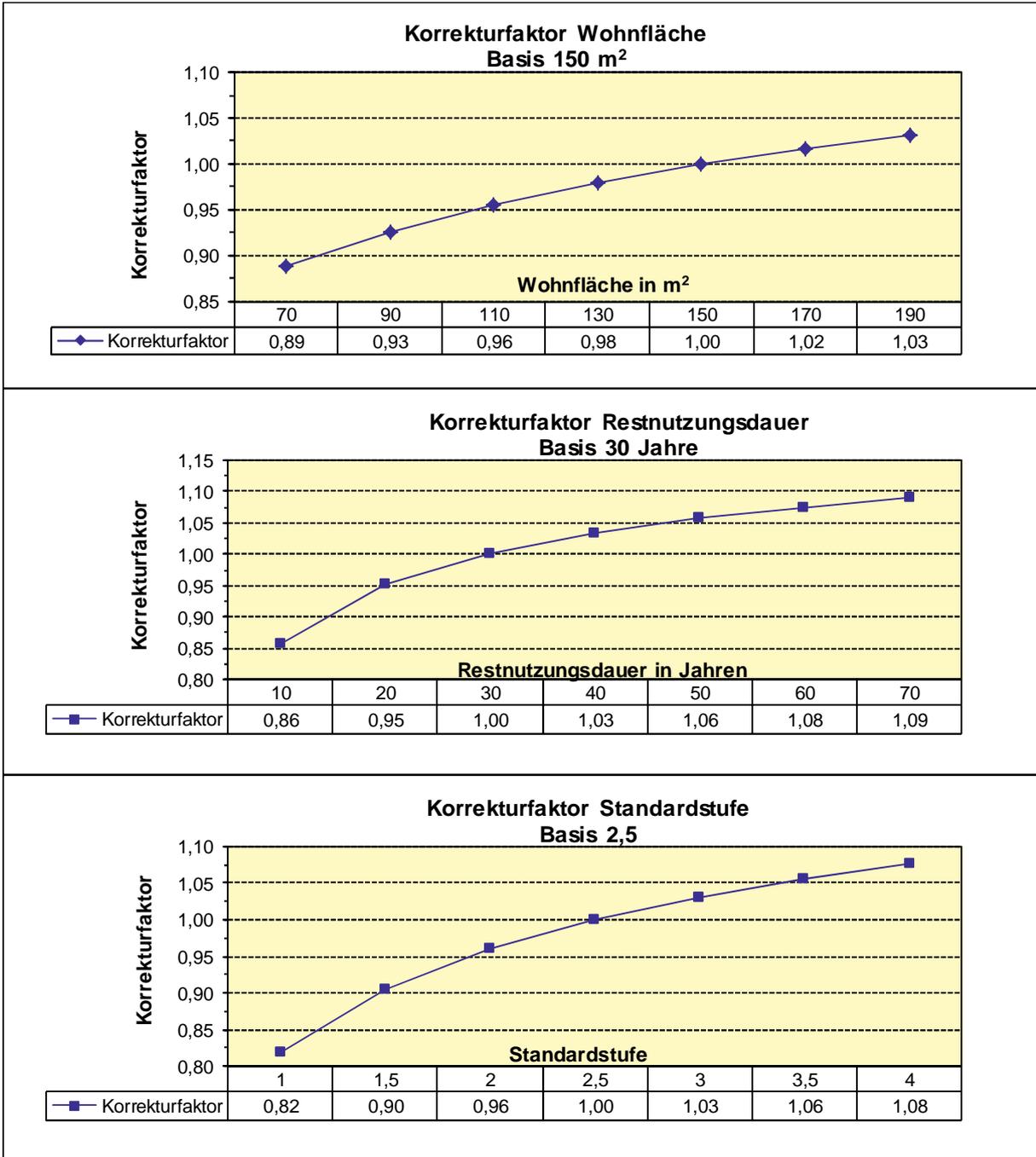
Die Stichprobe für die **Stadt Wolfenbüttel, Cremlingen, Hötzum, Sickte und Weddel** lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2016	2014
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 195 €/m ²	120 €/m ²
Sachwert 2010	60.000 - 570.000 €	232.000 €
Restnutzungsdauer	13 - 68 Jahre	36 Jahre
Wohnfläche	76 m ² - 250 m ²	146 m ²
Standardstufe	1 - 4,5	2,5

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

- der Bodenrichtwert
- das vorläufige Sachwertniveau
- die Wohnfläche
- die Restnutzungsdauer
- die Standardstufe





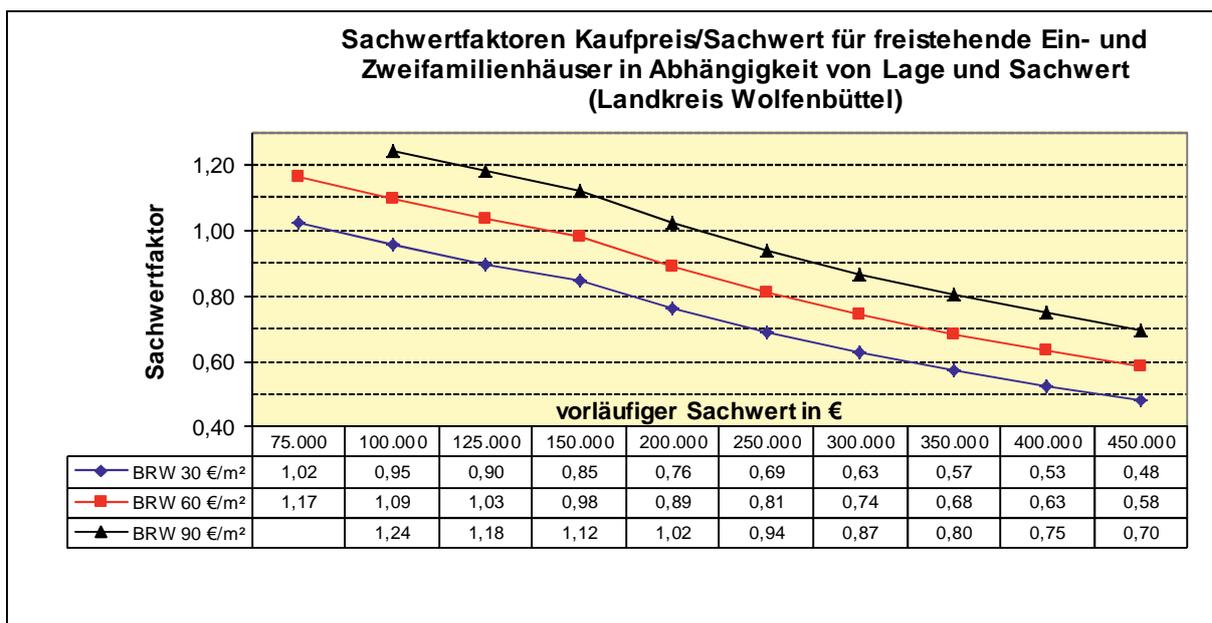
Landkreis Wolfenbüttel

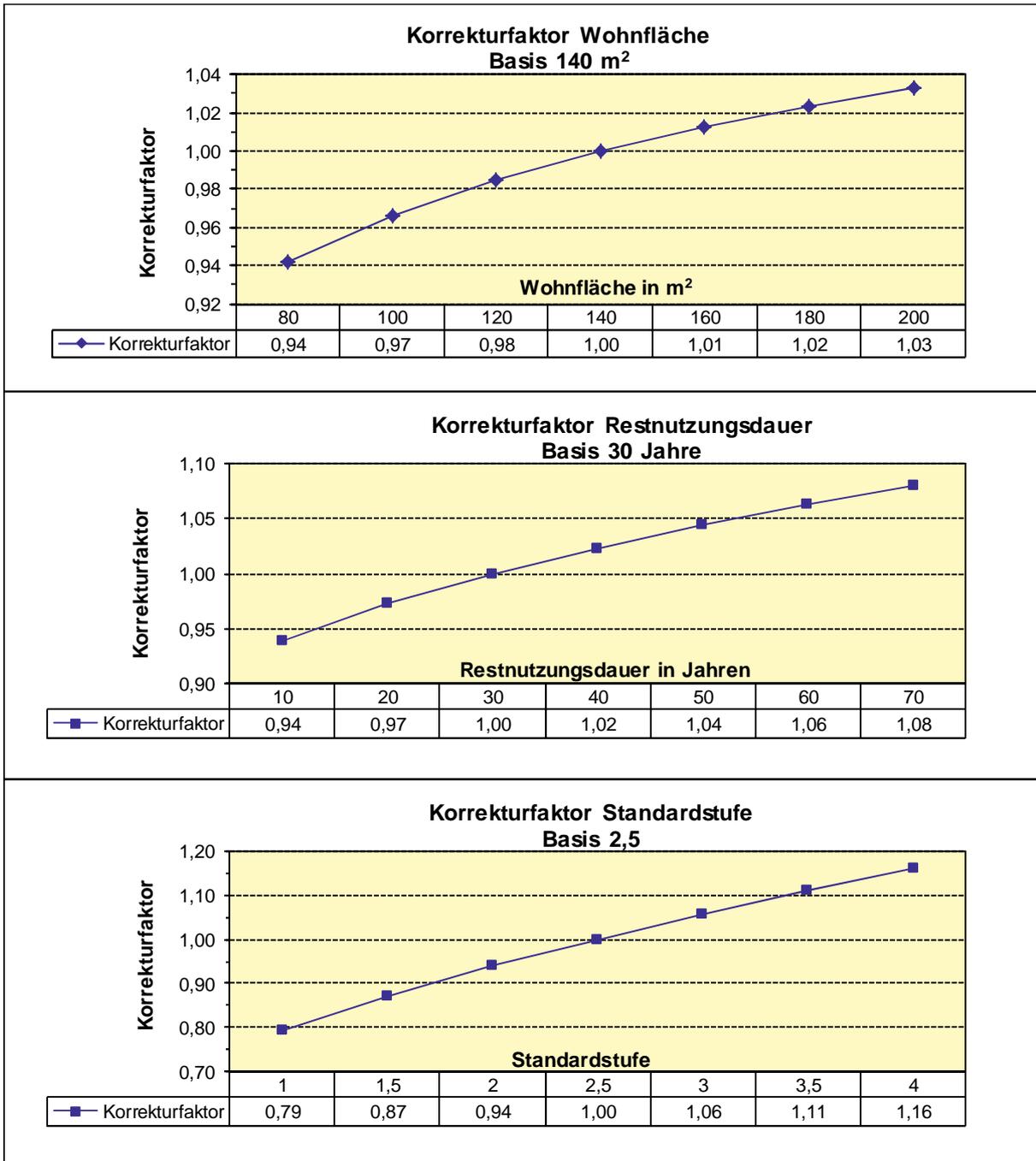
Für den **Landkreis Wolfenbüttel** lässt sich die Stichprobe wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2016	2015
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² - 100 €/m ²	60 €/m ²
Sachwert 2010	60.000 - 475.000 €	185.000 €
Restnutzungsdauer	10 - 66 Jahre	35 Jahre
Wohnfläche	74 m ² - 250 m ²	146 m ²
Standardstufe	1 - 4,0	2,3

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

- der Bodenrichtwert
- das vorläufige Sachwertniveau
- die Wohnfläche
- die Restnutzungsdauer
- die Standardstufe





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

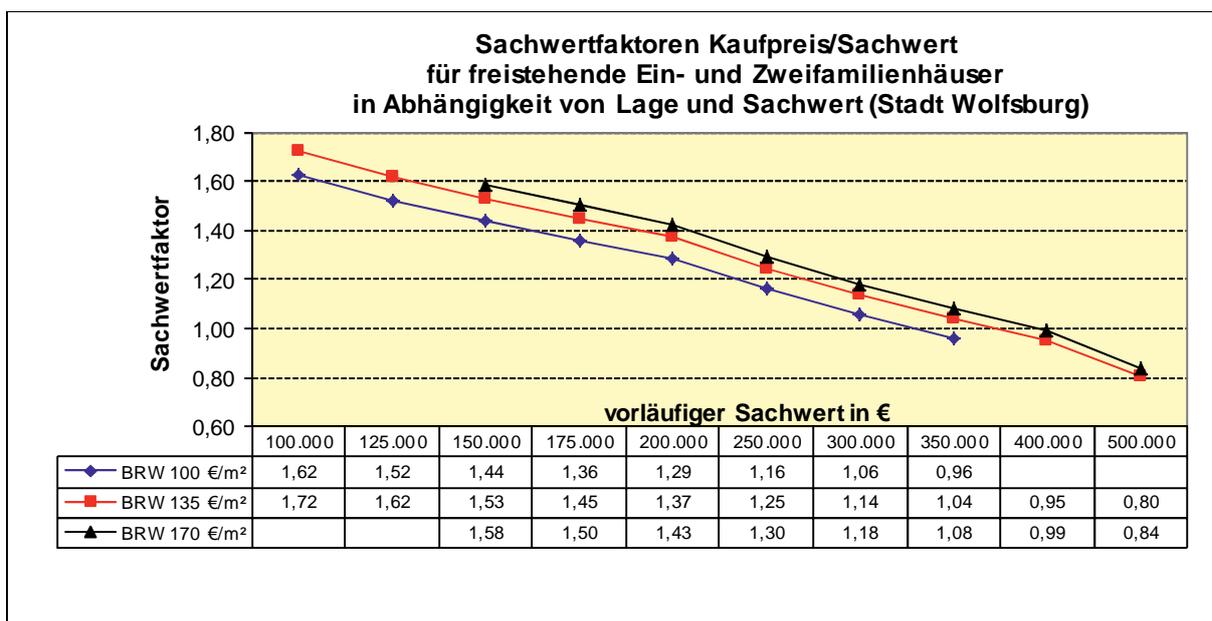
Stadt Wolfsburg

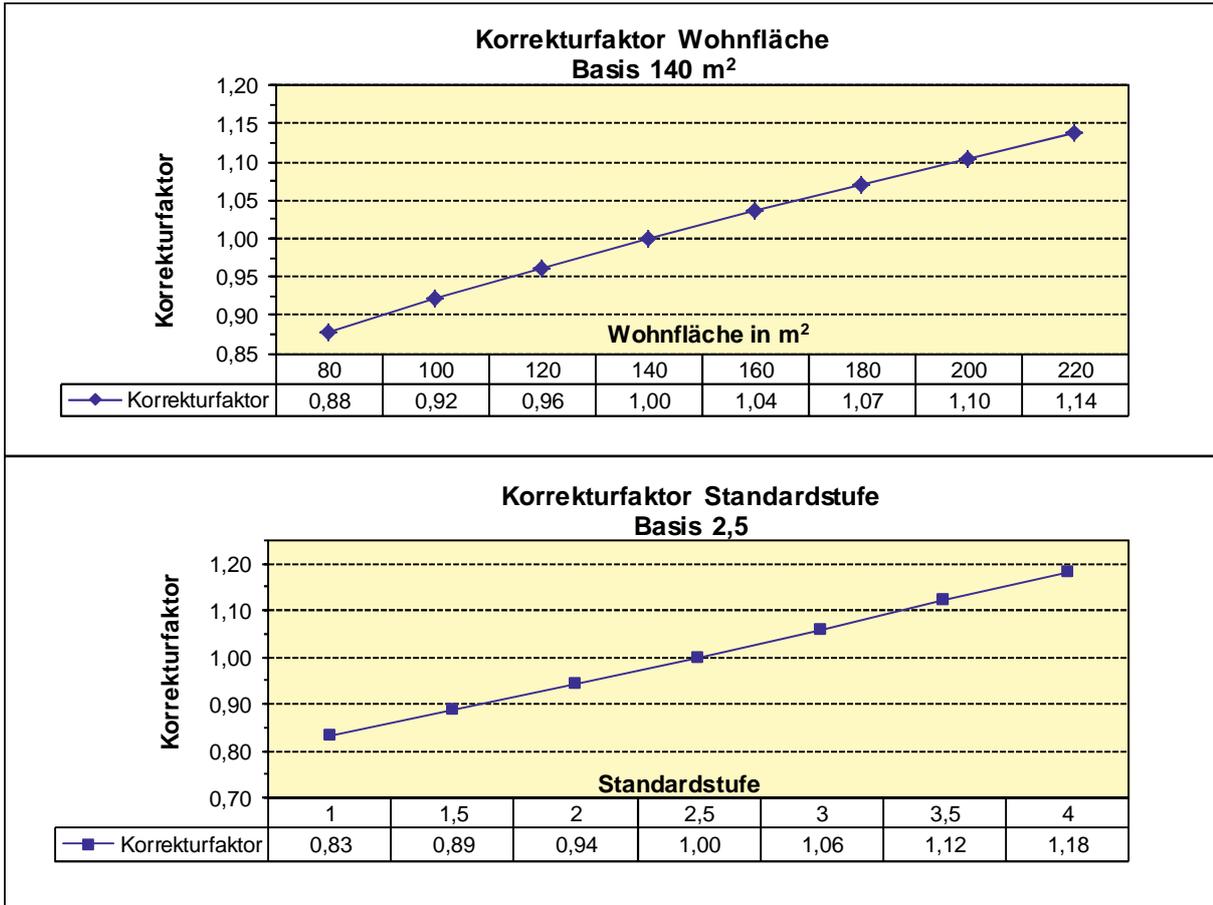
Für die **Stadt Wolfsburg** umfasst die Stichprobe ca. 425 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Ende 2012 und Ende 2016. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2016	2015
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m ² - 170 €/m ²	115 €/m ²
Sachwert 2010	70.000 - 535.000 €	265.000 €
Restnutzungsdauer	13 - 69 Jahre	43 Jahre
Wohnfläche	65 m ² - 250 m ²	142 m ²
Standardstufe	1 - 4,5	2,6

Bei der durchgeführten Analyse sind als Einflussfaktoren ermittelt worden:

- der Bodenrichtwert
- das vorläufige Sachwertniveau
- die Wohnfläche
- die Standardstufe





Anwendungsbeispiel für die Stadt Wolfsburg:			
Vorläufiger Sachwert:	250.000 €	Bodenrichtwert:	135 €/m ²
Wohnfläche:	140 m ²	Standardstufe:	3
Sachwertfaktor (Tabelle)	1,25		
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>			
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,00		
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>			
Korrekturfaktor für Standardstufe	1,06		
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>			
Wert des Objektes =			
Vorl. Sachwert x Sachwertfaktor x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Standardstufe			
250.000 € x 1,25 x 1,00 x 1,06 = rd. 331.000 €			

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 Wertermittlungsstichtag 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.
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	2012 - 2016	2014	2014
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² - 285 €/m ²	158 €/m ²	110 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1950 - 2013	1988	1983
Wohnfläche	65 m ² - 250 m ²	144 m ²	141 m ²
Grundstücksgröße	202 m ² - 1.186 m ²	704 m ²	770 m ²
Standardstufe	1 - 4,5	2,9	2,6
Garage	nicht vorhanden, vorhanden	vorhanden	vorhanden
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	tlw. unterkellert	tlw. unterkellert
Lageklassenfaktor	1 - 3	ohne	ohne

Grundstücksmarktbericht 2017

Merkmal	Bereich	Mittelwert Landkreis Celle	Mittelwert Landkreis Gifhorn	Mittelwert Landkreis Helmstedt
Kaufzeitpunkt	2012 - 2016	2015	2014	2014
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² - 160 €/m ²	65 €/m ²	70 €/m ²	55 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1950 - 2016	1984	1983	1977
Wohnfläche	50 m ² - 250 m ²	138 m ²	149 m ²	137 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² - 2.000 m ²	836 m ²	885 m ²	805 m ²
Standardstufe	1,5 - 4,5	2,8	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	2012 - 2016	2014	2014	2015
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² - 195 €/m ²	75 €/m ²	72 €/m ²	80 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1956 - 2016	1980	1979	1979
Wohnfläche	80 m ² - 250 m ²	143 m ²	144 m ²	144 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² - 1.300 m ²	771 m ²	751 m ²	760 m ²
Standardstufe	1 - 4,5	2,4	2,3	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 - 4,5	2	ohne	ohne

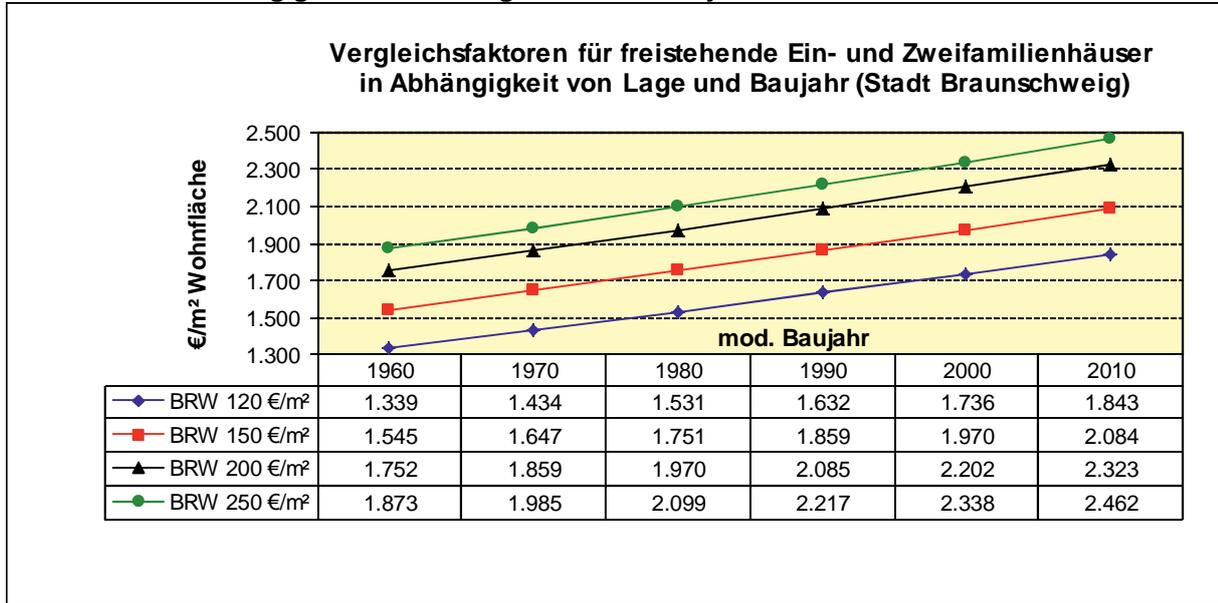
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung Stadt Braunschweig	Ausprägung Landkreis Celle	Ausprägung Landkreis Gifhorn	Ausprägung Landkreis Helmstedt
Anzahl	457	235	859	378
Kaufzeitpunkt	01.07.2016	01.07.2016	01.07.2016	01.07.2016
Lage (Bodenrichtwert)	120/150/200/250 €/m ²	25/50/75/110 €/m ²	20/60/90/130 €/m ²	25/50/90/130 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1960 - 2010	1960 - 2010	1960 - 2010	1950 - 2010
Wohnfläche	140 m ²	140 m ²	140 m ²	140 m ²
Grundstücksgröße	700 m ²	900 m ²	900 m ²	800 m ²
Standardstufe	2,5	2,5	2,5	2,5
Lageklassenfaktor	ohne	2	2	2

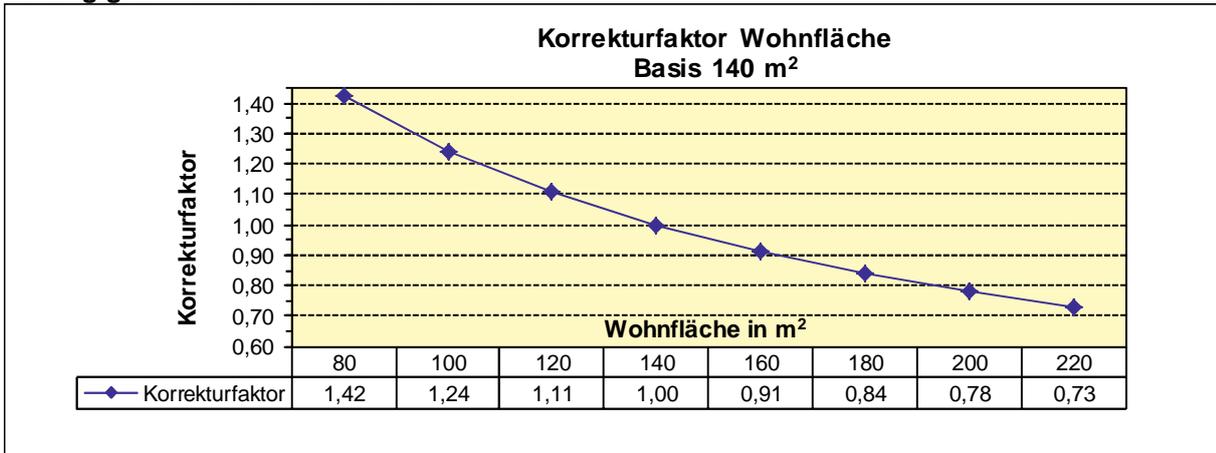
Merkmal	Ausprägung Landkreis Peine	Ausprägung Stadt Salzgitter	Ausprägung Landkreis Wolfenbüttel	Ausprägung Stadt Wolfsburg
Anzahl	841	365	546	432
Kaufzeitpunkt	01.07.2016	01.07.2016	01.07.2016	01.07.2016
Lage (Bodenrichtwert)	50/70/100 €/m ²	50/70/100 €/m ²	50/85/125/150 €/m ²	100/135/170 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1960 - 2010	1960 - 2010	1960 - 2010	1950 - 2010
Wohnfläche	140 m ²	140 m ²	140 m ²	140 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²	800 m ²	800 m ²	800 m ²
Standardstufe	2,5	2,5	2,5	2,5
Lageklassenfaktor	3	ohne	2	ohne

Stadt Braunschweig

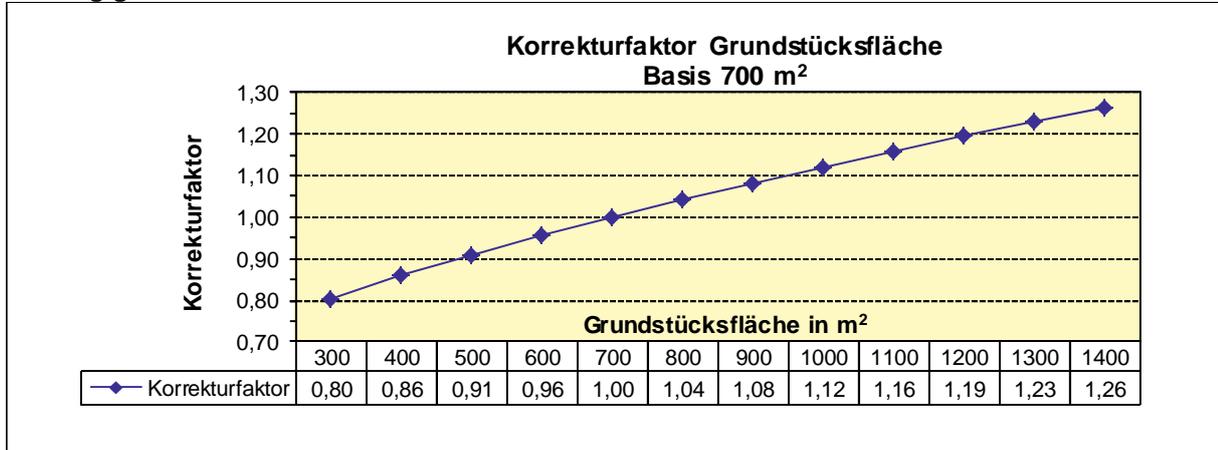
Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



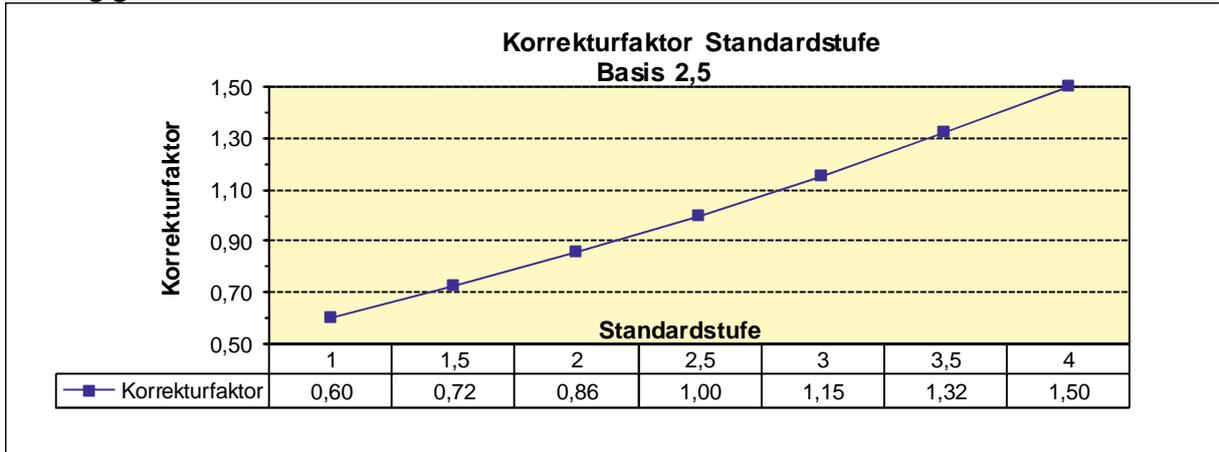
Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



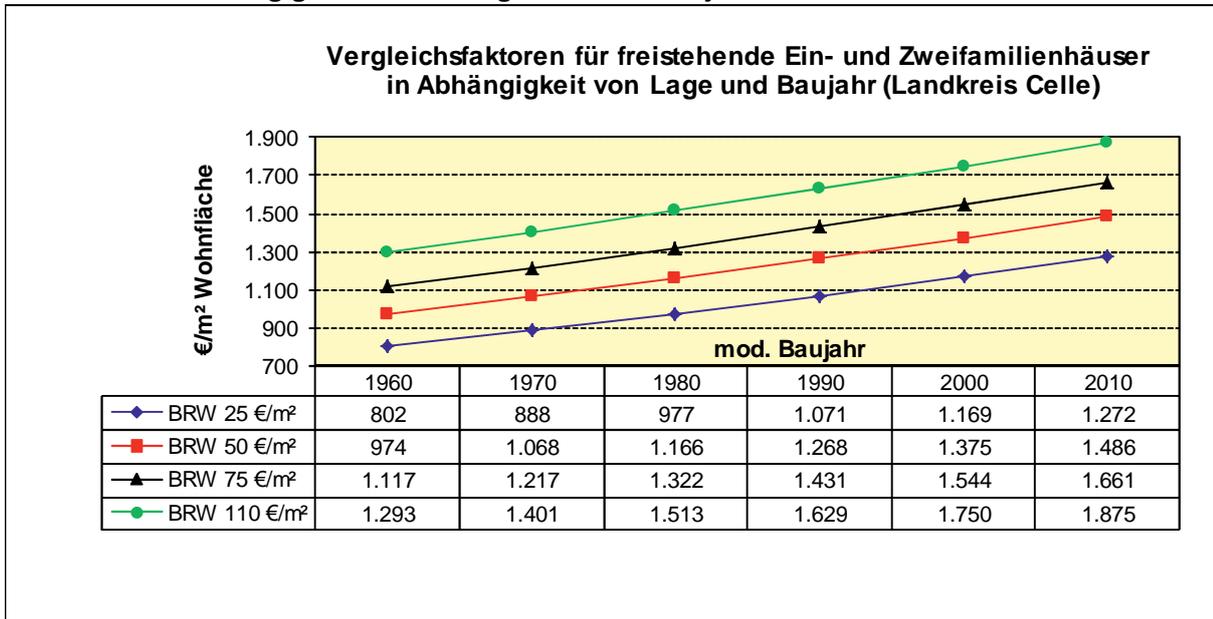
Abhängigkeit von der Standardstufe



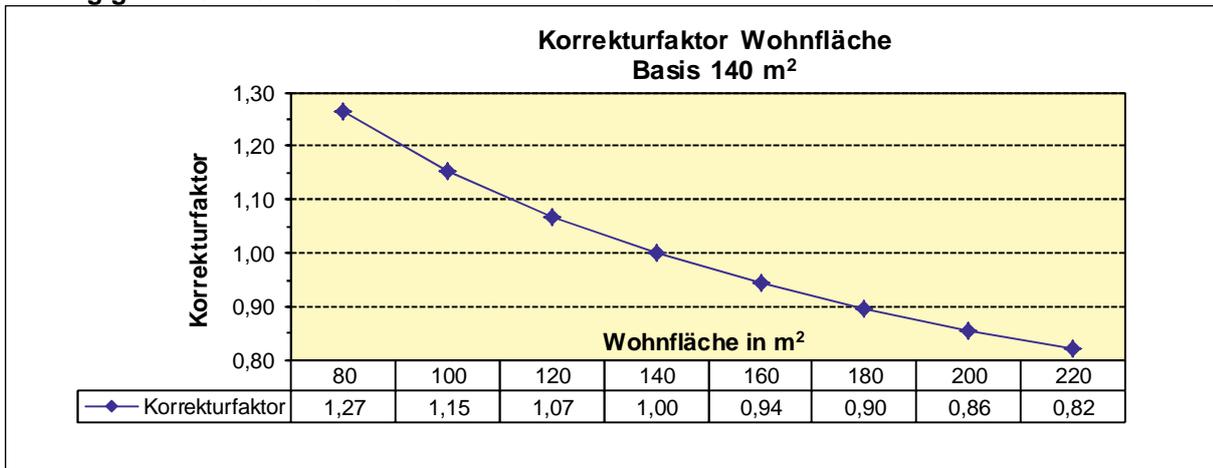
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Celle

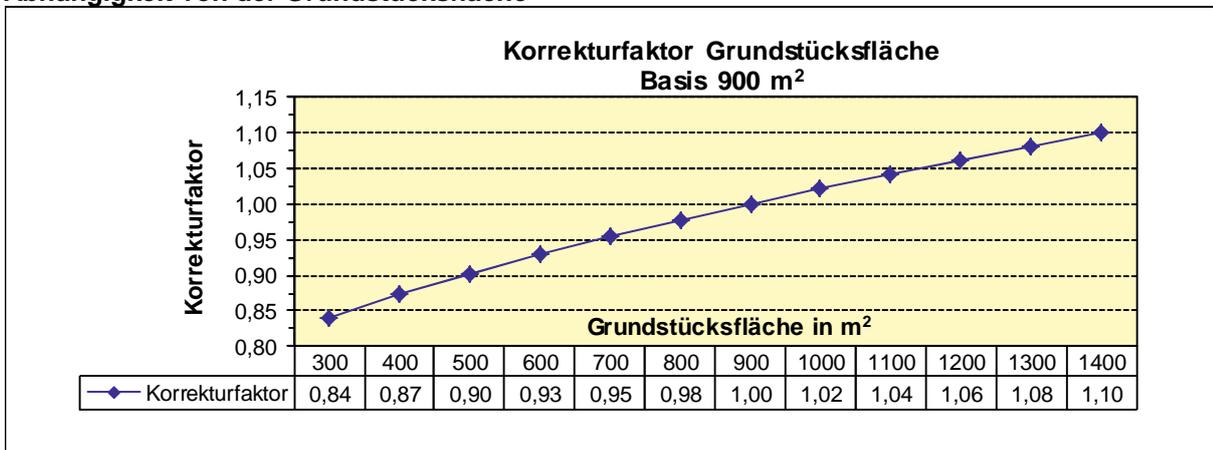
Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



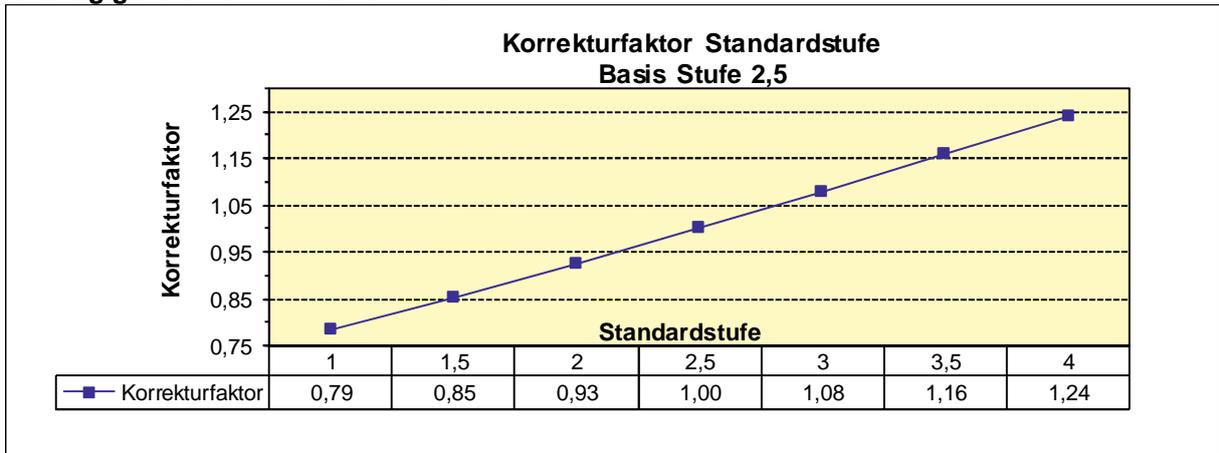
Abhängigkeit von der Wohnfläche



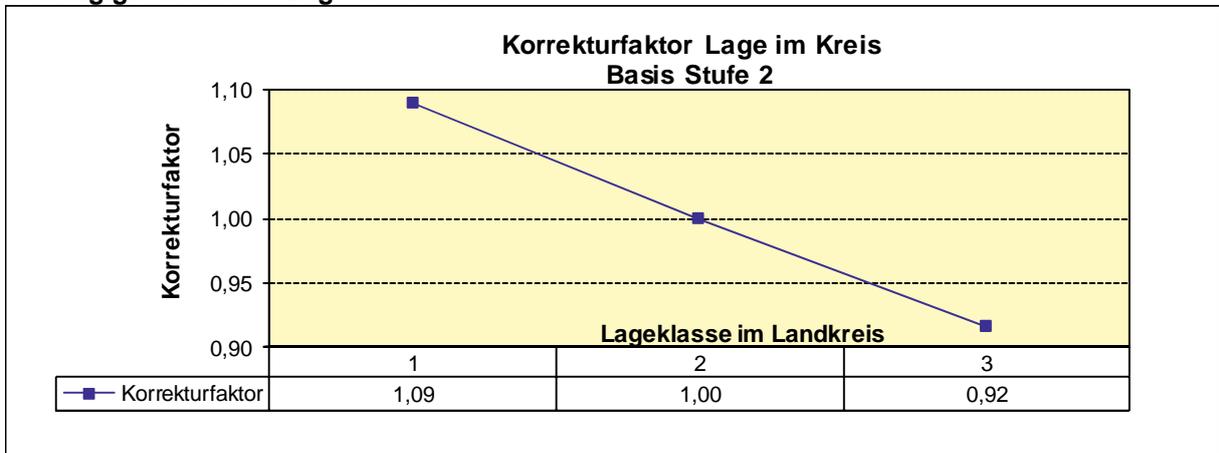
Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



Abhängigkeit von der Standardstufe



Abhängigkeit von der Lage im Kreis



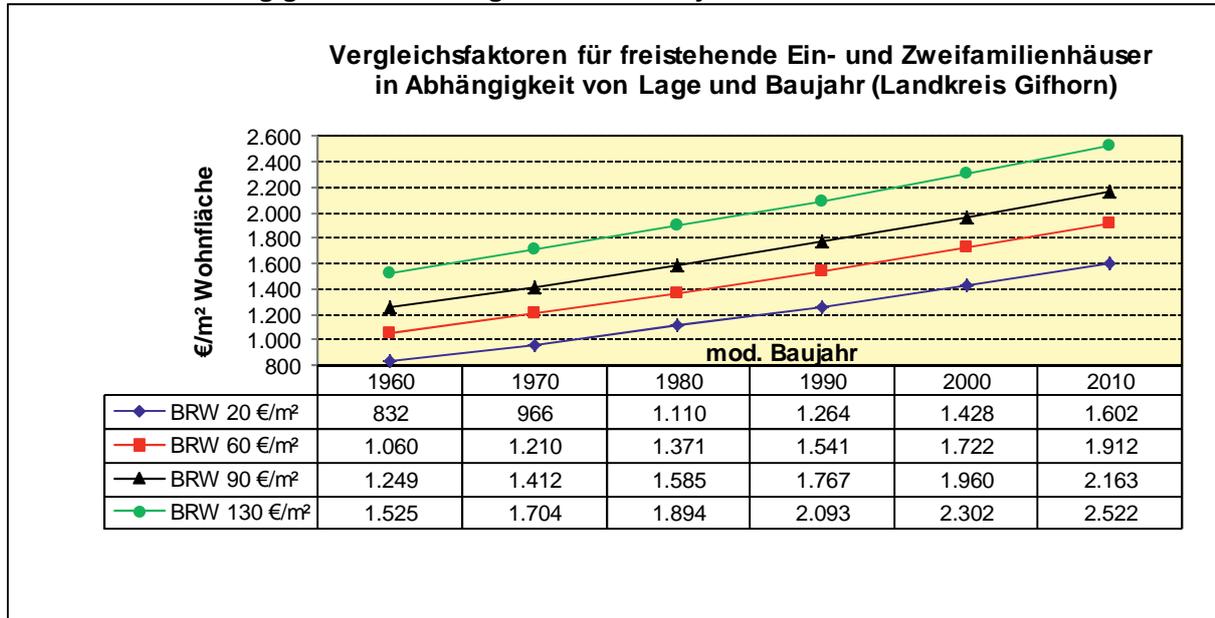
Lageklassen im Landkreis

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

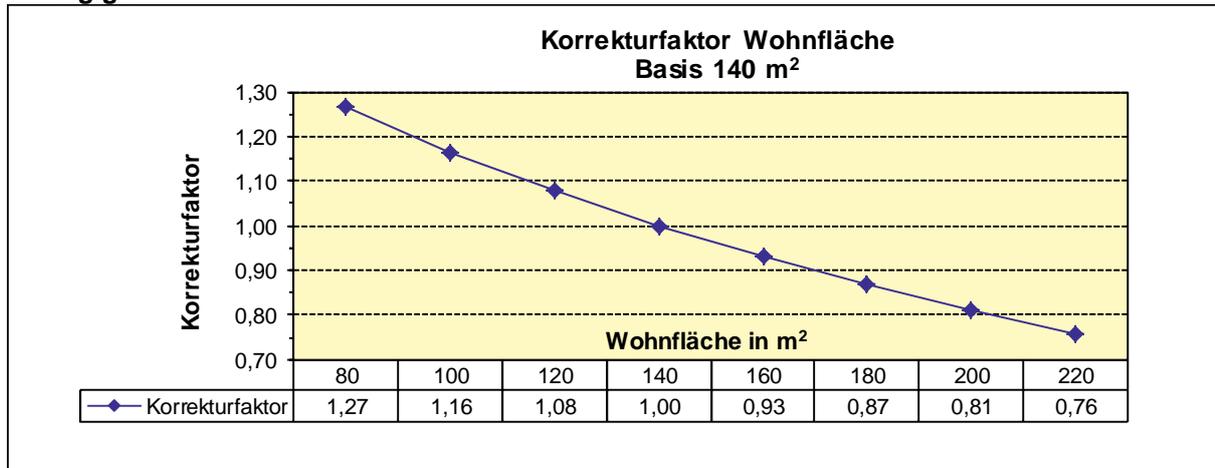
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Gifhorn

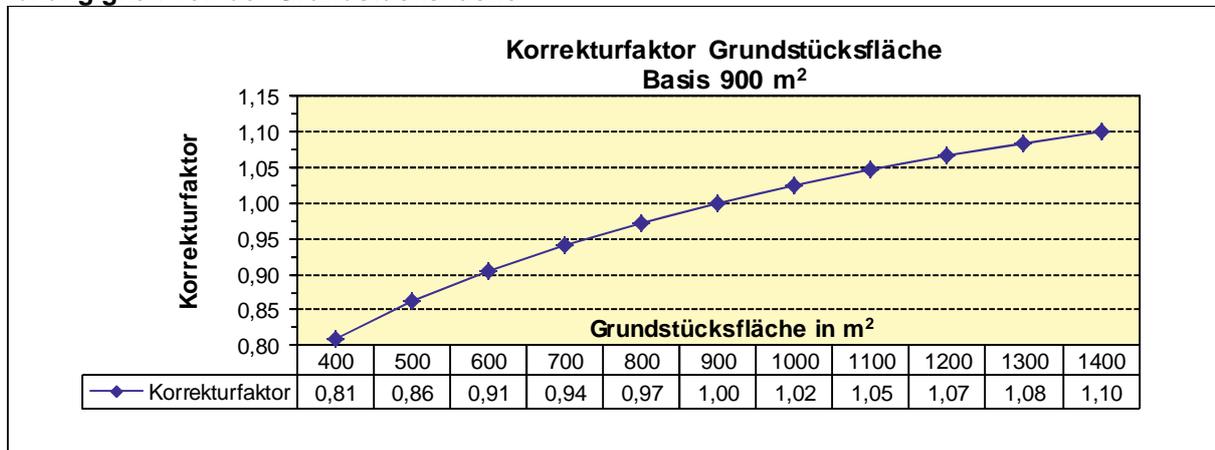
Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



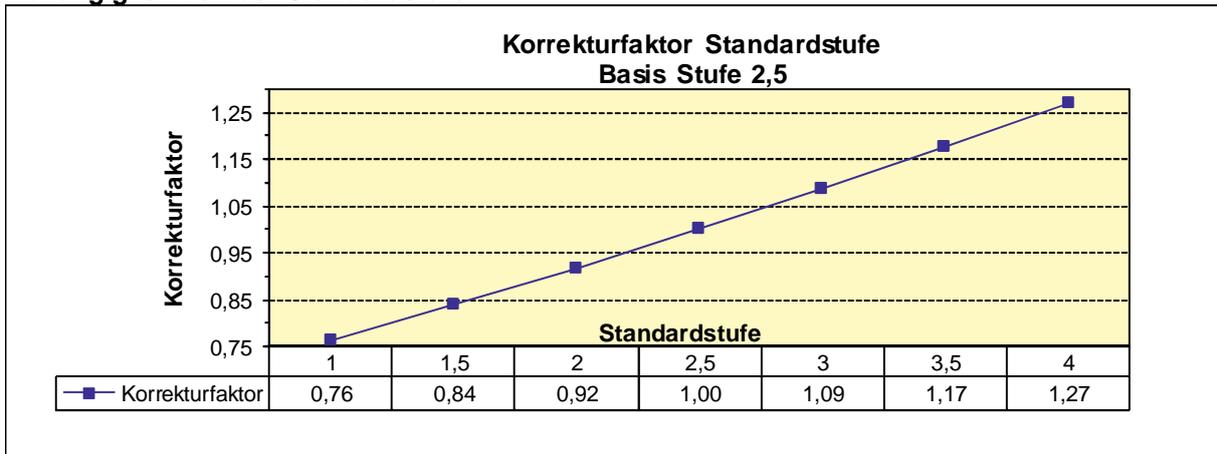
Abhängigkeit von der Wohnfläche



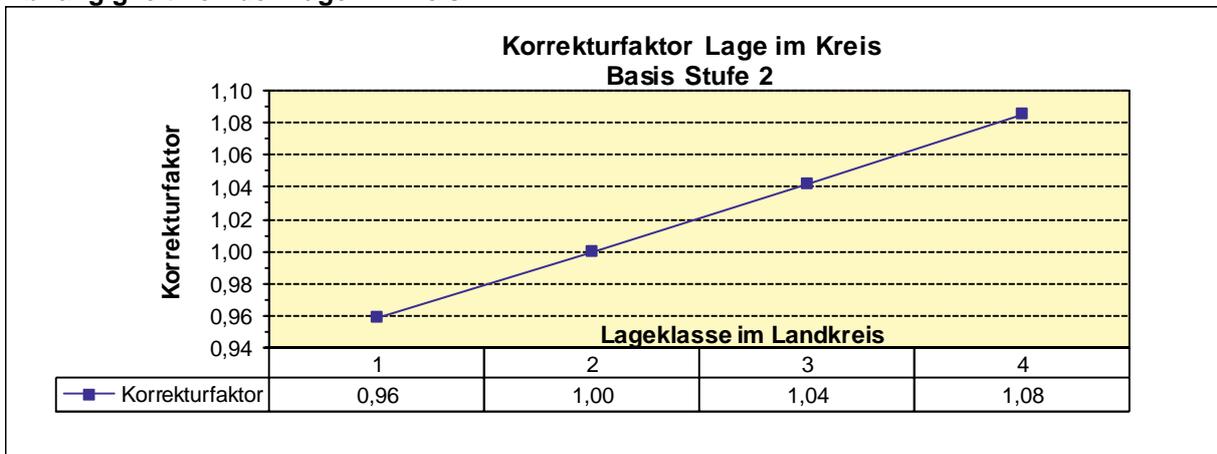
Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



Abhängigkeit von der Standardstufe



Abhängigkeit von der Lage im Kreis



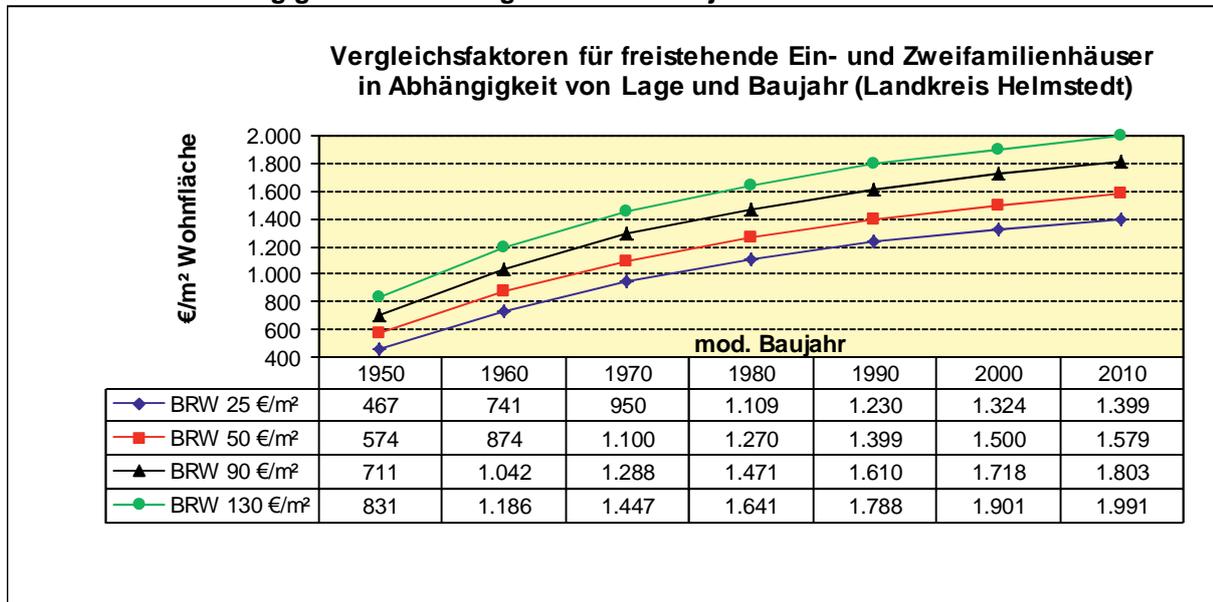
Lageklassen im Landkreis

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

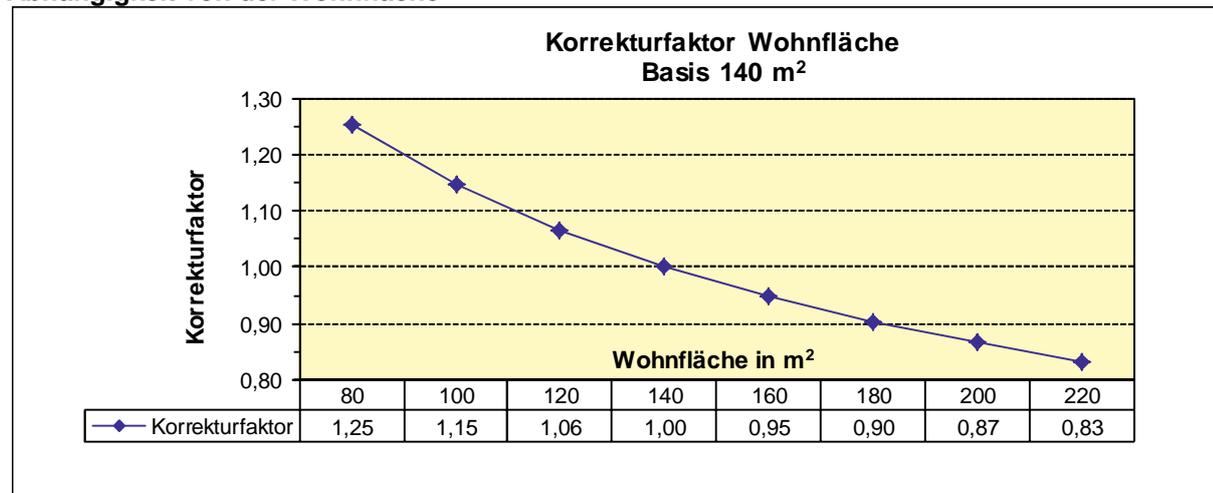
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Helmstedt

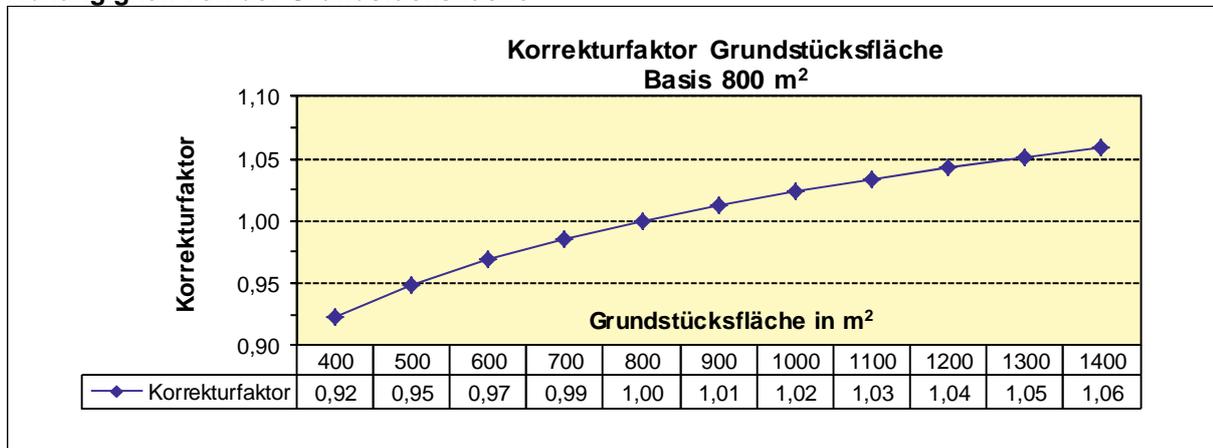
Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



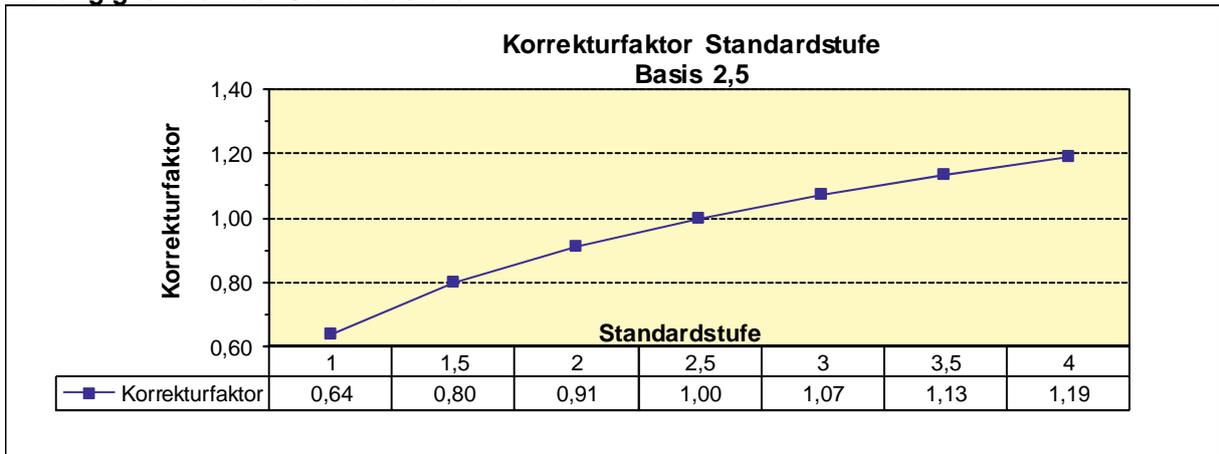
Abhängigkeit von der Wohnfläche



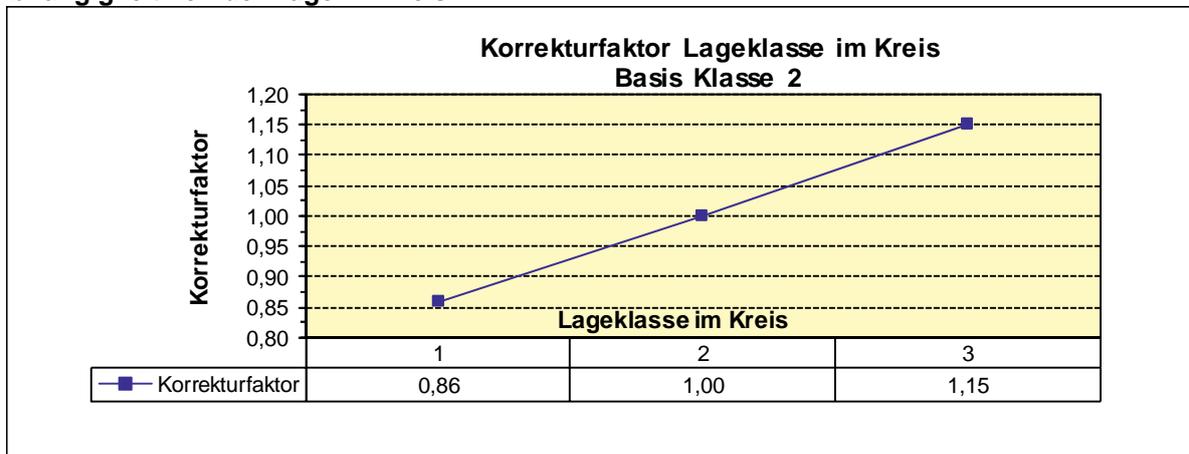
Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



