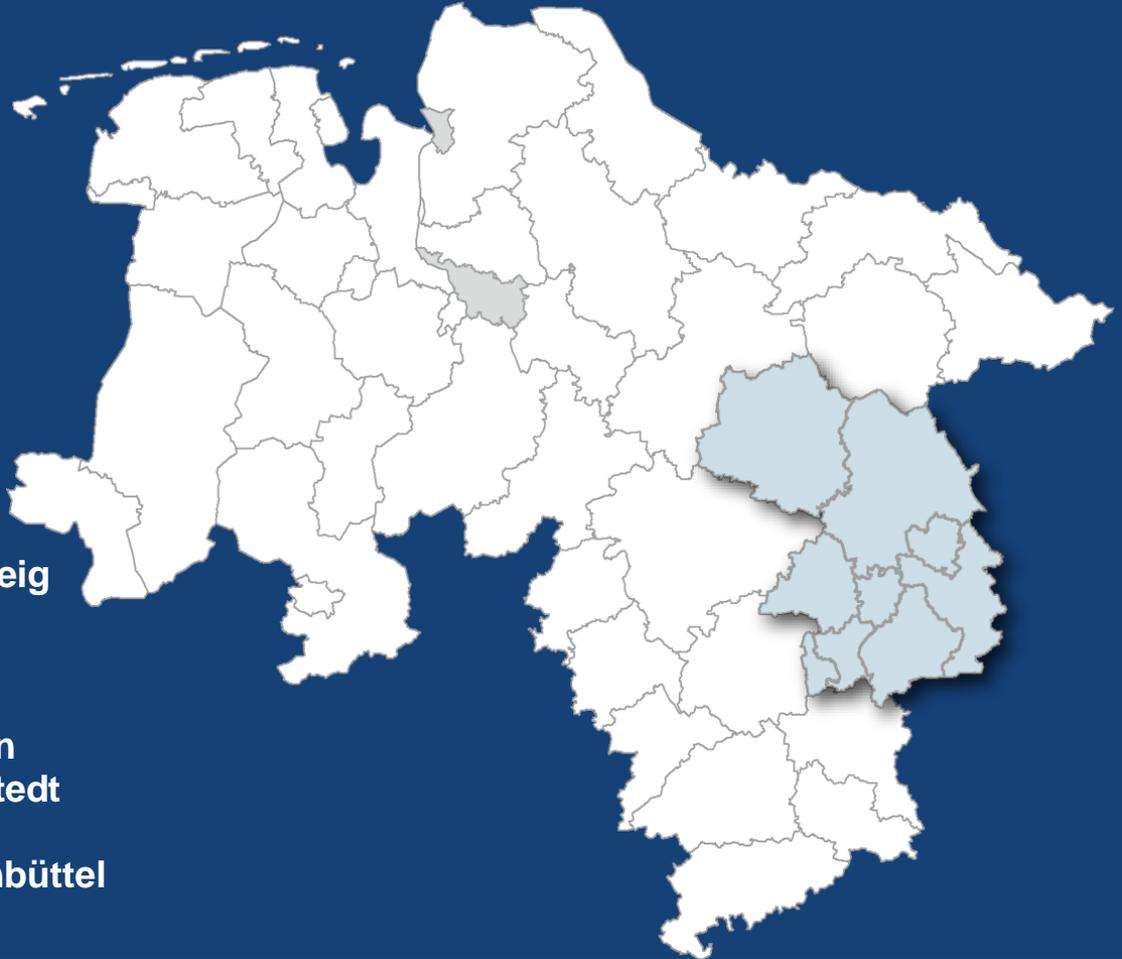




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Braunschweig-Wolfsburg**



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

Grundstücksmarktbericht 2019



Niedersachsen

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Braunschweig - Wolfsburg**

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

Grundstücks- marktbericht 2019

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: © 2019 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg

Geschäftsstelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg
Wilhelmstraße 3
38100 Braunschweig

Tel.: 0531 / 23485-331, Fax: 0531 / 23485-140

E-Mail: gag-bs-wob@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	Angebotsituation auf dem regionalen Grundstücksmarkt	13
3.3.1	Baulandangebot (individueller Wohnungsbau)	13
3.3.2	Baulandangebot (gewerbliche Bauflächen)	19
4	Übersicht über die Umsätze	25
4.1	Anzahl, Geld, Fläche	25
4.2	Art der Erwerbsvorgänge	35
5	Bauland	36
5.1	Allgemeines	36
5.2	Individueller Wohnungsbau	37
5.2.1	Preisniveau	38
5.2.2	Preisentwicklung, Indexreihen, Wertverhältnisse	40
5.3	Geschosswohnungsbau	46
5.3.1	Preisniveau	46
5.3.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten (Indexreihen)	47
5.4	Gewerbliche Bauflächen	49
5.4.1	Preisniveau	49
5.4.2	Preisentwicklung (Indexreihen)	50
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	50
5.6	Sonstiges Bauland	51
5.7	Erbbaugrundstücke	51
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	52
6.1	Allgemeines	52
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	56
6.2.1	Preisniveau	56
6.2.1.1	Ackerland	56
6.2.1.2	Grünland	59
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten (Indexreihen)	61
6.2.2.1	Ackerland	61
6.2.2.2	Grünland	66
6.3	Höfe	66
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	67
6.5	Öd-/Unlandflächen	68
7	Übrige unbebaute Flächen	69
7.1	Private Grünflächen, Gartenland	69
7.2	Flächen für private Wege und Gräben	70
7.3	Sand- und Kiesabbauflächen	70
7.4	Wasserflächen	70
8	Bodenrichtwerte	71
8.1	Gesetzlicher Auftrag	71
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	72
8.2.1	Wohnbauland	73
8.2.2	Gewerbliches Bauland	75
8.2.3	Übersicht über land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte	77

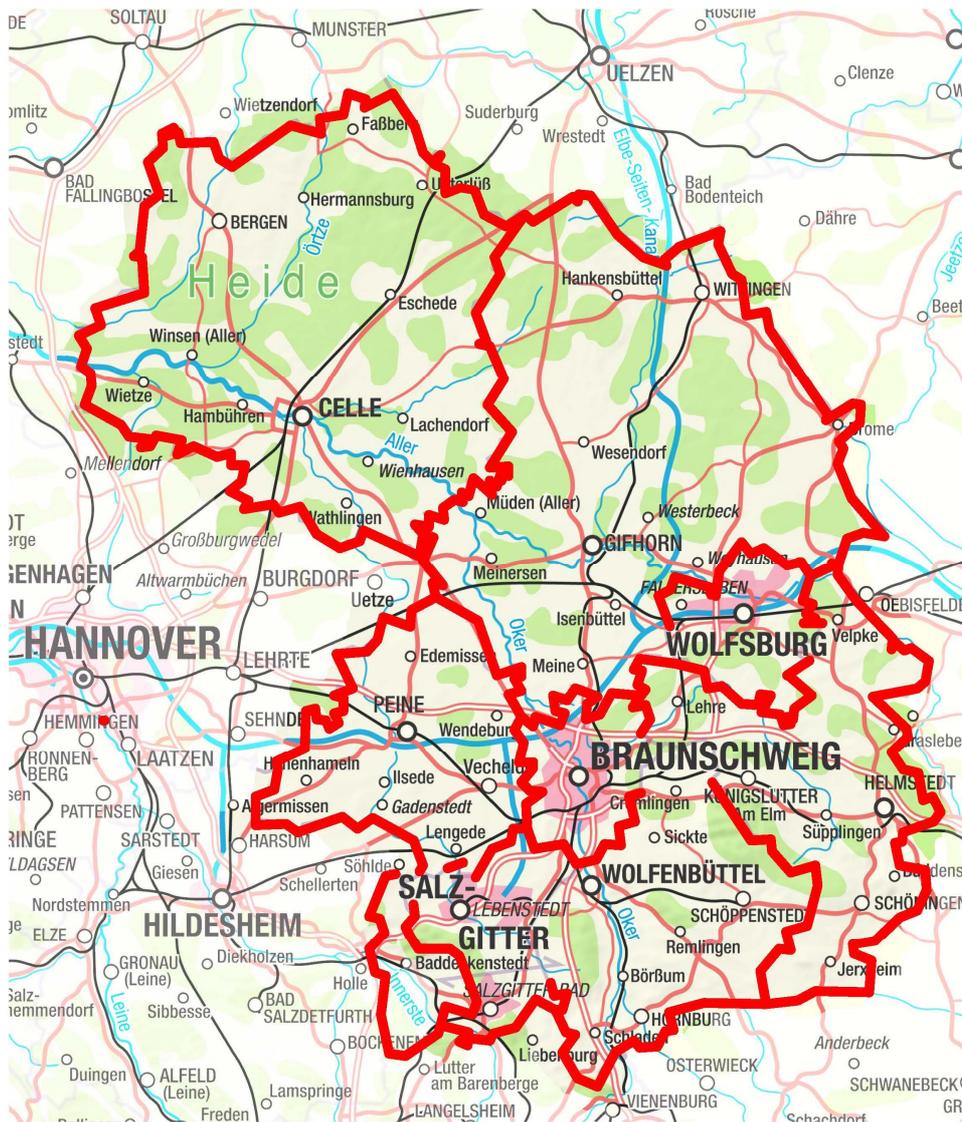
9	Bebaute Grundstücke.....	78
9.1	Allgemeines.....	79
9.1.1	Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke.....	79
9.1.2	Preisentwicklung Wohnhäuser (individueller Wohnungsbau)	87
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	91
9.2.1	Preisniveau	91
9.2.2	Preisentwicklung	94
9.2.3	Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren	103
9.2.3.1	Sachwertfaktoren	103
9.2.3.2	Vergleichsfaktoren	124
9.2.4	Erbbaurechte	143
9.2.5	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.....	147
9.2.5.1	Liegenschaftszinssätze.....	147
9.2.5.2	Rohertragsfaktoren	150
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	151
9.3.1	Preisniveau	151
9.3.2	Preisentwicklung	154
9.3.3	Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren	163
9.3.3.1	Sachwertfaktoren	163
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren	181
9.3.4	Erbbaurechte	199
9.4	Eigentumswohnungen	203
9.4.1	Preisniveau	204
9.4.2	Preisentwicklung	207
9.4.3	Vergleichsfaktoren	216
9.4.4	Erbbaurechte	227
9.4.5	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.....	228
9.4.5.1	Liegenschaftszinssätze.....	228
9.4.5.2	Rohertragsfaktoren	230
9.5	Teileigentum.....	232
9.6	Mehrfamilienhäuser.....	233
9.6.1	Vertragszahlen.....	233
9.6.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.....	233
9.6.2.1	Liegenschaftszinssätze.....	235
9.6.2.2	Rohertragsfaktoren	240
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	241
9.7.1	Preisniveau	241
9.7.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.....	241
9.8	Verkaufshallen, -stellen, Lager- und Produktionsgebäude	244
9.9	Sonstige bebaute Objekte.....	245
9.10	Zwangsversteigerungen.....	246
10	Mieten, Pachten.....	247
10.1	Wohnraummieten.....	247
10.2	Geschäfts- und Gewerberaummieten	256
10.3	Pachtzinsübersichten für landwirtschaftliche Flächen	257
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses.....	259
12	Weitere Informationen	260
	Anhang 1: Umsatzzahlen 2018.....	261
	Anhang 2: Entwicklung des Baulandwertes.....	263
	Anhang 3: Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	264
	Anhang 4: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen	266

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg hat den Grundstücksmarktbericht 2019 in seinen Sitzungen **vom 07.01.2019 bis 21.01.2019** 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 01.11.2017 bis 31.10.2018.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018

Dieser Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über die Immobilienverkäufe des Jahres 2018 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 2018 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2018 um 1,5 % höher als im Vorjahr.

Gleichzeitig stieg die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland um 1,3 % im Vergleich zum Vorjahr auf mehr als 44,8 Millionen an.

Auf dem Immobilienmarkt sind die Preise für 2018 weiter gestiegen. Die anhaltend niedrigen Hypothekenzinsen und die weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien sind für die Entwicklung verantwortlich. Auch das stabile Wirtschaftswachstum und die sicheren Arbeitsplätze mit steigenden Einkommen haben dazu beigetragen.

Für das Jahr 2018 zeigt sich der Immobilienmarkt in der Region als stabil. Im Vergleich zum Vorjahr ist für 2018 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 2018 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 leicht ansteigend.

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 Kauffälle gesehen werden. Es handelt sich immer um mittlere Werte (Median) 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 01.11.2017 und endet am 31.10.2018.

Grundlage dieses Marktberichtes 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 Bürgerinnen und Bürger sowie Institutionen, um diesen 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

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

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

⁷ Siehe www.ihk-lueneburg.de

Wirtschaft

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

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

Verkehrsanbindung

Die überregionale Straßenanbindung erfolgt in Ost-West-Richtung durch die Autobahn A 2 Hannover-Berlin. Die Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg sind über die Autobahn A 39 direkt an die Autobahn A 2 und an die Autobahn A 7 angebunden. Im Übrigen wird das Berichtsgebiet durch die Autobahn A 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.

Flächenangaben und Einwohnerzahlen im Zuständigkeitsbereich

Landkreis, Stadt	Wohnbaufläche:	Industrie- und Gewerbebaufläche:	Verkehrsfläche:	Landwirtschaftsfläche	Waldfläche:	Gewässerfläche:	Gesamtfläche:	Einwohner:	
								in 1.000	je km ²
	in km ²								
Stadt Braunschweig	27,4	16,2	25,2	70,6	21,6	5,0	192,7	247,7	1.285
Landkreis Celle	56,4	21,1	71,4	565,0	695,3	22,5	1.550,8	178,9	115
Landkreis Gifhorn	52,6	16,6	70,0	792,4	518,1	23,0	1.567,6	176,0	112
Landkreis Helmstedt	23,9	8,1	38,2	398,8	160,5	10,8	676,1	91,4	135
Landkreis Peine	33,5	13,1	33,8	367,4	47,4	12,1	536,5	134,1	250
Stadt Salzgitter	16,5	19,2	17,1	111,9	35,5	6,0	224,5	104,9	467
Landkreis Wolfenbüttel	27,9	8,6	35,8	485,8	131,7	8,0	724,3	120,1	166
Stadt Wolfsburg	20,5	12,0	18,0	82,9	46,4	5,6	204,6	124,1	607
RD BS-WOB	258,7	114,9	309,5	2.874,8	1.656,5	93,0	5.677,1	1.177,2	207
Niedersachsen	2.037,8	794,3	2.463,6	27.752,7	10.245,1	1.035,0	47.709,8	7.981,6	167

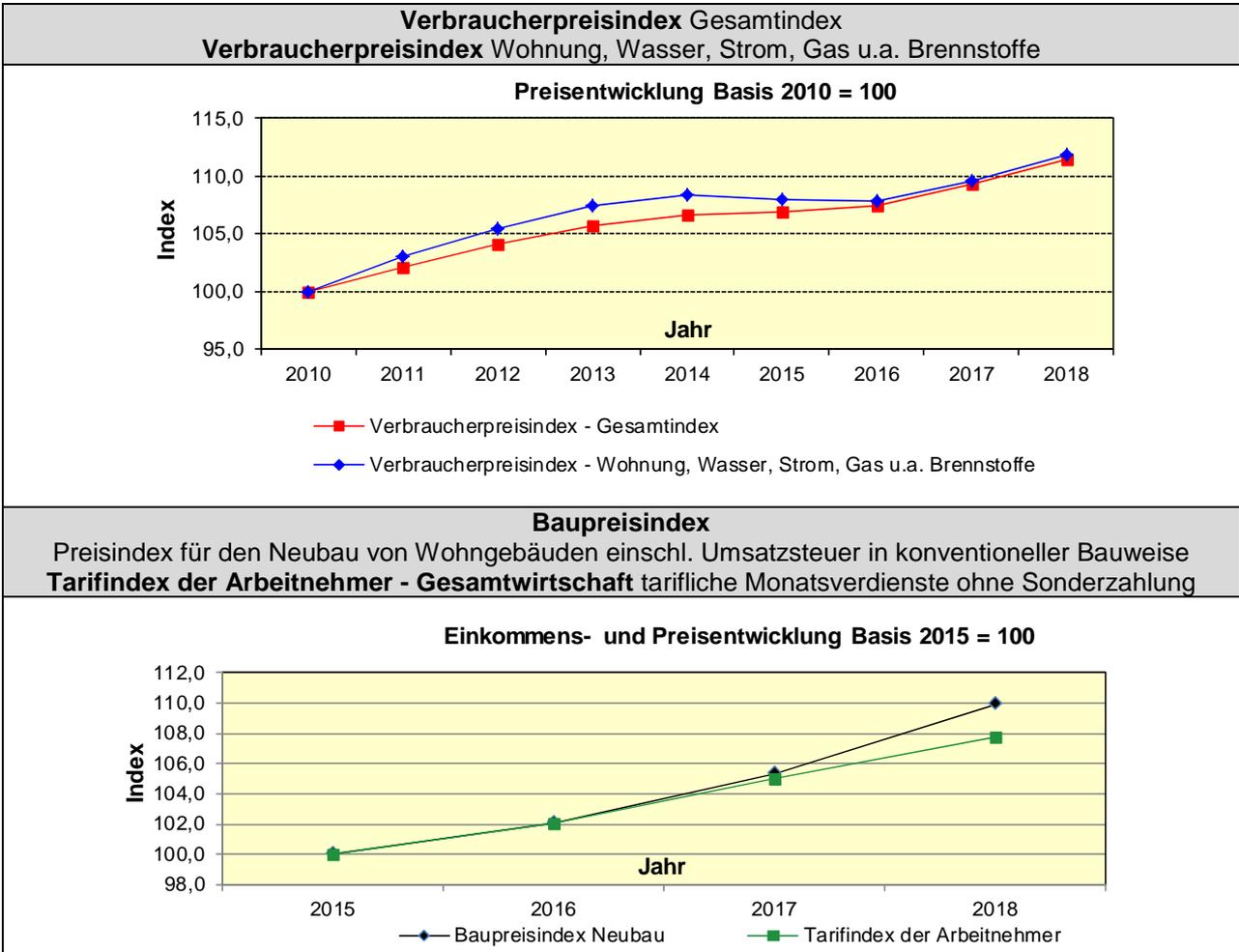
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen www.statistik.niedersachsen.de - Stand 31.12.2018

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

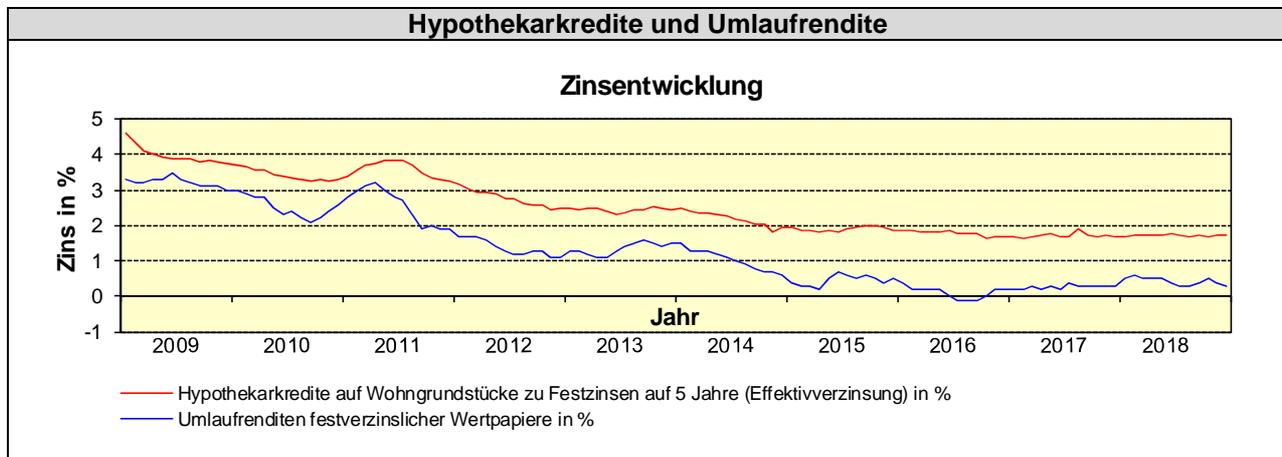
Die Anteile der Waldflächen in der Regionaldirektion Braunschweig-Wolfenbüttel sind niedriger und die Anteile der Wasserflächen sind höher als im Landesdurchschnitt.

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 zeigen die Grafiken.



Nach einem Zwischenhoch Mitte 2011 fallen die Hypothekenkredite für Wohngrundstücke bei einer Festlegung auf 5 Jahre. Sie liegen Ende 2018 bei ca. 1,7 %, während die Umlaufrendite festverzinslicher Wertpapiere bei ca. 0,3 % 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	
Nordanger, Nördliches Ringgebiet	EFH/RH auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Gliesmarode, Baumschulenweg-Ost	10 EFH	auf Anfrage	Kommune
Querum, Dibbesdorfer Straße Süd	54 EFH/RH/DH	auf Anfrage	Firma
Rautheim, Heinrich-der-Löwe-Kaserne	EFH/DH, auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Stöckheim, Trakehenstraße Ost / Breites Bleek	147 EFH/RH/DH	auf Anfrage	Firma
Watenbüttel, Otto-Bögeholz-Straße	22 RH/DH	auf Anfrage	Privat
einzelne Baulücken Stadt BS	auf Anfrage	http://geoportal.braunschweig.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.

Landkreis Celle			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis [€/m ²]*	Anbieter
Bergen, EG		www.bergen-online.de	
Becklingen, Vor dem Horste	12 EFH	auf Anfrage	Kommune
Bergen, Am Bienenzaun	24 EFH	55 (teilerschl.)	Kommunale Stadtentwicklungsgesellschaft Bergen
Bergen, Amtland	ca. 10 EFH/DH	auf Anfrage	Kommune
Eversen, Moorkamp	2 EFH	auf Anfrage	Kommunale Stadtentwicklungsgesellschaft Bergen
Hassel, Krähenberg	5 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	
Groß Hehlen, Im Tale	80 EFH	auf Anfrage	Kommune
Groß Hehlen, Im Tale	30 EFH,RH,DH	auf Anfrage	Firma
Eschede, EG		www.eschede.de	
Südfeld	4 EFH	40-44	Bank
Habighorst, Auf dem Heuberg	1 EFH	34	Kommune
Höfer, Alter Celler Weg, Linnhop	11 EFH	38+40	Kommune
Höfer, Alter Celler Weg, Wulfsloh	2 EFH	29	Kommune
Faßberg, EG		www.fassberg.de	
Müden (Örtze), Wietzer Feld	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Poitzen, Mühlenkamp	10 EFH	auf Anfrage	Privat
Flotwedel, SG	-	www.flotwedel.de	
Langlingen, Südlich der alten Bahntrasse	25 EFH	62-68	Firma
Hambühren, EG		www.hambuehren.de	
Nördlich Auf dem Kampe	EFH, auf Anfrage	88	Kommune
Lachendorf, SG		www.lachendorf.de	
Eldingen, Arno-Schmidt-Straße	17 EFH	27	Kommune
Südheide, EG	-	www.gemeinde-suedheide.de	
Wathlingen, SG	-	www.wathlingen.de	
Wietze, EG	-	www.wietze.de	
Winsen (Aller), EG	-	www.winsen-aller.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.

Landkreis Gifhorn			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis [€/m ²]*	Anbieter
Gifhorn, Stadt, EG	-	www.stadt-gifhorn.de / www.geg-gifhorn.de	
Boldecker Land, SG	-	www.boldecker-land.de	
Brome, SG	-	www.samtgemeinde-brome.de	
Ehra-Lessien, Grundfeld III	23 EFH	70 - 80	Kommune
Hankensbüttel, SG	-	www.sg-hankensbuettel.de	
Hässelmühlenweg	26, auf Anfrage	40 - 46	Kommune
Lehmkuhlenweg II	auf Anfrage	55 (teilerschlossen)	Kommune
Lerchenweg	2 EFH	45	Privat
Alte Molkerei	auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
An der Gerichtslaube	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Oberholz, Steimke, Harnackskoppel III	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Sprakensehl, Kampfeld	5 EFH	auf Anfrage	Privat
Sprakensehl, Zum Borgrund	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Kirche / Privat
Sprakensehl, Hagen, Behrener Weg	EFH, auf Anfrage	19	Privat
Steinhorst, Auf der Bünthe II	11 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	
Ribbesbüttel, Vollbüttel, Langen Ehlern	26 EFH	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	
Sassenburg, EG	-	www.sassenburg.de	
Wesendorf, SG	-	www.wesendorf.de	
Wittingen, Stadt, EG	-	www.wittingen.eu	
Lärchenweg	auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Lönsweg	auf Anfrage	auf Anfrage	Firma

* 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.

Landkreis Helmstedt			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis [€/m ²]*	Anbieter
Grasleben, SG	-	www.samtgemeinde-grasleben.de	
Heeseberg, SG		www.samtgemeindeheeseberg.de	
Beierstedt	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Gevensleben	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Jerxheim		www.jerxheim.de	
Jerxheim	EFH, auf Anfrage	35	Kommune
Söllingen	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Helmstedt, Stadt		www.stadt-helmstedt.de	
Am Stephani Friedhof	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Ziegelberg-Süd	7 EFH/DH	auf Anfrage	Kommune
Emmerstedt, Schwarzer Berg	auf Anfrage	Erbpacht	Privat
Königslutter am Elm, Stadt		www.koenigslutter.de	
Bornum, Neuer Garten	ca. 23 EFH/DH	auf Anfrage	Firma
Glentorf, In den Gärtlingen	ca. 15 EFH/DH	auf Anfrage	Firma
Königslutter, Lutterberg	ca. 60 EFH/DH	auf Anfrage	Firma
Lauingen, Hinter dem Thiegarten	ca. 40 EFH/DH	auf Anfrage	Firma
Lehre, EG		www.gemeinde-lehre.de	
Boimstorfer Straße Süd	auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Nord Elm, SG		www.samtgemeinde-nord-elm.de	
Frellstedt, Hinter dem Holze	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Räbke, Am Bischofsberg	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Süpplingen, Vor dem Schierpke	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Wolsdorf, Am Hölleckenberg	6 EFH	auf Anfrage	Kommune
Wolsdorf, Mühlenweg	9 EFH	auf Anfrage	Kommune
Schöningen, Stadt		www.schoeningen.de	
Am Hopfengarten	12 EFH	auf Anfrage	Kommune
Bernhard Pfeiffer-Str./ Heinrich-Wassermann-Str.	7 EFH	auf Anfrage	Kommune
Hoiersdorf, Fabrikhof	10 EFH	auf Anfrage	Kommune
Velpke, SG		www.velpke.de	
Grafhorst, In den Morgen III	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune/ Nds.Landgesellschaft
Groß Twülpstedt, Rümmer	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune/ Nds.Landgesellschaft
Velpke, Meinkot, Am Friedhof	ca. 10 EFH/DH	auf Anfrage	Firma

* 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.

Landkreis Peine			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis [€/m ²]*	Anbieter
Edemissen, EG	-	www.edemissen.de	
Hohenhameln, EG	-	www.hohenhameln.de	
Ilsede, EG		www.gemeinde-ilsede.de	
Gadenstedt, Zitterfeld II, 2.BA	EFH, auf Anfrage	90 + 100	Kommune
Groß-Ilsede-Nord	7 EFH	95 - 125	Kommune
Lengede, EG	-	www.lengede.de	
Peine, Stadt		www.peine.de	
Essinghausen, Nordblick	16 EFH	auf Anfrage	Kommune
Rosenthal, Maikäferring, 2.BA	23 EFH	83 + 90	Kommune
Schmedenstedt, Zum Forsthaus	10 EFH	auf Anfrage	Kommune
Vechelde, EG	-	www.vechelde.de	
Wendeburg, EG		www.wendeburg.de	
Wendeburg, An der Aue	28 EFH	165	Kommune

Stadt Salzgitter			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis [€/m ²]*	Anbieter
Salzgitter, Stadt		www.salzgitter.de	
Gebhardshagen, Nordost	EFH/DH, auf Anfrage	105 - 115	Städt. Eigenbetrieb Grundstücksentwickl.
Lebenstedt, Fredenberg West 2.BA	EFH,DH,RH, auf Anfrage	165	Städt. Eigenbetrieb Grundstücksentwickl.
Lichtenberg, Westlich Stukenbergweg, 2.BA	EFH,DH, auf Anfrage	auf Anfrage	Städt. Eigenbetr. SZ Grundstücksentw.
Salzgitter-Bad, Nordholz	auf Anfrage	135	Städt. Eigenbetr. SZ Grundstücksentw.
Thiede, Am Bahnhof	auf Anfrage	auf Anfrage	Städt. Eigenbetr. SZ Grundstücksentw.

* 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.

Landkreis Wolfenbüttel			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis [€/m ²]*	Anbieter
Baddeckenstedt, SG			
		www.baddeckenstedt.de	
Baddeckenstedt, Hubertusstraße	1 EFH	Erbpacht möglich	Kirche
Baddeckenstedt, Wohnpark für Senioren viva60	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Elbe, Gustedt, Dehnfeld	1 EFH/DH	60	Kommune
Oelber a.w.Wege, Wachtekamp	EFH, auf Anfrage	90,100,110	Kommune
Wartjenstedt, Am Holzberg	1 EFH/DH	50	Firma
Cremlingen, EG			
	-	www.cremlingen.de	
Holzweg II	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Elm-Asse, SG			
		www.elm-asse.de	
Eitzum, Himmelsberg	1-2 EFH	55 (teilerschlossen)	Kommune
Groß Dahlum, Hinter dem Krüge	2 EFH	44	Kommune
Hedeper, Fallsteinblick	3 EFH	45	Kommune
Kissenbrück, Am Golfplatz II	23 EFH/DH	135	Firma
Remlingen	3 EFH	auf Anfrage	Kommune
Roklum, Hellenwiesenweg	11 EFH	auf Anfrage	Kommune
Schöppenstedt, Lindenberg	4 EFH	65, Erbpacht möglich	Kirche
Semmenstedt, Timmern, Nordring	1 EFH	31	Kommune
Winnigstedt, Am Grandberg	4 EFH	auf Anfrage	Kommune
Oderwald, SG			
		www.samtgemeinde-oderwald.de	
Börßum, An der Gärtnerei	15 EFH	auf Anfrage	Kommune
Börßum, Bornum, Gutsweg	1 EFH/2DH	52 - 59	Privat
Seinstedt, Am Erbbrinkweg	4 EFH	40	Kommune
Schlade-Werla, EG			
	-	www.schlade-werla.de	
Hornburg, Am Hagenberg	10 EFH	48	Firma
Schlade	43 EFH	auf Anfrage	Kommune
Sicke, SG			
		www.sicke.de	
Dettum, Am Kamp	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Evensen, An den Flachsrotten	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Hötzum, Hötzum-Süd	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Niedersicke, Salzdahlumer Straße	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Wolfenbüttel, Stadt			
		www.wolfenbuettel.de	
Wolfenbüttel, Am Södeweg	auf Anfrage	200 - 260	Firma

* 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	Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis [€/m ²] *	Anbieter
Wolfsburg, Stadt		www.wolfsburg.de	
Ehmen, Mörse, An der Gärtnerei	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Stadtmitte, Hellwinkel, Stadtquartier Hellwinkel	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Heiligendorf, Krummer Morgen	EFH/DH	auf Anfrage	Kommune
Laagberg, Wohnen am Stadtwald	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Fallersleben, Kleekamp	EFH/DH,RH, auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Stadtmitte, Steimker Berg, Steimker Gärten	EFH, auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
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	
Ehemaliges Ausbesserungswerk	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Forschungsflughafen West und Nordwest	auf Anfrage	auf Anfrage	Privat/Kommune
Ehemalige Heinrich-der-Löwe-Kaserne	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Interkommunaler Gewerbestand Waller See	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Kralenriede-Ost	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune

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

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	
Wietzenbruch	auf Anfrage	19	Kommune
Eschede, EG		www.eschede.de	
Höhenberg	auf Anfrage	18	Kommune
Faßberg, EG		www.fassberg.de	
Gewerbegebiet Faßberg	5,8	9	Kommune
Müden (Örtze), Gewerbegebiet Örtzenberg	5,4	11 plus Erschließung	Kommune
Hambühren, EG		www.hambuehren.de	
Kleine Häg	7,5	20-30	Privat/Kommune
Südheide, EG		www.gemeinde-suedheide.de	
Unterlüß, Im Grunde I	1,5	auf Anfrage	Kommune
Wietze, EG		www.wietze.de	
Industriestraße	11,0	13-15	Kommune
Winsen, EG		www.winsen.de	
Luhdorf I BA. / II BA.	1,4 / 4,8	65 / 56	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	

* 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.

Landkreis Gifhorn			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Fläche [ha]	durchschnittlicher ca. Preis [€/m ²]*	Anbieter
Brome, SG		www.samtgemeinde-brome.de	
Am Bahnhof II	8,4	18-23	Privat
Hinter dem Sportplatz	2,5	auf Anfrage	Privat
Hankensbüttel, SG	-	www.sg-hankensbuettel.de	
Gifhorn, Stadt		www.stadt-gifhorn.de / www.geg-gifhorn.de	
Am Allerkanal	50,0	auf Anfrage	Privat
Gifhorn-Süd	4,0	auf Anfrage	Privat
Westerfeld Süd	13,0	auf Anfrage	Kommune / GEG
Isenbüttel, SG		www.isenbuettel.de	
Moorstraße-Ost	auf Anfrage	auf Anfrage	
Meinersen, SG	-	www.sg-meinersen.de	
Sassenburg, EG		www.sassenburg.de	
Triangel, Rohrwiesen	4,5	23	Kommune
Wesendorf, SG	-	www.wesendorf.de	
Wittingen, EG		www.wittingen.eu	
Celler Straße Nord	2,0	auf Anfrage	Privat
Celler Straße Süd	4,1	auf Anfrage	Privat / Kommune
Hafen	4,3	auf Anfrage	Kommune
Uelzener Straße	3,0	auf Anfrage	Privat
Wunderbütteler Kirchweg	4,8	auf Anfrage	Privat / Kommune
Knesebeck, Fallerslebener Straße	5,8	auf Anfrage	Kommune
Knesebeck, Industriegebiet, Knesebeck-Süd	9,0	auf Anfrage	Kommune
Radenbeck, Bahnhofstraße	0,8	auf Anfrage	Kommune
Radenbeck, Wittinger Str.-Ost	0,5	auf Anfrage	Kommune
Schneflingen, Wittinger Str.-Ost	8,0	auf Anfrage	Kommune

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

Landkreis Helmstedt			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Fläche [ha]	durchschnittlicher ca. Preis [€/m ²]*	Anbieter
Grasleben, SG		www.samtgemeinde-grasleben.de	
Heidwinkel	auf Anfrage	auf Anfrage	Bund
Helmstedt, Stadt		www.stadt-helmstedt.de	
Helmstedt, Marientaler Straße	2,4	auf Anfrage	Privat
Helmstedt, Neue Breite Nord	auf Anfrage	15	Kommune
Königslutter am Elm, Stadt		www.koenigslutter.de	
Streiff Gewerbep. Fallersleber Str.	auf Anfrage	auf Anfrage	Firma
Wolfsburger Straße	8,1	auf Anfrage	Privat
Ochsendorf, An der Autobahn	14,6	auf Anfrage	Kommune / Privat
Lehre, EG		www.lehre.de	
Flechtorf	auf Anfrage	auf Anfrage	NLG
Wendhausen	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Schöningen, Stadt		www.schoeningen.de	
Grasmühle	4,1	auf Anfrage	Kommune / Privat
Velpke, SG		www.velpke.de	
Gewerbegebiet I	1,0	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	
Mehrum, Ackerköpfe	auf Anfrage	auf Anfrage	Privat
Ilsede, EG		www.gemeinde-ilsede.de	
Gigapark+	20	20	Kommune
Groß Lafferde, B1	0,5	23	Kommune
Lengede, EG	-	www.lengede.de	
Peine, Stadt		www.peine.de	
Peine Nord	15,9	auf Anfrage	Kommune
Peine Ost	32,0	auf Anfrage	Kommune
Peine West / Süd-West	4,8	auf Anfrage	Kommune
Vechelde, EG		www.vechelde.de	
In den kurzen Drohnen	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Nord I und II	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Wendeburg, EG		www.wendeburg.de	
Drensäcker I und II	auf Anfrage	38	Kommune

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

Stadt Salzgitter			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Fläche [ha]	durchschnittlicher ca. Preis [€/m ²] *	Anbieter
Salzgitter, Stadt		www.wis-salzgitter.de	
Beddingen, Industrie- und Gewerbegebiet, Sondergebiet Hafen	auf Anfrage	auf Anfrage	WIS / Kommune
Engelstedt, KMU-Area SZ-Engelstedt	auf Anfrage	auf Anfrage	WIS / Kommune
Engelstedt, Peiner Straße-Ost	auf Anfrage	auf Anfrage	WIS / Kommune
Salzgitter-Bad, Am Fuchsbach	auf Anfrage	auf Anfrage	WIS / Kommune
Salzgitter-Bad, Lange Wanne	auf Anfrage	auf Anfrage	WIS / Kommune
Watenstedt, Industriepark Watenstedt-Ost	auf Anfrage	auf Anfrage	WIS / Kommune

Landkreis Wolfenbüttel			
Gemeinde / Ortsteil / Bereich	Fläche [ha]	durchschnittlicher ca. Preis [€/m ²] *	Anbieter
Cremlingen, EG	-	www.cremlingen.de	
Schlade-Werla, EG		www.schlade-werla.de	
Schlade Nord	8	auf Anfrage	Kommune
Wolfenbüttel, Stadt		www.wolfenbuettel.de	
Gewerbepark West	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Baddeckenstedt, SG		www.baddeckenstedt.de	
Haverlah, Nordwest	1,0	auf Anfrage	nicht bekannt
Rhene, Rhener Alpen	0,4	auf Anfrage	Privat
Elm-Asse, SG	-	www.elm-asse.de	
Oderwald, SG	-	www.samtgemeinde-oderwald.de	
Sickte, SG	-	www.sickte.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	
Brackstedt-Velstove-Warmenau			
Gewerbegebiet Warmenau, Nord	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Gewerbegebiet Warmenau, Ost	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Fallersleben-Sülfeld			
Gewerbegebiet Hafestraße	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Mischgebiet Sülfeld	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Gewerbegebiet Westerlinge	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Gewerbegebiet Westrampe	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Hattorf-Heiligendorf			
Gewerbegebiet Heinenkamp I	0,3	auf Anfrage	Kommune
Gewerbegebiet Heinenkamp II	7,7	auf Anfrage	Firma
Kästorf-Sandkamp			
Gewerbegebiet Kästorf Nord	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Neuhaus-Reislingen			
Gewerbe- und Industriegebiet Vogelsang I / II	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Stadtmitte			
Gewerbegebiet Wolfsburg-Ost	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Vorsfelde			
Gewerbegebiet Sudammsbreite	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune

* Die aktuellen Verkaufspreise sind beim Anbieter direkt zu erfragen.

4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Anzahl, Geld, Fläche

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt **16.183 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Es wurden Grundstücksflächen von insgesamt **5.872 ha** für **3.430 Millionen €** umgesetzt. Die Zahl der Verträge ist um 2 %, der Geldumsatz um 12 %, der Flächenumsatz um 19 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Stadt / Landkreis	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Stadt Braunschweig	2.620	1%	↑	906	22%	↑	230	22%	↑
Landkreis Celle	2.746	4%	↑	411	2%	↑	1.573	-11%	↓
Landkreis Gifhorn	2.682	-4%	↓	483	9%	↑	1.878	47%	↑
Landkreis Helmstedt	1.585	18%	↑	211	16%	↑	437	77%	↑
Landkreis Peine	2.183	2%	↑	395	11%	↑	527	-16%	↓
Stadt Salzgitter	1.316	3%	↑	171	-15%	↓	108	-39%	↓
Landkreis Wolfenbüttel	1.562	-7%	↓	241	-2%	↓	710	54%	↑
Stadt Wolfsburg	1.489	6%	↑	611	25%	↑	409	113%	↑
Berichtsgebiet	16.183	2%	↑	3.430	12%	↑	5.872	19%	↑

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

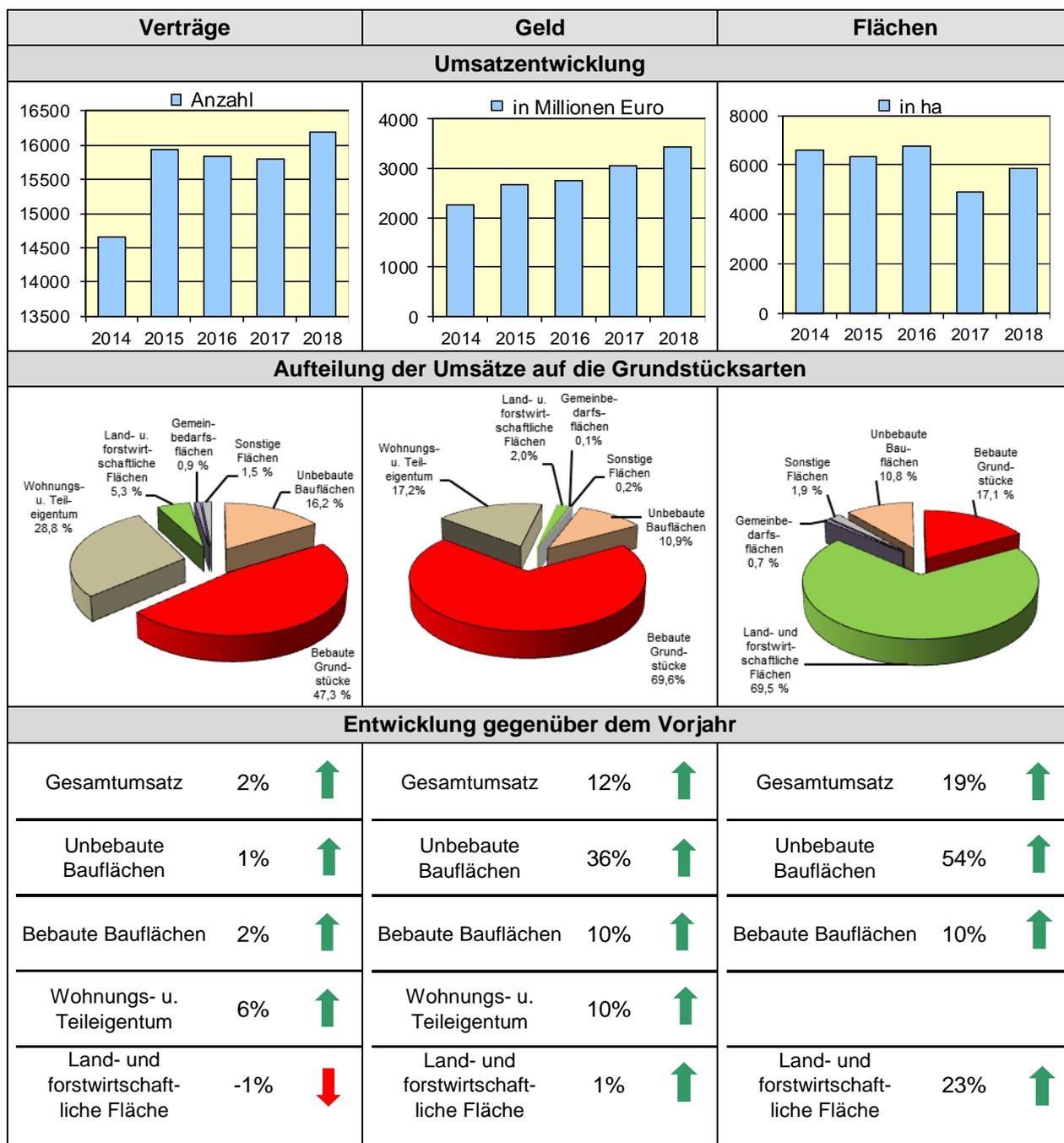
- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes -, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst 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.

Grundstücksmarktbericht 2019

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.



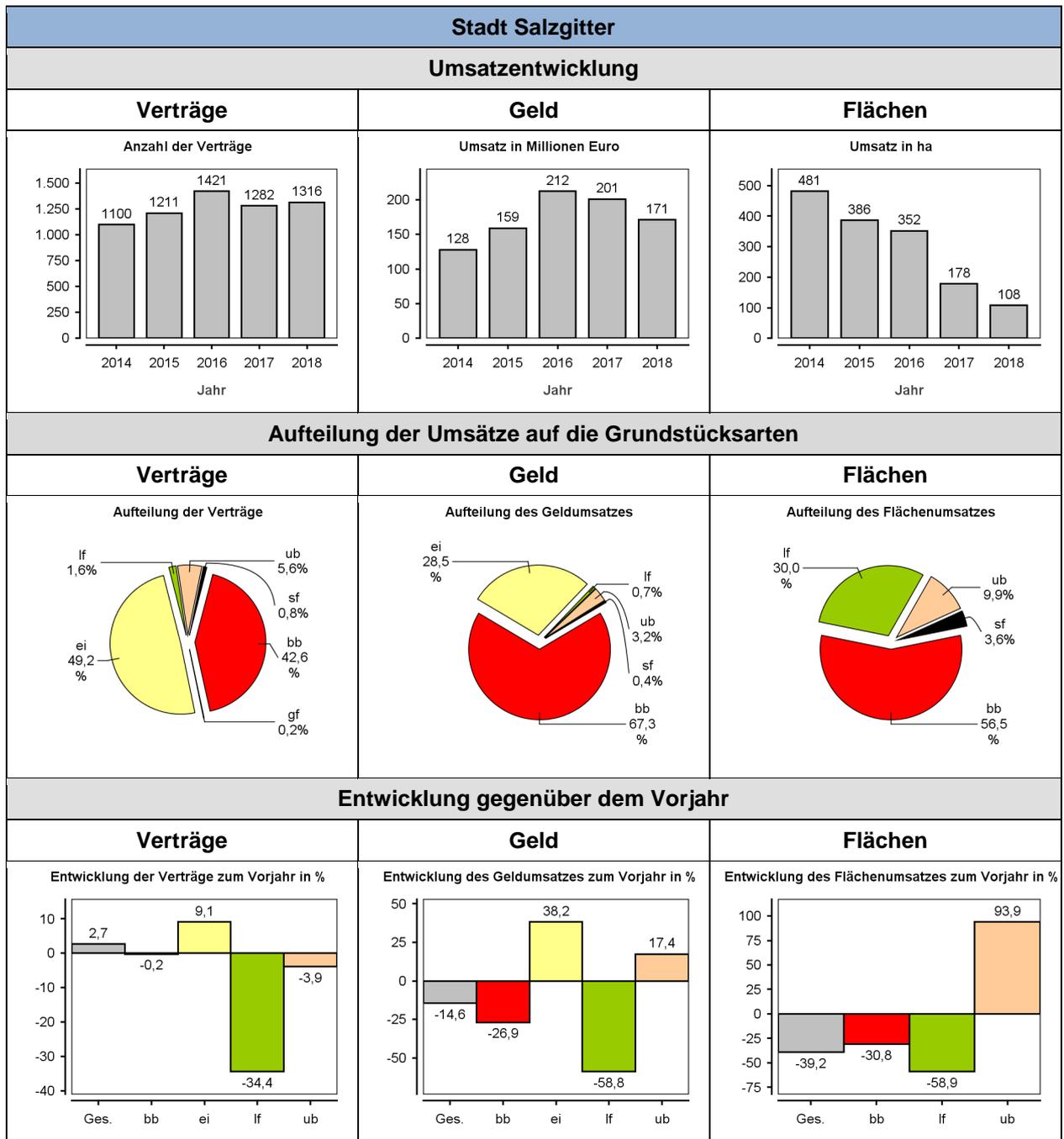
Stadt Braunschweig																																								
Umsatzentwicklung																																								
Verträge	Geld	Flächen																																						
<p style="text-align: center;">Anzahl der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>2511</td><td>2582</td><td>2613</td><td>2588</td><td>2620</td></tr> </table>	Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	Anzahl	2511	2582	2613	2588	2620	<p style="text-align: center;">Umsatz in Millionen Euro</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td></tr> <tr><th>Umsatz (Mio. Euro)</th><td>551</td><td>853</td><td>675</td><td>745</td><td>906</td></tr> </table>	Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	Umsatz (Mio. Euro)	551	853	675	745	906	<p style="text-align: center;">Umsatz in ha</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>200</td><td>252</td><td>245</td><td>189</td><td>230</td></tr> </table>	Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	Umsatz (ha)	200	252	245	189	230		
Jahr	2014	2015	2016	2017	2018																																			
Anzahl	2511	2582	2613	2588	2620																																			
Jahr	2014	2015	2016	2017	2018																																			
Umsatz (Mio. Euro)	551	853	675	745	906																																			
Jahr	2014	2015	2016	2017	2018																																			
Umsatz (ha)	200	252	245	189	230																																			
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten																																								
Verträge	Geld	Flächen																																						
<p style="text-align: center;">Aufteilung der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>ei</td><td>bb</td><td>ub</td><td>gf</td><td>sf</td><td>lf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>55,5</td><td>35,3</td><td>7,1</td><td>0,5</td><td>0,6</td><td>1,0</td></tr> </table>	Grundstücksart	ei	bb	ub	gf	sf	lf	Anteil (%)	55,5	35,3	7,1	0,5	0,6	1,0	<p style="text-align: center;">Aufteilung des Geldumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>bb</td><td>ei</td><td>ub</td><td>lf</td><td>gf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>67,0</td><td>25,2</td><td>7,4</td><td>0,3</td><td>0,1</td></tr> </table>	Grundstücksart	bb	ei	ub	lf	gf	Anteil (%)	67,0	25,2	7,4	0,3	0,1	<p style="text-align: center;">Aufteilung des Flächenumsatzes</p> <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>49,8</td><td>27,2</td><td>19,6</td><td>1,3</td><td>2,1</td></tr> </table>	Grundstücksart	bb	lf	ub	gf	sf	Anteil (%)	49,8	27,2	19,6	1,3	2,1
Grundstücksart	ei	bb	ub	gf	sf	lf																																		
Anteil (%)	55,5	35,3	7,1	0,5	0,6	1,0																																		
Grundstücksart	bb	ei	ub	lf	gf																																			
Anteil (%)	67,0	25,2	7,4	0,3	0,1																																			
Grundstücksart	bb	lf	ub	gf	sf																																			
Anteil (%)	49,8	27,2	19,6	1,3	2,1																																			
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																																								
Verträge	Geld	Flächen																																						
<p style="text-align: center;">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>1,2</td><td>5,1</td><td>3,9</td><td>-43,8</td><td>-14,3</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub	Veränderung (%)	1,2	5,1	3,9	-43,8	-14,3	<p style="text-align: center;">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>21,6</td><td>28,3</td><td>7,8</td><td>89,3</td><td>15,2</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub	Veränderung (%)	21,6	28,3	7,8	89,3	15,2	<p style="text-align: center;">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>21,8</td><td>45,7</td><td>-2,0</td><td>9,8</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	lf	ub	Veränderung (%)	21,8	45,7	-2,0	9,8				
Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub																																			
Veränderung (%)	1,2	5,1	3,9	-43,8	-14,3																																			
Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub																																			
Veränderung (%)	21,6	28,3	7,8	89,3	15,2																																			
Kategorie	Ges.	bb	lf	ub																																				
Veränderung (%)	21,8	45,7	-2,0	9,8																																				

Landkreis Celle		
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 Gifhorn																																										
Umsatzentwicklung																																										
Verträge	Geld	Flächen																																								
<p>Anzahl der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>2706</td><td>2791</td><td>3008</td><td>2793</td><td>2682</td></tr> </table>	Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	Anzahl	2706	2791	3008	2793	2682	<p>Umsatz in Millionen Euro</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td></tr> <tr><th>Umsatz (Mio. €)</th><td>385</td><td>383</td><td>500</td><td>445</td><td>483</td></tr> </table>	Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	Umsatz (Mio. €)	385	383	500	445	483	<p>Umsatz in ha</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>2468</td><td>1606</td><td>1947</td><td>1277</td><td>1878</td></tr> </table>	Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	Umsatz (ha)	2468	1606	1947	1277	1878				
Jahr	2014	2015	2016	2017	2018																																					
Anzahl	2706	2791	3008	2793	2682																																					
Jahr	2014	2015	2016	2017	2018																																					
Umsatz (Mio. €)	385	383	500	445	483																																					
Jahr	2014	2015	2016	2017	2018																																					
Umsatz (ha)	2468	1606	1947	1277	1878																																					
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten																																										
Verträge	Geld	Flächen																																								
<p>Aufteilung der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>bb</td><td>47,1</td></tr> <tr><td>ub</td><td>27,8</td></tr> <tr><td>ei</td><td>11,7</td></tr> <tr><td>lf</td><td>10,2</td></tr> <tr><td>sf</td><td>2,3</td></tr> <tr><td>gf</td><td>0,9</td></tr> </table>	Grundstücksart	Anteil (%)	bb	47,1	ub	27,8	ei	11,7	lf	10,2	sf	2,3	gf	0,9	<p>Aufteilung des Geldumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>bb</td><td>72,0</td></tr> <tr><td>ub</td><td>14,7</td></tr> <tr><td>ei</td><td>9,6</td></tr> <tr><td>lf</td><td>3,4</td></tr> <tr><td>sf</td><td>0,3</td></tr> <tr><td>gf</td><td>0,1</td></tr> </table>	Grundstücksart	Anteil (%)	bb	72,0	ub	14,7	ei	9,6	lf	3,4	sf	0,3	gf	0,1	<p>Aufteilung des Flächenumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>lf</td><td>79,0</td></tr> <tr><td>bb</td><td>11,5</td></tr> <tr><td>ub</td><td>6,7</td></tr> <tr><td>sf</td><td>1,7</td></tr> <tr><td>gf</td><td>1,1</td></tr> </table>	Grundstücksart	Anteil (%)	lf	79,0	bb	11,5	ub	6,7	sf	1,7	gf	1,1
Grundstücksart	Anteil (%)																																									
bb	47,1																																									
ub	27,8																																									
ei	11,7																																									
lf	10,2																																									
sf	2,3																																									
gf	0,9																																									
Grundstücksart	Anteil (%)																																									
bb	72,0																																									
ub	14,7																																									
ei	9,6																																									
lf	3,4																																									
sf	0,3																																									
gf	0,1																																									
Grundstücksart	Anteil (%)																																									
lf	79,0																																									
bb	11,5																																									
ub	6,7																																									
sf	1,7																																									
gf	1,1																																									
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																																										
Verträge	Geld	Flächen																																								
<p>Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>-4,0</td></tr> <tr><td>bb</td><td>-8,7</td></tr> <tr><td>ei</td><td>-9,5</td></tr> <tr><td>lf</td><td>12,8</td></tr> <tr><td>ub</td><td>5,2</td></tr> </table>	Kategorie	Veränderung (%)	Ges.	-4,0	bb	-8,7	ei	-9,5	lf	12,8	ub	5,2	<p>Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>8,7</td></tr> <tr><td>bb</td><td>3,2</td></tr> <tr><td>ei</td><td>-1,4</td></tr> <tr><td>lf</td><td>8,2</td></tr> <tr><td>ub</td><td>61,1</td></tr> </table>	Kategorie	Veränderung (%)	Ges.	8,7	bb	3,2	ei	-1,4	lf	8,2	ub	61,1	<p>Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>47,1</td></tr> <tr><td>bb</td><td>8,8</td></tr> <tr><td>lf</td><td>55,2</td></tr> <tr><td>ub</td><td>29,4</td></tr> </table>	Kategorie	Veränderung (%)	Ges.	47,1	bb	8,8	lf	55,2	ub	29,4						
Kategorie	Veränderung (%)																																									
Ges.	-4,0																																									
bb	-8,7																																									
ei	-9,5																																									
lf	12,8																																									
ub	5,2																																									
Kategorie	Veränderung (%)																																									
Ges.	8,7																																									
bb	3,2																																									
ei	-1,4																																									
lf	8,2																																									
ub	61,1																																									
Kategorie	Veränderung (%)																																									
Ges.	47,1																																									
bb	8,8																																									
lf	55,2																																									
ub	29,4																																									

Landkreis Helmstedt																																										
Umsatzentwicklung																																										
Verträge	Geld	Flächen																																								
<p>Anzahl der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>1264</td><td>1453</td><td>1229</td><td>1344</td><td>1585</td></tr> </table>	Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	Anzahl	1264	1453	1229	1344	1585	<p>Umsatz in Millionen Euro</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td></tr> <tr><th>Umsatz (Mio. €)</th><td>121</td><td>133</td><td>149</td><td>185</td><td>212</td></tr> </table>	Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	Umsatz (Mio. €)	121	133	149	185	212	<p>Umsatz in ha</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>576</td><td>582</td><td>698</td><td>248</td><td>437</td></tr> </table>	Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	Umsatz (ha)	576	582	698	248	437				
Jahr	2014	2015	2016	2017	2018																																					
Anzahl	1264	1453	1229	1344	1585																																					
Jahr	2014	2015	2016	2017	2018																																					
Umsatz (Mio. €)	121	133	149	185	212																																					
Jahr	2014	2015	2016	2017	2018																																					
Umsatz (ha)	576	582	698	248	437																																					
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten																																										
Verträge	Geld	Flächen																																								
<p>Aufteilung der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>ei</td><td>lf</td><td>ub</td><td>sf</td><td>bb</td><td>gf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>22,1</td><td>8,3</td><td>14,6</td><td>1,8</td><td>51,4</td><td>1,8</td></tr> </table>	Grundstücksart	ei	lf	ub	sf	bb	gf	Anteil (%)	22,1	8,3	14,6	1,8	51,4	1,8	<p>Aufteilung des Geldumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>ei</td><td>lf</td><td>ub</td><td>sf</td><td>bb</td><td>gf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>17,9</td><td>1,9</td><td>11,6</td><td>0,6</td><td>67,9</td><td>0,1</td></tr> </table>	Grundstücksart	ei	lf	ub	sf	bb	gf	Anteil (%)	17,9	1,9	11,6	0,6	67,9	0,1	<p>Aufteilung des Flächenumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>ub</td><td>sf</td><td>bb</td><td>gf</td><td>lf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>13,9</td><td>3,7</td><td>20,4</td><td>1,1</td><td>60,9</td></tr> </table>	Grundstücksart	ub	sf	bb	gf	lf	Anteil (%)	13,9	3,7	20,4	1,1	60,9
Grundstücksart	ei	lf	ub	sf	bb	gf																																				
Anteil (%)	22,1	8,3	14,6	1,8	51,4	1,8																																				
Grundstücksart	ei	lf	ub	sf	bb	gf																																				
Anteil (%)	17,9	1,9	11,6	0,6	67,9	0,1																																				
Grundstücksart	ub	sf	bb	gf	lf																																					
Anteil (%)	13,9	3,7	20,4	1,1	60,9																																					
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>Entwicklung (%)</th><td>17,9</td><td>7,4</td><td>34,6</td><td>88,6</td><td>10,0</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub	Entwicklung (%)	17,9	7,4	34,6	88,6	10,0	<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>Entwicklung (%)</th><td>15,2</td><td>6,6</td><td>16,5</td><td>48,8</td><td>86,2</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub	Entwicklung (%)	15,2	6,6	16,5	48,8	86,2	<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>Entwicklung (%)</th><td>76,6</td><td>14,8</td><td>106,5</td><td>84,2</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	lf	ub	Entwicklung (%)	76,6	14,8	106,5	84,2						
Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub																																					
Entwicklung (%)	17,9	7,4	34,6	88,6	10,0																																					
Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub																																					
Entwicklung (%)	15,2	6,6	16,5	48,8	86,2																																					
Kategorie	Ges.	bb	lf	ub																																						
Entwicklung (%)	76,6	14,8	106,5	84,2																																						

Landkreis Peine																																								
Umsatzentwicklung																																								
Verträge	Geld	Flächen																																						
Anzahl der Verträge <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>1987</td><td>2197</td><td>2077</td><td>2140</td><td>2183</td></tr> </table>	Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	Anzahl	1987	2197	2077	2140	2183	Umsatz in Millionen Euro <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td></tr> <tr><th>Umsatz (Mio. Euro)</th><td>269</td><td>268</td><td>320</td><td>355</td><td>395</td></tr> </table>	Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	Umsatz (Mio. Euro)	269	268	320	355	395	Umsatz in ha <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>810</td><td>1150</td><td>1053</td><td>626</td><td>527</td></tr> </table>	Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	Umsatz (ha)	810	1150	1053	626	527		
Jahr	2014	2015	2016	2017	2018																																			
Anzahl	1987	2197	2077	2140	2183																																			
Jahr	2014	2015	2016	2017	2018																																			
Umsatz (Mio. Euro)	269	268	320	355	395																																			
Jahr	2014	2015	2016	2017	2018																																			
Umsatz (ha)	810	1150	1053	626	527																																			
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>ub</td><td>lf</td><td>sf</td><td>gf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>52,6</td><td>18,1</td><td>21,3</td><td>5,5</td><td>1,5</td><td>1,0</td></tr> </table>	Grundstücksart	bb	ei	ub	lf	sf	gf	Anteil (%)	52,6	18,1	21,3	5,5	1,5	1,0	Aufteilung des Geldumsatzes <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>bb</td><td>ei</td><td>ub</td><td>lf</td><td>sf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>70,8</td><td>11,6</td><td>14,2</td><td>3,1</td><td>0,4</td></tr> </table>	Grundstücksart	bb	ei	ub	lf	sf	Anteil (%)	70,8	11,6	14,2	3,1	0,4	Aufteilung des Flächenumsatzes <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>lf</td><td>bb</td><td>ub</td><td>ei</td><td>gf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>56,0</td><td>26,6</td><td>13,6</td><td>3,3</td><td>0,4</td></tr> </table>	Grundstücksart	lf	bb	ub	ei	gf	Anteil (%)	56,0	26,6	13,6	3,3	0,4
Grundstücksart	bb	ei	ub	lf	sf	gf																																		
Anteil (%)	52,6	18,1	21,3	5,5	1,5	1,0																																		
Grundstücksart	bb	ei	ub	lf	sf																																			
Anteil (%)	70,8	11,6	14,2	3,1	0,4																																			
Grundstücksart	lf	bb	ub	ei	gf																																			
Anteil (%)	56,0	26,6	13,6	3,3	0,4																																			
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>2,0</td><td>3,5</td><td>4,8</td><td>-18,4</td><td>5,2</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub	Veränderung (%)	2,0	3,5	4,8	-18,4	5,2	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>11,2</td><td>5,6</td><td>15,6</td><td>40,8</td><td>36,2</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub	Veränderung (%)	11,2	5,6	15,6	40,8	36,2	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>-15,9</td><td>5,6</td><td>-11,9</td><td>-14,7</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	lf	ub	Veränderung (%)	-15,9	5,6	-11,9	-14,7				
Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub																																			
Veränderung (%)	2,0	3,5	4,8	-18,4	5,2																																			
Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub																																			
Veränderung (%)	11,2	5,6	15,6	40,8	36,2																																			
Kategorie	Ges.	bb	lf	ub																																				
Veränderung (%)	-15,9	5,6	-11,9	-14,7																																				



Landkreis Wolfenbüttel																																										
Umsatzentwicklung																																										
Verträge	Geld	Flächen																																								
Anzahl der Verträge <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>1601</td><td>1770</td><td>1591</td><td>1679</td><td>1562</td></tr> </table>	Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	Anzahl	1601	1770	1591	1679	1562	Umsatz in Millionen Euro <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td></tr> <tr><th>Umsatz (Mio. €)</th><td>186</td><td>254</td><td>217</td><td>245</td><td>240</td></tr> </table>	Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	Umsatz (Mio. €)	186	254	217	245	240	Umsatz in ha <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>581</td><td>782</td><td>770</td><td>460</td><td>710</td></tr> </table>	Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	Umsatz (ha)	581	782	770	460	710				
Jahr	2014	2015	2016	2017	2018																																					
Anzahl	1601	1770	1591	1679	1562																																					
Jahr	2014	2015	2016	2017	2018																																					
Umsatz (Mio. €)	186	254	217	245	240																																					
Jahr	2014	2015	2016	2017	2018																																					
Umsatz (ha)	581	782	770	460	710																																					
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten																																										
Verträge	Geld	Flächen																																								
Aufteilung der Verträge <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>ei</td><td>lf</td><td>ub</td><td>sf</td><td>bb</td><td>gf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>26,8</td><td>5,6</td><td>12,0</td><td>2,6</td><td>51,9</td><td>1,1</td></tr> </table>	Grundstücksart	ei	lf	ub	sf	bb	gf	Anteil (%)	26,8	5,6	12,0	2,6	51,9	1,1	Aufteilung des Geldumsatzes <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>ei</td><td>lf</td><td>ub</td><td>sf</td><td>bb</td><td>gf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>17,5</td><td>5,4</td><td>7,1</td><td>0,2</td><td>69,0</td><td>0,8</td></tr> </table>	Grundstücksart	ei	lf	ub	sf	bb	gf	Anteil (%)	17,5	5,4	7,1	0,2	69,0	0,8	Aufteilung des Flächenumsatzes <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>ub</td><td>sf</td><td>bb</td><td>gf</td><td>lf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>3,7</td><td>0,8</td><td>11,5</td><td>0,6</td><td>83,4</td></tr> </table>	Grundstücksart	ub	sf	bb	gf	lf	Anteil (%)	3,7	0,8	11,5	0,6	83,4
Grundstücksart	ei	lf	ub	sf	bb	gf																																				
Anteil (%)	26,8	5,6	12,0	2,6	51,9	1,1																																				
Grundstücksart	ei	lf	ub	sf	bb	gf																																				
Anteil (%)	17,5	5,4	7,1	0,2	69,0	0,8																																				
Grundstücksart	ub	sf	bb	gf	lf																																					
Anteil (%)	3,7	0,8	11,5	0,6	83,4																																					
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>-7,0</td><td>-0,9</td><td>-7,5</td><td>-7,4</td><td>-24,5</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub	Veränderung (%)	-7,0	-0,9	-7,5	-7,4	-24,5	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>-1,7</td><td>-0,7</td><td>4,1</td><td>73,0</td><td>-41,4</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub	Veränderung (%)	-1,7	-0,7	4,1	73,0	-41,4	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>54,5</td><td>-5,3</td><td>91,6</td><td>-14,5</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	lf	ub	Veränderung (%)	54,5	-5,3	91,6	-14,5						
Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub																																					
Veränderung (%)	-7,0	-0,9	-7,5	-7,4	-24,5																																					
Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub																																					
Veränderung (%)	-1,7	-0,7	4,1	73,0	-41,4																																					
Kategorie	Ges.	bb	lf	ub																																						
Veränderung (%)	54,5	-5,3	91,6	-14,5																																						

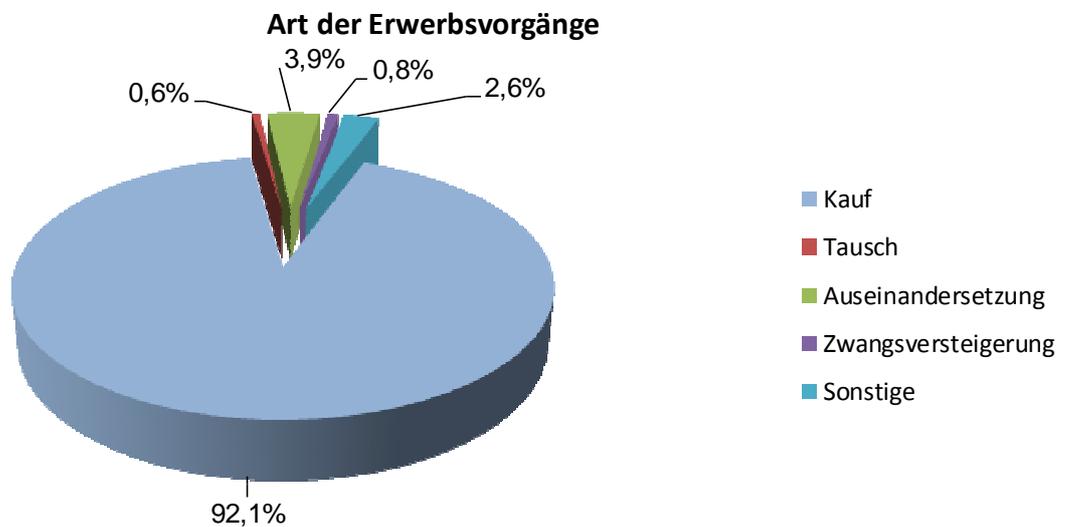
Stadt Wolfsburg																																								
Umsatzentwicklung																																								
Verträge	Geld	Flächen																																						
Anzahl der Verträge <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>1272</td><td>1637</td><td>1459</td><td>1403</td><td>1489</td></tr> </table>	Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	Anzahl	1272	1637	1459	1403	1489	Umsatz in Millionen Euro <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td></tr> <tr><th>Umsatz (Mio. Euro)</th><td>358</td><td>305</td><td>349</td><td>487</td><td>611</td></tr> </table>	Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	Umsatz (Mio. Euro)	358	305	349	487	611	Umsatz in ha <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>252</td><td>284</td><td>248</td><td>193</td><td>409</td></tr> </table>	Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	Umsatz (ha)	252	284	248	193	409		
Jahr	2014	2015	2016	2017	2018																																			
Anzahl	1272	1637	1459	1403	1489																																			
Jahr	2014	2015	2016	2017	2018																																			
Umsatz (Mio. Euro)	358	305	349	487	611																																			
Jahr	2014	2015	2016	2017	2018																																			
Umsatz (ha)	252	284	248	193	409																																			
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>gf</td><td>lf</td><td>ub</td><td>sf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>37,7</td><td>39,2</td><td>0,7</td><td>3,0</td><td>17,6</td><td>1,7</td></tr> </table>	Grundstücksart	ei	bb	gf	lf	ub	sf	Anteil (%)	37,7	39,2	0,7	3,0	17,6	1,7	Aufteilung des Geldumsatzes <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>ei</td><td>bb</td><td>lf</td><td>ub</td><td>sf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>15,2</td><td>69,8</td><td>0,3</td><td>14,7</td><td>0,1</td></tr> </table>	Grundstücksart	ei	bb	lf	ub	sf	Anteil (%)	15,2	69,8	0,3	14,7	0,1	Aufteilung des Flächenumsatzes <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>lf</td><td>ub</td><td>bb</td><td>sf</td><td>gf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>37,6</td><td>43,9</td><td>16,5</td><td>1,8</td><td>0,2</td></tr> </table>	Grundstücksart	lf	ub	bb	sf	gf	Anteil (%)	37,6	43,9	16,5	1,8	0,2
Grundstücksart	ei	bb	gf	lf	ub	sf																																		
Anteil (%)	37,7	39,2	0,7	3,0	17,6	1,7																																		
Grundstücksart	ei	bb	lf	ub	sf																																			
Anteil (%)	15,2	69,8	0,3	14,7	0,1																																			
Grundstücksart	lf	ub	bb	sf	gf																																			
Anteil (%)	37,6	43,9	16,5	1,8	0,2																																			
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>6,1</td><td>5,2</td><td>-0,2</td><td>-15,1</td><td>36,5</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub	Veränderung (%)	6,1	5,2	-0,2	-15,1	36,5	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>25,5</td><td>23,4</td><td>3,9</td><td>-16,3</td><td>80,7</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub	Veränderung (%)	25,5	23,4	3,9	-16,3	80,7	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>112,5</td><td>33,6</td><td>116,4</td><td>202,7</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	lf	ub	Veränderung (%)	112,5	33,6	116,4	202,7				
Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub																																			
Veränderung (%)	6,1	5,2	-0,2	-15,1	36,5																																			
Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub																																			
Veränderung (%)	25,5	23,4	3,9	-16,3	80,7																																			
Kategorie	Ges.	bb	lf	ub																																				
Veränderung (%)	112,5	33,6	116,4	202,7																																				

4.2 Art der Erwerbsvorgänge

Im Berichtszeitraum sind von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 16.183 Verträge über Immobilien ausgewertet worden. Dies sind 2,5 % mehr als im Vorjahr. Die Werte aus dem Vorjahr sind ebenfalls angegeben.

Die Verträge teilen sich in folgender Weise auf:

Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg	Verträge 2018	Verträge 2017
Kauf	14.909	14.274
Tausch	95	79
Auseinandersetzung	630	649
Zwangsversteigerung	128	195
Sonstige	421	596
Gesamtsumme	16.183	15.793



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 Wasserschutz-zonen (siehe hierzu Kapitel 6 land- und forstwirtschaftliche Fläche). Hiervon sind land- und forstwirtschaftliche Flächen zu unterscheiden, für die über ihre land- und forstwirtschaftliche Nutzbarkeit hinaus mit ihren den Wert im Einzelfall beeinflussenden Vor- und Nachteilen nach objektiven Gegebenheiten auch eine anderweitige Nutzung absehbar ist.

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

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

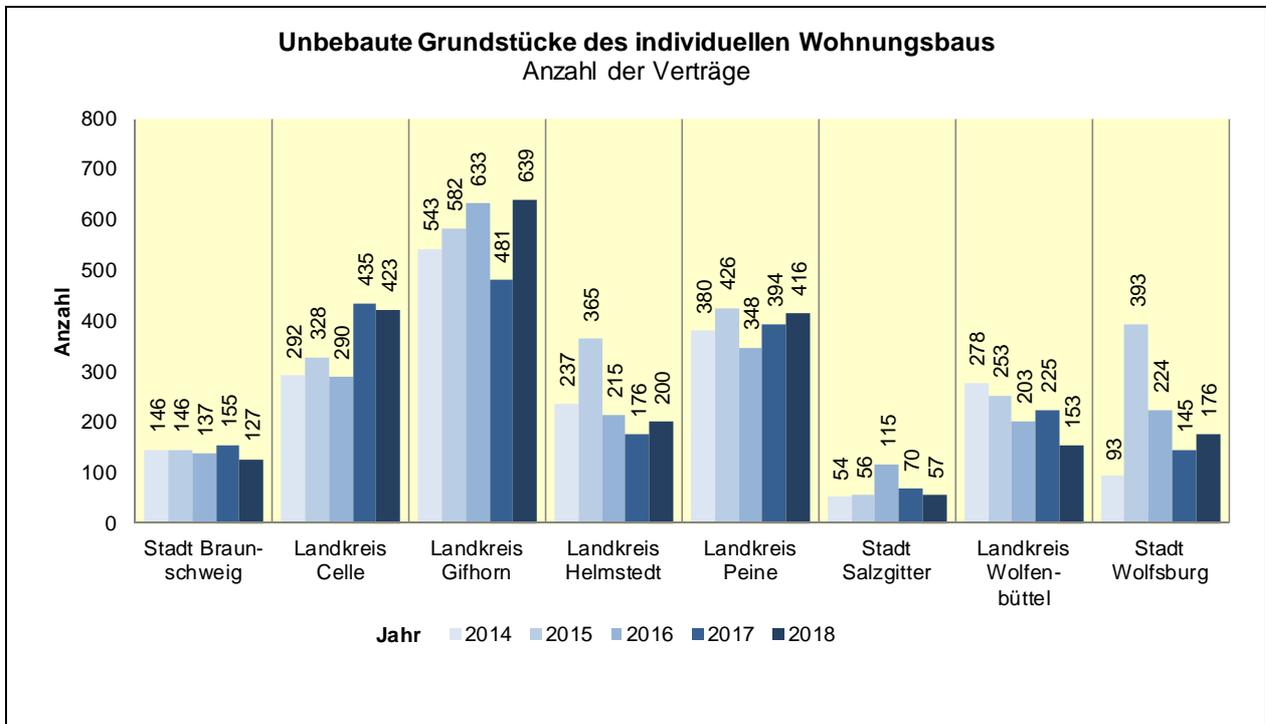
Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Zu differenzieren ist in erschließungskostenbeitragspflichtige und erschließungskostenbeitragsfreie Werte. Die Bodenrichtwerte und damit in vielen Fällen auch die Kaufpreise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

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

5.2 Individueller Wohnungsbau

Die Anzahl der Verträge über unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus bezogen auf die acht Verwaltungsbereiche sind in der folgenden Grafik dargestellt.

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	101 (134)	594 (595)	295 (295)
Landkreis Celle	347 (376)	786 (788)	69 (63)
Bergen, Stadt	5 (7)	818 (1.047)	32 (29)
Celle, Stadt	36 (67)	728 (714)	120 (106)
Eschede, Gemeinde	4 (8)	894 (884)	41 (43)
Faßberg, Gemeinde	25 (13)	868 (883)	40 (36)
Flotwedel, Samtgemeinde	73 (36)	814 (851)	70 (62)
Hambühren, Gemeinde	52 (13)	746 (799)	88 (65)
Lachendorf, Samtgemeinde	35 (99)	758 (742)	40 (77)
Südheide, Gemeinde	24 (40)	794 (814)	50 (50)
Wathlingen, Samtgemeinde	33 (18)	630 (628)	122 (120)
Wietze, Gemeinde	29 (20)	793 (922)	53 (52)
Winsen (Aller), Gemeinde	31 (55)	925 (952)	40 (51)
Landkreis Gifhorn	491 (383)	750 (797)	120 (100)
Boldecker-Land, Samtgemeinde	151 (9)	665 (731)	191 (92)
Brome, Samtgemeinde	48 (51)	800 (810)	76 (76)
Gifhorn, Stadt	42 (31)	782 (768)	115 (161)
Hankensbüttel, Samtgemeinde	30 (23)	830 (900)	30 (43)
Isenbüttel, Samtgemeinde	62 (18)	720 (784)	133 (104)
Meinersen, Samtgemeinde	27 (24)	982 (977)	75 (75)
Papenteich, Samtgemeinde	46 (113)	806 (684)	130 (115)
Sassenburg, Gemeinde	18 (28)	705 (756)	82 (150)
Wesendorf, Samtgemeinde	48 (56)	984 (860)	50 (46)
Wittingen, Stadt	19 (30)	921 (930)	36 (53)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Stadt / Gemeinde / Samtgemeinde	Anzahl	Mittlere Größe [m ²]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]
Landkreis Helmstedt	137 (124)	657 (688)	103 (81)
Grasleben, Samtgemeinde	18 (4)	678 (690)	104 (52)
Heeseberg, Samtgemeinde	0 (2)	- (*)	- (*)
Helmstedt, Stadt	13 (28)	600 (656)	88 (84)
Königslutter am Elm, Stadt	28 (24)	628 (546)	140 (143)
Lehre, Gemeinde	39 (7)	653 (840)	112 (100)
Nord-Elm, Samtgemeinde	17 (25)	784 (795)	44 (41)
Schöningen, Stadt	6 (7)	658 (693)	50 (50)
Velpke, Samtgemeinde	16 (27)	625 (668)	91 (96)
Landkreis Peine	388 (316)	661 (706)	121 (94)
Edemissen, Gemeinde	25 (17)	730 (800)	110 (78)
Hohenhameln, Gemeinde	34 (36)	702 (665)	95 (78)
Ilse, Gemeinde	59 (56)	723 (708)	95 (90)
Lengede, Gemeinde	47 (73)	700 (704)	121 (93)
Peine, Stadt	48 (53)	714 (783)	90 (95)
Vechelde, Gemeinde	128 (60)	615 (674)	160 (135)
Wendeburg, Gemeinde	47 (21)	620 (690)	140 (118)
Stadt Salzgitter	49 (56)	640 (670)	93 (111)
Landkreis Wolfenbüttel	91 (178)	685 (632)	109 (160)
Baddeckenstedt, Samtgemeinde	8 (5)	552 (904)	94 (48)
Cremlingen, Gemeinde	2 (46)	* (625)	* (165)
Elm-Asse, Samtgemeinde	25 (38)	658 (644)	66 (116)
Oderwald, Samtgemeinde	6 (6)	843 (641)	84 (63)
Schladen-Werla, Gemeinde	6 (7)	1.127 (665)	35 (38)
Sicke, Samtgemeinde	16 (9)	988 (776)	130 (159)
Wolfenbüttel, Stadt	20 (61)	546 (608)	145 (235)
Stadt Wolfsburg	98 (54)	615 (618)	346 (132)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

5.2.2 Preisentwicklung, Indexreihen, Wertverhältnisse

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 ist ein baureifes Grundstück inklusive aller Erschließungskosten und Abgaben.

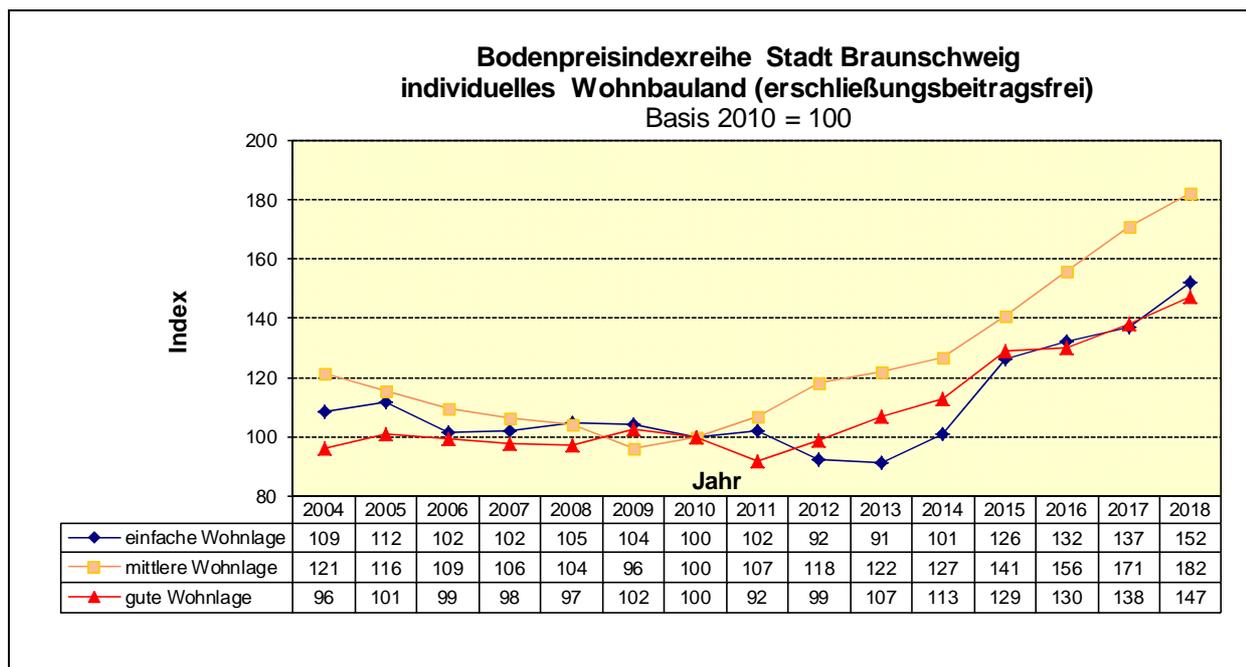
Die Entwicklung der Grundstückspreise verlief nicht in allen Teilen des Gutachterausschusses dauerhaft gleichförmig. Daher war es erforderlich, eine Untergliederung nach örtlichen Teilmärkten vorzunehmen. Ob dies dauerhaft Bestand hat, wird die Entwicklung der nächsten Jahre zeigen. Es ist zu beachten,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

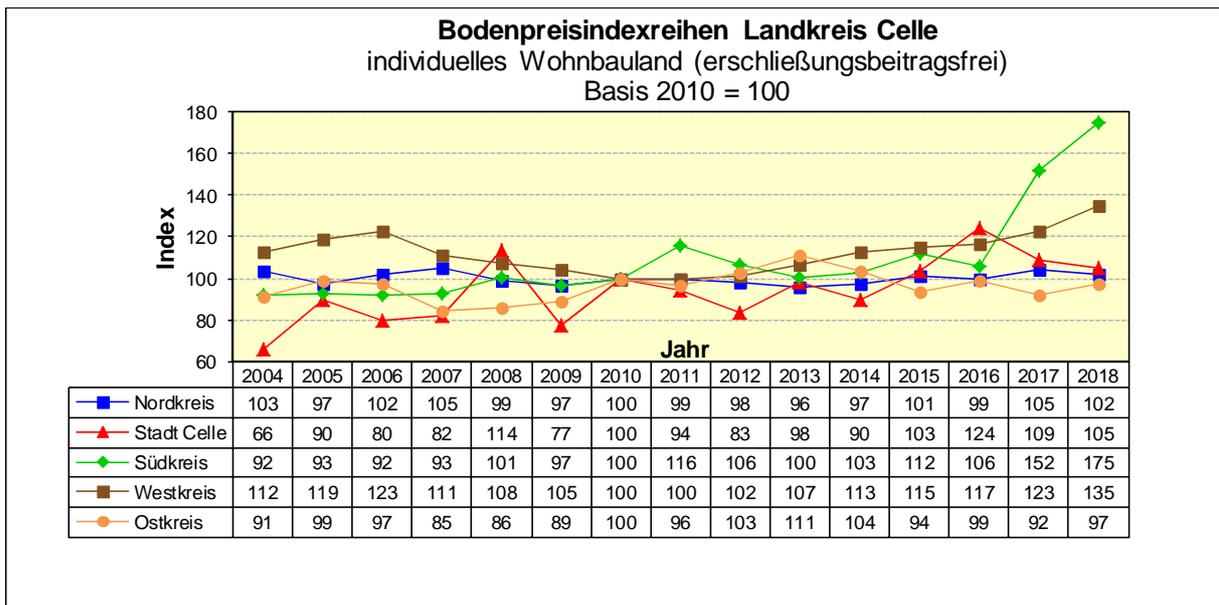
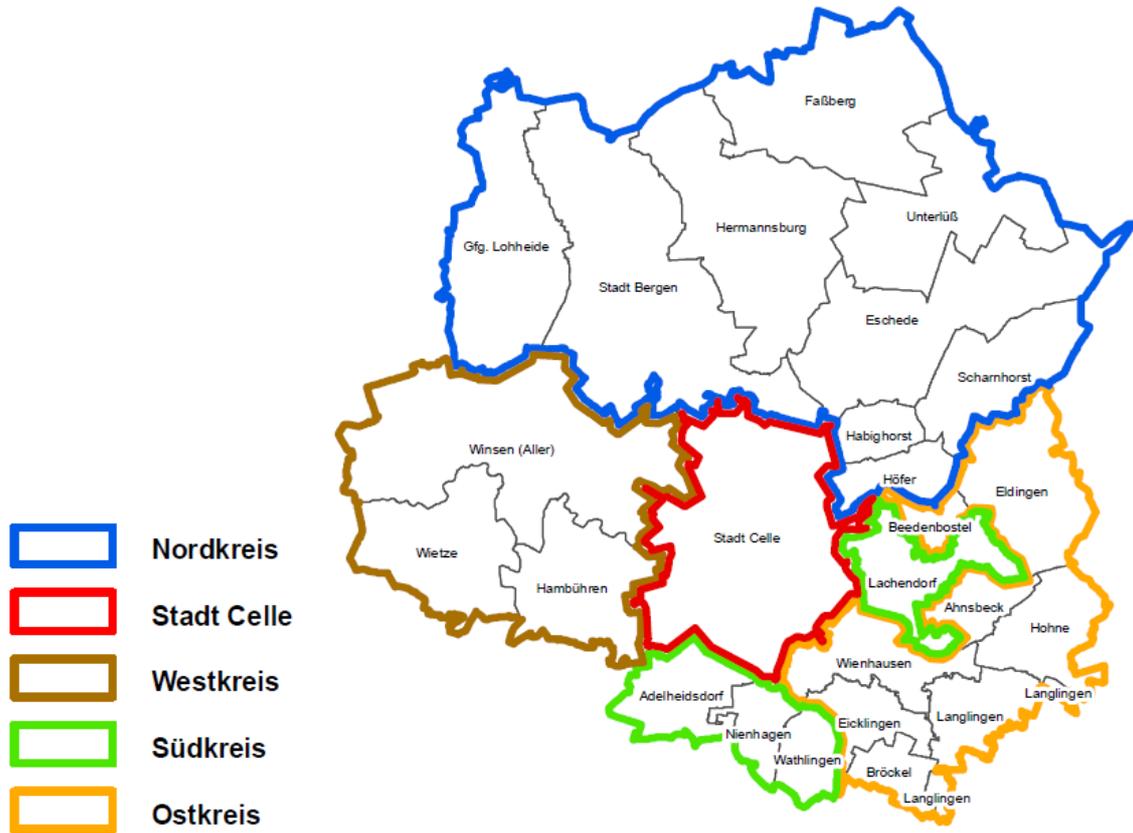
Stadt Braunschweig

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.



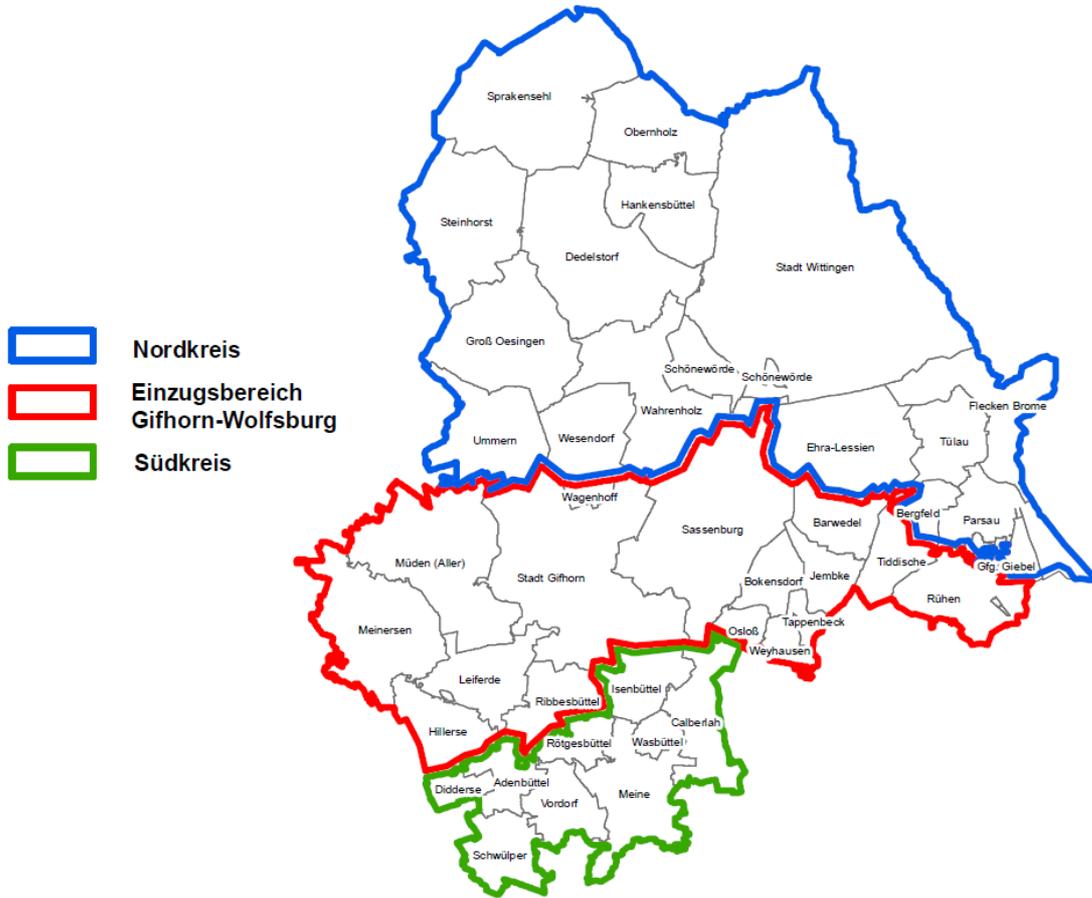
Landkreis Celle

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 für die in der Abbildung dargestellten Teilbereiche des Landkreises Celle veröffentlicht.



