

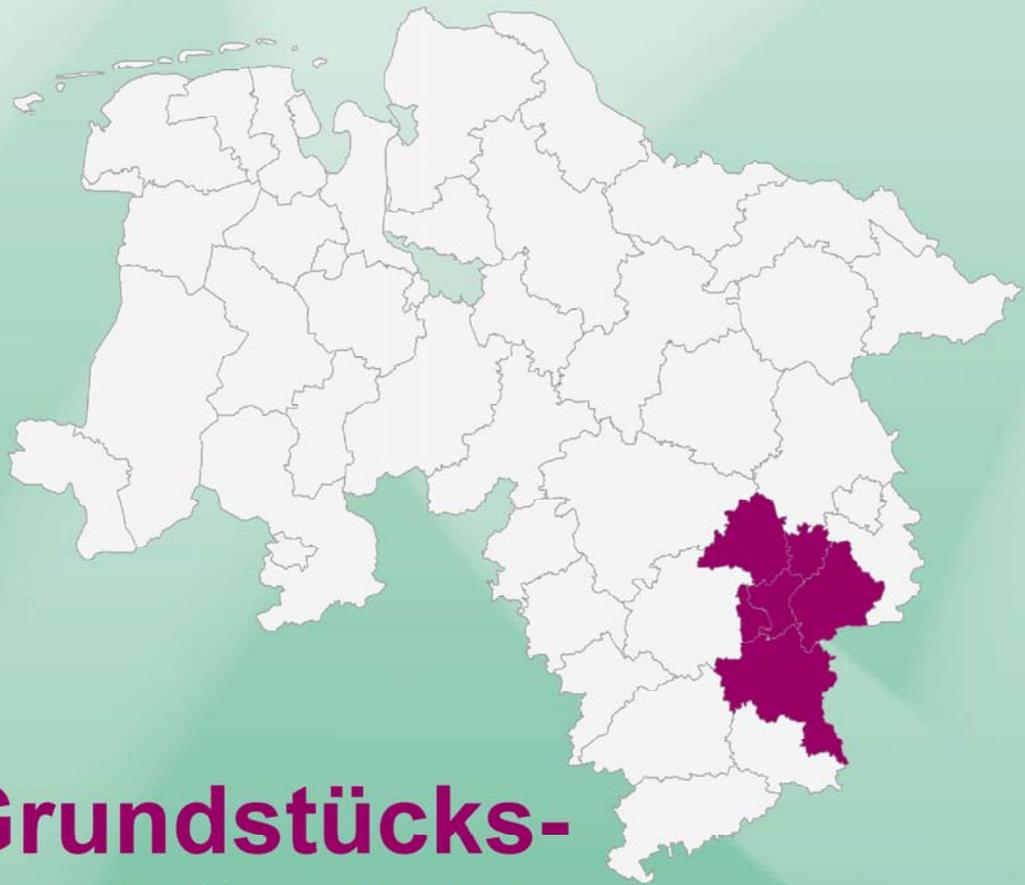
Zuständig für: **Stadt Braunschweig**

Stadt Salzgitter

Landkreis Goslar

Landkreis Peine

Landkreis Wolfenbüttel



Grundstücks- marktbericht 2006



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Braunschweig
Geschäftsstelle bei der GLL Braunschweig**

- Katasteramt Braunschweig -
- Katasteramt Goslar -
- Katasteramt Peine -
- Katasteramt Salzgitter -
- Katasteramt Wolfenbüttel -

Grundstücks- marktbericht 2006

Kreisfreie Stadt Braunschweig
Landkreis Goslar
Landkreis Peine
Kreisfreie Stadt Salzgitter
Landkreis Wolfenbüttel



Niedersachsen

Zum 01.01.2005 wurden die bisher selbstständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Bereiche der Städte Braunschweig und Salzgitter so wie der Landkreise Goslar, Peine und Wolfenbüttel zu dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig zusammengefasst.

Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses ist bisher in 5 Teilausgaben erschienen, jeweils für den Bereich einer der o.g. kommunalen Gebietskörperschaften. Erstmals in 2006 erscheint der Grundstücksmarktbericht in einer Gesamtausgabe.

Die Bodenrichtwertkarten erscheinen als Einzelblätter mit den Abgrenzungen:

Landkreise Peine, Wolfenbüttel, kreisfreie Stadt Salzgitter (ländlicher Raum)

Landkreis Goslar

Kreisfreie Stadt Braunschweig nördlicher Bereich

Kreisfreie Stadt Braunschweig südlicher Bereich

Stadt Wolfenbüttel

Stadt Wolfenbüttel Sanierungsgebiete und Ortsteile

Stadt Peine und Stadtteil Salzgitter-Thiede

Kreisfreie Stadt Salzgitter mit den Stadtteilen Lebenstedt und Umgebung

Kreisfreie Stadt Salzgitter mit den Stadtteilen Gebhardshagen und Salzgitter-Bad

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Sonderkarten der kommunalen Zentren des Landkreises Goslar

Herausgeber: © 2006 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig

Geschäftsstelle: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften (GLL) Braunschweig
Katasteramt Braunschweig
Wilhelmstr. 3
38100 Braunschweig
Tel.: 0531 / 484-2170, Fax: 0531 / 484-2180
E-Mail: gag@gll-bs.niedersachsen.de
Internet: www.gag.niedersachsen.de

Druck: Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen (LGN)

Gebühr: 50,00 €
Nr. 6 der Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen nach dem Baugesetzbuch (GO Gut) vom 22. April 1997 (Nds. GVBl. S.119), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.07.2005 (Nds. GVBl. S. 249)

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

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	6
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	9
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	9
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	9
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung.....	11
3.3	Angebotssituation auf dem regionalen Grundstücksmarkt	12
4	Übersicht über die Umsätze	16
4.1	Vertragsvorgänge.....	18
4.2	Geldumsatz	20
4.3	Flächenumsatz	22
4.4	Art der Erwerbsvorgänge/Beteiligte	24
5	Bauland	25
5.1	Allgemeines.....	25
5.2	Individueller Wohnungsbau.....	26
5.2.1	Preisniveau	26
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	28
5.3	Geschosswohnungsbau	32
5.3.1	Preisniveau	32
5.3.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	33
5.3.3	Umrechnungskoeffizienten	34
5.4	Gewerbliche Bauflächen	35
5.4.1	Preisniveau	35
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	37
5.6	Sonstiges Bauland	38
5.7	Erbbaurechte.....	38
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	39
6.1	Allgemeines.....	39
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	41
6.2.1	Preisniveau	41
6.2.1.1	Ackerland	41
6.2.1.2	Grünland	43
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	45
6.2.2.1	Ackerland	45
6.2.2.2	Grünland	46
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	46
6.3	Höfe.....	46
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen.....	46
6.4.1	Preisniveau	46
7	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	47
7.1	Private Grünflächen, Gartenland	47
7.2	Flächen für Verkehrseinrichtungen, private Wege und Gräben.....	49
7.3	Sand- und Kiesabbauflächen	49
7.4	Wasserflächen	49
7.5	Öd-/Unlandflächen	49

8	Bodenrichtwerte	50
8.1	Gesetzlicher Auftrag	50
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	51
8.2.1	Wohnbauland.....	52
8.2.2	Gewerbliche Baugrundstücke.....	53
8.2.3	Übersicht über land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte	54
9	Bebaute Grundstücke	55
9.1	Allgemeines.....	56
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	62
9.2.1	Preisniveau	62
9.2.2	Preisentwicklung	64
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren	70
9.2.4	Vergleichsfaktoren	71
9.2.5	Liegenschaftszinssätze/Rohertragsfaktoren.....	81
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	83
9.3.1	Preisniveau	83
9.3.2	Preisentwicklung	85
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren	91
9.3.4	Vergleichsfaktoren	91
9.4	Wohnungseigentum	98
9.4.1	Preisniveau	98
9.4.2	Preisentwicklung	100
9.4.3	Vergleichsfaktoren	106
9.4.4	Rohertragsfaktoren	114
9.4.5	Marktanpassungsfaktoren	114
9.5	Teileigentum.....	115
9.5.1	Preisniveau	115
9.6	Mehrfamilienhäuser	116
9.6.1	Preisniveau	116
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	119
9.6.2.1	Liegenschaftszinssätze.....	120
9.6.2.2	Rohertragsfaktoren	122
9.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	122
9.7.1	Preisniveau	122
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	123
9.8	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	124
9.9	Sonstige bebaute Objekte.....	125
9.9.1	Ferienwohnungseigentum	125
9.9.1.1	Preisniveau	125
9.9.1.2	Preisentwicklung	127
9.9.1.3	Vergleichsfaktoren	127
10	Mieten / Pachten	129
10.1	Mietübersichten.....	129
10.1.1	Wohnraummieten	129
10.1.2	Geschäfts- und Gewerberaummieten.....	135
10.2	Pachtzinsübersichten.....	137
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses.....	139
12	Weitere Informationen.....	140
	Anhang 1: Bodenpreisindexreihen im Gesamtüberblick (Kreisfreie Stadt Braunschweig).....	141
	Anhang 2: Durchschnittspreise 2005 im Überblick (Landkreis Wolfenbüttel).....	142
	Anhang 3: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen	143
	Anhang 4: Landwirtschaftliche Bodenrichtwertkarte.....	145

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig hat den Grundstücksmarktbericht 2006 in seiner Sitzung in **Braunschweig, am 06.01.2006** nach Maßgabe der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) beschlossen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig ist Bestandteil der GLL Braunschweig. In der nachfolgenden Kartendarstellung ist der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Braunschweig blau unterlegt.

Der Berichtszeitraum ist der 01.11.2004 bis 31.10.2005.



Dieser Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über die Immobilienverkäufe des Jahres 2005 für die Region.

Da die wirtschaftliche Struktur des Zuständigkeitsbereiches heterogen ist, kann es nicht verwundern, wenn es auch zu ganz unterschiedlichen Aussagen kommt. So hat zwar die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge in der Summe leicht zugenommen, eine Einzelbetrachtung hinsichtlich der einzelnen Gebietskörperschaften – also die Bereiche der ehemals selbstständigen Gutachterausschüsse – zeigt sehr deutlich die Schwerpunkte. Einer Steigerung im Norden und Nordosten um rd. 10 % steht eine Abnahme in Richtung Süden, wenn auch weniger stark, gegenüber. Insgesamt ist die Zahl über eine Reihe von Jahren aber rückläufig.

Für über 1 Milliarde € wurden im Berichtszeitraum Immobilien umgesetzt. Dieser Wert mit einer Steigerung um ca. 14 % gegenüber dem Vorjahr ist aber stark beeinflusst durch einen Großverkauf und darf nicht zu dem Schluss führen, dass die Preise am Immobilienmarkt steigen. Bei einer geringeren Zunahme in der Anzahl der Vertragsvorgänge böte sich diese Annahme sonst an.

Das Angebot an Bauland ist in der Region ausreichend. Nachdem die kreisfreie Stadt Braunschweig aus ihrem Dornröschenschlaf erwacht ist, liegt hier der Schwerpunkt der verkauften Bauplätze bei stabilen Preisen. Auch der Landkreis Wolfenbüttel profitiert von der günstigen Lage am Kapitalmarkt mit den niedrigen Zinsen. In Richtung Großstadt steigen die Baulandpreise noch, im Südkreis und im Westen dagegen fallen sie, wie auch in den anderen Landkreisen oder Städten. Die Bodenpreisindexreihen spiegeln die Situation zutreffend wider.

Bauland für den Geschosswohnungsbau wird zurzeit kaum nachgefragt und ist günstig wie lange nicht mehr. Ähnliches lässt sich für das gewerbliche Bauland formulieren. Nur das Preisniveau ist unverändert, da die Gemeinden es schon immer an der untersten Grenze gehalten haben.

Vergleichbar zur Situation am Teilmarkt des Baulandes für den individuellen Wohnungsbaus zeigt sich der Markt der landwirtschaftlichen Grundstücke. Steigenden Preisen in der kreisfreien Stadt Braunschweig und Teilen des Landkreises Wolfenbüttel stehen eher fallende in den anderen Gegenden gegenüber. Die Bodenrichtwerte wurden entsprechen angepasst. Auch hier lohnt ein Blick auf die Indexreihen für Ackerland.

Der Markt der bebauten Grundstücke ist in der Region relativ stabil. In der Summe der Vertragsvorgänge und im Geldumsatz gibt es nur geringfügige Veränderungen mit einem leichten Minus.

Freistehende Einfamilienhäuser erzielen die höchsten Preise in Braunschweig und die niedrigsten im Landkreis Goslar. Insgesamt gesehen sind die Objekte aber unabhängig von Baujahr und Lage eher preiswerter geworden. Ausnahmen von dieser Entwicklung gibt es nur vereinzelt, am Ehesten noch in der kreisfreien Stadt Salzgitter. Hier sind Gebäude der ältesten Baujahrsklasse (vor 1948) noch um ca. 10 % teurer geworden, bei allerdings nur wenigen Kauffällen und auch nur im Einjahresvergleich.

Auch die Aussagen in den Tabellen und Graphiken des speziellen Kapitels für die freistehenden Einfamilienhäuser müssen hinsichtlich der Neubauten in Relation zu den niedrigen Fallzahlen gewertet werden.

In der Rangfolge der reinen Mittelwerte der Kaufpreise steht die kreisfreie Stadt Braunschweig mit rd. 226.000 € oben vor dem Landkreis Wolfenbüttel und der kreisfreien Stadt Salzgitter mit rd. 157.000 € bzw. rd. 151.000 €. Am Ende der Skala hinter dem Landkreis Peine mit rd. 143.000 € rangiert der Landkreis Goslar mit rd. 126.000 €.

Eine Betrachtung des Zeitraumes der fünf letzten Jahre zeigt überall nachgebende Preise. Ein regionaler Schwerpunkt der Entwicklung ist nicht festzustellen.

Etwas anders stellt sich die Situation am Teilmarkt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften dar. Von der Tendenz gibt der Markt auch hier nach, das Bild ist aber nicht einheitlich. In der kreisfreien Stadt Salzgitter und im Landkreis Wolfenbüttel zeigt sich die Lage, bei jährlichen Schwankungen zwar, auf fünf Jahre bezogen stabil, anders als in den Landkreisen Goslar, Peine und der kreisfreie Stadt Braunschweig mit nachlassendem Preisniveau.

Der Jahresvergleich spiegelt in den einzelnen Baujahrsklassen stark unterschiedliche Entwicklungen wider mit Schwankungen innerhalb einer Bandbreite zwischen - 20 % und + 10 %. Die Skala der Durchschnittspreise beginnend mit rd. 165.000 € und endend bei rd. 92.000 € zeigt die gleiche Reihenfolge wie oben.

Über die Hälfte der Eigentumswohnungen ist in der Großstadt Braunschweig veräußert worden. Allerdings sind nur im Landkreis Wolfenbüttel noch steigende Preise zu verzeichnen, aber auch nur für Wohnungen der älteren beiden Baujahresklassen, also Jahre vor 1970. Ansonsten fallen die Wohnflächenwerte (€/m² Wohnfläche) je nach Alter und Lage um bis zu 15 %.

Neugebaute Eigentumswohnungen wurden in erster Linie in den Städten Braunschweig und Salzgitter gehandelt. Sie kosteten im Mittel rd. 169.000 € bzw. rd. 126.000 €.

Der Markt für Mehrfamilienhäuser und auch Geschäftshäuser und gewerbliche Objekte ist durch ein Ansteigen der Liegenschaftszinssätze gekennzeichnet und gleichzeitigem Sinken der Rohertragsfaktoren. Beides spricht für fallende Preise. Die Liegenschaftszinsen bewegen sich in Richtung 6,5 % bis 7,5 % und die Rohertragsfaktoren zum Faktor 10,0 bis 11,0, je nach Gebäudeart, Baujahr und Lage.

Wegen der meist relativ geringen Zahl der verkauften Objekte in einer Gemeinde oder einem Landkreis sind die Durchschnittswerte für die Wohn- oder Nutzfläche von geringer absoluter Aussagekraft. Im Trend fallen sie aber durch die Bank.

In den weiteren Kapiteln finden sie differenzierte Aussagen zum Grundstücksmarkt der Region, in vielen Fällen gegliedert nach den kreisfreien Städten und Landkreisen.

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 01.11.2004 und endet am 31.10.2005.

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

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

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

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

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig erstreckt sich auf die Flächen der Städte Braunschweig und Salzgitter und der Landkreise Goslar, Peine und Wolfenbüttel.

Der Schwerpunkt wird durch die Industrieregion Braunschweig – Salzgitter mit Ausläufern in Richtung Harz und auch nach Peine gebildet. Auch wenn sich die Struktur im Laufe des letzten Jahrhunderts stark verändert hat, so werden doch durch die Wirtschaftszweige der Fahrzeugindustrie für Straße und Schiene und der Stahlgewinnung die Akzente gesetzt.

Die stark landwirtschaftlich beeinflusste Konservenindustrie und -technologie hat an Einfluss verloren und auch die Zuckerfabriken werden nach und nach geschlossen.

Der Harz als prägendes Mittelgebirge des norddeutschen Raumes mit dem Nationalpark ist mit seinen bedeutenden Fremdenverkehrsorten Zentrum für Urlaub und Erholung. Mit dem Naturpark Elm-Lappwald im Landkreis Wolfenbüttel, dem Salzgitter Höhenzug mit den Lichtenbergen und mit dem vorgelagerten Salzgitter-See gibt es weitere bekannte Naherholungsgebiete.

Ausgehend von den Technischen Universitäten Braunschweig und Clausthal über mehrere Fachhochschulen und eine ganze Reihe von Forschungsinstituten des Bundes hat sich ein Schwerpunkt für Forschung und Wissenschaft herausgebildet, der auch bereits zur Ansiedlung und Gründung verschiedenartiger mittelständischer Unternehmen geführt hat.

Trotzdem ist auch die Landwirtschaft noch ein wichtiger Wirtschaftszweig, wenn auch die Beschäftigtenzahl kontinuierlich zurückgeht.

Die Arbeitslosenquote ist mit ca. 11 – 12 % im bundesweiten Vergleich zu hoch, wenn auch für das Bundesland Niedersachsen nicht auffällig.

Einkaufsschwerpunkt der Region ist das Oberzentrum Braunschweig, eine Funktion, die in etwas geringerer Bedeutung in den Landkreisen den jeweiligen Kreisstädten oder den Stadtteilen Lebenstedt und Bad in Salzgitter zukommt.

Flächenangaben und Einwohnerzahlen im Zuständigkeitsbereich

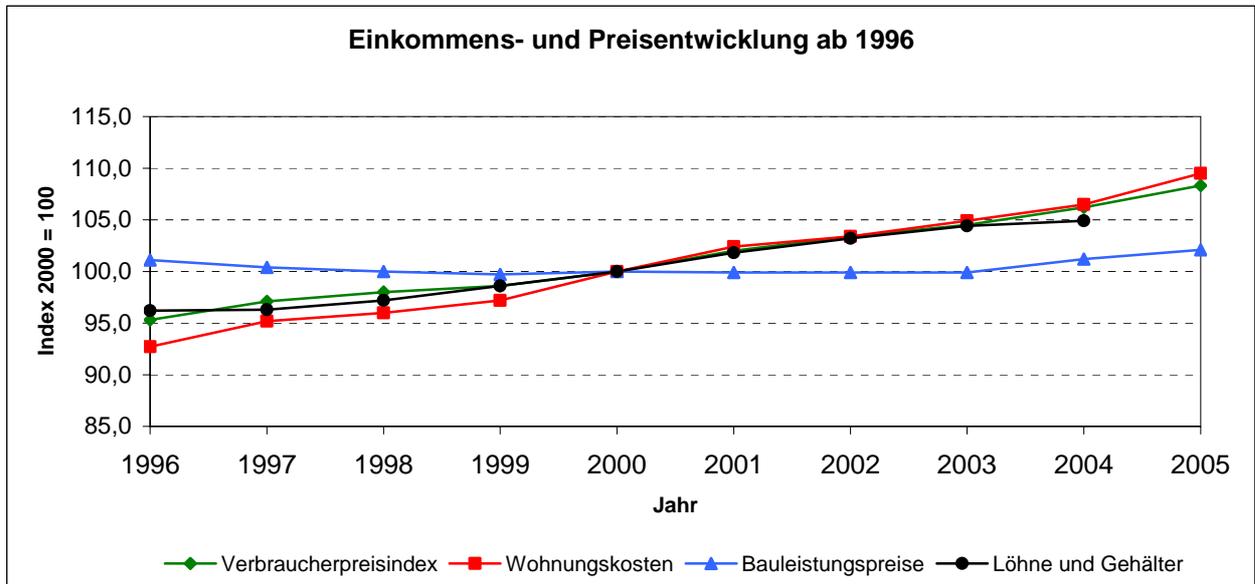
Gebiet	Gesamtfläche in km ²	davon				Einwohner	
		Baufläche	Verkehrsfläche	landwirtschaftl. Fläche	Wald	in 1000	je km ²
Braunschweig	192	50	23	74	24	246	1280
Goslar	965	57	38	278	554	152	158
Peine	535	54	33	377	51	134	251
Salzgitter	224	39	17	115	37	108	486
Wolfenbüttel	722	43	34	488	135	127	176
GLL							
Braunschweig	2638	243	145	1332	801	767	291
Niedersachsen	47619	3708	2369	28979	10114	8006	168

In der Nutzung der Landschaft unterscheidet sich die Region zum gesamten Bundesland Niedersachsen durch eine stärkere Inanspruchnahme für Bauflächen. Da aber ein erheblicher Teil des Harzes in den Zuständigkeitsbereich fällt, liegt der Anteil der Waldflächen mit ca. 30 % erheblich höher als in Niedersachsen mit ca. 21 %. Umgekehrt zeigt sich das Verhältnis hinsichtlich der landwirtschaftlichen Flächen mit ca. 50 % zu ca. 61 % (s. Tabelle).

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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

Die Entwicklung einiger ausgewählter Einkommens- und Preisentwicklungen zeigt die Graphik auf der Basis 2000 = 100.



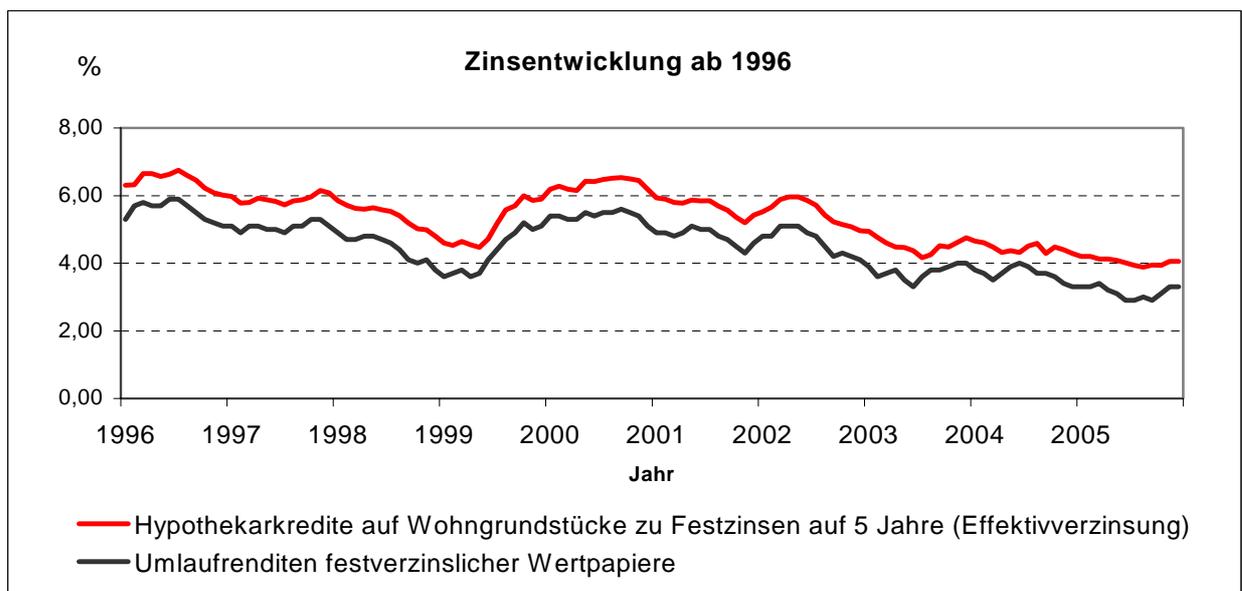
Quellen:

Verbraucherpreisindex und Wohnungskosten (Mieten, Wasser, Strom Gas und andere Brennstoffe) (Statistisches Bundesamt)

Bauleistungspreise Wohngebäude konvent. Bauart (Statistisches Bundesamt)

Löhne und Gehälter je Arbeitnehmer (Inlandskonzept) Bundesbankbericht S. 66

Die Zinsen sind weiterhin niedrig, nachdem die Europäische Zentralbank zu vereinzelt Maßnahmen gegriffen hat, um die konjunkturelle Entwicklung zu beeinflussen. Hypothekenkredite auf Wohngrundstücke liegen bei einer Festlegung auf 5 Jahre nur noch knapp über 4 %.



3.3 Angebotssituation auf dem regionalen Grundstücksmarkt

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

Eine Nachfrage nach Bauland ist weiterhin vorhanden. Die dem Gutachterausschuss von den nachfolgend aufgeführten Gemeinden genannten derzeit zur Verfügung stehenden Bauplätze werden sowohl von den Kommunen als auch von privater Hand 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.**

Baulandangebot (individueller Wohnungsbau)

Kreisfreie Stadt Braunschweig:

Städte, Gemeinden und Ortsteile	Wohneinheiten	durchschnittlicher ca. Preis €/ m ^{2*})	Anbieter
Braunschweig			
Thune/Grefenhoop	165 EFH	auf Anfrage	Privat/Kommune
An der Schunteraue	16 EFH/DHH	auf Anfrage	Privat
Rabenrodestraße-Nord	60 EFH	150 - 180	Privat
Volkmarode-Nord	200 EFH/150 WE	ab 170	Privat
Im Holzmoor	150 EFH/DHH/RH	180 - 220	Privat
Berliner Straße-Süd	65 EFH/DHH/RH 41 WE	215 - 280	Privat
Großer Schafkamp	13 EFH, 78 DHH	auf Anfrage	Privat
Möncheweg	13 EFH	220	Kommune
Schmiedeweg	100 EFH/DHH	190 - 230	Privat
Breites Bleek	40 EFH	b 185	Privat
Stöckheim „Am Zoo“	80 EFH/RH 40 WE	ab 200	Privat
Rüniger Weg-Nord	35 EFH	215	Privat
Thiedebacher Weg-West	100 EFH/DHH	120 - 130	Privat
Geitelde „Am Sender-Ost“	50 EFH/DHH/RH	130 - 160	Privat
Broitzem „Steinberg“	151 EFH	115 - 140	Kommune
Am Giersberg	80 WE 8 RH	auf Anfrage	Privat
Friedrichstraße	16 WE 9 RH	220	Kommune
Michaelisviertel	9 RH 30 WE	ab 300	Kommune
Lammer Busch-West	500 EFH 50 WE	120 - 150	Privat/Kommune
Calvörderstraße	20 RH	auf Anfrage	Privat
Mettlacher Straße	12 RH	auf Anfrage	Privat
Bexbachweg	8 EFH	140	Kommune
Völkenrode-Nord	100 EFH	ab 130	Privat/Kommune
Harxbüttel Nordwest	EFH/DHH geplant	auf Anfrage	
Fischerkamp Ost	EFH geplant	auf Anfrage	
Lammer Busch-Ost	EFH/DHH/RH/ WE gepl.	auf Anfrage	

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

Weitere Angaben und Informationen unter www.braunschweig.de

Landkreis Goslar:

Städte, Gemeinden und Ortsteile	Anzahl der Bauplätze ca.	durchschnittliche Größen in m ²	durchschnittlicher ca. Preis €/ m ^{2*})
Vienenburg			
Stadtgebiet	12	500 - 700	50
Seesen			
Stadtgebiet	50	600 - 1.000	60 - 75
Stadtteile	15	500 - 800	45 - 60
Goslar			
Stadtgebiet	17	600 - 1.200	74
Stadtteile	5	500 - 1.000	75
Bad Harzburg			
Bad Harzburg	5	190 - 450	auf Anfrage
	20	600 - 1.000	auf Anfrage
Bündheim	12	330 - 775	88 - 92
Eckertal	4	550 - 900	Erbpacht
Harlingerode	33	550 - 940	auf Anfrage
Westerode	7	350 - 1.550	84 und auf Anfrage
Liebenburg			
Groß Döhren	15	600 - 800	Erbpacht
Langelshiem			
Astfeld	2	550 - 800	60 - 70
Bredelem	8	500 - 700	50
Wolfshagen	8	400 - 1200	80
SG Lutter			
Ostlutter	8	500 - 1000	51
Hahausen	10	500 - 1600	53
SG Oberharz			
Clausthal-Zellerfeld	12	500 - 700	58 - 70

Landkreis Peine:

Städte, Gemeinden und Ortsteile	Anzahl der Bauplätze ca.	durchschnittliche Größen in m ²	durchschnittlicher ca. Preis €/ m ^{2*})
Edemissen	28	700	60
Hohenhameln	33	600	75
Ilse	31	720	79
Lahstedt	27	700	60
Lengede	60	700	80
Stadt Peine	130	750	75
Vechede	150	600	ab 85
Wendeburg	52	575	80

Weitere Angaben und Informationen bei den Gemeinden unter www.Gemeindenname.de

Kreisfreie Stadt Salzgitter:

Städte, Gemeinden und Ortsteile	Anzahl der Bauplätze ca.	durchschnittliche Größen in m ²	durchschnittlicher ca. Preis €/ m ^{2*})
Ringelheim	66	500 - 1.050	auf Anfrage
Reppner	37	520 - 900	auf Anfrage
Thiede	9	500 - 600	auf Anfrage
Heerte	22	600 - 1.200	auf Anfrage

Weitere Informationen können beim Eigenbetrieb Salzgitter Grundstücksentwicklung der krfr. Stadt Salzgitter, Joachim-Campe-Straße 6-8, 38226 Salzgitter (www.Salzgitter.de/umwelt-wohnen) erfragt werden.

*) Die Bodenpreise beinhalten die Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch und die Abgaben nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz.

Landkreis Wolfenbüttel:

Städte, Gemeinden und Ortsteile	Anzahl der Bauplätze ca.	durchschnittliche Größen in m²	durchschnittlicher ca. Preis €/ m²*)
Stadt Wolfenbüttel			
Schöppenstedter Stieg	35		160 - 177,50
Wendessen, Am Rittergute	55		105 - 115
Wendessen, Westernweg	43	473 - 740	79 - 96
Gem. Cremlingen			
Abbenrode, Ortskern	20		85
Cremlingen, Wiesenbruch	40		
Hemkenrode	18		85
Schandelah, Westerberg-Nord	84	400 - 1100	88 - 105
Weddel, Kattenbalken	25 - 30		105
SG Asse			
Hedeper	11		40 - 45
Kissenbrück	13		
Semmenstedt	20		46
SG Baddeckenstedt			
Badd., Hubertusstraße	10	450 - 1300	50 - 60
Badd. Rhener Alpen	14		69
Groß Heere	9	815	54
Gustedt	12	626 - 699	59,50
Klein Heere	20	602 - 1504	59,50
Oelber	1	770	75
Rhene	15		65 - 74
Wartjenstedt	17	604 - 866	50
SG Oderwald			
Bornum	10		49
Seinstedt	10		43
SG Schladen			
Gielde	38	585 - 1000	32 - 55
Hornburg, Auf dem Horne	36	600 - 1300	52 - 59
Hornburg, Auf dem Hagenberg	16	563 - 1041	67,50
Schladen	78	527 - 937	64
Werlaburgdorf	19	550 - 878	50 - 59
SG Schöppenstedt			
Groß Dahlum	5	626 - 707	48
Kneitlingen	2	694 - 883	48
Schöppenstedt	33	433 - 987	47
Winnigstedt	12	661 - 1142	39 - 42
SG Sickinge			
Sickinge			120

*) Die Bodenpreise beinhalten die Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch und die Abgaben nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz.

Baulandangebot (gewerbliche Bauflächen)**Kreisfreie Stadt Braunschweig:**

Städte, Gemeinden und Ortsteile	ha	durchschnittliche Größen in m ²	Anbieter
Hansestraße	36	nach Bedarf	Kommune
Rautheim Nord	18	nach Bedarf	Kommune
Waller See	26	nach Bedarf	interkommunal

Angaben über das gewerbliche Baulandangebot für den **Landkreis Goslar** liegen nicht vor, können aber bei den Städten und Gemeinden abgefragt werden.

Landkreis Peine:

Städte, Gemeinden und Ortsteile	ha	durchschnittliche Größen in m ²	durchschnittlicher ca. Preis €/ m ^{2*})
Gem. Hohenhameln			
Hohenhameln		2.043 – 7.758	25,46
Mehrum		1.200 – 62.798	25
Gem. Ilsede	20	nach Bedarf	18
Gem. Lahstedt	7	2.000	23
Gem. Lengede	15	nach Bedarf	15
Stadt Peine	41	26.000 (teilbar)	60
Gem. Vechede	5		60
Gem. Wendeburg	2	2.500	67,50

Kreisfreie Stadt Salzgitter:

Städte, Gemeinden und Ortsteile	Anzahl der Bauplätze ca.	Lage	Anbieter
Beddingen		Nördl. u. GVZ	Kommune
Engelnstedt		Östlich Peiner Str.	Kommune
Watenstedt		Östl. Gewerbegebiet	Kommune
Salzgitter-Bad		Fuchsbach	Kommune
Salzgitter-Bad		Lange Wanne	Kommune
Hallendorf		Dußenfeld	PSI

Landkreis Wolfenbüttel:

Städte, Gemeinden und Ortsteile	Anzahl der Bauplätze ca.	durchschnittliche Größen in m ²	durchschnittlicher ca. Preis €/ m ^{2*})
Gem. Cremlingen			
Im Moorbusche			30
SG Schladen			
Gewerbegeb.-Nord			25
Hornburg			25
SG Schöppenstedt			
Zuckerfabrik			13

*) Die Bodenpreise beinhalten die Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch und die Abgaben nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz.

4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt **7.673 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Es wurden Grundstücksflächen von insgesamt **2.442,5 ha** für **1.028,9 Mio. €** umgesetzt. Die Zahl der Vertragsvorgänge hat sich um 2,9 % und der Geldumsatz um 13,7 % gegenüber dem Vorjahr erhöht, wobei der Flächenumsatz (bedingt durch große Schwankungen im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen) um 62,7 % gestiegen ist.

	Anzahl Verträge	Veränderungen zum Vorjahr	
krfr. Stadt Braunschweig	2.699	+ 9 %	
Landkreis Goslar	1.610	- 4 %	
Landkreis Peine	1.159	+ 0 %	
kreisfreie Stadt Salzgitter	797	- 9 %	
Landkreis Wolfenbüttel	1.408	+11 %	

	Umsatz in Millionen €	Veränderungen zum Vorjahr	
krfr. Stadt Braunschweig	503	+20 %	
Landkreis Goslar	134	-13 %	
Landkreis Peine	111	+ 0 %	
kreisfreie Stadt Salzgitter	144	+81 %	
Landkreis Wolfenbüttel	137	- 2 %	

	Grundstücksfläche	Veränderungen zum Vorjahr	
krfr. Stadt Braunschweig	394 ha	+69 %	
Landkreis Goslar	379 ha	- 6 %	
Landkreis Peine	414 ha	+66 %	
kreisfreie Stadt Salzgitter	883 ha	+489 %	
Landkreis Wolfenbüttel	373 ha	- 20 %	

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

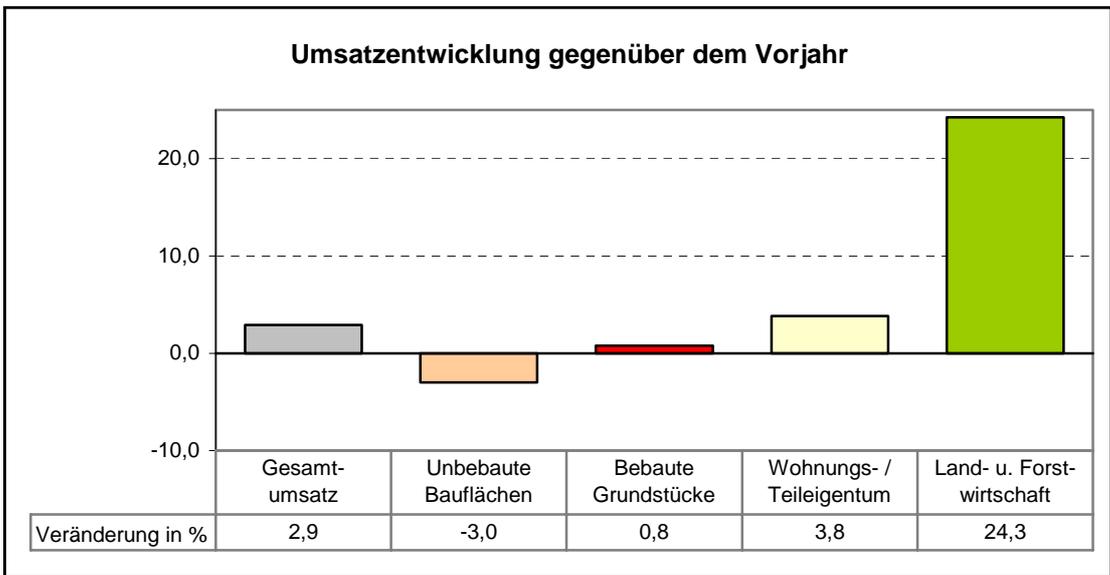
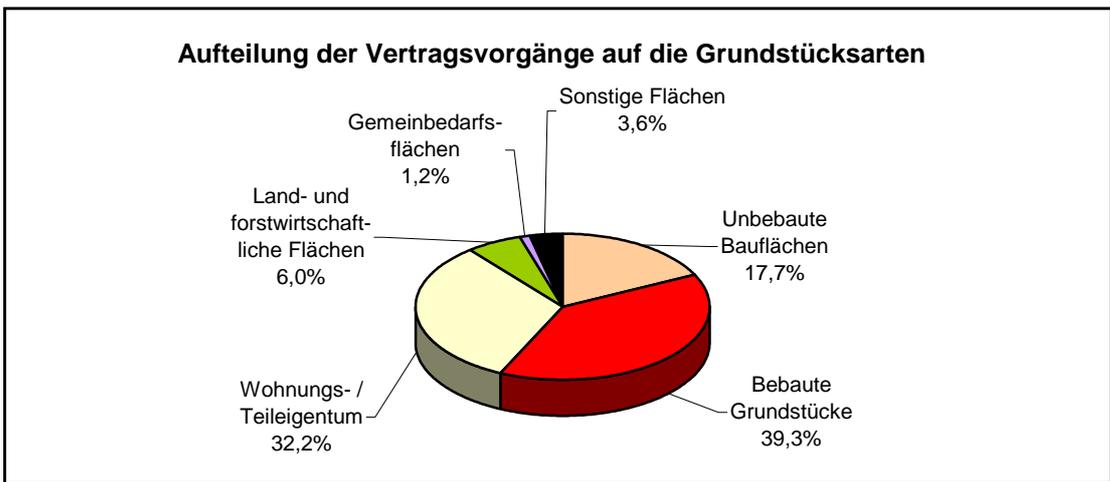
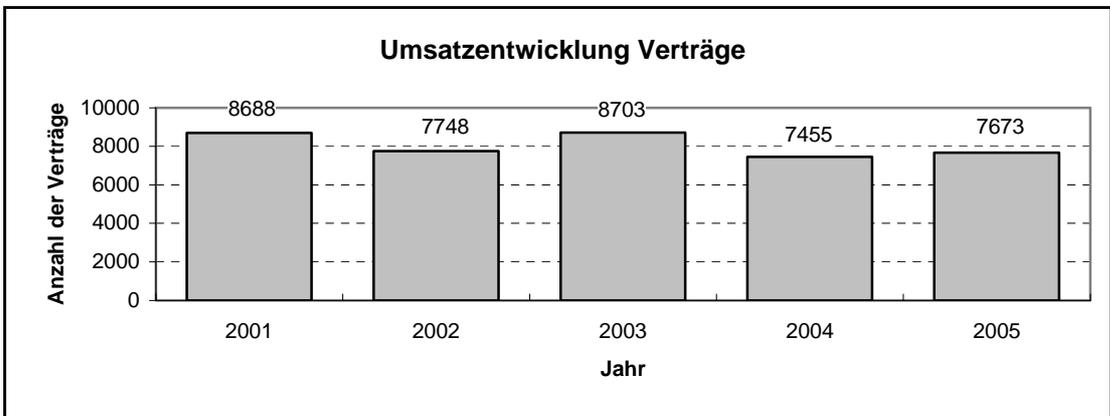
- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes -, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst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

In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige 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.

4.1 Vertragsvorgänge

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



Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahr 2005 insgesamt 7.673 Kaufverträge des Berichtsjahres ausgewertet. Das sind rund 2,9 % mehr als im Vorjahr.

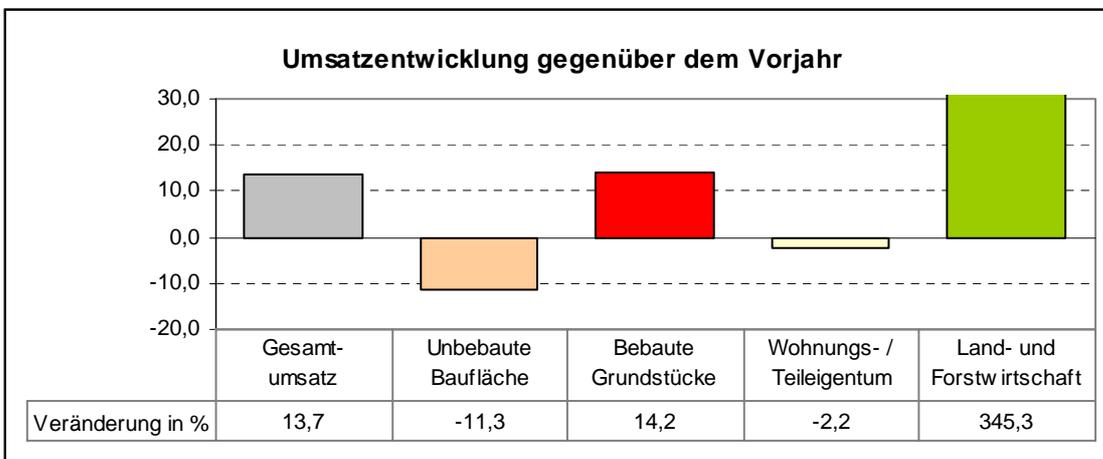
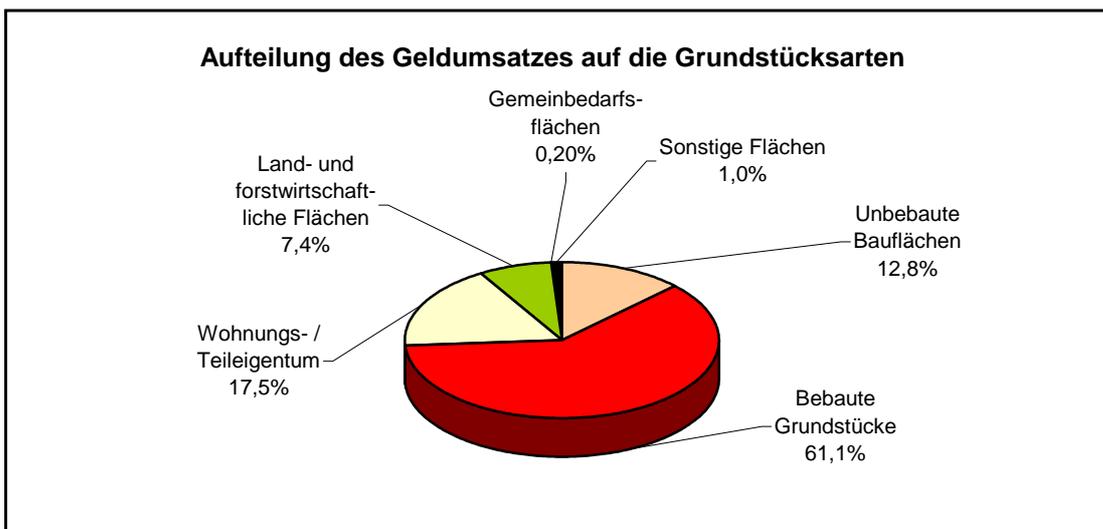
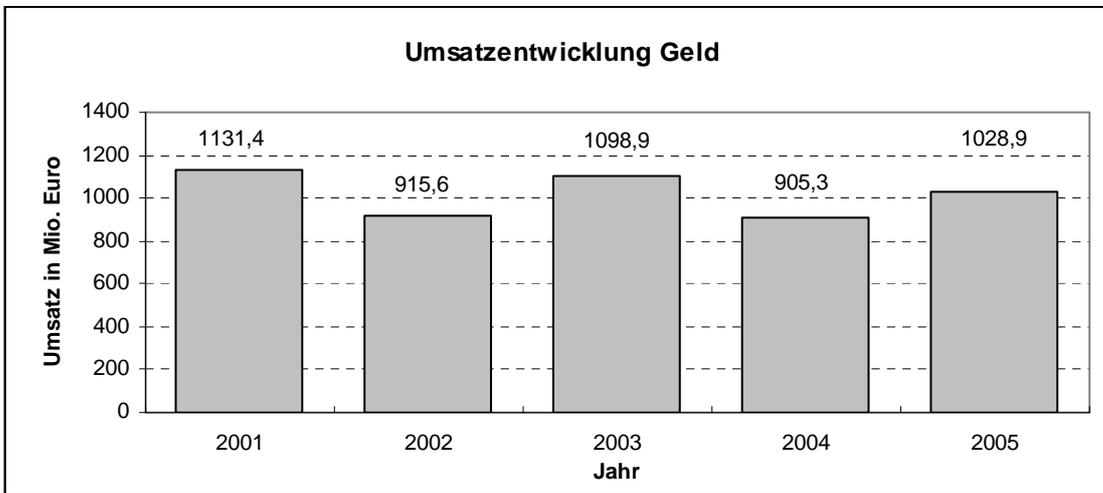
Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaus-hälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
kreisfreie Stadt Braunschweig	2.699	9	288	2	329	1	97	21	714	4	90	53	76	29
Landkreis Goslar	1.610	-4	279	-2	149	22	61	3	489	5	25	-24	203	15
Landkreis Peine	1.159	0	240	-22	111	-24	30	131	381	-18	19	-41	72	14
kreisfreie Stadt Salzgitter	797	-9	104	-10	153	1	5	-29	262	-5	31	3	57	-36
Landkreis Wolfenbüttel	1.408	11	336	7	152	-4	44	38	532	6	32	10	30	30
Gutachterausschuss gesamt	7.673	+3	1247	-5	894	1	237	24	2378	-1	197	8	438	10

	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						land- u. forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
kreisfreie Stadt Braunschweig	1.072	-5	102	127	458	16	46	156	4	--	64	73	16	300	57	54
Landkreis Goslar	438	-10	64	-12	172	-20	31	-18	2	-33	120	4	10	-60	56	6
Landkreis Peine	206	69	20	900	217	-26	8	-27	6	-54	169	82	38	73	23	-43
kreisfreie Stadt Salzgitter	273	5	7	133	93	-23	12	-14	2	-82	39	39	5	-69	16	-47
Landkreis Wolfenbüttel	268	8	20	67	299	22	9	-64	0	-100	69	-30	24	-48	125	205
Gutachterausschuss gesamt	2257	1	213	58	1239	-2	106	3	14	-52	461	24	93	-18	277	38

4.2 Geldumsatz

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



Der Geldumsatz für die registrierten Grundstücksverträge beträgt 1.028,9 Millionen € Er ist damit gegenüber dem Vorjahr um ca. 13,7 % gestiegen.