Abhängigkeit von der Standardstufe



Abhängigkeit von der Lage im Kreis



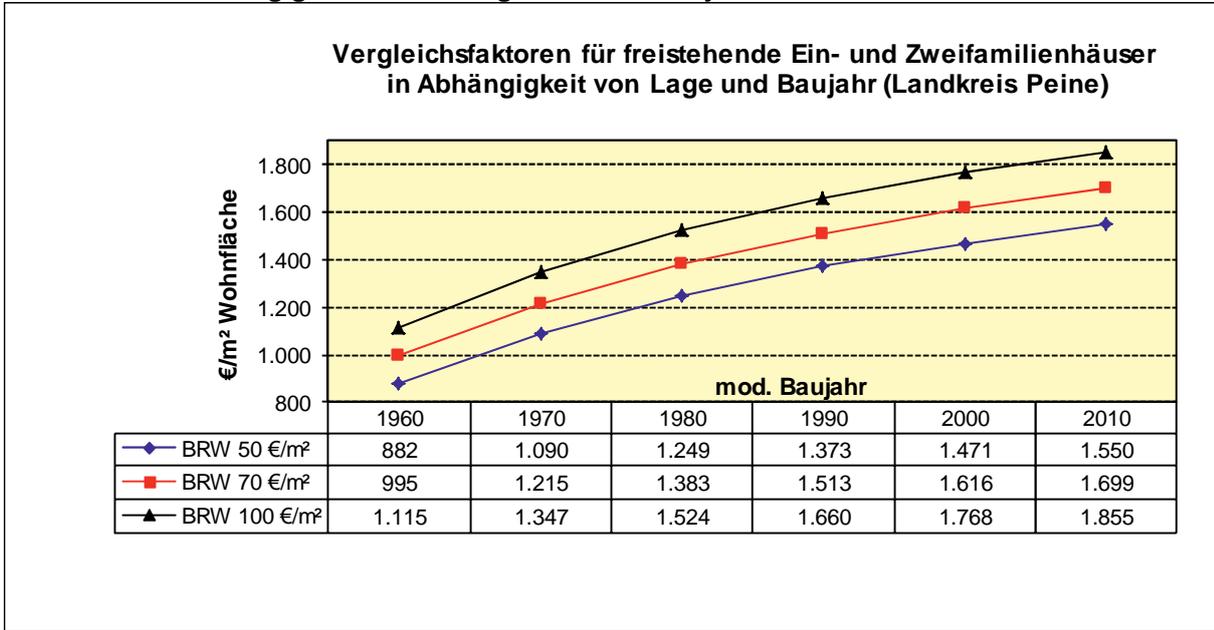
Lageklassen im Landkreis

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

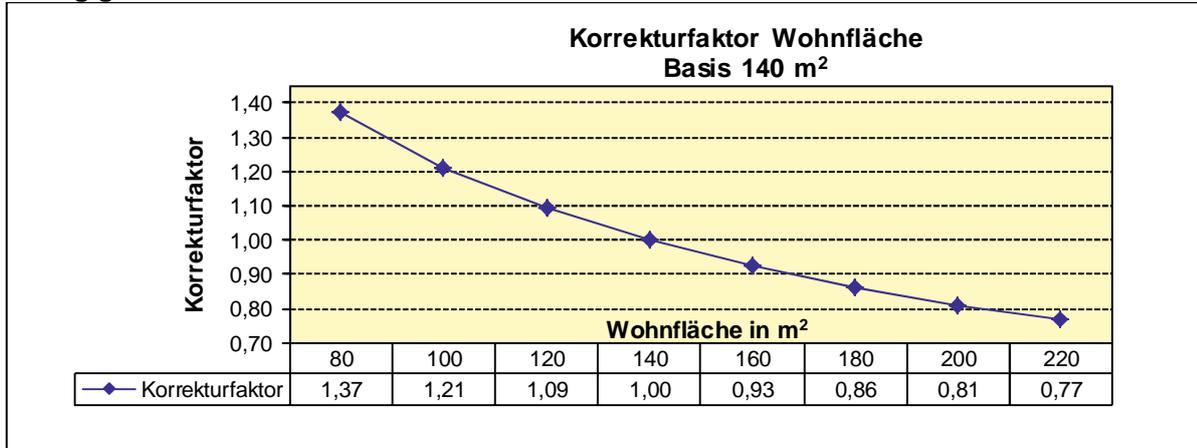
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Peine

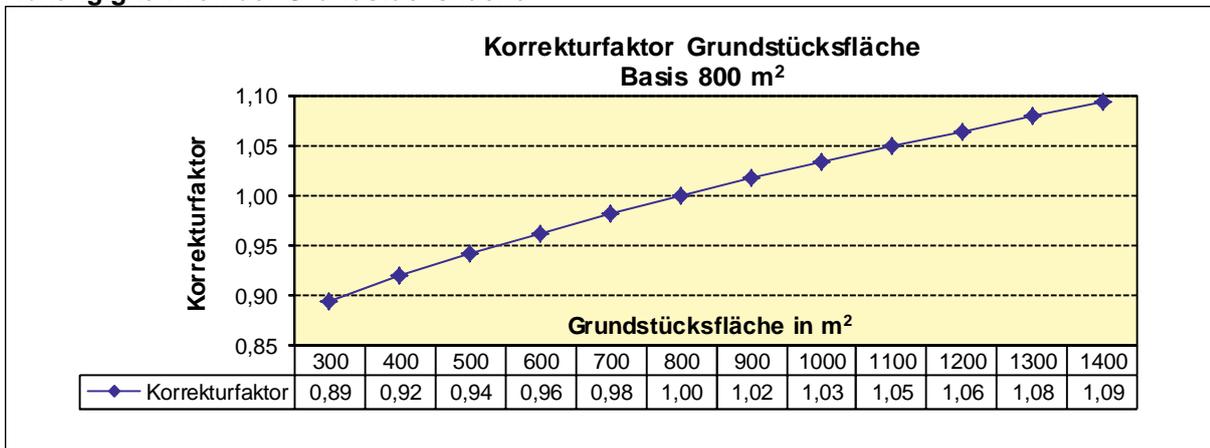
Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



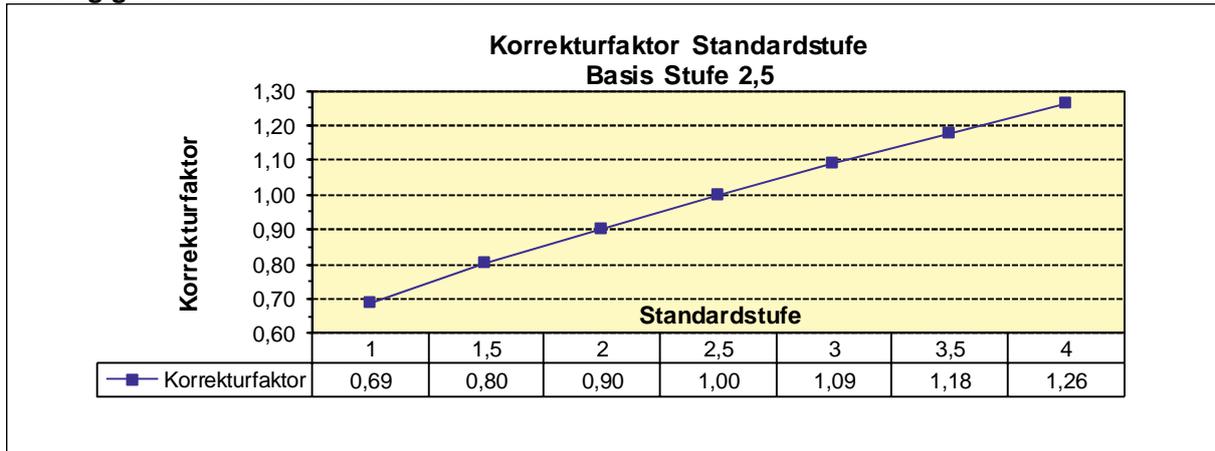
Abhängigkeit von der Wohnfläche



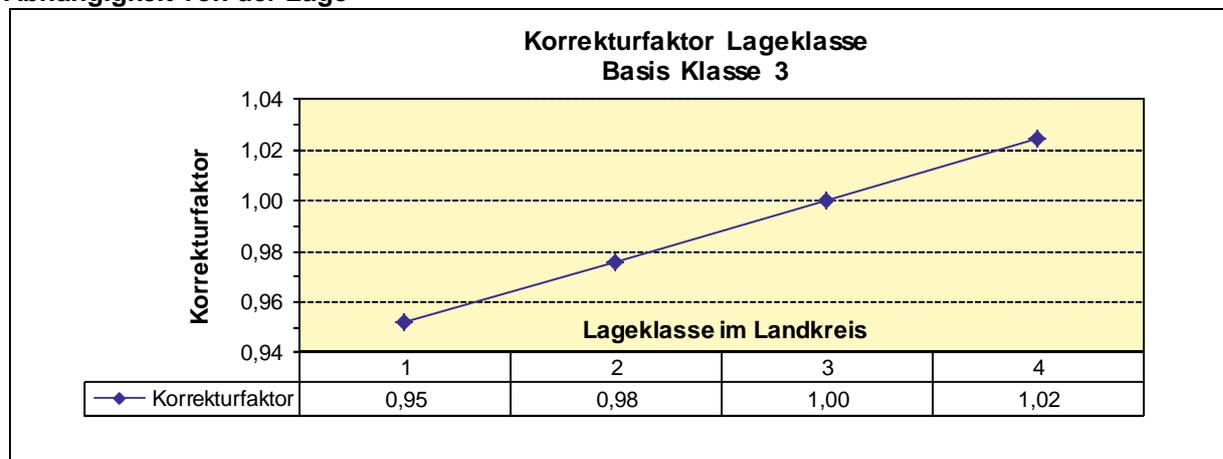
Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



Abhängigkeit von der Standardstufe



Abhängigkeit von der Lage



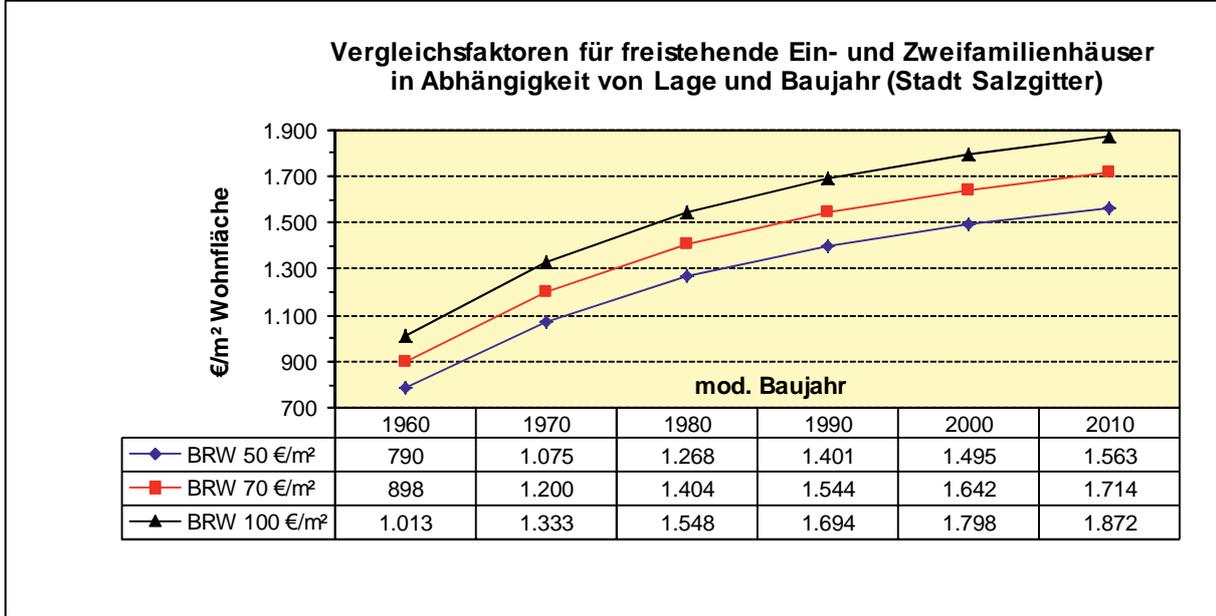
Lageklassen im Landkreis

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

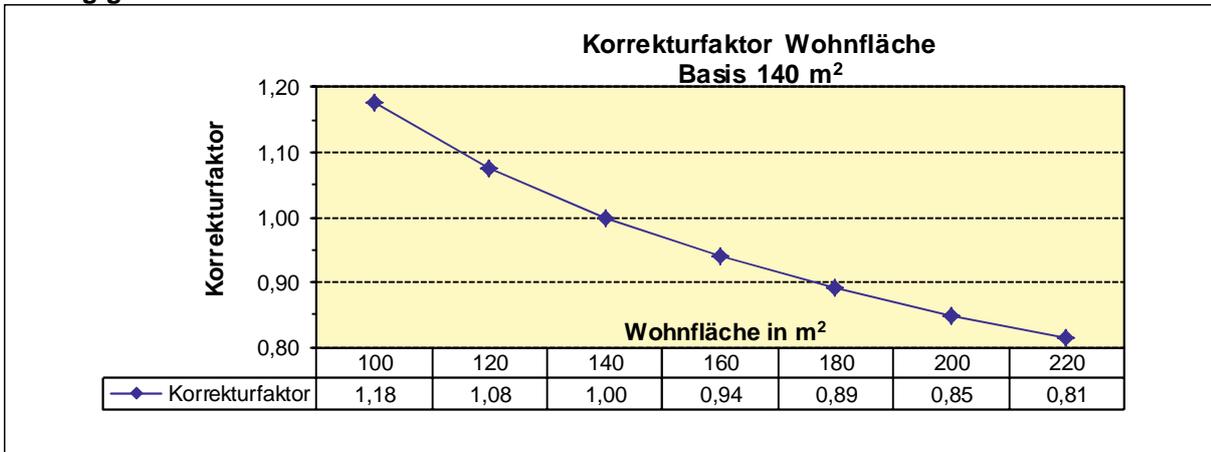
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Stadt Salzgitter

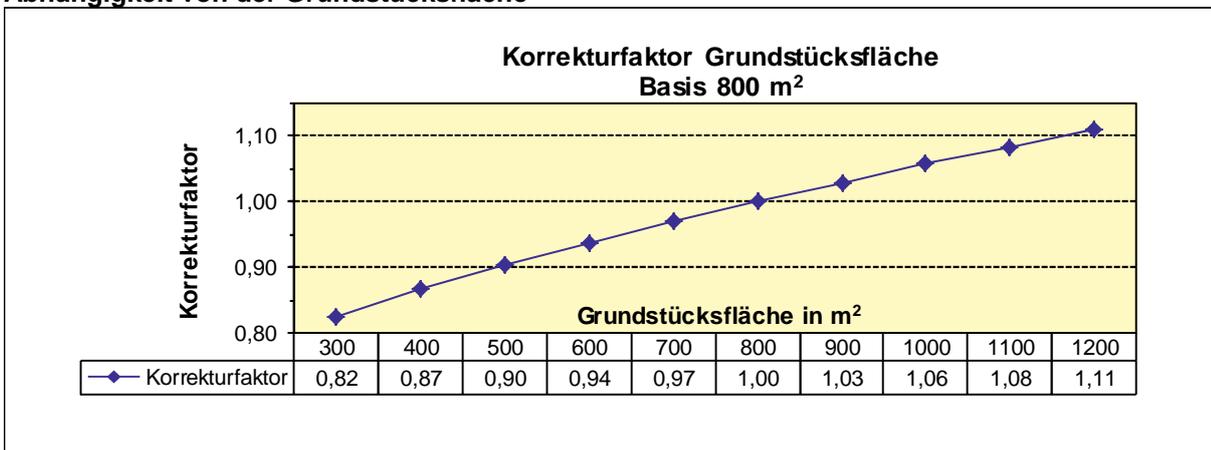
Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



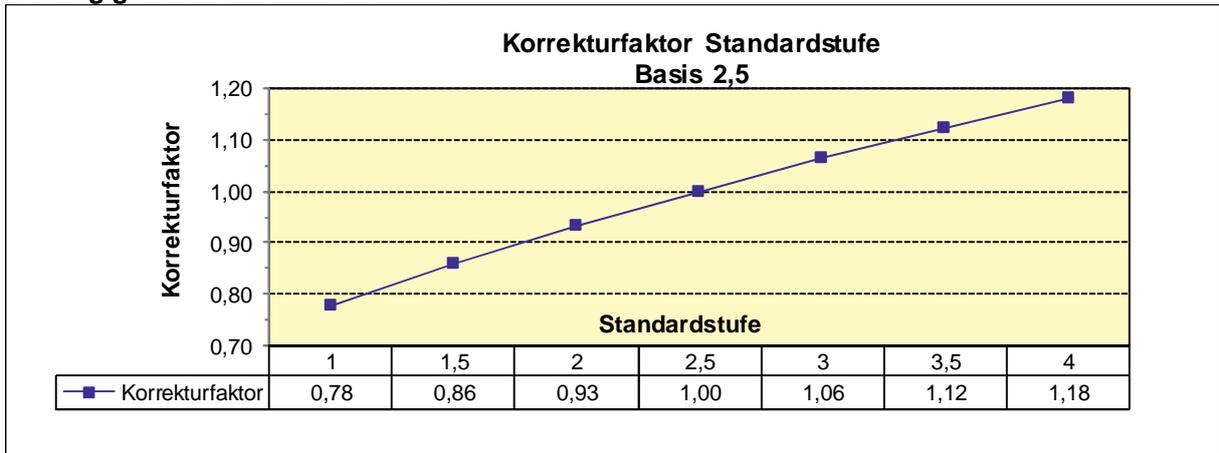
Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



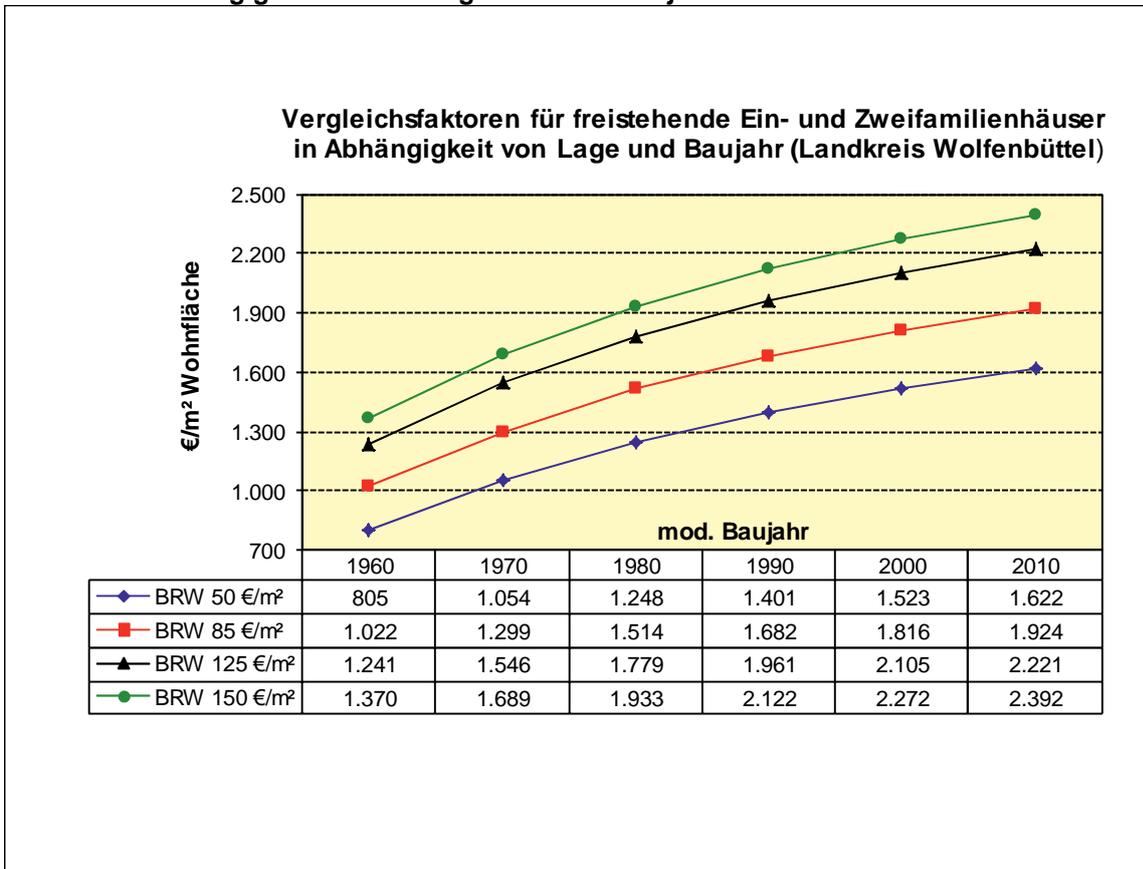
Abhängigkeit von der Standardstufe



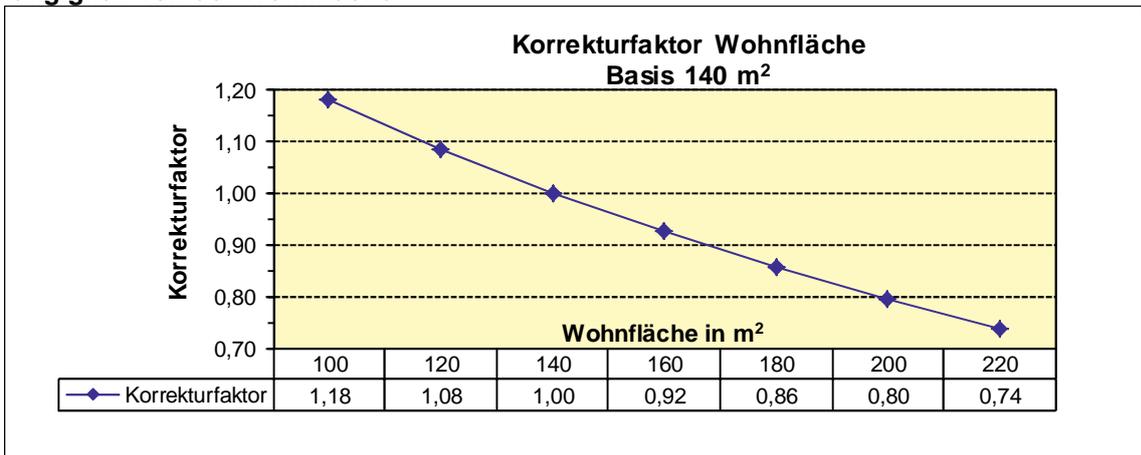
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Wolfenbüttel

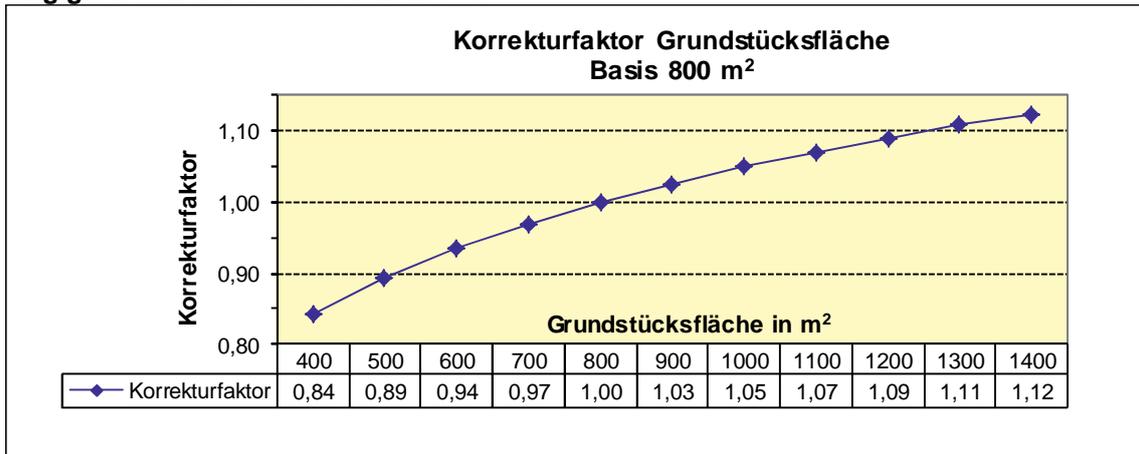
Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



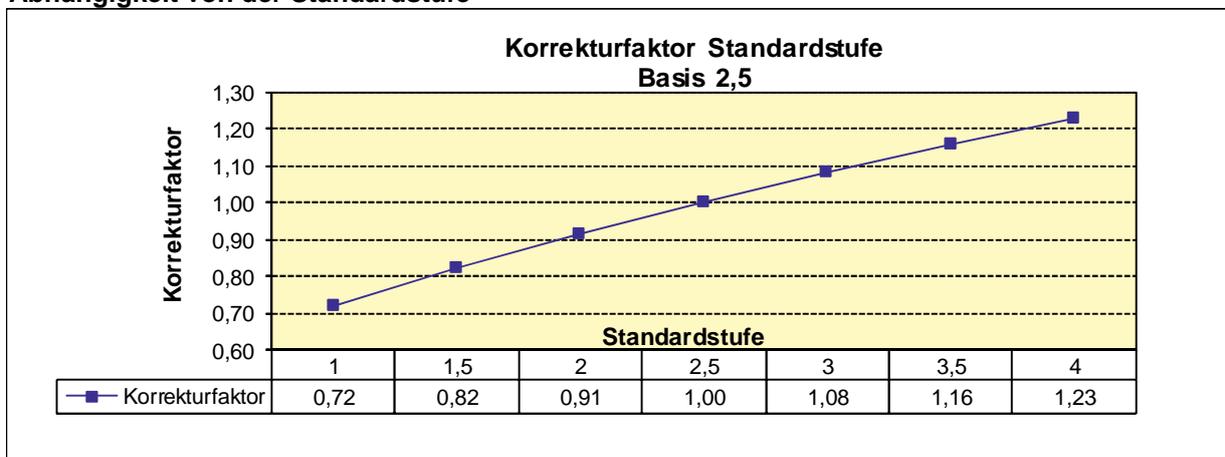
Abhängigkeit von der Wohnfläche



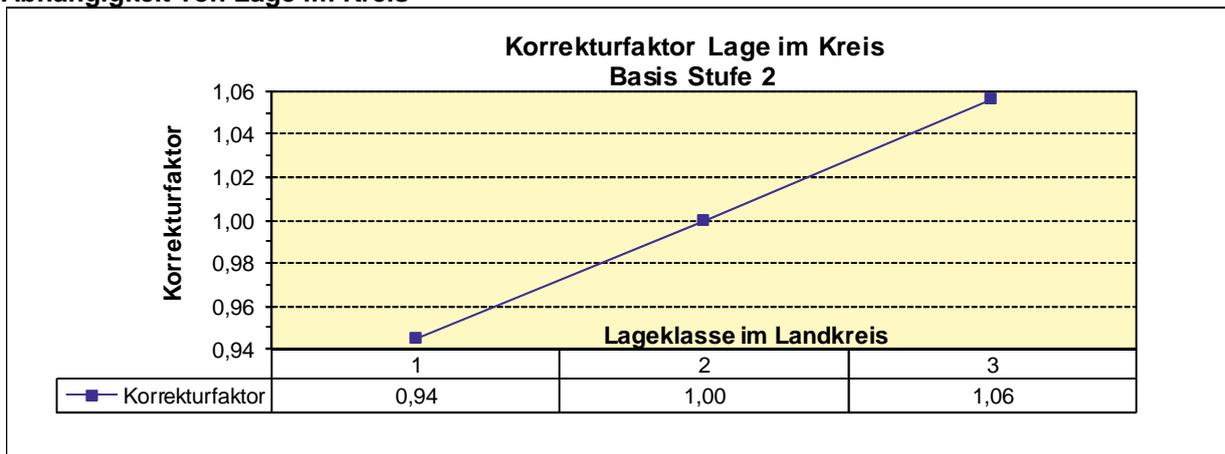
Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



Abhängigkeit von der Standardstufe



Abhängigkeit von Lage im Kreis



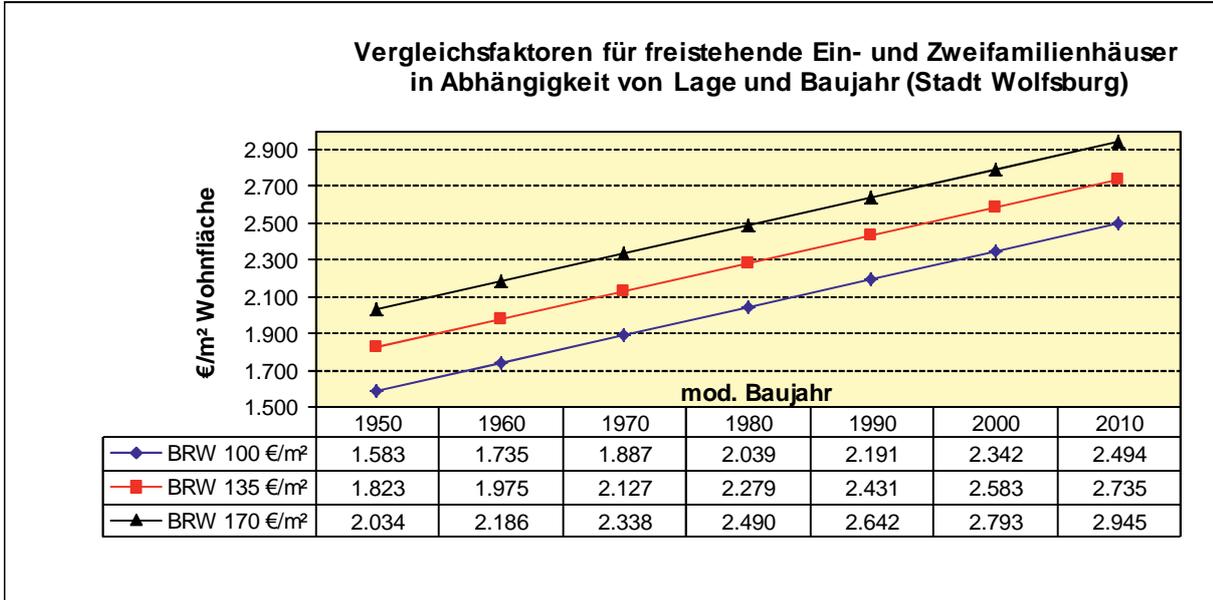
Lageklassen im Landkreis

- 1 restlicher Landkreis Wolfenbüttel
- 2 Randlage Wolfenbüttel, Sickte, Hötzum, Cremlingen, Weddel und Schandelah
- 3 Stadt Wolfenbüttel

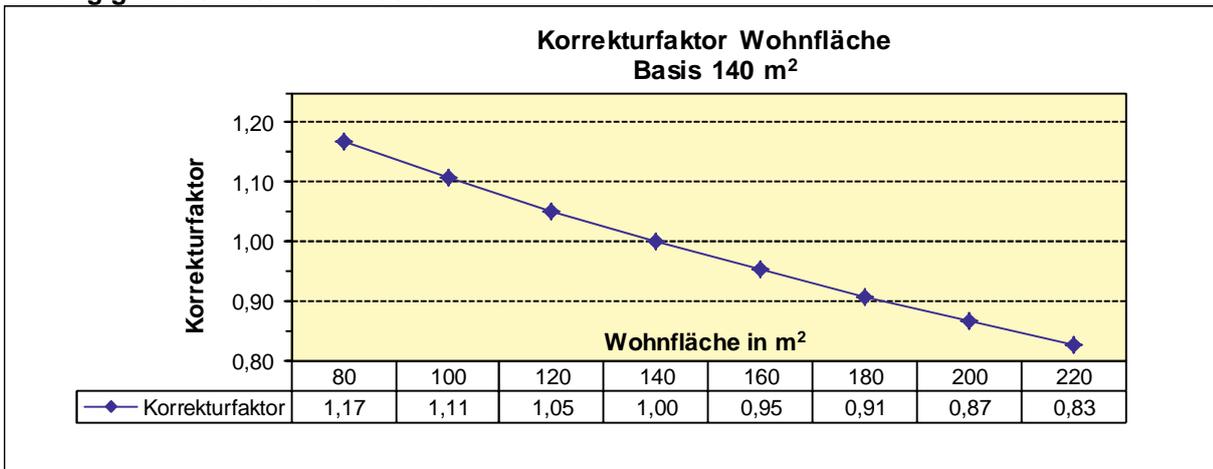
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Stadt Wolfsburg

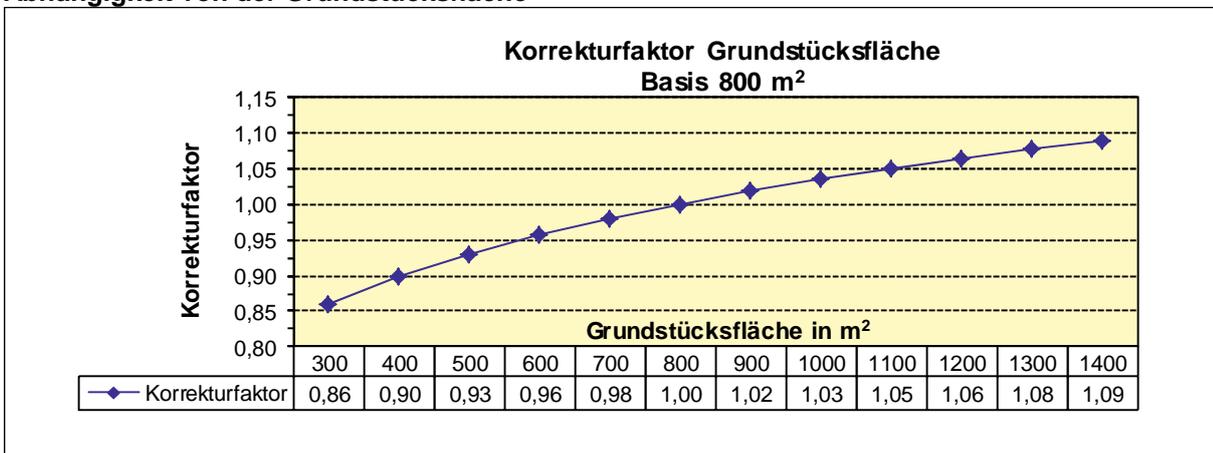
Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



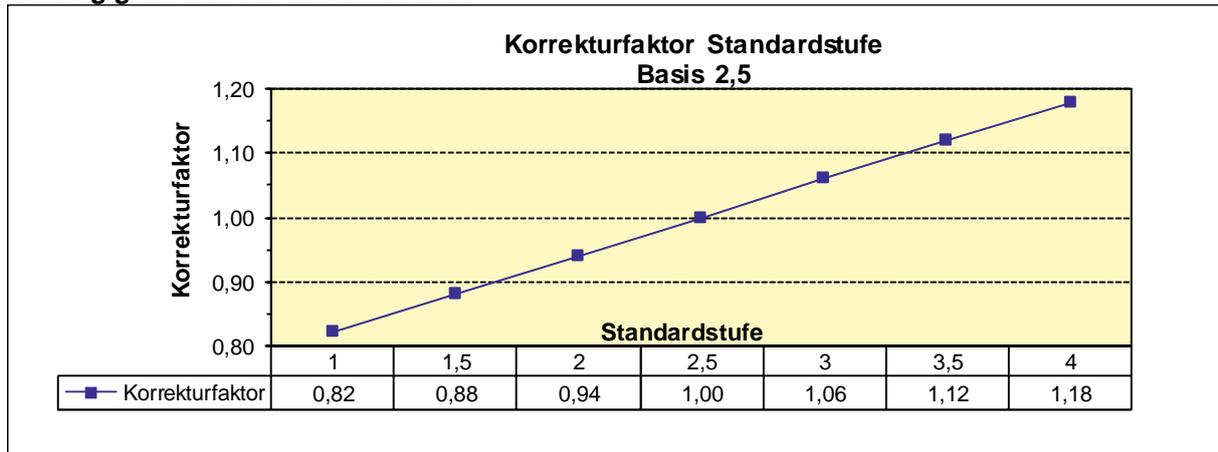
Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



Abhängigkeit von der Standardstufe



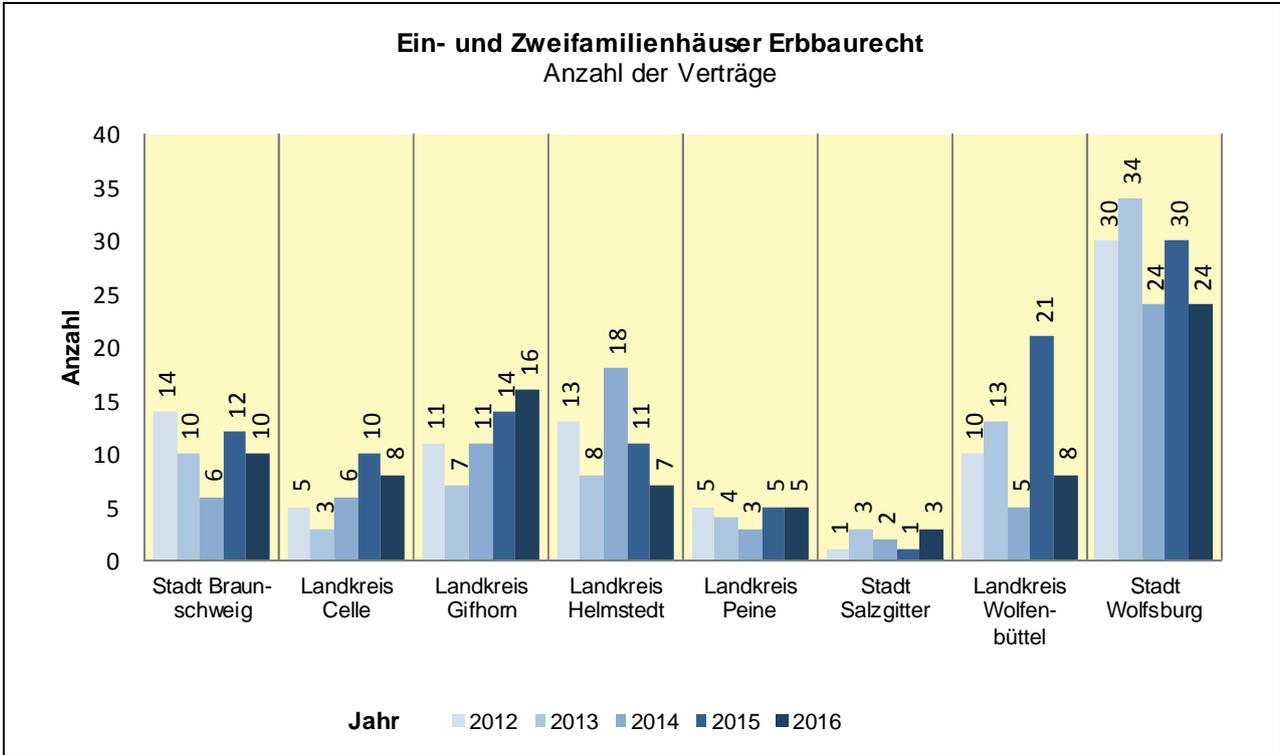
Anwendungsbeispiel

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

Anwendungsbeispiel Landkreis Helmstedt:	
Bodenrichtwert: 50 €/m ²	Modifiziertes Baujahr: 1970
Wohnfläche: 180 m ²	Grundstücksgröße: 1.100 m ²
Standardstufe 3	Lage im Landkreis: 3
Vergleichsfaktor (Tabelle) 1.100 €/m ² <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,90
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,03
Korrekturfaktor für Standardstufe <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,07
Korrekturfaktor für Lage im Landkreis <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,15
Vergleichswert = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstücksgröße x Korrekturfaktor Standardstufe x Korrekturfaktor Lage im Landkreis 1.100 €/m ² x 0,90 x 1,03 x 1,07 x 1,15 = 1.255 €/m ²	
Grundstückswert = Vergleichswert x Wohnfläche 1.255 €/m ² x 180 m ² = rd. 226.000 €	

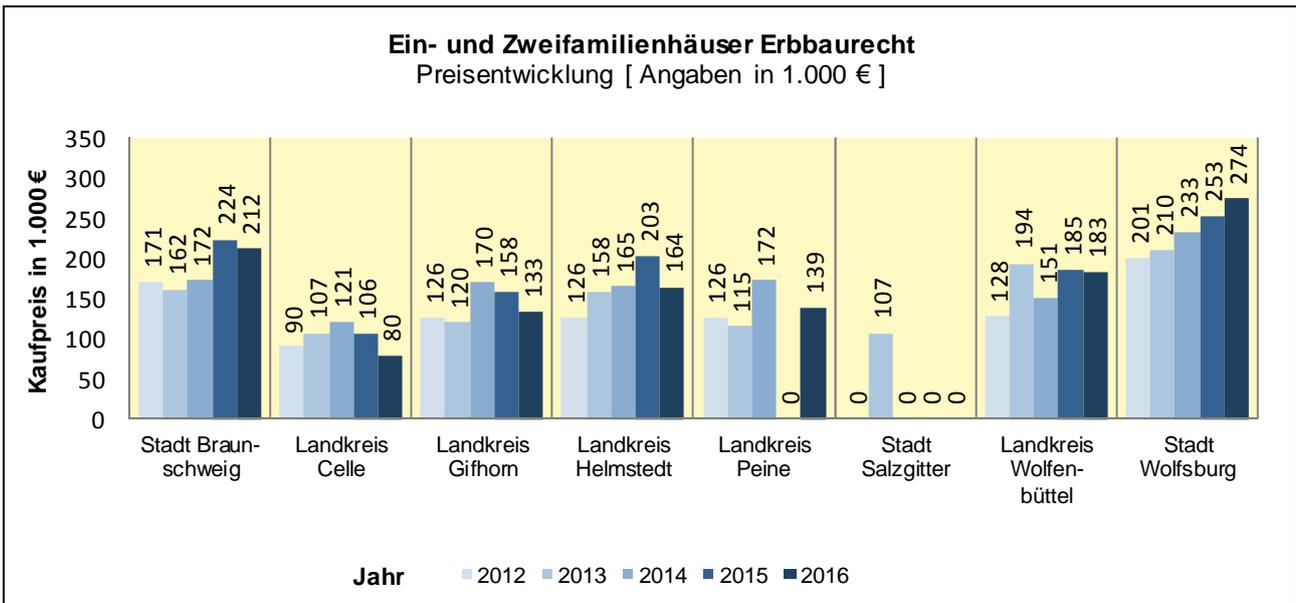
9.2.4 Erbaurechte

Im Berichtszeitraum 2016 wurden in der gesamten Region 82 (100) Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern im Erbaurecht registriert.



Preisentwicklung

Im Folgenden wird die Preisentwicklung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbaurecht 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	
2012	274	244	89 %	30	11 %
2013	227	193	85 %	34	15 %
2014	231	207	90 %	24	10 %
2015	186	156	84 %	30	16 %
2016	162	138	85 %	24	15 %

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 2016

Verkaufte Objekte (Vorjahreswerte in Klammern)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	durchschn. Wohn- flächenpreis [€/m ²]	durchschn. Kaufpreis [€]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1946 bis 1970	10 (14)	1961 (1962)	147 (136)	1.811 (1.795)	267.000 (240.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2016	14 (16)	1986 (1982)	145 (141)	2.043 (1.822)	283.000 (250.000)

Vergleichsfaktoren Erbbaurecht

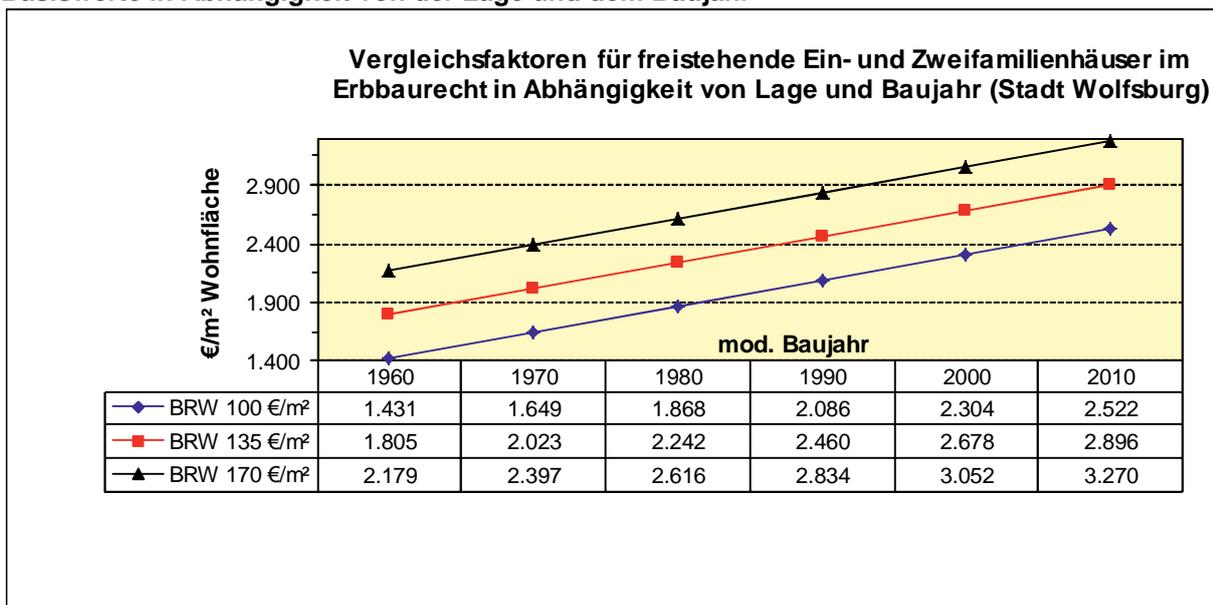
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche)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

Merkmale	Bereich	Mittelwert Stadt Wolfsburg
Kaufzeitpunkt	2012 - 2016	2014
Lage (Bodenrichtwert)	75 €/m ² - 165 €/m ²	120 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1957 - 1998	1976
Wohnfläche	85 m ² - 235 m ²	139 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² - 1.300 m ²	760 m ²
Garage	nicht vorhanden, vorhanden	vorhanden
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	Vollkeller
Standardstufe	1 - 3,5	2,3

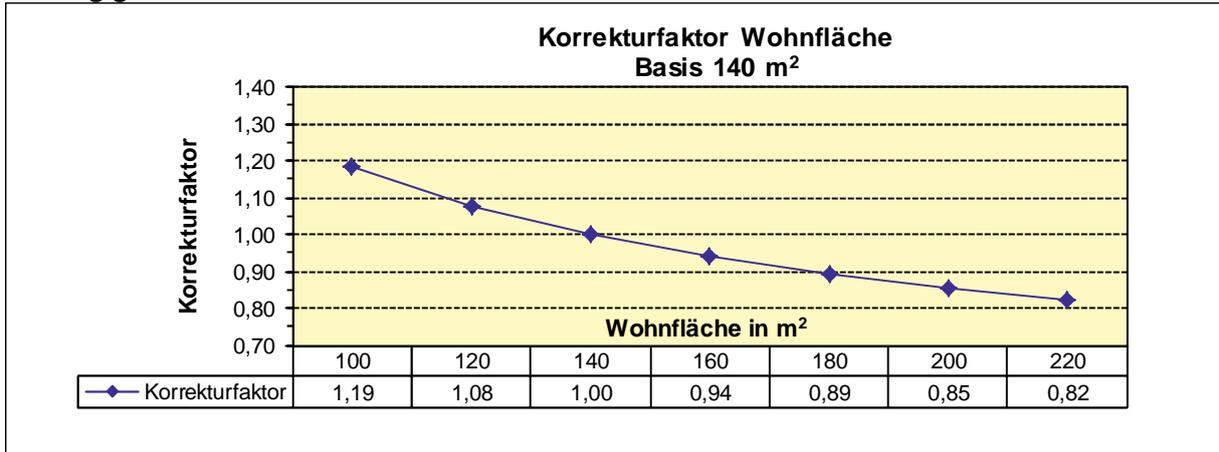
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmale	Ausprägung Stadt Wolfsburg
Kaufzeitpunkt	01.07.2016
Lage (Bodenrichtwert)	100/135/170 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1960 - 2010
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²
Standardstufe	2,5

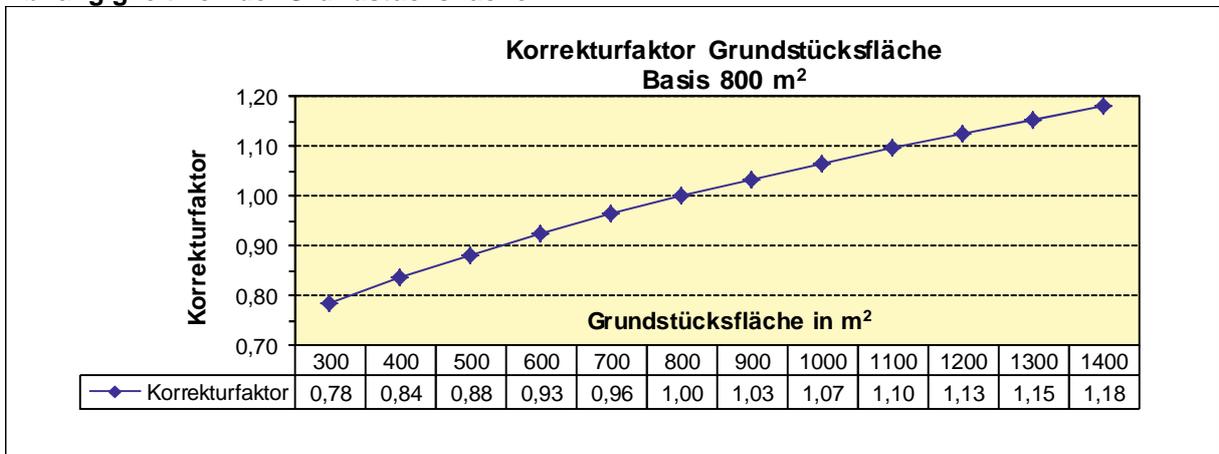
Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



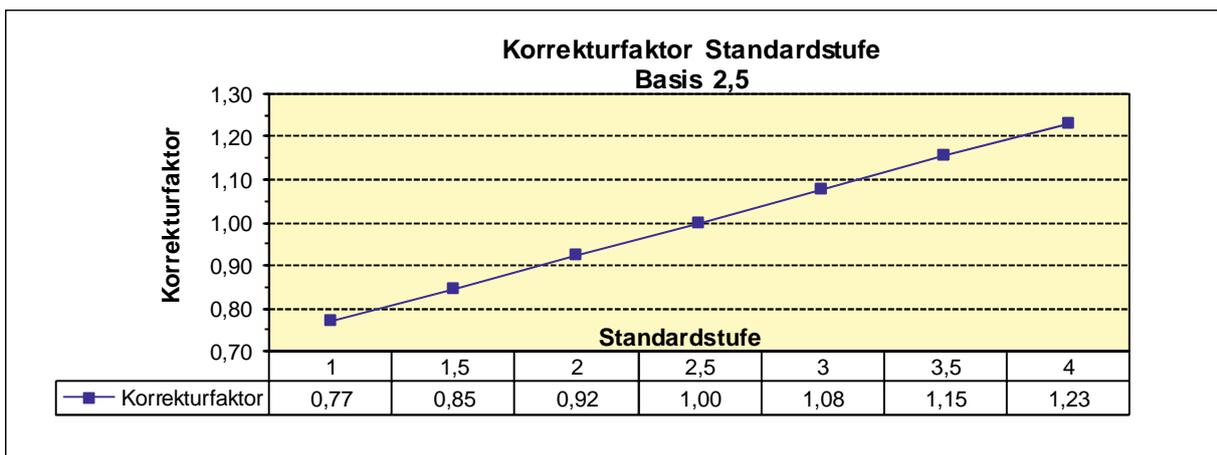
Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



Abhängigkeit von der Standardstufe



9.2.5 Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren

9.2.5.1 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Zinssatz identisch, der sich bei rein betriebswirtschaftlicher Betrachtung und unter Abschätzung des Investitionsrisikos ergeben würde. Bei dem Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Modellwert.

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der durch den Gutachterausschuss abgeleitete Liegenschaftszinssatz unter Zugrundelegung der bei der Ableitung verwendeten Parameter einzusetzen. Die Parameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Ein- und Zweifamilienhäuser sind wie folgt:

1. Rotherträge
Rotherträge sind die tatsächlich erzielten Erträge. Sie sind auf Marktüblichkeit zu überprüfen und bei Abweichungen auf die langfristig zu erzielenden anzupassen.
2. Bewirtschaftungskosten
 - a. Verwaltungskosten:
 - 280 Euro je Wohnung
 - 37 Euro je Garage bzw. Stellplatz
 - b. Instandhaltungskosten
 - 11 Euro je m² Wohn- / Nutzfläche
 - 83 Euro je Garage
 - c. Mietausfallwagnis
 - 2 % vom Jahresrohertrag

Hinweis:

Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2015. Für abweichende Wertermittlungsstichtage sind sie über den jeweiligen Verbraucherpreisindex (jeweils Stand Oktober) zu modifizieren.

www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen

3. Gesamtnutzungsdauer
Die Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser ist einheitlich in Niedersachsen mit 70 Jahren anzusetzen.
4. Restnutzungsdauer
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie unter Berücksichtigung von Modernisierungen angesetzt.