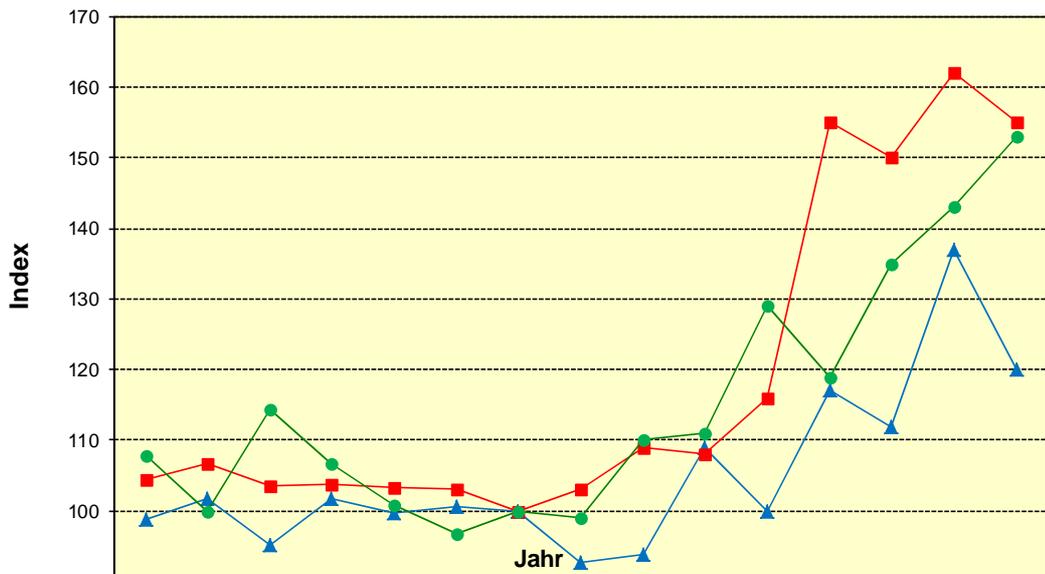
Landkreis Gifhorn

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

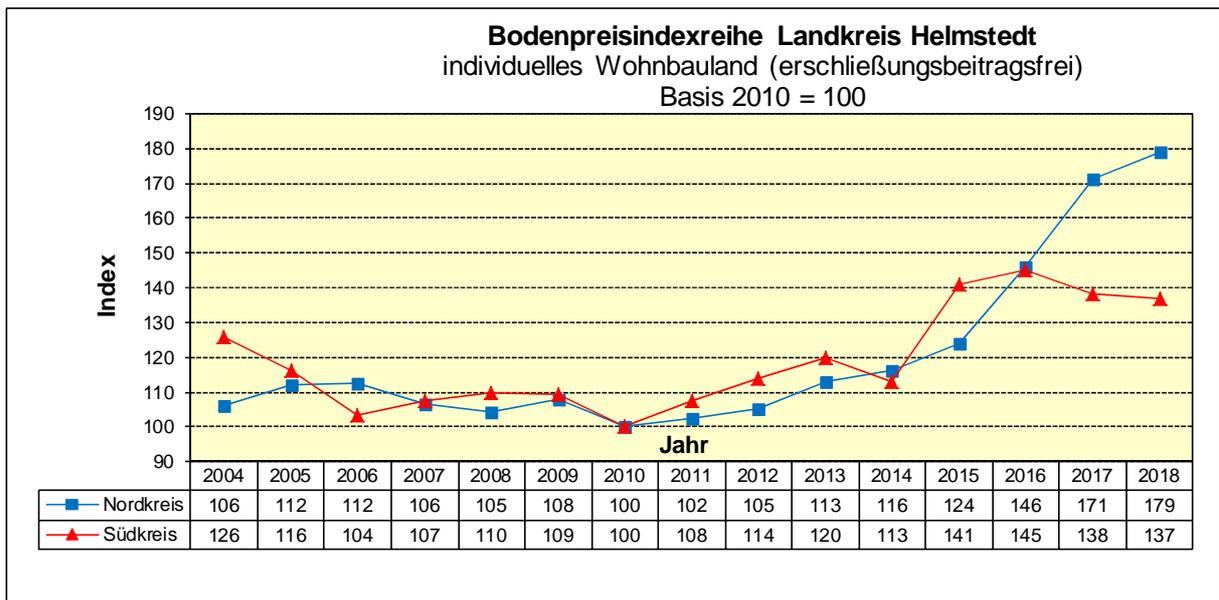
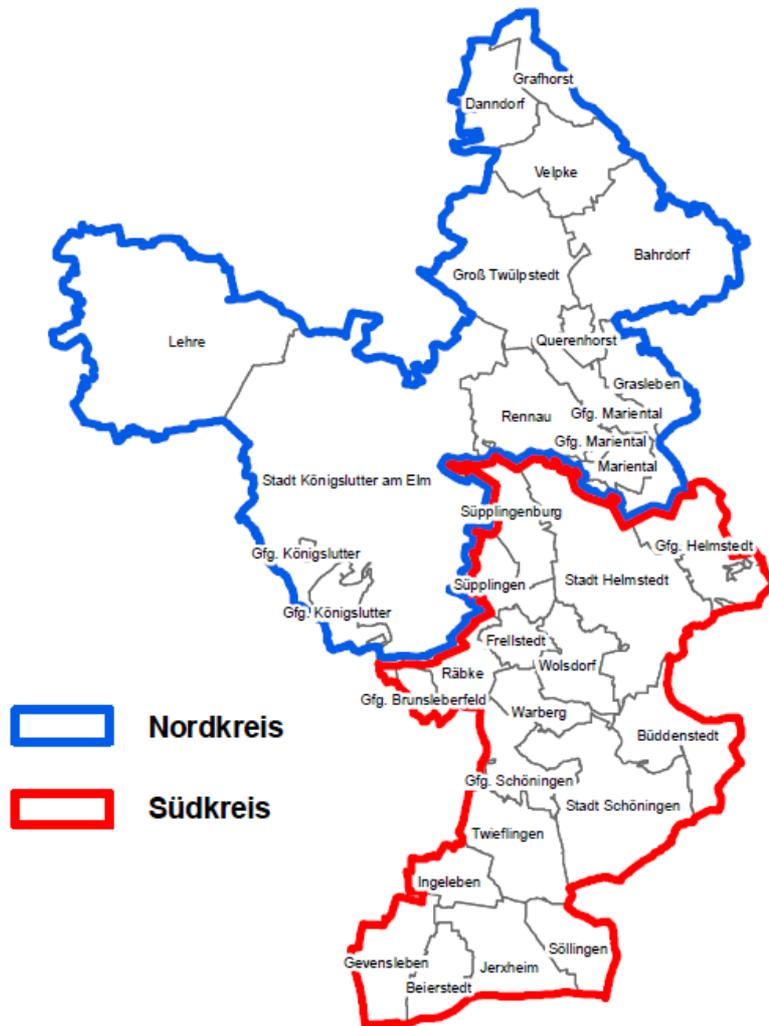
individuelles Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei) Basis 2010 = 100



	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
—▲— Nordkreis	99	102	95	102	100	101	100	93	94	109	100	117	112	137	120
—■— Gifhorn-Wolfzburg	105	107	104	104	103	103	100	103	109	108	116	155	150	162	155
—●— Südkreis	108	100	114	107	101	97	100	99	110	111	129	119	135	143	153

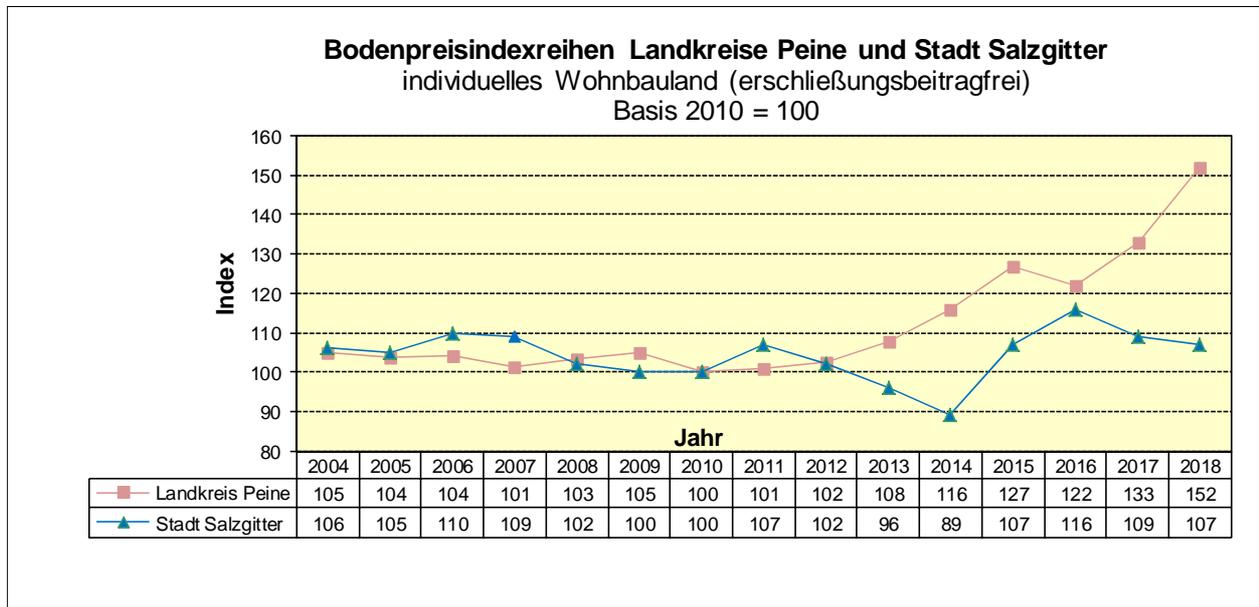
Landkreis Helmstedt

Die empirische Untersuchung der Kaufpreise von Baugrundstücken hat gezeigt, dass signifikant unterschiedliche Preisentwicklungen in den in der Abbildung dargestellten Teilbereichen zu verzeichnen sind.



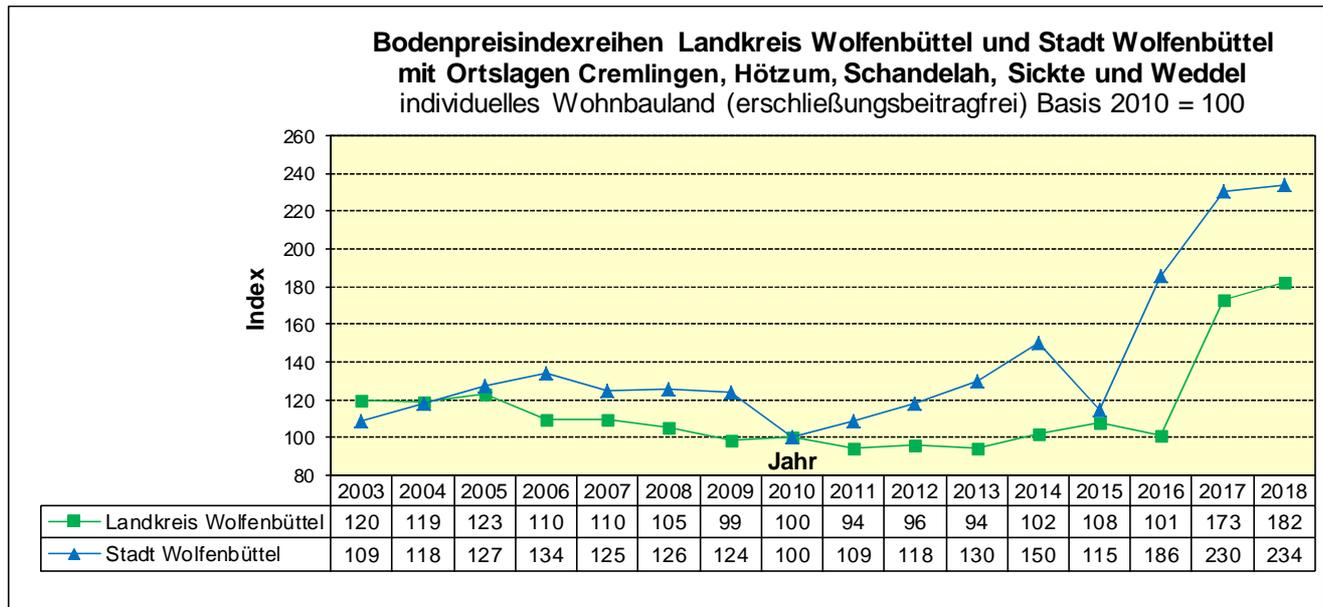
Landkreis Peine **Stadt Salzgitter**

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



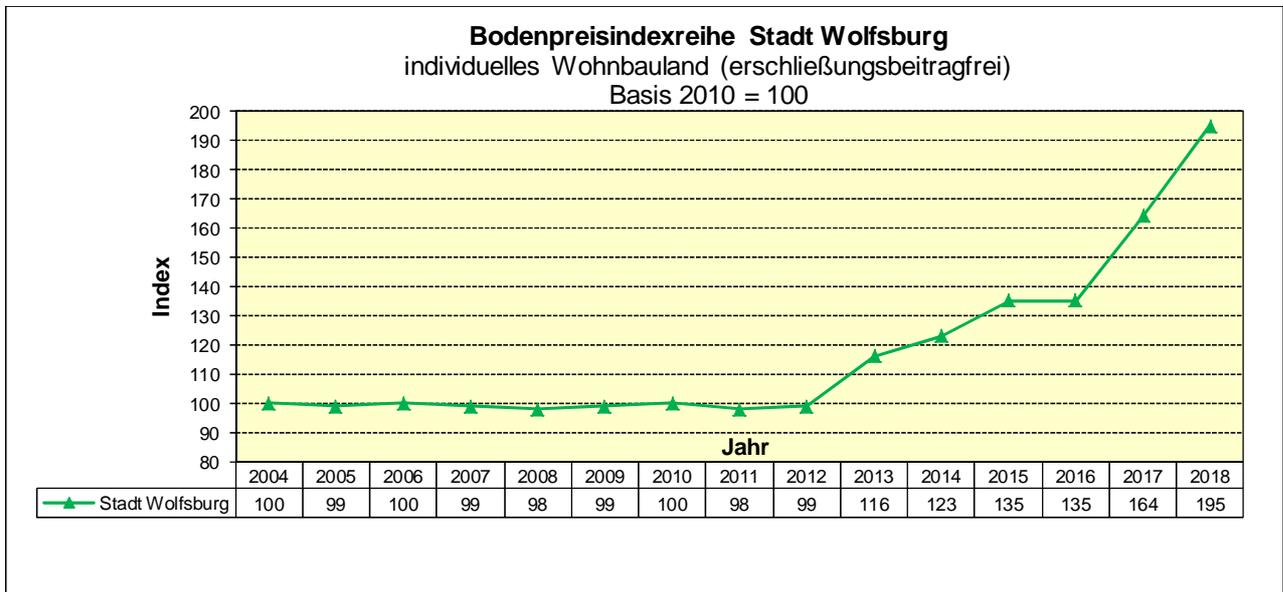
Landkreis Wolfenbüttel **Stadt Wolfenbüttel**
mit Ortslagen Cremlingen, Hötzum, Schandelah, Sickte und Weddel

Im **Landkreis Wolfenbüttel** und der **Stadt Wolfenbüttel** einschl. **Ortslagen Cremlingen, Hötzum, Schandelah, Sickte 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 2008 bei 150 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 2006 gewesen?

Index im Jahr 2008 : 105

Index im Jahr 2006 : 110

Bodenwert 2006 : $150 \text{ €/m}^2 \times \frac{110}{105} = \text{rd. } 157 \text{ €/m}^2$

Wertverhältnisse

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

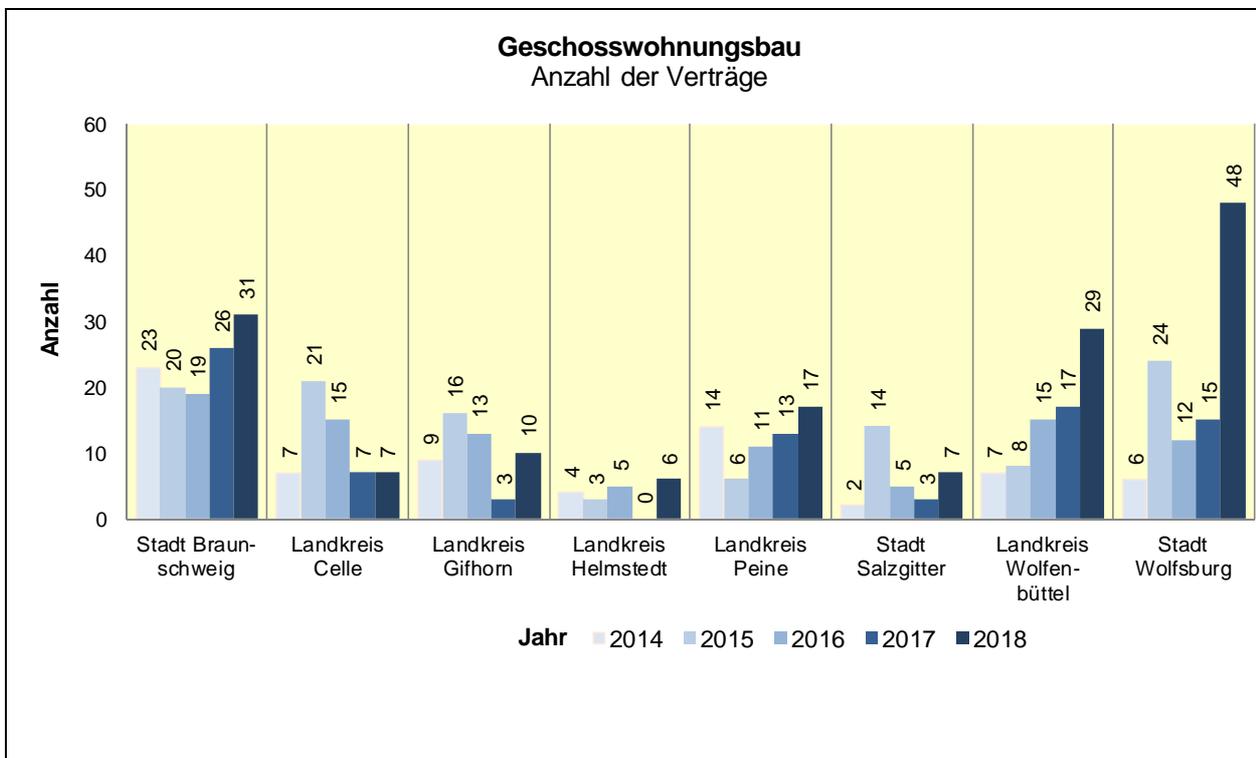
W : MI rund 100 : 85.

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 155 Verträge über den Eigentumsübergang an Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau abgeschlossen.



5.3.1 Preisniveau

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

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

Landkreis, Stadt	Anzahl	Mittlere Größe [m ²]	Mittlerer Preis [€/m ²]
Stadt Braunschweig	31 (26)	5.871 (2.038)	194 (358)
Landkreis Celle	7 (7)	11.143 (1.429)	41 (130)
Landkreis Gifhorn	10 (3)	1.100 (*)	145 (*)
Landkreis Helmstedt	6 (0)	667 (-)	75 (-)
Landkreis Peine	17 (13)	1.941 (3.231)	155 (107)
Stadt Salzgitter	7 (3)	429 (*)	67 (*)
Landkreis Wolfenbüttel	29 (17)	1.345 (1.588)	162 (189)
Stadt Wolfsburg	48 (15)	4.875 (3.133)	162 (440)

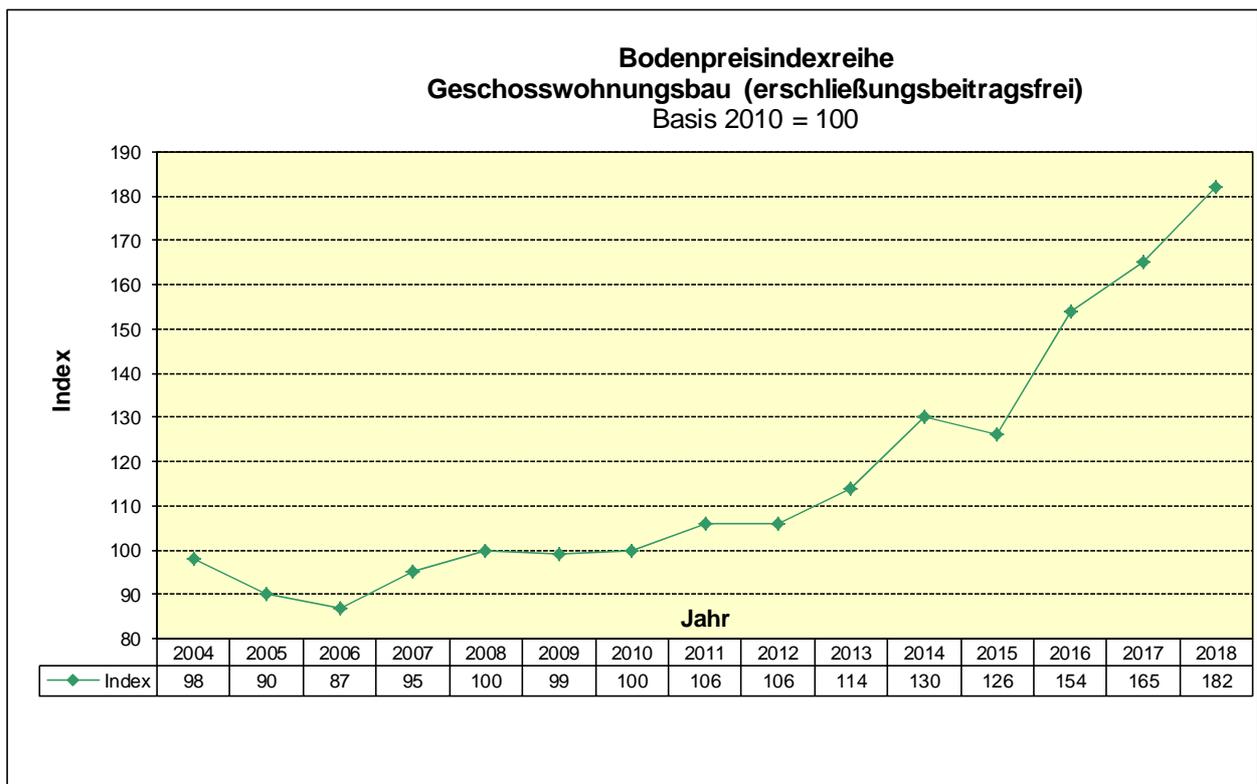
* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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 Geschosswohnungsbau 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 2006 gewesen?

Index im Jahr 2008 : 100
Index im Jahr 2006 : 87

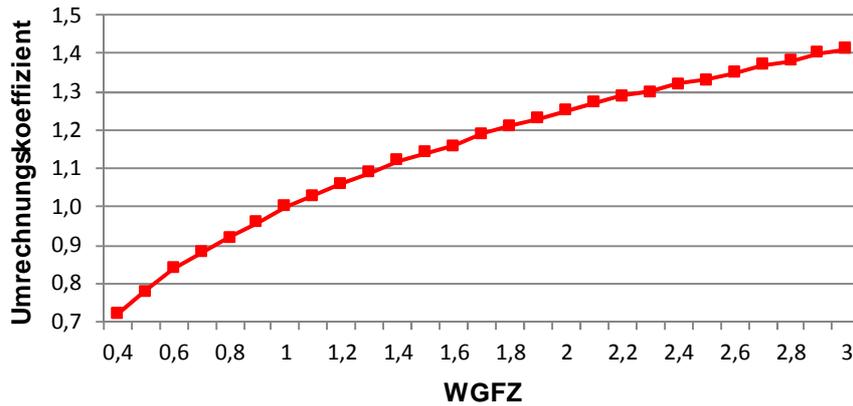
Bodenwert 2006: 190 €/m² x 87 / 100 = **rd. 165 €/m²**

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.

**Umrechnungskoeffizienten
bei unterschiedlicher wertrelevanter Geschossflächenzahl
in der Stadt Braunschweig**



WGfZ	Umrechnungs- koeffizient	WGfZ	Umrechnungs- koeffizient
0,4	0,72	1,8	1,21
0,5	0,78	1,9	1,23
0,6	0,84	2,0	1,25
0,7	0,88	2,1	1,27
0,8	0,92	2,2	1,29
0,9	0,96	2,3	1,30
1,0	1,00	2,4	1,32
1,1	1,03	2,5	1,33
1,2	1,06	2,6	1,35
1,3	1,09	2,7	1,37
1,4	1,12	2,8	1,38
1,5	1,14	2,9	1,40
1,6	1,16	3,0	1,41
1,7	1,19		

Anwendungsbeispiel:

WGfZ des Baugrundstücks: 2,0

Bodenrichtwert: $\frac{200}{\text{WGfZ}_{1,6}}$

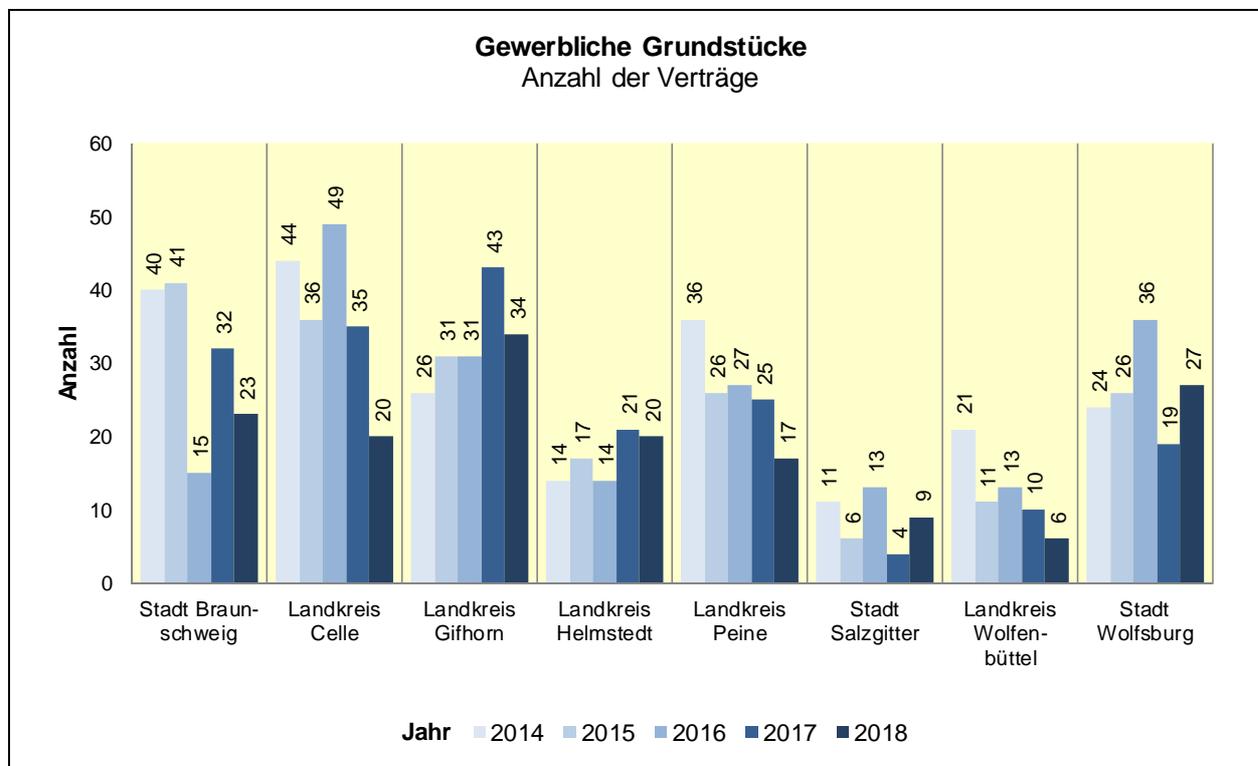
Umrechnungskoeffizienten: WGfZ 2,0 = 1,25
WGfZ 1,6 = 1,16

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 2018 insgesamt 156 Verträge über den Eigentumsübergang an gewerblichen Bauflächen abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr ist dieser Wert um 17,5 % gesunken. Die Entwicklung in den einzelnen Verwaltungsbezirken ist jedoch sehr uneinheitlich. Insgesamt wurde in der Region ein Flächenumsatz bei gewerblichen Baugrundstücken von rund 102 ha erzielt.



5.4.1 Preisniveau

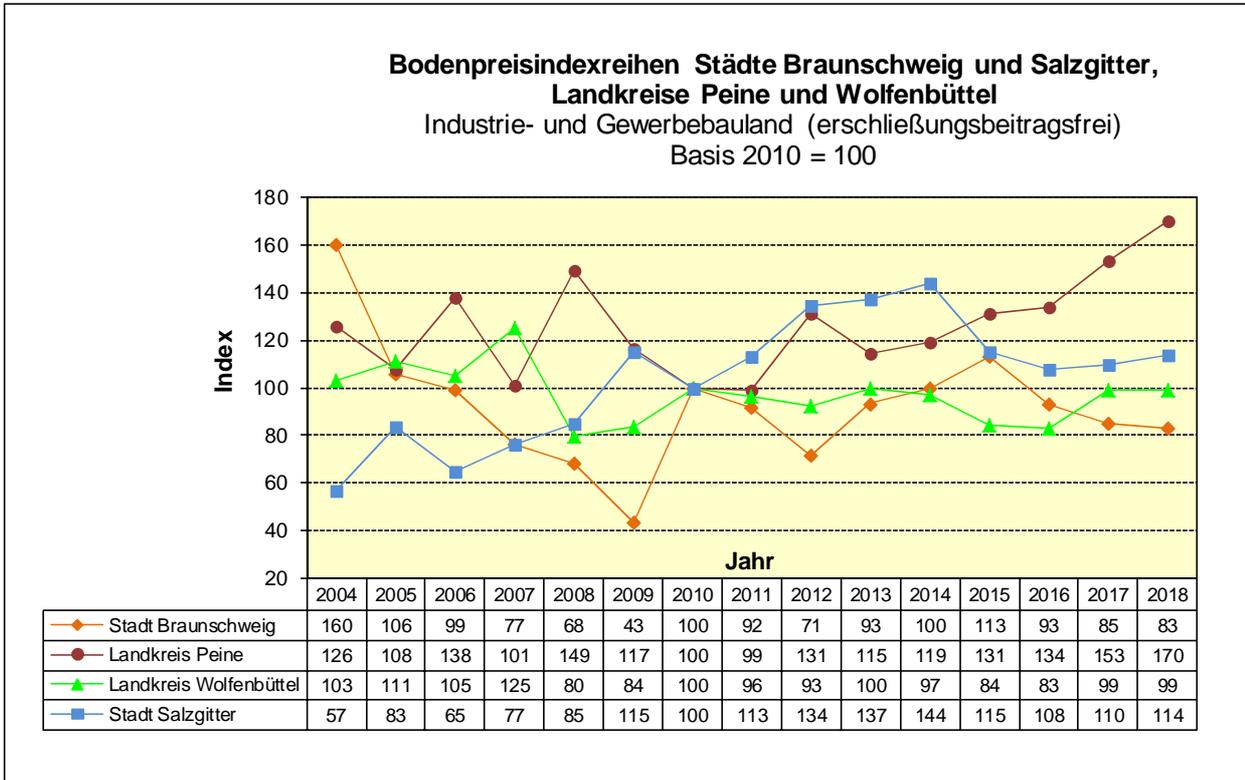
Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbständig bebaubare Baugrundstücke ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. 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 [€/m ²]
Stadt Braunschweig	23 (32)	5.565 (4.156)	59 (50)
Landkreis Celle	20 (35)	3.450 (4.029)	19 (19)
Landkreis Gifhorn	34 (43)	5.382 (4.953)	33 (38)
Landkreis Helmstedt	20 (21)	10.600 (7.429)	34 (18)
Landkreis Peine	17 (25)	15.941 (6.680)	57 (24)
Stadt Salzgitter	9 (4)	4.000 (1.000)	19 (12)
Landkreis Wolfenbüttel	6 (10)	667 (1.800)	10 (28)
Stadt Wolfsburg	27 (19)	4.370 (5.211)	59 (53)

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 2004 gewesen?

Index im Jahr 2006 : 99
Index im Jahr 2004 : 160

$$\text{Bodenwert 2004 : } 107 \text{ €/m}^2 \times \frac{160}{99} = \text{rd. } 173 \text{ €/m}^2$$

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

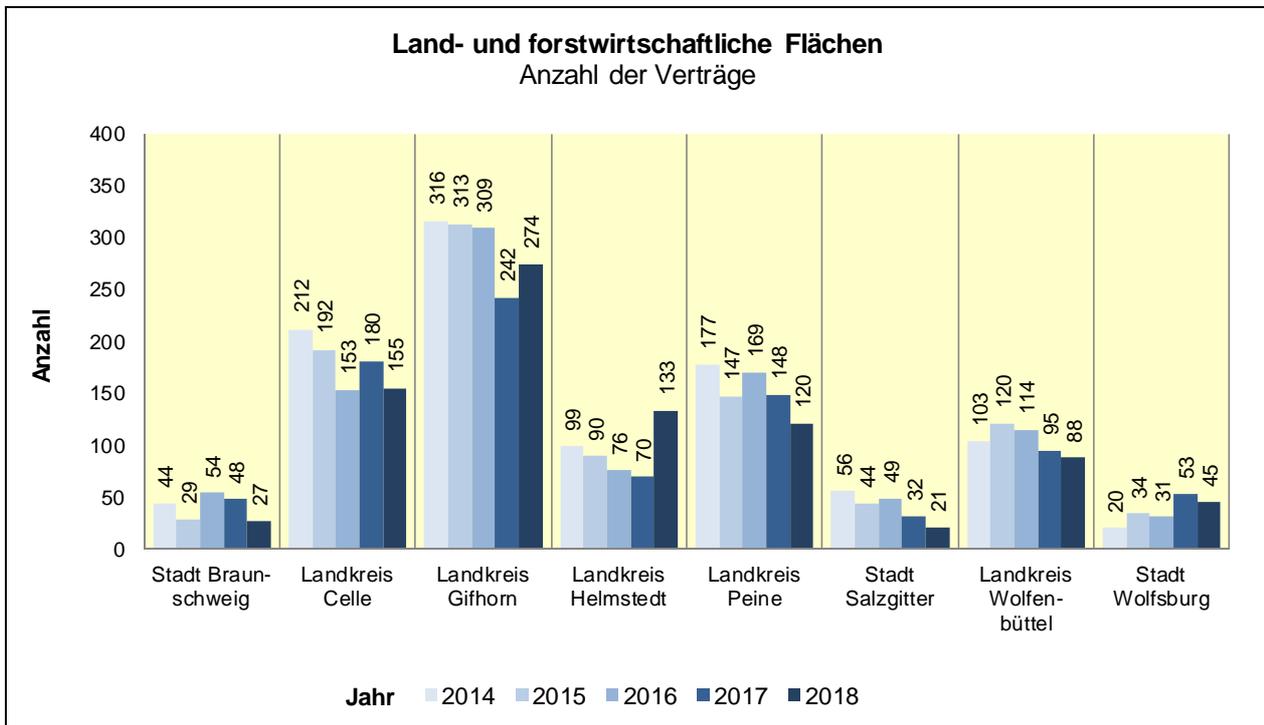
Erbbaurechte werden in den **Städten Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg** und in den **Landkreisen Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel** nur in sehr begrenzter Anzahl ausgegeben, sodass diese Ergebnisse lediglich im Einzelfall zu Zwecken der Wertermittlung untersucht werden.

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

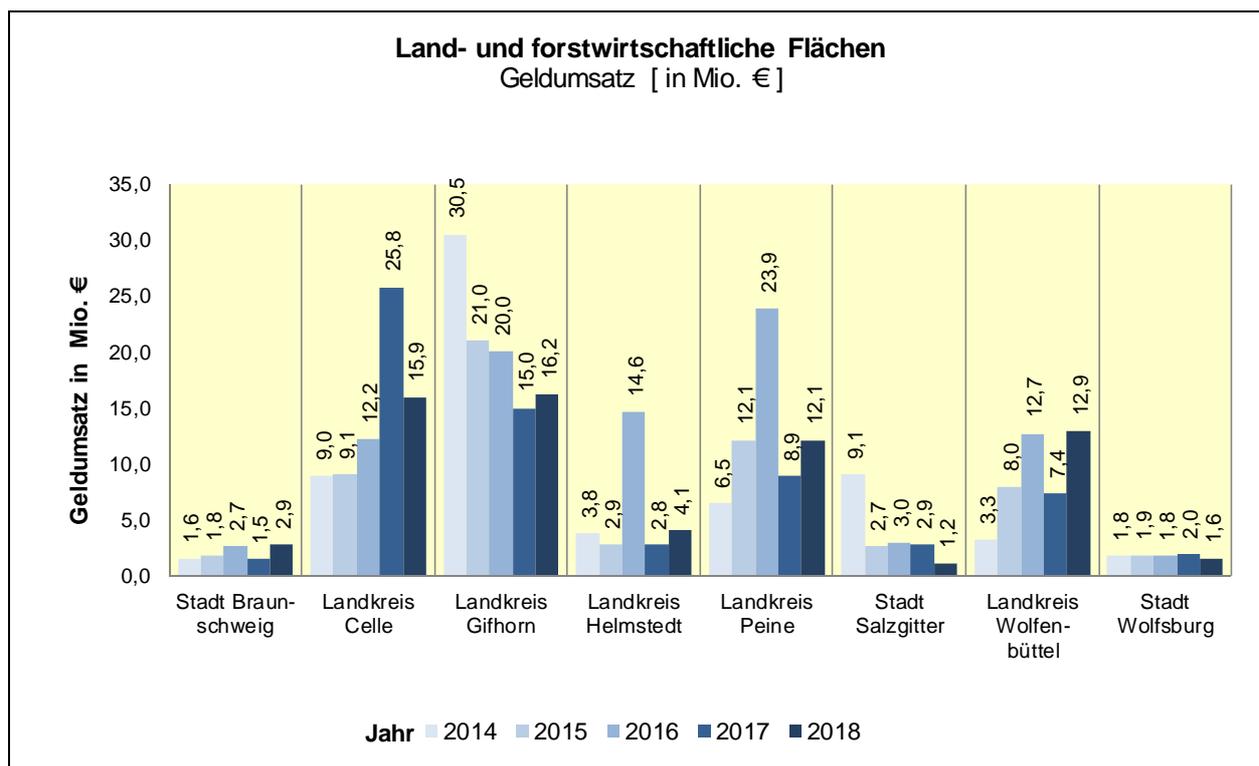
Die Bodenwerte für landwirtschaftliche Flächen sind im Gegensatz zu Baulandwerten nur in sehr geringem Maße abhängig von der Lage. Ausschlaggebendes preisbildendes Argument ist die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens. Sie wird beschrieben durch die im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Ergebnisse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

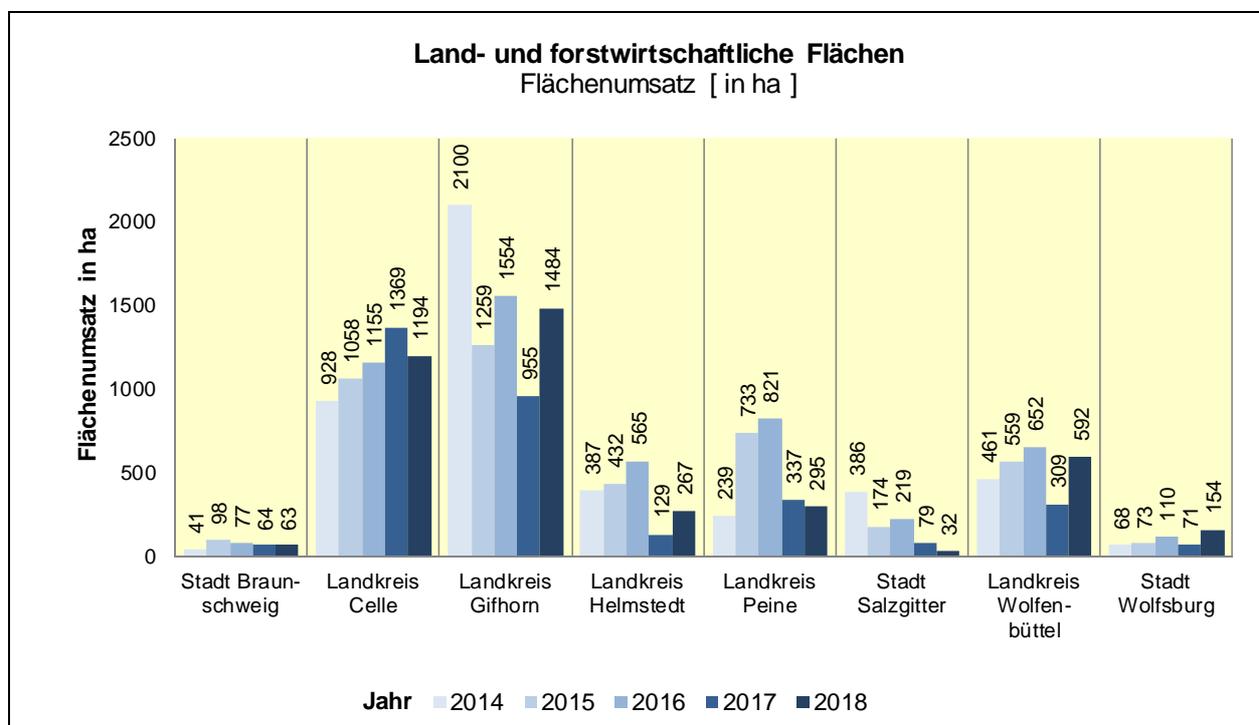
Mit 5,3 % aller Verkaufsfälle nimmt der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen einen kleinen Anteil am Gesamtgrundstücksmarkt ein. Im Vergleich zum Vorjahr fiel die Anzahl der Verträge in den einzelnen Gebietskörperschaften, Ausnahmen stellen die Landkreise Gifhorn und Helmstedt dar.



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



Der Geldumsatz land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen ist im Berichtsjahr um 1 % gestiegen.

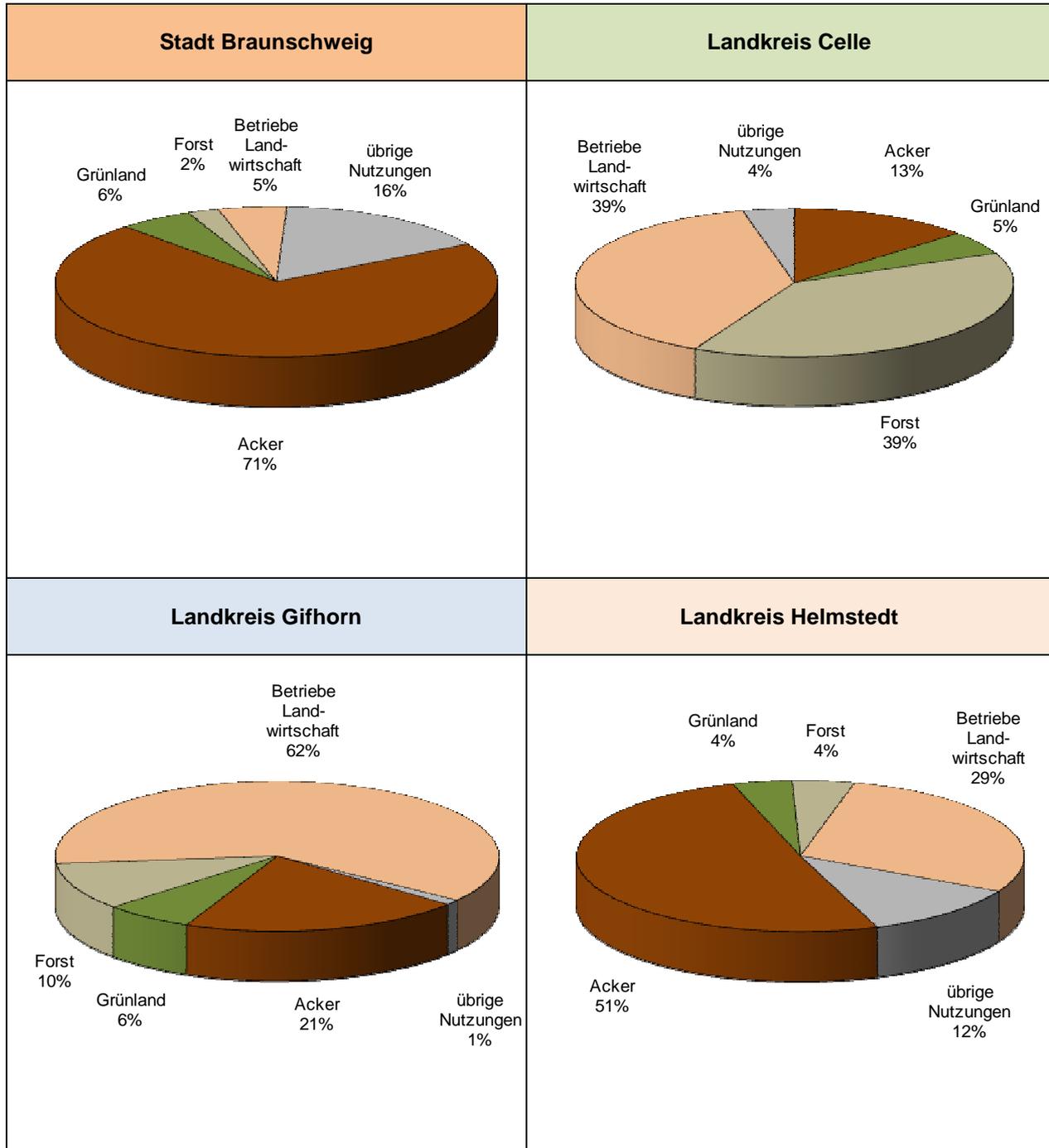


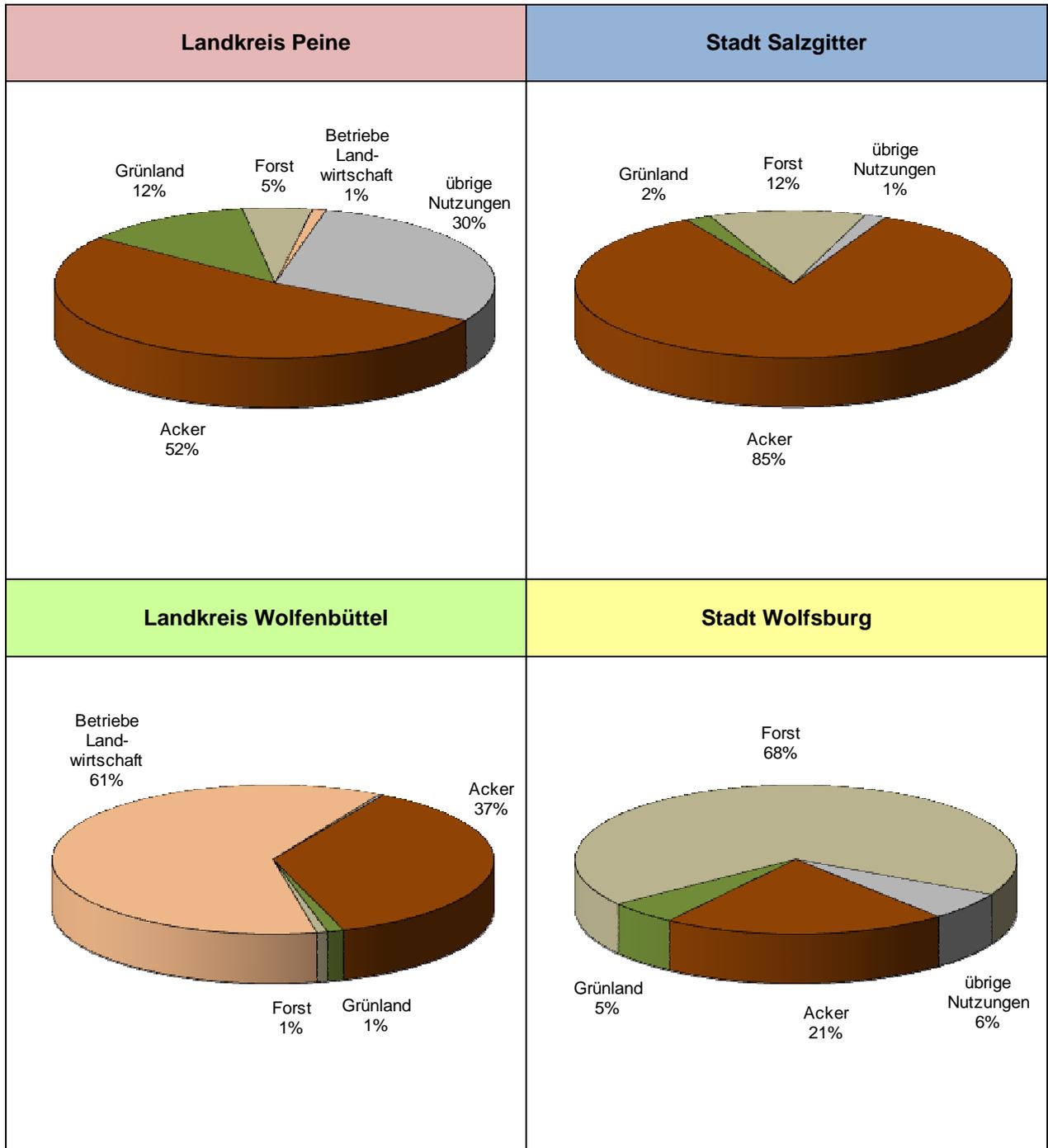
Der Flächenumsatz land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen ist im Berichtsjahr um 23 % gestiegen.

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 den mittleren Werten (Mediane) 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

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

Stadt Braunschweig				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Median	Spanne
1 - 40	6 (5)	0,91 (1,18)	4,85 (3,20)	2,60-7,95 (2,20-4,00)
41 - 60	1 (13)	* (0,77)	* (3,50)	* (2,45-5,75)
61 - 80	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)
gesamt	8 (19)	0,91 (0,82)	4,84 (3,50)	

Landkreis Celle				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Median	Spanne
1 - 40	23 (25)	2,71 (3,15)	3,00 (2,75)	1,30-4,25 (1,60-8,00)
41 - 60	10 (7)	2,08 (2,80)	2,95 (2,95)	1,40-3,95 (1,25-3,95)
gesamt	33 (32)	2,44 (2,97)	3,00 (2,78)	

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Gifhorn				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Median	Spanne
1 - 40	39 (42)	2,95 (2,73)	2,50 (2,20)	0,25-3,80 (0,70-4,00)
41 - 60	17 (17)	2,46 (2,28)	2,90 (3,25)	1,30-5,55 (0,80-5,00)
61 - 80	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)
gesamt	57 (56)	2,77 (2,54)	2,50 (2,40)	

Landkreis Helmstedt				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Median	Spanne
1 - 40	9 (10)	0,80 (0,97)	1,95 (1,60)	1,20-3,00 (0,75-3,60)
41 - 60	17 (13)	2,43 (1,14)	2,00 (2,20)	1,10-3,00 (1,60-3,50)
61 - 80	5 (3)	0,76 (*)	2,80 (*)	2,50-3,50 (*)
> 80	7 (2)	0,55 (*)	2,75 (*)	1,75-3,00 (*)
gesamt	38 (28)	1,23 (1,26)	2,45 (2,00)	

Landkreis Peine				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Median	Spanne
1 - 40	15 (12)	0,98 (0,95)	2,25 (2,55)	0,90-4,65 (1,75-6,00)
41 - 60	15 (15)	1,00 (1,00)	4,00 (4,00)	3,00-6,50 (2,00-6,00)
61 - 80	4 (4)	0,69 (0,84)	4,10 (4,90)	1,80-6,00 (3,80-6,00)
> 80	7 (8)	0,82 (1,34)	5,00 (6,00)	2,00-6,50 (3,00-6,25)
gesamt	41 (39)	0,98 (1,00)	4,00 (4,00)	

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Stadt Salzgitter				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Median	Spanne
gesamt	5 (5)	1,80 (1,07)	4,35 (4,05)	

Landkreis Wolfenbüttel				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Median	Spanne
1 - 40	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)
41 - 60	5 (6)	6,24 (0,76)	4,20 (2,45)	2,90-4,50 (2,10-405)
61 - 80	16 (12)	2,43 (1,42)	2,95 (3,80)	2,30-4,00 (0,70-5,00)
> 80	10 (8)	1,00 (0,84)	3,45 (3,20)	1,45-5,00 (2,35-5,50)
gesamt	32 (27)	1,69 (0,89)	3,00 (3,20)	

Stadt Wolfsburg				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Median	Spanne
1 - 40	5 (4)	1,33 (2,13)	3,15 (2,90)	1,00-5,00 (1,25-5,00)
41 - 60	3 (0)	* (-)	* (-)	* (-)
gesamt	8 (4)	1,09 (2,13)	3,30 (2,90)	

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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. Ausgewertet wurden Flächen größer 2.500 m².

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

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

Stadt Braunschweig				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Median	Spanne
gesamt	3 (8)	* (0,75)	* (2,50)	* (1,35-6,00)

Landkreis Celle				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Median	Spanne
gesamt	5 (9)	3,28 (1,52)	1,50 (1,45)	

Landkreis Gifhorn				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Median	Spanne
1 - 40	19 (19)	1,86 (1,62)	1,00 (1,00)	0,40-1,80 (0,20-1,50)
41 - 60	1 (4)	* (1,39)	* (1,10)	* (0,90-1,50)
gesamt	20 (23)	2,09 (1,54)	1,00 (1,00)	0,40-1,80 (0,20-1,50)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Helmstedt				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Median	Spanne
1 – 40	3 (6)	* (0,71)	* (1,50)	* (1,40-3,00)
41 – 60	6 (1)	0,72 (*)	1,20 (*)	0,65-2,15 (*)
gesamt	9 (7)	0,48 (0,48)	1,10 (1,50)	

Landkreis Peine				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Median	Spanne
1 - 40	18 (15)	0,86 (0,50)	1,15 (0,80)	0,65-3,00 (0,05-4,80)
41 - 60	2 (4)	0,54 (0,52)	1,60 (1,30)	1,20-2,00 (0,15-1,95)
gesamt	20 (19)	0,74 (0,50)	1,20 (1,00)	

Stadt Salzgitter				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Median	Spanne
Für die Stadt Salzgitter liegen im Berichts- und Vorjahr keine Kauffälle vor, sodass eine Auswertung nicht möglich ist.				

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Wolfenbüttel				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Median	Spanne
gesamt	3 (3)	* (*)	* (*)	

Stadt Wolfsburg				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Median	Spanne
1 - 40	4 (6)	1,04 (1,04)	1,75 (0,90)	0,25-3,00 (0,40-2,00)
gesamt	4 (6)	1,04 (1,07)	1,75 (0,90)	

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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.

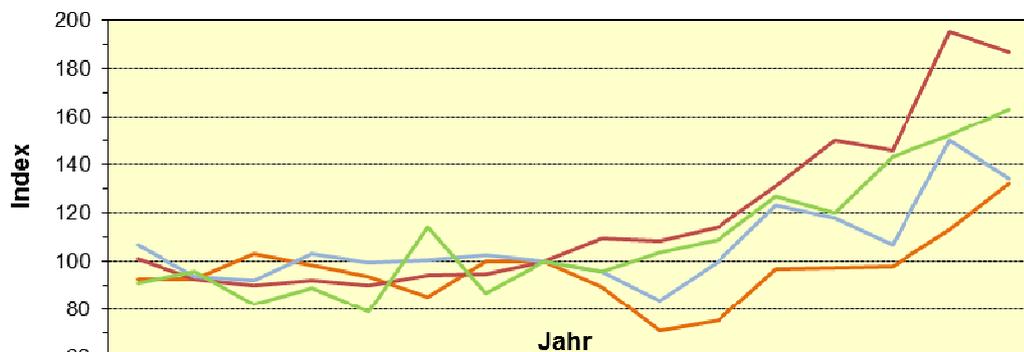
6.2.2.1 Ackerland

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

Die Indexreihen für die **Landkreise Celle** und **Gifhorn** beziehen sich auf Ackerland mit einer Ackerzahl = 35 und einer Flächengröße von 1 ha. Entsprechende Umrechnungskoeffizienten sind auf den nachfolgenden Seiten dargestellt.

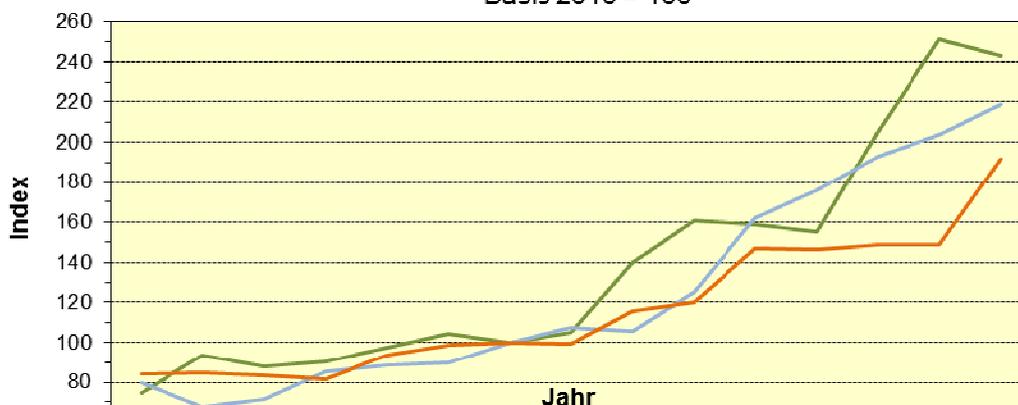
Die Indexreihe für die **Stadt Salzgitter** bezieht sich auf Ackerland mit einer Ackerzahl = 80.

**Bodenpreisindexreihen Städte Braunschweig, Salzgitter,
Landkreise Peine und Wolfenbüttel
Ackerland
Basis 2010 = 100**



	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Stadt Braunschweig	93	93	103	99	94	85	100	100	89	71	75	97	98	98	113	132
Landkreis Peine	101	93	90	92	90	94	95	100	110	109	114	131	150	146	195	187
Stadt Salzgitter	107	94	92	103	100	101	103	100	96	84	100	123	118	107	150	134
Landkreis Wolfenbüttel	91	96	82	89	79	114	87	100	96	104	109	127	120	143	152	163

**Bodenpreisindexreihen Landkreise Celle, Gifhorn und Helmstedt
Ackerland
Basis 2010 = 100**



	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Landkreis Celle	75	94	88	90	97	104	100	105	140	161	159	155	206	251	243
Landkreis Gifhorn	80	68	72	85	89	90	100	108	106	125	162	176	193	204	219
Landkreis Helmstedt	85	85	84	82	94	99	100	99	116	120	147	146	149	149	192

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

Anwendungsbeispiel:

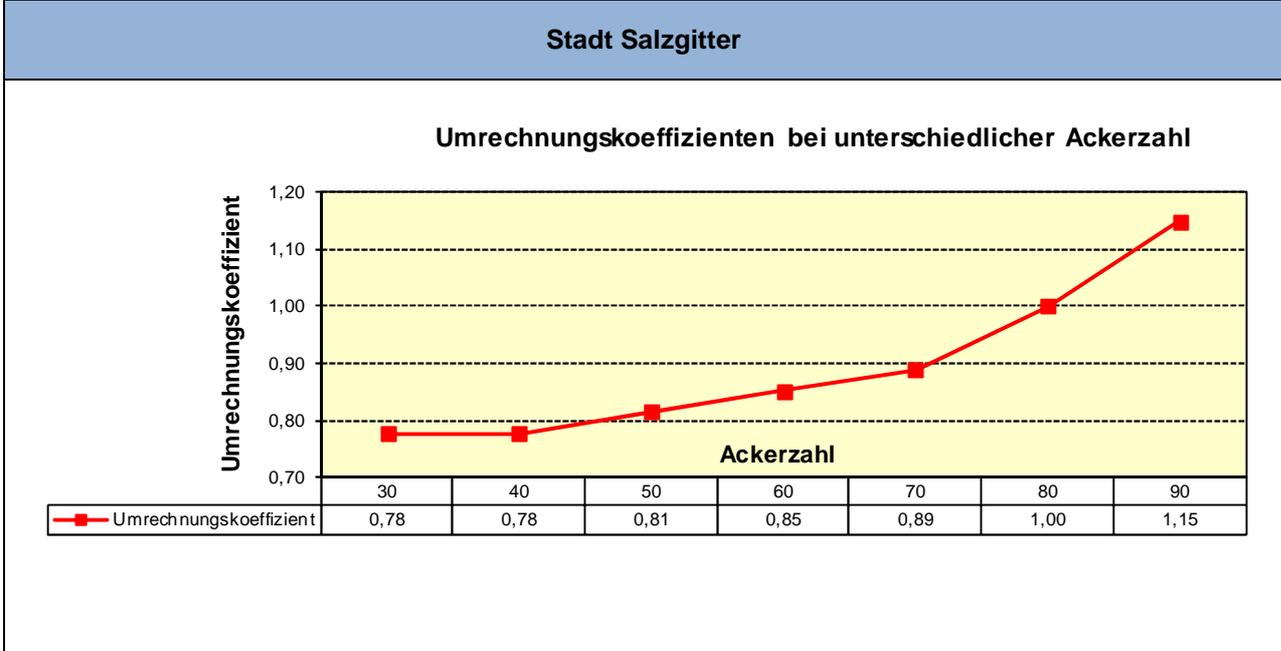
Der Bodenpreis für ein Ackergrundstück z.B. im Landkreis Wolfenbüttel liegt 2007 bei 2,30 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 2005 gewesen?

Index im Jahr 2007 : 79
 Index im Jahr 2005 : 82
 Bodenpreis im Jahr 2005 : $2,30 \text{ €/m}^2 \times 82 / 79 = \text{rd. } 2,40 \text{ €/m}^2$

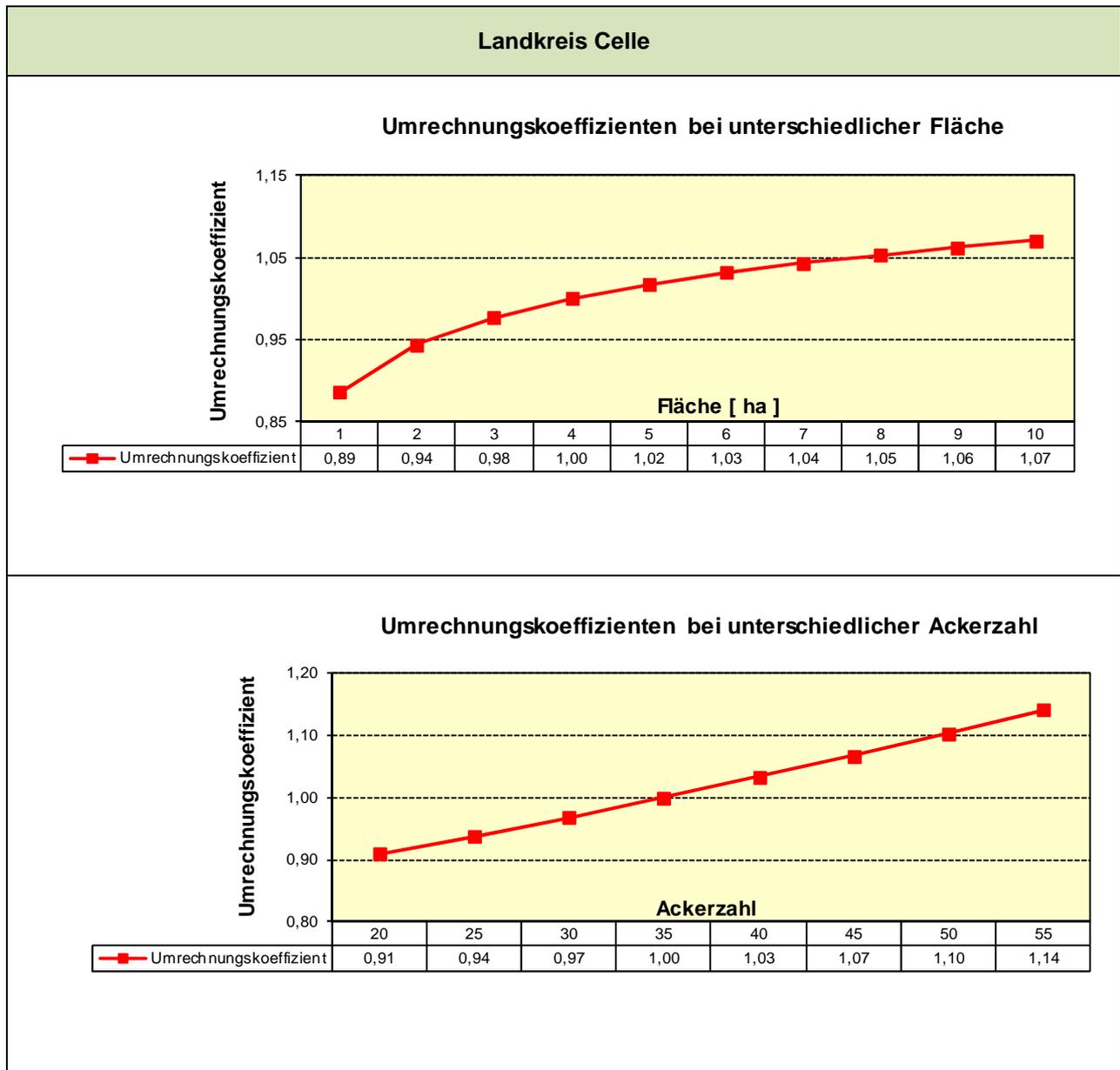
Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Ackerzahl können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.

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.

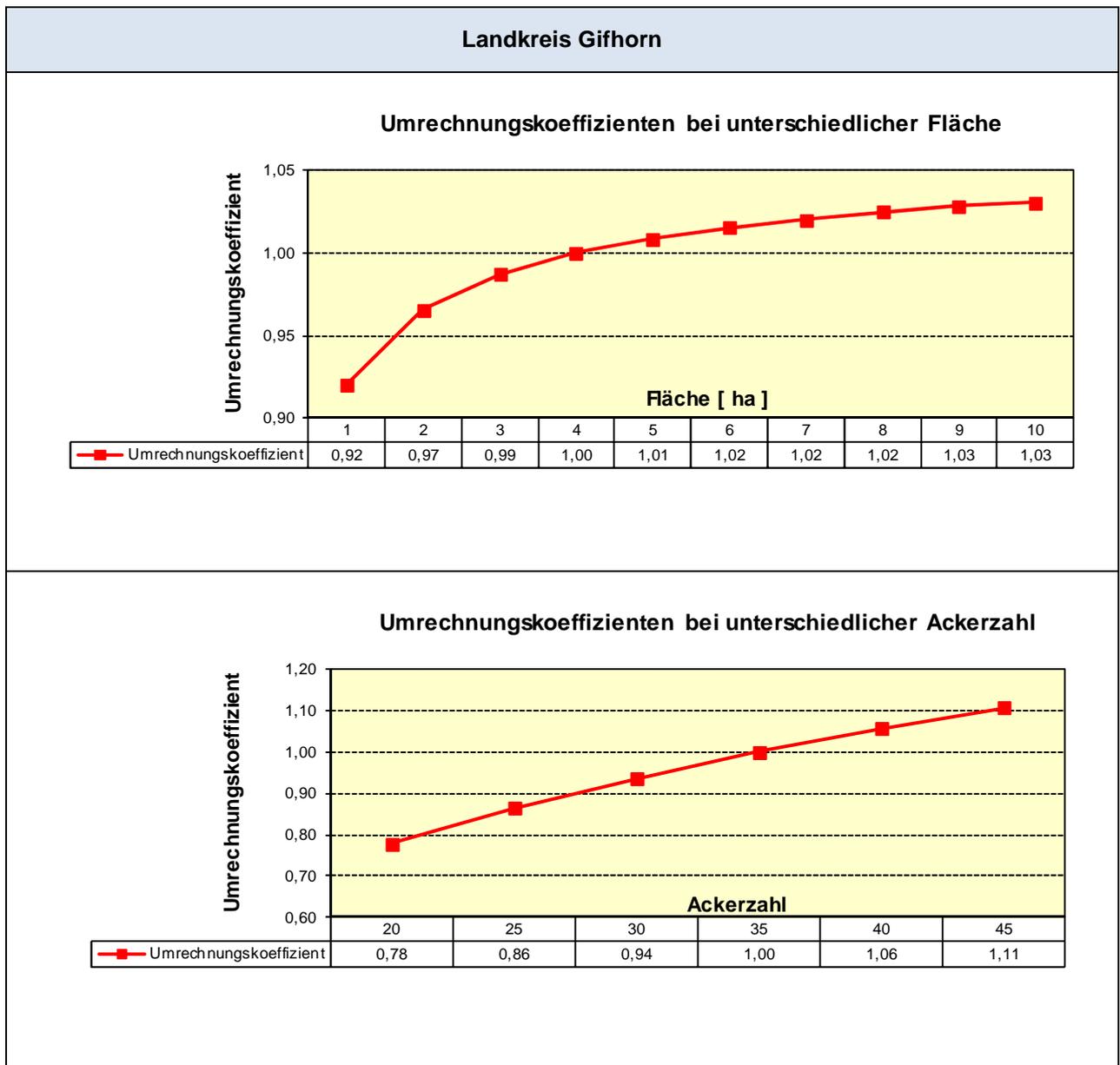


Im **Landkreis Celle** sind die Flächengröße und die Bodenpunkte des Ackerlandes zu berücksichtigen.



Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Ackerzahl

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

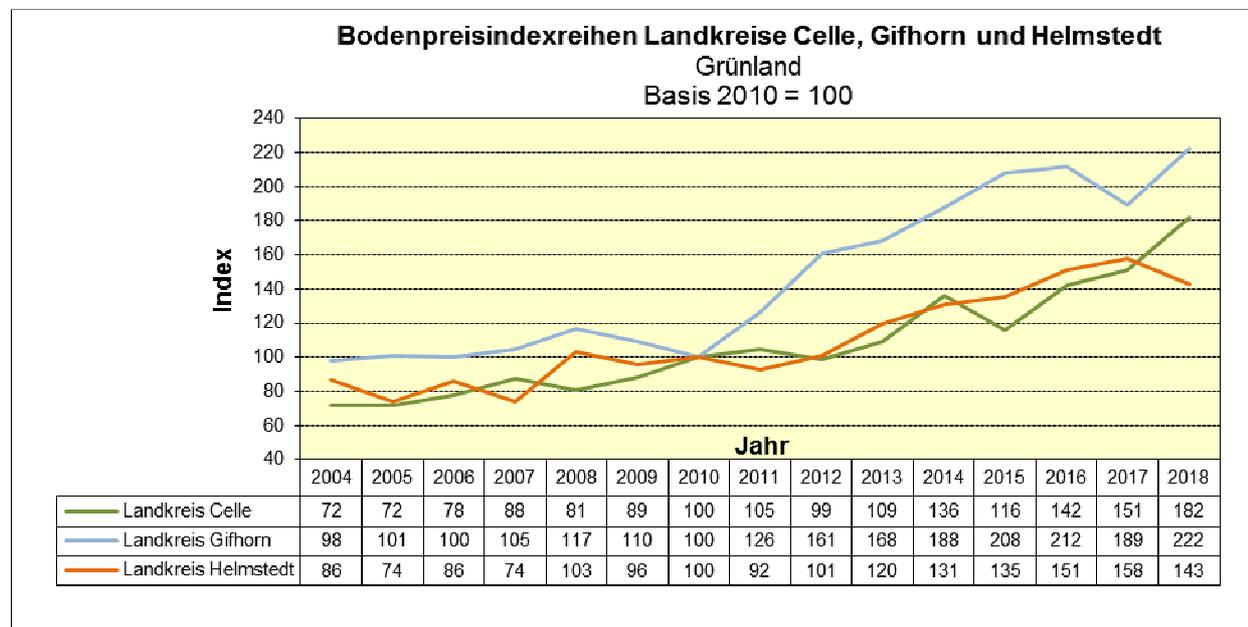


Anwendungsbeispiel Stadt Salzgitter:	
Ackerzahl des Grundstücks:	60
Bodenrichtwert:	$\frac{2,60}{A\ 80}$
Umrechnungskoeffizienten:	Ackerzahl 60 = 0,85 Ackerzahl 80 = 1,00
Umrechnung:	$2,60\ \text{€/m}^2 \times \frac{0,85}{1,00}$
Bodenwert:	rd. 2,20 €/m²

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	Kauffälle Anzahl	Objekt	Durchschnittliche Flächen- größe [ha]	Kaufpreise [€/m ²]	Median [€/m ²]
Stadt Braunschweig	3	5	Laub-, Misch- u. Nadelwald	1,6	0,20-2,50	2,15
Landkreis Celle	3	67	Laub-, Misch- u. Nadelwald	6,4	0,40-3,40	1,30
Landkreis Gifhorn	3	55	Laub-, Misch- u. Nadelwald	3,9	0,40-2,40	1,00
Landkreis Helmstedt	3	9	Laub-, Misch- u. Nadelwald	6,9	0,40-2,20	1,20
Landkreis Peine	3	16	Laub-, Misch- u. Nadelwald	2,4	0,40-1,50	1,00
Stadt Salzgitter	5	5	Laub-, Misch- u. Nadelwald	2,1	1,00-1,80	1,00
Landkreis Wolfenbüttel	5	2	Laub-, Misch- u. Nadelwald	*	*	*
Stadt Wolfsburg	5	8	Laub-, Misch- u. Nadelwald	1,8	0,60-1,70	0,70

* keine ausreichende Anzahl vorhanden

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]	Median [€/m ²]
Stadt Braunschweig	5	1	Öd-/Unland	*	*
Landkreis Celle	5	4	Heide / Moor / Ödland / Unland	0,30-2,00	1,20
Landkreis Gifhorn	5	5	Heide / Moor / Ödland / Unland	0,40-1,50	0,60
Landkreis Helmstedt	5	6	Öd-/Unland	0,10-2,50	0,50
Landkreis Peine	5	11	Öd-/Unland	0,10-2,10	0,80
Stadt Salzgitter	5	0	Öd-/Unland	*	*
Landkreis Wolfenbüttel	5	2	Öd-/Unland	*	*
Stadt Wolfsburg	5	1	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]	Median [€/m ²]
Stadt Braunschweig	5	37	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	0,80-21,00	6,50
Landkreis Celle	5	7	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	1,40-11,20	5,00
Landkreis Gifhorn	5	39	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	0,50-30,00	7,70
Landkreis Helmstedt	5	25	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	1,60-17,60	7,00
Landkreis Peine	5	73	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	0,70-33,30	10,00
Stadt Salzgitter	5	20	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	1,40-15,00	4,40
Landkreis Wolfenbüttel	5	15	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	2,00-14,40	6,80
Stadt Wolfsburg	5	19	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	0,40-25,00	5,00

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	Kauffälle Anzahl	Objekt	Kaufpreise [€/m ²]	Median [€/m ²]
Stadt Braunschweig	10	24	priv.Wege/Gräben	0,25-5,20	0,50
Landkreis Celle	10	5	priv.Wege/Gräben	0,50-1,30	1,00
Landkreis Gifhorn	10	5	priv.Wege/Gräben	0,10-2,50	0,75
Landkreis Helmstedt	10	5	priv.Wege/Gräben	0,20-1,00	1,00
Landkreis Peine	10	3	priv.Wege/Gräben	*	*
Stadt Salzgitter	10	3	priv.Wege/Gräben	*	*
Landkreis Wolfenbüttel	10	17	priv.Wege/Gräben	0,30-6,00	1,75
Stadt Wolfsburg	10	1	priv.Wege/Gräben	*	*

7.3 Sand- und Kiesabbauf Flächen

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

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

Landkreis, Stadt	Zeitraum in Jahren	Kauffälle Anzahl	Objekt	Kaufpreise [€/m ²]	Median [€/m ²]
Stadt Braunschweig	10	0	Sand/Kies	*	*
Landkreis Celle	10	4	Sand/Kies	0,15-0,95	0,60
Landkreis Gifhorn	10	4	Sand/Kies	0,15-5,00	1,05
Landkreis Helmstedt	10	10	Sand/Kies	0,50-5,40	0,55
Landkreis Peine	10	0	Sand/Kies	*	*
Stadt Salzgitter	10	1	Sand/Kies	*	*
Landkreis Wolfenbüttel	10	0	Sand/Kies	*	*
Stadt Wolfsburg	10	0	Sand/Kies	*	*

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	Kauffälle Anzahl	Objekt	Kaufpreise [€/m ²]	Median [€/m ²]
Stadt Braunschweig	10	0	Gewässerflächen	*	*
Landkreis Celle	10	22	Gewässerflächen	0,30-5,50	1,80
Landkreis Gifhorn	10	39	Gewässerflächen	0,20-11,90	2,30
Landkreis Helmstedt	10	12	Gewässerflächen	0,85-7,00	3,20
Landkreis Peine	10	23	Gewässerflächen	0,30-13,40	2,00
Stadt Salzgitter	10	0	Gewässerflächen	*	*
Landkreis Wolfenbüttel	10	1	Gewässerflächen	*	*
Stadt Wolfsburg	10	13	Gewässerfl./Freizeit	0,55-12,95	2,10

* 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 various land parcels outlined in pink. Each parcel is labeled with its ground price (e.g., 650 MK, 700 MK, 1500 MK, 4500 MK, 2200 MK, 1500 MK, 5000 MK, 7000 MK, 1250 MK, 3500 MK, 520 MI, 450 W, 420, 380 W, 410 W). A yellow circle highlights a specific parcel with a price of 650 MK. A pop-up window provides details for this parcel:

- Bodenrichtwert:** 650 Euro / m²
- Stichtag:** 31.12.2018
- Entwicklungszustand:** baureifes Land
- Beitragssituation:** erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei
- Zonennummer:** 00105332
- Art der Nutzung:** Kerngebiet
- Geschosszahl:** VI
- Umrechnung:** 0119UD2003

Additional information in the pop-up: "Bodenrichtwert-Legende siehe linke Spalte". The website header includes the GAG logo and the Niedersachsen logo. The left sidebar contains navigation options like "zurück zum GAG-Portal", "Benutzerkennung: 06GL3502", "NDS-Gesamt Bodenrichtwertkarte Bauland 1 : 5 000", "Logout", "Startseite", "Teilmarkt: Bauland", "Stichtag: 31.12.2018", "Maßstab: 1 : 5 000", "Werkzeuge", "Overlays" (Webatlas, Luftbilder, AP 1 : 2 500, Bauland, Verfahrensgebiete), "Suche" (Braunschweig Steinweg), "Ort / PLZ: Braunschweig", "Straße: Steinweg", "Haus-Nr.: 0001", "Anzeigen", "neue Suche", "Gemeinde: Braunschweig, Stadt", "Straße: Steinweg", "Haus-Nr.: 1", "Bodenrichtwerte", "Bodenrichtwert für die in der Karte gelb markierte Position", "650 B (00105332) MK VI Umrechnung 0119UD2003", "Bodenrichtwert-Legende", "Herausgeber", "Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg", "Grundstücksmarktbericht", and "Download". The footer of the map area reads "BORIS.NI - Bodenrichtwerte Niedersachsen online / Version: 2.0-rev.604 vom 11.01.2019 10:07".

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 Städten und 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 31.12.2018** beschlossen worden.

8.2.1 Wohnbauland

(Stichtag 31.12.2018)

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für					
Landkreis / Stadt Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1.000			€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Stadt Braunschweig									
Braunschweig	250	O	Größte Stadt in Südostniedersachsen	550	240	145	580	260	170
Landkreis Celle									
Bergen	13,0	G	Kleinstadt	40	40	30		40	
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	80	70				
Lachendorf	6,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	85	65				
Südheide	12,0	G	Landgemeinde	80	70	60			
Wathlingen	6,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	120	90				
Wietze	8,0	G	Landgemeinde	75	60				
Winsen (Aller)	13,0	G	Landgemeinde	75	65				
Landkreis Gifhorn									
Barwedel	1,0	G	Landgemeinde	145	80	55			
Brome	3,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	70	45	40			
Calberlah	5,0	G	Landgemeinde		130	85			
Dannenbüttel	2,0	G	Landgemeinde	155	105	70			
Gifhorn	42,0	M	Kreisstadt	200	155	90	185	165	
Hankensbüttel	4,0	G	Luftkurort und Samtgemeindesitz	55	40				
Isenbüttel	6,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	150	130	105			
Leiferde	4,0	G	Landgemeinde		105	70			
Meine	8,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		145	115			
Meinersen	8,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		105				
Rühen	5,0	G	Landgemeinde	125	100	70			
Wahrenholz	4,0	G	Landgemeinde		60	40			
Walle	1,0	G	Großstadtnähe	210	150				
Wesendorf	5,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		70				
Wittingen	12,0	G	Kleinstadt	70	50	40			

* ohne Erschließungskosten

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für					
Landkreis / Stadt Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			Wohnbauflächen des					
	Ein- wohner	Zentra- lität	Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
gute Lage				mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
	in 1.000			€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Landkreis Helmstedt									
Büddenstedt	1,7	G	ländlicher Ort		35				
Grasleben	2,5	G	ländlicher Ort u. Samtgemeindegemeinschaft		60				
Helmstedt	25,8	M	Kreisstadt	95	70	55	95	75	50
Jerxheim	1,2	G	ländlicher Ort u. Samtgemeindegemeinschaft		30				
Königslutter am Elm	9,0	G	Kleinstadt	100	80	60		80	
Lehre	4,2	G	Großstadtnähe und Gemeindegemeinschaft	200	165	135			
Räbke	0,7		ländlicher Ort mit Naheerholung		45				
Schöningen	11,2	G	Kleinstadt	50	40			60	
Süplingen	1,8	G	ländlicher Ort u. Samtgemeindegemeinschaft		35				
Velpke	3,6	G	Großstadtnähe und Samtgemeindegemeinschaft		100				
Landkreis Peine									
Peine	50	M	Kreisstadt	155	85	70			
Vechede	6	G	Nähe Großstadt		170				
Plockhorst	1	G	Ländlicher Ort		70				
Stadt Salzgitter									
Flachstöckheim	1	-	ländlicher Ort		70				
Gebhardshagen	7	G	Wohnen	85	65	45		65	
Lebenstedt	45	M	Wohnen	125	90	55	105	85	65
Landkreis Wolfenbüttel									
Baddeckenstedt	2,9	G	ländlicher Ort		50				
Börßum	2,2	G	ländlicher Ort		60				
Cremlingen	12,9	G	Großstadtnähe		125				
Remlingen	1,9	G	ländlicher Ort		50				
Schladen-Werla	8,9	G	stark alternde Kommune	55	35	25			
Schöppenstedt	5,5	G	Kleinstadt		80				
Siekte	5,7	G	Großstadtnähe		130			130	
Wolfenbüttel	53,5	M	Kreisstadt	250	180	110	250	180	110
Stadt Wolfsburg									
Wolfsburg	125,5	O	kreisfreie Stadt	270	200	160	310	250	190

* ohne Erschließungskosten

8.2.2 Gewerbliches Bauland

(Stichtag 31.12.2018)

Landkreis / Stadt Gemeinde / Gemeindeteil		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
Ein- wohner	in 1.000	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
		€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Stadt Braunschweig										
Braunschweig	250	7.000	1.300	500	105	35	30	470	220	145
Landkreis Celle										
Bergen	13	80	55	42		20				
Celle	71	760	430	260	40	30	20		95	
Eschede	4		50			15				
Faßberg						10				
Hambühren	10		75			20				
Lachendorf	6		70			25				
SG Wathlingen	15		70		25	15				
Südheide	12	90	80			15	8			
Wietze	8	80	70			16				
Winsen (Aller)	13	80	65			20				
Landkreis Gifhorn										
Brome	3		55	40		15				
Gifhorn	42	395	295	165	60	35	15		90	
Hankensbüttel	4		50			20	15			
Isenbüttel	6		110			40				
Meine	8		120			25 *				
Meinersen	8		90			25				
Walle (Gemeinde Schwülper)	1				38					
Wesendorf	5		70							
Wittingen	12	70	55	35		15 *	10 *			
Landkreis Helmstedt										
Emmerstedt	2,2				15					
Flechtorf	3,1				50					
Helmstedt	25,8	270	199	135	25	15				
Königslutter am Elm	9	180	120	100	30 *	20				
Ochsendorf	0,5				13 *					
Schöningen	11,3	110	80	60		20	10			
Velpke	3,6					23				
Wendhausen	1,6				35					

* ohne Erschließungskosten

Landkreis / Stadt Gemeinde / Gemeindeteil	Ein- wohner in 1.000	Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
		€/m 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		155	65	50
Mehrum	1					20				
Wahle	1	110								
Stadt Salzgitter										
Lebenstedt	45	260	210	180	50	20			30	
Salzgitter-Bad	21	230	155	75	15	10			25	
Landkreis Wolfenbüttel										
Cremlingen	12,9					30				
Schöppenstedt	5,5					15				
Semmenstedt	0,7					15				
Wolfenbüttel	53,5	640	360	240		30				
Stadt Wolfsburg										
Stadt Wolfsburg	125,5	1200	400	200	100	70 *	40 *	370	235	

* 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 31.12.2018** 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:

GAG Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen | **Niedersachsen**

zurück zum GAG-Portal

Benutzerkennung: 06GL3502 | NDS-Gesamt Bodenrichtwertkarte landwirtschaftliche Flächen 1 : 100 000 | Logout

Startseite | Teilmarkt: landwirtschaftliche Flächen | Stichtag: 31.12.2018 | Maßstab: 1 : 100 000

Layer: | Werkzeuge: | PDF

Overlays: Webatlas, Luftbilder, AP 1 : 2 500, Landwirtschaft

Suche: Salzgitter, Stadt Gebhardshagen
 Ort: | Gemeinde: | Flurstück: |
 Gemeinde: Salzgitter, Stadt
 Gemarkung: Gebhardshagen
 Flur: 005
 Zähler/Nenner: 00020
 Anzeigen | neue Suche
 Gemeinde: Salzgitter, Stadt

Bodenrichtwerte
 Bodenrichtwert für die in der Karte gelb markierte Position
 4.40 LF (00508006)
 A 85

Bodenrichtwert-Legende
 Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg
 Grundstücksmarktbericht
 Download

Bodenrichtwert: 4,40 Euro / m²
 • Stichtag: 31.12.2018
 • Entwicklungszustand: Flächen der Land- und Forstwirtschaft
 • Zonennummer: 00508006
 • Art der Nutzung: Acker
 • Ackerzahl: 85
 Bodenrichtwert-Legende siehe linke Spalte

BORIS.NI - Bodenrichtwerte Niedersachsen online / Version: 2.0-rev.604 vom 11.01.2019 10:07

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 Medianbildung 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!

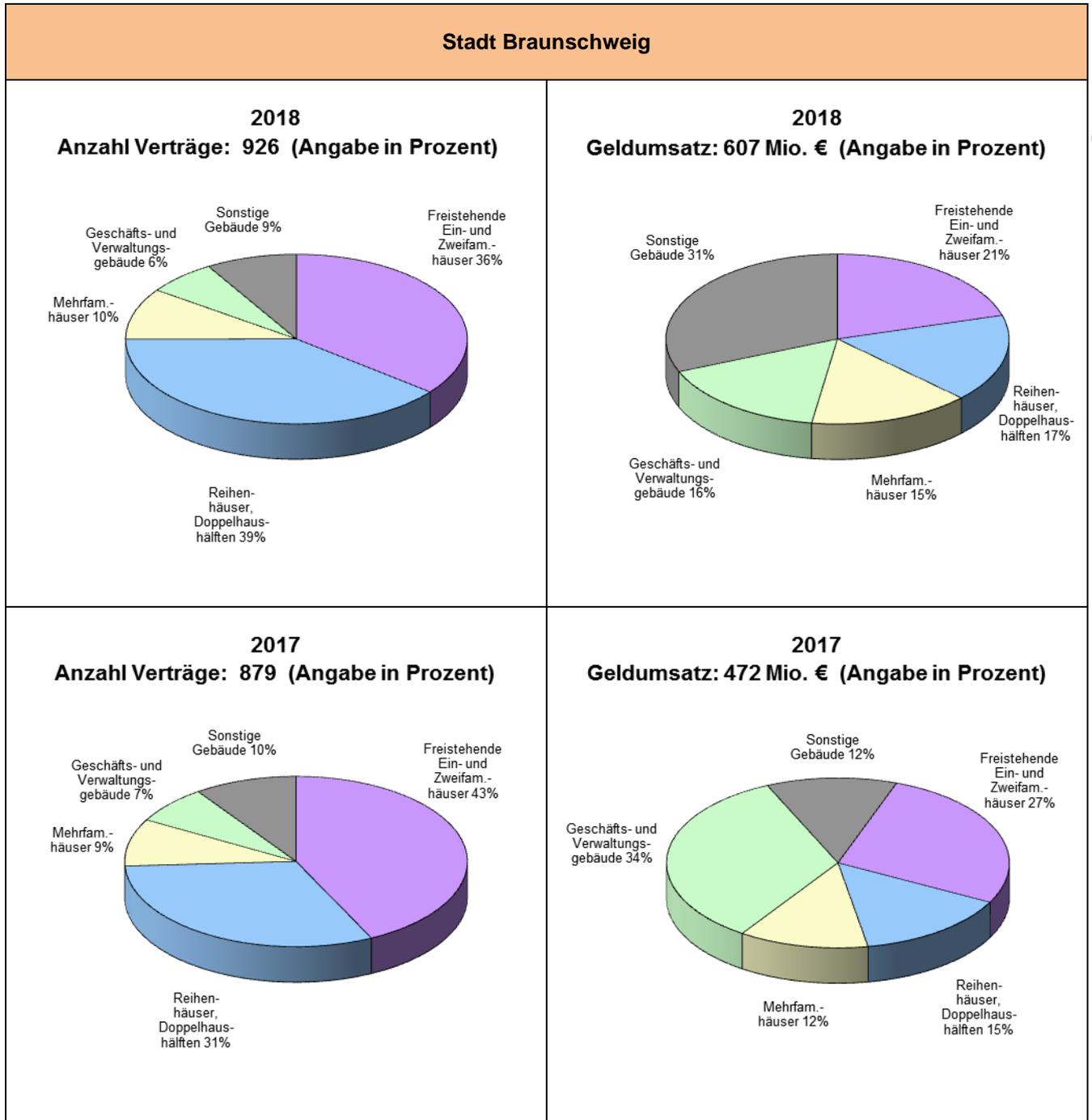
Der Gutachterausschuss hat darüber hinaus die Abhängigkeiten bei der Kaufpreisbildung untersucht. Je nach Teilmarkt werden Abhängigkeiten von verschiedenen wertbeeinflussenden Merkmalen (wie Lage, Baujahr, Wohnfläche u.a.) nachgewiesen, die für Verkäufer und Käufer Maßstab für die Höhe des Kaufpreises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

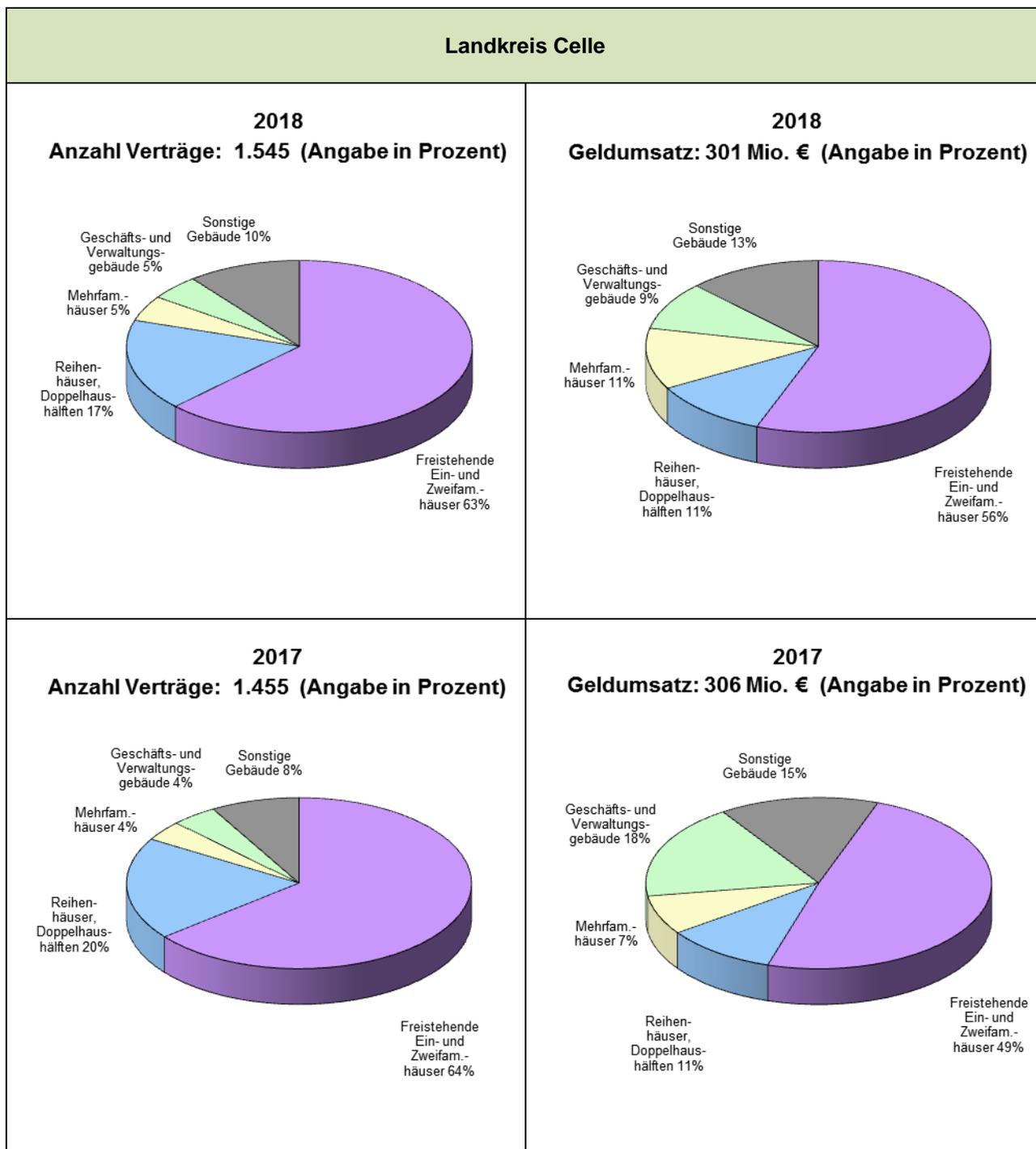
9.1.1 Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke

Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) in der **Stadt Braunschweig** liegen bei 35 % der Gesamtumsatzzahlen für den Bereich der Stadt Braunschweig. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 67 %. Die bebauten Grundstücke teilen sich in folgender Weise auf:



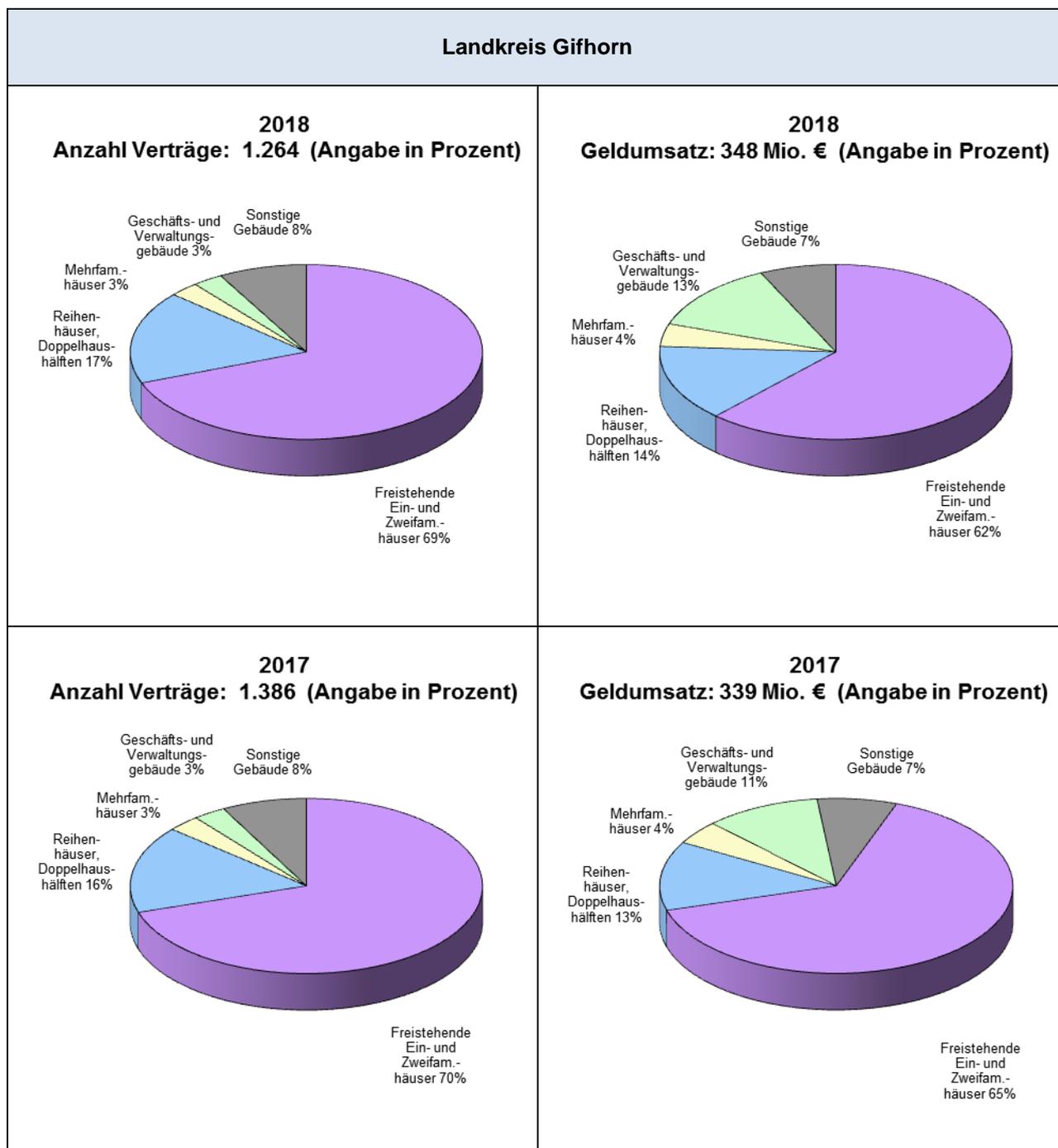
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Celle** liegen bei 56 %. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 73 %.