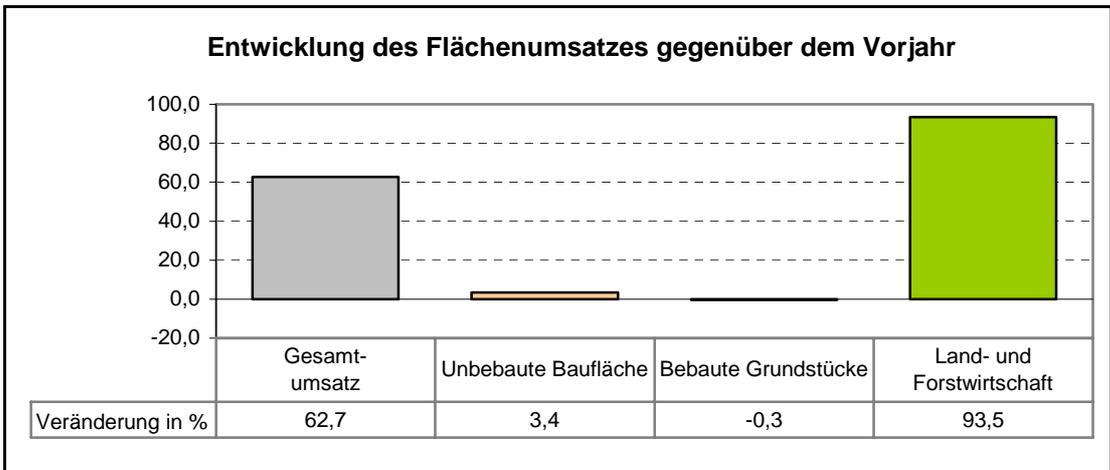
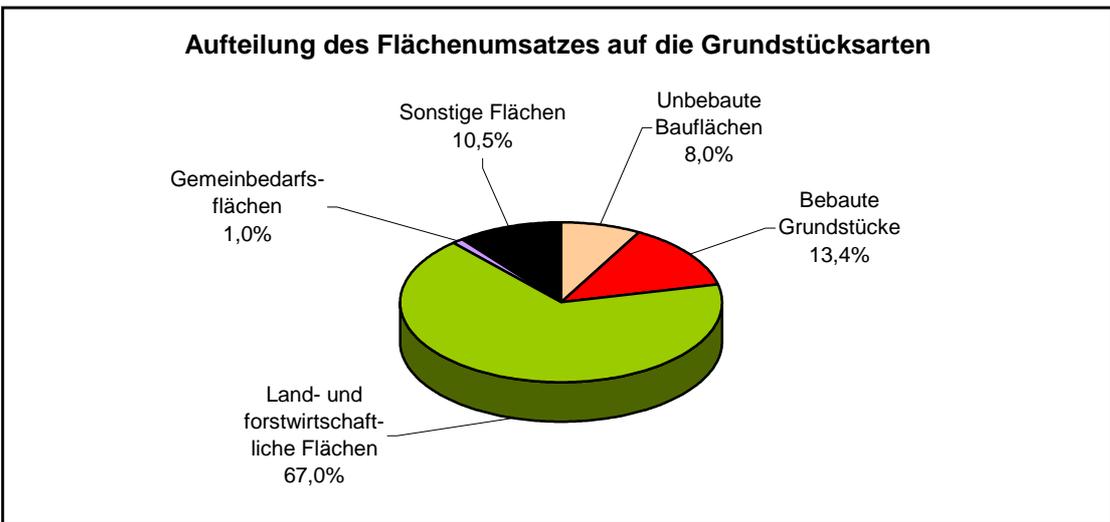
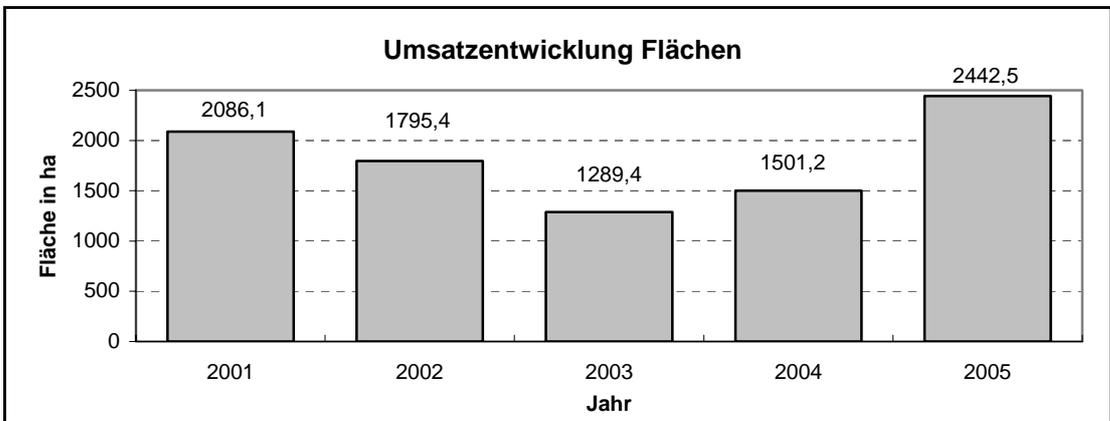
Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaus-hälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
kreisfreie Stadt Braunschweig	503	20	64	7	54	1	37	-17	155	-2	135	188	25	43
Landkreis Goslar	134	-13	36	-8	14	21	9	-11	59	-3	15	-11	24	-23
Landkreis Peine	111	0	33	-22	13	-25	7	49	52	-18	12	45	8	0
kreisfreie Stadt Salzgitter	144	81	15	-5	19	1	1	-38	34	-4	13	75	5	4
Landkreis Wolfenbüttel	137	-2	48	3	19	-8	8	15	75	1	11	-8	6	7
Gutachterausschuss gesamt	1.029	14	196	-4	118	-2	61	-9	376	-4	185	103	67	2

	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						land- u. forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
kreisfreie Stadt Braunschweig	97	-8	2	92	54	25	28	-38	0	--	4	100	1	180	1	-38
Landkreis Goslar	24	-14	1	0	5	-26	2	-59	0	--	3	7	0	-33	1	-55
Landkreis Peine	17	85	2	900	12	-23	1	-45	0	-100	7	100	0	300	0	50
kreisfreie Stadt Salzgitter	18	-12	0	100	5	-25	2	130	0	-100	58	--	--	--	8	479
Landkreis Wolfenbüttel	19	-2	0	-75	21	62	1	-89	0	-100	4	-38	0	-75	1	100
Gutachterausschuss gesamt	174	-4	6	88	97	14	34	-44	0	-86	77	345	2	62	11	139

4.3 Flächenumsatz

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



Im Berichtsjahr hat sich der Umsatz im Berichtsgebiet gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 62,7 % auf nunmehr 2.442,5 ha erhöht.

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaus-hälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
kreisfreie Stadt Braunschweig	394	69	27	9	12	1	11	-13	50	2	21	97	20	17
Landkreis Goslar	379	-6	33	-16	6	10	5	-16	43	-13	12	31	36	-35
Landkreis Peine	414	66	22	-18	5	-14	4	64	32	-11	7	-13	9	-36
kreisfreie Stadt Salzgitter	883	489	9	-15	6	9	1	-22	16	-8	9	107	24	236
Landkreis Wolfenbüttel	373	-20	32	2	6	-8	4	50	42	4	4	-7	5	-37
Gutachterausschuss gesamt	2.442	63	123	-7	35	-1	25	1	183	-5	52	45	92	-6

	Bauland						land- u. forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
kreisfreie Stadt Braunschweig	57	51	48	402	0	--	154	74	15	--	29	46
Landkreis Goslar	11	-23	8	-66	--	--	232	14	2	-59	34	-15
Landkreis Peine	18	-31	3	-49	0	-99	338	130	5	350	3	-25
kreisfreie Stadt Salzgitter	6	-32	7	-10	--	-100	709	--	1	167	112	176
Landkreis Wolfenbüttel	35	47	3	-85	--	-100	203	-41	2	-87	79	--
Gutachterausschuss gesamt	128	15	69	2	0	-95	1.636	93	25	-6	257	133

4.4 Art der Erwerbsvorgänge/Beteiligte

Im Berichtszeitraum sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt **7.673 Verträge** über Immobilien ausgewertet worden. Dies sind **2,9 %** mehr gegenüber dem Vorjahr. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Die Verträge teilen sich in folgender Weise auf:

	Verträge	
Kauf	7.119	(7.039)
Erbaueinandersetzung, Tausch und Sonstiges	276	(230)
Flurbereinigung	36	(8)
Zwangsversteigerung	242	(178)

Die Beteiligten bei Kaufvertragsabschlüssen teilen sich auf die einzelnen Gruppen wie folgt auf:

Marktteilnehmer	Veräußerer		Erwerber	
Natürliche Personen	5.311	(5.284)	6.899	(6.741)
Bund, Land, Landkreis	150	(81)	37	(40)
Gemeinde, Stadt	494	(540)	158	(215)
Sonstige	1.718	(1.550)	579	(459)

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 zu unterscheiden in die in der Praxis als „reines Agrarland“ bezeichneten Flächen und in die besonderen Flächen der Landwirtschaft als „begünstigtes Agrarland“.

Reines Agrarland sind Flächen, die nach allen objektiven Gegebenheiten in absehbarer Zeit einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Dabei kann es sich auch um eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung handeln, z.B. bei Düngebeschränkungen in Wasserschutzzonen. (siehe hierzu Kapitel 6 land- und forstwirtschaftliche Fläche)

Begünstigtes Agrarland sind Flächen, die dadurch geprägt sind, dass sie über ihre land- und forstwirtschaftliche Nutzbarkeit hinaus mit ihren den Wert im Einzelfall beeinflussenden Vor- und Nachteilen nach objektiven Gegebenheiten auch für anderweitige Nutzungen in Betracht kommen, aber eine Entwicklung zu Bauerwartungsland oder Rohbauland in absehbarer Zeit nicht bevorsteht.

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich 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.

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

Von der reinen Erwartung einer zukünftigen, weiteren Entwicklung ausgehend verlaufen die weiteren Steigerungen über konkrete Einzelschritte der Gemeinde mit der Darstellung im Flächennutzungsplan, anschließendem Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes bis hin zu einer möglichen Rechtskraft aber einer ungeklärten 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 baulich nutzbar sind. Zu differenzieren ist in erschließungskostenbeitragspflichtige Werte und erschließungskostenbeitragsfreie. 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.

5.2 Individueller Wohnungsbau

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 (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²
kreisfreie Stadt Braunschweig	373 (320)	578 (565)	162 (154)
Oberharz (SG)	8 (3)	670 (890)	57 (36)
Bergstadt St.Andreasberg	- (1)	- (-)	- (-)
Braunlage, Stadt	2 (0)	1.060 (-)	39 (-)
Bad Harzburg, Stadt	11 (13)	810 (660)	68 (75)
Goslar, Stadt	14 (22)	630 (740)	74 (86)
Langelshiem, Stadt	3 (3)	710 (680)	65 (54)
Seesen, Stadt	23 (22)	700 (790)	62 (58)
Vienenburg, Stadt	7 (6)	690 (700)	47 (49)
Liebenburg, Gemeinde	6 (4)	700 (740)	46 (41)
Lutter (SG)	6 (7)	650 (890)	47 (50)
Landkreis Goslar	80 (82)	700 (750)	60 (65)
Edemissen, Gemeinde	15 (20)	800 (800)	58 (60)
Hohenhameln, Gemeinde	17 (11)	650 (730)	56 (65)
Ilsede, Gemeinde	13 (9)	540 (780)	75 (75)
Lahstedt, Gemeinde	13 (31)	770 (810)	54 (45)
Lengede, Gemeinde	19 (38)	630 (870)	86 (87)
Peine, Stadt	55 (87)	1.020 (680)	72 (77)
Vechede, Gemeinde	36 (45)	580 (720)	90 (94)
Wendeburg, Gemeinde	28 (29)	610 (640)	85 (82)
Landkreis Peine	196 (270)	750 (710)	73 (76)

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²
krfr. Stadt Salzgitter	74 (75)	713 (677)	94 (95)
Stadt Wolfenbüttel	44 (36)	737 (649)	118 (116)
(SG) Asse	9 (15)	695 (635)	54 (71)
(SG) Baddeckenstedt	12 (20)	704 (762)	58 (61)
Gem. Cremlingen	65 (23)	612 (646)	98 (90)
(SG) Oderwald	3 (6)	854 (584)	55 (53)
(SG) Schöppenstedt	5 (7)	1.019 (703)	44 (52)
(SG) Schladen	9 (21)	680 (695)	51 (60)
(SG) Sickte	18 (4)	702 (694)	109 (90)
Landkreis Wolfenbüttel	165 (132)	687 (672)	94 (82)

Durch regionale Besonderheiten im **Landkreis Goslar** gab es auch einzelne Verkäufe **erschließungsbeitragspflichtiger Baugrundstücke** (ohne Erbbau) die ausgewertet worden sind.

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis ohne Erschließungskosten €/m ²
Langelsheim, Stadt	6 (10)	725 (635)	35 (30)

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Bodenpreisindices für Bauland

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

Bodenpreisindexreihen für Flächen des individuellen Wohnungsbaus beziehen sich auf Grundstücke mit einer Größe von ca. 200 – 1.200 m². Der Entwicklungszustand soll ein baureifes Grundstück inklusive aller Erschließungskosten und Abgaben sein.

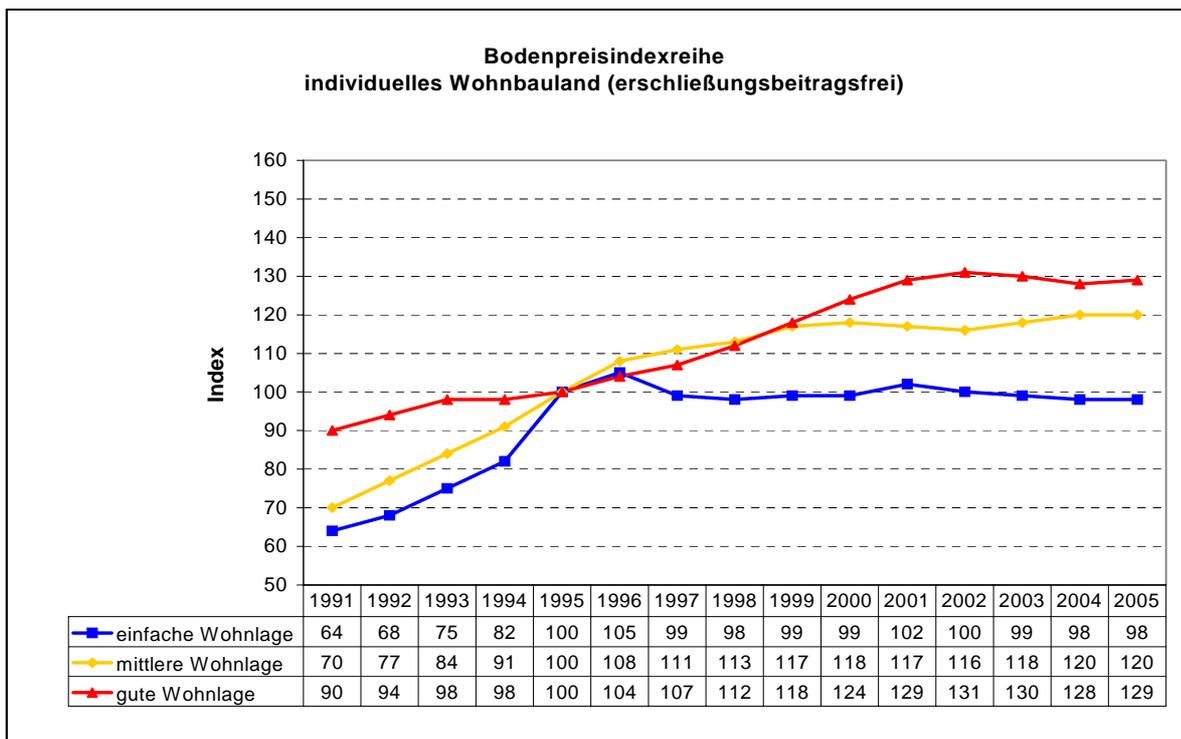
Die Entwicklung der Grundstückspreise verlief nicht in allen Teilen des Gutachterausschusses dauerhaft gleichförmig. Daher war es erforderlich, eine Untergliederung nach örtlichen Teilmärkten vorzunehmen. Ob dies dauerhaft Bestand hat, wird die Entwicklung der nächsten Jahre zeigen. Es ist zu beachten, dass Indexreihen einen Durchschnittswert der jeweils definierten Lage darstellen. Sie sind in der Regel nicht auf andere Lagen übertragbar. Die Bodenpreisindices 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 1995** mit dem **Index 100** für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind jeweils **zum 01.07. des jeweiligen Jahres** ermittelt worden und beziehen sich auf (bau)nutzungsreife Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Im Jahr 2005 wurden für den individuellen Wohnungsbau die nachfolgenden Bodenpreisindexreihen für folgende örtliche Teilmärkte erstellt:

In der **kreisfreien Stadt Braunschweig** werden 3 Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau abgeleitet in Abhängigkeit von der Lagewertigkeit. Seit die kreisfreie 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, aber große Preissprünge gehören der Vergangenheit an.



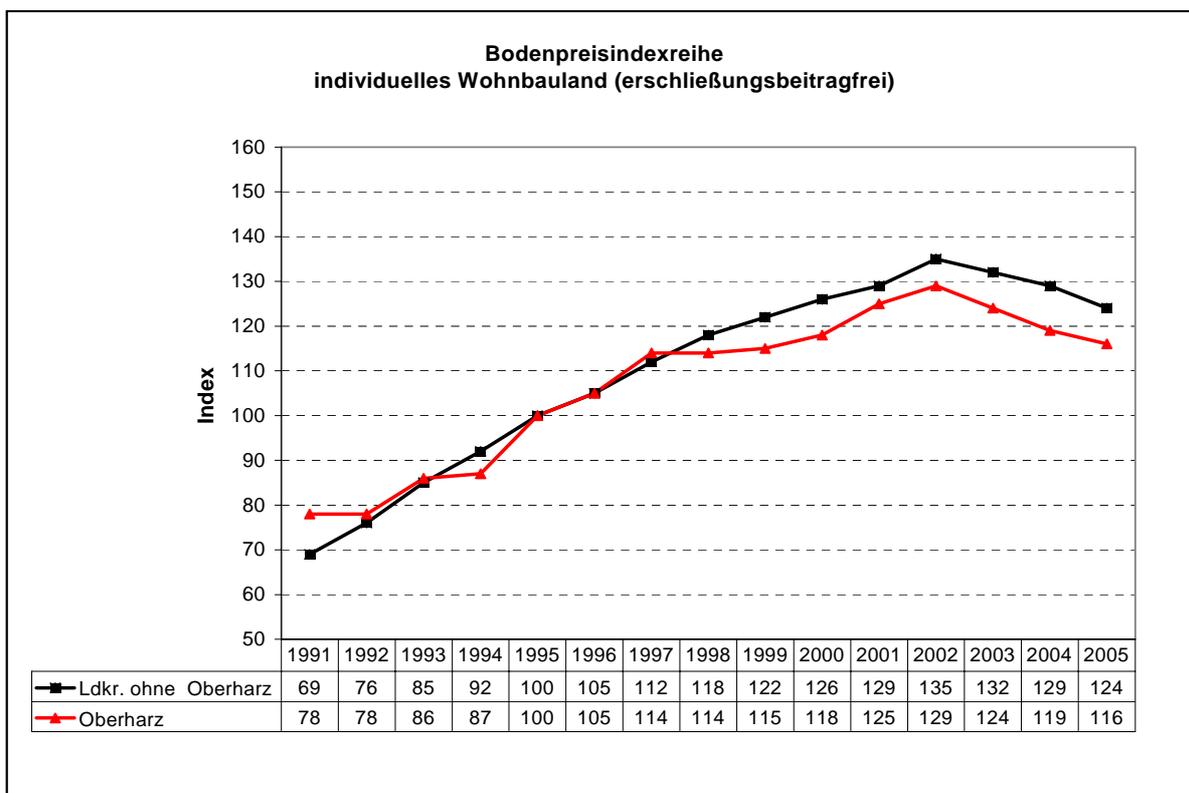
Im Jahr 2002 wurden für den individuellen Wohnungsbau zwei neue Bodenpreisindexreihen im **Landkreis Goslar** für folgende örtliche Teilmärkte erstellt:

Landkreis Goslar ohne Oberharz (Lage 1)
 - Landkreis Goslar ohne die Gemeinden der Lage 2.

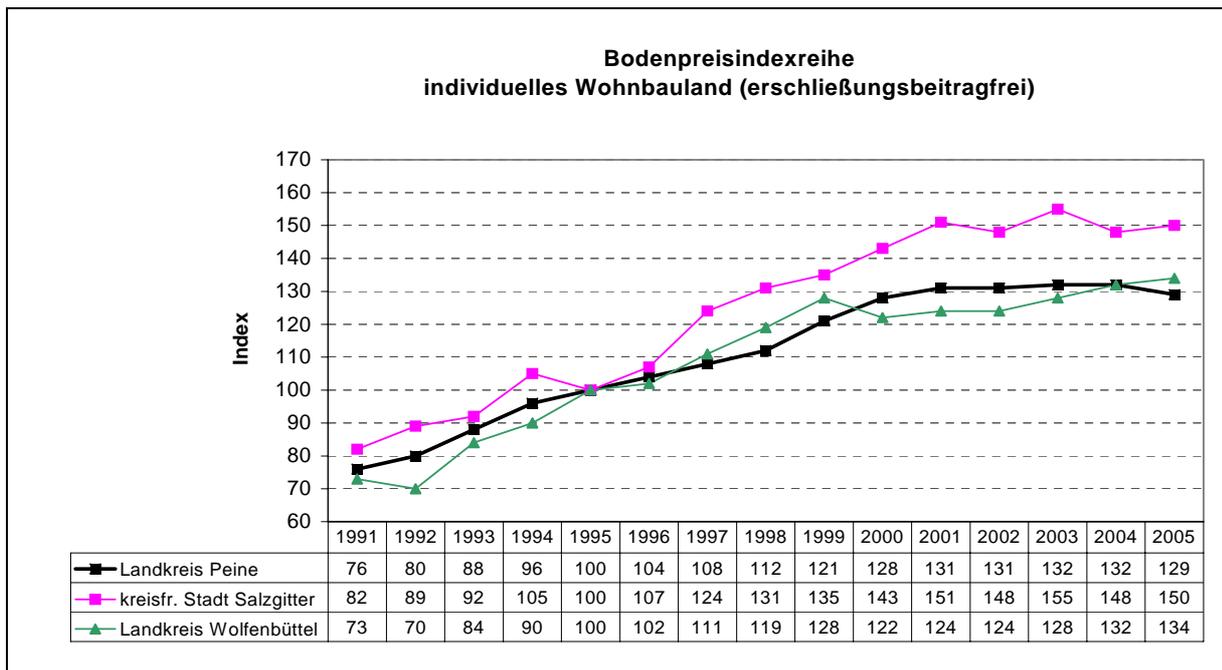
Oberharzgemeinden (Lage 2)
 - Stadt Braunlage; Bergstadt St. Andreasberg;
 Goslar (nur Stadtteil Hahnenklee – Bockswiese);
 Langelsheim (nur Stadtteile Lautenthal und Wolfshagen);
 Samtgemeinde Oberharz.

Für die Stadt Seesen trifft die Indexreihe (Lage 1) wegen der überwiegend städtischen Verkäufe nur eingeschränkt zu.

Landkreis Goslar



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



Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück im z.B. Landkreis Wolfenbüttel liegt 2002 bei 150 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 1994 gewesen?

Index im Jahr 2002: 124
 Index im Jahr 1994: 90
 Bodenwert 1994 : $150 \text{ €/m}^2 \times \frac{90}{124} = 109 \text{ €/m}^2$

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken können Umrechnungskoeffizienten notwendig sein.

Die Kaufpreise für Baugrundstücke im **Berichtsgebiet** des Gutachterausschusses lassen keine Abhängigkeiten von der Flächengröße erkennen.

In den Bodenrichtwertkarten für den Bereich des **Landkreises Wolfenbüttel** sind die Bodenrichtwerte für W (baureifes Land, Wohnbauflächen) angegeben. Untersuchungen der Kaufpreise haben ergeben, dass eine Unterscheidung in individuellen Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau für diese Flächen nicht erforderlich ist.

Die Untersuchungen haben jedoch ergeben, dass Unterscheidungen zwischen Wohnbauflächen und Mischgebieten bzw. zwischen Wohnbauflächen und Dorfgebieten vorliegen.

Mischgebiete, wie auch Dorfgebiete, liegen mit ihren Bodenwerten unter denen vergleichbarer Wohngebiete.

Das Wertverhältnis von Wohnbauflächen zu Mischgebieten liegt bei rund:

$$\mathbf{W : MI \text{ rund } 100 : 85}$$

Das Wertverhältnis von Wohnbauflächen zu Dorfgebieten liegt bei rund:

$$\mathbf{W : MD \text{ rund } 100 : 75}$$

Anwendungsbeispiel:	
Dorfgrundstück in Salzdahlum:	
Bodenrichtwert	$\frac{110}{W}$
Umrechnungskoeffizienten: W : MD ≈ 100 : 75	
Umrechnung:	$110 \text{ €/m}^2 \times \frac{75}{100} = 82,50 \text{ €/m}^2 \text{ rund } 83 \text{ €/m}^2$
Bodenwert:	83 €/m²

5.3 Geschosswohnungsbau

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.

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²
krfr. Stadt Braunschweig	26 (11)	1.274 (1.979)	269 (286)
Landkreis Goslar	8 (8)	1.602 (2.743)	42 (52)
Landkreis Peine	7 (2)	991 (1.068)	100 (180)
krfr. Stadt Salzgitter *)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Wolfenbüttel	4 (4)	1.120 (3.560)	160 (97)

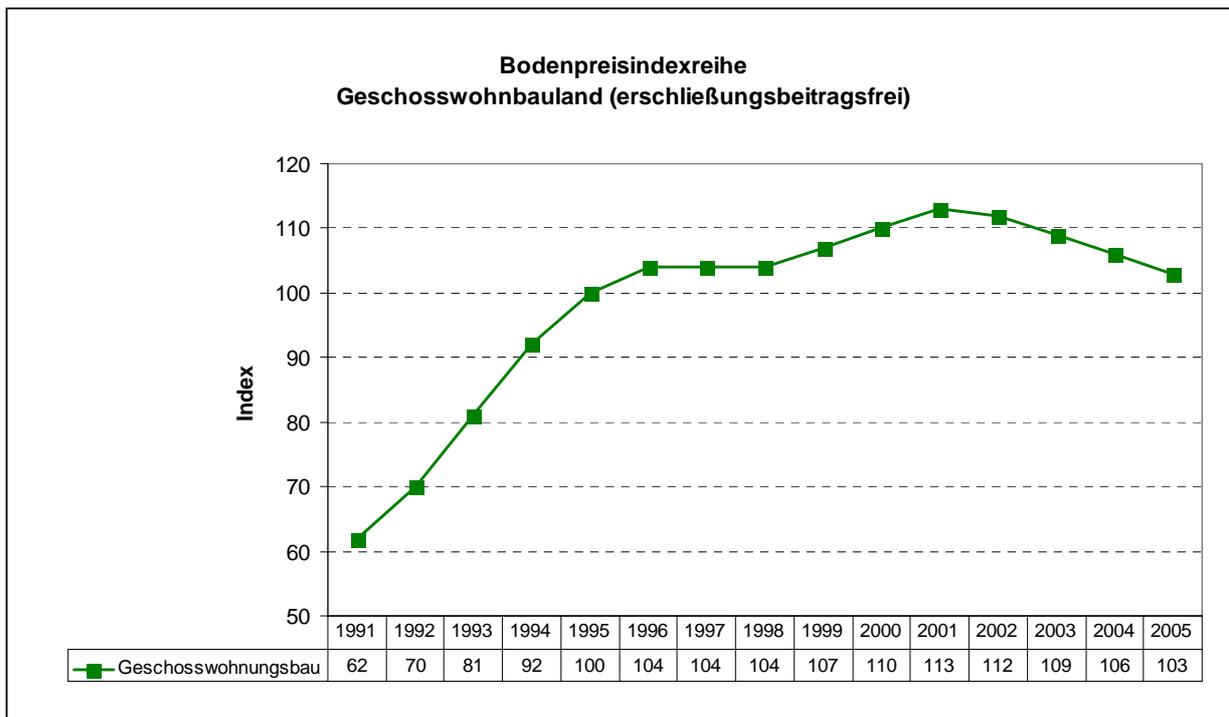
*) Der typische Geschosswohnungsbau mit drei und mehr Geschossen ist in Salzgitter in den letzten Jahren nur noch sehr sporadisch zu verzeichnen. Größere Wohnkomplexe (Mehrfamilienhäuser) sind in den Baugebieten der letzten Jahre in nur noch zweigeschossiger Bauweise in den individuellen Wohnungsbau integriert.

Ein vom unter 5.2.1 aufgeführten Preisniveau abweichender Markt ist für den Geschosswohnungsbau somit zurzeit nicht zu beobachten. Insofern muss auf die zeitlich angepassten Bodenrichtwerte der älteren Geschosswohnungsbaugebiete verwiesen werden.

5.3.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

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

Die Reihe für die **kreisfreie Stadt Braunschweig** ist bezogen auf das Basisjahr 1995 mit dem Index 100 für regional und sachlich abgegrenzten Teilmarkt ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihe ist zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und bezieht sich auf (bau)nutzungsreife Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand.



Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück liegt 2002 bei 190 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 1994 gewesen?

Index im Jahr 2002 : 112
 Index im Jahr 1994 : 92
 Bodenwert 1994 : 190 €/m² x 92 / 112 = rd. **156 €/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. So sind und waren Kaufpreise von 500,- €/m² in den letzten Jahren keine Seltenheit.

Im Jahre 2005 reichte die Bandbreite von 160 €/m² bis 900 €/m², der Abstand zu den Bodenrichtwerten war im Allgemeinen nicht mehr hoch. Der Medianwert der Kaufpreise, von gleich vielen Fällen unter- wie überschritten, ergab sich zu rd. 210 €/m².

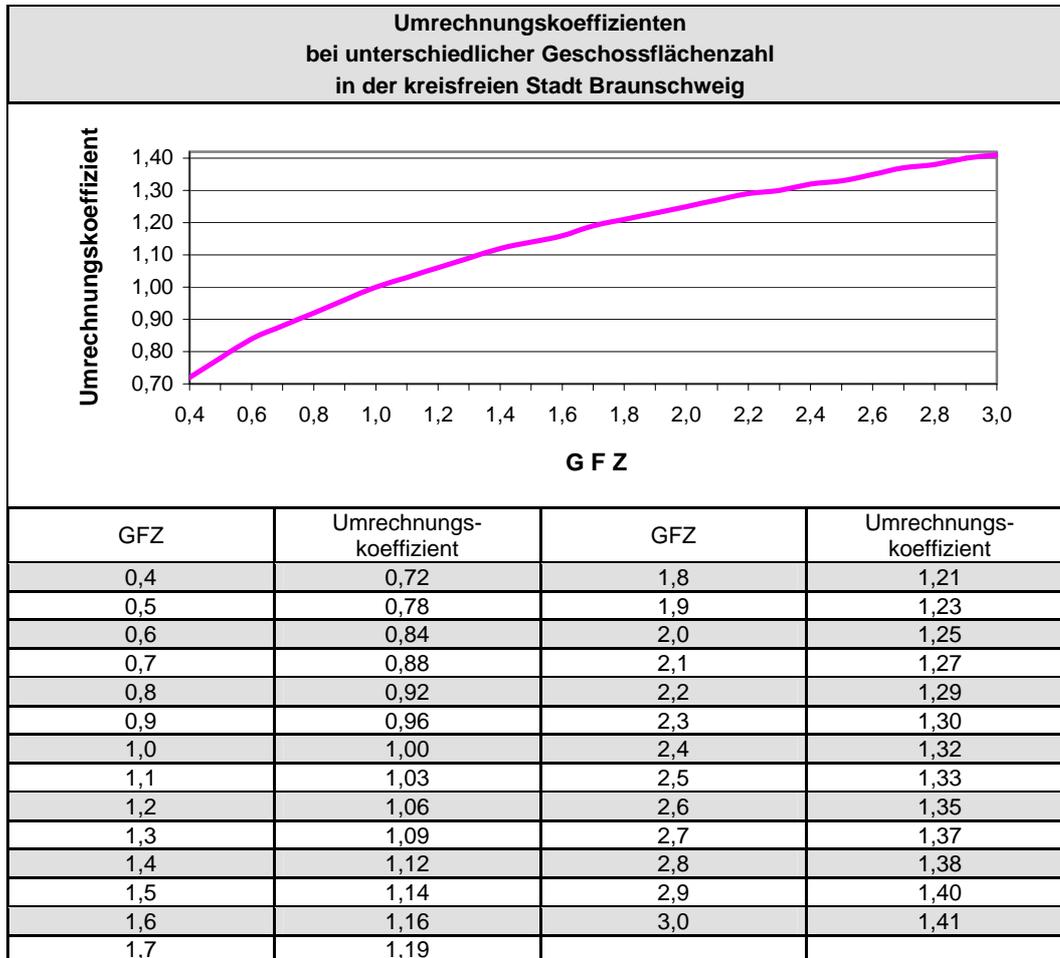
Schlüsse auf die Lage am Grundstücksmarkt lassen sich nur schwer ziehen, da die zulässige Ausnutzungsmöglichkeit bei pauschalen Mittelbildungen unberücksichtigt bleibt, aber erheblichen Einfluss hat. In der Mehrzahl der Fälle lag die zulässige Geschossflächenzahl bei 1,0.

Auch 2005 gab es vermutlich keinen Verkauf für den Bau von Mietwohnungen und kaum kommunales Bauland.

5.3.3 Umrechnungskoeffizienten

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

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



Anwendungsbeispiel:

GFZ des Baugrundstücks: 2,0

Bodenrichtwert: $\frac{200}{W 1,6}$

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

Umrechnung: $200 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,25}{1,16}$

Bodenwert: rd. 215 €/m²

5.4 Gewerbliche Bauflächen

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 Verkaufsubjekte. 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.

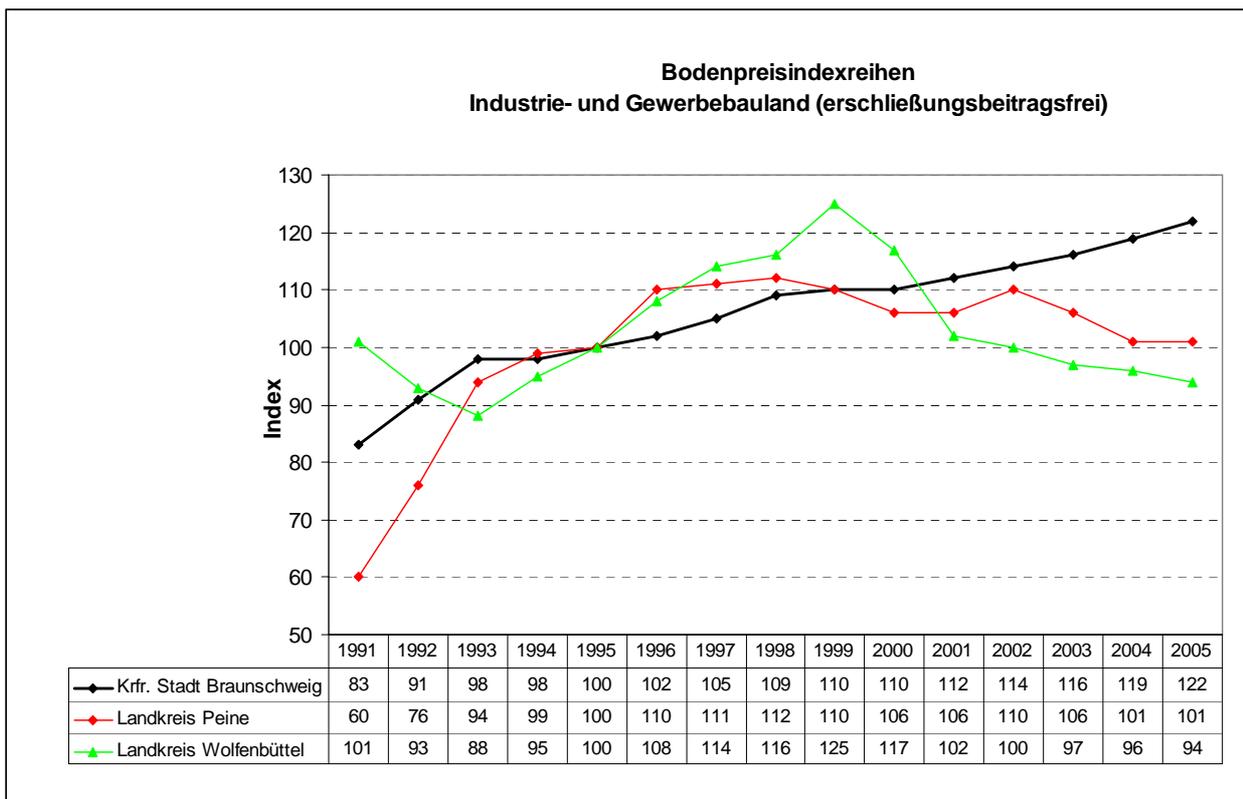
Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²
krfr. Stadt Braunschweig	15 (5)	11.890 (4.507)	111 (87)
Landkreis Goslar	13 (13)	4.071 (2.987)	36 (45)
Landkreis Peine	7 (11)	2.939 (5.032)	24 (20)
krfr. Stadt Salzgitter	9 (11)	4.100 (4.500)	19 (12)
Landkreis Wolfenbüttel	3 (14)	1.238 (1.748)	34 (41)

5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Bodenpreisindexreihen für Gewerbe und Industrie gibt es nur für die Bereiche der **kreisfreien Stadt Braunschweig** und der **Landkreise Peine und Wolfenbüttel**.

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 1995 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. Die Indexreihen sind durch gleitende Mittelbildung entstanden.



Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in der z.B. Braunschweig liegt 2002 bei 107 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 1994 gewesen?

Index im Jahr 2002 : 114
Index im Jahr 1994 : 98

Bodenwert 1994 : $107 \text{ €/m}^2 \times \frac{98}{114} = \text{rd. } 92 \text{ €/m}^2$

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 Wertermittlungsverordnung vom 06.12.1988 sind die einzelnen Entwicklungsstufen definiert:

Bauerwartungsland

sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich 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.

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.

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.

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.

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.

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

Im Gebiet der **kreisfreien Stadt Braunschweig** ergibt sich folgendes Auswertungsergebnis:

Jedes Jahr fallen zwischen zwei und acht Kauffällen für beide Entwicklungsstufen zusammen an. Diese Zahl reicht nicht aus, um konkrete Aussagen auf das Jahr bezogen treffen zu können.

Mit einer Beziehung von Kaufpreisen zum jeweiligen Bodenrichtwert lässt sich aber eine allgemeine Aussage treffen, da die konjunkturelle Entwicklung der Baulandpreise dann neutralisiert ist. Bei dieser Berechnung wird immer der Bodenrichtwert angesetzt, der zum Abschluss des Jahres ermittelt wird, in dem der Kaufvertrag angefallen ist.

Auf diese Art und Weise konnten für die Jahre 1988 bis 2005 ca. 140 Kauffälle in knapp 60 Baugebieten ausgewertet werden, jeweils zur Hälfte für Bauerwartungsland und Rohbauland. Die zukünftige Nutzung liegt in allen Fällen im Bereich des Wohnbaulandes und nicht des Gewerbes.

Das Wertniveau für Bauerwartungsland liegt bei rd. 30 % des Wertes für baureifes Land (erschließungskostenfrei).

Der Grad der Bauerwartung ist in allen Fällen recht hoch, da Planungsabsichten bereits konkret vorhanden sind.

Von der Struktur der Käufer her, ist die Kommune eher in der unteren Hälfte dieser Skala anzusiedeln, private Gesellschaften eher in der oberen Hälfte. Es darf natürlich nicht übersehen werden, dass die Kommune sich im Besitz der Planungshoheit befindet. Die absolute untere Grenze liegt zurzeit bei 22 €/m² für Grund und Boden (Bauerwartungsland – Wohnen).

Für die Qualitätsstufe Rohbauland liegt das Wertniveau bei rd. 66 % des Wertes für baureifes Land (erschließungsbeitragsfrei).

Hier handelt es sich bei den Käufern generell um Bauträger oder Baugesellschaften.

Die Standardabweichung der beiden Werte hat die Größenordnung von 2 – 3 %.

Auf dem Sektor des Gewerbebaulandes liegen die Preise in einer Spanne von 13 €/m² bis 21 €/m² bei insgesamt neun Kaufverträgen.

5.6 Sonstiges Bauland

Kaufverträge über Bauland für Geschäftsgrundstücke in der **Innenstadt von Braunschweig** fallen nur vereinzelt an. Im Wesentlichen handelt es sich um Verkäufe bebauter Grundstücke mit Abbruch der Gebäude und anschließender Neubebauung. Eine Auswertung kann in vielen Fällen auch erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, wenn die Realisierung des Vorhabens geklärt ist.

Preise selbst können wegen der geringen Zahl nicht veröffentlicht werden. Im Großen und Ganzen werden aber die Bodenrichtwerte bestätigt.

5.7 Erbbaurechte

Die Anzahl der Erbbaurechtsanträge in der **krfr. Stadt Braunschweig** für Bauland, die im Verlauf eines Jahres innerhalb des Stadtgebietes abgeschlossen werden, ist sehr gering. Abgesehen von einer größeren Maßnahme, in der eine Stiftung Erbbaurechte ausgegeben hat, spielt diese Rechtsform, mit der die Bildung von Eigentum erleichtert werden soll, in Braunschweig keine Rolle.

Die Zahl der Verträge liegt im Jahr im Normalfall unter 10 und dient auch nur der Bebauung mit Einfamilienhäusern. Der Erbbauzinssatz hat eine Höhe von 4,5 % bis 5 % bei einer Laufzeit von 99 Jahren. Unterschiedlich ist die Einbeziehung der Erschließungsbeiträge. Beide Varianten, also durch den Erbbaurechtsausgeber oder den -nehmer, treten auf.

Für Gewerbegrundstücke wurde in den letzten 10 Jahren dieser Weg nur viermal beschritten.

Erbbaurechte im **Landkreis Peine, Wolfenbüttel** und der **krfr. Stadt Salzgitter** werden in sehr begrenzter Anzahl ausgegeben, so dass diese Ergebnisse lediglich im Einzelfall zu Zwecken der Wertermittlung untersucht werden.

Durch regionale Besonderheiten im **Landkreis Goslar** gab es auch einzelne **Erbbaurechtsverträge erschließungsbeitragspflichtiger** Baugrundstücke die ausgewertet worden sind.

Die durchschnittlich ermittelten Bezugspreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Erbbaurechtsobjekte. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

In die Auswertung sind keine ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse eingeflossen.

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe Erbbaurecht (m ²)	Mittlerer Preis ohne Erschließungskosten €/m ²
Goslar, Stadt	13 (13)	636 (683)	40 (38)
Übriger Landkreis	4 (5)	723 (587)	24 (32)
Landkreis Goslar	17 (18)	657 (656)	36 (36)

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Kreisfreie Stadt Braunschweig

Ein freier landwirtschaftlicher Grundstücksmarkt ist in einem Ballungsraum selten vorhanden. Auch innerhalb des Stadtgebietes Braunschweigs wird das Preisgefüge derartiger Grundstücke stark durch andere Maßnahmen beeinflusst.

Diese Sachlage zeigt sich auch bei einer Betrachtung der Kaufverträge über Ackerland oder Grünland. Im Jahre 2005 fielen insgesamt 57 Verträge über Flächen an, deren Nutzung auch weiterhin landwirtschaftlich geprägt ist.

Eine Aufteilung auf die unterschiedlichen Nutzungen für Mindestgrößen von 2.500 m² ergibt 28 Verkäufe von Ackerland, 5 von Grünland und 2 Verkäufe von Wechselland oder Dauerkulturen.

Über eine Reihe von Jahren lässt sich ein leichter Trend beim Kaufverhalten feststellen. Bei der Preisfindung gibt es kein unterschiedliches Verhalten beim Verkäufer. Landwirt und Nichtlandwirt verkaufen zum gleichen Durchschnittspreis. Beim Käuferverhalten zeigen sich aber Tendenzen auf, deren Größenordnung sich nicht eindeutig beziffern lässt. Der Landwirt scheint sein Geld preisbewusster auszugeben als der Nichtlandwirt oder gar eine Körperschaft.

Der Verkauf an landwirtschaftlichen Flächen hat wieder zugenommen. Hier sind sehr stark Beeinflussungen zu spüren, die auf eine Bodenbevorratung für eine Baulandentwicklung oder Ersatzlandbeschaffung hindeuten.

Kaufverträge über landwirtschaftliche Flächen, die einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen, sind hier nicht mit erfasst. So sind die Straßenbauverwaltung und die Stadt am Markt tätig zur Verbreiterung von Autobahnen bzw. für eine Entwicklung von Baugebieten.

Landkreis Goslar

Der Wert landwirtschaftlicher Flächen wird im Landkreis weitgehend durch die Bodenwertzahl bestimmt. Flächen mit Bewirtschaftungserschwernissen wie z.B. Wasserschutzgebiete, Hanglagen, Waldrandlagen und ungünstiger Zuschnitt werden häufig niedriger gehandelt. Zusätzlich können Milchquoten und Rübentkontingente, die einen separaten Preisfaktor darstellen, den Markt beeinflussen.

Die Abhängigkeit des Kaufpreises von den Ergebnissen der Bodenschätzung ist in allen Gemeinden signifikant nachgewiesen. Sie ist somit wesentliches wertbestimmendes Merkmal.

Landkreis Peine

Verallgemeinert lässt sich der Landkreis in drei Bodenqualitäten und in die entsprechend zugehörigen Wertgruppen unterteilen. Es sind dies im südwestlichen Landkreissbereich die fruchtbaren Lössböden der Hildesheimer Börde, den Heidegebieten mit sandigen Böden im Nordkreis und einem Übergangsbereich in der Mitte. Die Streichrichtung gleicher Bodenqualitäten und Preisklassen verläuft etwa Nordwest-Südost. Nach der Preis-Stagnation im letzten Jahrzehnt zeichnete sich zwischen 2000 und 2003 ein Aufwärtstrend ab, der allerdings nun wieder eine fallende Tendenz aufweist.

Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Acker- bzw. Grünlandzahl ist nicht nachweisbar. Vor allem in den Gebieten mit sandigen Böden wird der Preis von der Möglichkeit und Art und Weise der Bewässerung beeinflusst.

Im Berichtsjahr wurden 167 Kauffälle über land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen registriert. 93 hiervon beziehen sich auf Ackerflächen mit einer durchschnittlichen Größe von 2,1 ha und einem Spektrum von 0,1 ha bis 2,1 ha. 29-mal wurde Grünland (Ø 0,6 ha) und 32-mal Flächen der Forstwirtschaft (Ø 0,3 ha) veräußert.

Kreisfreie Stadt Salzgitter

Im Berichtsjahr 2005 wurden 37 Erwerbsvorgänge land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen registriert. Davon beziehen sich 21 Erwerbsvorgänge auf Ackerland und der Rest auf sonstige land- und forstwirtschaftliche Flächen (z.B. Wald, Hutung, Unland).

Landkreis Wolfenbüttel

Der seit 1984 verzeichnete Preisrückgang für landwirtschaftlich als Ackerland genutzte Grundstücke ist gebremst.

Die Kaufpreise für Ackerland lagen 2005 zwischen 1,00 €/m² und 4,96 €/m²; im Mittel bei 2,35 €/m² für 75-er Ackerland.