Merkmal	Stadt Braunschweig	Landkreis Celle	Landkreis Gifhorn	Landkreis Helmstedt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	14	94	20	20
Auswertejahre	2012 - 2016	2012 - 2016	2012 - 2016	2012 - 2016
Durchschnitt	2014	2014	2014	2014
Lage (Bodenrichtwert)	110 - 220 €/m ²	20 - 120 €/m ²	30 - 125 €/m ²	25 - 75 €/m ²
Durchschnitt	165 €/m ²	52 €/m ²	65 €/m ²	53 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	75 m ² - 170 m ²	70 m ² - 300 m ²	95 m ² - 290 m ²	80 m ² - 285 m ²
Durchschnitt	124 m ²	118 m ²	160 m ²	138 m ²
Baujahr	1954 - 2013	1912 - 2013	1950 - 2006	1860 - 2012
Durchschnitt	1985	1998	1980	1942
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	22 - 70 Jahre	13 - 68 Jahre	12 - 63 Jahre	11 - 68 Jahre
Durchschnitt	52 Jahre	55 Jahre	38 Jahre	25 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	4,40 - 13,00 €/m ²	3,50 - 8,05 €/m ²	4,15 - 8,40 €/m ²	3,30 - 9,75 €/m ²
Durchschnitt	7,00 €/m ²	5,10 €/m ²	5,50 €/m ²	4,85 €/m ²

Merkmal	Landkreis Peine	Stadt Salzgitter	Landkreis Wolfenbüttel	Stadt Wolfsburg
Anzahl der Erwerbsvorgänge	30	5	23	21
Auswertejahre	2012 - 2016	2012 - 2016	2012 - 2016	2012 - 2016
Durchschnitt	2014	2013	2014	2014
Lage (Bodenrichtwert)	50 - 110 €/m ²	55 - 80 €/m ²	30 - 160 €/m ²	95 - 175 €/m ²
Durchschnitt	75 €/m ²	70 €/m ²	85 €/m ²	120 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	80 m ² - 185 m ²	55 - 200 m ²	85 m ² - 260 m ²	70 - 275 €/m ²
Durchschnitt	121 m ²	130 m ²	142 m ²	130 m ²
Baujahr	1950 – 2003	1895 – 1977	1956 – 2015	1938 - 2012
Durchschnitt	1975	1947	1981	1978
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	12 - 61 Jahre	11 - 33 Jahre	25 - 70 Jahre	20 - 69 Jahre
Durchschnitt	34 Jahre	23 Jahre	41 Jahre	46 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	2,00 - 8,10 €/m ²	4,30 - 5,40 €/m ²	2,10 - 12,35 €/m ²	4,15 - 11,20 €/m ²
Durchschnitt	4,80 €/m ²	4,90 €/m ²	6,35 €/m ²	8,05 €/m ²

Auf Grund von Kaufpreisanalysen ergeben sich folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze:

Stadt / Landkreis		2014	2015	2016
Stadt Braunschweig	Liegenschaftszins	4,6 %	4,6 %	3,5 %
	Vertrauensbereich	4,3 - 5,0	4,3 - 5,5	2,8 - 4,1
Landkreis Celle	Liegenschaftszins	4,2 %	3,9 %	3,8 %
	Vertrauensbereich	3,8 - 4,6	3,7 - 4,1	3,6 - 4,0
Landkreis Gifhorn	Liegenschaftszins	3,9 %	3,9 %	3,7 %
	Vertrauensbereich	2,0 - 5,8	2,0 - 5,8	1,8 - 5,6
Landkreis Helmstedt	Liegenschaftszins	4,0 %	4,0 %	5,4 %
	Vertrauensbereich	1,9 - 6,2	1,9 - 5,7	3,6 - 7,2
Landkreis Peine	Liegenschaftszins	4,0 %	3,6 %	2,9 %
	Vertrauensbereich	3,4 - 4,6	3,0 - 4,2	2,4 - 3,3
Stadt Salzgitter	Liegenschaftszins	*	4,0 %	3,3 %
	Vertrauensbereich		3,2 - 4,9	1,4 - 5,3
Landkreis Wolfenbüttel	Liegenschaftszins	4,8 %	3,5 %	3,4 %
	Vertrauensbereich	4,4 - 5,2	3,2 - 3,9	2,9 - 3,9
Stadt Wolfsburg	Liegenschaftszins	*	3,6 %	3,8 %
	Vertrauensbereich		1,8 - 5,5	1,9 - 5,7

* keine Daten ermittelt

9.2.5.2 Rothertragsfaktoren

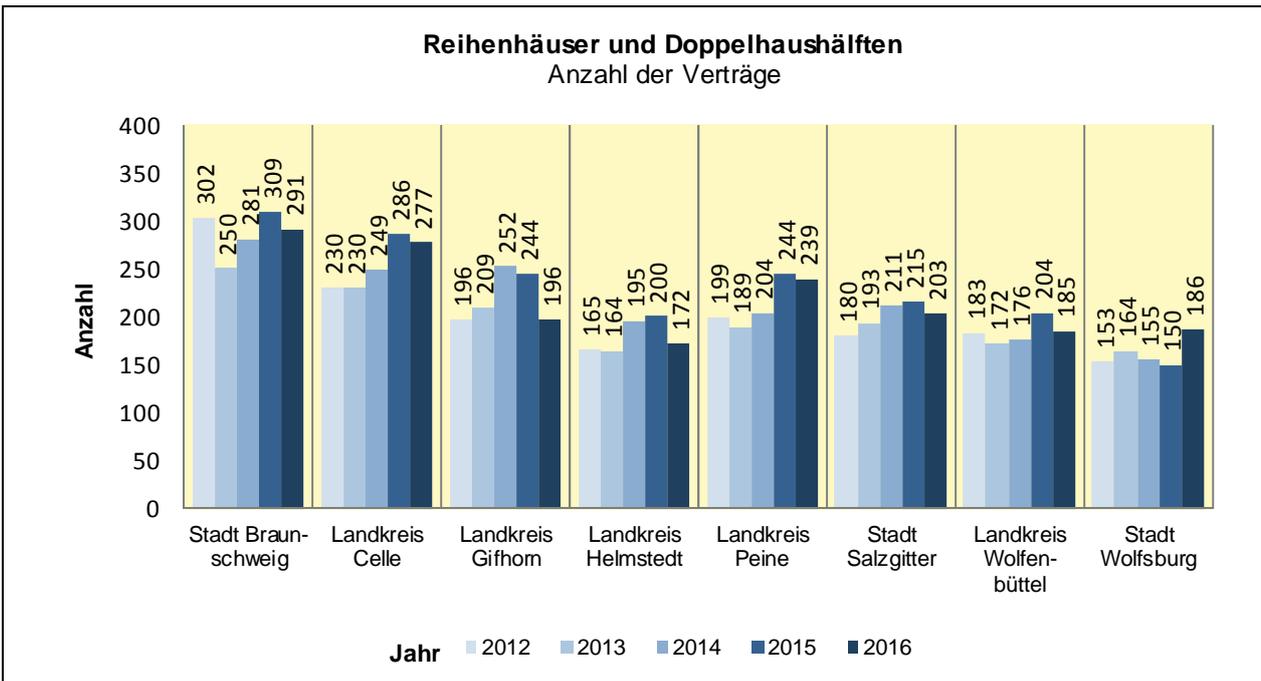
Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rothertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rothertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten,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

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

Stadt / Landkreis		2014	2015	2016
Stadt Braunschweig	Rothertragsfaktor	17,7	18,4	20,6
	Vertrauensbereich	16,0 - 19,3	16,4 - 20,5	18,6 - 22,7
	Anzahl	26	20	14
Landkreis Celle	Rothertragsfaktor	16,5	18,2	19,1
	Vertrauensbereich	15,5 - 17,5	17,5 - 18,8	18,5 - 19,7
	Anzahl	73	149	92
Landkreis Gifhorn	Rothertragsfaktor	17,1	16,8	16,5
	Vertrauensbereich	15,4 - 18,8	15,1 - 18,6	14,7 - 18,2
	Anzahl	14	20	20
Landkreis Helmstedt	Rothertragsfaktor	17,1	13,2	11,9
	Vertrauensbereich	15,4 - 18,8	11,5 - 14,9	10,2 - 13,6
	Anzahl	14	16	20
Landkreis Peine	Rothertragsfaktor	16,3	16,6	18,8
	Vertrauensbereich	14,7 - 17,8	15,1 - 18,2	17,0 - 20,7
	Anzahl	30	30	30
Stadt Salzgitter	Rothertragsfaktor	*	18,1	12,7
	Vertrauensbereich		13,2 - 23,2	10,3 - 15,1
	Anzahl		9	5
Landkreis Wolfenbüttel	Rothertragsfaktor	18,3	17,9	17,6
	Vertrauensbereich	16,6 - 20,0	15,9 - 19,9	15,7 - 19,6
	Anzahl	20	30	23
Stadt Wolfsburg	Rothertragsfaktor	*	19,8	19,9
	Vertrauensbereich		18,1 - 21,5	18,2 - 21,6
	Anzahl		20	21

* keine Daten ermittelt

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften



9.3.1 Preisniveau

Für **Reihenhäuser/Doppelhaushälften** verschiedener Altersgruppen sind **2016** 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 2016 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Städten und Landkreisen

Stadt Braunschweig					
Verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	26 (34)	1921 (1930)	109 (116)	1.937 (1.526)	209.000 (172.000)
Baujahr 1946 bis 1969	72 (42)	1962 (1961)	104 (108)	1.995 (1.704)	206.000 (181.000)
Baujahr 1970 bis 1984	40 (29)	1974 (1975)	121 (120)	1.968 (1.897)	231.000 (224.000)
Baujahr 1985 bis 1999	5 (9)	1994 (1992)	121 (136)	2.304 (2.074)	279.000 (278.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	26 (22)	2005 (2004)	138 (134)	2.304 (2.155)	312.000 (286.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	11 (13)	2015 (2015)	128 (135)	2.011 (2.026)	258.000 (271.000)

Landkreis Celle					
Verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	11 (10)	1902 (1929)	103 (110)	874 (1.072)	88.000 (114.000)
Baujahr 1946 bis 1969	33 (35)	1960 (1959)	99 (91)	1.102 (1.015)	107.000 (91.000)
Baujahr 1970 bis 1984	14 (19)	1975 (1977)	106 (111)	1.117 (1.102)	118.000 (122.000)
Baujahr 1985 bis 1999	12 (8)	1995 (1993)	125 (112)	1.273 (1.234)	158.000 (136.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	45 (63)	2008 (2009)	111 (112)	1.329 (1.285)	147.000 (144.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	2 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)

Landkreis Gifhorn					
Verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	4 (7)	1925 (1912)	105 (150)	634 (570)	65.000 (82.000)
Baujahr 1946 bis 1969	23 (13)	1961 (1957)	109 (107)	1.441 (1.168)	154.000 (127.000)
Baujahr 1970 bis 1984	8 (10)	1978 (1977)	139 (124)	1.750 (1.414)	239.000 (167.000)
Baujahr 1985 bis 1999	49 (77)	1994 (1994)	116 (113)	1.928 (1.601)	221.000 (180.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	25 (43)	2004 (2003)	134 (123)	1.943 (1.762)	256.000 (217.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	7 (22)	2015 (2014)	134 (116)	2.208 (1.854)	289.000 (213.000)

Landkreis Helmstedt					
Verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	31 (21)	1908 (1903)	131 (142)	512 (489)	68.000 (69.000)
Baujahr 1946 bis 1969	37 (43)	1958 (1958)	97 (93)	716 (611)	71.000 (57.000)
Baujahr 1970 bis 1984	10 (8)	1976 (1974)	114 (108)	1.501 (1.150)	172.000 (118.000)
Baujahr 1985 bis 1999	13 (5)	1994 (1996)	118 (106)	1.690 (1.638)	193.000 (170.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	5 (4)	2003 (2003)	117 (119)	1.645 (2.025)	194.000 (241.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	4 (13)	2016 (2015)	120 (112)	1.969 (1.864)	235.000 (204.000)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Peine					
Verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	35 (42)	1919 (1922)	123 (125)	917 (766)	102.000 (92.000)
Baujahr 1946 bis 1969	36 (54)	1959 (1958)	97 (101)	950 (851)	91.000 (85.000)
Baujahr 1970 bis 1984	21 (25)	1977 (1978)	120 (117)	1.181 (1.189)	139.000 (136.000)
Baujahr 1985 bis 1999	26 (18)	1994 (1994)	115 (115)	1.716 (1.408)	194.000 (161.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	13 (11)	2003 (2003)	135 (124)	1.910 (1.719)	251.000 (212.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	8 (7)	2016 (2015)	119 (125)	2.264 (1.726)	265.000 (215.000)

Stadt Salzgitter					
Verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	40 (27)	1939 (1932)	97 (105)	1.032 (897)	98.000 (92.000)
Baujahr 1946 bis 1969	56 (64)	1962 (1963)	102 (98)	1.083 (1.185)	109.000 (115.000)
Baujahr 1970 bis 1984	16 (29)	1975 (1976)	124 (126)	1.213 (1.149)	148.000 (142.000)
Baujahr 1985 bis 1999	15 (22)	1993 (1993)	126 (125)	1.792 (1.578)	222.000 (189.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	11 (8)	2003 (2004)	119 (125)	1.867 (1.983)	221.000 (245.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	0 (5)	- (2015)	- (138)	- (1.750)	- (241.000)

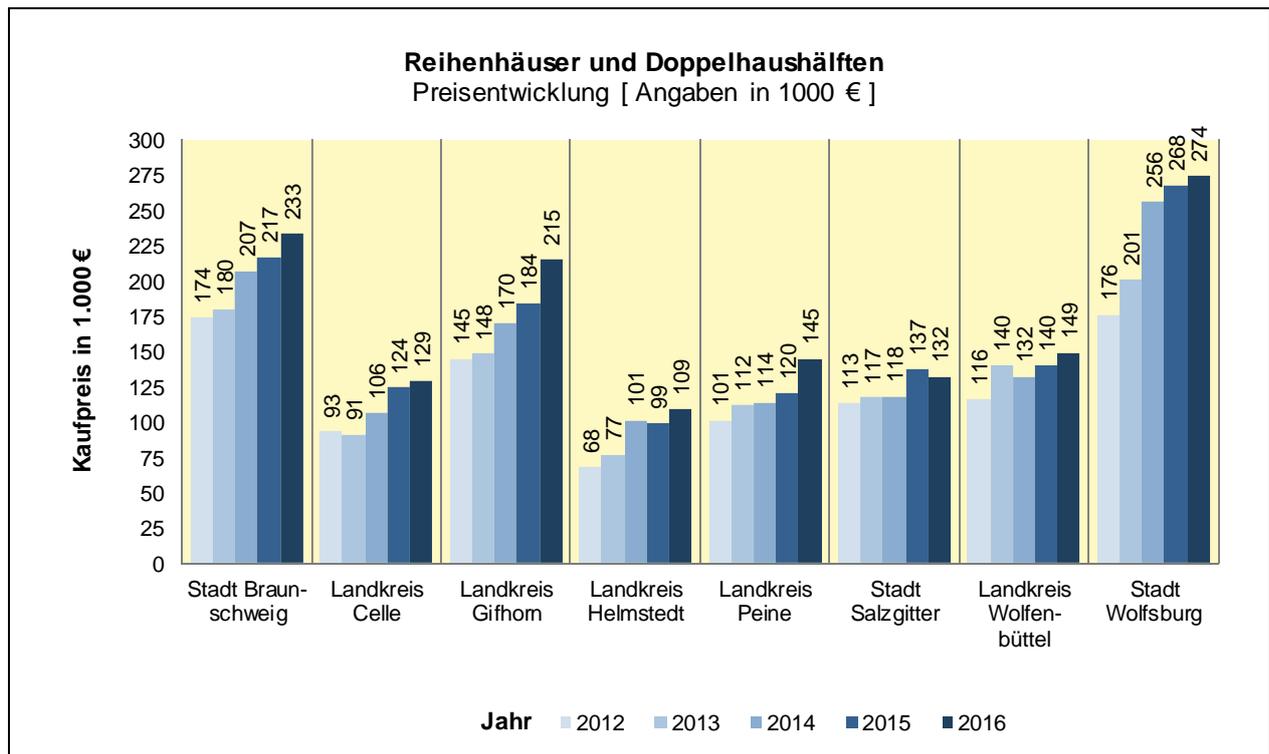
Landkreis Wolfenbüttel					
Verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	47 (53)	1893 (1853)	119 (129)	710 (710)	88.000 (91.000)
Baujahr 1946 bis 1969	48 (64)	1961 (1961)	106 (112)	1.358 (1.276)	142.000 (137.000)
Baujahr 1970 bis 1984	19 (20)	1976 (1977)	134 (132)	1.519 (1.403)	201.000 (182.000)
Baujahr 1985 bis 1999	14 (22)	1994 (1996)	115 (103)	1.791 (1.641)	205.000 (169.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	6 (13)	2003 (2003)	129 (133)	1.922 (1.737)	244.000 (223.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	6 (2)	2016 (*)	145 (*)	1.990 (*)	290.000 (*)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Stadt Wolfsburg					
Verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	10 (11)	1934 (1934)	118 (95)	2.132 (1.963)	242.000 (180.000)
Baujahr 1946 bis 1969	22 (20)	1957 (1961)	117 (109)	1.948 (1.858)	223.000 (193.000)
Baujahr 1970 bis 1984	6 (8)	1976 (1979)	112 (110)	1.718 (2.162)	188.000 (235.000)
Baujahr 1985 bis 1999	19 (8)	1993 (1992)	118 (120)	2.525 (2.289)	295.000 (275.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	36 (28)	2006 (2006)	122 (125)	2.490 (2.459)	299.000 (304.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	7 (23)	2016 (2015)	155 (147)	2.360 (2.313)	360.000 (337.000)

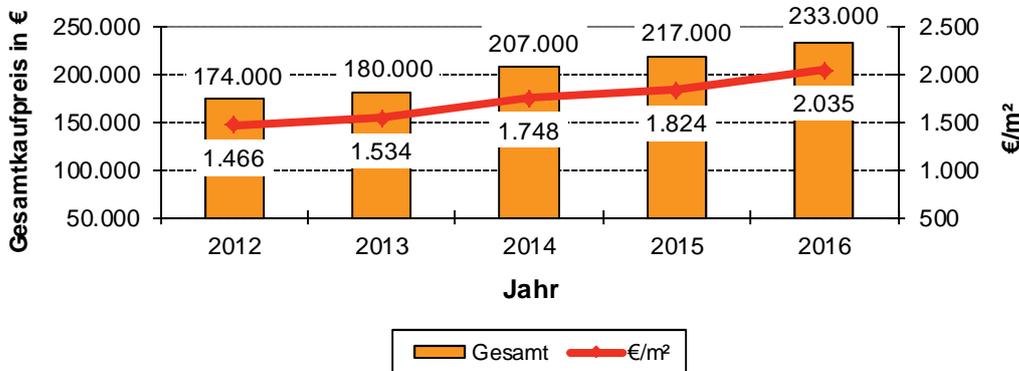
9.3.2 Preisentwicklung

Im Folgenden wird die Preisentwicklung für Reihenhäuser und Doppelhaushälften dargestellt.

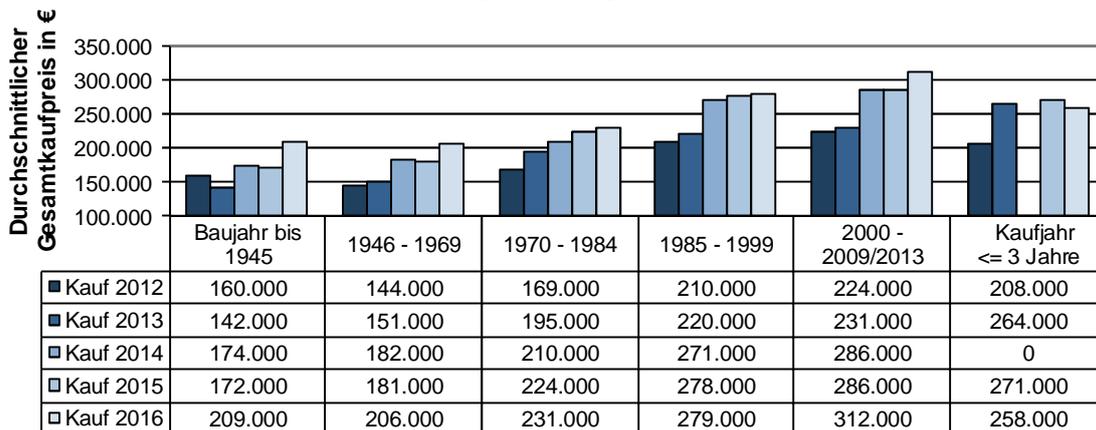


Stadt Braunschweig

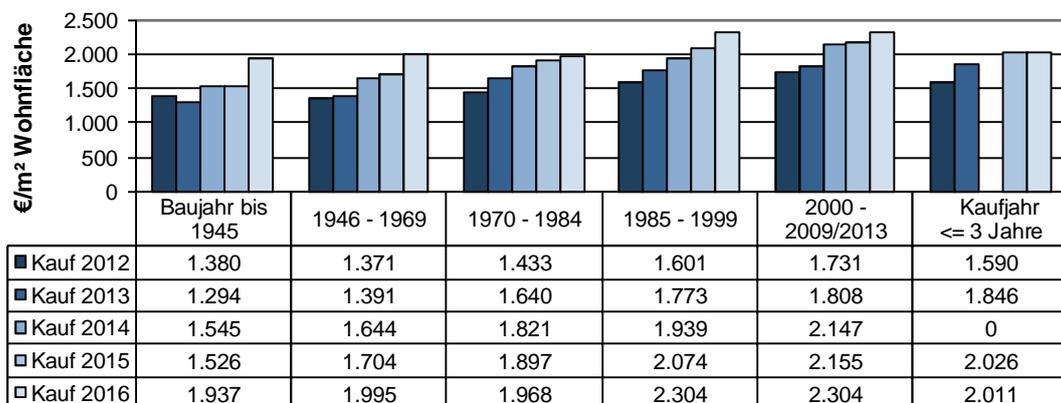
Preisentwicklung Reihenhäuser und Doppelhaushälften



Aufteilung nach Baujahrklassen



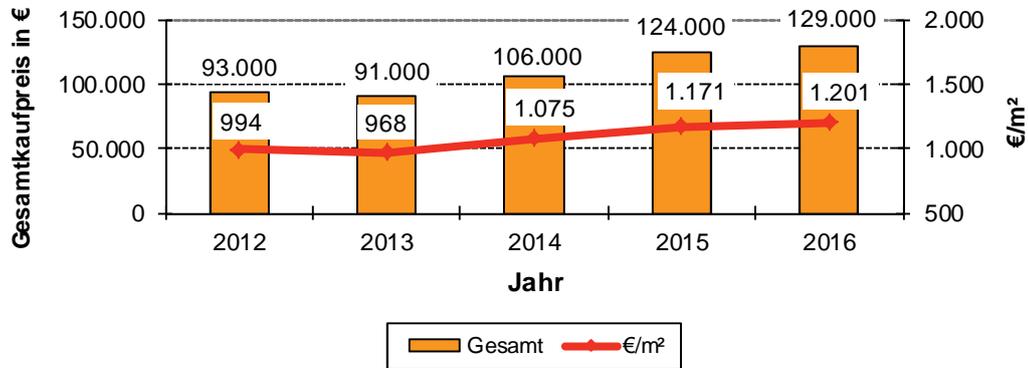
Aufteilung nach Baujahrklassen



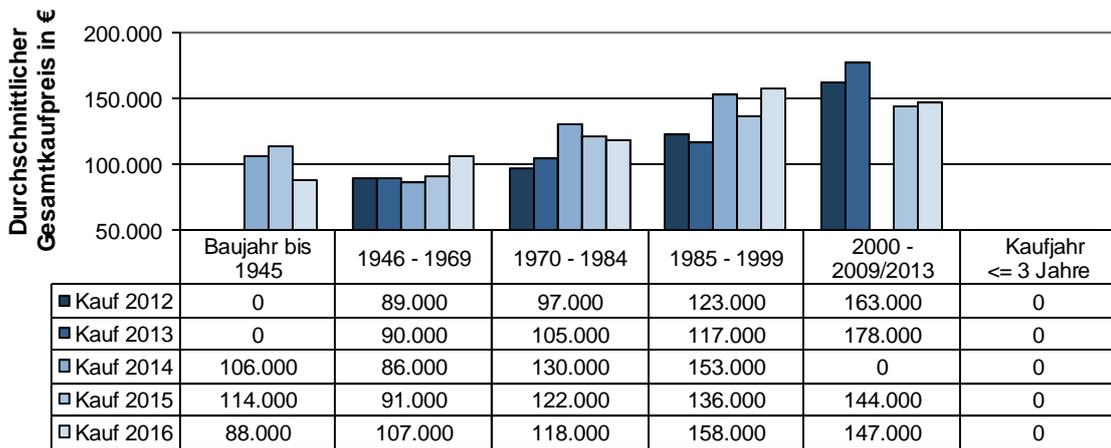
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Celle

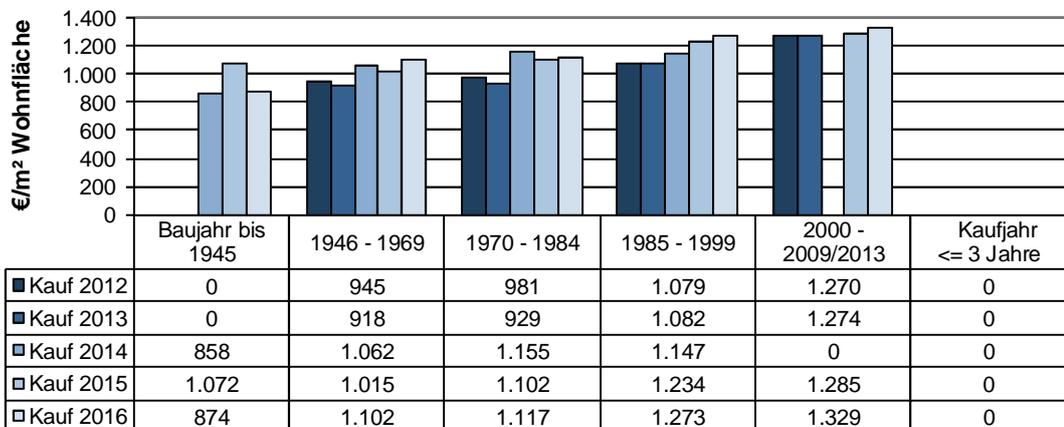
**Preisentwicklung
Reihenhäuser und Doppelhaushälften**



Aufteilung nach Baujahrsklassen



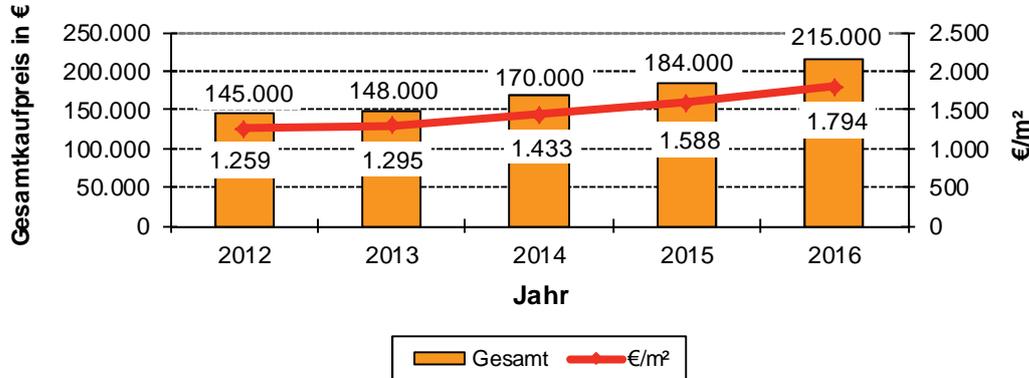
Aufteilung nach Baujahrsklassen



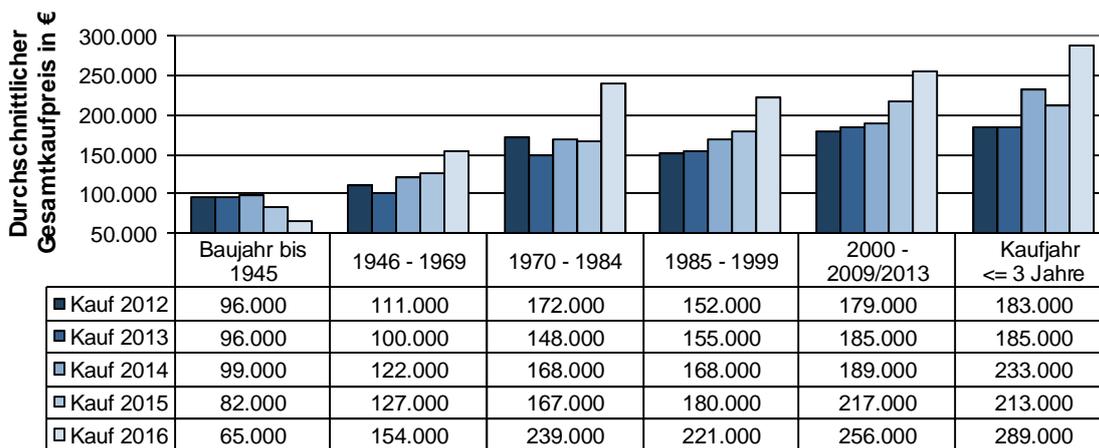
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Gifhorn

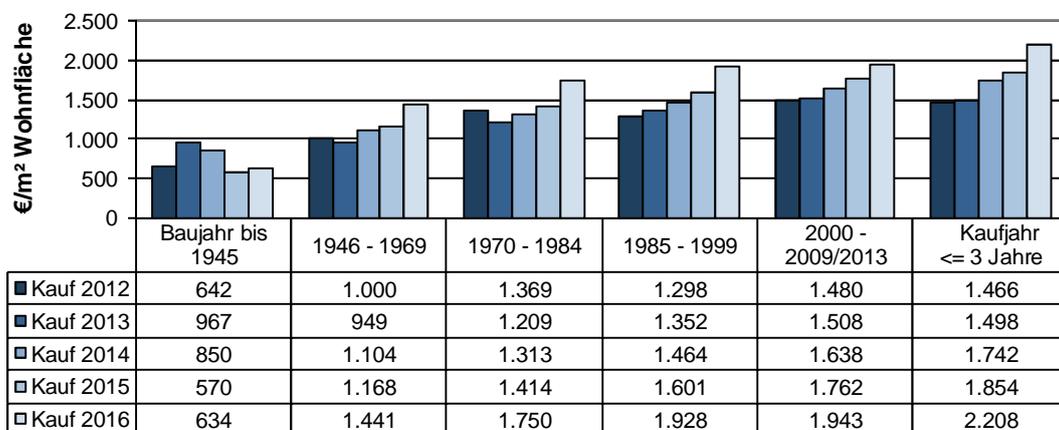
Preisentwicklung Reihenhäuser und Doppelhaushälften



Aufteilung nach Baujahrsklassen

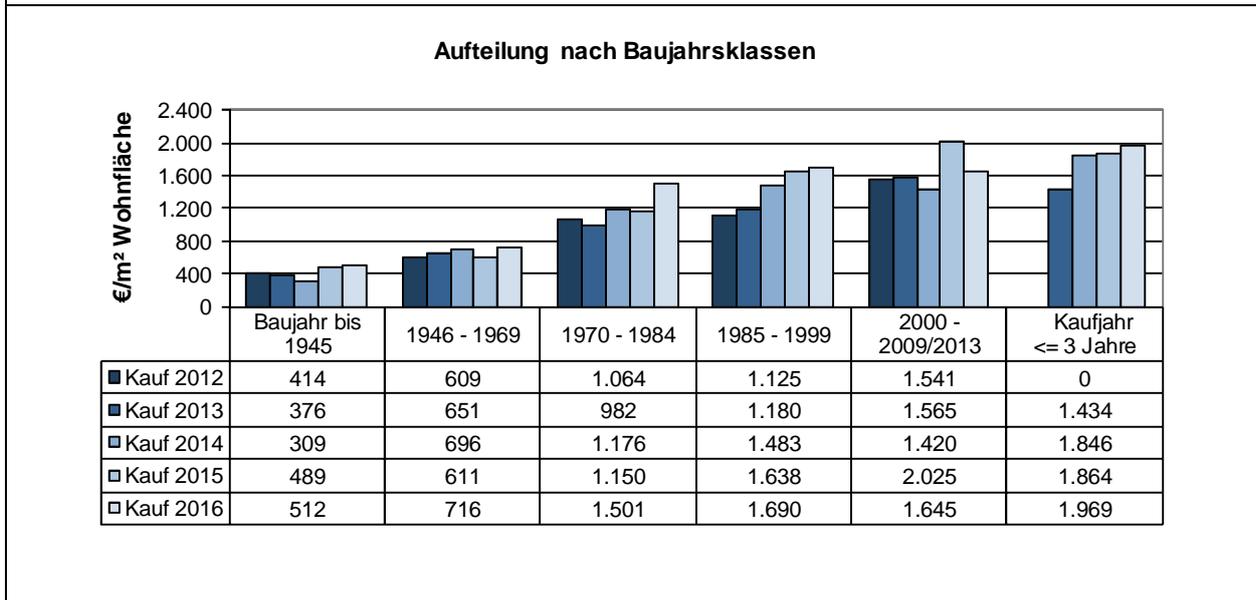
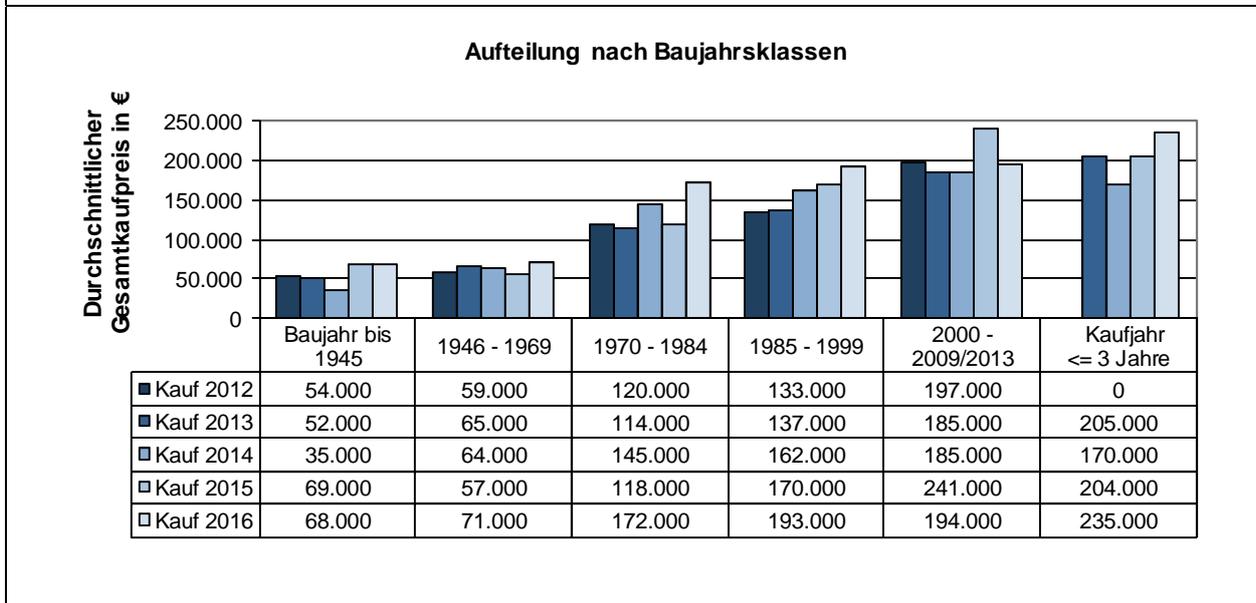
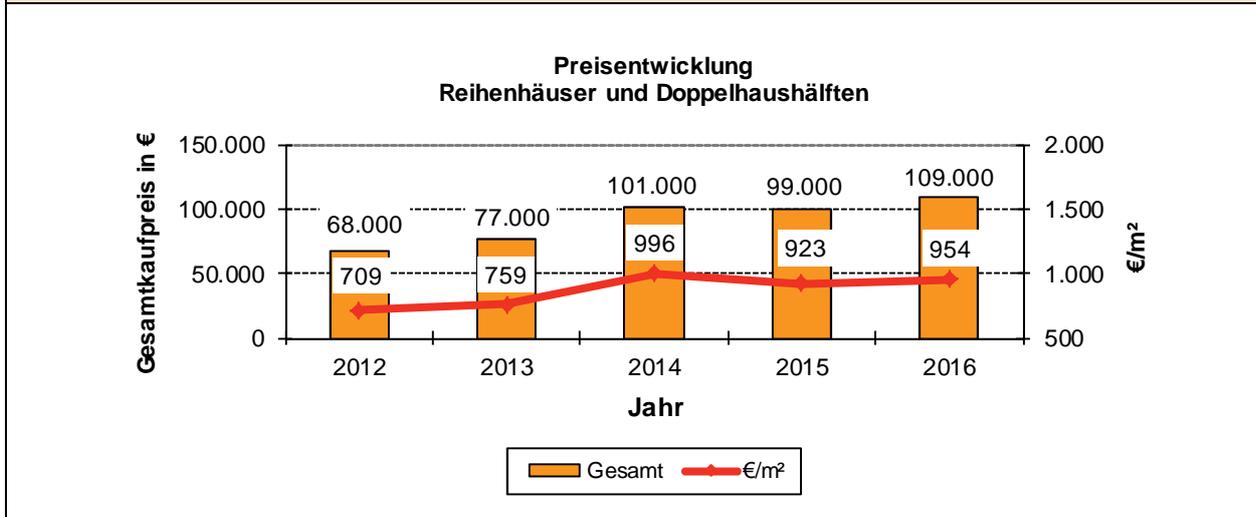


Aufteilung nach Baujahrsklassen



0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

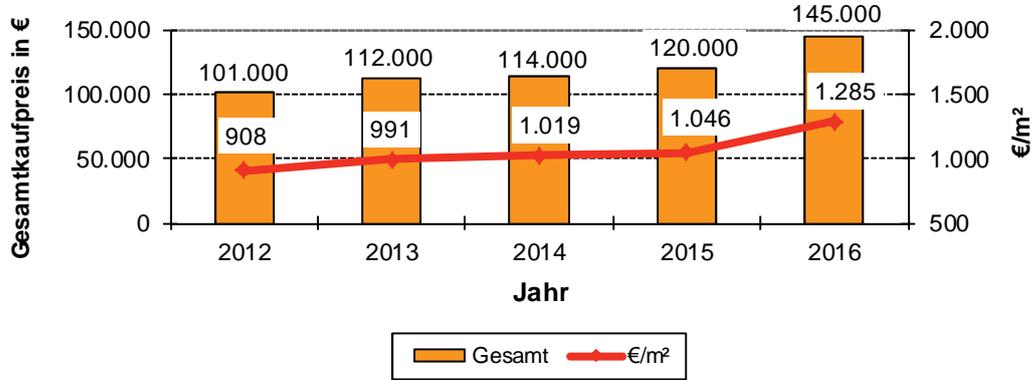
Landkreis Helmstedt



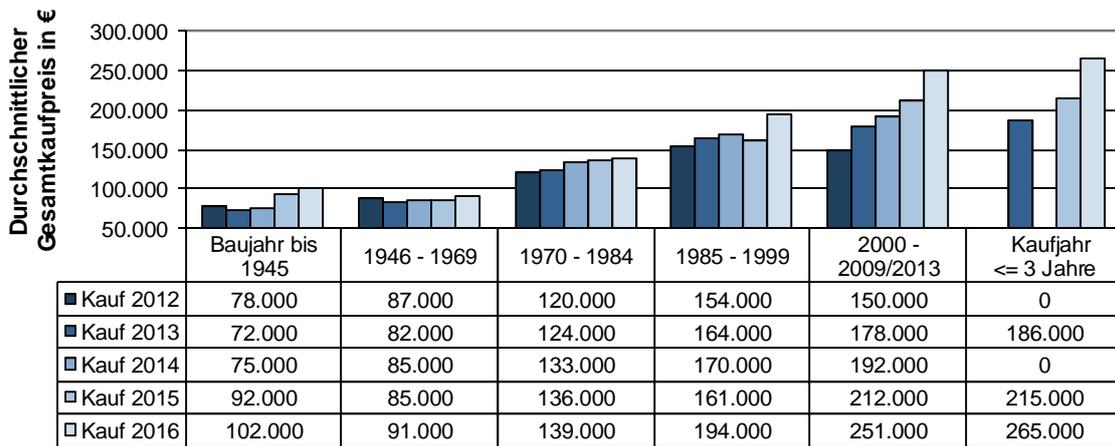
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Peine

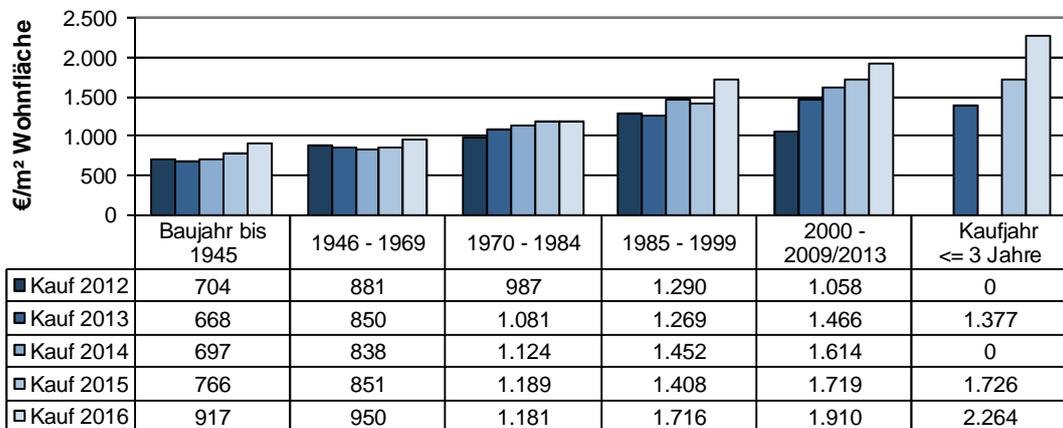
**Preisentwicklung
Reihenhäuser und Doppelhaushälften**



Aufteilung nach Baujahrsklassen



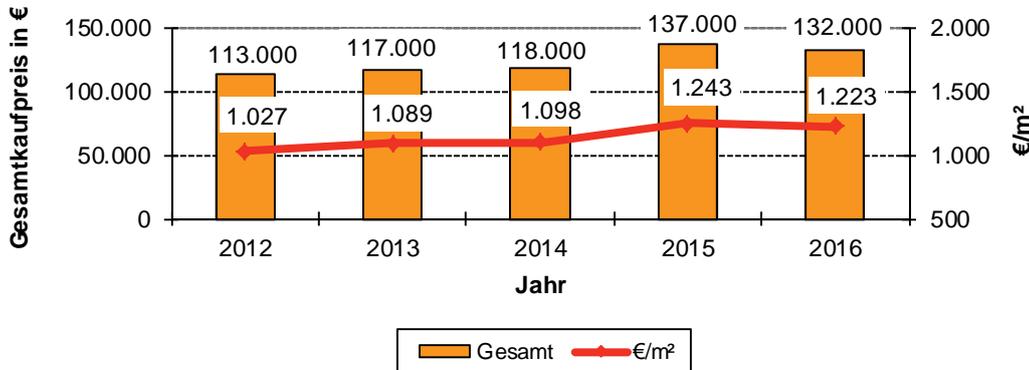
Aufteilung nach Baujahrsklassen



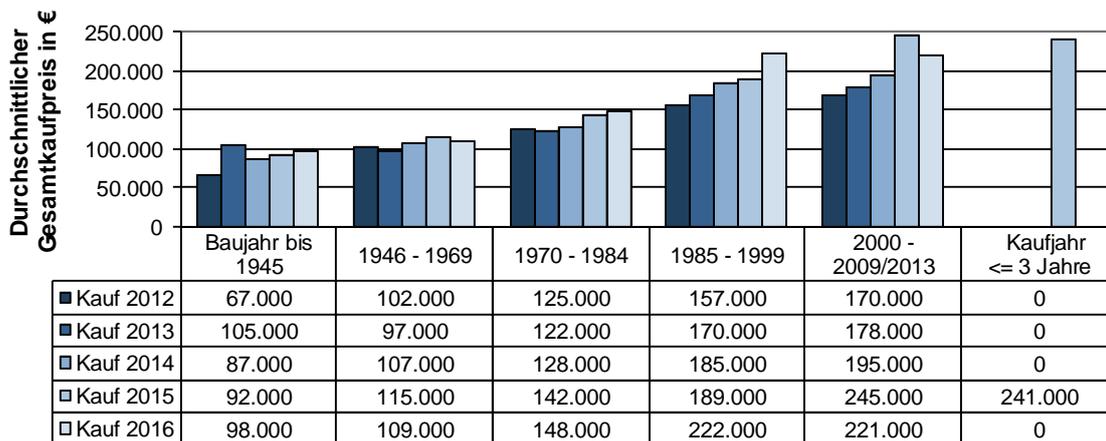
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Stadt Salzgitter

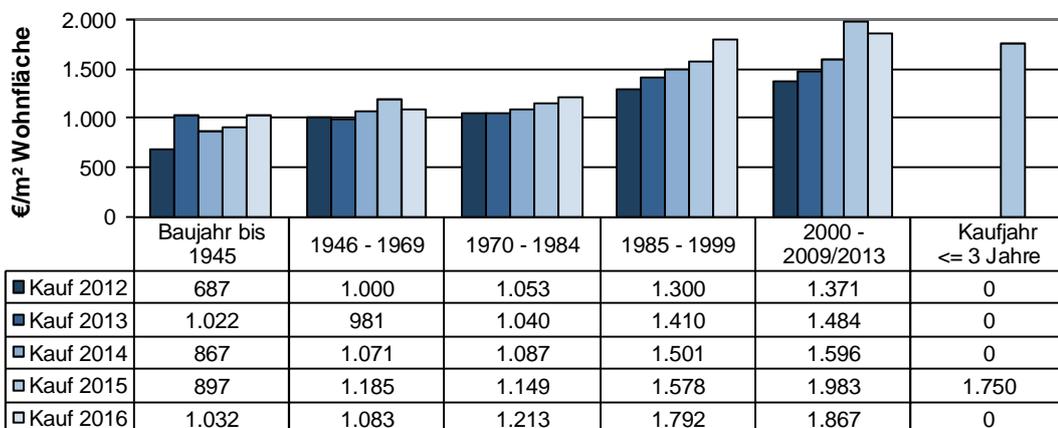
Preisentwicklung Reihenhäuser und Doppelhaushälften



Aufteilung nach Baujahrsklassen



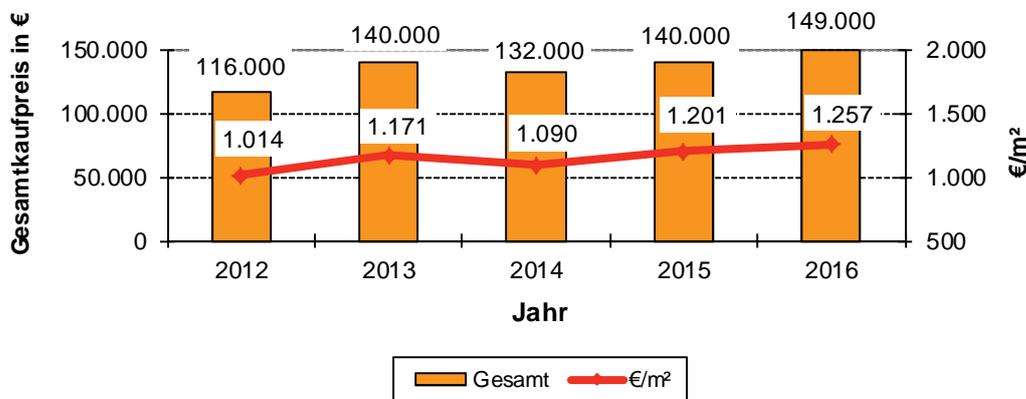
Aufteilung nach Baujahrsklassen



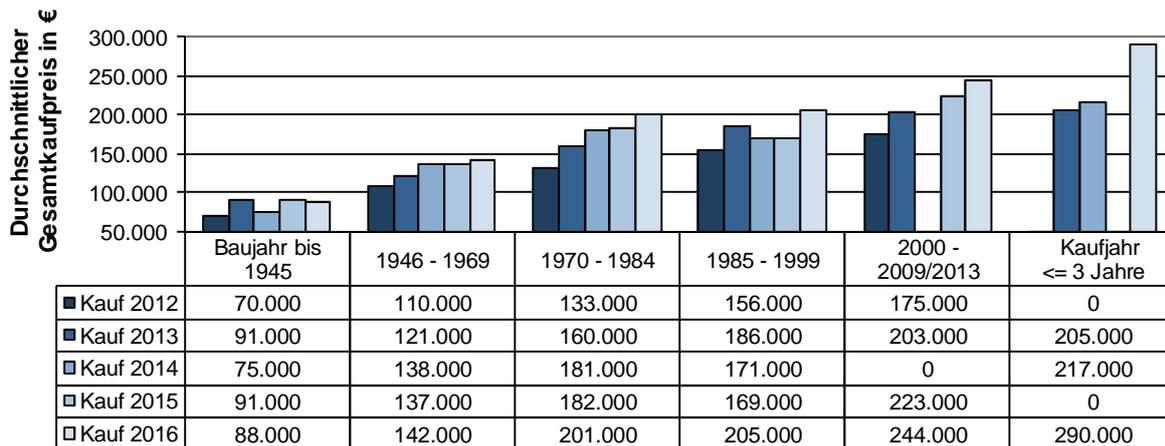
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Wolfenbüttel

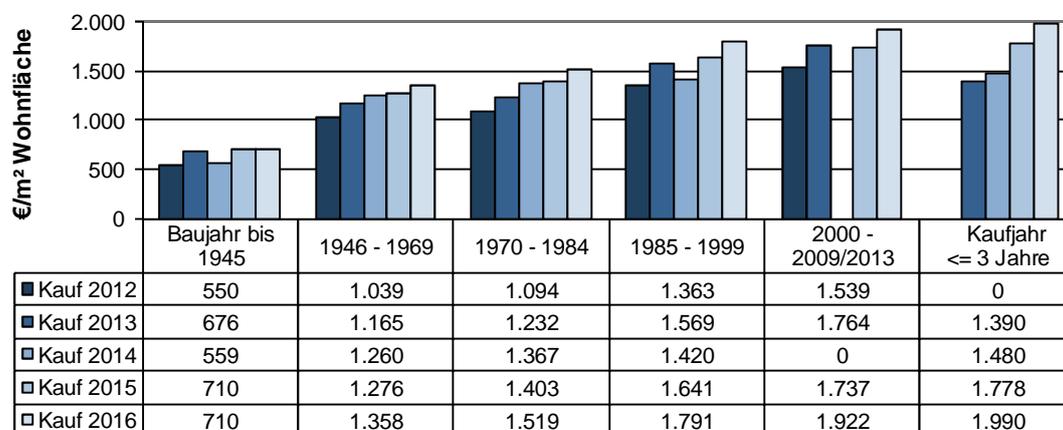
**Preisentwicklung
Reihenhäuser und Doppelhaushälften**



Aufteilung nach Baujahrsklassen

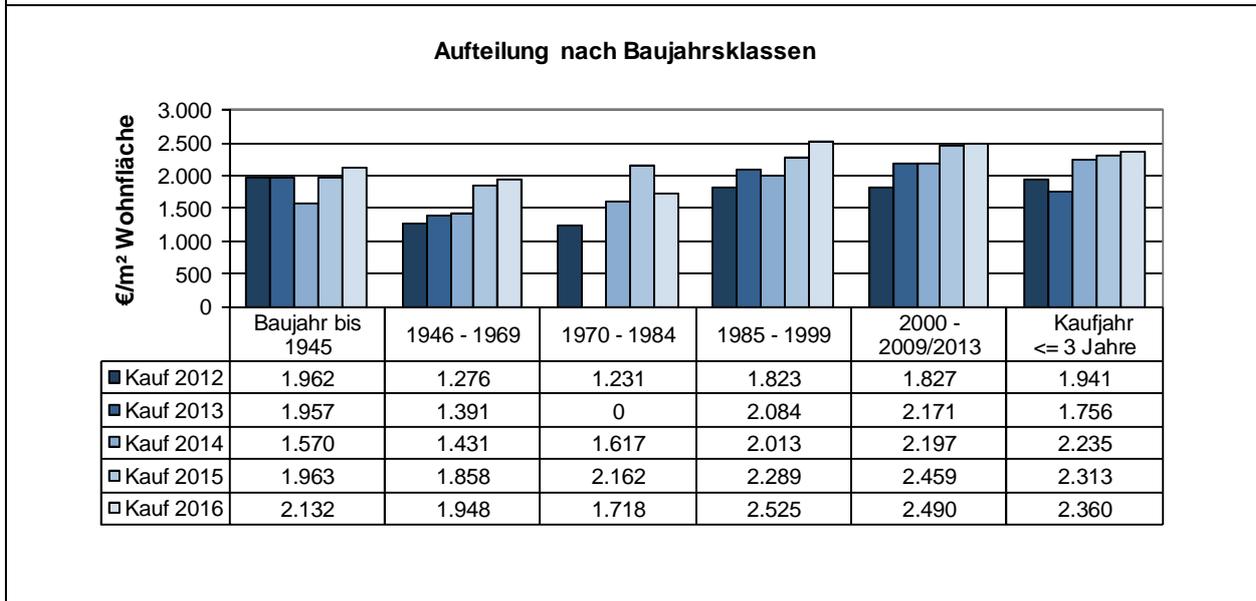
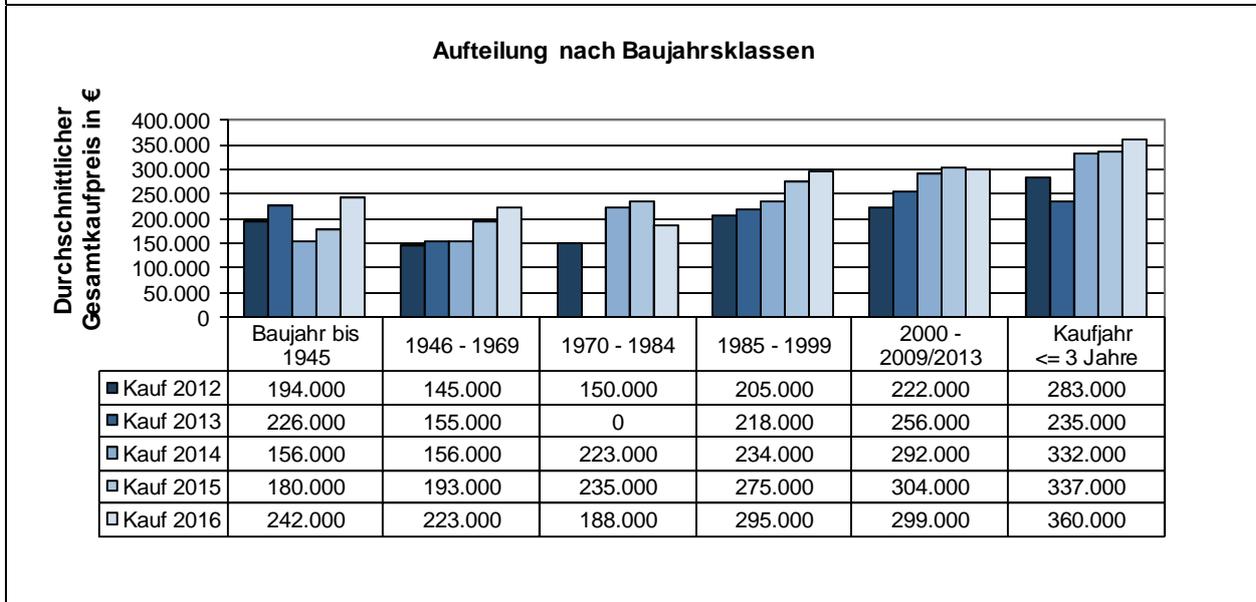
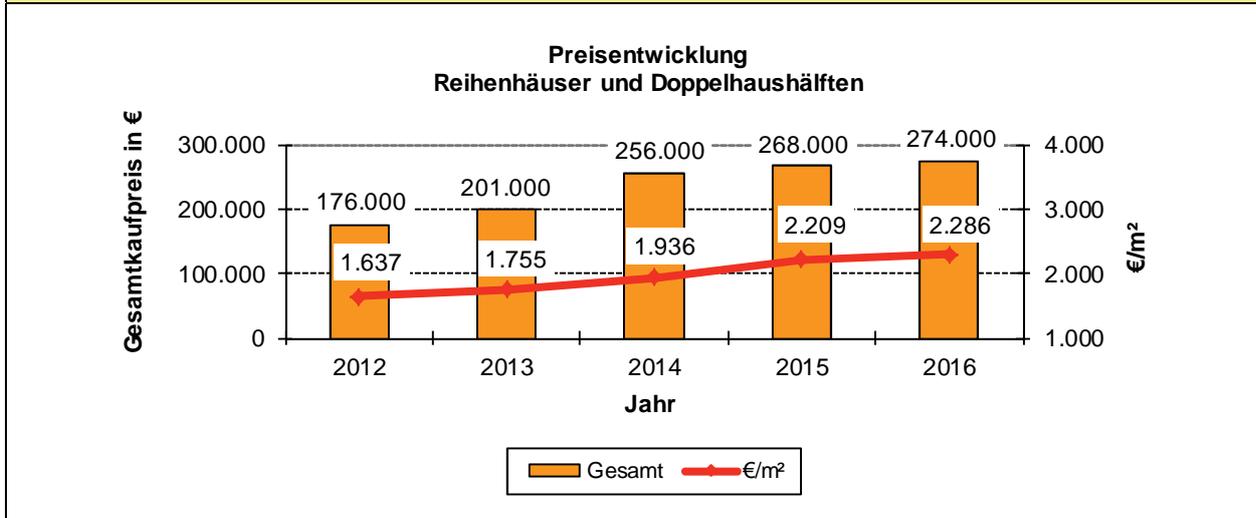


Aufteilung nach Baujahrsklassen



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 üblich sind 8.000 € bis 15.000 €
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"> • 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). <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 guter Zustand ist mit einem Zuschlag zu berücksichtigen.

