

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

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

Grundstücks- marktbericht 2010

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 erscheint seit 2006 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: © 2010 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 26. Sept. 2008 (Nds. GVBl. S.306)

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	6
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	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	19
4.1	Anzahl, Geld, Fläche.....	19
4.2	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, Umrechnungskoeffizienten (Indexreihen).....	28
5.3	Geschosswohnungsbau	32
5.3.1	Preisniveau	32
5.3.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten (Indexreihen).....	33
5.4	Gewerbliche Bauflächen	35
5.4.1	Preisniveau	35
5.4.2	Preisentwicklung (Indexreihen).....	36
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	37
5.6	Sonstiges Bauland	38
5.7	Erbbaurechte.....	38
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	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, Umrechnungskoeffizienten (Indexreihen).....	45
6.2.2.1	Ackerland	45
6.2.2.2	Grünland	47
6.3	Höfe.....	47
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen.....	47
6.4.1	Preisniveau	47
6.5	Öd-/Unlandflächen	48
7	Übrige unbebaute Flächen	48
7.1	Private Grünflächen, Gartenland	48
7.2	Flächen für Verkehrseinrichtungen, private Wege und Gräben.....	50
7.3	Sand- und Kiesabbauflächen	50
7.4	Wasserflächen	50
8	Bodenrichtwerte	51
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	51
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	52
8.2.1	Wohnbauland.....	53
8.2.2	Gewerbliches Bauland	54
8.2.3	Übersicht über land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte.....	55

9	Bebaute Grundstücke	56
9.1	Allgemeines.....	57
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	63
9.2.1	Preisniveau	63
9.2.2	Preisentwicklung.....	66
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren	72
9.2.4	Erbbaurechte	87
9.2.5	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	88
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	90
9.3.1	Preisniveau	90
9.3.2	Preisentwicklung.....	93
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren	100
9.3.4	Erbbaurechte	116
9.4	Wohnungseigentum	117
9.4.1	Preisniveau	117
9.4.2	Preisentwicklung.....	120
9.4.3	Vergleichsfaktoren, Marktanpassungsfaktoren	127
9.4.4	Erbbaurechte	137
9.4.5	Rohertragsfaktoren	138
9.5	Teileigentum.....	139
9.5.1	Preisniveau	139
9.6	Mehrfamilienhäuser	140
9.6.1	Preisniveau	140
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	143
9.6.2.1	Liegenschaftszinssätze.....	144
9.6.2.2	Rohertragsfaktoren	147
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	148
9.7.1	Preisniveau	148
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	149
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude.....	151
9.9	Sonstige bebaute Objekte.....	152
9.9.1	Ferienwohnungseigentum	152
9.9.1.1	Preisniveau	152
9.9.1.2	Preisentwicklung.....	154
9.9.1.3	Vergleichsfaktoren.....	154
10	Mieten, Pachten	156
10.1	Mietübersichten.....	156
10.1.1	Wohnraummieten	156
10.1.2	Geschäfts- und Gewerberaummieten.....	163
10.2	Pachtzinsübersichten.....	166
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses.....	168
12	Weitere Informationen.....	169
	Anhang 1: Bodenpreisindexreihen im Gesamtüberblick (Kreisfreie Stadt Braunschweig).....	170
	Anhang 2: Durchschnittspreise 2009 im Überblick (Landkreis Wolfenbüttel).....	171
	Anhang 3: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen	172
	Anhang 4: Landwirtschaftliche Bodenrichtwertkarte.....	174

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig hat den Grundstücksmarktbericht 2010 in seiner Sitzung in **Braunschweig, am 13.01.2010** 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 01.11.2008 bis 31.10.2009.



Dieser Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über die Immobilienverkäufe des Jahres 2009 für die Region.

Er zeigt gleichzeitig durch einen Vergleich der Daten über den Zeitraum der letzten 5 Jahre in verschiedenen Segmenten des Grundstücksmarktes eine längerfristige Entwicklung auf. Sie kann auch an Hand verschiedener abgeleiteter Daten wie Indexreihen verfolgt werden.

Die Finanzkrise, die im Jahre 2008 in der Welt und damit auch in Deutschland gravierende Folgen hatte und hat, spiegelt sich auch heute auf dem Immobilienmarkt unserer Region nicht wider. Die Halbierung der Grundstückswerte, die sich in den USA, in Großbritannien und wohl auch in Spanien gezeigt hat, gibt es im Großraum Braunschweig nicht.

Langfristig betrachtet sind die Preise aber schon in erheblichem Umfang gefallen. Es handelt sich jedoch eher um einen kontinuierlichen Preisrückgang, der viele Ursachen hat, nicht aber die des Finanzmarktes.

Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in unserer Region lassen auf einen zurückgehenden Bedarf an Wohnungseinheiten schließen. Da die Preissituation auch am Grundstücksmarkt durch Angebot und Nachfrage bestimmt wird, werden die Werte aller Wahrscheinlichkeit nach weiter nachgeben.

Hinzu kommen natürlich weitere Rahmenbedingungen wie die Abschaffung der Eigenheimzulage. Es darf in diesem Zusammenhang auch nicht übersehen werden, dass in Folge der „Deutschen Einheit“ gerade auch in dieser Region die Preise zu Beginn der 90er Jahre explosionsartig gestiegen sind. Jährliche Zuwachsraten von 10 % waren keine Seltenheit.

Der Trend des Vorjahres setzt sich beim Verkauf von Bauland für den individuellen Wohnungsbau fort. Die niedrige Zahl von rd. 580 Bauplätzen in einem Jahr für alle 5 Gebietskörperschaften zusammen wurde Anfang der neunziger Jahre bereits in einem Landkreis alleine erreicht. Das vorhandene Angebot wird bei weitem nicht ausgeschöpft. Trotzdem sind die Kommunen nicht bereit die Preise zu senken, um die Gesteuerungskosten wieder hereinzubekommen. Dabei wird übersehen, dass sich diese Vermögenswerte durch eine reine Vorhaltung auch nicht verzinsen. Eine Ausnahme bildet die Stadt Braunschweig. Durch tlw. massive Preissenkungen und Sonderrabatte wurde der Umsatz verdoppelt. 40% der Kaufverträge entfallen auf das Stadtgebiet.

Die Bodenpreisindexreihen des individuellen Wohnungsbaus sind stabil, alleine in der Stadt Braunschweig und dem Landkreis Wolfenbüttel sind fallende Preise zu verzeichnen. In Goslar ist das Bild nicht einheitlich. Im Oberharz fallen die Preise, im restlichen Landkreis sind sie im Mittel stabil.

Der Markt der Gewerbegrundstücke wird durch das Konkurrenzverhalten der einzelnen Kommunen bei der Ansiedlung von Unternehmen geprägt. Es wird bei der Preisbemessung weitestgehendes Entgegenkommen gezeigt. Entsprechend stabil zeigt sich der Markt.

Auf dem Sektor der bebauten Grundstücke gingen die Verkaufszahlen nur leicht zurück. Auf den individuellen Wohnungsbau bezogen gibt es fallende Zahlen nur im Landkreis Wolfenbüttel. Mehrfamilienhäuser werden fast überall weniger umgesetzt. Bei den Eigentumswohnungen gibt der Markt überall nach, ausgenommen ist der Landkreis Peine.

Die Preise sind relativ stabil. Zwar gibt es von Jahr zu Jahr leichte Schwankungen, aber große Verwerfungen treten nicht auf.

Über einen längeren Zeitraum gesehen sind die Preise für Einfamilienhäuser aber kontinuierlich gefallen. Im Vergleich zum Jahre 2001 fällt diese Quote mit ca. 20 % in den Landkreisen Goslar und Wolfenbüttel und der Stadt Salzgitter am stärksten aus, mit ca. 10 % in der Stadt Braunschweig am geringsten. Der Landkreis Peine ist mit ca. 12 % fast gleichrangig.

Es wurden relativ wenige Neubauten verkauft, der Schwerpunkt liegt auf Gebäuden mit Baujahren nach dem 2. Weltkrieg.

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

Ähnliches wie bei den freistehenden Einfamilienhäusern lässt sich hinsichtlich der Reihenhäuser ausführen. Neubauten fallen zahlenmäßig nur in den Städten Braunschweig und Salzgitter ins Gewicht, ansonsten liegt der Schwerpunkt in der Baujahrklasse von 1949 bis 1970.

Auch hier fallen die Preise bezogen auf das Jahr 2001. Das Bild ist ähnlich wie im vorigen Abschnitt, am stärksten aber in der Harzregion. Auf den Zeitraum von knapp 10 Jahren bezogen, also 2001 bis 2009, sind die Preise zwischen 13 % und 28 % gefallen, am geringsten in der Stadt Braunschweig und dem Landkreis Peine.

Etwas besser stellt sich die Situation hinsichtlich der Eigentumswohnungen dar. Zwar zeigt auch hier der Vergleich zum Jahr 2001 ähnliche Trends wie bei den Gebäuden des individuellen Wohnungsbaus, aber im direkten Jahresvergleich zogen die Kaufpreise in verschiedenen Teilmärkten wieder an. Dieses Bild zeigt sich vor allem im Landkreis Goslar aber auch in der kreisfreien Stadt Braunschweig.

Neubaueigentumswohnungen gibt es in erster Linie in Braunschweig und Salzgitter bei steigendem Preisniveau.

Bei den Mehrfamilienhäusern fallen die Preise zum Teil nicht weiter. Die Liegenschaftszinssätze steigen weiter leicht, nur im Landkreis Wolfenbüttel fällt er. Auf Grund der geringen Fallzahlen in den einzelnen Gebietskörperschaften sind allgemeine Aussagen aber schwierig und nur im mehrjährigen Vergleich unter- und gegeneinander aus den Graphiken zu werten.

Entsprechendes gilt für die Geschäftsgebäude und Gewerbegrundstücke. Auch hier sollten die jeweiligen Seiten zu Rate gezogen werden.

Die Situation am Markt der landwirtschaftlichen Grundstücke zeigt sich stabil, auch wenn die Verkaufszahlen leicht zurückgehen. Im Landkreis Wolfenbüttel ist der Einbruch aus dem Jahre 1971 ausgeglichen worden. Die vermutete Steigerung in der öffentlichen Diskussion in Folge der Knappheit bei der Produktion landwirtschaftlicher Güter zeigt sich in unserer Region jedenfalls nicht. Einzig im Landkreis Wolfenbüttel ist ein Preissprung zu verzeichnen, allerdings gleicht er den Rückgang der beiden vorherigen Jahre auch nur teilweise aus.

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

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

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den genannten Zuständigkeitsbereich zusammengestellt und vom Gutachterausschuss beraten und beschlossen worden. Er gibt einen Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung. Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Berichtsjahr, es werden aber auch langjährige Übersichten dargestellt. Im Grundstücksmarktbericht werden Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes und die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) für bebaute und unbebaute Grundstücke erforderlich sind, zusammengefasst. Der Berichtszeitraum beginnt am 01.11.2008 und endet am 31.10.2009.

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. 7 - 10 % 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

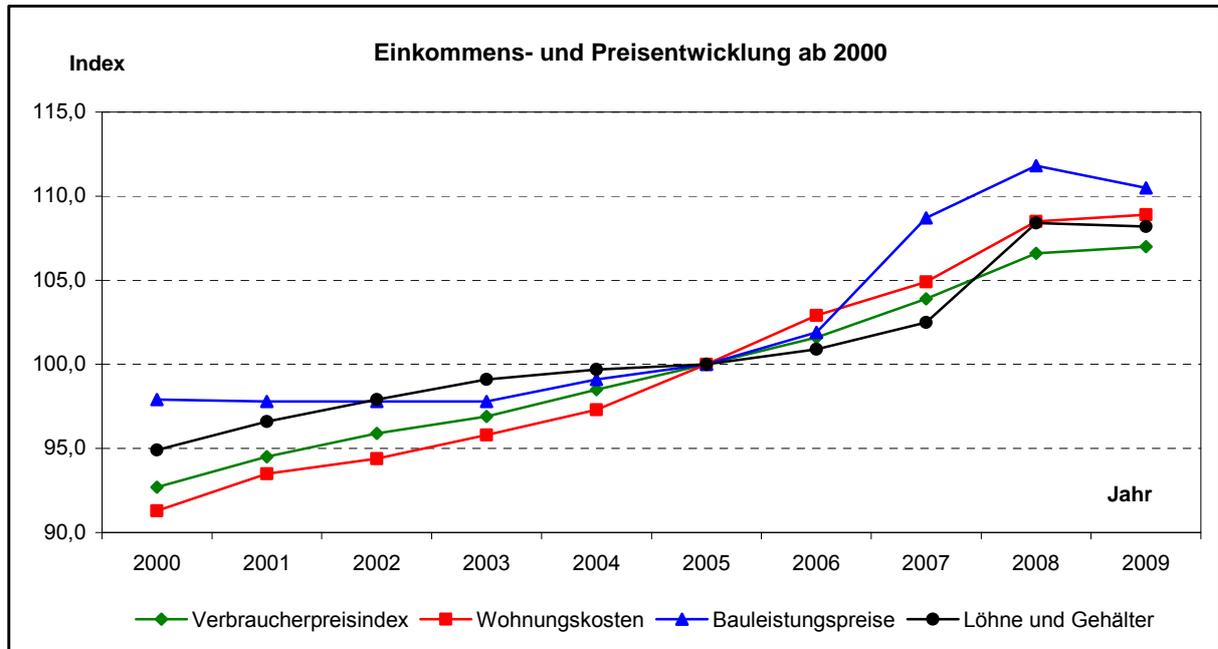
Gebiet	Gesamtfläche in km ²	davon				Einwohner	
		Baufläche	Verkehrsfläche	landwirtschaftl. Fläche	Wald	in 1000	je km ²
Braunschweig	192	50	24	72	24	247	1283
Goslar	965	59	36	275	560	145	150
Peine	535	54	34	373	53	132	247
Salzgitter	224	39	17	114	39	104	464
Wolfenbüttel	722	43	35	487	138	123	171
GLL							
Braunschweig	2638	245	146	1321	814	751	289
Niedersachsen	47626	3776	2415	28743	10239	7945	167

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. 31 % 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.

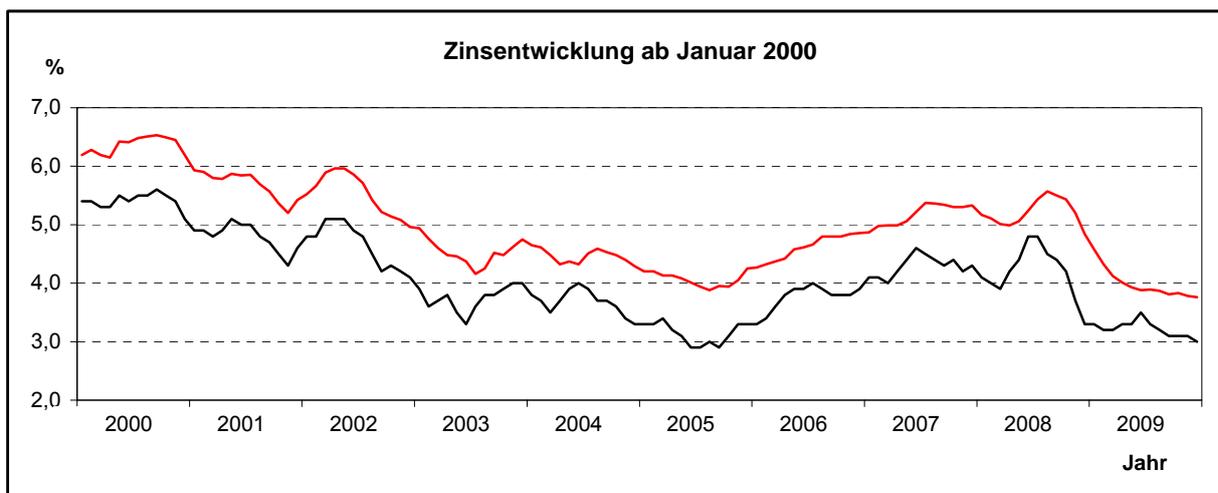
Die Entwicklung einiger ausgewählter Einkommens- und Preisentwicklungen zeigt die Graphik auf der Basis 2005 = 100.



Quellen:

Verbraucherpreisindex und Wohnungskosten (Mieten, Wasser, Strom Gas und andere Brennstoffe) (Statistisches Bundesamt) (www.destatis.de)
 Bauleistungspreise Wohngebäude konvent. Bauart (Statistisches Bundesamt) (www.destatis.de)
 Löhne und Gehälter je Arbeitnehmer (Inlandskonzept) (Bundesbankberichte) (www.bundesbank.de)

Nach einem Zwischenhoch der Zinsen Mitte 2008 fallen sie jetzt wieder. Hypothekenkredite auf Wohngrundstücke liegen bei einer Festlegung auf 5 Jahre zwischen 4,5 % und 5,5 %.