Der Index für landwirtschaftlich als Ackerland genutzte Flächen ist um rund 11 % gestiegen. Auf Grund vorliegender Kaufpreise wurden zwei Bodenrichtwerte angehoben, alle anderen bestätigt.

Von den 69 verkauften land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken bilden die Ackerflächen mit 53 den größten Anteil. Diese wurden gesondert untersucht. Als preisbeeinflussende Merkmale haben sich hauptsächlich die Lage, das Kaufdatum und die Ackerzahl ergeben. Das Merkmal der Flächengröße hat sich in der aktuellen Analyse als nicht wertrelevant erwiesen. In den angegebenen Kauffällen sind keine Rübenkontingente enthalten. Die Rübenkontingente wurden, soweit bekannt, aus den Kaufpreisen herausgerechnet.

Der Lageeinfluss wird durch die Entfernung der landwirtschaftlichen Flächen vom Ballungsgebiet Braunschweig - Wolfenbüttel geprägt. Je weiter man sich von diesem Zentrum zum Elm und in Richtung Sachsen-Anhalt bewegt, desto niedriger werden in der Regel die Kaufpreise vergleichbarer Flächen. Im Raum Baddeckenstedt ist eine eigenständige Entwicklung zu verzeichnen.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aus den Kaufverträgen durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen unter **2.500 m²** nicht berücksichtigt worden.

Die folgenden Übersichten stellen die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Ackerflächen gegliedert nach Ackerzahlen dar. Diese Angaben beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung aller 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

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis in der **kreisfreien Stadt Braunschweig** ist mit **3,09 €/m²** gegenüber dem Vorjahr um 5 % gestiegen. Die mittlere Flächengröße betrug 2,9 ha.

kreisfreie Stadt Braunschweig				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	4 (5)	6,1 (2,5)	2,85 (3,72)	2,50 – 3,42 (2,20 – 6,00)
41 - 60	12 (8)	1,9 (3,4)	2,86 (2,35)	1,76 – 3,90 (1,93 – 3,00)
61 - 80	11 (4)	2,9 (7,0)	3,43 (3,19)	3,00 – 3,65 (3,07 – 3,50)
> 80	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für den **Landkreis Goslar** betrug **1,68 €/m²** bei einer Ackerzahl von 64 und einer mittleren Flächengröße von 3,0 ha.

Landkreis Goslar				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	1 (2)	* (*)	* (*)	* (*)
41 - 60	13 (12)	4,6 (1,2)	1,53 (1,37)	0,93 – 2,00 (0,93 – 2,01)
61 - 80	18 (19)	2,3 (2,4)	1,76 (1,80)	0,90 – 2,25 (0,95 – 2,80)
> 80	3 (2)	1,2 (*)	1,73 (*)	1,24 – 2,43 (*)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für den **Landkreis Peine** liegt bei **2,10 €/m²** (Vorjahr 2,80 €/m²). Die mittlere Flächengröße betrug 1,7 ha.

Landkreis Peine				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	20 (2)	2,2 (*)	1,4 (*)	0,6 – 2,3 (*)
41 - 60	22 (3)	1,4 (3,6)	1,9 (2,0)	1,1 – 2,6 (0,8 – 3,0)
61 - 80	9 (6)	3,5 (1,8)	2,6 (3,0)	1,9 – 3,5 (2,2 – 4,2)
> 80	22 (4)	2,8 (5,2)	2,7 (3,4)	1,6 – 4,1 (2,3 – 4,7)

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis in der **kreisfreien Stadt Salzgitter** ist mit **2,50 €/m²** gegenüber dem Vorjahr um ca. 11 % gefallen. Die mittlere Flächengröße betrug 11,1 ha.

kreisfreie Stadt Salzgitter				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	0 (5)	- (2,5)	- (3,72)	- (2,20 – 6,00)
41 - 60	1 (3)	* (2,7)	* (2,93)	* (1,80 – 5,00)
61 - 80	8 (5)	10,3 (4,6)	2,05 (3,66)	1,35 – 4,00 (3,20 – 4,20)
> 80	10 (1)	13,7 (*)	3,05 (*)	1,82 – 3,60 (*)

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im **Landkreis Wolfenbüttel** ist mit **2,38 €/m²** bei einer Ackerzahl von 75 gegenüber dem Vorjahr um 13 % gestiegen. Die mittlere Flächengröße betrug 4,4 ha.

Landkreis Wolfenbüttel				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	0 (1)	- (*)	- (*)	- (*)
41 - 60	3 (10)	1,5 (2,7)	1,62 (1,55)	1,00 – 2,45 (1,00 – 2,00)
61 - 80	20 (28)	4,6 (7,3)	1,89 (1,97)	1,00 – 2,60 (1,12 – 2,92)
> 80	11 (23)	4,9 (1,9)	3,49 (2,49)	1,75 – 4,96 (1,85 – 3,59)

*) 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.

Sowohl in der **krfr. Stadt Salzgitter** als auch im **Landkreis Wolfenbüttel** liegen aus dem Berichtsjahr und dem Vorjahr weniger als 3 Kauffälle vor, sodass eine Auswertung nicht sinnvoll ist.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis in der **kreisfreien Stadt Braunschweig** ist mit **1,88 €/m²** gegenüber dem Vorjahr um 70 % gestiegen, im Vergleich zu früheren Jahren aber durchaus nicht ungewöhnlich hoch. Die mittlere Flächengröße betrug 0,6 ha.

kreisfreie Stadt Braunschweig				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	3 (1)	0,6 (*)	1,28 (*)	1,12 – 1,53 (*)
41 - 60	1 (3)	* (2,9)	* (1,04)	* (1,00 – 1,12)
> 60	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für den **Landkreis Goslar** betrug **0,48 €/m²** bei einer Grünlandzahl von 33 und einer mittleren Flächengröße von 1,7 ha.

Landkreis Goslar				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	6 (14)	2,0 (1,3)	0,47 (0,76)	0,04 - 1,00 (0,05 - 3,07)
41 - 60	2 (2)	* (*)	* (*)	* (*)
> 60	Bodenqualitäten über 60 sind im Bereich des Landkreises Goslar so gut wie nicht vorhanden. Eine Auswertung ist nicht möglich.			

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für den **Landkreis Peine** ist im Vergleich zum Vorjahr um zwei Cent auf **0,74 €/m²** gesunken. Die mittlere Flächengröße betrug 0,7 ha.

Landkreis Peine				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	8 (4)	0,8 (1,0)	0,7 (0,6)	0,2 - 1,4 (0,1 - 1,0)
41 - 60	3 (-)	0,5 (-)	0,7 (-)	0,4 - 1,3 (-)
> 60	2 (2)	* (*)	* (*)	* (*)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

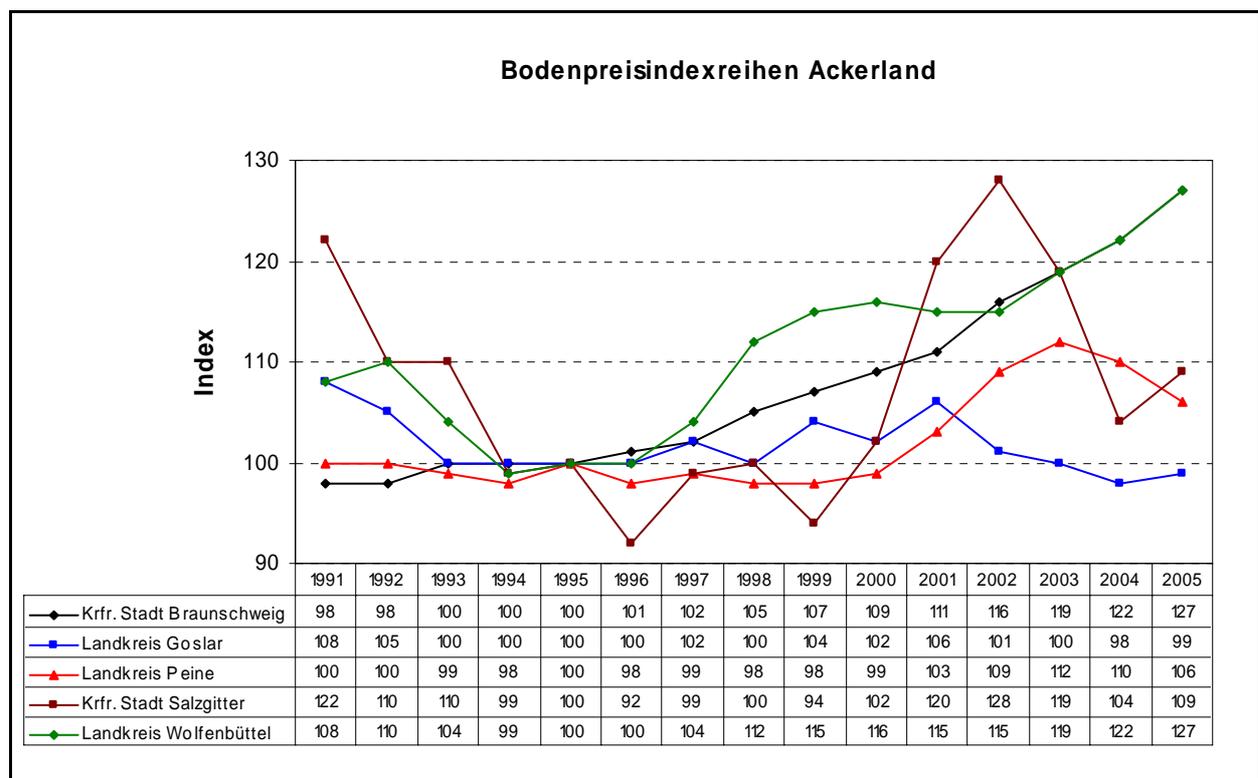
Mit den Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung der Märkte dargestellt. Sie ermöglicht auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Die Reihen sind bezogen auf das **Basisjahr 1995 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 Bodenpreisindices sind aus Verträgen über mehr **als ein Morgen (2.500 m²)** Fläche abgeleitet worden. Die Indices 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

Die Indexreihe für die **kreisfreie Stadt Salzgitter** bezieht sich auf Ackerland mit einer Ackerzahl > 70.



Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Ackergrundstück z.B. in Wolfenbüttel liegt 2002 bei 2,30 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 1994 gewesen?

Index im Jahr 2002 : 115
Index im Jahr 1994 : 99

Bodenpreis im Jahr 1994 : $2,30 \text{ €/m}^2 \times \frac{99}{115} = 1,98 \text{ €/m}^2$

6.2.2.2 Grünland

Aufgrund einer zu geringen Anzahl von Kauffällen wurden keine Indexreihen für Grünland ermittelt.

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Die Kaufpreise für Ackerflächen im Stadtgebiet von **Braunschweig** lassen keine Abhängigkeit von den Ackerzahlen erkennen, sondern werden von anderen Einflüssen bestimmt. Eine Auswertung wurde deshalb nicht vorgenommen.

Im **Landkreis Goslar und Wolfenbüttel** 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 von ca. 0,20 €/m² je 10 Bodenpunkte rechtfertigt. Dabei ist es unerheblich, ob der Auf- oder Abschlag in einem hohen oder niedrigen Preisniveau vorgenommen werden muss.

Eine gesonderte Auswertung im **Landkreis Wolfenbüttel** von Grünlandflächen ergab, dass der Grünlandwert bei rund 2/3 des Ackerlandwertes liegt.

6.3 Höfe

Auswertbare Kauffälle von Höfen haben im Berichtsjahr nicht in ausreichender Zahl vorgelegen.

6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

6.4.1 Preisniveau

Verträge über forstwirtschaftliche Grundstücke sind im **Stadtgebiet Braunschweig** eher die Ausnahme. Die Fallzahlen schwanken von Jahr zu Jahr zwischen 1 und 6 Verträgen bei einer angenommenen Mindestgröße von 1.000 m². Im Jahre 2005 wurden 6 Kaufverträge abgeschlossen.

Die Kaufpreise liegen in einer Bandbreite von 0,50 €/m² bis 1,30 €/m². Interessanter ist das langjährige Mittel. Es beträgt über eine Reihe von Jahren gerechnet **0,80 €/m²** bei einer Fläche von rd. 10.000 m² im Durchschnitt.

Eine Sonderzahlung für Aufwuchs ist in den Kaufverträgen nicht aufgeführt, d.h. diese Werte sind in der Kaufpreissumme enthalten.

Der **Landkreis Goslar** teilt sich u.a. im Bereich „Waldboden mit Bestand“ in zwei Teilmärkte. Dies sind der nördl. Oberharz und der Vorharz. Ausgewertet wurden Verkäufe aus den letzten fünf Jahren mit Grundstücksflächen über 2.500 m².

Im nördl. Oberharz sind 8 Kaufpreise angefallen. Es handelt sich überwiegend um Flächen mit Nadelholzbestand. Die Kaufpreise liegen zwischen 0,70 €/m² und 1,56 €/m²; im Mittel 1,13 €/m² (Vorjahresmittel 1,27 €/m²).

Im Vorharz sind 21 Kaufpreise angefallen. Die Baumarten dieser Flächen sind sehr uneinheitlich. Die Hälfte der Flächen ist mit Laubholzbestand. Die Kaufpreise liegen zwischen 0,12 €/m² und 1,91 €/m²; im Mittel 0,75 €/m² (Vorjahresmittel 0,71 €/m²).

Dabei sind keine Preisentwicklungen zu erkennen.

Der Durchschnittspreis im **Landkreis Peine** für Waldboden ohne Bestand liegt um 0,50 €/m². Dieser Mittelwert resultiert aus 32 Kauffällen mit Flächengrößen zwischen 0,3 und 2,8 ha. Die ausgewerteten Preise für Waldboden und Holzung bewegen sich in einem Rahmen zwischen 0,13 €/m² und 0,78 €/m².

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Private Grünflächen, Gartenland

In der **kreisfreien Stadt Braunschweig** wird in jedem Jahr auch eine ganze Reihe von privaten Kleingartenflächen veräußert. Bei der Auswertung der Kaufverträge wird, wenn ein Gartenhaus auf der Parzelle vorhanden ist, es mit einem geschätzten Wert berücksichtigt. Die verbleibenden Werte liegen bereits über eine Reihe von Jahren bei einem Niveau von **6,00 bis 15,00 €/m², im Mittel 8,60 €/m²**.

Private Grünflächen in Nachbarschaft zu Wohngrundstücken oder auch als Teil von ihnen, ohne planungsrechtlich Bauland zu sein, werden in einer Preisspanne von **15,00 bis 30,00 €/m²** gehandelt, je nach Lage, in gewachsenen Strukturen eher am oberen Ende.

In der **kreisfreien Stadt Salzgitter** liegen aus den letzten zwei Jahre einige Kauffälle für Gartenland bzw. private Grünflächen vor. Je nach Lage im dörflichen Randbereich oder innerhalb der größeren Stadtteile schwanken die Kaufpreise zwischen 3 €/m² und ca. 17 €/m².

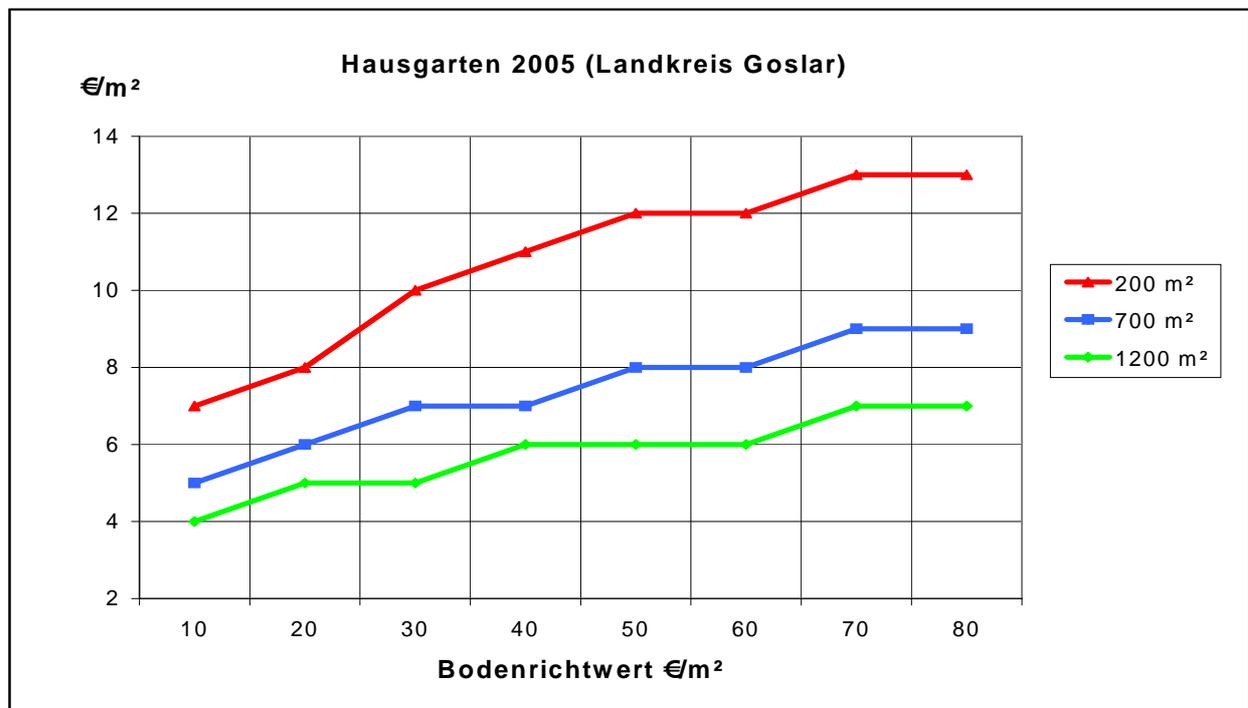
Für den Bereich des **Landkreises Goslar** ergibt eine durchgeführte Untersuchung Hausgarten/Kleingarten im März 2005 folgendes Ergebnis:

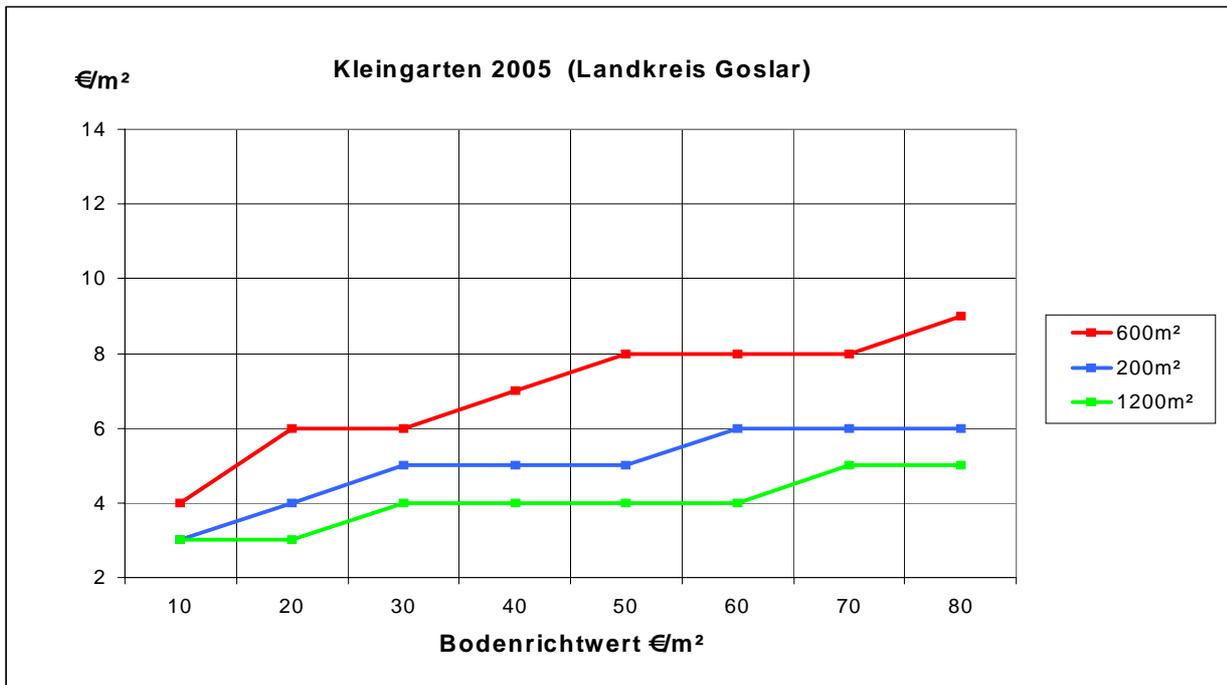
Kleingarten = Dauerkleingärten, Feldlagen, Ortsrandlagen ohne direkten Bezug zur Wohnbebauung.
Hausgarten = Rest.

Bereich Landkreis Goslar
Bodenrichtwerte bis 100 €

Kauffälle ab 01.01.1995

Einflussgröße: Bodenrichtwert, Grundstücksgröße
Bezug ist der benachbarte Bodenrichtwert unabhängig von seinem Erschließungszustand.
Zielgröße: Preis/€/m²





Eine Stichprobe aus der Kaufpreissammlung des **Landkreises Peine** für Grabeland und Dauerkleingärten aus dem Zeitraum 1995-2004 hat folgende Wertverhältnisse in Abhängigkeit der Ausstattungsmerkmale ergeben:

- Durchschnittswert: 4,30 €/m²
- Preisspanne: 1,50 – 7,50 €/m²

Ausreißer- bzw. Extremwerte, die aufgrund besonderer Gegebenheiten entstanden sein mögen, sind bei der Wertangabe nicht berücksichtigt.

7.2 Flächen für Verkehrseinrichtungen, private Wege und Gräben

Die Kaufpreise in der **kreisfreien Stadt Braunschweig** für Wegeflächen liegen in der Mehrzahl seit Jahren zwischen einem Niveau von 0,50 €/m² bis 1,00 €/m², aber auch Kauffälle mit Werten von bis zu 5,00 €/m² treten vereinzelt auf. Der Mittelwert der letzten fünf Jahre errechnet sich damit zu **1,20 €/m²**.

Für die **Landkreise Peine** und **Wolfenbüttel** liegt die Preisspanne zwischen 0,50 €/m² und 1,00 €/m².

Im **Landkreis Goslar** sind die Kaufpreise sehr uneinheitlich. Eine Preisspanne kann nicht angegeben werden.

7.3 Sand- und Kiesabbauflächen

In den letzten zwei Berichtsjahren sind Kiesabbauflächen im **Landkreis Goslar** zwischen 4,50 €/m² und 6,20 €/m² gehandelt worden.

Seit etwa 2000 werden derartige Flächen – je nach Sand- bzw. Kieshöflichkeit – im **Landkreis Peine** in der Preisspanne 3,50 €/m² bis 5,50 €/m² bei einem Mittelwert von **4,50 €/m²**, veräußert.

7.4 Wasserflächen

Die Kaufpreise in der **kreisfreien Stadt Braunschweig** für Gewässerflächen liegen in der Mehrzahl seit Jahren zwischen einem Niveau von 0,50 €/m² bis 5,00 €/m². Der Mittelwert der letzten fünf Jahre errechnet sich zu **2,50 €/m²**.

Seit 2003 werden im **Landkreis Goslar** solche Flächen über 1.000 m² mit Preisen zwischen 0,25 €/m² bis 2,50 €/m² gehandelt. Der Mittelwert der letzten drei Jahre errechnet sich zu **1,10 €/m²**.

Im **Landkreis Peine** variieren die Preise für Gewässerflächen seit Jahren zwischen 0,50 €/m² und 2,00 €/m².

7.5 Öd-/Unlandflächen

Bei Öd-/Unlandflächen im **Landkreis Goslar** wurden in den letzten zwei Berichtsjahren 6 Kauffälle ausgewertet. Hier ist keine Preisentwicklung zu erkennen. Die Preise liegen für Flächen über 1.000 m² zwischen 0,25 €/m² und 2,75 €/m² im Mittelwert bei **1,10 €/m²**.

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 21 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) haben die Gutachterausschüsse jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres (ab 2002 zum 1.1. jeden Jahres) Bodenrichtwerte mindestens für baureifes Land zu ermitteln. 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 kreisfreier Städte auch Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt worden.

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

Bodenrichtwerte für Bauland

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

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

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

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

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

Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage der Topographischen Karte 1:250.000 (landwirtschaftliche Flächen), der Topographischen Karte 1:50.000 sowie der Automatisierten Liegenschaftskarte 1:5.000 (Bauland) dargestellt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte zu geben. Die Auskunft über Bodenrichtwerte kann mündlich, schriftlich oder durch Bereitstellung im **Internet** bzw. durch Abgabe auf **CD-ROM oder DVD-ROM** erteilt werden.

Veröffentlichung auf CD-ROM / DVD-ROM

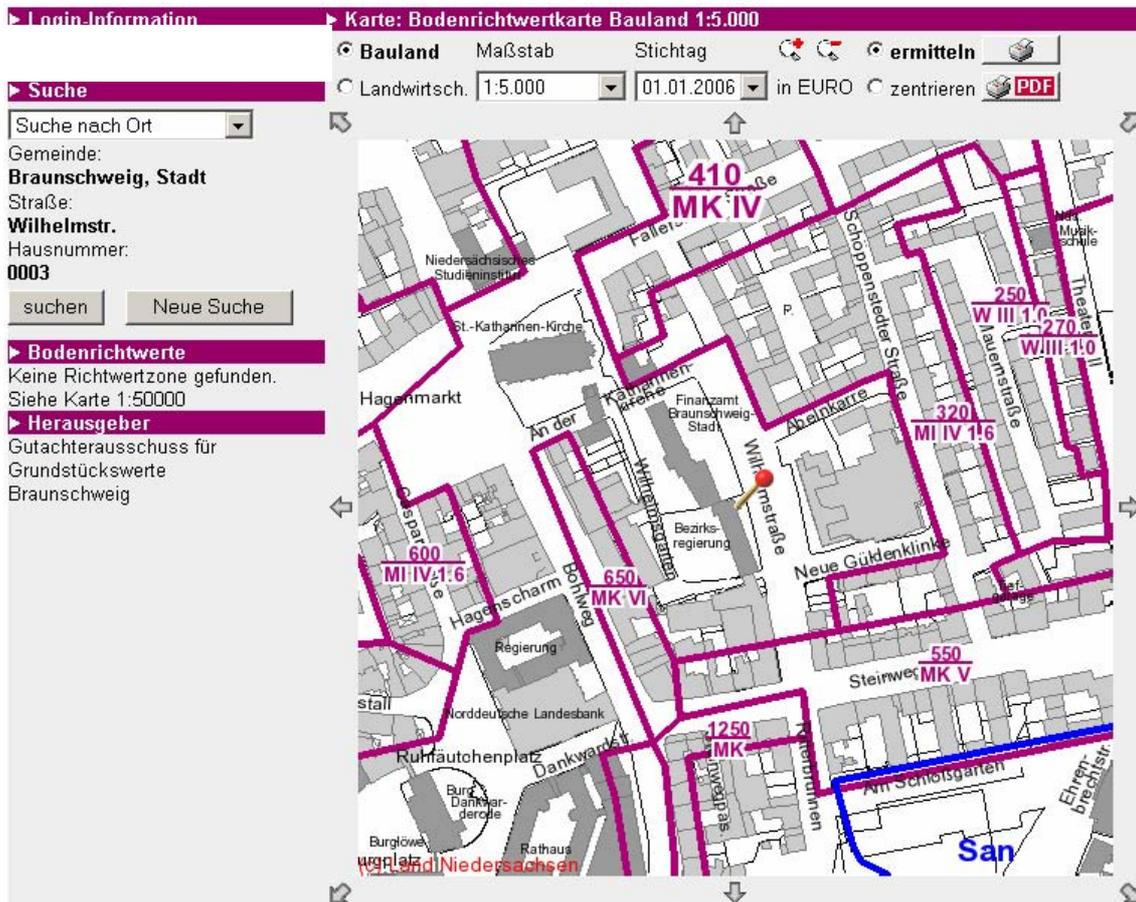
In Niedersachsen stehen die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und für Bauland auf CD-ROM für den Bereich von jeweils bis zu drei Gutachterausschüssen sowie auf DVD-ROM für ganz Niedersachsen zur Verfügung. Die CD-ROM bzw. DVD-ROM können bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erworben werden.

Veröffentlichung im Internet

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

<http://www.gag-niedersachsen.de>.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:



8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

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

Die ausgewählten Gemeinden / Gemeindeteile werden durch die Merkmale

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

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

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

8.2.1 Wohnbauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
kreisfreie Stadt Landkreis Gemeinde Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Einwohner	Zentralität	Bedeutung	gute	mittlere	mäßige	gute	mittlere	mäßige
				Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage
in 1000			€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	
<u>Stadt Braunschweig</u>	241	O	Größte Stadt in Südostniedersachsen	Petritorwall 340	Donnerburgweg 155	Kra-len-riede 105	Gaußstraße 380	Huttenstraße 170	Hugo-Luther-Straße 115
<u>Goslar</u>	38,9	M	Kreisstadt	105	48	32	-	50	-
Vienenburg	6,0	G	Kleinstadt mit hohem Gewerbeanteil	-	39	-	-	34	-
Lutter am Barenberge	1,7	G	Landgemeinde	34	-	25	-	-	-
Sankt Andreasberg	2,1	G	Kur-, Fremdenverkehrsort	53	39	38	-	-	-
Münchehof	1,6		Kleine Landgemeinde	48	-	29	-	-	-
Westerode	1,0		Kleine Landgemeinde	80	-	38	-	-	-
<u>Peine</u>	50	M	Kreisstadt	Kastanienallee 190	Herzbergweg 70	Märklinstraße 45			
Vechelde	16	G	Nähe Großstadt		105				
Solschen	1	Gzf	Ländlicher Ort		70				
<u>Salzgitter-</u>									
Lebenstedt	43	M	Wohnen	105	80	48	95	75	60
Gebhardshagen	8	G	Wohnen	75	60	40	-	60	-
Üfingen	0,9	-	Ländlicher Ort	-	55	-	-	-	-
<u>Wolfenbüttel</u>	54	M	Kreisstadt	150	125	95	150	125	95
Schöppenstedt	6	G	Kleinstadt		65				
Sickte	5	G	Großstadtnähe		120			120	
Cremlingen	12	G	Großstadtnähe		105				
Remlingen	2	G	ländlicher Ort		50				
Börßum	2	G	ländlicher Ort		60				
Schladen	5	G	Kleinstadt		60				
Baddeckenstedt	3	G	ländlicher Ort		55				

8.2.2 Gewerbliche Baugrundstücke

kreisfreie Stadt/Landkreis Gemeinde/Gemeindeteil	Ein- wohner in 1000	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	€/m ²
<u>Stadt Braunschweig</u>	241	5600	1250	450	107	41	33	430	340	107
		Hut- filtern	Waisen- haus- damm	John-F.- Kennedy Platz	Frankfur- ter Straße	Hanse- straße	In den Waas- hainen	Eier- markt	Mönch- straße	Dresden- straße
<u>Goslar</u>	38,9	-	-	-	-	19	-	-	-	-
Vienenburg	6,0	-	-	-	-	13	-	-	-	-
Lutter a. Barenberge	1,7	-	-	-	-	22	-	-	-	-
Sankt Andreasberg	2,1	-	-	-	-	8	-	-	-	-
<u>Peine</u>	50	560	360	190	52	36		110	110	
		Gröpern	Breite- str.	Echternstr.	Peine- Nord	Peine- SO		Beeth.- Str.	Hagen- markt	
Mehrum	1,5					20				
Wahle	16	80								
<u>Salzgitter-</u>										
Lebenstedt	43	260	210	180	22	10	-	-	30	-
Salzgitter-Bad	22	230	155	75	20	10	-	-	25	-
<u>Wolfenbüttel</u>	54	460	245	185		30				
Schöppenstedt	6		60			15				
Cremlingen	12					30				

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. Bodenrichtwerte werden in einer Übersichtskarte für den Bereich des Gutachterausschusses Braunschweig veröffentlicht. Damit besteht die Möglichkeit, das Preisniveau überregional zu vergleichen.

Die **landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte** (Acker/Grünland/Wald) sind vom Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2006 beschlossen worden. Sie sind als **Anhang 4** dem Grundstücksmarktbericht beige-fügt.

Die Abgrenzungen sind für die Bereiche der Landkreise Goslar, Peine und Wolfenbüttel an den Gemarkungen orientiert.

Für die kreisfreie Stadt Salzgitter ergibt sich die folgende Situation. Salzgitter liegt an der Grenze zwischen norddeutscher Tiefebene und den deutschen Mittelgebirgen. Im Stadtgebiet sind drei Landschaftstypen zu unterscheiden:

1. Die Hügel mit sandigen und tonigen Kalksteinformationen und nur geringer Lössüberlagerung. Hier befinden sich überwiegend Buchenwälder und Eichen-Buchenwälder, teilweise auch Flächen mit Schwarzkiefern und Lärchen.
2. Die großen Ebenen sind bis zu 2 m Mächtigkeit von Löss überlagert und werden fast ausnahmslos als Ackerboden genutzt. Bodenzahlen von 90 und mehr sind keine Seltenheit. Hier werden vorwiegend Zuckerrüben und Getreide angebaut.
3. In zwei kleinen Flussauen befinden sich Kieslagerstätten im Untergrund, darüber Niedermoor. Hier sind, soweit nicht drainiert und beackert, noch Grünlandflächen zu finden.

Der Ackerboden ist in Salzgitter von der Struktur her überall fast gleich. Dies spiegelt sich auch im Preisgefüge wieder. Der Gutachterausschuss hat deshalb für ganz Salzgitter nur eine Bodenrichtwertzone festgelegt und hat das landwirtschaftliche Richtwertgrundstück mit der Ackerzahl 85 definiert. Um auch Ackerflächen erfassen zu können, die in die unter Nr. 1 beschriebenen Flächen hineinragen, ist ein zweites landwirtschaftliches Richtwertgrundstück mit der Ackerzahl 60 definiert worden. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von ortsüblicher Größe und regelmäßiger Form.

9 Bebaute Grundstücke

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

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

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

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

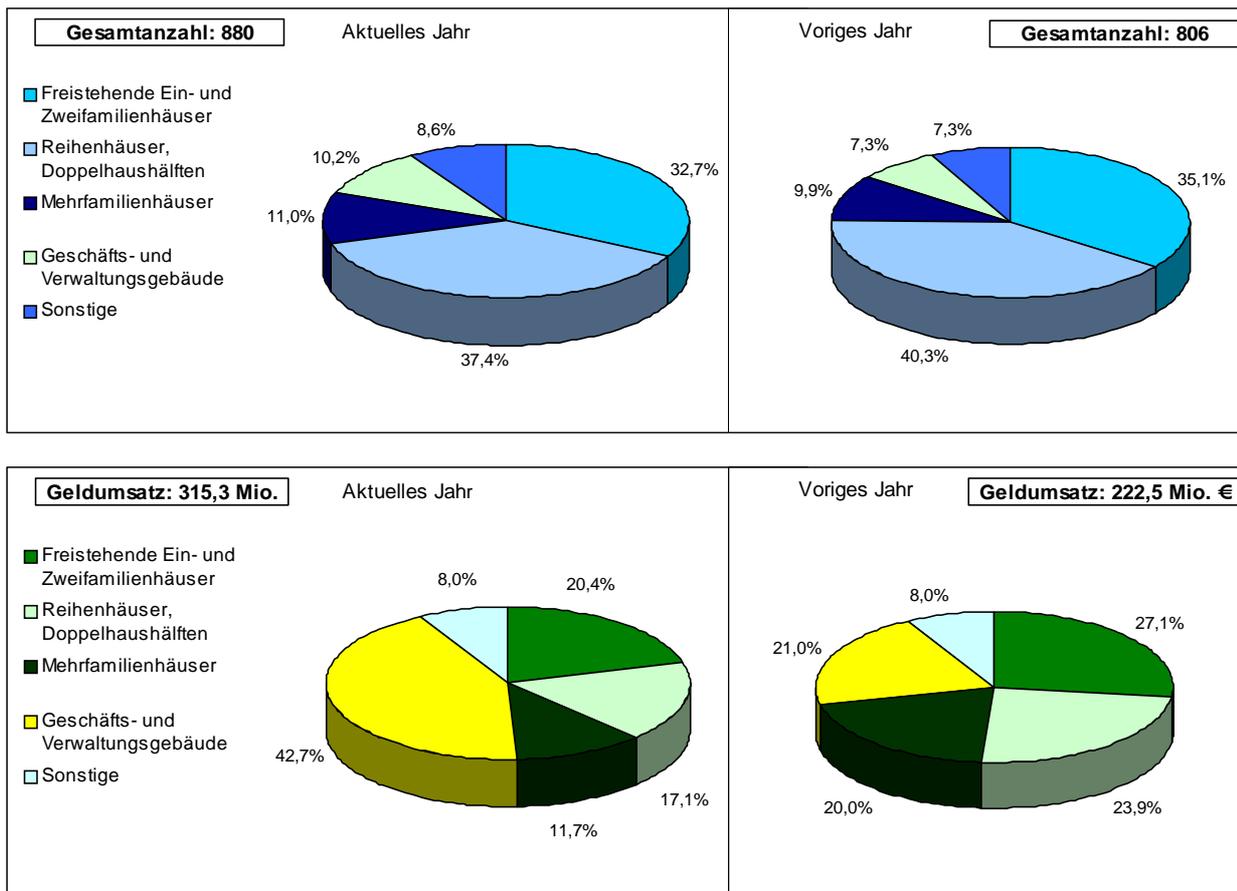
Der Gutachterausschuss hat darüber hinaus die Abhängigkeiten bei der Kaufpreisbildung untersucht. Je nach Teilmarkt werden Abhängigkeiten von verschiedenen wertbeeinflussenden Merkmalen (wie Lage, Baujahr, Wohnfläche u.a.) nachgewiesen, die für Käufer und Verkäufer Maßstab für die Höhe des Kaufpreises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

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

9.1 Allgemeines

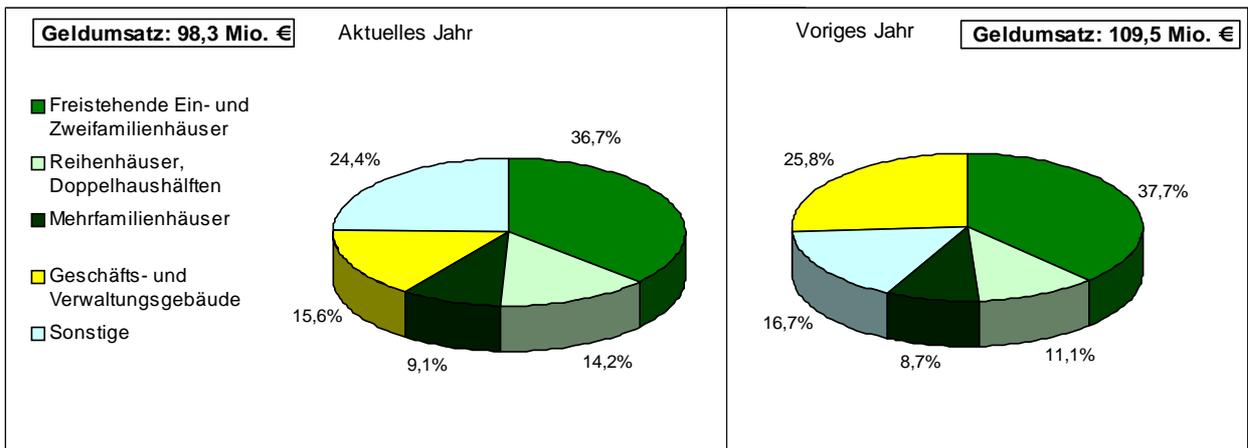
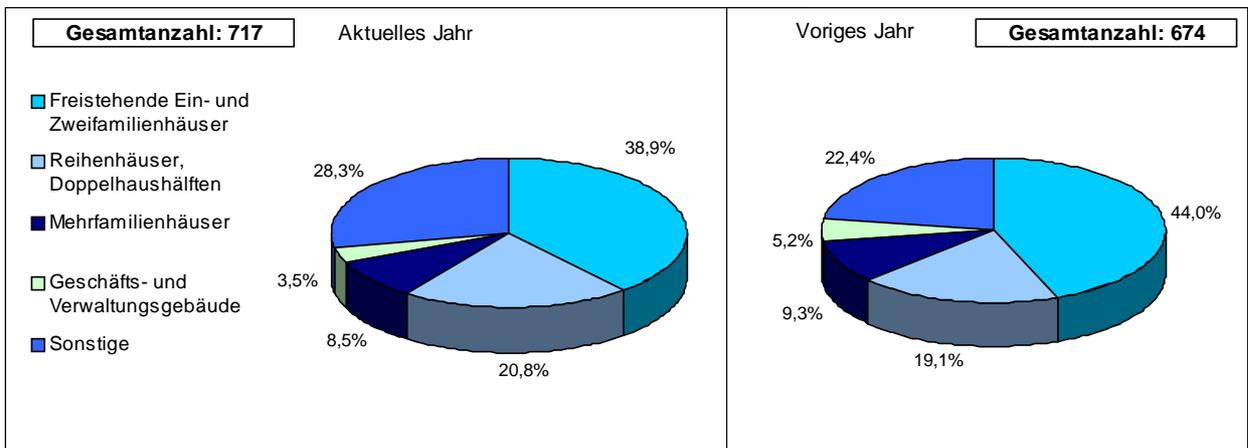
Der Grundstücksmarkt in der **kreisfreien Stadt Braunschweig** wird durch Verkäufe bebauter Grundstücke geprägt. Selbstverständlich ist der Anteil am Gesamtmarkt beim Geldumsatz mit 82 % am höchsten, aber auch von der Anzahl der Kauffälle her liegt er mit rund 76 % recht hoch. Für den Flächenumsatz ist die vorliegende Aussage nicht repräsentativ. Hinzu kommt die Sonderentwicklung des vergangenen Jahres beim Verkauf von Bauplätzen. Die absoluten Zahlen sind unter den Abschnitten 9.2 bis 9.8 genannt.

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



Landkreis Goslar

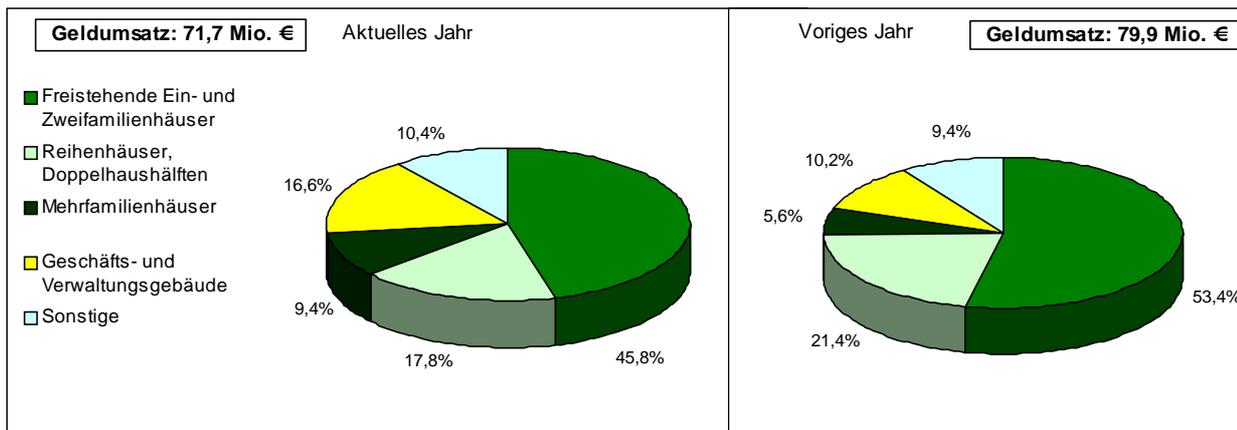
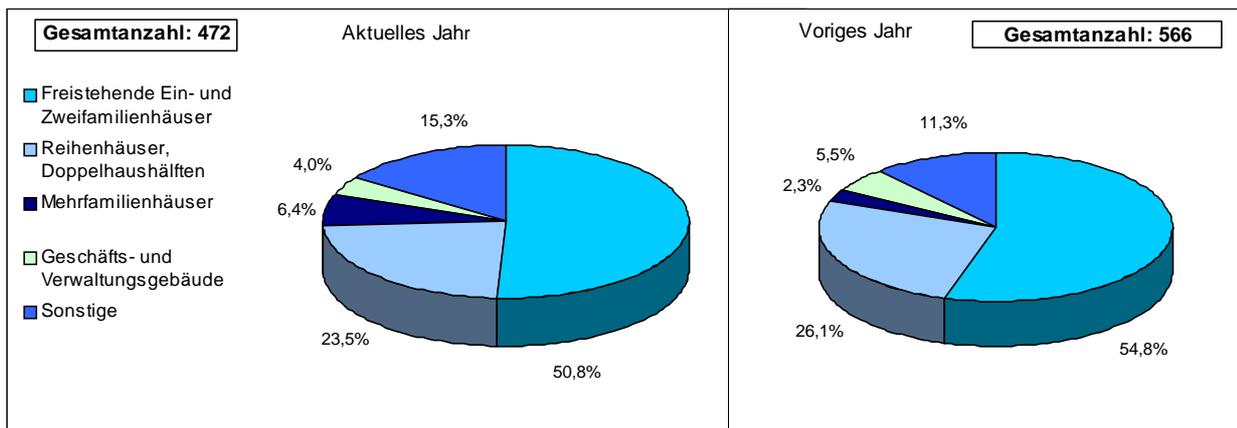
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Goslar** teilen sich in folgender Weise auf:



Landkreis Peine

Ebenso wie die Zahl der verkauften Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau sind auch die Zahlen für die Veräußerung von freistehenden Ein- und Zweifamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften im letzten und den vorhergehenden Jahren rückläufig. Dies trifft sowohl für die Anzahl der Verkäufe wie auch die dazugehörigen Geldsummen zu. Bei den anderen Gebäudearten ist die Zahl der Kauffälle für eine gesicherte statistische Aussage zu gering.

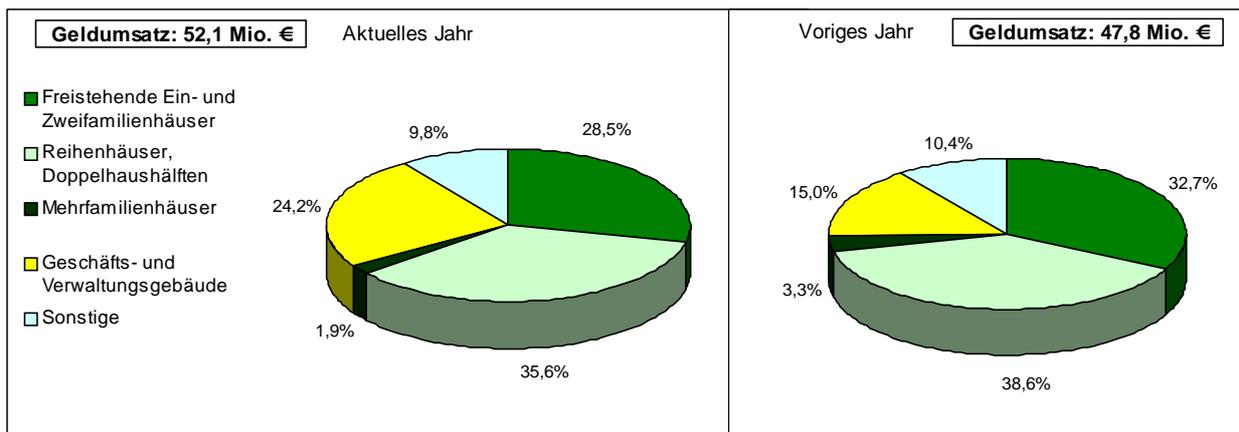
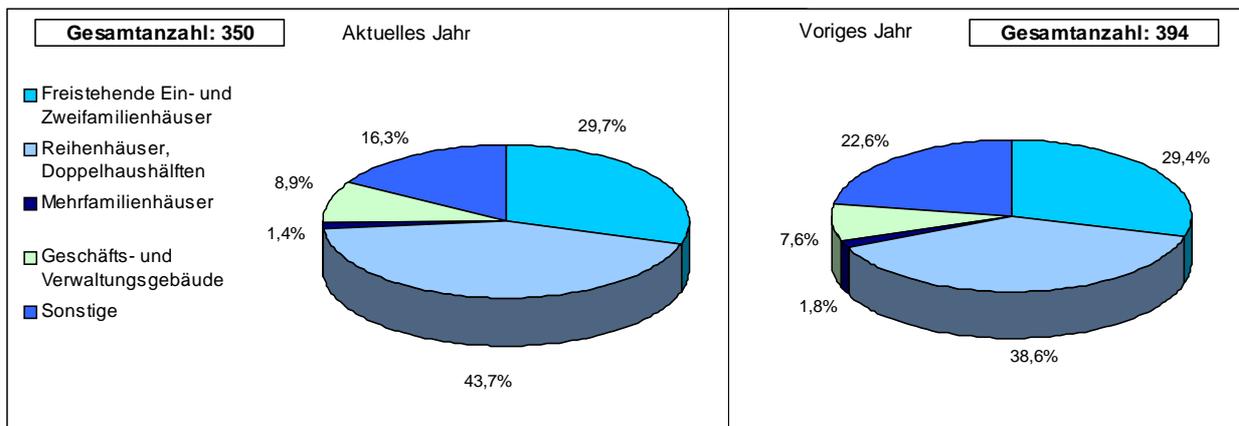
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Peine** teilen sich in folgender Weise auf:



Kreisfreie Stadt Salzgitter

Die zahlenmäßigen Anteile haben sich gegenüber dem Vorjahr geändert. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge etwa gleich geblieben, bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften hat sich die Anzahl um ca. 13 % erhöht.