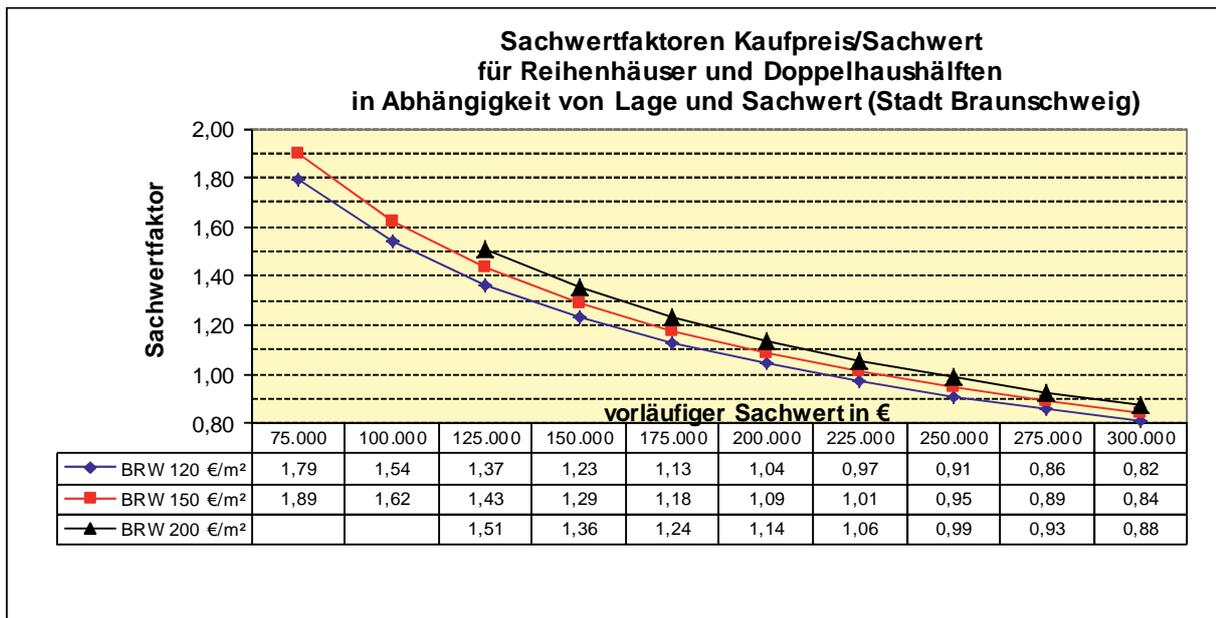
Stadt Braunschweig

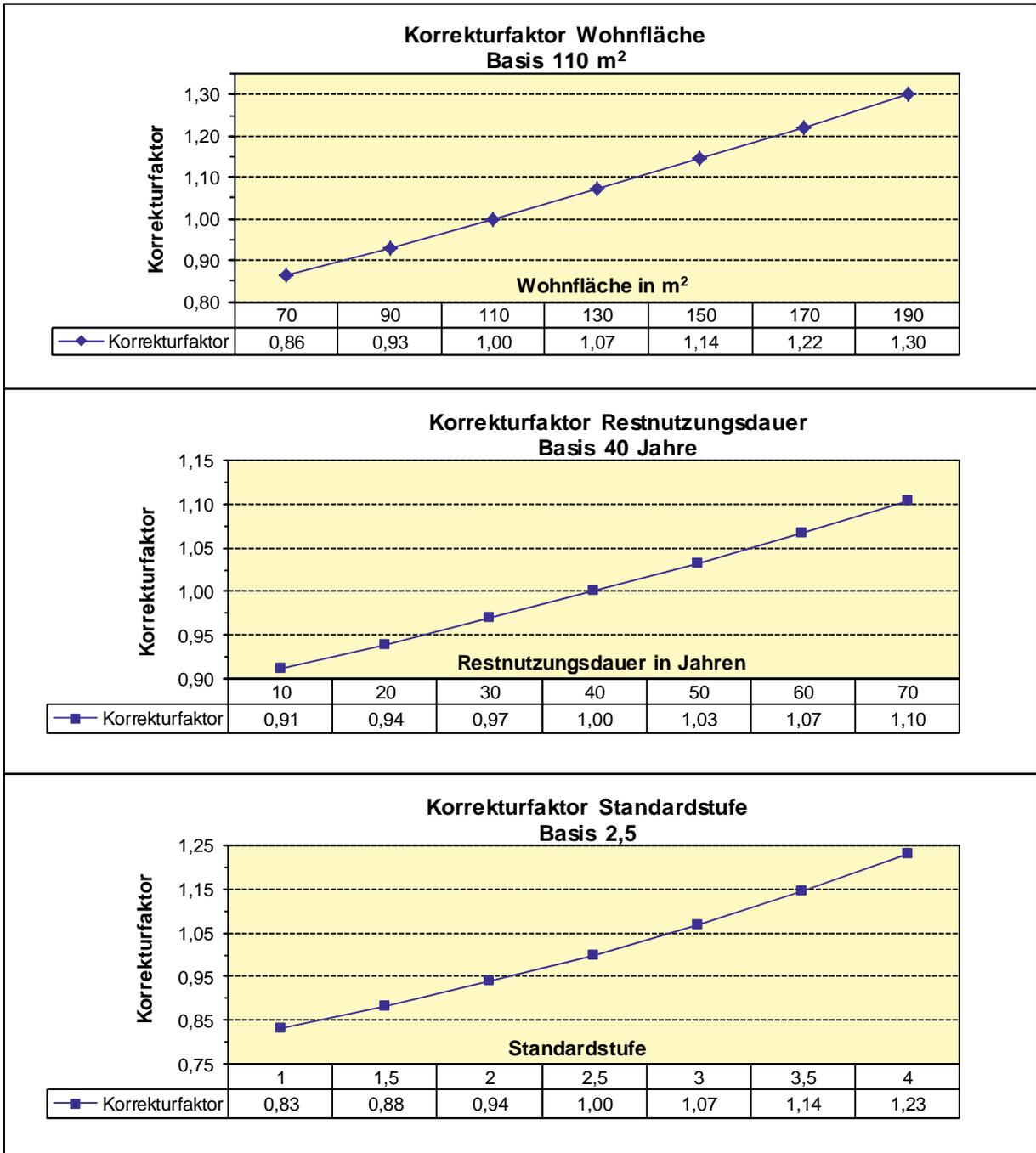
Für die **Stadt Braunschweig** umfasst die Stichprobe ca. 485 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Ende 2012 und Ende 2016. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2016	2014
Lage (Bodenrichtwert)	105 €/m ² - 250 €/m ²	160 €/m ²
Sachwert 2010	45.000 - 365.000 €	176.000 €
Restnutzungsdauer	11 - 70 Jahre	45 Jahre
Wohnfläche	52 m ² - 200 m ²	114 m ²
Standardstufe	1 - 4,2	2,9

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

- der Bodenrichtwert
- das vorläufige Sachwertniveau
- die Wohnfläche
- die Restnutzungsdauer
- die Standardstufe





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

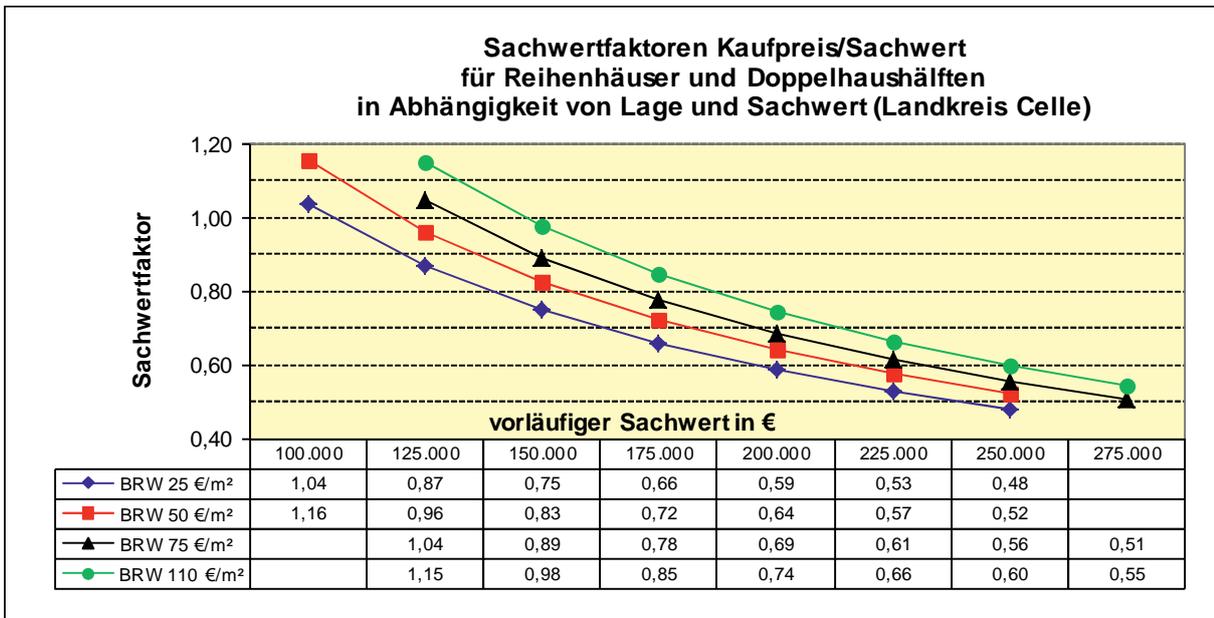
Landkreis Celle

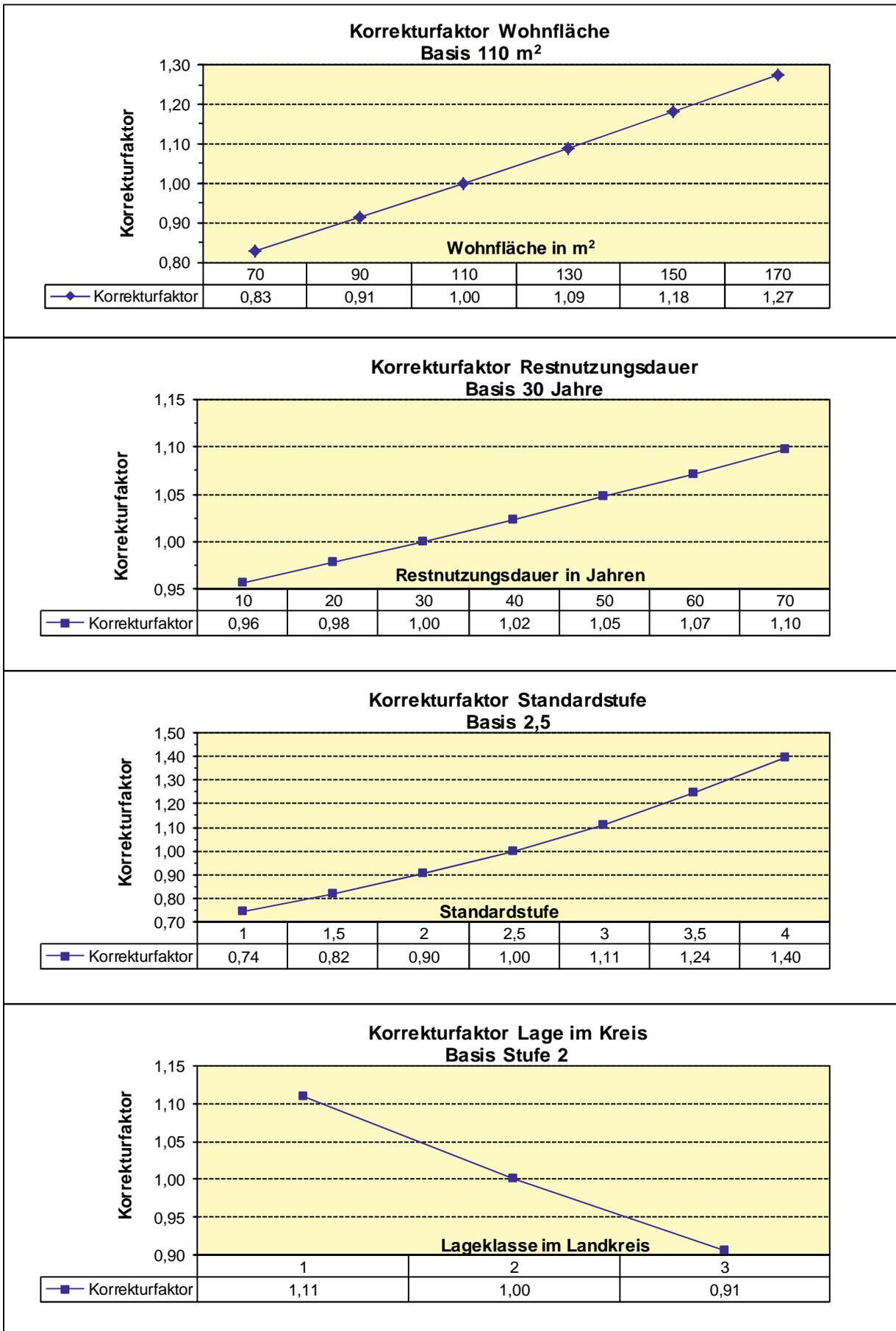
Für den **Landkreis Celle** umfasst die Stichprobe ca. 80 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Ende 2012 und Ende 2016. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2016	2015
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² - 140 €/m ²	67 €/m ²
Sachwert 2010	42.000 - 324.000 €	144.000 €
Restnutzungsdauer	3 - 69 Jahre	38 Jahre
Wohnfläche	68 m ² - 175 m ²	111 m ²
Standardstufe	1 - 4	2,6
Lageklassenfaktor	1	Stadt Celle
	2	Süd/Westkreis
	3	Nord/Ostkreis
		2

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

- der Bodenrichtwert
- das vorläufige Sachwertniveau
- die Wohnfläche
- die Restnutzungsdauer
- die Standardstufe
- die Lage im Kreis





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

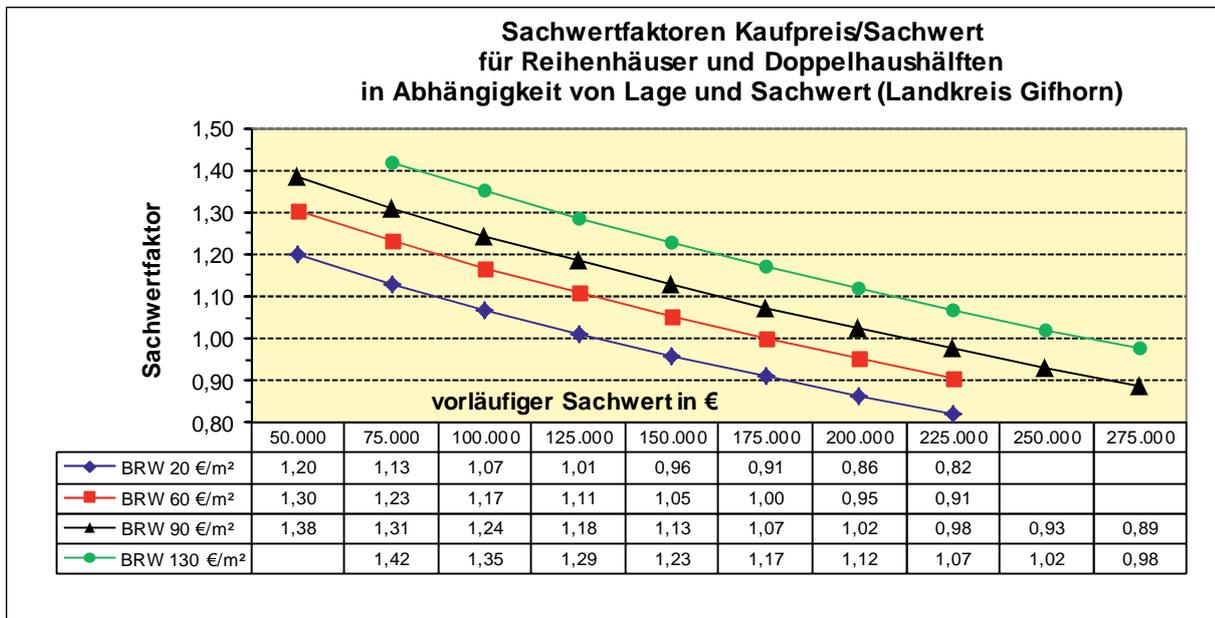
Landkreis Gifhorn

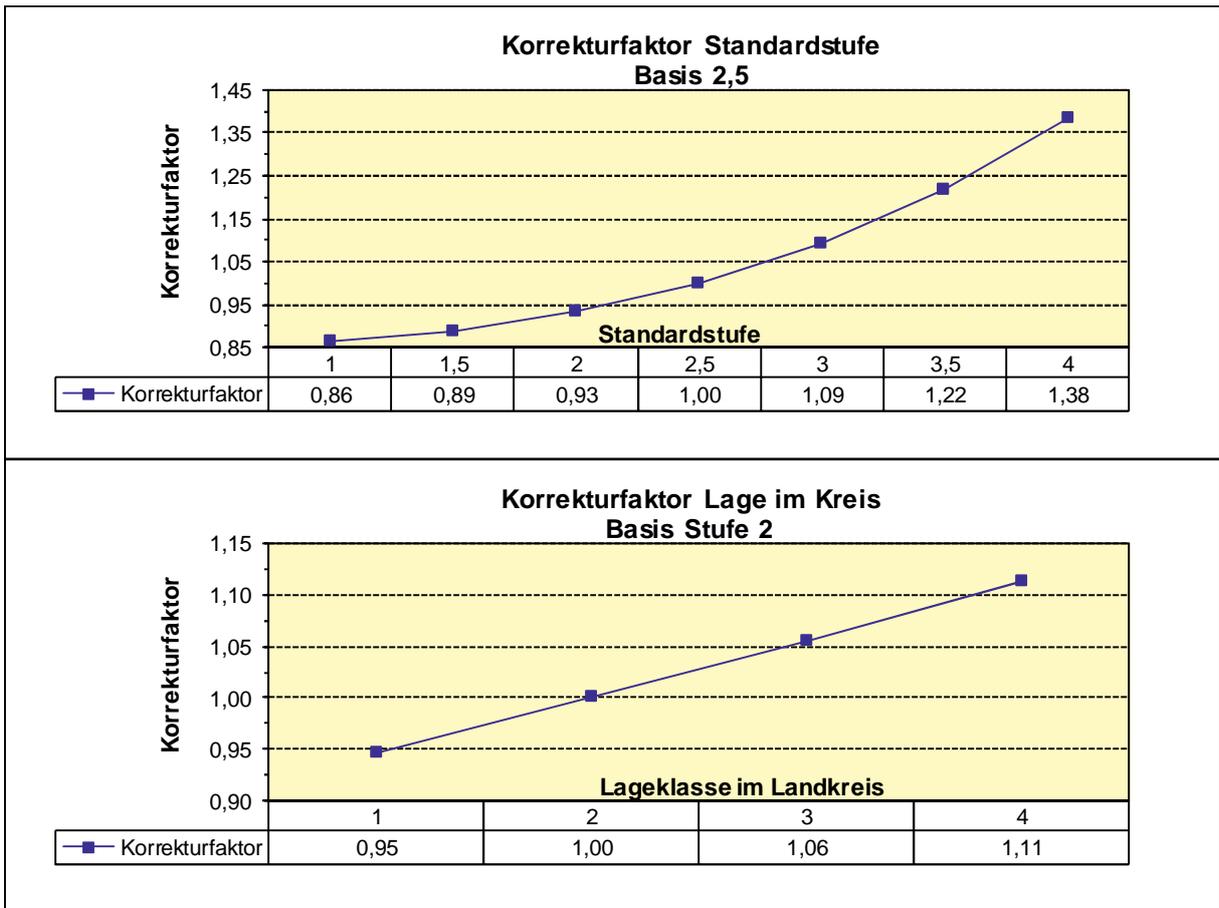
Für den **Landkreis Gifhorn** umfasst die Stichprobe ca. 151 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Ende 2012 und Ende 2016. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2016	2015
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² - 140 €/m ²	80 €/m ²
Sachwert 2010	52.000 - 459.000 €	195.000 €
Restnutzungsdauer	3 - 70 Jahre	37 Jahre
Wohnfläche	72 m ² - 190 m ²	123 m ²
Standardstufe	1 - 4	2,9
Lageklassenfaktor	1	Nordkreis
	2	Raum Gifhorn-Wolfburg
	3	Südkreis
	4	Stadt Gifhorn
		2

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

- der Bodenrichtwert
- das vorläufige Sachwertniveau
- die Standardstufe
- die Lage im Kreis





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

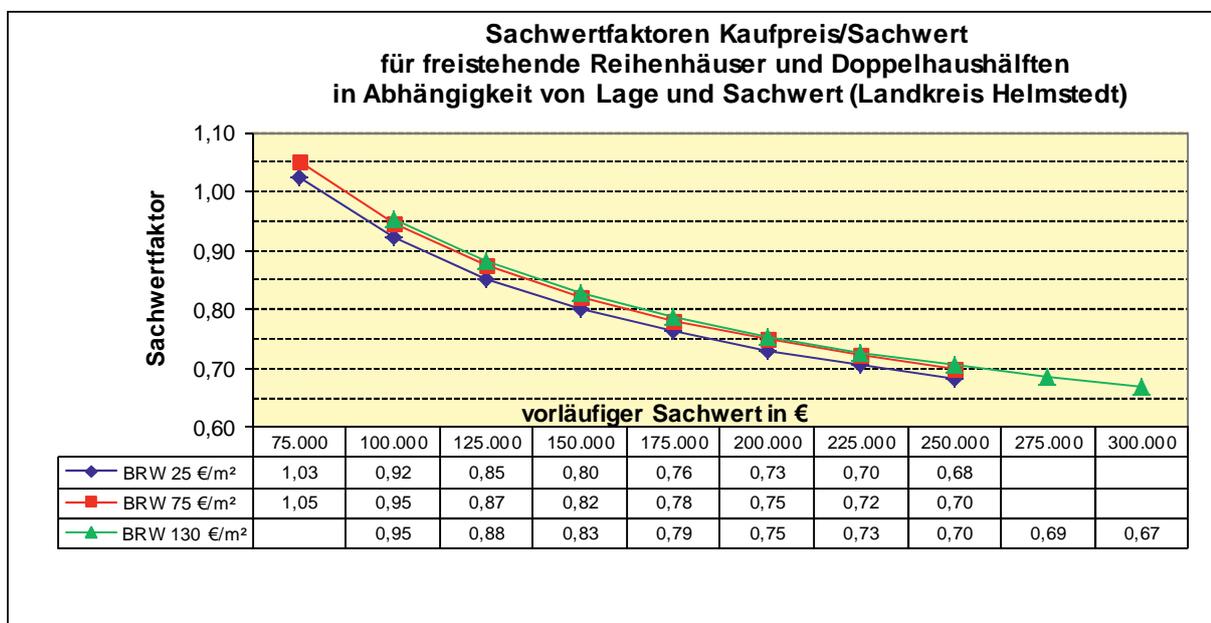
Landkreis Helmstedt

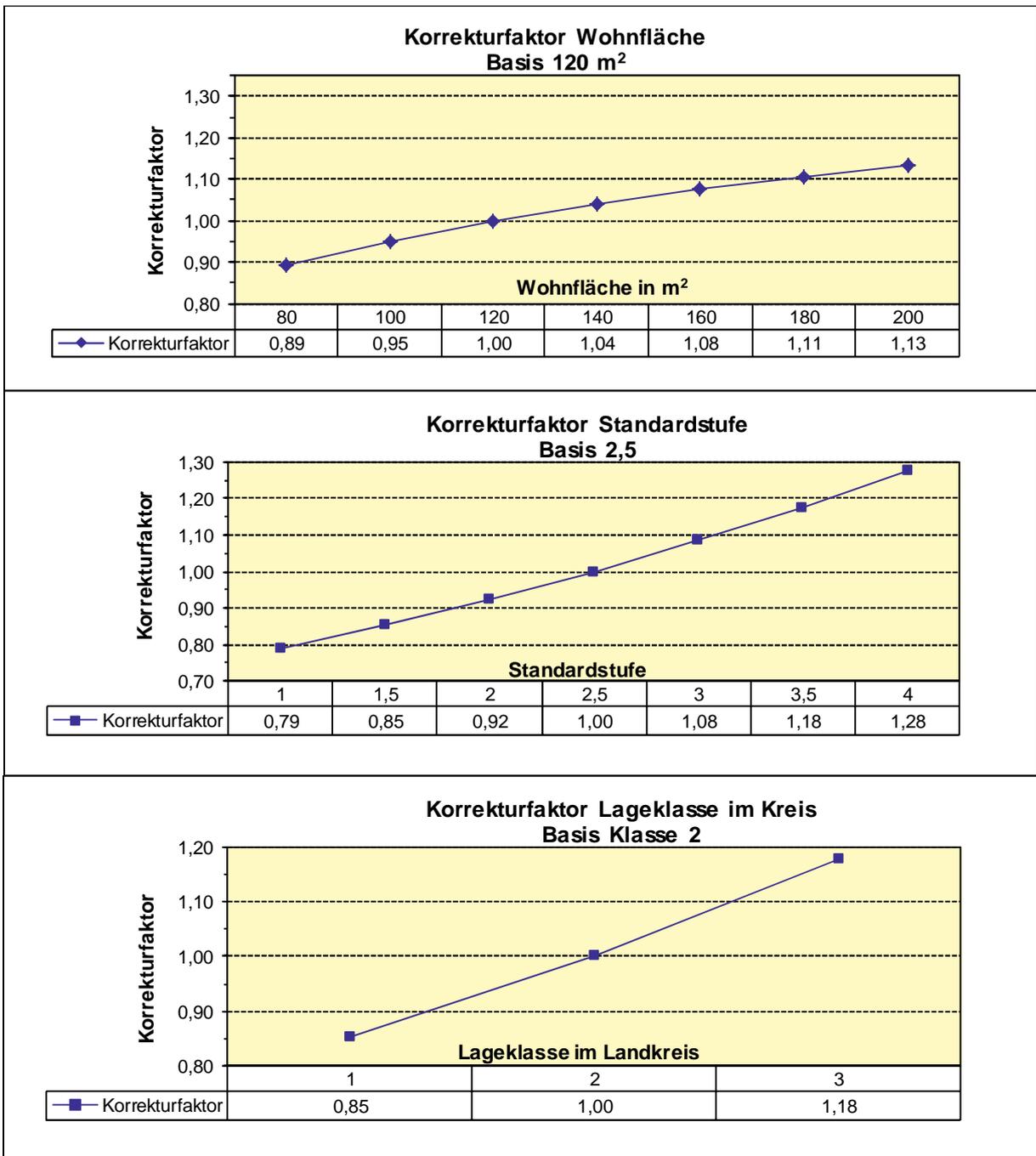
Für den **Landkreis Helmstedt** umfasst die Stichprobe ca. 85 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Ende 2012 und Ende 2016. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich		Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2016		2014
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² - 145 €/m ²		60 €/m ²
Sachwert 2010	50.000 - 310.000 €		130.000 €
Restnutzungsdauer	4 - 69 Jahre		31 Jahre
Wohnfläche	78 m ² - 185 m ²		117 m ²
Standardstufe	1,5 – 3,7		2,5
Lageklassenfaktor	1	Südkreis, Schöningen, Büddenstedt	2
	2	Helmstedt, Königslutter	
	3	Lehre, Velpke	

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

- der Bodenrichtwert
- das vorläufige Sachwertniveau
- die Wohnfläche
- die Standardstufe
- Lage im Kreis





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

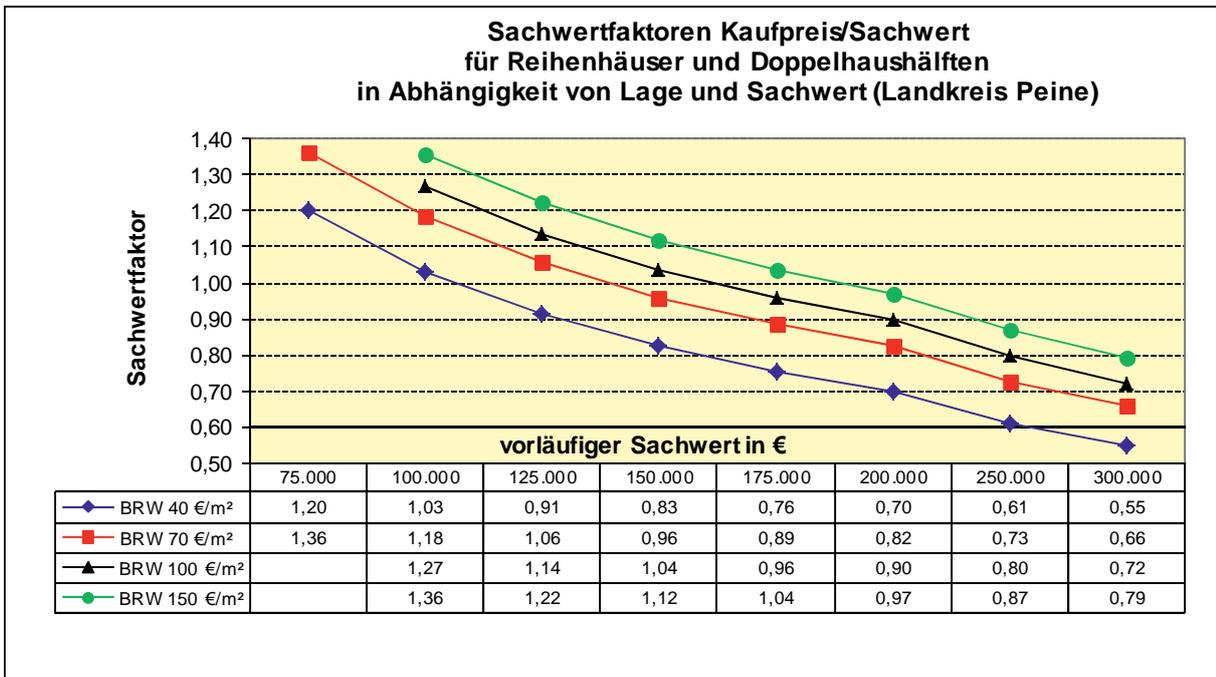
Landkreis Peine

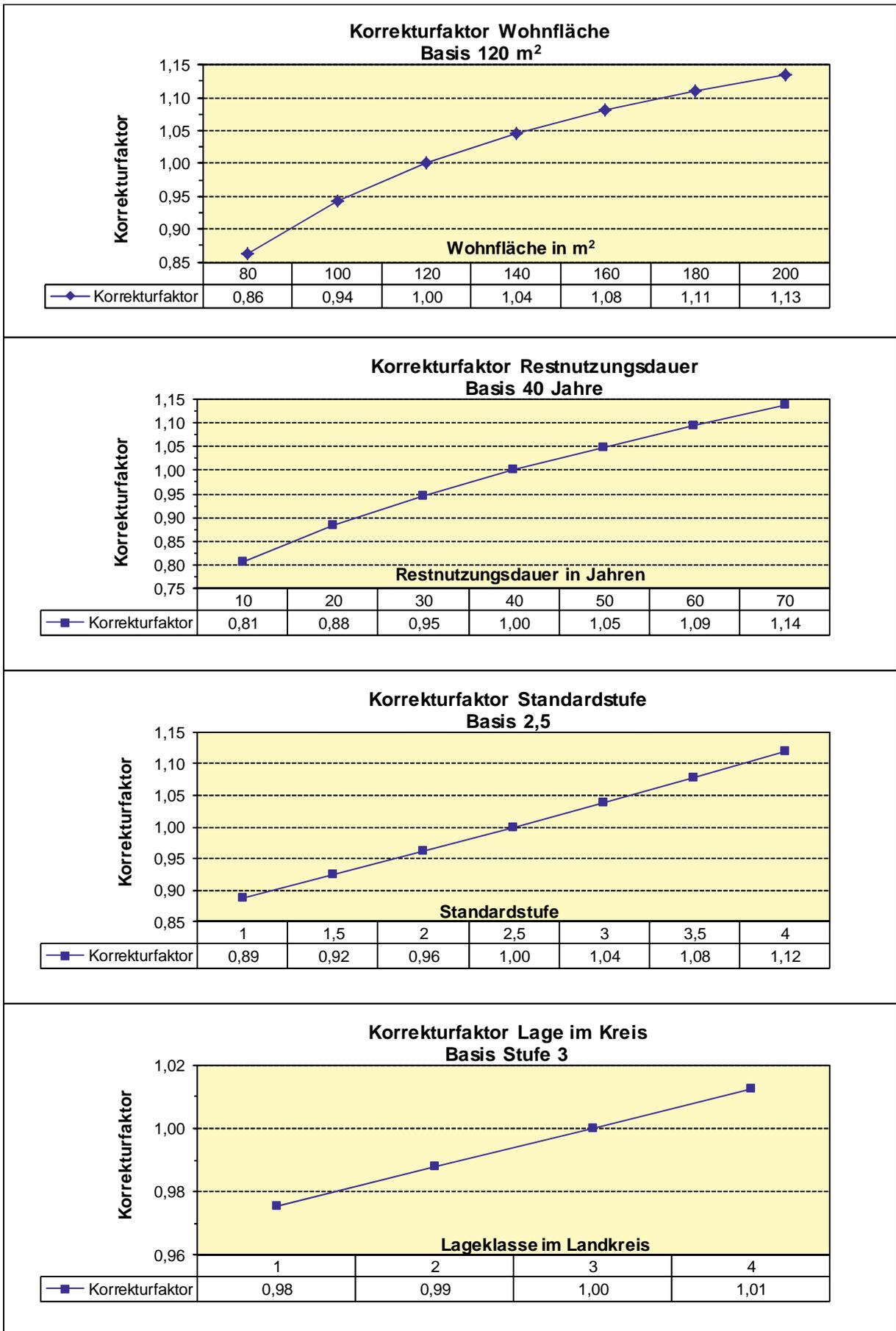
Für den **Landkreis Peine** umfasst die Stichprobe ca. 353 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Ende 2012 und Ende 2016. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert	
Kaufzeitpunkt	2012 - 2016	2014	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² - 165 €/m ²	75 €/m ²	
Sachwert 2010	40.000 - 330.000 €	140.000 €	
Restnutzungsdauer	10 - 66 Jahre	36 Jahre	
Wohnfläche	80 m ² - 220 m ²	117 m ²	
Standardstufe	1 - 4	2,4	
Lageklassenfaktor	1	Hohenhameln, Lengede, Lahstedt, Ilsede	3
	2	Edemissen, Ortsteile Peine	
	3	Vechelde, Wendeburg	
	4	Stadt Peine, OT Vöhrum+Stederdorf	

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

- der Bodenrichtwert
- das vorläufige Sachwertniveau
- die Wohnfläche
- die Restnutzungsdauer
- die Standardstufe
- der Lageklassenfaktor





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

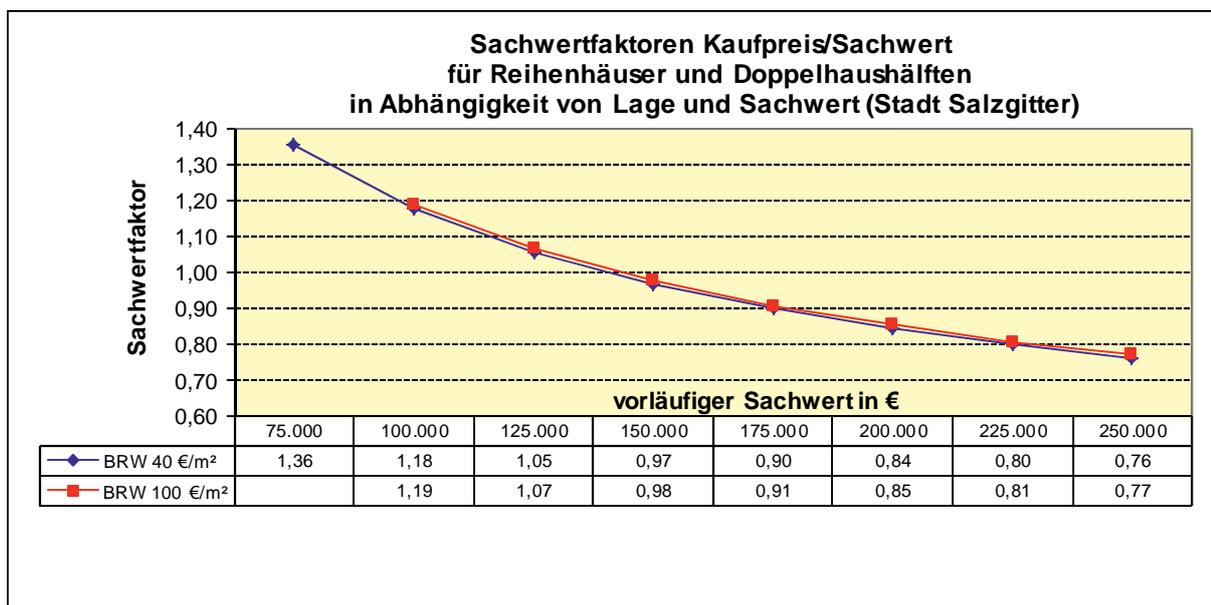
Stadt Salzgitter

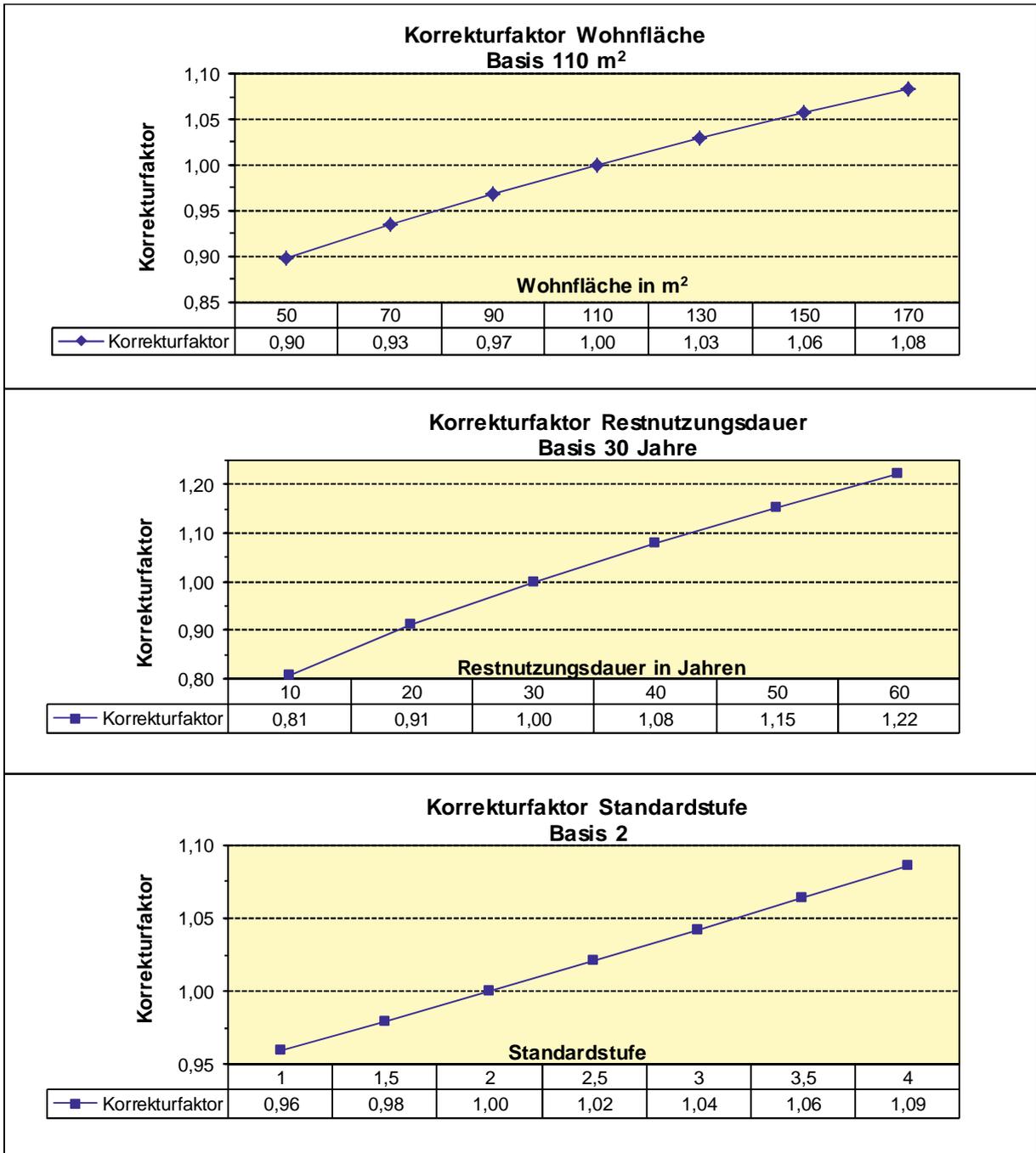
Für die **Stadt Salzgitter** umfasst die Stichprobe ca. 474 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Ende 2012 und Ende 2016. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2016	2014
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² - 125 €/m ²	65 €/m ²
Sachwert 2010	30.000 - 290.000 €	110.000 €
Restnutzungsdauer	10 - 64 Jahre	33 Jahre
Wohnfläche	40 m ² - 200 m ²	106 m ²
Standardstufe	1 - 4	2,1

Bei der durchgeführten Analyse sind die Einflussfaktoren ermittelt worden:

- der Bodenrichtwert
- das vorläufige Sachwertniveau
- die Wohnfläche
- die Restnutzungsdauer
- die Standardstufe





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

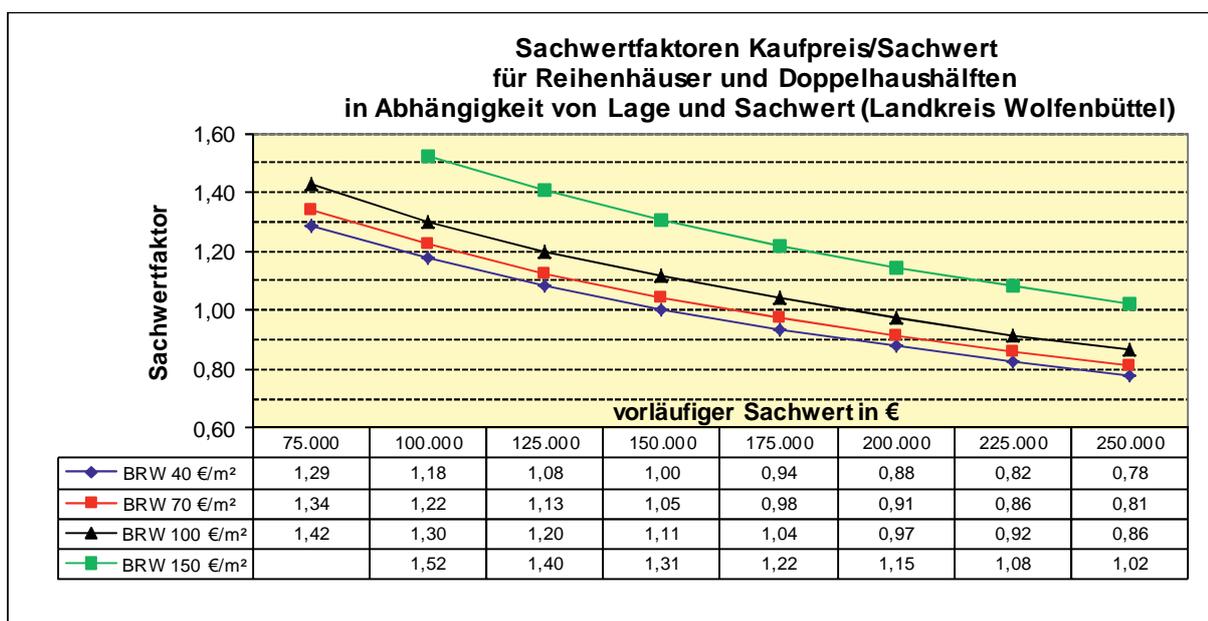
Landkreis Wolfenbüttel

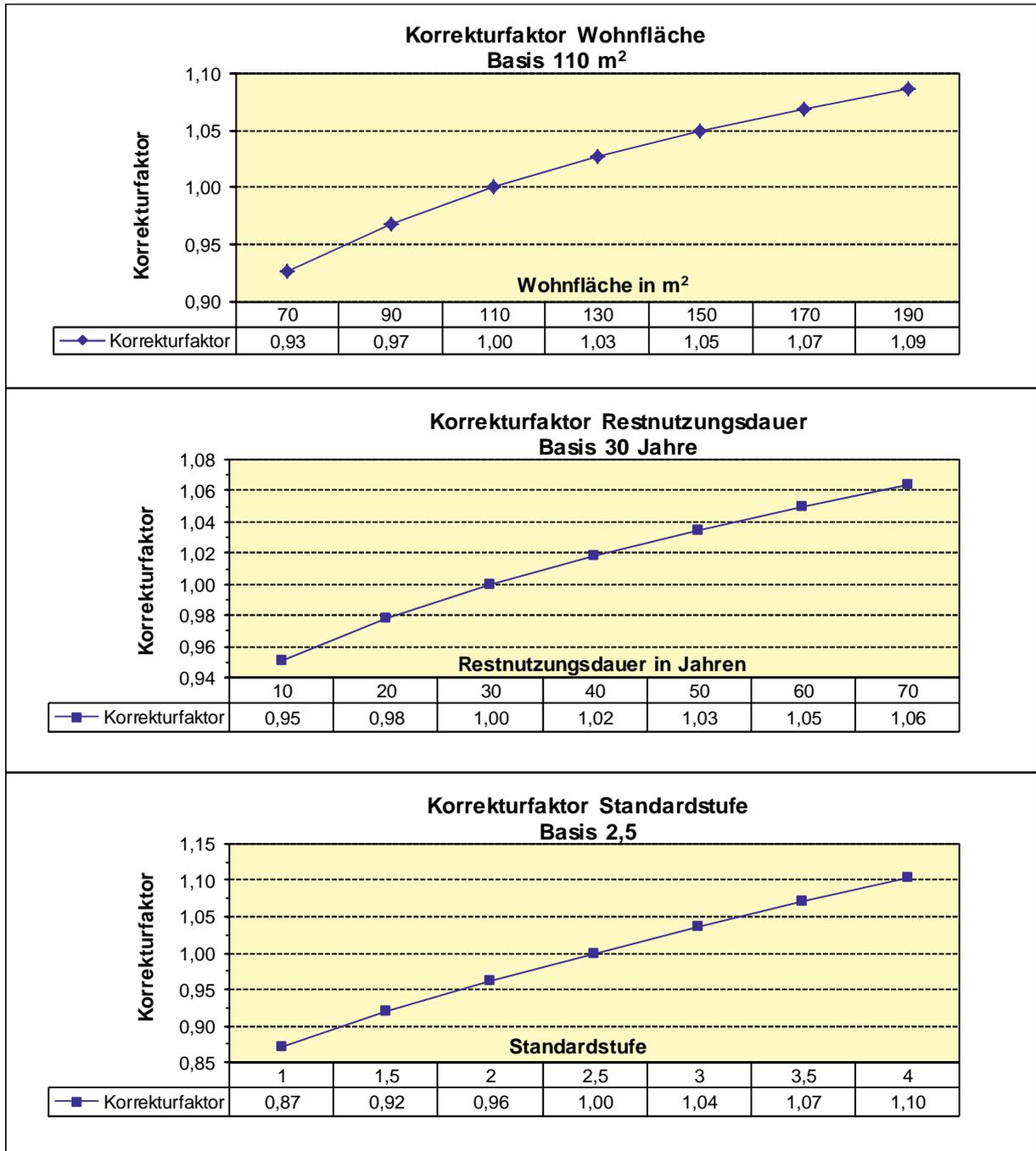
Für den **Landkreis Wolfenbüttel** umfasst die Stichprobe ca. 332 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Ende 2012 und Ende 2016. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2016	2014
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 195 €/m ²	110 €/m ²
Sachwert 2010	50.000 - 290.000 €	140.000 €
Restnutzungsdauer	11 - 70 Jahre	36 Jahre
Wohnfläche	52 m ² - 195 m ²	113 m ²
Standardstufe	1 - 4	2,4

Die Regressionsanalyse ergab, dass die folgenden Einflussgrößen den Sachwertfaktor beeinflussen:

- der Bodenrichtwert
- das Sachwertniveau
- die Wohnfläche
- die Restnutzungsdauer
- die Standardstufe





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

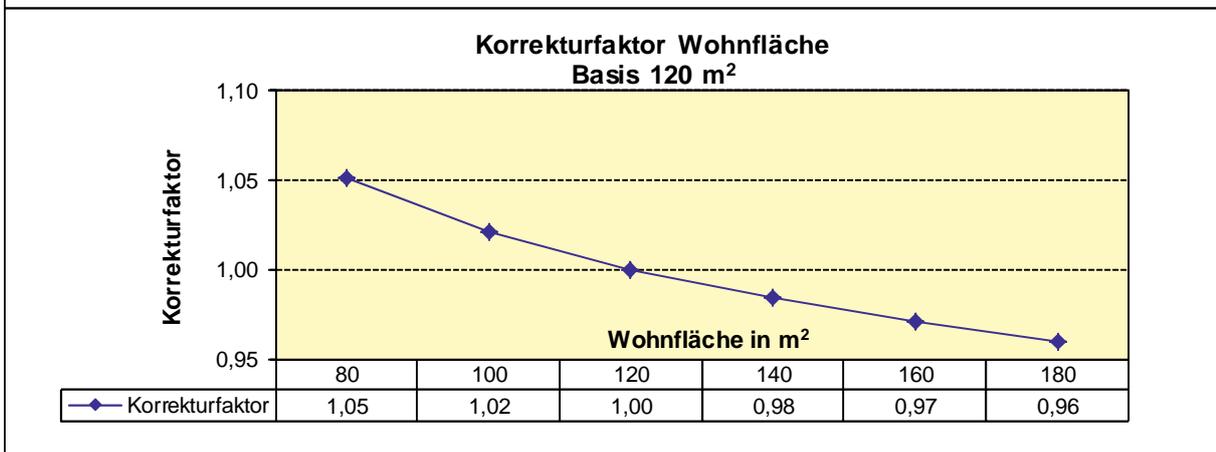
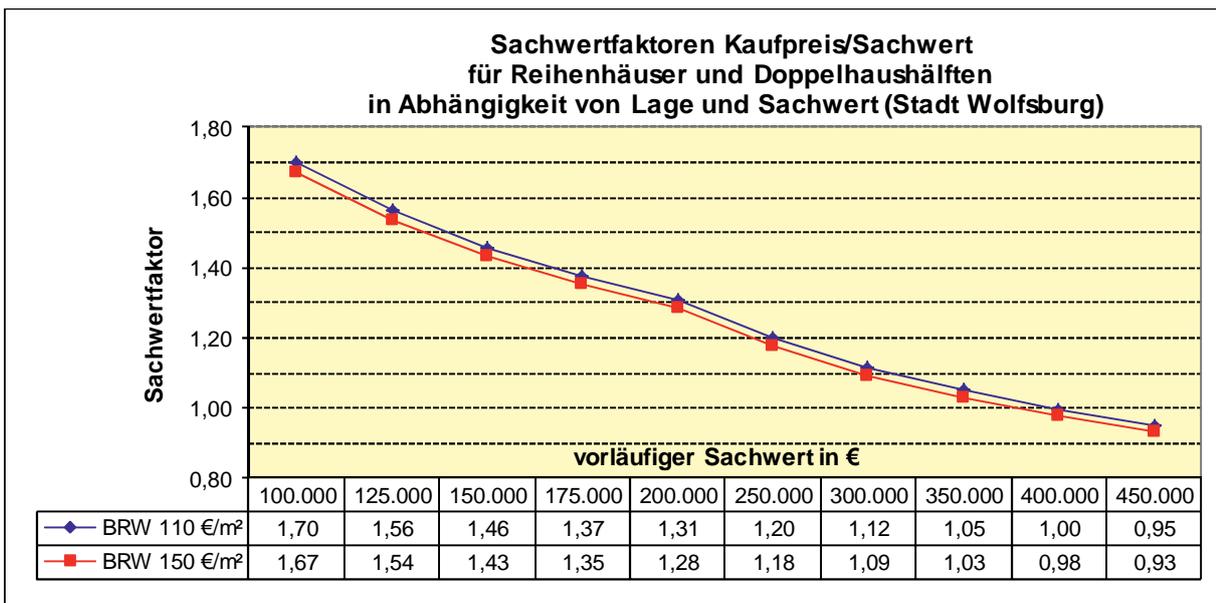
Stadt Wolfsburg

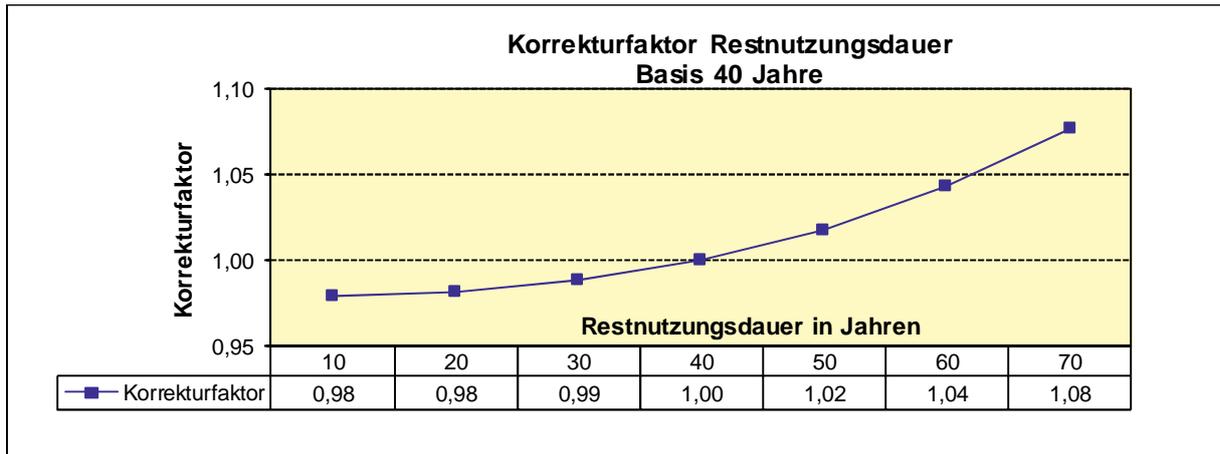
Für die **Stadt Wolfsburg** umfasst die Stichprobe ca. 112 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Ende 2012 und Ende 2016. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2016	2015
Lage (Bodenrichtwert)	85 €/m ² - 165 €/m ²	120 €/m ²
Sachwert 2010	110.000 - 477.000 €	220.000 €
Restnutzungsdauer	7 - 70 Jahre	48 Jahre
Wohnfläche	65 m ² - 230 m ²	122 m ²

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

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





Anwendungsbeispiel für die Stadt Wolfsburg:			
Vorläufiger Sachwert:	175.000 €	Bodenrichtwert:	150 €/m ²
Wohnfläche:	120 m ²	Restnutzungsdauer:	20 Jahre
Sachwertfaktor (Tabelle)	1,35 <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>		
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,00 <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>		
Korrekturfaktor für Restnutzungsdauer	0,98 <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>		
Wert des Objektes =			
Vorl. Sachwert x Sachwertfaktor x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Restnutzungsdauer			
175.000 € x 1,35 x 1,00 x 0,98 = rd. 232.000 €			

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.
$\text{Modifiziertes Baujahr} = 2015 - 70 + 33 = 1978$

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	2012 - 2016	2014	2014
Lage (Bodenrichtwert)	85 €/m ² - 250 €/m ²	162 €/m ²	122 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1952 - 2013	1988	1985
Wohnfläche	60 m ² - 230 m ²	112 m ²	118 m ²
Grundstücksgröße	110 m ² - 1.000 m ²	337 m ²	411 m ²
Standardstufe	1 - 4,5	2,8	2,7
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	2012 - 2016	2015	2014	2014
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 160 €/m ²	75 €/m ²	85 €/m ²	60 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1953 - 2016	1979	1993	1979
Wohnfläche	50 m ² - 195 m ²	103 m ²	119 m ²	103 m ²
Grundstücksgröße	120 m ² - 1.400 m ²	387 m ²	409 m ²	384 m ²
Standardstufe	1 - 4,5	2,6	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	2	3	2

Merkmal	Bereich	Mittelwert Landkreis Peine	Mittelwert Stadt Salzgitter	Mittelwert Landkreis Wolfenbüttel
Kaufzeitpunkt	2012 - 2016	2015	2014	2015
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² - 175 €/m ²	75 €/m ²	65 €/m ²	110 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1952 - 2016	1979	1977	1982
Wohnfläche	50 m ² - 200 m ²	106 m ²	107 m ²	117 m ²
Grundstücksgröße	114 m ² - 1.000 m ²	353 m ²	380 m ²	439 m ²
Standardstufe	1 - 4,5	2,3	2,1	2,5
Garage	nicht vorhanden, vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	tlw. unterkellert	tlw. unterkellert	tlw. unterkellert
Lageklassenfaktor	1 - 4	3	ohne	2

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

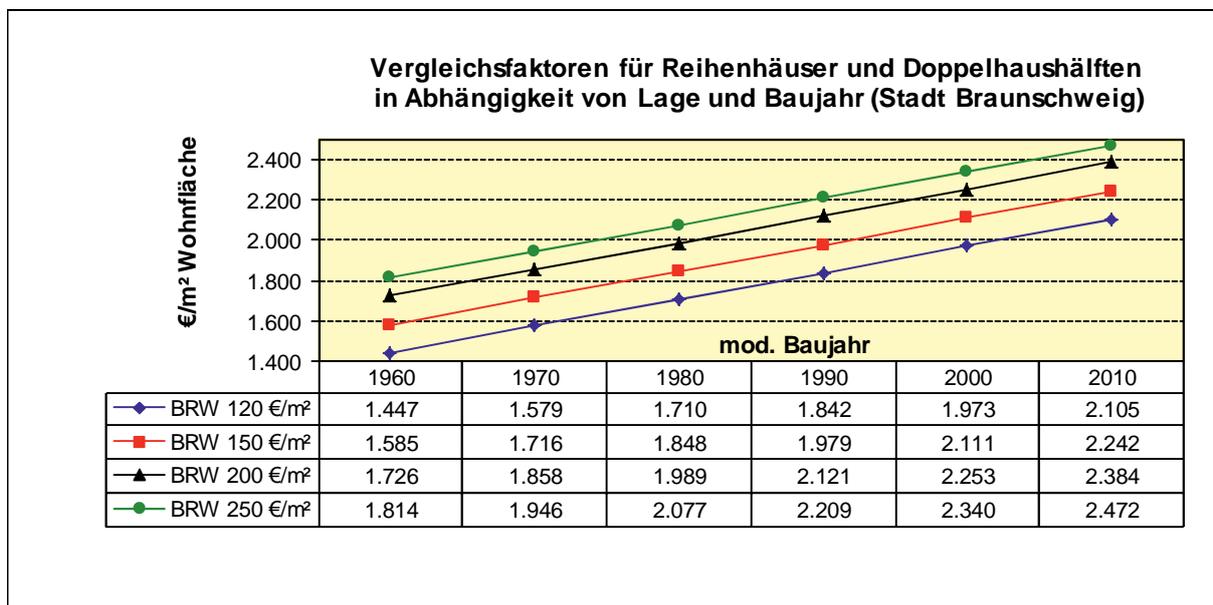
Merkmal	Ausprägung Stadt Braunschweig	Ausprägung Landkreis Celle
Anzahl	524	121
Kaufzeitpunkt	01.07.2016	01.07.2016
Lage (Bodenrichtwert)	120/150/200/250 €/m ²	25/50/75/110 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1960 - 2010	1960 - 2010
Wohnfläche	110 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	400 m ²	400 m ²
Standardstufe	2,5	2,5
Lageklassenfaktor	ohne	2

Merkmal	Ausprägung Landkreis Gifhorn	Ausprägung Landkreis Helmstedt	Ausprägung Landkreis Peine
Anzahl	406	219	346
Kaufzeitpunkt	01.07.2016	01.07.2016	01.07.2016
Lage (Bodenrichtwert)	20/60/90/130 €/m ²	25/50/90/130 €/m ²	50/70/100 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1960 - 2010	1950 - 2010	1960 - 2010
Wohnfläche	120 m ²	100 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	400 m ²	400 m ²	400 m ²
Standardstufe	3	2,5	2,5
Lageklassenfaktor	2	2	3

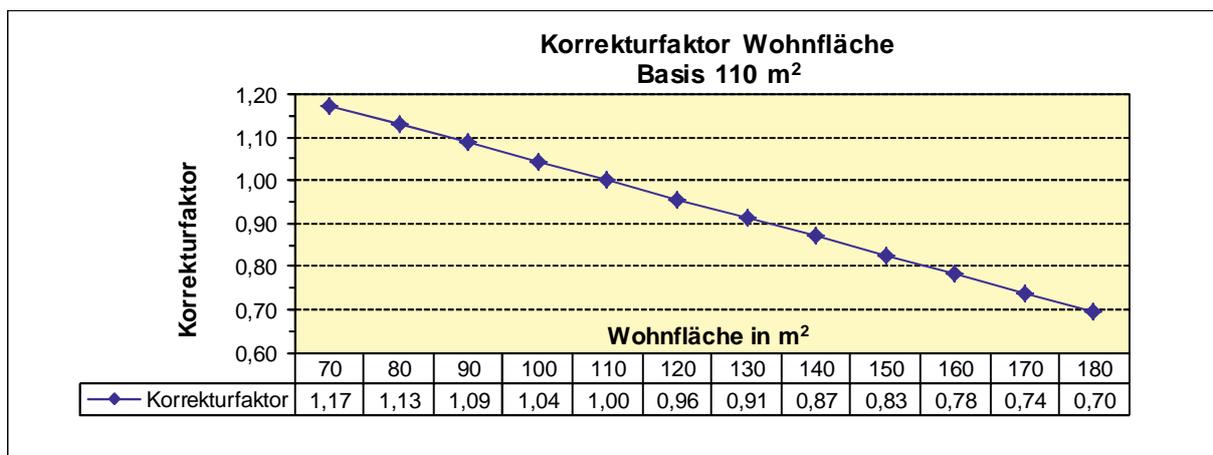
Merkmal	Ausprägung Stadt Salzgitter	Ausprägung Landkreis Wolfenbüttel	Ausprägung Stadt Wolfsburg
Anzahl	520	110	208
Kaufzeitpunkt	01.07.2016	01.07.2016	01.07.2016
Lage (Bodenrichtwert)	50/70/100 €/m ²	40/90/140 €/m ²	110/150 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1960 - 2010	1960 - 2010	1950 - 2010
Wohnfläche	110 m ²	110 m ²	120 m ²
Grundstücksgröße	400 m ²	400 m ²	400 m ²
Standardstufe	2,0	2,5	2,5
Lageklassenfaktor	ohne	2	ohne

Stadt Braunschweig

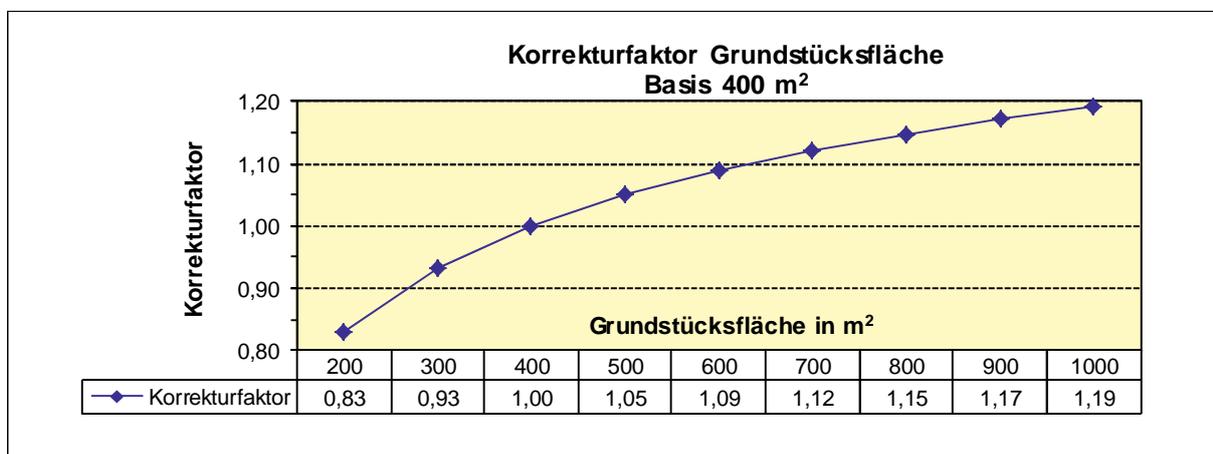
Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



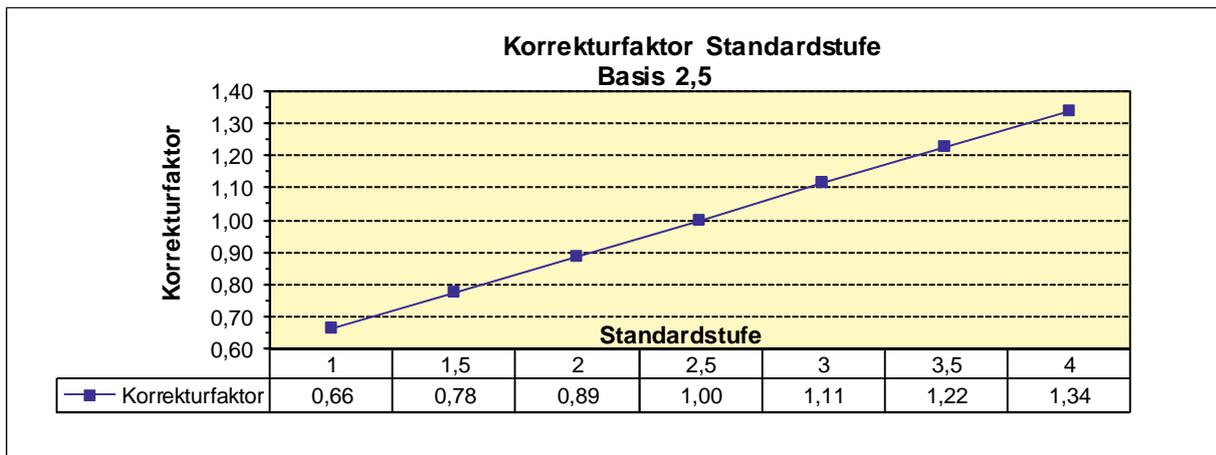
Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