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



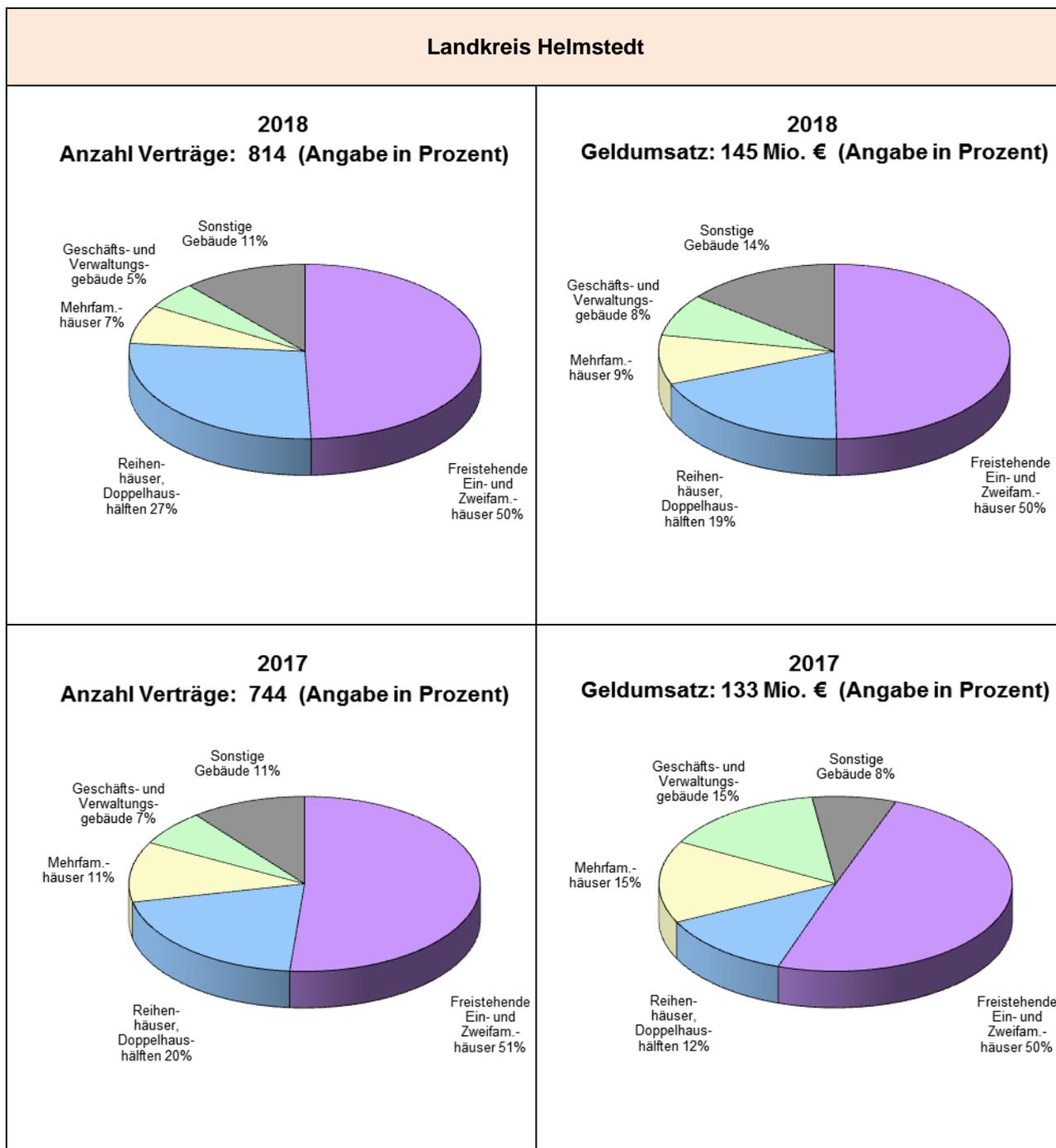
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Gifhorn** liegen bei 47 %. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 72 %.

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



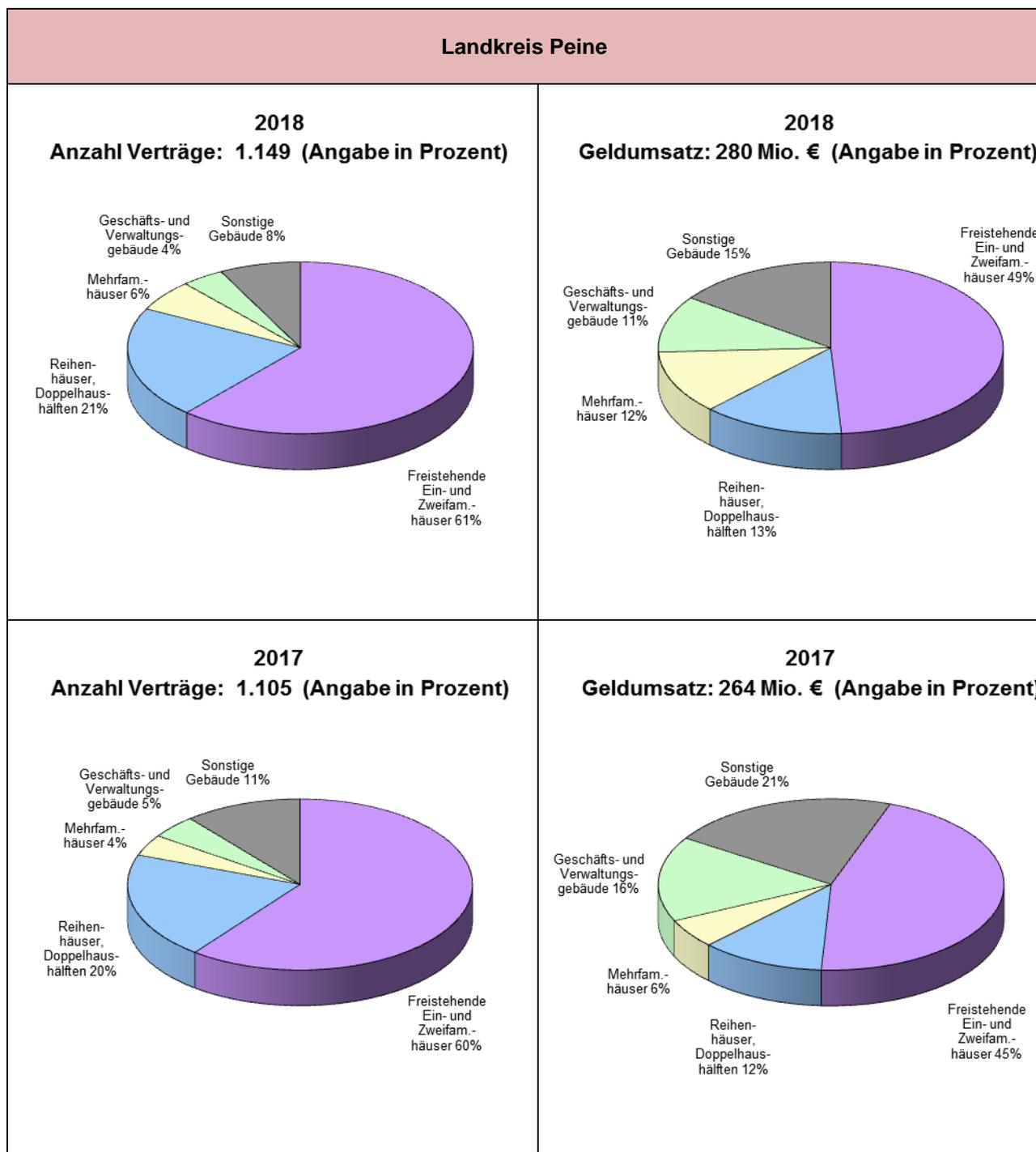
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Helmstedt** liegen bei 51 %. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 68 %.

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



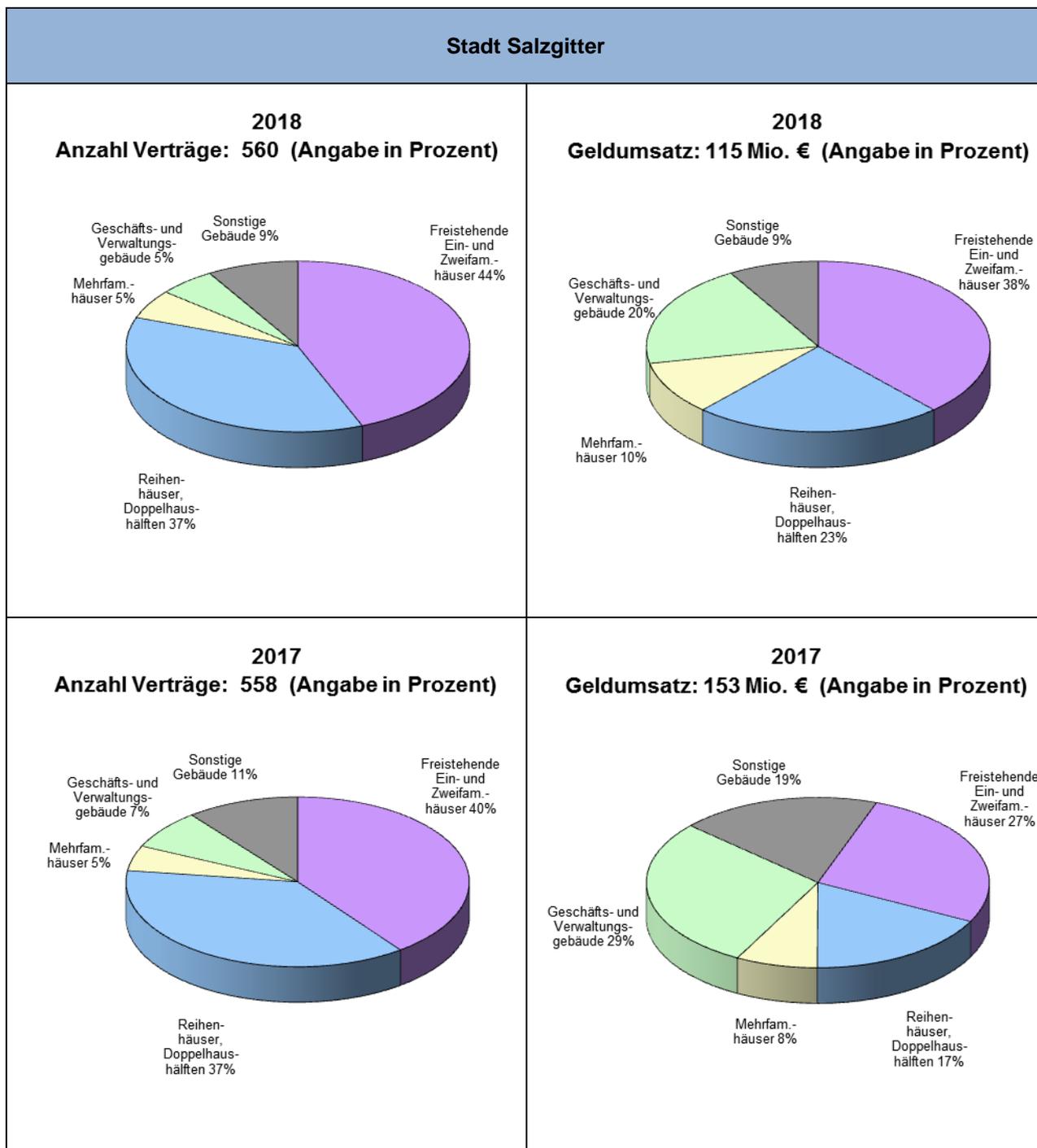
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Peine** liegen bei 53 % der Gesamtumsatzzahlen. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 71 %.

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



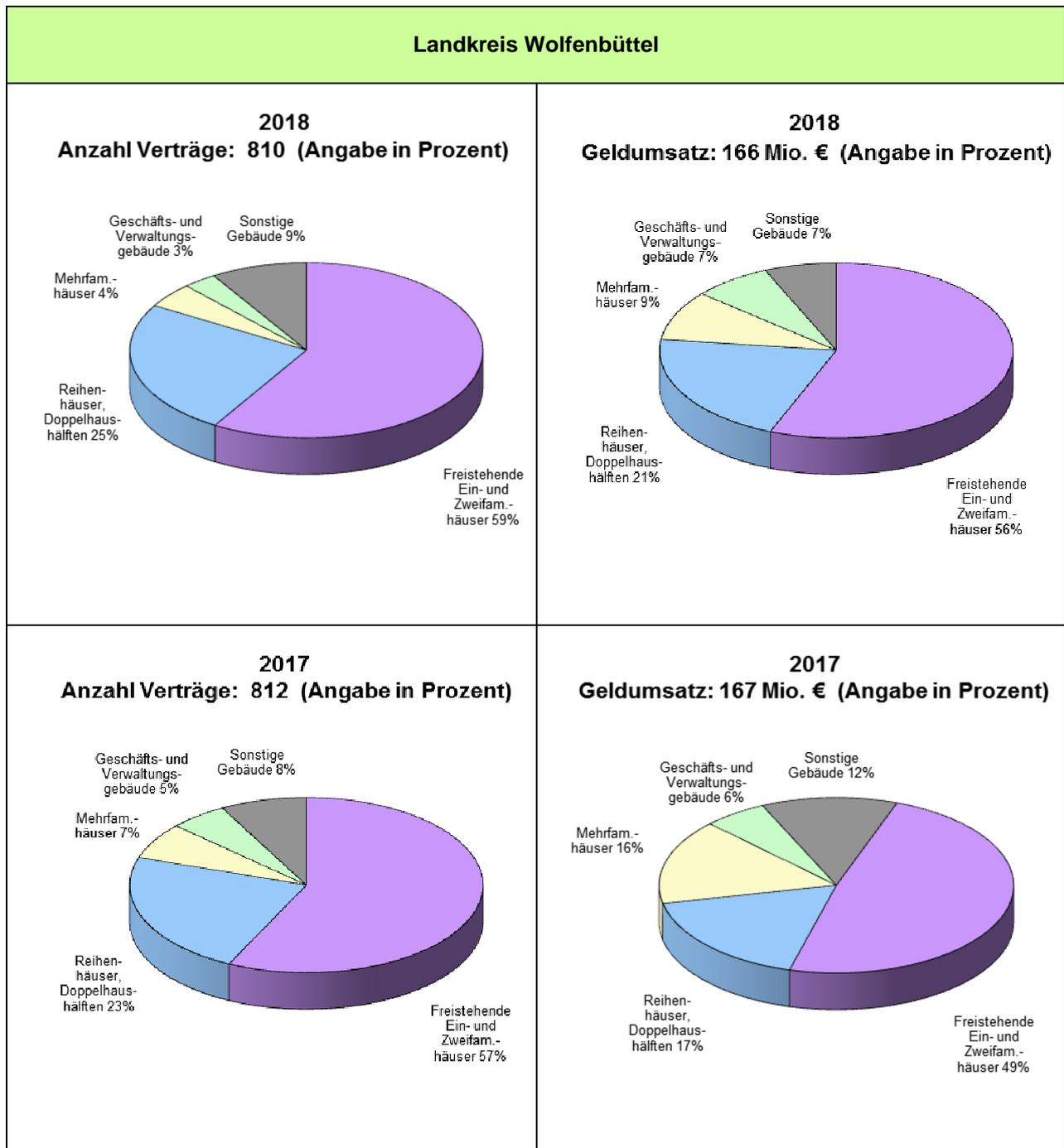
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) in der **Stadt Salzgitter** liegen bei 43 %. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 67 %.

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



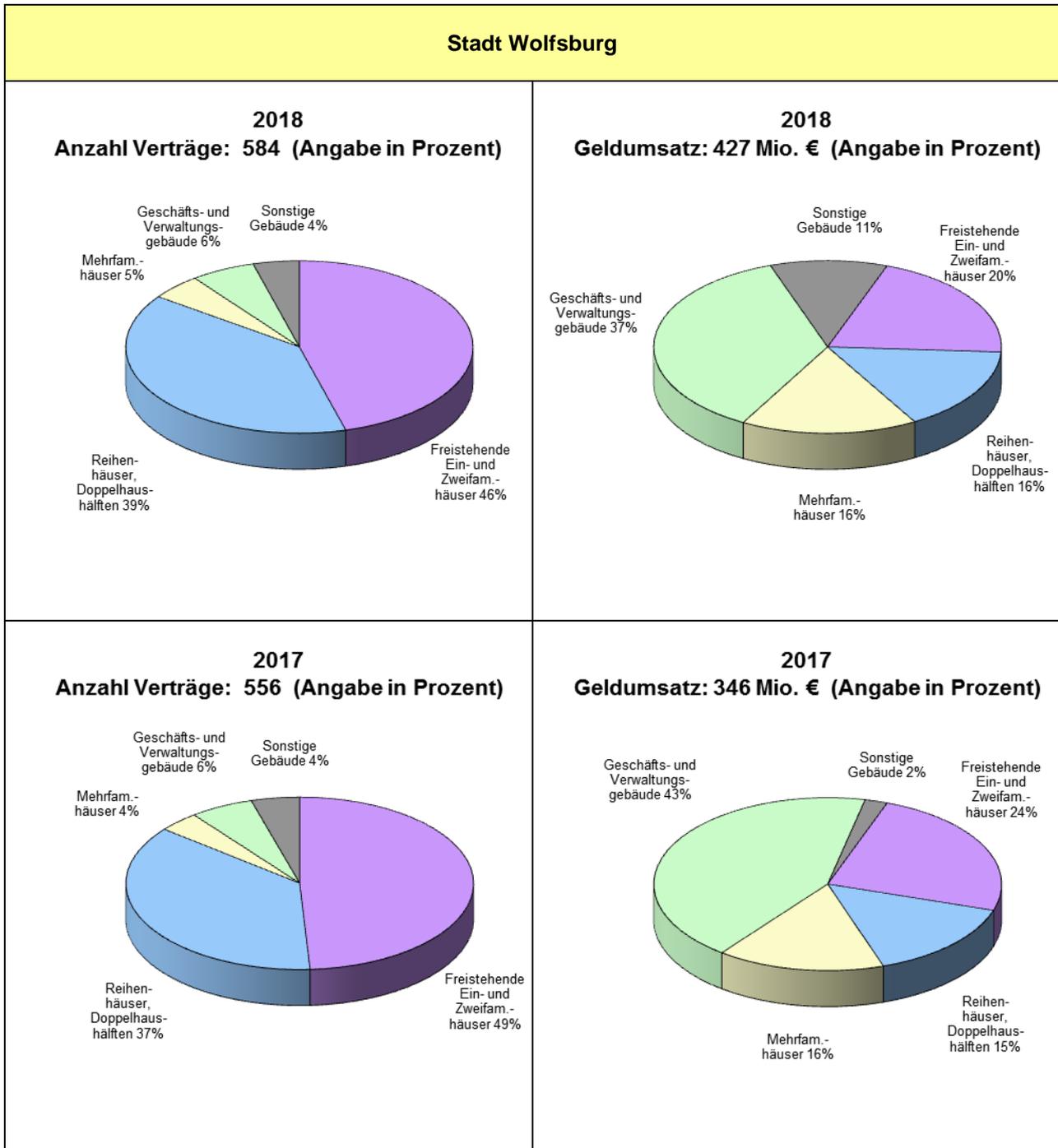
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Wolfenbüttel** liegen bei 52 % der Gesamtumsatzzahlen. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 69 %.

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 39 %. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 70 %.

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

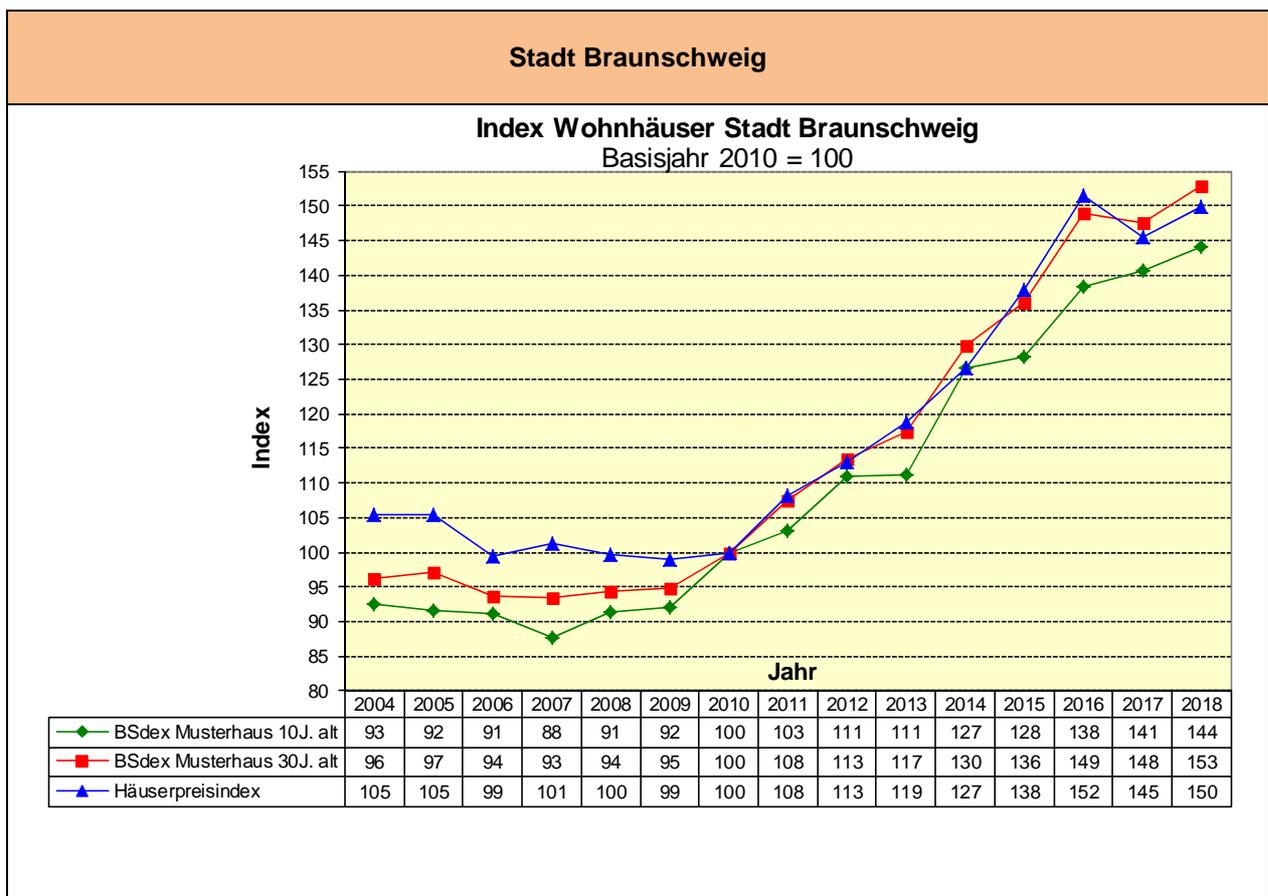


9.1.2 Preisentwicklung Wohnhäuser (individueller Wohnungsbau)

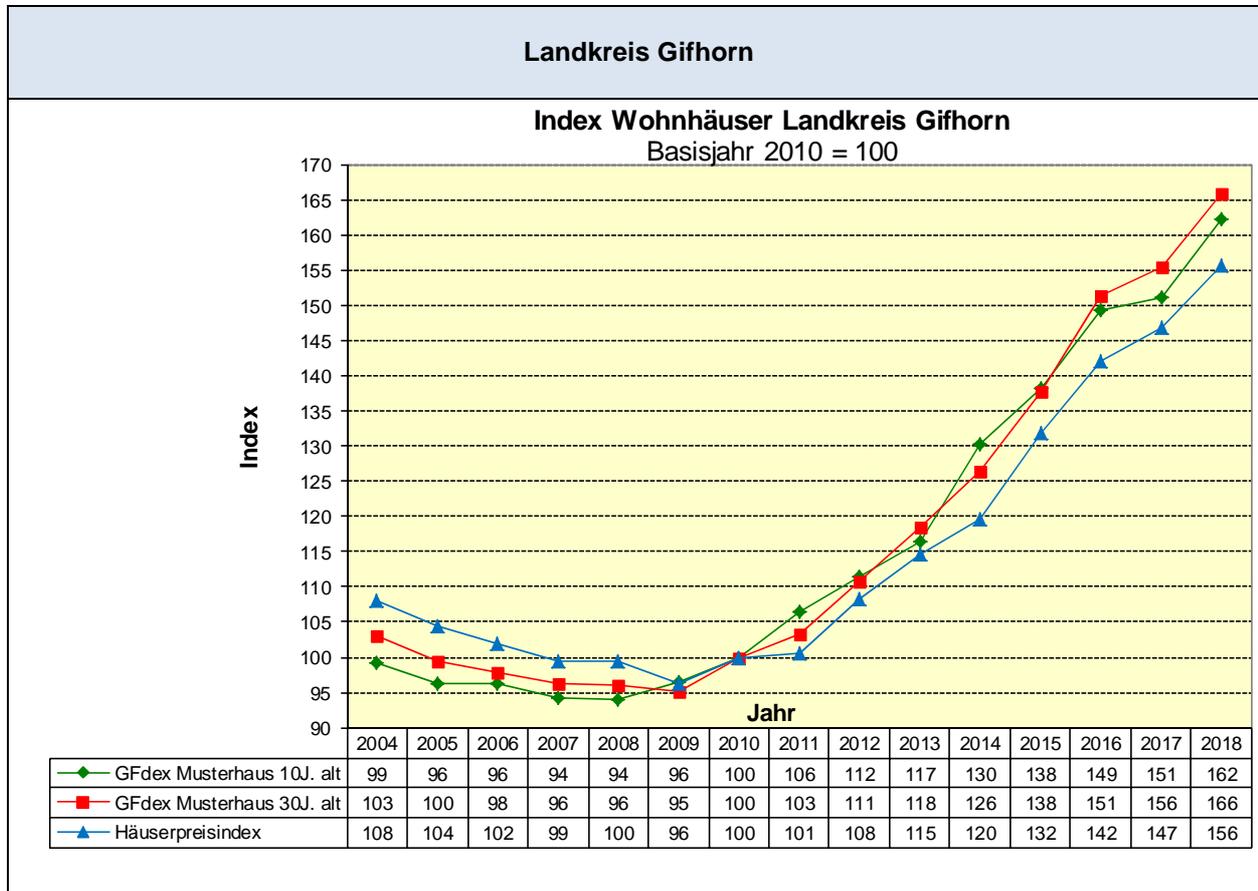
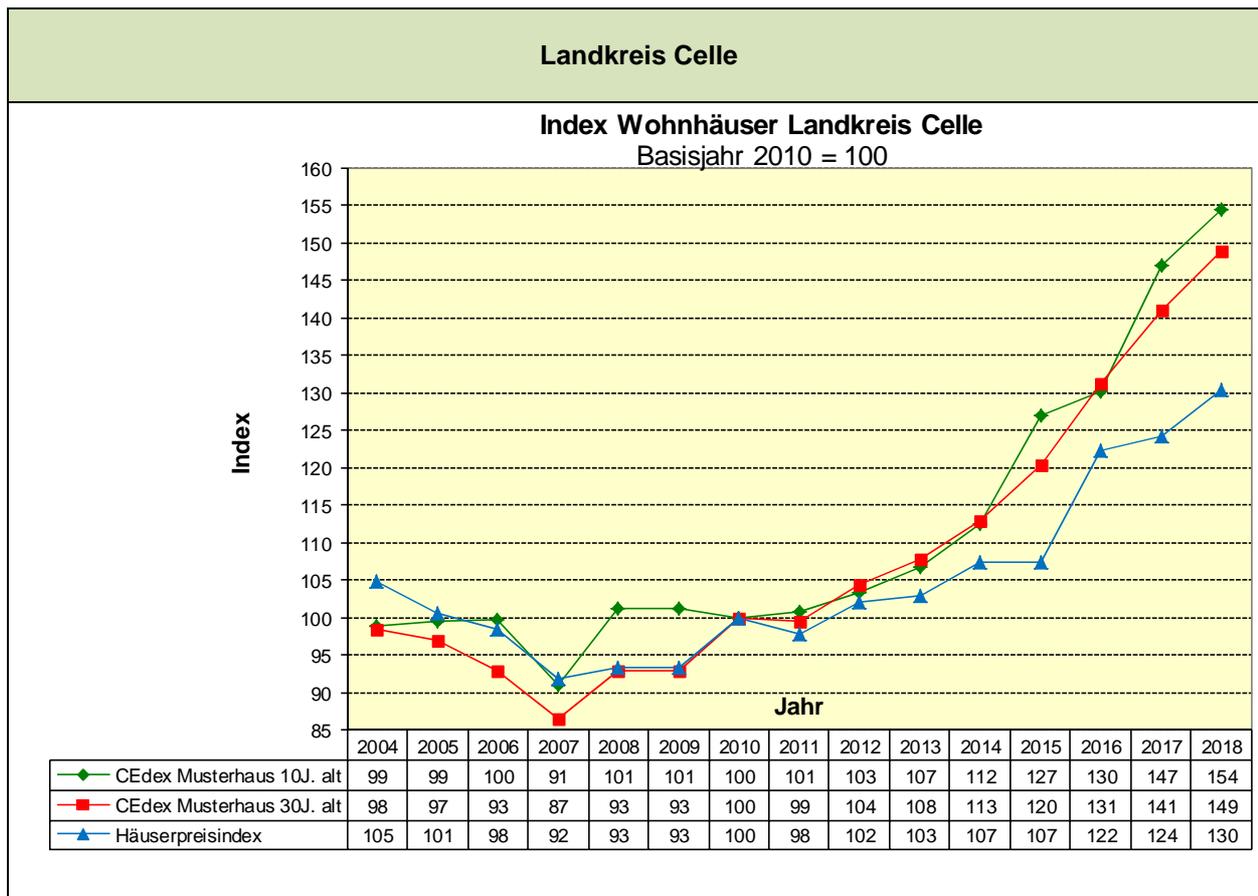
Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse werden oft durch Indexreihen dargestellt. Sie beschreiben die Preisentwicklung zutreffend, wenn sie sich auf gleichartige Teilmärkte beziehen. Zur Beurteilung des Gesamtmarktes in Niedersachsen hat der obere Gutachterausschuss eine Untersuchung zur Entwicklung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

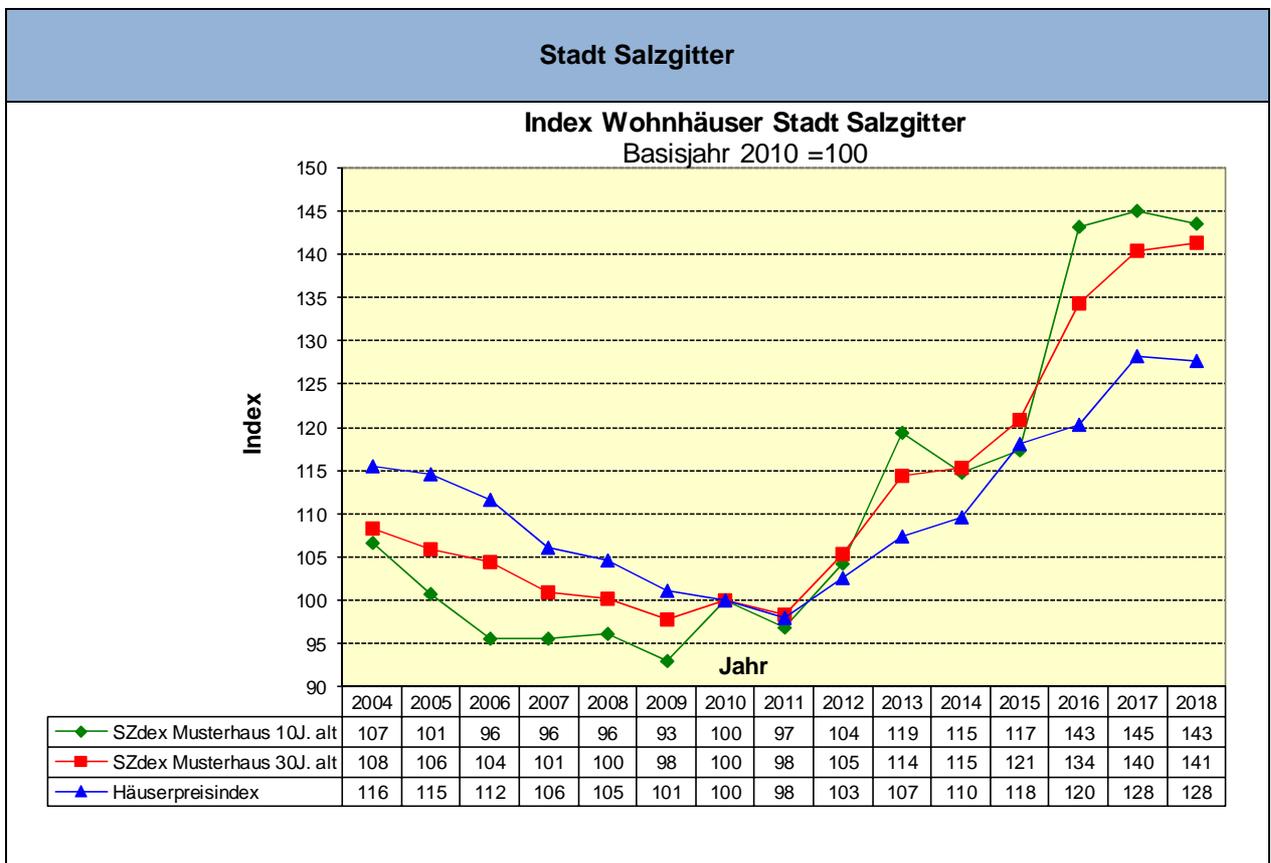
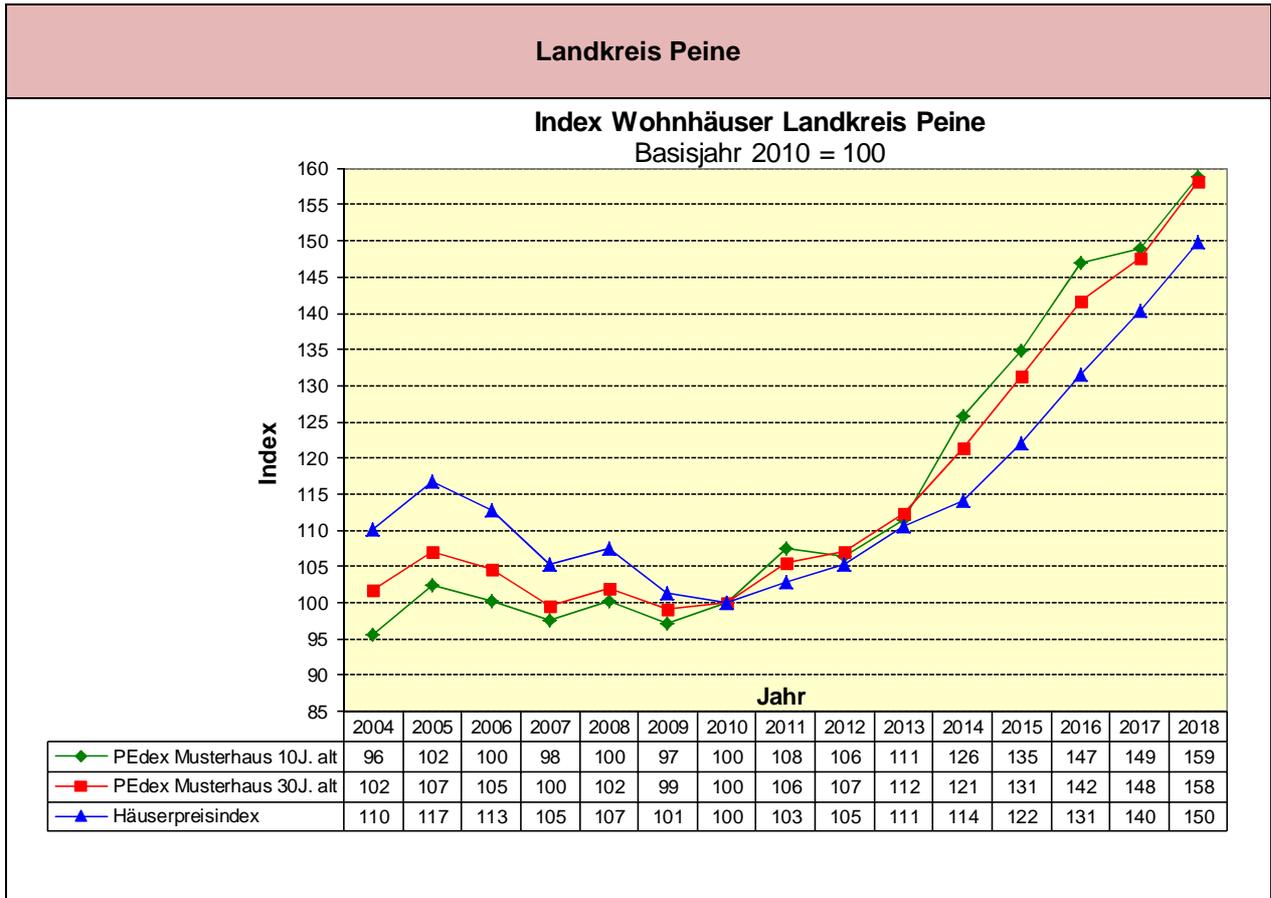
Die Kaufpreise für Wohnhäuser wurden in einer Regressionsanalyse mit den Einflussfaktoren Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Bodenrichtwert und der Zielgröße Kaufpreis in einer doppelt logarithmischen Funktionsform untersucht. In die Untersuchung wurden alle Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser 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 wurde keine Indexreihe abgeleitet.



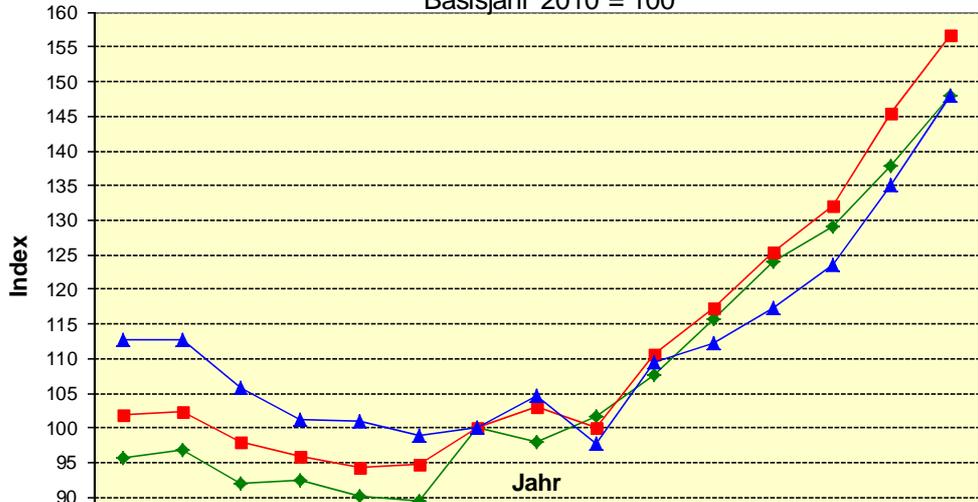
⁸ Behrmann, Timm; Kathe, Alfons: Zur Anwendung hedonischer Methoden beim Häuserpreisindex. In: Wirtschaft und Statistik 5/2004. Statistisches Bundesamt.





Landkreis Wolfenbüttel

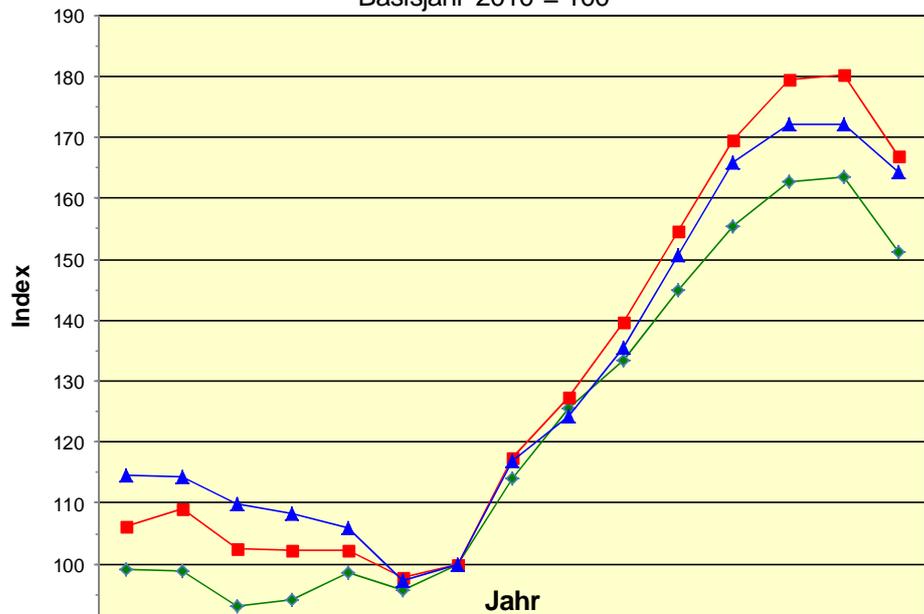
Index Wohnhäuser Landkreis Wolfenbüttel
Basisjahr 2010 = 100



	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
—◆— WFDex Musterhaus 10J. alt	96	97	92	93	90	89	100	98	102	108	116	124	129	138	148
—■— WFDex Musterhaus 30J. alt	102	102	98	96	94	95	100	103	100	111	117	125	132	145	157
—▲— Häuserpreisindex	113	113	106	101	101	99	100	105	98	109	112	117	124	135	148

Stadt Wolfsburg

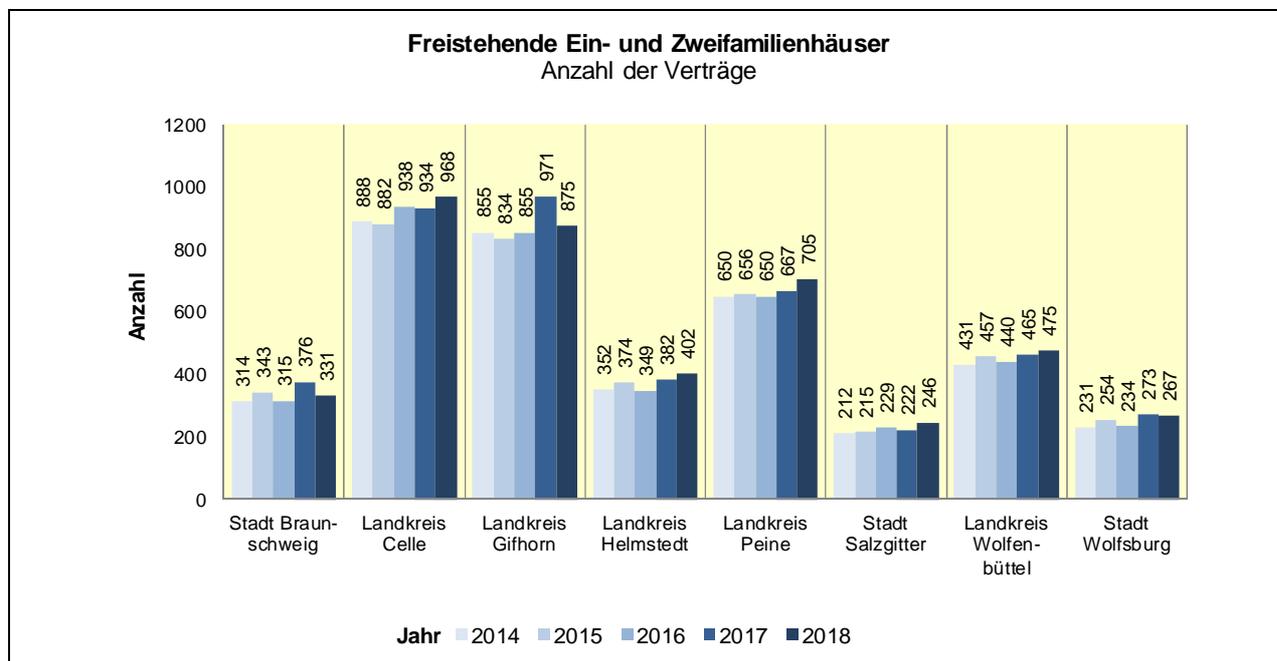
Index Wohnhäuser Stadt Wolfsburg
Basisjahr 2010 = 100



	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
—◆— WOBdex Musterhaus 10J. alt	99	99	93	94	99	96	100	114	126	134	145	156	163	163	151
—■— WOBdex Musterhaus 30J. alt	106	109	102	102	102	98	100	117	128	140	155	169	179	180	167
—▲— Häuserpreisindex	114	114	110	108	106	97	100	117	124	136	151	166	172	172	164

9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Von allen Teilmärkten haben die Ein- und Zweifamilienhäuser mit rd. 940 Mio. € Gesamtvolumen 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 2018 die folgenden mittleren Kaufpreise und Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Werte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die **mittleren 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.

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2018 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten und Landkreisen

Stadt Braunschweig					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	32 (30)	1935 (1936)	152 (154)	2.158 (1.987)	320.000 (288.000)
Baujahr 1950 bis 1977	98 (97)	1963 (1965)	143 (140)	2.289 (2.119)	335.000 (319.000)
Baujahr 1978 bis 1990	6 (8)	1979 (1980)	168 (143)	2.440 (2.617)	382.000 (370.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	27 (26)	2004 (2005)	160 (150)	2.937 (2.685)	540.000 (422.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	19 (44)	2017 (2017)	171 (166)	2.722 (2.703)	499.000 (461.000)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Celle					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	59 (27)	1930 (1930)	142 (130)	915 (1.167)	147.000 (151.000)
Baujahr 1950 bis 1977	252 (131)	1964 (1965)	125 (140)	1.172 (1.097)	152.000 (153.000)
Baujahr 1978 bis 1990	59 (43)	1981 (1981)	140 (144)	1.500 (1.444)	217.000 (190.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	102 (63)	2000 (2000)	146 (138)	1.736 (1.636)	250.000 (247.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	7 (7)	2018 (2016)	142 (126)	1.802 (2.016)	257.000 (280.000)

Landkreis Gifhorn					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	33 (44)	1920 (1925)	170 (170)	833 (791)	160.000 (142.000)
Baujahr 1950 bis 1977	206 (243)	1966 (1965)	137 (135)	1.428 (1.489)	205.000 (195.000)
Baujahr 1978 bis 1990	73 (104)	1983 (1983)	149 (140)	1.633 (1.811)	258.000 (240.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	169 (150)	2000 (1999)	150 (160)	2.184 (2.055)	335.000 (325.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	10 (22)	2018 (2017)	158 (155)	2.553 (2.076)	360.000 (315.000)

Landkreis Helmstedt					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	25 (22)	1913 (1926)	120 (141)	781 (823)	80.000 (109.000)
Baujahr 1950 bis 1977	77 (90)	1964 (1964)	141 (128)	1.148 (1.065)	164.000 (135.000)
Baujahr 1978 bis 1990	37 (29)	1981 (1983)	131 (148)	1.587 (1.311)	210.000 (235.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	40 (39)	1999 (2000)	130 (147)	2.315 (1.727)	285.000 (265.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	12 (20)	2018 (2017)	158 (138)	1.781 (1.990)	266.000 (276.000)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Peine					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	59 (55)	1920 (1920)	150 (144)	906 (822)	135.000 (120.000)
Baujahr 1950 bis 1977	116 (168)	1966 (1965)	142 (134)	1.246 (1.227)	183.000 (165.000)
Baujahr 1978 bis 1990	33 (47)	1984 (1983)	164 (157)	1.444 (1.494)	245.000 (220.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	67 (77)	2001 (2000)	144 (151)	2.127 (1.870)	300.000 (285.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	2 (5)	* (2016)	* (140)	* (1.785)	* (250.000)

Stadt Salzgitter					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	26 (16)	1902 (1912)	146 (145)	903 (990)	120.000 (126.000)
Baujahr 1950 bis 1977	85 (63)	1962 (1965)	130 (145)	1.186 (1.240)	166.000 (190.000)
Baujahr 1978 bis 1990	11 (24)	1979 (1980)	141 (146)	1.626 (1.751)	210.000 (248.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	26 (22)	2002 (2005)	146 (141)	1.982 (2.047)	294.000 (302.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	0 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)

Landkreis Wolfenbüttel					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	67 (76)	1900 (1900)	150 (145)	652 (589)	110.000 (90.000)
Baujahr 1950 bis 1977	158 (160)	1965 (1965)	145 (136)	1.209 (1.188)	180.000 (168.000)
Baujahr 1978 bis 1990	23 (25)	1980 (1980)	154 (149)	1.497 (1.438)	243.000 (220.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	61 (67)	2000 (2000)	152 (144)	1.938 (1.855)	280.000 (280.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	11 (6)	2018 (2015)	133 (148)	2.318 (2.462)	313.000 (304.000)

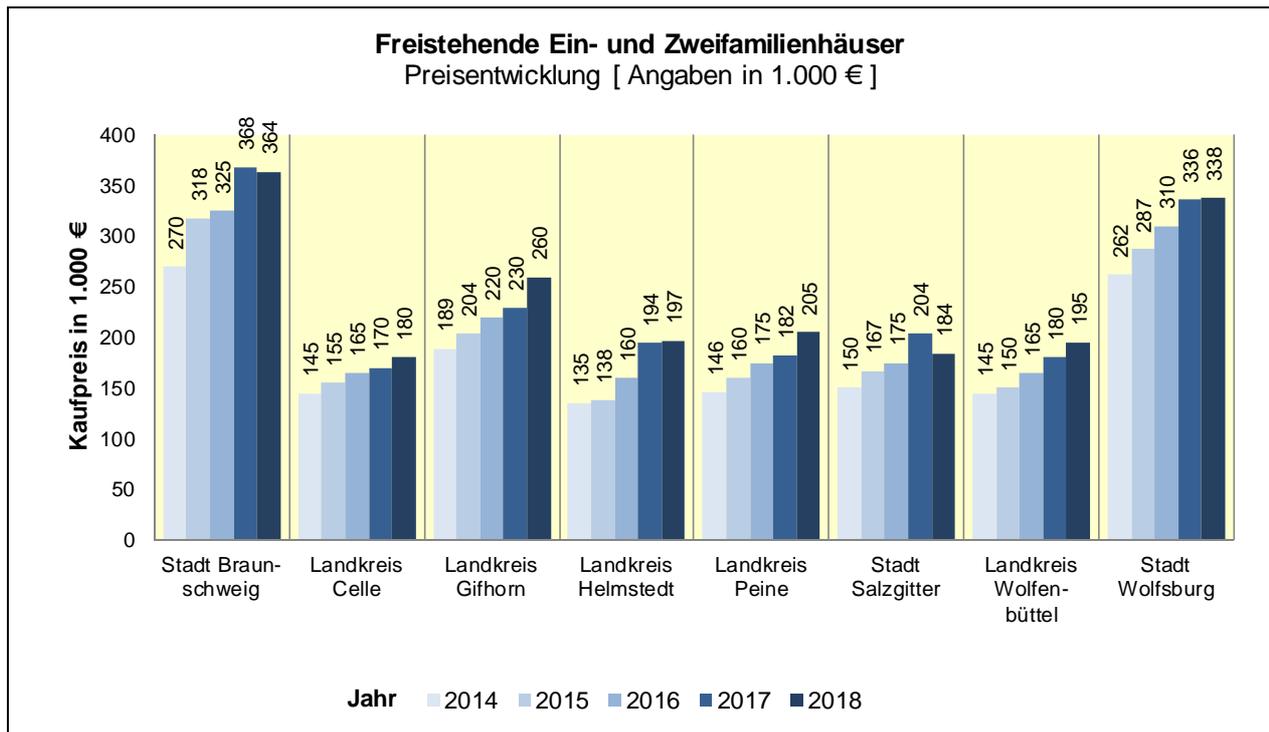
* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Stadt Wolfsburg					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	8 (11)	1932 (1931)	135 (141)	1.844 (1.469)	270.000 (179.000)
Baujahr 1950 bis 1977	98 (68)	1964 (1963)	140 (140)	2.056 (1.975)	290.000 (270.000)
Baujahr 1978 bis 1990	33 (17)	1982 (1985)	165 (164)	2.219 (2.324)	355.000 (360.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	42 (54)	2004 (2004)	145 (164)	2.909 (2.535)	418.000 (418.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	3 (12)	* (2017)	* (158)	* (2.755)	* (435.000)

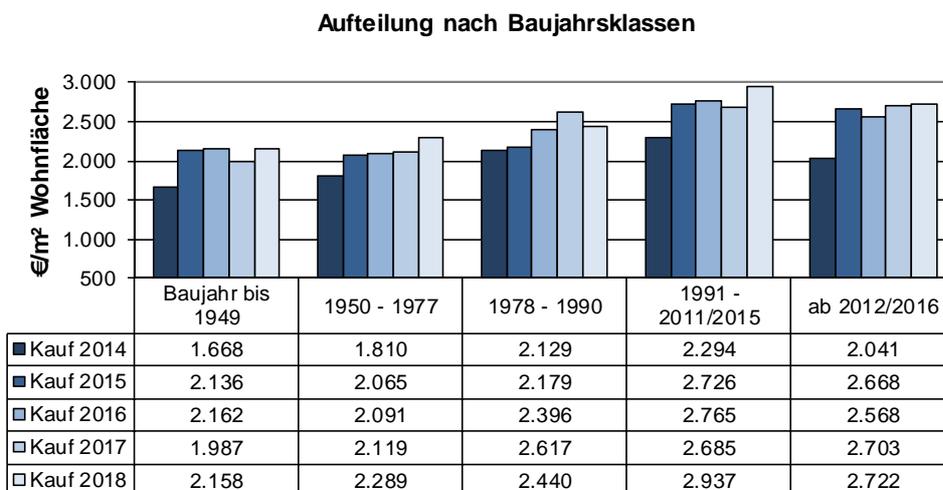
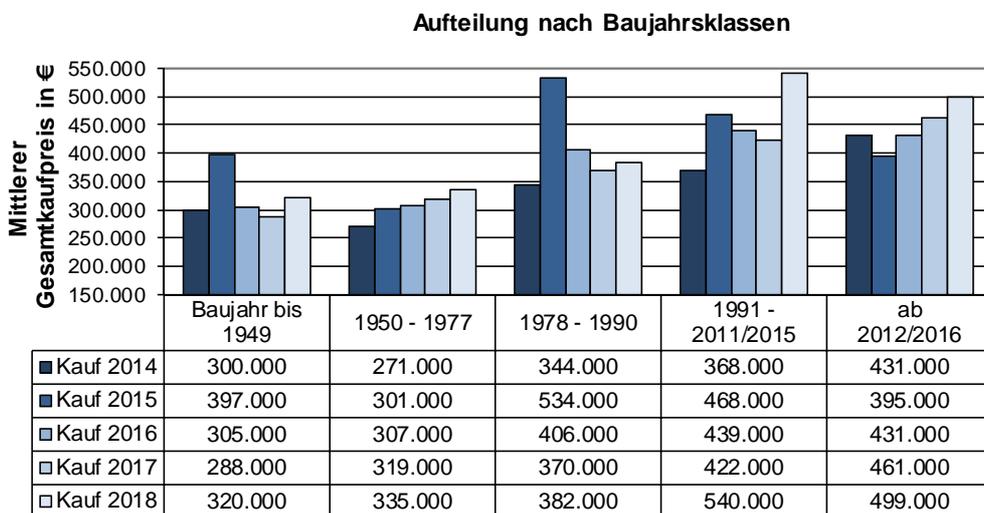
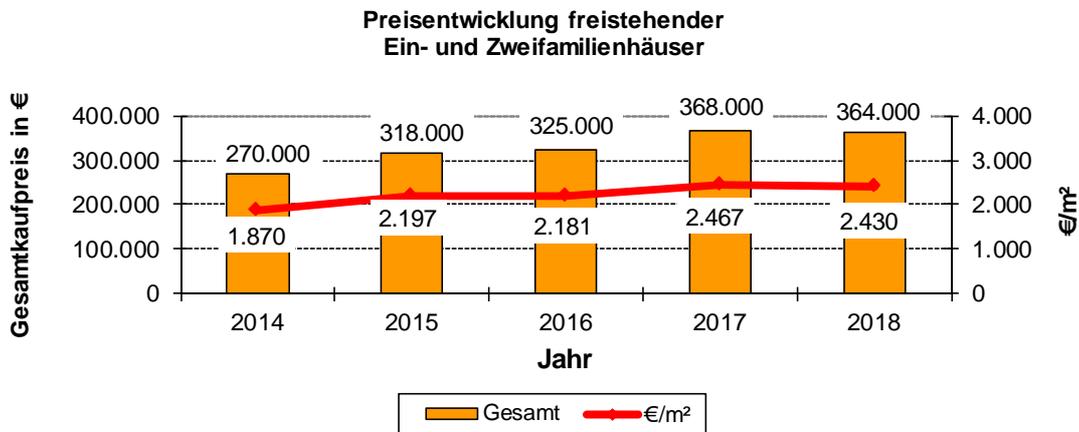
* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.2.2 Preisentwicklung

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



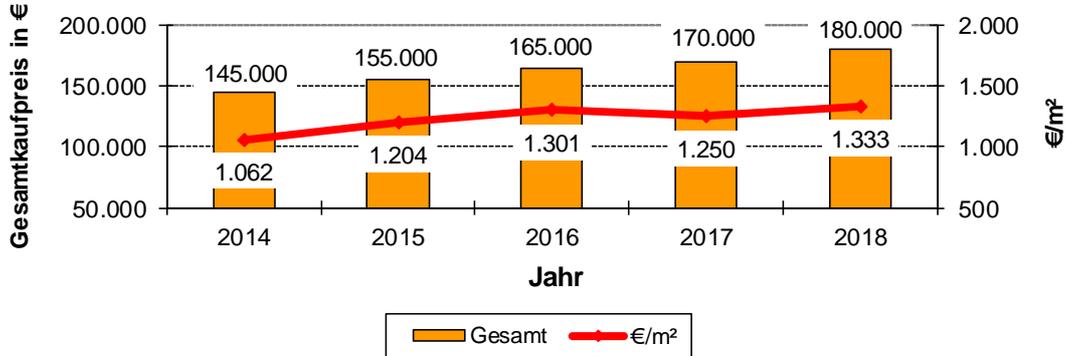
Stadt Braunschweig



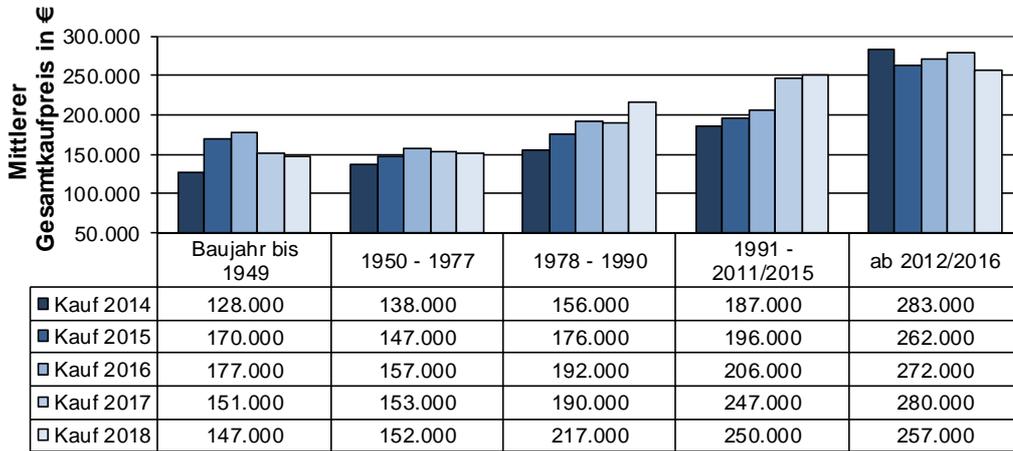
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

Landkreis Celle

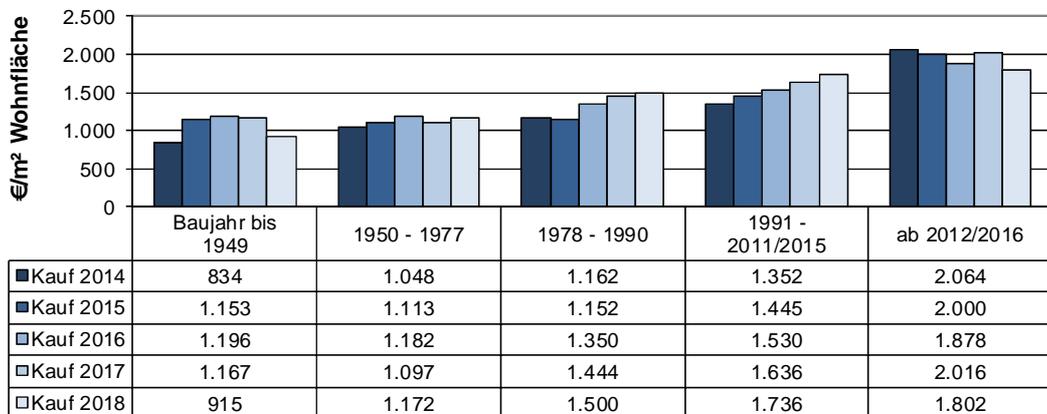
**Preisentwicklung freistehender
Ein- und Zweifamilienhäuser**



Aufteilung nach Baujahrsklassen



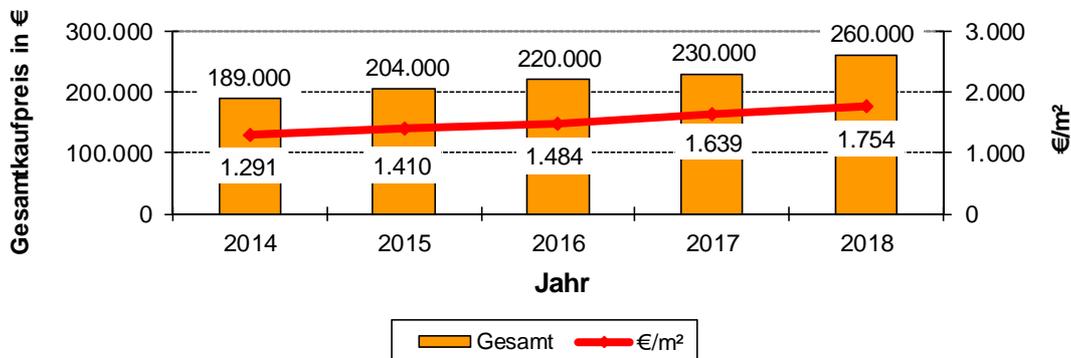
Aufteilung nach Baujahrsklassen



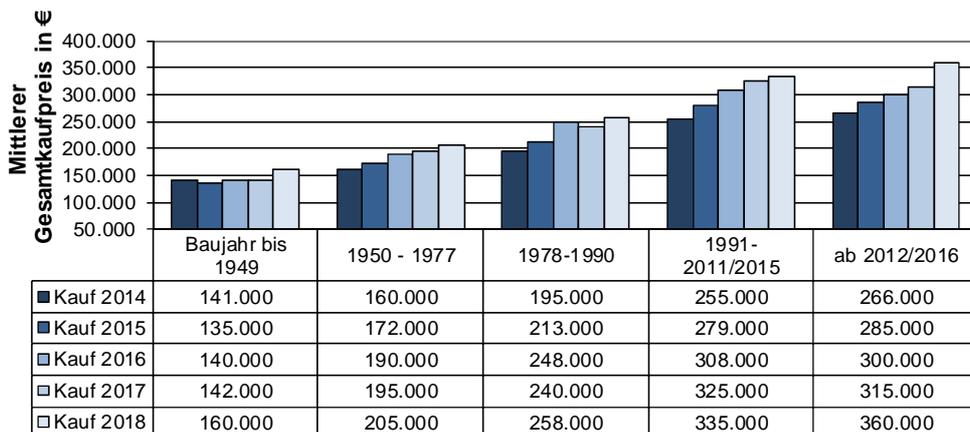
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

Landkreis Gifhorn

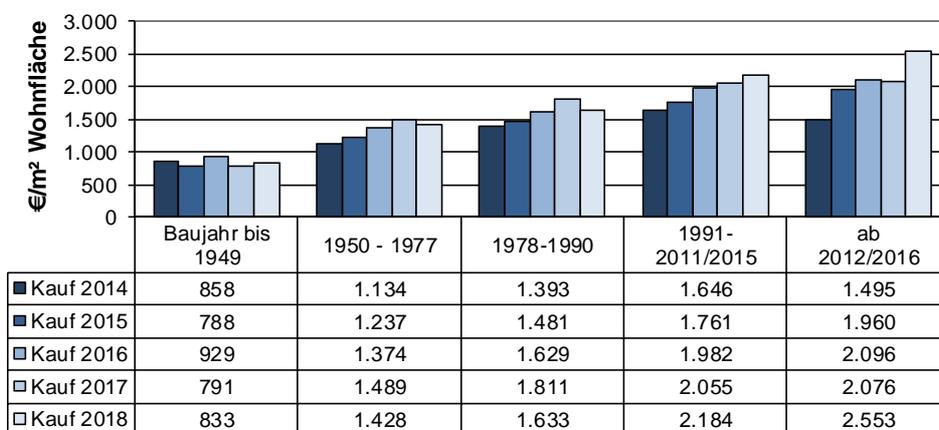
Preisentwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser



Aufteilung nach Baujahrsklassen



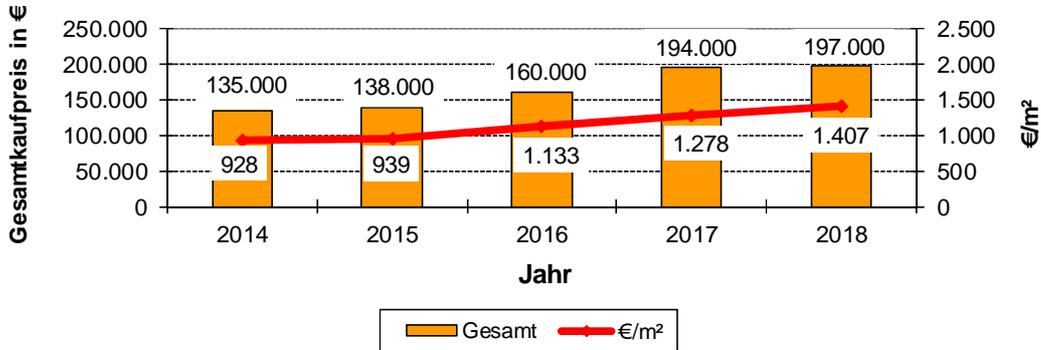
Aufteilung nach Baujahrsklassen



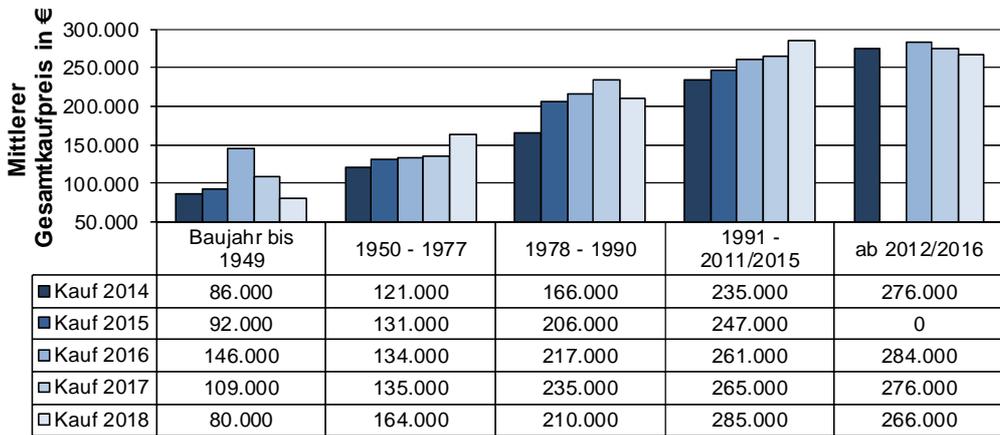
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

Landkreis Helmstedt

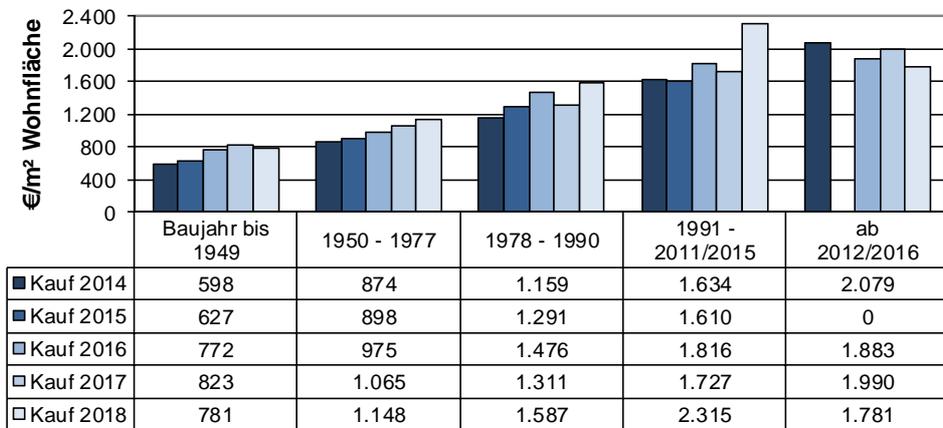
**Preisentwicklung freistehender
Ein- und Zweifamilienhäuser**



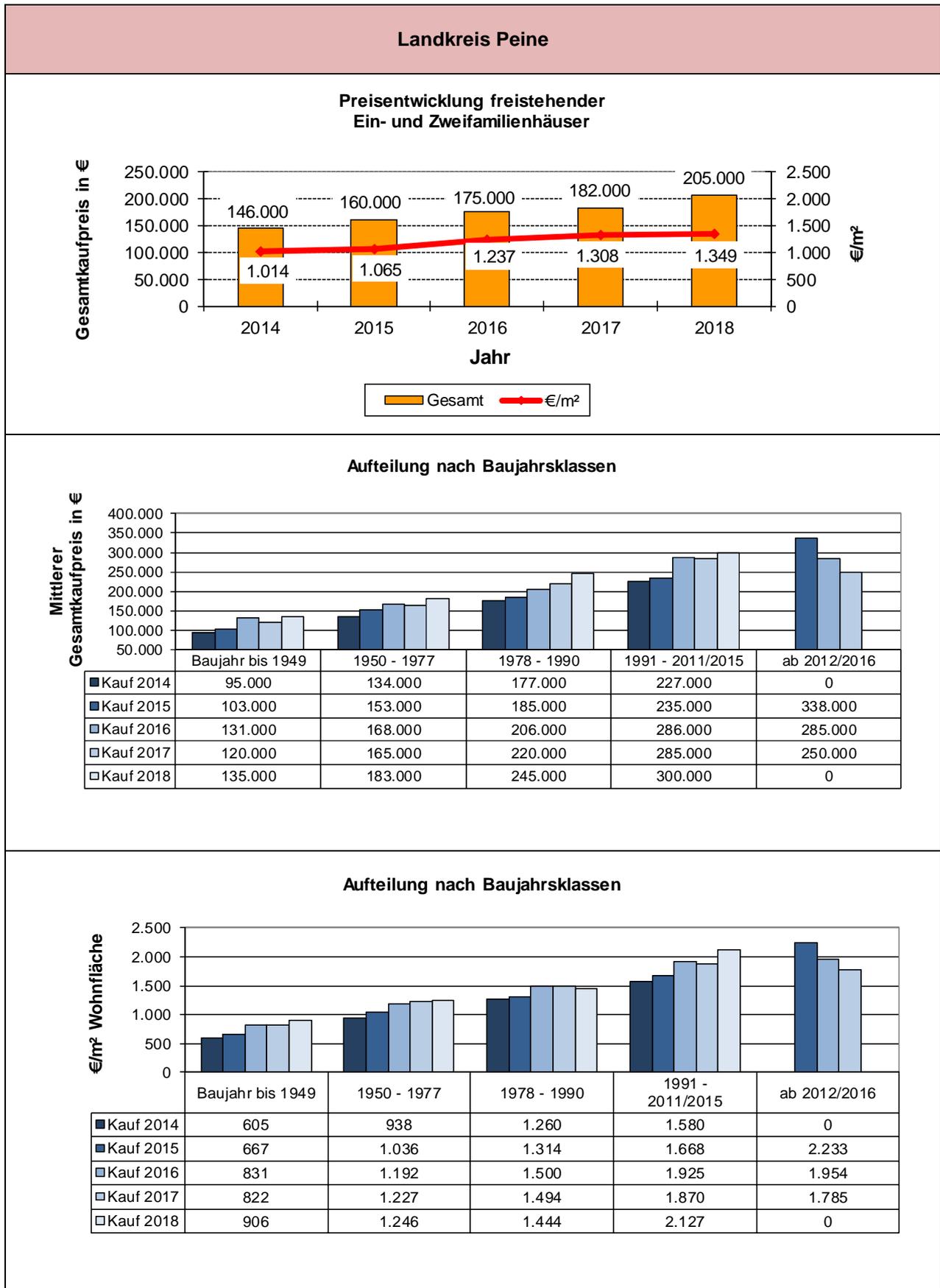
Aufteilung nach Baujahrsklassen



Aufteilung nach Baujahrsklassen



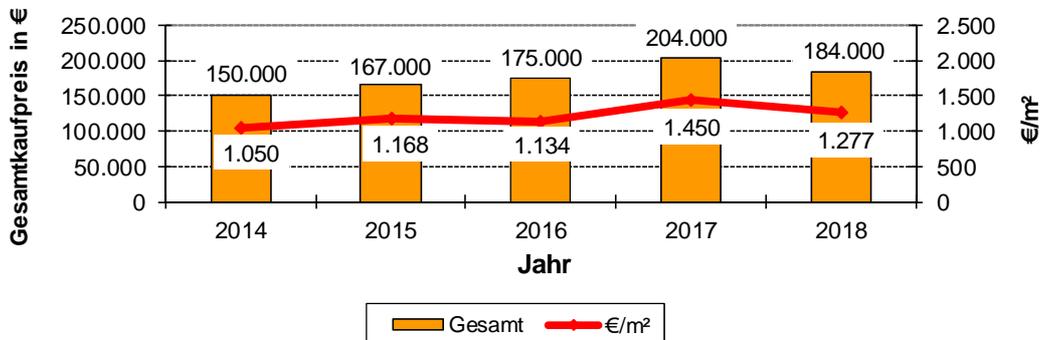
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.



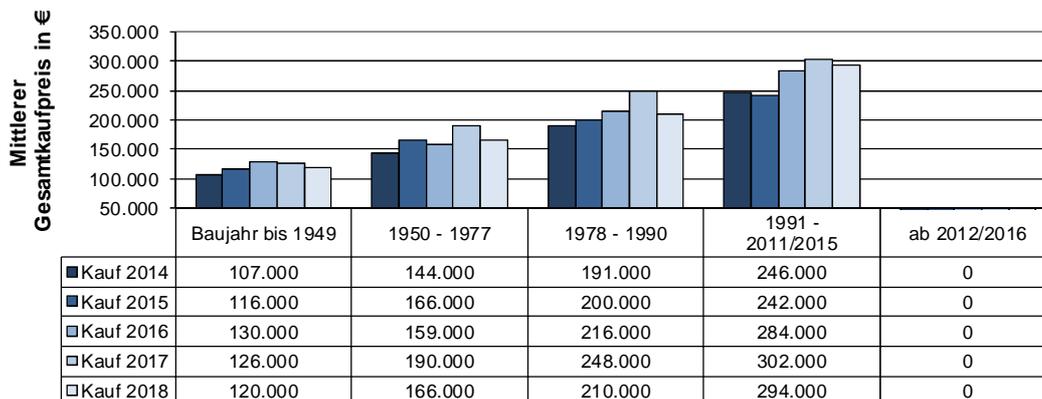
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

Stadt Salzgitter

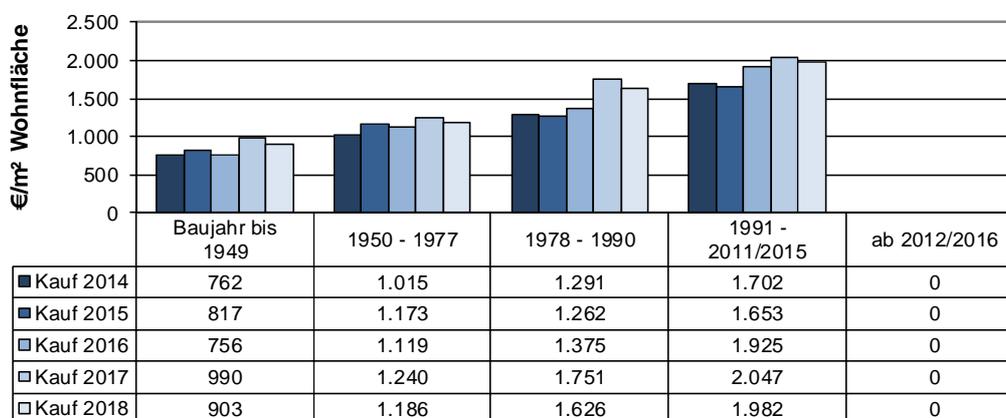
Preisentwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser



Aufteilung nach Baujahrklassen

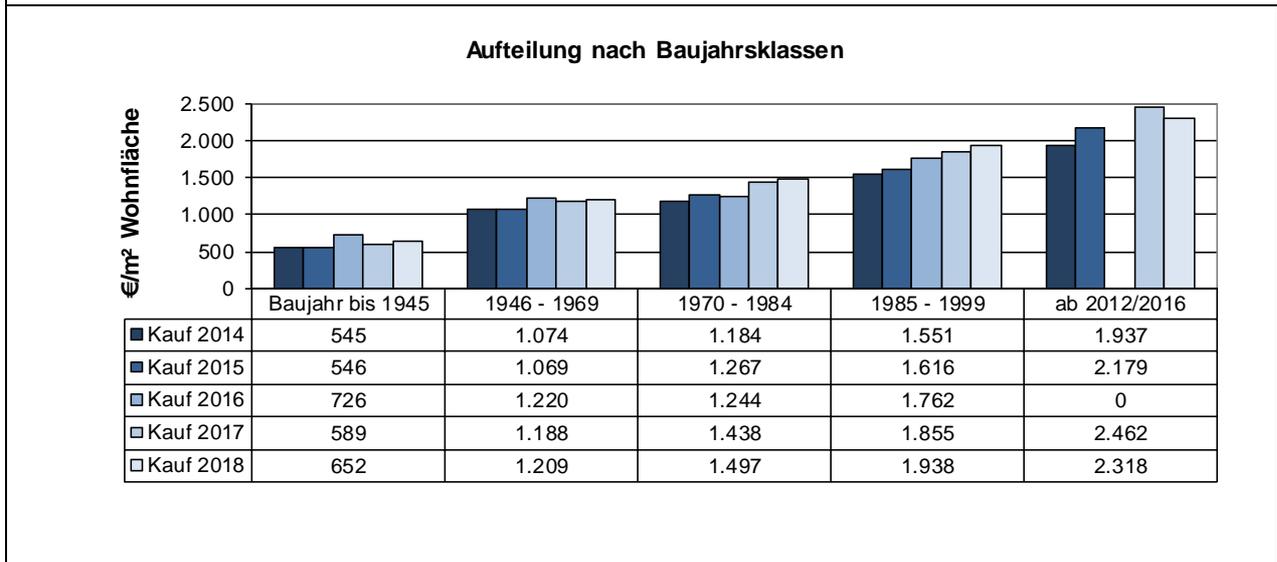
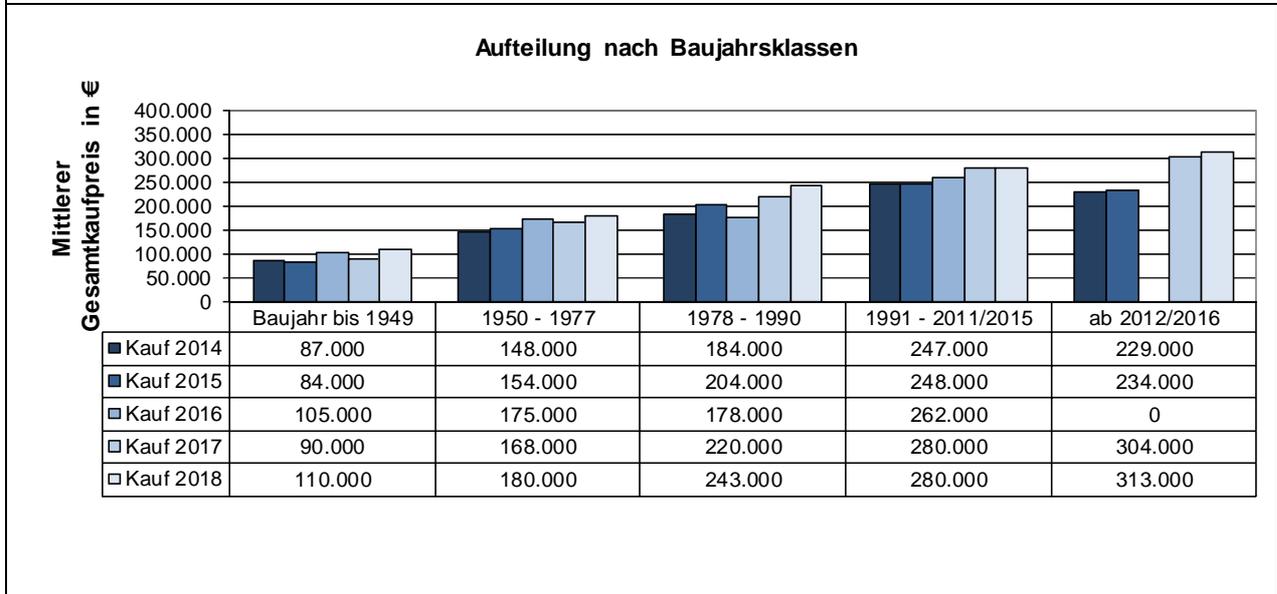
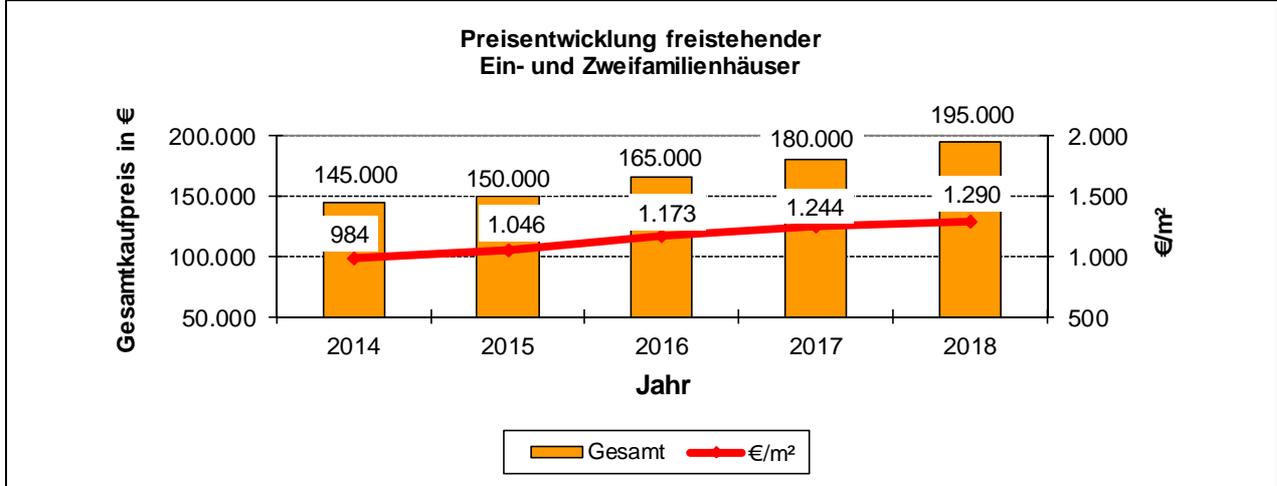


Aufteilung nach Baujahrklassen



0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

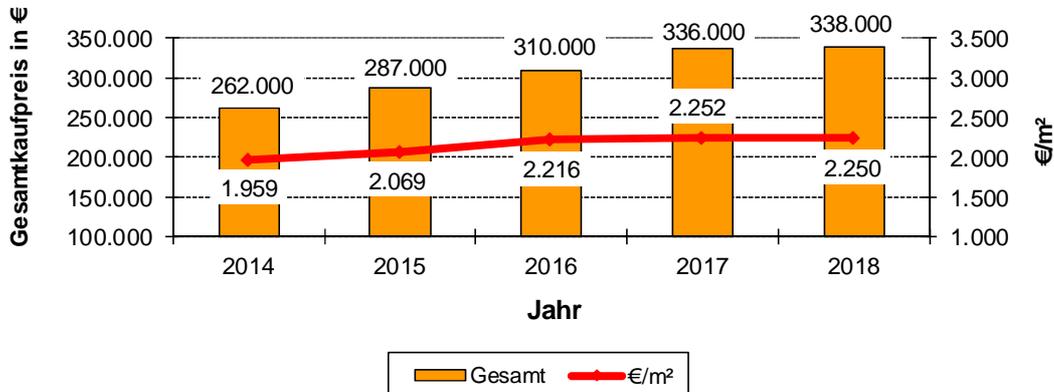
Landkreis Wolfenbüttel



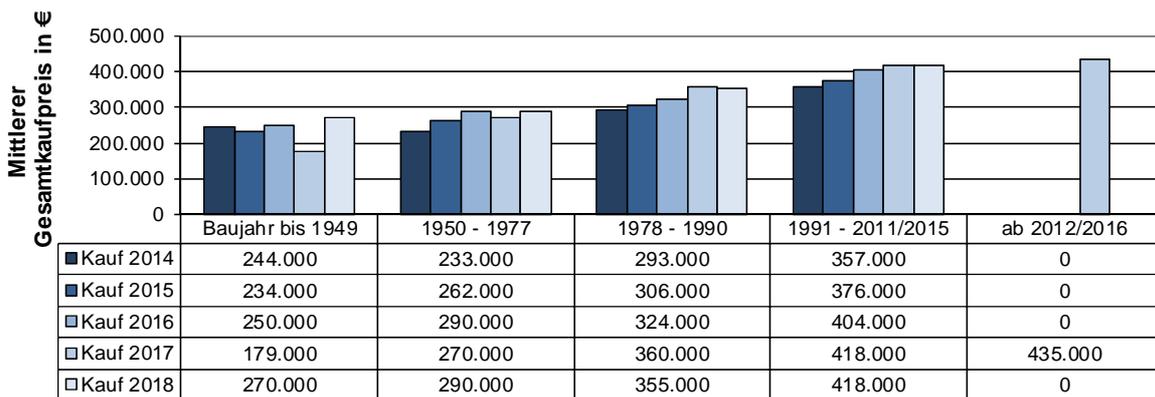
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

Stadt Wolfsburg

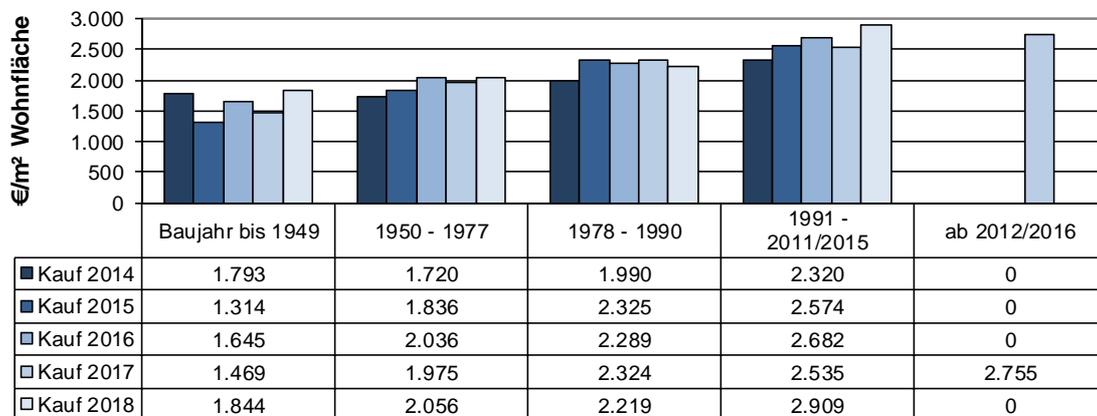
Preisentwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser



Aufteilung nach Baujahrklassen



Aufteilung nach Baujahrklassen



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. Wertermittlungsstichtages anzupassen sind (§ 22 (3) ImmoWertV und Nr. 4.1.2 der SW-RL).

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

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

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

Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Sachwert der baulichen Anlagen	= x x -	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL) Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) ggf. angepasst auf Grund baulicher Besonderheiten (gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL) Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100; gem. Nr. 4.1.2 der SW-RL) lineare Alterswertminderung (gem. Nr. 4.3 der SW-RL) Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 4 der SW-RL
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude üblich sind 8.000 € bis 15.000 €
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

1. 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).

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 denen in der Tabelle enthaltenen Baujahren oder Bodenrichtwerten direkt entsprechen, ist zwischen den benachbarten Vergleichswerten zu interpolieren.

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 481 Kauffälle.

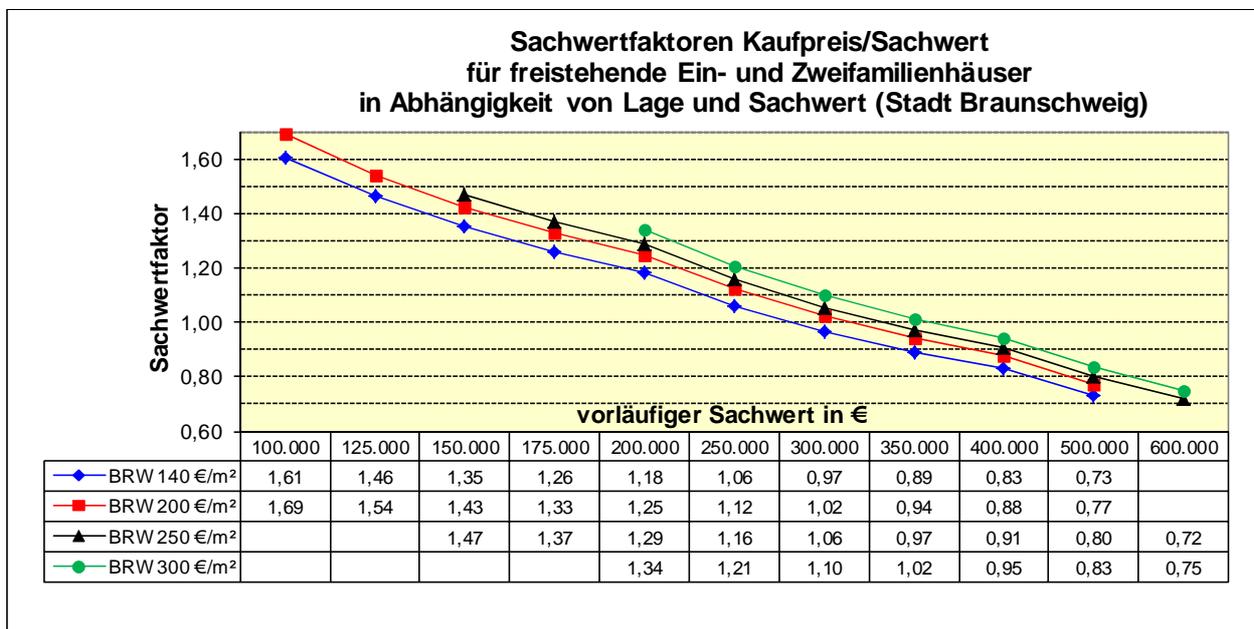
Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt.

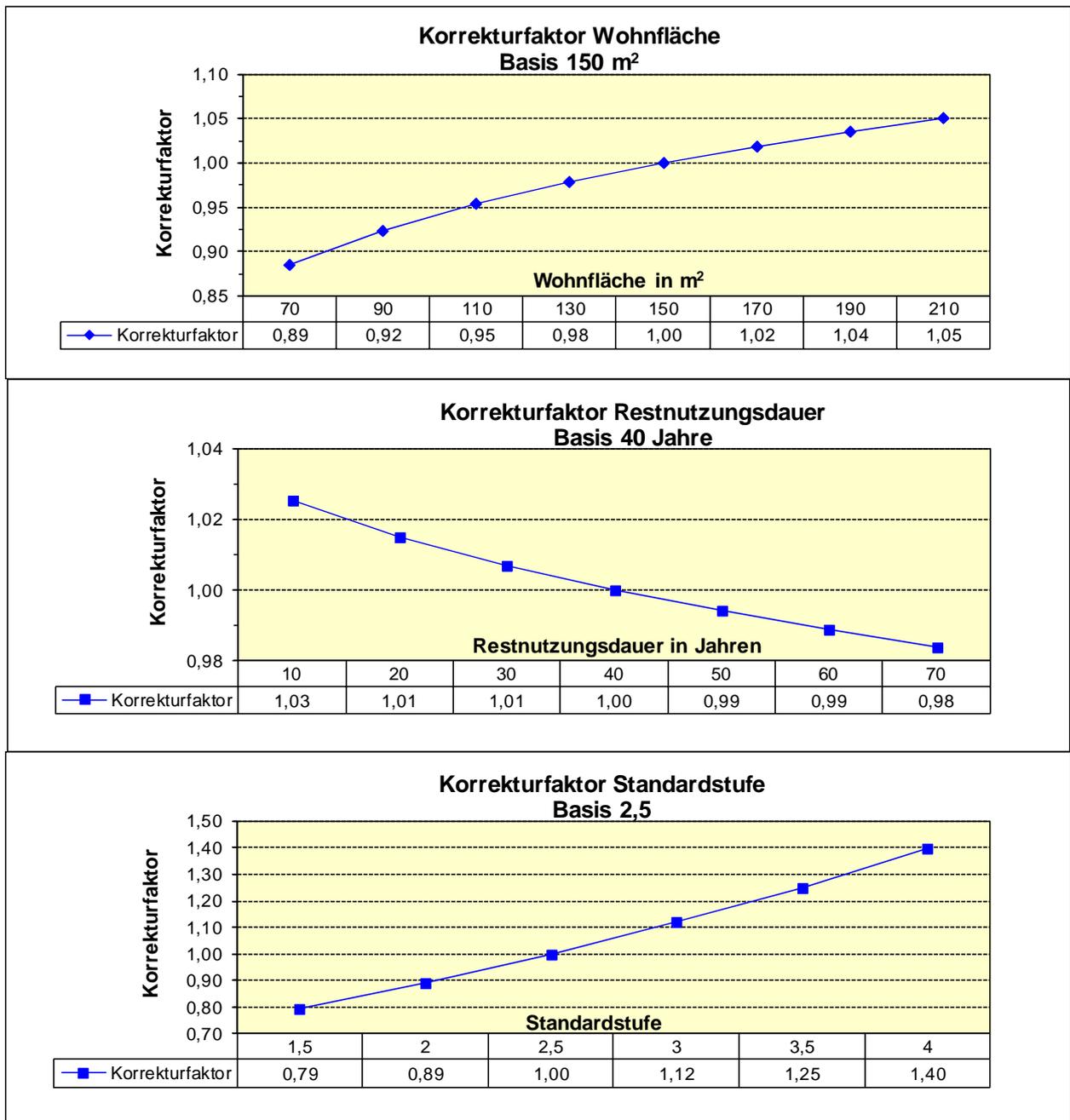
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2014 - 2018	2016
Lage (Bodenrichtwert)	85 €/m ² - 320 €/m ²	180 €/m ²
Sachwert 2010	82.000 - 629.000 €	301.000 €
Restnutzungsdauer	11 - 68 Jahre	36 Jahre
Wohnfläche	70 m ² - 300 m ²	146 m ²
Standardstufe	1,8 - 4,8	3,2

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.

Landkreis Celle

Für den **Landkreis Celle** umfasst die Stichprobe 469 Kauffälle.