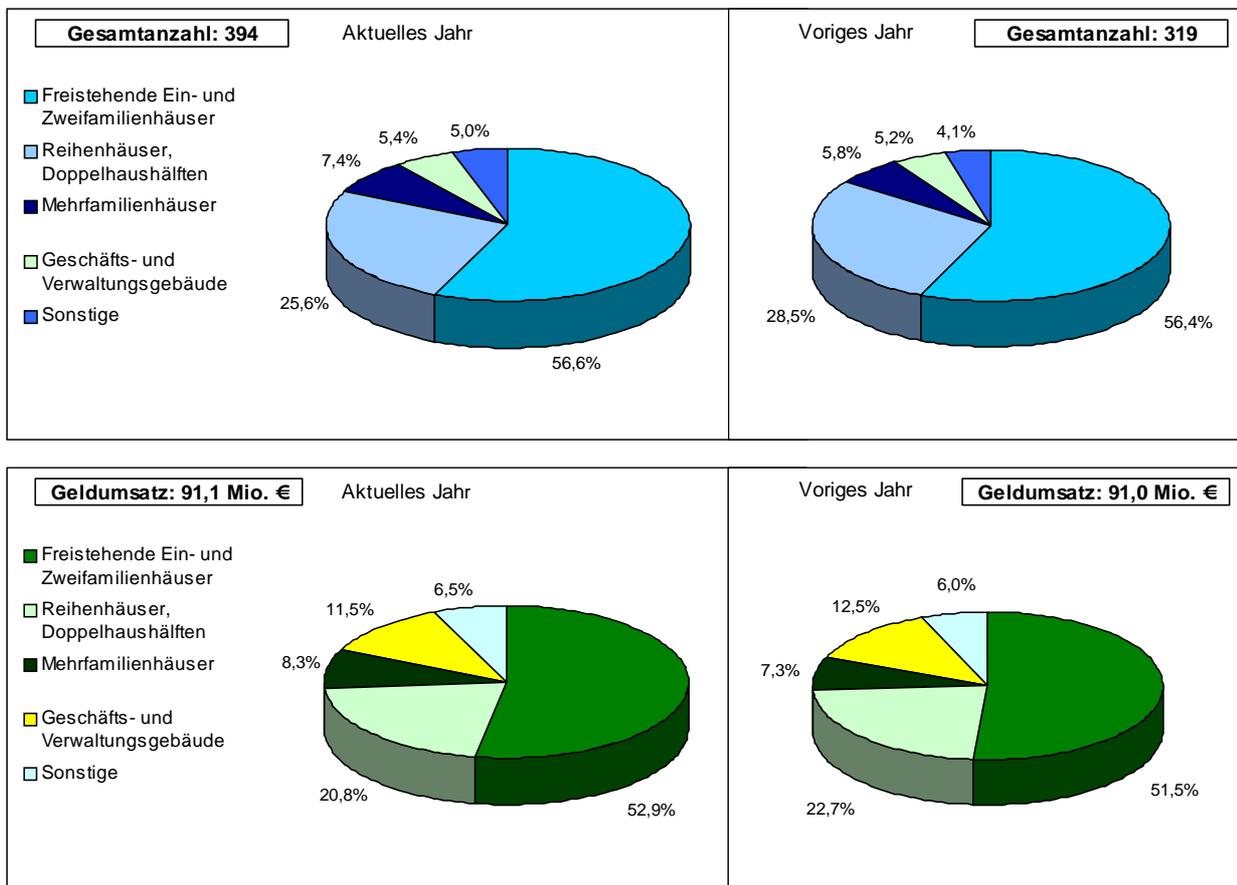
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) in der **kreisfreien Stadt Salzgitter** teilen sich in folgender Weise auf:



Landkreis Wolfenbüttel

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Wolfenbüttel wird im Wesentlichen durch den Verkauf bebauter Grundstücke geprägt. Dies sind 42 % der Gesamtkauffälle und 66 % vom Gesamtgeldumsatz. Wesentlichen Anteil hieran hat der Verkauf von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

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



Die Auswertung im **Landkreis Wolfenbüttel** der Kaufverträge für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Eigentumswohnungen aus den Jahren 2000 bis 2005 führte wieder zu gesicherten Ergebnissen, so dass sie wieder veröffentlicht werden. Es ist jedoch zu beachten, dass es sich hier nur um Durchschnittswerte handelt. Die Werte streuen in den einzelnen Baujahresabschnitten zum Teil erheblich.

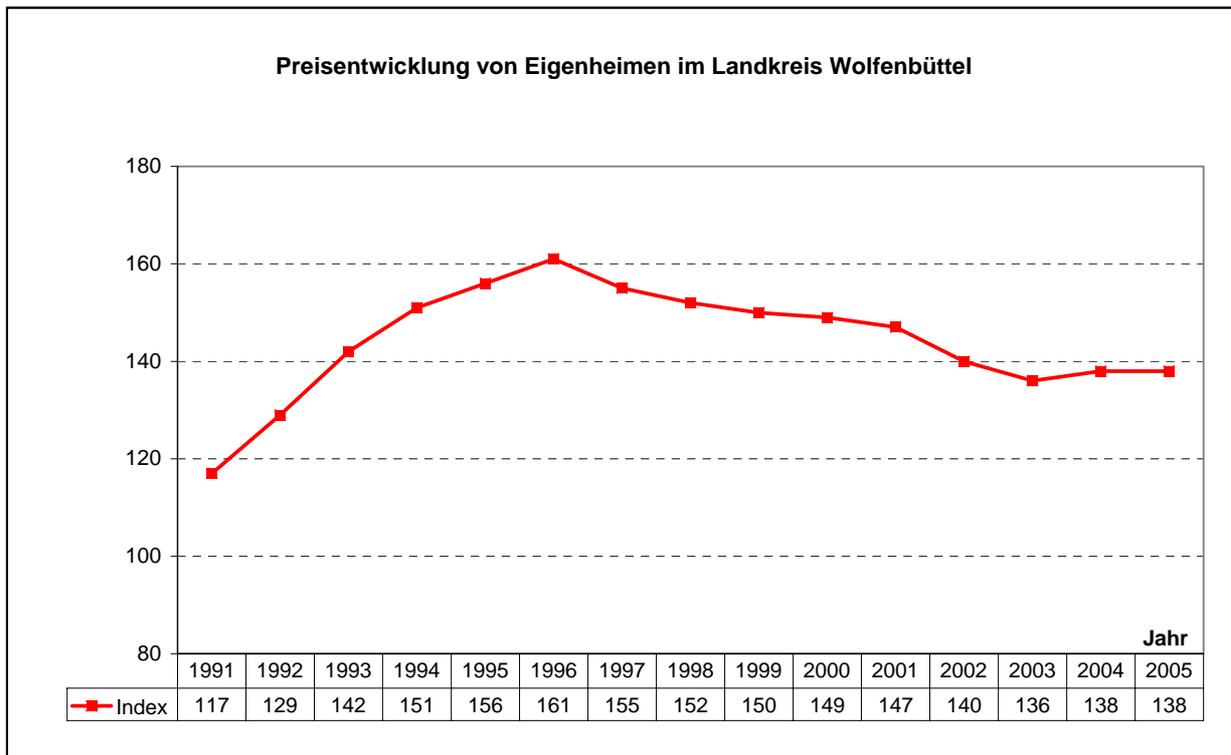
Bei den freistehenden Einfamilienhäusern im Wertniveau von 174.000 € war ein Preisanstieg von 8 % zu verzeichnen.

Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Wertniveau 156.000 € war das Preisniveau gleich geblieben.

Bei Eigentumswohnungen im Wertniveau 75.000 € war ein Preisrückgang von 6 % zu beobachten.

Für Fachwerkwohnhäuser im Wertniveau 84.000 € war ein Preisrückgang von 5 % ersichtlich.

Im Jahr 2005 ist das Preisniveau im Durchschnitt sämtlicher Eigenheime gesehen, unverändert geblieben. Die einzelnen Verkäufe schwanken jedoch erheblich.



9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2005 die folgenden mittleren Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. **Die Preisangaben beinhalten den Bodenwert.** Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
kreisfreie Stadt Braunschweig					
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr bis 1948	49 (61)	1923 (1920)	172 (161)	1.363 (1.444)	223.000 (222.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	83 (78)	1960 (1960)	142 (145)	1.465 (1.477)	205.000 (210.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2002	43 (31)	1980 (1986)	163 (176)	1.701 (1.751)	272.000 (299.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 2003	17 (21)	2004 (2003)	147 (138)	1.597 (1.902)	231.000 (249.000)

Landkreis Goslar					
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr bis 1948	59 (66)	1897 (1892)	157 (163)	658 (661)	100.000 (97.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	89 (78)	1961 (1960)	129 (139)	926 (949)	120.000 (129.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2002	50 (52)	1984 (1982)	145 (156)	1.144 (1.129)	162.000 (169.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 2003	5 (7)	2005 (2004)	150 (168)	1.298 (1.664)	192.000 (283.000)

Im Unterschied zu der vorhergehenden Tabelle beinhaltet die folgende Tabelle die mittleren Wohnflächenpreise **ohne den Bodenwertanteil (Erbbaurechte).**

Die Tabelle gibt die besondere Situation des hohen Erbbaurechtsanteils im **Landkreis Goslar** wieder.

Kauffälle gibt es nur in den zwei angegebenen Baujahrsgruppen.

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	5 (10)	1963 (1964)	189 (131)	741 (885)	134.000 (116.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2002	10 (10)	1983 (1985)	130 (162)	1.269 (1.221)	161.000 (201.000)

verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m²)	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
Landkreis Peine					
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr bis 1948	42 (43)	1909 (1909)	146 (147)	729 (725)	105.000 (107.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	47 (72)	1960 (1960)	133 (139)	997 (1.020)	129.000 (140.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2002	63 (82)	1987 (1987)	143 (149)	1.273 (1.245)	178.000 (178.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 2003	0 (3)	-- (2002)	-- (110)	-- (1.375)	-- (149.000)
kreisfreie Stadt Salzgitter					
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr bis 1948	6 (16)	1906 (1904)	166 (154)	726 (666)	108.000 (93.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	29 (27)	1959 (1959)	139 (140)	1.015 (1.055)	135.000 (141.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2002	19 (19)	1981 (1983)	178 (153)	1.125 (1.318)	190.000 (197.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 2003	5 (6)	2004 (2004)	125 (123)	1.539 (1.391)	189.000 (170.000)
Landkreis Wolfenbüttel					
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr bis 1948	54 (58)	1883 (1891)	160 (156)	682 (742)	104.000 (120.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	82 (65)	1961 (1961)	139 (139)	1.145 (1.153)	156.000 (158.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2002	94 (85)	1986 (1986)	145 (148)	1.288 (1.357)	184.000 (196.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 2003	3 (7)	2004 (2004)	171 (136)	1.639 (1.539)	276.000 (201.000)

9.2.2 Preisentwicklung

Kreisfreie Stadt Braunschweig

Über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden im Jahre 2005 224 Kaufverträge abgeschlossen. Allerdings sind in dieser Zahl auch einige Kauffälle, die mit Besonderheiten wie Wohnrechten oder vermögensrechtlichen Auseinandersetzungen behaftet sind, enthalten. Seit 1997 bleibt diese Zahl mit 220 bis 260 relativ konstant, liegt dieses Jahr aber an der unteren Grenze.

Die durchschnittliche Grundstücksfläche liegt mit rd. 820 m² weiterhin auf einem hohen Wert. Zwar hat sie sich in den letzten Jahren bei diesem Wert eingependelt, doch in früheren Jahren lag sie erheblich niedriger. Damals ergaben sich Grundstücksgrößen zwischen 550 und 600 m² im Mittel. Ein langfristig ähnliches Verhalten zeigen die Auswertungen der Wohnflächen. Mit ca. 157 m² Wohnfläche liegt sie im Durchschnitt der Vorjahre.

Die Gesamtkaufpreise spiegeln also nicht nur reine Preisveränderungen des Marktes wider, sondern beinhalten gleichzeitig auch derartige Veränderungen.

Der durchschnittliche Kaufpreis bewegt sich seit einigen Jahren kontinuierlich nach unten. Ähnliches lässt sich zum Wohnflächenpreis sagen, der den niedrigsten Stand seit über 10 Jahren erreicht hat

Leider geht aus den Kaufverträgen für die Neubauten nicht in jedem Fall hervor, ob der Kaufpreis durch Eigenleistungen gemindert ist. So ist zu vermuten, dass die Werte auch höher ausfallen könnten.

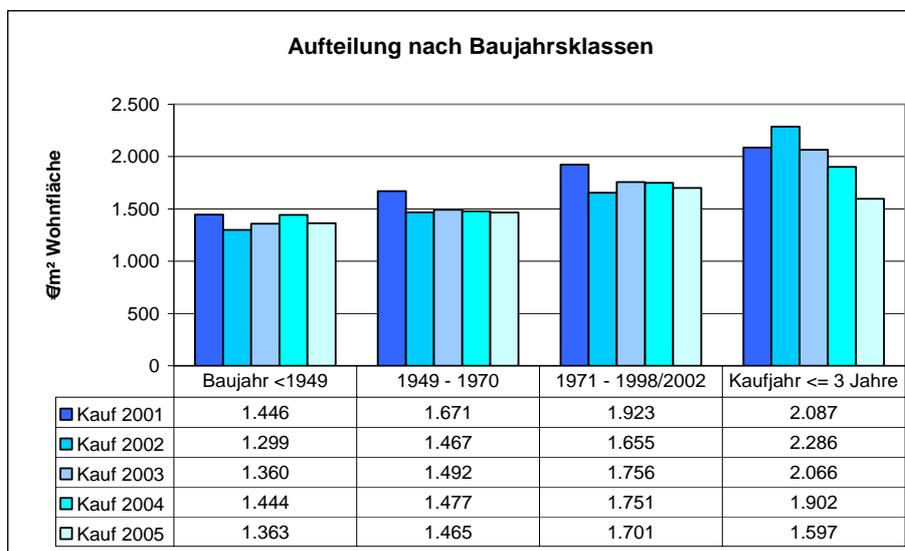
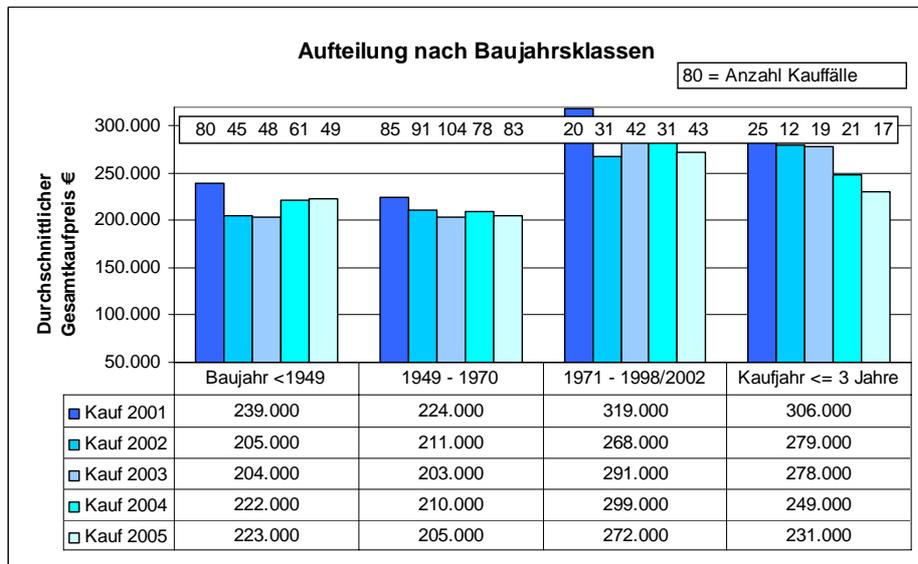
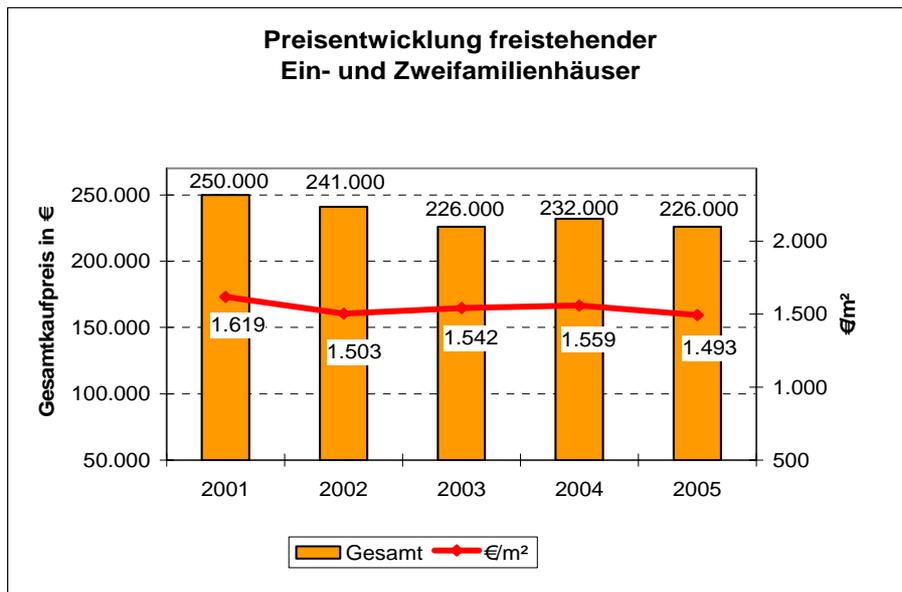
Landkreis Peine

Von den Notaren wurden für dieses Gebiet 240 Kaufverträge über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser eingereicht. Leider können nicht alle Verträge voll ausgewertet werden, da manche Informationen nicht enthalten sind und die Nachforschungen durch die Geschäftsstelle durch Versenden von Fragebögen wegen Nichtrücksendens erfolglos bleiben. Trotzdem konnten im Landkreis Peine z.B. für 158 (von 240) Kaufverträge das Baujahr des Gebäudes ermittelt werden, so dass zuverlässige Aussagen möglich sind.

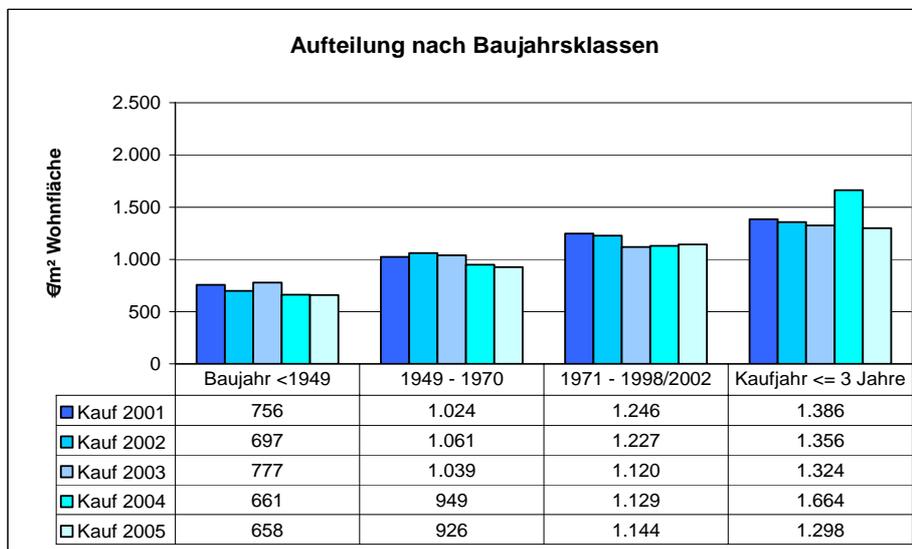
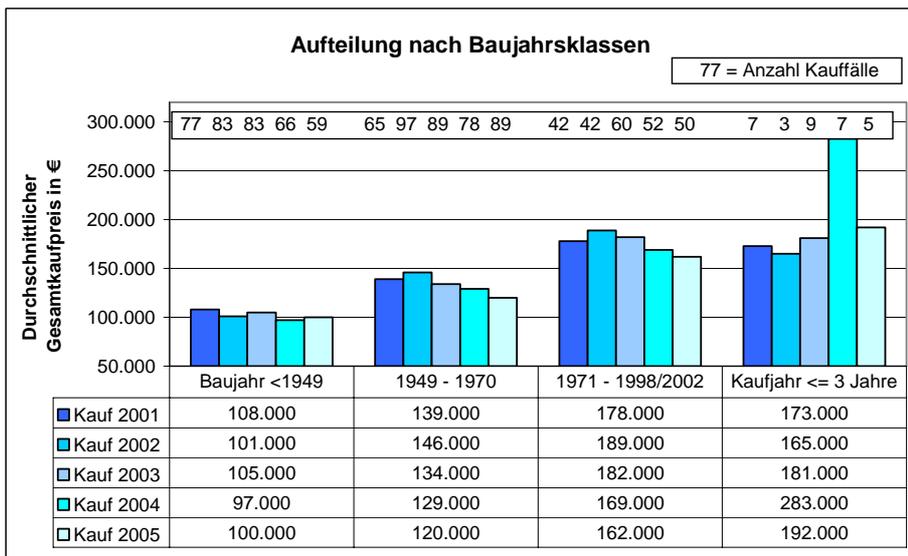
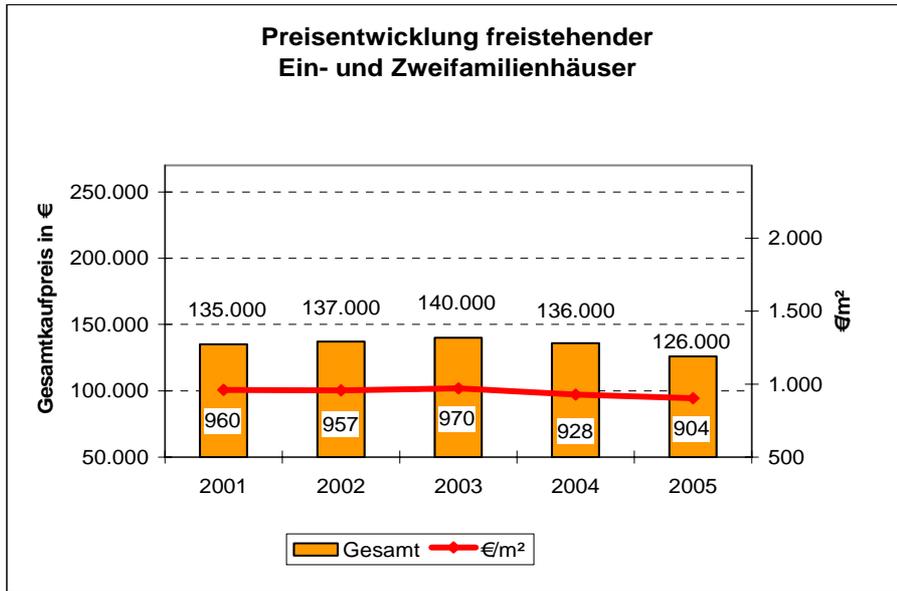
Die Gesamtkaufpreise und die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche für die Mittelwerte über alle Bauperioden sind in den letzten drei Jahren konstant geblieben.

Wie zu erwarten ist, wurden neuere Objekte teurer verkauft als solche aus älteren Baujahren. Objekte der jüngsten Bauperiode (Gebäude war beim Kauf maximal 3 Jahre alt) wurden allerdings zu geringeren Gesamtkaufpreisen gehandelt als die der Bauperiode 1971 – 1998 bzw. 2002 bei höheren Preisen pro Quadratmeter Wohnfläche. Das deutet darauf hin, dass neue Gebäude kleiner sind, als ältere.

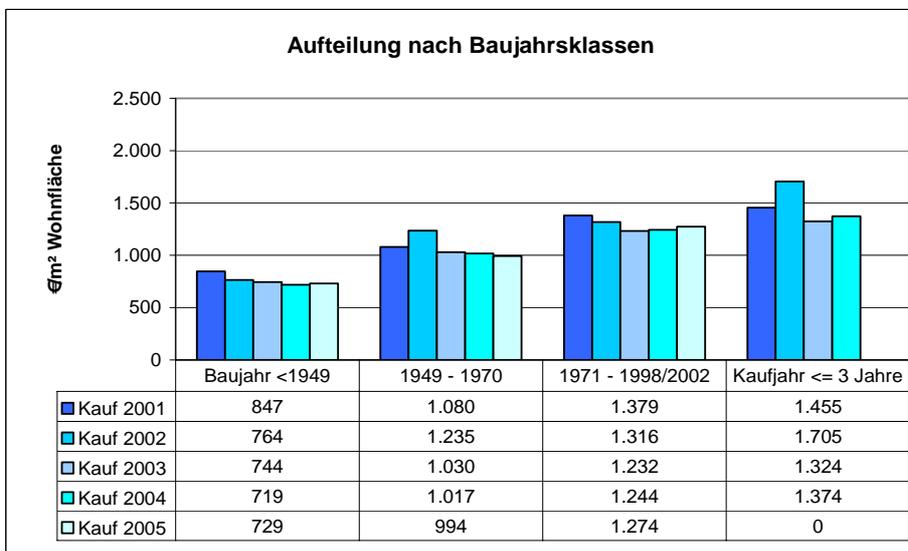
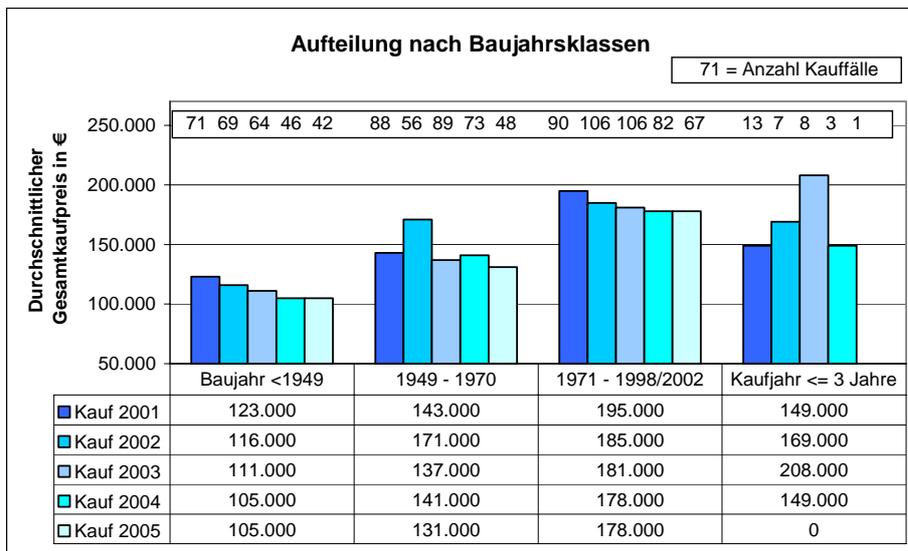
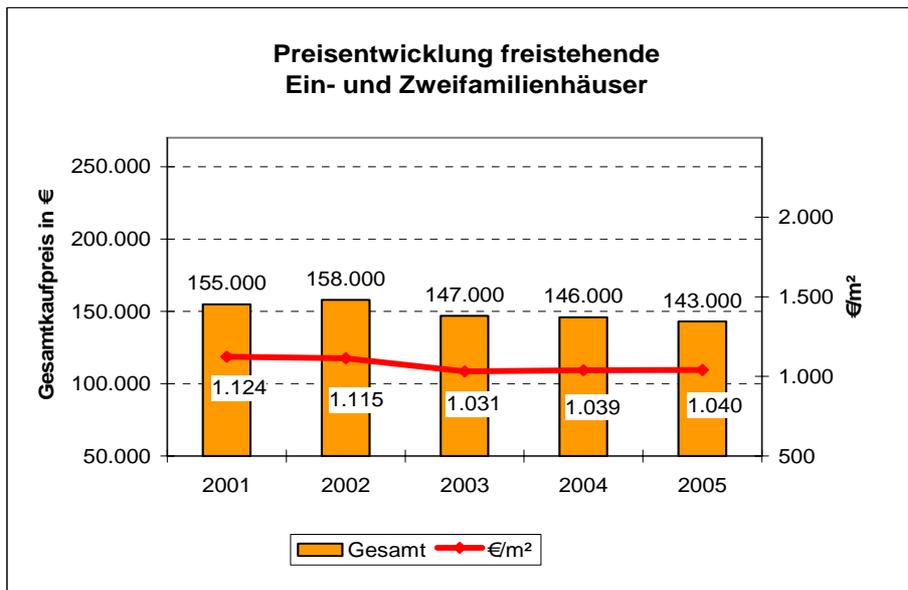
Kreisfreie Stadt Braunschweig



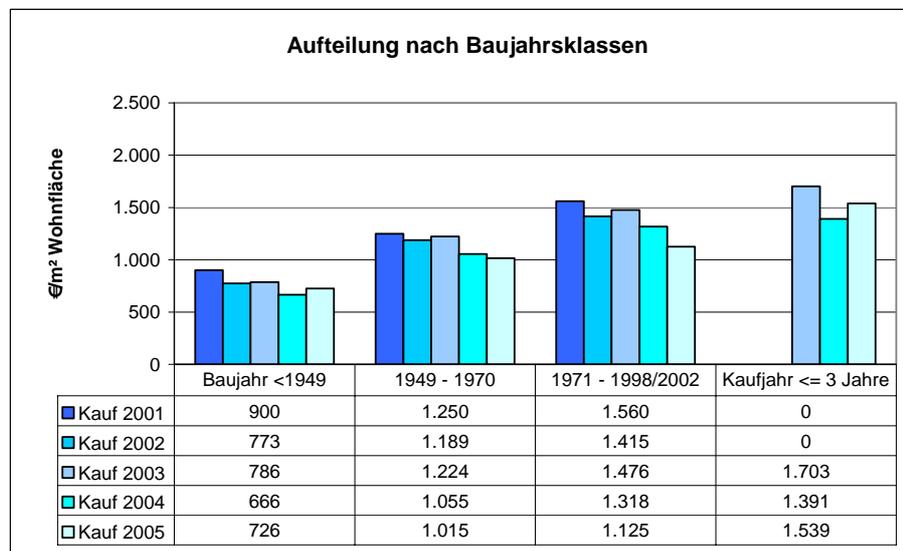
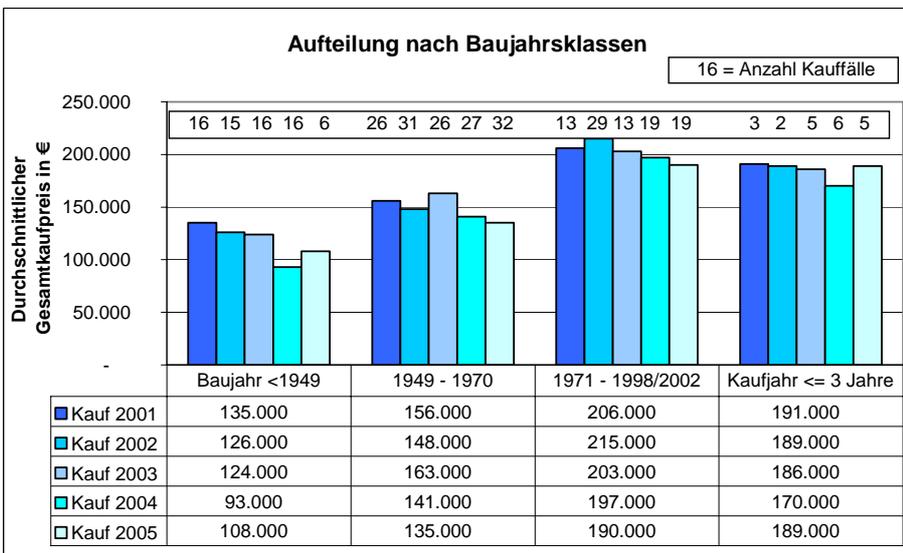
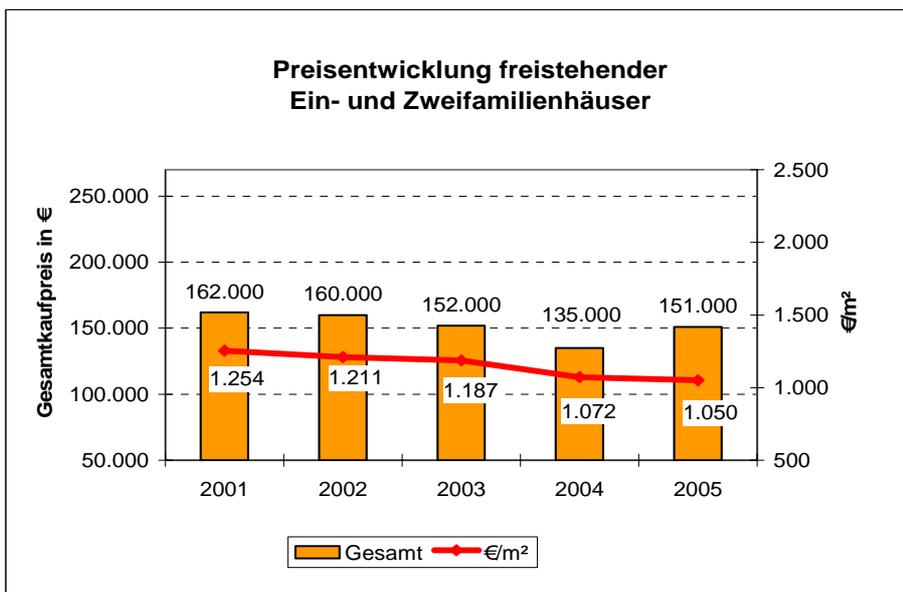
Landkreis Goslar



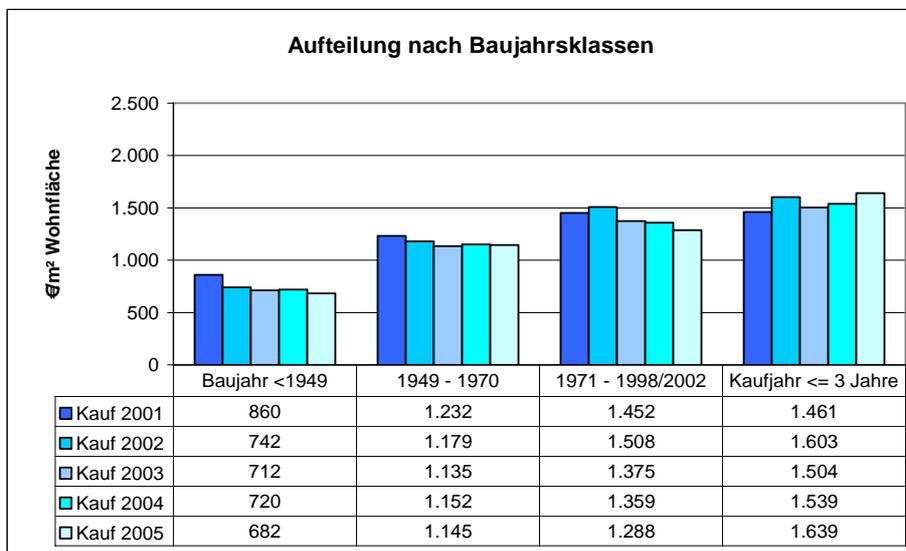
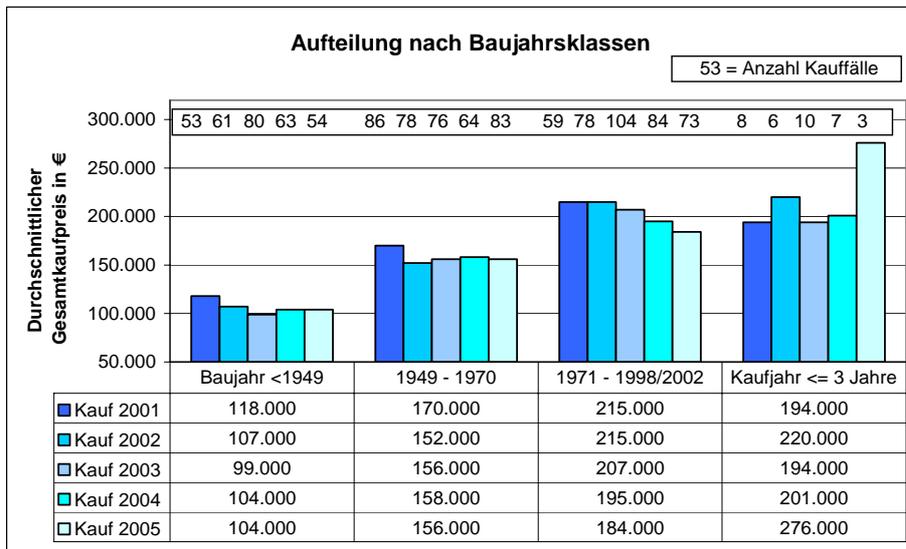
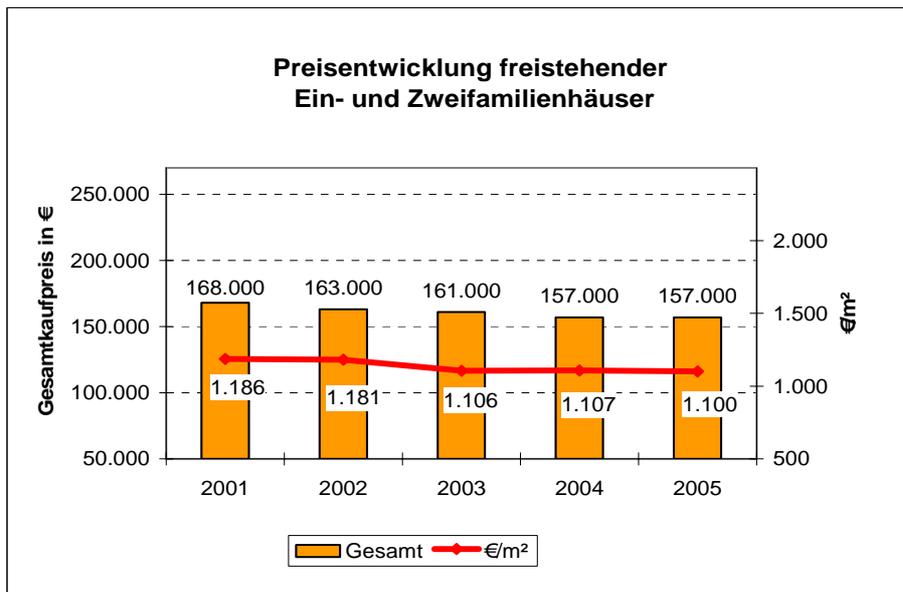
Landkreis Peine



Kreisfreie Stadt Salzgitter



Landkreis Wolfenbüttel



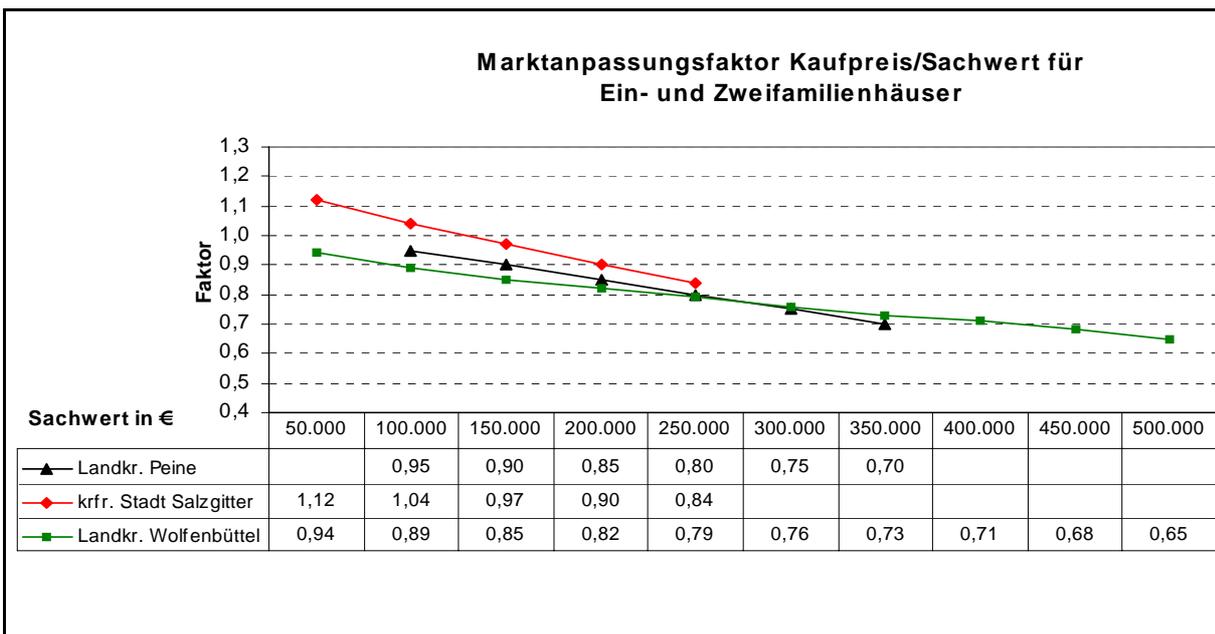
9.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Marktanpassungsfaktoren Kaufpreis/Sachwert gibt es nur für die Bereiche der Landkreise Peine, Wolfenbüttel und der kreisfreien Stadt Salzgitter.

Aus Kaufpreisen und aus berechneten Sachwerten sind Marktanpassungsfaktoren für Kaufpreis/Sachwert für gleichartige bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet worden. Sie geben das Verhältnis dieser Werte zueinander an.

Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
	x	Baupreisindex (Stat. Bundesamt, früheres Bundesgebiet, 2000 = 100)
	x	Faktor 1,12 (für Baunebenkosten), Kreisfreie Stadt Salzgitter Faktor 1,15
	x	Regionalfaktor 0,89
	-	Alterswertminderung nach Ross, Landkreis Wolfenbüttel linear (Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen



Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Einfamilienhaus im Landkreis Wolfenbüttel, das einen Sachwert von 200.000 € hat?

Der gesuchte Marktanpassungsfaktor kann im Diagramm abgelesen werden. Für die Eingangsgröße 200.000 € beträgt der Faktor 0,82.

Der Wert des Objektes beträgt damit: 200.000 € x 0,82 = 164.000 €

Individuelle Besonderheiten sind in Form von weiteren Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen.

9.2.4 Vergleichsfaktoren

Vergleichswert Kaufpreis/Wohnfläche für den Bereich des Landkreises Goslar.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. 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. Die Stichprobe umfasst 442 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Die Aufstellung bezieht sich auf Häuser (max. zwei Wohnungen) in baujahrstypischer Bauweise und durchschnittlicher Ausstattung ohne Baumängel oder Bauschäden.

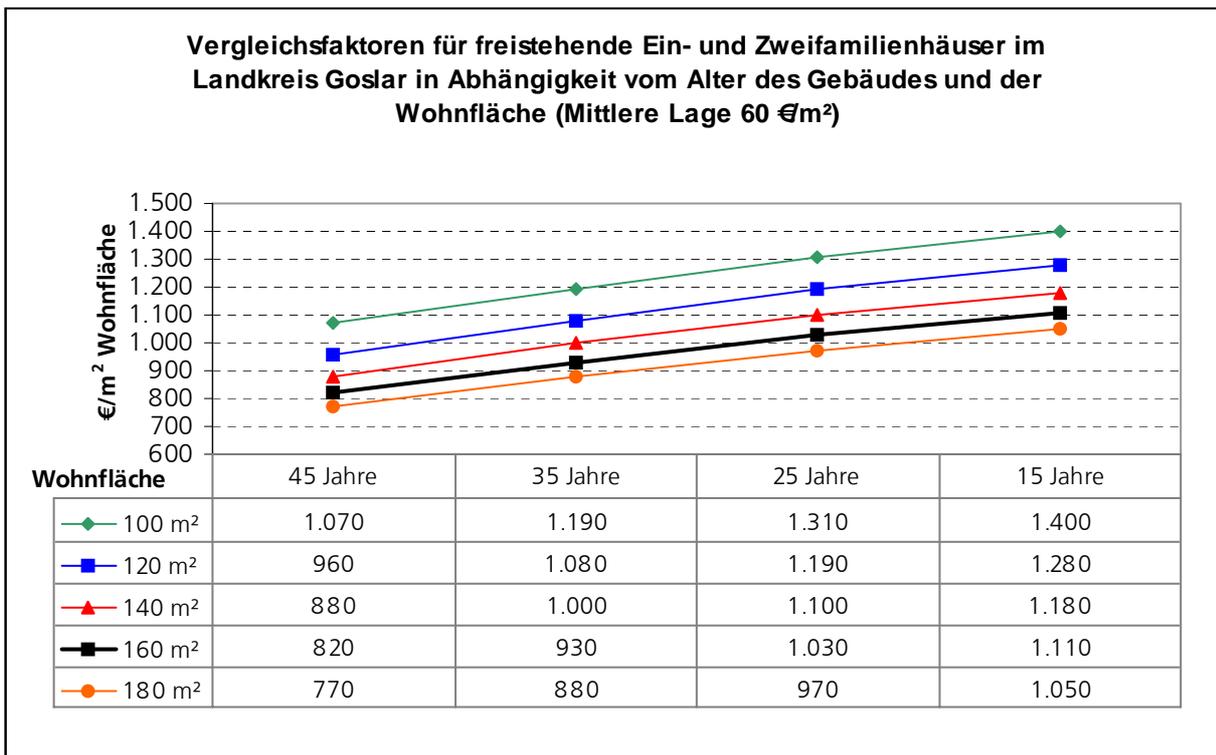
Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	Januar 2002 - Oktober 2005	Dezember 2004
Lage (Bodenrichtwert2000)	20 €/m ² - 110 €/m ² (erschlossen)	45 €/m ²
Baujahr	1948 - 1999	1970
Alter des Gebäudes	5 Jahre - 55 Jahre	34 Jahre
Wohnfläche	80 m ² - 300 m ²	144 m ²
Grundstücksgröße	410 m ² - 1740 m ²	830 m ²
Ausstattung	Mittel	-
Garage	vorhanden (eine)	-
Unterkellerung	0 % - 100 %	71 % Vollkeller
Dachneigung	>25 Grad (kein Flachdach)	-
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)	-
Eigentums-/Erbbaugrundstücke	alle	85 % Eigentum

Hinweise zur Anwendung

1. Die hier 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/Tabellen 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 vorstehend gelisteten Merkmale haben Einfluss auf den Kaufpreis. Die daraus ermittelten Einflussgrößen bilden das Mustergrundstück, das dem folgenden Diagramm zugrunde liegt.