Quelle: www.bundesbank.de

— Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke zu Festzinsen auf 5 Jahre (Effektivverzinsung)
 — Umlaufrenditen festverzinslicher Wertpapiere

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)

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

Kreisfreie Stadt Braunschweig:

Städte, Gemeinden und Ortsteile	Wohneinheiten / Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis €/ m ^{2*})	Anbieter
Braunschweig		www.braunschweig.de	
An der Schunteraue	16 EFH/DHH	auf Anfrage	Privat
Rabenrodestraße-Nord	60 EFH	140 - 180	Privat
Volkmarode-Nord	200 EFH/150 WE	ab 170	Privat
Im Holzmoor	150 EFH/DHH/RH	170 - 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	180 - 220	Kommune
Schmiedeweg	100 EFH/DHH	190 - 230	Privat
Breites Bleek	40 EFH	ab 185	Privat
Stöckheim „Am Zoo“	80 EFH/RH 40 WE	ab 200	Privat
Geitelde „Am Sender-Ost“	50 EFH/DHH/RH	130 - 160	Privat
Am Giersberg	80 WE	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 - 130	Privat/Kommune
Mettlacher Straße	12 RH	auf Anfrage	Privat
Am Bünten	EFH/DHH	auf Anfrage	Privat
Völkenrode-Nord	100 EFH	ab 130	Privat/Kommune
Harxbüttel Nordwest	50 EFH/DHH	96 - 106	Kommune
Schunterterrassen	23 EFH	155	Kommune
Pfingststraße	EFH/RH	auf Anfrage	Privat
Blumenstraße	10 RH, 10 WE	auf Anfrage	Privat
Am Obstgarten	EFH/DHH	auf Anfrage	Privat
Pfälzer Straße	EFH/DHH	auf Anfrage	Privat
Lammer Busch-Ost	260 EFH/DHH/RH/WE	99 - 109	Kommune
An der Tannenriede	EFH	auf Anfrage	Privat
St. Leonhardsgarten	160 EFH/DHH/WE	auf Anfrage	Kommune
Kanzlerfeld	83 EFH	140	Kommune
Roselies-Kaserne	118 EFH	115 - 165	Privat

Landkreis Goslar:

Städte, Gemeinden und Ortsteile	Wohneinheiten / Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis €/ m^{2*})	Anbieter
Stadt Bad Harzburg		www.stadt-bad-harzburg.de	
Bad Harzburg, Goethestraße	15	132	GLL Braunschw.
Harlingerode, Vor dem Bruche	30	Erbpacht	Stiftung
Westerode, Kirchenfelde Radauberg-Ost	17 7	77 ab 75, Erbpacht	Privat Privat
Stadt Goslar		www.bauen.goslar.de	
Goslar, Sudmerberg-Nord III	10	74, Erbpacht	Kommune
Jerstedt	30	31, Erbpacht	Kommune
Stadt Langelsheim		www.langelsheim.de	
Bredelem, An der Schmiedestr.	6	45	Kommune
Wolfshagen, Über der Klosterforst	3	80	Kommune
Gemeinde Liebenburg		www.liebenburg.de	
Liebenburg, Lewer Berg III	22	65 - 75	Privat
Groß Döhren	12	Erbpacht	Privat
SG Lutter a. Bbge.		www.sg-lutter.de	
Lutter a. Bbge., Richtershöhe	2	54,50 - 59,50	Privat
Hahausen, Streuerwiese	10	53	Kommune
Ostlutter, Heinrichshöhe III	10	51	Kommune
SG Oberharz		www.samtgemeinde-oberharz.de	
Clausthal-Zellerfeld	12	58 - 70	Kommune
Stadt Seesen		www.stadtverwaltung-seesen.de	
Seesen, Hasseberg Sonnenberg	15 24	75, Kinderrabatt 29 - 35	Kommune Privat
Stadtteile Seesen Engelade, Herrhausen, Ildehausen, Kirchberg, Münchhof, Rhüden	19	48 - 60, Kinderrabatt	Kommune
Stadt Vienenburg		www.vienenburg.eu	
Vienenburg	9	40 - 52	Privat
Vienenburg	3	55	Privat

Kreisfreie Stadt Salzgitter:

Städte, Gemeinden und Ortsteile	Wohneinheiten / Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis €/ m^{2*})	Anbieter
Ringelheim	125	45 – 65	Kommune
Reppner	60	101	Kommune
Heerte	21	45	Kommune
Lichtenberg	53	122	Kommune
Gebhardshagen	22	auf Anfrage	Privat
Thieder Lindenbergr	70	auf Anfrage	Privat
Thiede, Gutsgarten	2	auf Anfrage	Privat
Fredenbergr, Moränenweg	4	Auf Anfrage	Privat

Weitere Informationen können beim Eigenbetrieb Salzgitter Grundstücksentwicklung der krfr. Stadt Salzgitter, Joachim-Campe-Straße 6-8, 38226 Salzgitter (www.Salzgitter.de) erfragt werden oder bei den weiteren Anbietern.

Landkreis Peine:

Städte, Gemeinden und Ortsteile	Wohneinheiten / Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis €/ m ^{2*})	Anbieter
Gemeinde Edemissen			
Großer Hoop, Abbensen	26	40 - 65	Kommune
Ehrenkamp, Oedesse	19	40 - 67	Kommune
Twerkamp, Mödesse	2	40	Kommune
Dorf s Acker, Oelerse	4	67	Privat
Gemeinde Hohenhameln			
Zum Bruchgraben, Bründeln	4	59	Kommune
Hoher Weg II, Hohenhameln	16	69 -76	Kommune
Hinter Wittenbergshof, Ohlum	5	60	Kommune
Hinter der Beeke, Soßmar	2	47	Kommune
Gemeinde Ilsede			
Klein Ilsede	17	55 – 65	Kommune
Solschen	6	58	Kommune
Bülten, Hinter den Höfen	15	Auf Anfrage	Privat
Ölsburg	18	62	Kommune
Gemeinde Lahstedt			
Großes Mühlenfeld II, Adenstedt	5	47	Kommune
Zitterfeld II, Gadenstedt	11	60	Kommune
Gemeinde Lengede			
Broistedt – Mastenweg Mitte	39	89 – 91	Privat
Broistedt – Wolfenbütteler Straße / Jahnstraße	3	auf Anfrage	Privat
Lengede – Im Bolzenkampe	4	78	Kommune
Lengede – Zwischen den Beeken	23	78	Kommune
Woltwiesche – Hinter der Wanne	1	64	Kommune
Stadt Peine			
Peine, Hohes Feld	16	69	Kommune
Dungelbeck, südl. Waldweg	3	76	Kommune
Dungelbeck, östl. Oberger Weg	31	76	Kommune
Duttenstedt	3	64	Kommune
Essinghausen	2	68	Kommune
Rosenthal	12	75	Kommune
Schwicheldt	20	65	Kommune
Stederdorf, östl.	1	77	Kommune
Stederdorf, Mitte	5	77	Kommune
Vöhrum	6	52 – 71	Kommune
Gemeinde Vechelde			
Pfingstanger, Bettmar	7	59	Kommune
Heiligenstieg, Bodenstedt	1	69	Kommune
Fürstenau	1	59	Kommune
Ortsmitte, Vallstedt	3	59	Kommune
Vor dem Talwiesenkamp, Vechelde	ca. 45	89 - 105	Privat
Kl. Gleidingen, Heinrichshöhe	29	75 - 95	Privat
Am Busch, Wierthe	12	59	Privat
Gemeinde Wendeburg			
„Bahnhofstraße-Süd II“, Wendeburg	40	87 - 110	Privat
„Rodekamp“, Wendeburg	12	100	Privat
„Grauer Hof“, Wendeburg	8	95 - 105	Privat
„Hornsinke“, Wendeburg	5	100	Privat
„Wendezelle-Süd“, Wendeburg	3	95 - 100	Privat
„Marina Bortfeld“, Bortfeld	75	Auf Anfrage	Privat
„Pätzerfeld-Ost III“, Meerdorf	6	67	Privat

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

Landkreis Wolfenbüttel:

Städte, Gemeinden und Ortsteile	Wohneinheiten / Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis €/ m ^{2*})	Anbieter
SG Asse		www.samtgemeinde-asse.de	
Groß Biewende	4 EFH/DH	auf Anfrage	Privat (Erbpacht)
Kissenbrück, Am Golfplatz	10 EFH/RH	auf Anfrage	Privat
Hedeper	7 EFH/DH	40 - 50	Privat/Kommune
Klein Biewende	10 EFH/DH	auf Anfrage	Privat
Remlingen	6 EFH	55	Privat
Roklum, Roklum-Ost	13 EFH/DH	35	Privat/Kommune
Semmenstedt, Auf der Steinförde	10 EFH/DH	46	Privat
SG Baddeckenstedt		www.baddeckenstedt.de	
Baddeckenstedt, Ortsmitte	38 EFH	64 - 87	Privat
Rhener Alpen	9 EFH	ab 62	Privat
Gustedt, Dehnefeld	6 EFH/DH	59,50	Kommune
Haverlah, Sehlder Weg	19 EFH	64 - 68	Privat
Heere, Auf der Höhe	6 EFH	59,50	Kommune
Nordassel, Zum Anger	5 EFH	59,50	Kommune
Rhene, Auf der Höhe, Rhener Alpen	8 EFH	58 – 60	Privat
Wartjenstedt, Am Holzberg	3 EFH/DH	50	Privat
Gem. Cremlingen		www.cremlingen.de	
Abbenrode, Ortskern	28 EFH	75	Privat
Cremlingen, Wiesenbruch	4 EFH	90 - 120	Privat
Im Moorbusche	11 EFH/DH	auf Anfrage	Privat
Hemkenrode, Am Elmstieg	9 EFH	75 – 79	Kommune
Schandelah, Am Sandbach	10 EFH	76 – 82	Privat/Kommune
Weddel, Magdeburgstraße	45 - 50 EFH	120	Kommune
Weddel, Schlehenweg	2 EFH	150	Privat
SG Oderwald		www.samtgemeinde-oderwald.de	
Bornum	10 EFH/DH	49	Privat
Seinstedt	7 EFH/DH	43	Kommune
Cramme, Burgende-Ost	2 EFH	65	Kommune
Börßum		auf Anfrage	Privat
Ohrum	20 EFH/DH	70 - 80	Kommune
SG Schladen		www.samtgemeinde-schladen.de	
Gielde	10 EFH	39 und auf Anfrage	Privat
Hornburg, Auf dem Horne	12 EFH/DH	39,90 - 48,80	Kommune
Auf dem Hagenberg	9 EFH	57	Privat
Ortslage	4 EFH	auf Anfrage	Privat
Schladen, Neue Wiese	9 EFH/DH	49 - 52	Privat
Werlaburgdorf	10 EFH/DH	50 - 59	Privat
SG Schöppenstedt		www.schoeppenstedt.de	
Amleben	11 EFH/DH	65 - 71	Privat
Groß Dahlum	4 EFH	44	Kommune
Kneitlingen	3 EFH	48	Kommune
Schöppenstedt	33 EFH	47 und auf Anfrage	Kirche (Erbpacht)
Winnigstedt	12 EFH/DH	42	Privat

Städte, Gemeinden und Ortsteile	Wohneinheiten / Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis €/ m ^{2*})	Anbieter
SG Sickinge			
www.sickinge.de			
Dettum, Am Beekedamm	3 EFH	ca. 100	Privat
klein Veltheim, Rotewegsbreite	10 EFH/DH	100	Privat
Kl. Veltheim, Am Mühlenanger	10 EFH/DH	120	Privat
Sickinge, Kamp III	55 EFH/DH	90 - 110	Kommune
Stadt Wolfenbüttel			
www.wolfenbuettel.de			
Schöppenstedter Stieg	15 EFH	155 - 178	Kommune
Schöppenstedter Stieg	12 EFH/DH/RH/ETW	Auf Anfrage	Privat
Am Antoinettengarten	30 EFH	155	Privat
An der weißen Schanze	10 EFH	169 - 189	Privat
Wohnen am Wald	10 EFH	180	Privat
Teichgarten	10 MFH/3 EFH	140 - 200	Kommune
Baulücken	4 EFH	115 - 143	Kommune
Wendessen, Am Rittergute	10 EFH	110 - 113	Kommune (tlw. Erbpacht)
Gutspark	14 EFH/DH	auf Anfrage	Kommune
Westernweg	23 EFH/DH	79 - 96	Privat
Fümmelse, Am alten Lindenwald	30 EFH	95 - 108	Privat
Halchter, Südwest	35 EFH	100 - 130	Kommune

Baulandangebot (gewerbliche Bauflächen)

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

Kreisfreie Stadt Braunschweig:

Städte, Gemeinden und Ortsteile	Fläche (ha)	durchschnittlicher ca. Preis €/ m ^{2*})	Anbieter
Hansestraße-West	25	29	Kommune
Rautheim Nord	10	24	Kommune
Waller See	65	29	Interkommunal
Kralenriede Ost	13	29	Kommune

Landkreis Goslar:

Städte, Gemeinden und Ortsteile	Fläche (ha)	durchschnittlicher ca. Preis €/ m ^{2*})	Anbieter
Stadt Bad Harzburg			
www.stadt-bad-harzburg.de			
Harlingerode, Bad Harzburg-Nord	21,0	13 - 18	Kommune
Hütte Harlingerode	22,0	auf Anfrage	Privat
Westerode, Tenniszentrum-West	4,0	auf Anfrage	Privat
Stadt Goslar			
www.goslar.de			
Goslar, Bassgeige-West	12,9	auf Anfrage, Erbpacht	Kommune
Jerstedt, Jerstedt-Nord	6,3	auf Anfrage, Erbpacht	Kommune
Stadt Langelsheim			
www.langelsheim.de			
Langelsheim, Frau Sophienhütte-Süd	0,6	12,60	Kommune
Stadt Seesen			
www.stadtverwaltung-seesen.de			
Seesen, Triftstraße	16,0	15	Kommune

Landkreis Peine:

Städte, Gemeinden und Ortsteile	Fläche (ha)	durchschnittlicher ca. Preis €/ m^{2*}	Anbieter
Gemeinde Edemissen	-	-	-
Gemeinde Hohenhameln			
Ackerköpfe, Mehrum	ca. 1	25	Kommune
Pfingstanger, Hohenhameln	ca. 0,6	26	Kommune
Gemeinde Ilsede			
Groß Ilsede	12	18	Kommune
Gemeinde Lahstedt			
Lahstedt – B1, Groß Lafferde	ca. 2	23	Kommune
Zuckerfabrik, Groß Lafferde	ca. 3	18	Privat
Gemeinde Lengede			
Unternehmerpark, Lengede	15	15	Kommune
Stadt Peine			
Peine-Nord	28	auf Anfrage	Kommune
Peine-West/Südwest	6	auf Anfrage	Kommune
Peine-Ost	66	auf Anfrage	Kommune
Gemeinde Vechelde			
In den kurzen Drohnen, Vechelde	6	auf Anfrage	Kommune
West, Vechelde	4	auf Anfrage	Kommune
Gemeinde Wendeburg			
Drensäcker I, Bortfeld	6	38	Privat

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

Kreisfreie Stadt Salzgitter:

Städte, Gemeinden und Ortsteile	Fläche (ha)	durchschnittlicher ca. Preis €/ m^{2*}	Anbieter
Beddingen, nördl. u. GVZ	32	auf Anfrage	Kommune
Engelnstedt, Peiner Straße-Ost	20	auf Anfrage	Kommune
Watenstedt, östlich Gewerbegebiet	90	auf Anfrage	Kommune
Salzgitter-Bad, Fuchsbach	6	auf Anfrage	Kommune
Lange Wanne	7	auf Anfrage	Kommune
Hallendorf, Dußenfeld	-	auf Anfrage	Privat

Landkreis Wolfenbüttel:

Städte, Gemeinden und Ortsteile	Fläche (ha)	durchschnittlicher ca. Preis €/ m²*	Anbieter
SG Asse		www.samtgemeinde-asse.de	
Groß Denkte	3,2	auf Anfrage	Privat
Kissenbrück, Hedwigsburg	1,2	auf Anfrage	Privat
SG Baddeckenstedt		www.baddeckenstedt.de	
Baddeckenstedt	2,4	auf Anfrage	Privat
Rhener Alpen	1,0	auf Anfrage	Privat
Haverlah	2,5	auf Anfrage	Privat
Gem. Cremlingen		www.cremlingen.de	
Cremlingen, Im Moorbusche	10,5	auf Anfrage	Kommune
SG Oderwald			
Börßum	0,3	auf Anfrage	Privat
SG Schladen		www.samtgemeinde-schladen.de	
Schladen	8	auf Anfrage	Kommune/Privat
SG Schöppenstedt		www.schoeppenstedt.de	
Zuckerfabrik	2,6	13	Kommune
Stadt Wolfenbüttel		www.wolfenbuettel.de	
Westlich Rehmanger	18	19,95 - 29,95	Kommune
Schweigerstr.-Südost	4,2	30	Kommune
Technisches Innovationszentrum	1,8	auf Anfrage	Privat

4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Anzahl, Geld, Fläche

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt **7.940 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Es wurden Grundstücksflächen von insgesamt **2.932 ha** für **917 Mio. €** umgesetzt. Die Zahl der Vertragsvorgänge hat sich um 1,6 % und der Geldumsatz um 13,7 % gegenüber dem Vorjahr verringert, wobei der Flächenumsatz (bedingt durch große Schwankungen im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen) um 22,2 % gestiegen ist.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
krfr. Stadt Braunschweig	2.556	+ 8 %	↑	391	- 13 %	↓	310	+ 30 %	↑
Landkreis Goslar	1.567	- 13 %	↓	133	- 29 %	↓	324	- 47 %	↓
Landkreis Peine	1.682	+ 6 %	↑	180	+ 8 %	↑	584	+ 52 %	↑
krfr. Stadt Salzgitter	835	- 10 %	↓	80	- 9 %	↓	135	- 52 %	↓
Landkreis Wolfenbüttel	1.300	- 7 %	↓	133	- 20 %	↓	1.579	+ 79 %	↑

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

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

In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben 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.