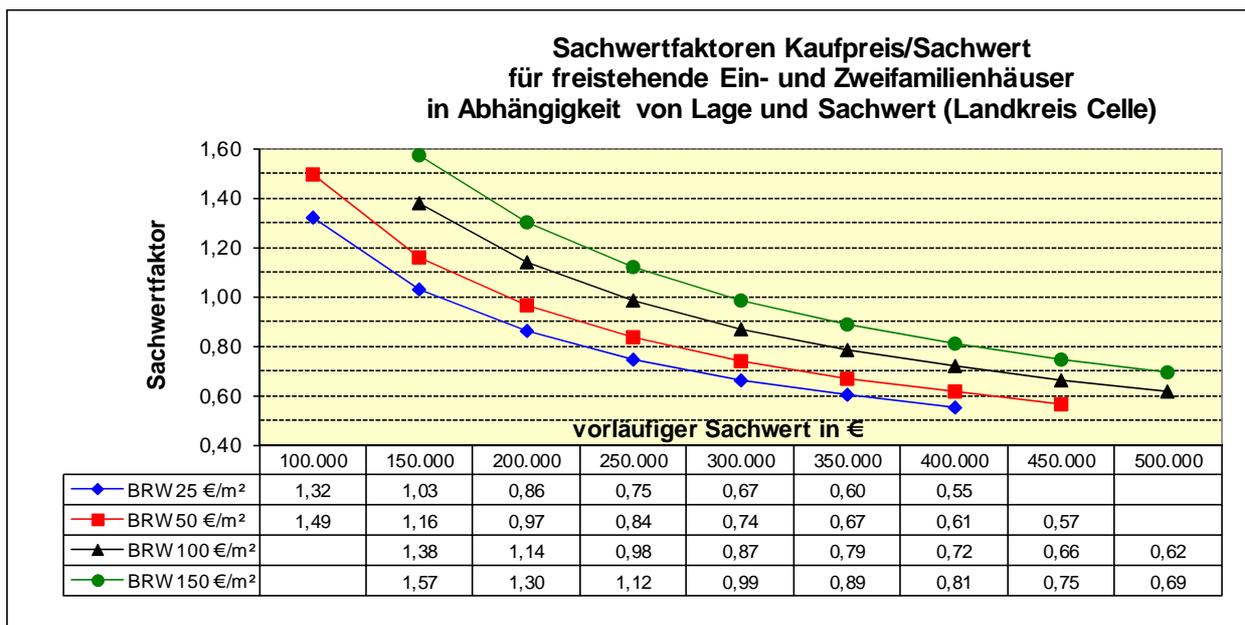
Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt.

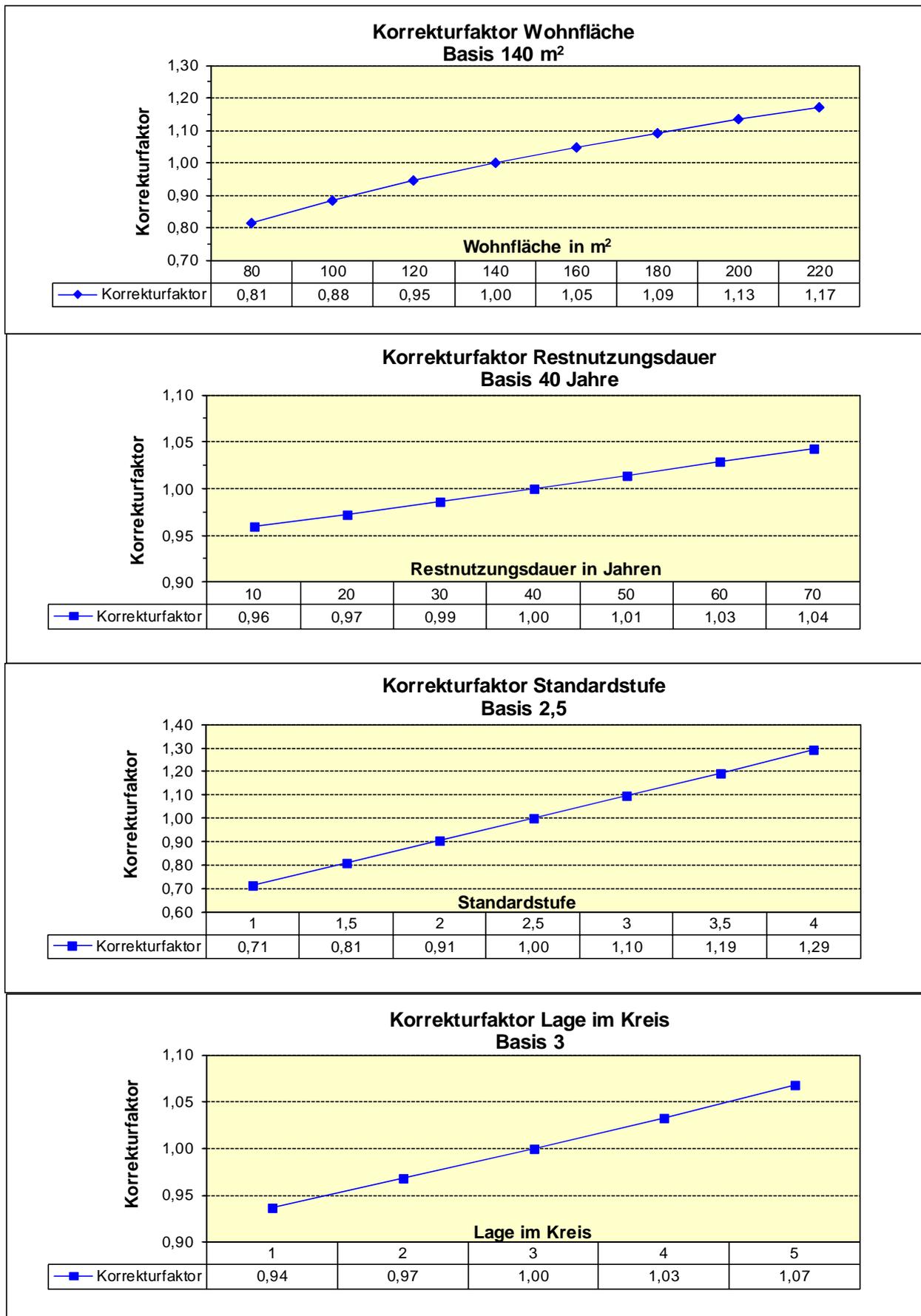
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich		Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2014 - 2018		2017
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² - 150 €/m ²		65 €/m ²
Sachwert 2010	53.000 - 724.000 €		216.000 €
Restnutzungsdauer	2 - 70 Jahre		35 Jahre
Wohnfläche	45 m ² - 300 m ²		140 m ²
Standardstufe	1,4 - 4,2		2,7
Lage im Kreis	1	Nordkreis	3
	2	Ostkreis	
	3	Westkreis	
	4	Südkreis	
	5	Stadt Celle	

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 1.313 Kauffälle.

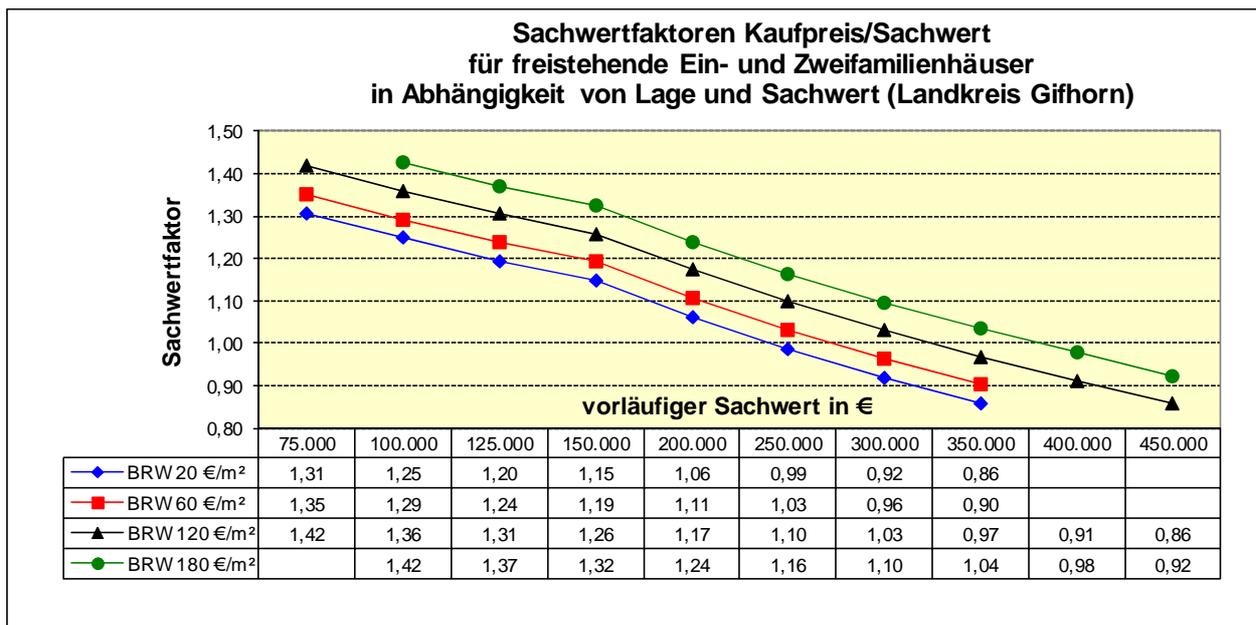
Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt.

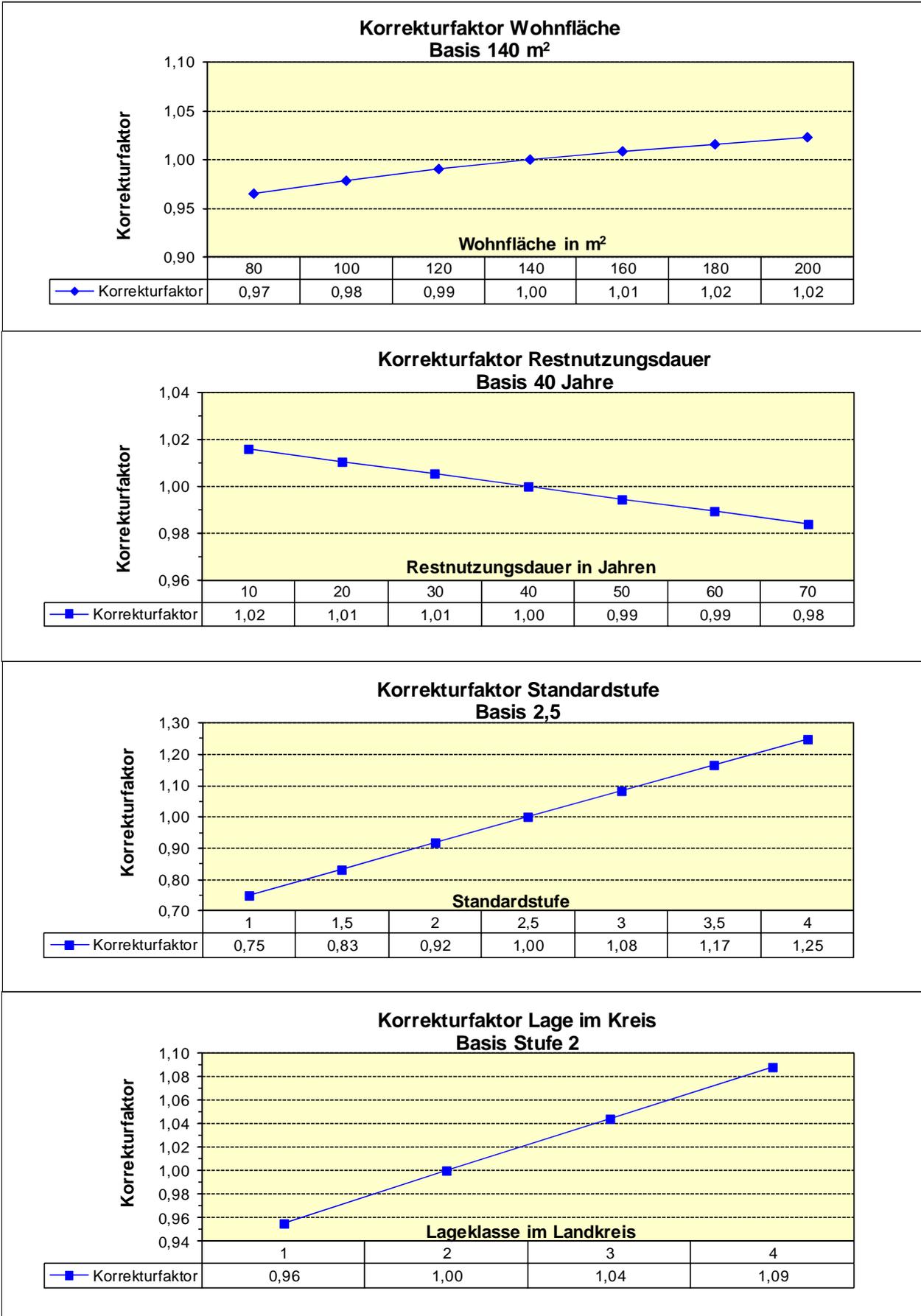
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich		Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2014 - 2018		2016
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 180 €/m ²		80 €/m ²
Sachwert 2010	46.000 - 620.000 €		239.000 €
Restnutzungsdauer	1 - 70 Jahre		35 Jahre
Wohnfläche	50 m ² - 360 m ²		150 m ²
Standardstufe	1 - 5		2,6
Lage im Kreis	1	Nordkreis und Müden	2
	2	Einzugsbereich Gifhorn-Wolfsburg ohne Müden	
	3	Südkreis	
	4	Stadt Gifhorn	

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 Helmstedt

Für den **Landkreis Helmstedt** umfasst die Stichprobe 565 Kauffälle.

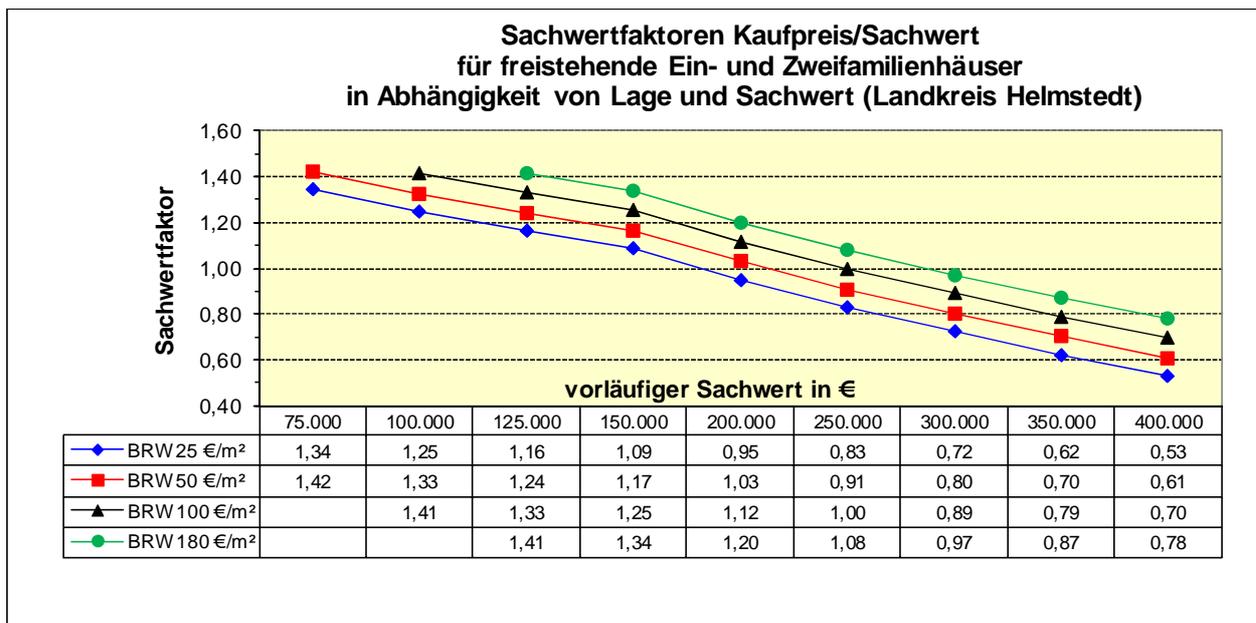
Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt.

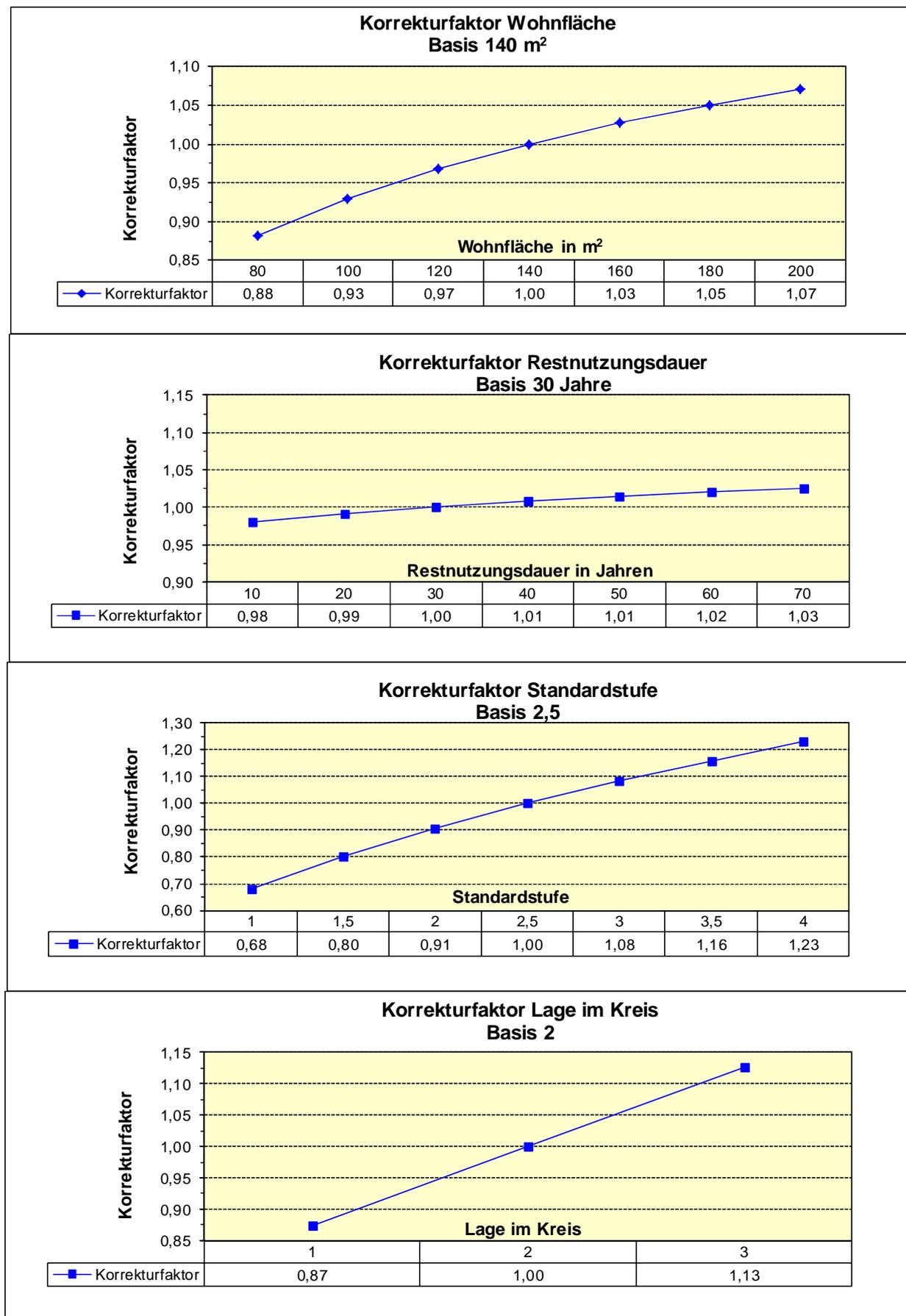
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich		Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2014 - 2018		2016
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² - 180 €/m ²		60 €/m ²
Sachwert 2010	41.000 - 509.000 €		187.000 €
Restnutzungsdauer	25 - 70 Jahre		31 Jahre
Wohnfläche	54 m ² - 300 m ²		140 m ²
Standardstufe	1,5 - 4,4		2,4
Lage im Kreis	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
- die Lage im Kreis





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Peine

Für den **Landkreis Peine** umfasst die Stichprobe 1.127 Kauffälle.

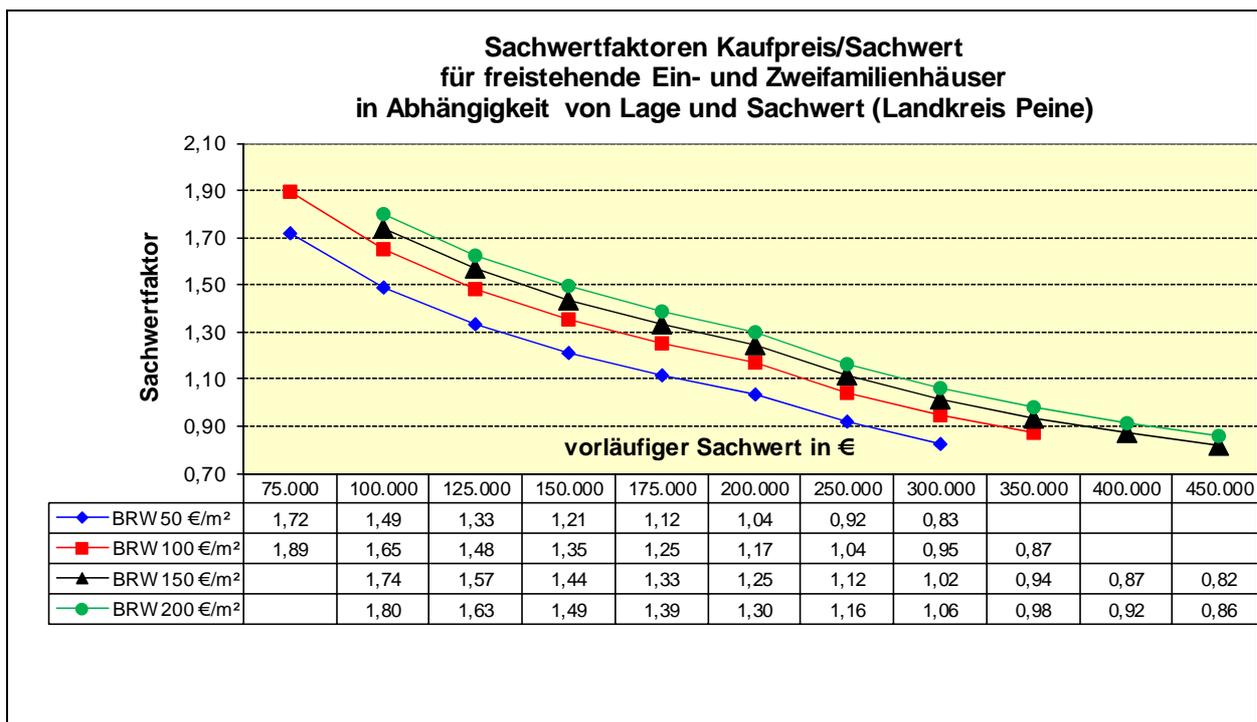
Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt.

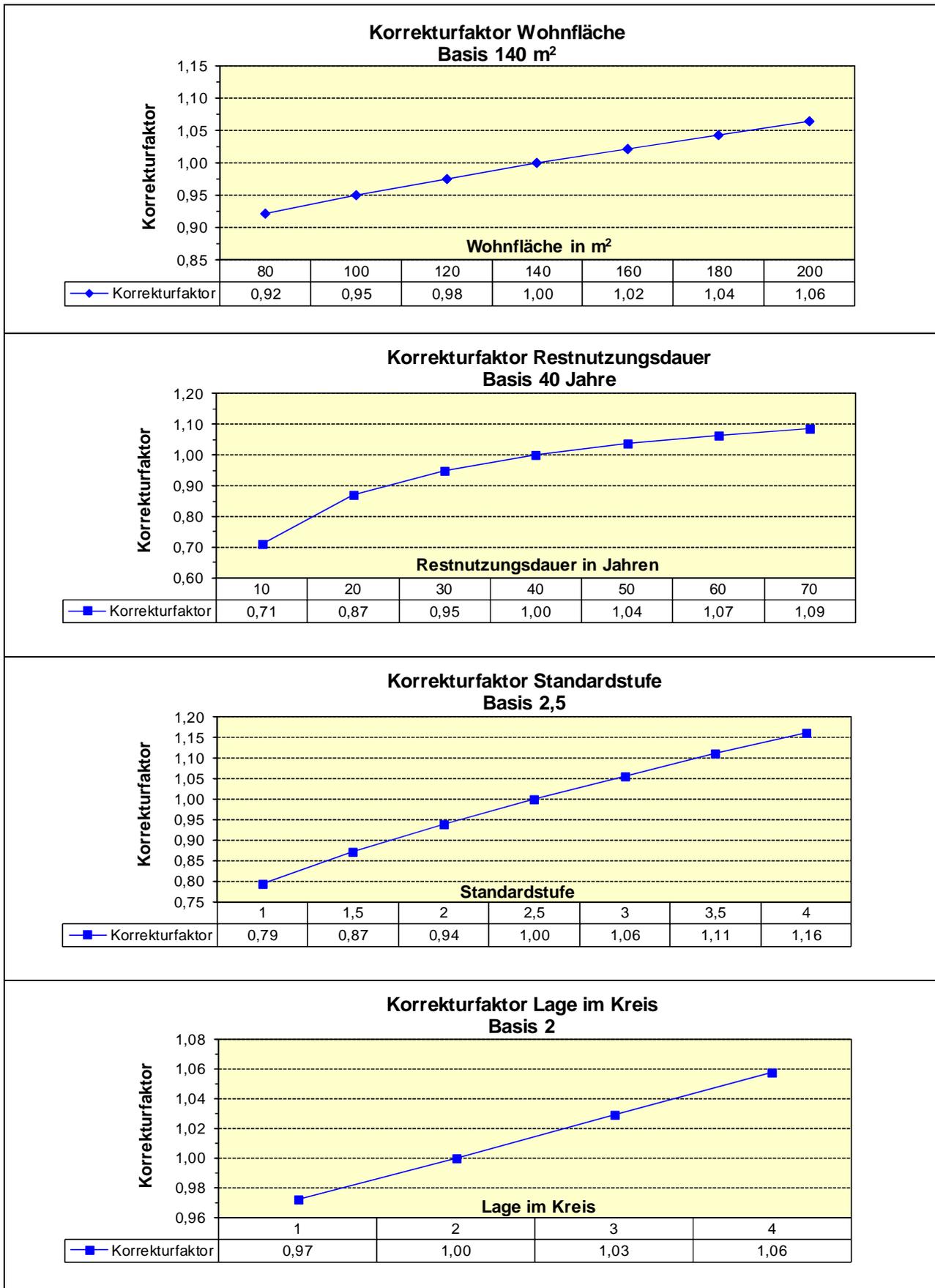
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich		Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2014 - 2018		2016
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² - 200 €/m ²		80 €/m ²
Sachwert 2010	40.000 - 535.000 €		207.000 €
Restnutzungsdauer	13 - 70 Jahre		35 Jahre
Wohnfläche	80 m ² - 230 m ²		142 m ²
Standardstufe	1 - 4,1		2,4
Lage im Kreis	1	Hohenhameln, Lengede und Ilsede	2
	2	Edemissen, Ortsteile Peine	
	3	Vechede, Wendeburg	
	4	Stadt Peine, OT Vöhrum u. Stederdorf	

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.

Stadt Salzgitter

Für die **Stadt Salzgitter** umfasst die Stichprobe 418 Kauffälle.

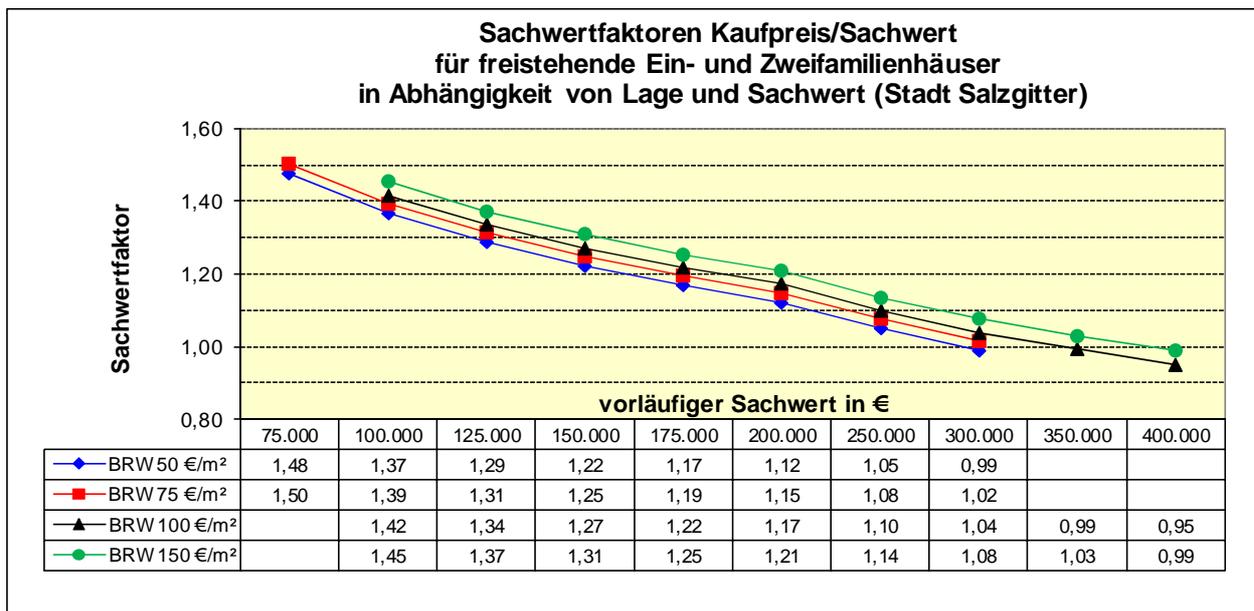
Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt.

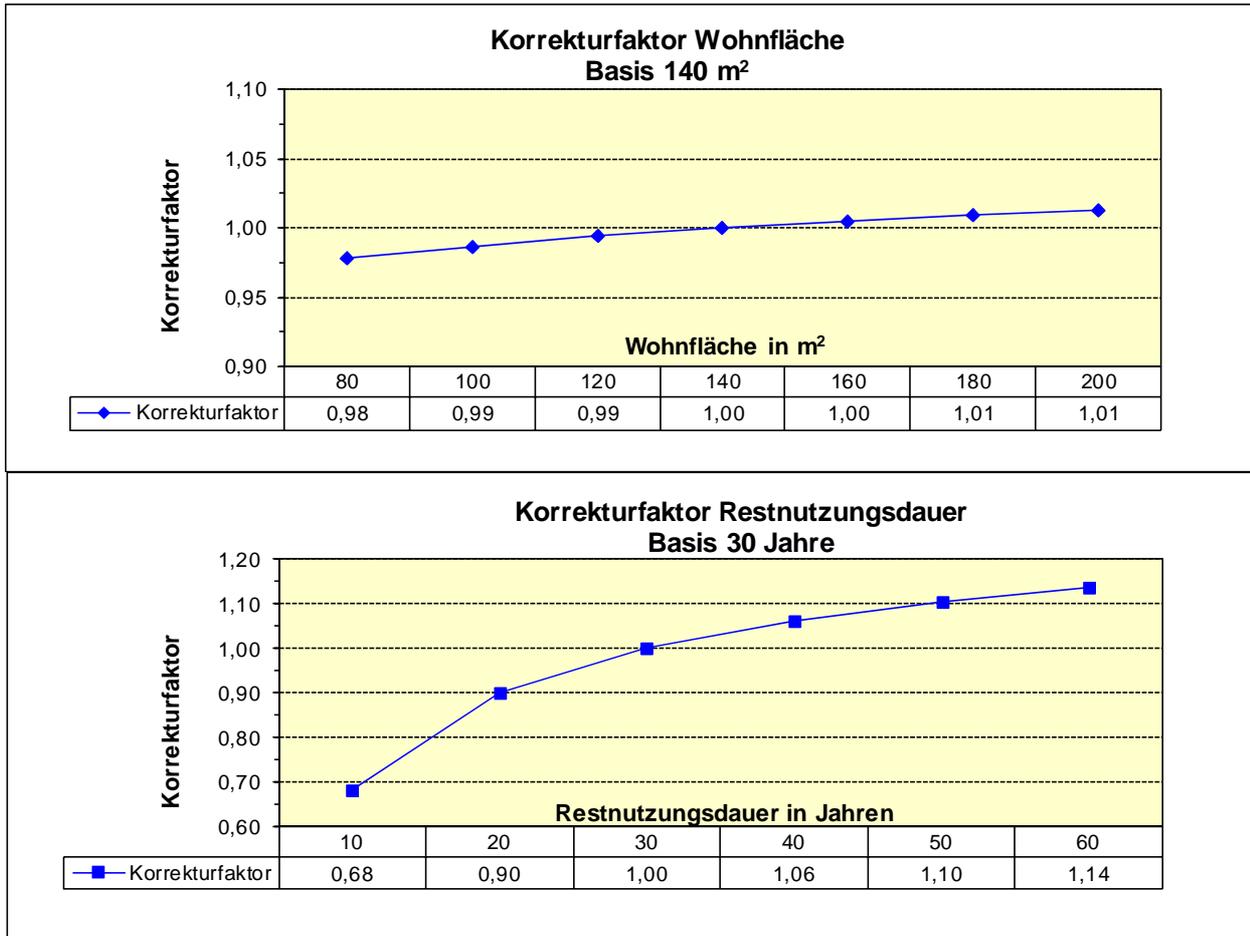
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2014 - 2018	2016
Lage (Bodenrichtwert)	26 €/m ² - 150 €/m ²	75 €/m ²
Sachwert 2010	58.000 - 520.000 €	195.000 €
Restnutzungsdauer	11 - 67 Jahre	33 Jahre
Wohnfläche	66 m ² - 250 m ²	142 m ²
Standardstufe	1 - 4,8	2,3

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

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





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

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**.

Stadt Wolfenbüttel mit Ortslagen Cremlingen, Hötzum, Sickte und Weddel

Für das **Stadtgebiet Wolfenbüttel einschließlich der oben genannten Ortslagen** umfasst die Stichprobe 286 Kauffälle.

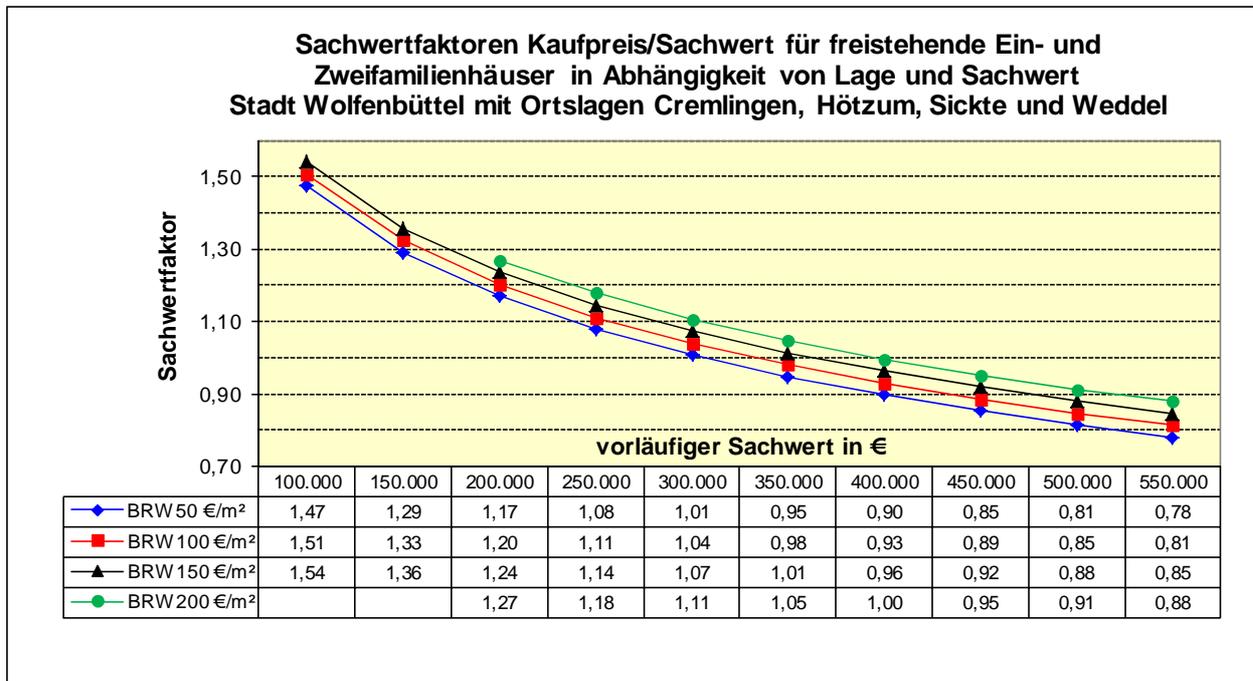
Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt.

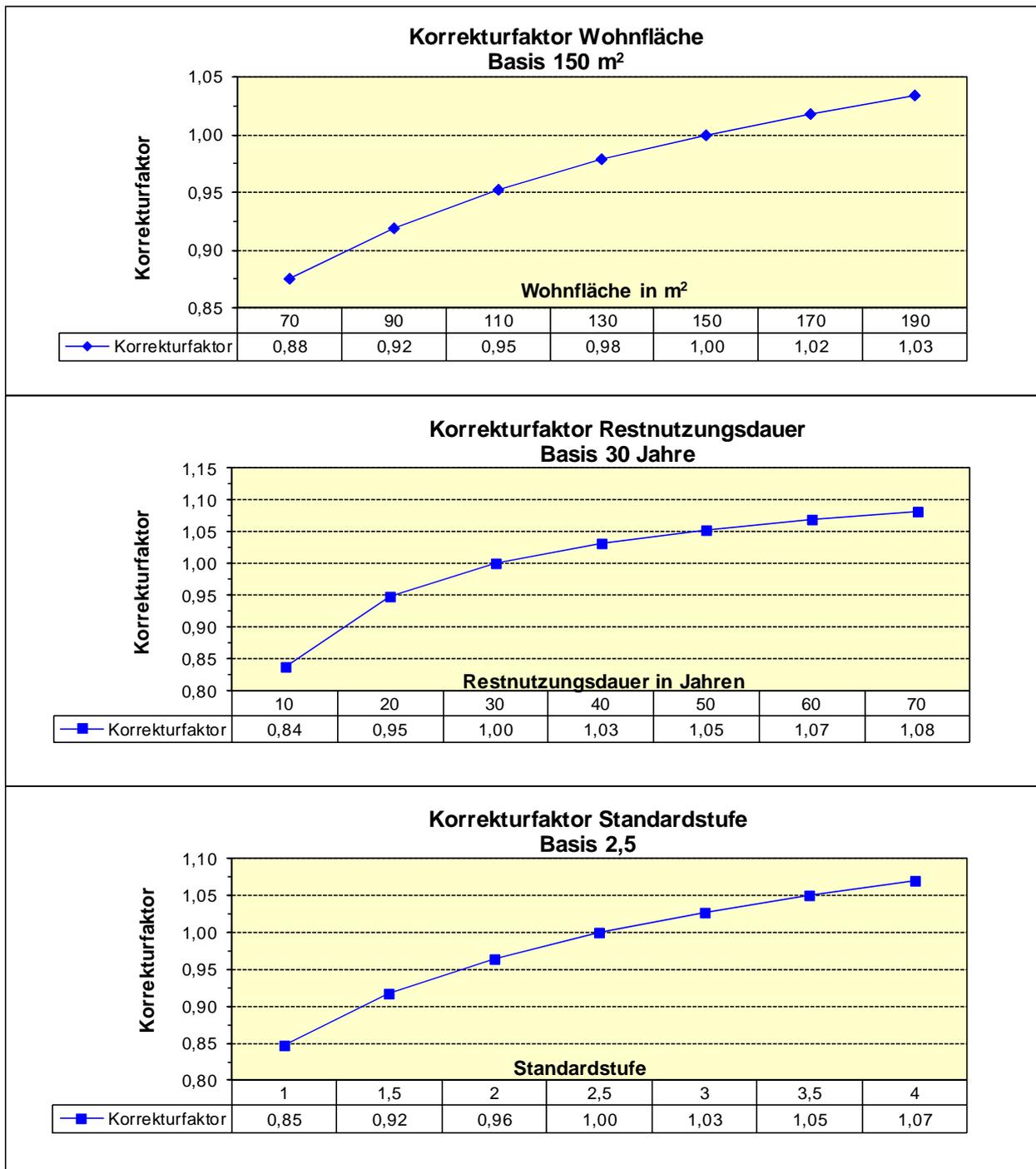
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2014 - 2018	2016
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 250 €/m ²	135 €/m ²
Sachwert 2010	108.000 - 644.000 €	253.000 €
Restnutzungsdauer	11 - 68 Jahre	35 Jahre
Wohnfläche	74 m ² - 250 m ²	146 m ²
Standardstufe	1 - 4,5	2,6

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 Wolfenbüttel

Für das für das restliche Landkreisgebiet umfasst die Stichprobe 457 Kauffälle.

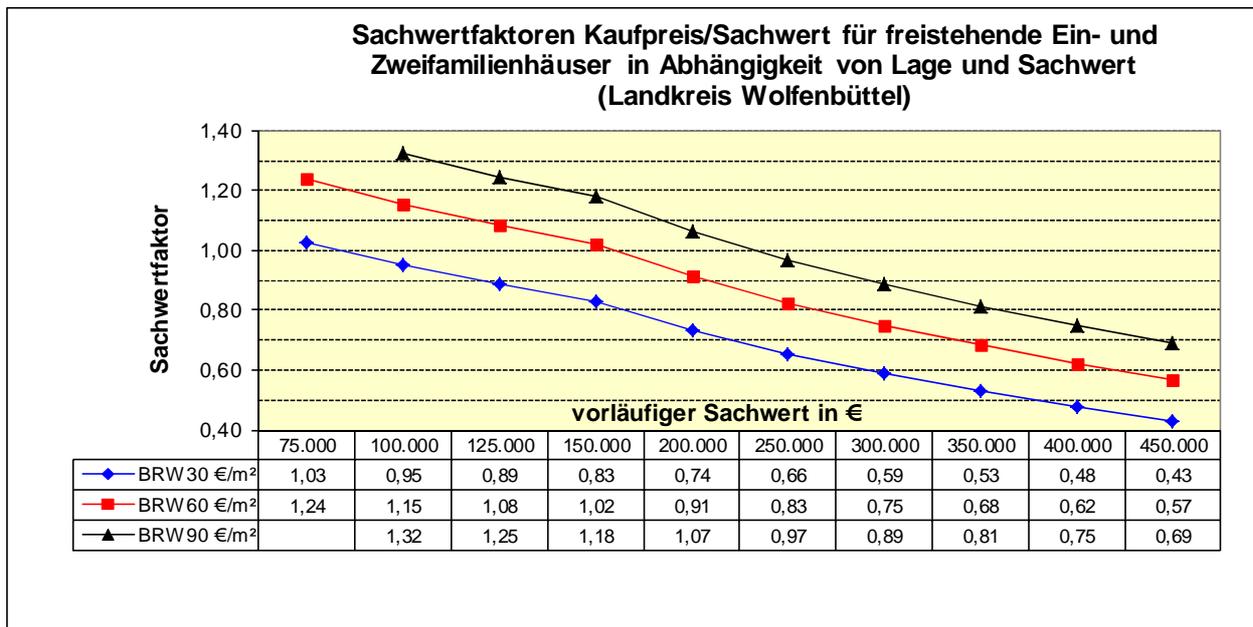
Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt.

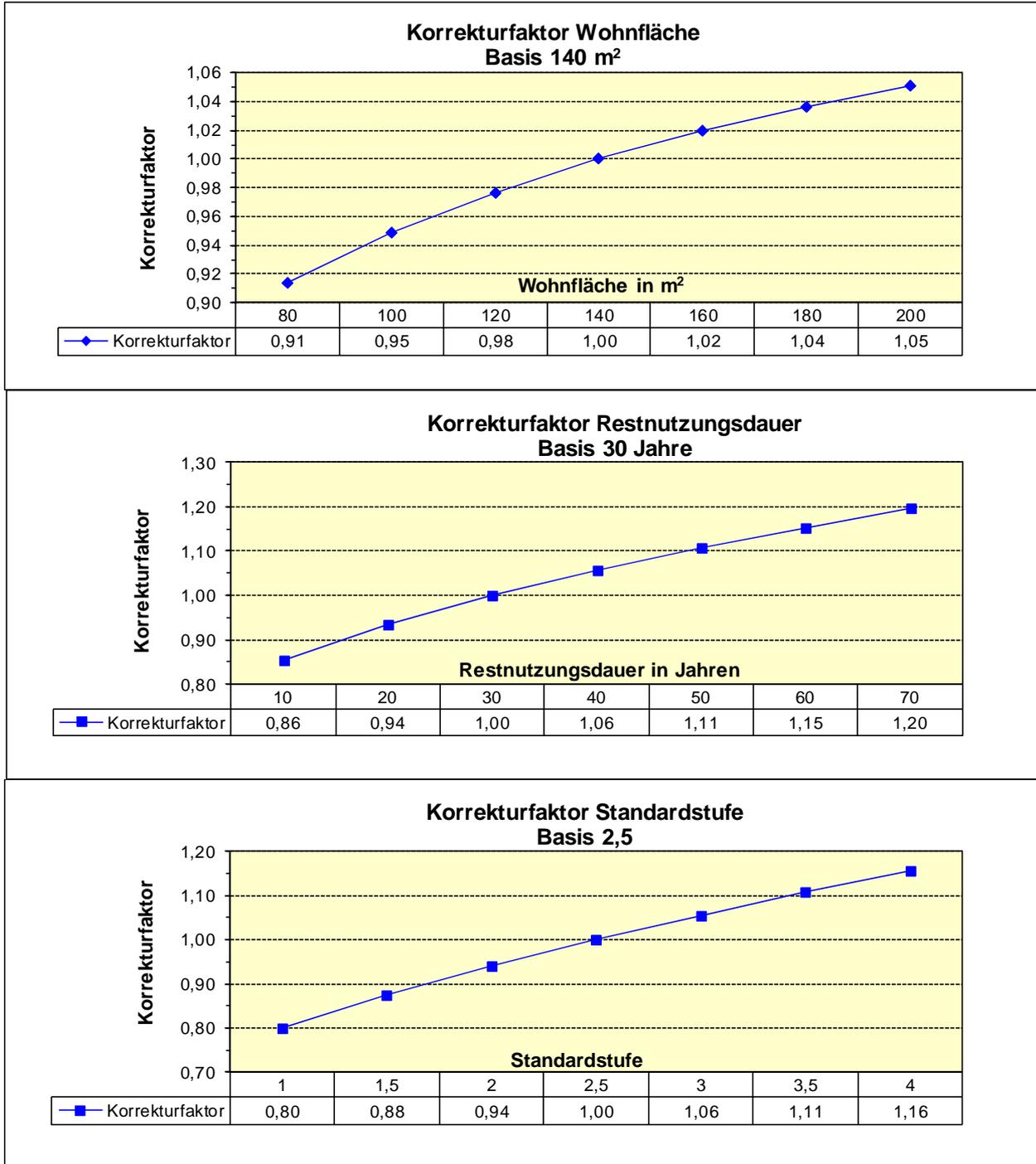
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2014 - 2018	2016
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 115 €/m ²	60 €/m ²
Sachwert 2010	60.000 - 475.000 €	193.000 €
Restnutzungsdauer	11 - 68 Jahre	34 Jahre
Wohnfläche	79 m ² - 250 m ²	144 m ²
Standardstufe	1,0 - 4,0	2,4

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 Wolfsburg

Für die **Stadt Wolfsburg** umfasst die Stichprobe 508 Kauffälle.

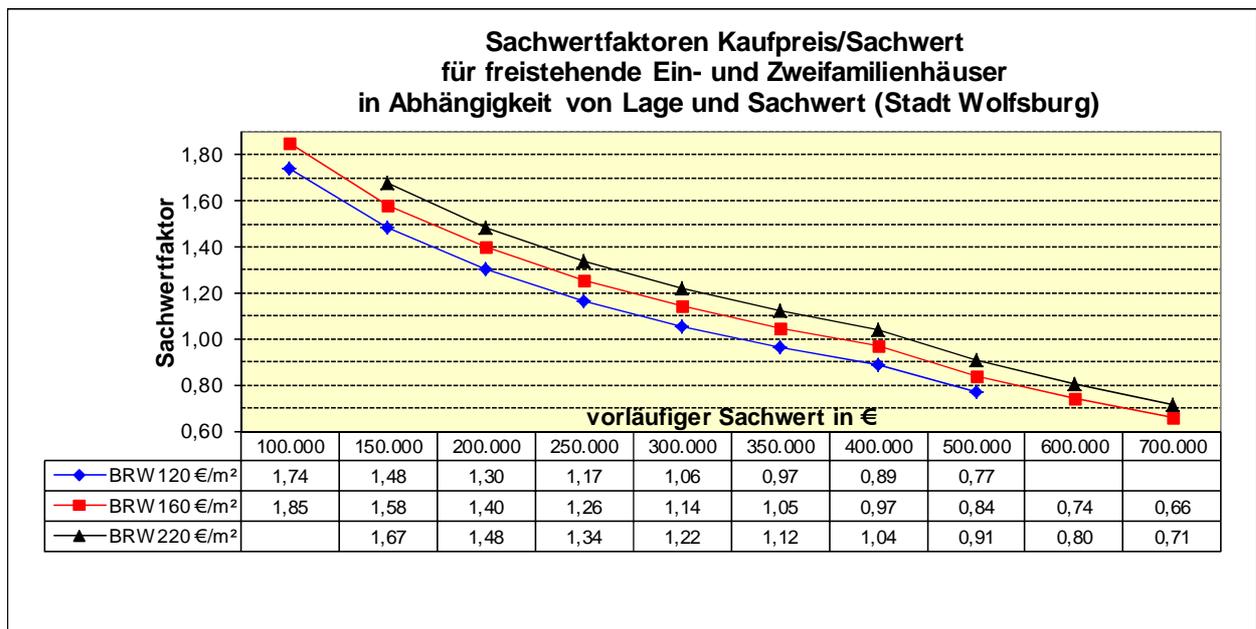
Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt.

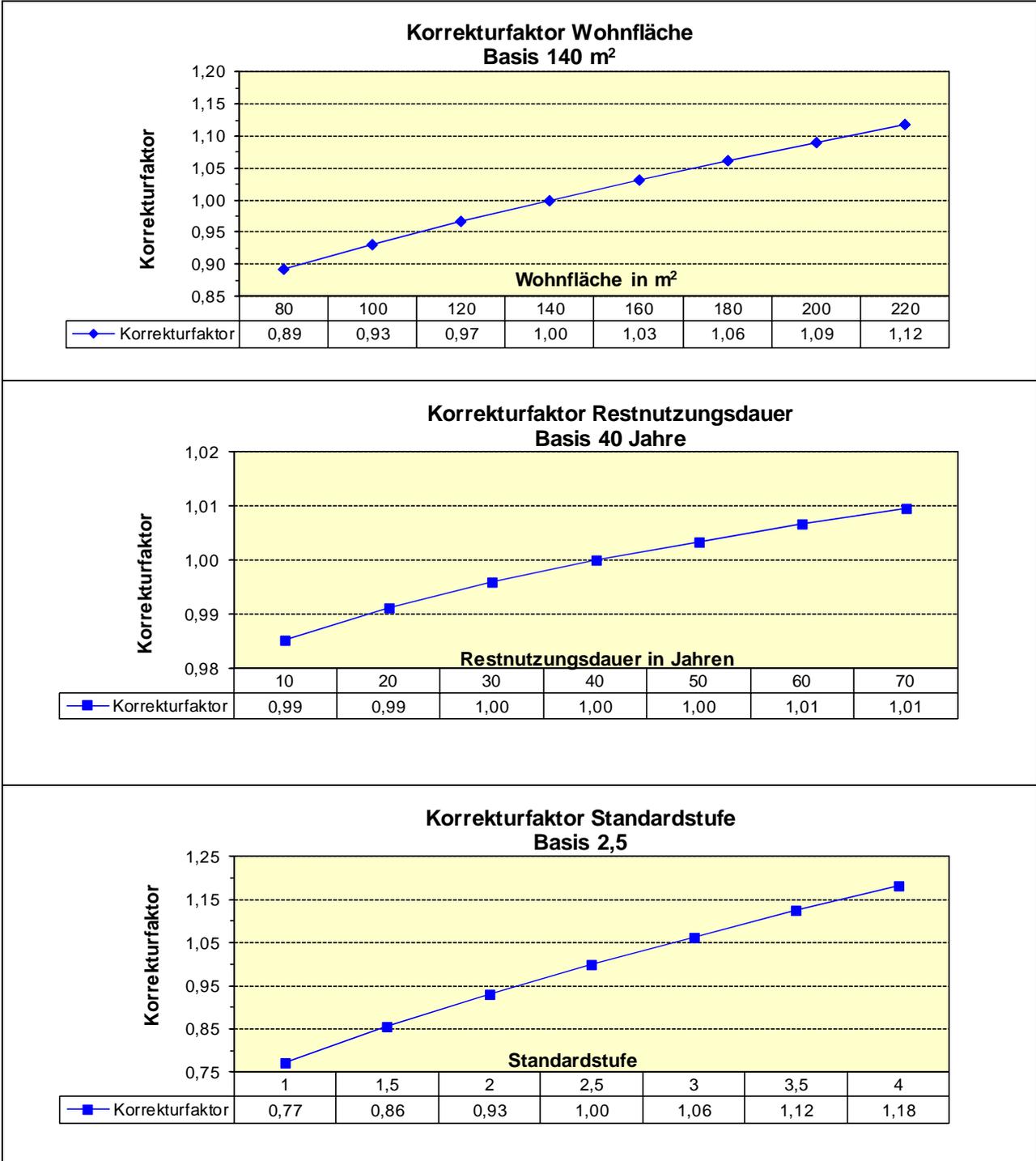
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2014 - 2018	2016
Lage (Bodenrichtwert)	85 €/m ² - 220 €/m ²	125 €/m ²
Sachwert 2010	108.000 - 764.000 €	281.000 €
Restnutzungsdauer	5 - 70 Jahre	38 Jahre
Wohnfläche	66 m ² - 250 m ²	147 m ²
Standardstufe	1,4 - 4,6	2,8

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

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





Anwendungsbeispiel für die Stadt Wolfsburg:			
Vorläufiger Sachwert:	250.000 €	Bodenrichtwert:	160 €/m ²
Wohnfläche:	140 m ²	Restnutzungsdauer:	40 Jahre
Standardstufe:	3		
Sachwertfaktor (Tabelle)		1,26	
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>			
Korrekturfaktor für Wohnfläche		1,00	
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>			
Korrekturfaktor Restnutzungsdauer		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 1,26 x 1,00 x 1,00 x 1,06 = rd. 334.000 €			

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 Wertermittlungstichtag abzüglich der Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zuzüglich der wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer im Sinne der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie.
Beispiel: Ein Gebäude des Baujahres 1965 weist einen mittleren Modernisierungsgrad auf, da eine Dacherneuerung, eine Modernisierung der Heizungsanlage und der Bäder vor kurzem erfolgt ist: (Modernisierungsgrad 8 Punkte). Bei 50 Jahren Gebäudealter würde die Restnutzungsdauer zum Zeitpunkt 2015 bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren 20 Jahre betragen. Aufgrund der vorgenommenen Modernisierungen ergibt sich nach Anlage 4 Tabelle 2.3 der Sachwertrichtlinie eine modifizierte Restnutzungsdauer von 33 Jahren und damit eine Verjüngung von 13 Jahren. Das modifizierte Baujahr verschiebt sich daher von 1965 um 13 Jahre auf 1978.
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	2014 - 2018	2016	2016
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 320 €/m ²	180 €/m ²	25 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1950 - 2015	1983	1984
Wohnfläche	66 m ² - 250 m ²	144 m ²	147 m ²
Grundstücksgröße	241 m ² - 1.450 m ²	700 m ²	773 m ²
Standardstufe	1,4 - 4,8	3,2	2,7
Garage	0 - 2	1	1
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	tlw. unterkellert	tlw. unterkellert
Lageklassenfaktor	ohne	ohne	ohne

Merkmal	Bereich	Mittelwert Landkreis Celle	Mittelwert Landkreis Gifhorn	Mittelwert Landkreis Helmstedt
Kaufzeitpunkt	2014 - 2018	2017	2016	2016
Lage (Bodenrichtwert)	11 €/m ² - 180 €/m ²	65 €/m ²	80 €/m ²	60 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1956 - 2018	1983	1983	1979
Wohnfläche	50 m ² - 322 m ²	138 m ²	149 m ²	138 m ²
Grundstücksgröße	301 m ² - 2.000 m ²	836 m ²	877 m ²	800 m ²
Standardstufe	1,0 - 5,0	2,7	2,6	2,4
Garage	0 - 3	1	1	1
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	tlw. unterkel- lert	tlw. unterkel- lert	tlw. unterkel- lert
Lageklassenfaktor	1 - 5	3	2	2

Merkmal	Bereich	Mittelwert Landkreis Peine	Mittelwert Stadt Salzgitter	Mittelwert Landkreis Wolfenbüttel
Kaufzeitpunkt	2014 - 2018	2016	2016	2016
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 210 €/m ²	80 €/m ²	75€/m ²	85 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1957 - 2017	1979	1980	1980
Wohnfläche	80 m ² - 250 m ²	142 m ²	144 m ²	144 m ²
Grundstücksgröße	302 m ² - 1.300 m ²	777 m ²	741 m ²	767 m ²
Standardstufe	1,0 - 4,8	2,4	2,3	2,5
Garage	0 - 4	1	1	1
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	tlw. unterkel- lert	tlw. unterkel- lert	tlw. unterkel- lert
Lageklassenfaktor	1 - 5	2	2	2

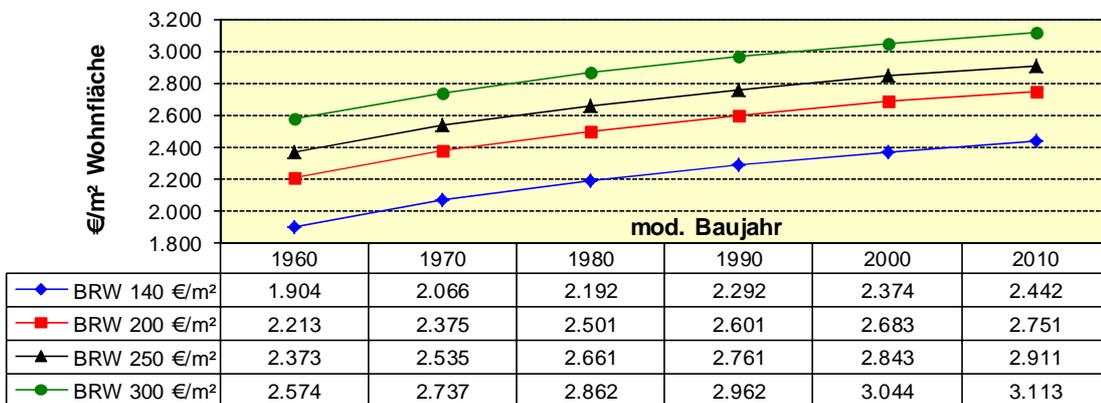
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung Stadt Braunschweig	Ausprägung Landkreis Celle	Ausprägung Landkreis Gifhorn	Ausprägung Landkreis Helmstedt
Anzahl	487	349	1.114	397
Kaufzeitpunkt	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018
Lage (Bodenrichtwert)	140/200/250/300 €/m ²	25/50/100/150 €/m ²	20/60/120/180 €/m ²	25/50/100/180 €/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	3,0	2,5	2,5	2,5
Lageklassenfaktor	ohne	3	2	2

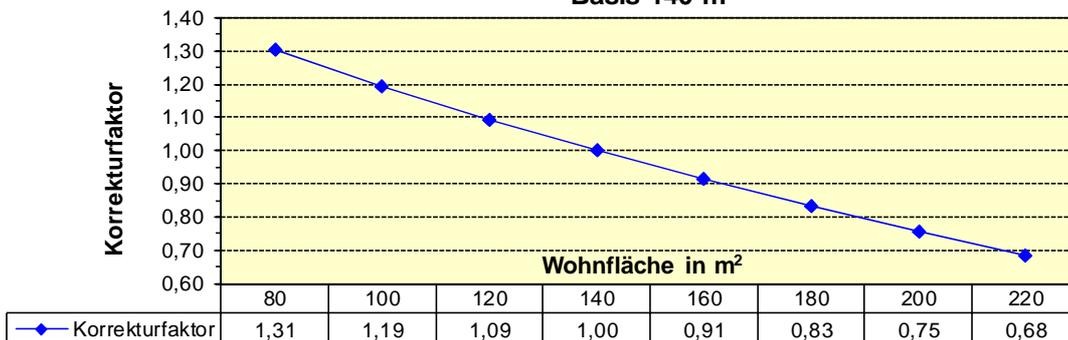
Merkmal	Ausprägung Landkreis Peine	Ausprägung Stadt Salzgitter	Ausprägung Landkreis Wolfenbüttel	Ausprägung Stadt Wolfsburg
Anzahl	874	390	708	470
Kaufzeitpunkt	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018
Lage (Bodenrichtwert)	50/100/150/200 €/m ²	50/75/100/150 €/m ²	50/100/150/250 €/m ²	120/160/220 €/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	2	2	ohne

Stadt Braunschweig

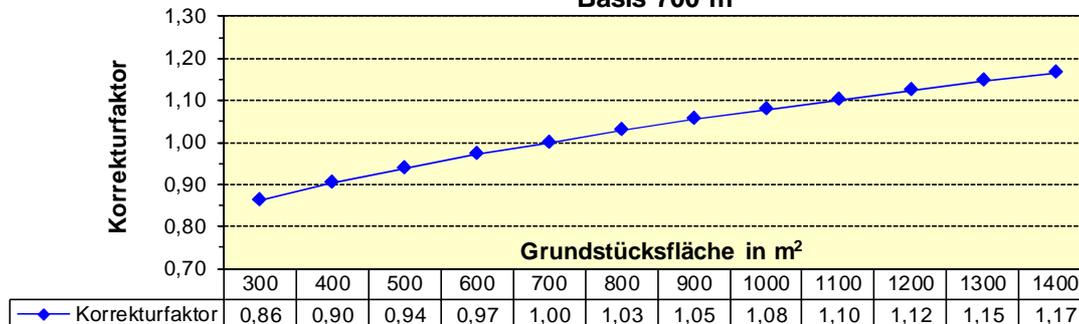
Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von Lage und mod. Baujahr (Stadt Braunschweig)

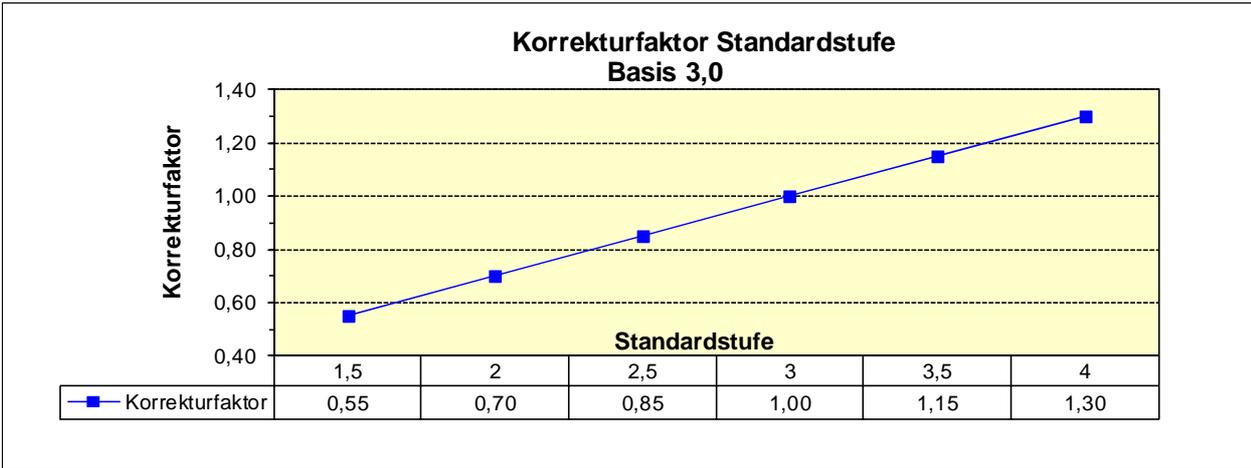


**Korrekturfaktor Wohnfläche
Basis 140 m²**



**Korrekturfaktor Grundstücksfläche
Basis 700 m²**

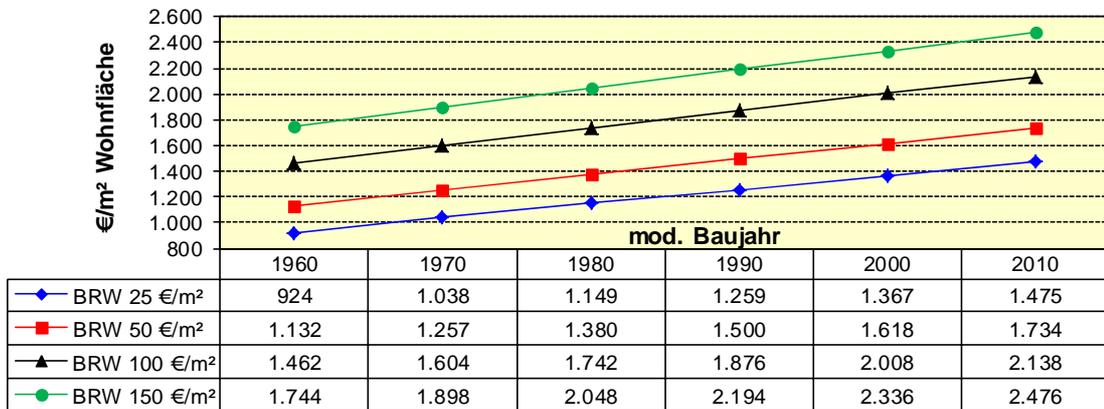




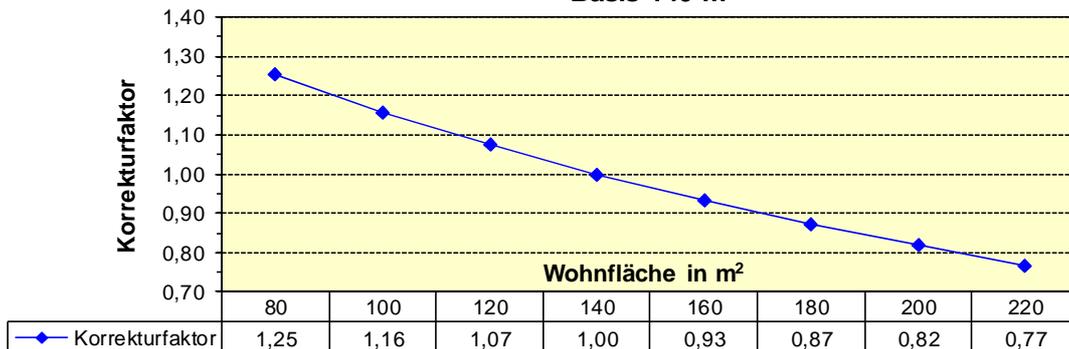
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Celle

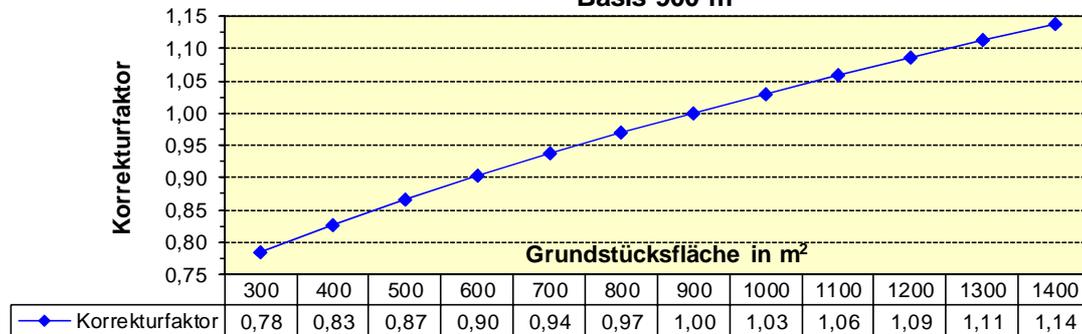
**Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
in Abhängigkeit von Lage und mod. Baujahr (Landkreis Celle)**

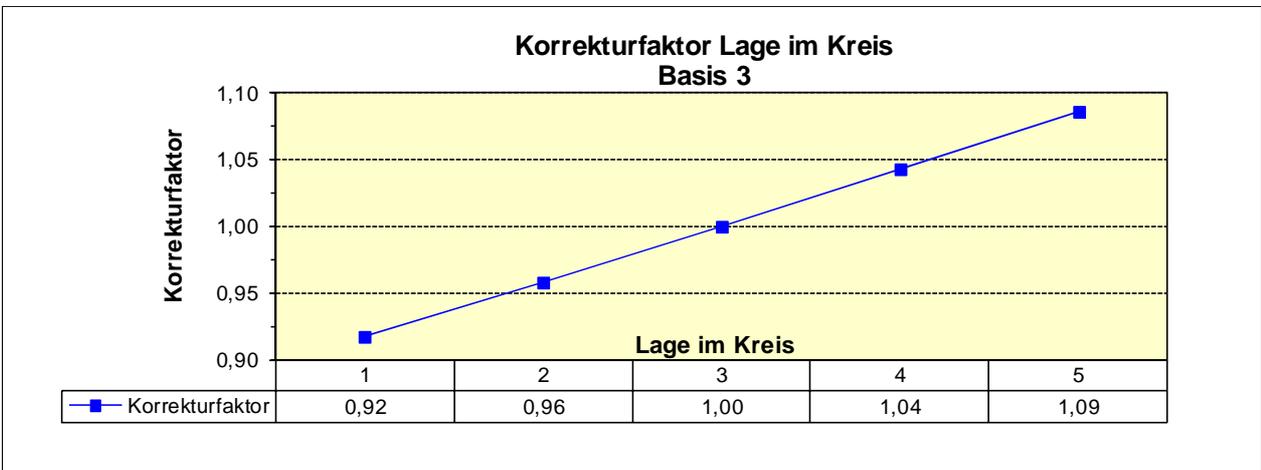
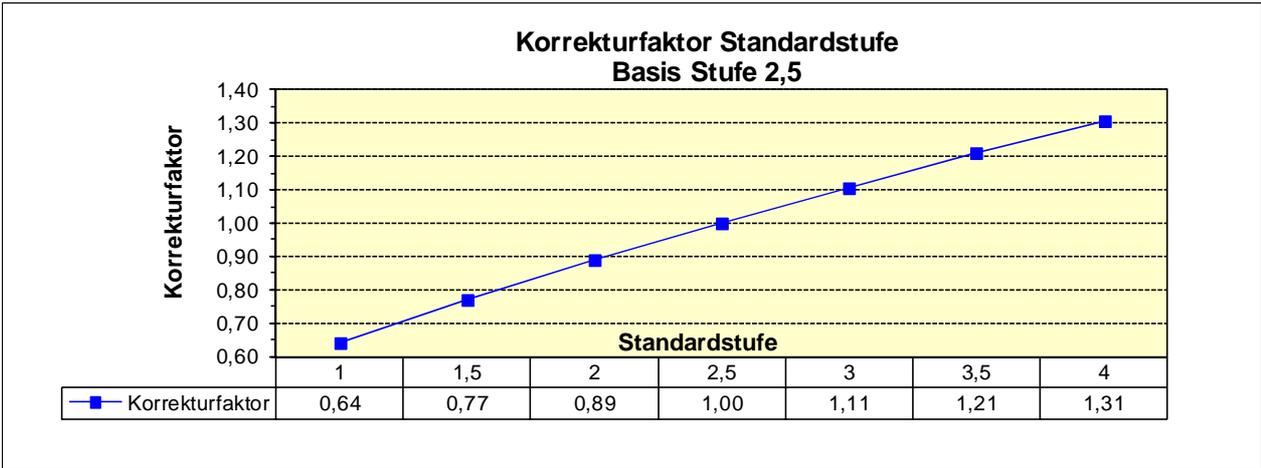


**Korrekturfaktor Wohnfläche
Basis 140 m²**



**Korrekturfaktor Grundstücksfläche
Basis 900 m²**





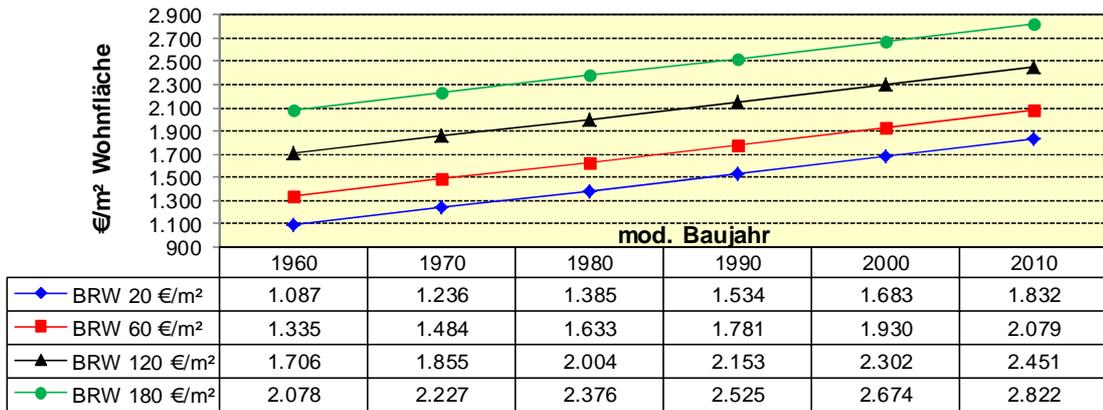
Lagen im Kreis

- 1 Nordkreis
- 2 Ostkreis
- 3 Westkreis
- 4 Südkreis
- 5 Celle Stadt

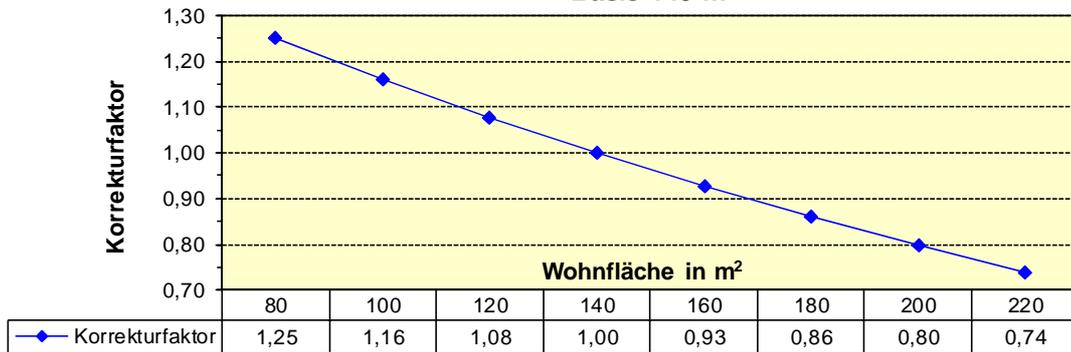
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Gifhorn

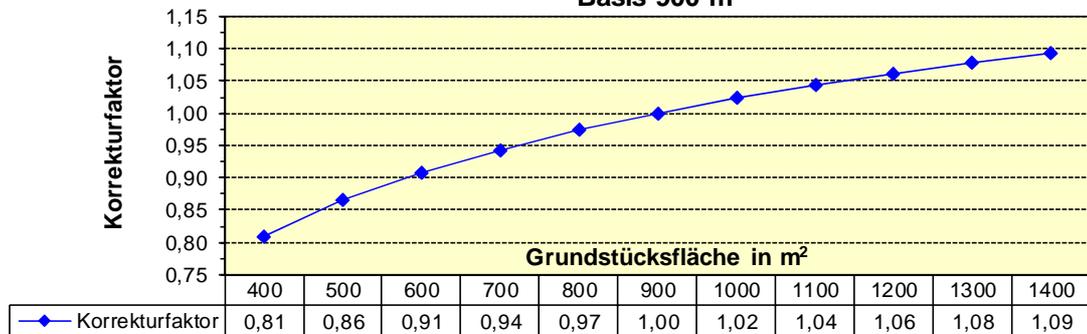
Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von Lage und Baujahr (Landkreis Gifhorn)

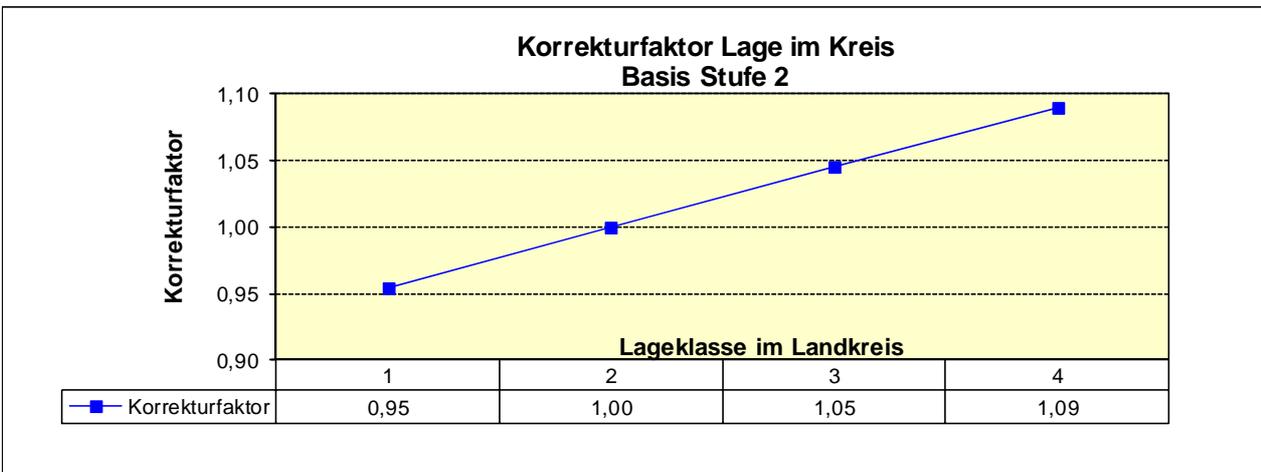
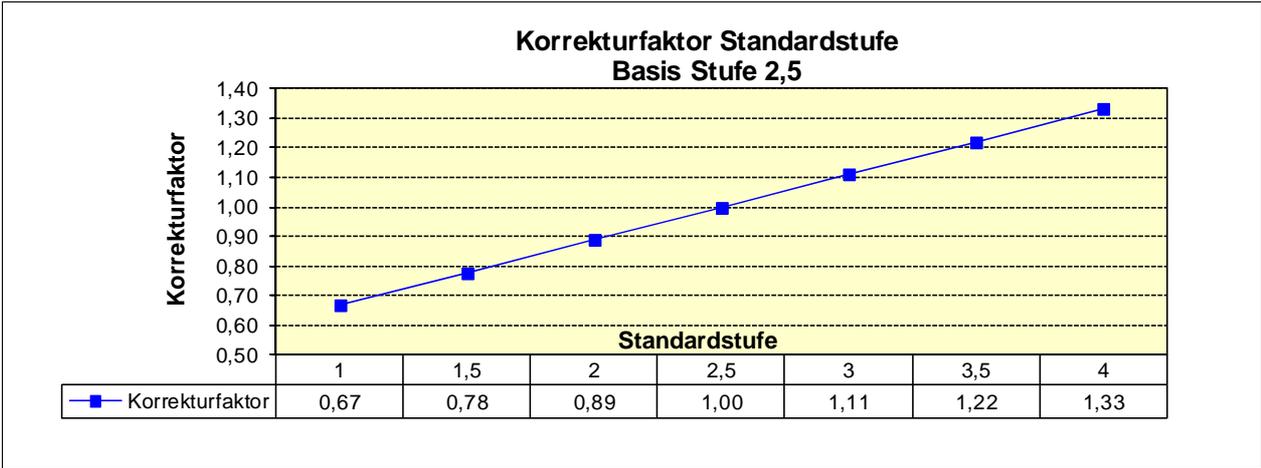


Korrekturfaktor Wohnfläche Basis 140 m²



Korrekturfaktor Grundstücksfläche Basis 900 m²





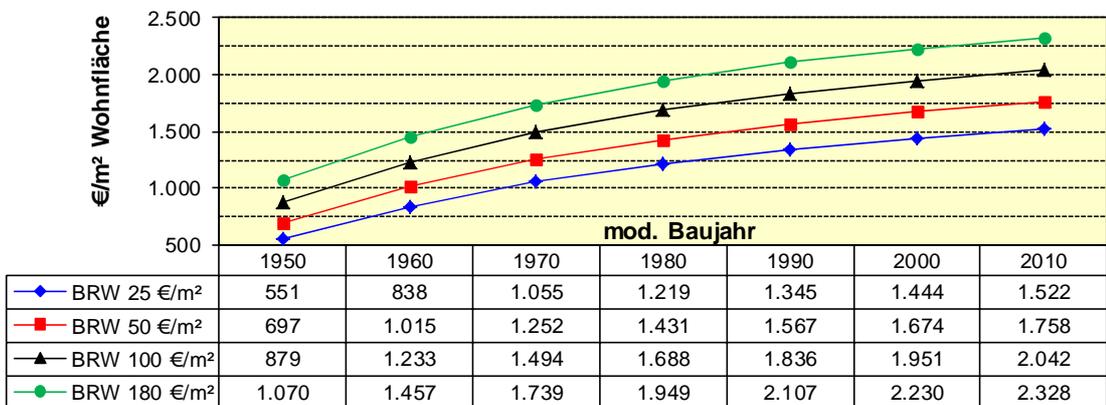
Lagen im Kreis

- 1 Nordkreis und Müden
- 2 Raum Gifhorn-Wolfenbüttel ohne Müden
- 3 Südkreis
- 4 Stadt Gifhorn

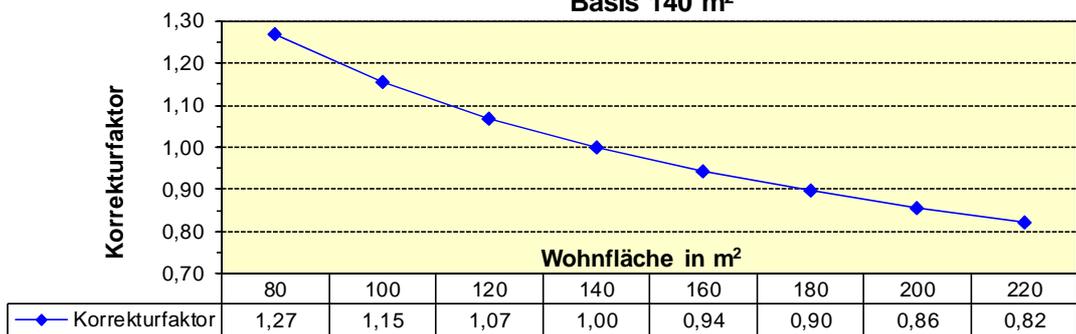
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Helmstedt

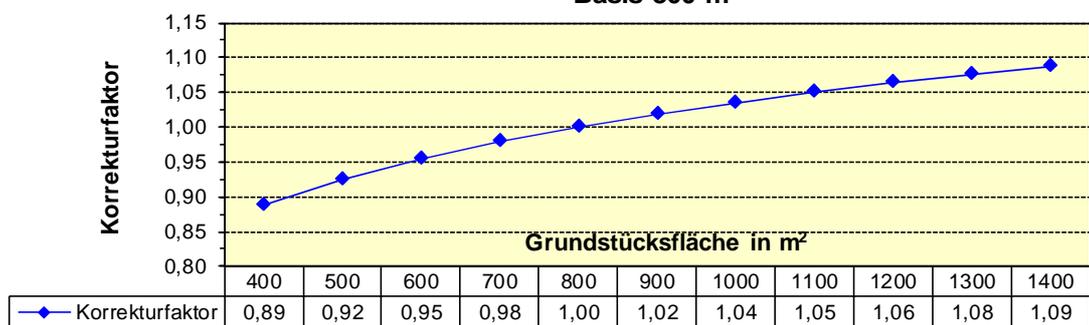
Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von Lage und mod. Baujahr (Landkreis Helmstedt)

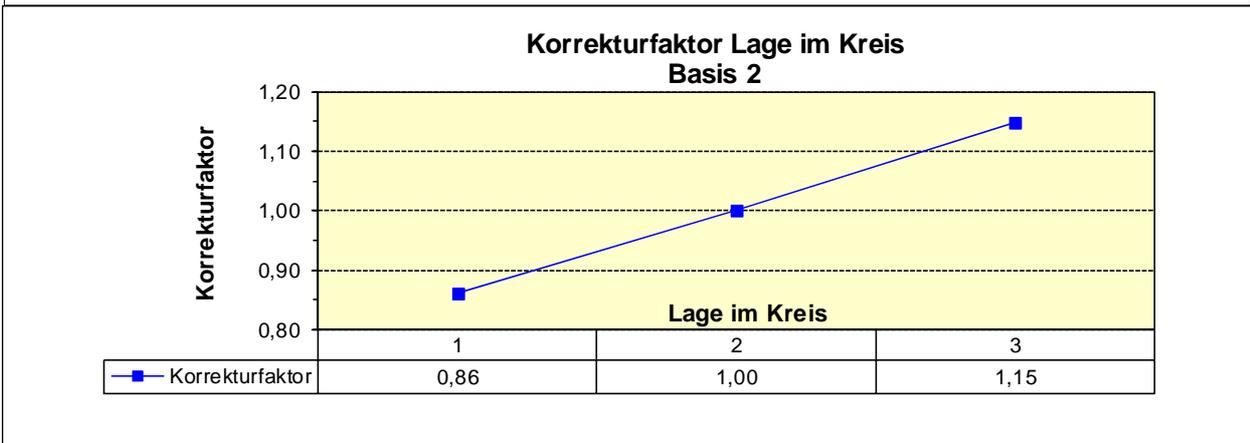
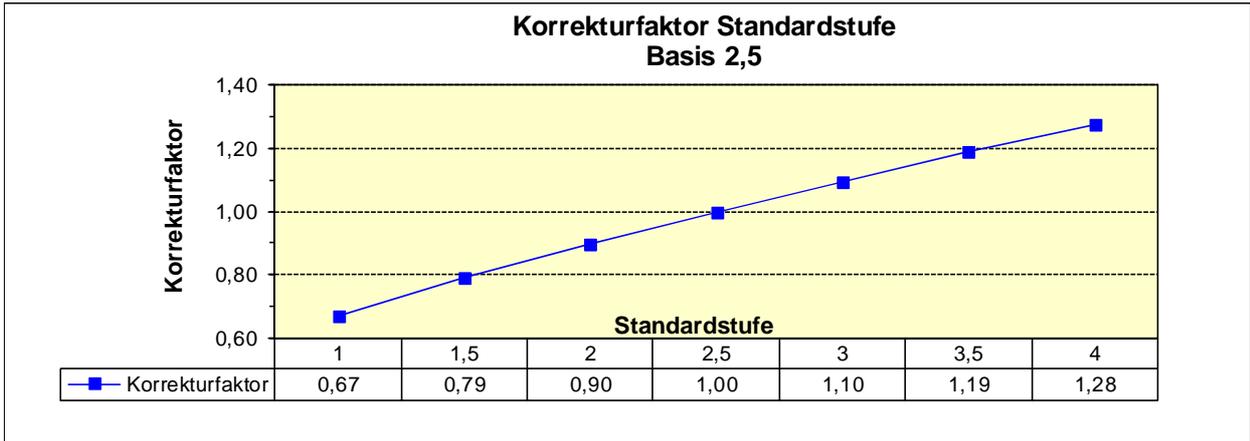


**Korrekturfaktor Wohnfläche
Basis 140 m²**



**Korrekturfaktor Grundstücksfläche
Basis 800 m²**





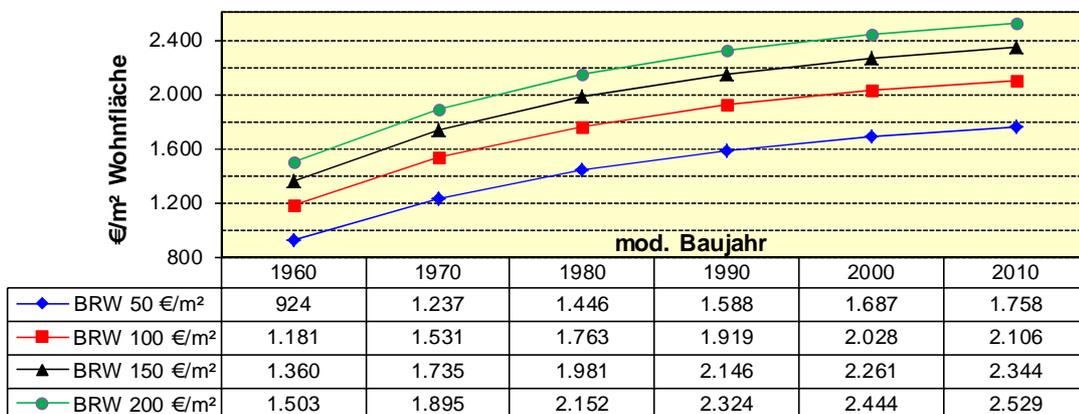
Lagen im Kreis

- 1 Samtgemeinde Heeseberg, Schöningen und Büddenstedt
- 2 Helmstedt, Königsutter, Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Nord-Elm
- 3 Gemeinde Lehre und Samtgemeinde Velpke

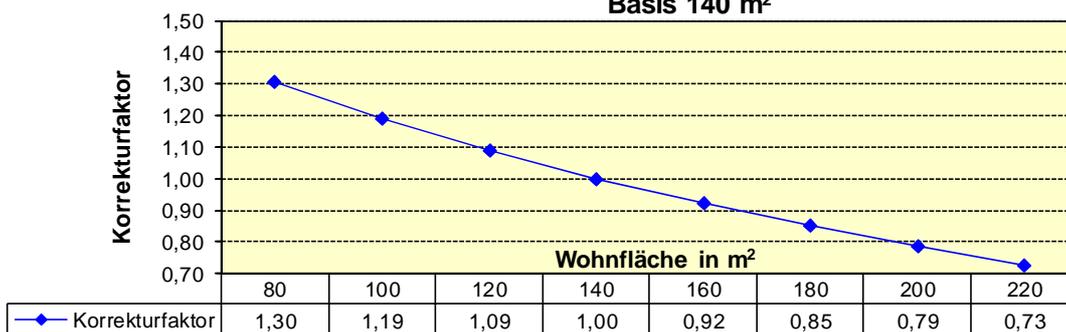
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Peine

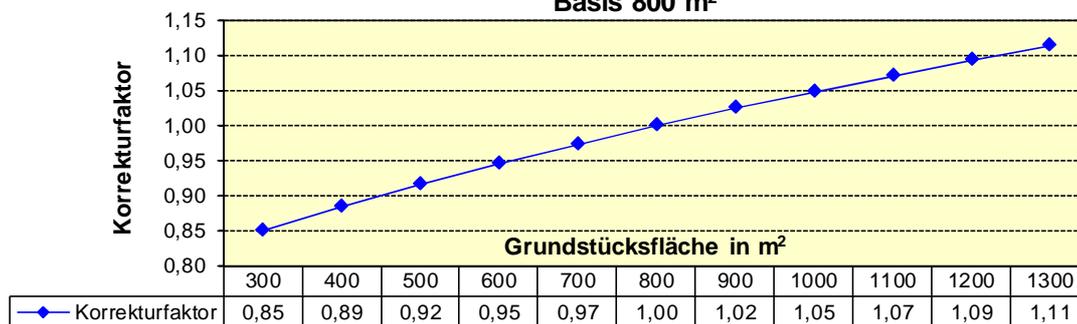
Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von Lage und mod. Baujahr (Landkreis Peine)

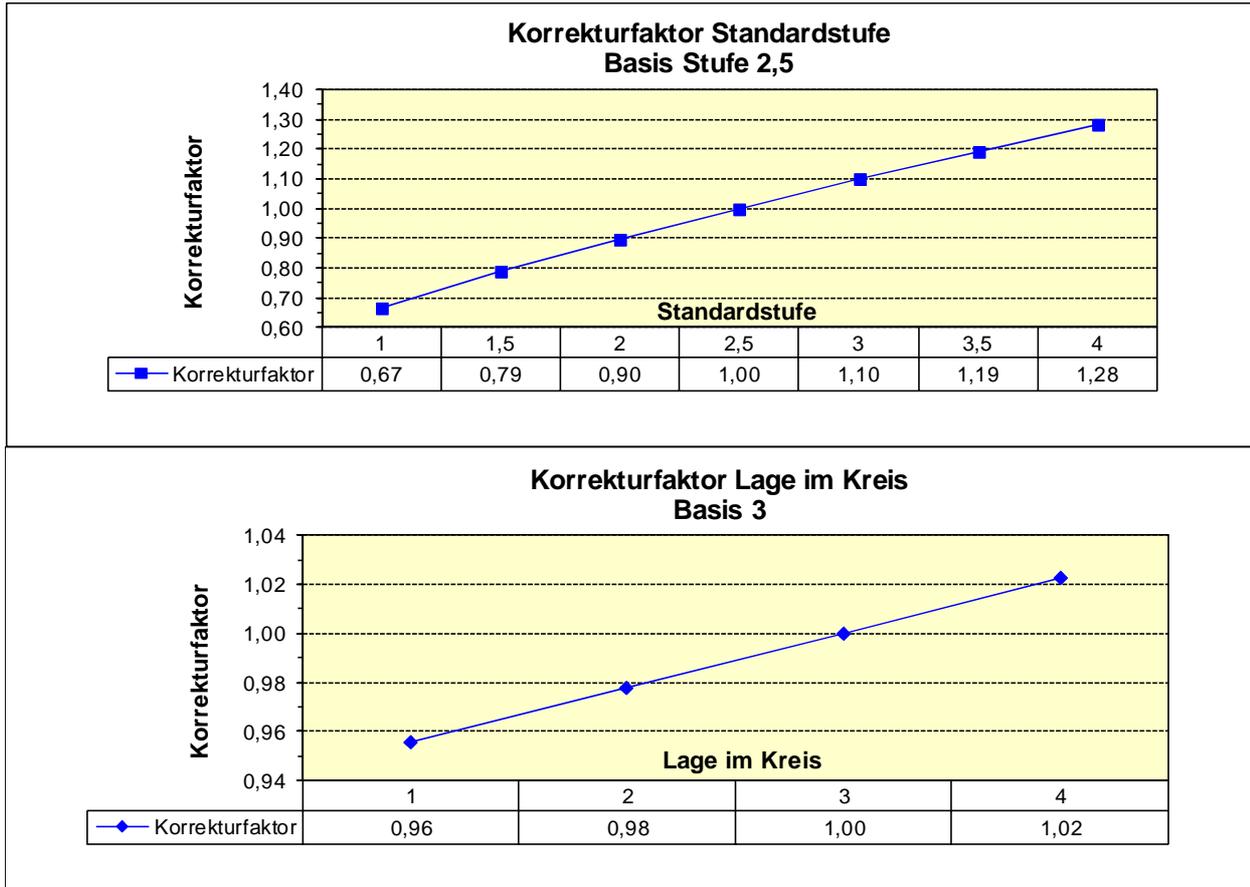


**Korrekturfaktor Wohnfläche
Basis 140 m²**



**Korrekturfaktor Grundstücksfläche
Basis 800 m²**





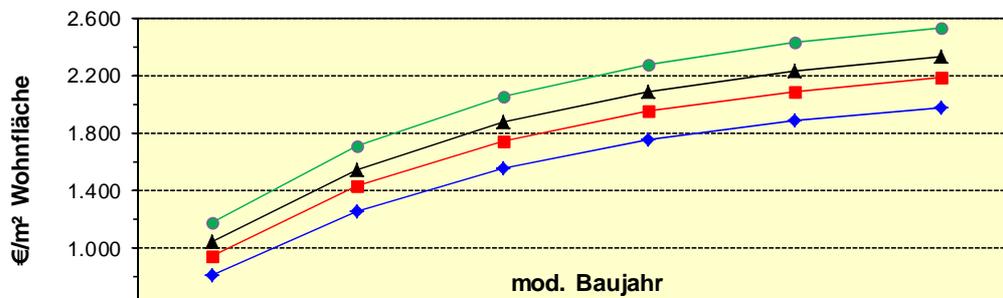
Lagen im Kreis

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

Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

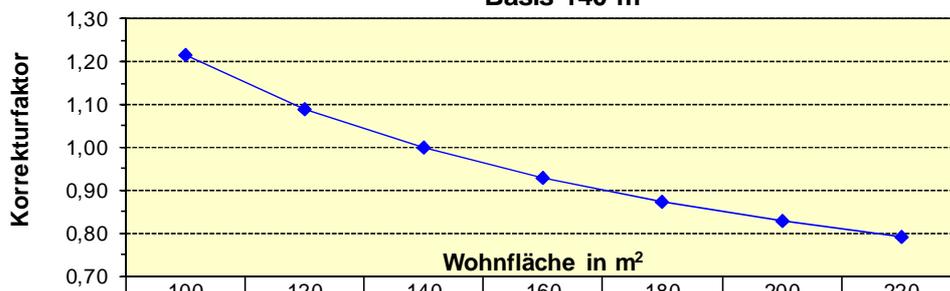
Stadt Salzgitter

Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von Lage und mod. Baujahr (Stadt Salzgitter)