Bezuggrößen im nachfolgenden Diagramm	
Datum	Oktober 2005
Grundstücksgröße	830 m ²
Keller	100 %
mittlere Lage	60 €/m ² voll erschlossen
	incl. einer Garage



Korrekturfaktoren (ca.-Werte)		
Grundstücksgröße	500 m² - 1.500 m²	- 40 €/m² bis + 30 €/m²
Lage (voll erschlossen)	mäßig (30 €/m²) bis gut (90 €/m²)	- 95 €/m² bis + 65 €/m²
Keller	nein	- 4 %
Erbbaurecht	ja	- 2,5 %
durchgreifende bauliche Verbesserungen	ja	+ 6 %
Garage	nein	- 2,5 %

Anwendungsbeispiel zur Ermittlung eines überschlägigen Vergleichswertes für ein freistehendes Einfamilienhaus Erbbau (ohne Grundstück) mit folgenden Merkmalen:

Anwendungsbeispiel für den Landkreis Goslar:		
Lage: Mittel (60 €/m²)	Wohnfläche: 140 m²	Wohnhaus: ohne Keller
Alter des Gebäudes: 30 Jahre, keine durchgreifenden baulichen Verbesserungen		
Grundstücksgröße: 500 m²	Erbbauerechtsgrundstück	Garage vorhanden
Basiswert	1.050 €/m²	
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>		
Korrekturfaktor (Wohnhaus ohne Keller)	- 4 %	Korrekturfaktor (kleines Grundstück)
Korrekturfaktor (Erbbaugrundstück)	- 2,5 %	- 40 €/m²
Vergleichsfaktor = Basiswert x Korrekturfaktor (1.050 €/m² - 40 €/m²) - 6,5 % = rd. 944 €/m²		
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor 140 m² x 944 €/m² = rund 132.000 €		

Vergleichswert Kaufpreis/Wohnfläche für den Bereich des Landkreises Peine.

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. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

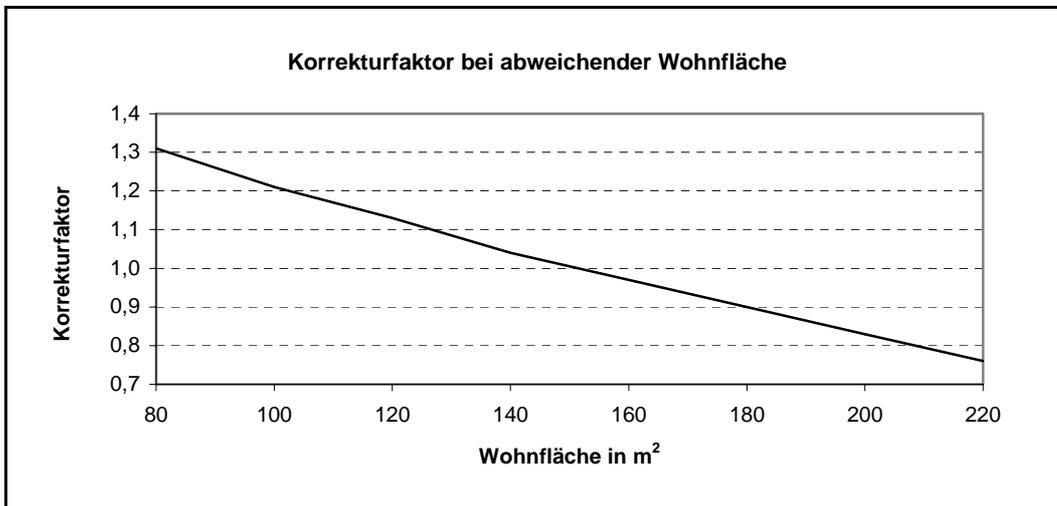
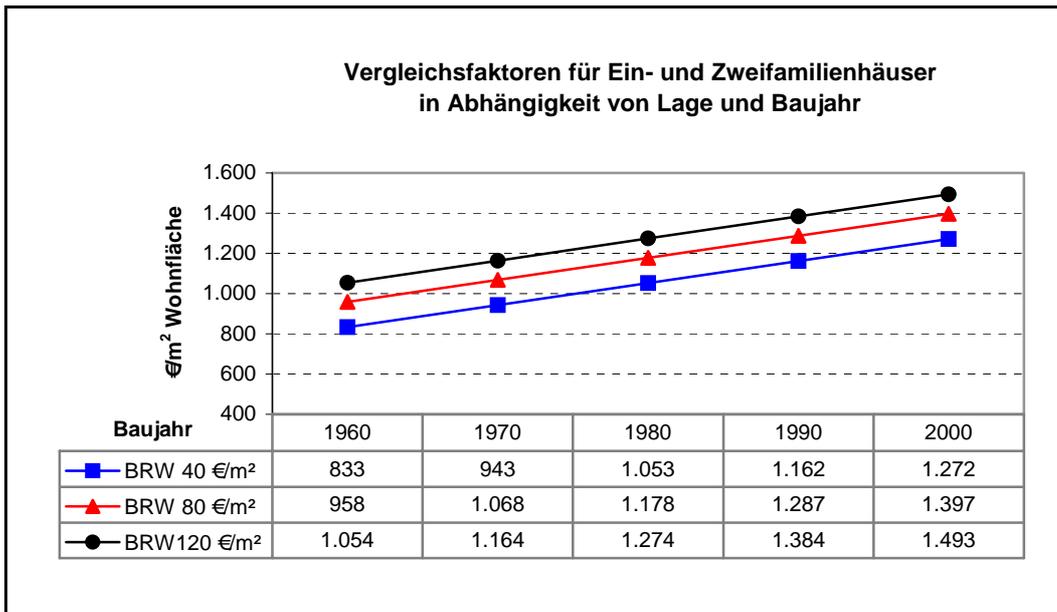
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2003 - 2005	2004
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 130 €/m ²	70 €/m ²
Baujahr	1950 - 2000	1974
Wohnfläche	60 m ² - 220 m ²	140 m ²
Grundstücksgröße	250 m ² - 1500 m ²	785 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2005
Lage (Bodenrichtwert)	40; 80; 120 €/m ²
Baujahr	1960, 1970, 1980, 1990; 2000
Wohnfläche	150 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²
Ausstattung	mittel bis gut
eine Garage	vorhanden
Unterkellerung	voll
Bauweise	massiv

Hinweise zur Anwendung

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.



Es ist der Wert eines mit einem freistehenden Ein-/Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

Anwendungsbeispiel:	
Bodenrichtwert: 80 €/m²	Wohnfläche: 180 m²
Baujahr: 1970	Grundstücksgröße: 800 m²
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.068 €/m²
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,9
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor	1.068 €/m² x 0,9 = 961 €/m²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	961 €/m² x 180 m² => rd. 173.000 €

Vergleichswert Kaufpreis/Wohnfläche für den Bereich der kreisfreien Stadt Salzgitter.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Sie beziehen sich auf freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser. 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. Die bereinigte Stichprobe umfasst 325 Kauffälle mit gewöhnlichen Vertragsverhältnissen und weist in folgender Tabelle erläuterte Merkmale auf:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	1994 - 2004	2000
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 110 €/m ²	60 €/m ²
Baujahr	ab 1930	1968
Wohnfläche	70 m ² - 220 m ²	130 m ²
Grundstücksgröße	270 m ² - 1200 m ²	750 m ²
Keller	keiner, Teilkeller, Vollkeller	Teilkeller

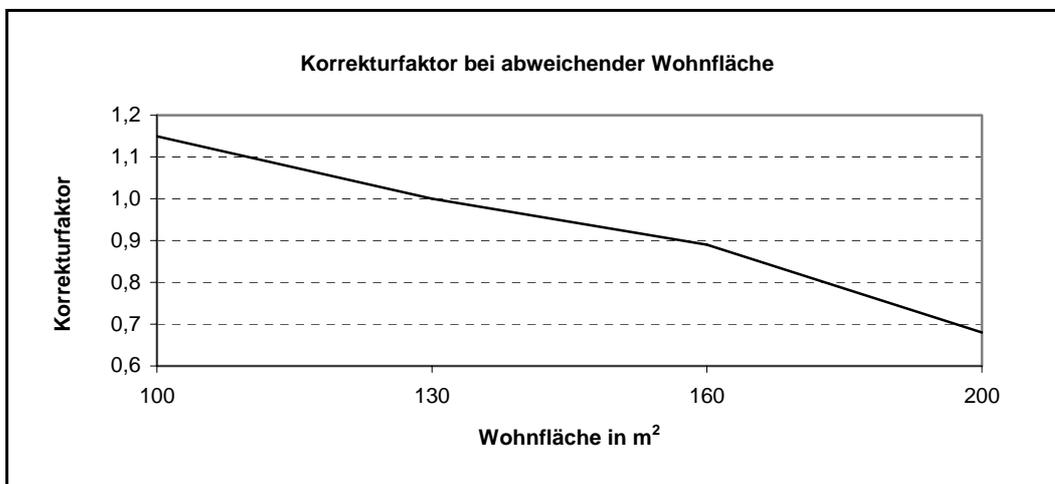
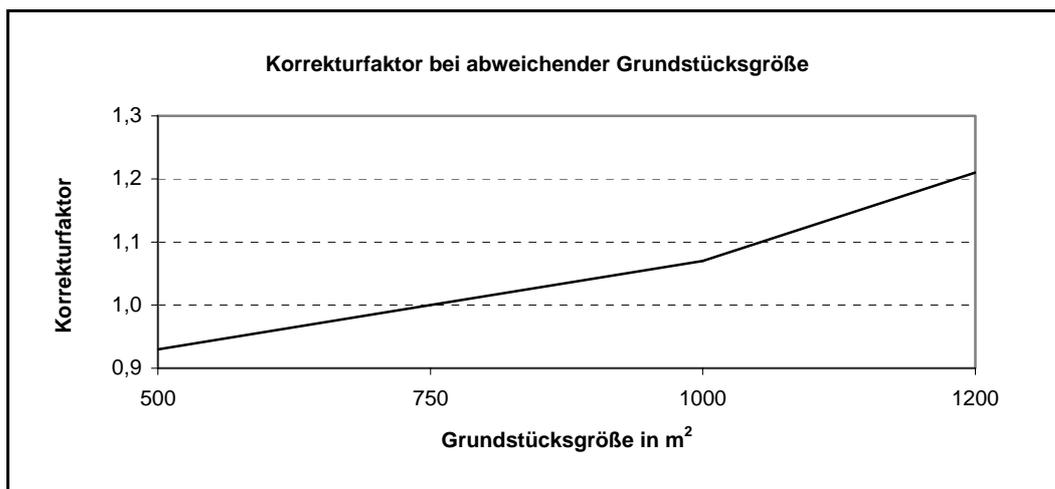
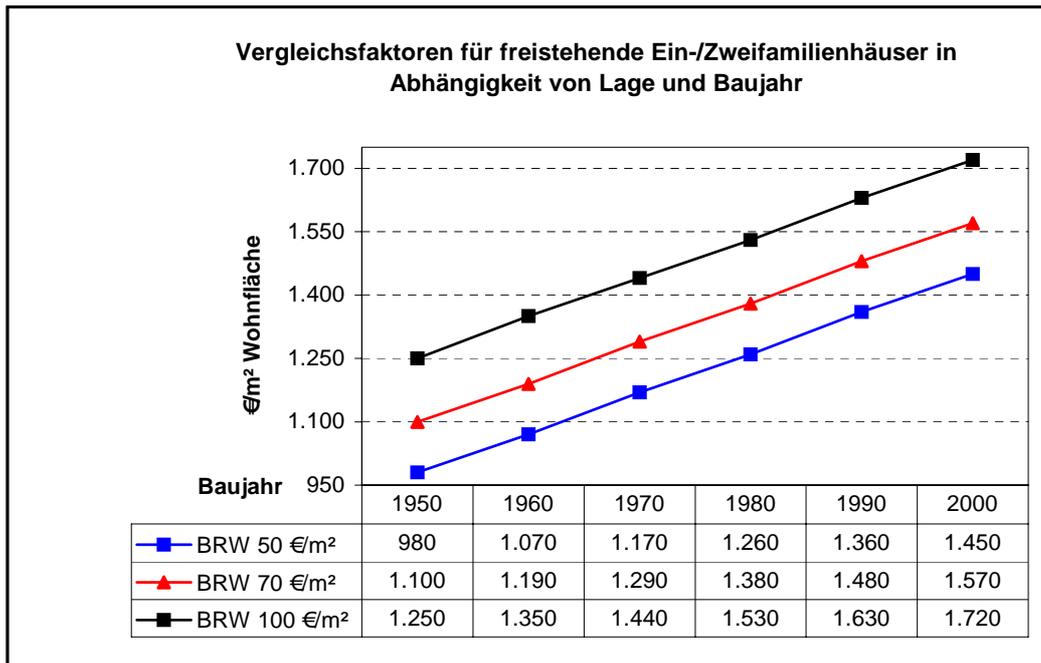
Die Anzahl von Garagen, Bädern und Vollgeschossen und das Vorhandensein eines Dachausbaus haben keinen signifikanten Einfluss auf den Vergleichsfaktor.

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2004
Lage (Bodenrichtwert)	50; 70; 100 €/m ²
Baujahr	1950 - 2000
Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksgröße	750 m ²
Ausstattung	durchschnittlich
Unterkellerung	voll

Hinweise zur Anwendung

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.



Anwendungsbeispiel:

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

Bodenrichtwert:	50 €/m ²	Baujahr:	1970	Vollkeller
Wohnfläche:	100 m ²	Grundstücksgröße:	900 m ²	

Vergleichsfaktor (Tabelle) (durch Abgreifen aus Diagramm) oder Interpolation aus Wertetabelle)	1.170 €/m ²
--	------------------------

Korrekturfaktor für Wohnfläche (durch Abgreifen aus Diagramm)	1,15
--	------

Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (durch Abgreifen aus Diagramm)	1,04
--	------

Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	1.170 €/m ² x 1,15 x 1,04 = rund 1.400 €/m ²
--	--

Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	100 m ² x 1.400 €/m ² = 140.000 €
--	--

Darüber hinaus können noch folgende Abweichungen zum vorstehend ermittelten Objekt durch Zu- oder Abschläge auf den Grundstückswert berücksichtigt werden:

-Teilkeller bzw. kein Keller führen zu einem Abschlag von 4 % bzw. 8%.

Vergleichswert Kaufpreis/Wohnfläche für den Bereich des Landkreises Wolfenbüttel.

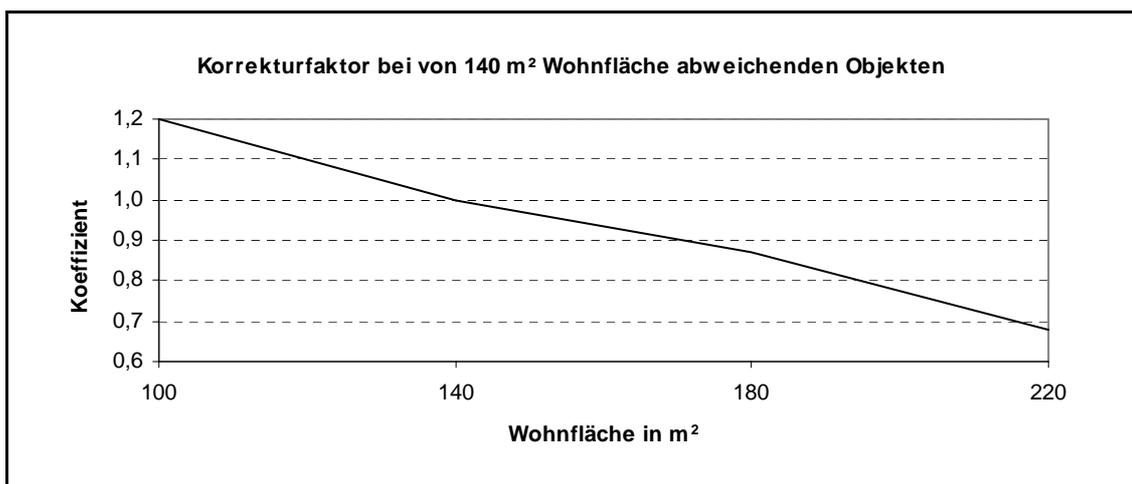
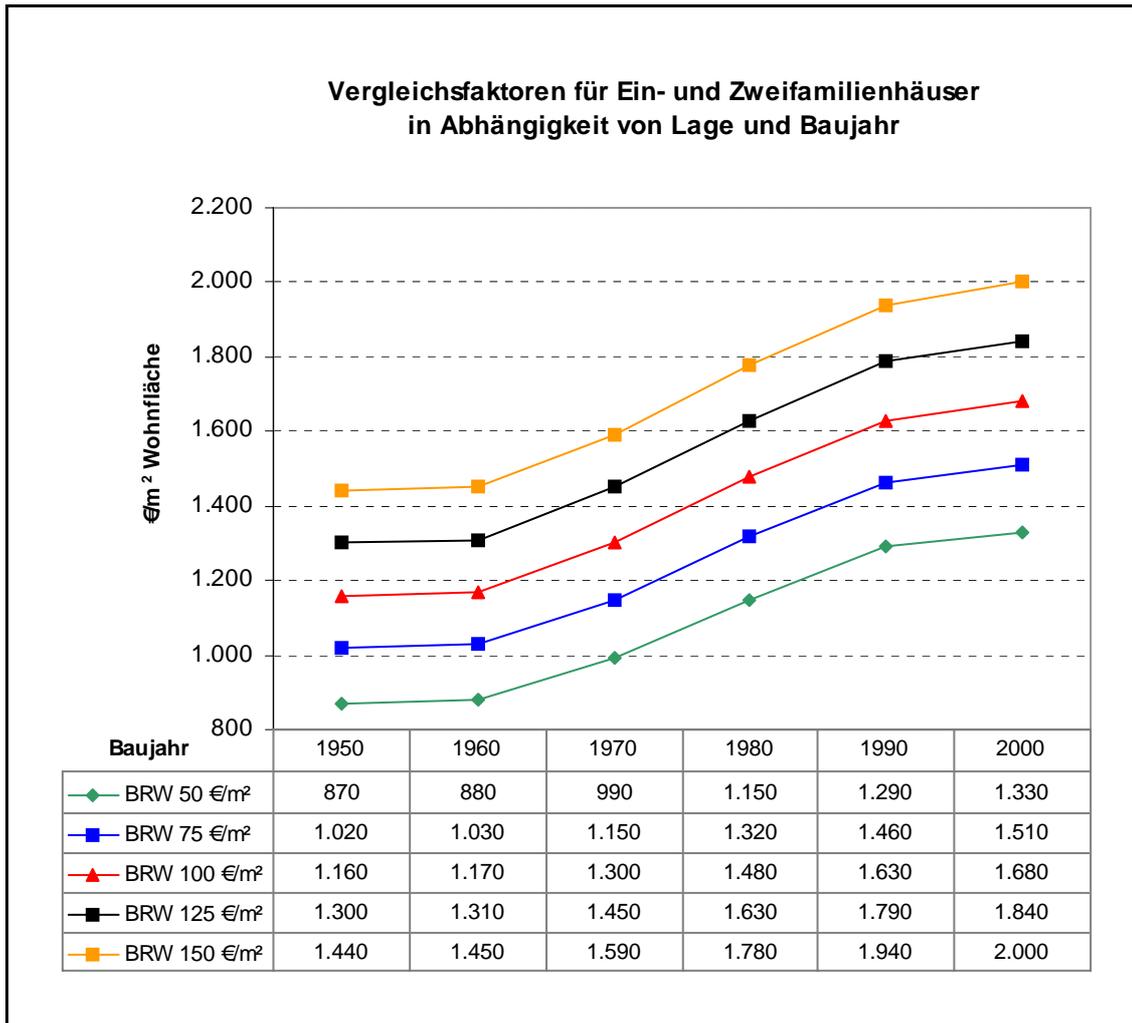
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst 753 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2000 - 2005	2003
Lage (Bodenrichtwert)	13 €/m ² - 165 €/m ²	77 €/m ²
Baujahr	1950 - 2005	1975
Wohnfläche	80 m ² - 225 m ²	138 m ²
Grundstücksgröße	158 m ² - 1435 m ²	777 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2006
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m ²
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	voll
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

Hinweise zur Anwendung
<ol style="list-style-type: none"> 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 von bis zu 20 %. 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. Fertighäuser liegen ca. 10 % unterhalb des dargestellten Wertniveaus.



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

Anwendungsbeispiel:	
Bodenrichtwert: 125 €/m ²	Wohnfläche: 100 m ²
Baujahr: 1970	Grundstücksgröße: 800 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.450 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,20
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor	1.450 €/m ² x 1,20 = 1.740 €/m ²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	100 m ² x 1.740 €/m ² = rund 175.000 €

9.2.5 Liegenschaftszinssätze/Rohertragsfaktoren

Liegenschaftszinssätze für die kreisfreie Stadt Braunschweig.

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

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

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der kreisfreien Stadt Braunschweig folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz:

- Einfamilienhäuser Bj. <1945 3,2 %
- Einfamilienhäuser Bj. >1945 4,3 %

Anzahl der Erwerbsvorgänge	15
Lage (Bodenrichtwert)	135 €/m ² - 215 €/m ²
Durchschnitt	178 €/m ²
Größe des Gebäudes (Wohnfläche)	96 m ² - 245 m ²
Durchschnitt	168 m ²
monatliche Nettokaltmiete	3,72 €/m ² - 9,24 €/m ²
Durchschnitt	5,94 €/m ²

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf Objekte mit den oben angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften. Der letzte Wert ist geklammert, da er durch das Ergebnis des laufenden Jahres noch korrigiert wird.

Jahr	Fälle	Liegenschaftszins Baujahr <1945	Fälle	Liegenschaftszins Baujahr >1945	Fälle	Liegenschaftszins alle Baujahre
2002	3	3,0 %	9	3,7 %	12	3,6 %
2003	2	2,6 %	20	4,0 %	22	3,7 %
2004	7	2,6 %	11	4,4 %	18	3,7 %
2005	6	(3,2 %)	5	(4,4 %)	11	(3,8 %)

Abweichende Merkmale des Objektes von den durchschnittlichen Eigenschaften führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die Tendenz der Abweichungen kann nachfolgender Tabelle entnommen werden.

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

Rohertagsfaktoren für die kreisfreie Stadt Braunschweig.

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

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich der kreisfreien Stadt Braunschweig die folgenden durchschnittlichen Rohertagsfaktoren:

- Einfamilienhäuser Bj. <1945 21,6
- Einfamilienhäuser Bj. >1945 20,0
- Einfamilienhäuser alle Baujahre 20,4

Jahr	Fälle	Rohertagsfaktor Baujahr <1945	Fälle	Rohertagsfaktor Baujahr >1945	Fälle	Rohertagsfaktor alle Baujahre
2002	3	20,6	9	19,2	12	19,3
2003	2	23,0	20	19,5	22	20,4
2004	7	24,2	11	19,9	18	21,3
2005	6	(21,6)	5	(20,0)	11	(20,4)

Der letzte Wert ist geklammert, da er durch das Ergebnis des laufenden Jahres noch korrigiert wird.

Liegenschaftszinssätze/Rohertagsfaktoren für die kreisfreie Stadt Salzgitter.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ab Baujahr 1949 wurden folgende Liegenschaftszinssätze und der durchschnittliche Rohertagsfaktor ermittelt:

Liegenschaftszinssätze 3,5 % - 4,5 %
 Rohertagsfaktor 19,5 %

Liegenschaftszinssätze/Rohertagsfaktoren für den Landkreis Wolfenbüttel.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ab Baujahr 1946 wurden der folgende Liegenschaftszinssatz und der durchschnittliche Rohertagsfaktor ermittelt:

Liegenschaftszinssatz 3,5 %
 Rohertagsfaktor 23,5 %

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser/Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2005 die folgenden mittleren Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. **Die Preisangaben beinhalten den Bodenwert.** Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

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

Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
Kreisfreie Stadt Braunschweig					
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr bis 1948	36 (42)	1927 (1932)	120 (117)	1.235 (1.441)	152.000 (169.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1949 bis 1970	106 (81)	1962 (1961)	108 (105)	1.305 (1.410)	139.000 (146.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2002	65 (53)	1984 (1983)	127 (120)	1.546 (1.535)	198.000 (181.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr ab 2003	76 (80)	2005 (2004)	129 (124)	1.486 (1.531)	192.000 (186.000)
Landkreis Goslar					
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr bis 1948	37 (22)	1913 (1922)	133 (108)	778 (771)	96.000 (86.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1949 bis 1970	37 (38)	1960 (1959)	101 (103)	963 (888)	93.000 (90.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2002	11 (6)	1987 (1987)	112 (115)	925 (1.181)	107.000 (134.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr ab 2003	7 (7)	2005 (2003)	116 (118)	1.095 (1.155)	130.000 (135.000)
Landkreis Peine					
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr bis 1948	17 (27)	1921 (1926)	111 (113)	808 (925)	87.000 (96.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1949 bis 1970	32 (35)	1960 (1958)	103 (101)	970 (1.060)	96.000 (98.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2002	28 (32)	1991 (1990)	126 (117)	1.193 (1.225)	146.000 (142.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr ab 2003	8 (8)	2005 (2003)	115 (129)	1.326 (1.285)	154.000 (161.000)

Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
Kreisfreie Stadt Salzgitter					
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr bis 1948	33 (32)	1938 (1934)	103 (98)	996 (1.041)	100.000 (97.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1949 bis 1970	40 (30)	1960 (1962)	104 (98)	1.120 (1.155)	113.000 (112.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2002	22 (28)	1987 (1987)	124 (123)	1.241 (1.261)	151.000 (151.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr ab 2003	20 (11)	2005 (2004)	139 (135)	1.220 (1.339)	165.000 (178.000)
Landkreis Wolfenbüttel					
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr bis 1948	27 (39)	1886 (1874)	118 (116)	876 (834)	99.000 (94.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1949 bis 1970	40 (41)	1960 (1960)	100 (102)	1.253 (1.196)	123.000 (121.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2002	44 (51)	1991 (1990)	115 (118)	1.413 (1.450)	159.000 (166.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr ab 2003	7 (8)	2005 (2004)	136 (119)	1.394 (1.544)	188.000 (185.000)

Durchschnittspreise 2005 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im **Landkreis Goslar**. Die Preisangaben beinhalten **nicht** den Bodenwert (**Erbbaurechte**).

Für die Baujahre bis 1948 und ab 2003 lag nur eine geringe Anzahl von Verkäufen vor, die eine Auswertung nicht ermöglichten.

Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1949 bis 1970	14 (12)	1962 (1964)	98 (103)	920 (1.052)	91.000 (103.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2002	5 (5)	1988 (1988)	107 (110)	1.273 (1.223)	159.000 (127.000)

9.3.2 Preisentwicklung

Kreisfreie Stadt Braunschweig

Während die Entwicklung der Kaufpreise innerhalb der letzten fünf Jahre relativ stabil aussieht, hat der Wohnflächenwert im Laufe dieser Zeit um rd. 10 % nachgegeben.

Ein Vergleich der Baujahrsklassen zeigt im Gegensatz zu dieser pauschalen Aussage ein heterogenes Bild. Anders als bei den freistehenden Einfamilienhäusern verläuft die Entwicklung sowohl für den Kaufpreis als auch für den Wohnflächenwert nicht einheitlich.

Sehr viel stärker als dort zeigt sich in der ältesten Baujahrsklasse der Trend stabiler Kaufpreise. Innerhalb einer Spanne von fünf Jahren gibt es kaum Änderungen. Anders der Wohnflächenwert, der in allen Baujahresklassen kontinuierlich fällt.

Erfreulich läuft der Verkauf der Neubauten. Der typische Neubau hat eine Wohnfläche von ca. 130 m² unabhängig vom Typ, also Doppelhaushälfte oder Reihenhaus.

Die durchschnittlichen Kaufpreise betragen

rd. 212.000 €

für Doppelhaushälften und

rd. 178.000 €

für Reihenhäuser,

d.h. Reihenhäuser sind im Wert stabil und Doppelhaushälften sind teurer geworden. Extrem ergibt sich dieser Unterschied bei den Wohnflächenwerten durch eine gegenläufige Entwicklung mit ca. 1.360 €/m² Wohnfläche nach unten bzw. ca. 1.680 €/m² nach oben.

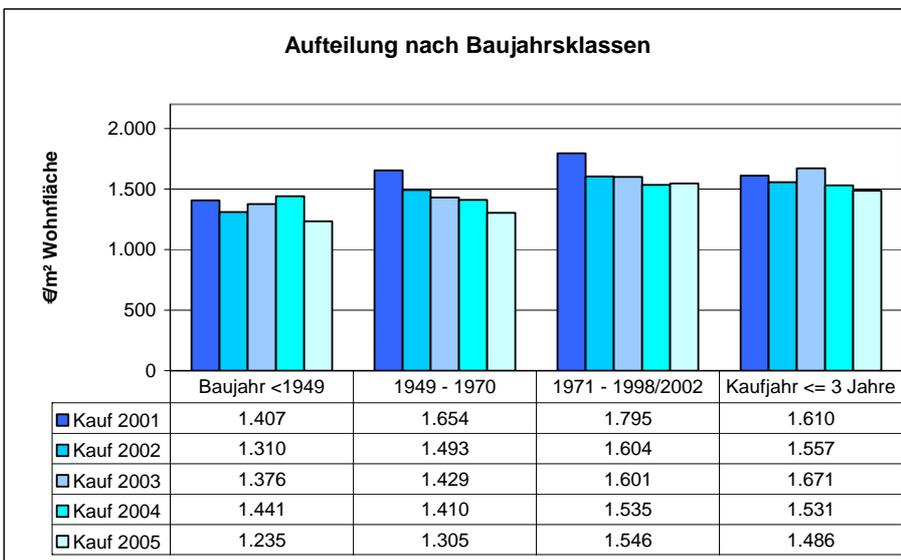
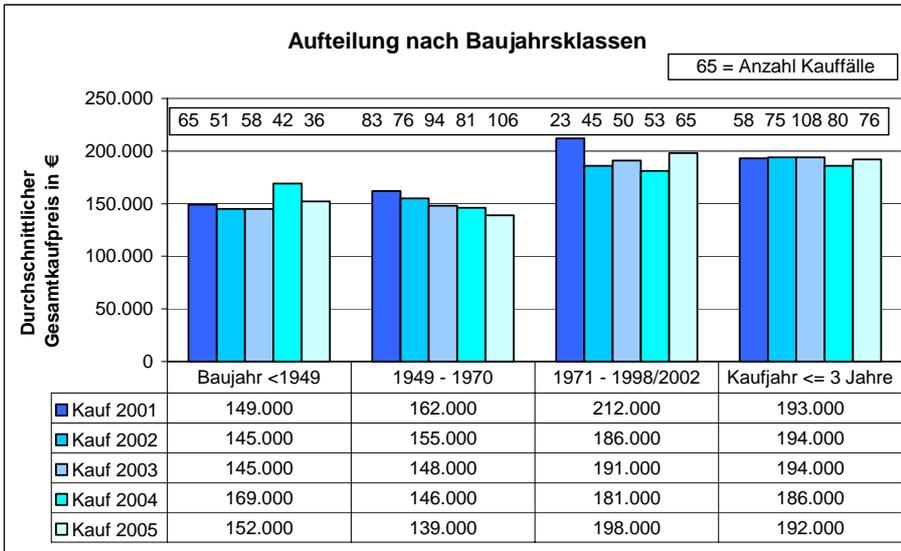
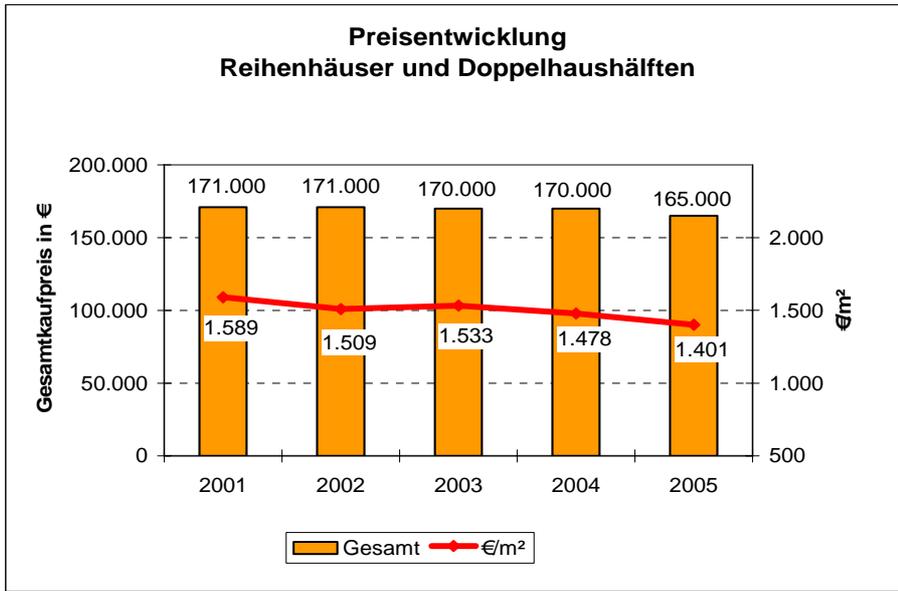
Landkreis Peine

Sowohl die Gesamtkaufpreise wie auch die Wohnflächenpreise weisen seit 2001 eine fallende Tendenz, abgesehen von dem Jahr 2003, auf.

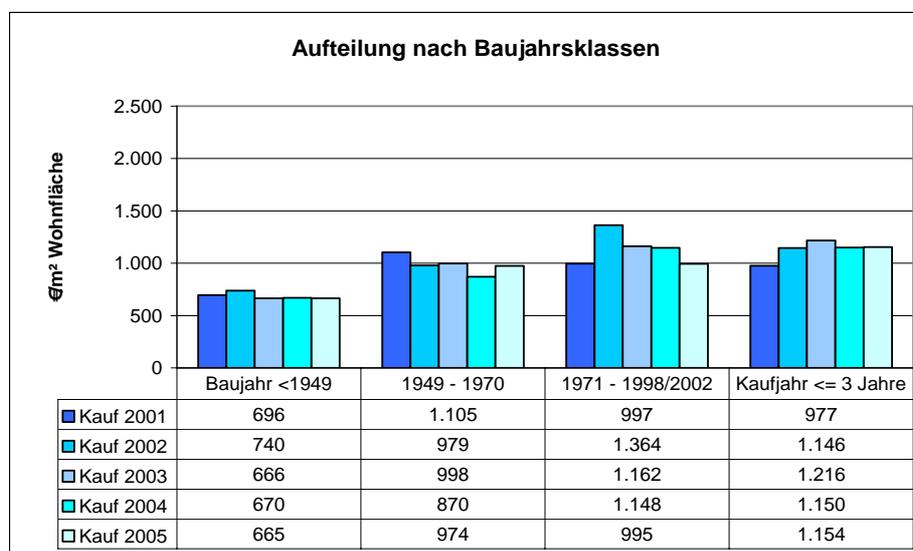
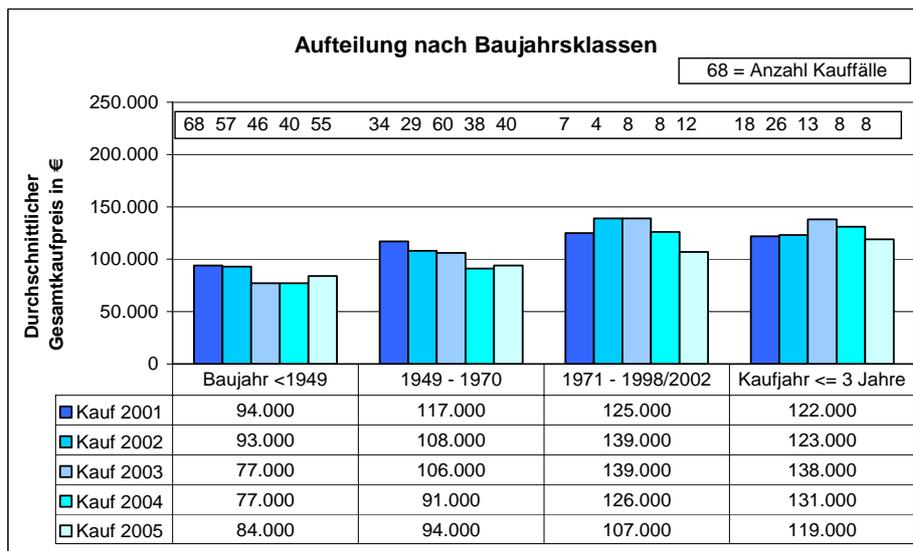
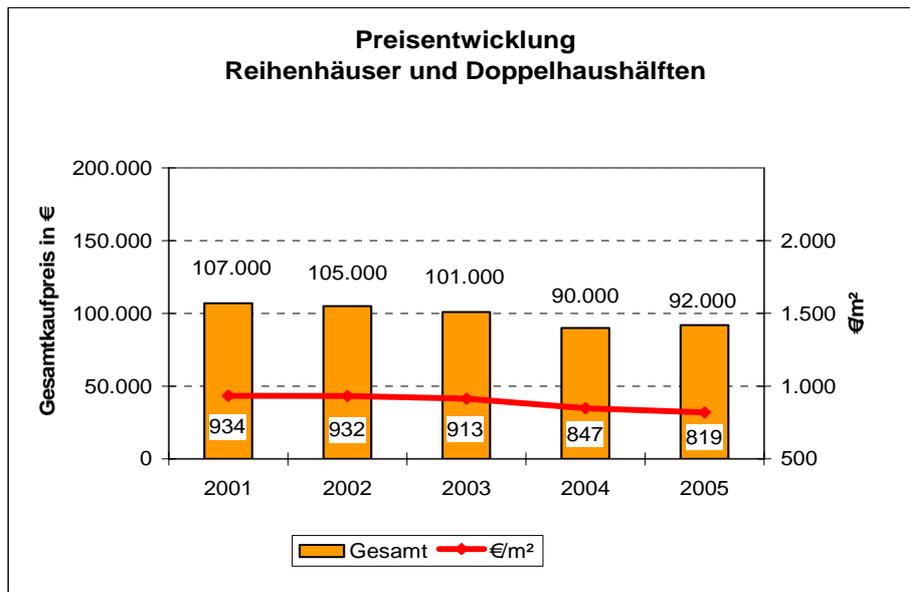
Diese Aussage trifft allerdings, bezüglich der Gesamtkaufpreise, nicht auf die – separat betrachteten – Bauperioden 1971 – 1998/2002 und Kaufjahr ≤ 3 Jahre zu. Hier, wie auch beim Verhalten der Wohnflächenpreise der jüngsten Bauperiode, ist kein Trend zu erkennen.

Auffällig ist, dass Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit einem Baujahr vor 1949 bezüglich des Wohnflächenpreises teurer als freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gehandelt werden. In den mittleren Bauperioden sind die Preise ziemlich gleich und nur in der jüngsten Bauperiode sind die Wohnflächenpreise deutlich geringer als die der freistehenden Häuser.

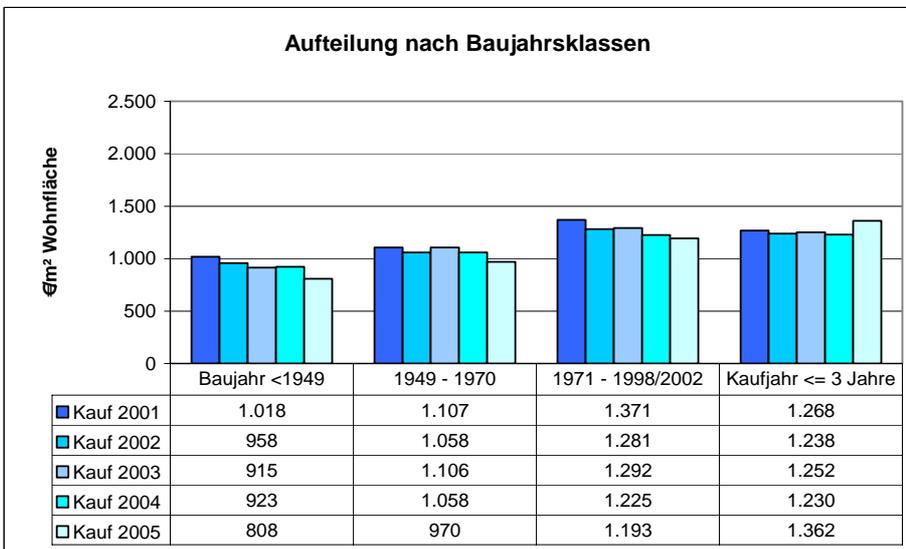
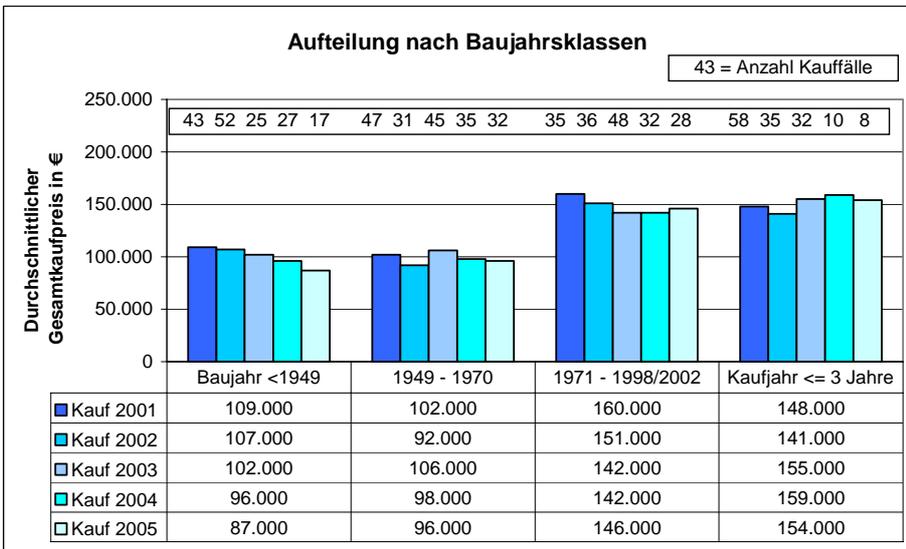
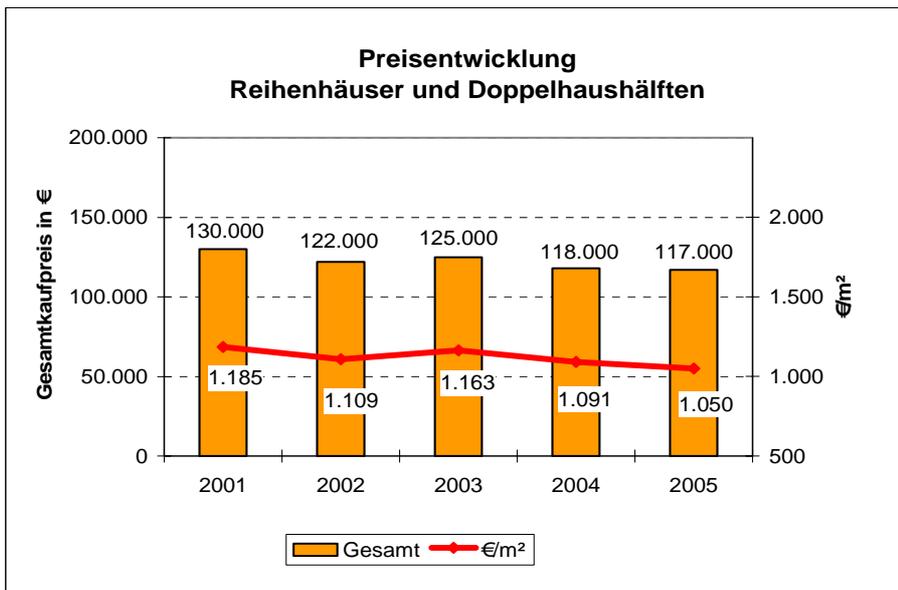
Kreisfreie Stadt Braunschweig



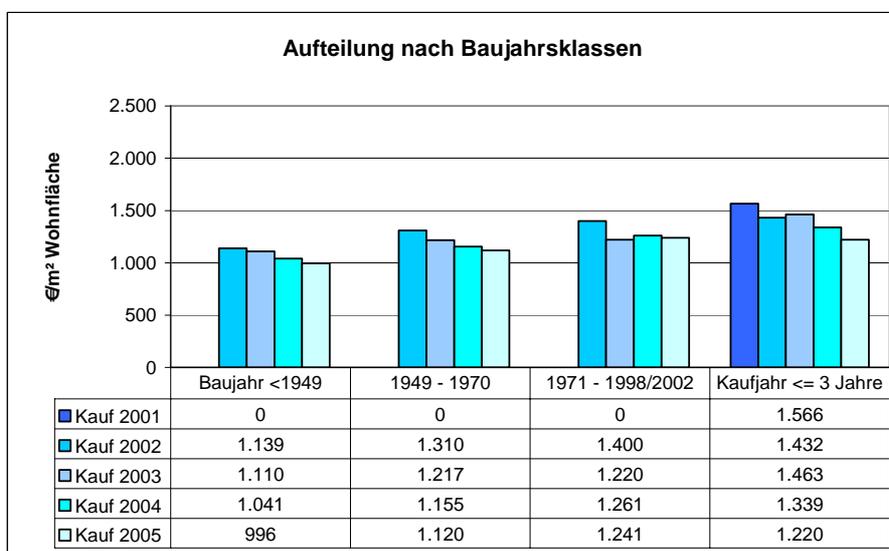
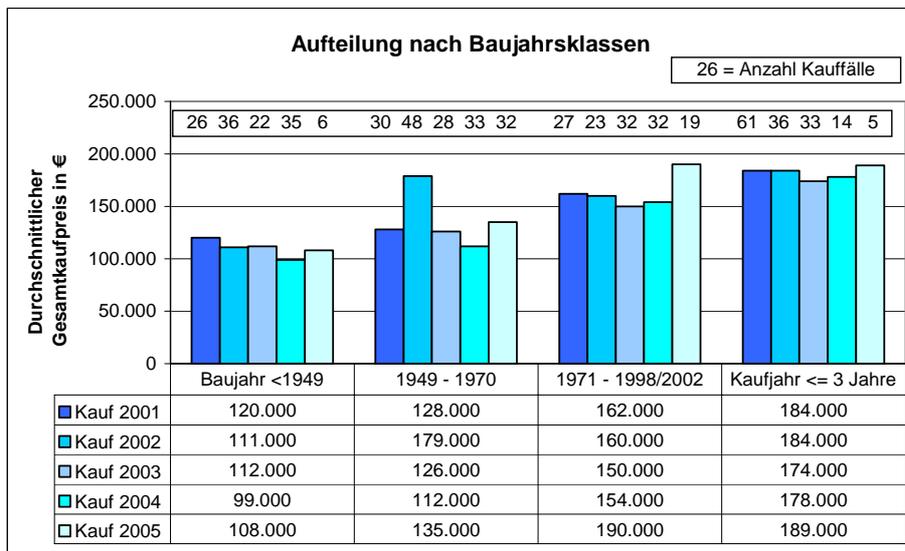
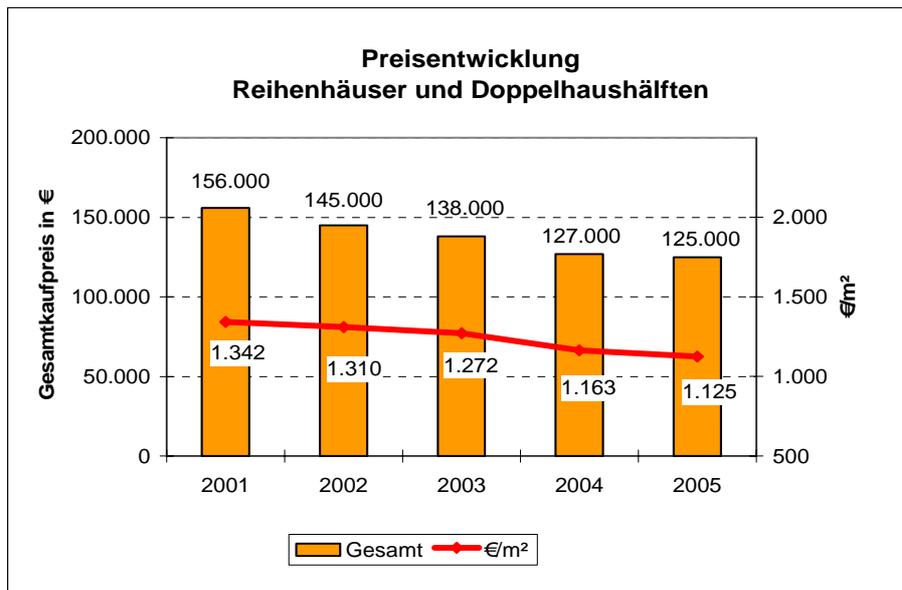
Landkreis Goslar



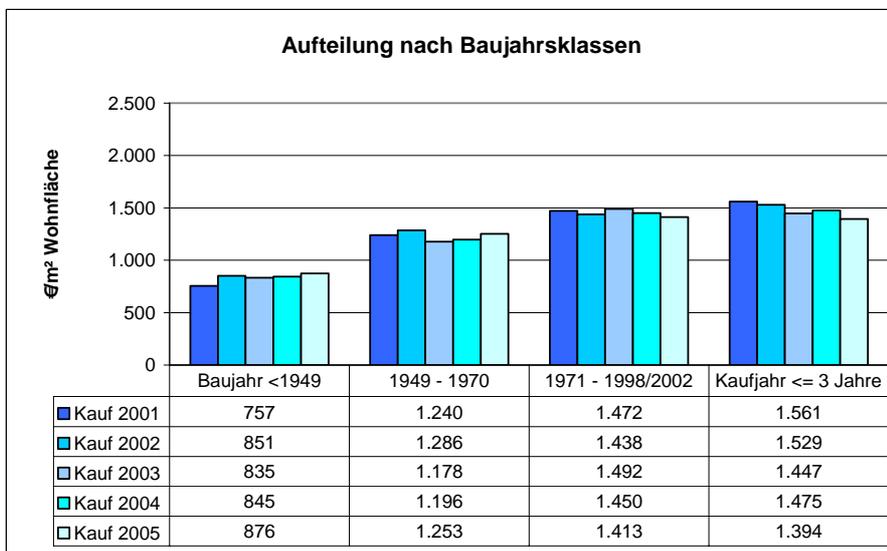
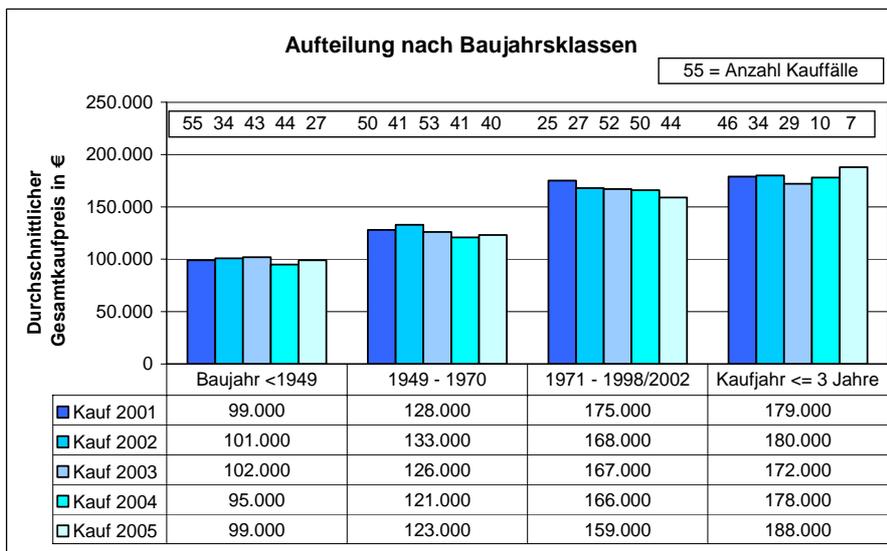
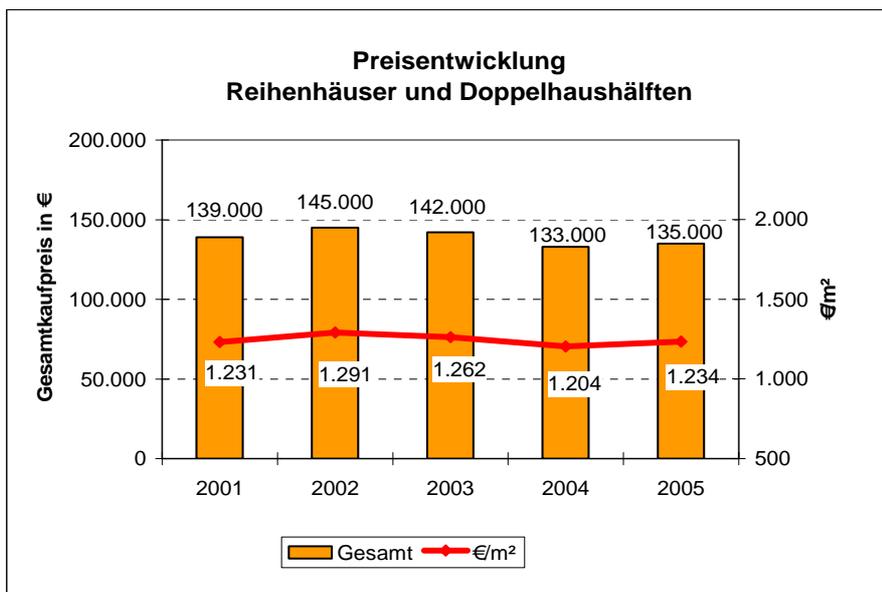
Landkreis Peine



Kreisfreie Stadt Salzgitter



Landkreis Wolfenbüttel



9.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Im **Landkreis Peine, Wolfenbüttel** und der **kreisfreien Stadt Salzgitter** ist der im vorherigen Teilabschnitt für Ein- und Zweifamilienhäuser angegebene Marktanpassungsfaktor „Kaufpreis zu Sachwert“ auch anwendbar auf Reihenhäuser und Doppelhaushälften.