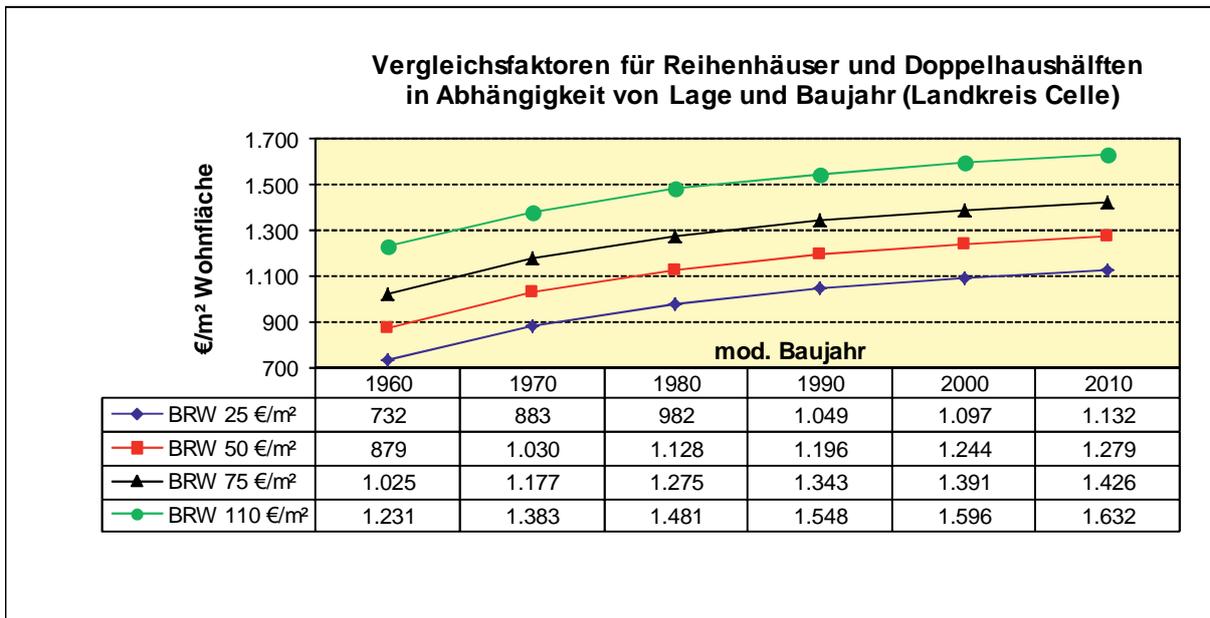
Abhängigkeit von der Standardstufe



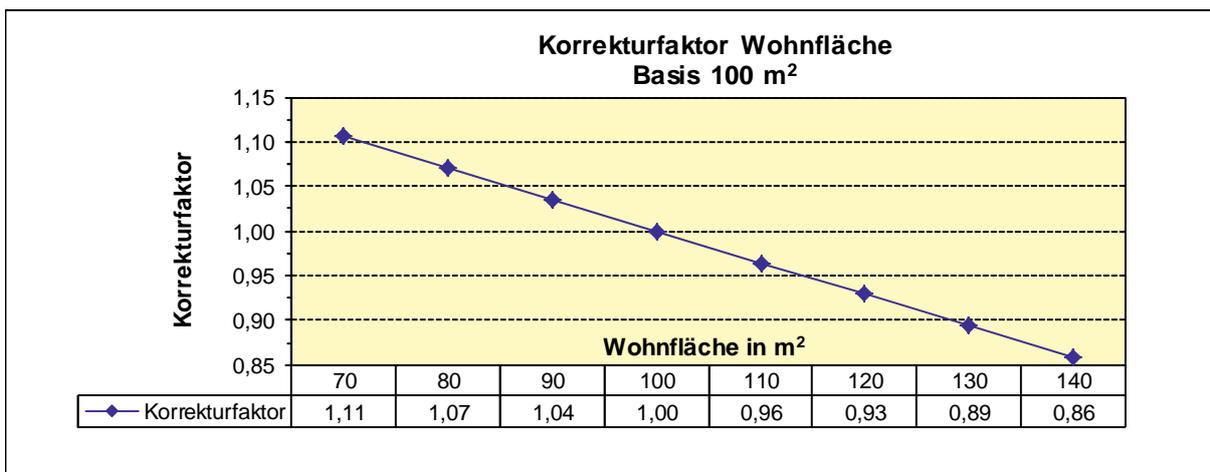
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Celle

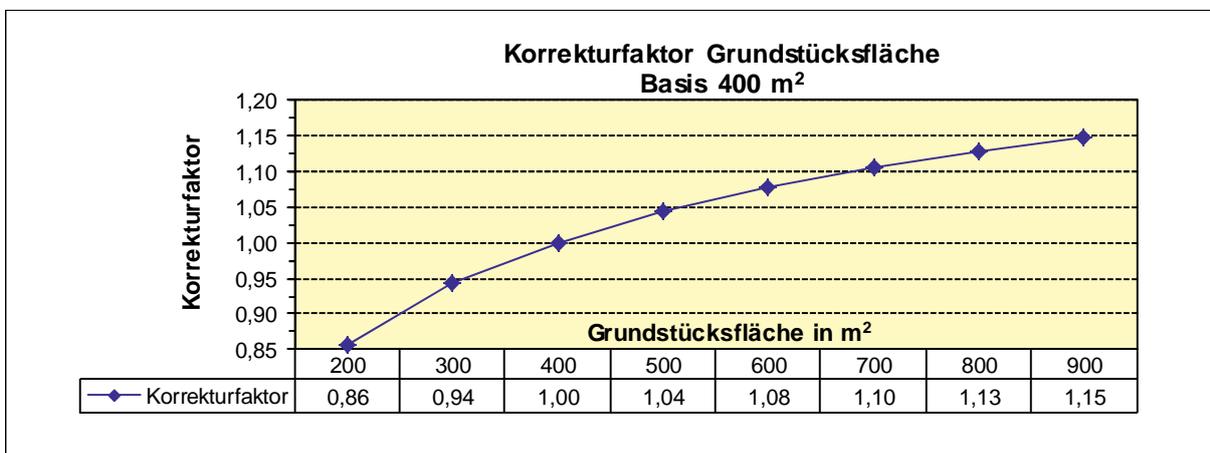
Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



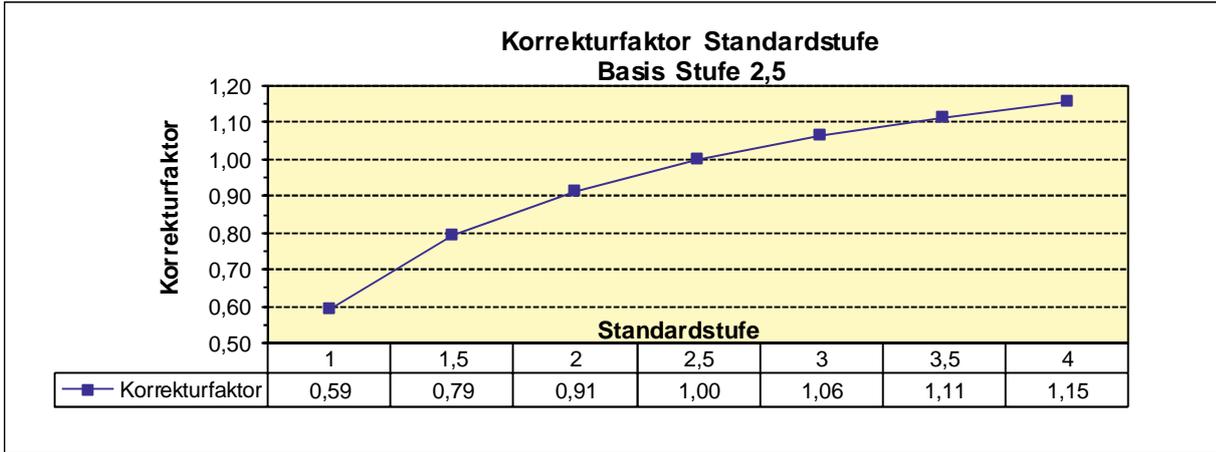
Abhängigkeit von der Wohnfläche



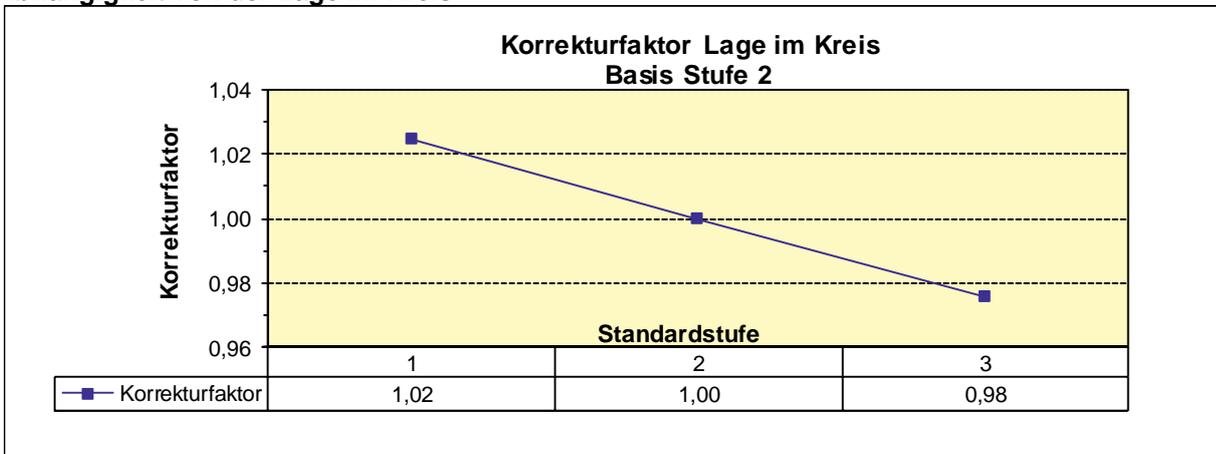
Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



Abhängigkeit von der Standardstufe



Abhängigkeit von der Lage im Kreis



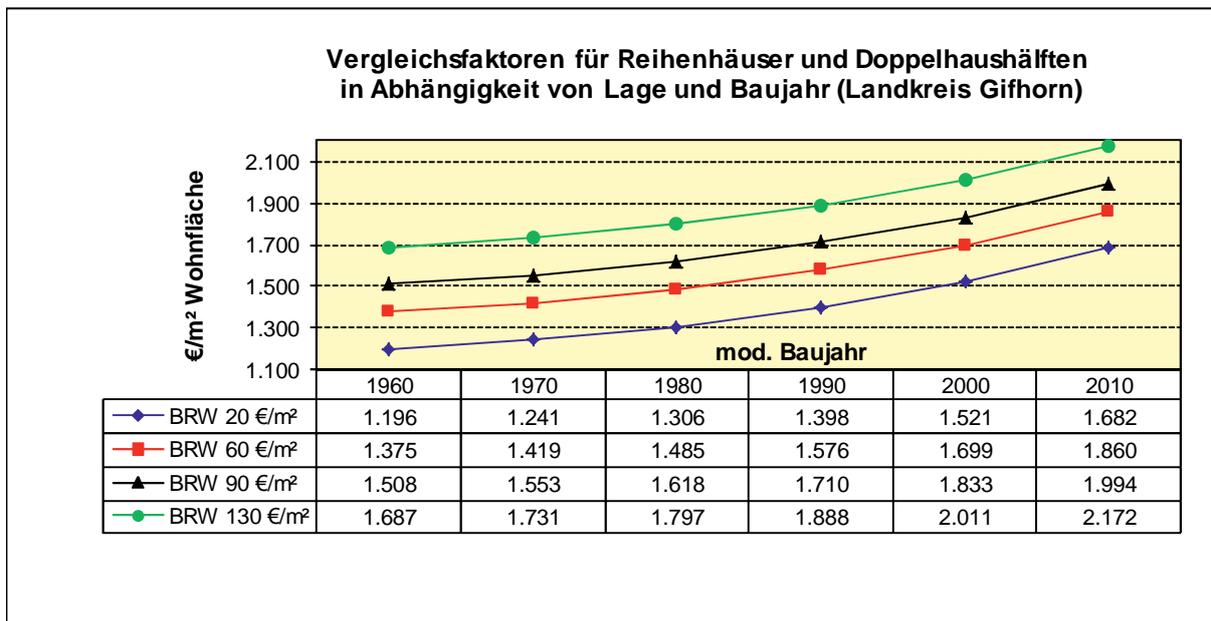
Lageklassen im Landkreis

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

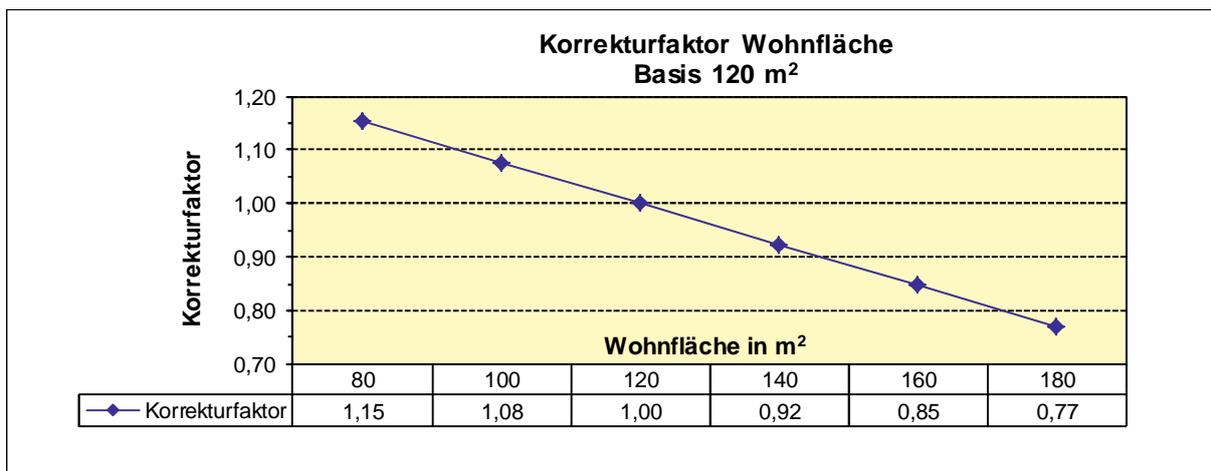
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Gifhorn

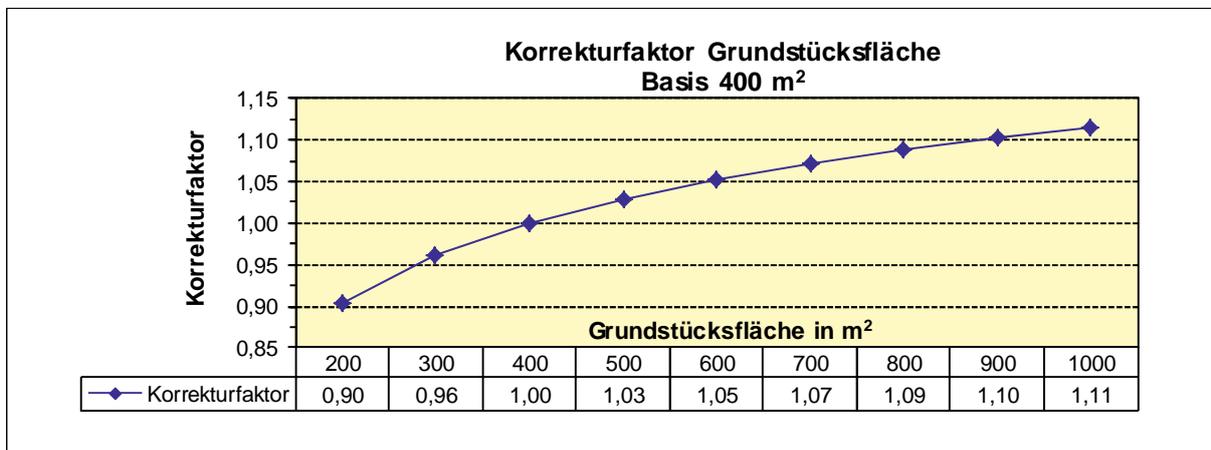
Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



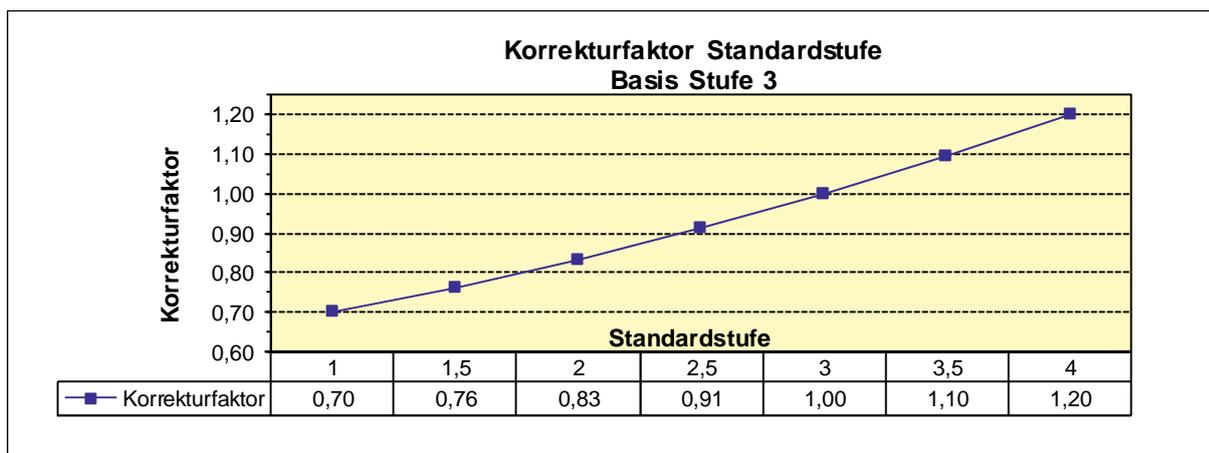
Abhängigkeit von der Wohnfläche



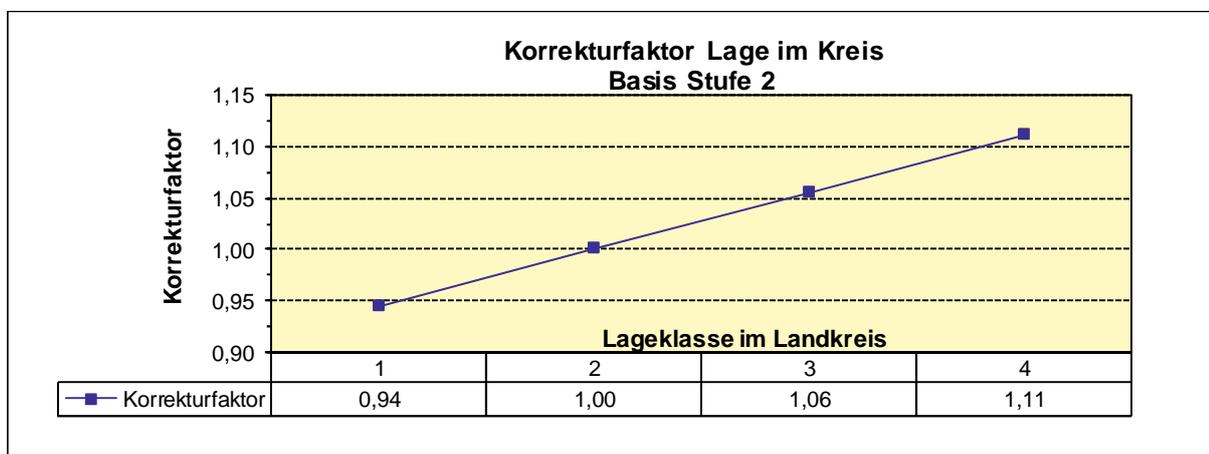
Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



Abhängigkeit von der Standardstufe



Abhängigkeit von der Lage im Kreis



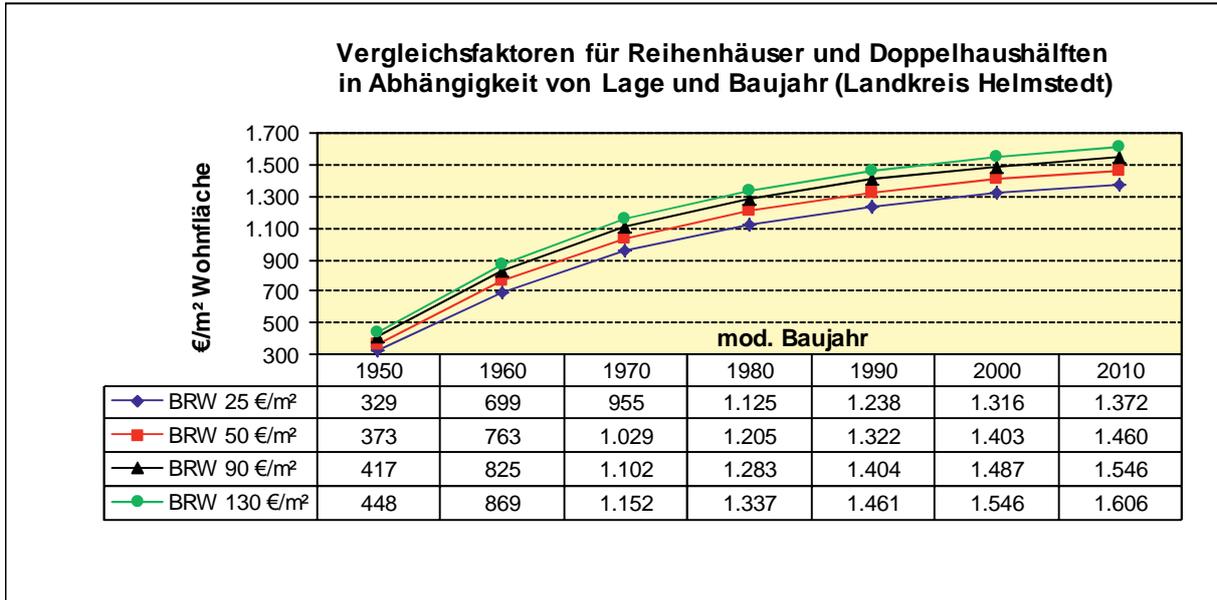
Lageklassen im Landkreis

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

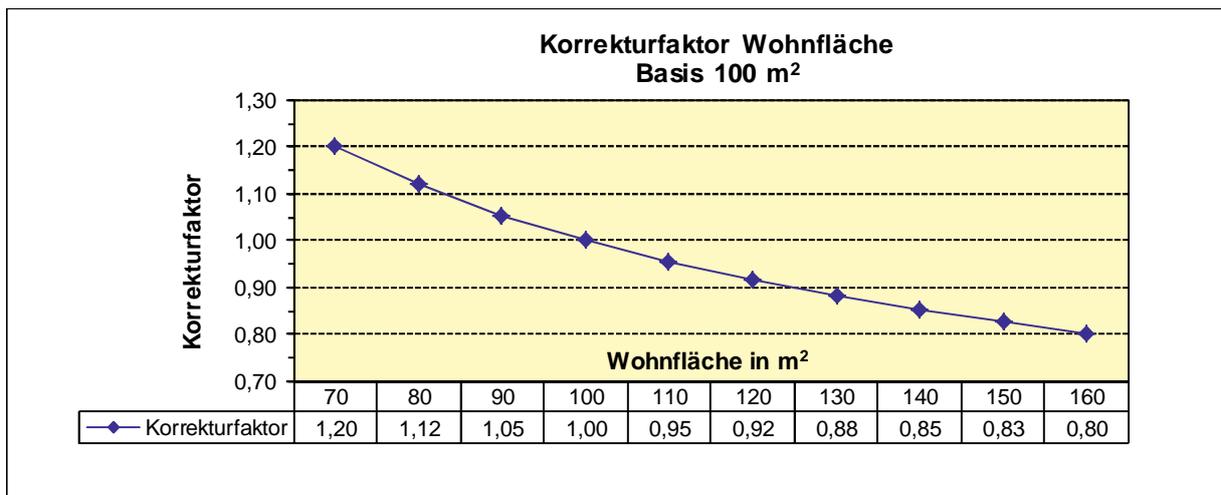
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Helmstedt

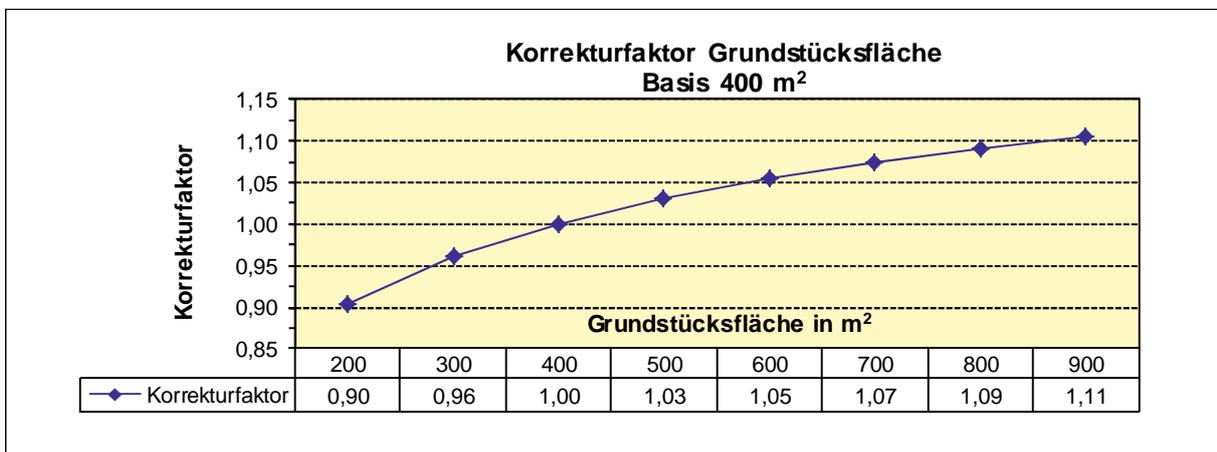
Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



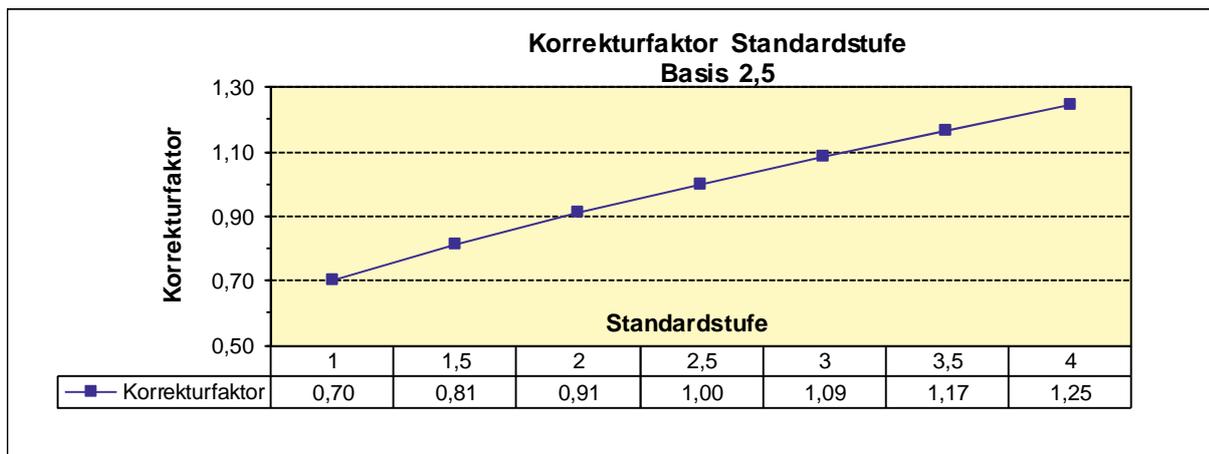
Abhängigkeit von der Wohnfläche



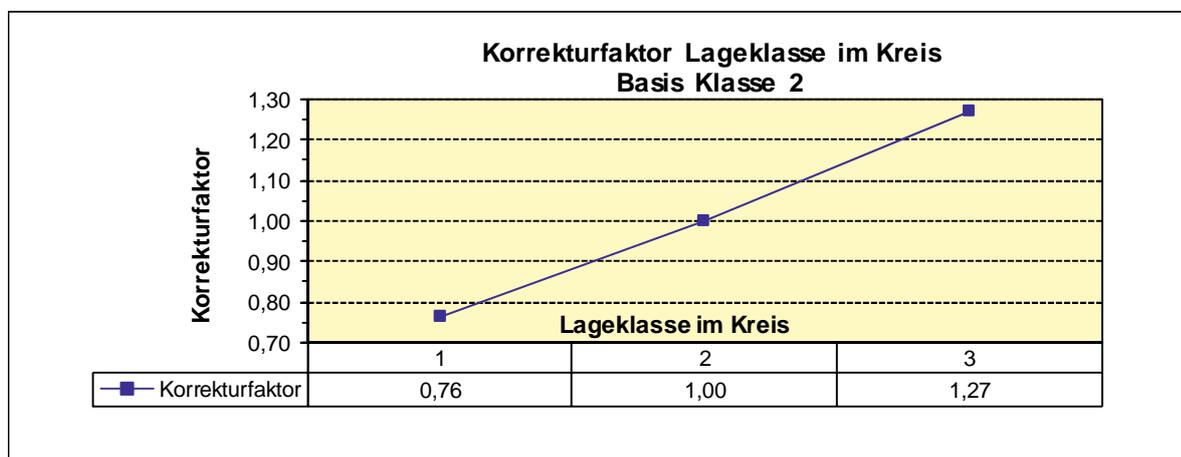
Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



Abhängigkeit von der Standardstufe



Abhängigkeit von der Lage im Kreis



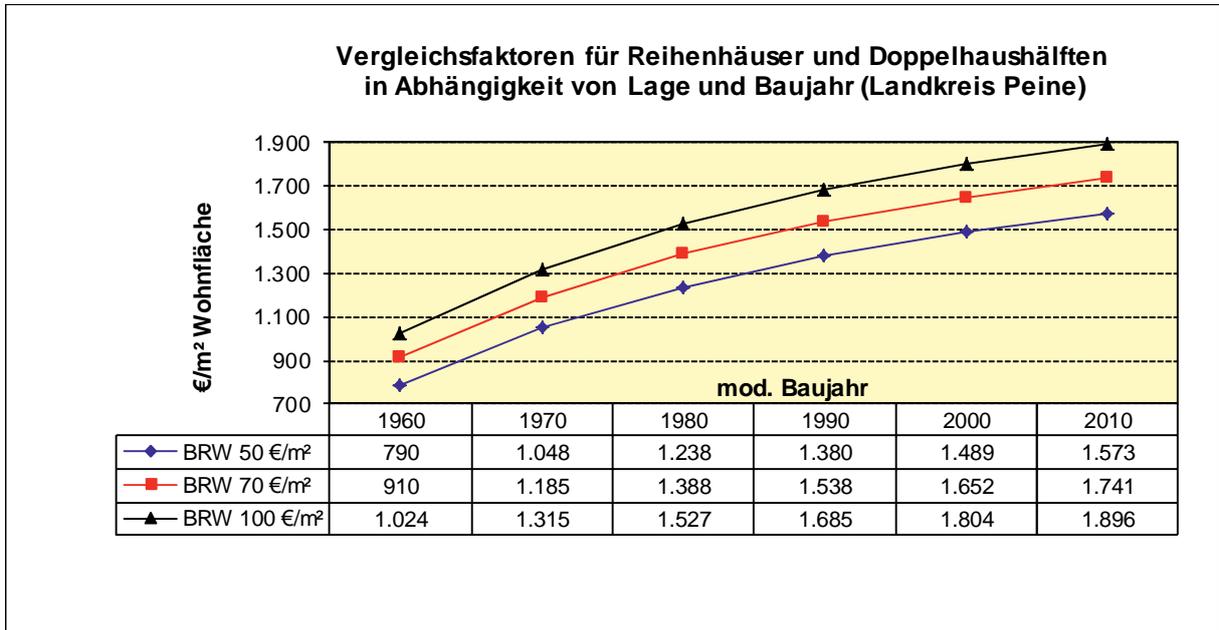
Lageklassen im Landkreis

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

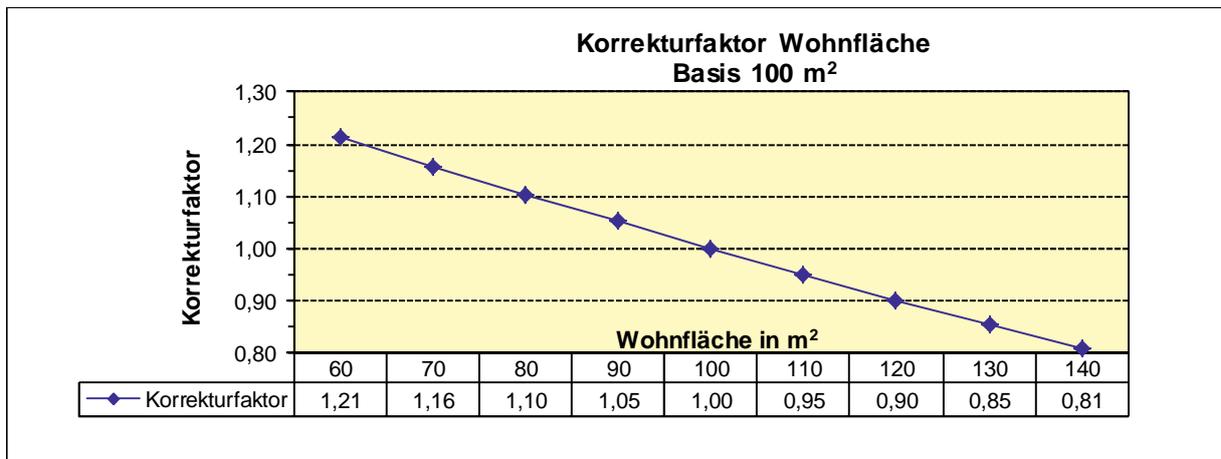
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Peine

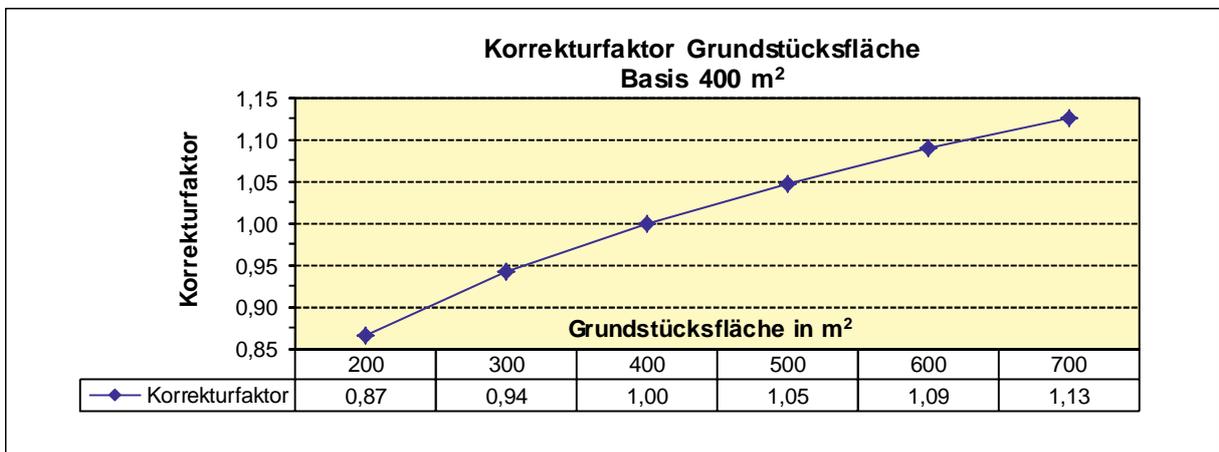
Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



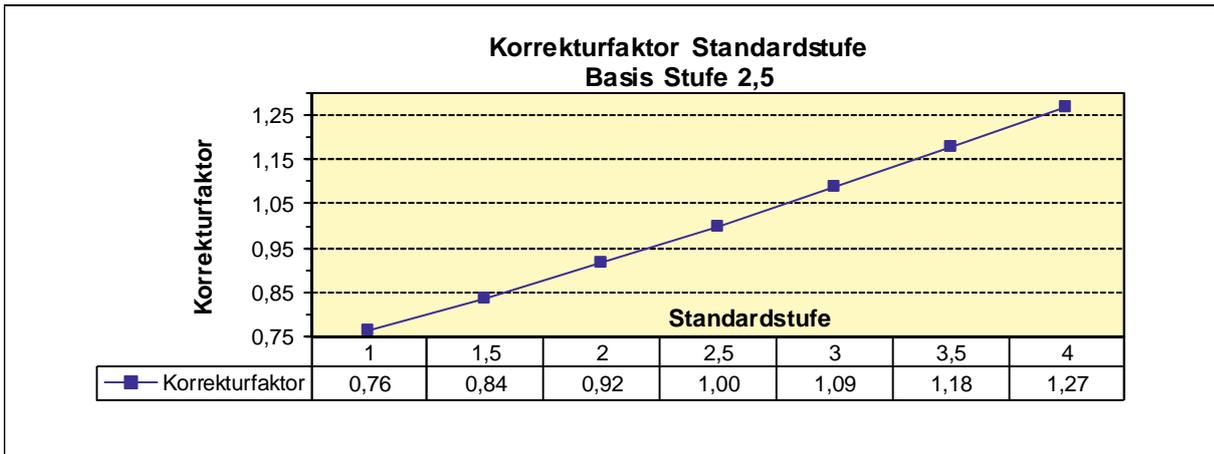
Abhängigkeit von der Wohnfläche



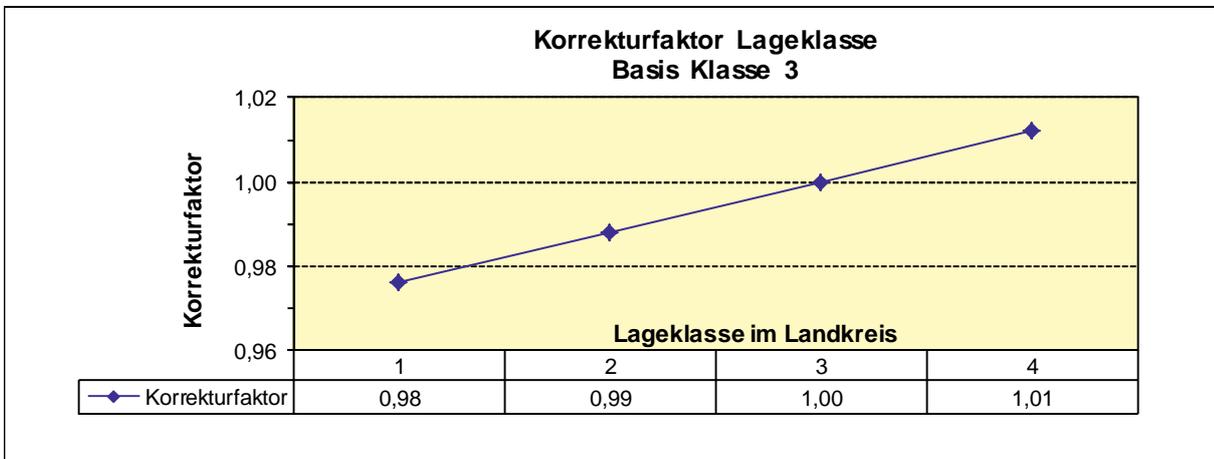
Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



Abhängigkeit von der Standardstufe



Abhängigkeit von der Lage



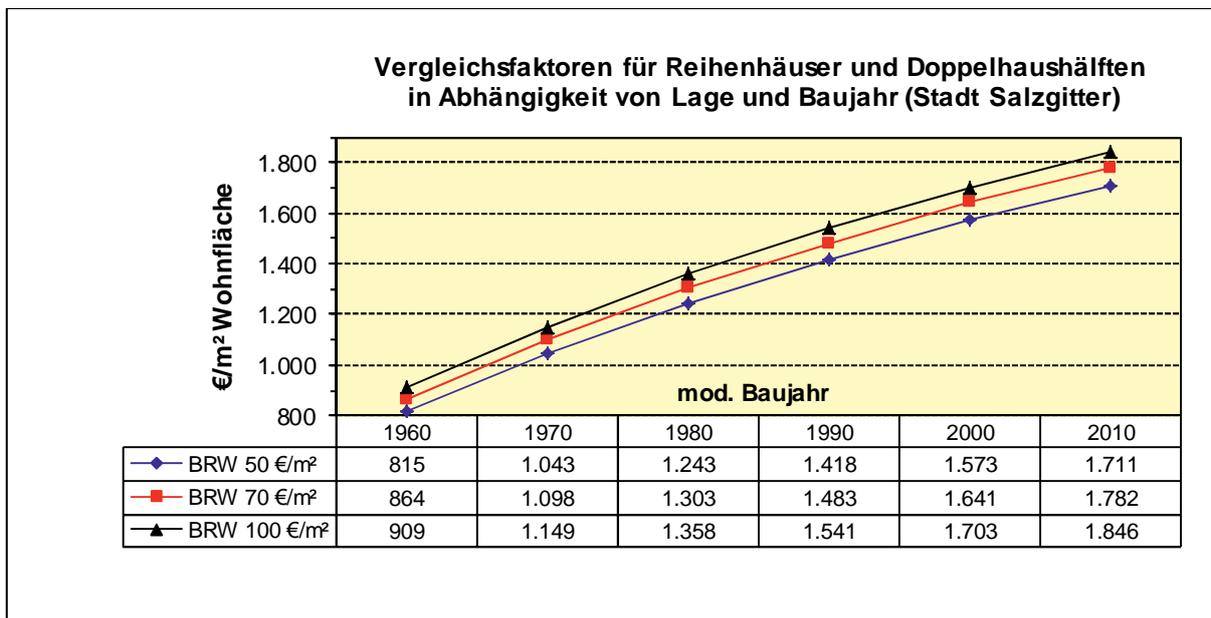
Lageklassen im Landkreis

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

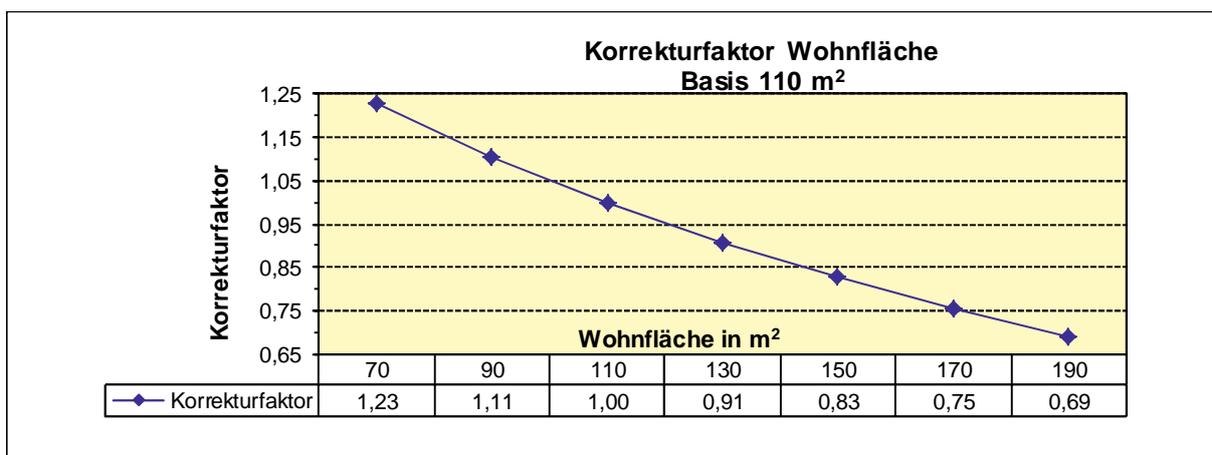
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Stadt Salzgitter

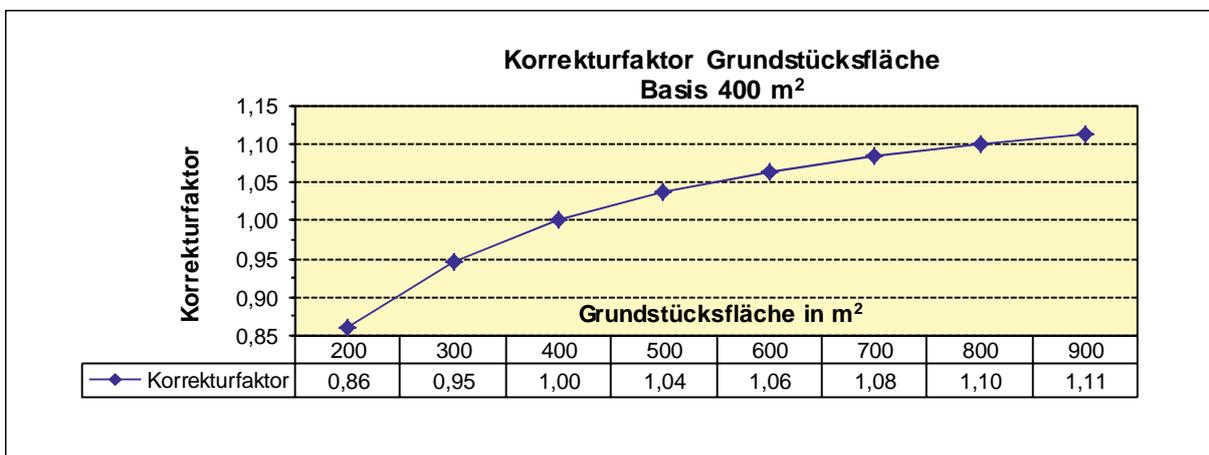
Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



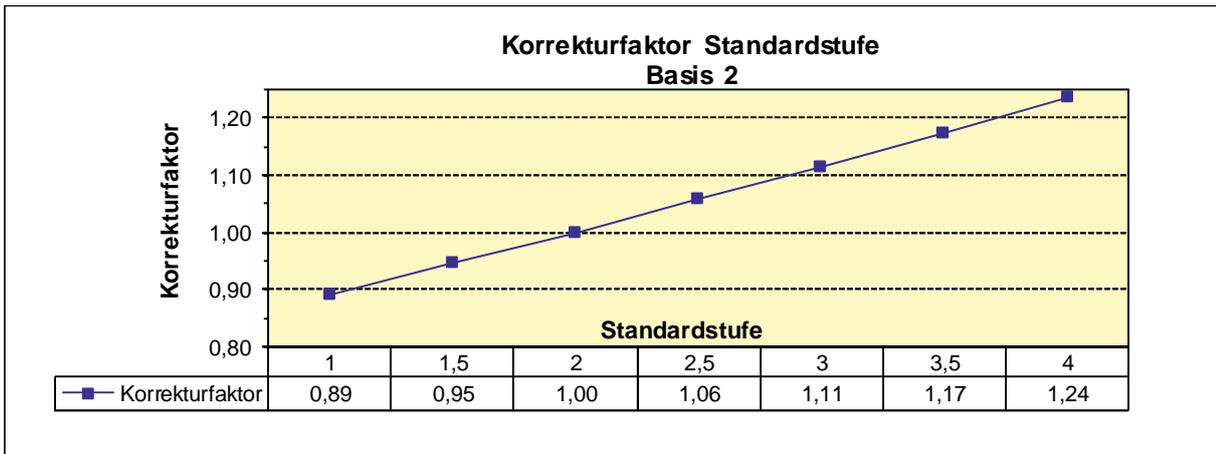
Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



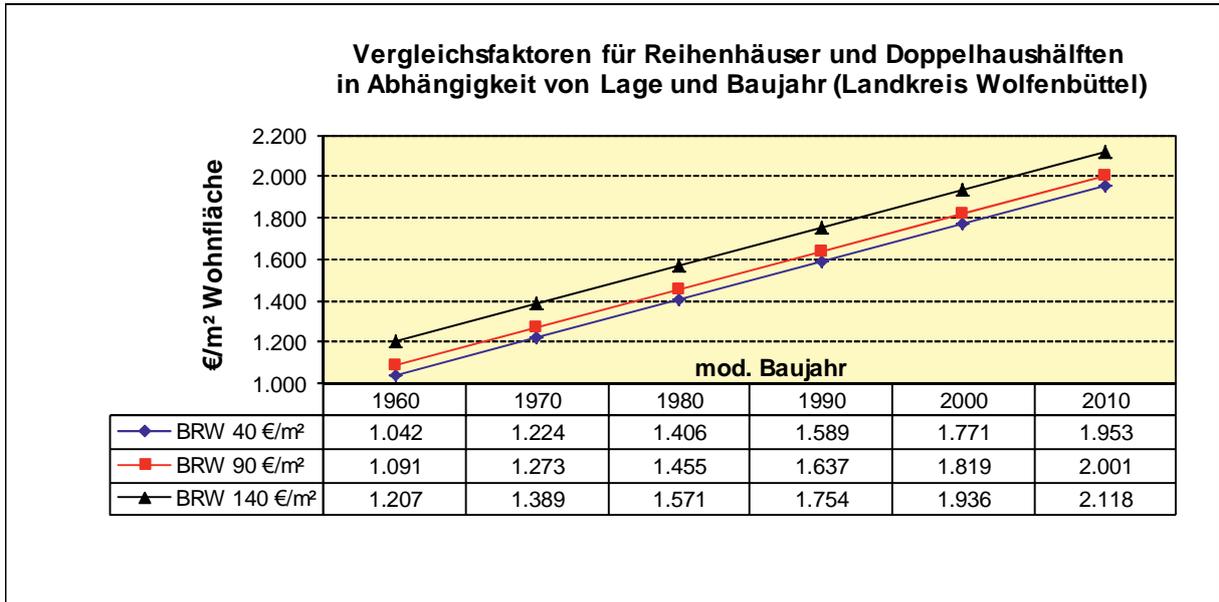
Abhängigkeit von der Standardstufe



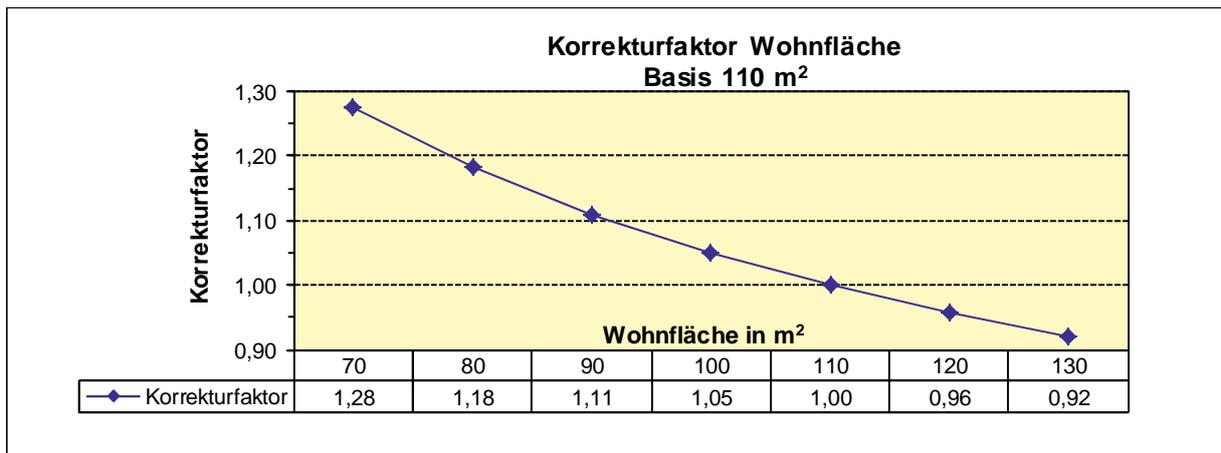
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Wolfenbüttel

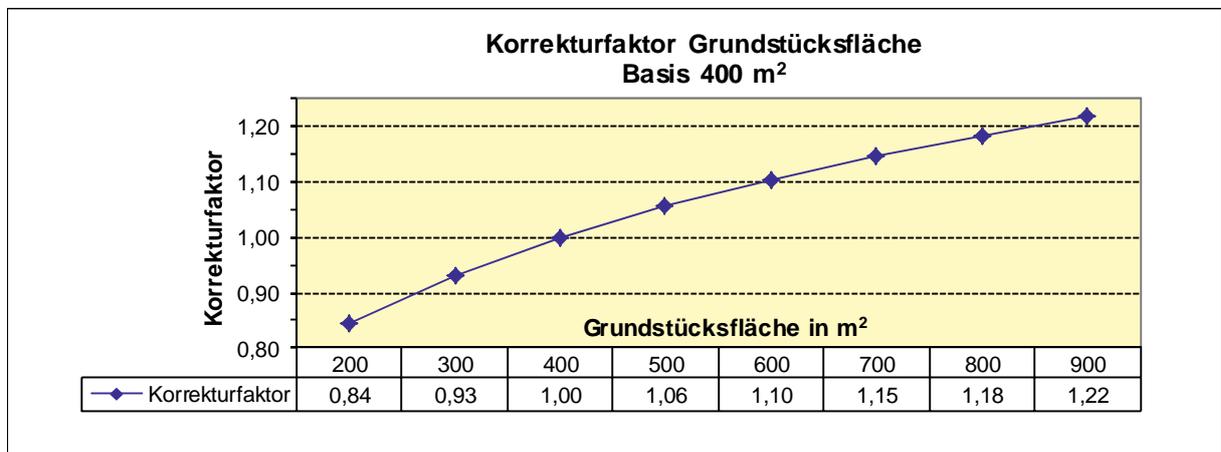
Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



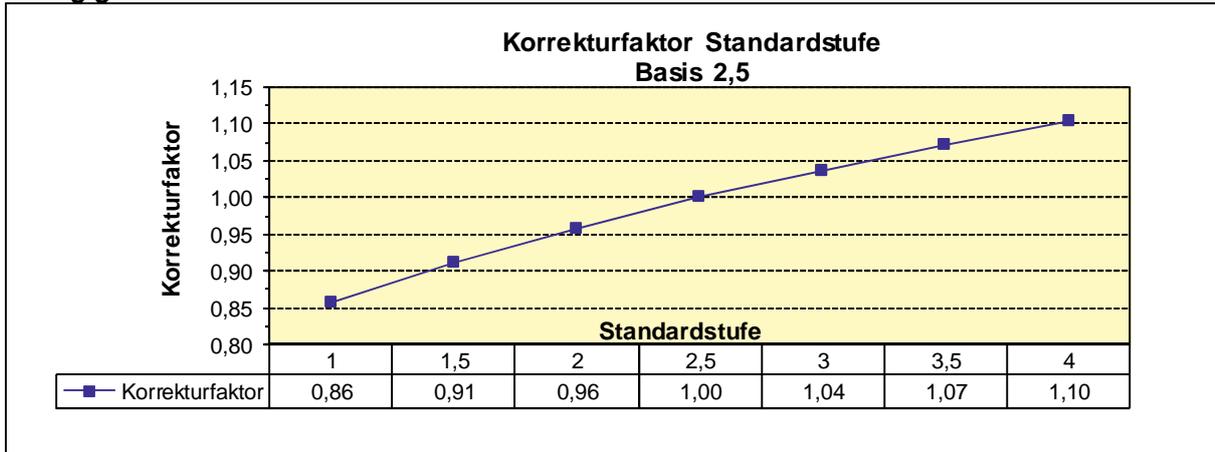
Abhängigkeit von der Wohnfläche



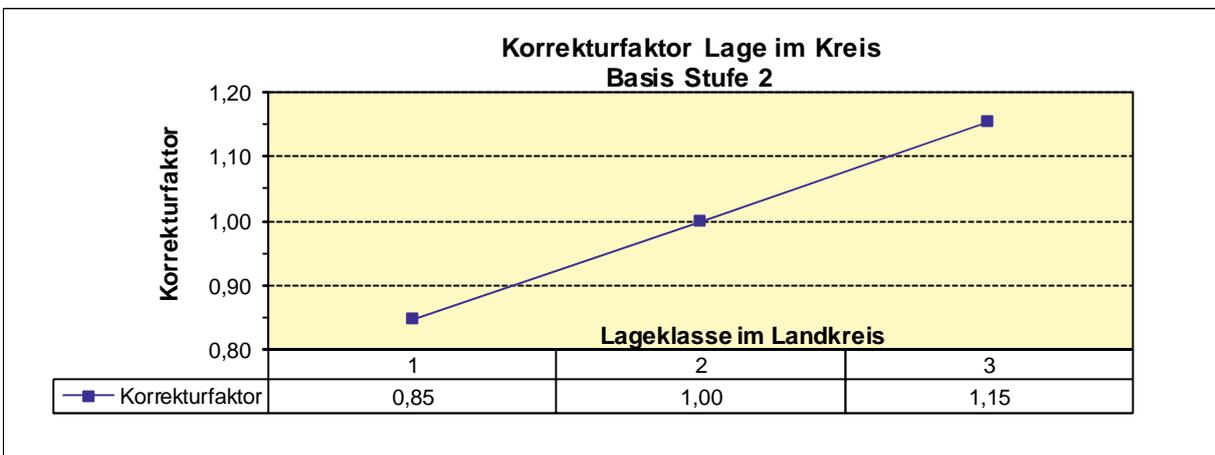
Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



Abhängigkeit von der Standardstufe



Abhängigkeit von der Lage im Kreis



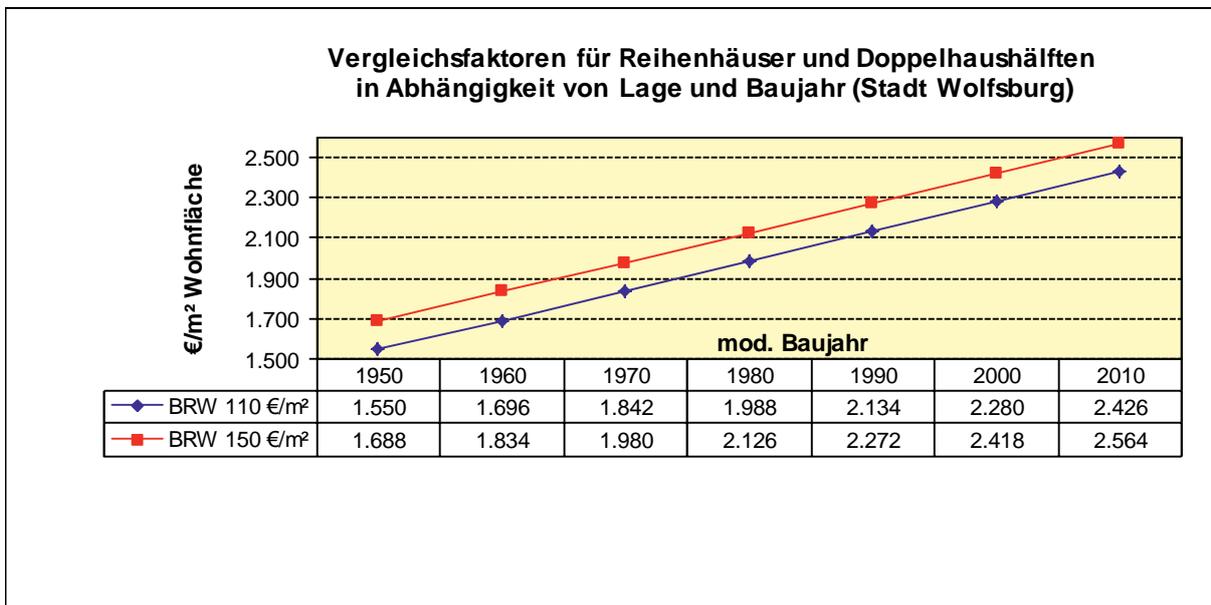
Lageklassen im Landkreis

- 1 restlicher Landkreis Wolfenbüttel
- 2 Randlage Wolfenbüttel, Sickte, Hötzum, Cremlingen, Weddel und Schandelah
- 3 Stadt Wolfenbüttel