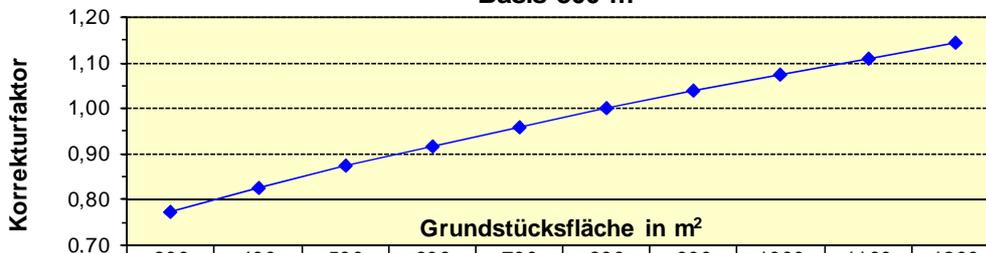
	1960	1970	1980	1990	2000	2010
—◆— BRW 50 €/m²	815	1.261	1.557	1.753	1.886	1.978
—■— BRW 75 €/m²	953	1.431	1.746	1.953	2.093	2.190
—▲— BRW 100 €/m²	1.051	1.550	1.877	2.092	2.236	2.337
—●— BRW 150 €/m²	1.185	1.713	2.055	2.280	2.431	2.535

Korrekturfaktor Wohnfläche Basis 140 m²

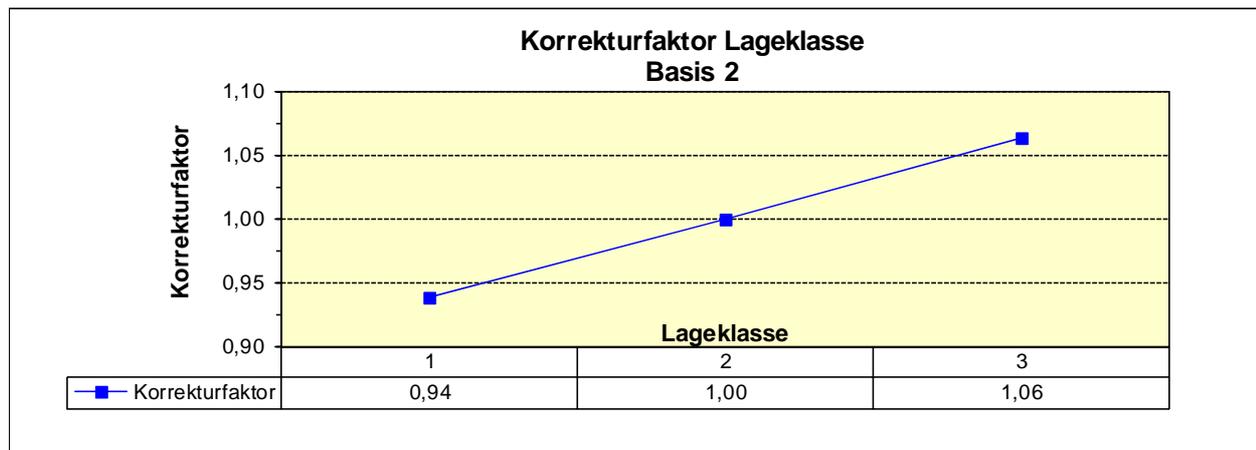
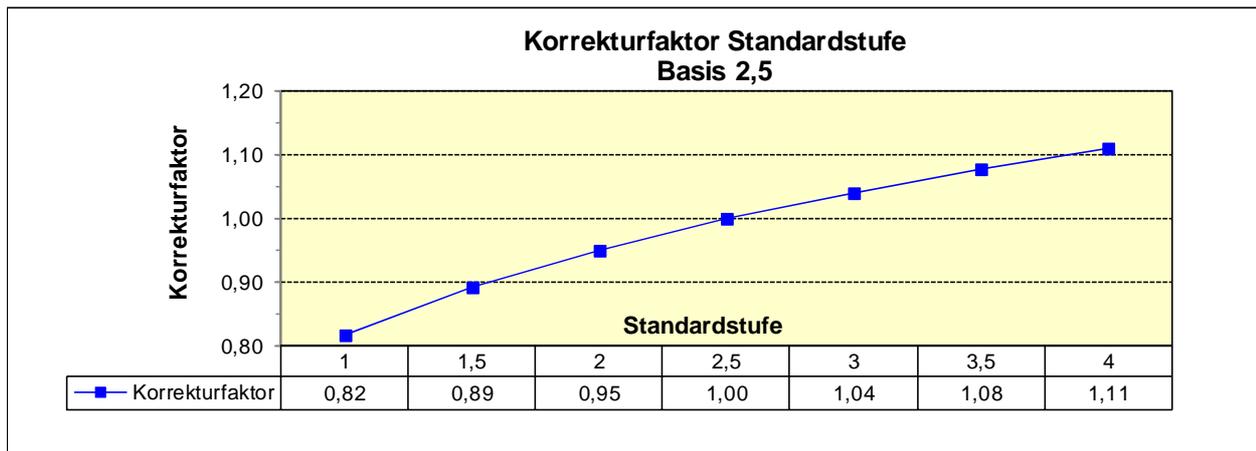


	100	120	140	160	180	200	220
—◆— Korrekturfaktor	1,21	1,09	1,00	0,93	0,87	0,83	0,79

Korrekturfaktor Grundstücksfläche Basis 800 m²



	300	400	500	600	700	800	900	1000	1100	1200
—◆— Korrekturfaktor	0,77	0,83	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,14



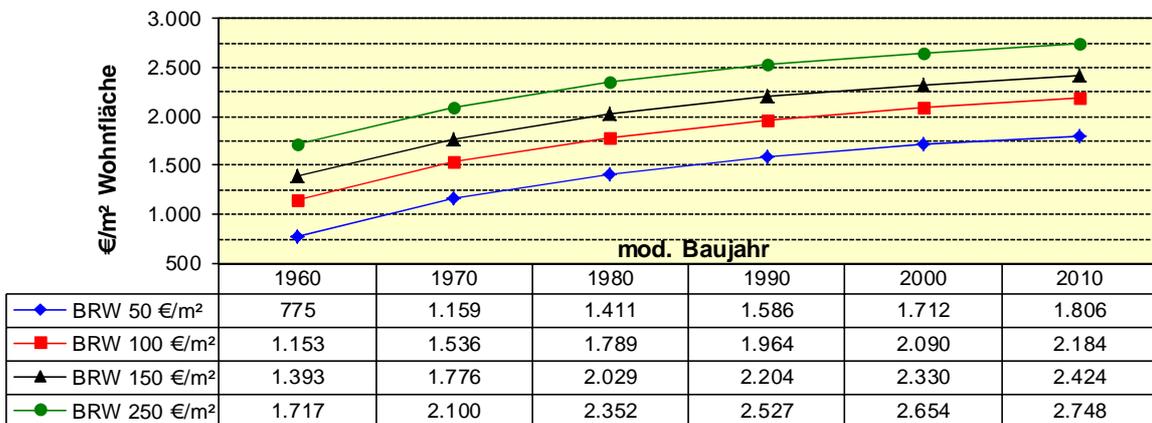
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Lagen im Kreis

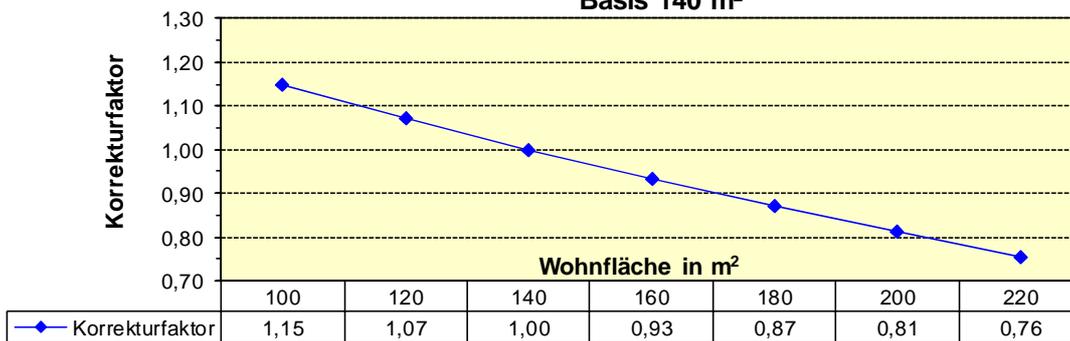
- 1 Barum, Beddingen, Beinum, Bleckenstedt, Calbecht, Drütte, Engerode, Flachstökheim, Groß Mahner, Hallendorf, Heerte, Hohenrode, Immendorf, Lesse, Lobmachersen, Ohlendorf, Osterlinde, Sauingen, Üfingen und Watenstedt
- 2 Bruchmachersen, Engelstedt, Lichtenberg, Reppner, Ringelheim und Salder
- 3 Gebhardshagen, Lebenstedt, Salzgitter-Bad und Thiede

Landkreis Wolfenbüttel

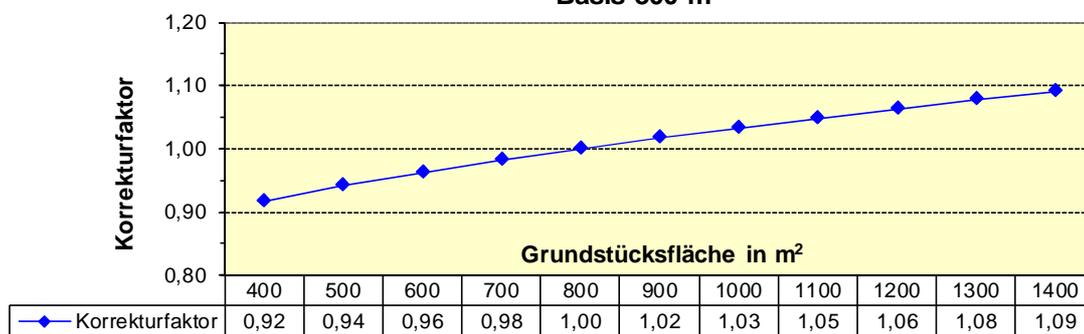
Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von Lage und mod. Baujahr (Landkreis Wolfenbüttel)

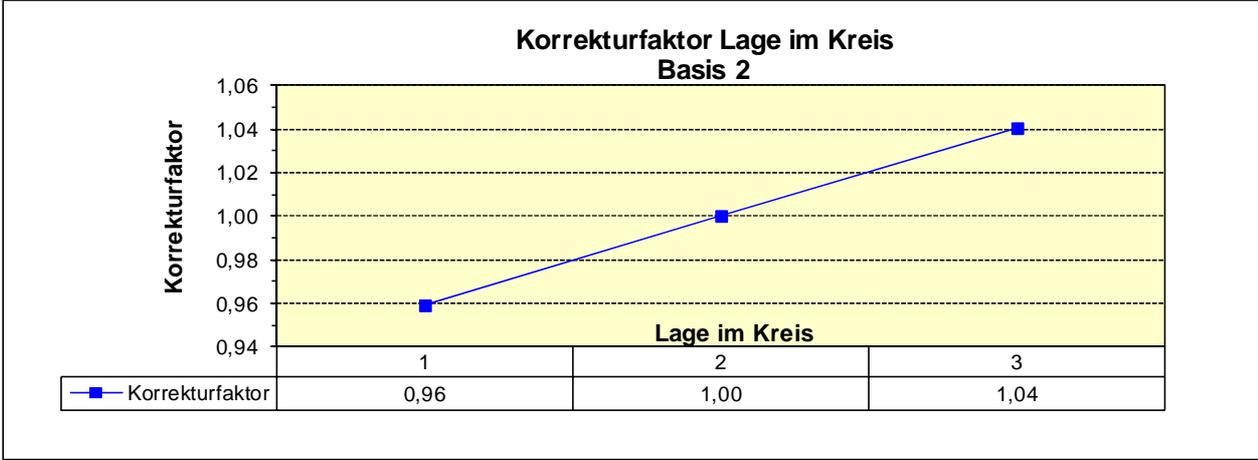
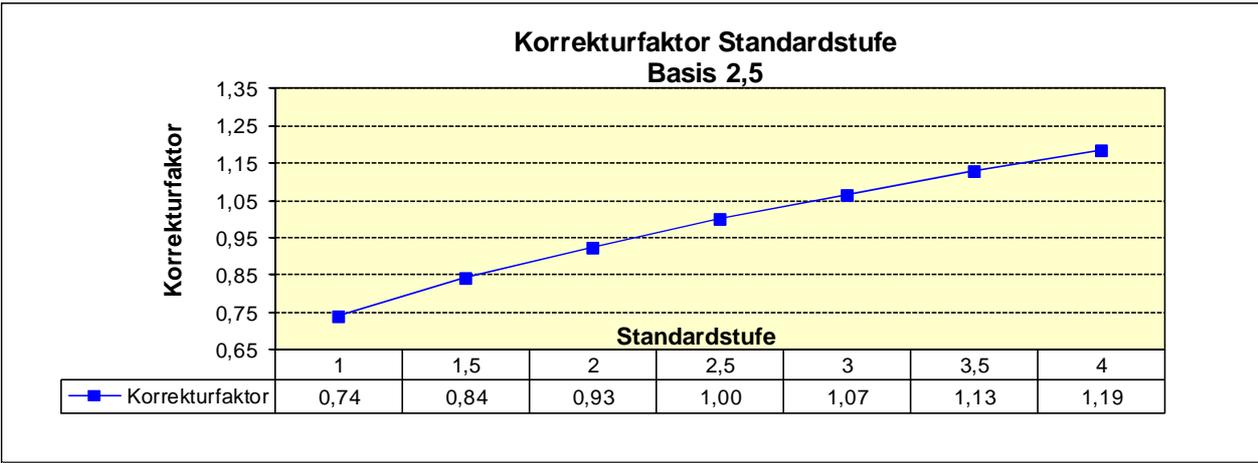


**Korrekturfaktor Wohnfläche
Basis 140 m²**



**Korrekturfaktor Grundstücksfläche
Basis 800 m²**





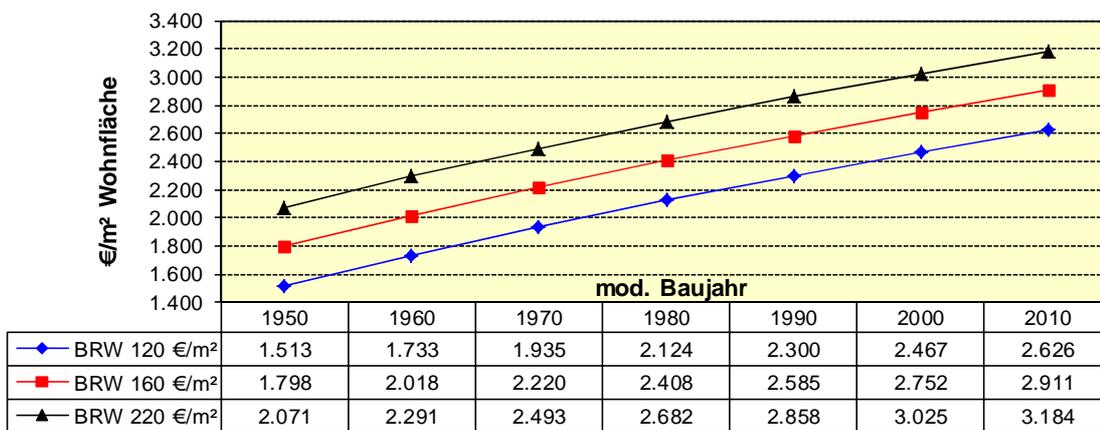
Lagen im Kreis

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

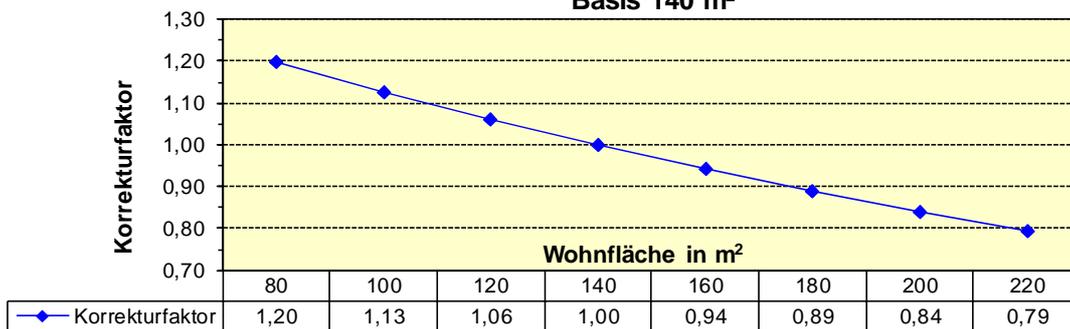
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Stadt Wolfsburg

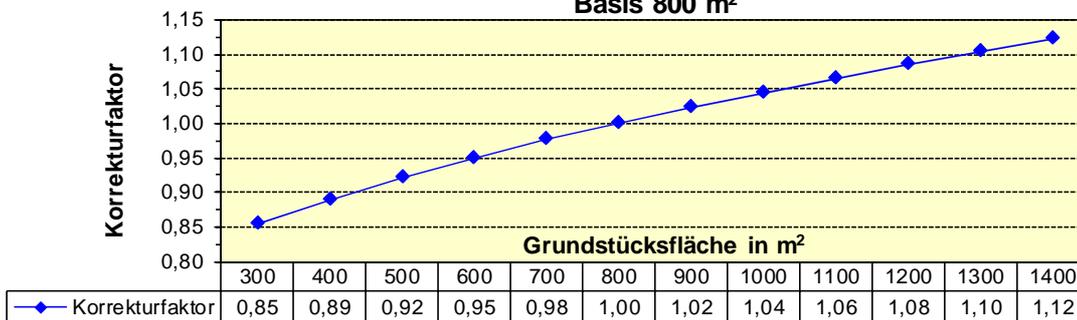
Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von Lage und mod. Baujahr (Stadt Wolfsburg)

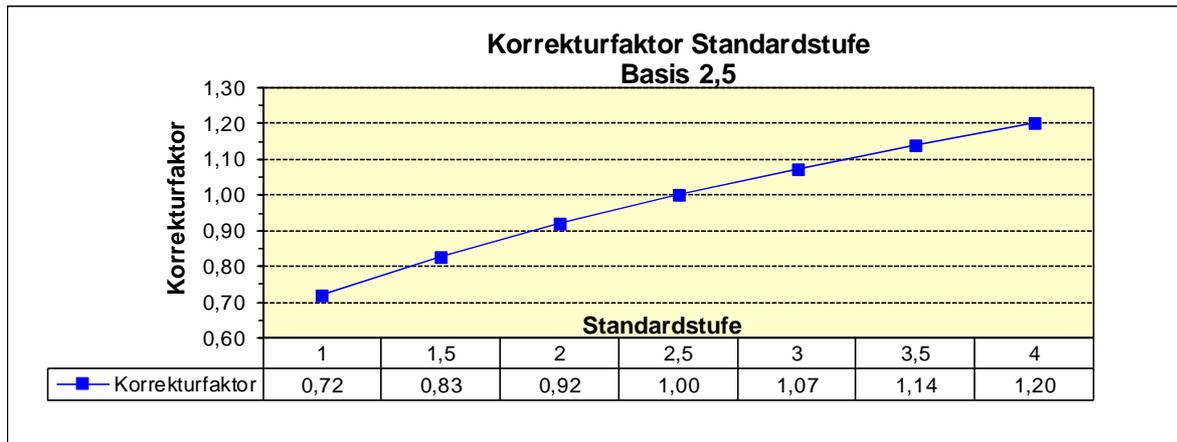


Korrekturfaktor Wohnfläche Basis 140 m²



Korrekturfaktor Grundstücksfläche Basis 800 m²





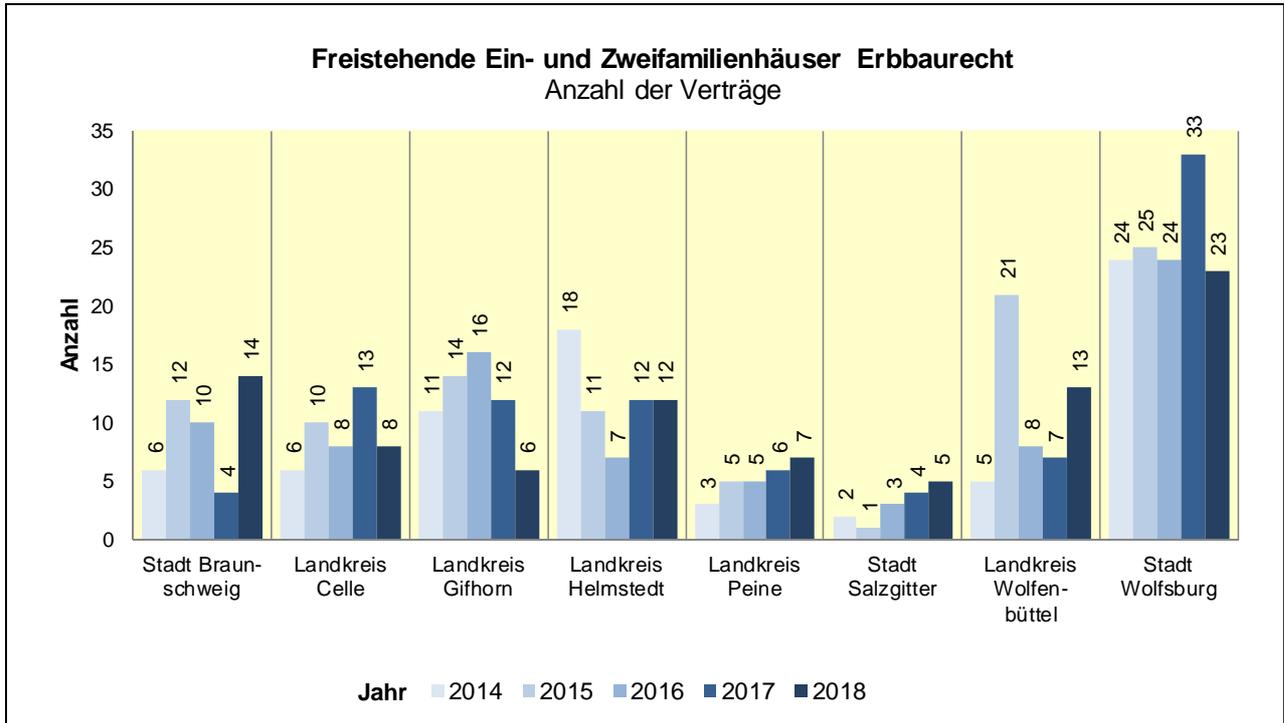
Anwendungsbeispiel

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	Grundstücksfläche: 1.100 m ²
Standardstufe 3	Lage im Landkreis: 3
Vergleichsfaktor (Tabelle) 1.252 €/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>	1,05
Korrekturfaktor für Standardstufe <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,10
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 $1.252 \text{ €/m}^2 \times 0,90 \times 1,05 \times 1,10 \times 1,15 = 1.497 \text{ €/m}^2$	
Grundstückswert = Vergleichswert x Wohnfläche $1.497 \text{ €/m}^2 \times 180 \text{ m}^2 = \text{rd. } 269.000 \text{ €}$	

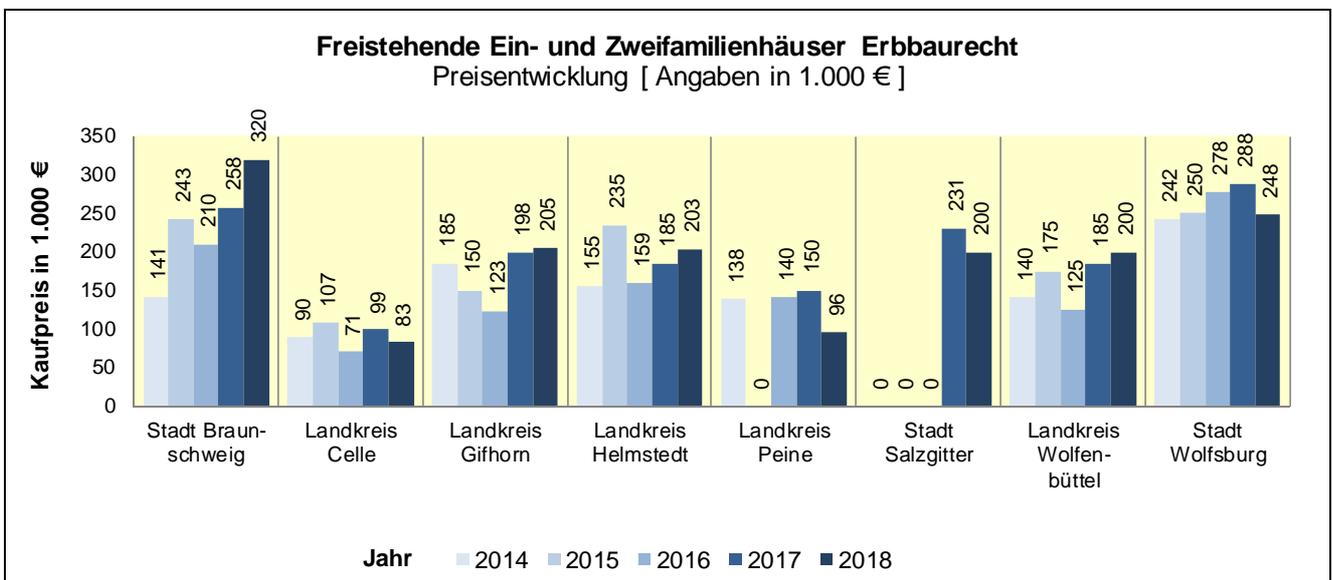
9.2.4 Erbbaurechte

Im Berichtszeitraum 2018 wurden in der gesamten Region 88 (91) Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern im Erbbaurecht registriert.



Preisentwicklung

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



Stadt Wolfsburg

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

Jahr	Verträge Anzahl	davon Verträge			
		im Eigentum		mit Erbbaurecht	
2014	231	207	90%	24	10%
2015	186	156	84%	30	16%
2016	162	138	85%	24	15%
2017	193	160	83%	33	17%
2018	211	188	89%	23	11%

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.

Mittlere Wohnflächenpreise (Erbbaurecht) für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Wolfsburg

Jahr	Verträge Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	mittlerer Wohnflächenpreis [€/m ²]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1946 bis 1970				
2016	10	1964	130	1.842
2017	16	1960	130	1.968
2018	13	1959	135	1.709
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2018				
2016	14	1987	145	1.970
2017	17	1981	170	1.841
2018	9	1980	131	2.220

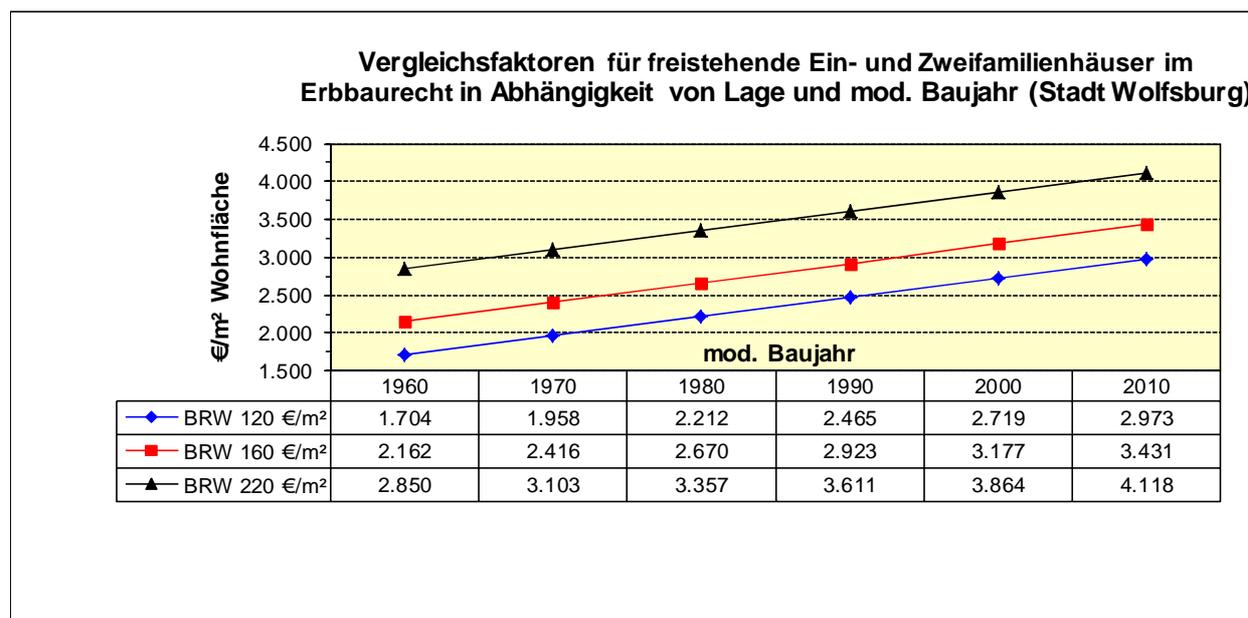
Vergleichsfaktoren Erbbaurecht

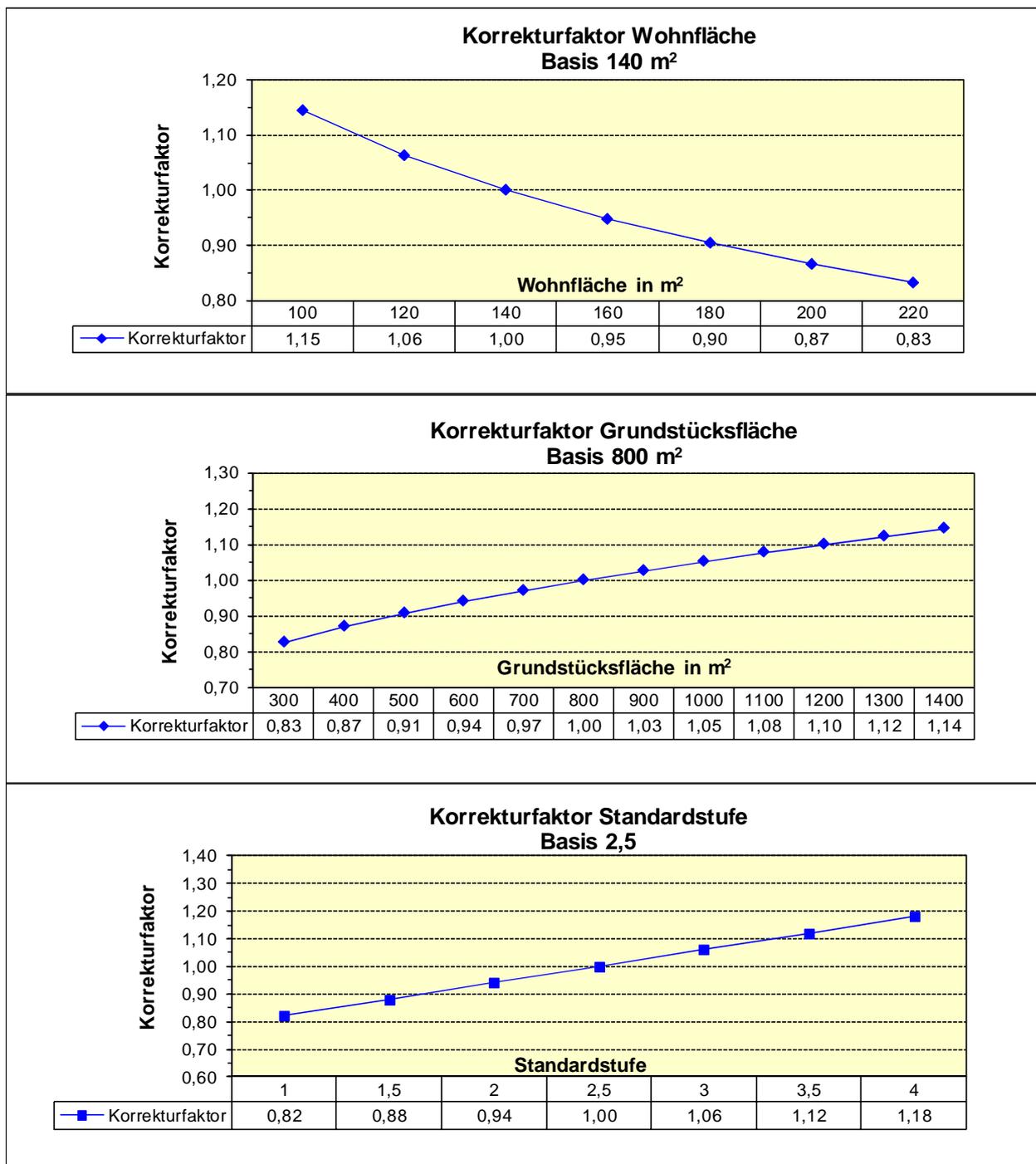
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche)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

Merkmal	Bereich	Median Stadt Wolfsburg
Kaufzeitpunkt	2014 - 2018	2015
Lage (Bodenrichtwert)	85 €/m ² - 220 €/m ²	120 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1957 - 1997	1976
Wohnfläche	85 m ² - 220 m ²	138 m ²
Grundstücksgröße	350 m ² - 1.154 m ²	726 m ²
Garage	1 - 2	1
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	Teilkeller
Standardstufe	1,5 - 3,5	2,4

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

Merkmal	Ausprägung Stadt Wolfsburg
Kaufzeitpunkt	01.07.2018
Lage (Bodenrichtwert)	120/160/220 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1960 - 2010
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²
Standardstufe	2,5





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 marktüblich erzielbaren Mieten 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 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	13	79	14	25
Auswertejahre	2014 – 2018	2014 – 2018	2014 – 2018	2014 – 2018
Durchschnitt	2016	2015	2015	2016
Lage (Bodenrichtwert)	125 - 240 €/m ²	20 - 120 €/m ²	30 - 125 €/m ²	25 - 90 €/m ²
Durchschnitt	180 €/m ²	45 €/m ²	75 €/m ²	55 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	77 m ² - 172 m ²	81 m ² - 176 m ²	118 m ² - 292 m ²	78 m ² - 284 m ²
Durchschnitt	116 m ²	104 m ²	173 m ²	120 m ²
Baujahr	1954 – 2012	1912 - 2017	1915 – 2005	1856 - 2012
Durchschnitt	1965	2010	1978	1959
Wirtschaftliche Restnutzungs- dauer des Gebäudes	22 - 68 Jahre	7 - 70 Jahre	14 - 60 Jahre	11 - 68 Jahre
Durchschnitt	43 Jahre	65 Jahre	32 Jahre	21 Jahre
monatliche Nettokalt- miete:	4,65 - 13,35 €/m ²	3,50 – 7,50 €/m ²	4,15 – 11,10 €/m ²	3,30 – 10,70 €/m ²
Durchschnitt	5,85 €/m ²	5,00 €/m ²	5,30 €/m ²	4,75 €/m ²

Merkmal	Landkreis Peine	Stadt Salzgitter	Landkreis Wolfenbüttel	Stadt Wolfsburg
Anzahl der Erwerbsvorgänge	28	7	33	12
Auswertejahre	2014 - 2018	2014 - 2018	2014 - 2018	2014 - 2018
Durchschnitt	2016	2017	2016	2015
Lage (Bodenrichtwert)	45 - 175 €/m ²	50 - 125 €/m ²	35 - 200 €/m ²	100 - 175€/m ²
Durchschnitt	80 €/m ²	75 €/m ²	85 €/m ²	115 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	90 m ² - 209 m ²	66 - 200 m ²	50 m ² - 245 m ²	70 - 274 €/m ²
Durchschnitt	132 m ²	115 m ²	120 m ²	114 m ²
Baujahr	1950 - 2001	1895 - 1997	1949 - 2015	1938 - 2008
Durchschnitt	1974	1975	1969	1984
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 - 53 Jahre	19 - 50 Jahre	19 - 70 Jahre	28 - 64 Jahre
Durchschnitt	32 Jahre	30 Jahre	29 Jahre	49 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	3,10 - 7,40 €/m ²	4,65 - 6,80 €/m ²	3,35 - 12,40 €/m ²	6,95 - 11,20 €/m ²
Durchschnitt	5,15 €/m ²	5,00 €/m ²	5,90 €/m ²	9,25 €/m ²

Auf Grund von Kaufpreisanalysen ergeben sich folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze:

Stadt / Landkreis	Ein- und Zweifamilienhäuser	2016 Mittelwert	2017 Median	2018 Median
Stadt Braunschweig	Liegenschaftszins	3,5 %	3,0 %	2,9 %
	Vertrauensbereich	2,8 - 4,1	2,3 - 3,6	2,2 - 3,5
Landkreis Celle	Liegenschaftszins	3,8 %	3,7 %	3,7 %
	Vertrauensbereich	3,6 - 4,0	3,5 - 3,9	3,4 - 4,0
Landkreis Gifhorn	Liegenschaftszins	3,7 %	3,8 %	4,4 %
	Vertrauensbereich	1,8 - 5,6	1,9 - 5,6	3,4 - 5,4
Landkreis Helmstedt	Liegenschaftszins	5,4 %	3,9 %	3,9 %
	Vertrauensbereich	3,6 - 7,2	2,1 - 5,6	2,4 - 5,5
Landkreis Peine	Liegenschaftszins	2,9 %	3,0 %	2,7 %
	Vertrauensbereich	2,4 - 3,3	2,4 - 3,6	2,1 - 3,3
Stadt Salzgitter	Liegenschaftszins	3,3 %	2,6 %	1,7 %
	Vertrauensbereich	1,4 - 5,3	1,3 - 4,0	0,3 - 3,0
Landkreis Wolfenbüttel	Liegenschaftszins	3,4 %	3,5 %	3,3 %
	Vertrauensbereich	2,9 - 3,9	2,8 - 4,2	2,6 - 3,9
Stadt Wolfsburg	Liegenschaftszins	3,8 %	3,4 %	3,6 %
	Vertrauensbereich	1,9 - 5,7	1,5 - 5,4	2,7 - 4,4

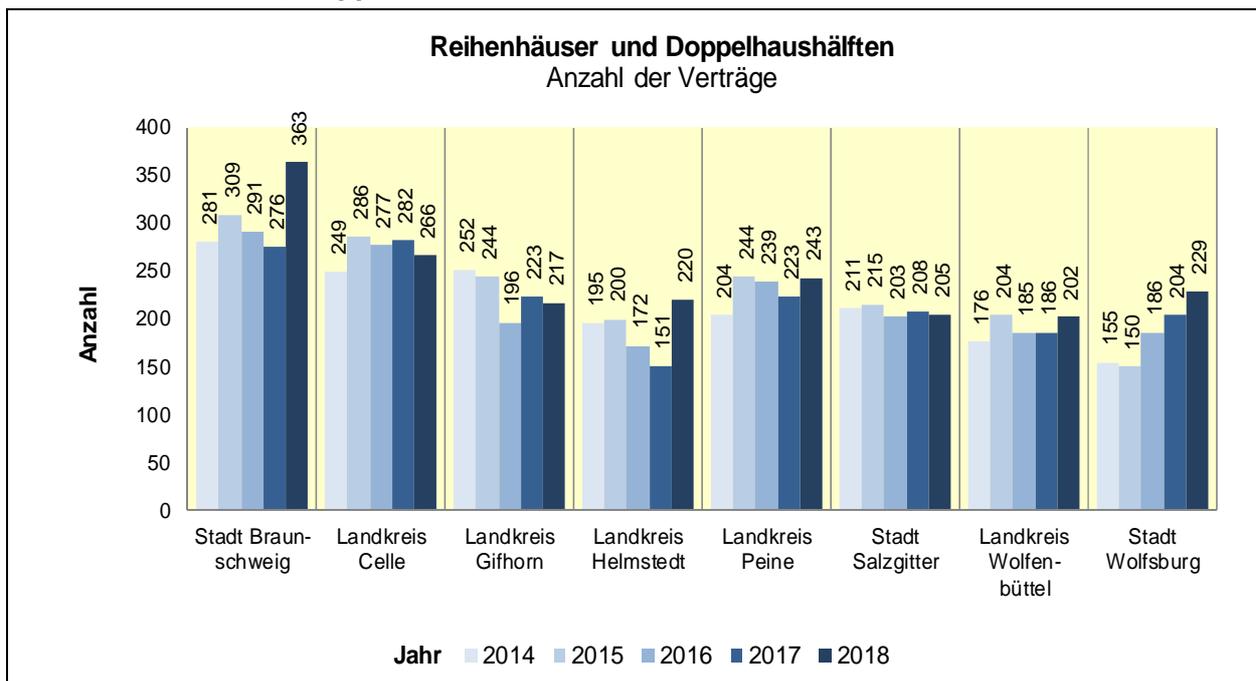
9.2.5.2 Rothertragsfaktoren

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 und im Berichtsjahr über den Median mit den gleichen Stichproben wie bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze auf den vorherigen Seiten.

Stadt / Landkreis	Ein- und Zweifamilienhäuser	2016 Mittelwert	2017 Median	2018 Median
Stadt Braunschweig	Rothertragsfaktor	20,6	20,9	23,3
	Vertrauensbereich	18,6 - 22,7	18,7 - 23,0	21,0 - 25,7
	Anzahl	14	20	13
Landkreis Celle	Rothertragsfaktor	19,1	20,8	20,8
	Vertrauensbereich	18,5 - 19,7	20,2 - 21,4	20,2 - 21,3
	Anzahl	92	83	79
Landkreis Gifhorn	Rothertragsfaktor	16,5	17,1	16,2
	Vertrauensbereich	14,7 - 18,2	15,3 - 18,8	13,9 - 18,5
	Anzahl	20	14	14
Landkreis Helmstedt	Rothertragsfaktor	11,9	12,3	13,2
	Vertrauensbereich	10,2 - 13,6	10,6 - 14,0	11,2 - 15,1
	Anzahl	20	26	25
Landkreis Peine	Rothertragsfaktor	18,8	17,7	17,7
	Vertrauensbereich	17,0 - 20,7	15,8 - 19,7	15,8 - 19,5
	Anzahl	30	27	28
Stadt Salzgitter	Rothertragsfaktor	12,7	16,3	16,7
	Vertrauensbereich	10,3 - 15,1	12,7 - 19,8	13,1 - 20,3
	Anzahl	5	8	7
Landkreis Wolfenbüttel	Rothertragsfaktor	17,6	16,9	17,4
	Vertrauensbereich	15,7 - 19,6	15,1 - 18,7	15,9 - 18,9
	Anzahl	23	28	33
Stadt Wolfsburg	Rothertragsfaktor	19,9	20,6	19,5
	Vertrauensbereich	18,2 - 21,6	18,9 - 22,4	17,0 - 22,0
	Anzahl	21	19	12

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften



9.3.1 Preisniveau

Für **Reihenhäuser/Doppelhaushälften** verschiedener Altersgruppen sind **2018** die folgenden mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Werte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die **mittleren 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.

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2018 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Städten und Landkreisen

Stadt Braunschweig					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	38 (38)	1936 (1936)	110 (110)	1.928 (1.908)	215.000 (208.000)
Baujahr 1950 bis 1977	100 (83)	1965 (1965)	110 (110)	2.130 (2.144)	240.000 (220.000)
Baujahr 1978 bis 1990	10 (21)	1978 (1982)	120 (124)	2.560 (2.175)	278.000 (285.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	32 (20)	2004 (2002)	125 (122)	2.612 (2.576)	338.000 (315.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	77 (18)	2018 (2017)	148 (158)	2.591 (2.460)	350.000 (377.000)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Celle					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	14 (16)	1936 (1935)	92 (97)	908 (794)	80.000 (74.000)
Baujahr 1950 bis 1977	109 (57)	1960 (1964)	98 (100)	1.193 (1.058)	120.000 (110.000)
Baujahr 1978 bis 1990	10 (10)	1982 (1980)	120 (110)	1.465 (1.180)	180.000 (128.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	23 (55)	2002 (2008)	106 (103)	1.429 (1.374)	150.000 (146.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)

Landkreis Gifhorn					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	10 (10)	1929 (1930)	130 (104)	1.080 (727)	158.000 (90.000)
Baujahr 1950 bis 1977	21 (39)	1963 (1963)	110 (105)	1.556 (1.313)	170.000 (152.000)
Baujahr 1978 bis 1990	21 (24)	1987 (1988)	108 (101)	1.875 (2.138)	195.000 (209.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	91 (70)	1997 (1998)	120 (116)	2.083 (1.899)	250.000 (230.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	17 (18)	2018 (2016)	130 (140)	2.345 (2.267)	319.000 (320.000)

Landkreis Helmstedt					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	25 (17)	1923 (1925)	122 (100)	520 (384)	65.000 (50.000)
Baujahr 1950 bis 1977	54 (44)	1960 (1959)	98 (92)	898 (717)	92.000 (66.000)
Baujahr 1978 bis 1990	4 (5)	1986 (1982)	101 (103)	1.317 (1.303)	132.000 (129.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	19 (11)	2001 (1997)	109 (107)	1.888 (1.917)	190.000 (225.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	29 (10)	2017 (2016)	147 (126)	2.007 (2.298)	295.000 (294.000)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Peine					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	34 (32)	1926 (1924)	117 (112)	1.022 (868)	125.000 (99.000)
Baujahr 1950 bis 1977	39 (46)	1962 (1961)	103 (96)	1.284 (1.181)	127.000 (110.000)
Baujahr 1978 bis 1990	10 (7)	1980 (1980)	130 (151)	1.517 (1.695)	200.000 (209.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	31 (27)	2001 (2001)	119 (119)	1.955 (1.912)	224.000 (229.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	15 (10)	2017 (2016)	126 (140)	2.066 (2.004)	272.000 (280.000)

Stadt Salzgitter					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	42 (43)	1939 (1939)	104 (107)	1.022 (990)	95.000 (95.000)
Baujahr 1950 bis 1977	71 (70)	1965 (1965)	102 (95)	1.262 (1.148)	127.000 (120.000)
Baujahr 1978 bis 1990	13 (10)	1980 (1980)	138 (138)	1.493 (1.441)	185.000 (206.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	17 (19)	2000 (2000)	122 (114)	1.826 (1.786)	252.000 (215.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	0 (12)	(2017)	(155)	(1.621)	(255.000)

Landkreis Wolfenbüttel					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	37 (41)	1900 (1900)	124 (120)	476 (500)	68.000 (60.000)
Baujahr 1950 bis 1977	68 (53)	1963 (1963)	103 (110)	1.669 (1.587)	188.000 (180.000)
Baujahr 1978 bis 1990	13 (9)	1982 (1980)	125 (121)	1.894 (1.857)	249.000 (260.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	31 (26)	1998 (1998)	120 (113)	2.061 (1.912)	238.000 (208.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	4 (14)	2017 (2017)	140 (101)	2.746 (2.665)	365.000 (281.000)

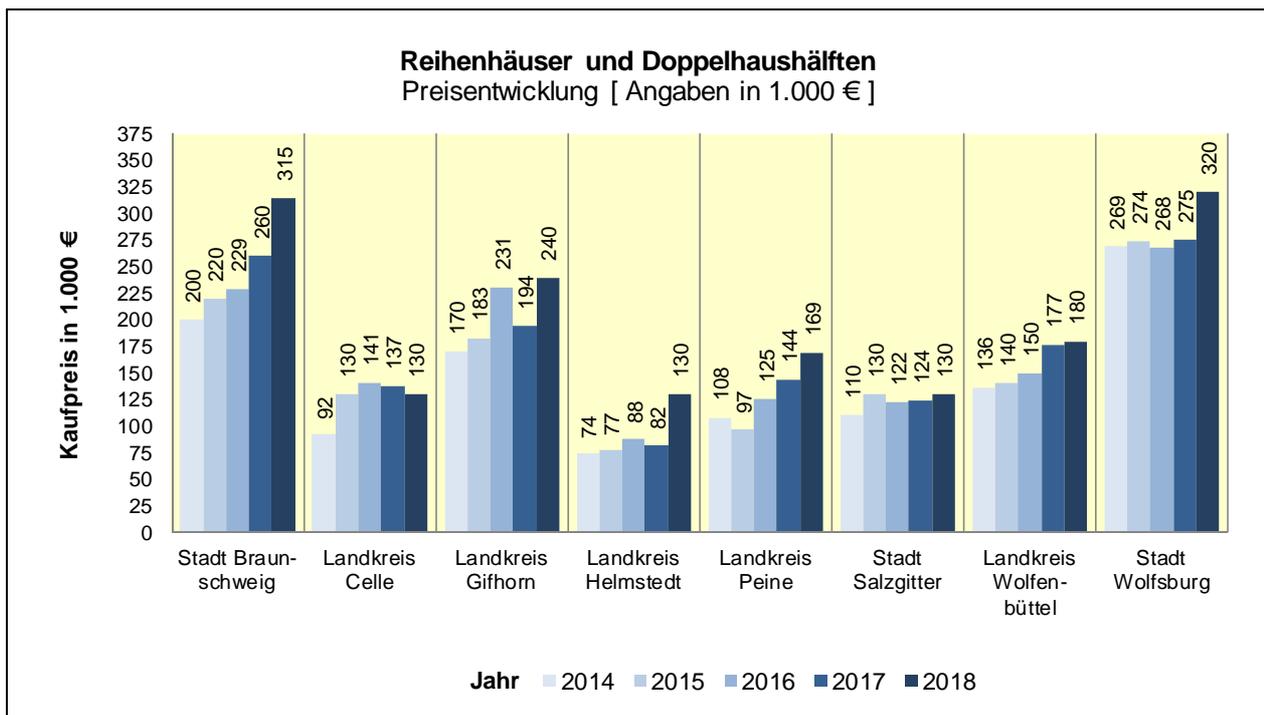
* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Stadt Wolfsburg					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	7 (10)	1925 (1922)	115 (134)	1.846 (1.524)	275.000 (200.000)
Baujahr 1950 bis 1977	44 (41)	1961 (1964)	107 (114)	2.081 (1.867)	231.000 (230.000)
Baujahr 1978 bis 1990	8 (7)	1988 (1983)	112 (114)	2.513 (2.284)	282.000 (238.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	42 (44)	2002 (2004)	126 (119)	2.682 (2.605)	349.000 (300.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	38 (11)	2018 (2017)	140 (147)	2.656 (2.238)	388.000 (329.000)

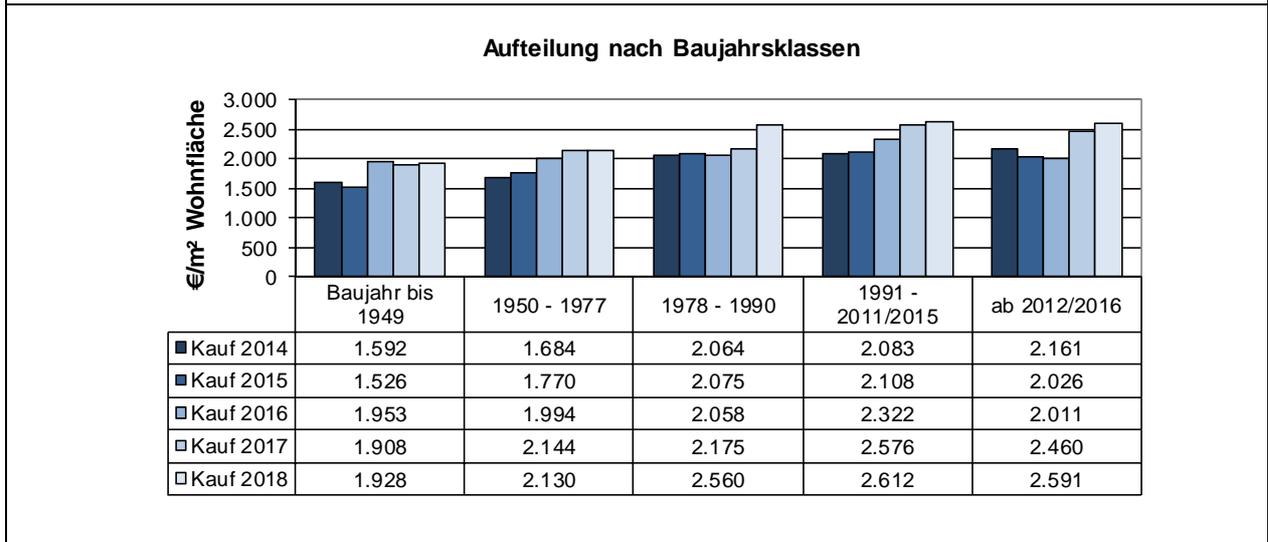
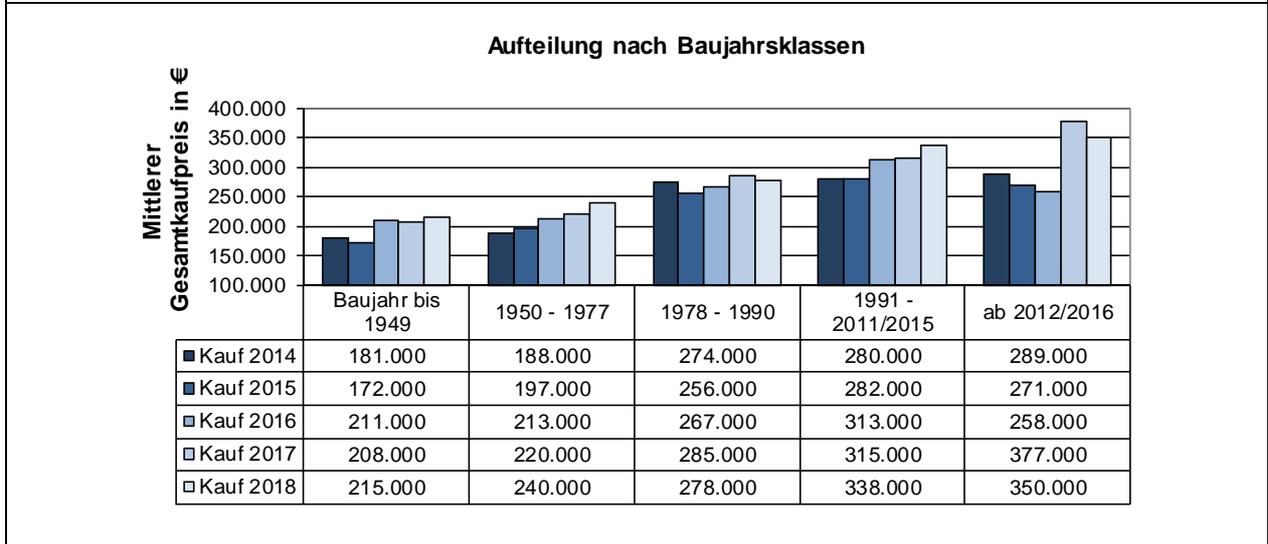
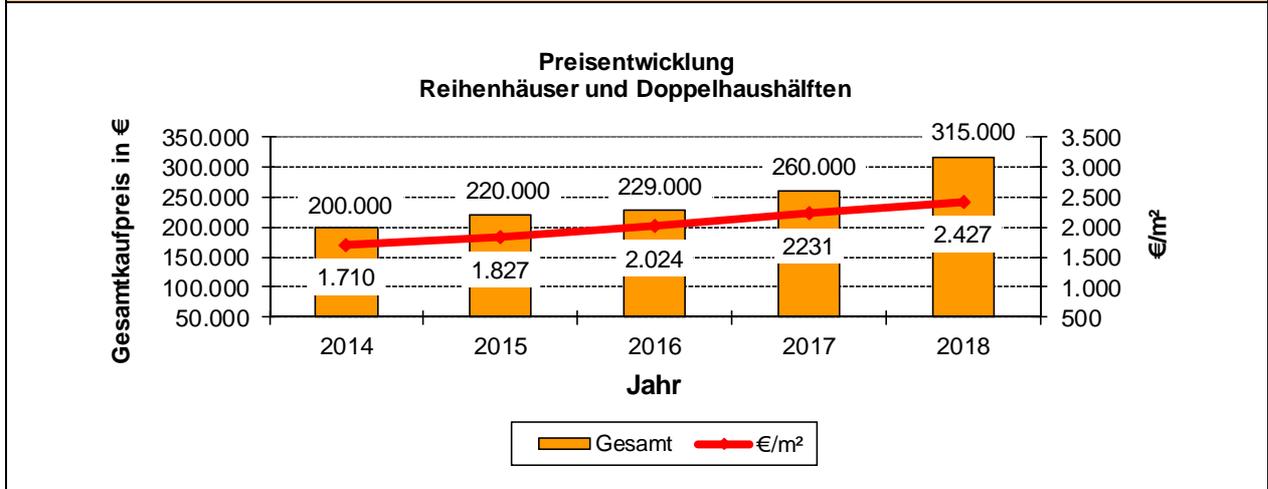
* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.3.2 Preisentwicklung

Im Folgenden wird die Preisentwicklung für Reihenhäuser und Doppelhaushälften dargestellt.



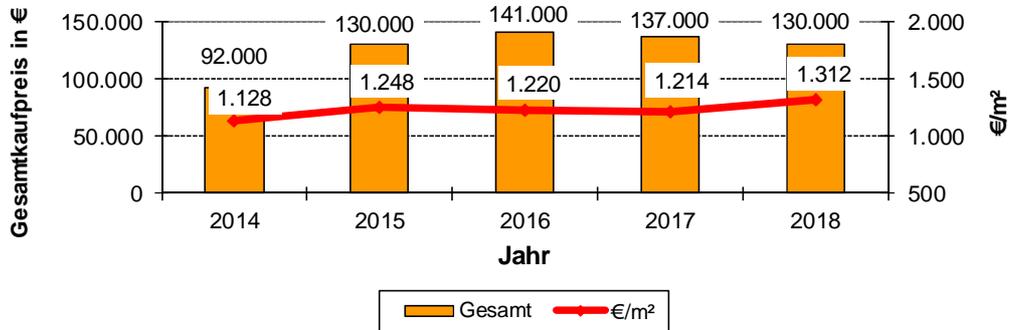
Stadt Braunschweig



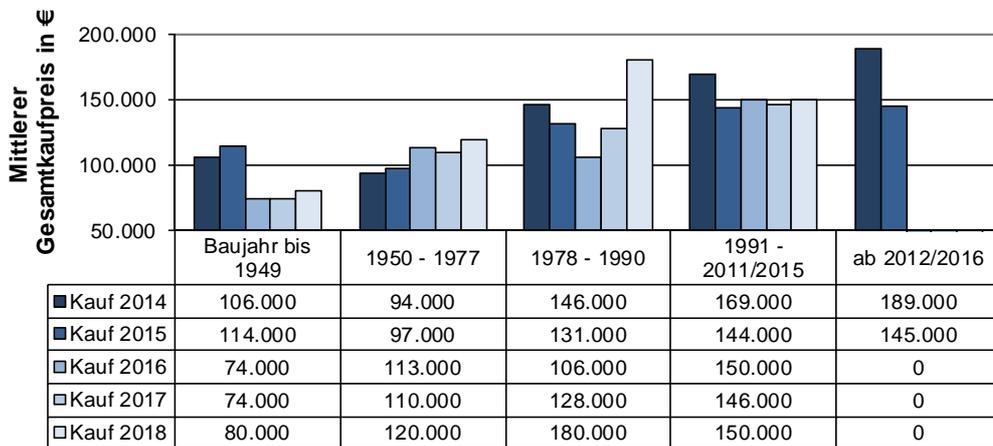
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

Landkreis Celle

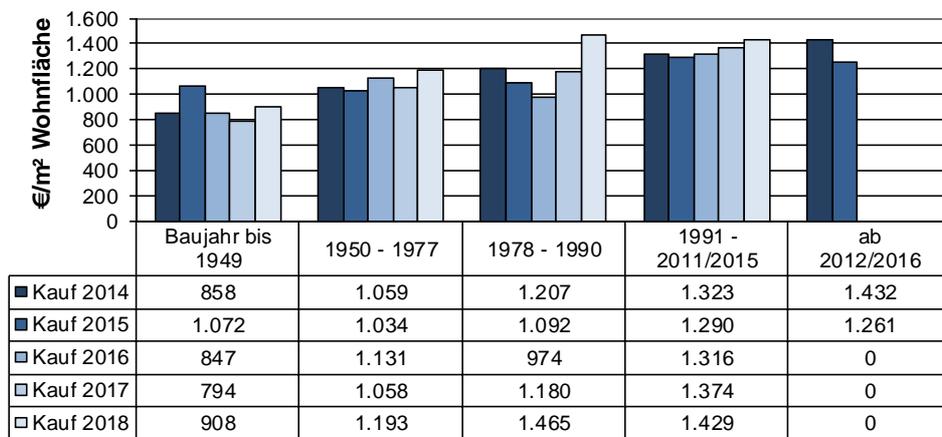
**Preisentwicklung
Reihenhäuser und Doppelhaushälften**



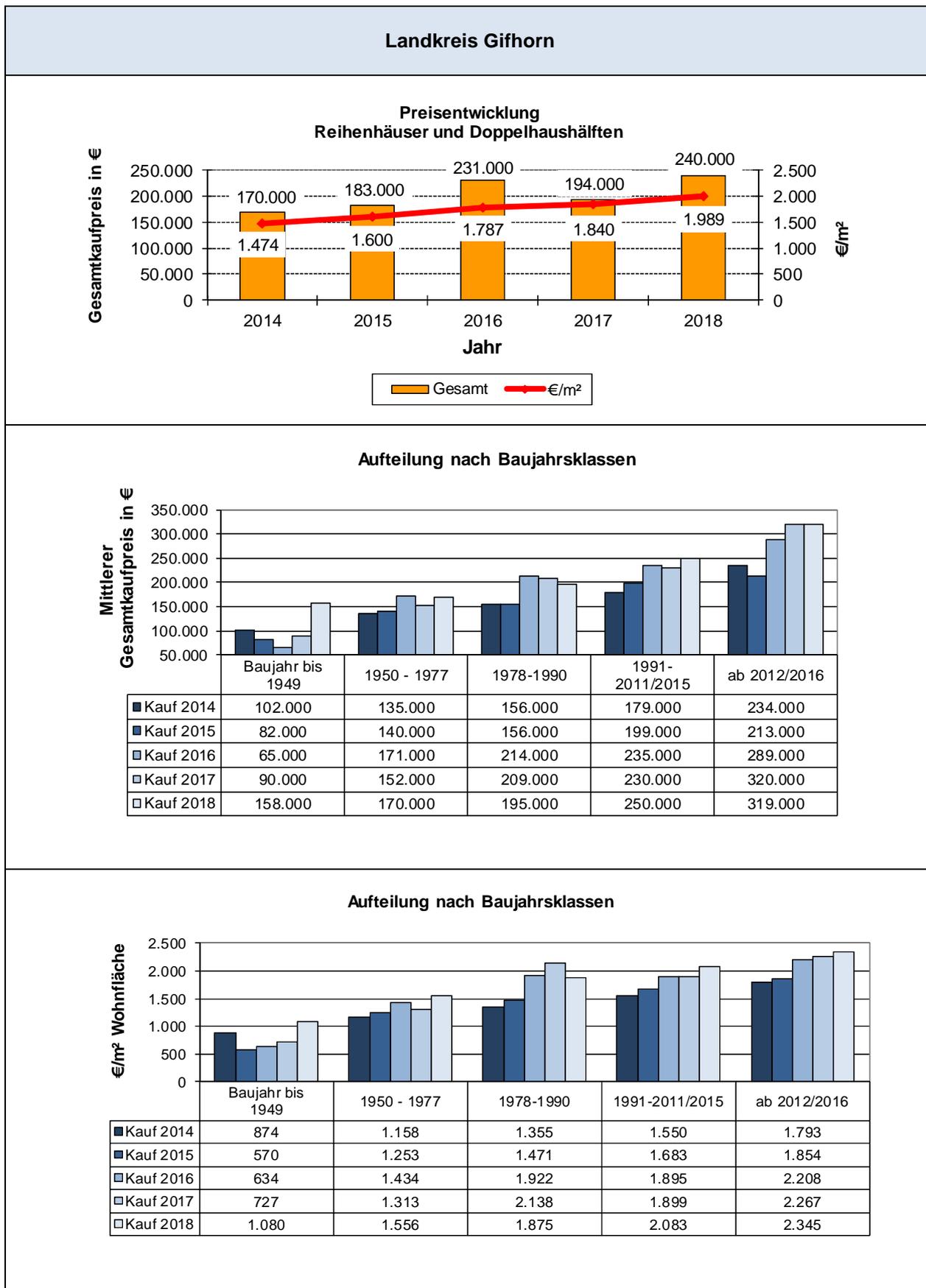
Aufteilung nach Baujahrsklassen



Aufteilung nach Baujahrsklassen



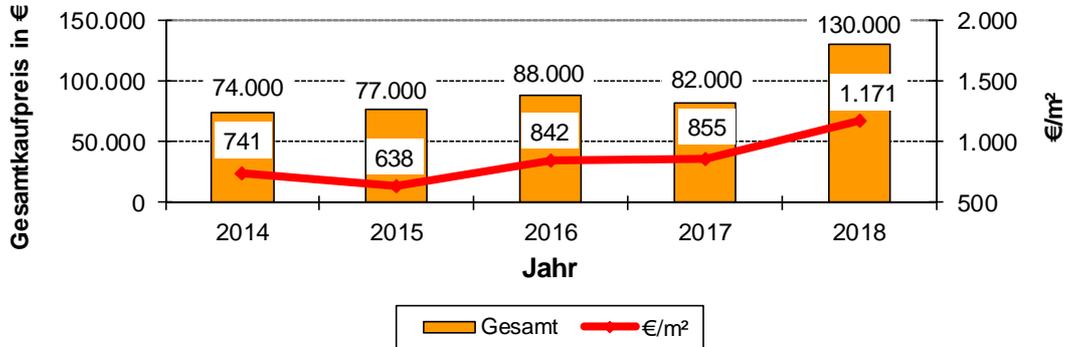
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.



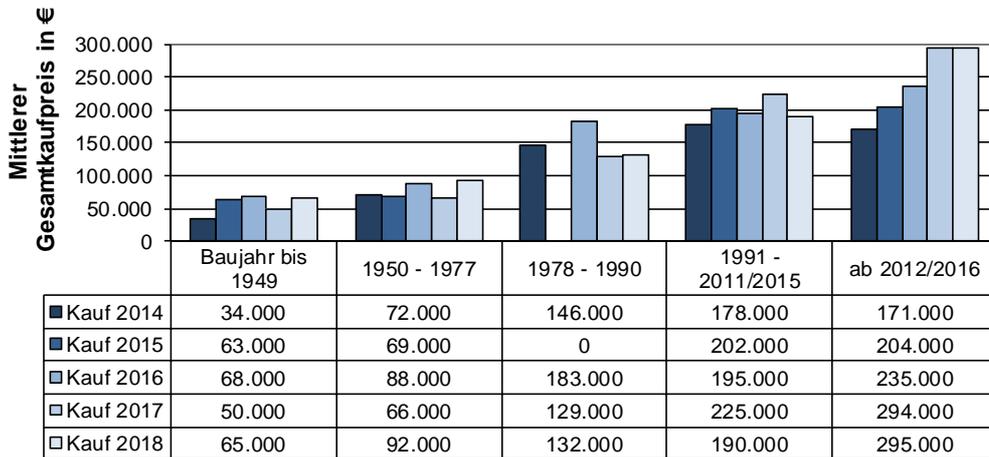
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

Landkreis Helmstedt

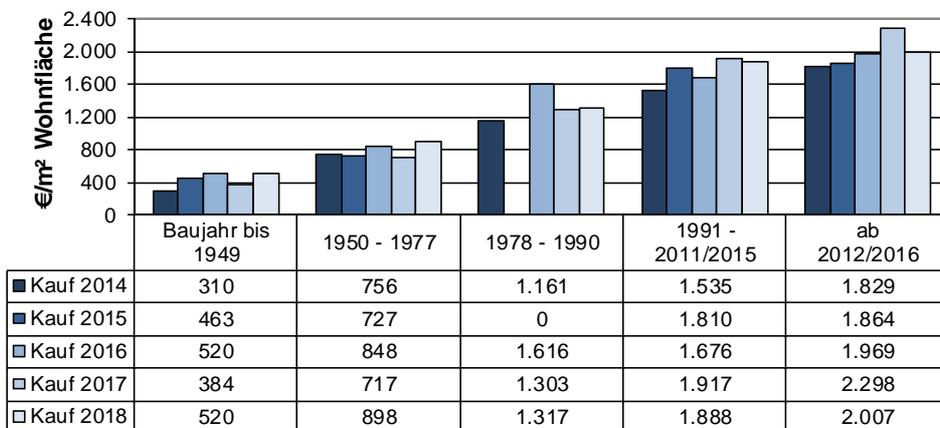
Preisentwicklung Reihenhäuser und Doppelhaushälften



Aufteilung nach Baujahrsklassen

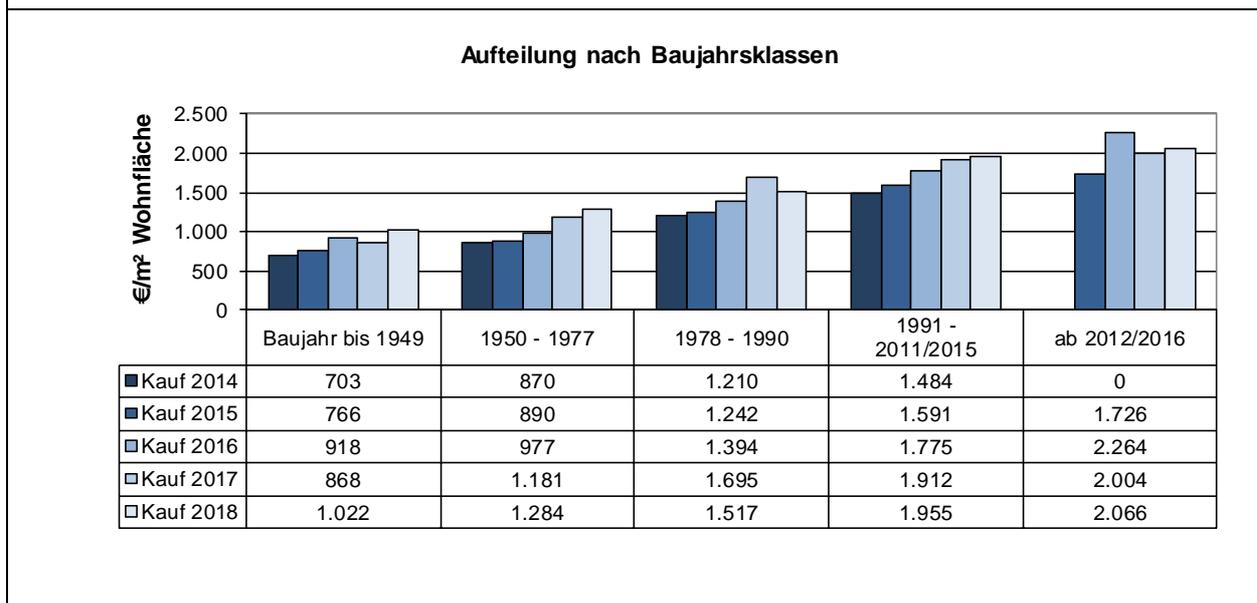
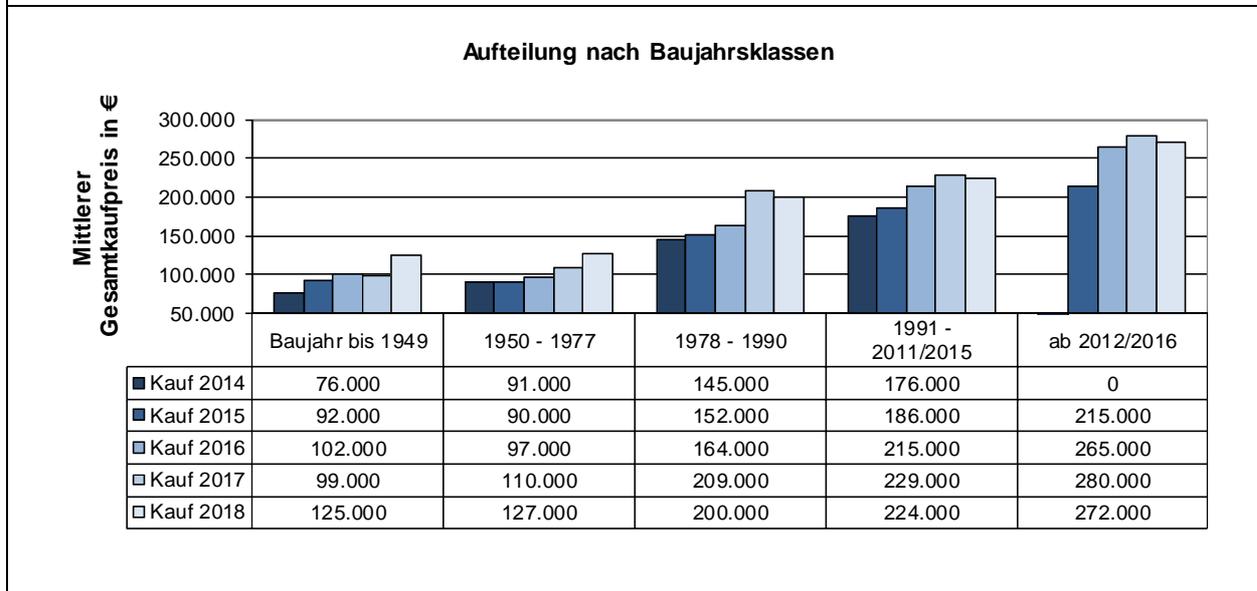
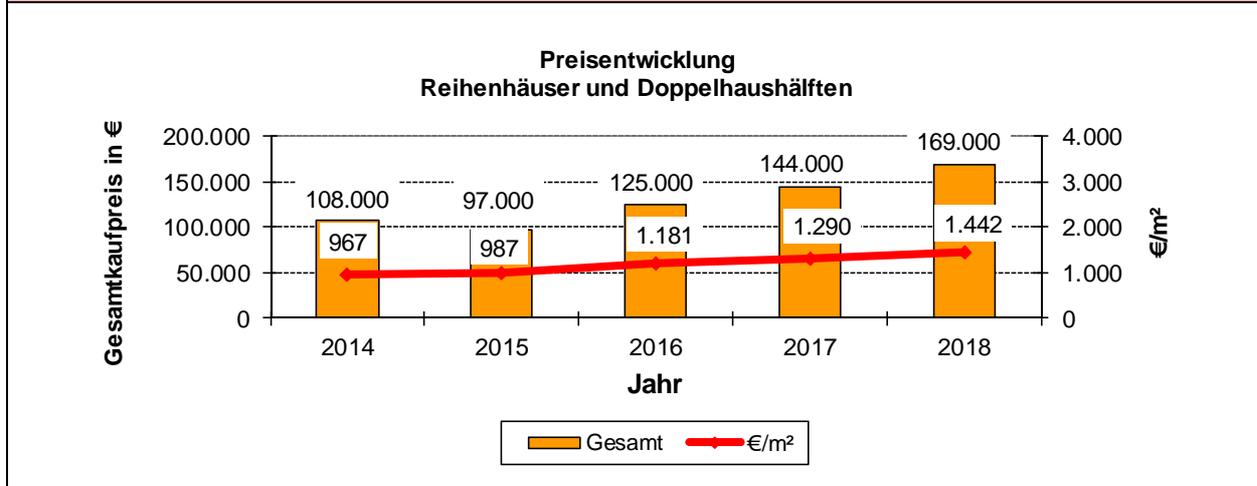


Aufteilung nach Baujahrsklassen



0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

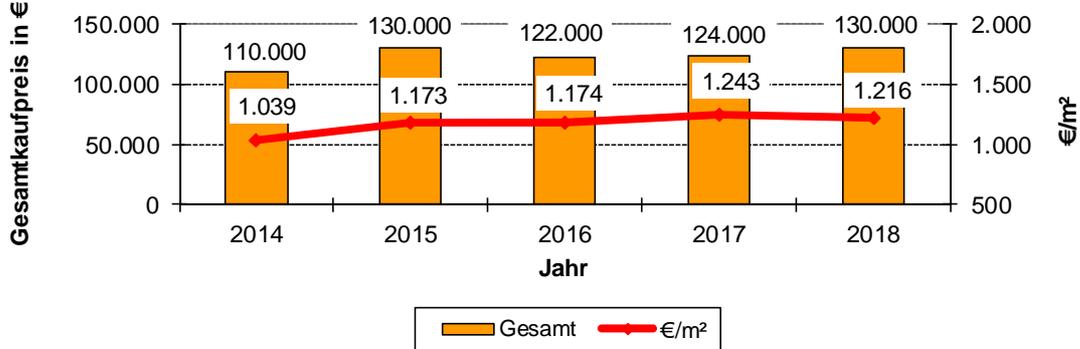
Landkreis Peine



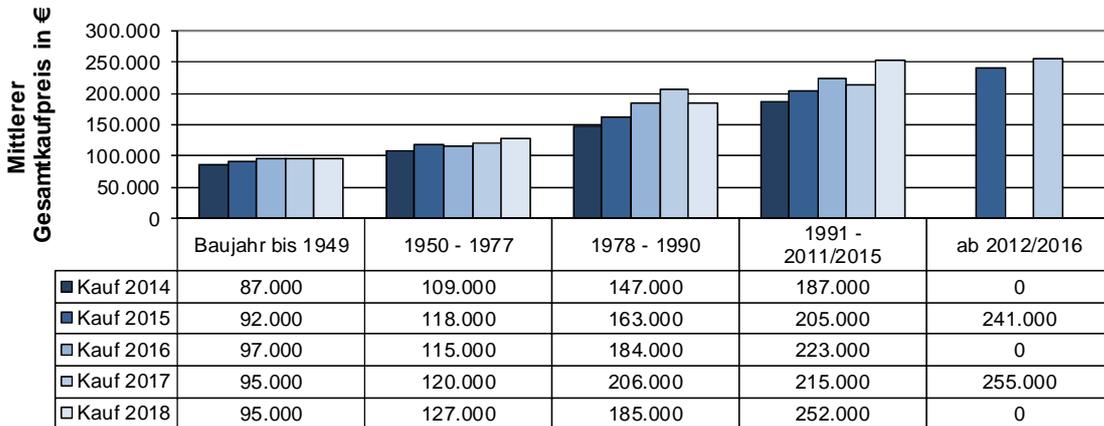
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

Stadt Salzgitter

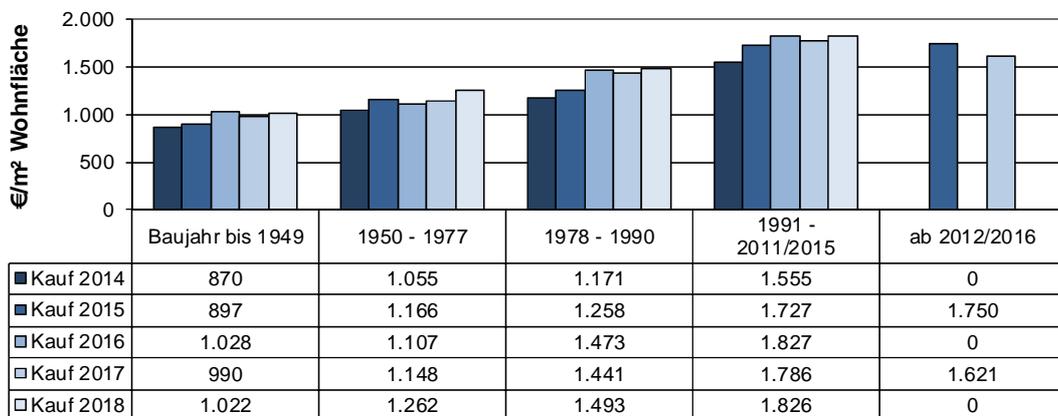
Preisentwicklung Reihenhäuser und Doppelhaushälften



Aufteilung nach Baujahrsklassen

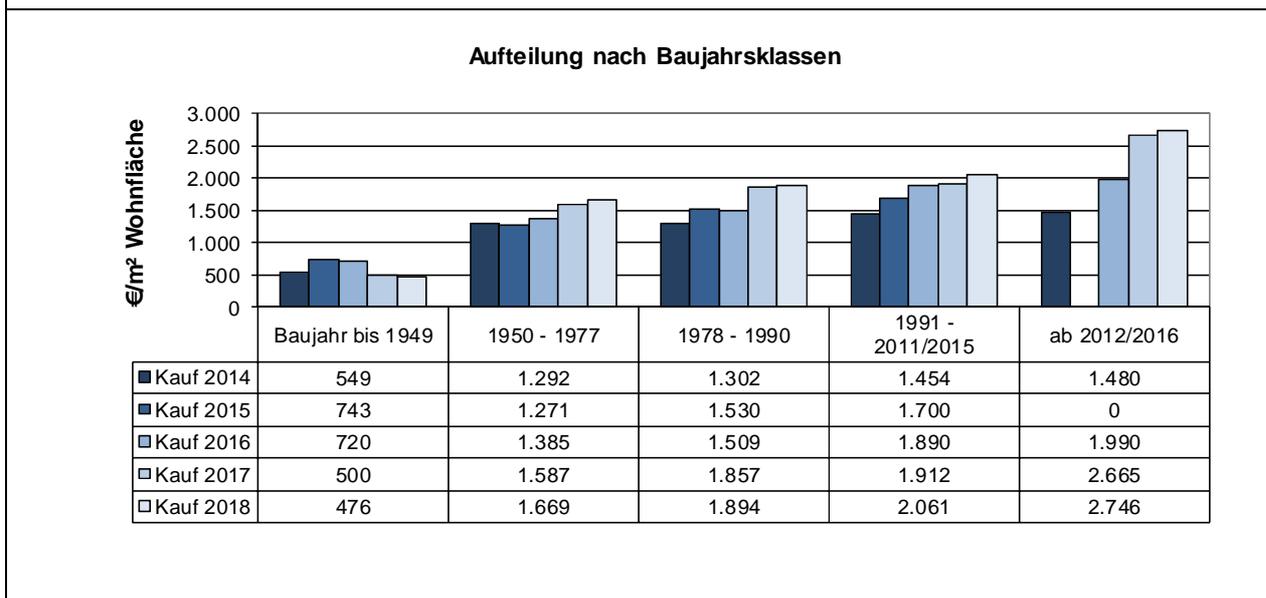
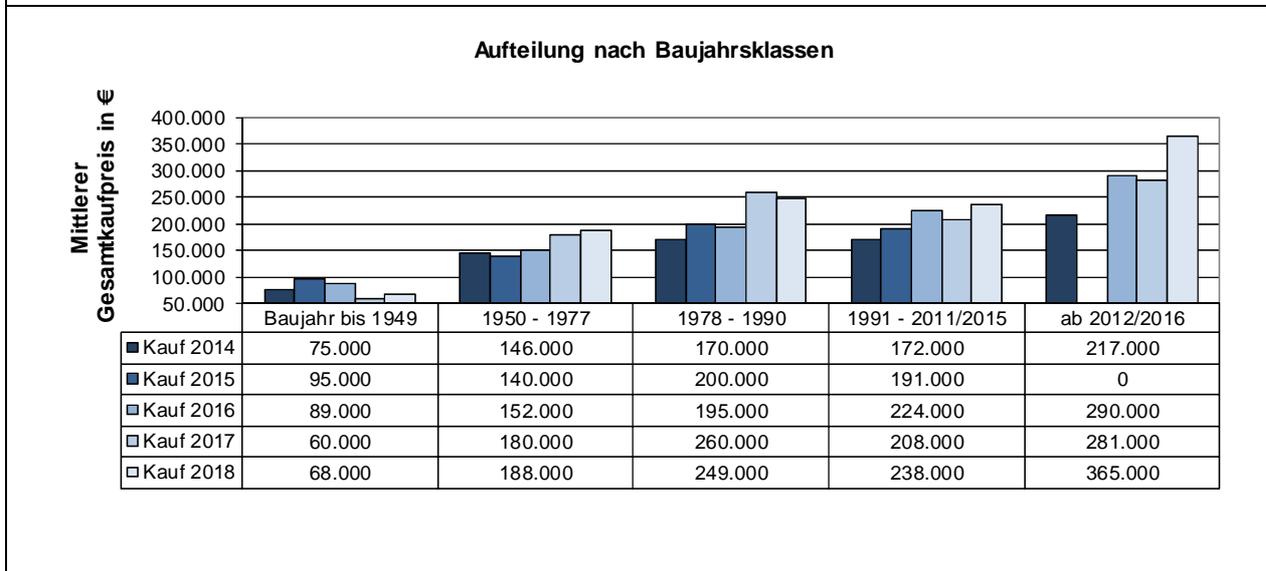
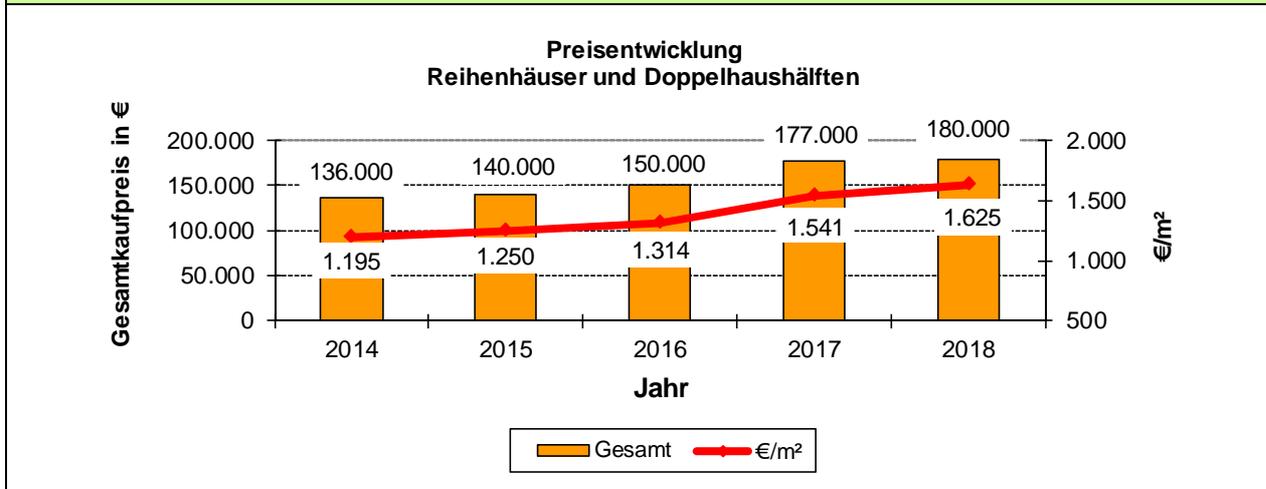


Aufteilung nach Baujahrsklassen



0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

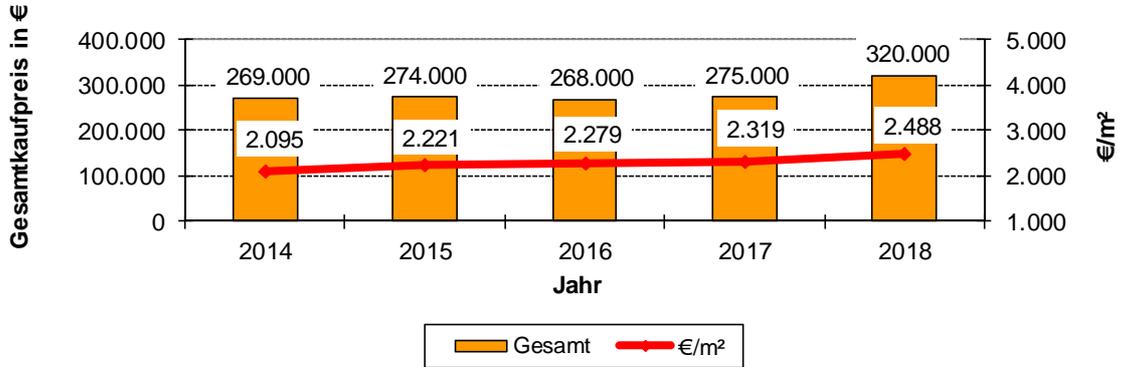
Landkreis Wolfenbüttel



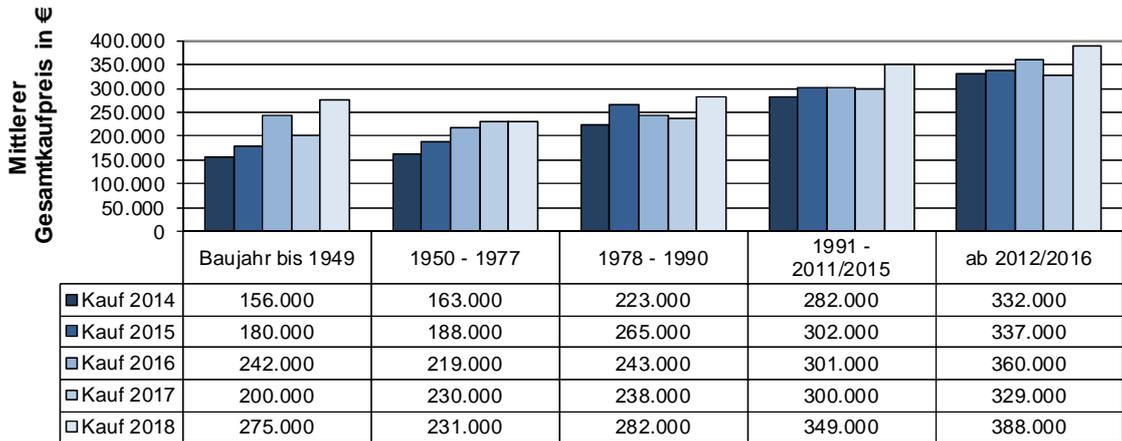
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

Stadt Wolfsburg

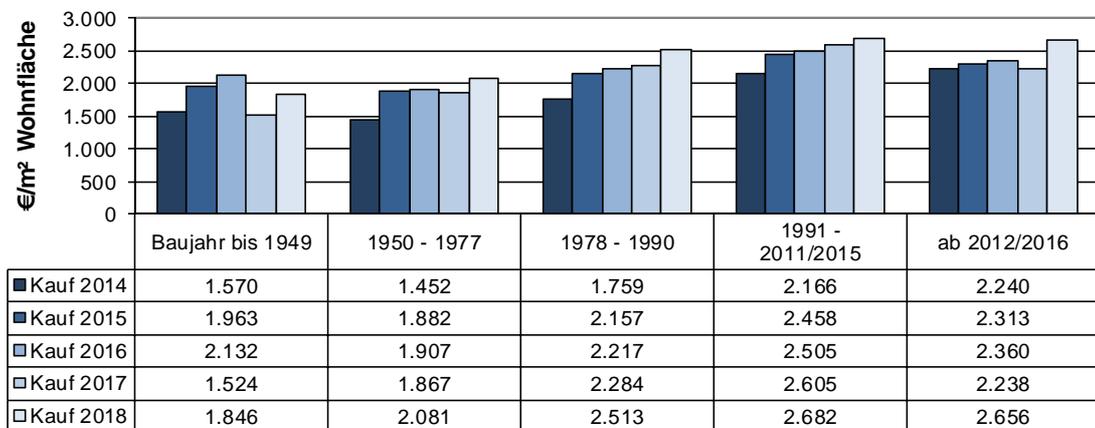
**Preisentwicklung
Reihenhäuser und Doppelhaushälften**



Aufteilung nach Baujahrsklassen



Aufteilung nach Baujahrsklassen



0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

9.3.3 Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren

9.3.3.1 Sachwertfaktoren

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

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:

1. 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).

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 Reihenhauses, bzw. Doppelhaushälfte nicht denen in der Tabelle enthaltenen Baujahren oder Bodenrichtwerten direkt entsprechen, ist zwischen den benachbarten Vergleichswerten zu interpolieren.

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 543 Kauffälle.

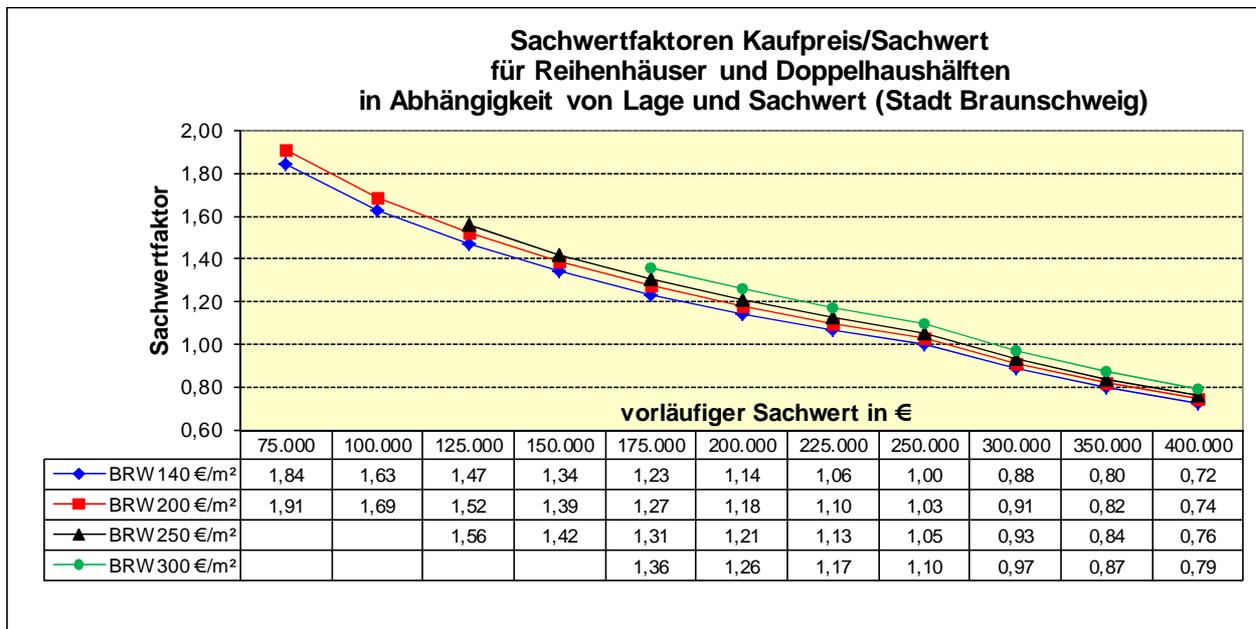
Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt.