9.3.4 Vergleichsfaktoren

Landkreis Goslar

Vergleichswerte für Reihenhäuser/Doppelhaushälften in **Goslar-Stadt ohne Oker (nördlich der Altstadt)**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. 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. Die Stichprobe umfasst 126 Kauffälle. Sie beinhaltet zu 74 % Reihenmittelhäuser und lässt sich wie folgt beschreiben:

Die Aufstellung bezieht sich auf Häuser (max. zwei Wohnungen) in baujahrstypischer Bauweise (unter Berücksichtigung des Baujahres durchgreifender Veränderungen) und durchschnittlicher Ausstattung ohne Baumängel oder Bauschäden.

Merkmal	Bereich	Mittelwert	Gewicht
Kaufzeitpunkt	Januar 2001 - Oktober 2005	Mai 2003	-
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 70 €/m ² (erschossen)	37 €/m ²	-
Baujahr	1950 - 1996	1963	-
Wohnfläche	70 m ² - 150 m ²	101 m ²	-
Garage	0 / 1	-	38% / 62%
Grundstücksgröße	150 m ² - 580 m ²	275 m ²	-
Erbbau	ja / nein	-	60% / 40%
Dachneigung	>25 Grad (kein Flachdach)	-	-
Keller	Vollkeller	-	-
Ausstattung	Mittel	-	-
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)	-	-

Hinweise zur Anwendung

1. Die hier 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/Tabellen 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 Wohnfläche, das Alter, die Lage und der Kaufzeitpunkt haben sich als besonders wertrelevant herausgestellt. Dies gilt auch in geringerem Umfang für den Einfluss Erbbau- oder Eigentumsgrundstück. Der Einfluss von Garagen konnte nicht als wertrelevant ermittelt werden. Bezugsdatum: **November 2005**

Die untersuchten Kauffälle sind in drei Lagequalitätsklassen eingeteilt. Für die Zuordnung ist der Bodenrichtwert maßgebend.

Kauffälle in Bodenrichtwertzonen von 20 € bis 35 € = **Lageklasse 1**

Kauffälle in Bodenrichtwertzonen von 36 € bis 50 € = **Lageklasse 2**

Kauffälle in Bodenrichtwertzonen von 51 € bis 70 € = **Lageklasse 3**

Vergleichsfaktoren Basiswert für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Alter (Jahren)	€/m ² /Wohnfläche -- Lageklasse 1			
		90 m ²	100 m ²	120 m ²	130 m ²
	45	1.000	940	860	820
	35	1.120	1.060	960	930
	25	1.200	1.130	1.040	1.000
	15	1.240	1.170	1.070	1.030

Korrekturfaktor				
	90 m ²	100 m ²	120 m ²	140 m ²
Lageklasse 2	+40	+40	+40	+40
Lageklasse 3	+150	+150	+140	+140

Korrekturfaktor		
Erbaurechtsgrundstück	ja/nein	- 0,9 % / + 1,4 %

Anwendungsbeispiel zur Ermittlung eines überschlägigen Vergleichswertes für ein Reihenhaus (incl. Grundstück) mit folgenden Merkmalen:

Anwendungsbeispiel:		
Alter des Gebäudes: 35 Jahre	Wohnfläche:	110 m ²
Das Grundstück ist <u>kein</u> Erbbau und liegt in einer Bodenrichtwertzone von 46 €		
Basiswert (durch Interpolation aus Wertetabelle)	1.010 €/m ²	
Vergleichsfaktor + Lagefaktor 2=		
Basiswert + Korrekturfaktor	(1.010 €/m ² + 40 €/m ²) + 1,4 % = rd. 1.065 €/m ²	
Grundstückswert =		
Wohnfläche x Vergleichsfaktor	110 m ² x 1.065 €/m ² = rund 117.000 €	

Landkreis Peine

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften (Verwendung auch für Reihenendhäuser und mit besonderer Anpassung für Reihenmittelhäuser) wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wurde die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

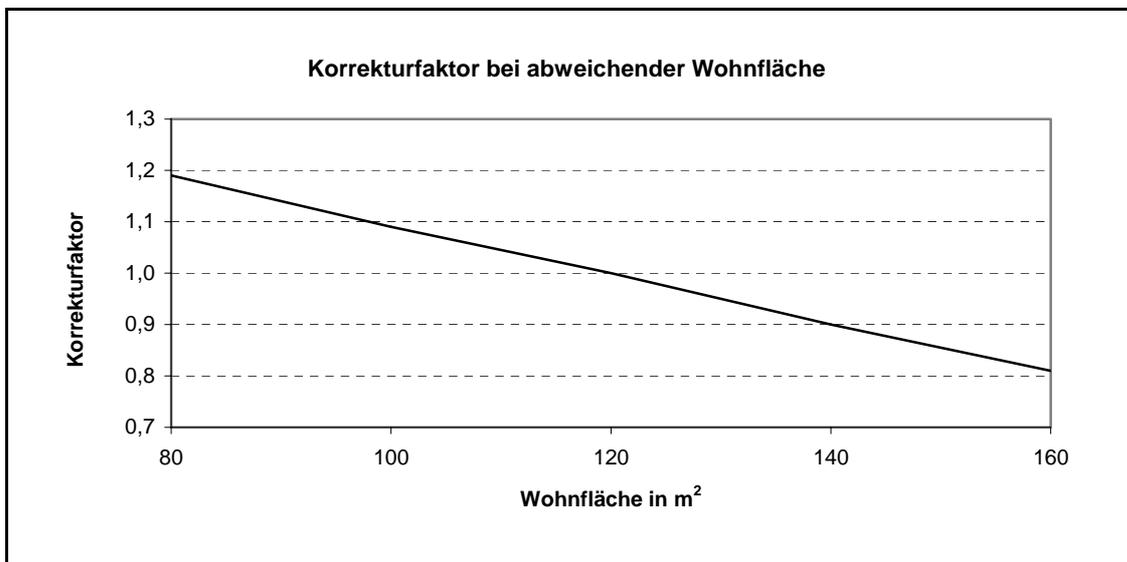
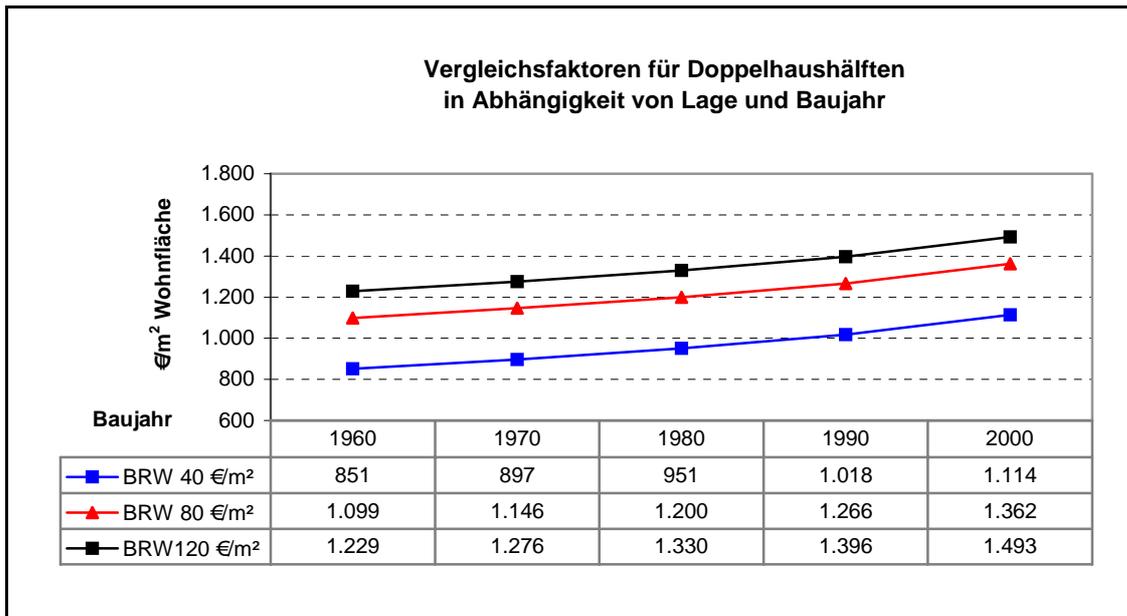
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2000 - 2005	2002
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 130 €/m ²	75 €/m ²
Baujahr	1950 - 2000	1981
Wohnfläche	60 m ² - 160 m ²	111 m ²
Grundstücksgröße	200 m ² - 1.000 m ²	372 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2005
Lage (Bodenrichtwert)	40; 80; 120 €/m ²
Baujahr	1960, 1970, 1980, 1990, 2000
Wohnfläche	120 m ²
Grundstücksgröße	500 m ²
Ausstattung	mittel bis gut
eine Garage	vorhanden
Unterkellerung	voll
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

Hinweise zur Anwendung

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.



Die durchschnittliche Korrektur für Reihenmittelhäuser wurde mit ca. **-5 %** ermittelt. Mit diesem Faktor ist zur Ermittlung eines Durchschnittswertes für Reihenmittelhäuser der Ergebniswert aus den vorstehend dargestellten Grafiken für Doppelhaushälften zu korrigieren.

Es ist der Wert eines mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

Anwendungsbeispiel für den Landkreis Peine:	
Bodenrichtwert: 80 €/m ²	Wohnfläche: 100 m ²
Baujahr: 1970	Grundstücksgröße: 500 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.146 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,09
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor	1.146 €/m ² x 1,09 => rd. 1.249 €/m ²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	1.249 €/m ² x 100 m ² => rd. 125.000 €

Landkreis Wolfenbüttel

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. Die Stichprobe umfasst 986 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2000 - 2005	2003
Lage (Bodenrichtwert)	13 €/m ² - 165 €/m ²	90 €/m ²
Baujahr	1950 - 2005	1980
Wohnfläche	65 m ² - 180 m ²	120 m ²
Grundstücksgröße	129 m ² - 800 m ²	453 m ²

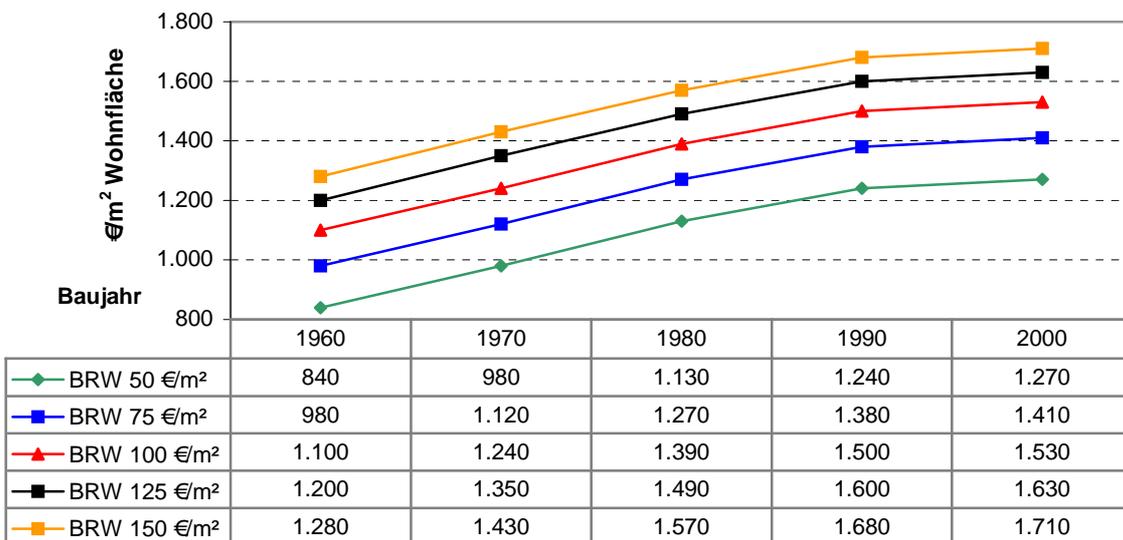
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2006
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m ²
Wohnfläche	120 m ²
Grundstücksgröße	450 m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	voll
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

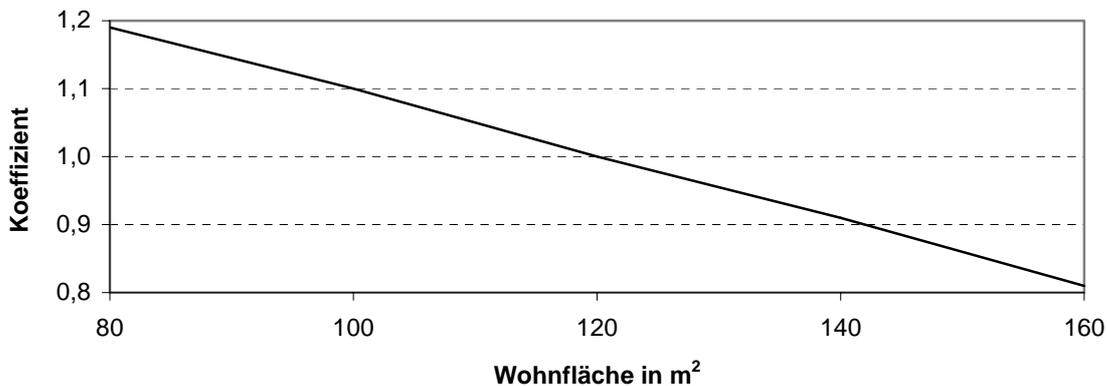
Hinweise zur Anwendung

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 von bis zu 20 %. 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. Fertighäuser liegen ca. 10 % unterhalb des dargestellten Wertniveaus.

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser / Doppelhaushälften in Abhängigkeit von Lage und Baujahr



Korrekturfaktor bei von 120 m² Wohnfläche abweichenden Objekten



Es ist der Wert eines mit einem Reihenhaus bzw. einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

Anwendungsbeispiel für den Landkreis Wolfenbüttel:	
Bodenrichtwert: 125 €/m ²	Wohnfläche: 100 m ²
Baujahr: 1970	Grundstücksgröße: 450 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.350 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,10
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor	1.350 €/m ² x 1,10 = 1.485 €/m ²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	100 m ² x 1.485 €/m ² = rund 150.000 €

9.4 Wohnungseigentum

9.4.1 Preisniveau

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

Im Landkreis Goslar ist bei Wohnungseigentum zwischen „**Eigentumswohnungen**“ und „**Ferienwohnungen**“ zu unterscheiden. Diese beiden Teilmärkte entwickeln sich unterschiedlich und sind daher auch getrennt zu untersuchen. Preisniveau und Auswertungen für Ferienwohnungen sind unter laufender Nr. 9.9 aufgeführt.

Die Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen (Wohneigentum) geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. **Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den anteiligen Bodenwert.** Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis* (€/m ²)
Kreisfreie Stadt Braunschweig				
Baujahr bis 1948	238 (260)	1907 (1908)	96 (94)	1.135 (1.139)
Baujahr 1949 bis 1970	206 (249)	1960 (1960)	69 (66)	964 (956)
Baujahr 1971 bis 2002	232 (216)	1981 (1981)	66 (73)	1.069 (1.183)
Baujahr ab 2003	93 (85)	2004 (2003)	100 (105)	1.687 (1.825)
Landkreis Goslar				
Baujahr bis 1948	36 (35)	1885 (1879)	78 (71)	700 (712)
Baujahr 1949 bis 1970	76 (84)	1967 (1968)	53 (54)	596 (621)
Baujahr 1971 bis 2002	193 (223)	1978 (1977)	63 (60)	776 (839)
Baujahr ab 2003	7 (23)	2005 (2003)	82 (99)	2.924 (1.786)

* Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten unterschiedliche Modernisierungsgrade.

Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis* (€/m ²)
Landkreis Peine				
Baujahr bis 1948	8 (6)	1917 (1845)	104 (74)	745 (806)
Baujahr 1949 bis 1970	27 (23)	1962 (1958)	71 (69)	801 (822)
Baujahr 1971 bis 2002	71 (26)	1986 (1990)	80 (80)	1.031 (1.190)
Baujahr ab 2003	17 (11)	2005 (2003)	108 (100)	1.271 (1.333)
Kreisfreie Stadt Salzgitter				
Baujahr bis 1948	16 (9)	1932 (1935)	67 (60)	244 - 889 (314 - 815)
Baujahr 1949 bis 1970	89 (108)	1962 (1961)	62 (66)	755 (800)
Baujahr 1971 bis 2002	41 (63)	1988 (1987)	82 (78)	1.130 (1.164)
Baujahr ab 2003	33 (33)	2005 (2004)	112 (105)	1.129 (1.233)
Landkreis Wolfenbüttel				
Baujahr bis 1948	14 (24)	1870 (1904)	111 (92)	931 (749)
Baujahr 1949 bis 1970	73 (77)	1964 (1964)	73 (70)	841 (838)
Baujahr 1971 bis 2002	81 (84)	1983 (1984)	82 (82)	1.022 (1.144)
Baujahr ab 2003	12 (8)	2005 (2003)	97 (95)	1.622 (1.653)

Im **Landkreis Goslar** wurden auch Wohnungen verkauft, bei denen die Wohnflächenpreise den **Bodenwert nicht beinhalten (Erbbau)**. Dies waren im Berichtsjahr 20 Fälle (25). Die Kauffälle sind insbesondere in der aufgelisteten Baujahrsgruppe angefallen.

Baujahr 1949 bis 1970	18 (19)	1964 (1963)	71 (71)	670 (710)
-----------------------	------------	----------------	------------	--------------

* Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten unterschiedliche Modernisierungsgrade.

9.4.2 Preisentwicklung

Kreisfreie Stadt Braunschweig

Einen starken Anteil am Grundstücksmarkt hat nach wie vor der Verkauf von Eigentumswohnungen. Obwohl die Zahl der Kauffälle leicht abgenommen hat, bestimmt dieser Teilmarkt immerhin zu 43 % das Kaufgeschehen, auf die Zahl der Verträge bezogen. Naturgemäß niedriger fällt der Anteil am Geldumsatz mit rd. 20 % aus, ist aber immer noch von Bedeutung.

Die Preise entwickeln sich seit einer Reihe von Jahren nach unten. Diese Aussage betrifft sowohl die Kaufpreise als auch die Wohnflächenwerte. Erstaunlicherweise verläuft diese Entwicklung in den einzelnen Baujahresklassen sehr unterschiedlich.

Der gesamte Teilmarkt gliedert sich in Erstverkäufe und Wiederverkäufe. Die Zahl der Erstverkäufe, also umgewandelter oder neu gebauter Wohnungen, hat wie die Zahl der weiterverkauften Wohnungen gleichermaßen abgenommen.

Eine Betrachtung der einzelnen Baujahresklassen führt zu unterschiedlichen Ergebnissen. Nicht nur die Höhe der Veränderungen zeigt kein einheitliches Bild, auch das Vorzeichen differiert.

Die Zahl der verkauften Neubauwohnungen blieb stabil, die Preise sind dafür stark gefallen, innerhalb von 5 Jahren um 20 %.

Einen relativ stabilen Markt gibt es nur bei den erstmalig umgewandelten Wohnungen der Baujahre 1970 und älter. Für das Jahr 2005 wurde der höchste Wert seit einer Reihe von Jahren erreicht. Alle anderen Werte fallen bei einer längerfristigen Betrachtung.

Landkreis Peine

Nachdem 2004 die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen um rund ein Drittel zurückgegangen war, bewegte sie sich 2005 wieder fast auf dem Niveau der Vorjahre. Sowohl Gesamtkaufpreise wie Wohnflächenpreise weisen eine fallende Tendenz auf, deren Rate bezogen auf 2001 jeweils $\approx 15\%$ beträgt.

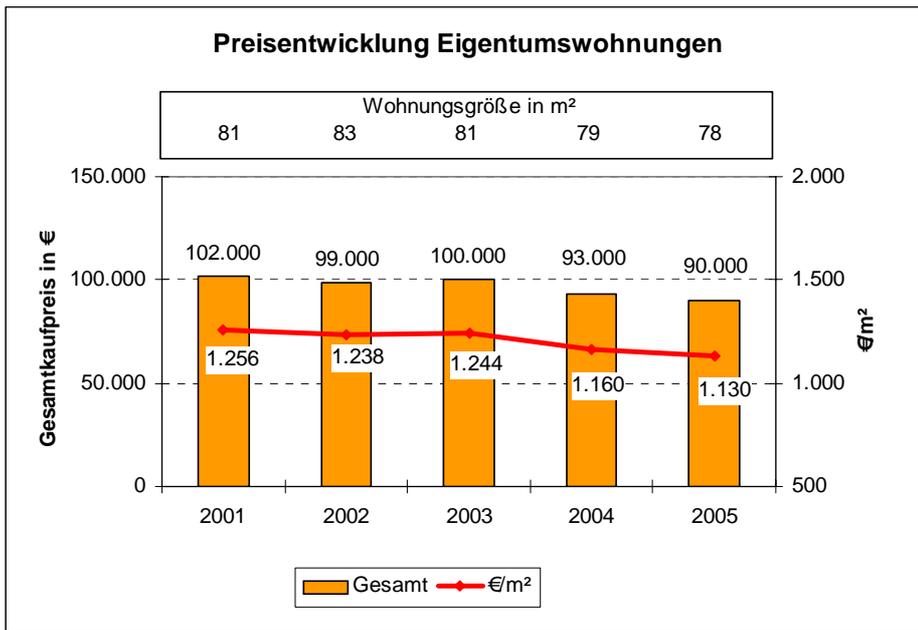
Eigentumswohnungen, die vor 1949 gebaut wurden, wurden nicht oft verkauft, so dass für diese Bauperiode keine stichhaltige Aussage gemacht werden kann.

In den mittleren Bauperioden ist ein Preisrückgang bei den Eigentumswohnungen zu erkennen, die weiter verkauft wurden. Erstkäufe fanden hier in sehr geringem Ausmaß statt.

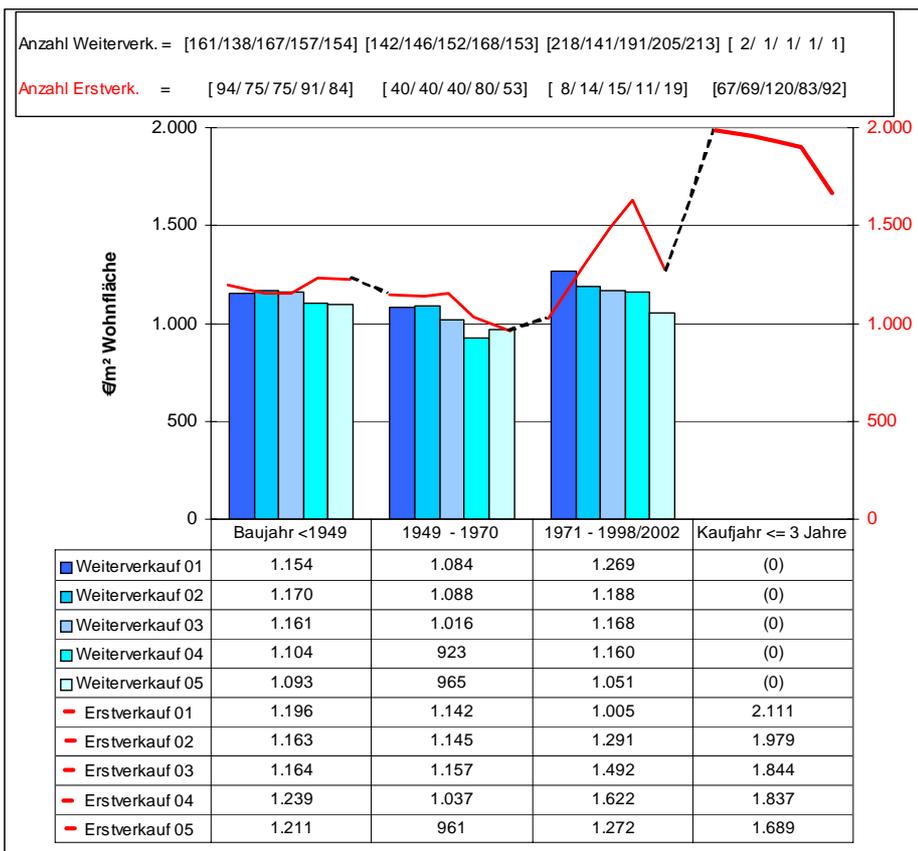
In der jüngsten Bauperiode gibt es wenige Weiterkäufe und relativ viele Erstverkäufe, aus denen sich allerdings kein Trend ableiten lässt.

Generell gilt die Aussage, dass ältere Wohnungen günstiger als neuere Wohnungen sind.

Kreisfreie Stadt Braunschweig

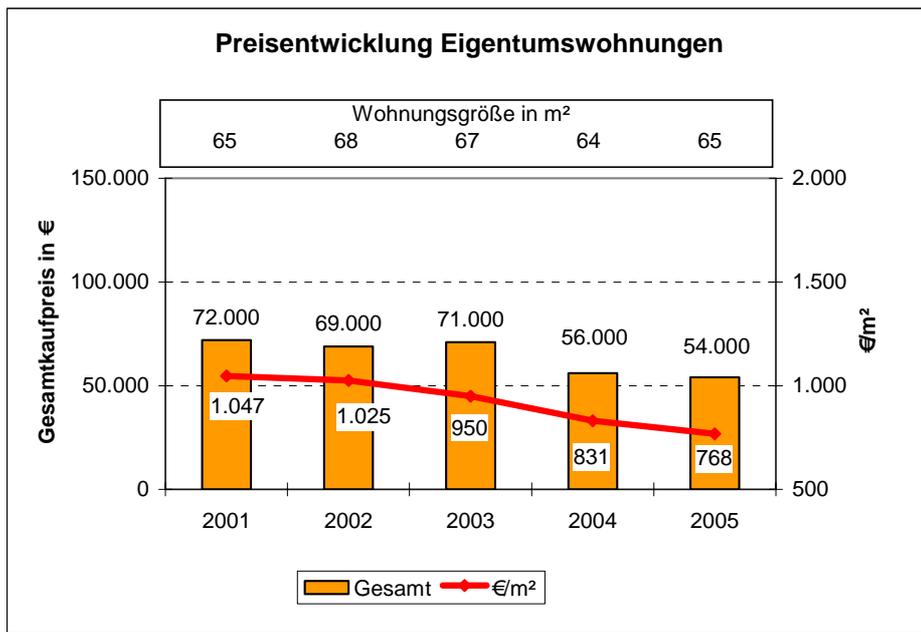


Aufteilung nach Baujahrklassen

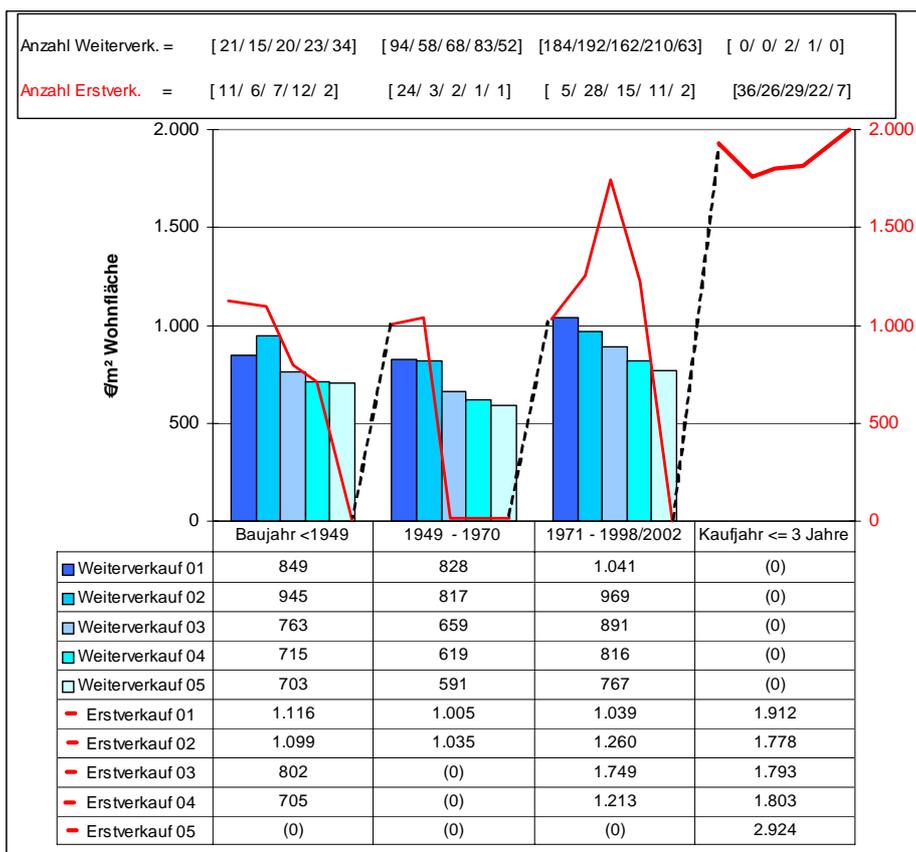


(0) = Aufgrund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Goslar

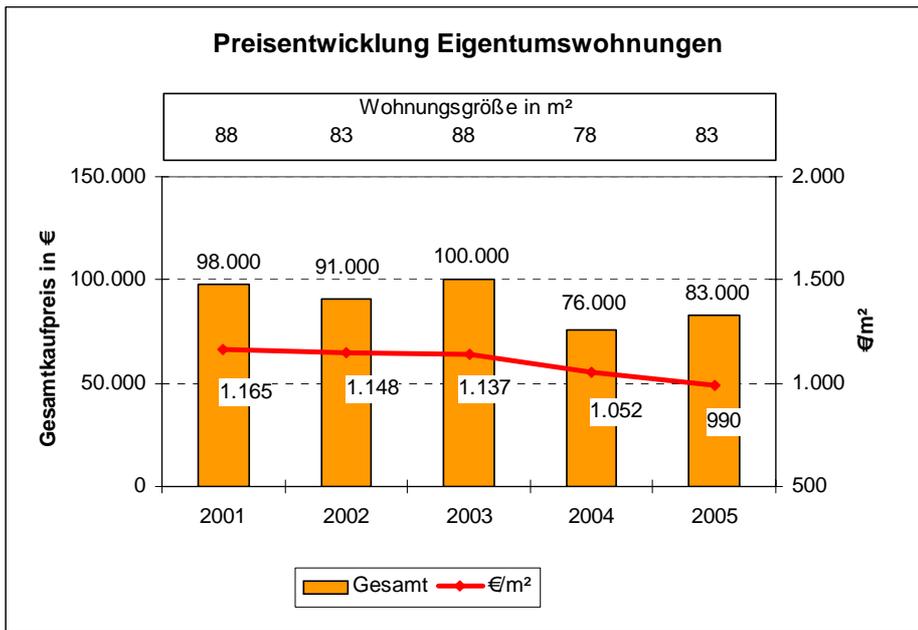


Aufteilung nach Baujahrklassen

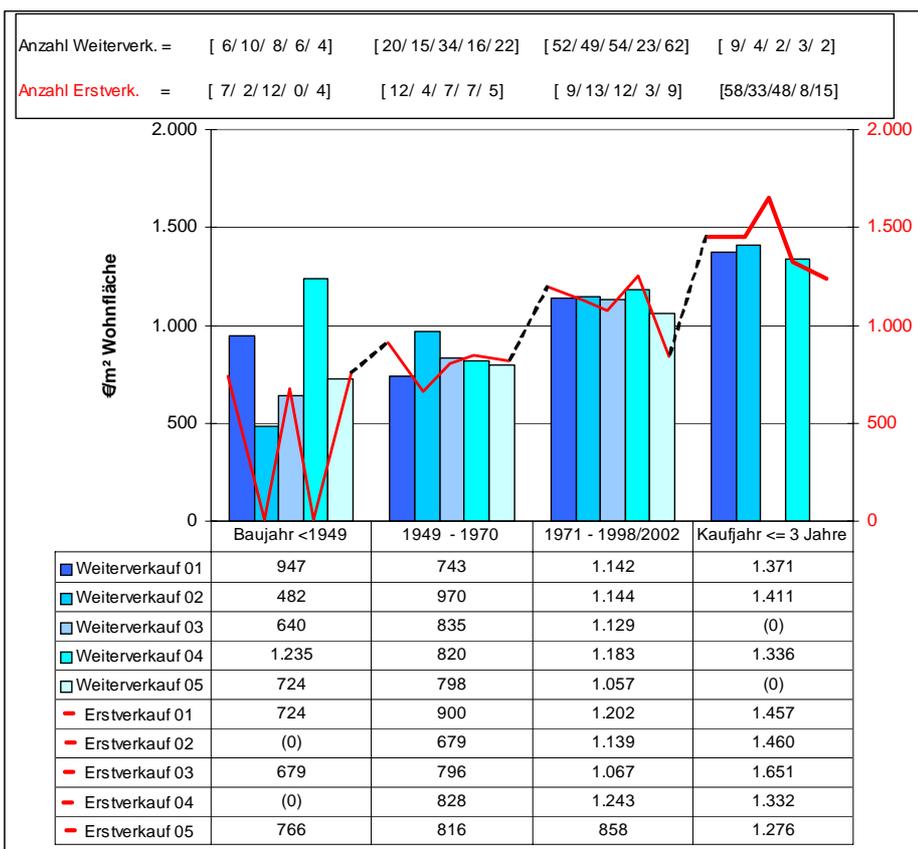


(0) = Aufgrund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Peine

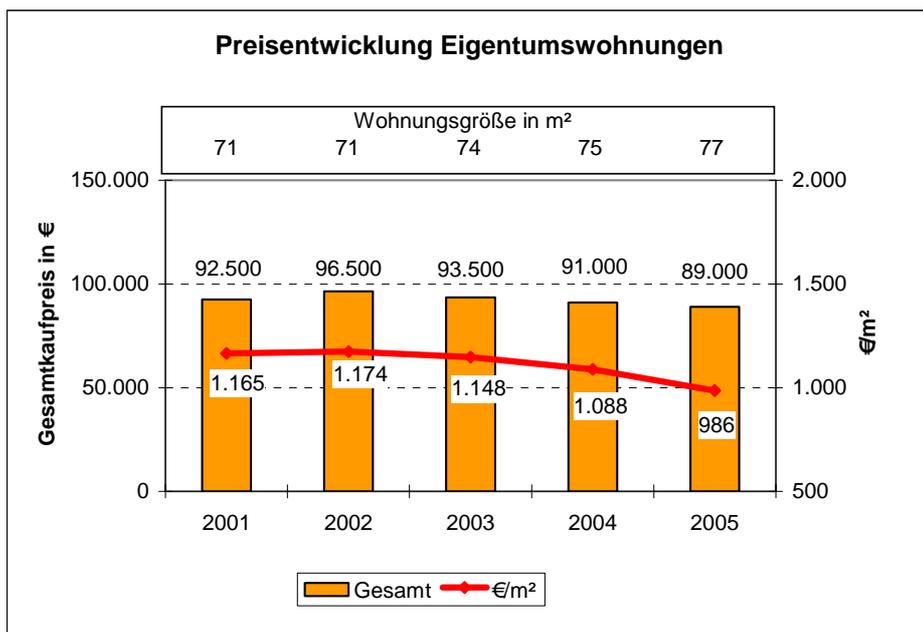


Aufteilung nach Baujahrklassen

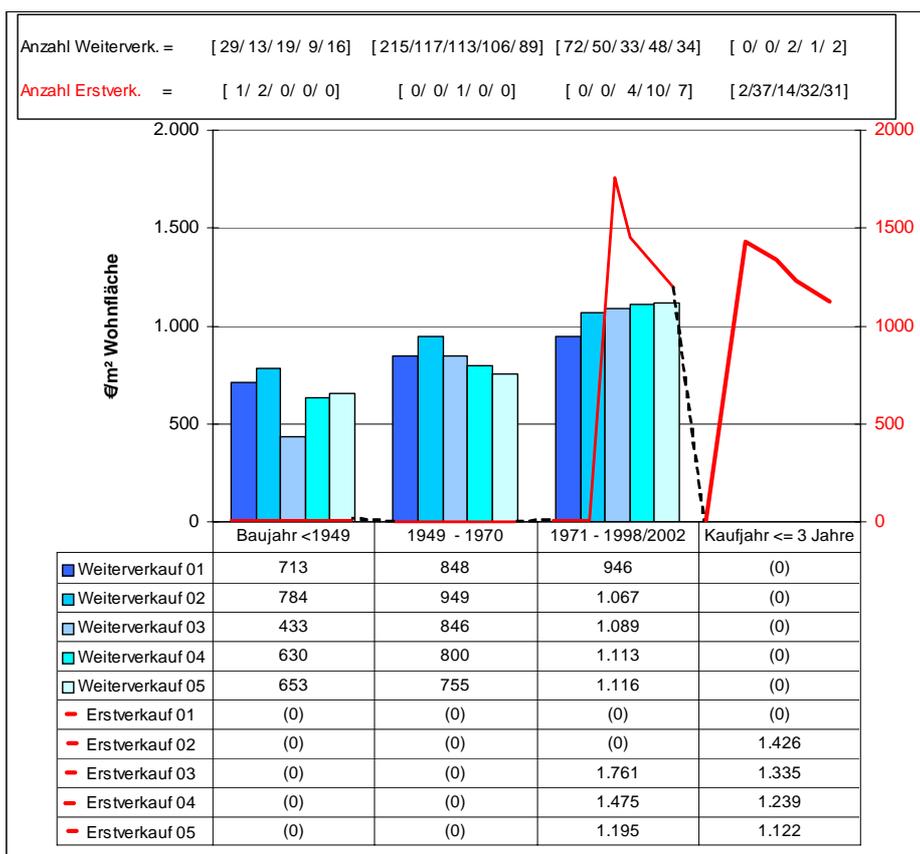


(0) = Aufgrund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Kreisfreie Stadt Salzgitter

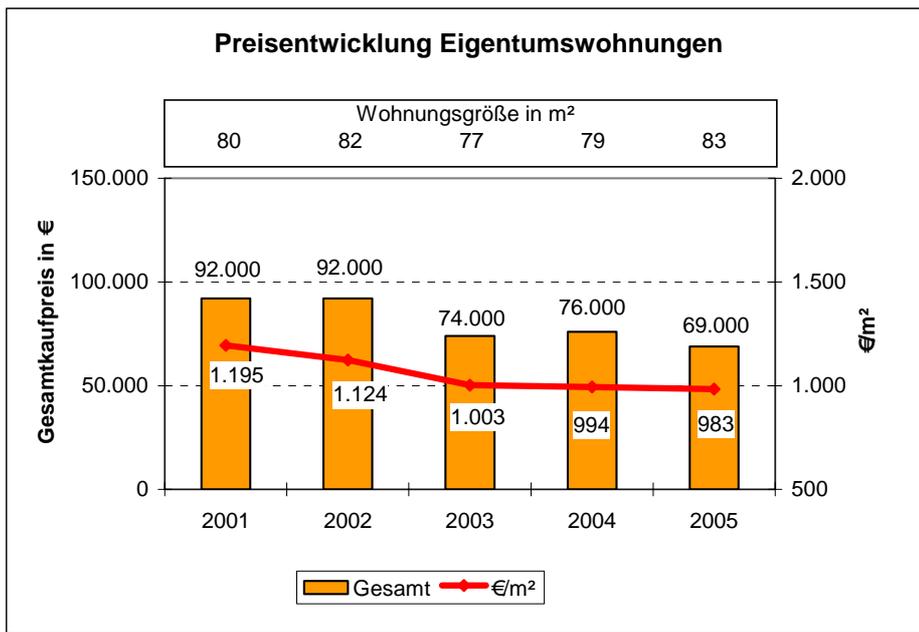


Aufteilung nach Baujahrklassen

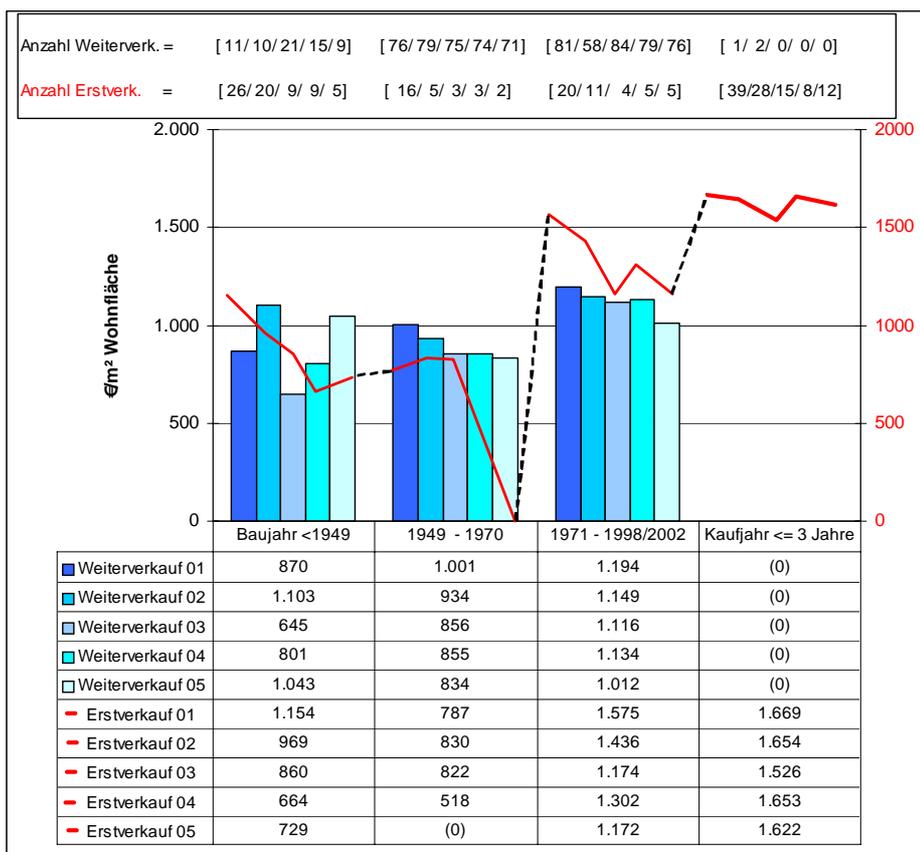


(0) = Aufgrund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Wolfenbüttel



Aufteilung nach Baujahrklassen



(0) = Aufgrund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

9.4.3 Vergleichsfaktoren

Für die kreisfreie **Stadt Salzgitter** wurden keine Vergleichsfaktoren ermittelt.