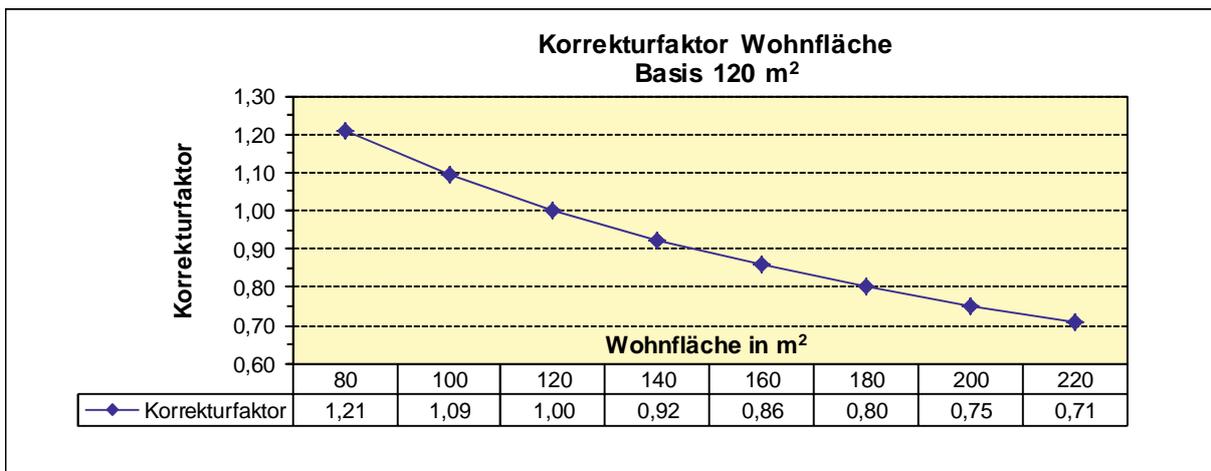
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Stadt Wolfsburg

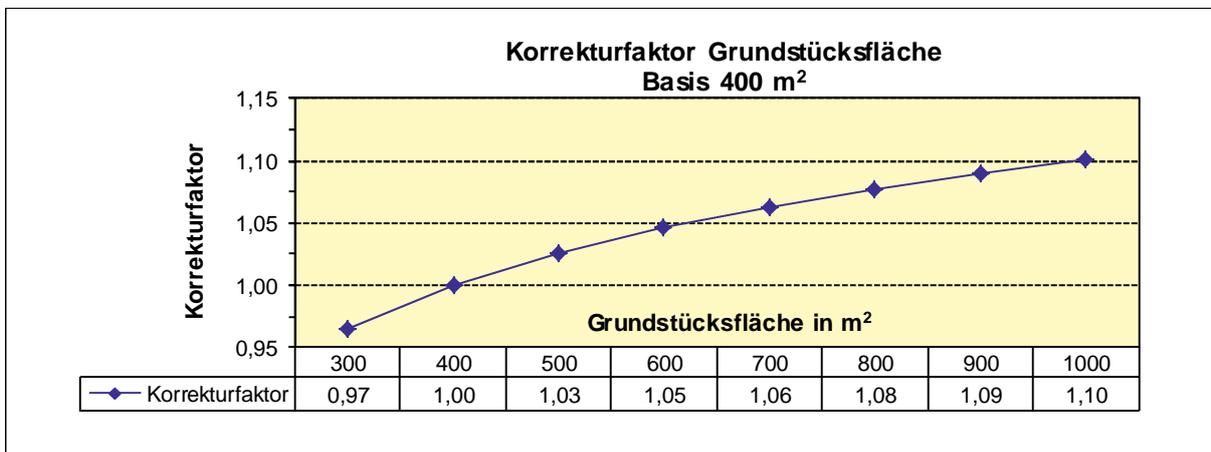
Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr

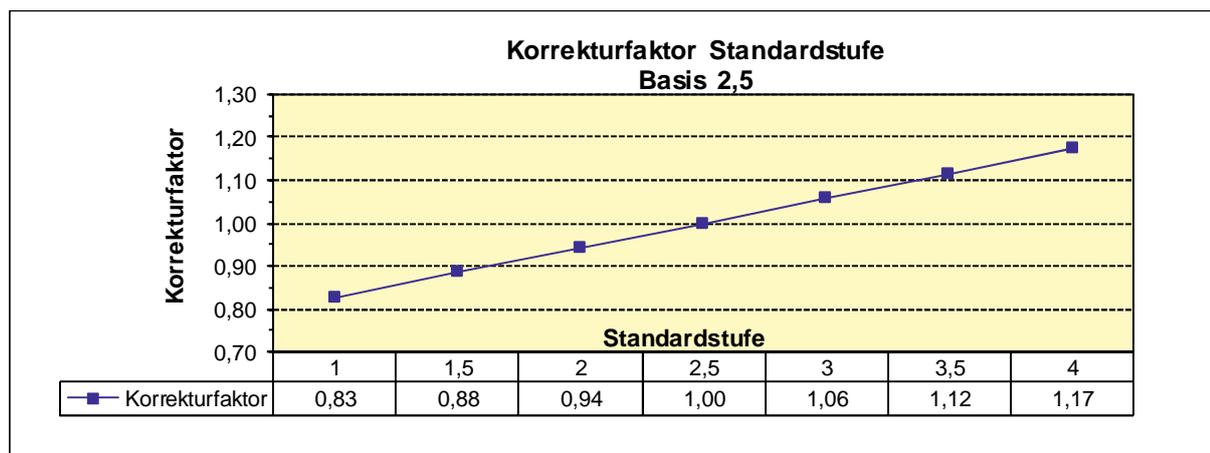


Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



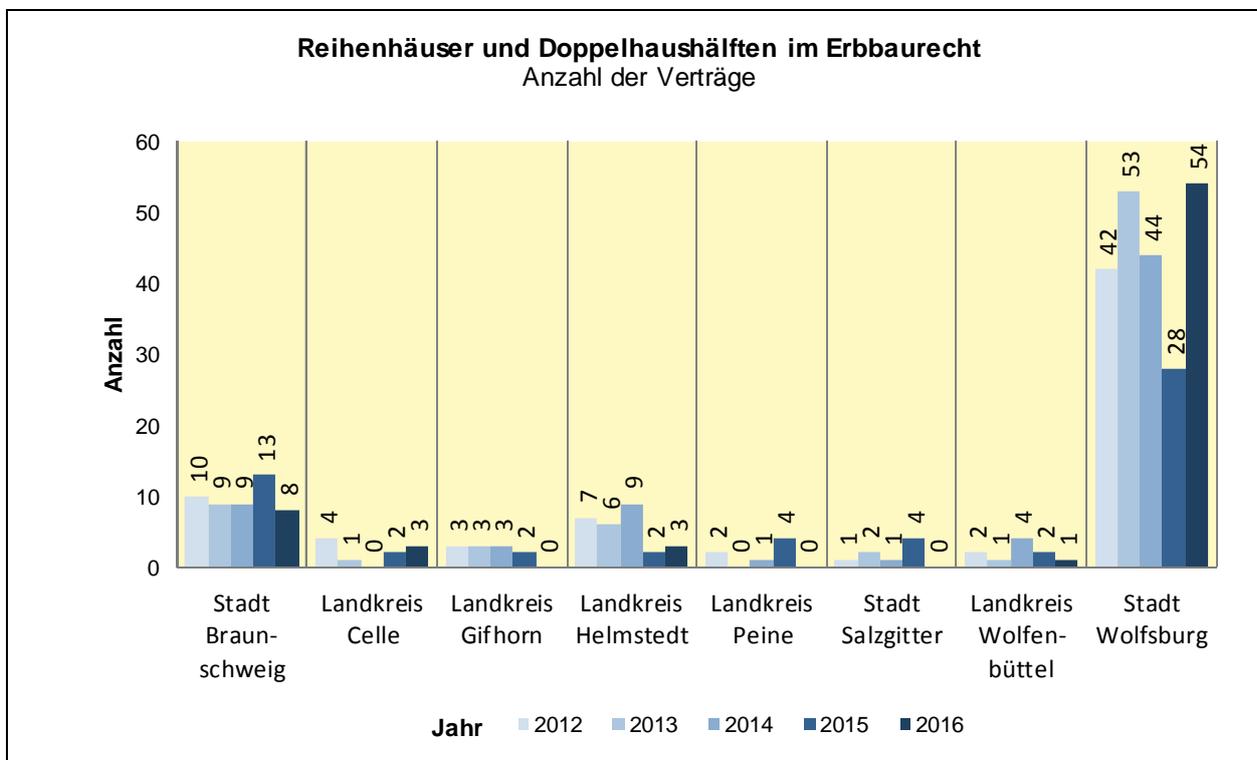
Abhängigkeit von der Standardstufe**Anwendungsbeispiel:**

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

Anwendungsbeispiel für die Stadt Braunschweig:	
Bodenrichtwert: 150 €/m ²	Grundstücksgröße: 200 m ²
Wohnfläche: 90 m ²	
Modifiziertes Baujahr: 1960	
Standardstufe: 2	
Vergleichsfaktor (Tabelle)	1.585 €/m ²
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,09
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße	0,83
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Korrekturfaktor für Standardstufe	0,89
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Vergleichswert =	
Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstücksgröße x Korrekturfaktor Standardstufe	
$1.585 \text{ €/m}^2 \times 1,09 \times 0,83 \times 0,89 = 1.276 \text{ €/m}^2$	
Grundstückswert =	
Vergleichswert x Wohnfläche 1.276 €/m² x 90 m² = rd. 115.000 €	

9.3.4 Erbbaurechte

Im Berichtszeitraum 2016 wurden in der gesamten Region 69 (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	
2012	153	111	73%	42	27%
2013	164	111	68%	53	32%
2014	155	111	72%	44	28%
2015	123	95	77%	28	23%
2016	161	107	66%	54	34%

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.

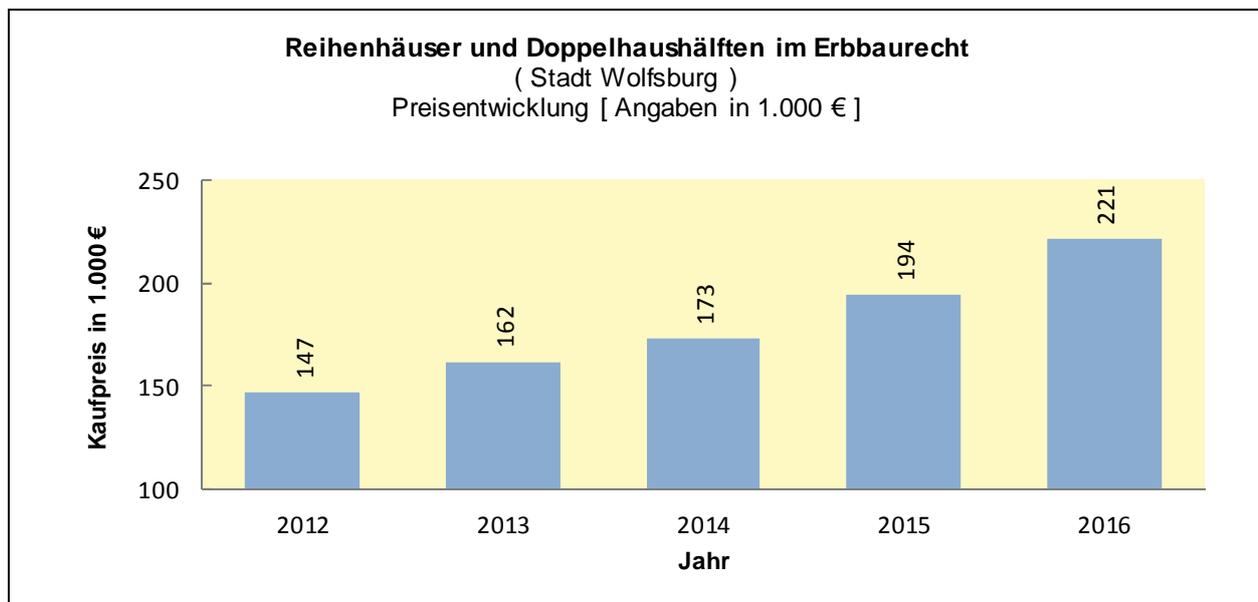
Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Erbbaurecht) für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Wolfsburg

Stadt Wolfsburg					
verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr 1946 bis 1970	36 (24)	1957 (1956)	125 (124)	1.668 (1.598)	201.000 (198.000)
Baujahr 1971 bis 2013	8 (*)	1992 (*)	113 (*)	2.385 (*)	266.000 (*)
Baujahr 2016	6 (0)	2016 (-)	124 (-)	2.257 (-)	280.000 (-)

* aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht

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

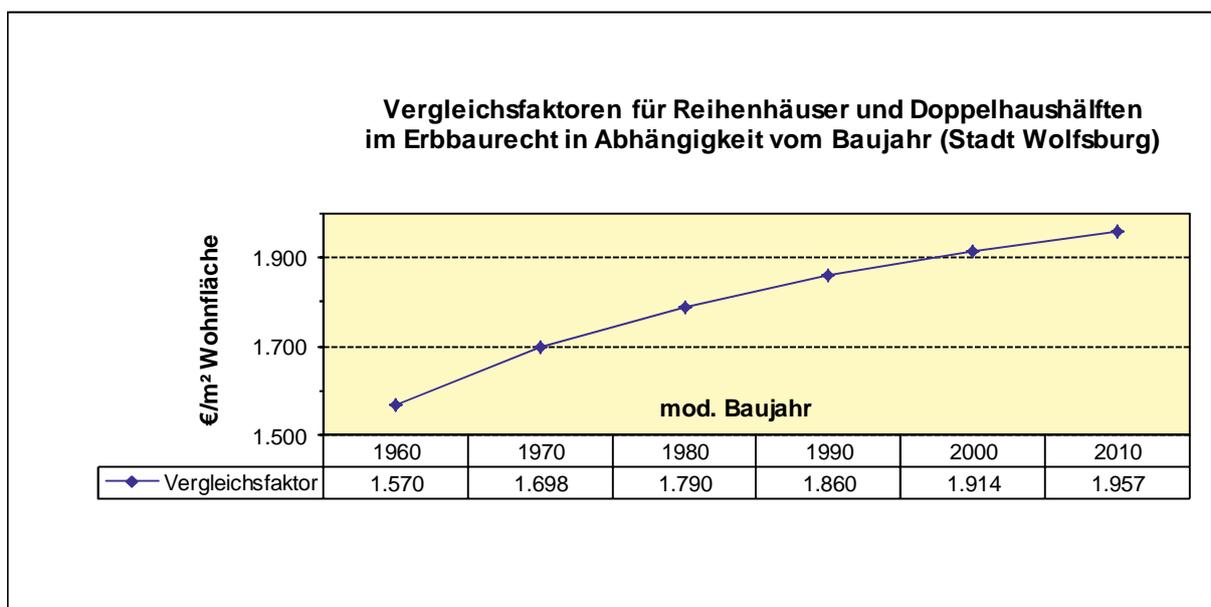
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche)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

Merkmal	Bereich	Mittelwert Stadt Wolfsburg
Kaufzeitpunkt	2013 - 2016	2014
Lage (Bodenrichtwert)	105 €/m ² - 165 €/m ²	140 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1955 - 1991	1969
Wohnfläche	65 m ² - 228 m ²	126 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² - 980 m ²	485 m ²
Standardstufe	1 - 3	2
Garage	nicht vorhanden, vorhanden	vorhanden
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	Vollkeller

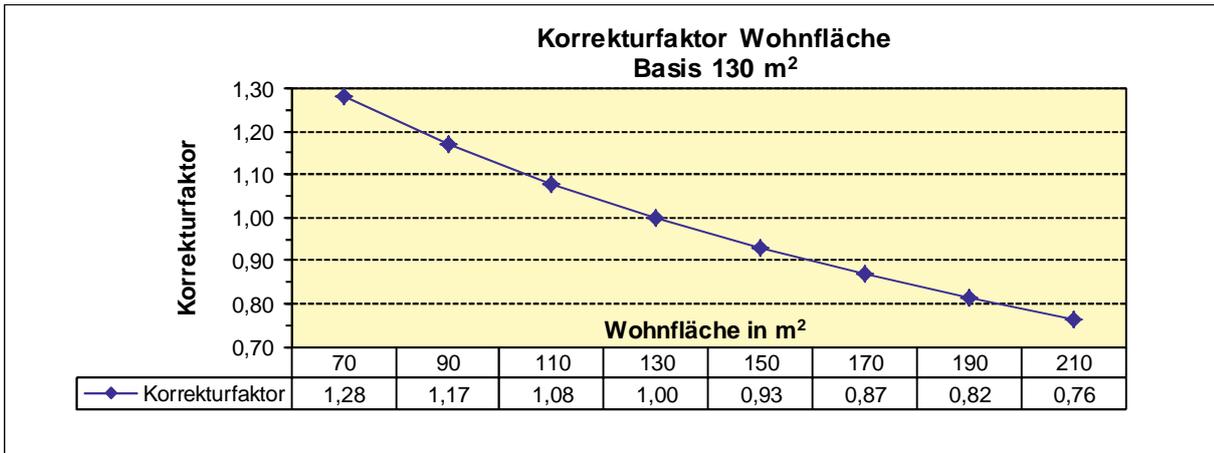
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf typische Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung Stadt Wolfsburg
Kaufzeitpunkt	01.07.2016
Lage (Bodenrichtwert)	135 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1960 - 2010
Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksgröße	500 m ²
Standardstufe	2

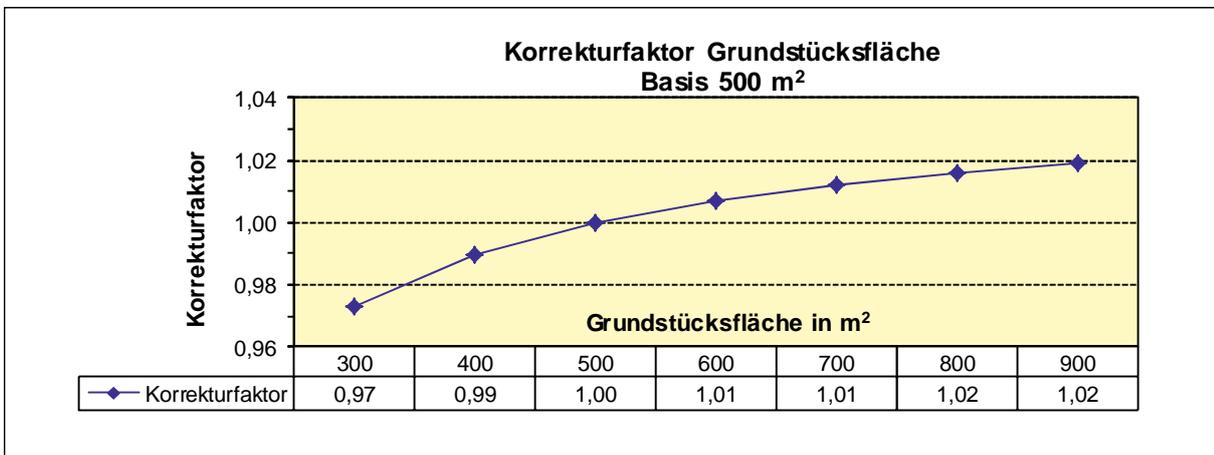
Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



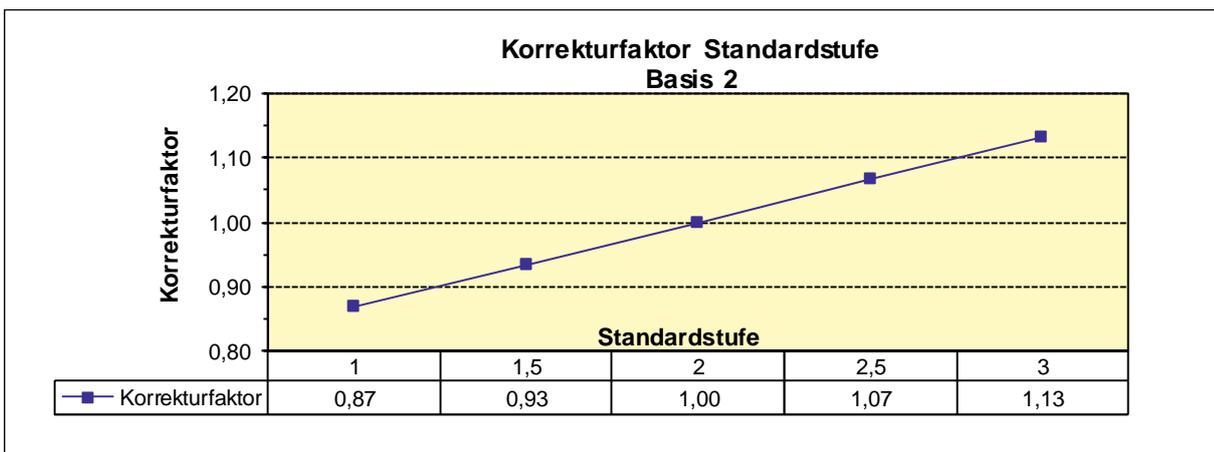
Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



Abhängigkeit von der Standardstufe

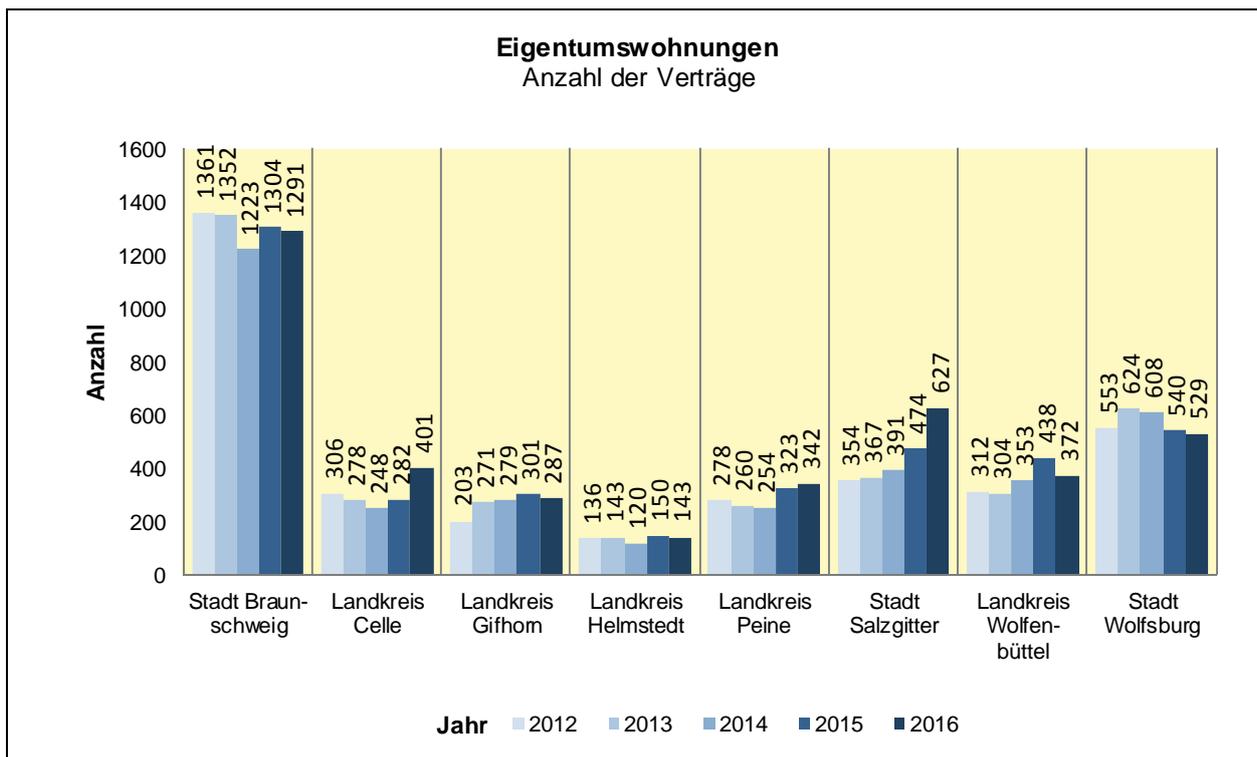


9.4 Eigentumswohnungen

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 3.992 Verkäufe von Eigentumswohnungen registriert, das entspricht einem Anstieg um 4,7 %. Hinzu kommen noch 688 Kaufverträge für Teileigentum, das sind 67,0 % mehr als im Vorjahr.

Der Geldumsatz für Eigentumswohnungen betrug im Berichtsjahr 487 Mio. €, dieses entspricht einem Anstieg um 16,6 %, beim Teileigentum betrug er 35 Mio. €, hier gab es einen Anstieg um 95,0 %.

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 2016 für Eigentumswohnungen in den Städten und Landkreisen

Stadt Braunschweig					
Verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	204 (209)	1901 (1907)	85 (84)	2.016 (1.726)	182.000 (157.000)
Baujahr 1946 bis 1969	208 (196)	1960 (1960)	61 (67)	1.410 (1.349)	91.000 (96.000)
Baujahr 1970 bis 1984	225 (275)	1975 (1975)	64 (63)	1.573 (1.404)	103.000 (92.000)
Baujahr 1985 bis 1999	79 (63)	1993 (1993)	63 (71)	1.781 (1.652)	114.000 (119.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	22 (23)	2008 (2004)	112 (92)	2.728 (2.383)	321.000 (228.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	263 (118)	2015 (2014)	79 (111)	3.098 (2.635)	235.000 (293.000)

Landkreis Celle					
Verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	11 (9)	1911 (1898)	105 (103)	1.229 (1.328)	159.000 (138.000)
Baujahr 1946 bis 1969	72 (42)	1965 (1963)	61 (65)	651 (766)	44.000 (51.000)
Baujahr 1970 bis 1984	123 (121)	1974 (1974)	66 (57)	692 (693)	46.000 (44.000)
Baujahr 1985 bis 1999	38 (36)	1993 (1992)	81 (68)	1.390 (1.132)	126.000 (77.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	11 (1)	2002 (*)	88 (*)	1.461 (*)	135.000 (*)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	24 (10)	2016 (2015)	111 (84)	2.358 (2.135)	279.000 (183.000)

Landkreis Gifhorn					
Verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	5 (14)	1911 (1917)	88 (83)	1.114 (856)	97.000 (63.000)
Baujahr 1946 bis 1969	7 (9)	1958 (1957)	81 (55)	1.256 (1.423)	105.000 (70.000)
Baujahr 1970 bis 1984	35 (62)	1975 (1974)	76 (74)	1.209 (960)	95.000 (72.000)
Baujahr 1985 bis 1999	47 (92)	1993 (1993)	74 (75)	1.706 (1.484)	126.000 (111.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	17 (13)	2002 (2005)	81 (100)	1.592 (2.046)	127.000 (209.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	47 (31)	2016 (2015)	85 (109)	2.458 (2.275)	210.000 (244.000)

* aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht

Landkreis Helmstedt					
Verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	6 (10)	1890 (1857)	118 (83)	844 (469)	110.000 (45.000)
Baujahr 1946 bis 1969	21 (21)	1960 (1961)	68 (61)	825 (535)	58.000 (34.000)
Baujahr 1970 bis 1984	19 (20)	1975 (1974)	77 (83)	944 (824)	73.000 (72.000)
Baujahr 1985 bis 1999	14 (17)	1992 (1993)	70 (74)	1.174 (1.136)	85.000 (85.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	4 (2)	2002 (*)	91 (*)	1.304 (*)	122.000 (*)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	8 (3)	2016 (*)	77 (*)	2.577 (*)	197.000 (*)

Landkreis Peine					
Verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	15 (6)	1898 (1916)	115 (95)	716 (675)	80.000 (67.000)
Baujahr 1946 bis 1969	62 (44)	1961 (1960)	65 (63)	840 (685)	56.000 (44.000)
Baujahr 1970 bis 1984	43 (54)	1975 (1975)	69 (66)	967 (839)	68.000 (57.000)
Baujahr 1985 bis 1999	40 (39)	1994 (1995)	77 (80)	1.191 (1.191)	93.000 (96.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	12 (8)	2004 (2004)	101 (94)	1.508 (1.522)	153.000 (140.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	41 (39)	2015 (2015)	99 (86)	2.254 (2.538)	216.000 (214.000)

Stadt Salzgitter					
Verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	45 (45)	1937 (1934)	56 (57)	419 (402)	22.000 (23.000)
Baujahr 1946 bis 1969	179 (190)	1961 (1960)	88 (61)	583 (507)	35.000 (32.000)
Baujahr 1970 bis 1984	60 (52)	1974 (1974)	67 (70)	673 (687)	47.000 (50.000)
Baujahr 1985 bis 1999	39 (37)	1994 (1995)	76 (73)	1.206 (1.203)	95.000 (87.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	19 (21)	2002 (2004)	102 (102)	1.632 (1.553)	165.000 (157.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	20 (8)	2016 (2015)	92 (98)	2.196 (1.957)	200.000 (192.000)

* aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht

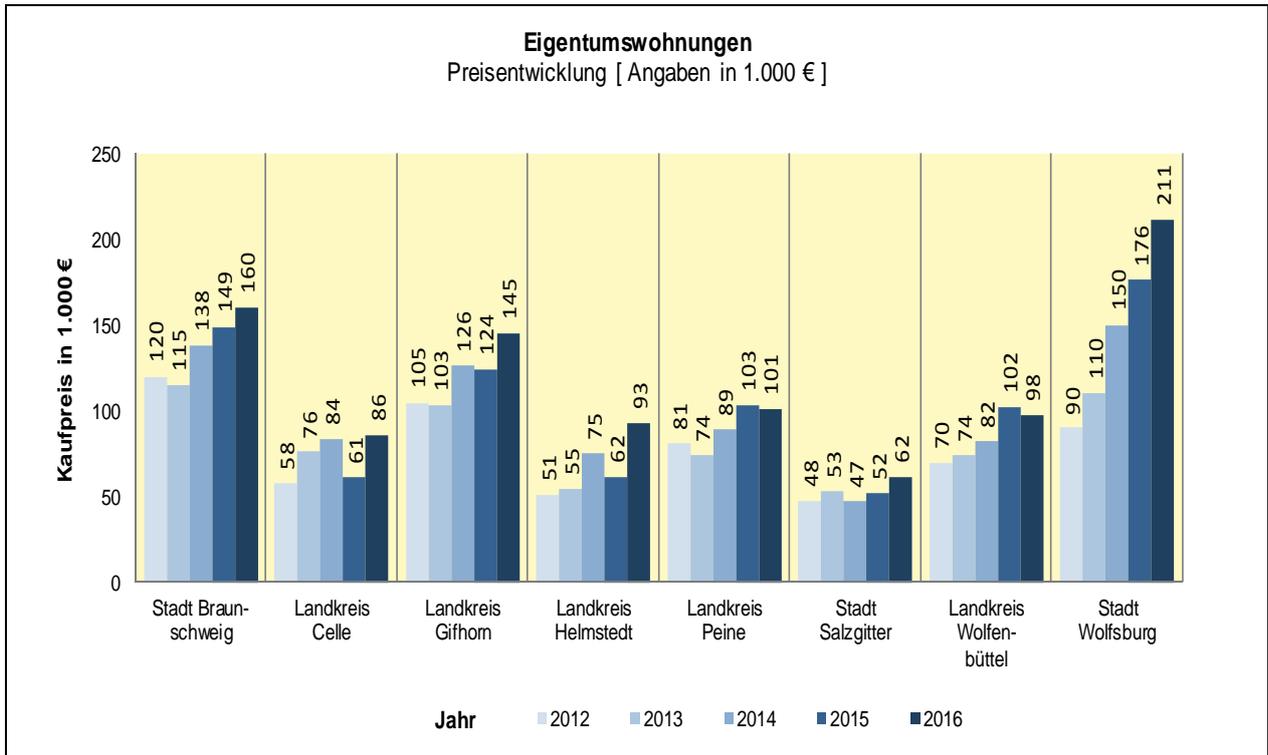
Landkreis Wolfenbüttel					
Verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	24 (58)	1853 (1903)	88 (86)	1.158 (791)	100.000 (71.000)
Baujahr 1946 bis 1969	101 (116)	1964 (1963)	64 (63)	886 (756)	57.000 (51.000)
Baujahr 1970 bis 1984	72 (70)	1975 (1974)	75 (78)	1.136 (979)	87.000 (80.000)
Baujahr 1985 bis 1999	41 (29)	1995 (1993)	84 (75)	1.505 (1.302)	127.000 (100.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	3 (2)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	16 (62)	2016 (2015)	107 (108)	2.605 (2.342)	275.000 (254.000)

Stadt Wolfsburg					
Verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	11 (9)	1924 (1924)	77 (79)	2.265 (1.846)	164.000 (143.000)
Baujahr 1946 bis 1969	19 (50)	1960 (1961)	79 (71)	1.711 (1.252)	135.000 (90.000)
Baujahr 1970 bis 1984	60 (64)	1973 (1973)	76 (76)	1.308 (1.057)	101.000 (79.000)
Baujahr 1985 bis 1999	37 (30)	1992 (1991)	73 (73)	1.905 (1.780)	140.000 (132.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	19 (9)	2005 (2007)	93 (96)	2.551 (2.119)	240.000 (201.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	108 (68)	2016 (2015)	118 (124)	2.674 (2.960)	316.000 (362.000)

* aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht

9.4.2 Preisentwicklung

Im Folgenden wird die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen dargestellt.

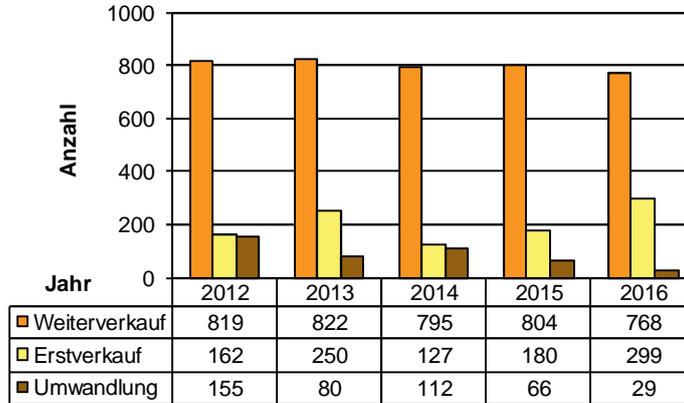


Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Entwicklung der Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen in €/m² Wohnfläche, zum einen unterteilt in Erst-, Weiterverkäufe und Umwandlungen und zum anderen aufgegliedert in die einzelnen Baujahresklassen. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sowie mit unbekanntem Merkmalen nicht in die Auswertung eingeflossen.

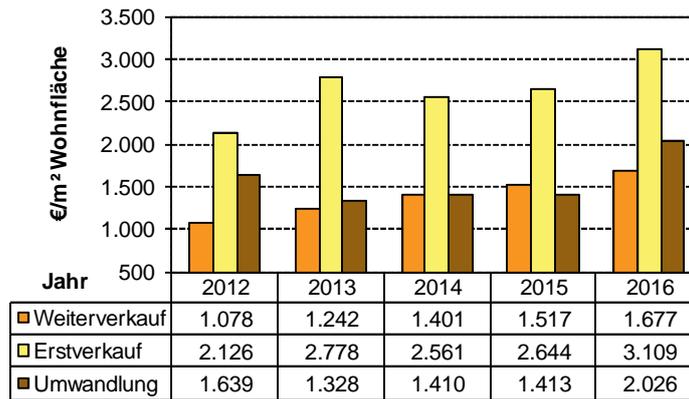
Der gesamte Teilmarkt gliedert sich in Erst-, Weiterverkäufe und Umwandlungen.

Stadt Braunschweig

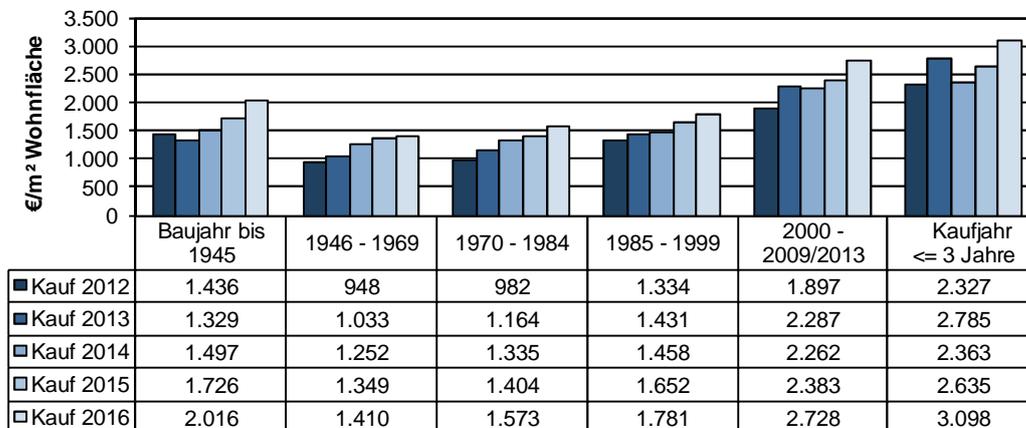
Anzahl der Verkäufe



Preisentwicklung Eigentumswohnungen

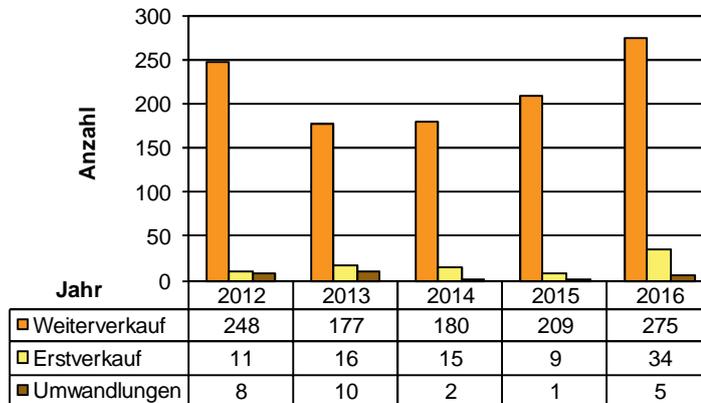


Aufteilung nach Baujahrsklassen

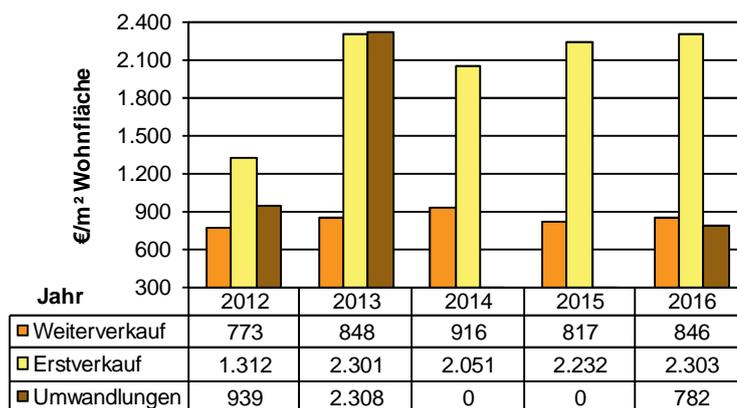


Landkreis Celle

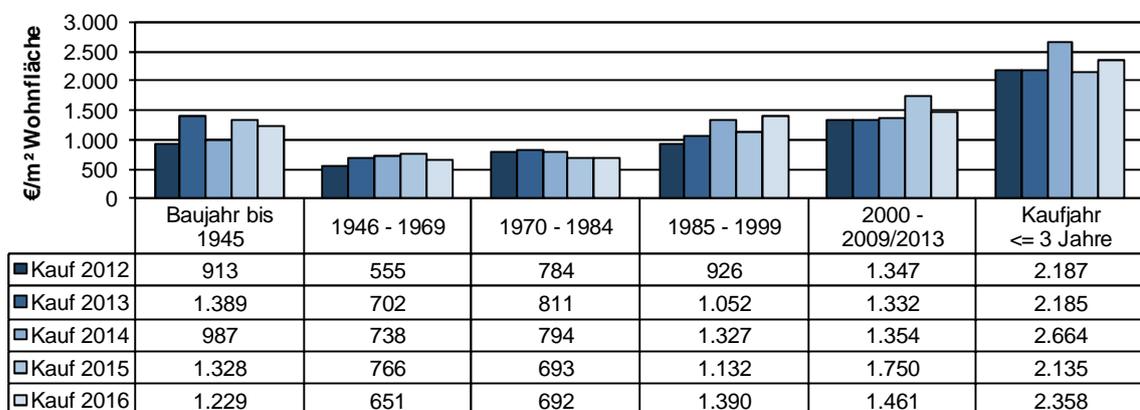
Anzahl der Verkäufe



Preisentwicklung Eigentumswohnungen



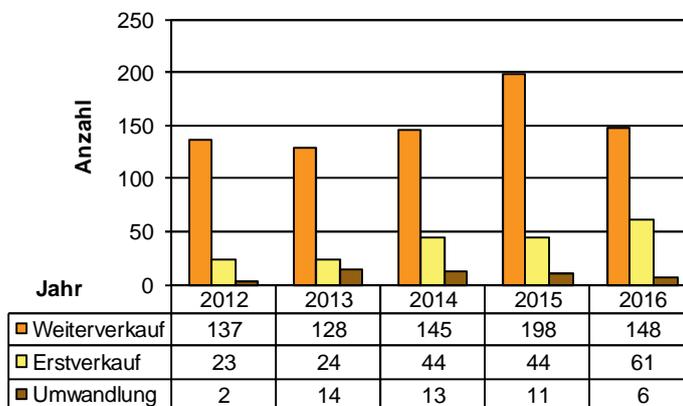
Aufteilung nach Baujahrsklassen



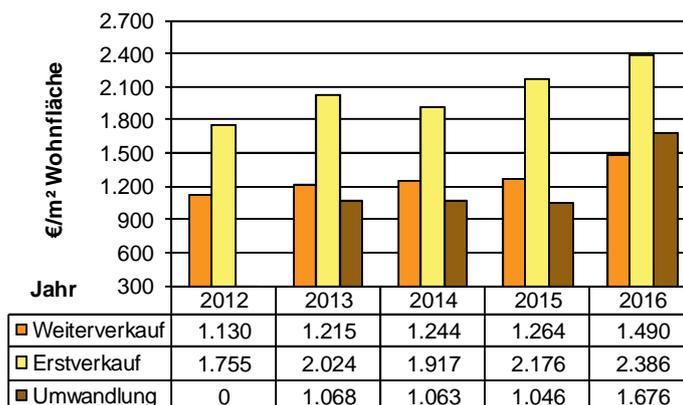
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Gifhorn

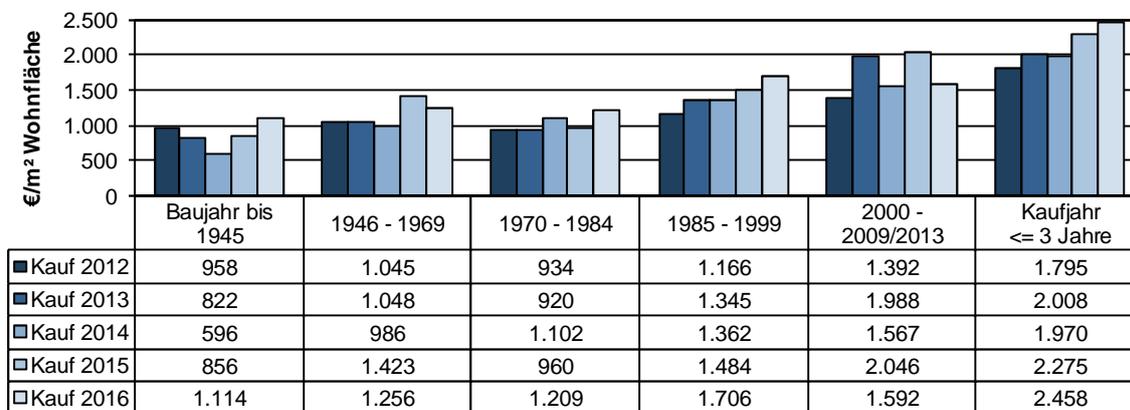
Anzahl der Verkäufe



Preisentwicklung Eigentumswohnungen



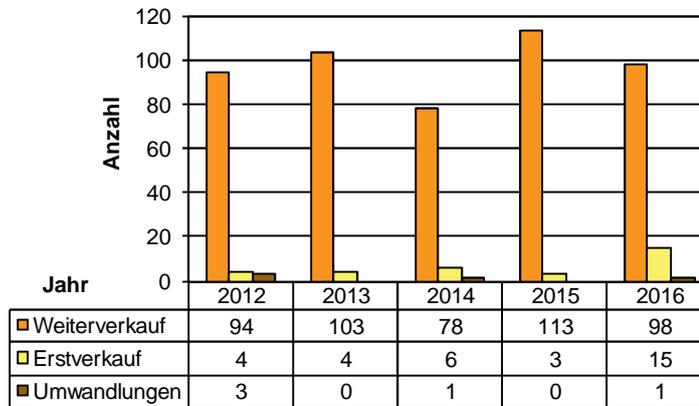
Aufteilung nach Baujahrklassen



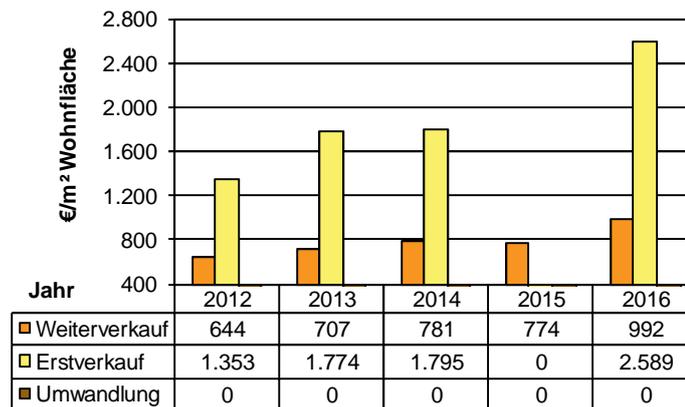
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Helmstedt

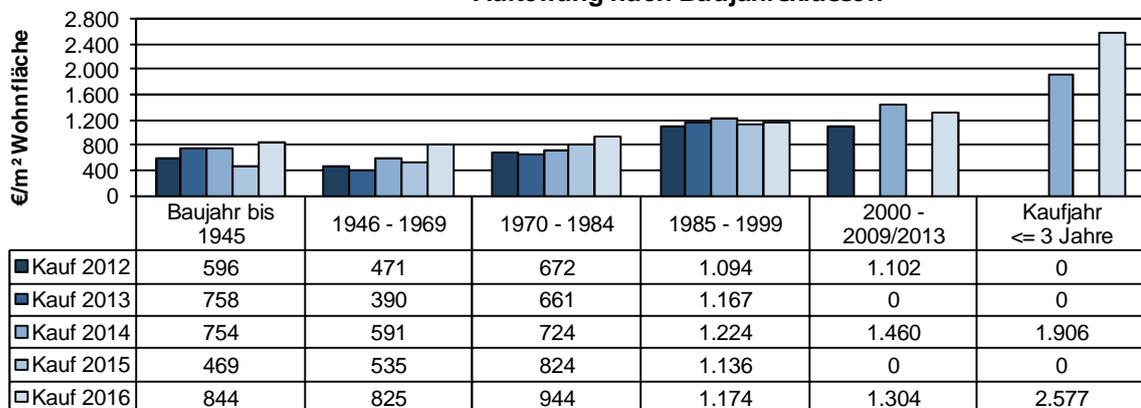
Anzahl der Verkäufe



Preisentwicklung Eigentumswohnungen



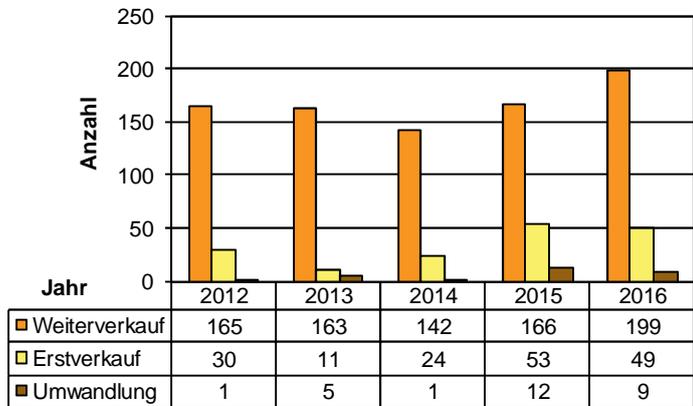
Aufteilung nach Baujahrsklassen



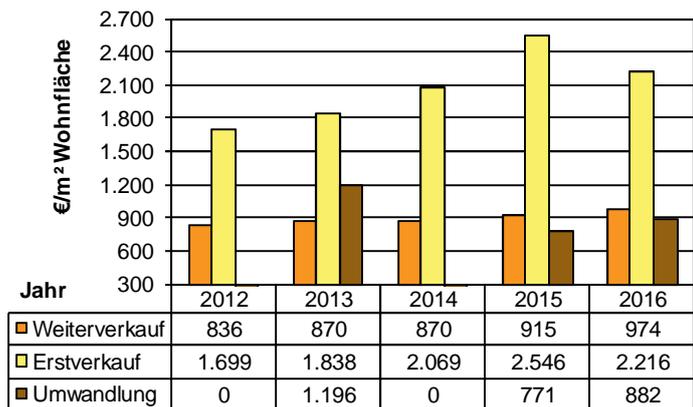
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Peine

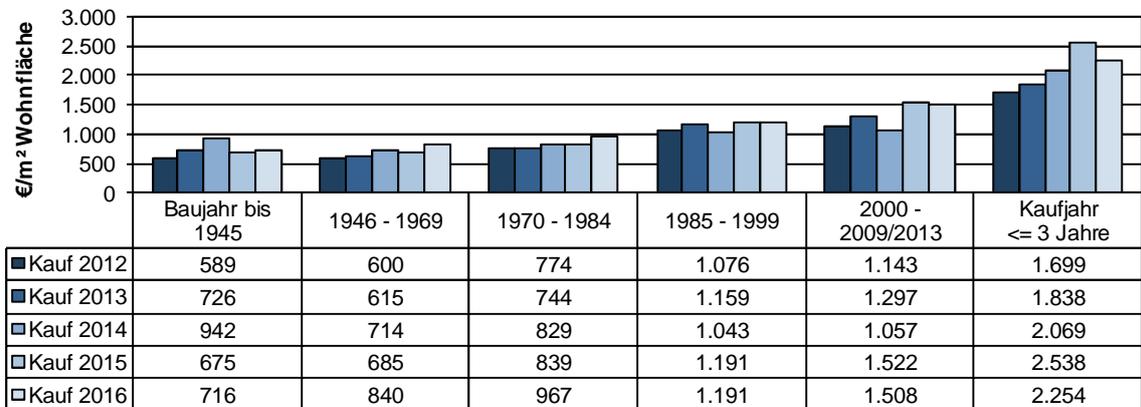
Anzahl der Verkäufe



Preisentwicklung Eigentumswohnungen



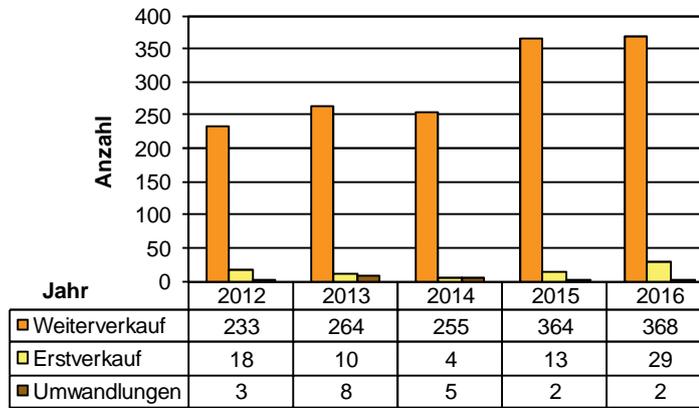
Aufteilung nach Baujahrsklassen



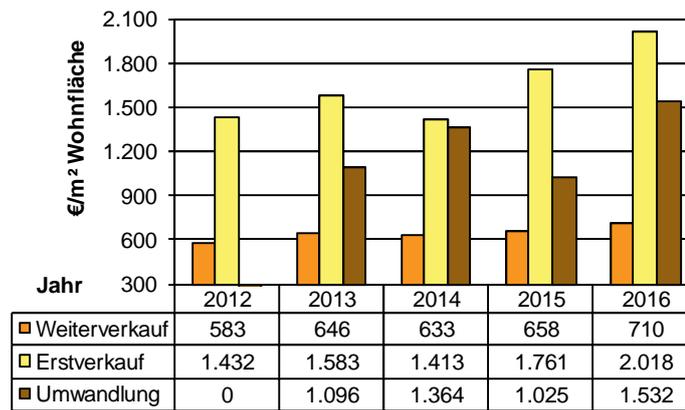
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Stadt Salzgitter

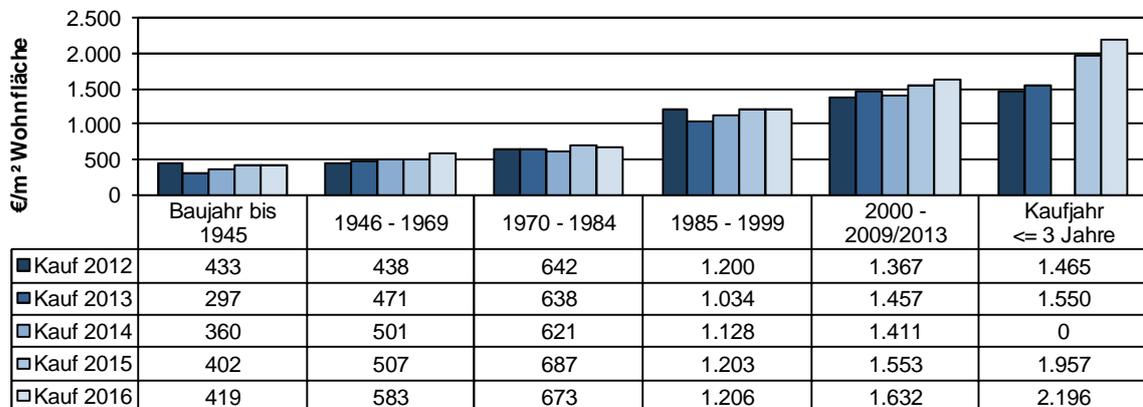
Anzahl der Verkäufe



Preisentwicklung Eigentumswohnungen



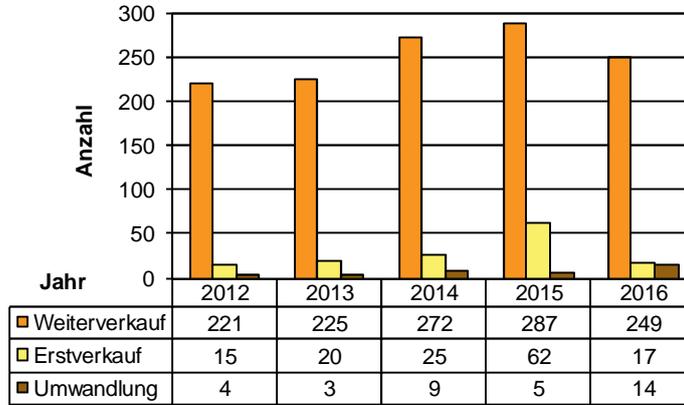
Aufteilung nach Baujahrsklassen



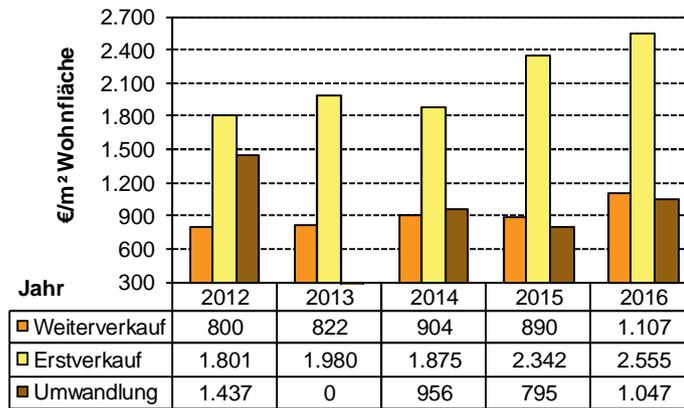
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Wolfenbüttel

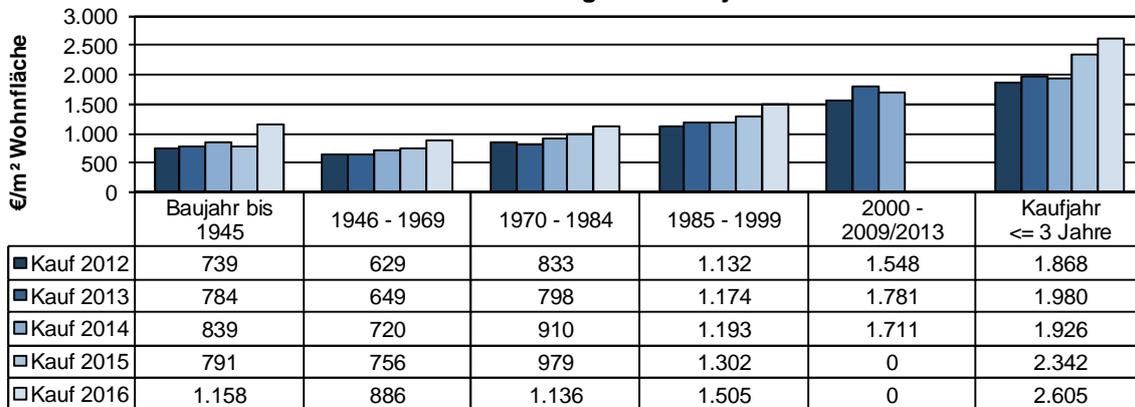
Anzahl der Verkäufe



Preisentwicklung Eigentumswohnungen



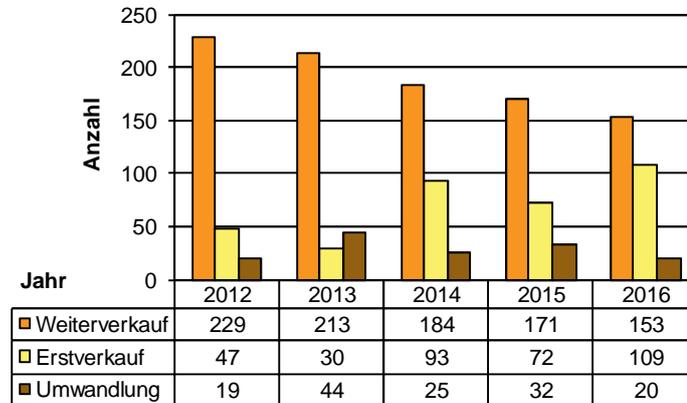
Aufteilung nach Baujahrsklassen



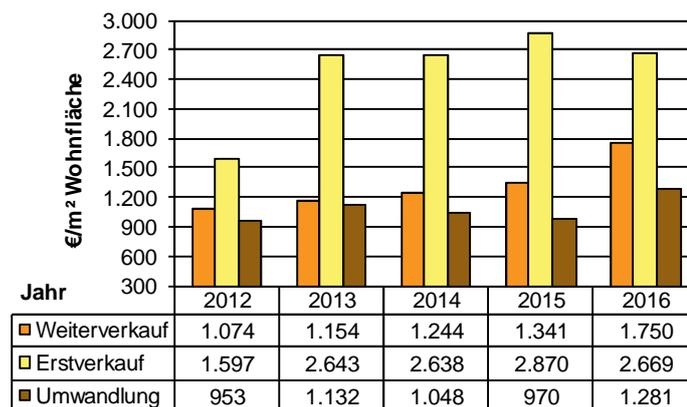
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Stadt Wolfsburg