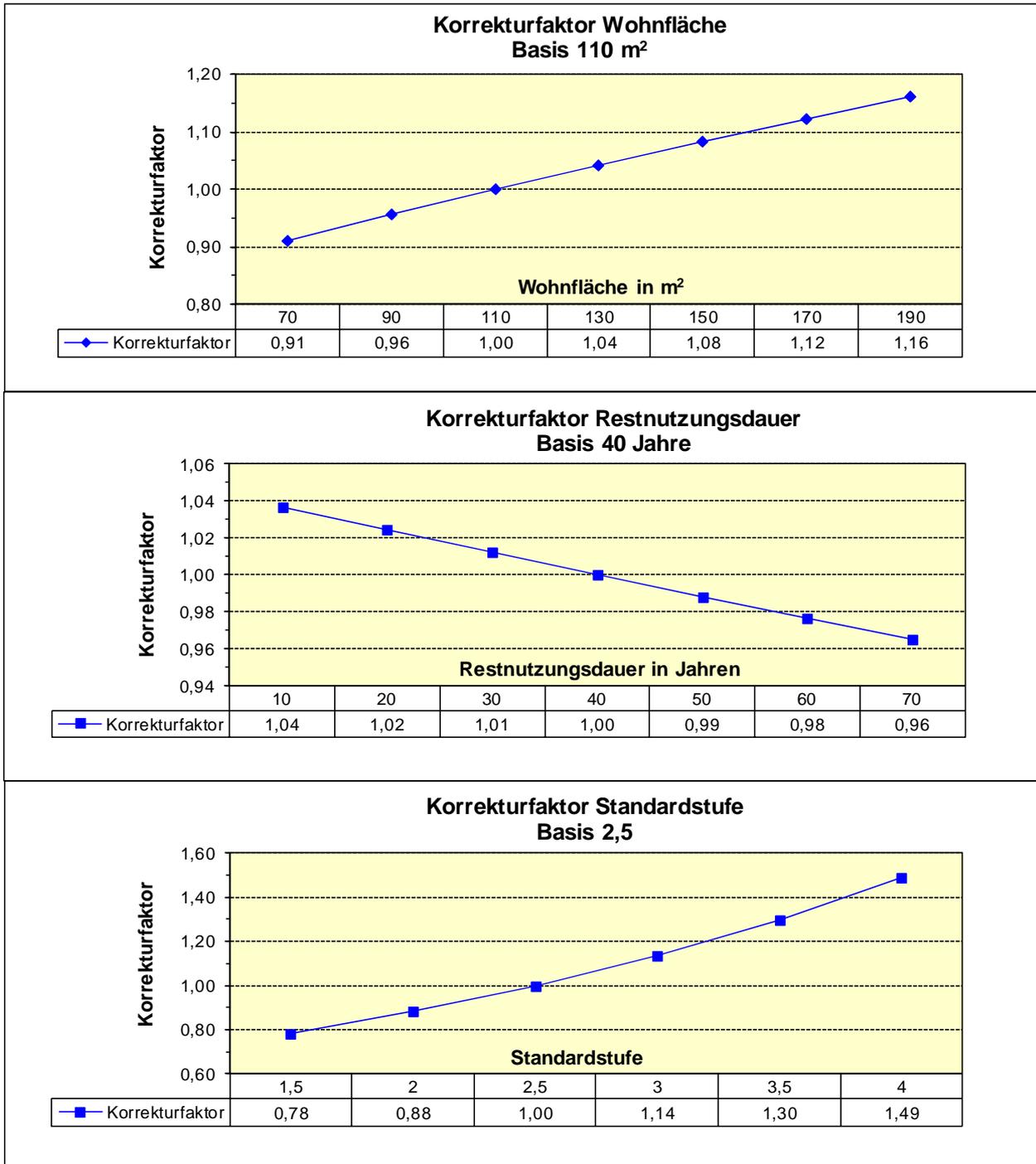
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2014 - 2018	2016
Lage (Bodenrichtwert)	95 €/m ² - 300 €/m ²	190 €/m ²
Sachwert 2010	45.000 - 417.000 €	183.000 €
Restnutzungsdauer	11 - 67 Jahre	38 Jahre
Wohnfläche	54 m ² - 200 m ²	115 m ²
Standardstufe	1,7 - 4,5	3,1

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 141 Kauffälle.

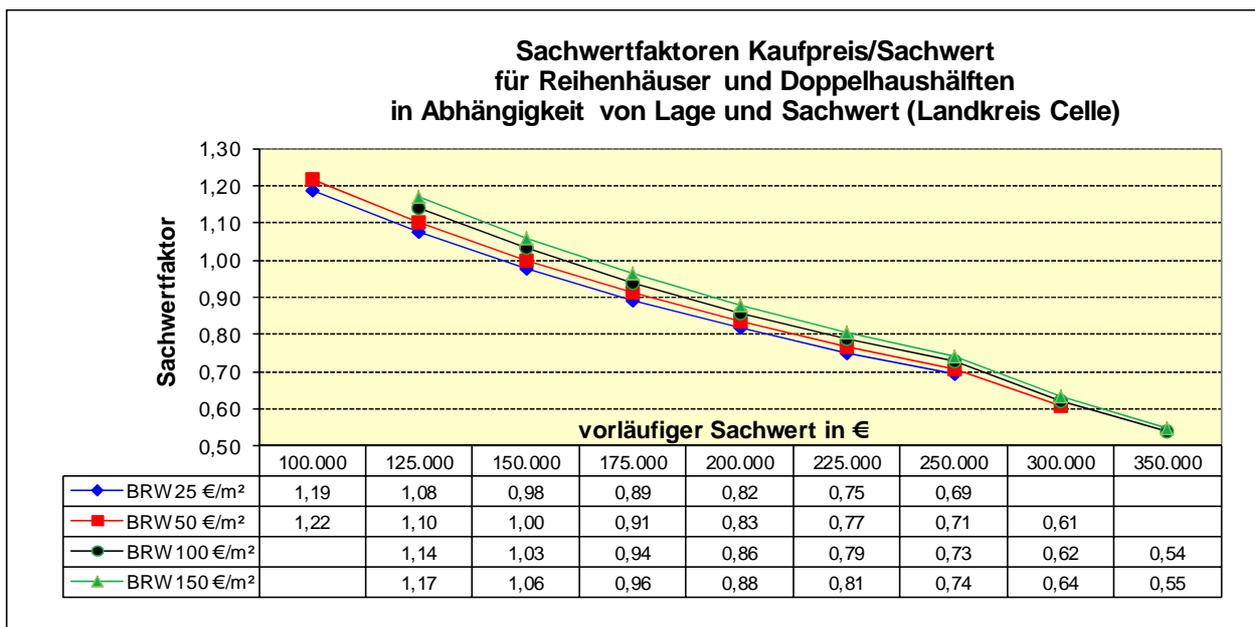
Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt.

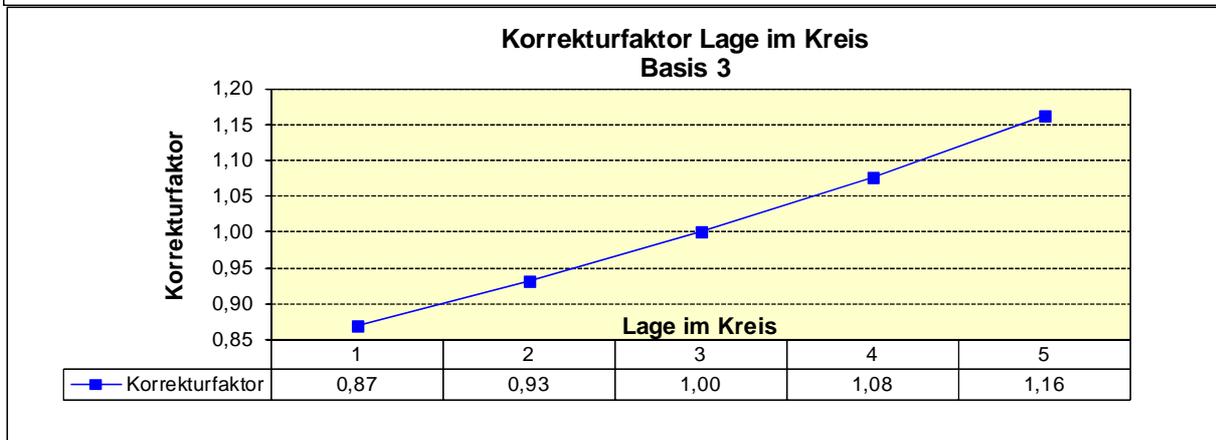
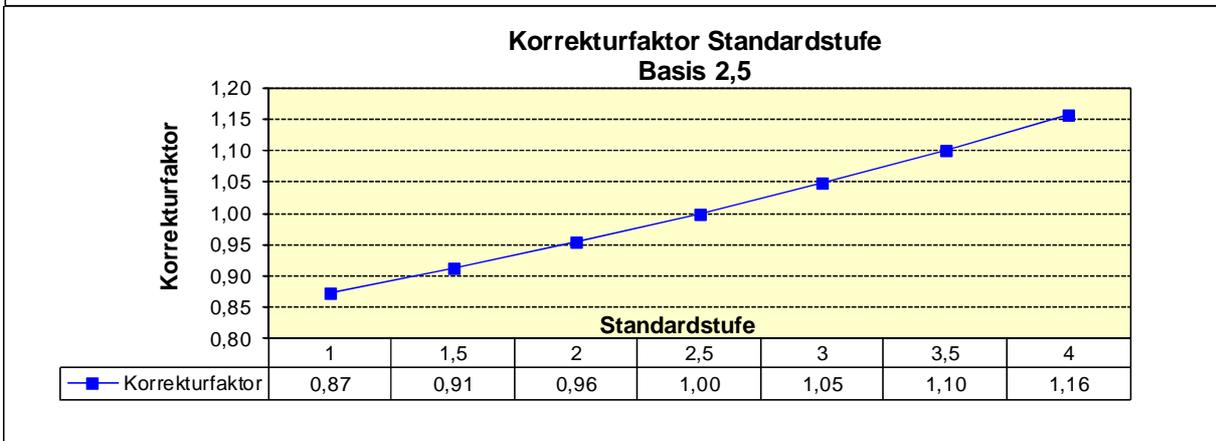
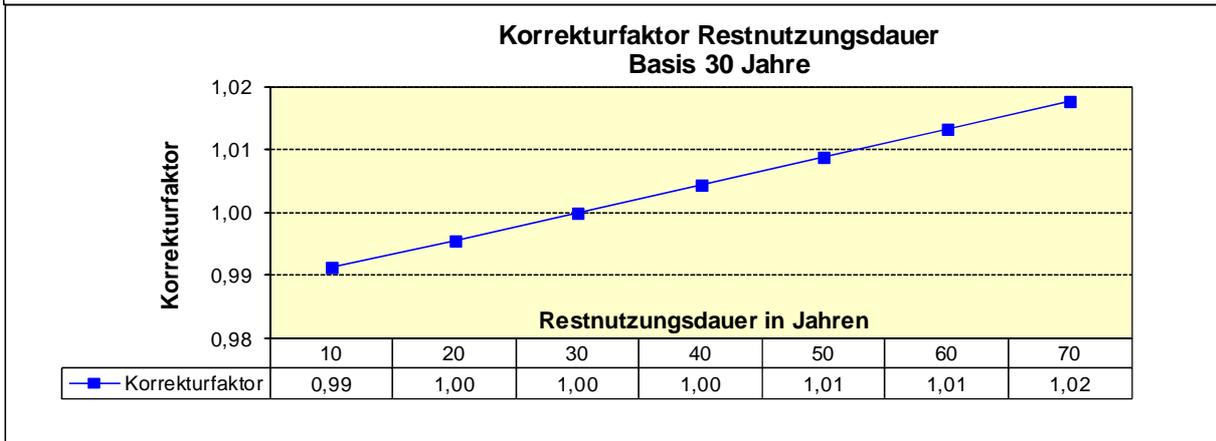
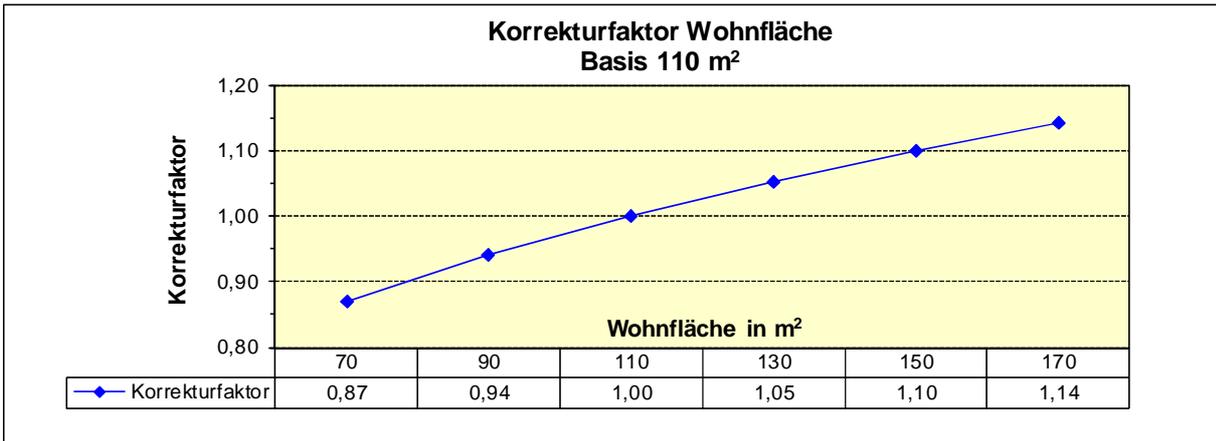
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich		Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2014 - 2018		2017
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m ² - 150 €/m ²		67 €/m ²
Sachwert 2010	42.000 - 349.000 €		152.000 €
Restnutzungsdauer	1 - 69 Jahre		38 Jahre
Wohnfläche	68 m ² - 200 m ²		111 m ²
Standardstufe	1,0 - 4,0		2,8
Lage im Kreis	1	Nordkreis	3
	2	Ostkreis	
	3	Westkreis	
	4	Südkreis	
	5	Stadt Celle	

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 260 Kauffälle.

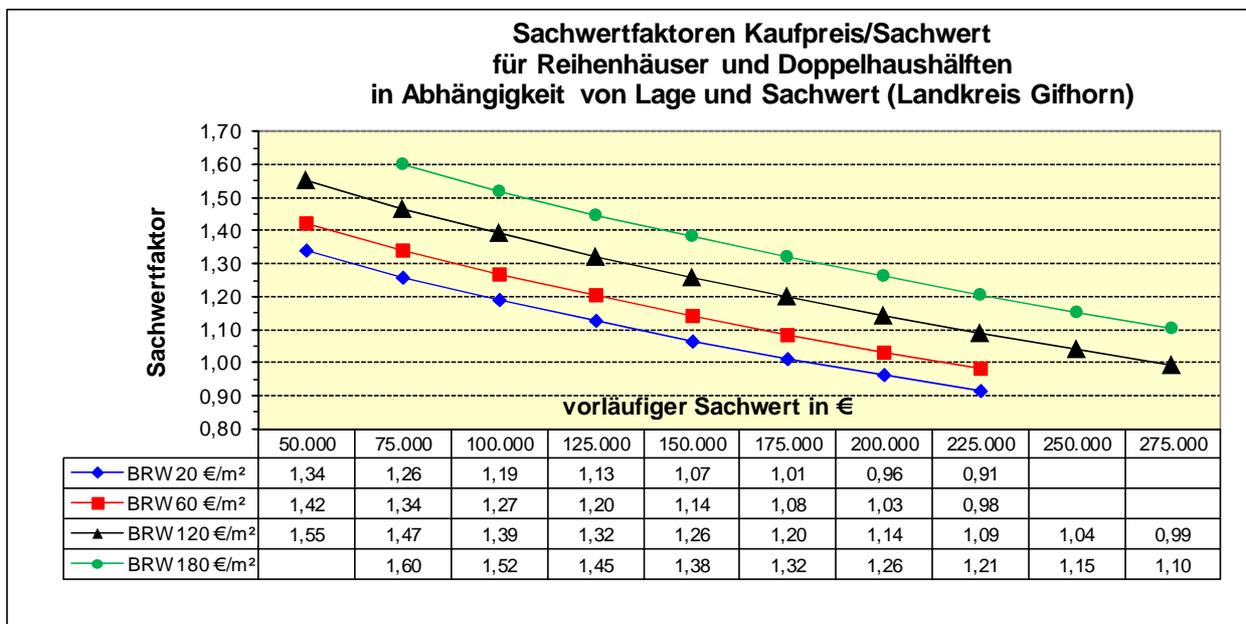
Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt.

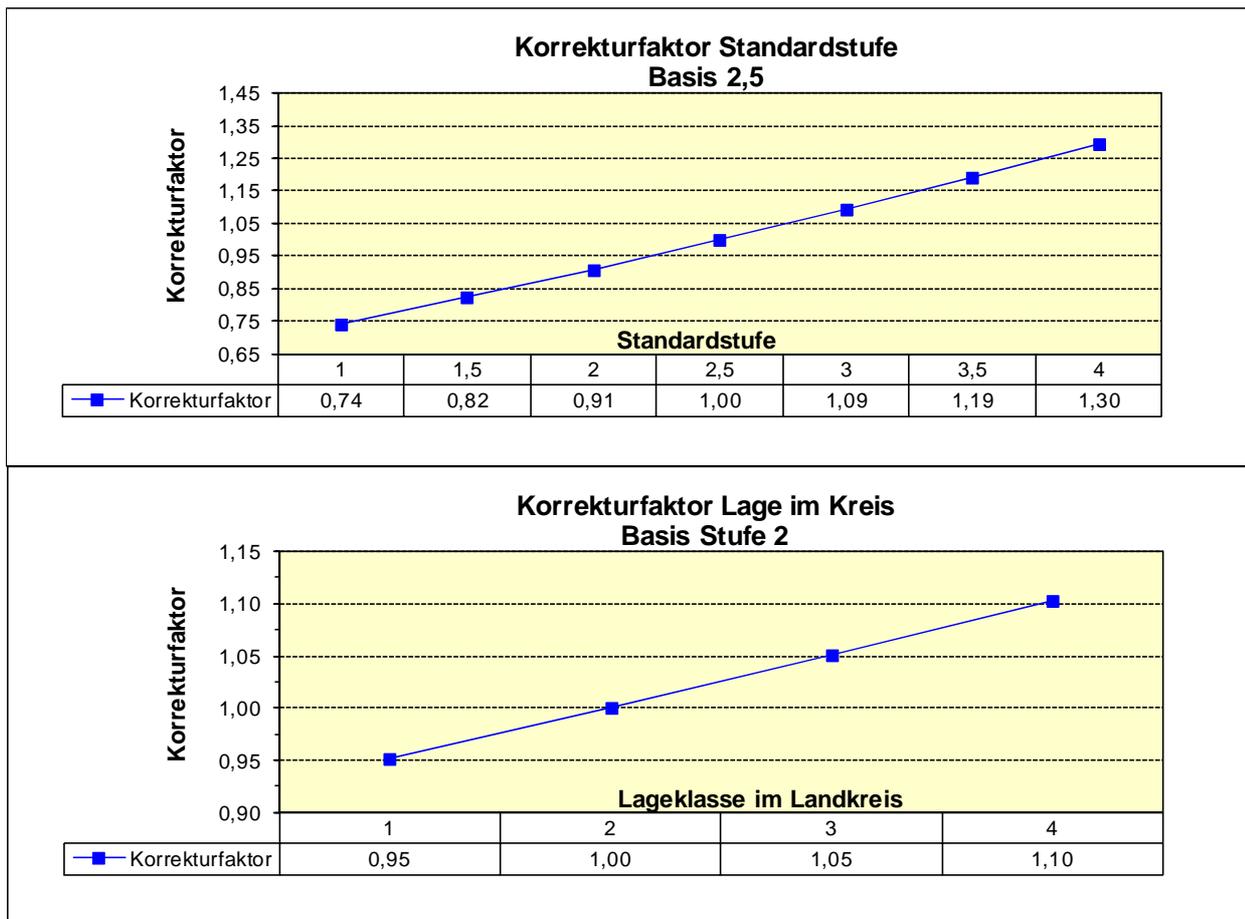
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich		Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2018		2016
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² - 180 €/m ²		85 €/m ²
Sachwert 2010	43.000 - 459.000 €		203.000 €
Restnutzungsdauer	3 - 70 Jahre		37 Jahre
Wohnfläche	72 m ² - 190 m ²		123 m ²
Standardstufe	1 - 4,5		2,9
Lage im Kreis	1	Nordkreis und Müden	2
	2	Raum Gifhorn-Wolfsburg ohne Müden	
	3	Südkreis	
	4	Stadt Gifhorn	

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 96 Kauffälle.

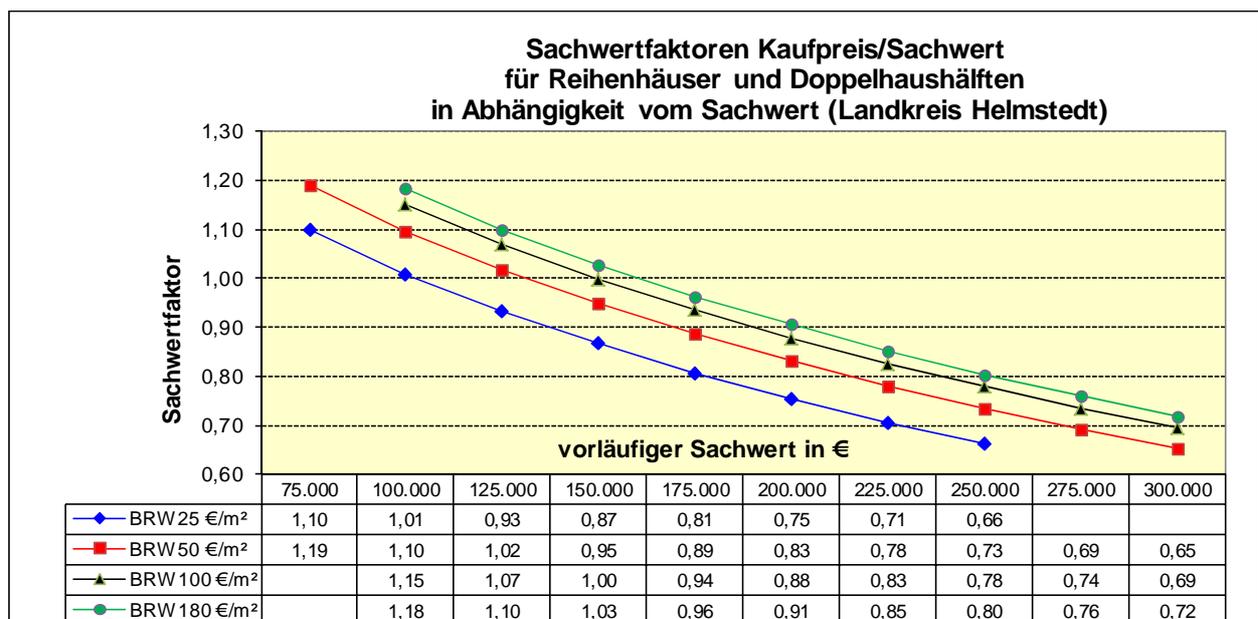
Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt.

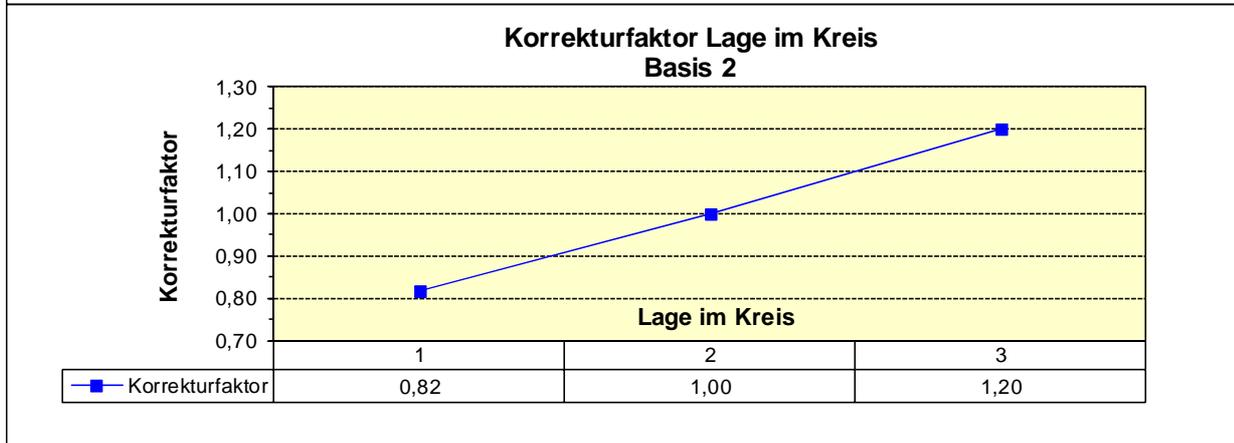
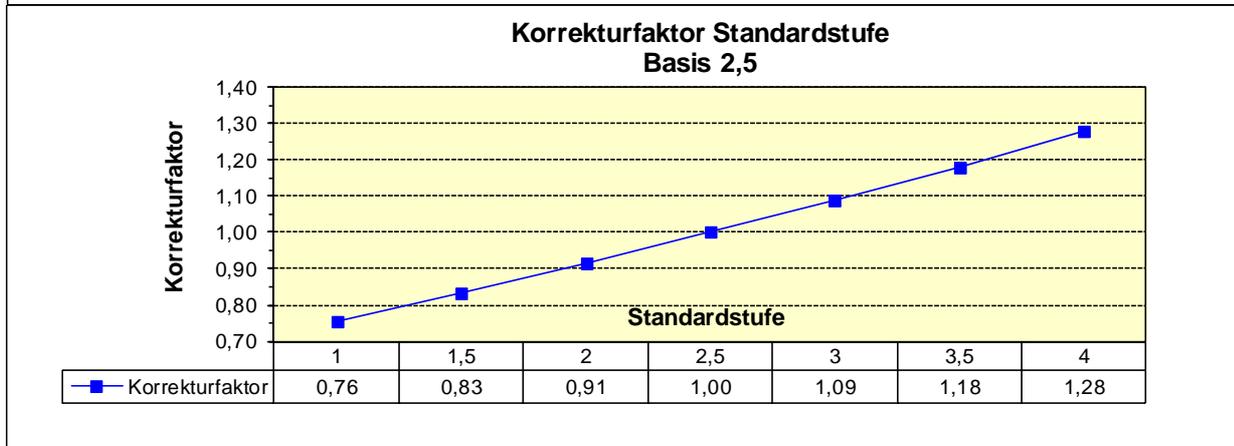
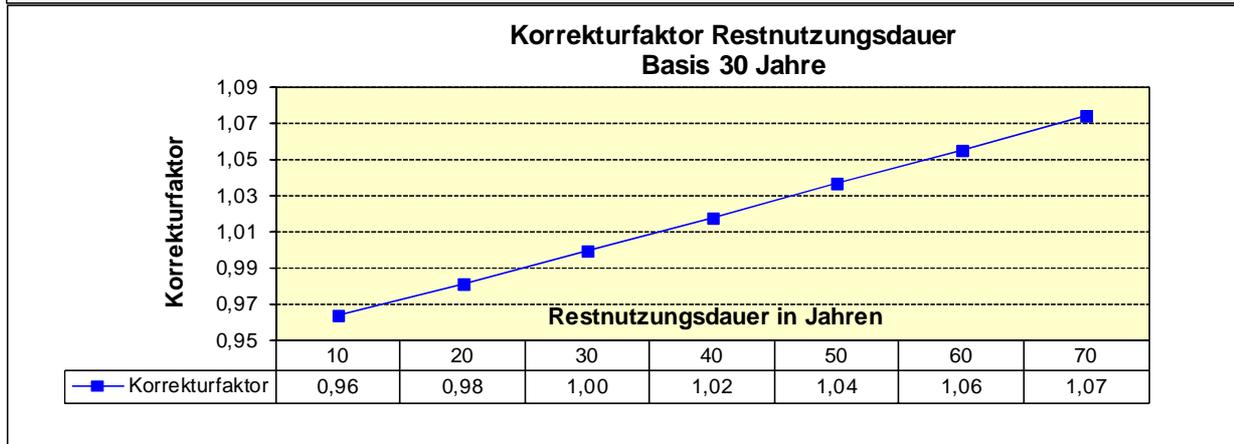
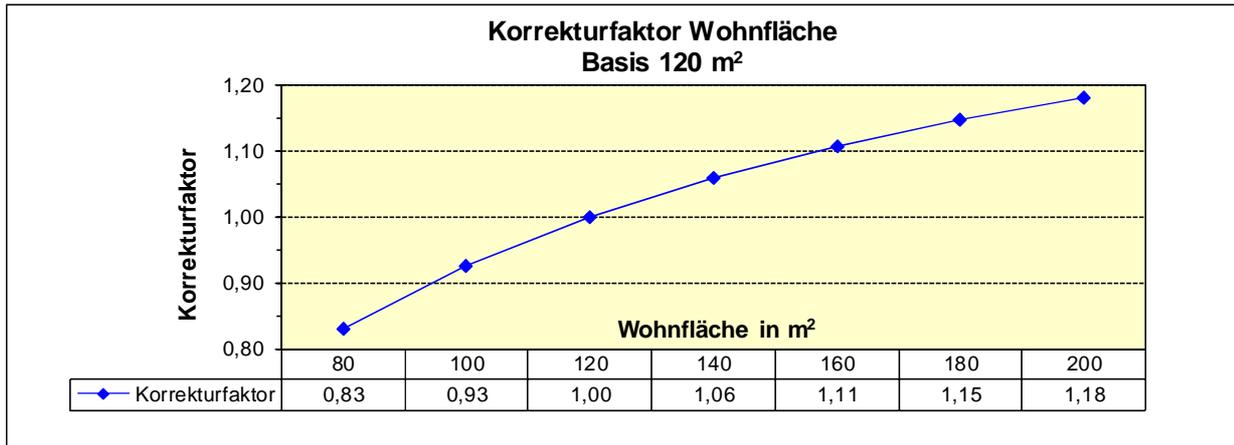
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich		Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2014 - 2018		2016
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² - 180 €/m ²		60 €/m ²
Sachwert 2010	36.000 - 368.000 €		147.000 €
Restnutzungsdauer	2 - 70 Jahre		33 Jahre
Wohnfläche	77 m ² - 185 m ²		115 m ²
Standardstufe	1,5 - 3,7		2,6
Lage im Kreis	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
- die Lage im Kreis





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Peine

Für den **Landkreis Peine** umfasst die Stichprobe 363 Kauffälle.

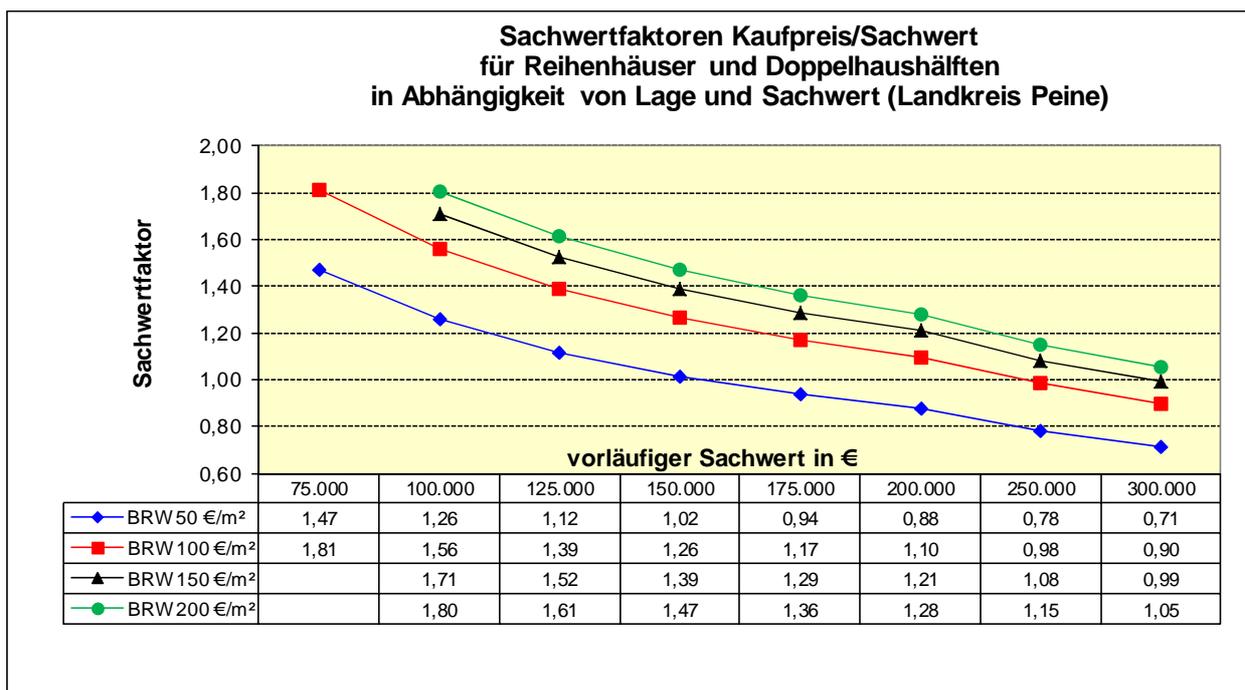
Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt.

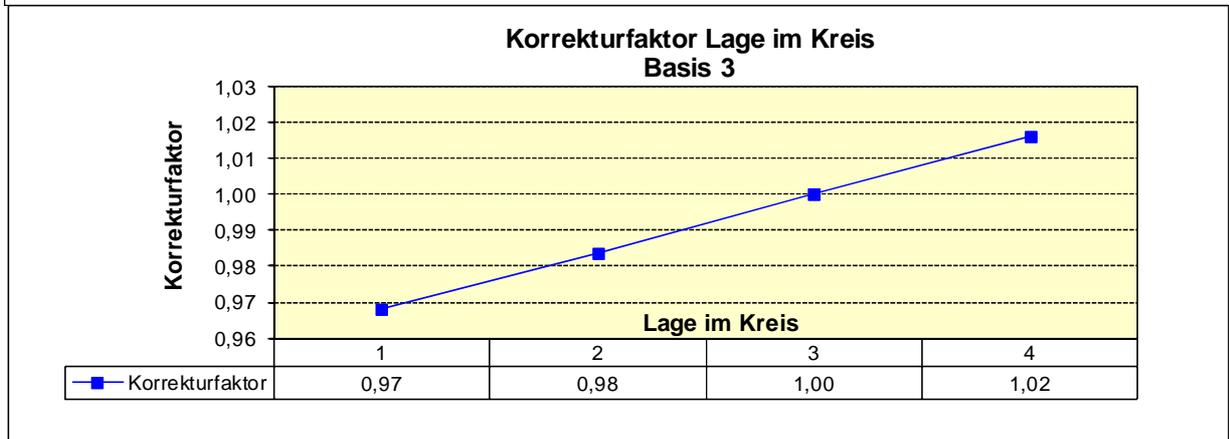
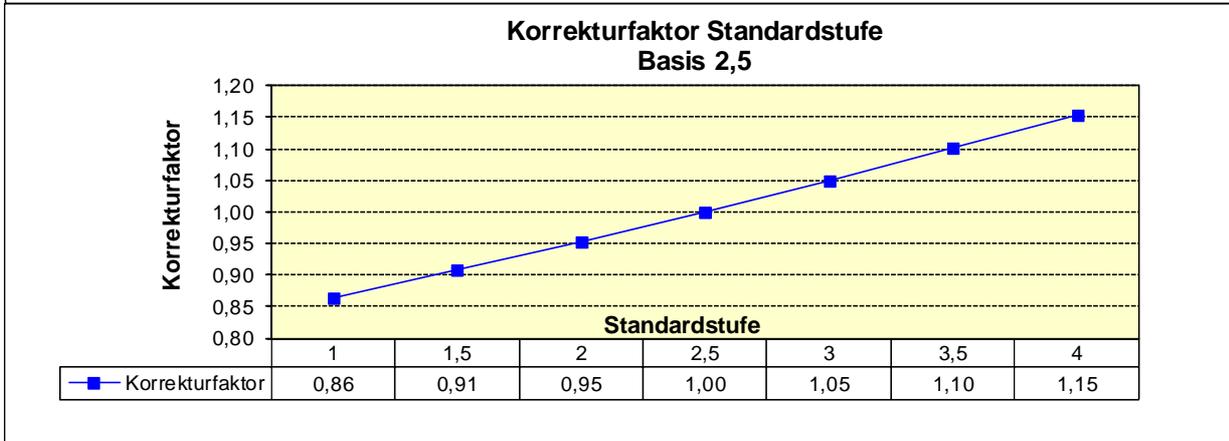
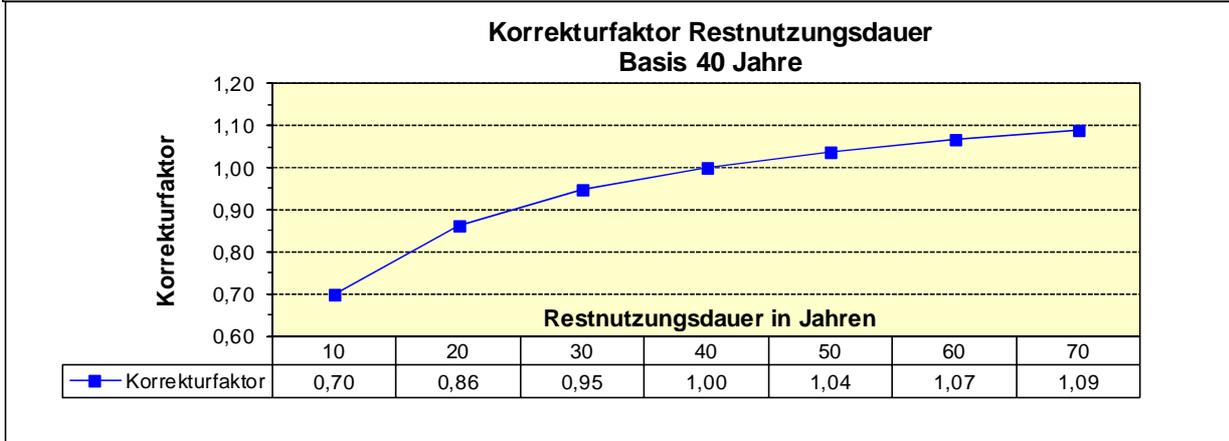
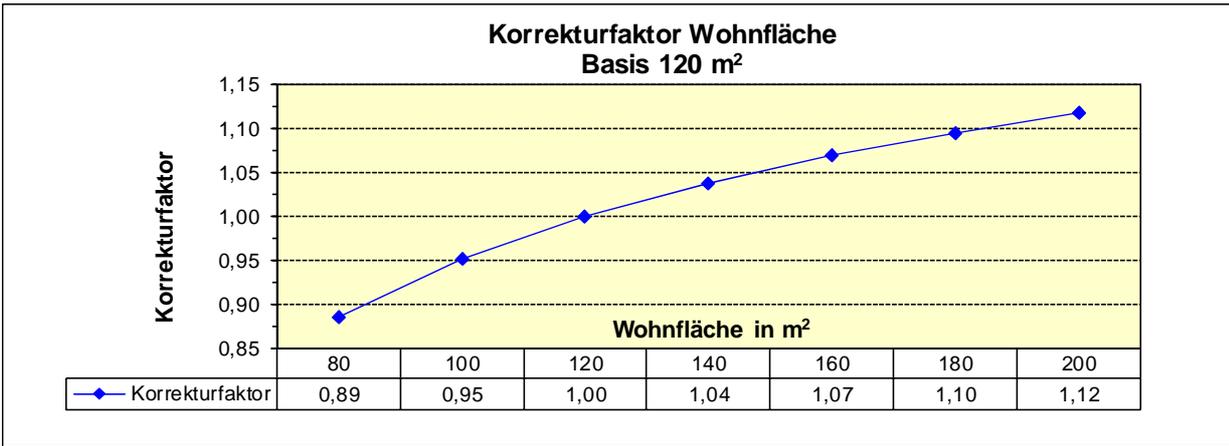
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich		Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2014 - 2018		2016
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² - 200 €/m ²		85 €/m ²
Sachwert 2010	40.000 - 355.000 €		145.000 €
Restnutzungsdauer	10 - 66 Jahre		34 Jahre
Wohnfläche	80 m ² - 220 m ²		118 m ²
Standardstufe	1 - 4		2,4
Lage im Kreis	1	Hohenhameln, Lengede, Ilsede	3
	2	Edemissen, Ortsteile Peine	
	3	Vechede, Wendeburg	
	4	Stadt Peine, OT Vöhrum und Stederdorf	

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.

Stadt Salzgitter

Für die **Stadt Salzgitter** umfasst die Stichprobe 472 Kauffälle.

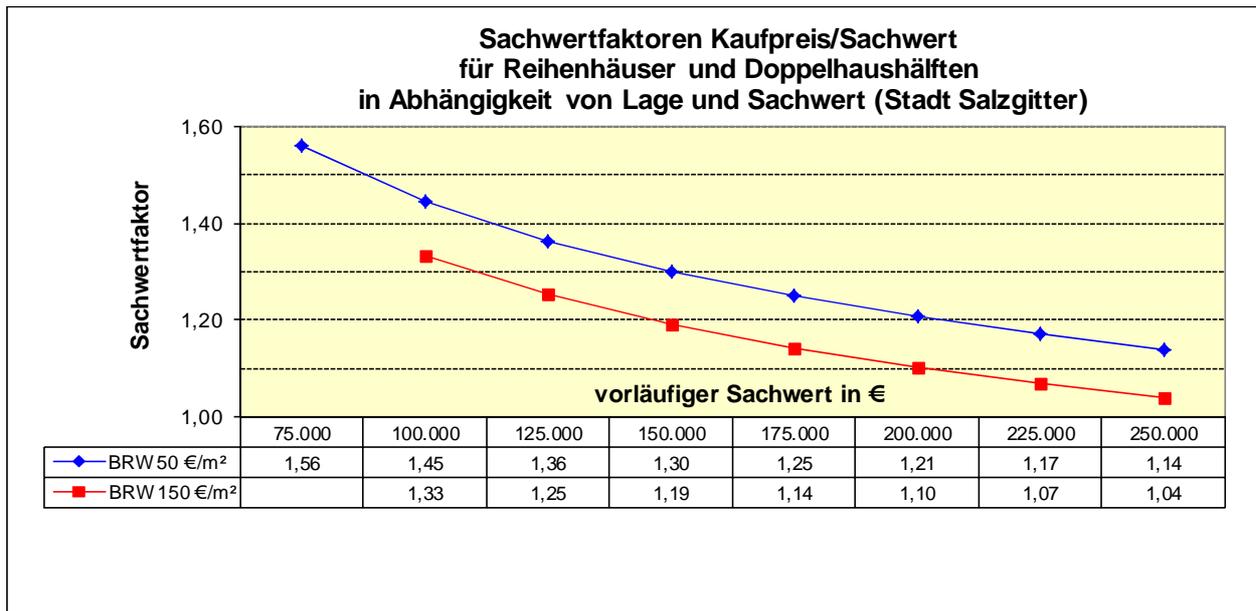
Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt.

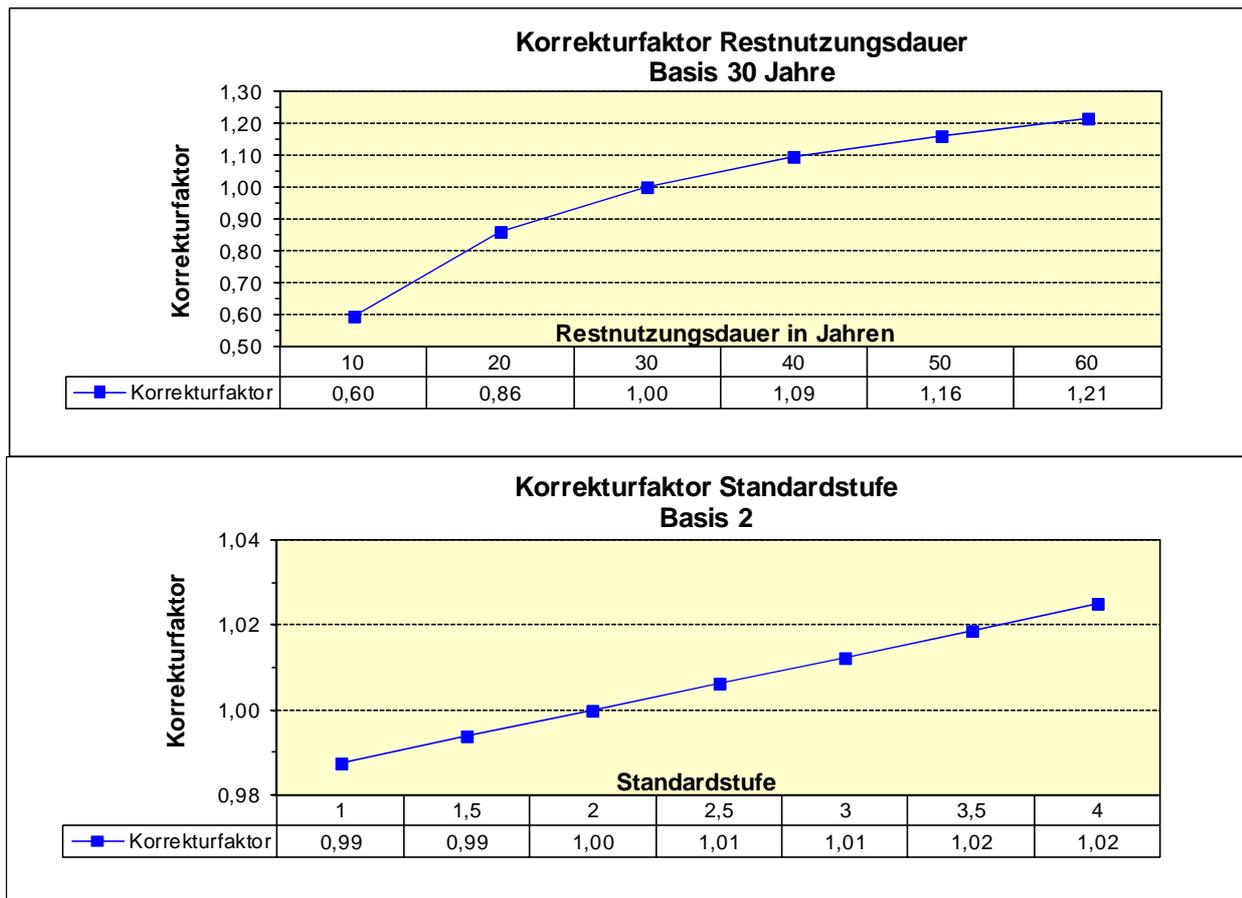
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2014 - 2018	2016
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² - 150 €/m ²	70 €/m ²
Sachwert 2010	33.000 - 266.000 €	111.000 €
Restnutzungsdauer	11 - 67 Jahre	30 Jahre
Wohnfläche	40 m ² - 196 m ²	106 m ²
Standardstufe	1,0 - 4,0	2,0

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

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





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Wolfenbüttel

Für den **Landkreis Wolfenbüttel** umfasst die Stichprobe 349 Kauffälle.

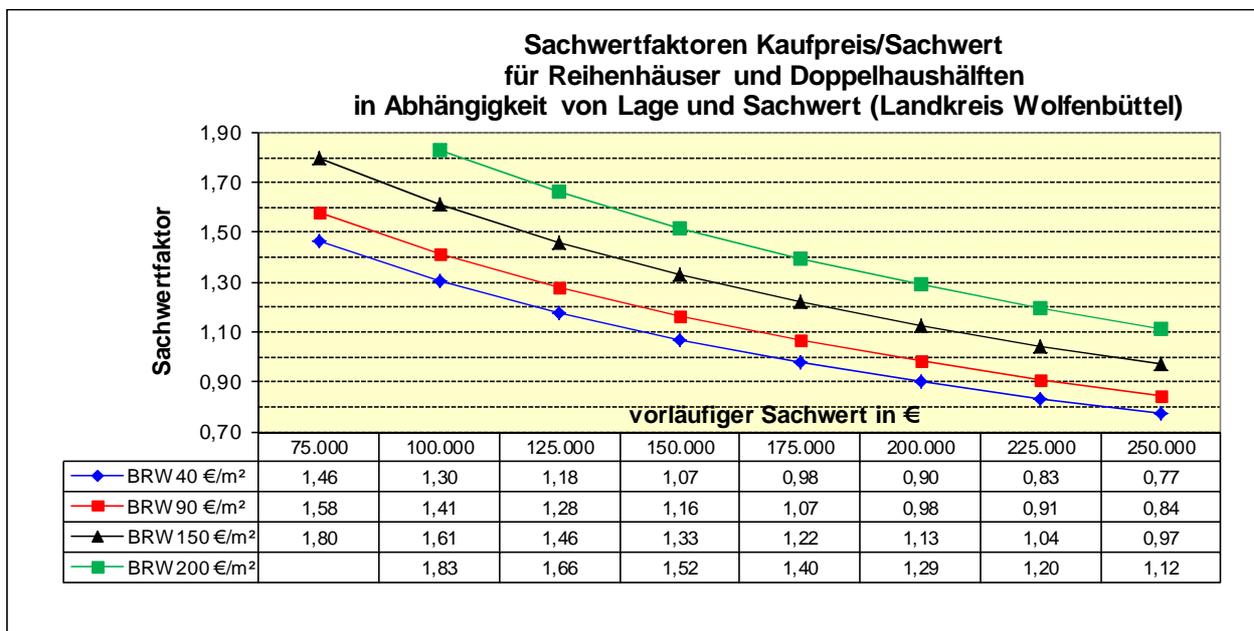
Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt.

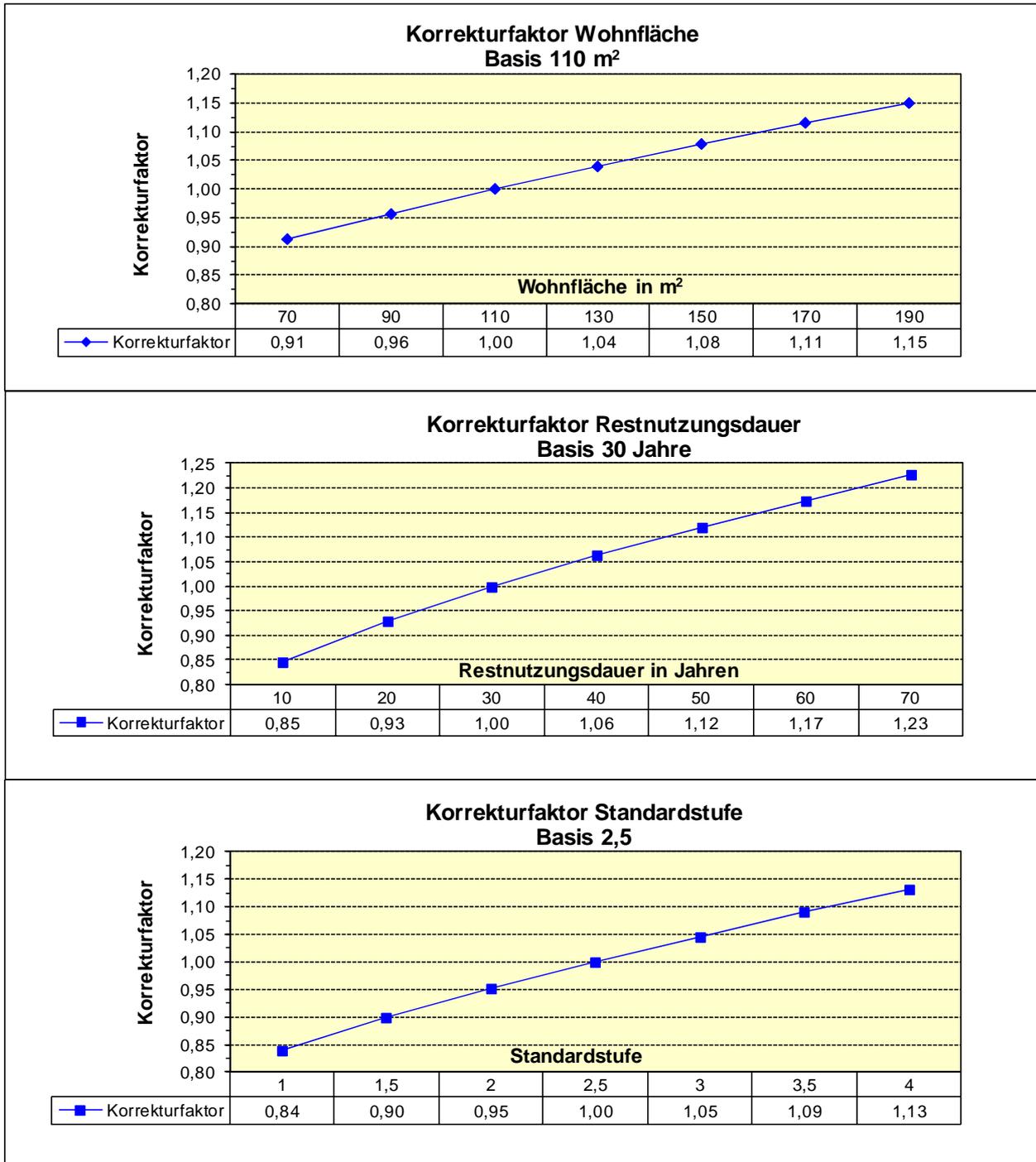
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2014 - 2018	2016
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² - 250 €/m ²	125 €/m ²
Sachwert 2010	50.000 - 385.000 €	149.000 €
Restnutzungsdauer	11 - 68 Jahre	35 Jahre
Wohnfläche	50 m ² - 189 m ²	112 m ²
Standardstufe	1 - 4	2,5

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 Wolfsburg

Für die **Stadt Wolfsburg** umfasst die Stichprobe 147 Kauffälle.

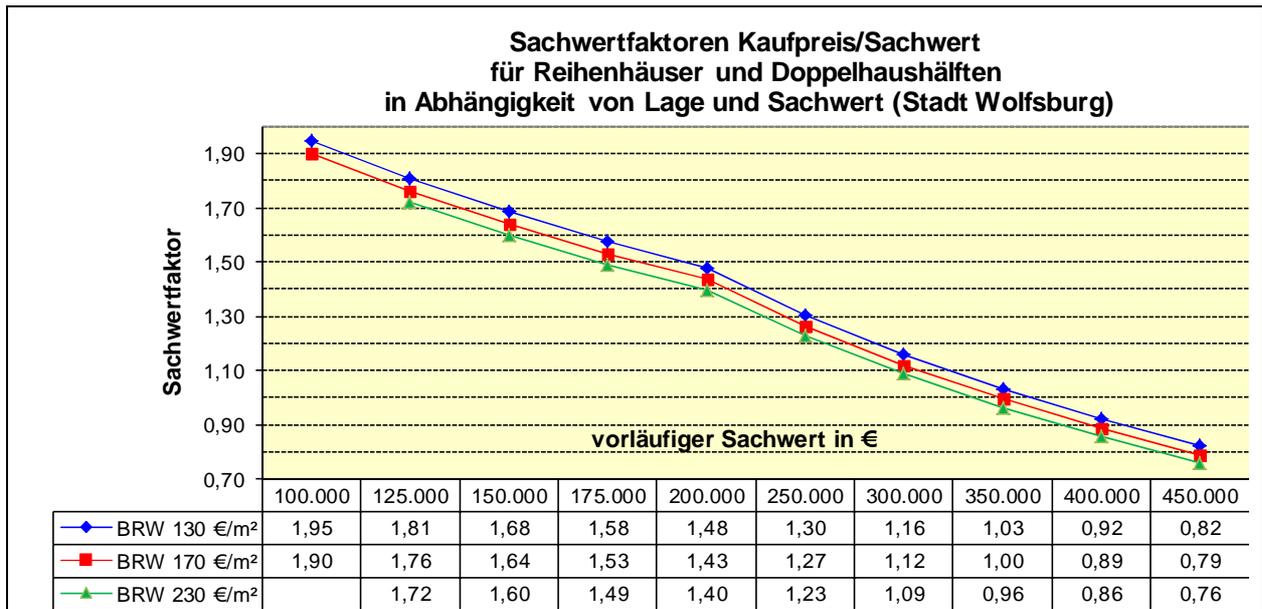
Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt.

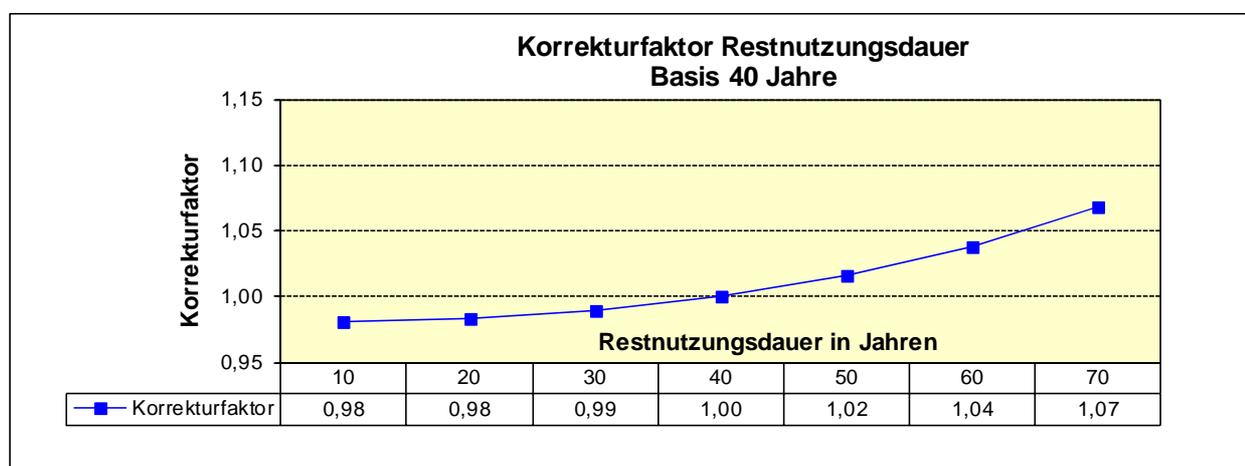
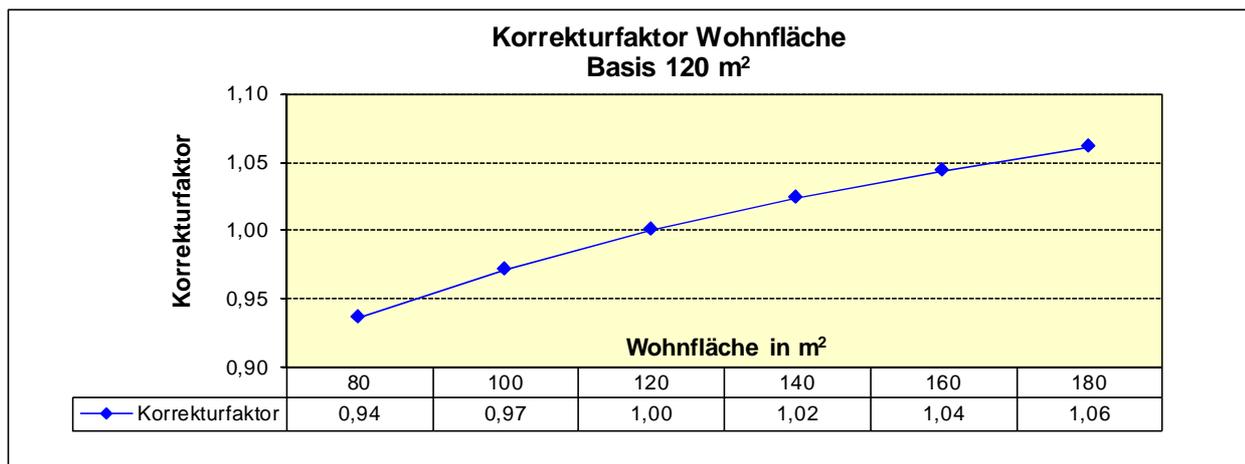
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2014 - 2018	2016
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m ² - 230 €/m ²	150 €/m ²
Sachwert 2010	101.000 - 477.000 €	235.000 €
Restnutzungsdauer	7 - 70 Jahre	49 Jahre
Wohnfläche	65 m ² - 210 m ²	124 m ²

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

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





Anwendungsbeispiel für die Stadt Wolfsburg:

Vorläufiger Sachwert: 175.000 €	Bodenrichtwert: 170 €/m ²
Wohnfläche: 120 m ²	Restnutzungsdauer: 20 Jahre

Sachwertfaktor (Tabelle) 1,53
(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)

Korrekturfaktor für Wohnfläche 1,00
(durch Abgreifen aus Diagramm)

Korrekturfaktor für Restnutzungsdauer 0,98
(durch Abgreifen aus Diagramm)

Wert des Objektes =
Vorl. Sachwert x Sachwertfaktor x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Restnutzungsdauer
175.000 € x 1,53 x 1,00 x 0,98 = **rd. 262.000 €**

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 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 wertrelevante Baujahr verschiebt sich daher von 1965 um 13 Jahre auf 1978.
Modifiziertes Baujahr = 2015 - 70 + 33 = 1978

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

Merkmal	Bereich	Mittelwert Stadt Braunschweig	Mittelwert Stadt Wolfsburg
Kaufzeitpunkt	2014 - 2018	2016	2016
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m ² - 340 €/m ²	190 €/m ²	140 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1952 – 2015	1984	1988
Wohnfläche	65 m ² - 250 m ²	117 m ²	121 m ²
Grundstücksgröße	116m ² - 1.058 m ²	334 m ²	389 m ²
Standardstufe	1,0 - 4,3	3,1	2,9
Garage	0 - 2	1	1
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	tlw. unterkellert	tlw. unterkellert
Lageklassenfaktor	1 - 4	ohne	ohne

Merkmal	Bereich	Mittelwert Landkreis Celle	Mittelwert Landkreis Gifhorn	Mittelwert Landkreis Helmstedt
Kaufzeitpunkt	2014 - 2018	2017	2016	2016
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 180 €/m ²	70 €/m ²	95 €/m ²	65 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1954 - 2015	1982	1993	1977
Wohnfläche	50 m ² - 200 m ²	105 m ²	119 m ²	102 m ²
Grundstücksgröße	121 m ² - 1.313 m ²	401 m ²	409 m ²	367 m ²
Standardstufe	1,0 - 4,5	2,7	2,9	2,4
Garage	0 - 2	1	1	1
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	tlw. unterkellert	tlw. unterkellert	tlw. unterkellert
Lageklassenfaktor	1 - 5	3	2	2

Merkmal	Bereich	Mittelwert Landkreis Peine	Mittelwert Stadt Salzgitter	Mittelwert Landkreis Wolfenbüttel
Kaufzeitpunkt	2014 - 2018	2016	2016	2016
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 250 €/m ²	85 €/m ²	65 €/m ²	115 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1957 - 2017	1978	1976	1984
Wohnfläche	51 m ² - 196 m ²	106 m ²	107 m ²	119 m ²
Grundstücksgröße	109 m ² - 1.242 m ²	362 m ²	396 m ²	456 m ²
Standardstufe	1,0 - 4,0	2,3	2,0	2,6
Garage	0 - 4	1	1	1
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	tlw. unterkellert	tlw. unterkellert	tlw. unterkellert
Lageklassenfaktor	1 - 4	3	3	2

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

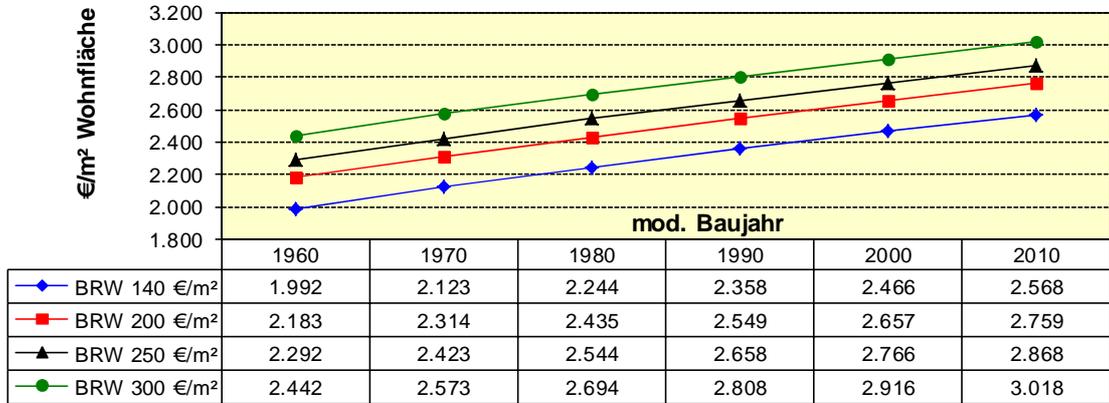
Merkmal	Ausprägung Stadt Braunschweig	Ausprägung Landkreis Celle
Anzahl	619	175
Kaufzeitpunkt	31.12.2018	31.12.2018
Lage (Bodenrichtwert)	140/200/250/300 €/m ²	25/50/100/150 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1960 - 2010	1960 - 2010
Wohnfläche	110 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	400 m ²	400 m ²
Standardstufe	3,0	2,5
Lageklassenfaktor	ohne	3

Merkmal	Ausprägung Landkreis Gifhorn	Ausprägung Landkreis Helmstedt	Ausprägung Landkreis Peine
Anzahl	498	185	346
Kaufzeitpunkt	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018
Lage (Bodenrichtwert)	20/60/120/180 €/m ²	25/50/100/180 €/m ²	50/100/150/200 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1960 - 2010	1960 - 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

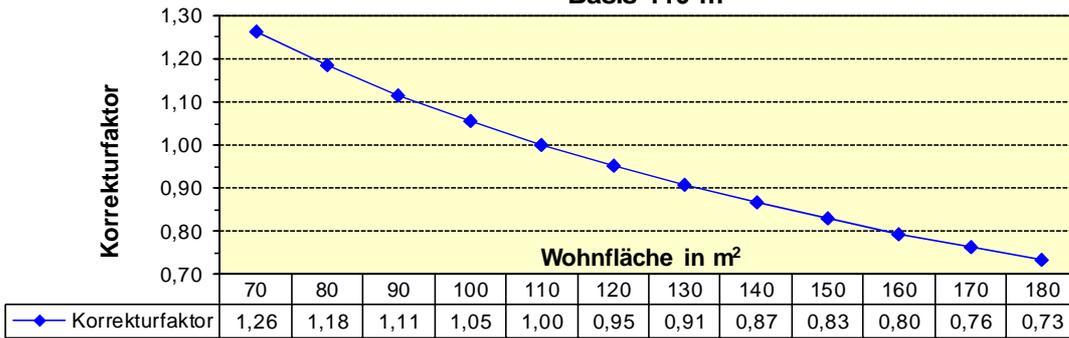
Merkmal	Ausprägung Stadt Salzgitter	Ausprägung Landkreis Wolfenbüttel	Ausprägung Stadt Wolfsburg
Anzahl	513	138	308
Kaufzeitpunkt	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018
Lage (Bodenrichtwert)	50/75/100 €/m ²	50/100/150/250 €/m ²	130/170/230 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1960 - 2010	1960 - 2010	1950 - 2010
Wohnfläche	110 m ²	110 m ²	120 m ²
Grundstücksgröße	400 m ²	400 m ²	400 m ²
Standardstufe	2,5	2,5	3,0
Lageklassenfaktor	3	2	ohne

Stadt Braunschweig

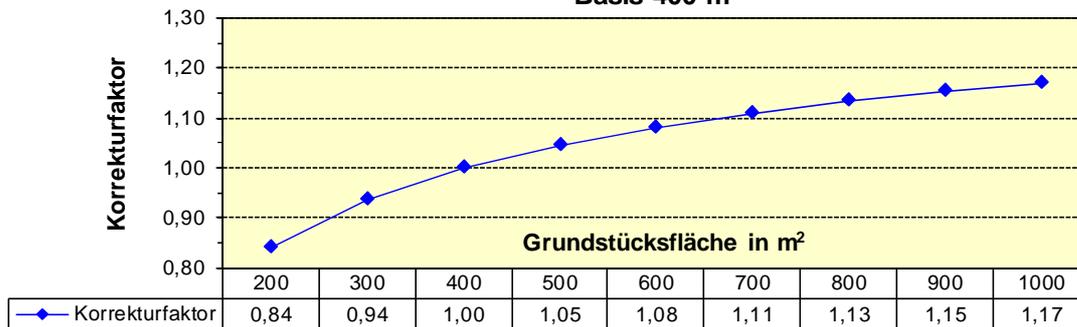
Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Abhängigkeit von Lage und mod. Baujahr (Stadt Braunschweig)

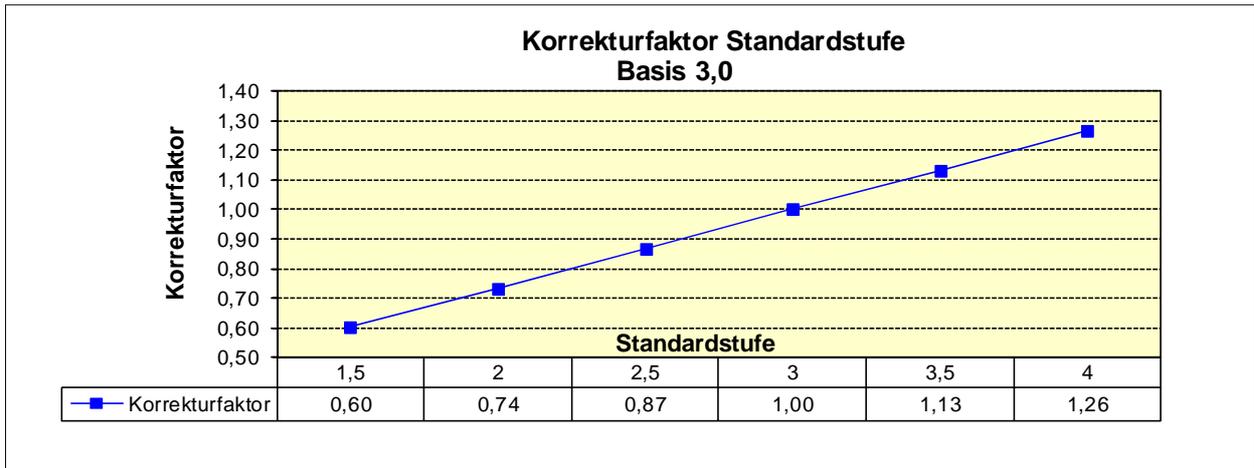


Korrekturfaktor Wohnfläche Basis 110 m²



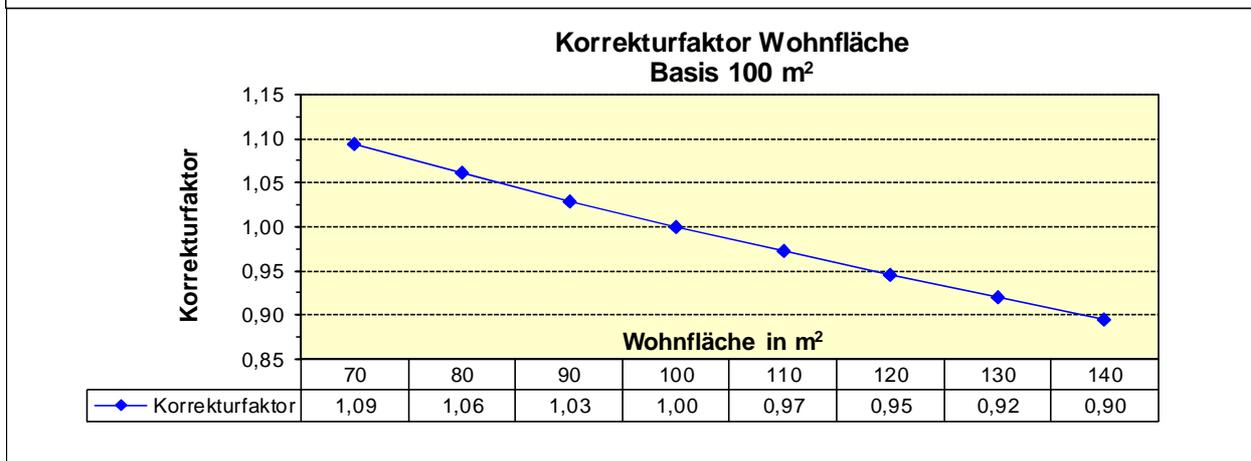
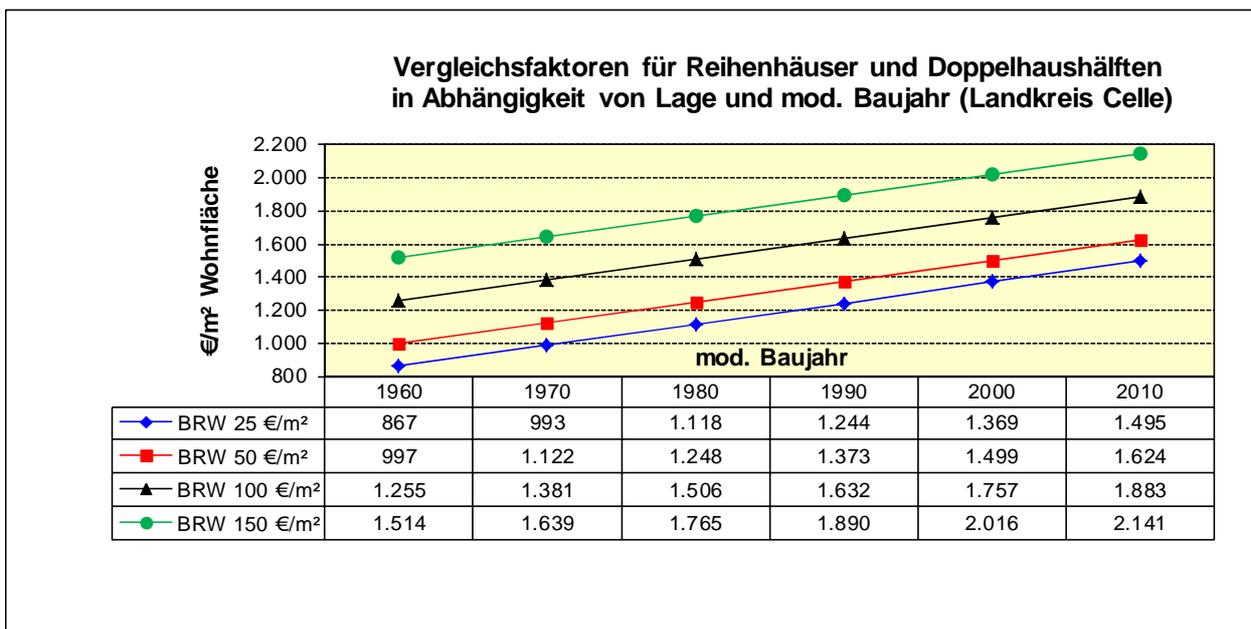
Korrekturfaktor Grundstücksfläche Basis 400 m²

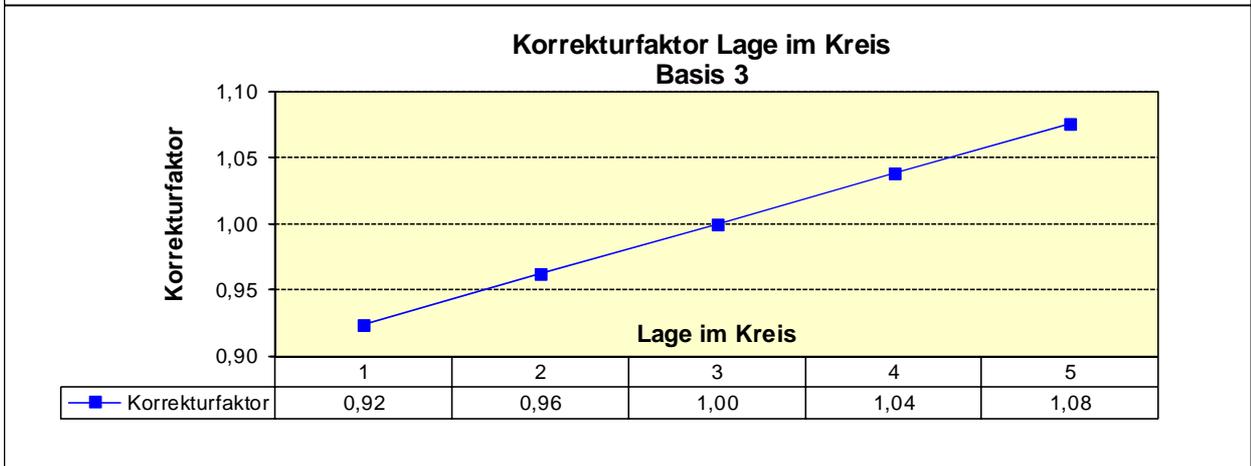
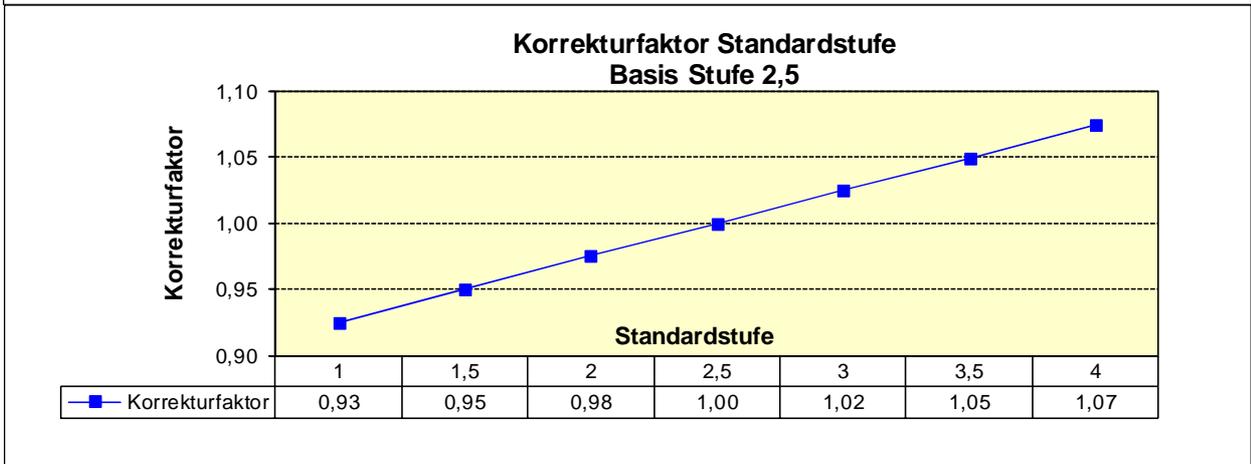
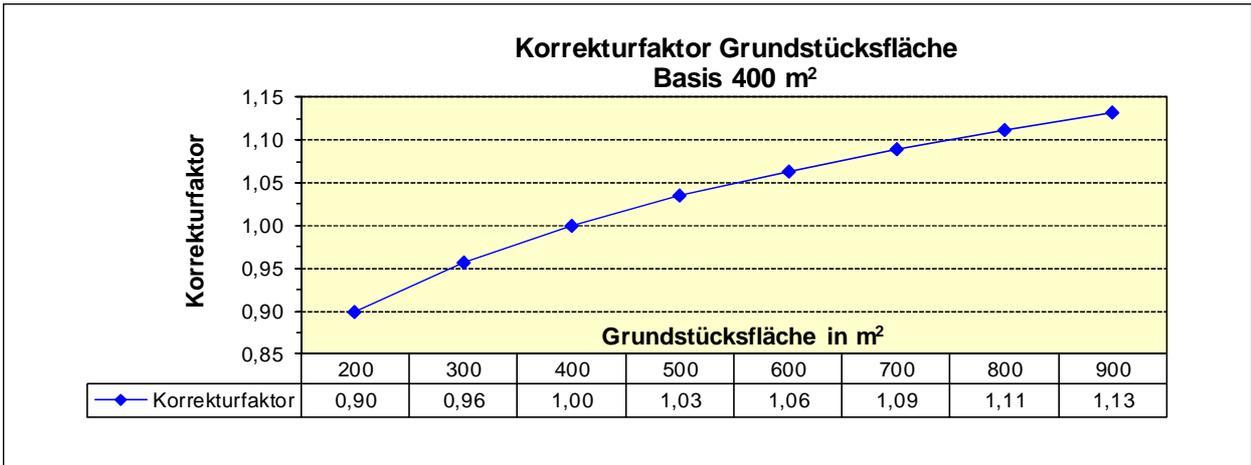




Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Celle





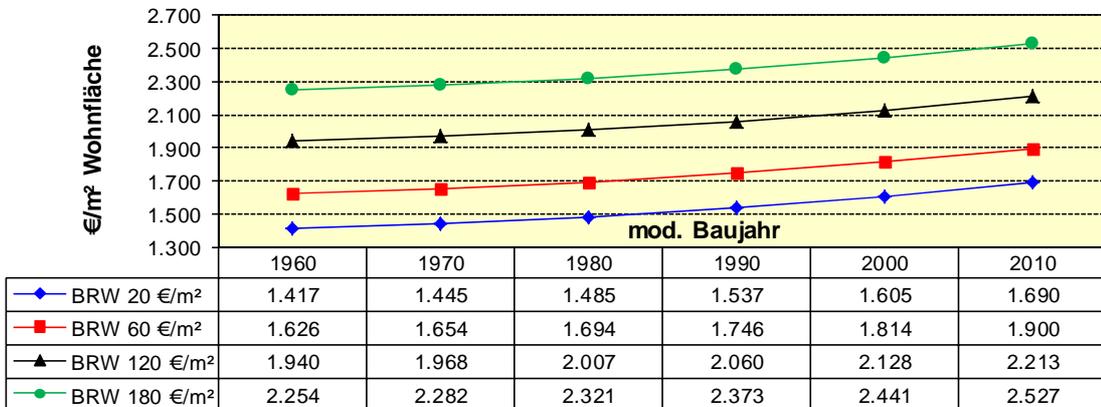
Lagen im Kreis

- 1 Nordkreis
- 2 Ostkreis
- 3 Westkreis
- 4 Südkreis
- 5 Stadt Celle

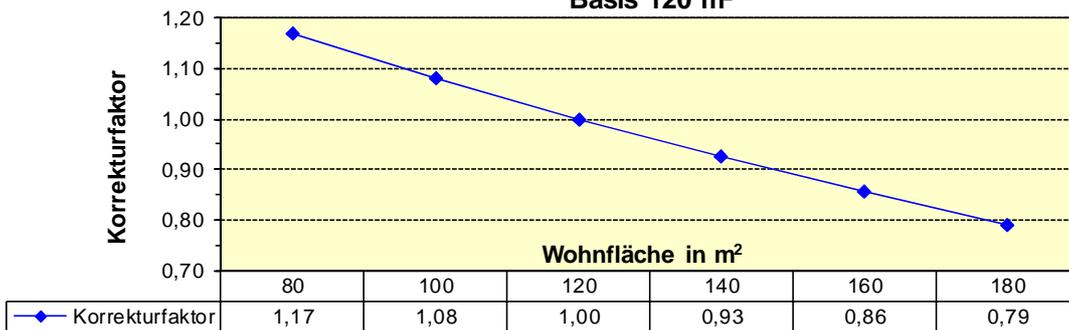
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Gifhorn

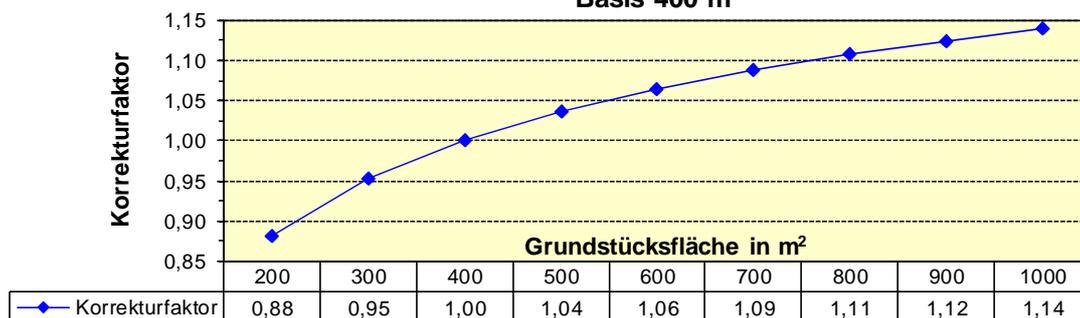
Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Abhängigkeit von Lage und Baujahr (Landkreis Gifhorn)

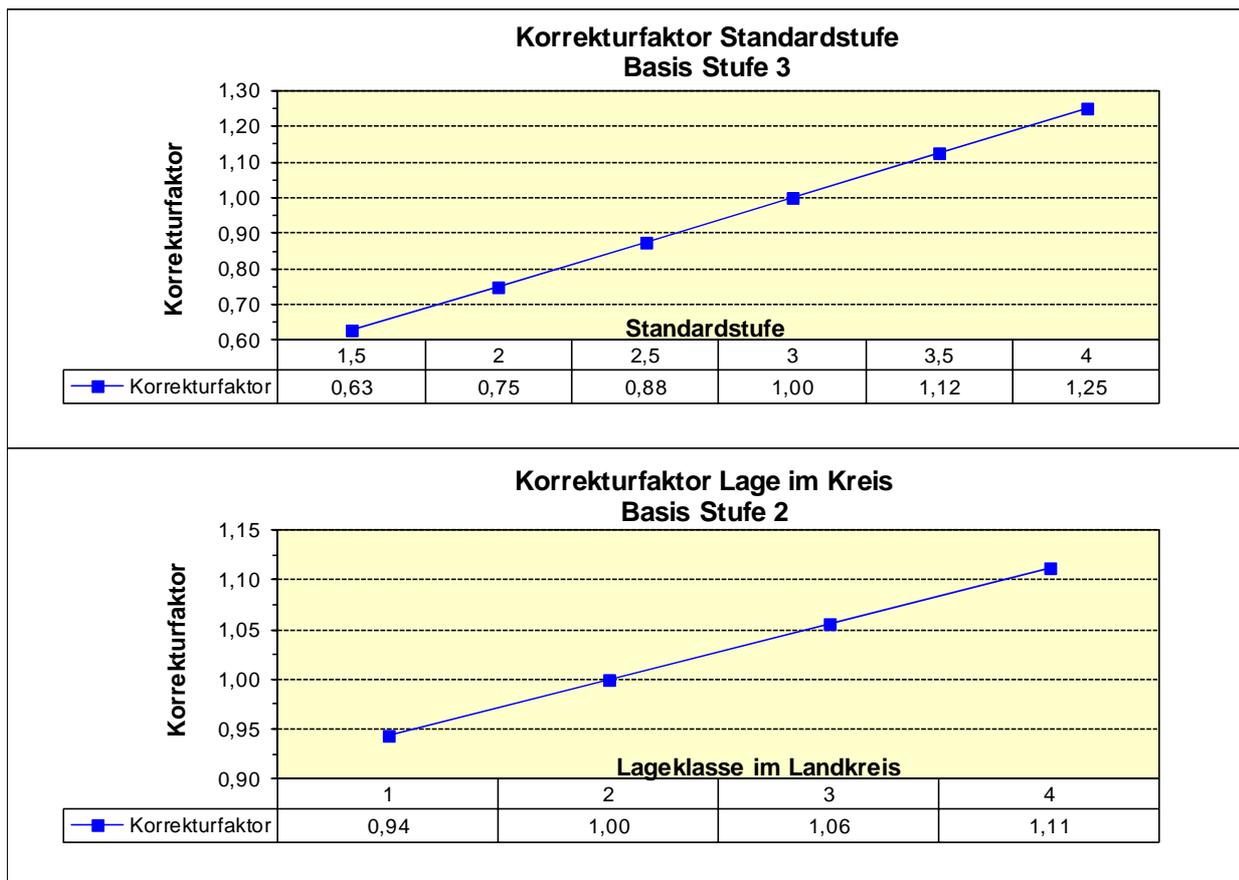


Korrekturfaktor Wohnfläche Basis 120 m²



Korrekturfaktor Grundstücksfläche Basis 400 m²





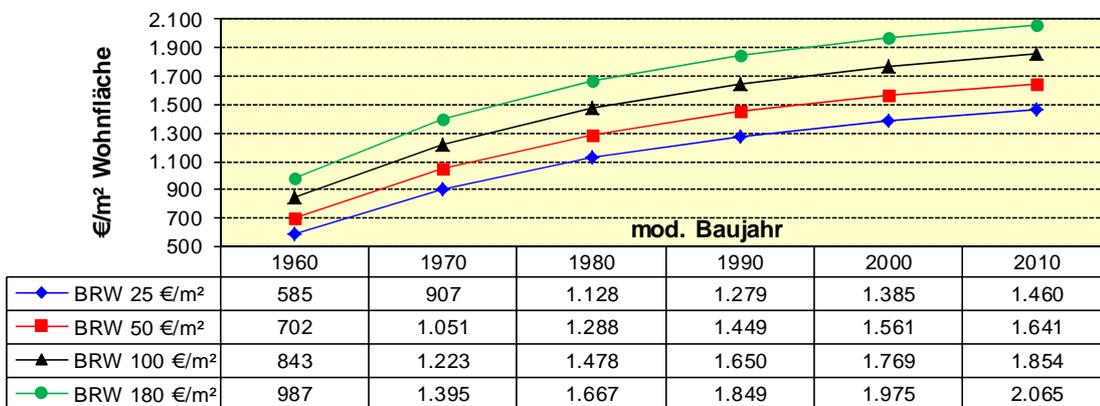
Lagen im Kreis

- 1 Nordkreis und Müden
- 2 Raum Gifhorn-Wolfsburg ohne Müden
- 3 Südkreis
- 4 Stadt Gifhorn

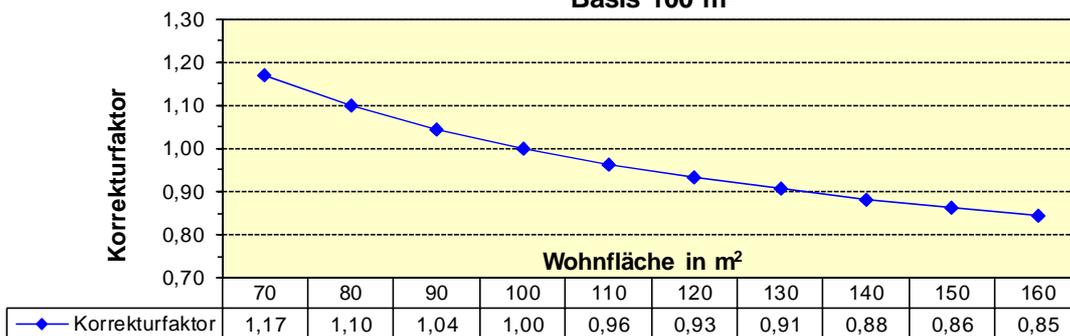
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Helmstedt

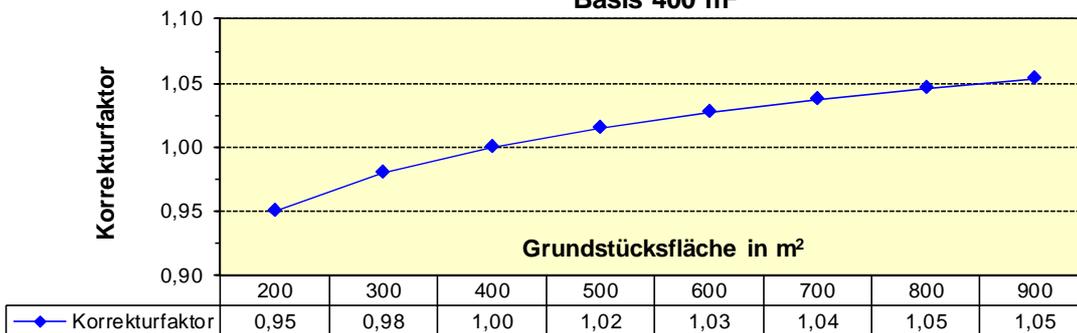
Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Abhängigkeit von Lage und mod. Baujahr (Landkreis Helmstedt)

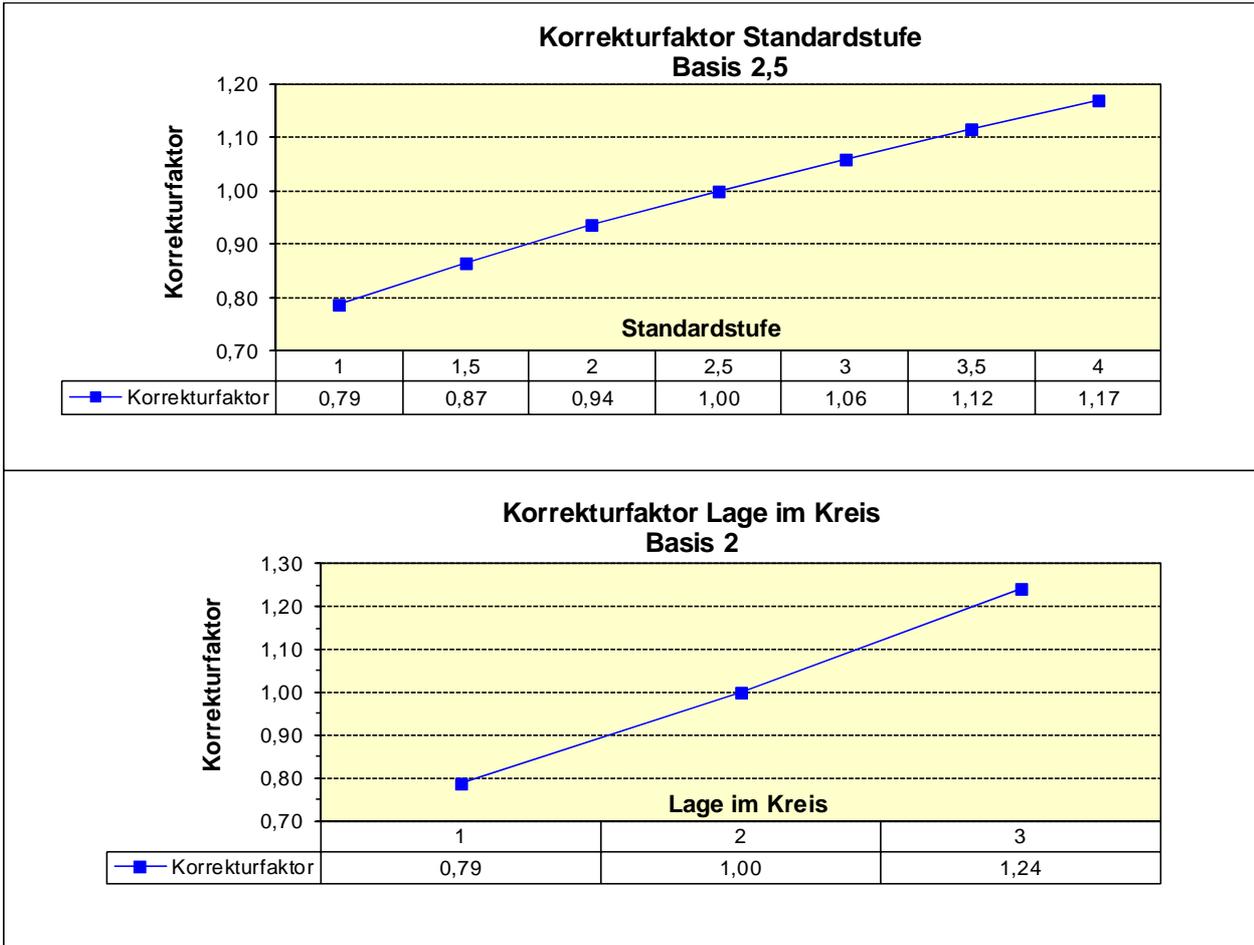


Korrekturfaktor Wohnfläche Basis 100 m²



Korrekturfaktor Grundstücksfläche Basis 400 m²





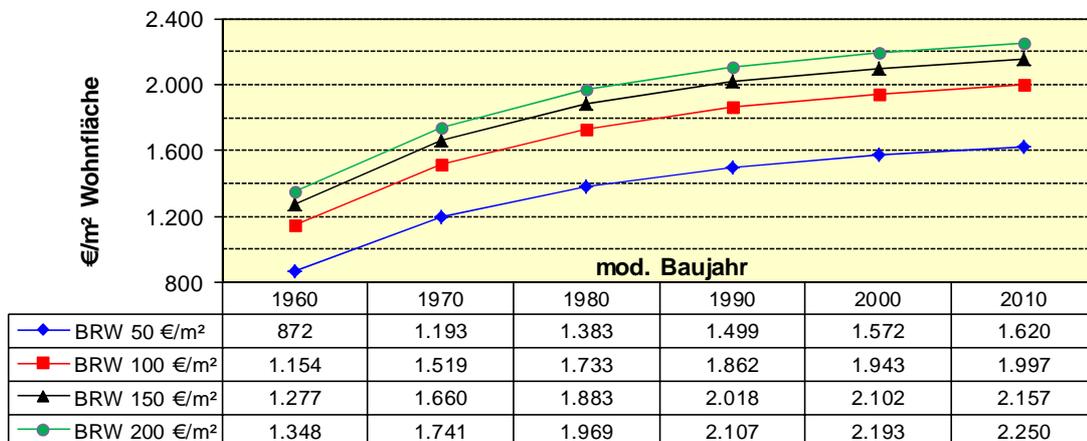
Lagen im Kreis

- 1 Samtgemeinde Heeseberg, Schöningen und Büddenstedt
- 2 Helmstedt, Königsutter, Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Nord-Elm
- 3 Gemeinde Lehre und Samtgemeinde Velpke