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

Verträge			Geld			Flächen																																						
Umsatzentwicklung																																												
<p>Anzahl</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2005</td><td>2006</td><td>2007</td><td>2008</td><td>2009</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>7673</td><td>8116</td><td>8265</td><td>8069</td><td>7940</td></tr> </table>			Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	Anzahl	7673	8116	8265	8069	7940	<p>in Millionen Euro</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2005</td><td>2006</td><td>2007</td><td>2008</td><td>2009</td></tr> <tr><th>in Millionen Euro</th><td>1029</td><td>1531</td><td>1369</td><td>1062</td><td>917</td></tr> </table>			Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	in Millionen Euro	1029	1531	1369	1062	917	<p>in ha</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2005</td><td>2006</td><td>2007</td><td>2008</td><td>2009</td></tr> <tr><th>in ha</th><td>2442</td><td>2631</td><td>2205</td><td>2399</td><td>2932</td></tr> </table>			Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	in ha	2442	2631	2205	2399	2932
Jahr	2005	2006	2007	2008	2009																																							
Anzahl	7673	8116	8265	8069	7940																																							
Jahr	2005	2006	2007	2008	2009																																							
in Millionen Euro	1029	1531	1369	1062	917																																							
Jahr	2005	2006	2007	2008	2009																																							
in ha	2442	2631	2205	2399	2932																																							
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten																																												
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																																												
Gesamtumsatz	- 1,6 %	↓	Gesamtumsatz	- 13,7 %	↓	Gesamtumsatz	+ 22,2 %	↑																																				
Unbebaute Bauflächen	+ 9,0 %	↑	Unbebaute Bauflächen	- 16,0 %	↓	Unbebaute Bauflächen	- 34,6 %	↓																																				
Bebaute Grundstücke	- 3,0 %	↓	Bebaute Grundstücke	- 16,6 %	↓	Bebaute Grundstücke	- 14,5 %	↓																																				
Wohnungs-/ Teileigentum	- 1,8 %	↓	Wohnungs-/ Teileigentum	- 1,7 %	↓																																							
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	- 6,9 %	↓	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	- 4,2 %	↓	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 46,6 %	↑																																				

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahr 2009 insgesamt 7.940 Kaufverträge des Berichtsjahres ausgewertet. Das sind rd. 1,6 % weniger 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	2.556	8	324	9	314	5	87	- 7	725	5	70	- 11	66	29
Landkreis Goslar	1.567	- 13	350	2	159	3	80	- 48	589	- 9	69	- 17	118	- 34
Landkreis Peine	1.682	6	531	0	198	11	42	62	771	5	39	- 2	81	97
kreisfreie Stadt Salzgitter	835	- 10	132	- 17	160	9	10	- 52	302	- 8	25	19	49	40
Landkreis Wolfenbüttel	1.300	- 7	325	- 14	143	- 12	32	- 14	500	- 13	21	- 38	44	26
Gutachterausschuss gesamt	7.940	- 2	1.662	- 2	974	4	251	- 24	2.887	- 3	224	- 13	358	5

	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	1.016	- 4	212	128	308	57	37	- 26	3	200	46	7	13	117	55	- 46
Landkreis Goslar	495	- 9	46	- 9	88	- 1	19	- 48	5	60	94	- 15	6	20	38	- 25
Landkreis Peine	259	7	13	18	180	8	20	25	6	- 45	215	- 20	27	42	71	122
kreisfreie Stadt Salzgitter	298	- 25	18	260	70	- 1	1	- 92	--	--	56	166	4	- 67	21	17
Landkreis Wolfenbüttel	271	- 3	36	- 5	174	4	18	- 31	--	--	181	- 6	14	75	41	8
Gutachterausschuss gesamt	2.339	- 7	325	64	820	19	95	- 33	14	- 33	592	- 7	64	28	226	- 6

Der Geldumsatz für die registrierten Grundstücksverträge beträgt 917 Millionen €. Er ist damit gegenüber dem Vorjahr um 13,7 % gesunken.

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	391	- 13	71	11	47	4	33	- 18	151	1	50	- 52	55	- 8
Landkreis Goslar	133	- 29	36	- 14	11	- 8	11	- 50	58	- 24	24	- 40	25	- 39
Landkreis Peine	180	8	68	1	19	6	7	75	94	6	30	114	20	- 43
kreisfreie Stadt Salzgitter	80	- 9	16	- 20	18	0	4	- 56	38	- 17	14	56	4	0
Landkreis Wolfenbüttel	133	- 20	44	- 15	14	- 22	6	- 33	64	- 19	20	- 29	9	25
Gutachterausschuss gesamt	917	- 14	235	- 4	109	- 2	61	- 27	405	- 8	138	- 30	113	- 26

	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	94	- 3	5	25	26	18	3	- 75	0	--	3	50	2	100	1	--
Landkreis Goslar	17	- 15	2	70	3	- 25	2	- 33	0	80	2	- 33	0	- 100	0	- 23
Landkreis Peine	17	31	0	3	10	25	3	67	0	- 150	5	25	0	- 50	2	150
kreisfreie Stadt Salzgitter	17	- 6	0	--	4	--	1	- 50	0	--	2	- 60	2	--	0	--
Landkreis Wolfenbüttel	17	- 11	1	3	10	- 33	1	- 67	0	--	11	10	0	--	0	--
Gutachterausschuss gesamt	162	- 4	8	60	53	--	10	- 50	0	--	23	- 4	5	400	3	200

Im Berichtsjahr ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 22,2 % auf nunmehr 2.932 ha gestiegen.

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	310	30	27	0	12	9	7	- 12	47	4	14	- 46	31	- 9
Landkreis Goslar	324	- 47	33	- 15	6	- 14	11	- 56	50	- 29	15	- 25	53	- 78
Landkreis Peine	584	52	218	403	8	0	5	25	232	252	16	45	20	- 17
kreisfreie Stadt Salzgitter	135	- 52	15	- 6	7	0	1	- 91	23	- 30	3	- 67	13	30
Landkreis Wolfenbüttel	1.579	79	31	- 16	6	- 14	4	- 20	41	- 16	4	- 50	24	- 37
Gutachterausschuss gesamt	2.932	22	324	87	39	- 2	28	- 47	393	49	52	- 30	141	- 59

	Bauland						land- u. forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
kreisfreie Stadt Braunschweig	24	9	11	- 59	0	--	170	126	9	500	3	- 62
Landkreis Goslar	7	- 12	11	- 65	0	- 52	175	- 21	3	- 50	11	- 15
Landkreis Peine	14	17	15	200	1	- 86	228	- 7	2	- 75	57	--
kreisfreie Stadt Salzgitter	5	0	0	- 94	0	--	74	- 56	13	--	3	- 94
Landkreis Wolfenbüttel	14	- 50	4	- 56	0	--	1.479	100	1	- 50	12	50
Gutachterausschuss gesamt	64	- 15	41	- 47	1	- 889	2.126	47	28	65	86	1

4.2 Art der Erwerbsvorgänge/Beteiligte

Im Berichtszeitraum sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt **7.940 Verträge** über Immobilien ausgewertet worden. Dies sind **1,6 %** weniger gegenüber dem Vorjahr. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Die Verträge teilen sich in folgender Weise auf:

	Verträge	
Kauf	6.983	(7.118)
Erbaueinandersetzung, Tausch und Sonstiges	654	(685)
Flurbereinigung	0	(7)
Zwangsversteigerung	290	(259)

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

Marktteilnehmer	Veräußerer		Erwerber	
Natürliche Personen	6.226	(6.099)	7.081	(6.981)
Bund, Land, Landkreis	36	(63)	171	(177)
Gemeinde, Gemeindeverband, Stadt	468	(355)	141	(105)
Sonstige	1.198	(1.528)	537	(718)

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	240 (124)	656 (669)	137 (160)
Oberharz (SG)	2 (4)	950 (830)	43 (49)
Bergstadt St.Andreasberg	1 (1)	* (*)	* (*)
Braunlage, Stadt	0 (0)	- (-)	- (-)
Bad Harzburg, Stadt	9 (13)	710 (610)	65 (69)
Goslar, Stadt	3 (5)	450 (510)	49 (118)
Langelsheim, Stadt	2 (2)	570 (610)	31 (38)
Seesen, Stadt	5 (2)	1.210 (950)	36 (66)
Vienenburg, Stadt	4 (2)	760 (720)	47 (53)
Liebenburg, Gemeinde	1 (2)	* (*)	* (*)
Lutter (SG)	6 (2)	820 (720)	31 (51)
Landkreis Goslar	33 (33)	790 (660)	46 (70)
Edemissen, Gemeinde	11 (10)	680 (910)	65 (61)
Hohenhameln, Gemeinde	4 (7)	630 (670)	52 (59)
Ilse, Gemeinde	2 (10)	750 (670)	54 (61)
Lahstedt, Gemeinde	7 (5)	630 (660)	50 (51)
Lengede, Gemeinde	10 (19)	680 (630)	79 (86)
Peine, Stadt	21 (33)	740 (700)	79 (72)
Vechede, Gemeinde	39 (31)	610 (660)	84 (92)
Wendeburg, Gemeinde	36 (12)	730 (730)	119 (83)
Landkreis Peine	130 (126)	660 (720)	84 (77)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²
krfr. Stadt Salzgitter	52 (51)	630 (646)	94 (94)
Stadt Wolfenbüttel	55 (29)	630 (678)	122 (135)
(SG) Asse	5 (4)	750 (555)	51 (70)
(SG) Baddeckenstedt	15 (8)	630 (737)	46 (55)
Gem. Cremlingen	31 (32)	610 (642)	97 (108)
(SG) Oderwald	3 (1)	460 (*)	40 (*)
(SG) Schöppenstedt	0 (1)	- (*)	- (*)
(SG) Schladen	4 (15)	750 (731)	44 (50)
(SG) Sickte	13 (12)	530 (750)	100 (107)
Landkreis Wolfenbüttel	126 (102)	690 (681)	97 (100)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten (Indexreihen)

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.

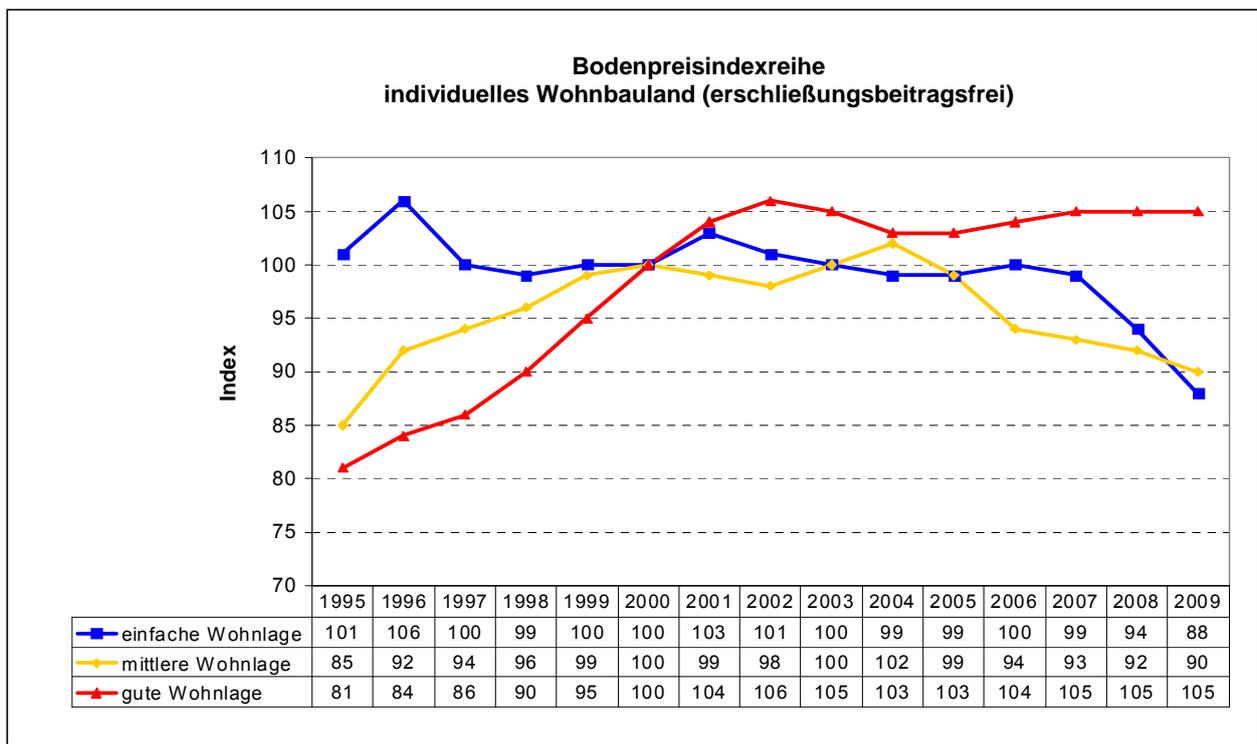
Die Entwicklung der Grundstückspreise verlief nicht in allen Teilen des Gutachterausschusses dauerhaft gleichförmig. Daher war es erforderlich, eine Untergliederung nach örtlichen Teilmärkten vorzunehmen. Ob dies dauerhaft Bestand hat, wird die Entwicklung der nächsten Jahre zeigen. Es ist zu beachten, 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 2000** 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 2009 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 mittleren und unteren Preissegment geben die Preise bereits nach.



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

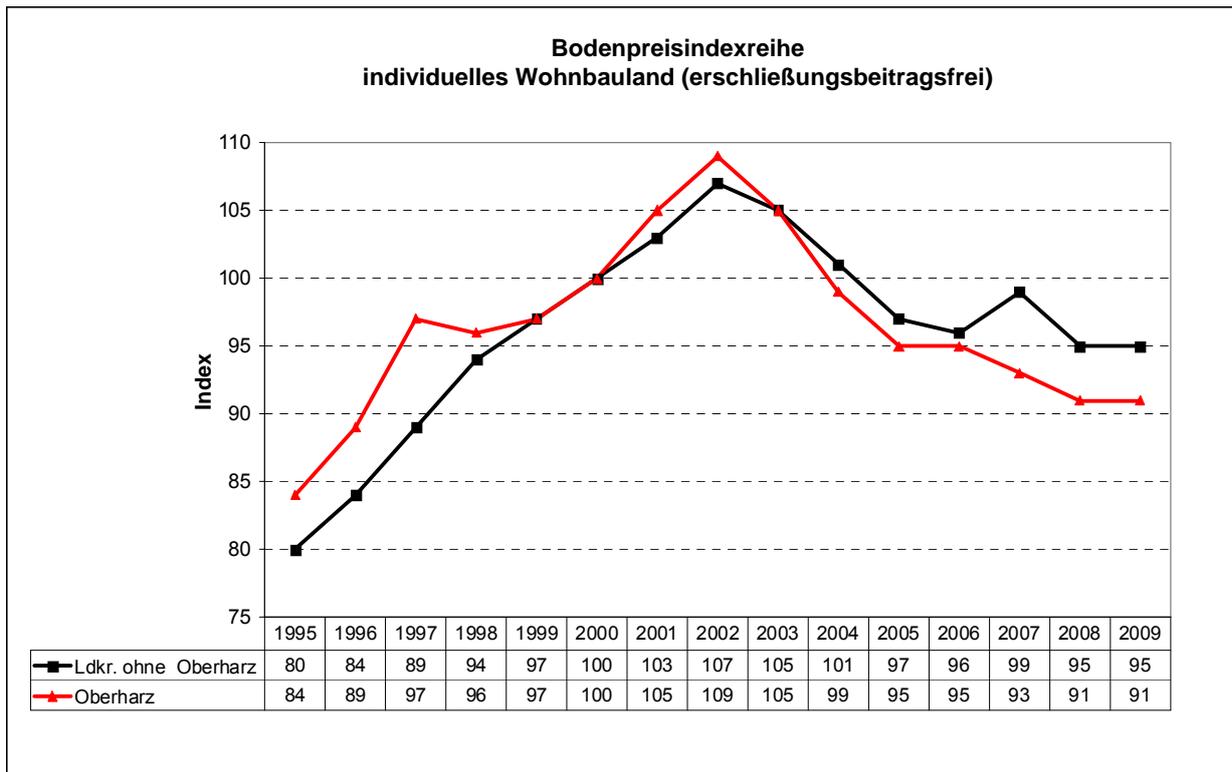
Landkreis Goslar ohne Oberharz (Lage 1)

- Landkreis Goslar ohne die Gemeinden der Lage 2.