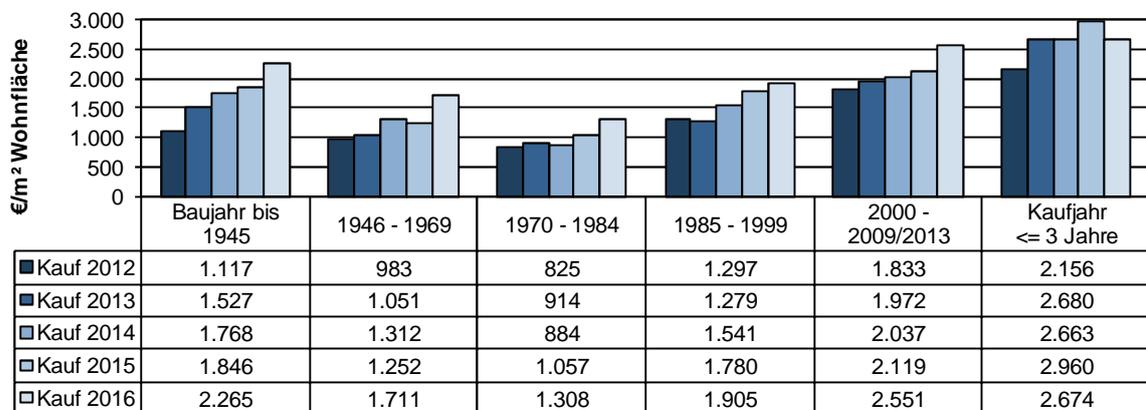
Anzahl der Verkäufe



Preisentwicklung Eigentumswohnungen



Aufteilung nach Baujahrsklassen



9.4.3 Vergleichsfaktoren

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

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

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

Merkmal	Bereich	Mittelwert Stadt Braunschweig	Mittelwert Stadt Wolfsburg
Kaufzeitpunkt	2012 - 2016	2014	2014
Lage (Bodenrichtwert)	85 €/m ² - 450 €/m ²	180 €/m ²	140 €/m ²
Baujahr	1900 - 2013	1956	1977
Wohnfläche	30 m ² - 240 m ²	75 m ²	74 m ²

Merkmal	Bereich	Mittelwert Stadt Celle	Mittelwert Stadt Gifhorn	Mittelwert Landkreis Helmstedt
Kaufzeitpunkt	2012 - 2016	2014	2014	2014
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 185 €/m ²	115 €/m ²	140 €/m ²	75 €/m ²
Baujahr	1949 - 2015	1975	1982	1979
Wohnfläche	30 m ² - 180 m ²	68 m ²	77 m ²	78 m ²

Merkmal	Bereich	Mittelwert Landkreis Peine	Mittelwert Stadt Salzgitter	Mittelwert Landkreis Wolfenbüttel
Kaufzeitpunkt	2012 - 2016	2014	2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² - 195 €/m ²	85 €/m ²	75 €/m ²	120 €/m ²
Baujahr	1935 - 2010	1978	1970	1974
Wohnfläche	40 m ² - 156 m ²	75 m ²	69 m ²	75 m ²

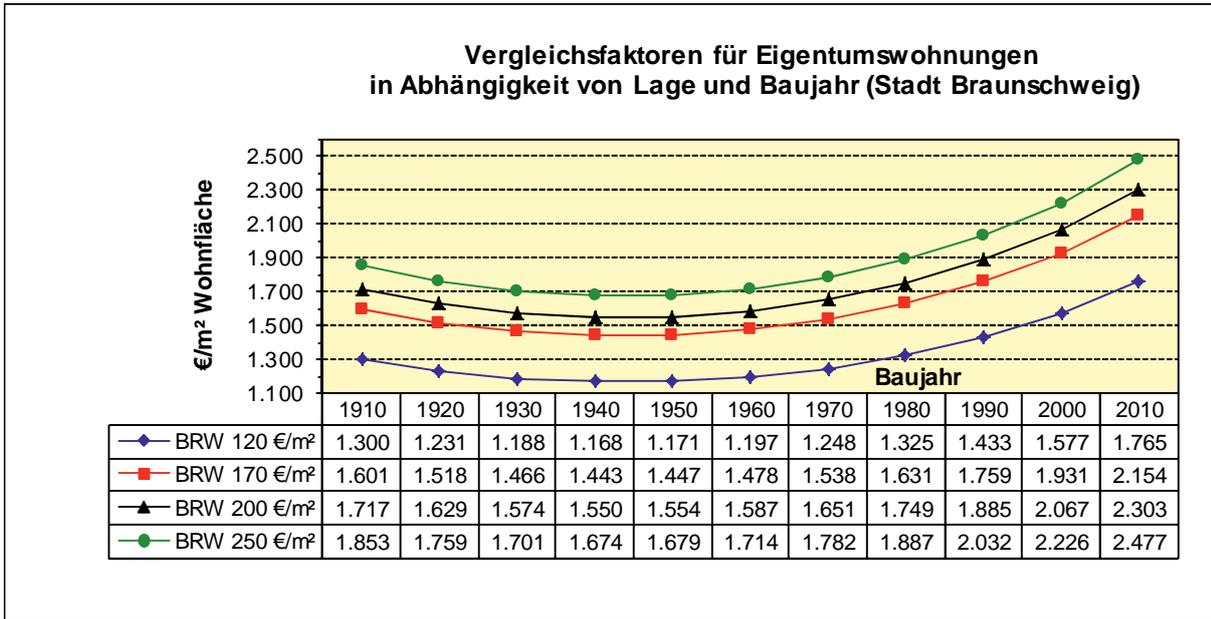
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische weiterveräußerte Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung Stadt Braunschweig	Ausprägung Stadt Celle	Ausprägung Stadt Gifhorn	Ausprägung Landkreis Helmstedt
Anzahl	1986	519	213	199
Kaufzeitpunkt	01.07.2016	01.07.2016	01.07.2016	01.07.2016
Lage (Bodenrichtwert)	120/170/200/250 €/m ²	90/135/175 €/m ²	Stadt Gifhorn 90/130 €/m ²	25/50/90 €/m ²
Baujahr	1910 - 2010	1950 - 2010	1960 - 2010	1950 - 2010
Wohnfläche	80 m ²	70 m ²	80 m ²	80 m ²
Miteigentumsanteil	500/10.000	-	500/10.000	1.000/10.000
Lage im Kreis	-	-	-	-

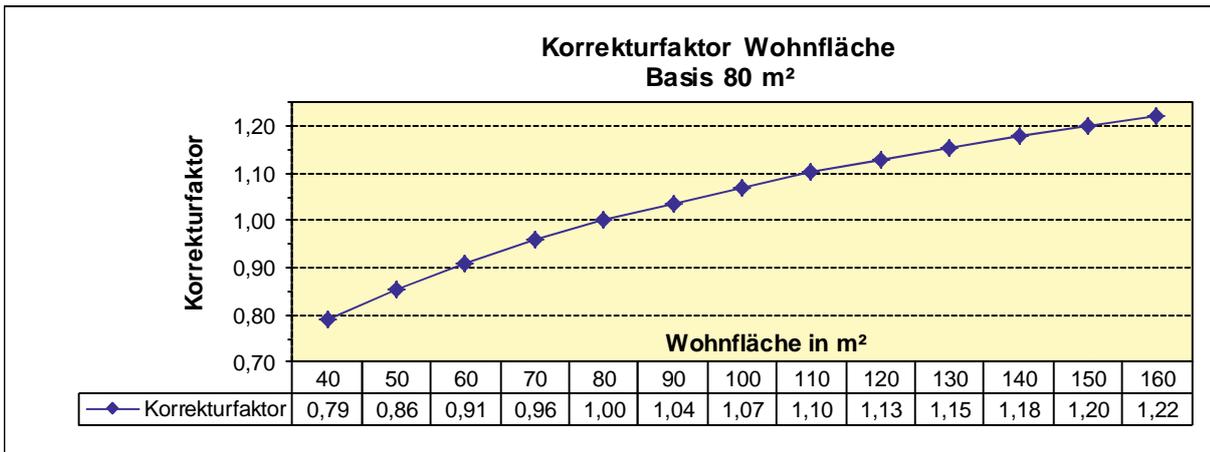
Merkmal	Ausprägung Landkreis Peine	Ausprägung Stadt Salzgitter	Ausprägung Landkreis Wolfenbüttel	Ausprägung Stadt Wolfsburg
Anzahl	378	764	567	392
Kaufzeitpunkt	01.07.2016	01.07.2016	01.07.2016	01.07.2016
Lage (Bodenrichtwert)	50/80/120/160 €/m ²	50/100 €/m ²	50/90/140/180 €/m ²	110/160 €/m ²
Baujahr	1950 - 2010	1940 - 2010	1950 - 2010	1940 - 2010
Wohnfläche	80 m ²	70 m ²	80 m ²	-
Miteigentumsanteil	1.000/10.000	-	900/10.000	1.000/10.000
Lage im Kreis	-	-	2	-

Stadt Braunschweig

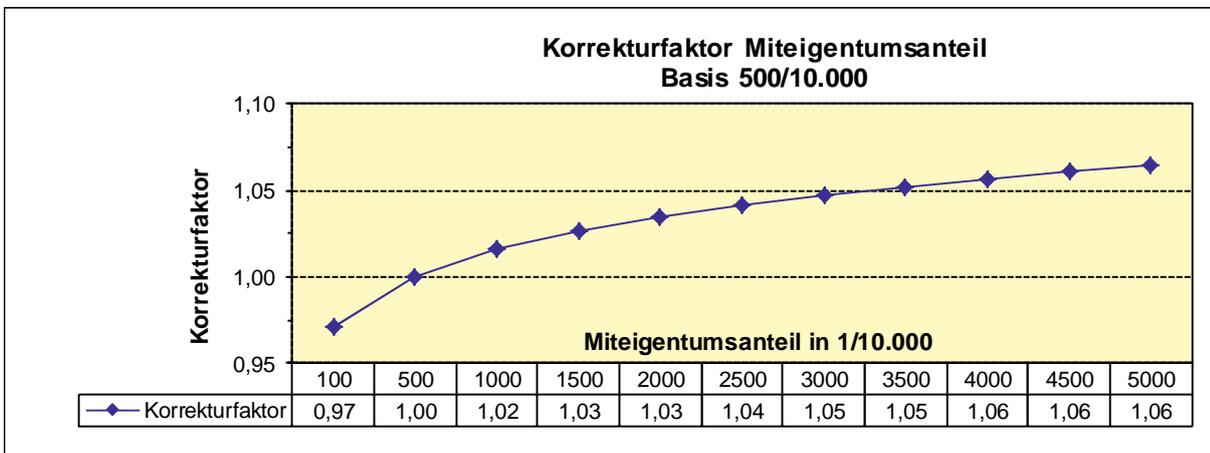
Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



Abhängigkeit von der Wohnfläche



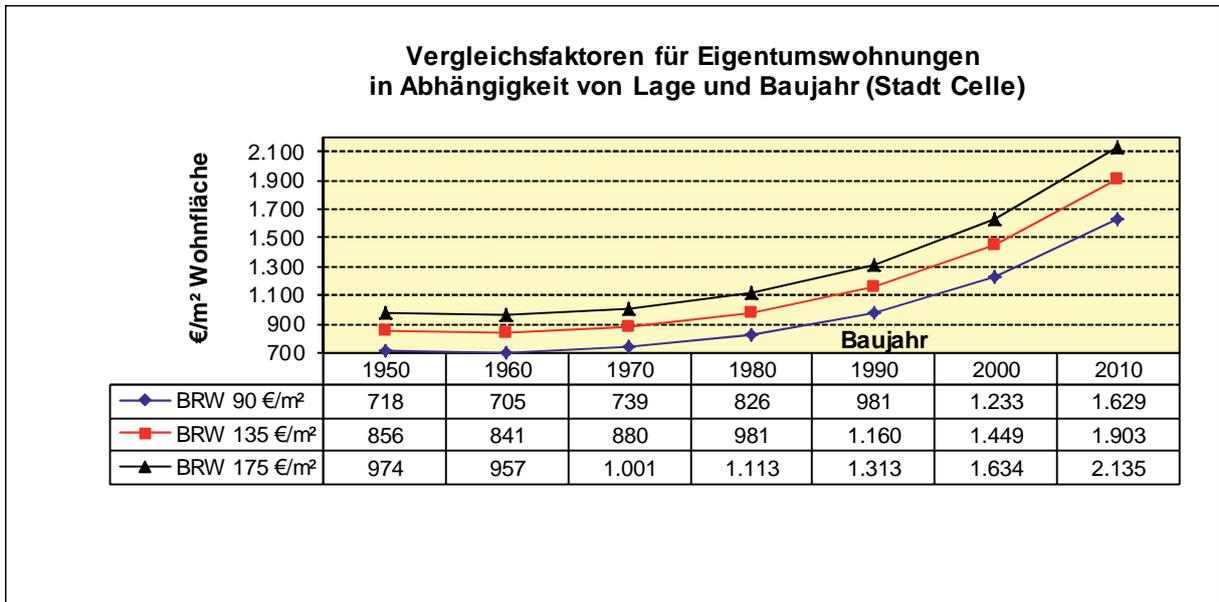
Abhängigkeit vom Miteigentumsanteil



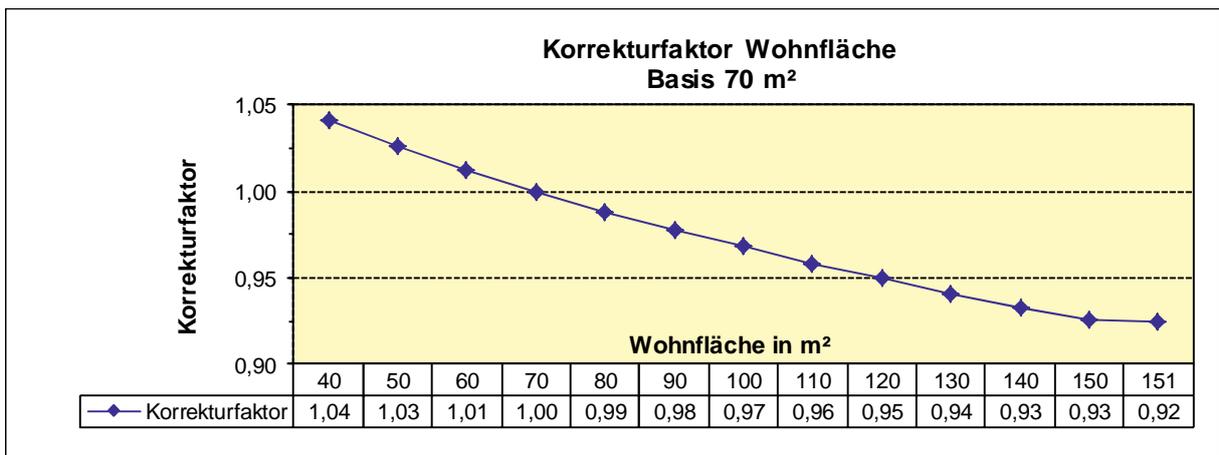
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Celle

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



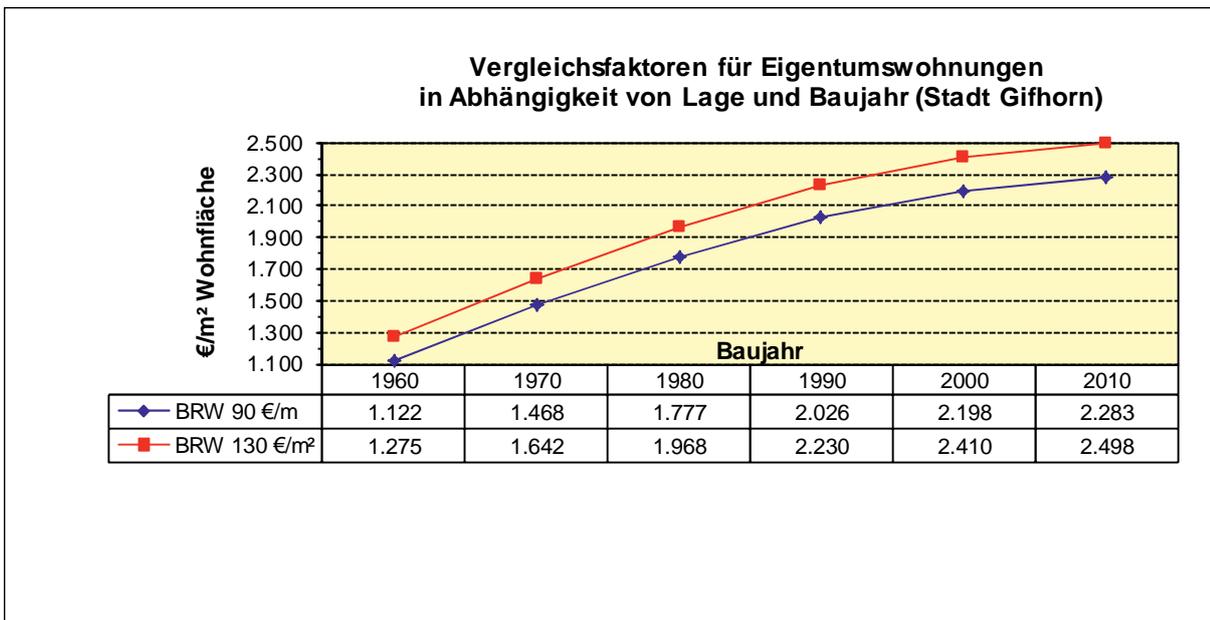
Abhängigkeit von der Wohnfläche



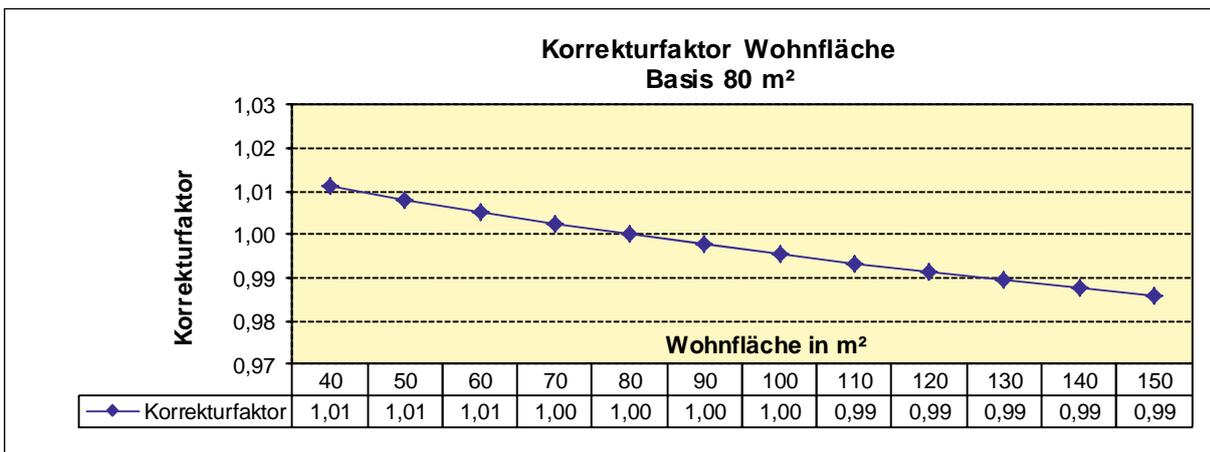
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Gifhorn

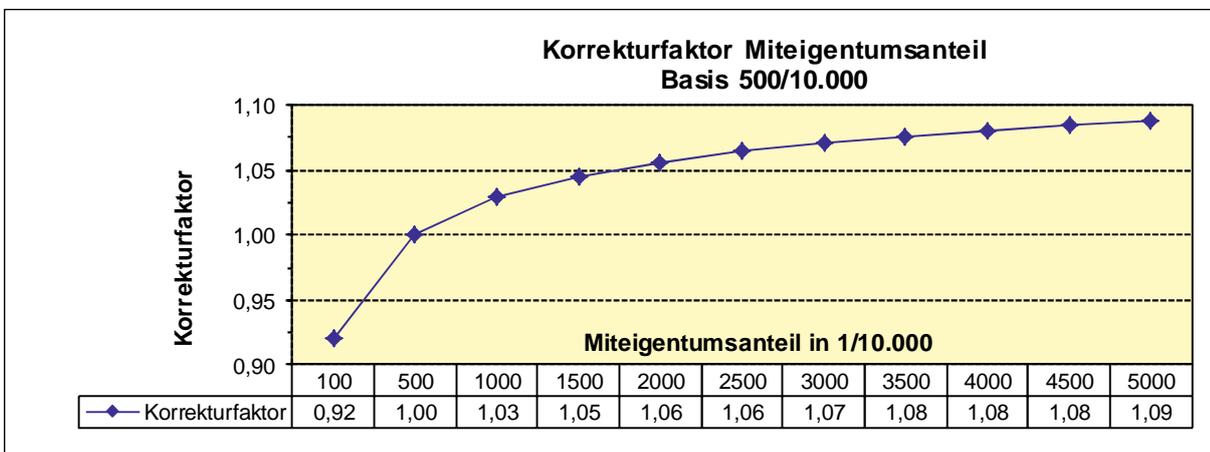
Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



Abhängigkeit von der Wohnfläche



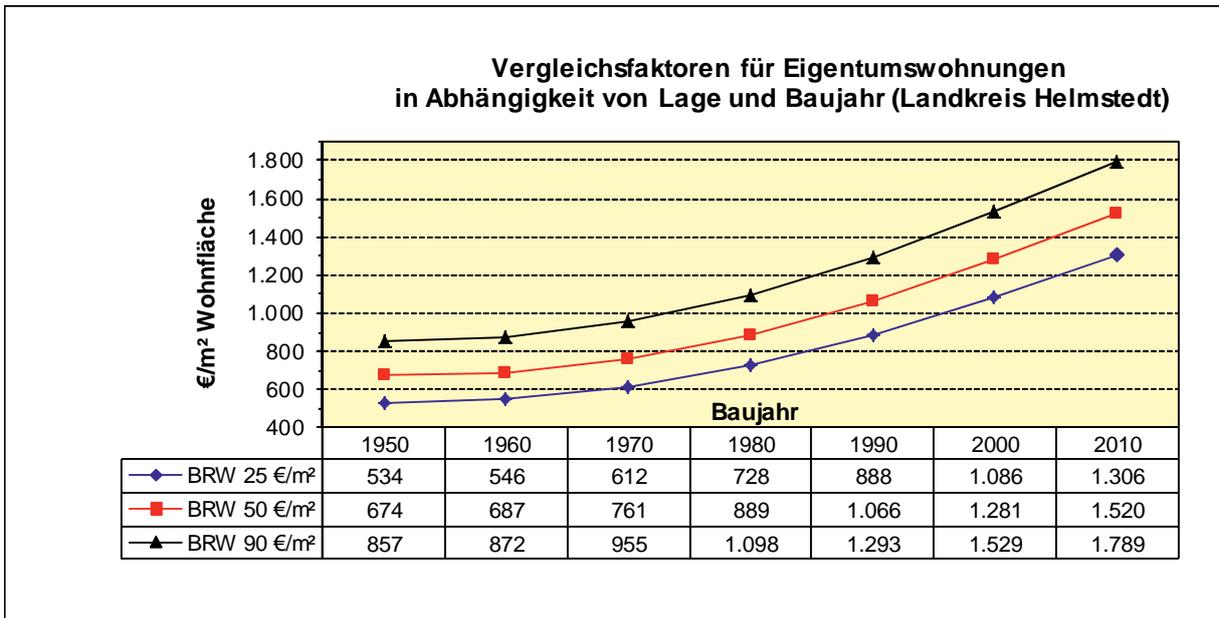
Abhängigkeit vom Miteigentumsanteil



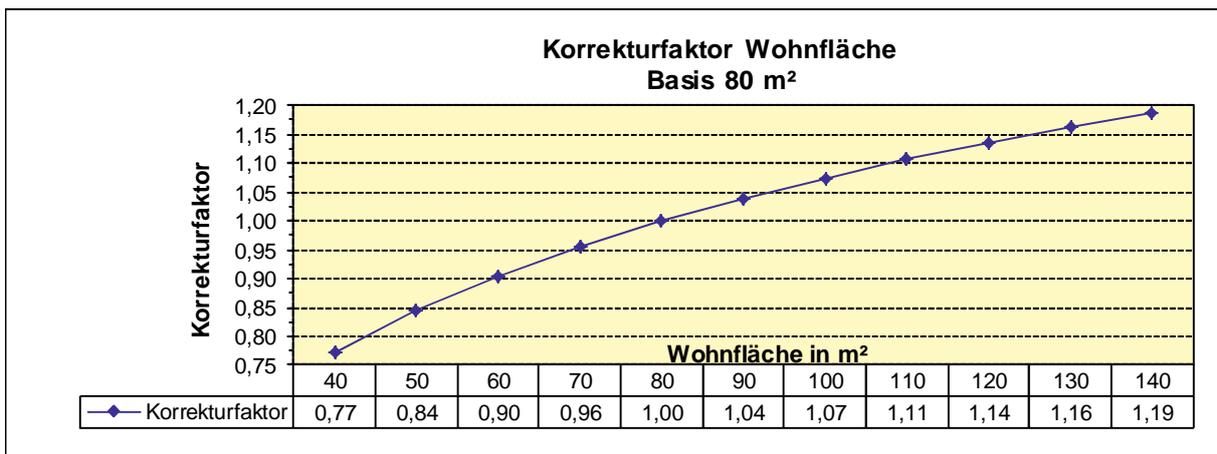
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Helmstedt

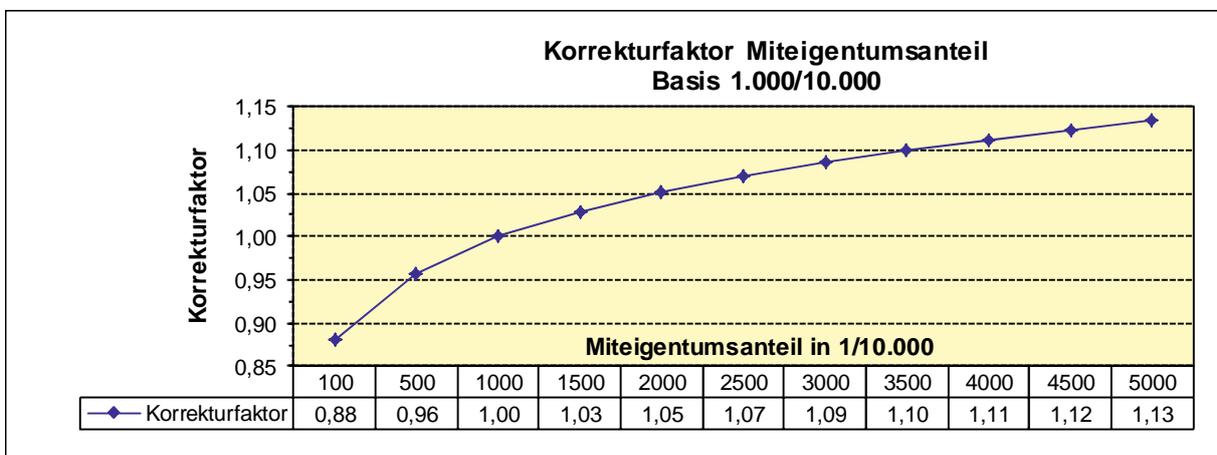
Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



Abhängigkeit von der Wohnfläche



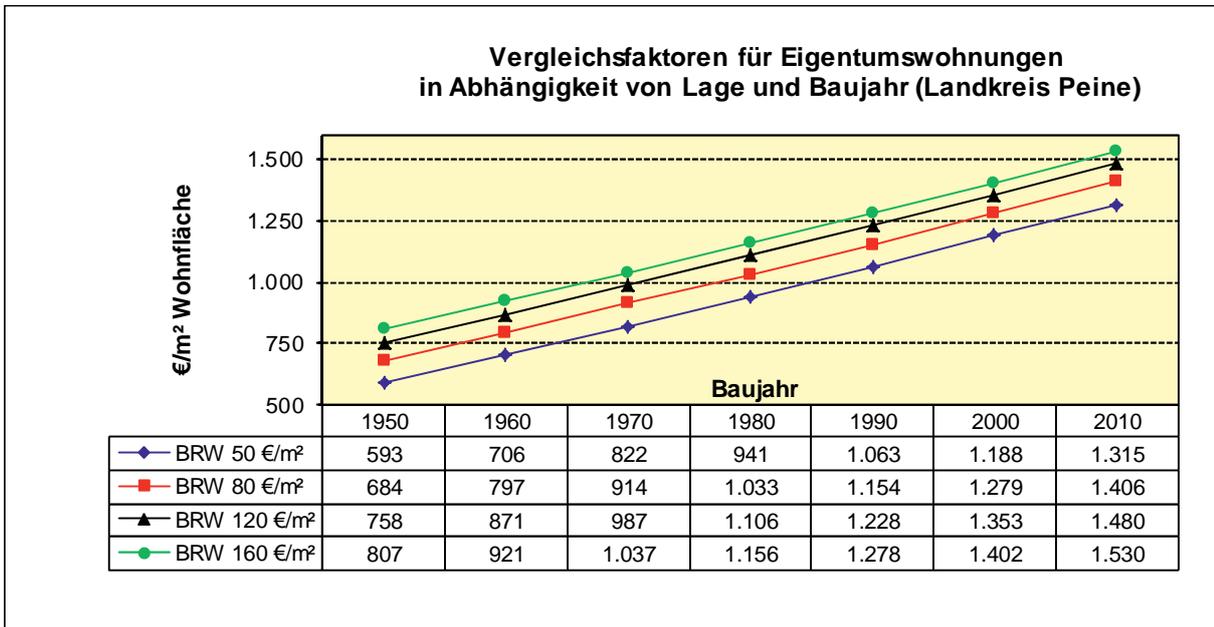
Abhängigkeit vom Miteigentumsanteil



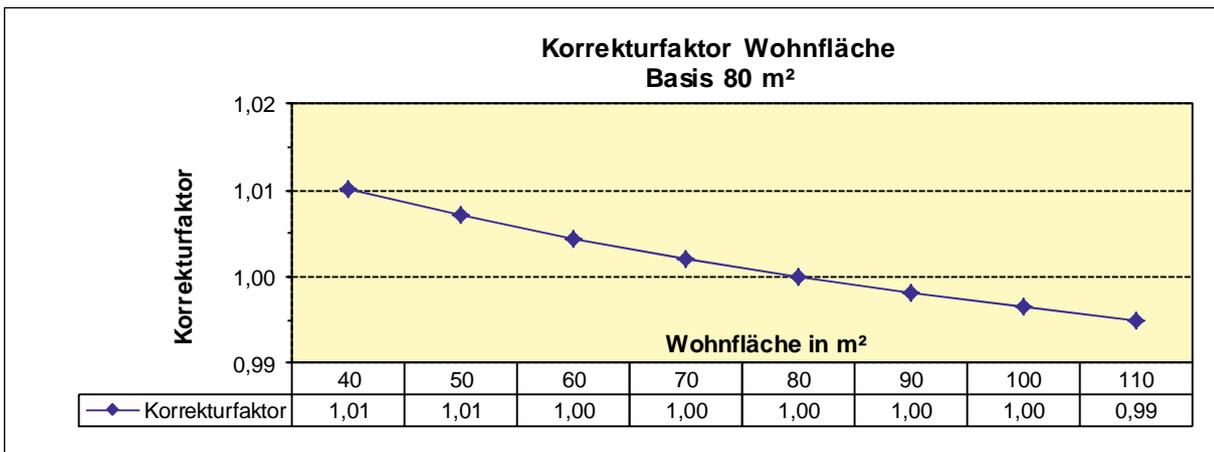
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Peine

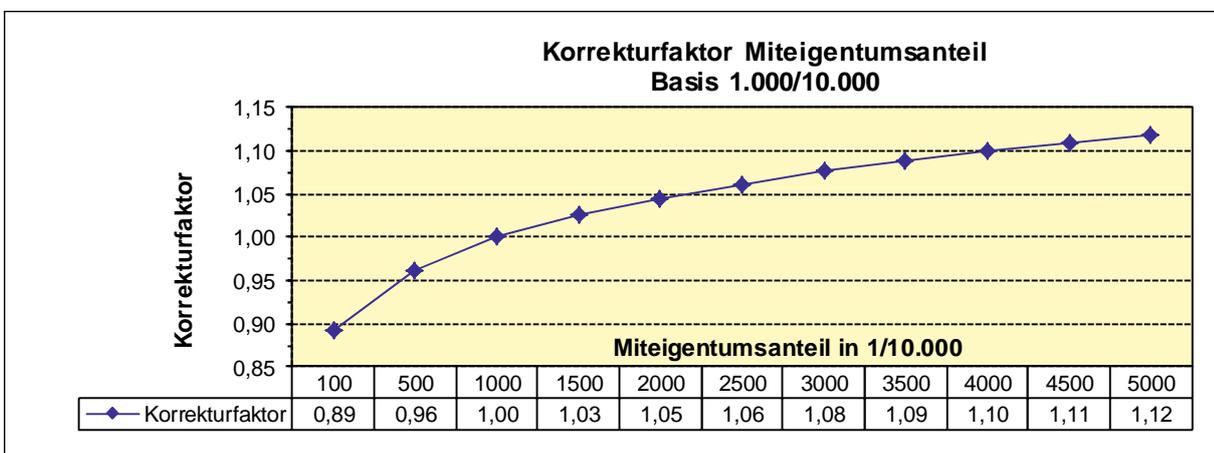
Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



Abhängigkeit von der Wohnfläche



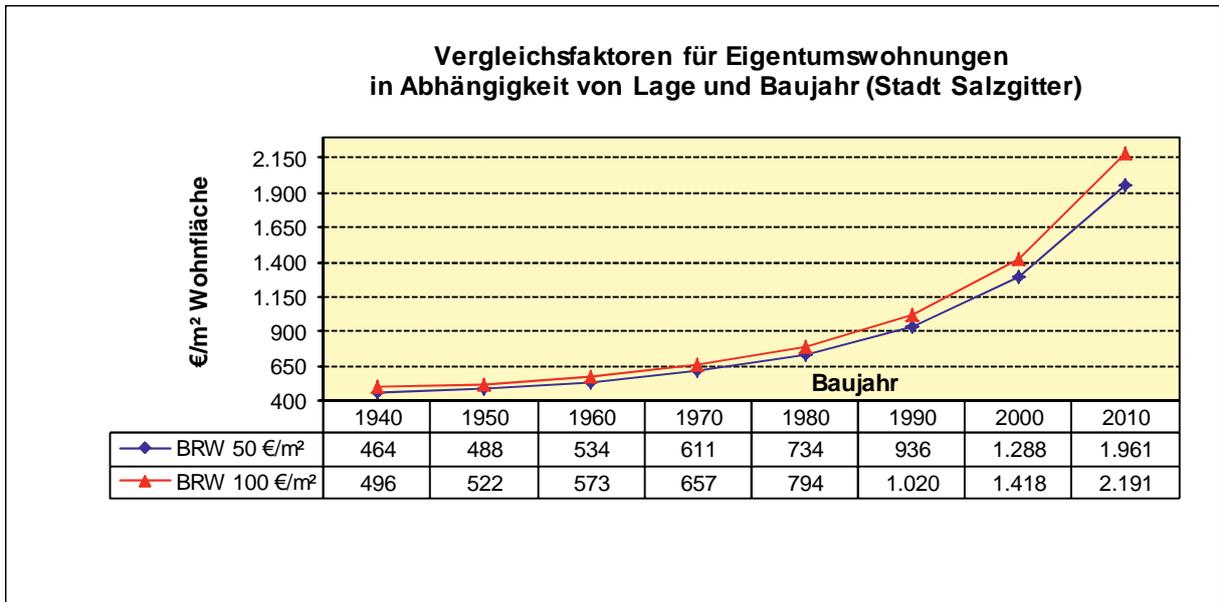
Abhängigkeit vom Miteigentumsanteil



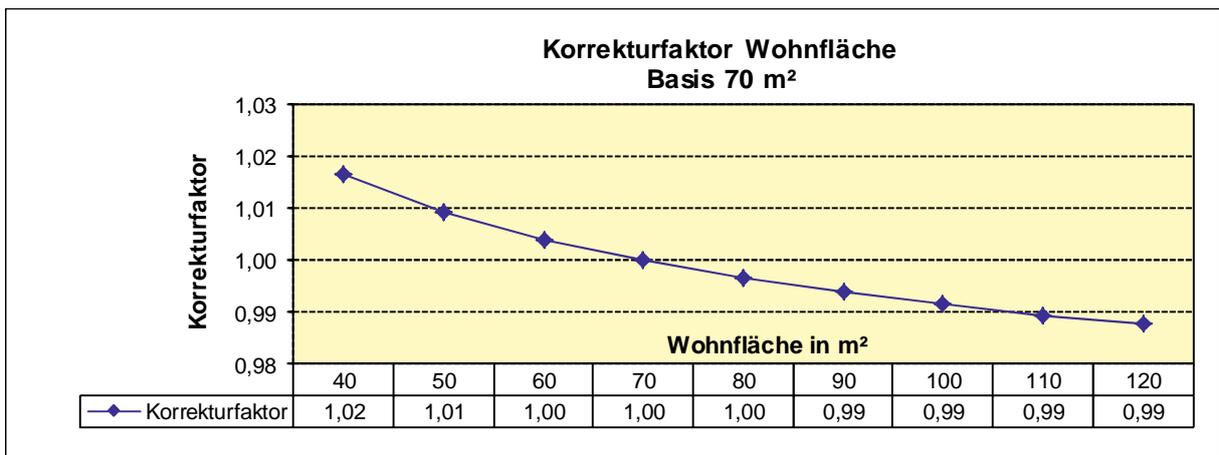
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Stadt Salzgitter

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



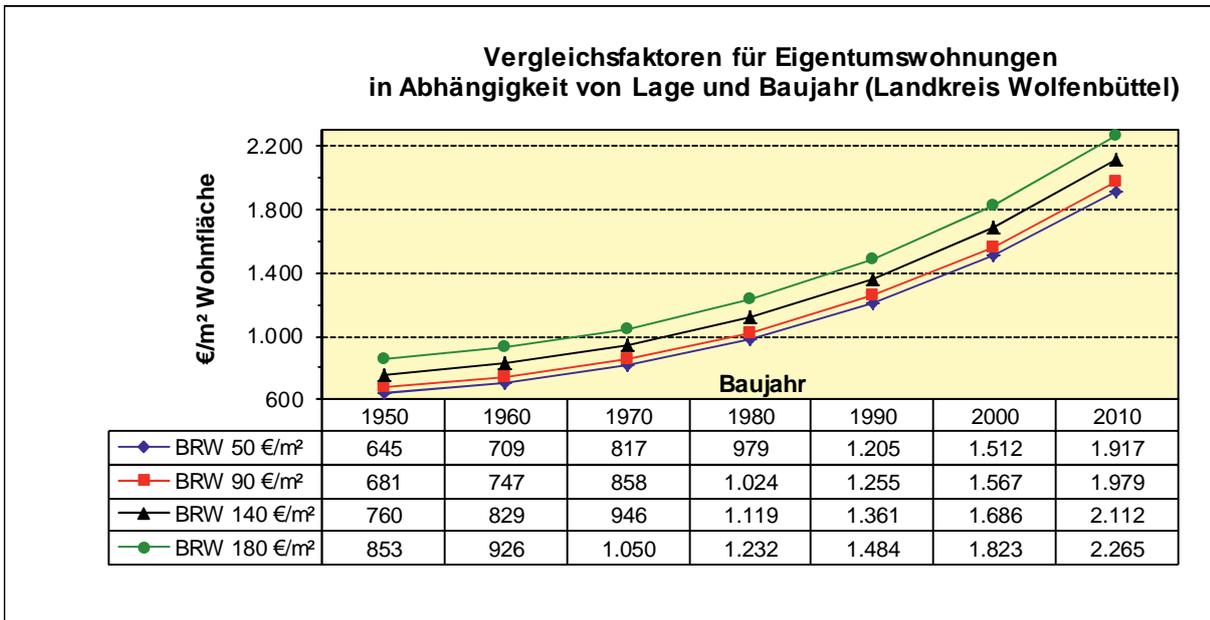
Abhängigkeit von der Wohnfläche



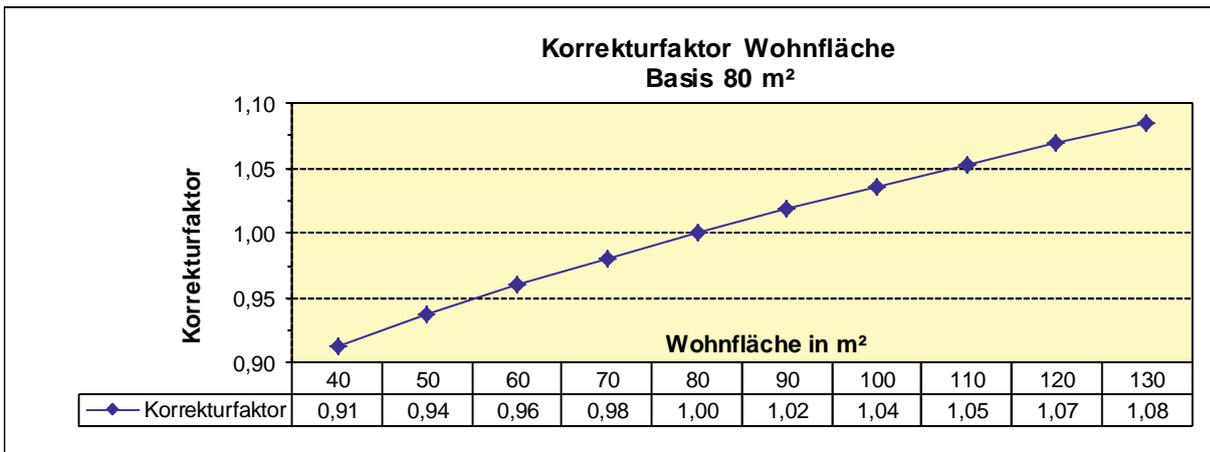
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Wolfenbüttel

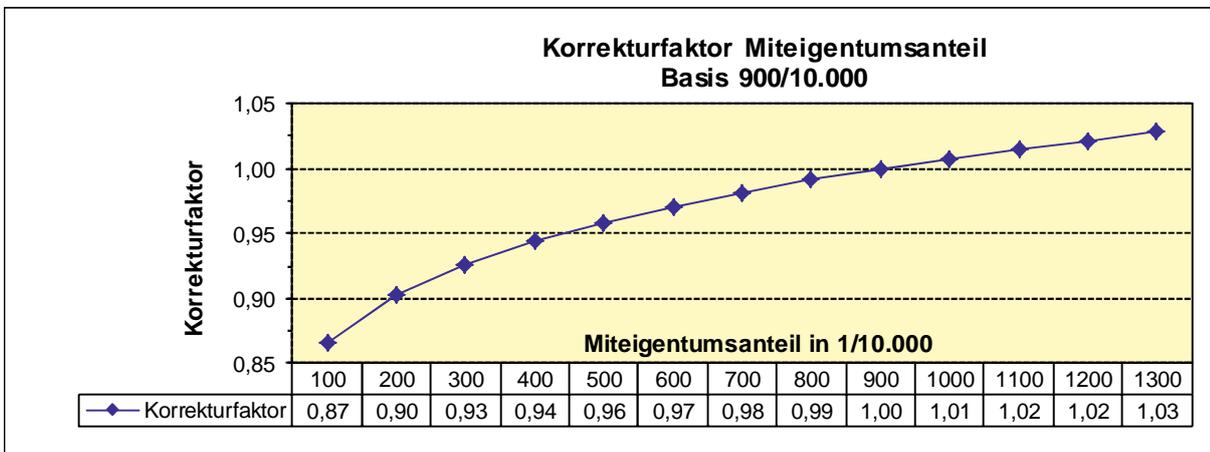
Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



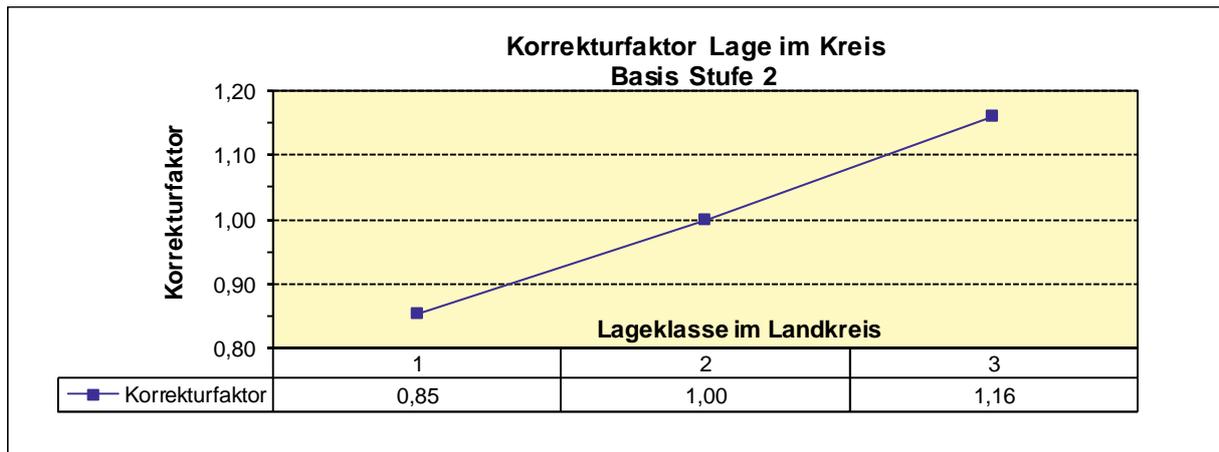
Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit vom Miteigentumsanteil



Abhängigkeit von der Lage im Kreis



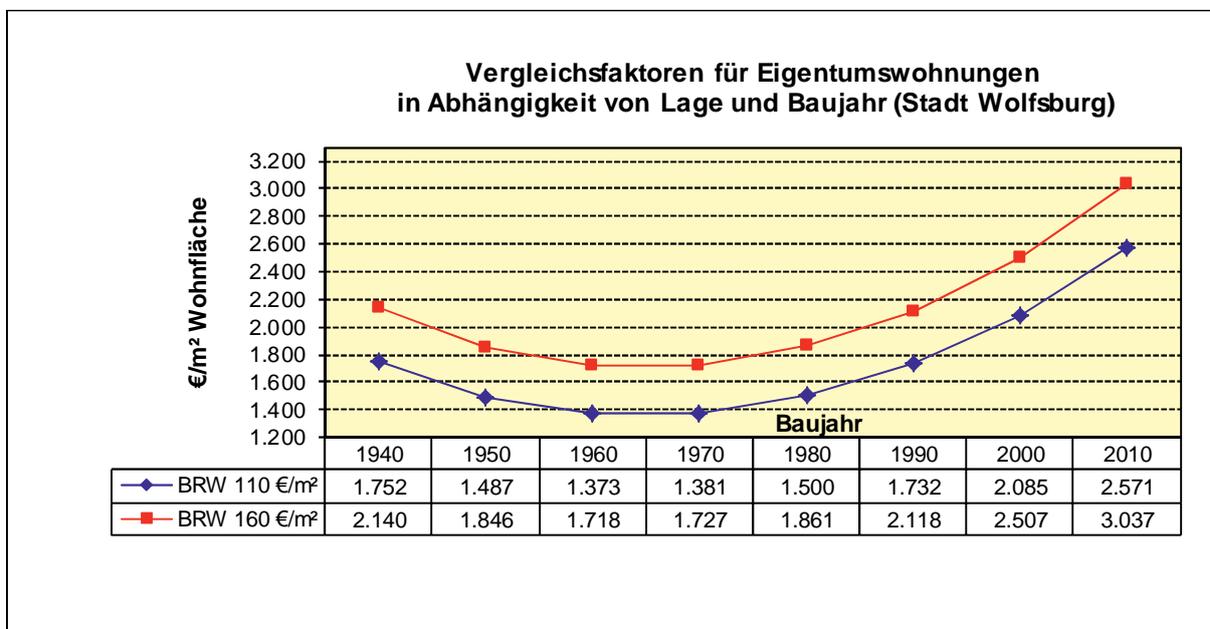
Lageklassen im Landkreis

- 1 restlicher Landkreis Wolfenbüttel
- 2 Randlage Wolfenbüttel, Sickte, Hötzum, Cremlingen, Weddel und Schandelah
- 3 Stadt Wolfenbüttel

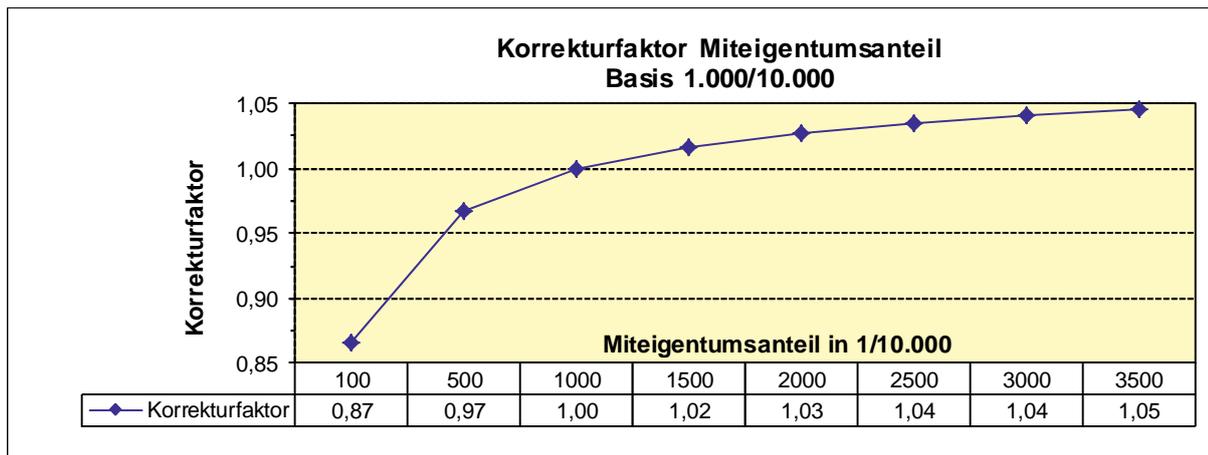
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Stadt Wolfsburg

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



Abhängigkeit vom Miteigentumsanteil



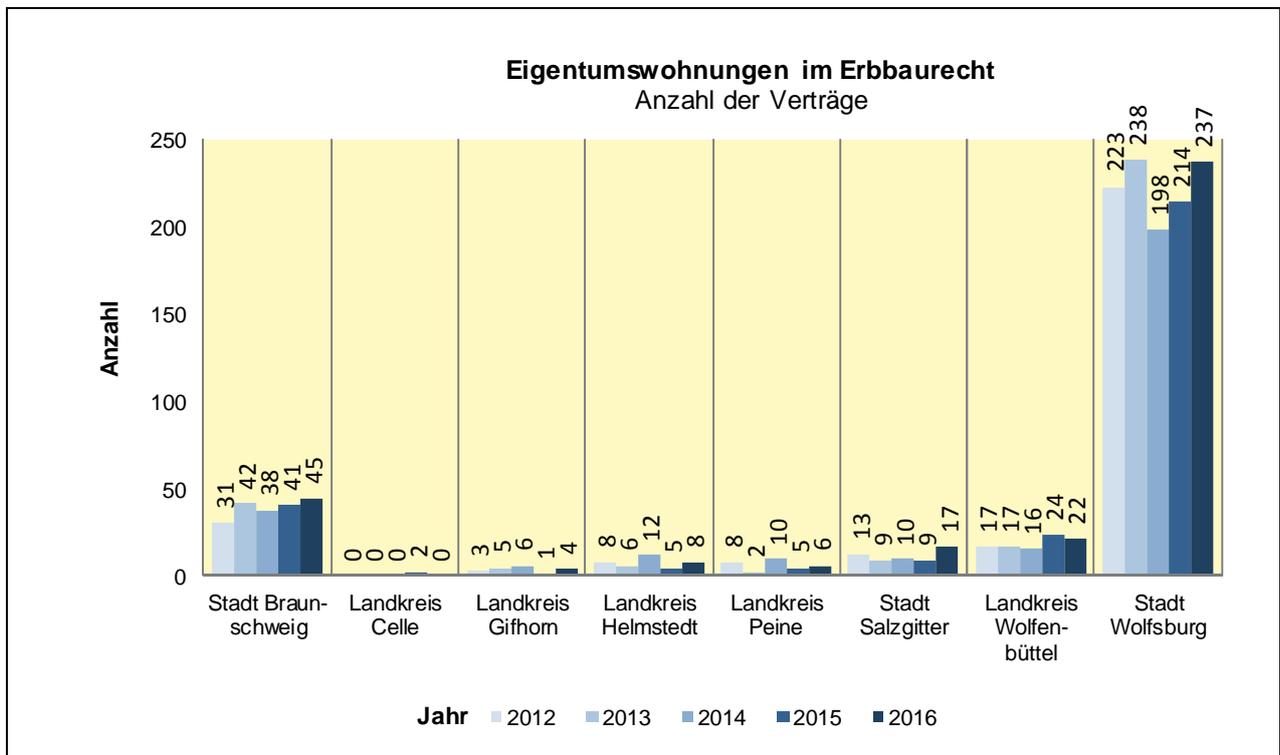
Anwendungsbeispiel:

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

Anwendungsbeispiel für die Stadt Braunschweig:	
Bodenrichtwert: 200 €/m ²	Baujahr: 1960
Wohnfläche: 90 m ²	Miteigentumsanteil: 1.500/10.000
Vergleichsfaktor (Tabelle)	1.587 €/m ²
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,04
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Korrekturfaktor für Miteigentumsanteil	1,03
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Vergleichswert =	
Vergleichsfaktor x Korrekturfaktor	1.587 €/m ² x 1,04 x 1,03 = 1.700 €/m ²
Wert der Eigentumswohnung =	
Vergleichswert x Wohnfläche	1.700 €/m ² x 90 m ² = rd. 153.000 €

9.4.4 Erbbaurechte

Im Berichtszeitraum wurden im gesamten Gebiet 339 Kaufverträge und im Vorjahr 301 Kaufverträge von Eigentumswohnungen im Erbbaurecht registriert. Das entspricht einer Steigerung von 13%.



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.

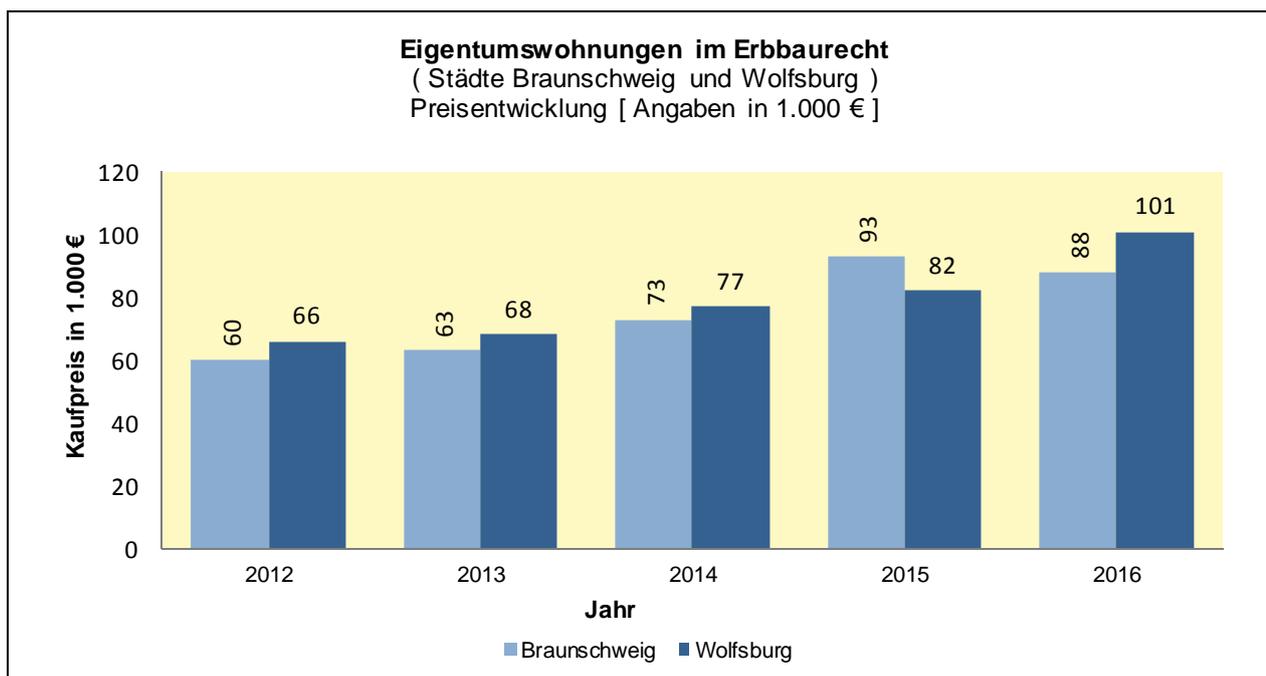
Die **durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise** beinhalten **nicht** den anteiligen Bodenwert (**Erbbau**) im Unterschied zu den Tabellen unter 9.4.1. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2016
für Eigentumswohnungen im Erbbaurecht in der Stadt Wolfsburg**

Stadt Wolfsburg					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr 1946 bis 1969	133 (65)	1961 (1961)	67 (66)	1.566 (1.411)	104.000 (93.000)
Baujahr 1970 bis 2010	86 (85)	1977 (1978)	85 (76)	1.279 (1.234)	98.000 (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 Rotertragsfaktoren

9.4.5.1 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Zinssatz identisch, der sich bei rein betriebswirtschaftlicher Betrachtung und unter Abschätzung des Investitionsrisikos ergeben würde. Bei dem Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Modellwert.