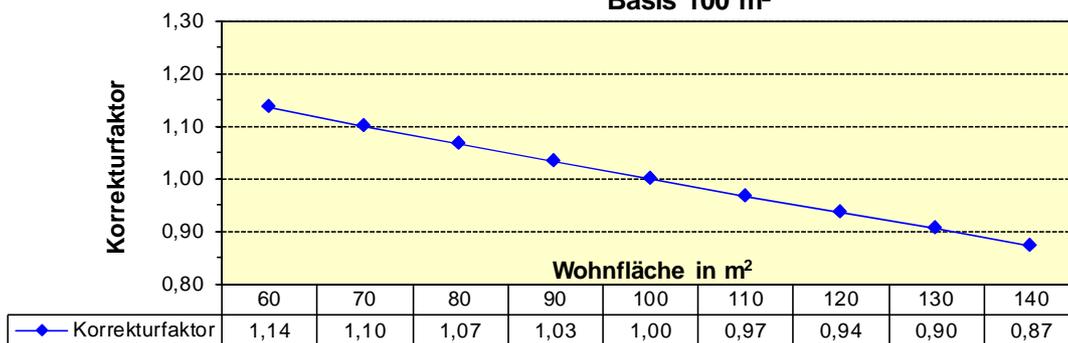
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Peine

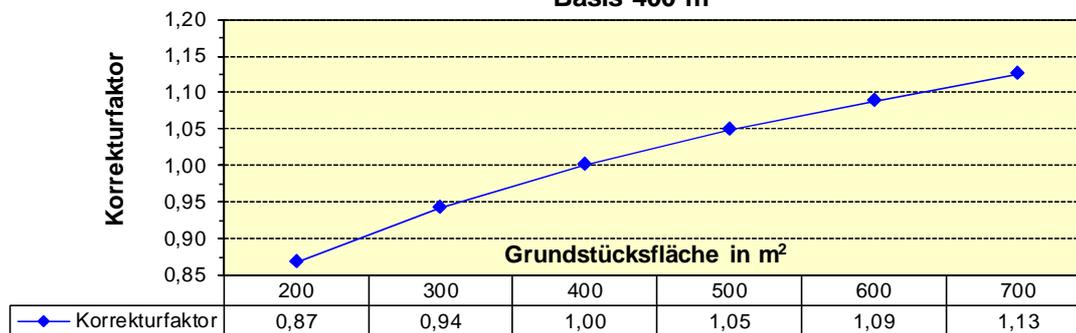
Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Abhängigkeit von Lage und mod. Baujahr (Landkreis Peine)

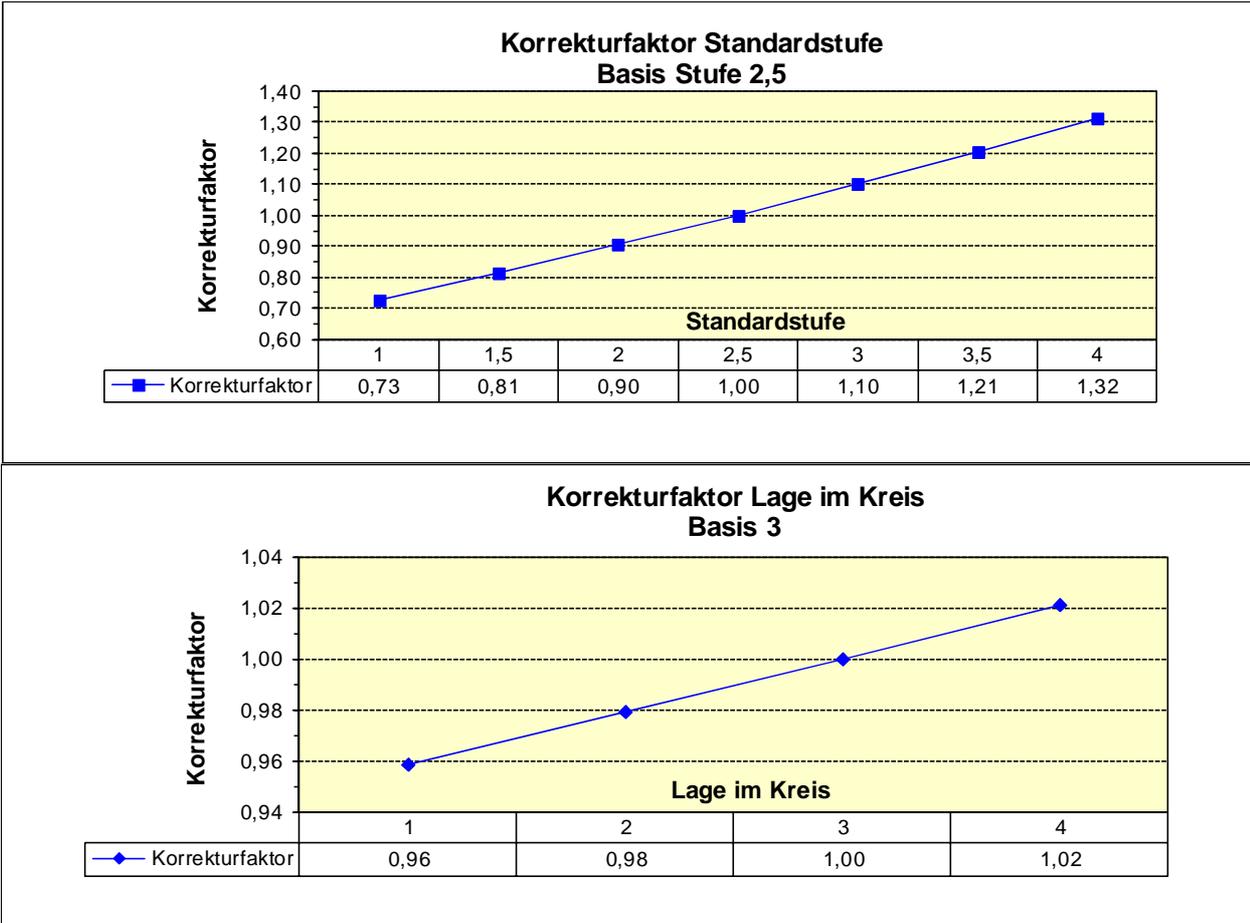


Korrekturfaktor Wohnfläche Basis 100 m²



Korrekturfaktor Grundstücksfläche Basis 400 m²





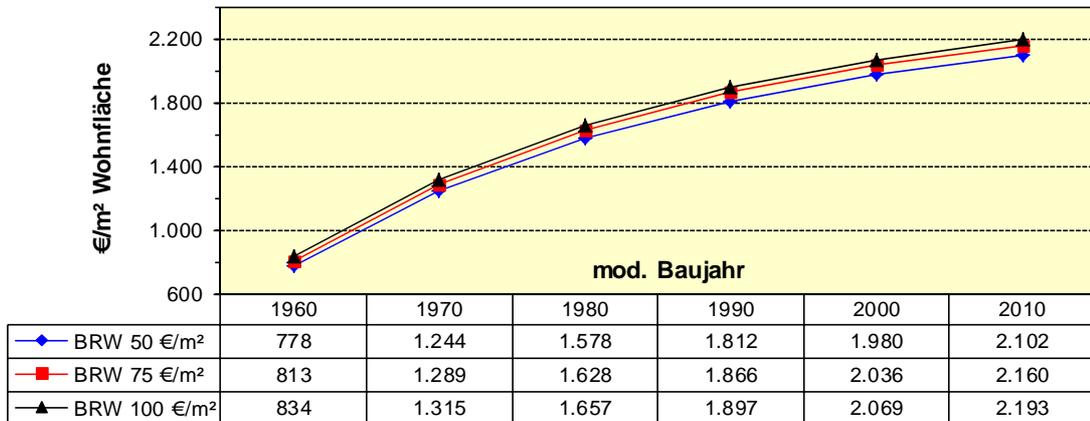
Lagen im Kreis

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

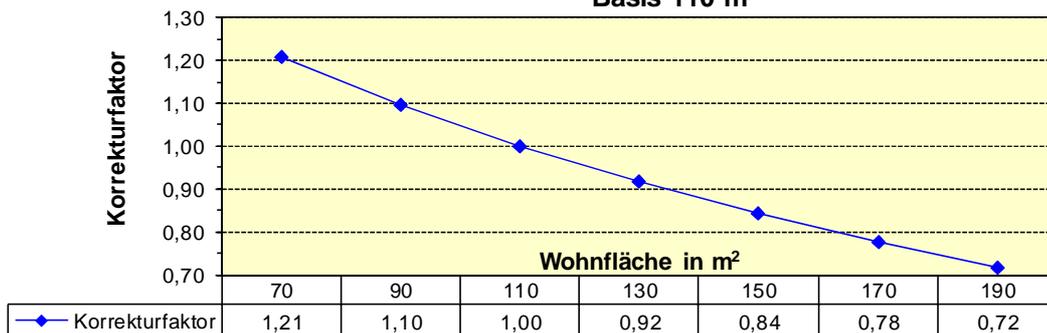
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Stadt Salzgitter

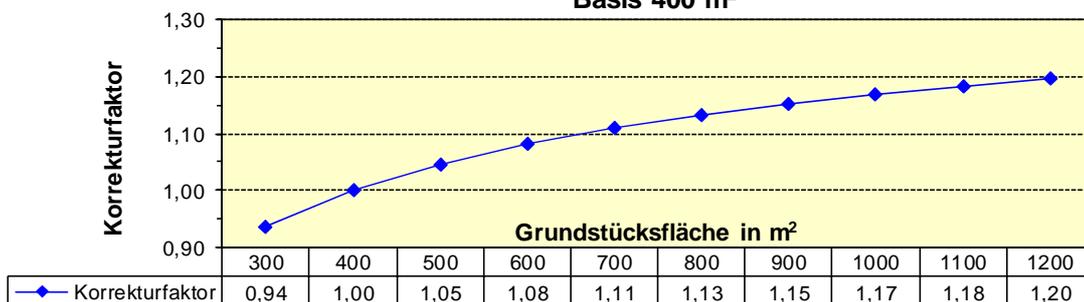
Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Abhängigkeit von Lage und mod. Baujahr (Stadt Salzgitter)

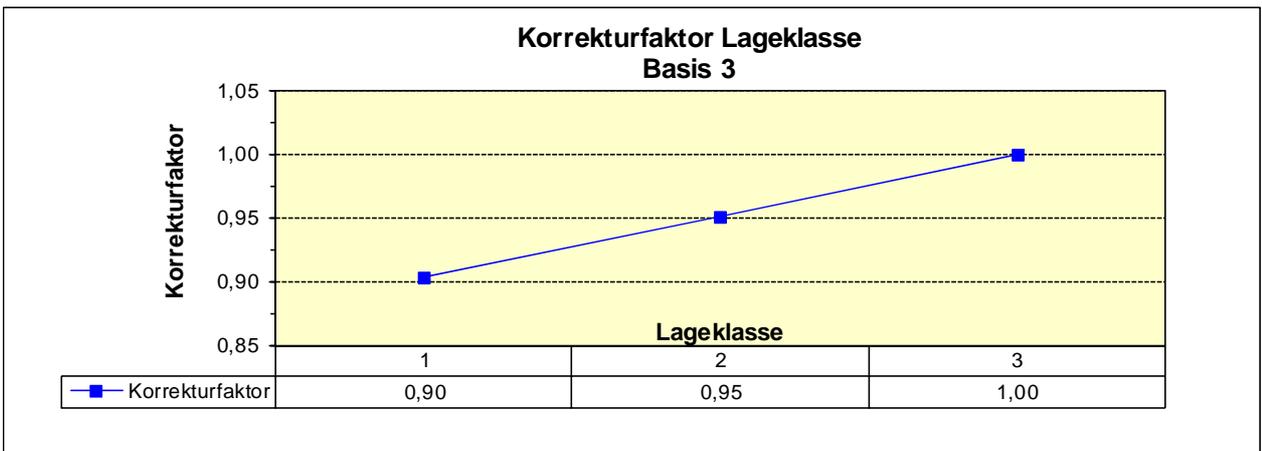
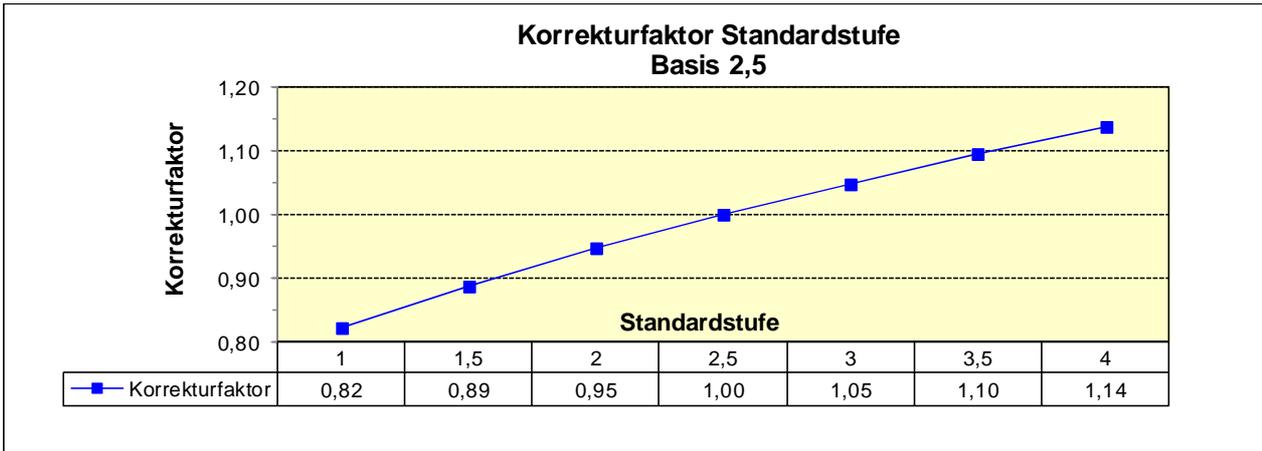


Korrekturfaktor Wohnfläche Basis 110 m²



Korrekturfaktor Grundstücksfläche Basis 400 m²





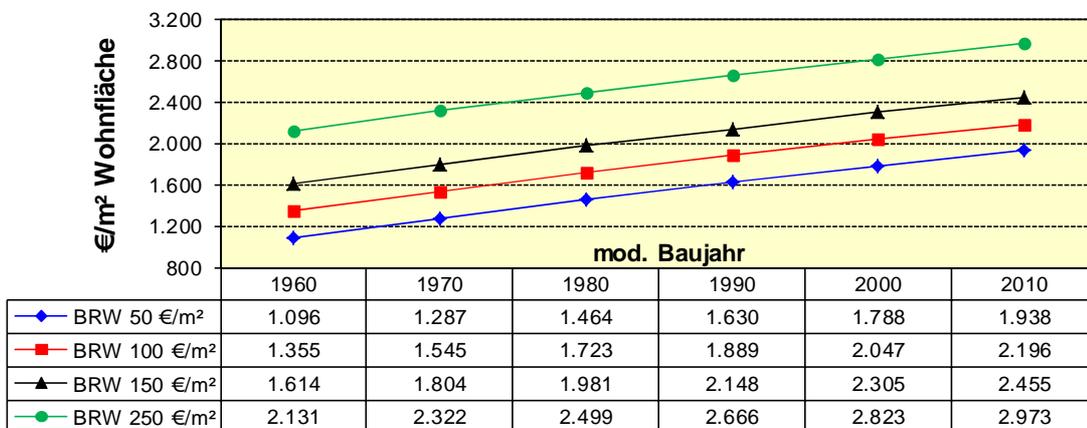
Lage im Kreis:

- 1 Barum, Beddingen, Beinum, Bleckenstedt, Calbecht, Drütte, Engerode, Flachstökheim, Groß Mahner, Hallendorf, Heerte, Hohenrode, Immendorf, Lesse, Lobmachersen, Ohlendorf, Osterlinde, Sauingen, Üfingen und Watenstedt
- 2 Bruchmachersen, Engelnstedt, Lichtenberg, Reppner, Ringelheim und Salder
- 3 Gebhardshagen, Lebenstedt, Salzgitter-Bad und Thiede

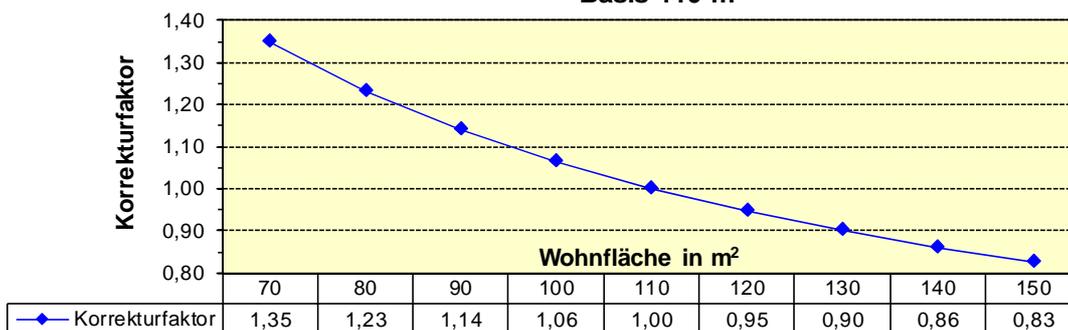
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Wolfenbüttel

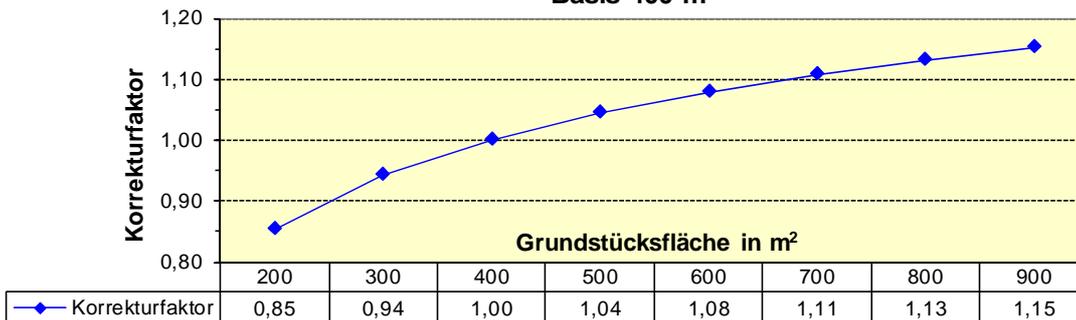
Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Abhängigkeit von Lage und mod. Baujahr (Landkreis Wolfenbüttel)

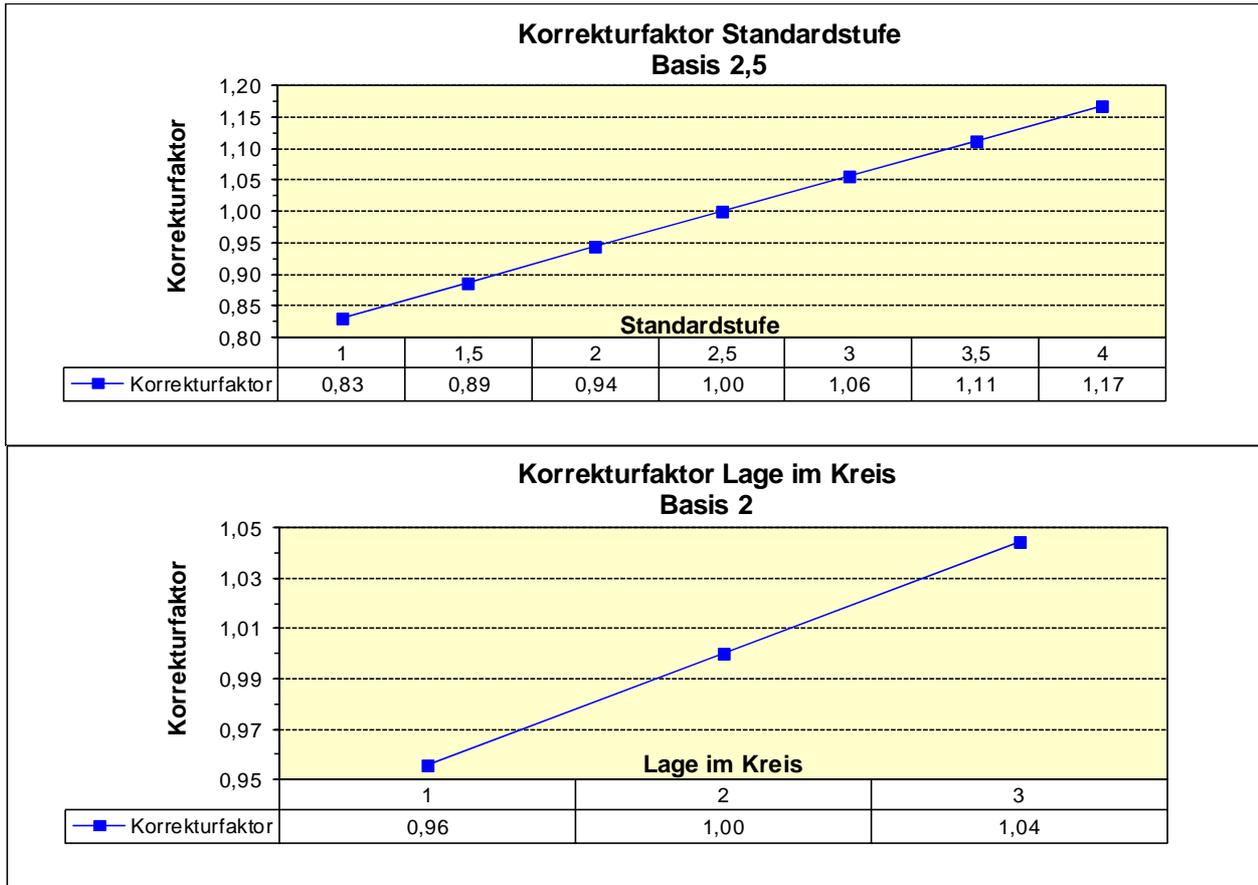


Korrekturfaktor Wohnfläche Basis 110 m²



Korrekturfaktor Grundstücksfläche Basis 400 m²





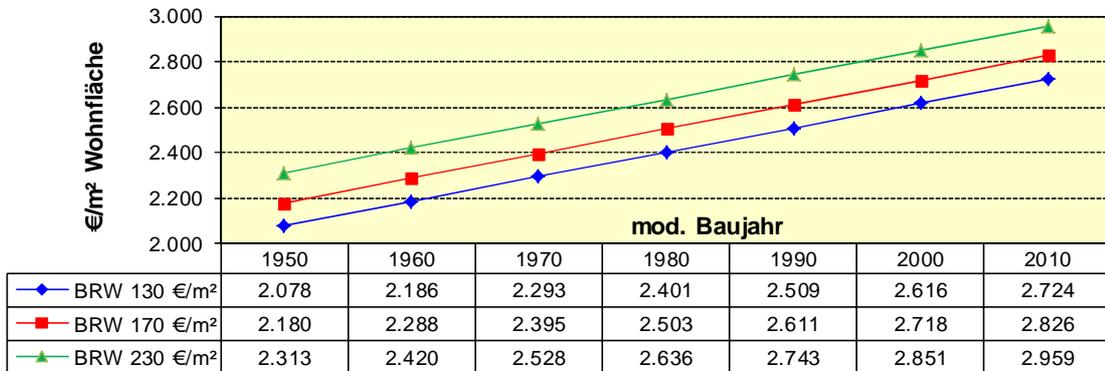
Lagen im Kreis

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

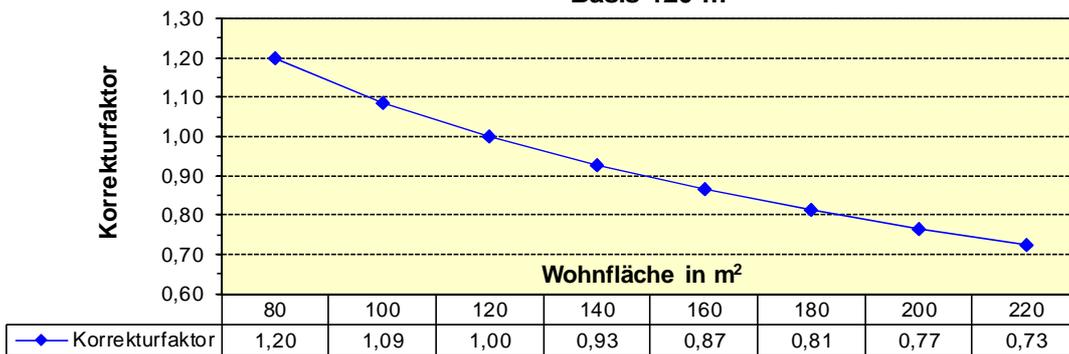
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Stadt Wolfsburg

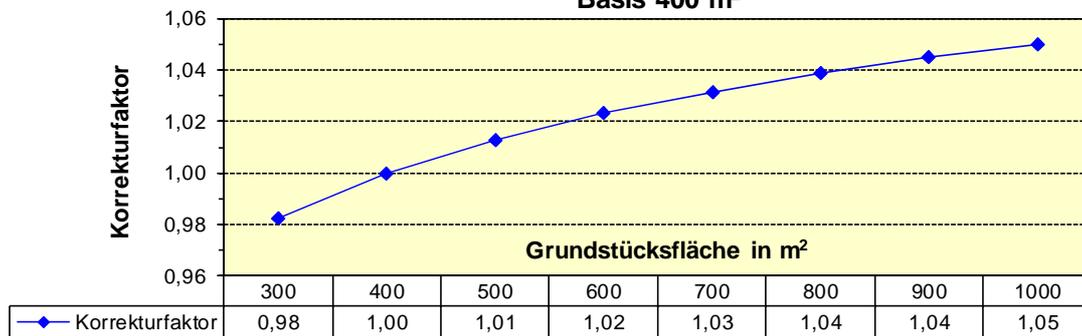
Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Abhängigkeit von Lage und mod. Baujahr (Stadt Wolfsburg)

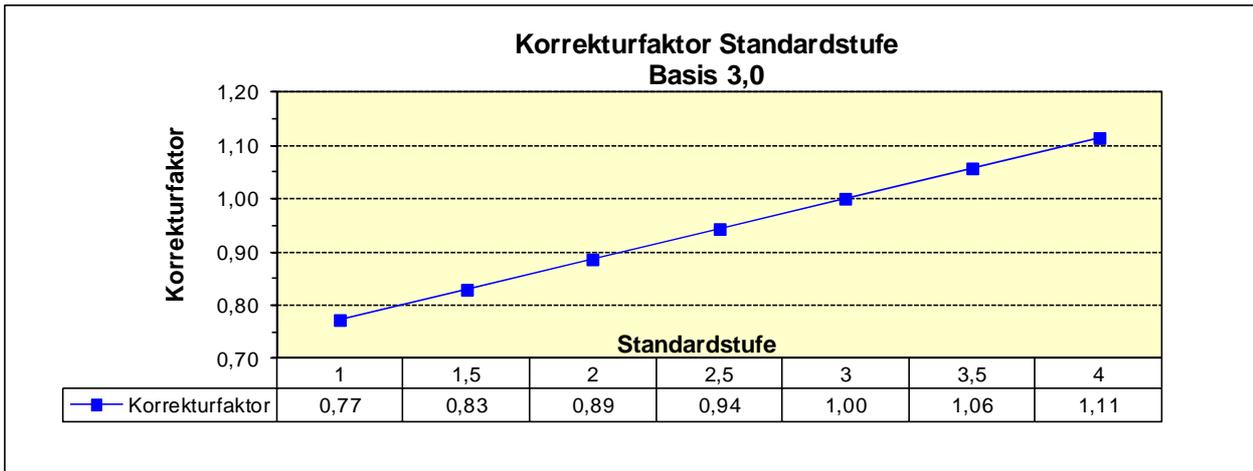


Korrekturfaktor Wohnfläche Basis 120 m²



Korrekturfaktor Grundstücksfläche Basis 400 m²





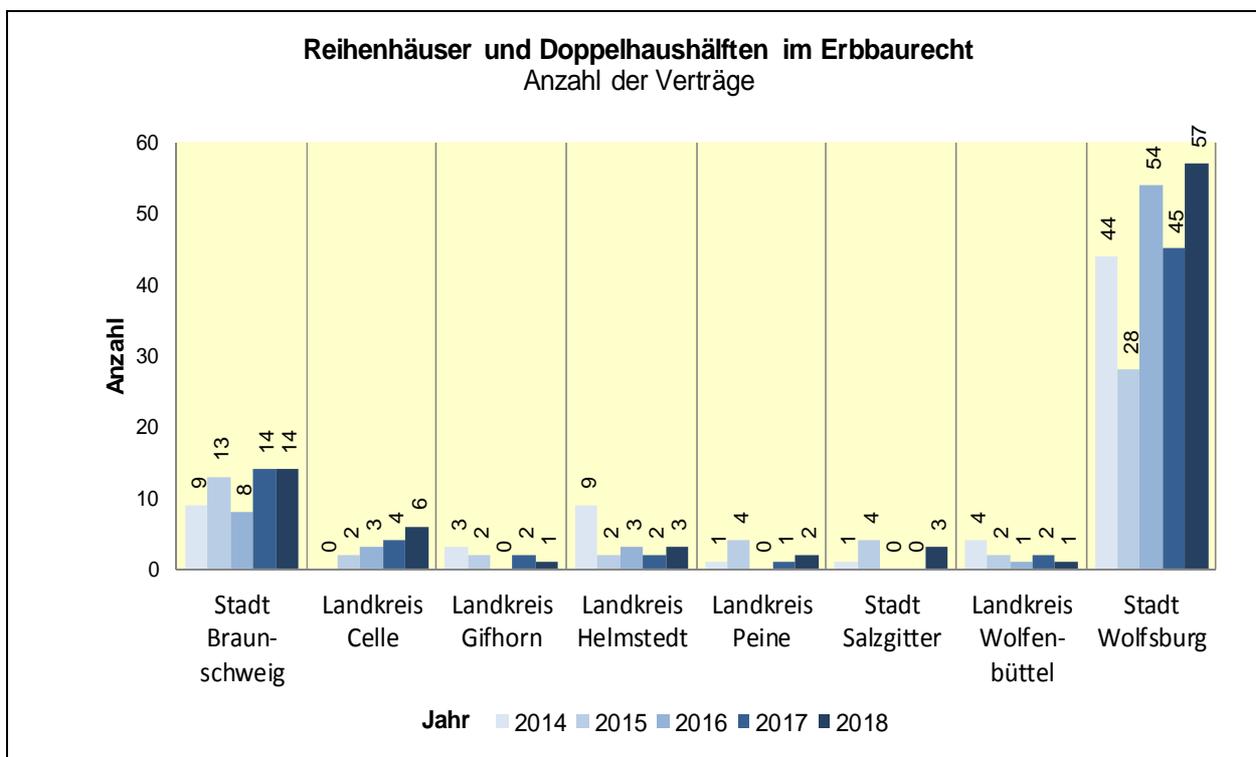
Anwendungsbeispiel:

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

Anwendungsbeispiel für die Stadt Braunschweig:			
Bodenrichtwert:	200 €/m ²	Modifiziertes Baujahr:	1960
Wohnfläche:	90 m ²	Grundstücksgröße:	200 m ²
Standardstufe:	2		
Vergleichsfaktor (Tabelle)		2.183 €/m ²	
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>			
Korrekturfaktor für Wohnfläche		1,11	
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>			
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße		0,84	
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>			
Korrekturfaktor für Standardstufe		0,74	
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>			
Vergleichswert =			
Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstücksgröße x Korrekturfaktor Standardstufe			
$2.183 \text{ €/m}^2 \times 1,11 \times 0,84 \times 0,74 = 1.506 \text{ €/m}^2$			
Grundstückswert =			
Vergleichswert x Wohnfläche			
$1.506 \text{ €/m}^2 \times 90 \text{ m}^2 = \text{rd. } 136.000 \text{ €}$			

9.3.4 Erbbaurechte

Im Berichtszeitraum 2018 wurden in der gesamten Region 87 (70) 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			
		im Eigentum		mit Erbbaurecht	
2014	155	111	72%	44	28%
2015	123	95	77%	28	23%
2016	161	107	66%	54	34%
2017	160	115	72%	45	28%
2018	199	142	71%	57	29%

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.

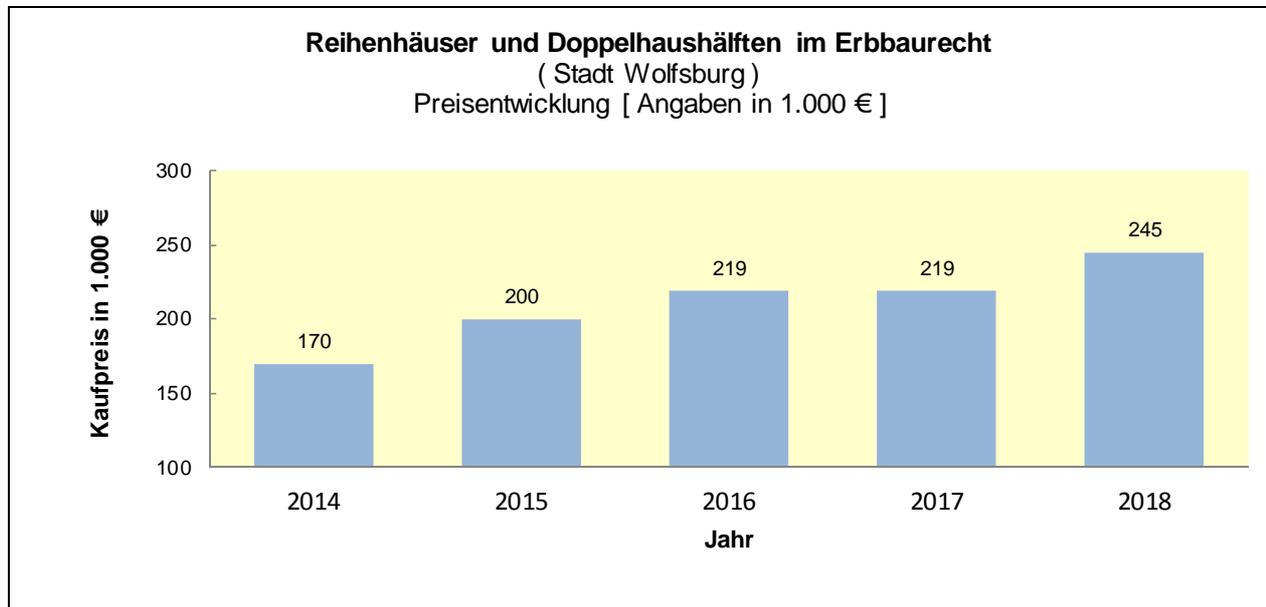
Aus historischen Gründen gibt es kaum bebaute Grundstücke, für die ein Erbbaurecht vor 1949 begründet wurde. Demzufolge wurden in dieser Altersklasse auch keine Verkäufe registriert. Die Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Erbbaurecht können in Abhängigkeit von den gemeldeten Verkäufen nur in zwei 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	41 (31)	1960 (1959)	125 (105)	1.964 (1.733)	235.000 (200.000)
Baujahr 1971 bis 2017	16 (14)	1990 (1986)	117 (118)	2.236 (2.095)	275.000 (252.000)
Baujahr 2018	0 0	- -	- -	- -	- -

Preisentwicklung

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



Für die anderen Bereiche des Gutachterausschusses liegen keine Angaben vor.

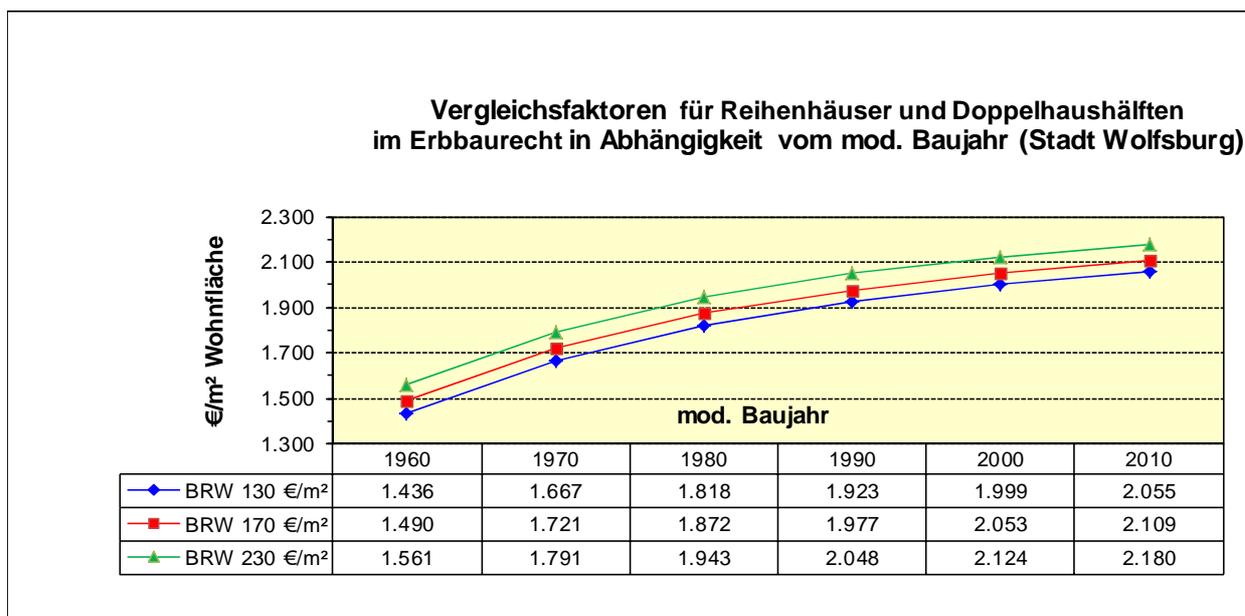
Vergleichsfaktoren Erbaurecht

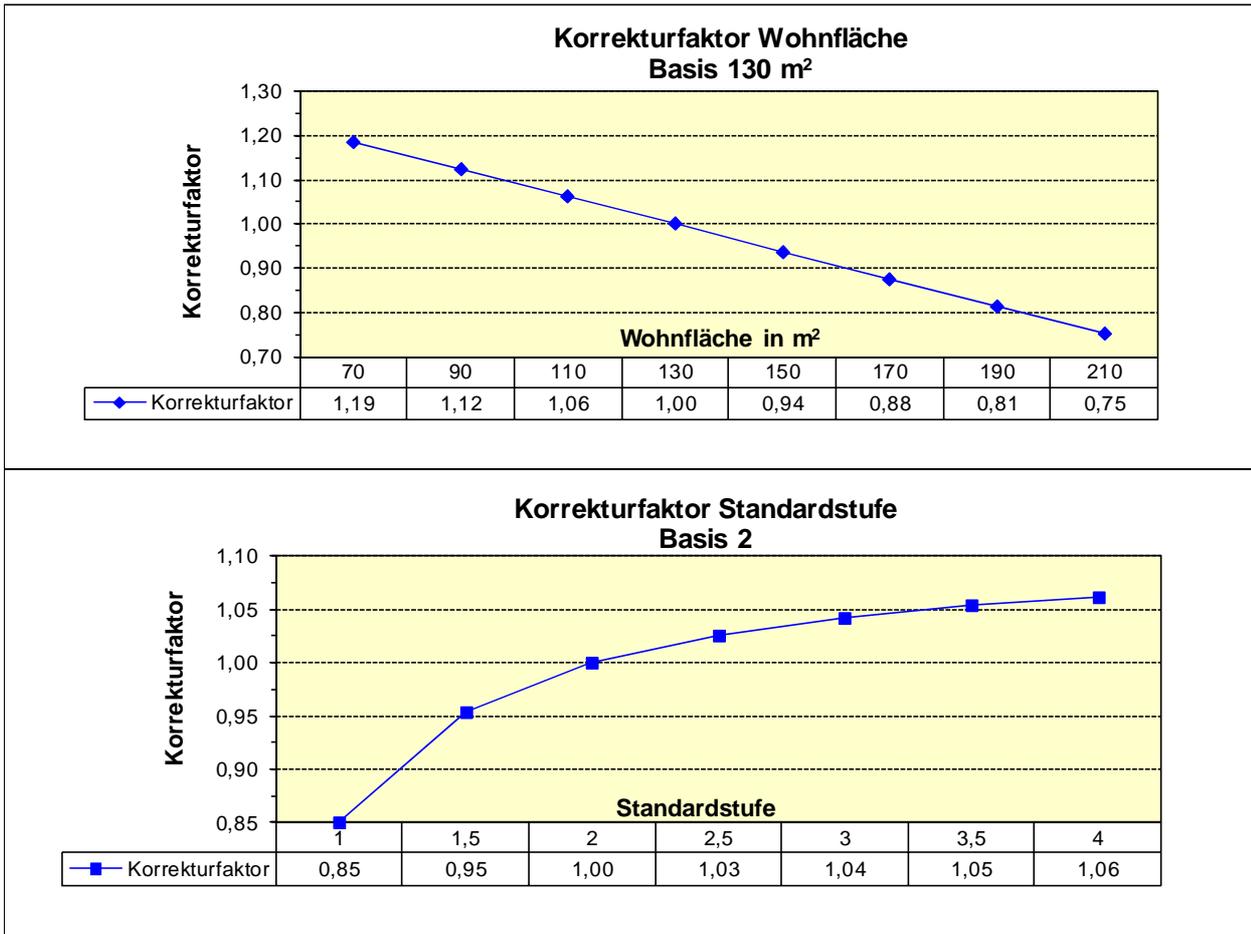
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche)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

Merkmal	Bereich	Mittelwert Stadt Wolfsburg
Kaufzeitpunkt	2014 - 2018	2017
Lage (Bodenrichtwert)	105 €/m ² - 230 €/m ²	150 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1955 - 1999	1973
Wohnfläche	60 m ² - 210 m ²	127 m ²
Grundstücksgröße	303 m ² - 980 m ²	485 m ²
Standardstufe	1,0 - 3,0	2,2
Garage	1 - 2	1
Keller	Vollkeller	Vollkeller

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

Merkmal	Ausprägung Stadt Wolfsburg
Kaufzeitpunkt	01.07.2018
Lage (Bodenrichtwert)	130/170/230 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1960 - 2010
Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksgröße	-
Standardstufe	2



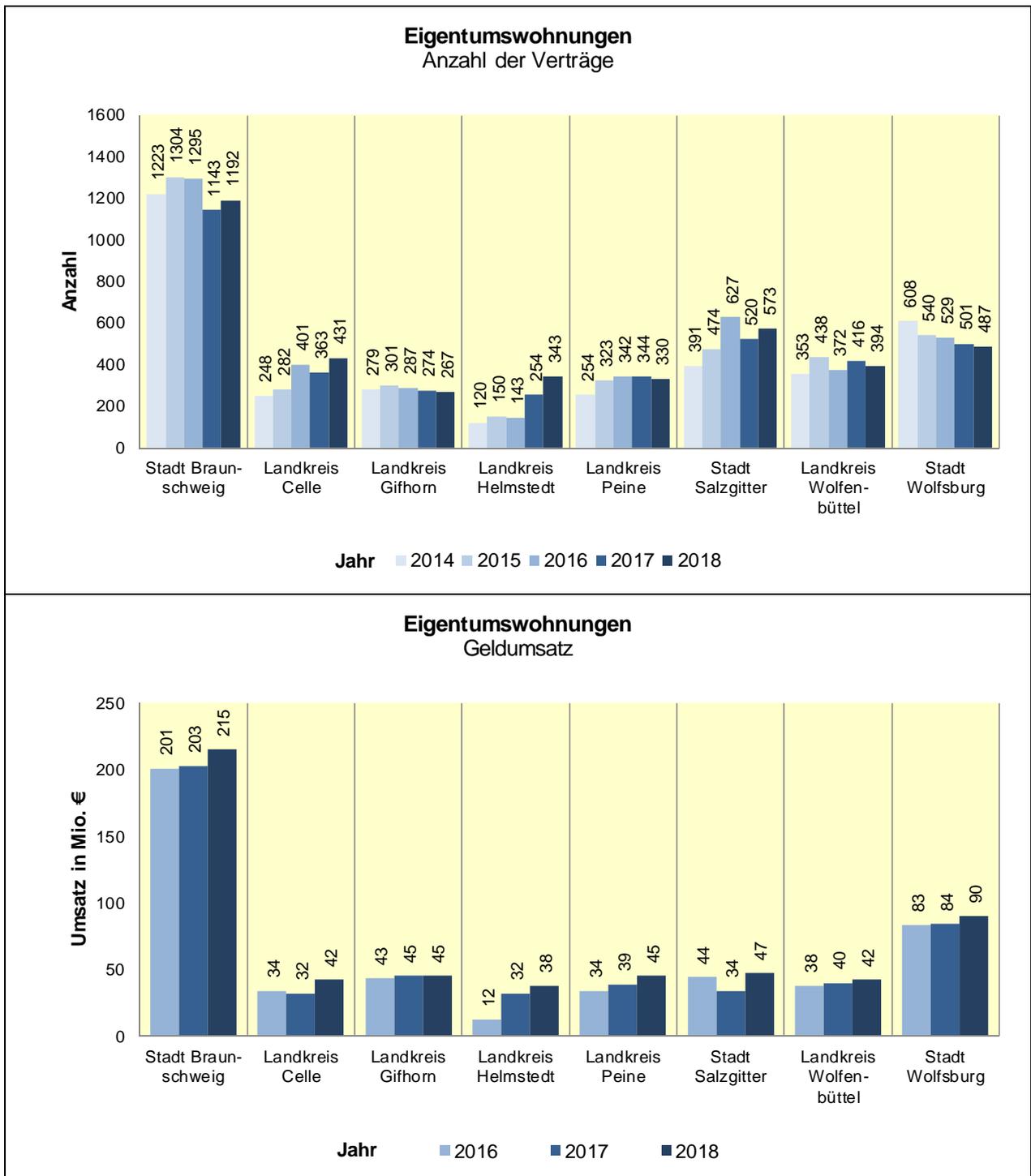


9.4 Eigentumswohnungen

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 4.017 Verkäufe von Eigentumswohnungen registriert, das entspricht einem Anstieg um 5 %. Hinzu kommen noch 639 Kaufverträge für Teileigentum, das sind 8 % mehr als im Vorjahr.

Der Geldumsatz für Eigentumswohnungen betrug im Berichtsjahr 563 Mio. €, dieses entspricht einem Anstieg um 11 %, beim Teileigentum betrug er gleichbleibend 29 Mio. €.

Die folgenden Diagramme zeigen die Anzahl der Verträge und den Geldumsatz von Eigentumswohnungen.



9.4.1 Preisniveau

Für **Eigentumswohnungen** sind aus den ausgewerteten Kaufverträgen des letzten Jahres für verschiedene Altersgruppen mittlere 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 **mittleren Kaufpreise und Wohnflächenpreise** beinhalten den anteiligen Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2018 für Eigentumswohnungen in den Städten und Landkreisen

Stadt Braunschweig					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	205 (197)	1903 (1900)	77 (78)	2.146 (2.052)	165.000 (150.000)
Baujahr 1950 bis 1977	370 (352)	1969 (1969)	61 (65)	1.718 (1.605)	100.000 (100.000)
Baujahr 1978 bis 1990	69 (77)	1982 (1982)	70 (71)	2.043 (1.980)	149.000 (145.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	92 (70)	1996 (1996)	78 (69)	2.421 (2.317)	182.000 (154.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	109 (158)	2017 (2017)	103 (102)	3.120 (3.388)	322.000 (331.000)

Landkreis Celle					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	* (7)	* (1926)	* (111)	* (649)	* (75.000)
Baujahr 1950 bis 1977	59 (133)	1972 (1969)	70 (59)	660 (689)	46.000 (40.000)
Baujahr 1978 bis 1990	13 (30)	1983 (1984)	62 (65)	1.067 (968)	64.000 (63.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	19 (25)	1996 (1996)	71 (72)	1.216 (1.440)	90.000 (95.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	25 (19)	2018 (2017)	98 (102)	2.542 (2.289)	240.000 (234.000)

* aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht

Landkreis Gifhorn					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	* (8)	* (1906)	* (108)	* (1.196)	* (154.000)
Baujahr 1950 bis 1977	31 (31)	1971 (1972)	75 (69)	981 (985)	78.000 (69.000)
Baujahr 1978 bis 1990	21 (26)	1983 (1986)	83 (78)	1.800 (1.532)	147.000 (114.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	74 (60)	1994 (1994)	78 (78)	1.782 (1.699)	138.000 (131.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	40 (42)	2018 (2017)	104 (90)	2.725 (2.708)	272.000 (250.000)

Landkreis Helmstedt					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	8 (13)	1900 (1900)	78 (100)	759 (772)	63.000 (78.000)
Baujahr 1950 bis 1977	108 (35)	1964 (1965)	60 (69)	506 (677)	32.000 (48.000)
Baujahr 1978 bis 1990	7 (6)	1982 (1983)	80 (68)	934 (1.048)	85.000 (74.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	14 (11)	1994 (1998)	72 (70)	1.316 (1.243)	105.000 (87.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	22 (21)	2018 (2017)	80 (88)	2.659 (2.467)	171.000 (216.000)

Landkreis Peine					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	12 (13)	1920 (1925)	84 (58)	935 (786)	65.000 (50.000)
Baujahr 1950 bis 1977	82 (103)	1968 (1969)	64 (60)	959 (914)	64.000 (55.000)
Baujahr 1978 bis 1990	9 (24)	1982 (1983)	80 (80)	1.162 (1.012)	93.000 (84.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	51 (52)	1995 (1996)	80 (80)	1.433 (1.406)	110.000 (116.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	67 (44)	2017 (2017)	93 (115)	2.665 (2.351)	270.000 (264.000)

* aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht

Stadt Salzgitter					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	17 (52)	1938 (1938)	63 (41)	373 (363)	19.000 (17.000)
Baujahr 1950 bis 1977	264 (249)	1961 (1964)	62 (62)	691 (621)	40.000 (37.000)
Baujahr 1978 bis 1990	18 (18)	1983 (1982)	85 (86)	1.080 (867)	82.000 (74.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	32 (40)	1996 (1998)	80 (83)	1.658 (1.472)	126.000 (130.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	17 (26)	2016 (2016)	87 (92)	2.535 (2.351)	221.000 (200.000)

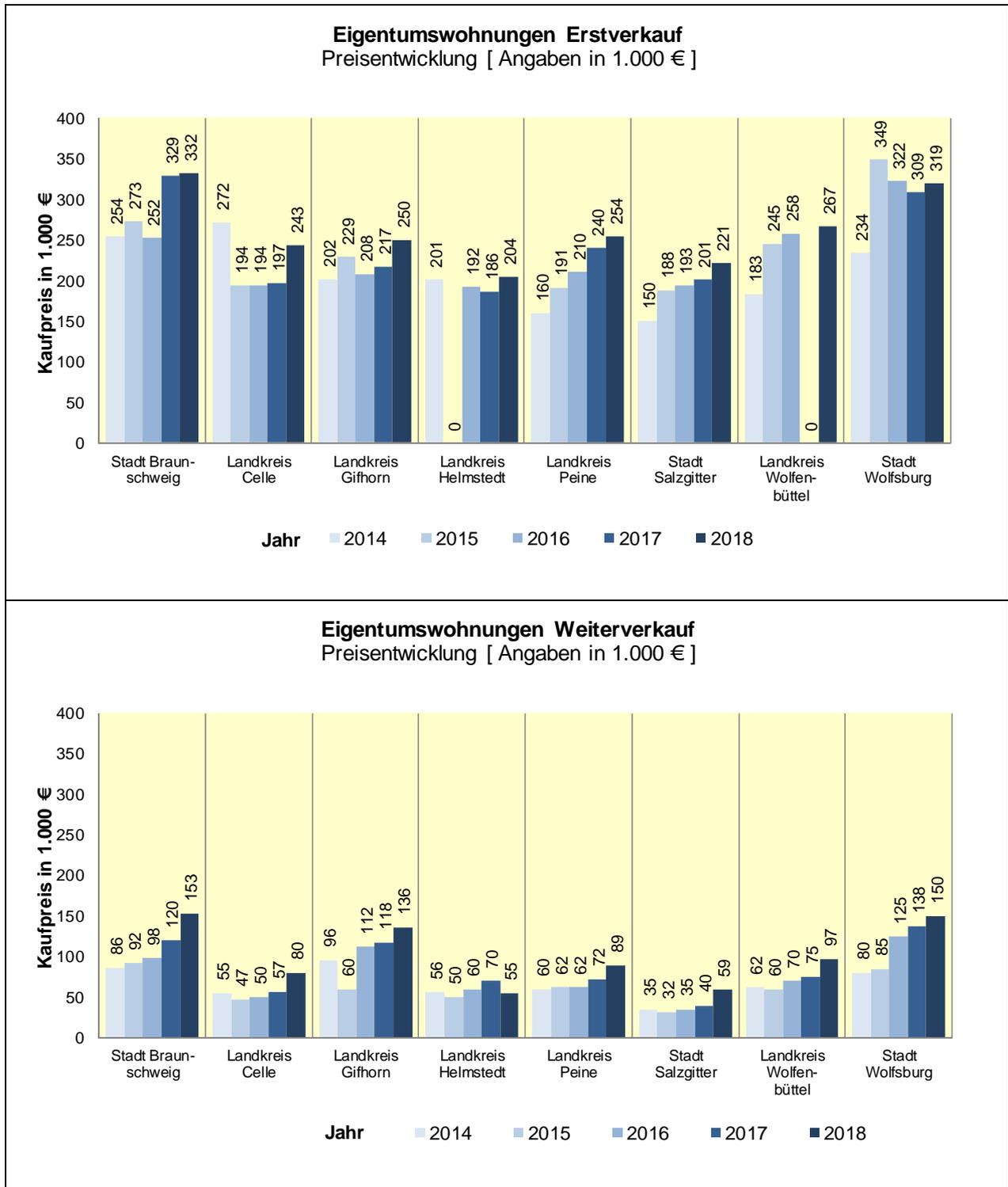
Landkreis Wolfenbüttel					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	35 (33)	1907 (1900)	69 (74)	986 (769)	60.000 (60.000)
Baujahr 1950 bis 1977	143 (140)	1967 (1967)	69 (68)	1.059 (968)	70.000 (65.000)
Baujahr 1978 bis 1990	36 (25)	1982 (1982)	79 (75)	1.515 (1.359)	113.000 (104.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	46 (39)	1994 (1995)	86 (82)	1.486 (1.455)	126.000 (120.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	6 (*)	2018 (*)	110 (*)	2.517 (*)	268.000 (*)

Stadt Wolfsburg					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	9 (10)	1930 (1939)	81 (72)	2.025 (1.956)	190.000 (118.000)
Baujahr 1950 bis 1977	64 (86)	1972 (1972)	78 (78)	1.643 (1.533)	120.000 (110.000)
Baujahr 1978 bis 1990	21 (24)	1989 (1989)	81 (67)	2.080 (1.923)	149.000 (136.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	36 (51)	1996 (1999)	88 (93)	2.537 (2.404)	212.000 (220.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	87 (67)	2018 (2017)	106 (103)	3.133 (2.785)	325.000 (304.000)

* aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht

9.4.2 Preisentwicklung

Im Folgenden wird die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen dargestellt.

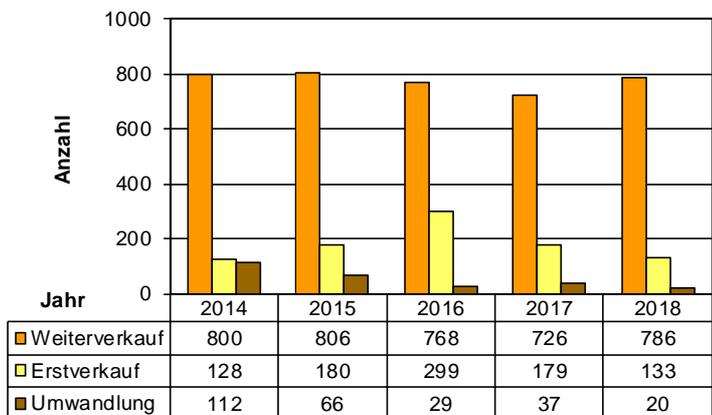


Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Entwicklung der Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen in €/m² Wohnfläche, zum einen unterteilt in Erst-, Weiterverkäufe und Umwandlungen und zum anderen aufgegliedert in die einzelnen Baujahresklassen. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen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

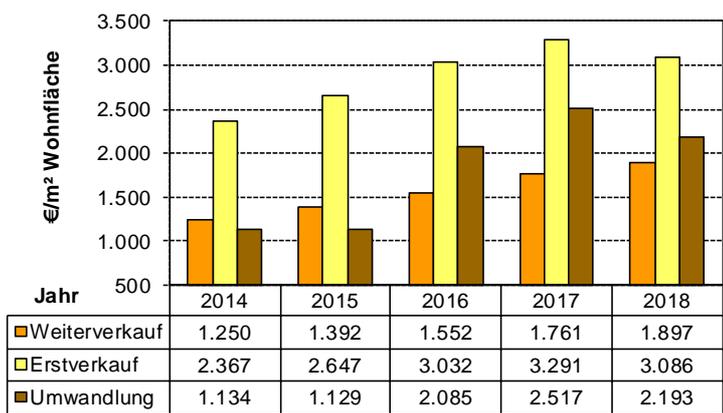
Der gesamte Teilmarkt gliedert sich in Erst-, Weiterverkäufe und Umwandlungen.

Stadt Braunschweig

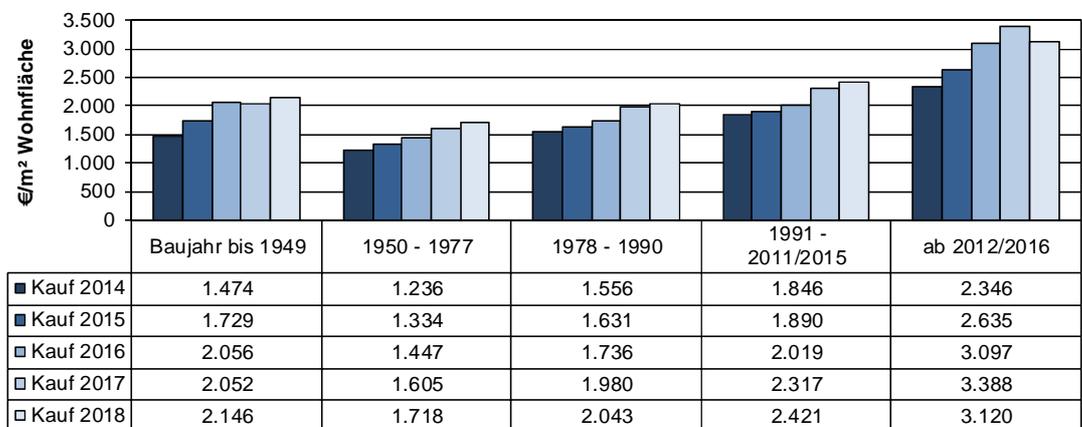
Anzahl der Verkäufe



Preisentwicklung Eigentumswohnungen



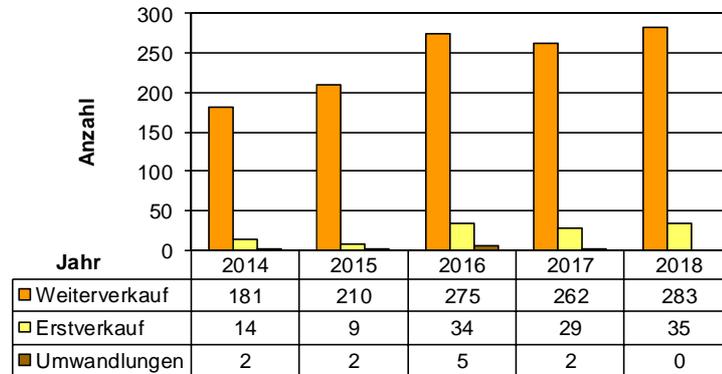
Aufteilung nach Baujahrsklassen



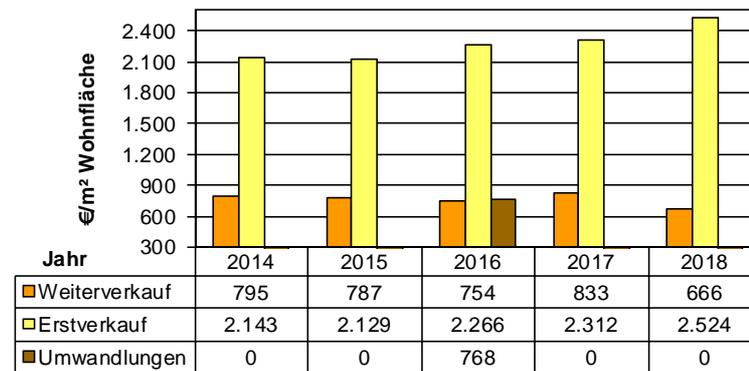
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

Landkreis Celle

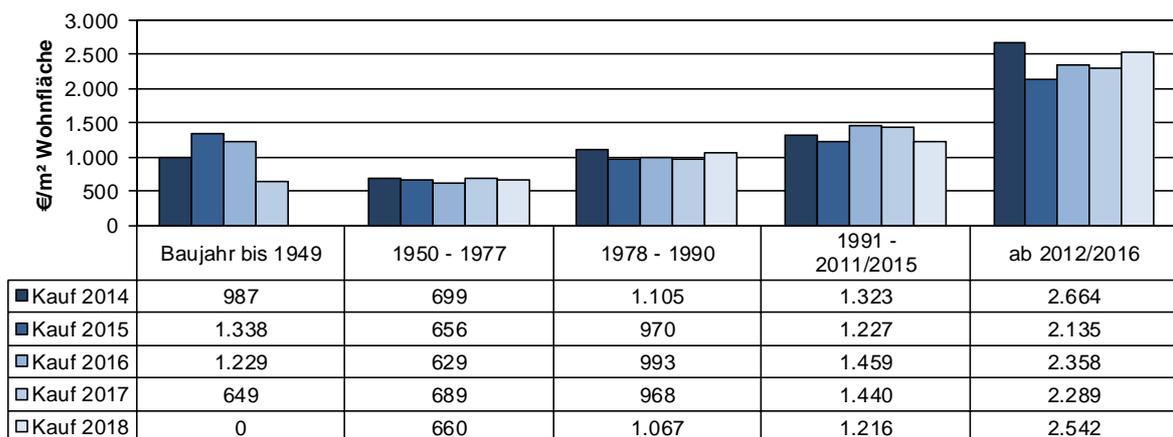
Anzahl der Verkäufe



Preisentwicklung Eigentumswohnungen



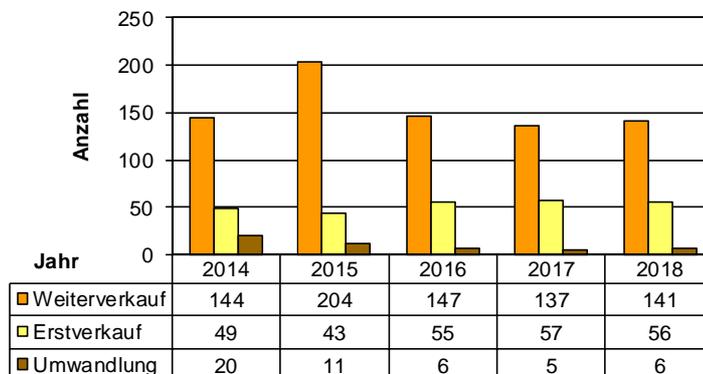
Aufteilung nach Baujahrsklassen



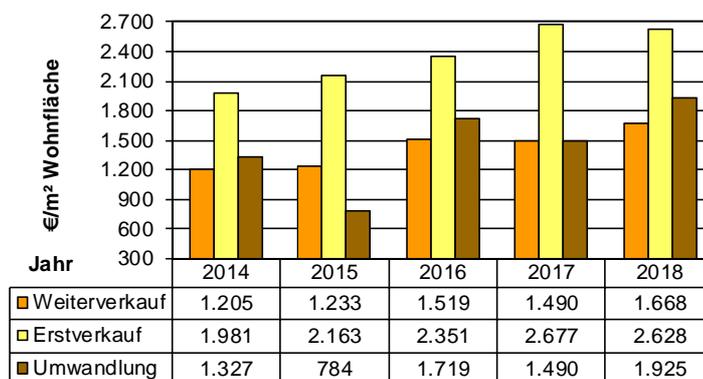
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

Landkreis Gifhorn

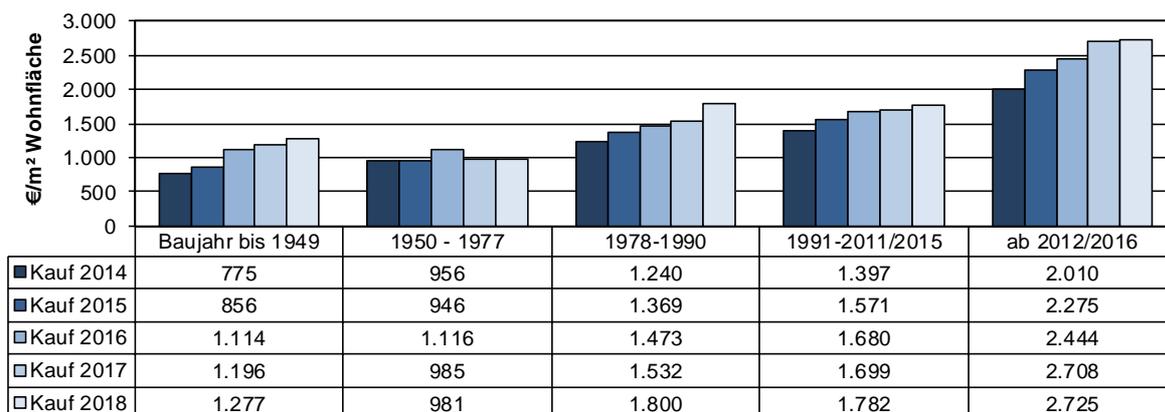
Anzahl der Verkäufe



Preisentwicklung Eigentumswohnungen



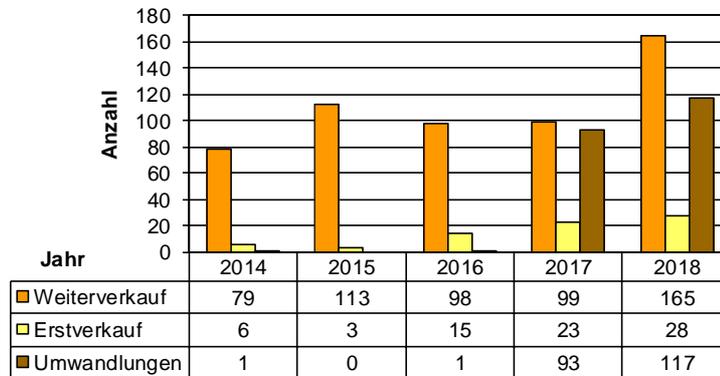
Aufteilung nach Baujahrsklassen



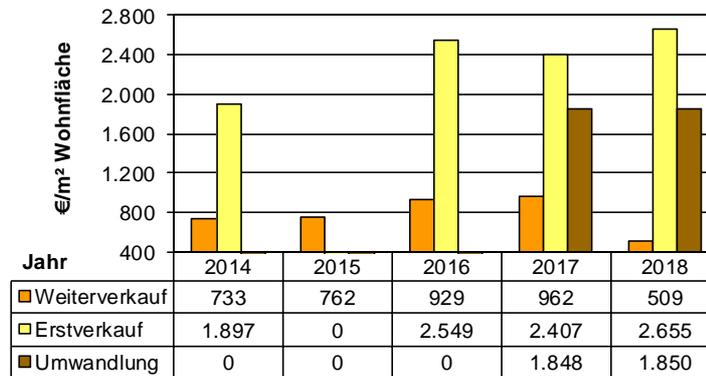
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

Landkreis Helmstedt

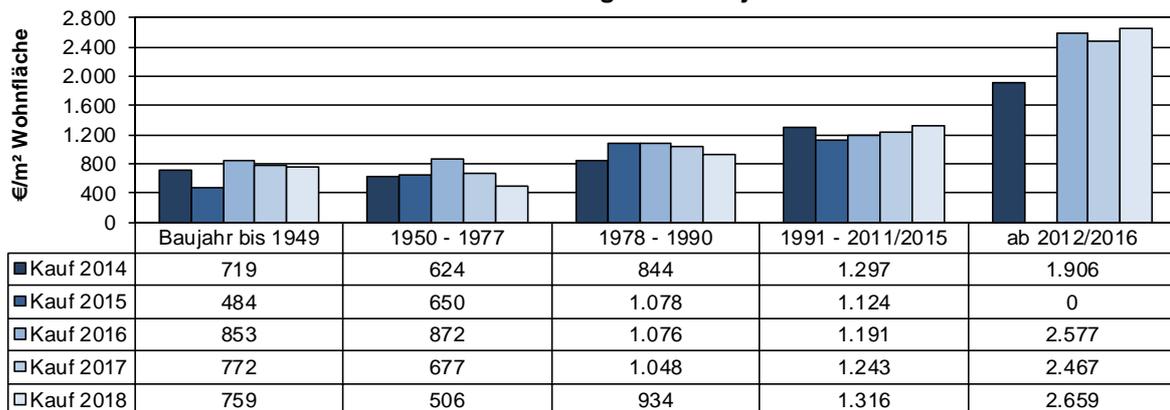
Anzahl der Verkäufe



Preisentwicklung Eigentumswohnungen



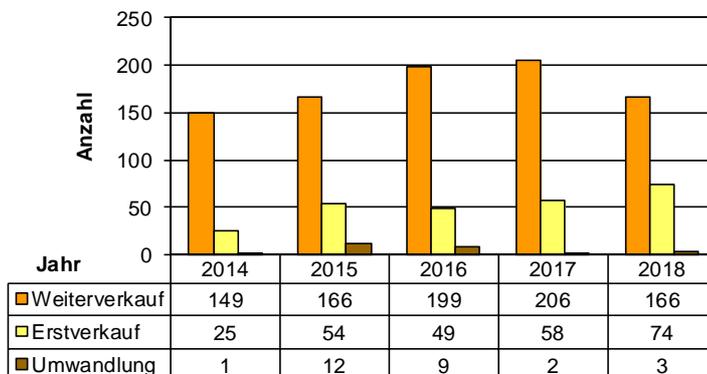
Aufteilung nach Baujahrsklassen



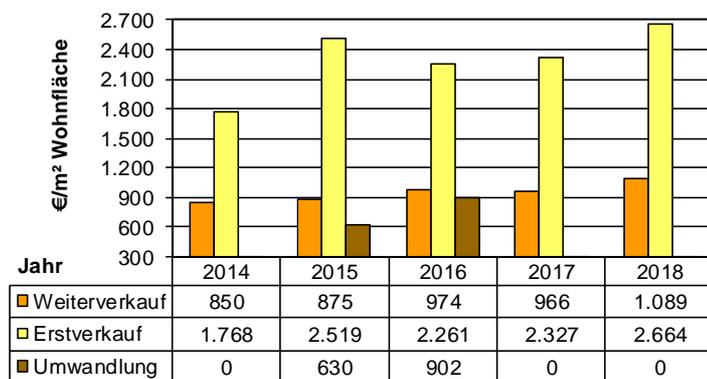
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

Landkreis Peine

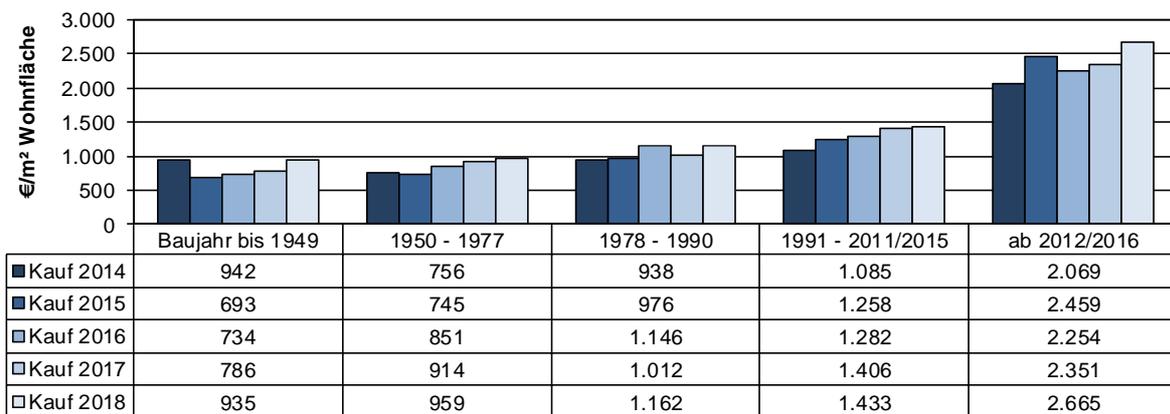
Anzahl der Verkäufe



Preisentwicklung Eigentumswohnungen



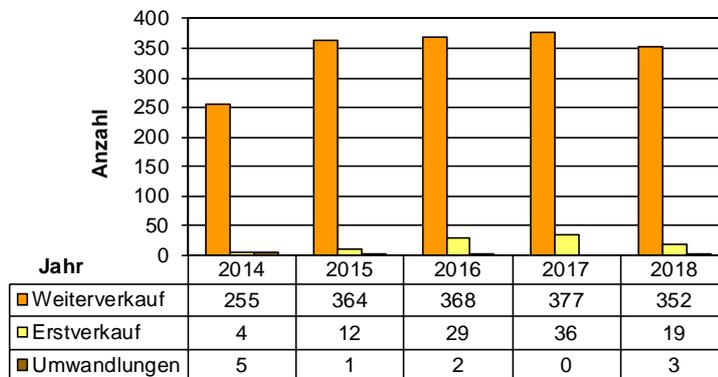
Aufteilung nach Baujahrsklassen



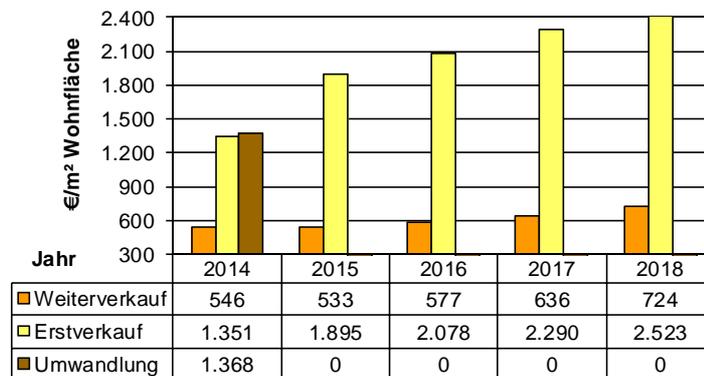
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

Stadt Salzgitter

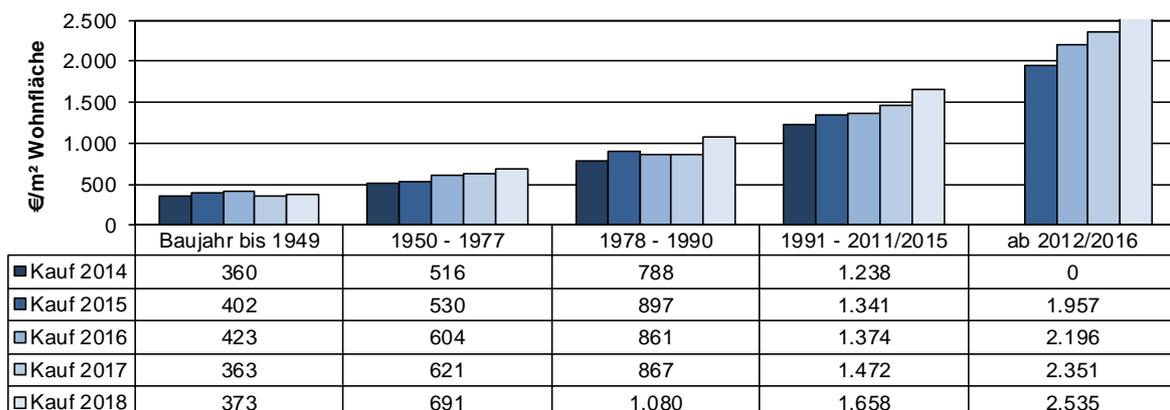
Anzahl der Verkäufe



Preisentwicklung Eigentumswohnungen



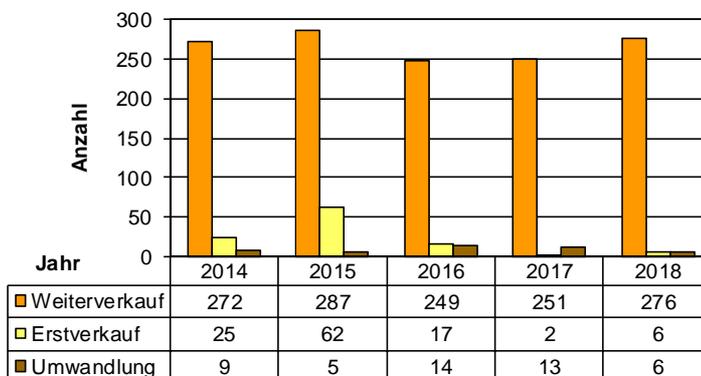
Aufteilung nach Baujahrsklassen



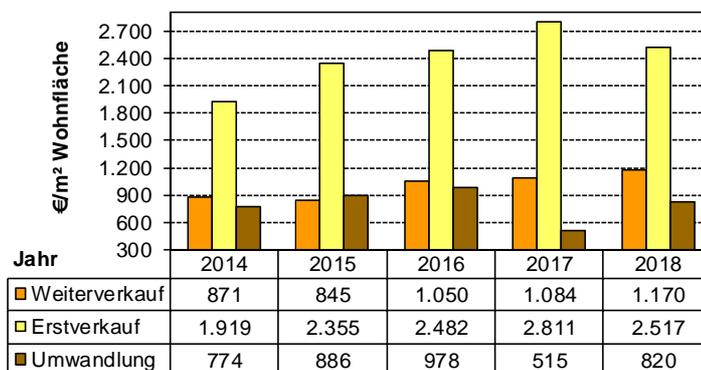
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

Landkreis Wolfenbüttel

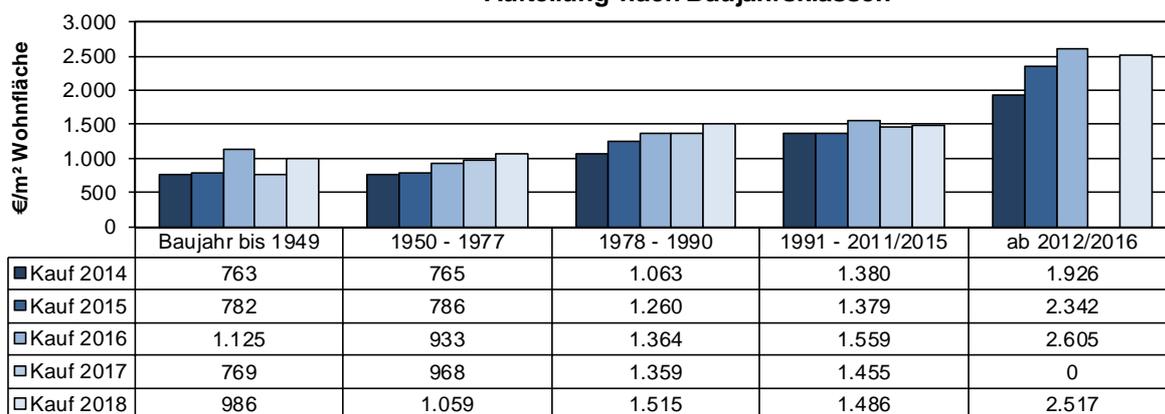
Anzahl der Verkäufe



Preisentwicklung Eigentumswohnungen

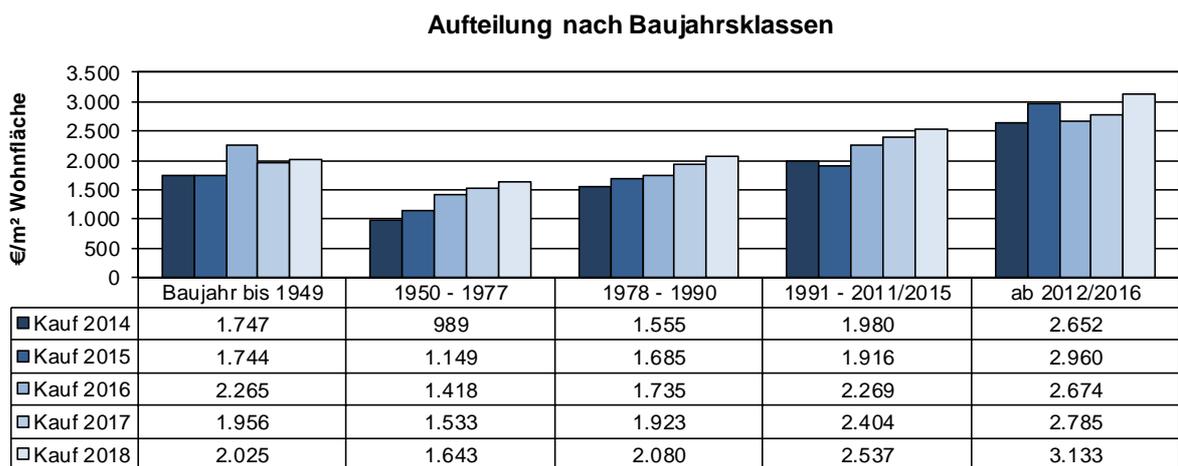
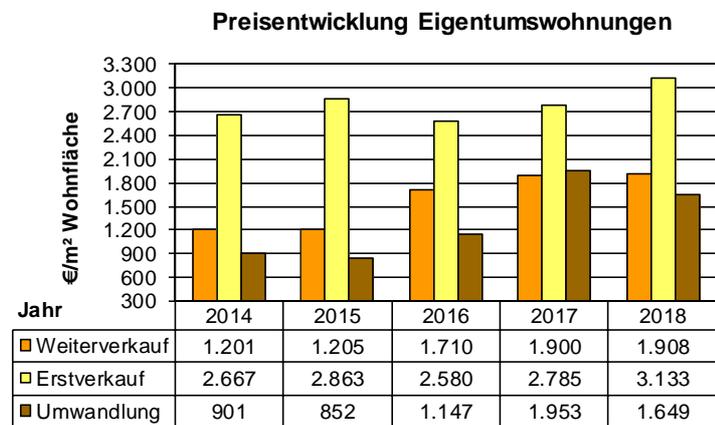
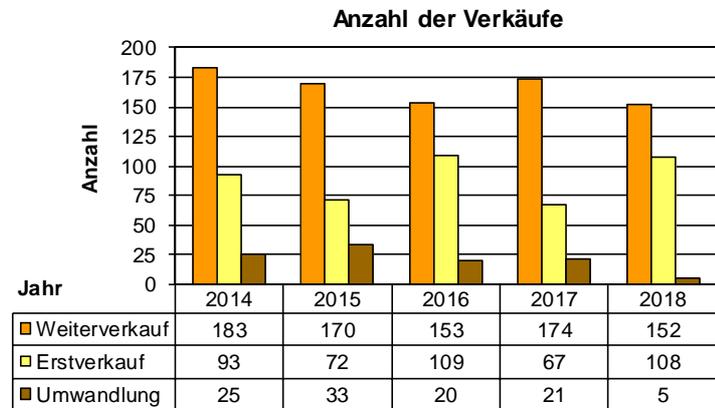


Aufteilung nach Baujahrsklassen



0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

Stadt Wolfsburg



0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

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	2014 - 2018	2016	2016
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m ² - 650 €/m ²	205 €/m ²	150 €/m ²
Baujahr	1900 - 2015	1956	1975
Wohnfläche	30 m ² - 228 m ²	75 m ²	79 m ²

Merkmal	Bereich	Mittelwert Stadt Celle	Mittelwert Stadt Gifhorn	Mittelwert Landkreis Helmstedt
Kaufzeitpunkt	2014- 2018	2016	2016	2017
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² - 210 €/m ²	115 €/m ²	145 €/m ²	75 €/m ²
Baujahr	1900 - 2018	1973	1980	1977
Wohnfläche	30 m ² - 160 m ²	68 m ²	73 m ²	75 m ²

Merkmal	Bereich	Mittelwert Landkreis Peine	Mittelwert Stadt Salzgitter	Mittelwert Landkreis Wolfenbüttel
Kaufzeitpunkt	2014 - 2018	2017	2016	2016
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² - 350 €/m ²	90 €/m ²	80 €/m ²	130 €/m ²
Baujahr	1900 – 2013	1974	1968	1970
Wohnfläche	40 m ² - 223 m ²	75 m ²	68 m ²	76 m ²

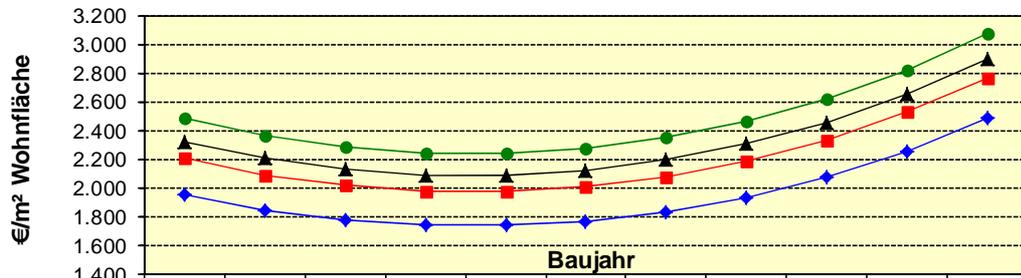
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische weiterveräußerte Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung Stadt Braunschweig	Ausprägung Stadt Celle	Ausprägung Stadt Gifhorn	Ausprägung Landkreis Helmstedt
Anzahl	2081	464	244	322
Kaufzeitpunkt	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018
Lage (Bodenrichtwert)	180/250/300/400 €/m ²	50/120/200 €/m ²	Stadt Gifhorn 120/200 €/m ²	25/50/100 €/m ²
Baujahr	1910 - 2010	1910 - 2010	1950 - 2010	1920 - 2010
Wohnfläche	80 m ²	70 m ²	80 m ²	80 m ²
Miteigentumsanteil	500/10.000	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	482	928	622	374
Kaufzeitpunkt	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018
Lage (Bodenrichtwert)	50/100/150/200 €/m ²	50/100/150 €/m ²	50/150/250/350 €/m ²	170/230/300 €/m ²
Baujahr	1930 - 2010	1940 - 2010	1930 - 2010	1940 - 2010
Wohnfläche	80 m ²	70 m ²	80 m ²	80 m ²
Miteigentumsanteil	1.000/10.000	-	900/10.000	1.000/10.000
Lage im Kreis	-	-	2	-

Stadt Braunschweig

**Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen
in Abhängigkeit von Lage und Baujahr (Stadt Braunschweig)**



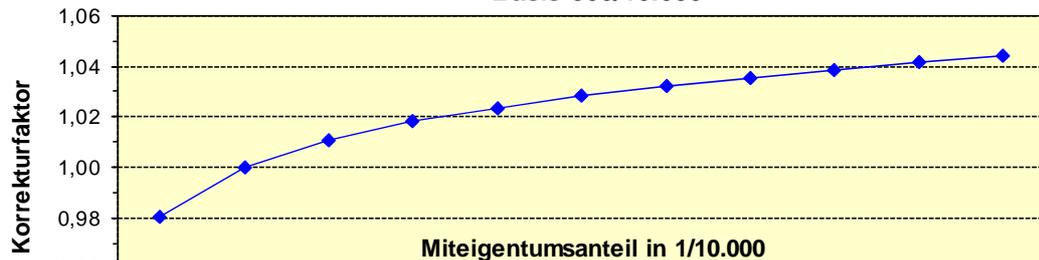
	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010
BRW 180 €/m ²	1.953	1.847	1.777	1.741	1.739	1.770	1.834	1.935	2.074	2.256	2.484
BRW 250 €/m ²	2.204	2.091	2.017	1.979	1.976	2.009	2.078	2.185	2.333	2.525	2.766
BRW 300 €/m ²	2.322	2.206	2.130	2.091	2.088	2.122	2.193	2.302	2.454	2.651	2.898
BRW 400 €/m ²	2.482	2.362	2.283	2.242	2.239	2.274	2.348	2.461	2.618	2.821	3.076

**Korrekturfaktor Wohnfläche
Basis 80 m²**



	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150	160
Korrekturfaktor	0,81	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11	1,13	1,15	1,16	1,18

**Korrekturfaktor Miteigentumsanteil
Basis 500/10.000**

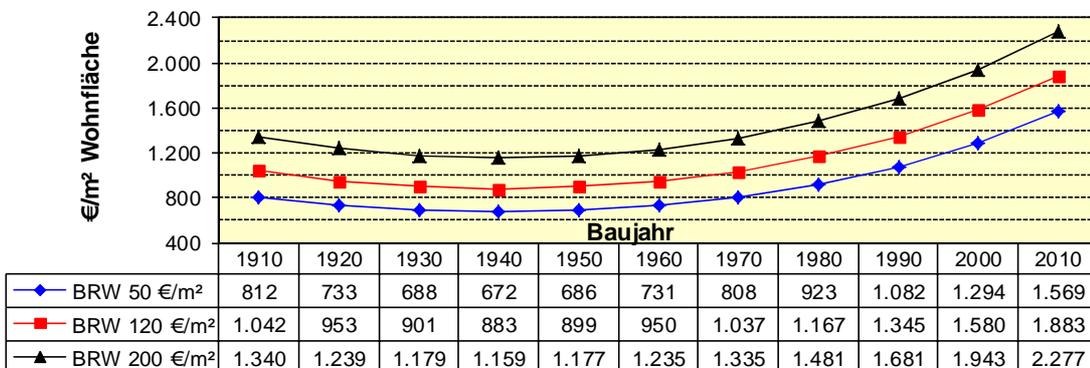


	100	500	1000	1500	2000	2500	3000	3500	4000	4500	5000
Korrekturfaktor	0,98	1,00	1,01	1,02	1,02	1,03	1,03	1,04	1,04	1,04	1,04

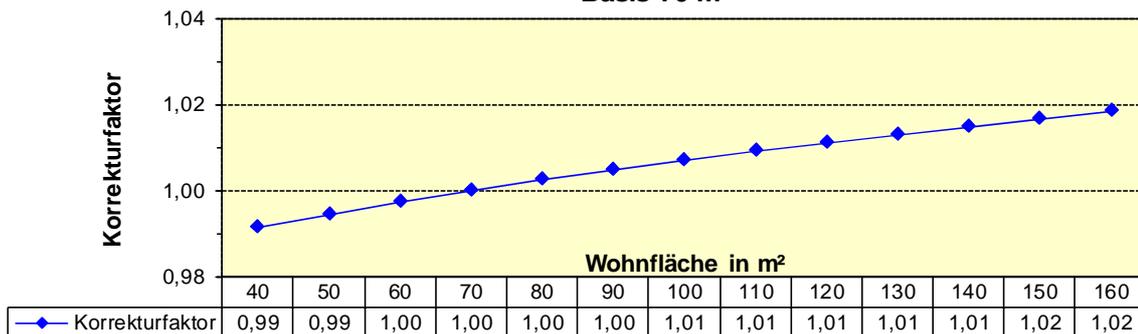
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Celle

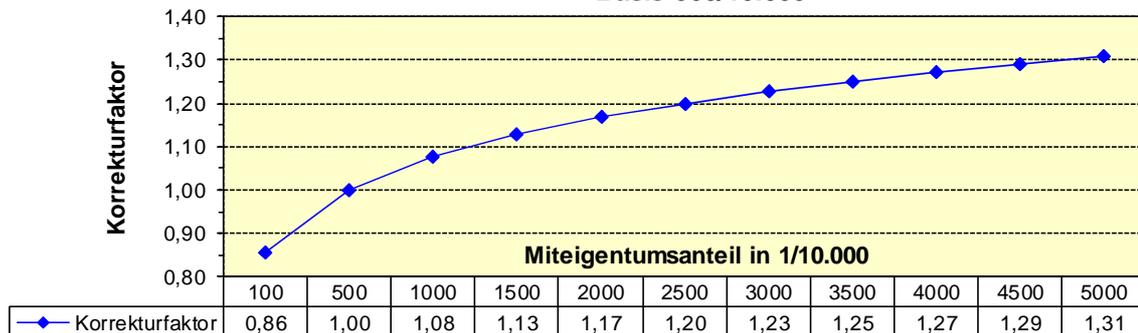
**Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen
in Abhängigkeit von Lage und Baujahr (Stadt Celle)**



**Korrekturfaktor Wohnfläche
Basis 70 m²**



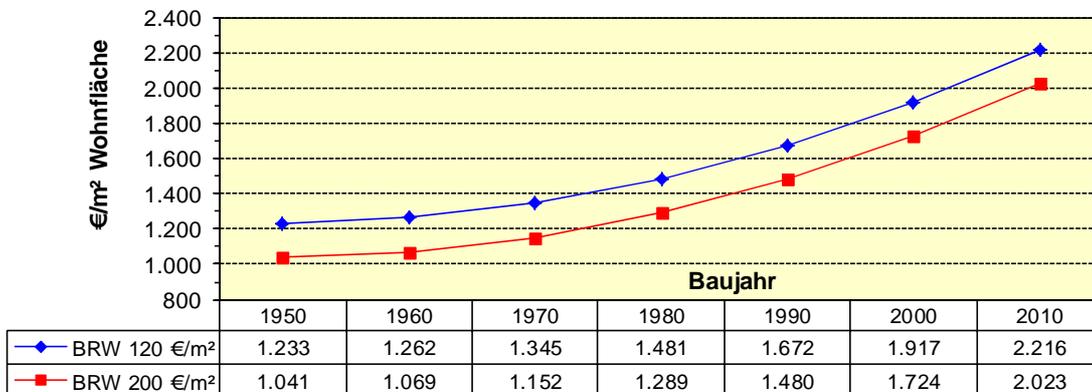
**Korrekturfaktor Miteigentumsanteil
Basis 500/10.000**