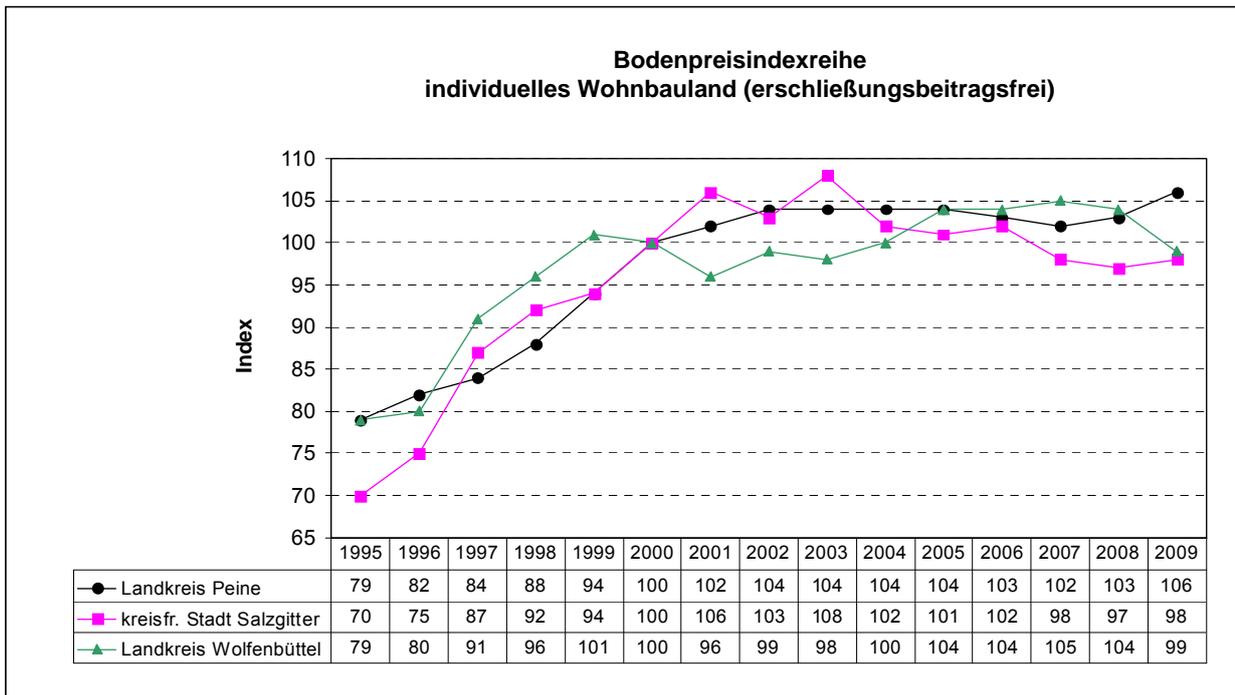
Oberharzgemeinden (Lage 2)

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

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 z.B. im Landkreis Wolfenbüttel liegt 2008 bei 150 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 2001 gewesen?

Index im Jahr 2008 : 104

Index im Jahr 2001 : 96

Bodenwert 2001 : $150 \text{ €/m}^2 \times \frac{96}{104} = \text{rd. } 138 \text{ €/m}^2$

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 verschiedenen Bodenrichtwertkarten sind Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen (W) und Dorfgebiete (MD) ausgewiesen. Die Bodenrichtwerte für das Dorfgebiet beziehen sich auf Bauplätze innerhalb der alten Ortslagen und nicht auf die Bauernhöfe. Deren Bodenwerte liegen im Allgemeinen noch darunter. In einigen Ortschaften ist nur einer der beiden Bodenrichtwerte ausgewiesen. Nach Untersuchungen sowohl im **Landkreis Wolfenbüttel** als auch in der **Stadt Braunschweig** liegt das Wertverhältnis von

W : MD bei rund 100 : 75.

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

Das Wertverhältnis von Wohnbauflächen zu Mischgebieten liegt bei

W : MI rund 100 : 85

Anwendungsbeispiel:	
Dorfgrundstück in Salzdahlum:	
Bodenrichtwert	$\frac{110}{W}$
Umrechnungskoeffizienten: W : MD \approx 100 : 75	
Umrechnung:	$110 \text{ €/m}^2 \times \frac{75}{100} = 82,50 \text{ €/m}^2$
Bodenwert:	rd. 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	28 (6)	630 (1.783)	190 (182)
Landkreis Goslar	9 (10)	2.450 (2.820)	34 (52)
Landkreis Peine	3 (0)	1.030 (-)	65 (-)
krfr. Stadt Salzgitter	6 (5)	1.050 (663)	77 (52)
Landkreis Wolfenbüttel	4 (1)	1.060 (*)	77 (*)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

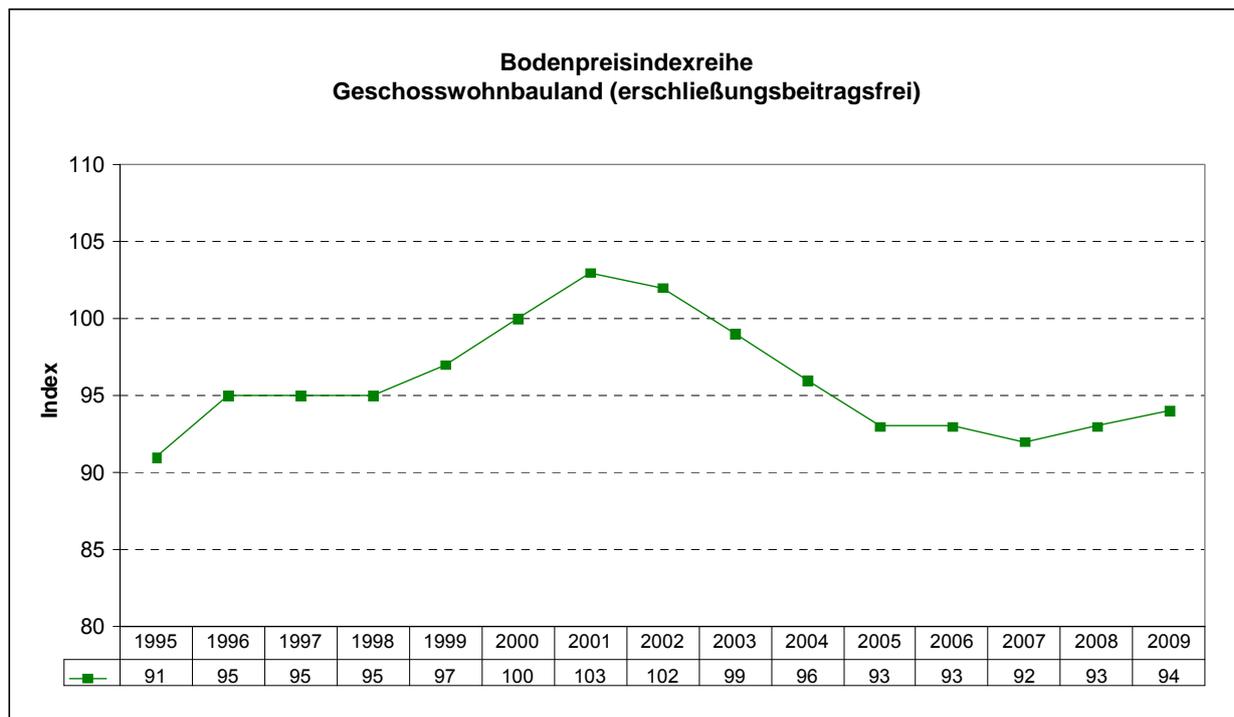
Der typische Geschosswohnungsbau mit drei und mehr Geschossen ist in der Stadt Salzgitter und den Landkreisen Peine und Wolfenbüttel in den letzten Jahren nur noch sehr sporadisch zu verzeichnen. Größere Wohnkomplexe (Mehrfamilienhäuser) sind in den Baugebieten der letzten Jahre in nur noch zweigeschossiger 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, Umrechnungskoeffizienten (Indexreihen)

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 2000 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 2008 bei 190 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 2001 gewesen?

Index im Jahr 2008 : 93
Index im Jahr 2001 : 103
Bodenwert 2001 : 190 €/m² x 103 / 93 = **rd. 210 €/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.

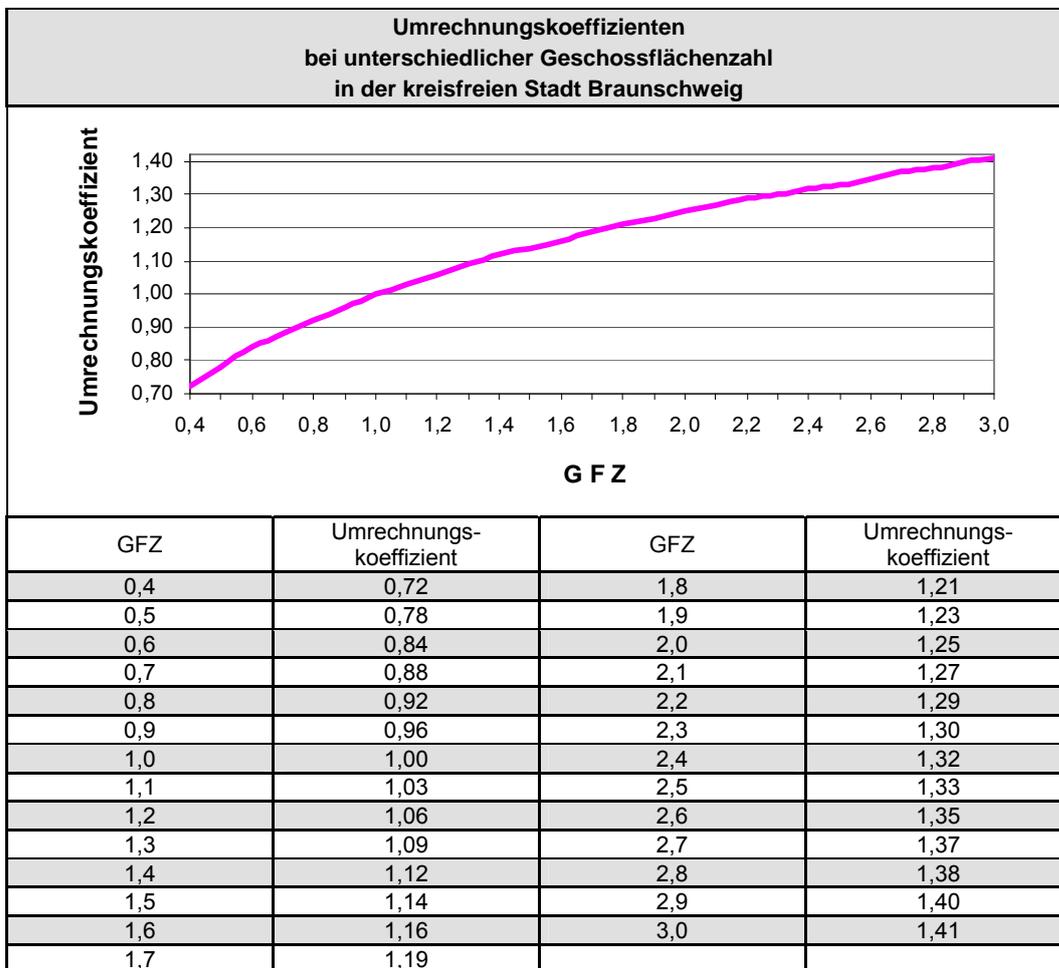
Im Jahre 2009 reichte die Bandbreite von 140 €/m² bis 240 €/m², der Abstand zu den Bodenrichtwerten war im Allgemeinen nicht mehr hoch. Der Medianwert der Kaufpreise, von gleich vielen Fällen unter- wie überschritten, ergibt sich zu rd. 190 €/m².

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 2009 gab es vermutlich keinen Verkauf für den Bau von Mietwohnungen und kaum kommunales Bauland.

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	25 (19)	2.860 (3.935)	41 (40)
Landkreis Goslar	4 (15)	5.330 (6.790)	23 (17)
Landkreis Peine	10 (10)	5.660 (2.211)	27 (33)
krfr. Stadt Salzgitter	1 (10)	3.000 (3.521)	* (14)
Landkreis Wolfenbüttel	6 (14)	3.650 (4432)	20 (55)

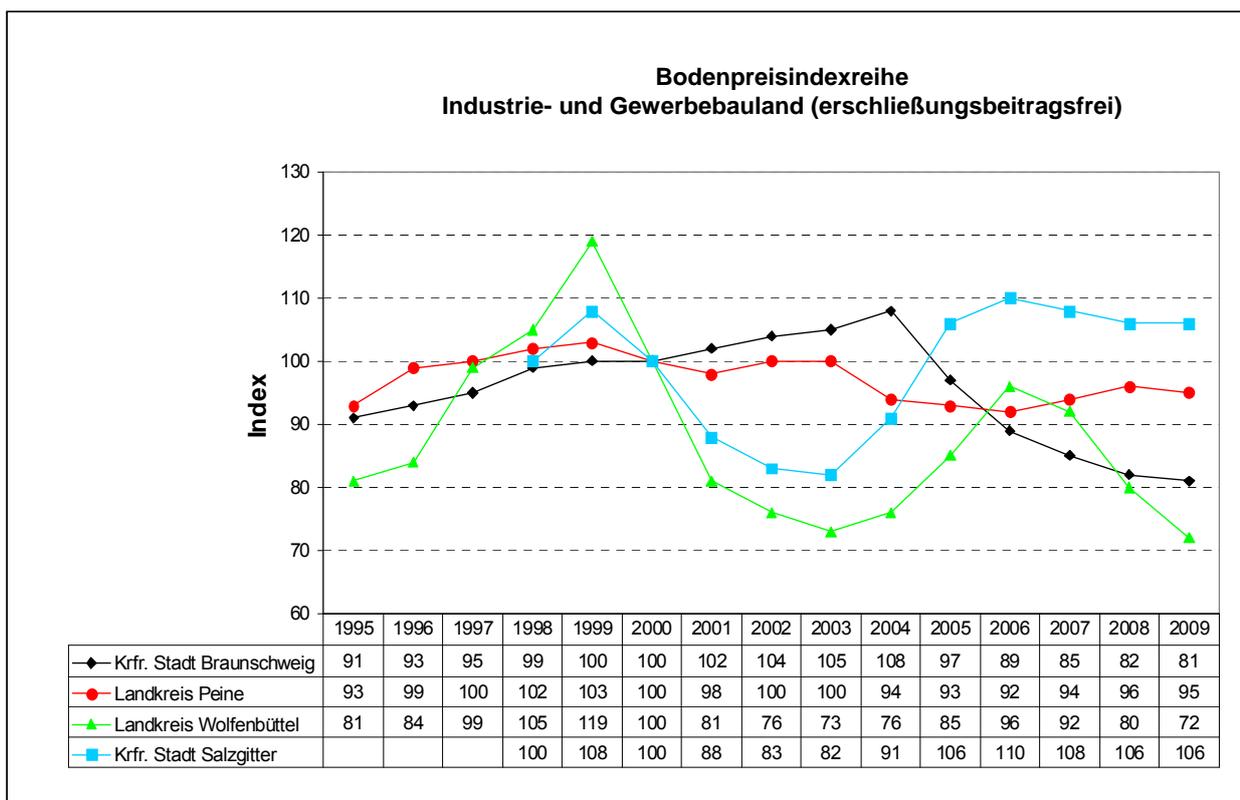
*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

5.4.2 Preisentwicklung (Indexreihen)

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

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2000 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.

Eine Bodenpreisindexreihe für Gewerbe und Industrie wurde für den Bereich des **Landkreises Goslar** aufgrund des geringen Datenmaterials nicht ermittelt.



Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück z.B. in Braunschweig liegt 2002 bei 107 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 1995 gewesen?

Index im Jahr 2002 : 104
Index im Jahr 1995 : 91

Bodenwert 1995 : $107 \text{ €/m}^2 \times \frac{91}{104} = \text{rd. } 94 \text{ €/m}^2$

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 2009 ca. 190 Kauffälle in knapp 75 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. 28 % des Wertes für baureifes Land (erschließungskostenfrei) oder bei rd. 39 % (erschließungskostenbeitragspflichtig) mit sinkender Tendenz.

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. 65 % des Wertes für baureifes Land (erschließungsbeitragsfrei) bzw. 84 % (erschließungskostenbeitragspflichtig) ebenfalls mit sinkender Tendenz. Hier handelt es sich bei den Käufern generell um Bauträger oder Baugesellschaften. Die Standardabweichung der beiden Werte hat die Größenordnung von 2 - 3 %. Es zeigt sich aber bei den Verkäufen in private Hand ein Trend zu niedrigeren Angeboten.

Auf dem Sektor des Gewerbebaulandes liegen die Preise innerhalb der letzten Jahre in einer Spanne von 12 €/m² bis 20 €/m² bei insgesamt zehn Kaufverträgen.

Für den Landkreis Peine ergibt sich über den Zeitraum der letzten Jahre für Bauerwartungsland eine Größenordnung von 35 - 40 % in Abhängigkeit zum Bodenwert des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandes.

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. Allerdings ist die Anzahl der Kauffälle weiterhin stark rückläufig. Waren es vor drei Jahren noch 15 Bauplätze sind es Heute nur noch vier.

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.

	Anzahl	Mittlere Größe Erbbaurecht (m ²)	Mittlerer Preis ohne Erschließungskosten €/m ²
Landkreis Goslar	4 (7)	810 (410)	30 (32)

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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 2009 fielen insgesamt 46 Verträge über Flächen an, deren Nutzung auch weiterhin landwirtschaftlich geprägt ist.