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der durch den Gutachterausschuss abgeleitete Liegenschaftszinssatz unter Zugrundelegung der bei der Ableitung verwendeten Parameter einzusetzen. Die Parameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Eigentumswohnungen sind wie folgt:

1. Roherträge
Roherträge sind die tatsächlich erzielten Erträge. Sie sind auf Marktüblichkeit zu überprüfen und bei Abweichungen auf die langfristig zu erzielenden anzupassen.
2. Bewirtschaftungskosten
 - a. Verwaltungskosten:
 - 335 Euro je Eigentumswohnung
 - 37 Euro je Garage bzw. Stellplatz
 - b. Instandhaltungskosten
 - 11 Euro je m² Wohn- / Nutzfläche
 - 83 Euro je Garage
 - c. Mietausfallwagnis
 - 2 % vom Jahresrohertrag

Hinweis:

Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2015. Für abweichende Wertermittlungsstichtage sind sie über den jeweiligen Verbraucherpreisindex (jeweils Stand Oktober) zu modifizieren.

www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen

3. Gesamtnutzungsdauer
Die Gesamtnutzungsdauer für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern ist einheitlich mit 70 Jahren anzusetzen.
4. Restnutzungsdauer
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie unter Berücksichtigung von Modernisierungen angesetzt.

Merkmal	Stadt Braunschweig
Anzahl der Erwerbsvorgänge	87
Auswertejahre	2012 - 2016
Durchschnitt	2014
Lage (Bodenrichtwert)	120 - 380 €/m ²
Durchschnitt	170 €/m ²
Größe der Wohnung: Wohnfläche	20 m ² -165 m ²
Durchschnitt	60 m ²
Baujahr	1870 - 1997
Durchschnitt	1948
monatliche Nettokaltmiete:	4,30 - 12,30 €/m ²
Durchschnitt	6,25 €/m ²

Auf Grund von Kaufpreisanalysen ergeben sich folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze:

Stadt / Landkreis		2014	2015	2016
Stadt Braunschweig	Liegenschaftszins	3,1 %	2,1 %	2,8 %
	Vertrauensbereich	2,7 - 3,5	1,9 - 2,3	2,6 - 3,0
	Spanne			0,2 - 10,2
Stadt Wolfenbüttel	Liegenschaftszins	5,0 %	5,1 %	*
	Vertrauensbereich	4,8 - 5,3	4,9 - 5,4	
	Spanne			
Stadt Wolfsburg	Liegenschaftszins	*	3,8 %	*
	Vertrauensbereich		3,5 - 4,2	
	Spanne			

* keine Daten ermittelt

9.4.5.2 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.

Stadt Braunschweig

Der Kaufpreisanalyse für den Bereich der **Stadt Braunschweig** liegen im Zeitraum 2012 - 2016 Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Lage (Bodenrichtwert)	120 €/m ² - 380 €/m ²	160 €/m ²
Restnutzungsdauer	19 – 61 Jahre	30 Jahre
Größe der Wohnung (Wohnfläche)	21 - 165 m ²	62 m ²
monatliche Nettokaltmiete	4,30 - 12,30 €/m ²	6,25 €/m ²

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

Stadt / Landkreis		2013	2014	2015	2016
Stadt Braunschweig	Rohertragsfaktor	15,8	16,5	17,0	15,2
	Vertrauensbereich	14,3 - 17,4	15,5 - 17,6	16,0 - 17,9	14,4 - 16,0
	Anzahl	54	70	95	86
	Spanne	4,2 - 26,2	4,2 - 29,7	4,2 - 29,7	7,1 - 28,6

Abweichende Merkmale des Objektes von den durchschnittlichen Eigenschaften führen zu Veränderungen des Rohertragsfaktors. Die Tendenz zeigt bei veränderter Wohnfläche für kleinere Wohnungen bis zu zwei Punkte nach unten und für größere (>100 m²) in der gleichen Größenordnung nach oben. Extrem niedrig ist der Rohertragsfaktor bei Wohnungsgrößen unter 40 m².

Hinsichtlich der Lagequalität ist keine eindeutige Tendenz erkennbar. So ist der Rohertragsfaktor 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 Rohertragsfaktor gehandelt (Größenordnung wie oben).

Stadt Wolfenbüttel

Der Kaufpreisanalyse für den Bereich der **Stadt Wolfenbüttel** liegen im Zeitraum 2012 - 2016 Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m ² - 185 €/m ²	130 €/m ²
Baujahr	1900 - 1998	1970
Größe der Wohnung (Wohnfläche)	30 - 110 m ²	67 m ²
monatliche Nettokaltmiete	2,90 - 7,80 €/m ²	5,55 €/m ²

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

Stadt / Landkreis		2013	2014	2015	2016
Stadt Wolfenbüttel	Rohertragsfaktor	14,5	13,3	12,9	13,3
	Vertrauensbereich	12,9 - 15,1	12,3 - 14,4	12,0 - 13,8	12,5 - 14,1
	Anzahl	30	45	59	69
	Spanne	7,2 - 26,9	6,7 - 22,4	6,8 - 22,4	6,5 - 22,1

Stadt Wolfsburg

Der Kaufpreisanalyse für den Bereich der **Stadt Wolfsburg** liegen im Zeitraum 2012 - 2016 Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Lage (Bodenrichtwert)	95 €/m ² - 190 €/m ²	145 €/m ²
Baujahr	1940 - 2006	1988
Größe der Wohnung (Wohnfläche)	35 - 130 m ²	74 m ²
monatliche Nettokaltmiete	3,05 - 15,80 €/m ²	7,40 €/m ²

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

Stadt / Landkreis		2013	2014	2015	2016
Stadt Wolfsburg	Rohertragsfaktor	*	15,7	17,7	18,7
	Vertrauensbereich		13,2 - 18,2	15,8 - 19,5	17,0 - 20,5
	Anzahl		23	30	26
	Spanne		6,0 - 32,9	6,0 - 32,9	9,4 - 32,2

* keine Daten ermittelt

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 worden.

Landkreis, Stadt	Objekt (Anzahl)	Kaufpreise [in €]	Mittelwert [in €]
Stadt Braunschweig	PKW-Einstellplatz (7)	4.500 - 5.750	4.700
	PKW-Einstellplatz (Neubau) (5)	10.000 - 12.000	10.400
	Garage (74)	3.000 - 22.500	8.600
	Garage (Neubau) (7)	5.000 - 15.000	12.800
	Einstellplatz Tiefgarage (27)	3.500 - 25.000	10.700
	Einstellplatz Tiefgarage (Neubau) (105)	12.000 - 24.000	16.900
Landkreis Celle	PKW-Einstellplatz (0)	-	-
	Garage (10)	3.000 - 10.100	6.500
	Einstellplatz Tiefgarage (15)	2.000 - 15.000	5.800
	Einstellplatz Tiefgarage (Neubau) (11)	17.000 - 21.500	19.000
Landkreis Gifhorn	PKW-Einstellplatz (Neubau) (17)	5.000 - 10.000	7.900
	Garage (Neubau) (31)	12.500 - 14.000	13.400
	Einstellplatz Tiefgarage (Neubau) (15)	18.000 - 29.500	23.400
Landkreis Helmstedt	PKW-Einstellplatz (0)	-	-
	Garage (15)	2.500 - 10.000	5.500
	Einstellplatz Tiefgarage (0)	-	-
Landkreis Peine	PKW-Einstellplatz (3)	*	*
	Garage (24)	2.000 - 8.000	4.600
	Garage (Neubau) (10)	10.000 - 15.000	12.500
	Einstellplatz Tiefgarage (3)	*	*
Stadt Salzgitter	PKW-Einstellplatz (5)	1.700 - 6.500	3.000
	Garage (66)	1.900 - 12.900	7.200
	Einstellplatz Tiefgarage (2)	*	*
Landkreis Wolfenbüttel	PKW-Einstellplatz (4)	8.500 - 8.500	8.500
	Garage (27)	1.200 - 15.000	6.700
	Einstellplatz Tiefgarage (23)	5.000 - 15.000	8.200
Stadt Wolfsburg	PKW-Einstellplatz (Neubau) (10)	8.000 - 9.500	8.200
	Garage (6)	5.000 - 7.500	6.700
	Einstellplatz Tiefgarage (19)	1.300 - 4.500	2.800
	Einstellplatz Tiefgarage (Neubau) (84)	12.000 - 32.500	17.200

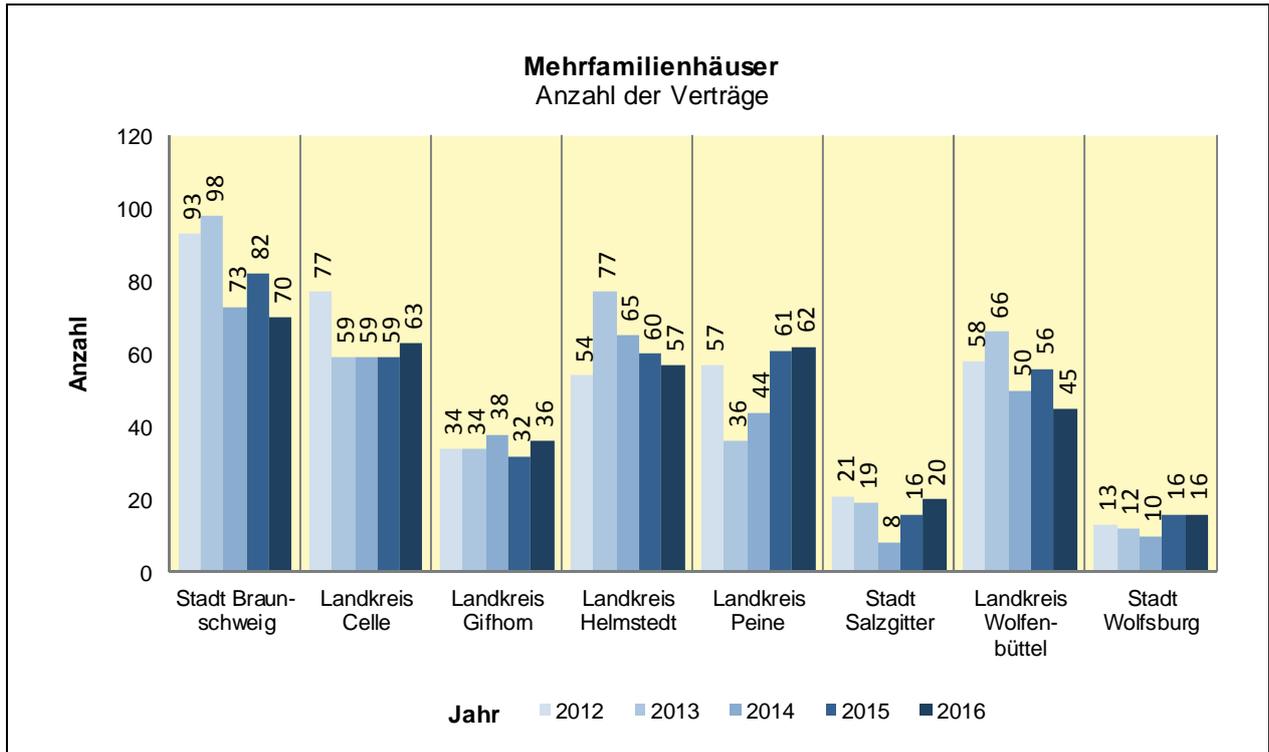
* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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 2016 sind im Berichtsgebiet 369 (382) Mehrfamilienhäuser verkauft worden. Damit sind die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr um 3,4 % gefallen. Im Verhältnis zum gesamten bebauten Grundstücksmarkt stellt die Anzahl der Verkäufe der Mehrfamilienhäuser nur einen geringen Prozentsatz von ca. 5 % dar.



9.6.2 Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren

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

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

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

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

Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem

Zinssatz identisch, der sich bei rein betriebswirtschaftlicher Betrachtung und unter Abschätzung des Investitionsrisikos ergeben würde. Bei dem Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Modellwert.

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der durch den Gutachterausschuss abgeleitete Liegenschaftszinssatz unter Zugrundelegung der bei der Ableitung verwendeten Parameter einzusetzen. Die Parameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser sind wie folgt:

1. Roherträge
Roherträge sind die tatsächlich erzielten Erträge. Sie sind auf Marktüblichkeit zu überprüfen und bei Abweichungen auf die langfristig anzupassen.
2. Bewirtschaftungskosten
 - a. Verwaltungskosten:
 - 280 Euro je Wohnung
 - 37 Euro je Garage bzw. Stellplatz
 - b. Instandhaltungskosten
 - 11 Euro je m² Wohn-/ Nutzfläche
 - 83 Euro je Garage
 - c. Mietausfallwagnis
 - 2 % vom Jahresrohertrag

Hinweis:

Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2015. Für abweichende Wertermittlungstichtage sind sie über den jeweiligen Verbraucherpreisindex (jeweils Stand Oktober) zu modifizieren.

www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen

3. Gesamtnutzungsdauer
Die Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser ist in Niedersachsen einheitlich mit 70 Jahren anzusetzen.
4. Restnutzungsdauer
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie unter Berücksichtigung von Modernisierungen angesetzt.

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		
Merkmal	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 **Rohertragsfaktor**. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

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

9.6.2.1 Liegenschaftszinssätze

Stadt Braunschweig

Der Analyse für den Bereich der **Stadt Braunschweig** liegen im Zeitraum 2012 - 2016 Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2012 - 2016	2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	56	
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 360 €/m ²	170 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	150 m ² - 1.750 m ²	541 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	12 Jahre - 66 Jahre	33 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	3,90 €/m ² - 11,10 €/m ²	5,95 €/m ²
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	2014	2015	2016
Stadt Braunschweig	Liegenschaftszins Baujahr <1945	4,3 %	4,3 %	3,9 %
	Vertrauensbereich	4,2 - 4,4	3,9 - 4,7	3,6 - 4,3
	Anzahl	51	56	56

Stadt / Landkreis	Mehrfamilienhäuser	2014	2015	2016
Stadt Braunschweig	Liegenschaftszins Baujahr >=1945	5,8 %	4,7 %	4,0 %
	Vertrauensbereich	5,6 - 6,0	4,2 - 5,2	3,6 - 4,4
	Anzahl	24	21	18

Landkreis Celle

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

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2012 - 2016	2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	19	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 130 €/m ²	85 €/m ²
Wohnfläche	175 m ² - 820 m ²	375 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	11 Jahre - 52 Jahre	29 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	3,65 €/m ² - 6,90 €/m ²	5,15 €/m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 9	5

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	2014	2015	2016
Landkreis Celle	Liegenschaftszinssatz	6,5 %	6,7 %	6,1 %
	Vertrauensbereich	4,7 - 8,4	5,0 - 8,5	4,3 - 7,9
	Anzahl	39	42	19

Landkreis Gifhorn

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

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2012 - 2016	2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	27	
Lage (Bodenrichtwert)	6 €/m ² - 150 €/m ²	85 €/m ²
Wohnfläche	190 m ² - 3.700 m ²	550 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	16 Jahre - 57 Jahre	39 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	3,45 €/m ² - 6,75 €/m ²	5,10 €/m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 37	7

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	2014	2015	2016
Landkreis Gifhorn	Liegenschaftszinssatz	6,0 %	6,0 %	5,1 %
	Vertrauensbereich	4,2 - 7,9	4,3 - 7,8	3,3 - 6,9
	Anzahl	32	39	27

Landkreis Helmstedt

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

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2012 - 2016	2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	34	
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² - 90 €/m ²	60 €/m ²
Wohnfläche	160 m ² - 2900 m ²	430 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	11 Jahre - 36 Jahre	23 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	1,80 €/m ² - 5,95 €/m ²	4,00 €/m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 34	6

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	2014	2015	2016
Landkreis Helmstedt	Liegenschaftszinssatz	7,3 %	7,3 %	8,8 %
	Vertrauensbereich	5,6 - 9,1	5,6 - 9,1	7,1 - 10,5
	Anzahl	47	43	34

Landkreis Peine

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

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2013 - 2016	2015
Anzahl der Erwerbsvorgänge	32	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² - 120 €/m ²	65 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	170 m ² - 1.150 m ²	395 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	13 Jahre - 51 Jahre	27 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	2,15 €/m ² - 6,70 €/m ²	4,70 €/m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 20	6

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	2014	2015	2016
Landkreis Peine	Liegenschaftszinssatz	5,3 %	5,6 %	4,5 %
	Vertrauensbereich	3,1 - 7,4	4,7 - 6,4	4,0 - 5,0
	Anzahl	25	27	32

Stadt Salzgitter

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

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2014 - 2016	2015
Anzahl der Erwerbsvorgänge	12	
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 210 €/m ²	80 €/m ²
Wohnfläche	170 m ² - 2.450 m ²	940 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre - 46 Jahre	26 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	2,80 €/m ² - 7,40 €/m ²	5,00 €/m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 36	14

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	2014	2015	2016
Stadt Salzgitter	Liegenschaftszinssatz	*	5,7 %	6,2 %
	Vertrauensbereich		3,7 - 7,6	4,3 - 8,1
	Anzahl		7	12

* 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	2012 - 2016	2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	66	
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 185 €/m ²	100 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil ≤ 20%)	100 m ² - 980 m ²	415 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 44 Jahre	24 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	3,00 €/m ² - 8,90 €/m ²	5,10 €/m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 24	7

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 ge- nutzte Wohn- und Geschäftshäuser	2014	2015	2016
Stadt Wolfenbüttel, Weddel, Cremlingen, Hötzum und Sickinge	Liegenschaftszins	7,2 %	6,9 %	6,1 %
	Vertrauensbereich	6,4 - 8,0	6,1 - 7,3	5,2 - 6,9
	Anzahl	42	38	43
Landkreis Wolfenbüttel	Liegenschaftszins	8,9 %	8,7 %	7,3 %
	Vertrauensbereich	7,6 - 10,2	7,6 - 9,8	6,6 - 8,0
	Anzahl	21	19	23

Stadt Wolfsburg

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

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2012- 2016	2013
Anzahl der Erwerbsvorgänge	15	
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m ² - 155 €/m ²	120 €/m ²
Wohnfläche + Nutzfläche	170 m ² - 530 m ²	305 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	13 Jahre - 52 Jahre	29 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	4,00 €/m ² - 9,60 €/m ²	6,20 €/m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 9	5

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	2014	2015	2016
Stadt Wolfsburg	Liegenschaftzinssatz	5,3 %	5,3 %	4,4 %
	Vertrauensbereich	3,4 - 7,2	3,4 - 7,2	2,5 - 6,4
	Anzahl	19	20	15

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.

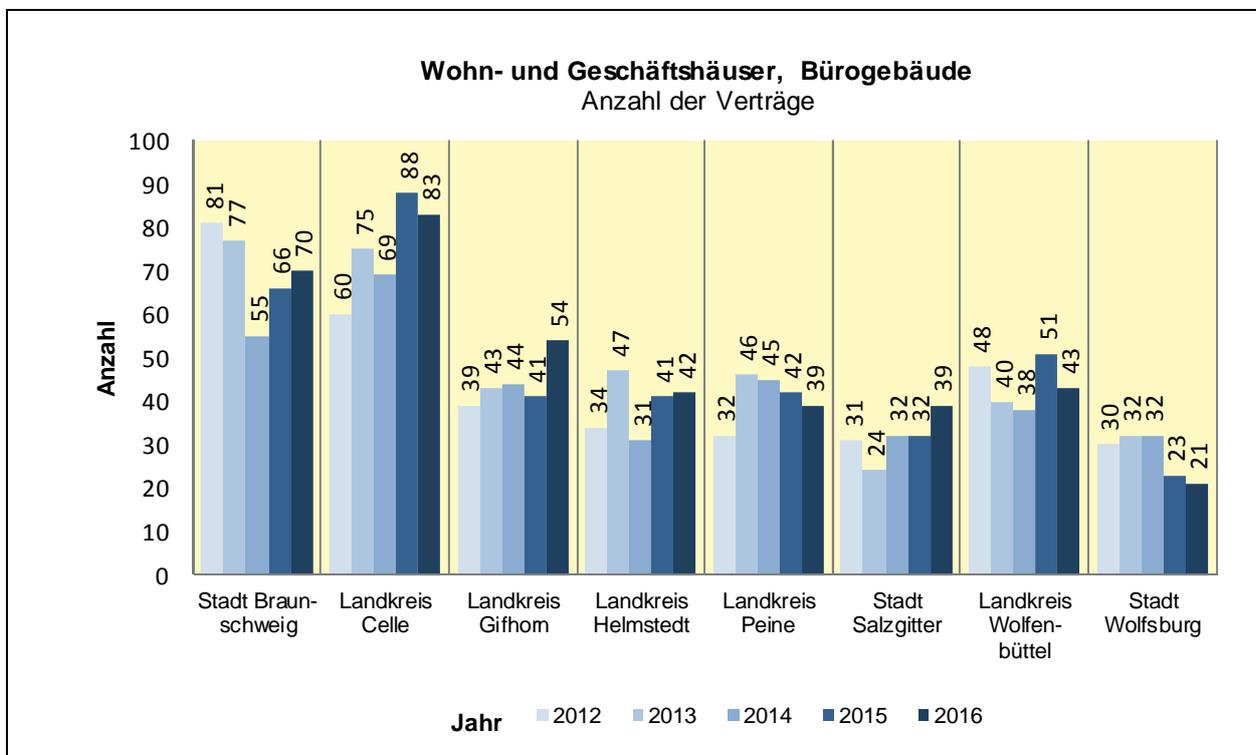
Die Ermittlung der Rothertragsfaktoren erfolgte über die Bildung des einfachen arithmetischen Mittels mit den gleichen Stichproben wie bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze auf den vorherigen Seiten.

Stadt / Landkreis		2014	2015	2016
Stadt Braunschweig	Rothertragsfaktor Baujahr <1945	13,1	14,0	14,6
	Vertrauensbereich	12,4 - 13,9	13,2 - 14,8	13,8 - 15,3
	Anzahl	51	56	56
	Rothertragsfaktor Baujahr >=1945	12,1	14,0	14,8
	Vertrauensbereich	11,3 - 13,0	12,8 - 15,3	13,5 - 16,1
	Anzahl	24	21	18
Landkreis Celle	Rothertragsfaktor	9,9	10,1	10,5
	Vertrauensbereich	9,3 - 10,5	8,4 - 11,9	8,7 - 12,4
	Anzahl	42	46	19
Landkreis Gifhorn	Rothertragsfaktor	12,1	12,0	13,3
	Vertrauensbereich	10,3 - 13,8	10,3 - 13,8	11,5 - 15,0
	Anzahl	32	40	27
Landkreis Helmstedt	Rothertragsfaktor	7,4	7,5	7,2
	Vertrauensbereich	5,6 - 9,1	5,8 - 9,2	5,5 - 9,0
	Anzahl	25	52	34
Landkreis Peine	Rothertragsfaktor	9,6	10,2	9,5
	Vertrauensbereich	8,6 - 10,7	9,3 - 11,1	8,4 - 10,7
	Anzahl	25	33	23
Stadt Salzgitter	Rothertragsfaktor	*	10,6	9,9
	Vertrauensbereich		8,6 - 12,6	8,4 - 11,3
	Anzahl		7	12
Stadt Wolfenbüttel, Weddel, Cremlingen, Hötzum und Sickinge	Rothertragsfaktor	10,5	10,2	10,7
	Vertrauensbereich	9,8 - 11,2	9,4 - 10,9	9,9 - 11,6
	Anzahl	42	42	43
Landkreis Wolfenbüttel	Rothertragsfaktor	9,4	9,4	8,5
	Vertrauensbereich	7,4 - 11,4	7,7 - 11,1	7,8 - 9,2
	Anzahl	21	25	23
Stadt Wolfsburg	Rothertragsfaktor	13,1	13,0	14,0
	Vertrauensbereich	11,3 - 14,9	11,2 - 14,8	12,2 - 15,6
	Anzahl	21	20	15

* keine Daten ermittelt

9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

Im Jahr 2016 sind im Berichtsgebiet 391 (384) Wohn- und Geschäftshäuser und Bürogebäude verkauft worden. Damit sind die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr um 1,8 % 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 Rotertragsfaktoren

Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Zinssatz identisch, der sich bei rein betriebswirtschaftlicher Betrachtung und unter Abschätzung des Investitionsrisikos ergeben würde. Bei dem Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Modellwert.

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der durch den Gutachterausschuss abgeleitete Liegenschaftszinssatz unter Zugrundelegung der bei der Ableitung verwendeten Parameter einzusetzen. Die Parameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Wohn- und Geschäftshäusern, Bürogebäuden sind wie folgt:

1. Roterträge

Roterträge sind die tatsächlich erzielten Erträge. Sie sind auf Marktüblichkeit zu überprüfen und bei Abweichungen auf die langfristig anzupassen.

2. Bewirtschaftungskosten

- a. Verwaltungskosten:
 - 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages
- b. Instandhaltungskosten
 - 100% von 280 Euro (siehe Wohnnutzung) für Büros, Praxen und Geschäfte
 - 50 % von 280 Euro für SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen
 - 30 % von 280 Euro für Lager-, Logistik- und Produktionshallen
- c. Mietausfallwagnis
 - 4 % vom Jahresrohertrag

Hinweis:

Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2015. Für abweichende Wertermittlungstichtage sind sie über den jeweiligen Verbraucherpreisindex (jeweils Stand Oktober) zu modifizieren.

www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen

3. Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer für Wohn- und Geschäftshäuser ist in Niedersachsen einheitlich mit 70 Jahren anzusetzen.

4. Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie unter Berücksichtigung von Modernisierungen angesetzt.

Für Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude und gewerblich genutzte Objekte sind folgende Liegenschaftszinsen ermittelt worden.

Stadt / Landkreis	Gewerblich genutzte Objekte, Wohn- und Geschäftshäuser	2014	2015	2016
Stadt Braunschweig	Liegenschaftszins	7,2 %	6,9 %	5,6 %
	Vertrauensbereich	6,8 - 7,5	6,5 - 7,2	4,9 - 6,3
Landkreis Celle	Liegenschaftszins	*	8,0	5,4 %
	Vertrauensbereich		*	3,2 - 7,5
Landkreis Gifhorn	Liegenschaftszins	*	7,0	5,6 %
	Vertrauensbereich		*	3,8 - 7,5
Landkreis Helmstedt	Liegenschaftszins	*	8,6	7,3 %
	Vertrauensbereich		*	4,9 - 9,6
Landkreis Peine	Liegenschaftszins	9,2	7,0	7,7 %
	Vertrauensbereich	7,8 - 10,5	5,8 - 7,4	6,1 - 9,4
Stadt Salzgitter	Liegenschaftszins	*	*	7,1 %
	Vertrauensbereich			5,3 - 8,9
Landkreis Wolfenbüttel	Liegenschaftszins	8,4 %	7,4 %	6,8 %
	Vertrauensbereich	7,7 - 9,0	6,4 - 8,4	5,9 - 7,8
Stadt Wolfsburg	Liegenschaftszins	*	7,9 %	7,2 %
	Vertrauensbereich		6,1 - 9,7	5,4 - 9,0

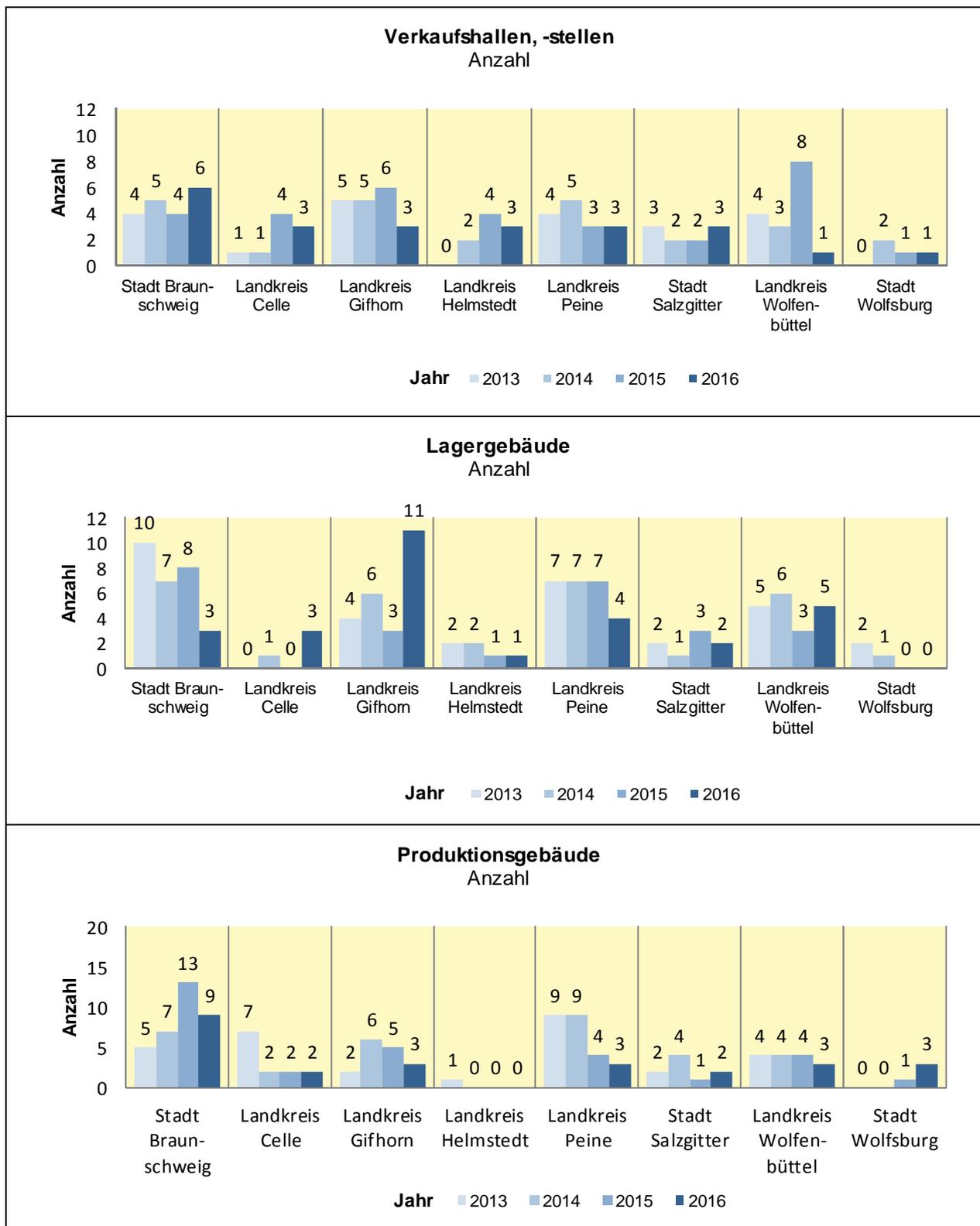
* keine Daten ermittelt

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

Stadt / Landkreis	Gewerblich genutzte Objekte, Wohn- und Geschäftshäuser	2014	2015	2016
Stadt Braunschweig	Rohertagsfaktoren	11,4	11,4	12,4
	Vertrauensbereich	10,6 - 12,1	10,8 - 12,1	11,3 - 13,5
Landkreis Celle	Rohertagsfaktoren	*	9,7	10,4
	Vertrauensbereich		*	8,5 - 12,5
Landkreis Gifhorn	Rohertagsfaktoren	*	10,6	12,8
	Vertrauensbereich		*	11,0 - 14,6
Landkreis Helmstedt	Rohertagsfaktoren	*	7,8	9,0
	Vertrauensbereich		*	7,0 - 11,0
Landkreis Peine	Rohertagsfaktoren	9,2	9,5	10,0
	Vertrauensbereich	7,8 - 10,5	8,4 - 10,7	8,5 - 11,6
Stadt Salzgitter	Rohertagsfaktoren	*	*	9,5
	Vertrauensbereich		*	7,6 - 11,3
Landkreis Wolfenbüttel	Rohertagsfaktoren	10,1	10,1	10,7
	Vertrauensbereich	8,7 - 11,5	9,0 - 11,2	9,4 - 12,0
Stadt Wolfsburg	Rohertagsfaktoren	*	9,9	11,6
	Vertrauensbereich		8,1 - 11,8	9,8 - 13,3

* keine Daten ermittelt

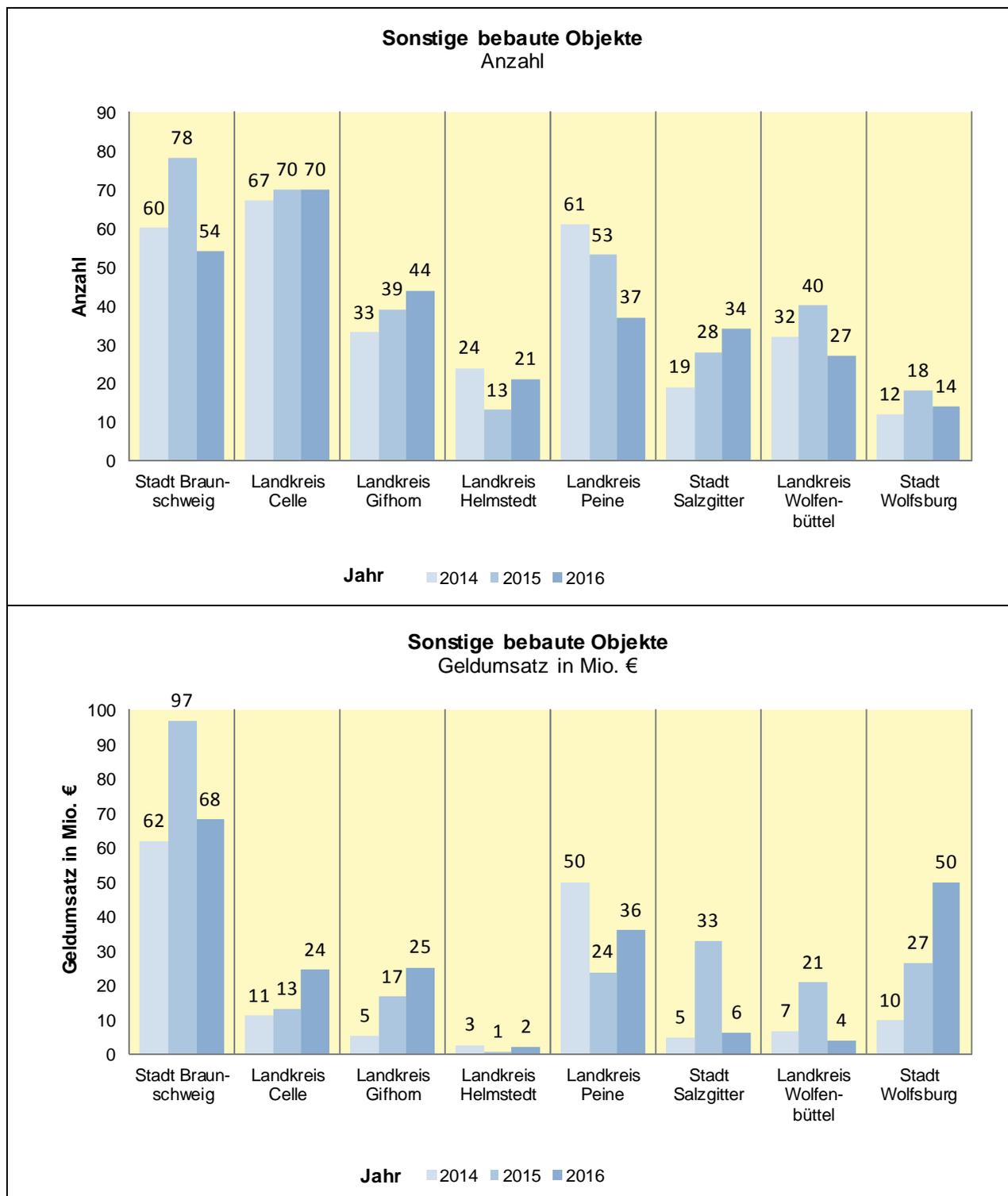
9.8 Verkaufshallen, -stellen, Lager- und Produktionsgebäude



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.

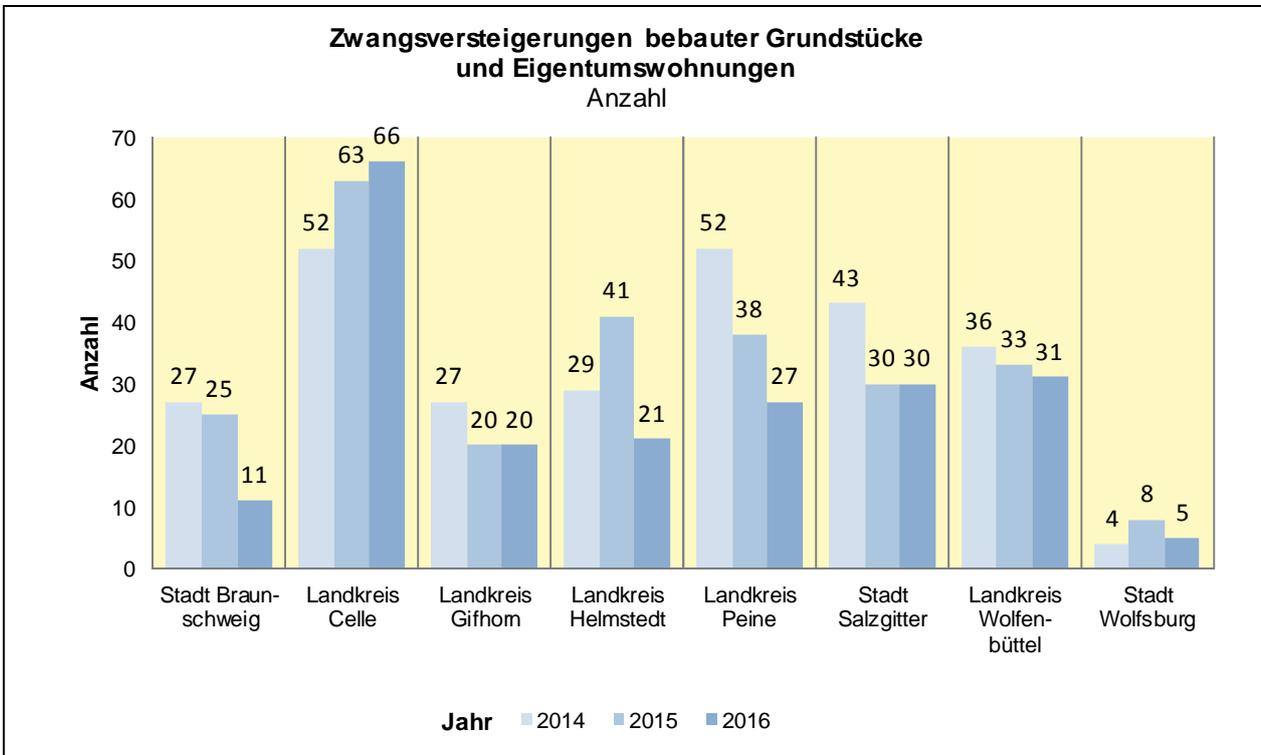
9.9 Sonstige bebaute Objekte

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 211 (258) 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 des Landkreises Celle zu verzeichnen.

10 Mieten, Pachten

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

Dem Gutachterausschuss liegen Mietangaben aus 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
- * 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.

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.

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.

Wohnlage

In den Tabellen 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 Braunschweig

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt für den Bereich der Stadt Braunschweig keine eigenen Mietpreisübersichten. Es wird an dieser Stelle auf den „Mietspiegel von Braunschweig 2016“ der Stadt Braunschweig (Stand Mai 2016)⁹ verwiesen.

⁹ www.braunschweig.de

Landkreis Celle

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

Nettokaltmiete in €/m² (Spanne) Bestandsmieten				
Wohnlage	Wohnfläche (m²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	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

Nettokaltmiete in €/m² (Spanne) Neuvermietungen ab 01.01.2015				
Wohnlage	Wohnfläche (m²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	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 10,50

Landkreis Gifhorn

Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne) für den Bereich der Stadt Gifhorn Bestandsmieten				
Wohnlage	Wohnfläche (m ²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	4,00 bis 5,40	3,70 bis 5,50	3,50 bis 5,50	3,50 bis 4,80
mittel	4,50 bis 6,40	3,60 bis 6,00	4,00 bis 6,30	4,10 bis 5,30
gut	4,50 bis 13,00	3,70 bis 8,50	4,00 bis 8,50	3,70 bis 8,70

Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne) für den Bereich der Stadt Gifhorn Neuvermietungen ab 01.01.2015				
Wohnlage	Wohnfläche (m ²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	4,40 bis 5,20	4,20 bis 5,50	4,20 bis 5,50	*
mittel	4,50 bis 5,50	4,20 bis 5,50	4,50 bis 5,50	4,10 bis 5,30
gut	4,50 bis 13,00	4,20 bis 8,50	4,40 bis 8,50	4,50 bis 8,70

* keine Daten ermittelt

Für Wohnungen in Spitzenlagen und -ausstattung werden in der Stadt Gifhorn auch bis zu 13,00 €/m² gezahlt.

Die starke Nachfrage nach Wohnraum hat sich im vergangenen Geschäftsjahr beruhigt. Für das nächste Geschäftsjahr ist ein ähnlicher Trend zu vermuten.

Es fehlt preiswerter Sozialwohnungsbau in der Stadt Gifhorn. Hier bleibt ein Nachfrageüberhang bestehen. Das Thema Energieeinsparung bleibt für Wohnraummieten ein Dauerthema.

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 Wohnanlage können die Mietpreise differieren.

Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne) für den Bereich Nordkreis Gifhorn Wittingen, Hankensbüttel, Brome und Wesendorf				
Wohnlage	Wohnfläche (m ²)			
	≤ 60	61 bis 80	81 bis 100	> 100
einfach	3,50 bis 4,50	3,00 bis 4,50	3,00 bis 4,50	*
mittel	4,00 bis 5,00	4,00 bis 5,00	3,50 bis 5,00	3,50 bis 4,50
gut	4,50 bis 6,00	4,50 bis 6,00	4,00 bis 5,50	4,00 bis 5,50
Neuvermietung	6,00 bis 10,00	5,00 bis 8,00	4,50 bis 6,50	4,50 bis 6,50

Nettokaltmiete in €/m ² für den Bereich Südkreis Gifhorn Papenteich, Isenbüttel, Meinersen, Sassenburg und Boldecker Land					
Wohnlage	Wohnfläche (m ²)				
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	81 bis 100	> 100
einfach	*	*	4,30 bis 5,00	4,00 bis 4,80	3,70 bis 4,00
mittel	3,40 bis 10,40	3,10 bis 5,10	4,00 bis 8,50	3,40 bis 8,70	4,50 bis 5,30
gut	*	5,00 bis 7,00	5,00 bis 7,00	4,50 bis 6,50	4,50 bis 6,50
Neuvermietung	4,50 bis 10,40	4,20 bis 8,50	5,10 bis 8,50	4,10 bis 8,70	5,00 bis 6,80

* keine Daten ermittelt

In der Stadt Wittingen: in gehobener Ausstattung auch bis zu 10 €/m² bei 40 bis 60 m² Wohnfläche.

Landkreis Helmstedt

Die Wohnraummieten und die erhöhte Nachfrage nach Wohnungen im nördlichen Bereich des Landkreises 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 stagnierend und Mietwohnungen stehen hier tlw. 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 ² (Spanne) Bestandsmieten				
Wohnlage	Wohnfläche (m ²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	2,00 bis 6,60	2,10 bis 5,90	1,50 bis 5,70	1,80 bis 5,40
mittel	3,80 bis 6,60	3,40 bis 6,60	2,30 bis 5,90	1,90 bis 6,00
gut	6,40 bis 8,00	4,60 bis 8,30	4,30 bis 8,30	3,80 bis 8,30

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 ²					
Bereich	Wohnfläche (m ²)				
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	81 bis 100	> 100
Stadt Helmstedt	3,70 bis 6,50	3,60 bis 6,50	3,50 bis 6,50	3,50 bis 6,50	3,00 bis 6,50
Stadt Königslutter	3,50 bis 6,50	3,70 bis 6,50	3,50 bis 6,50	3,50 bis 6,00	3,00 bis 6,00
Stadt Schöningen	3,50 bis 5,50	3,50 bis 5,50	3,50 bis 5,50	3,30 bis 5,00	3,00 bis 5,00
Gemeinde Lehre	4,00 bis 8,00	4,00 bis 8,50	4,00 bis 8,50	4,00 bis 8,00	4,00 bis 7,50
Gemeinde Velpke	*	3,50 bis 6,00	3,50 bis 6,00	3,50 bis 5,50	3,50 bis 5,00
Gemeinde Grasleben	*	3,50 bis 5,50	3,50 bis 5,50	3,50 bis 5,00	3,30 bis 5,00

* keine Daten ermittelt

Bei Erstvermietungen (Neubau) werden 2- bis 3,- €/m² Wohnfläche mehr erzielt.

Landkreis Peine

Für den Landkreis Peine wird auf dessen „Mietspiegel“ 2017/2018 verwiesen, der gemeinsam vom „Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein 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 €/m² (Spanne) Bestandsmieten				
Wohnlage	Wohnfläche (m²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	3,50 bis 4,40	3,40 bis 4,50	3,70 bis 4,60	3,30 bis 4,50
mittel	4,10 bis 6,30	4,10 bis 6,00	4,10 bis 5,50	3,60 bis 5,50
gut	5,50 bis 7,00	5,40 bis 6,80	5,10 bis 6,20	5,10 bis 6,10

Nettokaltmiete in €/m² (Spanne) Neuvermietungen ab 01.01.2015				
Wohnlage	Wohnfläche (m²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	4,30 bis 4,40	3,40 bis 4,50	4,30 bis 4,60	4,20 bis 4,50
mittel	4,30 bis 6,30	4,10 bis 6,00	4,10 bis 5,50	4,00 bis 5,50
gut	5,60 bis 7,00	5,40 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 07/2016 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.

Ausgewertet wurden Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von 30 - 110 m². Die mittlere Wohnungsgröße betrug rund 65 m². Im Bereich der ausgewerteten Wohnflächen konnte keine wesentliche Abhängigkeit der Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche von der Wohnungsgröße nachgewiesen werden. Daher wurde auf die Unterteilung nach Wohnungsgrößen verzichtet.

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

Nettokaltmiete in €/m ²				
Wohnlage	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1971	1972 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001
einfach	4,50 3,20 bis 6,80	4,70 3,50 bis 6,00	5,40 4,50 bis 7,00	6,60 5,00 bis 8,30
mittel	5,20 3,20 bis 6,90	5,50 3,80 bis 6,70	6,20 5,00 bis 6,80	7,00 5,30 bis 10,00
gut	5,50 3,90 bis 7,00	6,10 5,50 bis 6,50	7,30 6,10 bis 7,60	8,50 7,00 bis 10,00

Stadt Wolfsburg

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

Nettokaltmiete in €/m² (Spanne) Bestandsmieten				
Wohnlage	Wohnfläche (m²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	4,00 bis 8,50	3,90 bis 10,20	2,80 bis 7,50	2,30 bis 7,50
mittel	4,80 bis 11,90	3,70 bis 9,20	2,90 bis 8,30	4,00 bis 9,00
gut	5,70 bis 12,30	4,50 bis 14,30	3,90 bis 13,40	4,80 bis 12,80

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

Nettokaltmiete in €/m² (Spanne) Neuvermietungen ab 01.01.2015				
Wohnlage	Wohnfläche (m²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	4,60 bis 8,50	4,50 bis 9,20	4,10 bis 7,50	4,60 bis 7,50
mittel	5,00 bis 11,90	4,80 bis 9,20	4,10 bis 8,20	4,80 bis 8,40
gut	6,70 bis 12,30	4,50 bis 14,30	5,00 bis 13,40	5,30 bis 12,80

10.2 Geschäfts- und Gewerberaumieten

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.

Für die Stadt Braunschweig gibt der „Büromarktbericht Braunschweig“, herausgegeben von der „Altmep- pen Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH“ einen sehr guten Überblick über Büro- und Geschäftsraumieten.

Stadt / Landkreis	Lage / Ortsteil / Bodenwert [€/m ²]	Art der Miete	Bereich Nettokaltmiete €/m ² 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 m², Ausstattung und Unterhaltungszustand normal, Geschäftsräume ohne Nebenflächen.

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 2012 - 2016

Durchschnittliche jährliche Pachtzinsen		
Stadt / Landkreis	Ackerland	Grünland
Landkreis Celle	350 €/ha (160 €/ha bis 580 €/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 - 2016

Durchschnittliche jährliche Pachtzinsen		
Stadt / Landkreis	Ackerland	Grünland
Landkreis Gifhorn	345 €/ha (130 €/ha bis 630 €/ha)	160 €/ha (100 €/ha bis 250 €/ha)
	Bei Neuverpachtungen können derzeit auch deutlich höhere Pachtzinsen (bis zu 750 €/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:

Durchschnittliche jährliche Pachtzinsen			
Stadt / Landkreis	Ackerland		Grünland
	Ackerzahlen		
	30 bis 60	60 bis 100	
	230 bis 380 €/ha	480 bis 600 €/ha	100 bis 200 €/ha
Landkreis Helmstedt	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.

Anhang 1: Umsatzzahlen 2016

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahr 2016 insgesamt 15.829 Kaufverträge des Berichtsjahres ausgewertet. Das sind rd. 0,7 % weniger als im Vorjahr.

Anzahl Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Stadt / Gemeinde Region Stadt Landkreis	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Stadt Braunschweig	2.590	0	315	-8	291	-6	70	-15	676	-8	70	3	63	-25
Landkreis Celle	2.488	5	938	6	277	-3	63	7	1.278	4	83	-6	143	6
Landkreis Gifhorn	3.000	7	855	3	196	-20	36	16	1.087	-2	54	32	117	-8
Landkreis Helmstedt	1.223	-16	349	-7	172	-14	57	-5	578	-9	42	-2	83	1
Landkreis Peine	2.070	-6	650	-1	239	-2	62	2	951	-1	39	-11	86	-8
Stadt Salzgitter	1.409	16	229	7	203	-6	20	25	452	1	39	22	37	-5
Landkreis Wolfenbüttel	1.589	-10	440	-4	185	-9	45	-21	670	-7	43	-16	59	-28
Stadt Wolfsburg	1.460	-11	234	-7	186	22	16	0	436	4	21	-9	20	-23
Berichtsgebiet	15.829	-0,7	4.010	-0,1	1.749	-5,6	369	-3,4	6.128	-1,9	391	1,8	608	-8,7

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	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Stadt Braunschweig	1.291	-1	229	149	156	-13	15	-63	6	0	54	86	12	-33	18	-25
Landkreis Celle	401	42	31	3	305	-13	49	36	22	340	153	-19	3	-40	20	-9
Landkreis Gifhorn	287	-5	193	395	646	8	31	0	153	55	309	-1	37	-30	86	9
Landkreis Helmstedt	143	-5	9	0	220	-41	14	-18	9	125	76	-16	14	-18	35	-8
Landkreis Peine	342	6	35	-29	359	-17	27	4	5	-72	169	10	25	-53	32	-26
Stadt Salzgitter	627	32	44	-25	120	50	13	117	3	50	49	7	10	-29	15	36
Landkreis Wolfenbüttel	372	-15	35	52	218	-17	13	18	1	0	114	-5	7	-56	57	19
Stadt Wolfsburg	529	-2	112	2	236	-43	36	38	2	0	31	-9	7	-46	30	7
Berichtsgebiet	3.992	4,7	688	67,0	2.260	-15,1	198	2,1	201	50,0	955	-1,4	115	-31,5	293	2,1

Der Geldumsatz für die registrierten Grundstücksverträge beträgt 2.756 Millionen €. Er ist damit gegenüber dem Vorjahr um rd. 3,4 % 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	673	-21	91,8	-10	64,1	2	79,2	0	235,1	-4	124,4	-55	70,3	-29
Landkreis Celle	341	-2	138,2	11	33,4	3	22,9	-47	194,5	-2	48,2	-37	31,4	47
Landkreis Gifhorn	499	30	177,5	10	38,6	-10	15,3	93	231,4	9	84,1	208	35,0	29
Landkreis Helmstedt	147	11	55,2	2	17,2	4	6,4	-17	78,9	1	15,1	55	8,7	43
Landkreis Peine	318	19	108,7	10	29,8	12	13,9	16	152,4	11	15,8	-6	44,3	34
Stadt Salzgitter	212	33	38,3	19	24,4	-9	53,2	674	116,0	76	25,5	9	6,5	-81
Landkreis Wolfenbüttel	217	-14	72,3	-2	25,9	-4	12,4	-11	110,6	-4	23,4	-11	9,2	-67
Stadt Wolfsburg	349	15	69,2	-1	45,2	24	16,6	203	131,0	17	38,8	85	51,0	80
Berichtsgebiet	2.756	3,4	751	4,8	279	2,8	220	25,0	1.250	7,4	375	-16,4	256	-6,8

Grundstücksmarktbericht 2017

Stadt / Gemeinde Region Stadt, Landkreis	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%
Stadt Braunschweig	200,1	8	7,2	60	23,8	-13	5,8	-50	2,7	334	2,7	51	0,3	-65	0,2	-64
Landkreis Celle	33,8	87	0,7	21	15,5	-13	2,2	-35	2,6	858	12,2	35	0	-4	0,2	-86
Landkreis Gifhorn	42,5	24	17	267	55,9	37	4,8	-15	6,6	-3	20,2	-4	0,4	-64	1,0	-35
Landkreis Helmstedt	12,1	32	0,5	342	13,6	-43	2,8	78	0,2	-61	14,6	402	0,2	-29	0,4	-16
Landkreis Peine	34,2	13	1,6	-7	30,5	3	12,7	328	0,2	-86	23,9	95	0,1	-96	2,2	146
Stadt Salzgitter	44,3	82	2,2	88	9,1	57	1,4	223	3,4	k.A.	3,1	5	0,1	-95	0,1	-86
Landkreis Wolfenbüttel	37,5	-14	2,4	-7	18,8	-21	1,5	92	0	-99	12,7	59	0,1	-42	0,6	-85
Stadt Wolfsburg	82,9	13	3,5	91	31,3	-47	7,1	12	0,3	0	1,8	-3	0,2	-68	1,1	291
Berichtsgebiet	487	16,6	35	95	199	-12,2	38	16,1	16	77,8	91	52,0	1,4	-74,1	6	-35,6

Im Berichtsjahr ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 6,1 % auf 6.747 ha gestiegen.

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Stadt / Gemeinde Region Stadt, Landkreis	Flächenumsatz Insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser Insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Stadt Braunschweig	239	-5	27	1	10	-12	7	-44	44	-13	15	-32	33	7
Landkreis Celle	1.464	8	102	2	14	15	18	-52	135	-11	32	33	79	115
Landkreis Gifhorn	1.944	21	90	5	9	-18	5	34	105	3	21	91	76	81
Landkreis Helmstedt	698	20	32	-5	8	-6	4	-27	44	-8	8	0	15	4
Landkreis Peine	1.052	-9	59	1	12	4	6	-12	77	0	7	-34	43	-80
Stadt Salzgitter	331	-14	21	-12	8	-10	12	401	42	17	21	243	12	-91
Landkreis Wolfenbüttel	770	-1	40	-5	9	5	5	-16	54	-5	9	-6	13	-37
Stadt Wolfsburg	249	-13	19	-11	8	18	3	113	29	1	6	-17	18	-26
Berichtsgebiet	6.747	6,1	390	-0,8	78	-3,7	60	-21,1	530	-3,6	119	26,6	289	-43,6

Stadt / Gemeinde Region Stadt, Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfs- Flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Stadt Braunschweig	18	-32	15	-1	22	k.A.	77	-22	10	165	5	16
Landkreis Celle	33	-7	11	-33	15	k.A.	1.155	9	0	-88	5	-85
Landkreis Gifhorn	109	9	39	101	10	-34	1.554	23	8	-67	23	-30
Landkreis Helmstedt	29	-43	10	-12	1	-57	565	31	4	-9	22	94
Landkreis Peine	47	8	29	72	0	-94	821	11	2	-90	26	24
Stadt Salzgitter	9	3	9	403	14	k.A.	219	21	1	-89	5	-63
Landkreis Wolfenbüttel	31	3	4	-16	0	-99	652	17	1	-97	6	-90
Stadt Wolfsburg	43	-66	23	34	0	0	110	50	3	14	16	195
Berichtsgebiet	319	-23,7	140	35,9	62	121,4	5.153	17,5	29	-70,4	108	-36,5

k.A. = keine Angaben

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
Bauerwartungsland		
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
Rohbauland		
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
Baureifes Land		
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-Lessien
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
Hettmer	Frank	Immobilienfachwirt	Wolfsburg
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
Kowollik	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
Mitzing	Peter	Architekt, Vereid. Gebäudeschätzer	Höfer

Nachname	Vorname	Berufsbezeichnung	Ort
Müller	Bernd	Bauingenieur, Ö.b.u.v. Sachverständiger	Hambühren
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	Technischer Angestellter i. R.	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

1	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich		
	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	
	LGLN Regionaldirektion Aurich	Oldersumer Str. 48 26603 Aurich	Tel.: 04941 176-584 Fax.: 04941 176-596
2	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg		
	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	
	LGLN Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg	Wilhelmstr. 3 38100 Braunschweig	Tel.: 0531 484-2232 Fax.: 0531 484-2180
3	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover		
	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	
	LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover	Constantinstr. 40 30177 Hannover	Tel.: 0511 30245-431 Fax.: 0511 30245-450
4	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Harburg, Lüchow-Dannenberg, Lüneburg und Uelzen		
		E-Mail: gag-lg@lgl.niedersachsen.de	
	LGLN Regionaldirektion Lüneburg	Adolph-Kolping-Str. 12 21337 Lüneburg	Tel.: 04131 8545-165 Fax.: 04131 8545-197
5	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim		
	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	
	LGLN Regionaldirektion Northeim	Danziger Str. 40 37083 Göttingen	Tel.: 0551 5074-322 Fax.: 0551 5074-374

6	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Delmenhorst und Oldenburg und der Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch		
	E-Mail: gag-ol@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-527 Fax.: 0441 9215-503
7	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Osnabrück und der Landkreise Emsland, Grafschaft Bentheim und Osnabrück		
	E-Mail: gag-mep@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Osnabrück-Meppen	Obergerichtsstr. 18 49716 Meppen	Tel.: 05931 159-0 Fax.: 05931 159-101
8	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade		
	E-Mail: gag-ott@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Otterndorf	Pappstr. 4 27711 Osterholz-Scharmbeck	Tel.: 04791 306-46 Fax.: 04791 306-25
9	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Diepholz, Heidekreis und Nienburg/Weser und Verden		
	E-Mail: gag-sul@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden	Galtener Str. 16 27232 Sulingen	Tel.: 04271 801-0 Fax.: 04271 801-112
10	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen		
	Geschäftsstelle für den Bereich des Landes Niedersachsen		
	E-Mail: oga@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg	Postfach 2029 26010 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-633 Fax.: 0441 9215-505