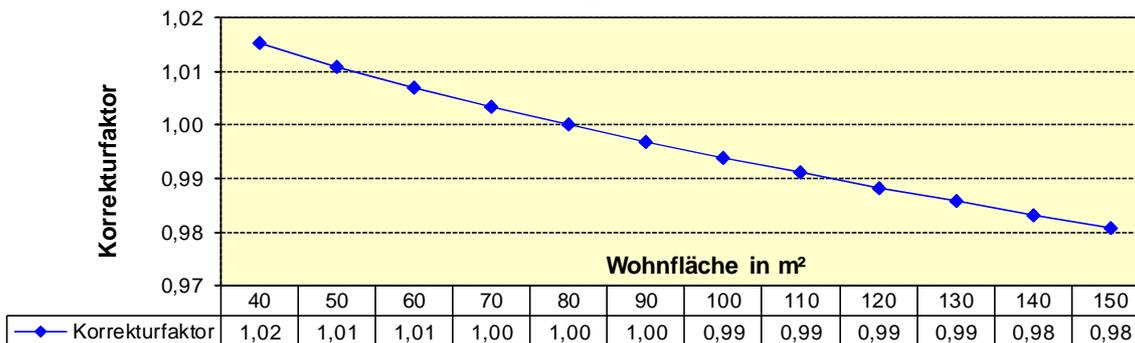
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Gifhorn

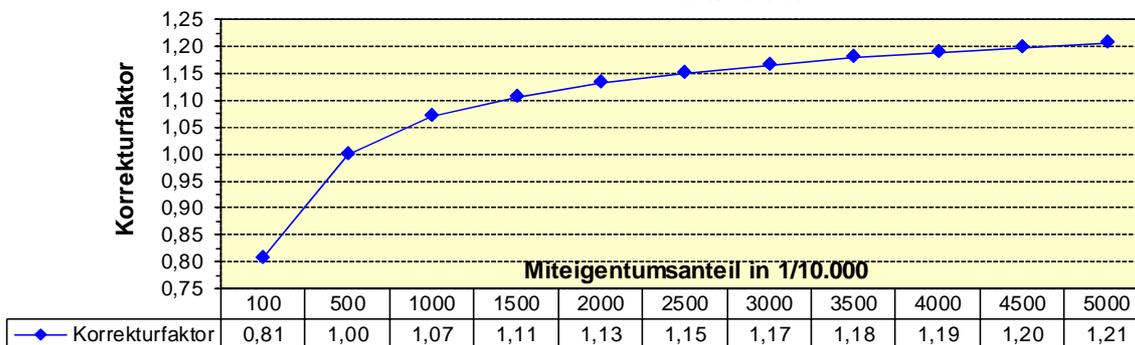
**Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen
in Abhängigkeit von Lage und Baujahr (Stadt Gifhorn)**



**Korrekturfaktor Wohnfläche
Basis 80 m²**

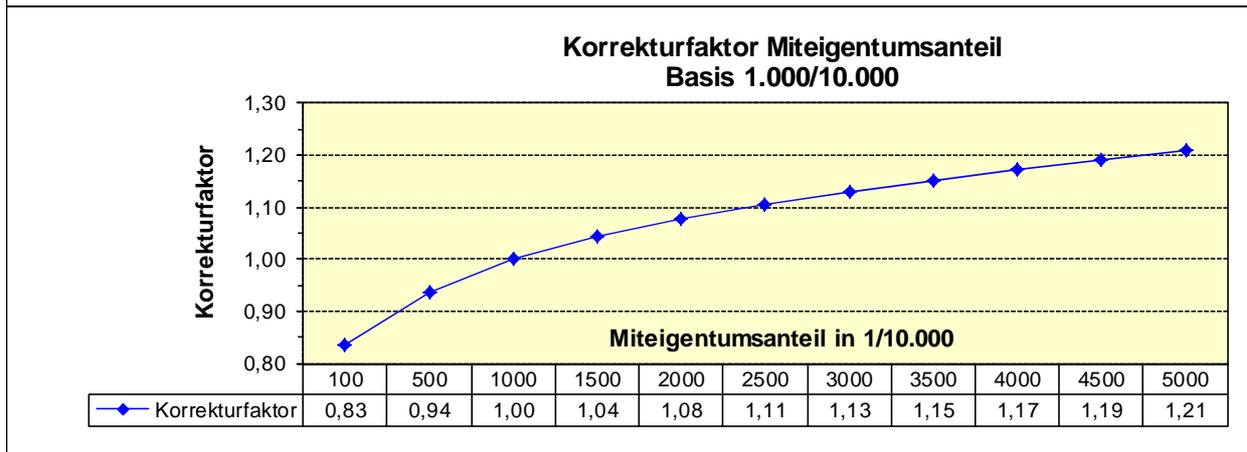
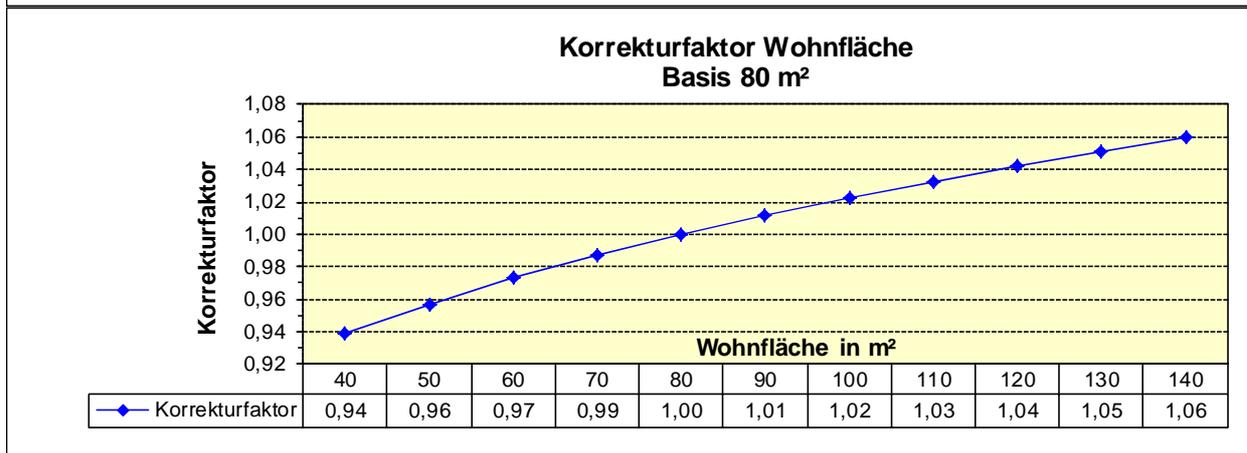
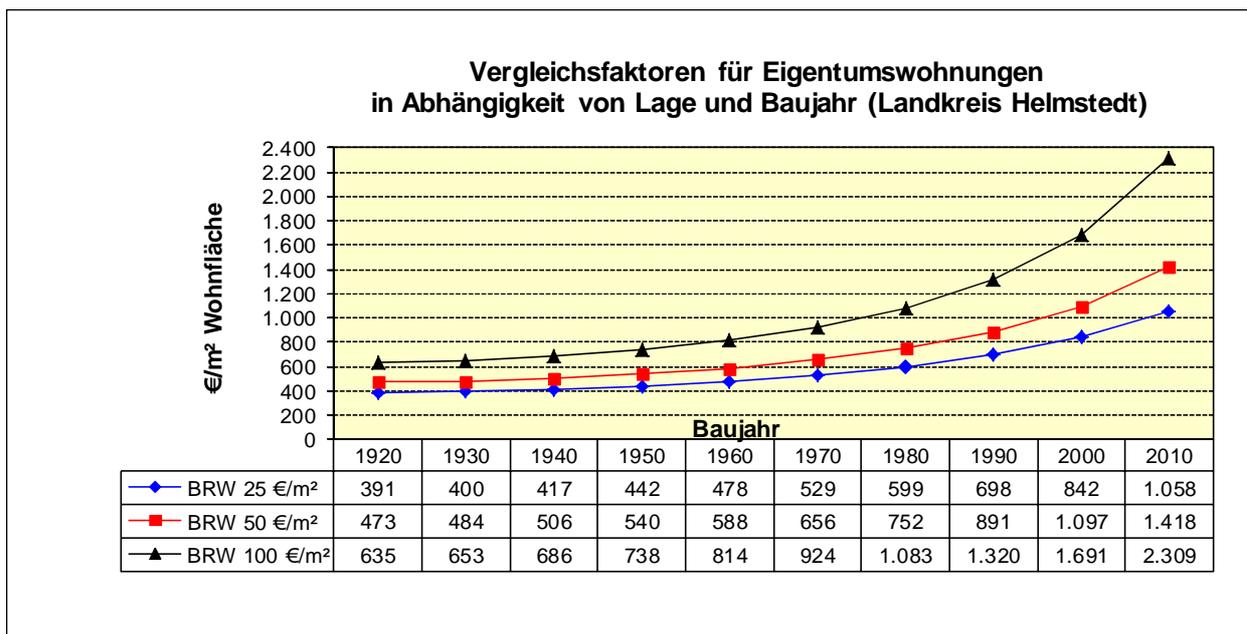


**Korrekturfaktor Miteigentumsanteil
Basis 500/10.000**



Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

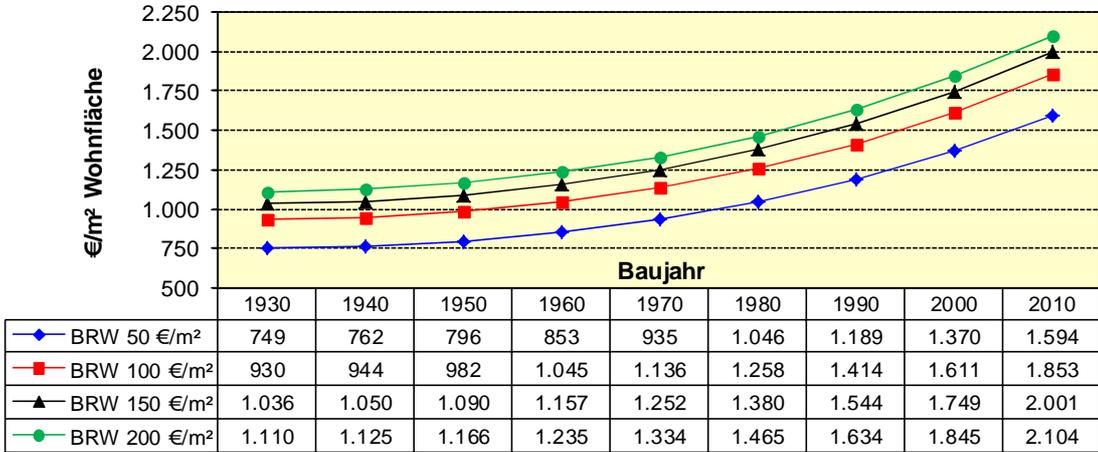
Landkreis Helmstedt



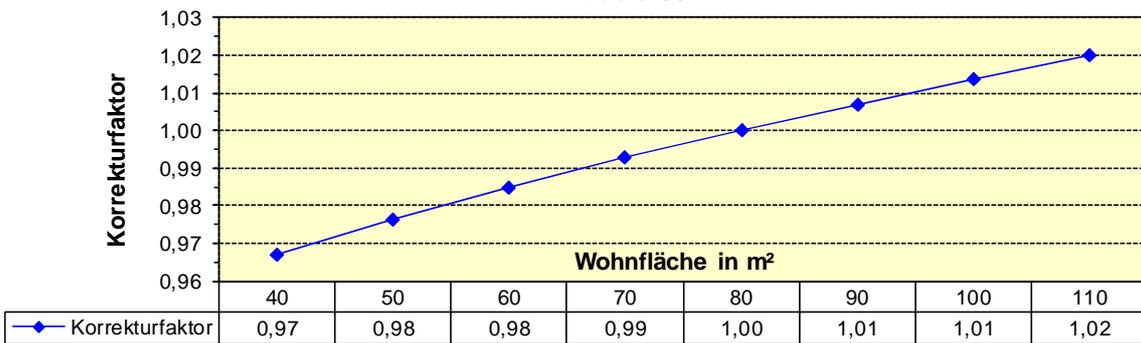
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Peine

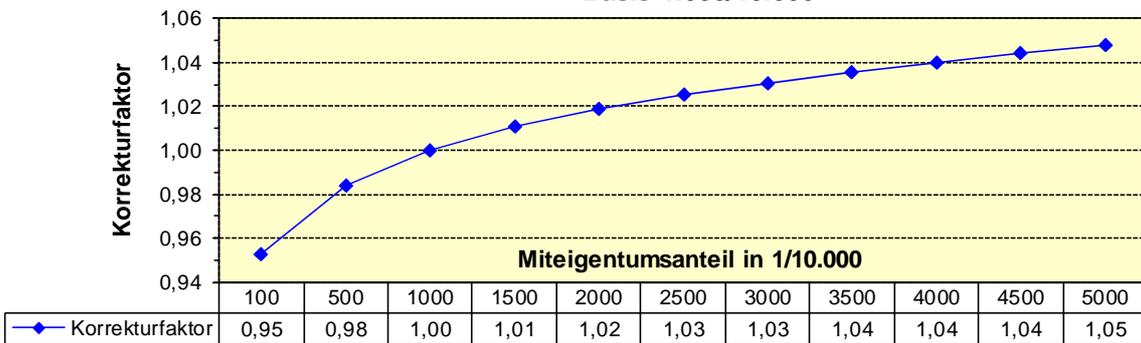
**Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen
in Abhängigkeit von Lage und Baujahr (Landkreis Peine)**



**Korrekturfaktor Wohnfläche
Basis 80 m²**



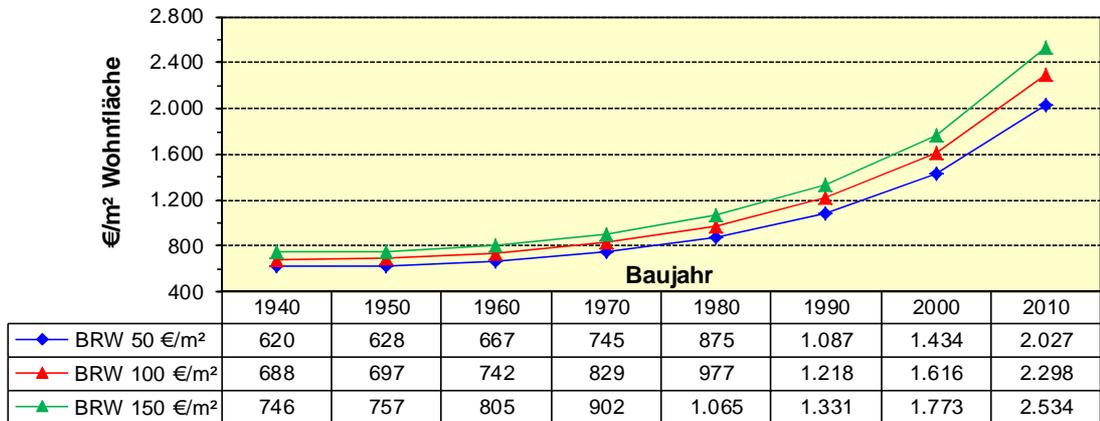
**Korrekturfaktor Miteigentumsanteil
Basis 1.000/10.000**



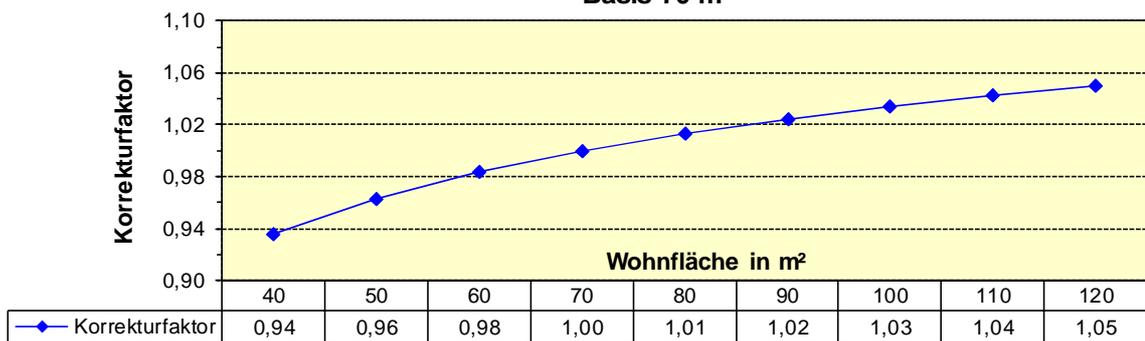
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Stadt Salzgitter

**Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen
in Abhängigkeit von Lage und Baujahr (Stadt Salzgitter)**



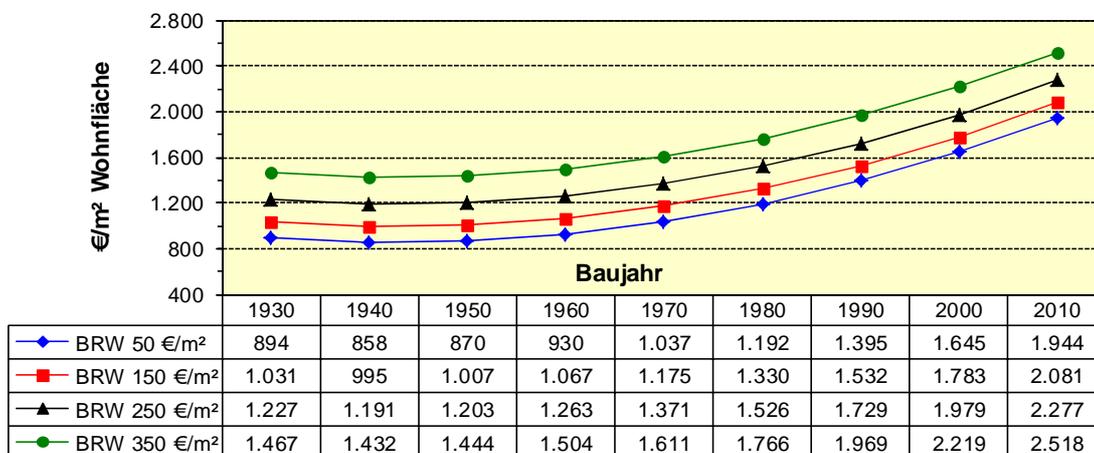
**Korrekturfaktor Wohnfläche
Basis 70 m²**



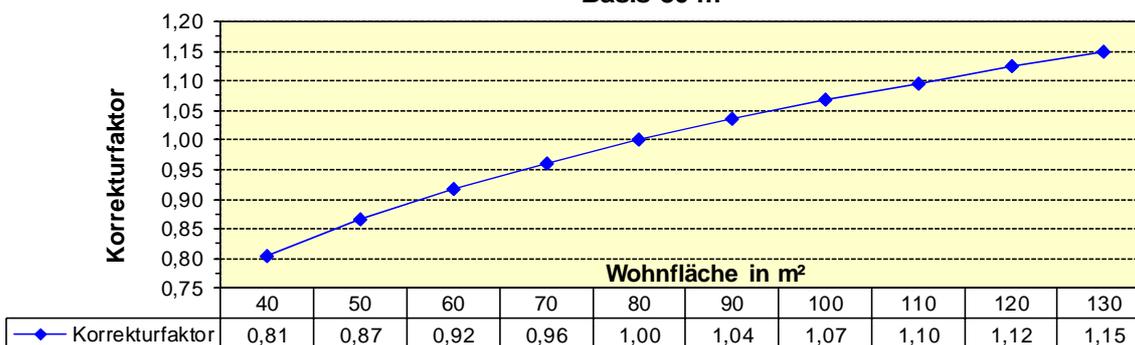
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Wolfenbüttel

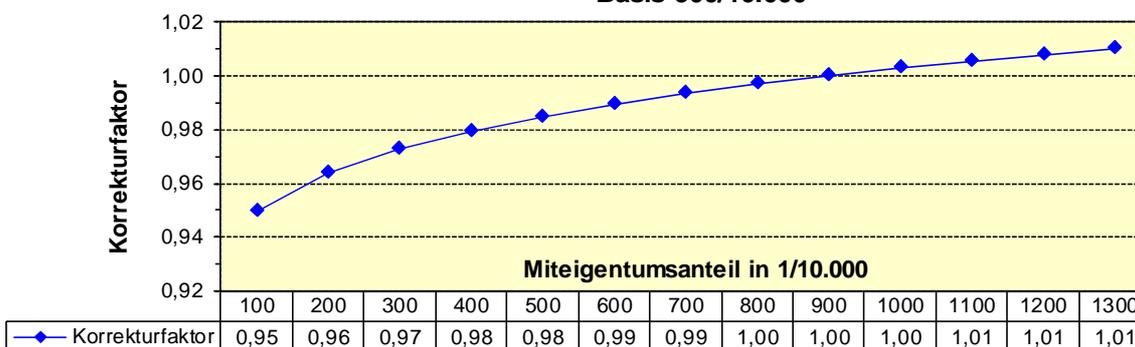
**Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen
in Abhängigkeit von Lage und Baujahr (Landkreis Wolfenbüttel)**

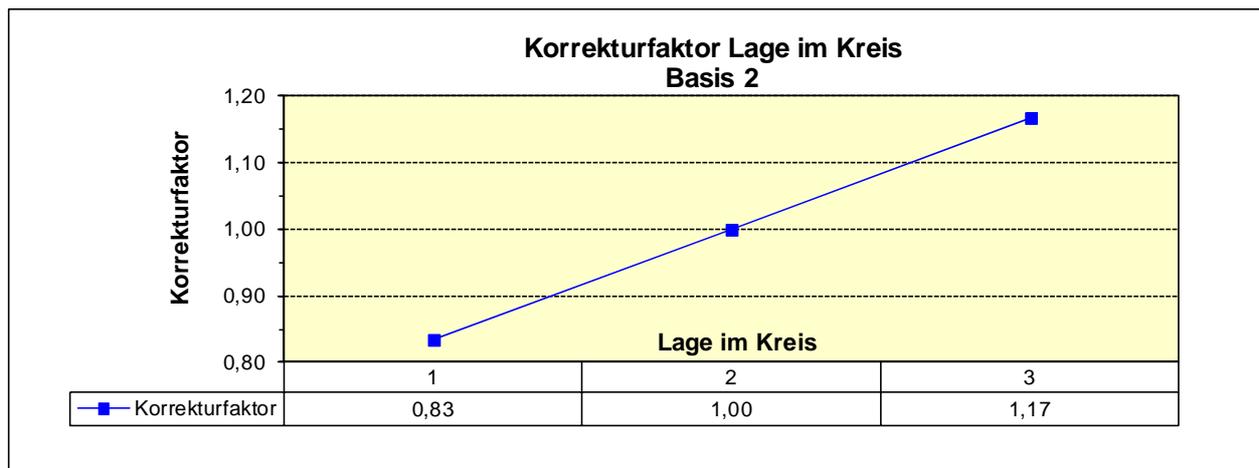


**Korrekturfaktor Wohnfläche
Basis 80 m²**



**Korrekturfaktor Miteigentumsanteil
Basis 900/10.000**



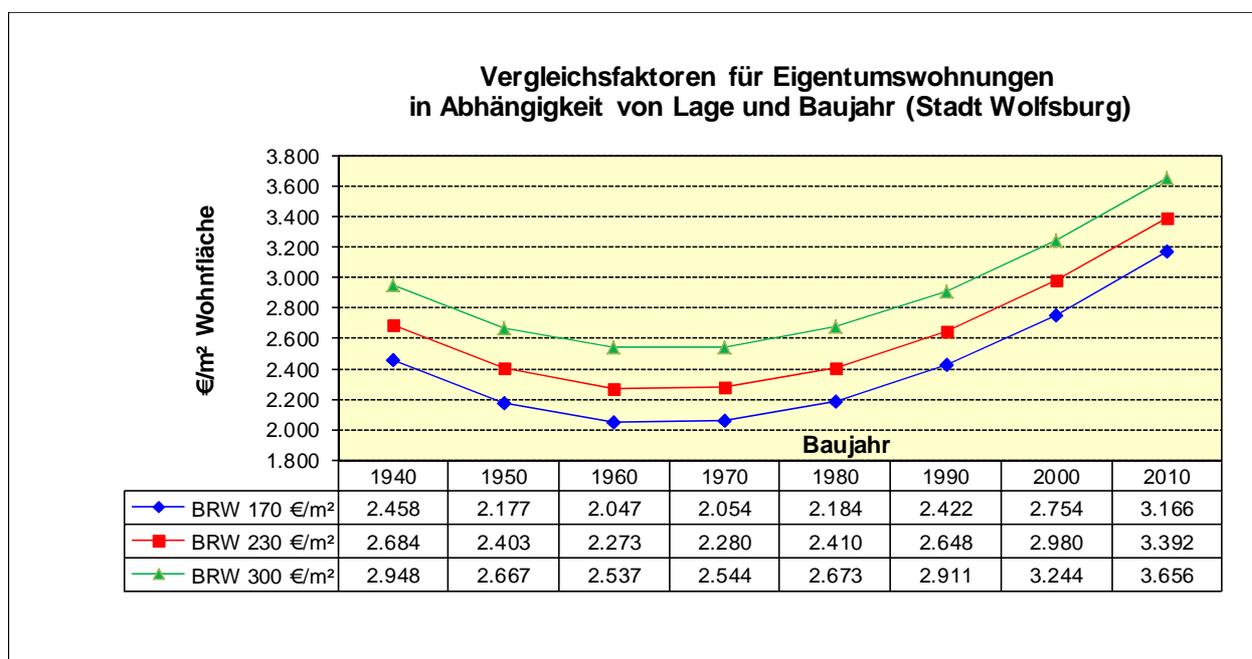


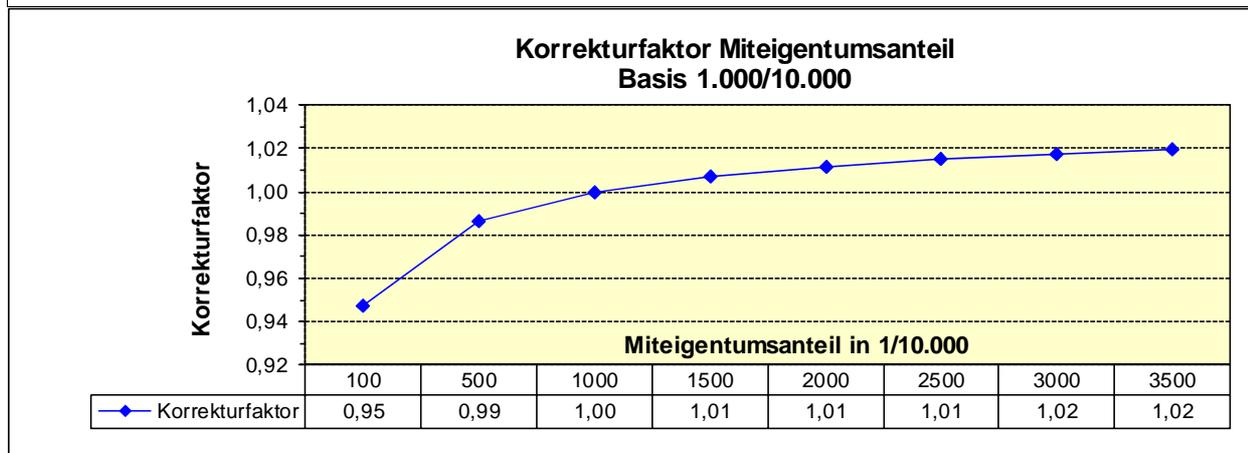
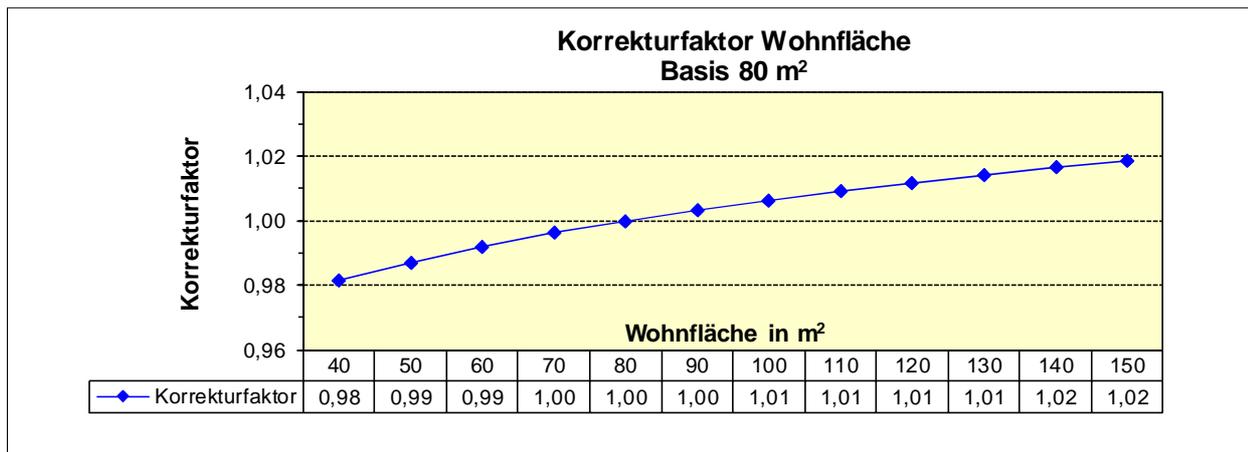
Lagen im Kreis

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

Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Stadt Wolfsburg





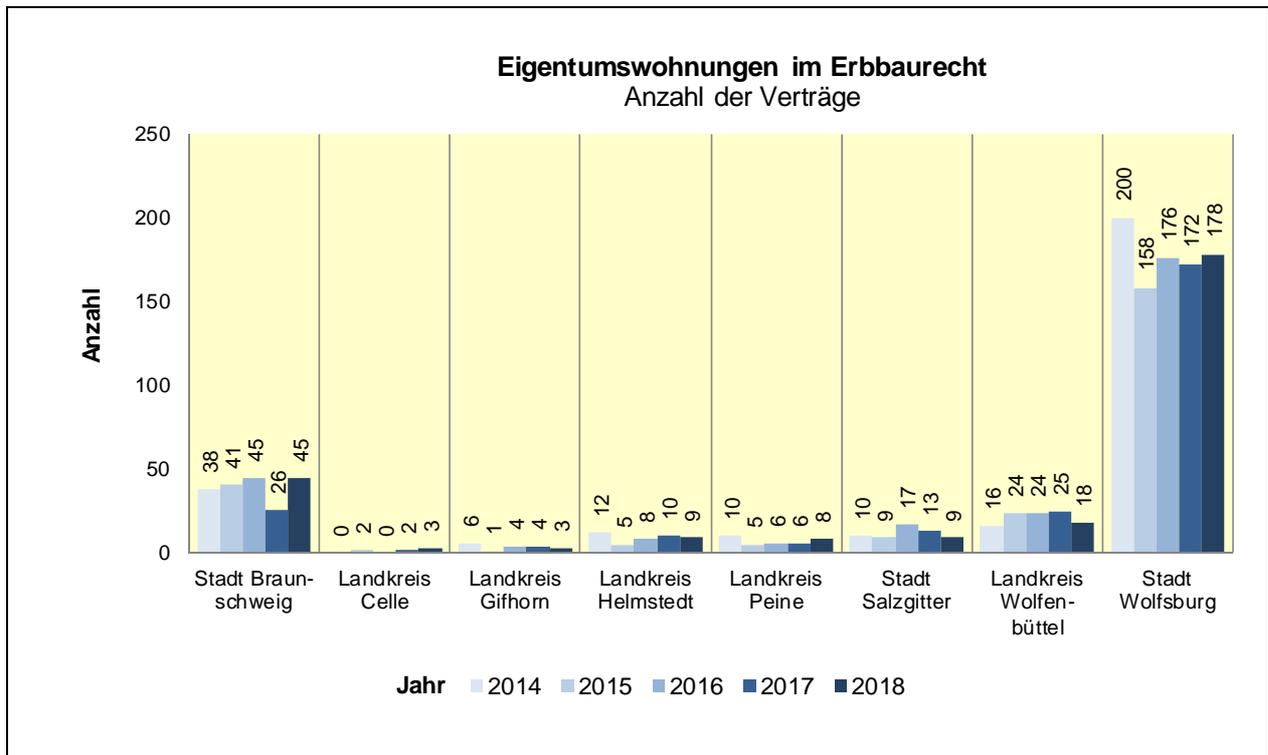
Anwendungsbeispiel:

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

Anwendungsbeispiel für die Stadt Braunschweig:	
Bodenrichtwert:	250 €/m ²
Wohnfläche:	90 m ²
Baujahr:	1960
Miteigentumsanteil:	1.500/10.000
Vergleichsfaktor (Tabelle)	2.009 €/m ²
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,03
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Korrekturfaktor für Miteigentumsanteil	1,02
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Vergleichswert =	
Vergleichsfaktor x Korrekturfaktor	2.009 €/m ² x 1,03 x 1,02 = 2.111 €/m ²
Wert der Eigentumswohnung =	
Vergleichswert x Wohnfläche	2.111 €/m ² x 90 m ² = rd. 190.000 €

9.4.4 Erbbaurechte

Im Berichtszeitraum wurden im gesamten Gebiet 273 (258) Kaufverträge von Eigentumswohnungen im Erbbaurecht registriert. Das entspricht einem Anstieg um 6%.



Preisniveau

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

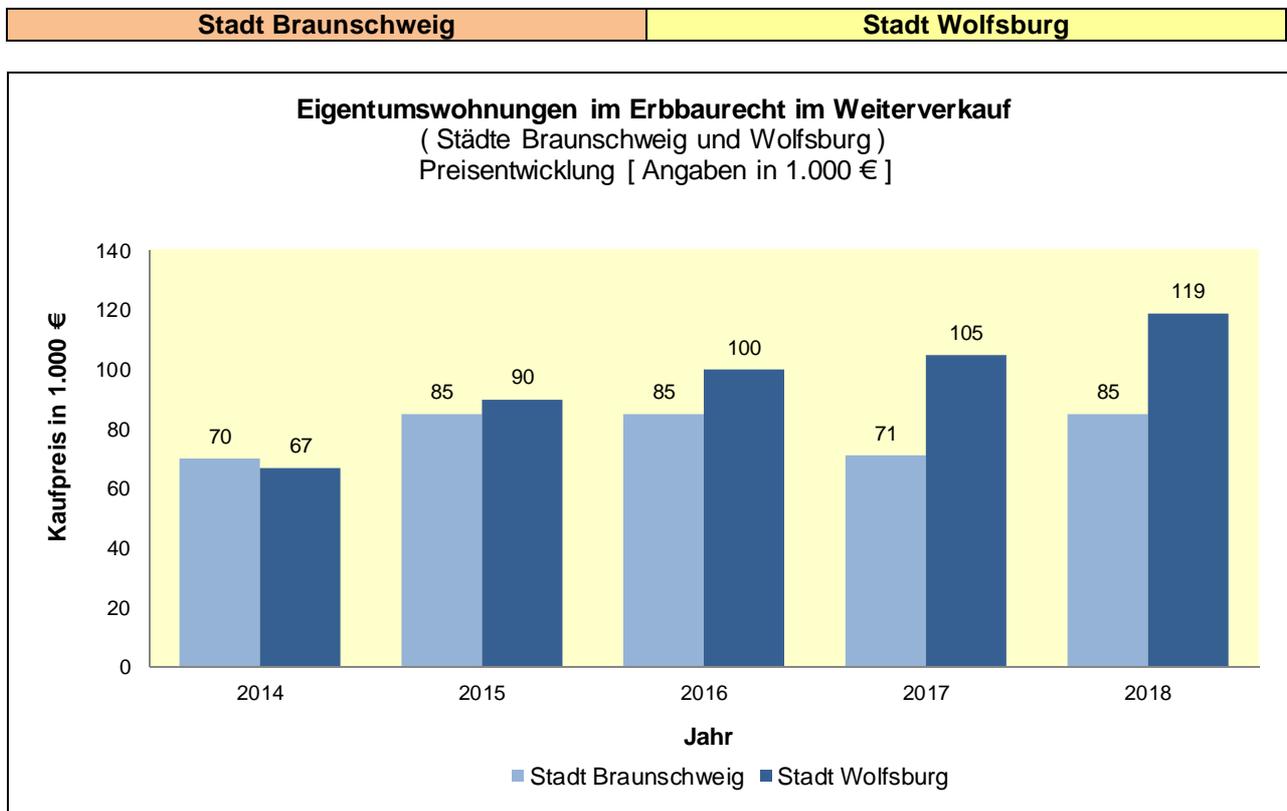
Die Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

Die **mittlere 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.

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2018
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	114 (125)	1960 (1959)	62 (62)	1.748 (1.644)	114.000 (100.000)
Baujahr 1970 bis 2011	62 (47)	1977 (1973)	75 (72)	1.813 (1.562)	135.000 (110.000)
Baujahr ab 2012	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

Preisentwicklung



Für die anderen Bereiche des Gutachterausschusses wurden keine Daten ermittelt.

9.4.5 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

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 marktüblich erzielbaren Mieten 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	Stadt Wolfenbüttel	Stadt Wolfsburg
Anzahl der Erwerbsvorgänge	63	76	40
Auswertejahre	2014 - 2018	2014 - 2018	2014 - 2018
Durchschnitt	2015	2017	2016
Lage (Bodenrichtwert)	120 - 380 €/m ²	80 - 280 €/m ²	95 - 190 €/m ²
Durchschnitt	165 €/m ²	140 €/m ²	145 €/m ²
Größe der Wohnung / Wohnfläche	21 m ² - 140 m ²	32 m ² - 208 m ²	40 m ² - 129 m ²
Durchschnitt	56 m ²	65 m ²	76 m ²
Baujahr	1900 - 1996	1600 - 1998	1939 - 2006
Durchschnitt	1955	1966	1988
monatliche Nettokaltmiete:	4,30 - 12,30 €/m ²	4,00 - 7,85 €/m ²	3,10 - 14,80 €/m ²
Durchschnitt	6,10 €/m ²	6,00 €/m ²	6,50 €/m ²

Auf Grund von Kaufpreisanalysen ergeben sich folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze:

Stadt / Landkreis	Eigentums- wohnungen	2016 Mittelwert	2017 Median	2018 Median
Stadt Braunschweig	Liegenschaftszins	2,8 %	2,9 %	2,5 %
	Vertrauensbereich	2,6 - 3,0	2,5 - 3,3	2,1 - 2,9
	Spanne	0,2 - 10,2	0,5 - 10,2	0,0 - 8,8
Stadt Wolfenbüttel	Liegenschaftszins	*	2,9 %	2,9 %
	Vertrauensbereich		2,4 - 3,4	2,4 - 3,3
	Spanne		0,5 - 13,4	0,3 - 13,4
Stadt Wolfsburg	Liegenschaftszins	*	3,5 %	3,5 %
	Vertrauensbereich		2,9 - 4,1	3,0 - 4,1
	Spanne		0,5 - 9,3	0,5 - 9,6

* keine Daten ermittelt

9.4.5.2 Rothertragsfaktoren

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

Stadt Braunschweig

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

Merkmal	Bereich	Median
Auswertejahre	2014 - 2018	2015
Lage (Bodenrichtwert)	120 €/m ² - 380 €/m ²	165 €/m ²
Restnutzungsdauer	19 - 61 Jahre	22 Jahre
Größe der Wohnung (Wohnfläche)	21 - 140 m ²	56 m ²
monatliche Nettokaltmiete	4,30 - 12,30 €/m ²	6,10 €/m ²

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

Stadt / Landkreis	Eigentumswohnungen	2016 Mittelwert	2017 Median	2018 Median
Stadt Braunschweig	Rothertragsfaktor	15,2	15,1	14,8
	Vertrauensbereich	14,4 - 16,0	14,2 - 16,0	13,7 - 15,9
	Anzahl	86	79	63
	Spanne	7,1 - 28,6	7,1 - 29,6	0,1 - 29,6

Stadt Wolfenbüttel

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

Merkmal	Bereich	Median
Auswertjahre	2014 - 2018	2017
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m ² - 280 €/m ²	140 €/m ²
Baujahr	1600 - 1998	1966
Größe der Wohnung (Wohnfläche)	32 - 208 m ²	65 m ²
monatliche Nettokaltmiete	4,00 - 7,85 €/m ²	6,00 €/m ²

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

Stadt / Landkreis	Eigentumswohnungen	2016 Mittelwert	2017 Median	2018 Median
Stadt Wolfenbüttel	Rothertragsfaktor	13,3	14,4	14,4
	Vertrauensbereich	12,5 - 14,1	13,4 - 15,4	13,6 - 15,2
	Anzahl	69	54	76
	Spanne	6,5 - 22,1	6,2 - 22,8	6,2 - 24,0

Stadt Wolfsburg

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

Merkmal	Bereich	Median
Auswertjahre	2015 - 2018	2016
Lage (Bodenrichtwert)	95 €/m ² - 190 €/m ²	145 €/m ²
Baujahr	1939 - 2006	1988
Größe der Wohnung (Wohnfläche)	40 - 129 m ²	76 m ²
monatliche Nettokaltmiete	3,10 - 14,80 €/m ²	6,50 €/m ²

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

Stadt / Landkreis	Eigentumswohnungen	2016 Mittelwert	2017 Median	2018 Median
Stadt Wolfsburg	Rothertragsfaktor	18,7	19,2	19,2
	Vertrauensbereich	17,0 - 20,5	17,7 - 20,7	17,9 - 20,5
	Anzahl	26	29	40
	Spanne	9,4 - 32,2	9,4 - 32,2	9,4 - 32,2

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 €]	Median [in €]
Stadt Braunschweig	PKW-Einstellplatz (35)	4.100 - 8.500	6.500
	PKW-Einstellplatz (Neubau) (54)	5.000 - 15.000	9.300
	Garage (73)	1.000 - 22.500	10.000
	Garage (Neubau) (9)	10.000 - 15.000	15.000
	Einstellplatz Tiefgarage (136)	2.500 - 25.000	15.000
	Einstellplatz Tiefgarage (Neubau) (230)	9.900 - 25.000	19.500
Landkreis Celle	Garage (27)	2.500 - 10.100	5.000
	Einstellplatz Tiefgarage (34)	2.000 - 18.000	5.500
	Einstellplatz Tiefgarage (Neubau) (16)	17.500 - 22.500	20.000
Landkreis Gifhorn	PKW-Einstellplatz (Neubau) (38)	5.000 - 14.000	10.000
	Garage (4)	10.000 - 11.000	10.000
	Garage (Neubau) (46)	12.500 - 17.000	14.000
	Einstellplatz Tiefgarage (2)	*	*
	Einstellplatz Tiefgarage (Neubau) (70)	10.000 - 35.000	24.000
Landkreis Helmstedt	Garage (12)	2.500 - 10.000	5.500
Landkreis Peine	PKW-Einstellplatz (4)	9.500 - 9.500	9.500
	PKW-Einstellplatz (Neubau) (60)	4.000 - 14.500	6.000
	Garage (21)	2.250 - 17.500	6.000
	Garage (Neubau) (10)	10.000 - 15.000	11.000
	Einstellplatz Tiefgarage (5)	10.000 - 12.000	10.000
	Einstellplatz Tiefgarage (Neubau) (5)	15.000 - 15.000	15.000
Stadt Salzgitter	PKW-Einstellplatz (6)	1.000 - 5.000	2.250
	PKW-Einstellplatz (Neubau) (30)	3.000 - 8.000	4.000
	Garage (78)	1.500 - 15.900	9.100
	Garage (Neubau) (2)	*	*
	Einstellplatz Tiefgarage (2)	*	*
	Einstellplatz Tiefgarage (Neubau) (13)	12.500 - 12.500	12.500
Landkreis Wolfenbüttel	Garage (35)	2.500 - 15.000	6.500
	Einstellplatz Tiefgarage (23)	5.000 - 15.000	8.000
Stadt Wolfsburg	PKW-Einstellplatz (3)	*	*
	PKW-Einstellplatz (Neubau) (15)	5.000 - 9.500	8.000
	Einstellplatz Tiefgarage (40)	1.300 - 19.000	16.000
	Einstellplatz Tiefgarage (Neubau) (96)	11.000 - 32.500	18.000

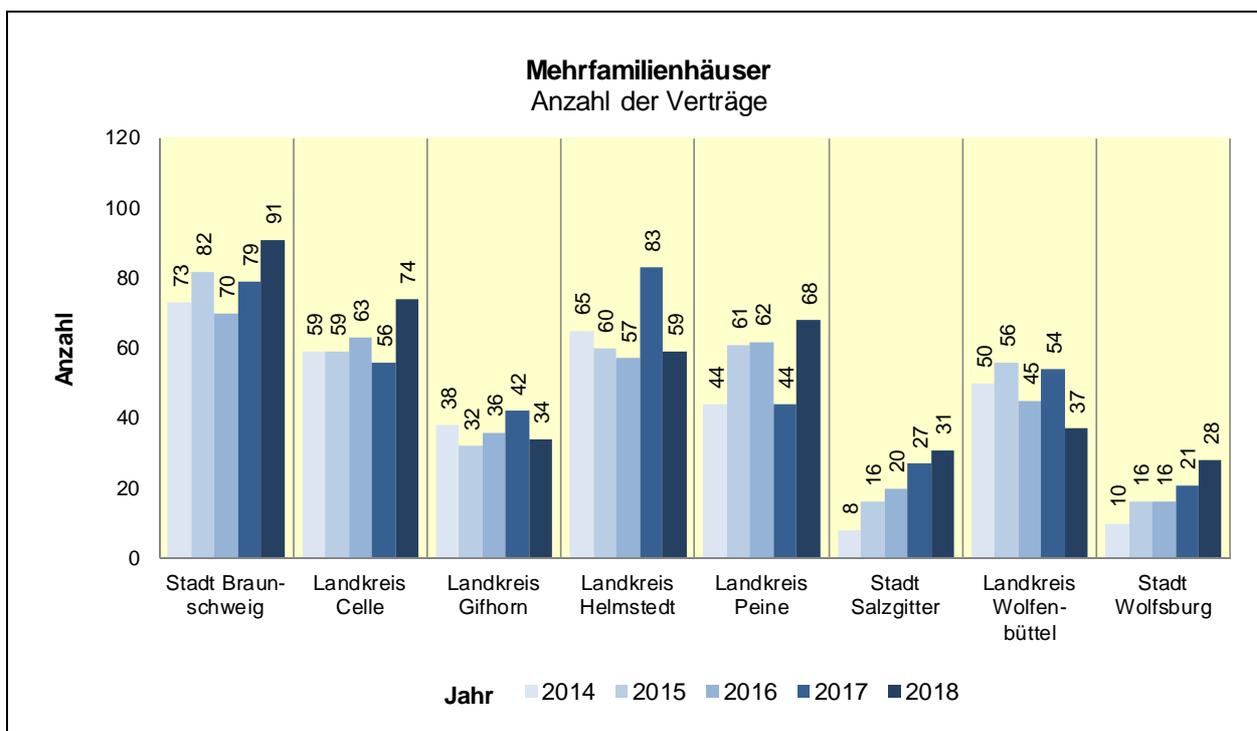
* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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 2018 sind im Berichtsgebiet 422 (406) Mehrfamilienhäuser verkauft worden. Damit sind die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr um 4 % gestiegen. Im Verhältnis zum gesamten bebauten Grundstücksmarkt stellt die Anzahl der Verkäufe der Mehrfamilienhäuser nur einen geringen Prozentsatz von 6 % 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 marktüblich erzielbaren Mieten 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 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 Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2014 - 2018	2016
Anzahl der Erwerbsvorgänge	91	
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m ² - 460 €/m ²	200 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	165 m ² - 2.860 m ²	550 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	12 Jahre - 66 Jahre	32 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	3,90 €/m ² - 10,40 €/m ²	6,00 €/m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 36	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	2016 Mittelwert	2017 Median	2018 Median
Stadt Braunschweig	Liegenschaftszins Baujahr <1945	3,9 %	3,5 %	3,0 %
	Vertrauensbereich	3,6 - 4,3	3,0 - 3,9	2,6 - 3,3
	Anzahl	56	53	63

Stadt / Landkreis	Mehrfamilienhäuser	2016 Mittelwert	2017 Median	2018 Median
Stadt Braunschweig	Liegenschaftszins Baujahr >=1945	4,0 %	3,8 %	2,8 %
	Vertrauensbereich	3,6 - 4,4	3,3 - 4,4	2,4 - 3,2
	Anzahl	18	16	28

Landkreis Celle

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

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2014 - 2018	2016
Anzahl der Erwerbsvorgänge	17	
Lage (Bodenrichtwert)	16 €/m ² - 140 €/m ²	80 €/m ²
Wohnfläche	185 m ² - 820 m ²	303 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre - 52 Jahre	44 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	3,30 €/m ² - 6,90 €/m ²	5,40 €/m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 9	4

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	2016 Mittelwert	2017 Median	2018 Median
Landkreis Celle	Liegenschaftszinssatz	6,1 %	4,6 %	3,8 %
	Vertrauensbereich	4,3 - 7,9	2,8 - 6,4	2,9 - 4,7
	Anzahl	19	20	17

Landkreis Gifhorn

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

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2014 - 2018	2016
Anzahl der Erwerbsvorgänge	25	
Lage (Bodenrichtwert)	6 €/m ² - 150 €/m ²	90 €/m ²
Wohnfläche	210 m ² - 1.530 m ²	422 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	17 Jahre - 59 Jahre	31 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	3,45 €/m ² - 7,10 €/m ²	5,20 €/m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 24	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	2016 Mittelwert	2017 Median	2018 Median
Landkreis Gifhorn	Liegenschaftszinssatz	5,1 %	4,7 %	3,9 %
	Vertrauensbereich	3,3 - 6,9	2,8 - 6,5	3,5 - 4,3
	Anzahl	27	21	25

Landkreis Helmstedt

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

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2014 - 2018	2016
Anzahl der Erwerbsvorgänge	39	
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² - 95 €/m ²	65 €/m ²
Wohnfläche	165 m ² - 2.860 m ²	350 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	11 Jahre - 48 Jahre	23 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	1,80 €/m ² - 10,60 €/m ²	4,40 €/m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 34	4

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	2016 Mittelwert	2017 Median	2018 Median
Landkreis Helmstedt	Liegenschaftszinssatz	8,8 %	6,2 %	5,7 %
	Vertrauensbereich	7,1 - 10,5	4,5 - 7,9	4,8 - 6,7
	Anzahl	34	43	39

Landkreis Peine

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

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2014 - 2018	2016
Anzahl der Erwerbsvorgänge	47	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² - 110 €/m ²	65 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	160 m ² - 1.150 m ²	310 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	13 Jahre - 51 Jahre	23 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	2,75 €/m ² - 7,80 €/m ²	5,10 €/m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 20	4

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	2016 Mittelwert	2017 Median	2018 Median
Landkreis Peine	Liegenschaftszinssatz	4,5 %	4,5 %	4,2 %
	Vertrauensbereich	4,0 - 5,0	4,1 - 5,0	3,8 - 4,7
	Anzahl	32	43	47

Stadt Salzgitter

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

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2014 - 2018	2016
Anzahl der Erwerbsvorgänge	22	
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² - 155 €/m ²	60 €/m ²
Wohnfläche	170 m ² - 2.450 m ²	548 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	16 Jahre - 46 Jahre	23 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	2,80 €/m ² - 6,70 €/m ²	4,80 €/m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 36	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	2016 Mittelwert	2017 Median	2018 Median
Stadt Salzgitter	Liegenschaftszinssatz	6,2 %	4,6 %	4,7 %
	Vertrauensbereich	4,3 - 8,1	3,2 - 5,9	3,7 - 5,7
	Anzahl	12	12	22

Landkreis Wolfenbüttel

Die Analyse für den Bereich des **Landkreises Wolfenbüttel** wird getrennt für die **Stadt Wolfenbüttel, einschließlich der Orte Cremlingen, Hötzum, Sicke und Weddel** und dem **restlichen Landkreis Wolfenbüttel** durchgeführt.

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2014 - 2018	2016
Anzahl der Erwerbsvorgänge	62	
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 210 €/m ²	128 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	135 m ² - 1.200 m ²	329 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 47 Jahre	24 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	3,30 €/m ² - 7,60 €/m ²	5,00 €/m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 18	5

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

Stadt / Landkreis	Mehrfamilienhäuser	2016 Mittelwert	2017 Median	2018 Median
Stadt Wolfenbüttel mit den Ortslagen Cremlingen, Hötzum, Sickte u. Weddel	Liegenschaftszins	6,1 %	4,8 %	4,7
	Vertrauensbereich	5,2 - 6,9	3,7 - 5,8	3,5 - 5,8
	Anzahl	43	43	42
Landkreis Wolfenbüttel	Liegenschaftszins	7,3 %	7,4 %	5,2 %
	Vertrauensbereich	6,6 - 8,0	6,5 - 8,3	2,5 - 8,0
	Anzahl	23	23	20

Stadt Wolfsburg

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

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2014 - 2018	2017
Anzahl der Erwerbsvorgänge	24	
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² - 215 €/m ²	155 €/m ²
Wohnfläche + Nutzfläche	150 m ² - 8.640 m ²	410 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	18 Jahre - 70 Jahre	24 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	4,00 €/m ² - 13,75 €/m ²	5,60 €/m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 150	8

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	2016 Mittelwert	2017 Median	2018 Median
Stadt Wolfsburg	Liegenschaftzinssatz	4,4 %	3,8 %	3,5 %
	Vertrauensbereich	2,5 - 6,4	1,6 - 5,9	3,1 - 3,9
	Anzahl	15	18	24

9.6.2.2 Rothertragsfaktoren

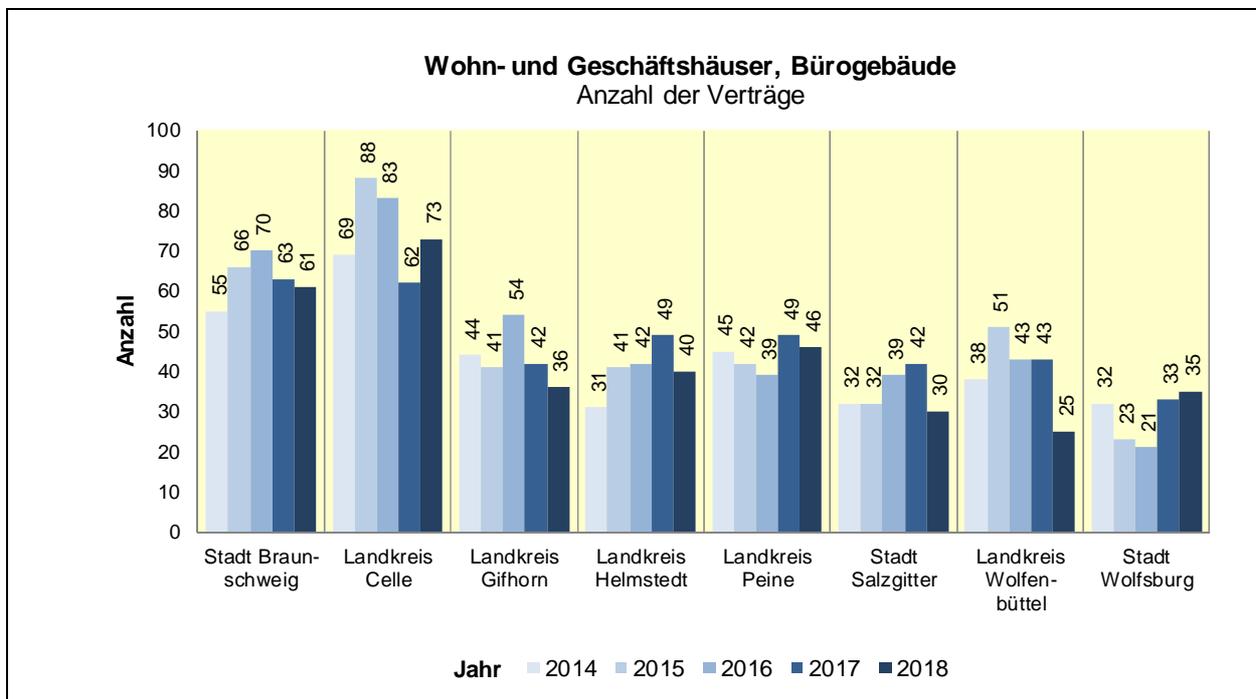
Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rothertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rothertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten,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

Die Ermittlung der Rothertragsfaktoren erfolgte im Berichtsjahr über den Median mit den gleichen Stichproben wie bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze auf den vorherigen Seiten.

Stadt / Landkreis	Mehrfamilienhäuser	2016 Mittelwert	2017 Median	2018 Median
Stadt Braunschweig	Rothertragsfaktor Baujahr <1945	14,6	15,4	16,9
	Vertrauensbereich	13,8 - 15,3	14,1 - 16,6	15,7 - 18,0
	Anzahl	56	53	63
	Rothertragsfaktor Baujahr >=1945	14,8	15,1	17,2
	Vertrauensbereich	13,5 - 16,1	13,4 - 16,7	16,1 - 18,4
	Anzahl	18	16	28
Landkreis Celle	Rothertragsfaktor	10,5	12,7	13,6
	Vertrauensbereich	8,7 - 12,4	11,0 - 14,5	12,4 - 14,9
	Anzahl	19	20	17
Landkreis Gifhorn	Rothertragsfaktor	13,3	13,3	14,3
	Vertrauensbereich	11,5 - 15,0	11,5 - 15,0	13,0 - 15,6
	Anzahl	27	21	25
Landkreis Helmstedt	Rothertragsfaktor	7,2	8,5	8,9
	Vertrauensbereich	5,5 - 9,0	6,8 - 10,2	7,9 - 9,9
	Anzahl	34	43	39
Landkreis Peine	Rothertragsfaktor	9,5	10,6	11,9
	Vertrauensbereich	8,4 - 10,7	9,8 - 11,3	11,1 - 12,7
	Anzahl	23	43	47
Stadt Salzgitter	Rothertragsfaktor	9,9	10,5	10,3
	Vertrauensbereich	8,4 - 11,3	9,0 - 12,0	9,2 - 11,3
	Anzahl	12	12	22
Stadt Wolfenbüttel mit den Ortslagen Cremlingen, Hötzum, Sickte und Weddel	Rothertragsfaktor	10,7	11,2	12,3
	Vertrauensbereich	9,9 - 11,6	10,2 - 12,2	11,3 - 13,3
	Anzahl	43	43	42
Landkreis Wolfenbüttel	Rothertragsfaktor	8,5	8,7	10,3
	Vertrauensbereich	7,8 - 9,2	7,7 - 9,7	8,8 - 11,7
	Anzahl	23	23	20
Stadt Wolfsburg	Rothertragsfaktor	14,0	14,8	15,0
	Vertrauensbereich	12,2 - 15,6	13,1 - 16,6	13,6 - 16,4
	Anzahl	15	18	24

9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

Im Jahr 2018 sind im Berichtsgebiet 346 (383) Wohn- und Geschäftshäuser und Bürogebäude verkauft worden. Damit sind die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr um 10 % gesunken. Im Verhältnis zum gesamten bebauten Grundstücksmarkt stellt die Anzahl der Verkäufe der Wohn- und Geschäftshäuser und Bürogebäude nur einen geringfügigen Prozentsatz von 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 Rothertragsfaktoren

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. Rotherträge
Rotherträge sind die tatsächlich erzielten Erträge. Sie sind auf Marktüblichkeit zu überprüfen und bei Abweichungen auf die marktüblich erzielbaren Mieten anzupassen.
2. Bewirtschaftungskosten
 - a. Verwaltungskosten:
 - 3 % des marktüblich erzielbaren Rothertrages
 - b. Instandhaltungskosten (Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung)
 - 100% von 11 Euro für Büros, Praxen und Geschäfte
 - 50 % von 11 Euro für SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen
 - 30 % von 11 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.

Merkmal	Stadt Braunschweig	Landkreis Celle	Landkreis Gifhorn	Landkreis Helmstedt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	66	4	9	11
Auswertejahre	2014 - 2018	2014 - 2018	2014 - 2018	2014 - 2018
Durchschnitt	2016	2016	2015	2017
Lage (Bodenrichtwert)	35 - 4.600	10 - 120	70 - 370	20 - 160
Durchschnitt	245	45	370	50
Größe der Wohn- und Nutzfläche	110 - 32.000	370 - 1.800	130 - 1.305	120 - 1.100
Durchschnitt	975	970	401	1.030
Baujahr	1650 - 2003	1896 - 2014	1850 - 1970	1900 - 2016
Durchschnitt	1956	1969	1955	1993
monatliche Nettokaltmiete:	2,10 - 44,80	1,50 - 10,20	4,60 - 13,60	1,80 - 9,00
Durchschnitt	6,50	3,80	5,20	5,80

Merkmal	Landkreis Peine	Stadt Salzgitter	Landkreis Wolfenbüttel	Stadt Wolfsburg
Anzahl der Erwerbsvorgänge	16	19	12	22
Auswertejahre	2014 - 2018	2014 - 2018	2014 - 2018	2014 - 2018
Durchschnitt	2016	2016	2015	2016
Lage (Bodenrichtwert)	50 - 540	45 - 210	15 - 205	30 - 1.100
Durchschnitt	75	160	130	155
Größe der Wohn- und Nutzfläche	150 - 1.580	170 - 4.595	190 - 2.820	265 - 18.400
Durchschnitt	350	675	620	4.250
Baujahr	1800 - 2000	1896 - 1994	1910 - 2014	1900 - 2015
Durchschnitt	1903	1960	1973	1999
monatliche Nettokaltmiete:	4,00 - 19,20	3,80 - 7,90	1,60 - 11,00	3,00 - 15,40
Durchschnitt	6,50	5,50	6,00	7,50

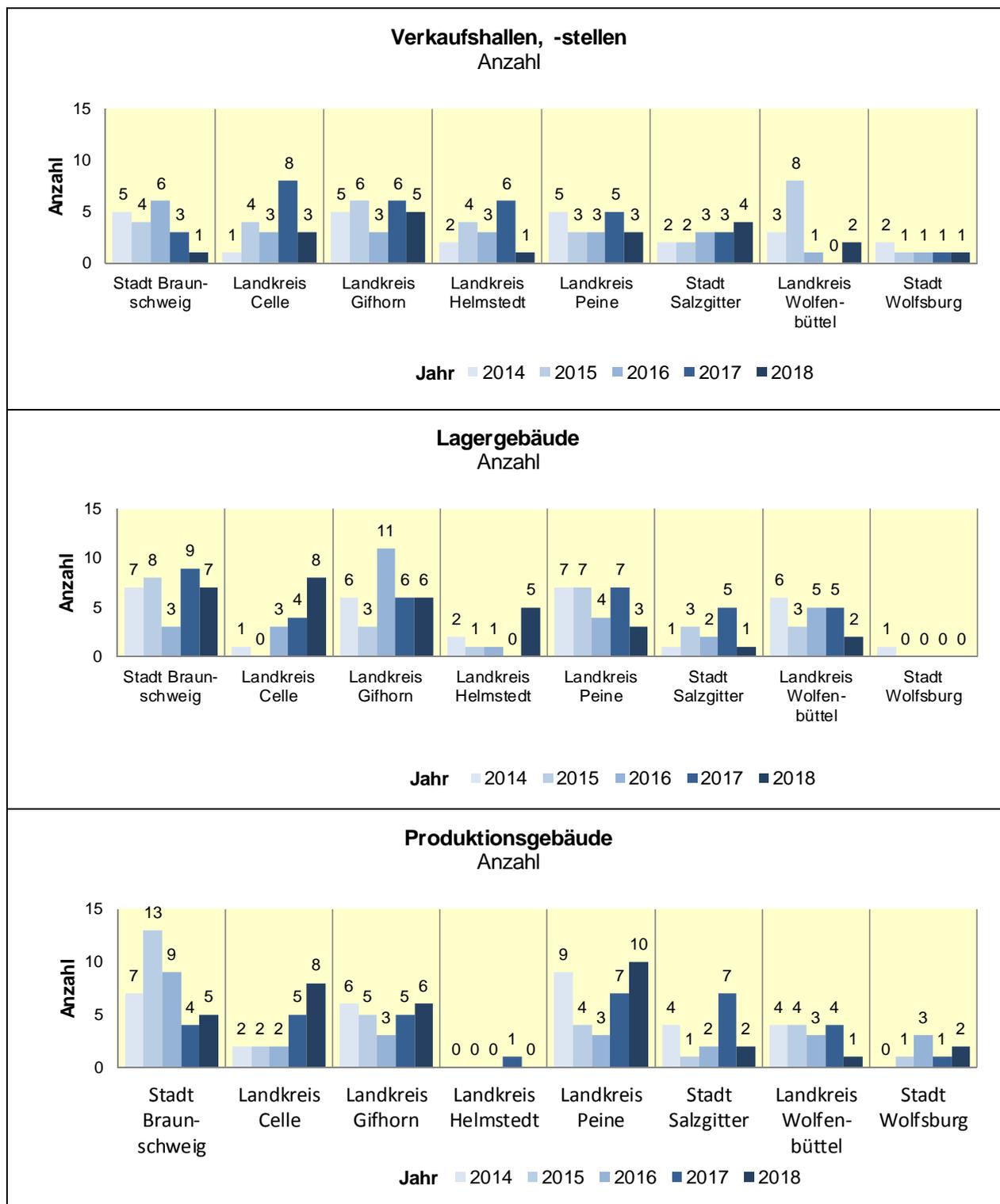
Für Bürogebäude und Wohn- und Geschäftshäuser sind folgende Liegenschaftszinsen und Rohertragsfaktoren ermittelt worden:

Stadt / Landkreis	Bürogebäude / Wohn- und Geschäftshäuser	2016 Mittelwert	2017 Median	2018 Median
Stadt Braunschweig	Liegenschaftszins	5,6 %	5,4 %	4,6
	Vertrauensbereich	4,9 - 6,3	4,8 - 6,0	4,2 - 5,1
Landkreis Celle	Liegenschaftszins	5,4 %	6,1 %	5,3 %
	Vertrauensbereich	3,2 - 7,5	4,4 - 7,9	0,5 - 10,1
Landkreis Gifhorn	Liegenschaftszins	5,6 %	5,4 %	4,5
	Vertrauensbereich	3,8 - 7,5	3,5 - 7,3	3,3 - 5,8
Landkreis Helmstedt	Liegenschaftszins	7,3 %	6,9 %	5,1
	Vertrauensbereich	4,9 - 9,6	5,1 - 8,7	2,0 - 8,1
Landkreis Peine	Liegenschaftszins	7,7 %	6,8 %	5,6
	Vertrauensbereich	6,1 - 9,4	5,9 - 7,6	4,8 - 6,4
Stadt Salzgitter	Liegenschaftszins	7,1 %	6,7 %	6,0
	Vertrauensbereich	5,3 - 8,9	4,8 - 8,5	4,7 - 7,2
Landkreis Wolfenbüttel	Liegenschaftszins	6,8 %	5,7 %	4,7
	Vertrauensbereich	5,9 - 7,8	4,9 - 6,4	3,9 - 5,4
Stadt Wolfsburg	Liegenschaftszins	7,2 %	6,7 %	6,3
	Vertrauensbereich	5,4 - 9,0	4,9 - 8,4	5,4 - 7,3

Stadt / Landkreis	Bürogebäude / Wohn- und Geschäftshäuser	2016 Mittelwert	2017 Median	2018 Median
Stadt Braunschweig	Rohertragsfaktoren	12,4	13,3	13,7
	Vertrauensbereich	11,3 - 13,5	12,2 - 14,3	13,0 - 14,4
Landkreis Celle	Rohertragsfaktoren	10,4	9,2	10,8
	Vertrauensbereich	8,5 - 12,5	7,3 - 11,0	4,9 - 16,8
Landkreis Gifhorn	Rohertragsfaktoren	12,8	12,9	13,5
	Vertrauensbereich	11,0 - 14,6	11,1 - 14,7	11,1 - 15,9
Landkreis Helmstedt	Rohertragsfaktoren	9,0	11,1	10,8
	Vertrauensbereich	7,0 - 11,0	9,3 - 12,9	8,5 - 13,2
Landkreis Peine	Rohertragsfaktoren	10,0	10,3	11,2
	Vertrauensbereich	8,5 - 11,6	9,0 - 11,7	9,8 - 12,6
Stadt Salzgitter	Rohertragsfaktoren	9,5	9,8	9,5
	Vertrauensbereich	7,6 - 11,3	7,9 - 11,6	8,5 - 10,5
Landkreis Wolfenbüttel	Rohertragsfaktoren	10,7	11,9	11,1
	Vertrauensbereich	9,4 - 12,0	10,6 - 13,2	10,1 - 12,2
Stadt Wolfsburg	Rohertragsfaktoren	11,6	12,1	11,9
	Vertrauensbereich	9,8 - 13,3	10,3 - 13,9	10,8 - 12,9

* keine Daten ermittelt

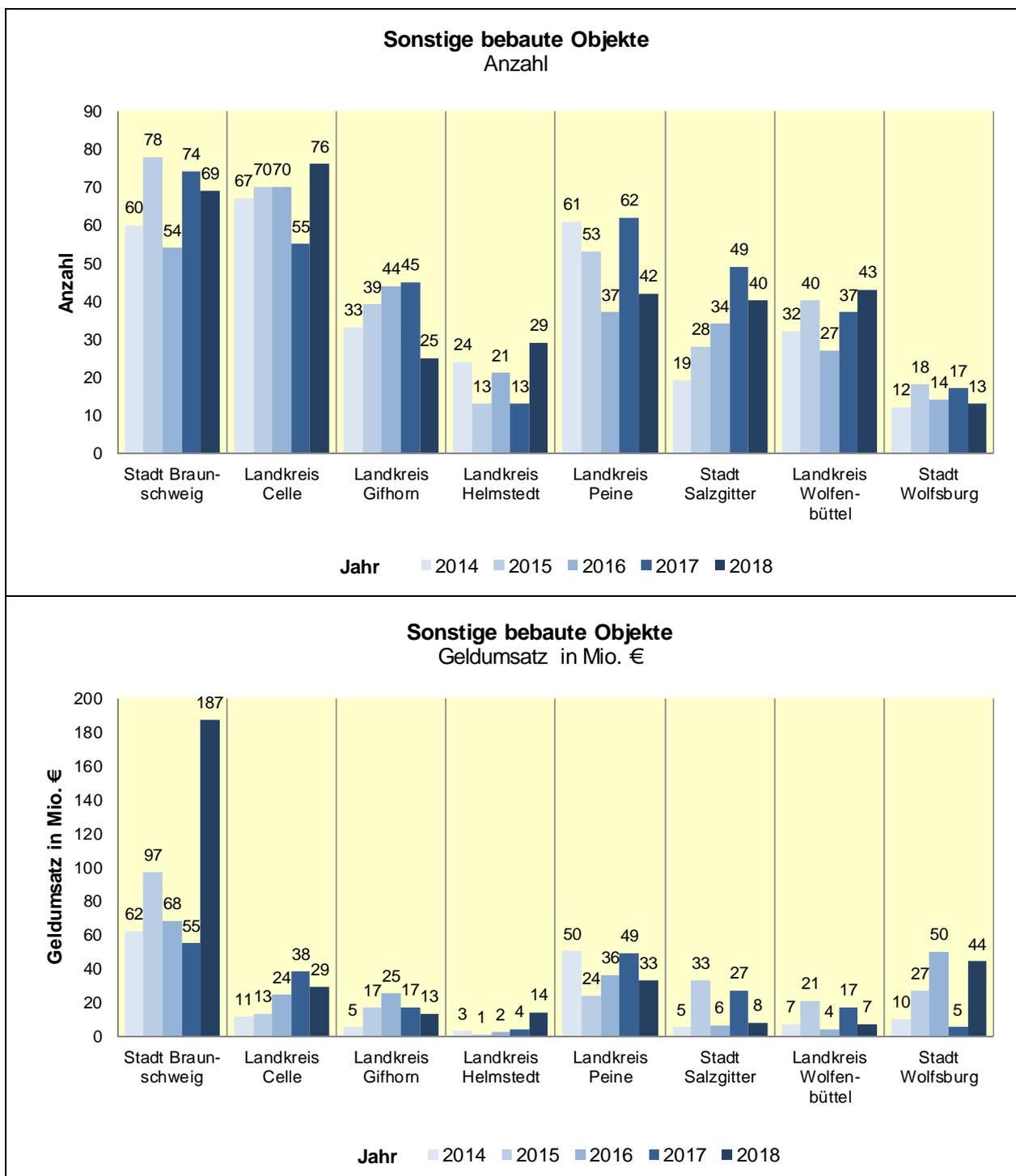
9.8 Verkaufshallen, -stellen, Lager- und Produktionsgebäude



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.

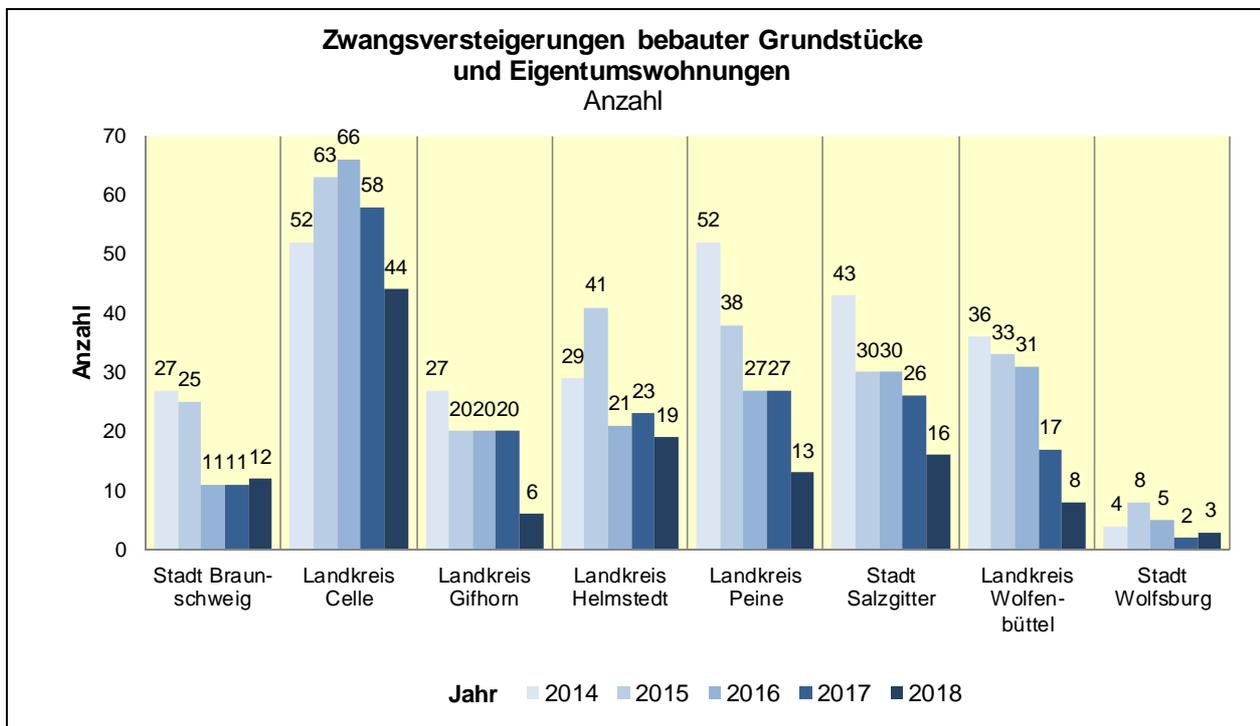
9.9 Sonstige bebaute Objekte

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 121 (184) Fällen haben die Zwangsversteigerungen nur einen geringen Anteil an den Eigentumsübergängen bei den bebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen. Damit sind die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr um 34 % gefallen.

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 Wohnraummieter

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

Typische Ausstattungsmerkmale der Baualtersklassen:

bis 1960: tlw. mit Sammelheizung und Bad oder Dusche

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

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

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

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

Anmerkungen:

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

Dabei gilt:

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

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

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 2018“ der Stadt Braunschweig (Stand Juni 2018)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. Die Spannen beziehen sich auf Angaben von Wohnbaugesellschaften.

Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne) Bestandsmieten				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m ²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	4,00 bis 5,20	4,10 bis 5,20	4,10 bis 5,20	4,10 bis 5,20
mittel	4,60 bis 5,80	4,60 bis 5,80	4,60 bis 5,80	4,60 bis 5,80
gut	5,10 bis 6,90	5,10 bis 6,90	5,10 bis 6,90	5,40 bis 6,90

Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne) Neuvermietungen ab 01.01.2017				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m ²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	4,50 bis 5,00	4,50 bis 5,00	4,50 bis 5,00	4,50 bis 5,00
mittel	4,60 bis 5,50	4,60 bis 5,50	4,60 bis 5,50	4,60 bis 5,00
gut	5,10 bis 7,00	5,10 bis 7,00	5,10 bis 7,00	5,10 bis 10,50

Landkreis Gifhorn

Nettokaltmiete in €/m² (Spanne) für den Bereich der Stadt Gifhorn Bestandsmieten / Neuvermietung				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	4,10 bis 5,80	4,10 bis 6,00	3,50 bis 5,00	3,50 bis 4,50
mittel	4,80 bis 6,40	3,60 bis 6,50	4,00 bis 6,50	4,30 bis 8,70
gut	6,00 bis 13,00	6,00 bis 9,00	5,00 bis 9,00	4,50 bis 9,00
Neuvermietung	6,00 bis 13,00	6,50 bis 10,50	6,50 bis 10,50	*

* 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.

Nettokaltmiete in €/m² (Spanne) für den Bereich Nordkreis Gifhorn Wittingen, Hankensbüttel, Brome und Wesendorf				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m²)			
	≤ 60	61 bis 80	81 bis 100	> 100
einfach	4,00 bis 5,00	3,00 bis 4,50	3,00 bis 4,50	3,00 bis 4,00
mittel	4,50 bis 6,00	4,00 bis 5,00	3,50 bis 5,00	3,50 bis 4,50
gut	5,00 bis 7,00	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

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

Nettokaltmiete in €/m² für den Bereich Südkreis Gifhorn Papenteich, Isenbüttel, Meinersen, Sassenburg und Boldecker Land					
baulicher Zustand	Wohnfläche (m²)				
	≤ 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	6,00 bis 10,50	6,50 bis 10,50	6,00 bis 10,00	5,50 bis 10,00	6,00 bis 10,00

* keine Daten ermittelt

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.

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 €/m² (Spanne) Bestandsmieten				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	2,00 bis 6,60	2,10 bis 6,30	2,10 bis 6,50	1,90 bis 5,60
mittel	4,30 bis 6,60	2,50 bis 6,60	2,30 bis 6,20	2,40 bis 6,00
gut	6,40 bis 7,60	4,60 bis 8,40	4,20 bis 8,30	4,20 bis 8,20

Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne) Neuvermietungen ab 01.01.2017				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m ²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	4,90 bis 6,10	3,30 bis 6,00	4,20 bis 6,50	3,70 bis 5,60
mittel	4,80 bis 6,60	3,80 bis 6,20	3,80 bis 6,20	3,60 bis 5,80
gut	6,60 bis 7,60	4,70 bis 8,40	4,90 bis 8,30	4,40 bis 7,90

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

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

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

Nettokaltmieten in €/m ²					
Bereich	Wohnfläche (m ²)				
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	81 bis 100	> 100
Stadt Helmstedt	3,70 bis 6,50	3,30 bis 6,50	3,30 bis 6,50	3,30 bis 6,50	3,00 bis 6,50
Stadt Königslutter	3,50 bis 6,50	3,70 bis 6,80	3,50 bis 6,50	3,50 bis 6,00	3,00 bis 6,00
Stadt Schöningen	3,50 bis 5,50	3,30 bis 5,50	3,20 bis 5,50	3,10 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 6,00	3,50 bis 5,50
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 und aus Angaben von Wohnbaugesellschaften wurde für die Stadt Salzgitter folgende Mieltabelle ermittelt:

Nettokaltmiete in €/m² (Spanne) Bestandsmieten				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	4,20 bis 4,90	3,00 bis 4,50	4,00 bis 4,60	3,30 bis 4,60
mittel	4,10 bis 6,40	4,10 bis 6,10	4,10 bis 5,50	3,60 bis 5,60
gut	5,50 bis 7,10	5,40 bis 6,90	5,10 bis 6,20	5,10 bis 6,10

Nettokaltmiete in €/m² (Spanne) Neuvermietungen ab 01.01.2017				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	4,80 bis 4,90	4,50 bis 4,60	4,60 bis 4,70	4,30 bis 4,70
mittel	4,40 bis 6,40	4,50 bis 6,10	4,20 bis 5,50	4,10 bis 5,60
gut	5,80 bis 7,00	5,80 bis 6,90	5,20 bis 6,10	5,20 bis 6,00

Landkreis Wolfenbüttel

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

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

- Baujahr und
- 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 07/2017 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 2,90 bis 6,00	4,80 3,60 bis 6,40	5,40 3,80 bis 7,00	6,85 5,00 bis 8,50
mittel	5,30 3,00 bis 7,00	5,80 4,00 bis 7,00	6,70 4,50 bis 7,80	8,00 5,70 bis 10,00
gut	5,60 4,00 bis 7,50	6,10 5,40 bis 7,00	7,50 6,30 bis 8,50	8,80 7,00 bis 11,50

Stadt Wolfsburg

In der folgenden Tabelle werden die Ergebnisse der Auswertung von Wohnungsmieten in Mehrfamilienhäusern für die Stadt Wolfsburg vorgestellt. Die Spannen beziehen sich auf Angaben von Wohnbaugesellschaften.

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

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

Nettokaltmiete in €/m² (Spanne) Neuvermietungen ab 01.01.2017				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	5,00 bis 8,00	4,70 bis 8,50	4,10 bis 7,50	4,90 bis 6,80
mittel	4,90 bis 8,50	5,10 bis 9,20	4,80 bis 10,10	4,80 bis 10,50
gut	7,00 bis 12,30	5,00 bis 13,70	4,00 bis 13,30	6,20 bis 12,60

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	08,00 - 21,00
	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 2014 - 2018

Durchschnittliche jährliche Pachtzinsen		
Stadt / Landkreis	Ackerland	Grünland
Landkreis Celle	330 €/ha (160 €/ha bis 580 €/ha)	165 €/ha (100 €/ha bis 250 €/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 2014 - 2018

Durchschnittliche jährliche Pachtzinsen		
Stadt / Landkreis	Ackerland	Grünland
Landkreis Gifhorn	350 €/ha (140 €/ha bis 700 €/ha)	195 €/ha (100 €/ha bis 400 €/ha)
	Bei Neuverpachtungen können derzeit auch deutlich höhere Pachtzinsen (bis zu 700 €/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 2018

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahr 2018 insgesamt 16.183 Kaufverträge des Berichtsjahres ausgewertet. Dieses sind rd. 2% mehr als im Vorjahr.

Anzahl Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Stadt / Gemeinde Region Stadt Landkreis	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Stadt Braunschweig	2.620	1%	331	-12%	363	32%	91	12%	785	7%	61	-3%	80	-6%
Landkreis Celle	2.746	4%	968	3%	266	-6%	74	30%	1.308	2%	73	18%	164	34%
Landkreis Gifhorn	2.682	-4%	875	-9%	217	-4%	34	-21%	1.126	-9%	36	-14%	102	-5%
Landkreis Helmstedt	1.585	18%	402	3%	220	45%	59	-30%	681	9%	40	-20%	93	13%
Landkreis Peine	2.183	2%	705	5%	243	11%	68	51%	1.016	8%	46	-6%	87	-29%
Stadt Salzgitter	1.316	3%	246	10%	205	-1%	31	24%	482	5%	30	-33%	48	-19%
Landkreis Wolfenbüttel	1.562	-7%	475	2%	202	7%	37	-31%	714	1%	25	-40%	71	8%
Stadt Wolfsburg	1.489	6%	267	-2%	229	12%	28	33%	524	5%	35	6%	25	4%
Berichtsgebiet	16.183	2%	4.269	0%	1.945	11%	422	4%	6.636	3%	346	-10%	670	1%

Stadt / Gemeinde Region Stadt, Landkreis	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						landwirt- schaftlich genutzte Grundstücke		Gemeindarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Stadt Braunschweig	1.192	6%	262	-4%	158	-13%	23	-28%	5	67%	27	-44%	12	-37%	15	-35%
Landkreis Celle	431	18%	85	-2%	429	-3%	20	-43%	22	0%	155	-14%	32	100%	27	-7%
Landkreis Gifhorn	267	-2%	46	-37%	649	34%	34	-21%	62	-66%	274	13%	24	-38%	62	-14%
Landkreis Helmstedt	343	35%	7	17%	206	16%	20	5%	5	-64%	132	89%	29	26%	29	26%
Landkreis Peine	330	-5%	66	106%	433	6%	17	-35%	15	67%	120	-18%	21	-40%	32	14%
Stadt Salzgitter	573	10%	75	3%	64	-12%	9	125%	1	0%	21	-34%	3	-67%	10	11%
Landkreis Wolfenbüttel	394	-5%	24	-33%	182	-24%	6	-40%	0	-100%	88	-7%	17	-43%	41	14%
Stadt Wolfsburg	487	-3%	74	21%	224	40%	27	42%	11	-15%	45	-15%	11	-21%	26	-4%
Berichtsgebiet	4.017	5%	639	8%	2.345	8%	156	-17%	121	-50%	862	-1%	149	-19%	242	-1%

Der Geldumsatz für die registrierten Grundstücksverträge beträgt 3.430 Millionen €. Er ist damit gegenüber dem Vorjahr um rd. 12 % 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	906	22%	124,5	-2%	101,5	48%	92,3	58%	318,3	25%	98,6	-38%	189,8	226%
Landkreis Celle	411	2%	168,0	12%	33,2	4%	34,7	53%	236,0	15%	27,4	-51%	37,5	-18%
Landkreis Gifhorn	483	9%	215,6	-1%	49,0	11%	14,7	-3%	279,3	1%	44,5	23%	24,2	3%
Landkreis Helmstedt	212	16%	70,8	7%	27,6	66%	13,1	-36%	112,8	7%	11,2	-44%	20,5	95%
Landkreis Peine	395	11%	136,7	13%	37,3	25%	33,4	126%	207,4	25%	30,0	-29%	42,2	-26%
Stadt Salzgitter	171	-15%	44,1	6%	27,0	1%	11,7	2%	82,7	4%	22,6	-54%	9,8	-66%
Landkreis Wolfenbüttel	241	-2%	93,1	14%	34,6	18%	15,3	-41%	143,1	5%	12,0	24%	11,0	-47%
Stadt Wolfsburg	611	25%	87,0	3%	67,1	31%	69,9	30%	223,9	18%	156,3	5%	46,5	545%
Berichtsgebiet	3.430	12%	940	6%	377	27%	285	28%	1.604	14%	403	-22%	382	51%

k.A. = keine Angaben

Grundstücksmarktbericht 2019

Stadt / Gemeinde Region Stadt, Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigentum		Wohnbau- land		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%
Stadt Braunschweig	215,2	6%	13,5	41%	58,6	17%	7,6	13%	0,7	-53%	2,9	89%	0,5	-13%	0,4	166%
Landkreis Celle	41,8	29%	7,1	-14%	40,4	57%	1,3	-50%	2,7	185%	15,9	-38%	0,4	124%	0,8	2%
Landkreis Gifhorn	44,5	0%	1,8	-21%	61,9	67%	6	59%	3,3	-4%	16,2	8%	0,5	-15%	1,2	31%
Landkreis Helmstedt	37,7	18%	0,5	-44%	17,4	70%	7,2	287%	0,1	-91%	4,1	49%	0,2	7%	1,2	347%
Landkreis Peine	44,8	15%	1,1	60%	40,1	11%	15,4	255%	0,6	-14%	12,1	41%	0	-91%	1,4	119%
Stadt Salzgitter	47,2	40%	1,5	6%	4,6	-2%	0,7	k.A.	0,3	0%	1,2	-59%	0	-99%	0,6	219%
Landkreis Wolfenbüttel	41,7	5%	0,4	-40%	17,0	-41%	0	-92%	0	-100%	12,9	73%	2	k.A.	0,5	64%
Stadt Wolfsburg	89,7	7%	3,2	-42%	79,4	99%	7,0	35%	3,2	-30%	1,6	-16%	0,0	-52%	0,4	-1%
Berichtsgebiet	563	11%	29	0%	319	38%	45	81%	11	-9%	67	1%	3,6	71%	7	63%

Im Berichtsjahr ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 19 % auf 5.872 ha gestiegen.

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Stadt / Gemeinde Region Stadt Landkreis	Flächenumsatz Insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäu- ser, Büroge- bäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser Insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Stadt Braunschweig	230	22%	28	-6%	13	28%	12	99%	53	16%	15	37%	47	111%
Landkreis Celle	1.573	-11%	118	8%	13	2%	20	101%	151	14%	20	-9%	66	25%
Landkreis Gifhorn	1.878	47%	105	-1%	10	-14%	5	-44%	120	-5%	19	10%	76	42%
Landkreis Helmstedt	437	77%	38	8%	10	63%	8	-35%	56	5%	7	35%	26	37%
Landkreis Peine	527	-16%	67	10%	11	16%	7	60%	85	13%	17	43%	38	-17%
Stadt Salzgitter	108	-39%	27	21%	8	-3%	6	41%	41	17%	7	-28%	13	-71%
Landkreis Wolfenbüttel	710	54%	43	0%	10	12%	4	-39%	57	-3%	3	-17%	22	-10%
Stadt Wolfsburg	409	113%	25	11%	9	2%	10	387%	44	32%	15	31%	8	51%
Berichtsgebiet	5.872	19%	451	5%	84	9%	72	33%	607	8%	103	13%	296	13%

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	28	14%	13	-4%	4	40%	63	-2%	3	-18%	5	176%
Landkreis Celle	100	123%	7	-51%	10	51%	1.194	-13%	3	-31%	22	-81%
Landkreis Gifhorn	101	56%	18	-14%	7	-41%	1.484	55%	21	111%	32	104%
Landkreis Helmstedt	39	63%	21	323%	1	-86%	266	106%	5	6%	16	375%
Landkreis Peine	42	-31%	27	41%	3	-33%	295	-12%	2	-75%	17	-74%
Stadt Salzgitter	5	4%	4	745%	2	0%	32	-59%	0	-100%	4	-4%
Landkreis Wolfenbüttel	26	-9%	0	-76%	0	-100%	592	92%	4	53%	6	-81%
Stadt Wolfsburg	72	62%	12	19%	96	k.A.	154	116%	1	-31	7	-30%
Berichtsgebiet	413	39%	102	25%	123	250%	4.080	23%	39	3%	109	-56%

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
<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	Bauberrät	Peine
Hankel	Hartmut	Immobilienkaufmann	Schöningen
Hasse	Klaus	Vermessungsingenieur	Braunschweig
Heidbrede	Ulrich	Bauingenieur, Ö.b.u.v. Sachverständiger	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
Kowolik	Christoph	Immobilienkaufmann	Wolfenbüttel
Krumwiede	Axel	Bauingenieur, Vereid. Sachverständiger (IHK)	Celle
Kruse	Ingrid	Immobilienwirtin	Braunschweig
Küster	Steffen	Architekt	Uetze-Dedenhausen
Langelüddecke	Günter	Bauingenieur	Braunschweig
Lechelt	Stephan	Bauingenieur, Ö.b.u.v. Sachverständiger	Braunschweig
Lipp	Hartmut	Architekt	Braunschweig
Löher	Christoph	Leiter Planungsabteilung	Wolfenbüttel
Lohmann	Carsten	Agraringenieur	Winsen /Aller OT Thören
Lüben	Janine	Architektin	Peine
Matthes	Jörg	Bauingenieur, Vereid. Sachverständiger (IHK)	Braunschweig
Meinecke	Ernst-Dieter	Agraringenieur	Barwedel
Melahn	Thomas	Architekt	Salzgitter
Metzing	Thorsten	Sparkassenbetriebswirt	Peine
Mitzinger	Peter	Architekt, Vereid. Gebäudeschätzer	Höfer

Nachname	Vorname	Berufsbezeichnung	Ort
Müller	Bernd	Bauingenieur, Ö.b.u.v. Sachverständiger	Hambühren
Müller	Heinrich	Immobilienmakler	Müden
Oberenzler	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
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 für das Bauwesen	Braunschweig
Täger-Farny	Wolfgang	Landwirtschaftsmeister	Volkmarshdorf
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		
LGLN Regionaldirektion Aurich	Oldersumer Str. 48 26603 Aurich	Tel.: 04941 176-584 Fax.: 04941 176-596
E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de		
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		
LGLN Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg	Wilhelmstr. 3 38100 Braunschweig	Tel.: 0531 23485-331 Fax.: 0531 23485-140
E-Mail: gag-bs-wob@lgl.niedersachsen.de		
3	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover	
Geschäftsstelle für den Bereich der Region Hannover und der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg		
LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover	Constantinstr. 40 30177 Hannover	Tel.: 0511 30245-431 Fax.: 0511 30245-450
E-Mail: gag-hm-h@lgl.niedersachsen.de		
4	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg	
Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Harburg, Lüchow-Dannenberg, Lüneburg und Uelzen		
LGLN Regionaldirektion Lüneburg	Adolph-Kolping-Str. 12 21337 Lüneburg	Tel.: 04131 8545-165 Fax.: 04131 8545-197
E-Mail: gag-lg@lgl.niedersachsen.de		
5	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim	
Geschäftsstelle für den Bereich der Stadt Göttingen und der Landkreise Göttingen, Goslar, Holzminden und Northeim		
LGLN Regionaldirektion Northeim	Danziger Str. 40 37083 Göttingen	Tel.: 0551 5074-322 Fax.: 0551 5074-374
E-Mail: gag-nom@lgl.niedersachsen.de		

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			
LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg		Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-527 Fax.: 0441 9215-503
		E-Mail: gag-ol-clp@lgl.niedersachsen.de	
7	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen		
Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Osnabrück und der Landkreise Emsland, Grafschaft Bentheim und Osnabrück			
LGLN Regionaldirektion Osnabrück-Meppen		Obergerichtsstraße 18 49716 Meppen	Tel.: 05931 159-0 Fax.: 05931 159-101
		E-Mail: gag-mep@lgl.niedersachsen.de	
8	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf		
Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade			
LGLN Regionaldirektion Otterndorf		Pappstr. 4 27711 Osterholz-Scharmbeck	Tel.: 04791 306-39 Fax.: 04791 306-25
		E-Mail: gag-ott@lgl.niedersachsen.de	
9	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden		
Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg/Weser und Verden			
LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden		Galtener Straße 16 27232 Sulingen	Tel.: 04271 801-0 Fax.: 04271 801-112
		E-Mail: gag-sul@lgl.niedersachsen.de	
10	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen		
Geschäftsstelle für den Bereich des Landes Niedersachsen			
LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg		Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-633 Fax.: 0441 9215-505
		E-Mail: oga@lgl.niedersachsen.de	



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Braunschweig-Wolfsburg**

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Nie-
dersachsen**
Regionaldirektion Braunschweig- Wolfsburg

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Bereiche:	Städte Braunschweig und Salzgitter, Landkreise Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel	
	Wilhelmstraße 3	Telefon: 0531 23485-331
	38100 Braunschweig	Telefax: 0531 23485-140
Bereich:	Stadt Wolfsburg	
	Siegfried-Ehlers-Straße 2	Telefon: 05361 2663-0
	38440 Wolfsburg	Telefax: 05361 2663-40
Bereich:	Landkreis Celle	
	Wasastraße 10	Telefon: 05141 2747-01
	29229 Celle	Telefax: 05141 2747-50
Bereich:	Landkreis Gifhorn	
	Am Schlossgarten 6	Telefon: 05371 897-0
	38518 Gifhorn	Telefax: 05371 897-238

E-Mail: gag-bs-wob@lgn.niedersachsen.de

Internet: www.gag.niedersachsen.de