Eine Aufteilung auf die unterschiedlichen Nutzungen für Mindestgrößen von 2.500 m² ergibt 17 Verkäufe von Ackerland, keine Verkäufe von Wechselland oder Dauerkulturen und nur 4 von Grünland.

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 in den letzten Jahren leicht 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.

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 Landkreismbereich 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 nach einer folgenden fallenden Tendenz sich jetzt anscheinend fortsetzt.

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 176 Kauffälle über land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen registriert. 95 hiervon beziehen sich auf Ackerflächen mit einer durchschnittlichen Größe von 1,2 ha und einem Spektrum von 0,1 ha bis 7 ha. 36-mal wurden Grünlandflächen (Ø 0,6 ha) und 25-mal Flächen der Forstwirtschaft (Ø 0,8 ha) veräußert.

Kreisfreie Stadt Salzgitter

Im Berichtsjahr 2009 wurden 43 Erwerbsvorgänge land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen registriert. Davon beziehen sich 31 Erwerbsvorgänge auf Ackerland und der Rest auf sonstige land- und forstwirtschaftliche Flächen (z.B. Wald, Hutung, Unland).

Landkreis Wolfenbüttel

Der Markt für landwirtschaftlich als Ackerland genutzte Grundstücke wird auch geprägt durch Verkäufe wegen Aufgabe der Landwirtschaft und Ankauf von Flächen wegen Abgabe von Baulandflächen. Diese Faktoren wirken gegenläufig auf die Kaufpreise der landwirtschaftlichen Flächen. Diese Kaufpreise sind bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte nicht mit berücksichtigt.

Von den 165 verkauften land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken bilden die Ackerflächen mit 140 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 Index für landwirtschaftlich als Ackerland genutzte Flächen ist um rund 4 % gestiegen.

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 **3,13 €/m²** gegenüber dem Vorjahr um 6 % gestiegen. Die mittlere Flächengröße betrug **2,7 ha** (1,9 ha).

kreisfreie Stadt Braunschweig				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	1 (6)	1,4 (2,4)	* (2,84)	* (1,70 – 3,40)
41 - 60	7 (10)	1,9 (2,4)	2,82 (2,80)	2,00 – 4,00 (1,66 – 3,63)
61 - 80	8 (3)	3,7 (1,9)	3,71 (4,24)	2,80 – 4,50 (3,65 – 4,60)
> 80	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für den **Landkreis Goslar** betrug **1,56 €/m²** (1,59 €/m²) bei einer Ackerzahl von **60** (61) und einer mittleren Flächengröße von **1,8 ha** (3,1 ha).

Landkreis Goslar				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	3 (3)	2,9 (1,2)	0,80 (0,96)	0,59 – 1,06 (0,76 – 1,33)
41 - 60	11 (21)	1,0 (3,5)	1,32 (1,55)	0,74 – 1,69 (0,79 – 2,20)
61 - 80	20 (17)	2,2 (2,6)	1,73 (1,71)	0,78 – 3,00 (1,32 – 2,70)
> 80	2 (2)	0,4 (6,3)	2,34 (2,04)	* (*)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für den **Landkreis Peine** ist mit **2,08 €/m²** gegenüber dem Vorjahr um ca. 1 % gefallen. Die mittlere Flächengröße betrug **1,4 ha** (1,4 ha).

Landkreis Peine				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	10 (33)	1,6 (1,5)	1,56 (1,63)	1,02 – 2,30 (0,80 – 2,58)
41 - 60	18 (26)	1,0 (1,1)	2,02 (2,04)	1,40 – 2,52 (1,46 – 3,84)
61 - 80	13 (15)	1,1 (1,0)	2,04 (2,59)	1,72 – 2,64 (2,00 – 3,82)
> 80	9 (18)	2,1 (1,6)	2,08 (2,69)	1,02 – 3,48 (1,61 – 3,77)

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis in der **kreisfreien Stadt Salzgitter** ist mit **3,11 €/m²** gegenüber dem Vorjahr um ca. 2 % gestiegen. Die mittlere Flächengröße betrug **2,2 ha** (9,3 ha).

kreisfreie Stadt Salzgitter				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	2 (2)	0,4 (0,6)	* (*)	* (*)
41 - 60	0 (2)	- (2,0)	- (*)	- (*)
61 - 80	7 (3)	1,4 (1,0)	2,65 (2,87)	1,90 – 3,00 (*)
> 80	8 (7)	2,8 (17,4)	3,20 (3,10)	2,78 – 3,85 (2,21 – 3,50)

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im **Landkreis Wolfenbüttel** ist mit **2,03 €/m²** bei einer Ackerzahl von **71** (75) gegenüber dem Vorjahr um 2 % gefallen. Die mittlere Flächengröße betrug **1,9 ha** (2,0 ha).

Landkreis Wolfenbüttel				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	7 (1)	0,8 (*)	0,79 (*)	0,60 – 1,20 (*)
41 - 60	18 (10)	2,2 (1,6)	1,55 (1,66)	0,92 – 3,00 (1,05 – 2,25)
61 - 80	43 (28)	2,5 (2,3)	2,34 (2,00)	0,51 – 5,75 (1,20 – 2,86)
> 80	33 (36)	1,2 (2,0)	2,20 (2,34)	0,97 – 3,20 (1,20 – 3,70)

*) 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.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis in der **kreisfreien Stadt Braunschweig** ist mit **1,73 €/m²** gegenüber dem Vorjahr um 8 % gestiegen, im Vergleich zu früheren Jahren aber weiterhin angemessen. Die mittlere Flächengröße betrug **0,9 ha** (1,4 ha).

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

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für den **Landkreis Goslar** betrug **0,48 €/m²** (0,60 €/m²) bei einer Grünlandzahl von **34** (36) und einer mittleren Flächengröße von **1,9 ha** (2,0 ha).

Landkreis Goslar				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	9 (15)	2,3 (2,0)	0,39 (0,58)	0,10 – 0,72 (0,10 – 1,50)
41 - 60	3 (5)	0,6 (2,0)	0,74 (0,67)	0,60 – 0,85 (0,35 – 1,10)
> 60	Bodenqualitäten über 60 sind im Bereich des Landkreises Goslar so gut wie nicht vorhanden. Eine Auswertung ist nicht möglich.			

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für den **Landkreis Peine** ist im Vergleich zum Vorjahr um 40 Cent auf **0,55 €/m²** gefallen. Die mittlere Flächengröße betrug **0,9 ha** (0,6 ha).

Landkreis Peine				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	9 (8)	1,2 (0,5)	0,45 (0,76)	0,19 – 0,75 (0,30 – 1,50)
41 - 60	6 (5)	0,4 (0,7)	0,65 (1,21)	0,58 – 0,85 (0,70 – 1,70)
> 60	1 (0)	0,3 (-)	* (-)	* (-)

Für die **krfr. Stadt Salzgitter** liegen aus dem Berichtsjahr und dem Vorjahr weniger als 3 Kauffälle vor, so dass eine Auswertung nicht sinnvoll ist.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für den **Landkreis Wolfenbüttel** betrug **0,77 €/m²** (1,07 €/m²) bei einer mittleren Grünlandzahl von **61** (47). Die mittlere Flächengröße betrug **0,7 ha** (0,6 ha).

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

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten (Indexreihen)

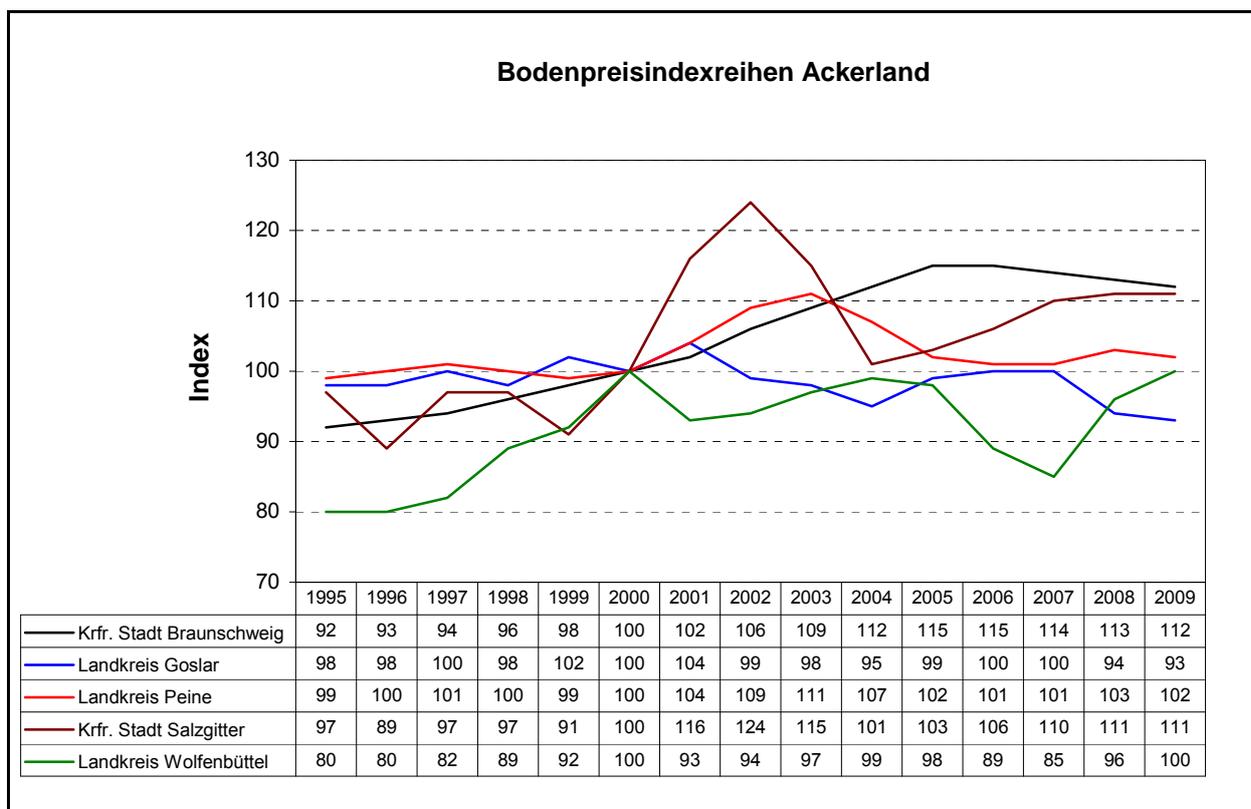
Mit den Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung der Märkte dargestellt. Sie ermöglicht auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Die Reihen sind bezogen auf das **Basisjahr 2000 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 > 80.



Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Ackergrundstück z.B. im Landkreis Wolfenbüttel liegt 2002 bei 2,30 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 1995 gewesen?

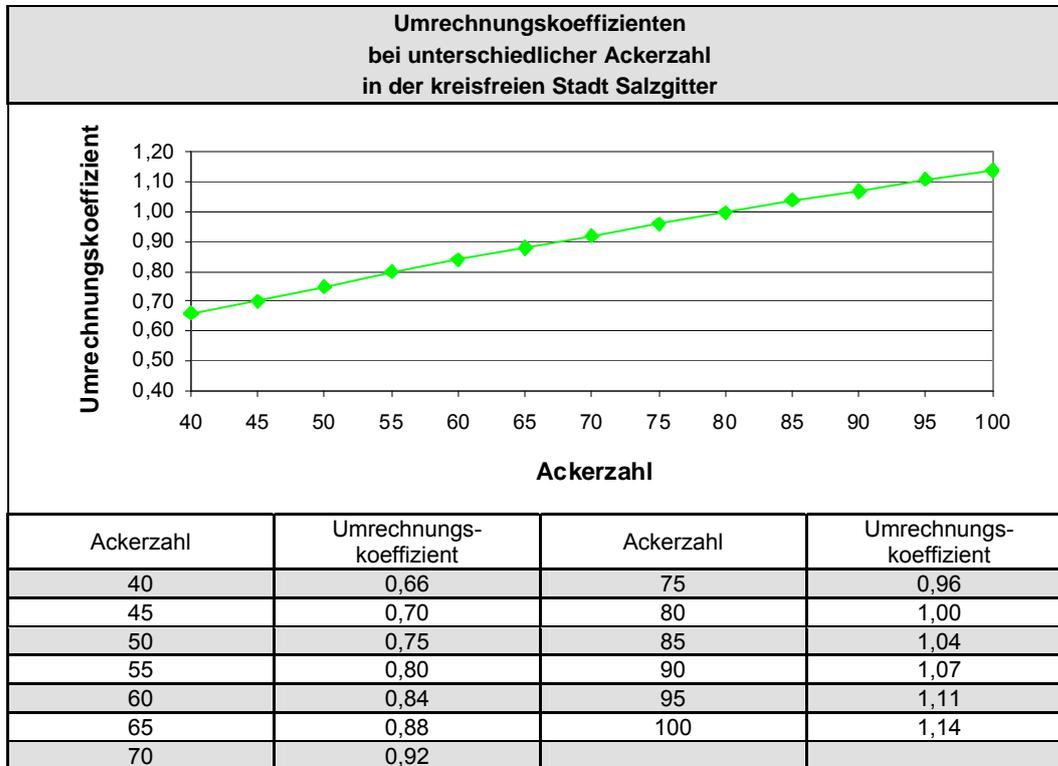
Index im Jahr 2002 : 94

Index im Jahr 1995 : 80

Bodenpreis im Jahr 1995 : $2,30 \text{ €/m}^2 \times \frac{80}{94} = \text{rd. } 1,96 \text{ €/m}^2$

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

Sie wurden mittels Regressionsanalyse aus Kauffällen im Gebiet der kreisfreien Stadt Salzgitter aus dem Zeitraum 2000 bis 2009 ermittelt.



Anwendungsbeispiel:

Ackerzahl des Grundstücks: 60

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

Umrechnungskoeffizienten: Ackerzahl 60 = 0,84
Ackerzahl 80 = 1,00

Umrechnung: $2,60\ \text{€/m}^2 \times \frac{0,84}{1,00}$

Bodenwert: rd. 2,20 €/m²

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.

6.2.2.2 Grünland

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

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 ein und sechs Verträgen bei einer angenommenen Mindestgröße von 1.000 m². Im Jahre 2009 wurde ein Kaufvertrag abgeschlossen.

Die Kaufpreise liegen in einer Bandbreite von 0,40 €/m² bis 2,00 €/m². Interessanter ist das langjährige Mittel. Es beträgt über eine Reihe von Jahren gerechnet 0,85 €/m² bei einer Fläche von rd. 8.000 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. Diese sind der nördl. Oberharz und der Vorharz. Ausgewertet wurden 34 Verkäufe aus den letzten fünf Jahren mit Grundstücksflächen über 2.500 m².

Im nördl. Oberharz sind 8 Kaufpreise mit durchschnittlich 1,2 ha Fläche angefallen. Es handelt sich um Flächen mit Misch- oder Nadelholzbestand. Die Kaufpreise liegen zwischen 0,35 €/m² und 1,75 €/m²; im Mittel 0,80 €/m² (Vorjahresmittel 0,90 €/m²).

Im Vorharz sind 26 Kaufpreise mit durchschnittlich 2,6 ha Fläche angefallen. Die Flächen verteilen sich gleichmäßig über die Nutzungen Nadelwald, Laubwald und Mischwald. Die Kaufpreise liegen zwischen 0,10 €/m² und 1,80 €/m²; im Mittel 0,75 €/m² (Vorjahresmittel 0,75 €/m²).

Dabei sind keine Preisentwicklungen zu erkennen.

Der Durchschnittspreis im **Landkreis Peine** für Waldboden liegt um 0,60 €/m². Dieser Mittelwert resultiert aus 10 Kauffällen mit Flächengrößen zwischen 0,2 und 4 ha.

Die ausgewerteten Preise für Waldboden und Holzung bewegen sich in einem Rahmen zwischen 0,25 €/m² und 0,90 €/m².

In der **Stadt Salzgitter** wurden in den letzten Jahren rund 10 Verträge über Waldflächen ausgewertet. Die Spanne der Kaufpreise reicht von 0,30 €/m² bis 4,00 €/m², im Mittel 1,10 €/m² bei einer durchschnittlichen Größe von ca. 2,4 ha.

In den letzten Jahren wurden im **Landkreis Wolfenbüttel** 10 forstwirtschaftliche Flächen zu Preisen von 0,35 €/m² und 1,30 €/m²; im Mittel 0,67 €/m² bei 1,2 ha durchschnittlicher Größe veräußert.

6.5 Öd-/Unlandflächen

Bei Öd-/Unlandflächen im **Landkreis Goslar** wurden in den letzten fünf Berichtsjahren 10 Kauffälle mit durchschnittlich 5.600 m² Fläche ausgewertet. Hier ist keine Preisentwicklung zu erkennen. Die Preise liegen für Flächen über 1.000 m² zwischen 0,25 €/m² und 1,50 €/m², im Mittel 0,60 €/m².

Im **Landkreis Wolfenbüttel** ähnelt sich das Bild mit einem durchschnittlichen Wert von 0,50 €/m².

In der **Stadt Braunschweig** ist das Preisniveau ähnlich. Bei einer Bandbreite von 0,50 €/m² - 2,70 €/m² ergibt sich ein Mittelwert von rd. 1,00 €/m².

Im **Landkreis Peine** dagegen liegt der vergleichbare Wert mit ca. 0,23 €/m² erheblich niedriger.