Für die **kreisfreie Stadt Braunschweig** wurden die nachfolgenden Vergleichsfaktoren ermittelt.

Untersuchungen zu Eigentumswohnungen um Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von verschiedenen Einflussgrößen ableiten zu können, laufen seit einigen Jahren. Da die Zielsetzung dieser Arbeiten der Vorbereitung und Ableitung von Bodenrichtwerten über ein Lagewertmodell dient, liegen noch keine Ergebnisse für Vergleichsfaktoren vor. Wenn das Lagewertmodell vorliegt, können auf dieser Basis weitere Projekte in Angriff genommen werden.

Als Zwischenergebnis wird eine Umrechnungstabelle abgeleitet, die es ermöglicht die Größe von Wohnflächenwerten in Abhängigkeit von der Wohnfläche zu korrigieren.

Ausgehend von einer Wohnung, die eine Wohnfläche von 75 m² hat, können Zu- und Abschläge für andere Wohnungsgrößen ermittelt werden.

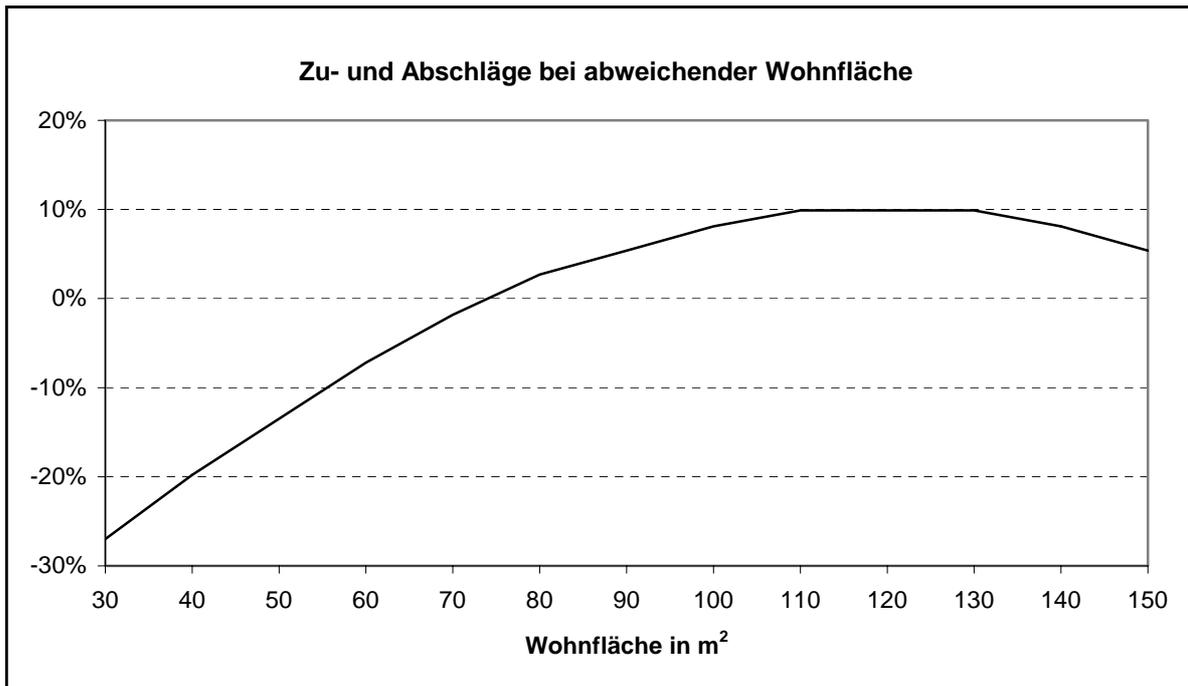
Die Faktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analysen des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung wesentlicher Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis / Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst insgesamt 3.958 Kauffälle über Eigentumswohnungen (unvermietet) und lässt sich wie folgt beschreiben.

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	1997 - 2005	2002
Lage (Bodenrichtwert)	33 €/m ² - 261 €/m ²	183 €/m ²
Baujahr	1850 - 2000	1952
Wohnfläche	30 m ² - 150 m ²	74 m ²

Die Werte zur Abhängigkeit des Vergleichsfaktors von der Größe der Wohnung beziehen sich auf eine Eigentumswohnung mit der typischen Eigenschaft

Kaufzeitpunkt	30.06.2002
Lage (Bodenrichtwert)	mittlere Lage
Baujahr	1949 - 1970
Wohnfläche	75 m ²
Ausstattung	mittel
Garage, Einstellplatz	ohne
Kellerraum	einer

Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens. Die im Diagramm enthaltenen Wertebereiche und Merkmale der typischen Wohnung geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaft außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.



Beispiel für die überschlägige Ermittlung des Wertes einer Eigentumswohnung mit folgenden Merkmalen:

Anwendungsbeispiel:

Baujahr: 1949 - 1970	Wohnfläche: 90 m ²
Bodenrichtwert: mittlere Lage	
Basiswert 2002	1.088 €/m ²
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle bei 9.4.2 Weiterverkauf)</i>	
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	+ 5 % Zuschlag
Vergleichsfaktor = Basiswert x Korrekturfaktoren	1.088 €/m ² + 5 % = rd. 1.142 €/m ²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	90 m ² x 1.142 €/m ² = rund 103.000 €

Für den **Landkreis Goslar** wurden die nachfolgenden Vergleichsfaktoren ermittelt.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. 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. Die Stichprobe umfasst 548 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

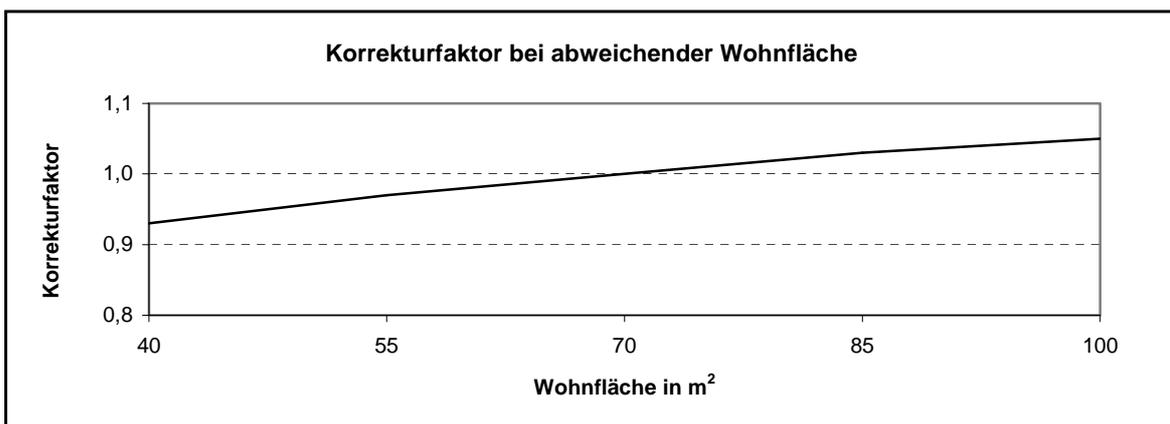
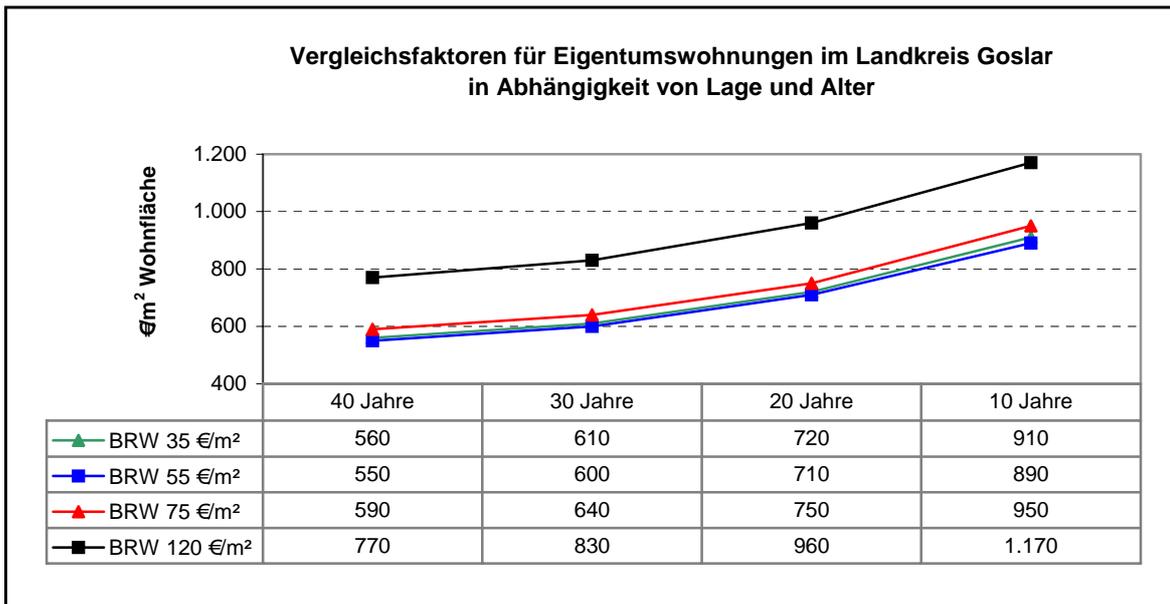
Die Aufstellung bezieht sich auf Wohnungen in baujahrstypischer Bauweise (unter Berücksichtigung des Baujahres durchgreifender Veränderungen) und durchschnittlicher Ausstattung ohne Baumängel oder Bauschäden.

Merkmal	Bereich	Mittelwert	Gewicht
Kaufzeitpunkt	Jan. 2002 - Dez. 2005	Dez. 2003	-
Kaufart	Zweitverkäufe	-	-
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 150 €/m ²	67 €/m ²	-
Baujahr	1950 - 2001	1975	-
Alter	3 - 53 Jahre	27 Jahre	-
Wohnfläche	35 m ² - 118 m ²	64 m ²	-
Garagen	0 / 1	-	78% / 22%
Inventar	ohne / mit bis max. 11.000 €	-	83% / 17%
Vollgeschosse	max. 6 und Dachgeschoss	-	-
PKW-Stellplätze	0 / 1	-	55% / 45%
Ausstattung	Mittel	-	-
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)	-	-
Zahl der Wohnungen	6 - 59	23	-
Eigentums-/Erbbaugrundstücke	-	-	92% / 8%

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

Die Wohnfläche, das Alter, der Bodenrichtwert und der Kaufzeitpunkt haben sich als besonders wertrelevant herausgestellt. Dies gilt auch für Garagen. Keinen signifikanten Einfluss haben ein Einstellplatz, die Lage im Gebäude, sowie Erbbaurechtsverträge.

Eine Garage wurde in den Vergleichsfaktoren nicht berücksichtigt. Bezugsdatum: **Dezember 2005**



Beispiel für die überschlägige Ermittlung des Wertes einer Eigentumswohnung mit folgenden Merkmalen:

Anwendungsbeispiel:	
Alter des Gebäudes: 30 Jahre	Wohnfläche: 55 m²
Bodenrichtwert: 75 €/m²	
Basiswert	640 €/m²
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,97
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Vergleichsfaktor =	
Basiswert x Korrekturfaktoren	640 €/m² x 0,97 = rd. 621 €/m²
Grundstückswert =	
Wohnfläche x Vergleichsfaktor	55 m² x 621 €/m² = rund 34.200 €

Für den **Landkreis Peine** wurden die nachfolgenden Vergleichsfaktoren ermittelt.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für weiterverkaufte Eigentumswohnungen 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. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

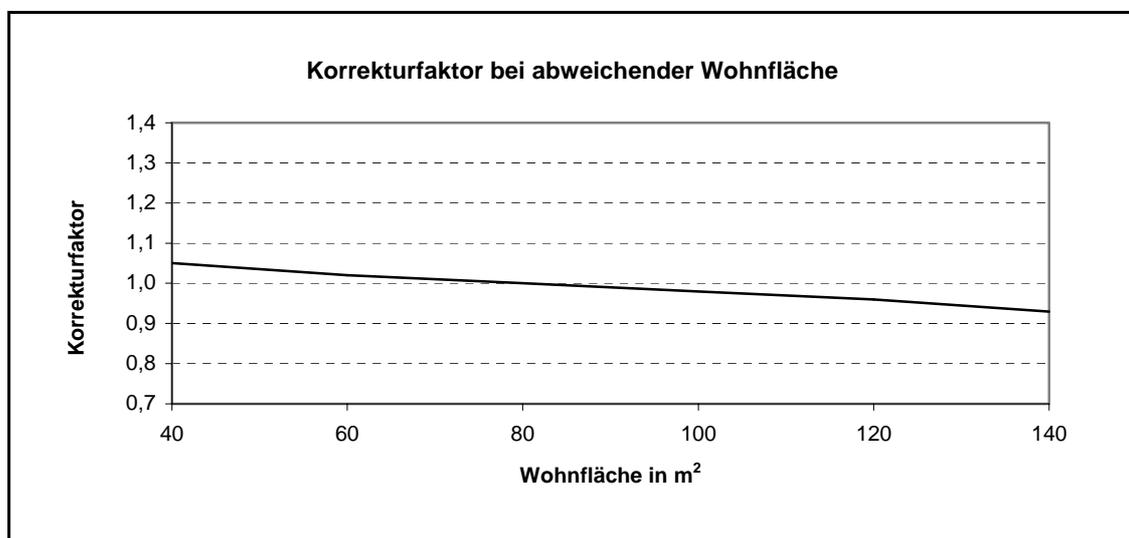
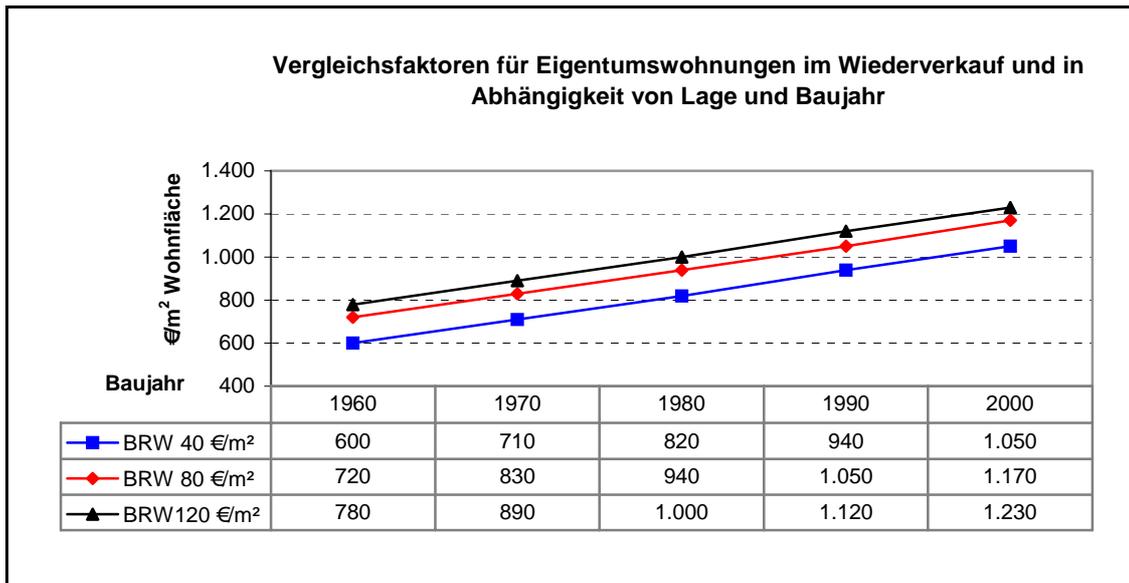
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2000 - 2005	2002
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 130 €/m ²	80 €/m ²
Baujahr	1950 - 2000	1979
Wohnfläche	40 m ² - 140 m ²	74 m ²
Miteigentumsanteil	50/10.000 – 3.000/10.000	895/10.000

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2005
Lage (Bodenrichtwert)	40; 80; 120 €/m ²
Baujahr	1960, 1970, 1980, 1990, 2000
Wohnfläche	80 m ²
Miteigentumsanteil	1.000/10.000
Ausstattung	mittel
Garage oder Einstellplätze	vorhanden

Hinweise zur Anwendung

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.



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

Anwendungsbeispiel für den Landkreis Peine:	
Bodenrichtwert: 80 €/m²	Wohnfläche: 60 m²
Baujahr: 1970	
Vergleichsfaktor (Tabelle)	830 €/m²
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,02
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Vergleichsfaktor =	
Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor	830 €/m² x 1,02 => rd. 847 €/m²
Wert des Wohnungseigentums =	
Wohnfläche x Vergleichsfaktor	847 €/m² x 60 m² = rd. 51.000 €

Für den **Landkreis Wolfenbüttel** wurden die nachfolgenden Vergleichsfaktoren ermittelt.

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. Die Stichprobe umfasst 791 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

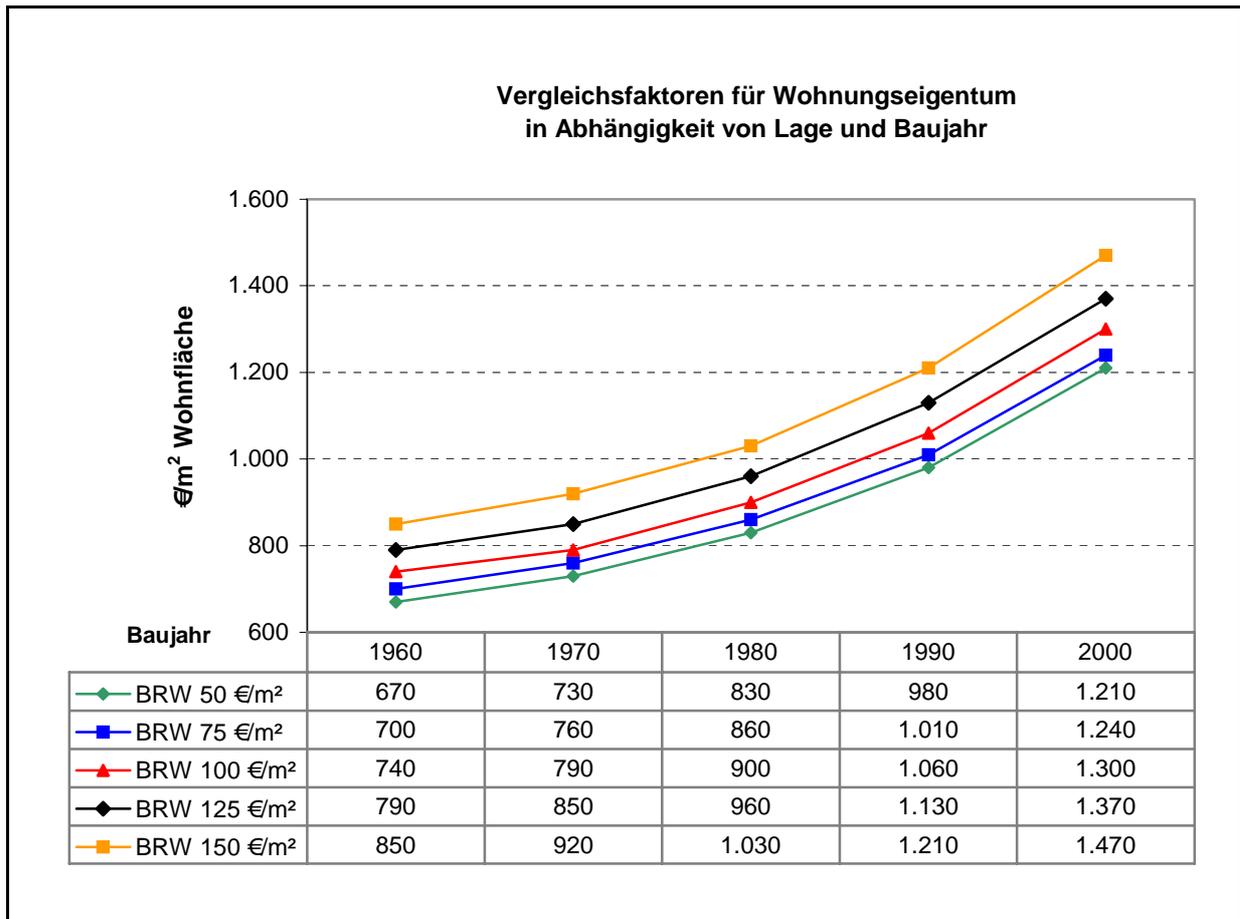
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2000 - 2005	2003
Lage (Bodenrichtwert)	31 €/m ² - 170 €/m ²	104 €/m ²
Baujahr	1950 - 2005	1977
Wohnfläche	45 m ² - 113 m ²	77 m ²

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2006
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ²
Wohnfläche	77 m ²
Ausstattung	mittel
Garage / Stellplatz	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv

Hinweise zur Anwendung

1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen in Geschosslage, Grundriss, Himmelsrichtung, Gebäudetyp, Vorhandensein von Balkon und Garage, Kellern und/oder sonstigen Nebenräumen, allgemeiner Unterhaltungszustand, Wohnumfeld, Modernisierbarkeit und Ausstattung können zu Mehr- oder Minderwerten von bis zu 20 Prozent führen.
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. Bei vermieteten Eigentumswohnungen liegt das Wertniveau im Mittel um ca. 15 % niedriger als bei bezugsfreien Wohnungen.



Erwartungsgemäß fällt das Wertniveau von Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes über Stadtrandlagen Wolfenbüttels zu Orten im Bereich des Landkreisgebietes.

Es ist der Wert eines Wohnungseigentums mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

Anwendungsbeispiel für den Landkreis Wolfenbüttel:	
Bodenrichtwert: 125 €/m²	Wohnfläche: 100 m²
Baujahr: 1970	
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	850 €/m²
Verkehrswert des Wohnungseigentums = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	
	100 m² x 850 €/m² = 85.000 €

9.4.4 Rohertragsfaktoren

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

Rohertragsfaktoren wurden nur für den Bereich der **kreisfreien Stadt Braunschweig** ermittelt.

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der kreisfreien Stadt Braunschweig für Eigentumswohnungen ein durchschnittlicher Rohertragsfaktor:

- Eigentumswohnungen 15,4

Anzahl der Erwerbsvorgänge	18
Lage (Bodenrichtwert)	150 €/m ² - 360 €/m ²
Durchschnitt	212 €/m ²
Baujahr	1890 - 1994
Durchschnitt	1965
Größe der Wohnung (Wohnfläche)	20 m ² - 140 m ²
Durchschnitt	53 m ²
monatliche Nettokaltmiete	4,57 €/m ² - 8,91 €/m ²
Durchschnitt	6,53 €/m ²

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

Jahr	Fälle	Rohertragsfaktor
2001	67	16,8
2002	57	16,7
2003	42	16,8
2004	18	16,4
2005	20	(15,4)

Der letzte Wert ist geklammert, da er durch das Ergebnis des laufenden Jahres noch korrigiert wird.

9.4.5 Marktanpassungsfaktoren

Es gelten für den **Landkreis Wolfenbüttel** die gleichen Marktanpassungsfaktoren wie unter Punkt 9.2.3.

9.5 Teileigentum

Nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes kann an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes Teileigentum begründet werden, wie z.B. Läden, Büros, Arztpraxen usw., aber auch von Wohnungen getrennte Garagenplätze.

9.5.1 Preisniveau

Dieses Marktsegment spielt in der **kreisfreien Stadt Braunschweig** nur eine relativ untergeordnete Rolle. Die Anzahl der Kauffälle liegt im Allgemeinen unter zehn. Entsprechend unsicher sind auch Aussagen zu Preisniveau und Preisentwicklung.

Der mittlere Kaufpreis ergibt sich rechnerisch zu rd. 113.000 € innerhalb einer Bandbreite von rd. 50.000 € bis rd. 200.000 €.

Die Nutzflächen sind zum Teil nicht bekannt oder derartig unterschiedlich in der Qualität, so dass hier aus 6 Kauffällen nur der Mittelwert von rd. 1.130 €/m² Nutzfläche veröffentlicht wird, mit einem Variationsbereich von rd. 530 €/m² bis rd. 1.490 €/m².

Ein weiterer Block in dieser Gruppe betrifft Garagen und Stellplätze. Jedes Jahr kommen ca. 60 Verträge über derartige Objekte entweder als bebaute Grundstücke oder als Teileigentum auf den Markt. Die Durchschnittspreise ergeben sich zu

rd. 3.000 € für Stellplätze

rd. 8.000 € für Garagen

rd. 11.200 € für Tiefgaragenplätze.

Im Bereich der Eigentumswohnungs- und Ferienanlagen im **Landkreis Goslar** sind im Berichtszeitraum Durchschnittspreise für Garagen ermittelt worden.

Einstellplätze in Garagengebäuden (z.B. Tiefgarage) kosten im Mittel für Neubauten rd. 14.500 € (8 Kauffälle) und Altbauten rd. 5.300 € (21 Kauffälle).

Für Einzelgaragen (z.B. im Garagenhof) wurden rd. 6.400 € (16 Kauffälle) für Altbauten ermittelt. Verkäufe von Neubauten lagen nicht vor.

Für den Bereich des **Landkreises Peine** liegen keine Auswertungen vor.

Der Gutachterausschuss hat für den Bereich der **kreisfreien Stadt Salzgitter** im Berichtsjahr 18 Verkäufe von Stellplätzen mit Garage registriert. Die Kaufpreise schwanken zwischen 6.200 € und 10.000 € pro Garagenplatz.

Stellplatzverkäufe ohne Garagen lagen in den letzten zwei Jahren in nur geringer Anzahl vor. Die Preise schwanken zwischen ca. 500 € und 1.000 € pro Stellplatz.

Für den Bereich der **Stadt Wolfenbüttel** liegen aus dem Jahr 2005 für Garagen 22 Kauffälle vor. Diese betragen 4.000 € bis 9.000 € je nach Lage (Innerstädtisch teurer; zu den Randlagen niedriger).

9.6 Mehrfamilienhäuser

9.6.1 Preisniveau

Die Durchschnittswerte der einzelnen Verkaufsobjekte berücksichtigen nicht die objektbezogene Qualitätsmerkmale wie Gebäudealter, Gebäudezustand, Lage, Grundstücksgröße, Wohnfläche, Ausstattung usw..

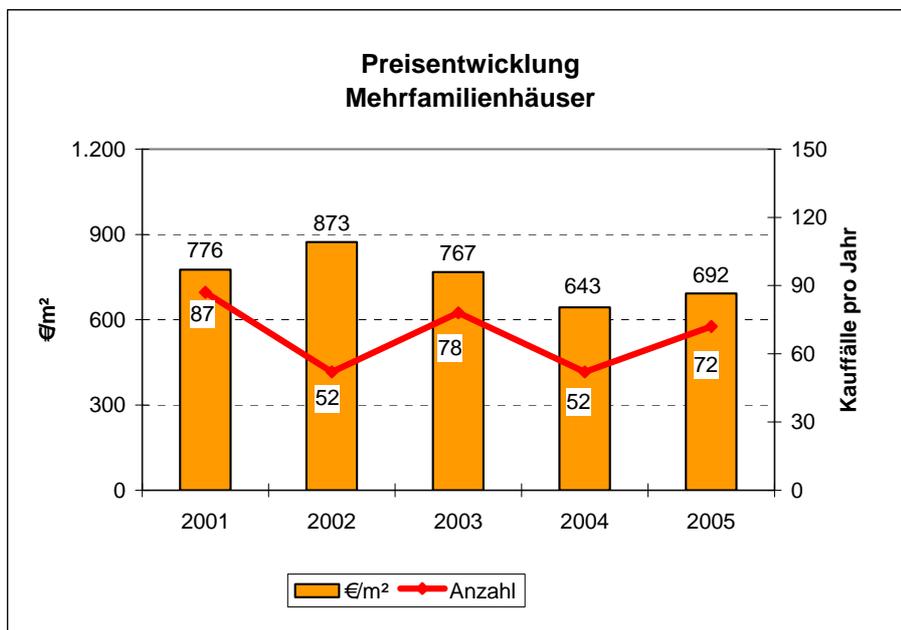
Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwert.

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

Kreisfreie Stadt Braunschweig

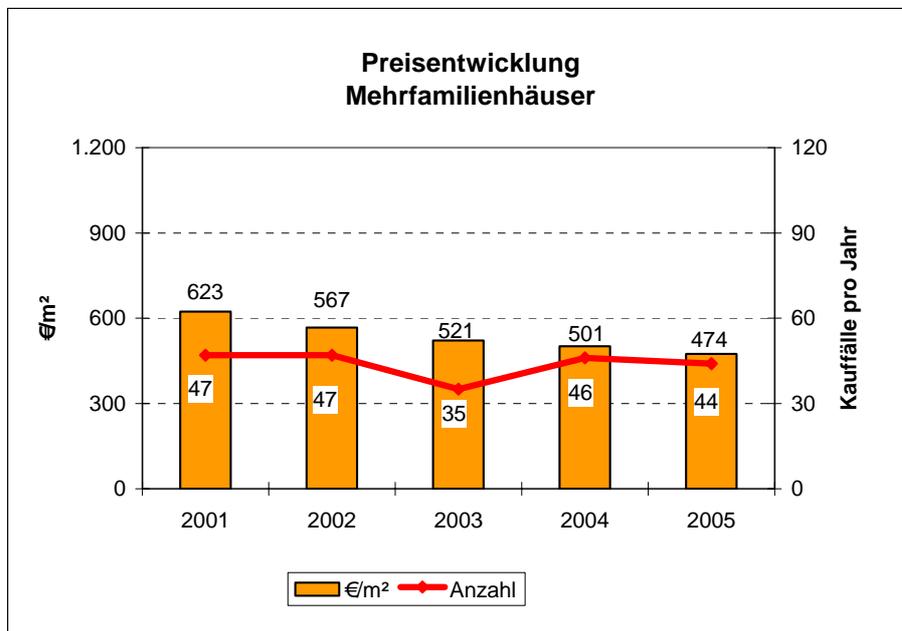
Die Anzahl der verkauften Mehrfamilienhäuser liegt wiederum bei 80 Fällen, also in der Höhe des Vorjahres. Auswertbar als selbstständige Grundstücke ohne Besonderheiten blieben aber nur 74 Kauffälle. Der durchschnittliche Kaufpreis ergibt ca. 413.000 €, ein Wert, der rd. 30 % unter dem des Vorjahres liegt. Da Großobjekte diesen Wert sehr stark beeinflussen aufgrund der insgesamt niedrigen Zahl der Objekte, sollte diese Tendenz nicht verallgemeinert werden, so lag der höchste Kauffall des Jahres nur bei 2 Millionen € gegenüber vorher mit mehr als 10 Millionen €.

Eine höhere Aussagekraft kommt dem Mittelwert des Wohnflächenpreises zu. Im Durchschnitt kostete 1 m² Wohnfläche im Geschosswohnungsbau ca. 690 €. Seit einigen Jahren ist ein Abwärtstrend zu verzeichnen, der nicht allein durch den Verkauf größerer Wohnblöcke geprägt wird, sondern unter Einbeziehung der Einflussgrößen Liegenschaftszins und Rohertragsfaktor eindeutig durch ein Nachgeben des Marktes gekennzeichnet ist.



Landkreis Goslar

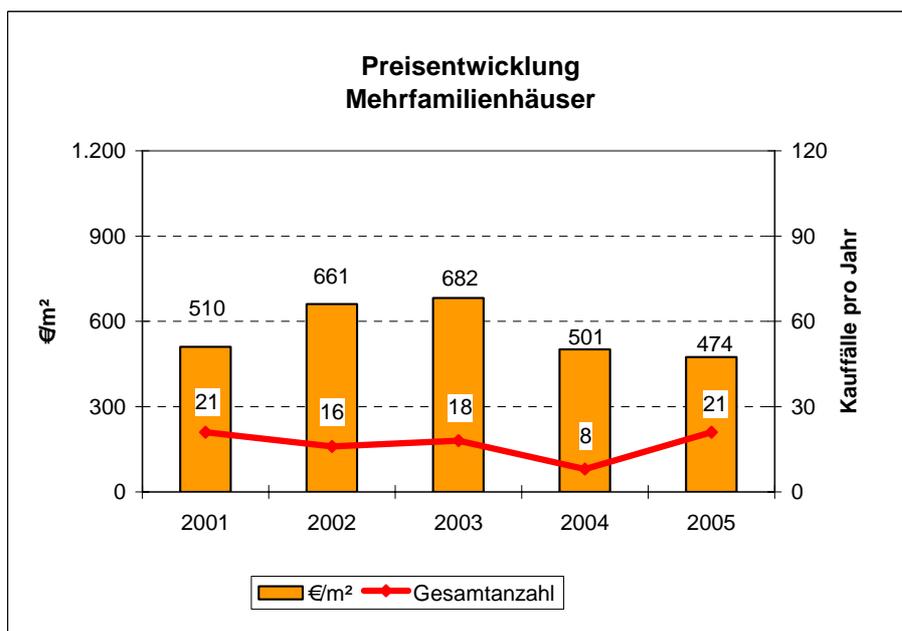
Der Handel mit Mehrfamilienhäusern verteilte sich über den gesamten Landkreis mit Schwerpunkten in Goslar (38 %) und im Oberharz (27 %). Für Mehrfamilienhäuser sind 2005 im Landkreis Goslar die folgenden mittleren Wohnflächenpreise bezahlt worden.



Landkreis Peine

Insgesamt wechselten 30 Mehrfamilienhäuser den Eigentümer, wovon allerdings nur 21 den Auswertekriterien entsprachen.

Von diesen befindet sich rund die Hälfte in der Stadt Peine, der Rest verteilt sich über den Landkreis. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 218.000 €. Mehr als die Hälfte der Häuser hat 3 oder 4 Wohnungen mit 200 - 400 m² Gesamtwohnfläche und nur sehr wenige mehr als 10 Wohnungen.



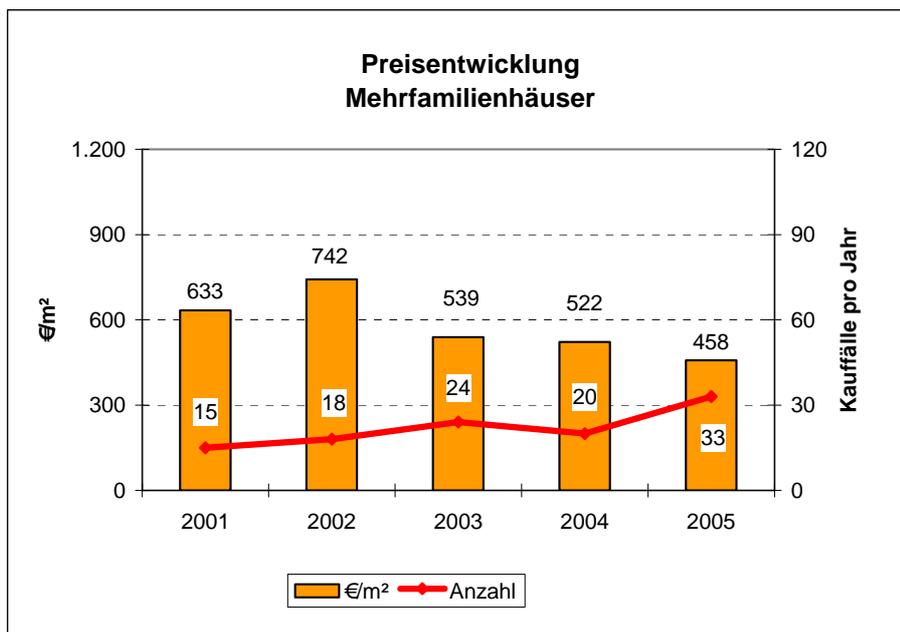
Kreisfreie Stadt Salzgitter

Mehrfamilienhäuser werden in Salzgitter nur äußerst sporadisch verkauft, meist findet eine Umwandlung in Wohnungseigentum statt. In den letzten Jahren sind dem Gutachterausschuss nur noch wenige Kauffälle von reinen Mehrfamilienhäusern bekannt geworden. Die Umsatztendenz geht gegen null.

Da die einzelnen Objekte sehr unterschiedlich in Bezug auf Lage, Größe, Alter und Ausstattung sind, kann zu Preisniveau und Preisentwicklung keine eindeutige Aussage getroffen werden.

Landkreis Wolfenbüttel

Der Handel mit Mehrfamilienhäusern beschränkt sich im Wesentlichen auf die Stadt Wolfenbüttel. Genannt sind hier die Mittelwerte. Die einzelnen Verkäufe streuen erheblich.



9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren

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

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

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren ergeben sich aus Kaufpreisanalysen des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus den untersuchten Jahren für Teilmärkte des Gutachterausschusses und/oder des Landes Niedersachsen mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Kaufpreise ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar o.ä. und bei dem keine Werterhöhungen oder Wertminderungen anzubringen sind
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresreinertrag, berechnet aus dem nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der WertR
- mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer nach dem Ausstattungsstandard in der NHK 2000 festgelegten Gesamtnutzungsdauer.

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

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

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.

Für den Bereich des Gutachterausschusses sind Liegenschaftszinssätze für die kreisfreie Stadt Braunschweig sowie die Landkreise Goslar und Wolfenbüttel ermittelt worden. Rothertragsfaktoren liegen für die Bereiche der kreisfreien Stadt Braunschweig sowie dem Landkreis Wolfenbüttel vor.

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

9.6.2.1 Liegenschaftszinssätze

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

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	50	
Lage (Bodenrichtwert)	135 €/m ² - 750 €/m ²	190 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil ≤ 20%)	135 m ² - 5.385 m ²	720 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre - 65 Jahre	40 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	2,82 €/m ² - 6,96 €/m ²	4,70 €/m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der kreisfreien Stadt Braunschweig folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz:

- Mehrfamilienhäuser Bj. <1945 5,3 %
- Mehrfamilienhäuser Bj. >1945 7,1 %

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

Seit 1985 werden Liegenschaftszinssätze ermittelt. Hier ein Auszug.

Jahr	Fälle	Liegenschaftszins Baujahr <1945	Fälle	Liegenschaftszins Baujahr >1945
2001	41	4,5 %	17	5,9 %
2002	33	4,7 %	10	6,0 %
2003	37	4,8 %	19	6,2 %
2004	26	5,1 %	22	6,8 %
2005	26	(5,3 %)	17	(7,1 %)

Der letzte Wert ist geklammert, da er durch das Ergebnis des laufenden Jahres noch korrigiert wird.

Abweichende Merkmale des Objektes von den durchschnittlichen Eigenschaften führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. 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	fällt
	niedriger	steigt
Restnutzungsdauer	höher	fällt
	niedriger	steigt
tatsächliche Nettokaltmiete	höher	fällt
	niedriger	steigt

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

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	82	
Zahl der Wohnungen	3 - 12	4
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 130 €/m ²	53 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	180 m ² - 840 m ²	313 m ²
Baujahr	ab 1850	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre - 60 Jahre	33 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,70 €/m ² - 6,47 €/m ²	4,25 €/m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Goslar folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für **Mehrfamilienhäuser**:

Jahr	2003	2004	2005
Liegenschaftszins	5,8%	5,7%	5,5%

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

Der Analyse für den Bereich des **Landkreises Wolfenbüttel** liegen Kauffälle aus den Jahren 2001 bis 2005 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	34	
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m ² - 150 €/m ²	90 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	106 m ² - 996 m ²	310 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 75 Jahre	45 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	2,10 €/m ² - 6,00 €/m ²	3,80 €/m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Wolfenbüttel folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz:

- Mehrfamilienhäuser 6,6 %

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

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.

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich der **kreisfreien Stadt Braunschweig** die folgenden durchschnittlichen Rothertragsfaktoren:

- Mehrfamilienhäuser Bj. <1945 11,4
- Mehrfamilienhäuser Bj. >1945 11,0

Seit 1996 ergibt sich folgende Reihe

Jahr	Fälle	Rothertragsfaktor Baujahr <1945	Fälle	Rothertragsfaktor Baujahr >1945
2001	44	13,4	17	13,1
2002	33	13,8	10	12,9
2003	37	13,2	19	12,4
2004	26	12,0	22	11,5
2005	26	(11,4)	17	(11,0)

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des **Landkreises Wolfenbüttel** die folgenden durchschnittlichen Rothertragsfaktoren:

- Mehrfamilienhäuser 12,0

Der Stichprobenumfang und die sich daraus ergebenden Kennzahlen entsprechen dem Ansatz aus der Liegenschaftszinsermittlung auf der vorhergehenden Seite.

9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

9.7.1 Preisniveau

Noch mehr als für Mehrfamilienhäuser gelten in der **kreisfreien Stadt Braunschweig** die dort getroffenen Einschränkungen für diesen Teilmarkt. Geschäftsgebäude werden in einer Größenordnung von maximal 10 – 20 jährlich verkauft, Bürogebäude etwa 5 bis maximal 10. Diese geringe Zahl lässt kaum eine repräsentative Aussage zu, aus der sich allgemein geltende Werte und Entwicklungen ableiten lassen.

Im Jahre 2005 wurden 61 Objekte dieser Kategorie umgesetzt vom Geschäftshaus über das Bürogebäude bis zum Hotel. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug

rd. 1.850.000 €

bei einer durchschnittlichen Nutzfläche von rd. 1.150 m² und einem mittleren Baujahr von 1940.

Ein Vergleich mit den Vorjahren zeigt die starken Schwankungen und relativiert die Aussagekraft dieser Werte. So lagen die durchschnittlichen Kaufpreise in einer Bandbreite von 1,07 Millionen € bis zu 2,9 Millionen €, die Spanne der Nutzflächen reicht von 1.100 m² bis 1.750 m².

Mittelwerte der letzten 5 Jahre:

	2001	2002	2003	2004	2005
Kaufpreis €	2.100.000	1.300.000	2.900.000	1.070.000	1.850.000
Nutzfläche m ²	1.750	1.350	1.300	1.100	1.150

Im **Landkreis Peine** konnten von 19 Kauffällen mit einem Gesamtkapitaleinsatz von 12 Mio. € lediglich 7 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 2 Mio. € in die Auswertung einbezogen werden. Die Einzelpreise dieser 7 Kauffälle liegen zwischen 50.000 € und 1.000.000 € und sind damit sehr unterschiedlich.

Im Berichtsjahr wurde nur eine geringe Anzahl von Verkäufen in den **Landkreisen Goslar, Wolfenbüttel** und der **kreisfreien Stadt Salzgitter** vorgenommen.

Da die einzelnen Objekte sehr unterschiedlich in Bezug auf Lage, Größe, Alter und Ausstattung sind, kann zu Preisniveau und Preisentwicklung keine eindeutige Aussage getroffen werden.

9.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Für die Bereiche der **Landkreise Goslar, Peine** und **Wolfenbüttel** liegen keine Daten vor.

Wie auch im Abschnitt Mehrfamilienhäuser so wurden auch für die Objekte, für die entsprechende Daten ermittelt werden konnten, Liegenschaftszinssätze für die **kreisfreie Stadt Braunschweig** aus den Kaufpreisen abgeleitet. Auf Grund der geringen Anzahl der Kauffälle lässt sich eine Jahresreihe nicht ableiten. Die Aussagen müssen eher pauschalisiert nach anderen Kriterien getroffen werden.

Der Trend für ein unterschiedliches Ergebnis in Abhängigkeit vom Alter der Gebäude ist sowohl die geschäftliche Nutzung betreffend, als auch für Büro- und Verwaltungsgebäude vorhanden. Hinzu kommt aber auch der Einfluss der Lage. So ist der jeweilige Liegenschaftszinssatz in der Innenstadt (Okerumflut) niedriger als für den äußeren Bereich. Nur auf dem Sektor reiner Gewerbegrundstücke ist keine Differenzierung nachzuweisen. Im Innenstadtbereich sind im Verlauf dieser acht Jahre aber auch kaum Kaufverträge angefallen.

Die Objekte, die in den Außenbezirken verkauft worden sind, ergeben in der Auswertung einen Liegenschaftszins, der einen halben bis ganzen Prozentpunkt über dem Ergebnis der Innenstadt liegt. Dieses Phänomen tritt sowohl für den Geschäftsbereich als auch für den Bereich Verwaltung und Büro auf.

Hinsichtlich der Unterscheidung nach den Baujahren der Gebäude ist der Trend zwar wie bei der Wohnbebauung vorhanden. Im geschäftlichen Bereich beträgt die Differenz ca. einen Prozentpunkt, unabhängig von der Lage im Innen- oder Außenbereich, jüngere Gebäude höher, ältere niedriger. Auf dem Sektor Büro und Verwaltung ist diese Abhängigkeit weniger ausgeprägt. So sind die Werte im Außenbereich nur geringfügig anders, während sie in der Innenstadt ebenfalls um einen Prozentpunkt differieren.

Liegenschaftszinssätze kreisfreie Stadt Braunschweig:

	Baujahr	Innenstadt	Außenbereich	Gesamtstadt
Geschäfte	< 1945	5,7%	(6,3%)	5,9%
	alle Baujahre	6,1%	6,9%	6,4%
	>=1945	6,3%	7,0%	6,6%
Verwaltung	< 1945	4,8%	(6,5%)	5,3%
	alle Baujahre	5,9%	6,3%	6,1%
	>=1945	6,5%	6,2%	6,4%
Gewerbe	< 1945	(5,1%)	7,2%	6,4%
	alle Baujahre	5,8%	7,4%	7,2%
	>=1945	(7,7%)	7,5%	7,5%

Zur Einschätzung der Qualität dieser Zahlen sei noch einmal auf die schmale Datenbasis von rd. 160 auswertbaren Kaufverträgen in zehn Jahren hingewiesen. Ergebnisse, die auf weniger als 5 Kauffällen beruhen, wurden deshalb auch in Klammern gesetzt. Eine zeitliche Abhängigkeit war nicht zu erkennen.

In der **kreisfreien Stadt Salzgitter** sind für Wohn- und Geschäftshäuser sowie für gewerblich genutzte Objekte durch den Gutachterausschuss folgende Liegenschaftszinssätze und durchschnittliche Rohertragsfaktoren ermittelt worden:

Liegenschaftszinssätze

- Wohn- und Geschäftshäuser ab Baujahr 1949, je nach gewerblichem Anteil 4,5 % - 6,5 %
- Gewerblich genutzte Objekte, Geschäftshäuser 6,5 % - 7,5 %

Rohertragsfaktoren

- Wohn- und Geschäftshäuser 13,5
- Gewerblich genutzte Objekte, Geschäftshäuser 10,3

9.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Noch bunter in der Vielfalt ist der Markt der Gewerbebauten in der **kreisfreien Stadt Braunschweig**. Die Qualitätsunterschiede in der Bauausführung, entsprechend der Nutzung von Lager über Werkstatt bis zu Fabrikhalle mit Büroanteilen, sind doch enorm. Die folgenden statistischen Mittelwerte mögen ein ganz grober Anhalt sein, mehr aber auch nicht. Die Anzahl der Kauffälle liegt im Jahr eher unter als über 20.

Das Gewerbeobjekt kostete in Braunschweig 2005

rd. 915.000 € im Mittel,

die durchschnittliche Nutzfläche lag bei rd. 1.460 m², die Brutto-Grundfläche bei rd. 2.260 m².