7 Übrige unbebaute Flächen

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 5,00 bis 20,00 €/m², im Mittel 10,00 €/m².

Private Grünflächen in Nachbarschaft zu Wohngrundstücken oder auch als Teil von ihnen, ohne planungsrechtlich Bauland zu sein, werden in einer Preisspanne von 10,00 bis 25,00 €/m² gehandelt, je nach Lage, in gewachsenen Strukturen eher am oberen Ende.

In der **kreisfreien Stadt Salzgitter** liegen aus den letzten zwei Jahren einige Kauffälle für Gartenland bzw. private Grünflächen vor. Je nach Lage im dörflichen Randbereich oder innerhalb der größeren Stadtteile schwanken die Kaufpreise zwischen 2,00 und 10,00 €/m², im Mittel 4,10 €/m².

Eine Stichprobe aus der Kaufpreissammlung des **Landkreises Peine** für Grabeland und Dauerkleingärten aus dem Zeitraum 2005 - 2009 hat folgende Wertverhältnisse in Abhängigkeit der Ausstattungsmerkmale ergeben:

- Durchschnittswert: 7,20 €/m²
- Preisspanne: 2,00 - 20,00 €/m²

Eine Stichprobe aus der Kaufpreissammlung des **Landkreises Wolfenbüttel** für Grabeland und Dauerkleingärten aus dem Zeitraum 2005 - 2009 hat folgende Wertverhältnisse in Abhängigkeit der Ausstattungsmerkmale ergeben:

- Durchschnittswert: 6,20 €/m²
- Preisspanne: 1,00 - 18,00 €/m²

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

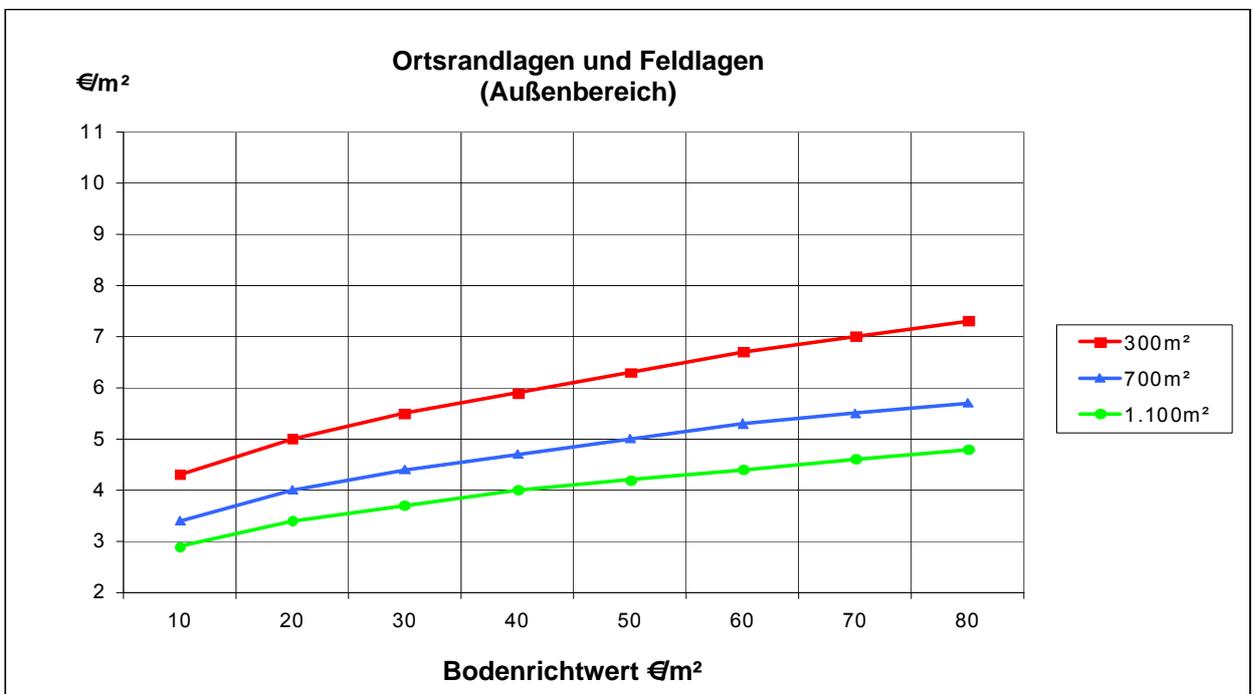
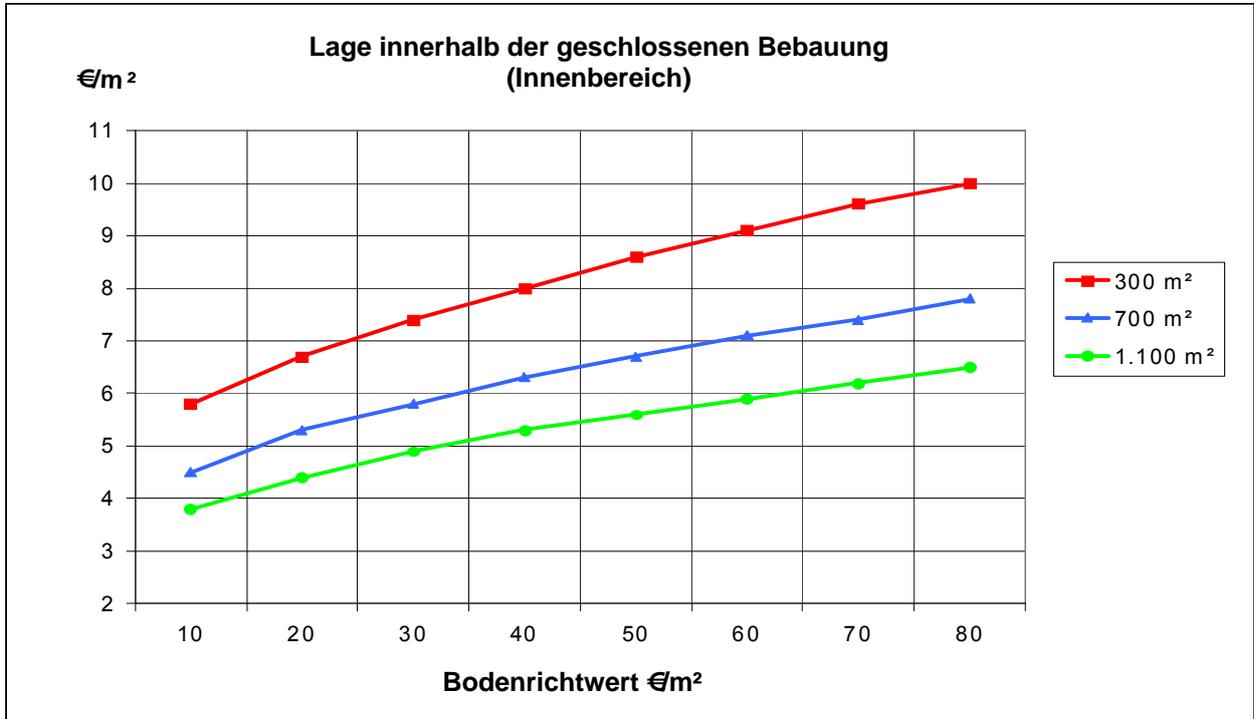
Für den Bereich des **Landkreises Goslar** ergibt die im Dezember 2008 aktualisierte Untersuchung **Hausgarten / Kleingarten** folgendes Ergebnis:

Bereich: Landkreis Goslar Kauffälle ab 01.01.1998 Bodenrichtwerte bis 90 €

Einflussgrößen: Bodenrichtwert (Bauland), Grundstücksgröße, Lage

Bezug ist der benachbarte Bodenrichtwert unabhängig von seinem Erschließungszustand.

Zielgröße: Preis/€/m²



Korrekturwerte auf den ermittelten Tabellenwert:

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

Hausgarten = Rest.

Hausgarten: + 9 %

Kleingarten: - 9 %

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 2,00 €/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 3,00 €/m² mit Mittelwerten von rd. 1,70 €/m² bzw. rd. 1,00 €/m², für die **kreisfreie Stadt Salzgitter** zwischen 0,50 €/m² und 3,00 €/m², gelegentlich auch darüber.

Im **Landkreis Goslar** waren die Kaufpreise in den letzten fünf Jahren sehr uneinheitlich. Für Wege- und Straßenflächen liegt die Preisspanne zwischen 1,00 €/m² und dem jeweiligen Bodenrichtwert/Bauland. Gräben werden zwischen 1,00 €/m² und 5,00 €/m² gehandelt.

7.3 Sand- und Kiesabbauflächen

In den letzten fünf Berichtsjahren sind Kiesabbauflächen im **Landkreis Goslar** zwischen 3,80 €/m² und 6,15 €/m² gehandelt worden.

Seit etwa 2000 werden derartige Flächen – je nach Sand- bzw. Kieshöflichkeit – im **Landkreis Peine** in der Preisspanne 2,00 €/m² bis 7,00 €/m² bei einem Mittelwert von 5,50 €/m², veräußert.

In dem gleichen Zeitraum ergibt sich das Preisniveau im **Landkreis Wolfenbüttel** zu rd. 4,70 €/m² bei einer Bandbreite der Kaufpreise von 2,50 €/m² bis 9,00 €/m².

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 8,00 €/m². Der Medianwert der letzten fünf Jahre errechnet sich zu 4,00 €/m².

Seit 2005 werden im **Landkreis Goslar** solche Flächen über 1.000 m² mit Preisen zwischen 0,20 €/m² bis 2,00 €/m² gehandelt. Der Mittelwert der letzten fünf Jahre errechnet sich zu 0,80 €/m².

Im **Landkreis Peine** variieren die Preise für Gewässerflächen seit Jahren zwischen 0,40 €/m² und 4,00 €/m² mit einem Mittelwert von rd. 2,00 €/m², im **Stadtgebiet Salzgitters** zwischen 1,00 €/m² und 2,00 €/m² und im **Landkreis Wolfenbüttel** zwischen 0,50 €/m² und 3,50 €/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 Digitalen Topographischen Karte 1:200.000 (landwirtschaftliche Flächen), der Digitalen 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 **DVD-ROM** erteilt werden.

Veröffentlichung auf DVD-ROM

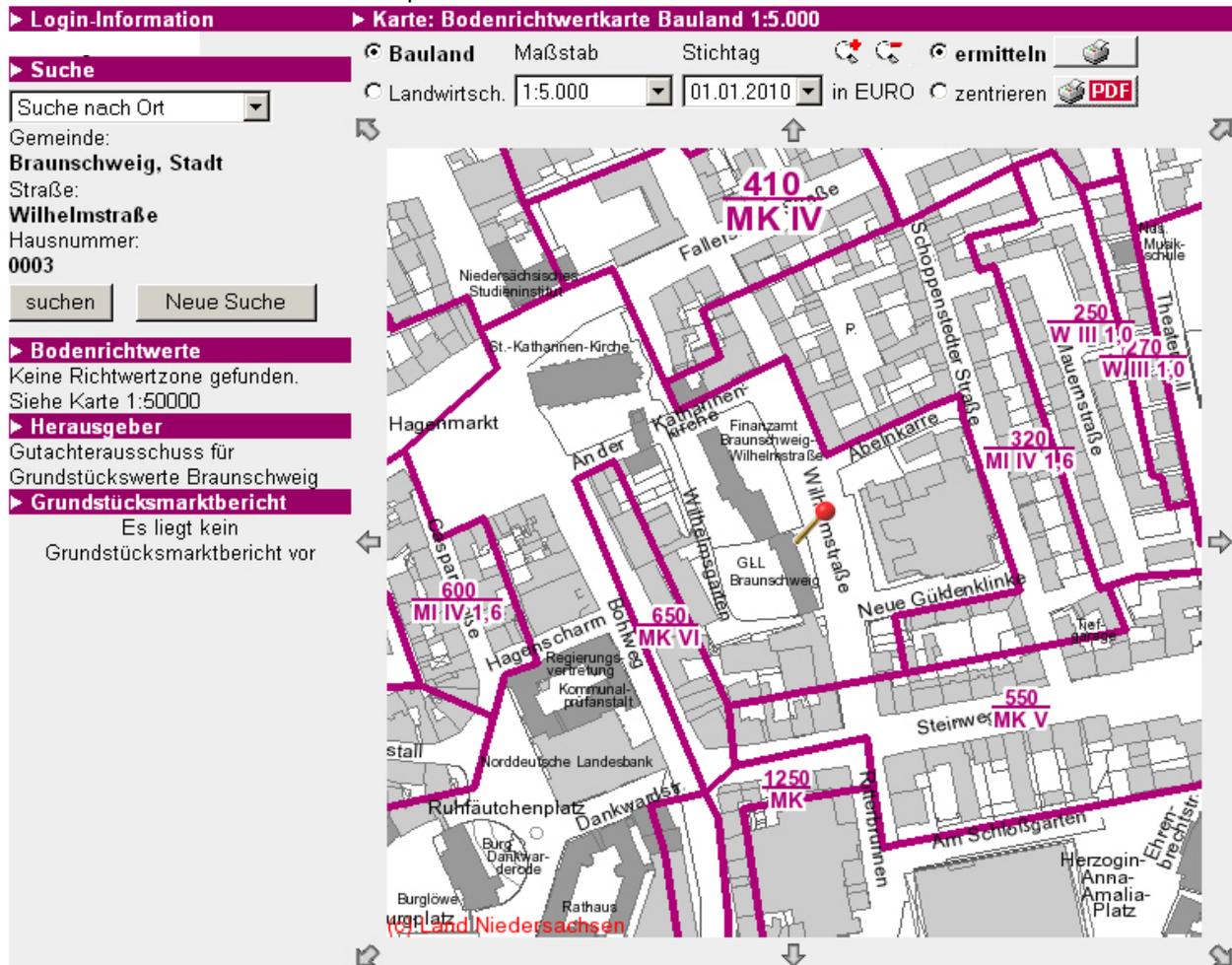
In Niedersachsen stehen die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und für Bauland auf DVD-ROM für den Bereich von jeweils bis zu drei Gutachterausschüssen sowie auch für ganz Niedersachsen zur Verfügung. Die DVD`s können bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erworben werden.

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

(Stichtag 01.01.2010)

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>	247	O	Größte Stadt in Südostniedersachsen	Petritorwall 340	Donnerburgweg 140	Kra-len-riede 95	Gaußstraße 380	Huttenstraße 170	Hugo-Luther-Straße 115
<u>Goslar</u>	37	M	Kreisstadt	95	46	30	-	48	-
Vienenburg	6	G	Kleinstadt mit hohem Gewerbeanteil	-	37	-	-	32	-
Lutter am Barenberge	2	G	Landgemeinde	32	-	24	-	-	-
Sankt Andreasberg	2	G	Kur-, Fremdenverkehrsort	48	37	36	-	-	-
Münchehof	2		Kleine Landgemeinde	46	-	28	-	-	-
Westerode	1		Kleine Landgemeinde	75	-	36	-	-	-
<u>Peine</u>	50	M	Kreisstadt	Kastanienallee 150	Herzbergweg 65	Märklinstraße 48			
Vechelde	5	G	Nähe Großstadt		100				
Solschen	1	G	Ländlicher Ort		65				
<u>Salzgitter-</u>									
Lebenstedt	41	M	Wohnen	105	80	48	95	75	60
Gebhardshagen	7	G	Wohnen	75	60	40	-	60	-
Üfingen	0,9	-	Ländlicher Ort	-	55	-	-	-	-
<u>Wolfenbüttel</u>	54	M	Kreisstadt	150	125	75	150	125	75
Schöppenstedt	6	G	Kleinstadt		65				
Sicke	6	G	Großstadtnähe		105			105	
Cremlingen	13	G	Großstadtnähe		105				
Remlingen	2	G	ländlicher Ort		45				
Börßum	2	G	ländlicher Ort		60				
Schladen	5	G	Kleinstadt		55				
Baddeckenstedt	3	G	ländlicher Ort		50				

8.2.2 Gewerbliches Bauland

(Stichtag 01.01.2010)

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
<u>Stadt Braunschweig</u>	247	5600	1250	450	90	35	30	430	340	100
		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>	37	-	-	-	-	19	-	-	-	-
Vienenburg	6	-	-	-	-	13	-	-	-	-
Lutter a. Barenberge	2	-	-	-	-	22	-	-	-	-
Sankt Andreasberg	2	-	-	-	-	8	-	-	-	-
<u>Peine</u>	50	540	340	180	50	34		115	48	38
		Gröpern	Breite- str.	Echternstr.	Peine- Nord	Peine- SO		Hagen- markt	Damm	Kamp- str.
Mehrum	1					20				
Wahle	1	75								
<u>Salzgitter-</u>										
Lebenstedt	41	260	210	180	22	10	-	-	30	-
Salzgitter-Bad	21	230	155	75	15	10	-	-	25	-
<u>Wolfenbüttel</u>	54	490	245	185		30				
Schöppenstedt	6		60			15				
Cremlingen	13					30				
Semmenstedt	1					15				

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 01.01.2010** beschlossen worden. Sie sind als **Anhang 4** dem Grundstücksmarktbericht beige-fügt.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche können weder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen hergeleitet werden.

Schreibweise: Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen werden in der Form

Bodenrichtwert in Euro/m²	angegeben, zum Beispiel:	2,50		1,20
Zustandsmerkmale des Richtwertgrundstücks		A 55		Gr 30 (Mo)

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

Zustandsmerkmale des Richtwertgrundstücks: Die Buchstaben bezeichnen die Nutzung

A = Acker **Gr** = Grünland **So** = Sonderkulturen

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

Die Bodenarten sind bezeichnet durch: **(T)** = Ton **(L)** = Lehm **(S)** = Sand **(Mo)** = Moor

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.

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!

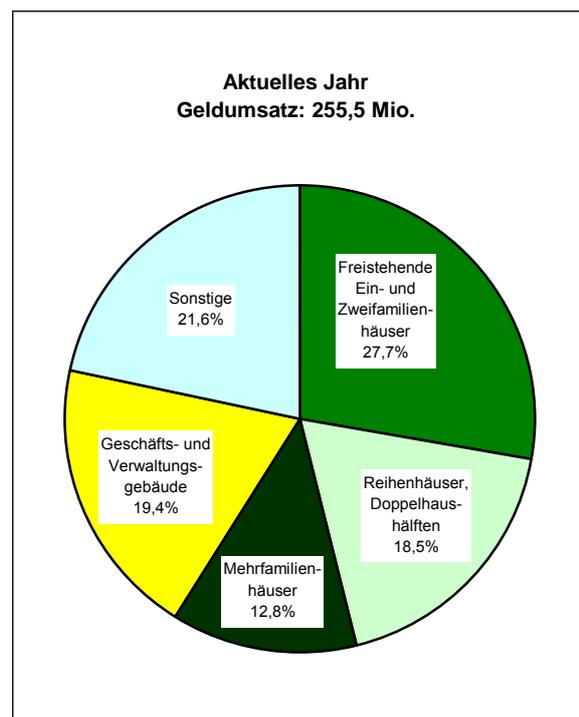
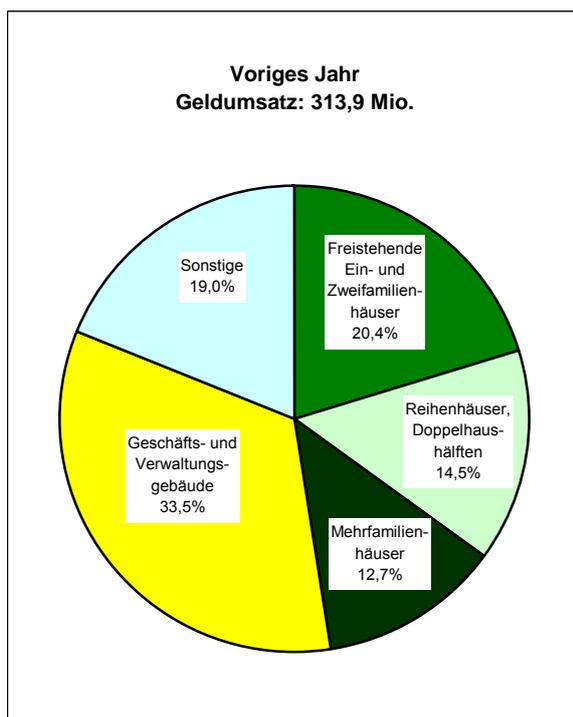
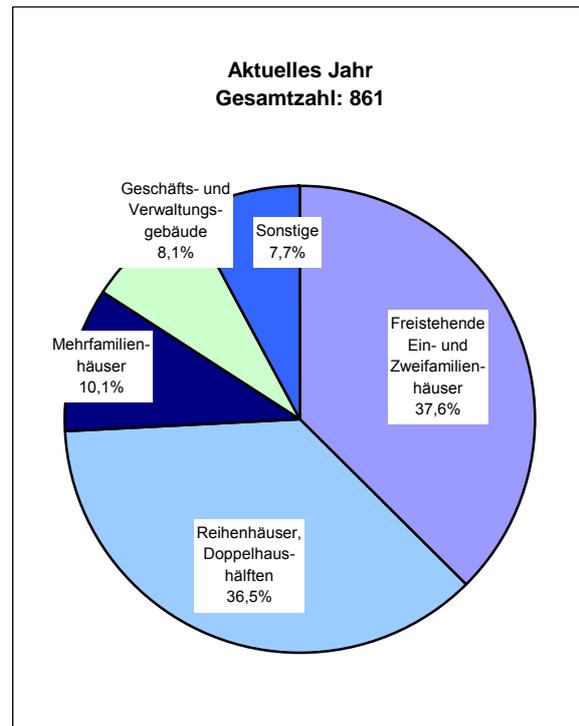
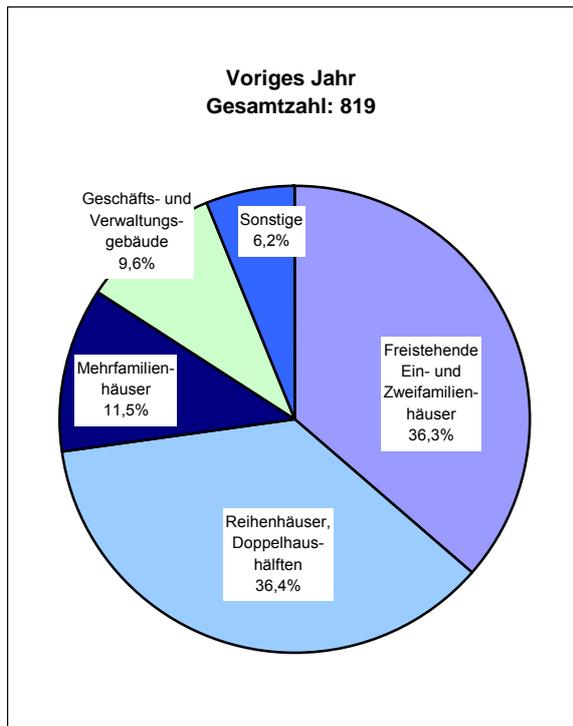
Der Gutachterausschuss hat darüber hinaus die Abhängigkeiten bei der Kaufpreisbildung untersucht. Je nach Teilmarkt werden Abhängigkeiten von verschiedenen wertbeeinflussenden Merkmalen (wie Lage, Baujahr, Wohnfläche u.a.) nachgewiesen, die für Käufer und Verkäufer Maßstab für die Höhe des Kaufpreises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

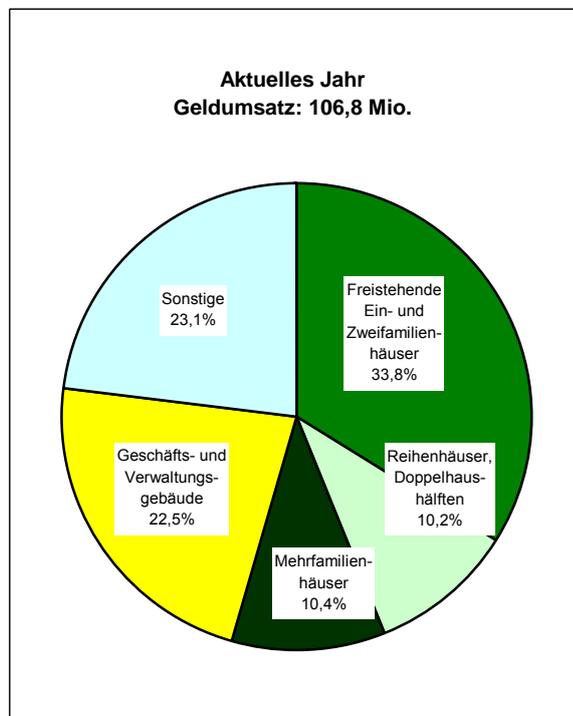
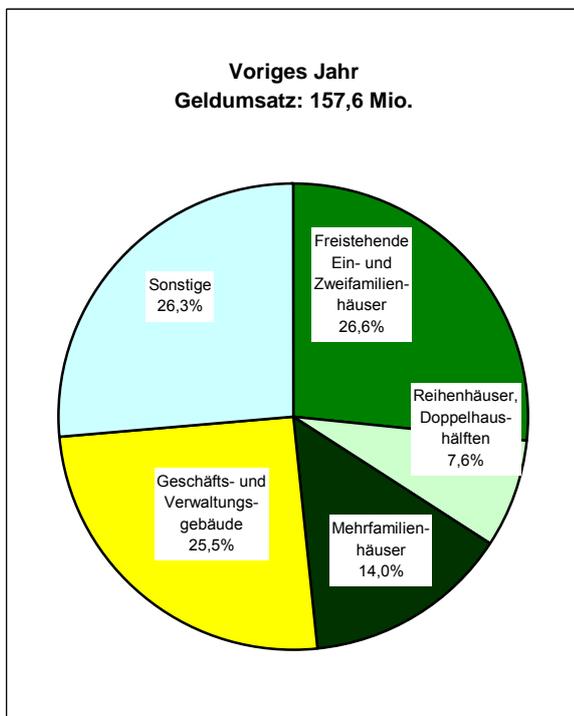
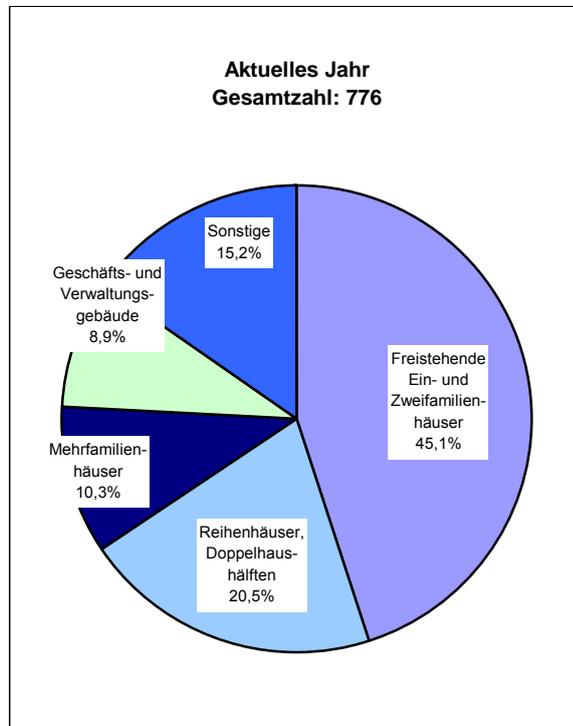
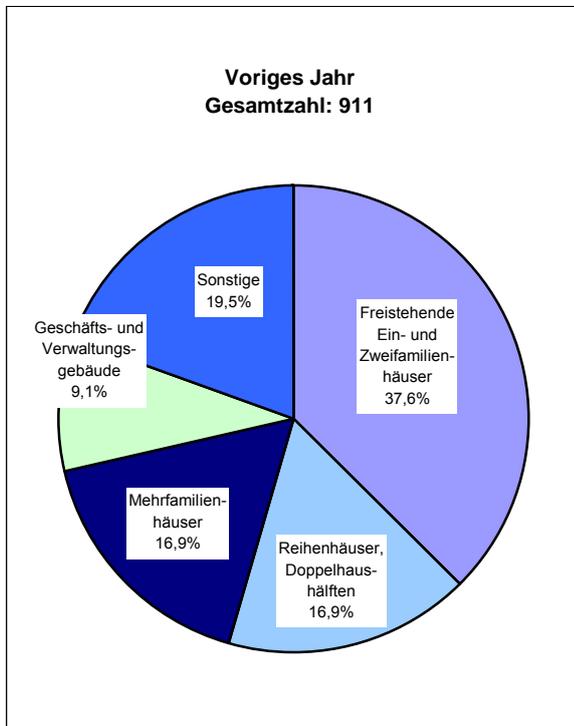
Der Grundstücksmarkt in der **kreisfreien Stadt Braunschweig** wird durch Verkäufe bebauter Grundstücke geprägt. Selbstverständlich ist der Anteil am Gesamtmarkt beim Geldumsatz mit 91 % am höchsten, aber auch von der Anzahl der Kauffälle her liegt er mit rund 82 % recht hoch. Für den Flächenumsatz ist 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

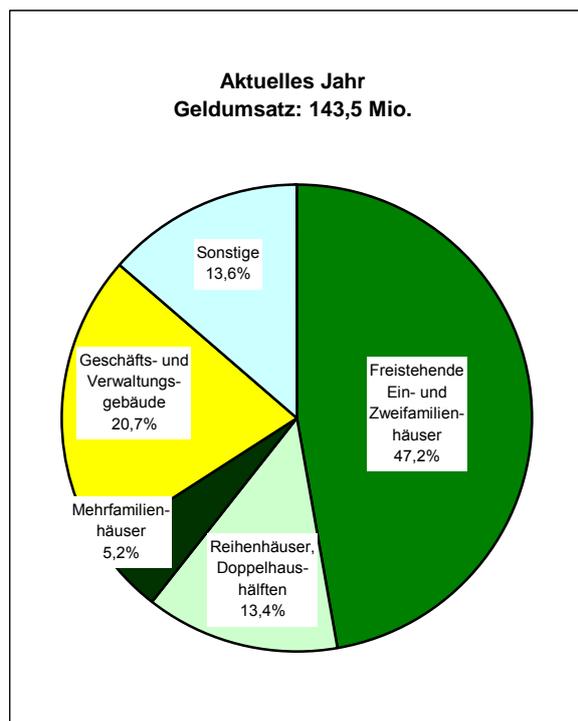
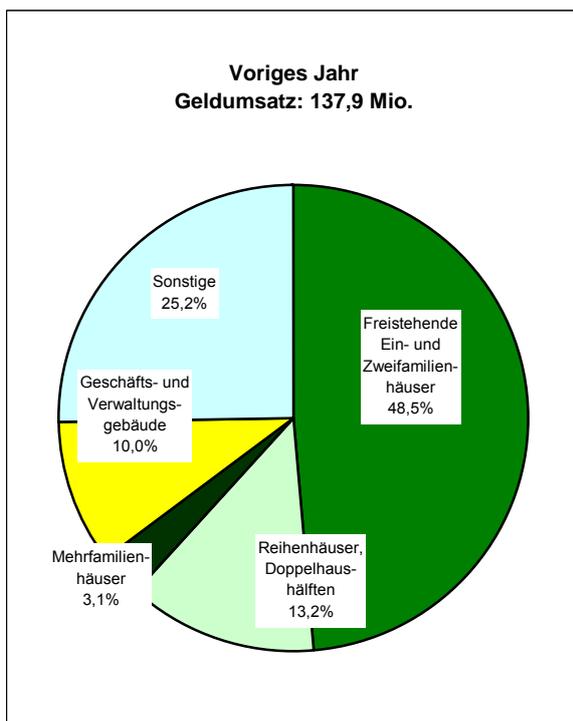
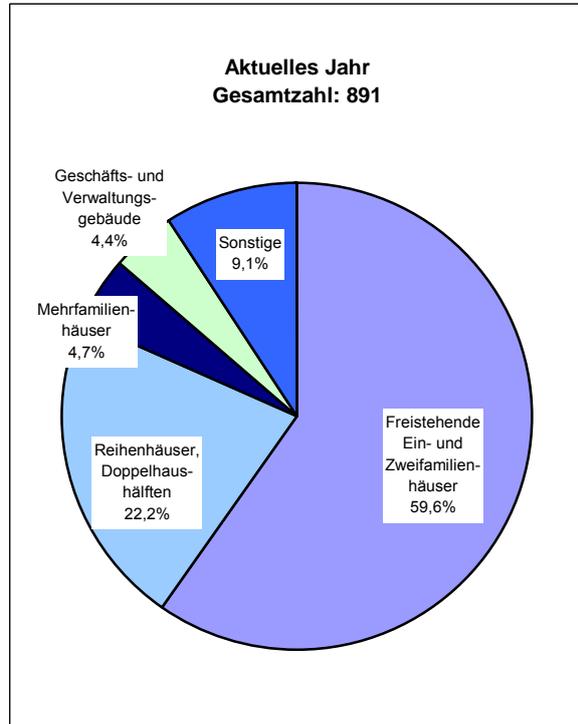
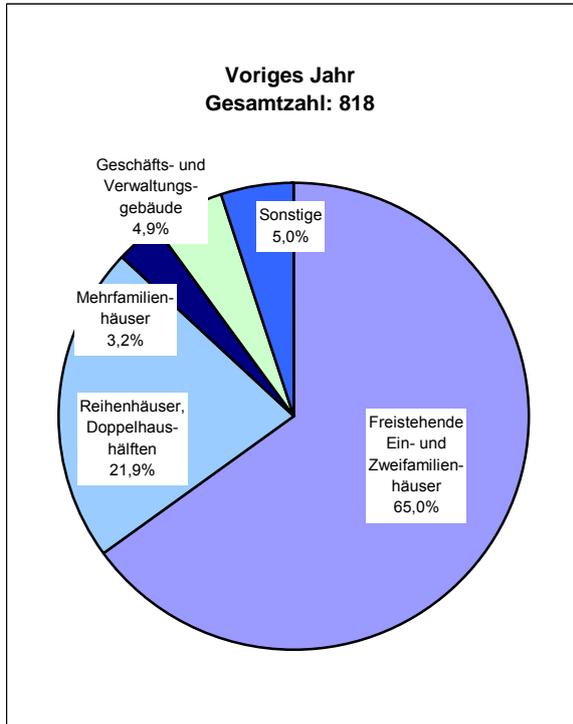
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Goslar** liegen bei 50 % der Gesamtumsatzzahlen. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 80 %. Die bebauten Grundstücke teilen sich in folgender Weise auf:



Landkreis Peine

Wie schon im letzten Jahr legt die Anzahl der verkauften Gebäude des individuellen Wohnungsbaus wieder zu. Die nochmalige Steigerung von ca. 9 % über alle bebauten Objekte geht in erster Linie auf die Zahl der freistehenden Ein-/Zweifamilienhäuser und der Reihenhäuser und Doppelhaushälften zurück. Der Zuwachs betrug hier rd. 11 %.