In den Vorjahren fielen diese Werte zum Teil doch erheblich anders aus. Die Bandbreite der mittleren Kaufpreise reichte von rd. 0,6 Millionen € bis zu knapp 1,0 Millionen €. Die Nutzflächen ergaben sich mit Werten zwischen rd. 1.600 m² und rd. 2.400 m² höher als dieses Mal. Auch die BGF lag im Allgemeinen höher. Mit rd. 1.900 m² zwar einmal niedriger, aber ansonsten höher mit einem Höchstwert von rd. 3.000 m².

Mittelwerte der letzten 5 Jahre:

	2001	2002	2003	2004	2005
Kaufpreis €	600.000	700.000	700.000	920.000	915.000
Nutzfläche m ²	2.200	2.300	1.600	2.400	1.460
Bruttogrundfläche m ²	3.000	2.600	1.900	3.000	2.260

Eine bessere Aussagekraft kommt dem im vorigen Kapitel behandelten Liegenschaftszinssatz zu.

Für die Bereiche der **Landkreise Goslar, Peine** und **Wolfenbüttel** sowie der **kreisfreien Stadt Salzgitter** liegen keine Daten vor.

9.9 Sonstige bebaute Objekte

Unter Punkt 9.9.1 sind Ferienwohnungen im Landkreis Goslar untersucht worden. Weitere Untersuchungen im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für sonstige bebaute Objekte liegen nicht vor.

9.9.1 Ferienwohnungseigentum

9.9.1.1 Preisniveau

Bedingt durch die Erholungs- und Freizeitfunktion des Harzes mit dem damit verbundenen Fremdenverkehrsaufkommen sind in mehreren Gemeinden des **Landkreises Goslar** Wohnungsanlagen mit speziell als Ferienwohnen konzipierten Eigentumswohnungen entstanden.

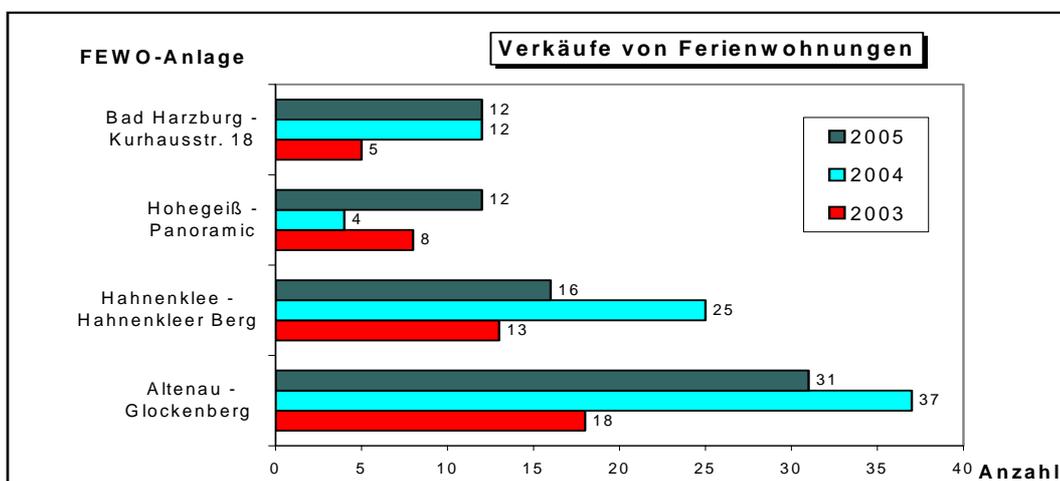
Das Preisgefüge dieser Anlagen unterscheidet sich erheblich von dem konventioneller Eigentumswohnungen.

Für diese besonderen Ferienwohnanlagen sind mittlere Wohnflächenpreise aus den Kaufverträgen des letzten Jahres ermittelt worden. In die Auswertung sind keine durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflussten Kaufpreise einbezogen worden.

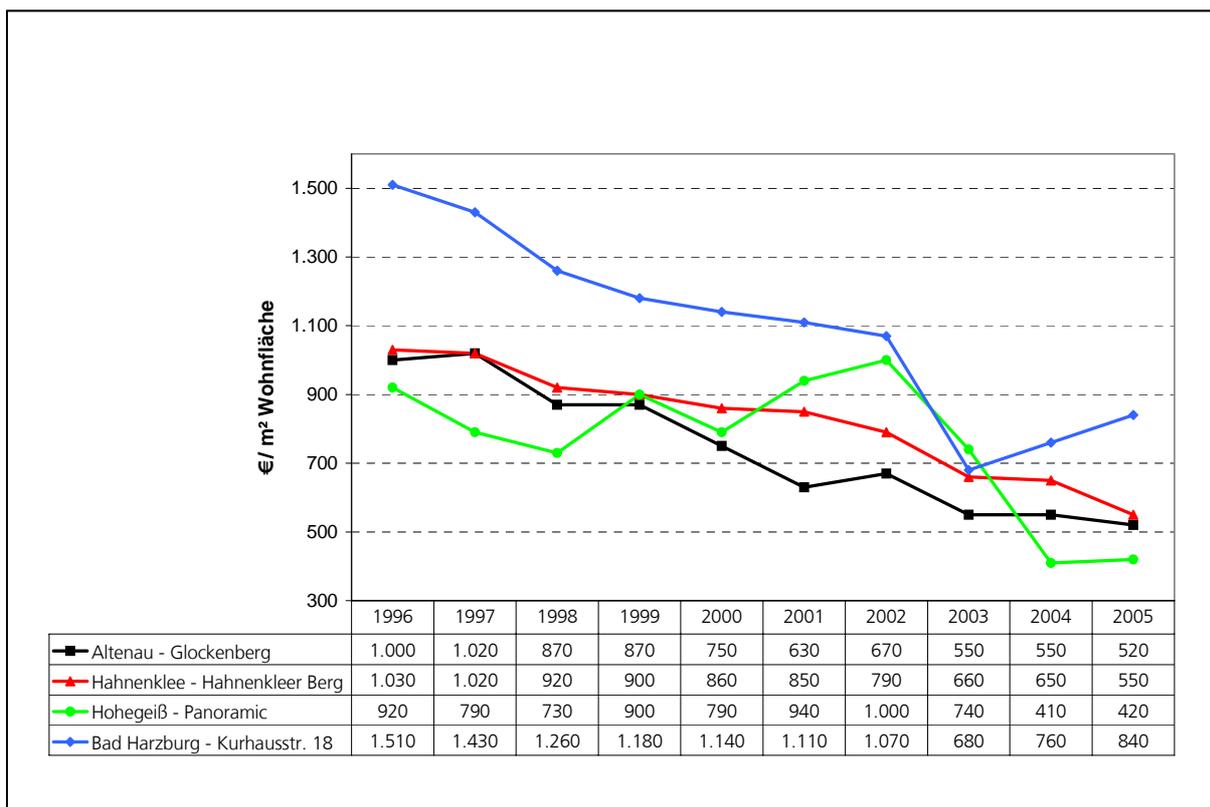
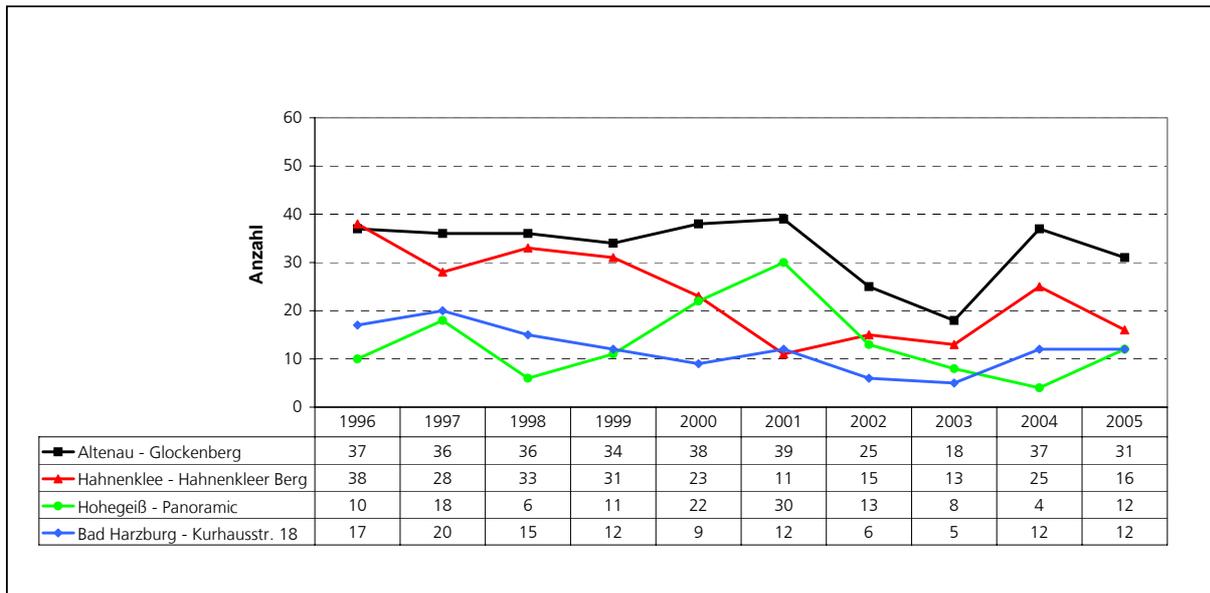
Die Durchschnittswerte der einzelnen Verkaufsobjekte berücksichtigen nicht die objektbezogene Qualitätsmerkmale wie Gebäudealter, Gebäudezustand, Lage, Grundstücksgröße, Wohnfläche, Ausstattung usw.. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den anteiligen Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Es folgt ein Überblick über die dominierenden Wohnanlagen.

Wohnanlage	Anzahl	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)
Altenau (Ferienpark Glockenberg)	31 (37)	42 (44)	520 (550)
Hohegeiß (Panoramic)	12 (4)	50 (51)	420 (410)
Hahnenklee-Bockswiese (Am Hahnenkleer Berg)	16 (25)	44 (48)	550 (650)
Bad Harzburg (Kurhausstraße 18)	12 (12)	60 (59)	840 (760)



Ferienwohnungsanlagen im Vergleich (Landkreis Goslar)



9.9.1.2 Preisentwicklung

Hohegeiß (Panoramic):

Die Ferienparkanlage „Am Kurpark (Panoramic)“ wurde 1973 erbaut. Es wurden 24 Kauffälle (November 2002 bis Oktober 2005) untersucht.

Die Untersuchung bezieht sich auf Wohnungsgrößen zwischen 48 m² und 53 m² in einer mittleren Lage. Im Mittel liegen die Werte bei ca. 520 €/ m² für ca. 50 m² große Wohnungen. Zu allen Wohnungen gehört ein Kfz-Einstellplatz.

Vergleichswerte konnten nicht abgeleitet werden, da die Kaufpreise einer zu großen Streuung unterliegen.

9.9.1.3 Vergleichsfaktoren

Altenau (Ferienpark Glockenberg):

Für den Ferienpark „Glockenberg“, Baujahr 1970, wurden aus 100 Verkäufen des Zeitraums Januar 2002 bis Dezember 2005 Vergleichswerte abgeleitet; sie sind aus den folgenden zwei Tabellen zu entnehmen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 29 m² und 55 m² und beziehen sich auf mittlere Qualitätslagen.

Die m²-Preise sind reine Wohnungskaufpreise. Kosten für eventuelles Inventar müssen zusätzlich bezahlt werden. Rund 77 % der ausgewerteten Kaufverträge enthalten Angaben zum Wert des Inventars.

Ein Garageneinstellplatz gehört nicht zur Wohnung. Er wurde mit ca. 4.700 €/ Platz gehandelt. Der Wert des Inventars beträgt im Durchschnitt ca. 2.200 €.

Die Vergleichswerte für die Ferienanlage Glockenberg betragen in **€/ m²-Wohnfläche**:

Wohnblock H + HH		
Wohnflächen:	(0) EG – 3. Stock	ab 4. Stock
29 m² bis 33 m²	480	546
41 m² bis 43 m²	533	609
50 m² bis 55 m²	642	739

Wohnblock A bis G		
Wohnflächen:	(0) EG – 3. Stock	ab 4. Stock
29 m² bis 33 m²	432	490
41 m² bis 43 m²	479	545
50 m² bis 55 m²	573	656

Hahnenklee-Bockswiese (Am Hahnenkleer Berg):

Im Ferienpark „Am Hahnenkleer Berg“, Baujahr 1971, wurden 54 Kauffälle von Januar 2003 bis Dezember 2005 untersucht. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 38 m² und 64 m² bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 45 m².

Die Verkäufe erfolgten über alle Stockwerke, wobei rund 76 % der Wohnungen mit anteiligen Mobiliarkosten verkauft wurden. Die Inventarkosten sind vom Kaufpreis abgezogen. Sie betragen im Mittel aller Kauffälle seit Januar 2003 ca. 2.500 € je Wohnung.

Der Wert eines Einstellplatzes ist ohne Einfluss auf den Kaufpreis.

Die Vergleichswerte für die Ferienanlage betragen in **€/ m²-Wohnfläche**:

Ferienpark „Hahnenkleer Berg“		
Wohnflächen:	(0) EG – 3. Stock	ab 4. Stock
36 m² bis 50 m²	490	520
55 m² bis 64 m²	600	630

Bad Harzburg (Kurhausstr. 18):

Für die Anlage „Kurhausstraße 18“, Baujahr 1972, wurden 29 Kauffälle der Wohnungsgröße um die 50 m² und 86 m² im Zeitraum November 2002 bis Oktober 2005 umgesetzt.

Inventar ist zusätzlich zu bezahlen. Es beträgt im Mittel aller Kauffälle rd. 2.600 € je Wohnung, wobei rund 55 % der Wohnungen Angaben zum Inventar enthalten.

Einstellplätze sind in den Kauffällen nicht enthalten.

Der ermittelte Vergleichswert beträgt in **€/ m²-Wohnfläche**:

Kurhausstraße 18	
Oktober 2005:	790

10 Mieten / Pachten

10.1 Mietübersichten

10.1.1 Wohnraummieten

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

Dem Gutachterausschuss liegen Mietangaben aus Fragebogen zur Auswertung der Kaufpreissammlung oder zur Vorbereitung von Verkehrswertgutachten über tatsächlich gezahlte Mieten vor. Bei den erfragten Mieten wird vom Eigentümer i.d.R. die Nettokaltmiete angegeben oder kann durch Angabe der umlagefähigen Nebenkosten aus der Warmmiete ermittelt werden.

Die Miethöhe ist im Wesentlichen abhängig von

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

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

Die hier angegebenen Mieten stellen keinen Mietspiegel nach dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe dar oder ersetzen diesen.

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

ab 1991: wie vor, jedoch mit Wärmedämmung nach heutigem Standard

Anmerkungen:

Das Merkmal „Beschaffenheit einschließlich der o.a. Standardausstattungsmerkmale“ wird in der Mietübersicht durch die Baualtersklassen dargestellt, da 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 im Sinne des § 17 II. Wohnungsbaugesetz mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde.

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt für den Bereich der **kreisfreien Stadt Braunschweig** keine eigenen Mietpreisübersichten.

Ein Mietspiegel liegt für die kreisfreie Stadt Braunschweig vor:

Die Tabelle ist nach Baualtersklassen und Wohnungsgrößen gegliedert. Mit Hilfe von Zu- und Abschlägen werden Besonderheiten berücksichtigt. Hierzu gehören Zuschnitt, Ausstattung, Modernisierungsgrad und Infrastruktur. In den Mietwerten sind keine Betriebskosten enthalten.

Auszugsweise seien die Zahlen für eine Wohnung mit einer Größe von 76 bis 80 m² mit Heizung mit durchschnittlicher Ausstattung und normaler Unterhaltung genannt (Werte €/m², Stand 7/2005):

Baujahr	Wohnlage		
	schlecht	mittel	gut
bis 1920	4,66	4,91	5,05
1921 - 1948	4,51	4,75	4,89
1949 - 1960	4,51	4,75	4,89
1961 - 1969	4,55	4,79	4,93
1970 - 1980	4,74	4,99	5,14
1981 - 1989	5,08	5,35	5,51
ab 1990	5,52	5,81	5,98

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt für den Bereich des **Landkreises Goslar** folgende eigenen Mietpreisübersichten.

Zusammenstellung von Mietangaben für den Zeitraum 11/2002 bis 10/2005 (aus Fragebögen zu Kaufverträgen)

für Wohnungen in **Mittelzentren des Landkreises Goslar**:

NETTOMONATSMIETE in €/m ²				
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen (mittlere Ausstattung)			() Anzahl Mietfälle
	bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	ab 1991
bis 40	2,50 – 8,80 (11)	-	-	5,20 – 7,50 (3)
41 - 80	1,70 – 6,80 (65)	3,30 – 5,30 (16)	2,60 – 6,50 (25)	4,50 – 6,70 (4)
81 - 100	2,40 – 7,80 (29)	2,90 – 5,70 (8)	2,40 – 6,50 (8)	-
über 100	2,20 – 6,10 (37)	-	3,30 – 5,20 (5)	-

für Wohnungen in **Randlagen zu Mittelzentren des Landkreises Goslar**:

NETTOMONATSMIETE in €/m ²				
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen (mittlere Ausstattung)			() Anzahl Mietfälle
	bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	ab 1991
bis 40	-	-	-	keine ausreichenden Daten vorhanden.
41 - 80	2,45 – 4,40 (18)	-	-	
81 - 100	3,11 – 5,88 (3)	-	-	
über 100	2,63 – 4,12 (5)	-	-	

für Wohnungen in **Kleinstädten des Landkreises Goslar:**

NETTOMONATSMIETE in €/m²				
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen (mittlere Ausstattung)			() Anzahl Mietfälle
	bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	ab 1991
bis 40	-	-	-	keine
41 - 80	2,20 – 4,30 (13)	-	-	ausreichenden
81 - 100	3,40 – 4,20 (5)	-	-	Daten
über 100	3,00 – 4,20 (4)	-	-	vorhanden.

für Wohnungen in **Dörfern des Landkreises Goslar:**

NETTOMONATSMIETE in €/m²				
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen (mittlere Ausstattung)			() Anzahl Mietfälle
	bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	ab 1991
bis 40	-	-	-	keine
41 - 80	2,00 – 6,10 (17)	-	3,60 – 5,10 (5)	ausreichenden
81 - 100	2,10 – 6,10 (12)	-	4,10 – 4,20 (3)	Daten
über 100	2,50 – 4,50 (5)	-	3,60 – 4,50 (6)	vorhanden.

für Wohnungen in **Fremdenverkehrsorten des Landkreises Goslar:**

NETTOMONATSMIETE in €/m²				
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen (mittlere Ausstattung)			() Anzahl Mietfälle
	bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	ab 1991
bis 40	3,20 – 6,60 (8)	-	-	-
41 - 80	1,60 – 5,00 (29)	2,30 – 5,40 (34)	2,50 – 7,10 (8)	2,90 – 5,30 (12)
81 - 100	2,30 – 4,20 (9)	4,10 – 4,80 (3)	-	-
über 100	2,30 – 3,60 (6)	1,30 – 3,50 (3)	3,50 – 4,60 (4)	-

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

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

<u>Wohnraummieten</u>				
Freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften:				
Stadtteil	Baujahr	Ausstattung	Wohnfläche (m ²)	Nettokaltmiete €/m ²
Gesamte Stadt Salzgitter	ab 1949	Zentralheizung, Iso-Verglasung	80 – 110	Mittelwert: 5,30 (bezogen auf mittleres Baujahr 1971 und mittlere Wohnfläche ca. 90 m ²) Spanne: 3,30 bis 7,20 Spitze: 7,50
Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern und Gebäuden mit mehreren Nutzungen:				
Stadtteil	Baujahr	Ausstattung	Wohnfläche (m ²)	Nettokaltmiete €/m ²
Gebhardshagen, Lebenstedt, Salzgitter-Bad, Thiede	bis 1948	Zentralheizung, Iso-Verglasung	50 – 80	Mittelwert: 4,20 Spanne: 3,20 bis 5,60 Spitze: 6,00
	ab 1949			Mittelwert: 4,60 (bezogen auf mittleres Baujahr 1965 und mittlere Wohnfläche ca. 65 m ²) Spanne: 2,30 bis 6,30 Spitze: 8,70
Ländliche Ortsteile	bis 1948	Einzelöfen oder Zentralheizung, je nach Ausstattung und Zustand	45 – 100	Mittelwert: 3,10 Spanne: 2,30 bis 3,70
	ab 1949	Zentralheizung, je nach Ausstattung und Zustand	30 – 130	Mittelwert: 4,50 (bezogen auf mittleres Baujahr 1968 und mittlere Wohnfläche ca. 80 m ²) Spanne: 4,00 bis 5,60

Mietspiegel liegen für Gemeinden und Städte des **Landkreises Wolfenbüttel** nicht vor.

Bei der Analyse von ca. 1.500 innerhalb des **Stadtgebietes von Wolfenbüttel** erfragten Wohnungsmieten von nicht öffentlich geförderten Wohnungsbauten hat sich herausgestellt, dass folgende Merkmale den Mietpreis beeinflussen können:

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

Daher sind in der folgenden Tabelle auch nicht nur die Mittelwerte der Auswertung, sondern auch noch die Bandbreite der zu erwartenden Abweichungen angegeben.

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 01.01.2005 in Form der monatlichen Nettokaltmiete mit der Einheit „€ pro Quadratmeter Wohnfläche“ im Geschosswohnungsbau dargestellt. Betriebs-, Heiz- und Wasserkosten sowie Entwässerung sind in den dargestellten Werten nicht enthalten.

Auf dem Mietwohnungsmarkt sind Veränderungen eingetreten. So zeichnet es sich ab, dass die Mieten der Vorjahre nur schwer zu erzielen sind und Wohnungen zum Teil längere Zeit leer stehen.

Daher wurde im Jahr 1999 erneut eine Mietbefragung vorgenommen. Diese ist zum Stichtag 01.01.2005 mit neuen Daten fortgeführt.

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 auch hierfür eine Orientierungshilfe sein.

Dies gilt sinngemäß auch für die Vermietung von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Tabellenwerte beziehen sich nicht auf preisgebundenen Wohnraum.

Mietpreisübersicht für Wohnungen für die **Stadt Wolfenbüttel**:

Nettokaltmiete in €/m²				
Wohnlage	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	ab 1991
einfach	3,40 2,80 – 4,20	4,20 3,50 – 5,00	4,60 4,20 – 6,00	5,30 4,10 – 6,60
mittel	4,20 3,10 – 5,30	4,30 3,10 – 5,90	5,40 4,40 – 6,60	5,60 4,50 – 6,90
gut	4,60 3,00 – 6,00	4,80 3,80 – 5,60	5,50 4,60 – 6,70	6,30 5,50 – 6,80

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
ab 1991: wie vor, jedoch mit Wärmedämmung nach heutigem Standard

Anmerkungen:
Das Merkmal Beschaffenheit einschließlich der o.a. Standardausstattungsmerkmale wird in der Mietübersicht durch die Baualtersklassen dargestellt, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird.
Dabei gilt:
Grundlegend modernisierte Wohnungen sind in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde.
Nachträglich errichtete bzw. ausgebauten **Dachgeschosswohnungen** werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.

Baujahr

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

Wohnungsgröße

Die Wohnfläche einer Wohnung ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zur „Wohnung“ gehören. Nicht dazu gehören lt. DIN 283 Keller, Böden, Ställe und Garagen sowie Treppenflure in Mehrfamilienhäusern.

Ausgewertet wurden Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von 30 – 110 m². Die mittlere Wohnungsgröße betrug rund 65 m². Im Bereich der ausgewerteten Wohnungsgrößen konnte eine wesentliche Abhängigkeit der Miethöhe von der Wohnungsgröße nicht nachgewiesen werden. Daher wurde auf die Unterteilung nach Wohnungsgrößen verzichtet.

Ausstattung

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

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

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

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

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

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

Wohnlage

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

Beispielsweise seien als Lageklassifikationen genannt:

„Einfache Wohnlage“:

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

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

Wohnungen in nicht durchgrüntem ungepflegten Wohngebieten mit überdurchschnittlicher Immissionsbelastung aufgrund 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.

10.1.2 Geschäfts- und Gewerberaummieten

In den Jahren 1989 und 1990 wurde eine Geschäftsraummietenumfrage für die **kreisfreie Stadt Braunschweig** in der gesamten Innenstadt durchgeführt. Ziel dieser Maßnahme war die Aktualisierung der Bodenrichtwerte in diesem Bereich.

Es hat sich damals gezeigt, dass die Mieten für Ladengeschäfte in guten Ertragslagen sehr stark korrelieren mit den Fußgängerströmen. Sie liegen im Bereich zwischen 50 €/m² und 80 €/m², in Einzelfällen auch darüber, da sie häufig an den Umsatz gekoppelt sind.

Diese Mietumfrage wurde für die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten im Sanierungsgebiet Innenstadt im Sommer 1992 und im Sommer 1995 jeweils aktualisiert. Die Steigerungen erreichten bei den hohen Mieten (über 100 €/m²) ca. 5 %, in dem Bereich darunter bis zu 10 %, manchmal auch darüber. Eine punktuelle Überprüfung für Gutachten bestätigt die Höhe dieser Mieten.

In den Randzonen der Innenstadt sind die Ladenmieten (Erdgeschoss) bis auf 5,00 €/m² bis 7,00 €/m² abgesunken. Dieses Niveau entspricht lageabhängig dem der Einkaufszentren in den Wohnsiedlungen.

Der Markt für Büromieten hat sich etwas beruhigt und pendelt sich für Neubauten oder vergleichbar modernisierten Räumen beim Niveau von 5,00 €/m² bis 7,00 €/m², in guter Lage auch in den oberen Etagen, als Obergrenze ein.

Gewerbemieten werden für den Bereich des **Landkreises Peine** von den Maklerverbänden sowie von der Industrie- und Handelskammer jährlich publiziert.

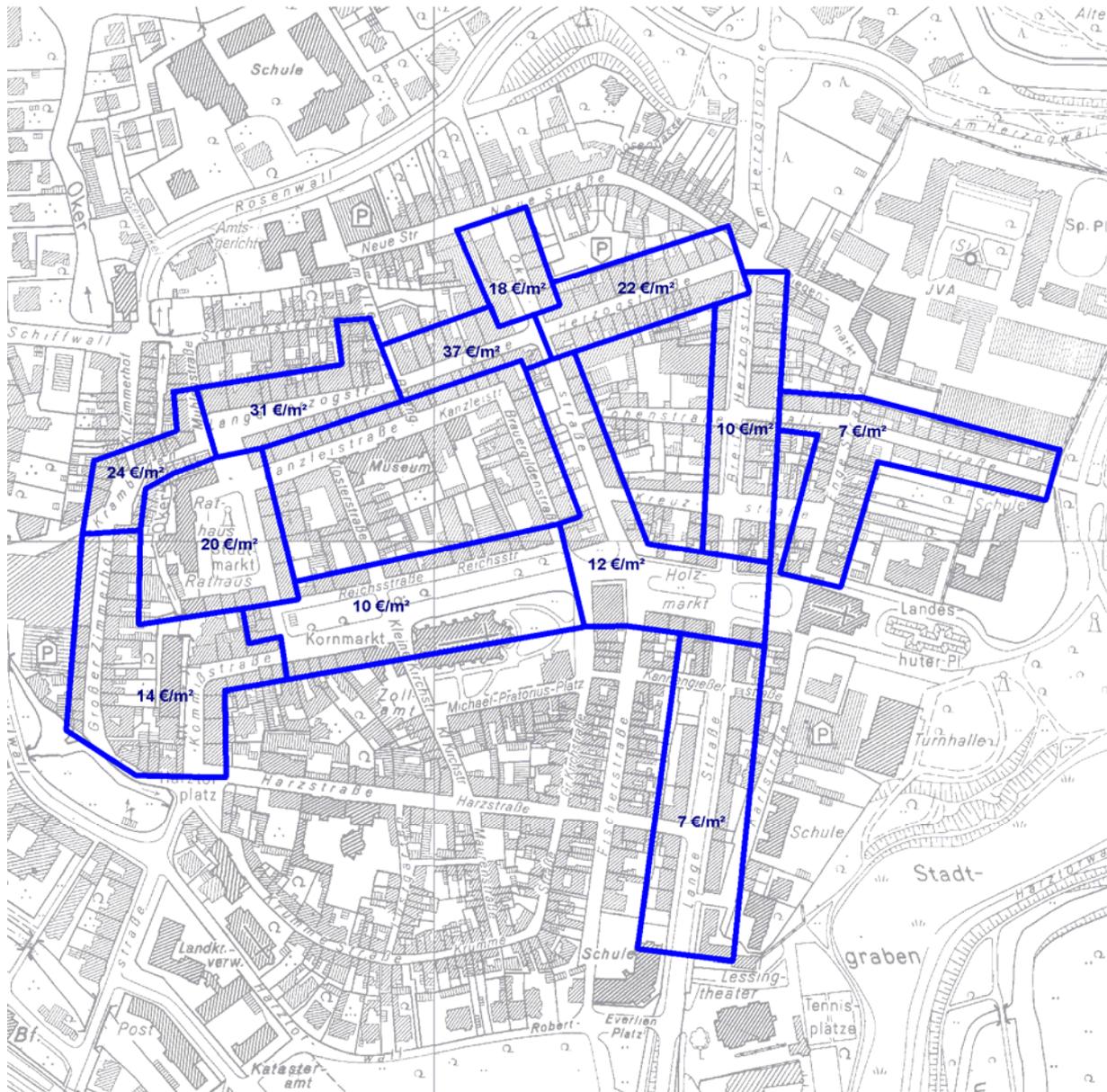
Auch bei Gewerbeobjekten (Geschäftsräume) in der **kreisfreien Stadt Salzgitter** sind kontinuierlich Mieten ausgewertet worden. Sie ergeben für den Zeitraum der letzten fünf Jahre folgende Werte für die Ortsteile Lebenstedt, Salzgitter-Bad und Thiede:

Gewerbemieten		
Kriterien: Geschäftslage im Erdgeschoss (ohne Lager)		
Stadtteil	Lage	Nettokaltmiete [€/m ² NF]
Lebenstedt	Kernbereich Innenstadt	12,00 bis 27,00
	Sonstige	5,40 bis 10,80
Salzgitter-Bad	Altstadtbereich	8,00 bis 15,50
Thiede	---	6,00 bis 10,00

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist im Oktober 2004 auf der Grundlage einer Befragung von rund 140 Eigentümern und Mietern von Geschäftsgrundstücken in der **Wolfenbütteler Innenstadt** eine Geschäftsraum-Mietübersicht erstellt worden.

Die auf **€ pro Quadratmeter** definierten Angaben beziehen sich auf Geschäftsräume im Erdgeschoss und auf den Stichtag **01.01.2005**.

Die dargestellten zwölf Zonen zeigen nachweislich unterschiedliches Mietpreinsniveau. Das jeweilige Mietpreinsniveau für ein Geschäft in Erdgeschosslage (das ist der Mittelwert aus der Mehrzahl der genannten Mieten) ist für jede Zone genannt. Es ist nicht zu übersehen, dass die Mieten innerhalb jeder Zone zum Teil noch erheblich streuen.



10.2 Pachtzinsübersichten

Für den Bereich der Pachten land- und forstwirtschaftliche Flächen in der Region der GLL Braunschweig sind die jeweiligen Ansprechpartner „Landwirtschaftskammer“, „Niedersächsisches Landvolk“, und die „Forstverwaltung“.

Die Adressen im Zuständigkeitsbereich der GLL Braunschweig der **Beratungsgemeinschaften** sind hier auszugsweise aufgelistet.

<u>Beratungsring</u>	<u>Berater/in</u>	<u>Vorsitzender</u>
Versuchs- und B.-Ring Börßum e.V. Pfarrhofstr. 44 38315 Hornburg Tel: 05334-14 00 Fax: 05334-94 88 62 BeratungsringBoerssum@t-online .de	Ulf Moldenhauer Dipl. Ing. agr. Mob: 0172-82 10 576	Jürgen Voß Lange Str. 6 38322 Hedeper Tel: 05336-18 40 Fax: 05336-90 965
Beratungsgemeensch. Landb. Gifhorn-Wolfsburg e.V. Hauptstr. 41 38557 Osloß Tel: 05362-72 486 Fax: 05362-72 585 Büro: Frau Beith Tel: 05362-72 60 31 Bürozeit: 7.00-9.00 Uhr	Ulrich Schüling Dipl. Ing. agr. U.Schueling@gmx.de	Ulrich Lange Landwirt Böckwitzer Str. 6 38465 Zicherie Tel: 05833-216 Fax: 05833-73 21 Mob: 0171-33 37 181
<u>Mit den Beratungsringen:</u> B.-Ring Wolfsburg e.V. Tel: 05362-72 266	Heiko Jacke Dipl. Ing. agr Mob: 0171-56 61 731 Jacke.Landberatung@ t-online.de	Hans-Joachim Keil Ldw. Mstr. Wilhelmstr. 1 38470 Parsau Tel: 05368-12 86 Fax: 05368-16 79
Agrarberatung Südheide e.V. Tel: 05362-72 487 Tel: 05362-72 60 30	Sönke Pfaff Dipl. Ing .agr. Pfaff.Landeratung@ t-online.de Georg von Campen Dipl. Ing. agr. Mob: 0170-33 23 730 Campen.Landberatung@ t-online.de	Ulrich Lange s.o.
V.-u. B.Ring Wittingen e.V. Ginsterweg 8 29378 Wittingen Tel: 05831-71 42	Klaus Müller Ing. f. L. grad	Friedrich Lührs Dipl. Ing./Landwirt Rumstorf 29378 Wittingen Tel: 05831-12 36 Fax: 05831-86 18

Landberatung Harzvorland e.V. Bohnhof 4 38259 Salzgitter Bad Tel: 05341-87 62 – Fax: 05341-87 62 70 eMail: info@lb-hv.de	Ralph Behrens (GF) Dipl. Ing. agr. Mob: 0172-51 13 633 Behrens@lb-hv.de	-72	Wilhelm Wedde Dipl. Ing. agr. Landstraße 4 38685 Langelshem- Bredelem Tel: 05326-81 11 Fax: 05326-22 29
	Sönke Siemon Dipl. Ing. agr.	- 74	
	Axel Piel Dipl. Ing. agr. Mob: 0172-51 11 699	-71	
Landberatung Helmstedt e.V. Papenberg 25 38350 Helmstedt Tel: 05351-420- Fax: 05351-52 38 32 <u>LB-Helmstedt@t-online.de</u>	Jürgen Hedrich (GF) Dipl. Ing. agr. Mob: 0172-51 14 103	-86	Hans-Heinrich Meine Landwirt Lange Str. 13 38459 Bahrdorf- Rickensdorf Tel.: 05358-12 33 Fax: 05358-12 34
	Christian Müller Dipl. Ing. agr. Mob: 0171- 97 40 373	-84	
	Hermann Seekamp Dipl. Ing. agr. Mob: 0177-53 02 912	-85	
Landberatung Peine e.V. Freiligrathstr. 4 31224 Peine Tel: 05171-58 58- Fax: 05171-58 58-88 Landberatung.Peine@t-online.de	Henning Bartels (GF) Dipl. Ing. agr. Mob: 0171-53 67 762 lb.peine.bartels@t-online.de	-81	Otto Staats Ldw.Mstr. Meerackerring 55 38268 Lengede Tel: 05344-62 55 Fax: 05344-62 49
	Andreas Wagner Dipl. Ing. agr. Mob: 0171-65 54 161 lb.peine.wagner@t-online.de	-83	
	Cord Persiehl-Schultz Dipl. Ing. agr. Mob: 0170-48 48 811	-82	
angeschlossen ist: B.-Ring Braunschweig e.V. Wendezeller Ring 11c 38176 Wendeburg Tel: 05303-21 46 Fax: 05303-21 46	N.N.		Friedrich Hennecke Hauptstr. 39 38110 Wenden Tel: 05307-37 75 Fax: 05307-94 05 73
Versuchs- u. B.Ring Schöppenstedt e.V. Helene-Künne-Allee 5 38122 Braunschweig-Broitzem Tel: 0531-87 34-23 + 33 Fax: 0531-87 34-43 LB_Salder-Schoepenstedt@t-online.de Büro: Frau Aparo	Fred Naujok Dipl. Ing. agr. Mob: 0172-51 34 636		Hans-Hermann Achilles Banslebener Ring 36 38170 Kneitlingen- Bansleben Tel: 05332-29 98 Fax: 05332-94 74 13

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 Wertermittlungsverordnung und der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches gesetzlich geregelt.

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

In Niedersachsen sind die Gutachterausschüsse jeweils für den Bereich einer Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) eingerichtet, mit der Geschäftsstelle auch bei dieser Behörde. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen hat seine Geschäftsstelle bei der GLL Oldenburg.

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 benachbarten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen und des Oberen Gutachterausschusses mit **Anschriften, Fax- und Telefonnummern** sowie **E-Mail-Adressen** befindet sich im **Anhang 3** dieses Berichtes.

12 Weitere Informationen

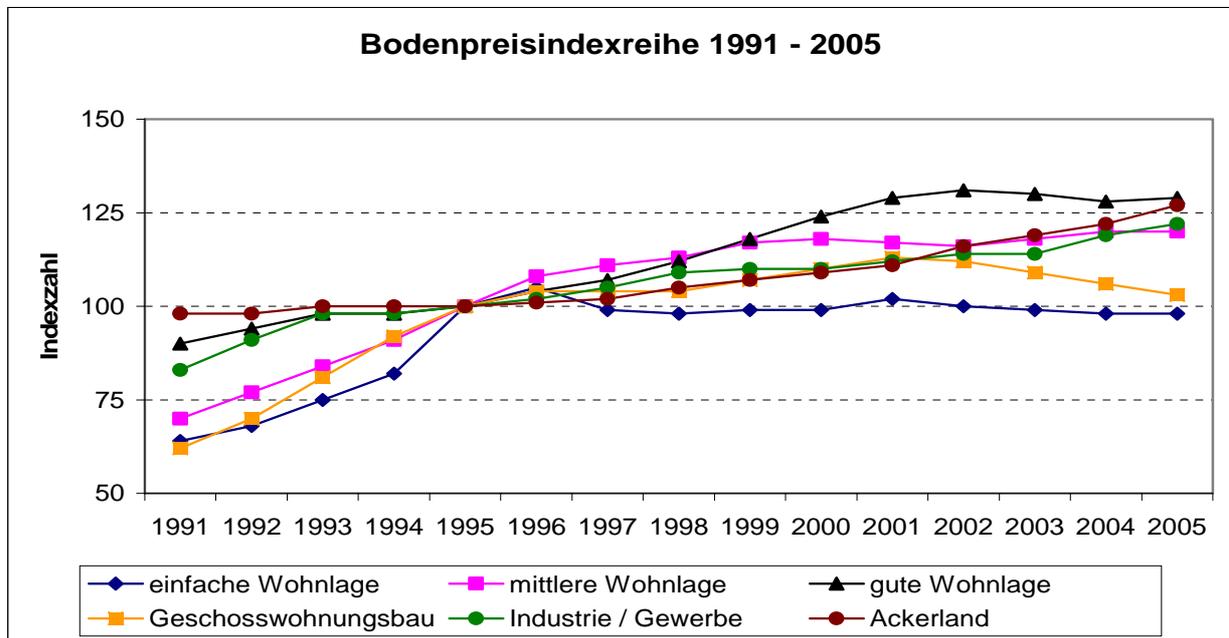
Zu den weiteren Aufgaben eines Gutachterausschusses gehören neben der Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichts die schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei berechtigtem Interesse und im konkreten Einzelfall (§ 195 Abs. 3 BauGB). Die Daten aus der Kaufpreissammlung werden immer in anonymisierter 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 Grundstücksart und der Anzahl der Kauffälle. Zurzeit beträgt sie z.B. für eine Auskunft über Ein- und Zweifamilienhäuser für die ersten 20 Kauffälle 102 € zuzüglich 10,70 € je weitere angefangene 10 Kauffälle.

Anhang 1: Bodenpreisindexreihen im Gesamtüberblick (Kreisfreie Stadt Braunschweig)

Geltungsbereich: kreisfreie Stadt Braunschweig; Stand: 01.01.2006

Der Index ist bei Bauland definiert für baureife Grundstücke für die Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 Abs. 2 des Baugesetzbuches nicht mehr zu erheben sind.



Jahr	individueller Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau	Industrie/Gewerbe	Ackerland
	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage			
1991	64	70	90	62	83	98
1992	68	77	94	70	91	98
1993	75	84	98	81	98	100
1994	82	91	98	92	98	100
1995	100	100	100	100	100	100
1996	105	108	104	104	102	101
1997	99	111	107	104	105	102
1998	98	113	112	104	109	105
1999	99	117	118	107	110	107
2000	99	118	124	110	110	109
2001	102	117	129	113	112	111
2002	100	116	131	112	114	116
2003	99	118	130	109	116	119
2004	98	120	128	106	119	122
2005	(98)	(120)	(129)	(103)	(122)	(127)

Anhang 2: Durchschnittspreise 2005 im Überblick (Landkreis Wolfenbüttel)

		Anzahl	Wfl. [m²]	Kaufpreis [€]	€/m²	
Stadt Wolfenbüttel	Eigentumswohnungen	1	18	102	83.900	1.370
		2	117	78	74.000	948
	Ein- und Zweifamilienhäuser		58	155	206.200	1.375
	Reihenhäuser / Doppelhaushälften		60	109	143.900	1.344
	Mehrfamilienhäuser		25	420	199.600	466
WF - Ortsteile	Eigentumswohnungen	1	0	-	-	-
		2	10	62	42.200	632
	Ein- und Zweifamilienhäuser		21	143	144.800	1.044
	Reihenhäuser / Doppelhaushälften		10	110	131.100	1.256
	Mehrfamilienhäuser		1	-	-	-
Landkreis	Eigentumswohnungen	1	6	110	114.300	1.081
		2	29	86	84.000	984
	Ein- und Zweifamilienhäuser		160	142	136.500	985
	Reihenhäuser / Doppelhaushälften		51	112	116.700	1.044
	Mehrfamilienhäuser		7	283	113.100	404
Wolfenbüttel und Ortsteile	Eigentumswohnungen	1	18	102	83.900	1.370
		2	127	77	71.500	923
	Ein- und Zweifamilienhäuser		79	152	189.800	1.286
	Reihenhäuser / Doppelhaushälften		70	109	142.100	1.372
	Mehrfamilienhäuser		26	419	197.800	464
SUMME	Eigentumswohnungen	1	24	104	88.400	1.297
		2	156	78	73.800	934
	Ein- und Zweifamilienhäuser		239	145	154.100	1.083
	Reihenhäuser / Doppelhaushälften		121	111	131.400	1.210
	Mehrfamilienhäuser		33	390	179.900	451

1 Erstverkäufe

2 Weiterveräußerung

Anhang 3: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen

Auszugsweise mit benachbarten Gutachterausschüssen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig		
www.gll.niedersachsen.de		
Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Braunschweig bei der:		
GLL Braunschweig	Wilhelmstr. 3 38100 Braunschweig	Tel.: 0531/484-2170 Fax: 0531/484-2180 Email: gag@gll-bs.niedersachsen.de
Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Salzgitter bei der:		
GLL Braunschweig -Katasteramt Salzgitter-	Joachim-Campe-Str. 13 38226 Salzgitter	Tel.: 05341/834-310 Fax: 05341/834-444 Email: katasteramt-sz@gll-bs.niedersachsen.de
Geschäftsstelle für den Bereich des Landkreises Goslar bei der:		
GLL Braunschweig -Katasteramt Goslar-	Jürgenweg 8 38640 Goslar	Tel.: 05321/7574-48 Fax: 05321/7574-25 Email: katasteramt-gs@gll-bs.niedersachsen.de
Geschäftsstelle für den Bereich des Landkreises Peine bei der:		
GLL Braunschweig -Katasteramt Peine-	Kantstr. 5 31224 Peine	Tel.: 05171/49-665 Fax: 05171/18200 Email: katasteramt-pe@gll-bs.niedersachsen.de
Geschäftsstelle für den Bereich des Landkreises Wolfenbüttel bei der:		
GLL Braunschweig -Katasteramt Wolfenbüttel-	Harztorwall 24 b 38300 Wolfenbüttel	Tel.: 05331/984-205 Fax: 05331/984-220 Email: katasteramt-wf@gll-bs.niedersachsen.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln		
www.gll.niedersachsen.de / gag@gll-hm.niedersachsen.de		
Geschäftsstelle für den Bereich des Landkreises Hameln-Pyrmont bei der:		
GLL Hameln	Falkestr. 11 31785 Hameln	Tel.: 05151/795-0 Fax: 05151/795-160
Geschäftsstellen für den Bereich des Landkreises Hildesheim bei der:		
a) GLL Hameln -Katasteramt Hildesheim-	Langelilienwall 26 31134 Hildesheim	Tel.: 05121/164-03 Fax: 05121/164-300
b) GLL Hameln -Katasteramt Alfeld-	Neue Wiese 11 31061 Alfeld	Tel.: 05181/9105-0 Fax: 05181/9105-66
Geschäftsstelle für den Bereich des Landkreises Holzminden bei der:		
GLL Hameln -Katasteramt Holzminden-	Böntalstr. 44 37603 Holzminden	Tel.: 05531/1299-0 Fax: 05531/1299-60
Geschäftsstelle für den Bereich des Landkreises Schaumburg bei der:		
GLL Hameln -Katasteramt Rinteln-	Breite Str. 17 31737 Rinteln	Tel.: 05751/1792-0 Fax: 05751/1792-140
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover		
www.gll.niedersachsen.de / gag@gll-h.niedersachsen.de		
Geschäftsstelle für den Bereich der Region Hannover bei der:		
GLL Hannover	Ständehausstr. 16 30159 Hannover	Tel.: 0511/3669-425 Fax: 0511/3669-460

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim		
www.gll.niedersachsen.de / gag@gll-nom.niedersachsen.de		
Geschäftsstelle für den Bereich des Landkreises Northeim bei der:		
GLL Northeim	Bahnhofstr. 15 37154 Northeim	Tel.: 05551/965-261 Fax: 05551/965-200
Geschäftsstelle für den Bereich der Stadt Göttingen und des Landkreises Göttingen bei der:		
GLL Northeim -Katasteramt Göttingen-	Danziger Str. 40 37083 Göttingen	Tel.: 0551/5074-323 Fax: 0551/5074-374
Geschäftsstelle für den Bereich des Landkreises Osterode am Harz bei der:		
GLL Northeim -Katasteramt Osterode a.H.-	Berliner Str. 6 37520 Osterode am Harz	Tel.: 05522/5004-65 Fax: 05522/5004-68
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg		
www.gll.niedersachsen.de / gag@gll-wob.niedersachsen.de		
Geschäftsstelle für den Bereich der Stadt Wolfsburg bei der:		
GLL Wolfsburg	Heßlinger Str. 27 38440 Wolfsburg	Tel.: 05361/2663-0 Fax: 05361/2663-40
Geschäftsstelle für den Bereich des Landkreises Celle bei der:		
GLL Wolfsburg -Katasteramt Celle-	Mühlenstr. 4 29221 Celle	Tel.: 05141/2747-01 Fax: 05141/2747-50
Geschäftsstelle für den Bereich des Landkreises Gifhorn bei der:		
GLL Wolfsburg -Katasteramt Gifhorn-	Am Schlossgarten 6 38518 Gifhorn	Tel.: 05371/897-0 Fax: 05371/897-238
Geschäftsstelle für den Bereich des Landkreises Helmstedt bei der:		
GLL Wolfsburg -Katasteramt Helmstedt-	Emmerstedter Str. 21 38350 Helmstedt	Tel.: 05351/393-0 Fax: 05351/393-160
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen		
www.gag.niedersachsen.de / oga@gll-ol.niedersachsen.de		
Geschäftsstelle bei der:		
GLL Oldenburg -Dezernat 6-	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441/9215-538 Fax: 0441/9215-501

Bodenrichtwertkarte
des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig
für landwirtschaftliche Nutzflächen

Maßstab: 1:250000

Stichtag: 01.01.2006

Anhang 4: Landwirtschaftliche Bodenrichtwertkarte