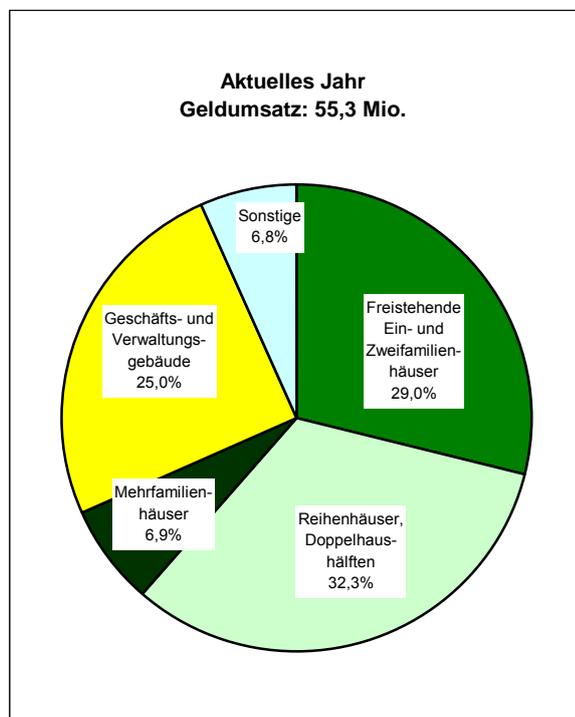
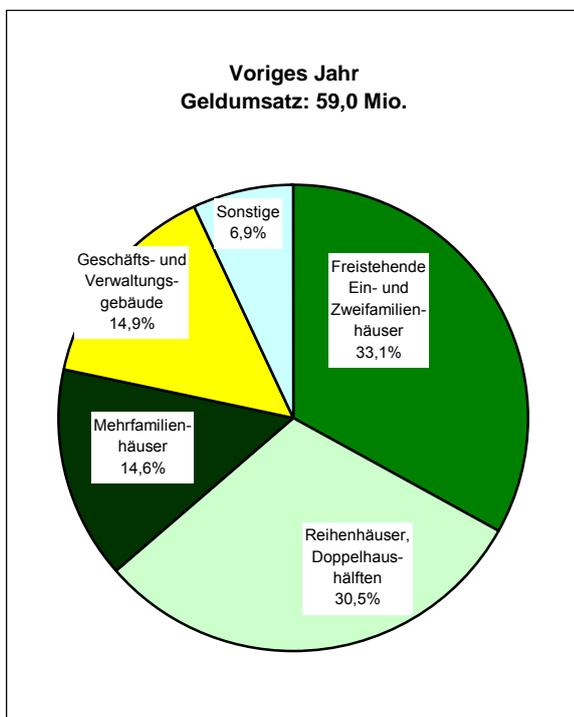
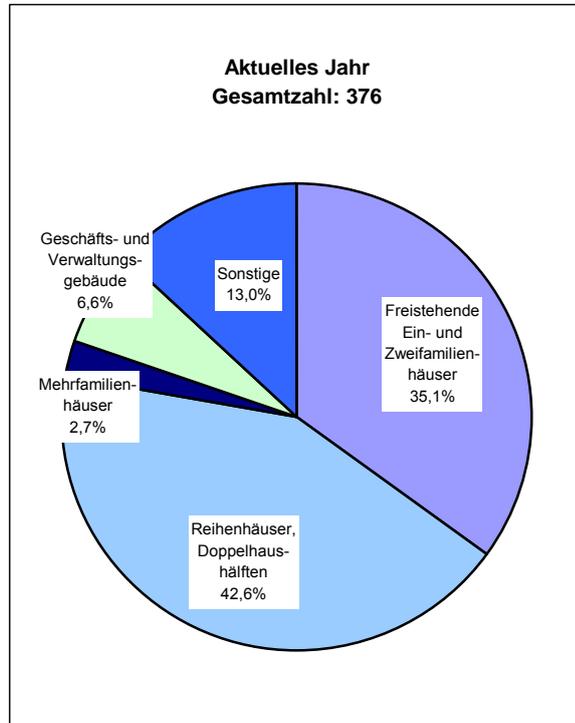
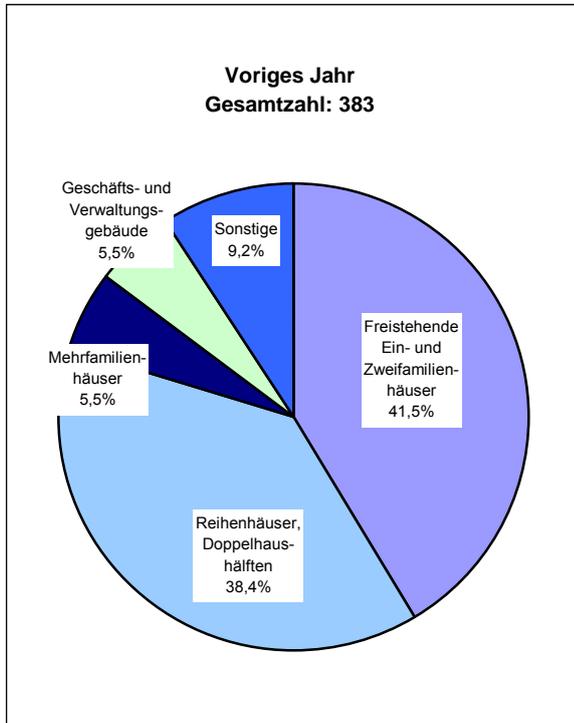
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Peine** teilen sich in folgender Weise auf:



Kreisfreie Stadt Salzgitter

Bei einer Abnahme der Verkaufszahlen von ca. 2 % haben sich auch die Anteile untereinander verändert. Vor allem freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser sind weniger gehandelt worden.

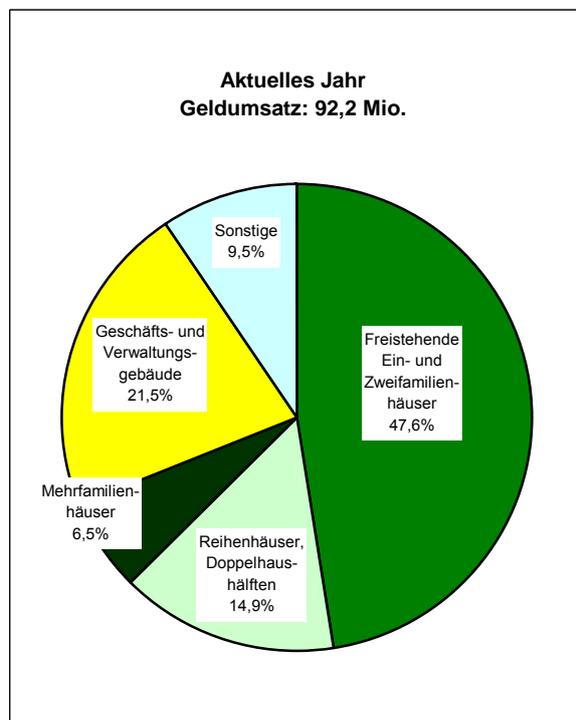
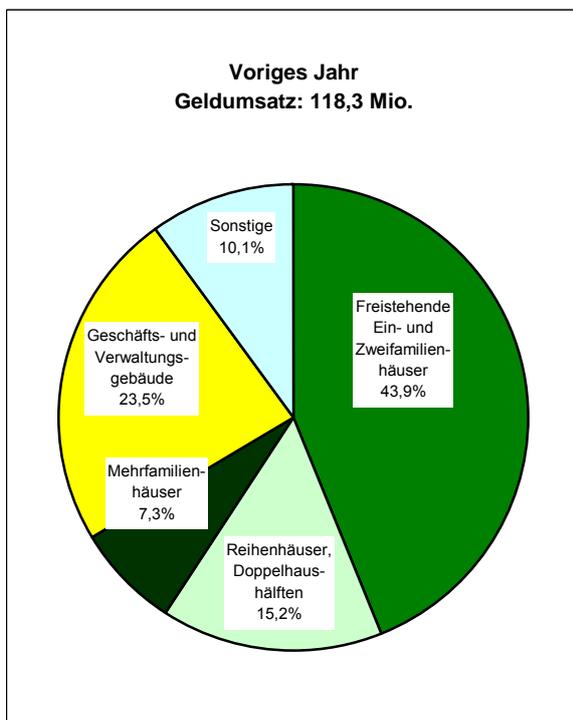
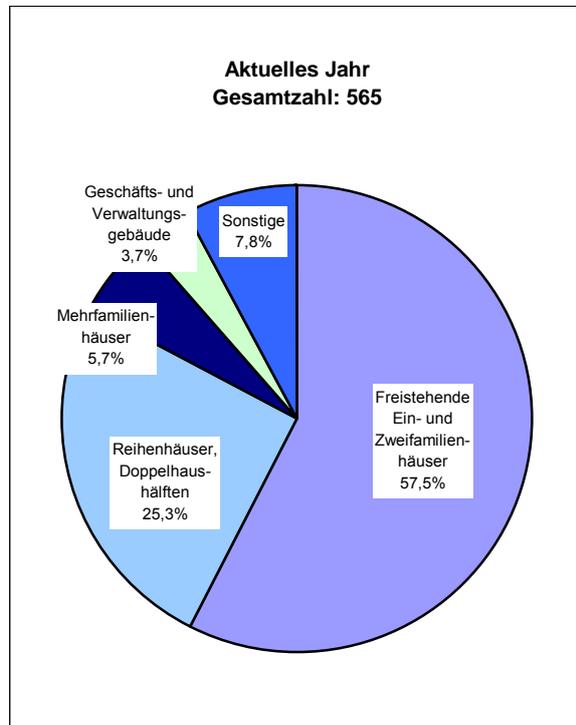
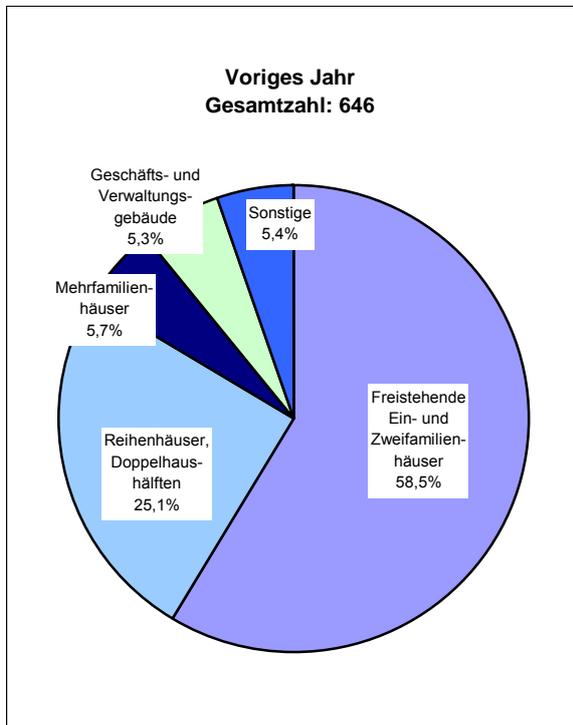
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) in der **kreisfreien Stadt Salzgitter** teilen sich in folgender Weise auf:



Landkreis Wolfenbüttel

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Wolfenbüttel wird im Wesentlichen durch den Verkauf bebauter Grundstücke geprägt. Dies sind 44 % der Gesamtkauffälle und 69 % vom Gesamtgeldumsatz. Wesentlichen Anteil hieran hat der Verkauf von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

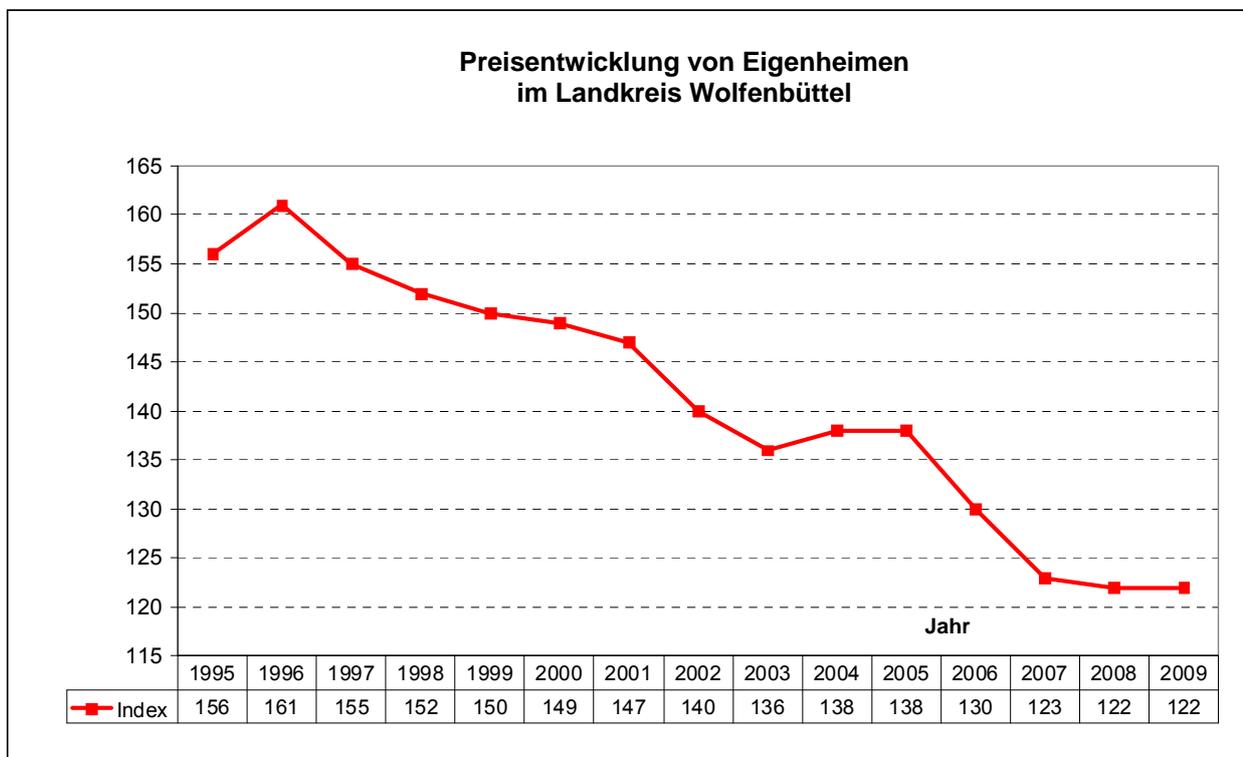
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Wolfenbüttel** teilen sich in folgender Weise auf:



Die Auswertung im **Landkreis Wolfenbüttel** der Kaufverträge für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Eigentumswohnungen aus den Jahren 2002 bis 2009 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 156.000 € war ein Preisrückgang von 5 % zu verzeichnen.
- Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Wertniveau von 122.000 € betrug der Preisrückgang 3 %.
- Für Fachwerkwohnhäuser im Wertniveau 94.000 € war ein Preisanstieg von 3 % ersichtlich.
- Bei Eigentumswohnungen im Wertniveau 66.000 € war ein Preisanstieg von 4 % zu beobachten.

Im Jahr 2009 ist das Preisniveau sämtlicher Eigenheime konstant geblieben. Die einzelnen Verkäufe schwanken jedoch erheblich.



9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1 Preisniveau

Für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** verschiedener Altersgruppen sind **2009** die folgenden durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die **durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise** beinhalten den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

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

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2009 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten und Kreisen

verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
-------------------	--------	-------------------	---------------------------------------	--------------------------------------	---------------

kreisfreie Stadt Braunschweig					
Baujahr bis 1945	60 (61)	1924 (1926)	171 (156)	1.369 (1.358)	239.000 (213.000)
Baujahr 1946 bis 1969	110 (103)	1960 (1961)	157 (158)	1.369 (1.360)	218.000 (211.000)
Baujahr 1970 bis 1984	46 (33)	1975 (1976)	170 (165)	1.415 (1.580)	230.000 (259.000)
Baujahr 1985 bis 1999	17 (13)	1993 (1994)	159 (183)	1.597 (1969)	254.000 (376.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (2000 bis 2005)	12 (12)	2004 (2004)	158 (155)	1.778 (1.761)	274.000 (271.000)
Neubauten Baujahr 2007 bis 2009 (2006 bis 2008)	5 (4)	2009 (2008)	228 (164)	2.105 (1.603)	378.000 (259.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2009
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten und Kreisen**

verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
-------------------	--------	-------------------	---------------------------------------	--------------------------------------	---------------

Landkreis Goslar					
Baujahr bis 1945	79 (71)	1909 (1888)	154 (177)	526 (548)	74.000 (91.000)
Baujahr 1946 bis 1969	105 (96)	1960 (1961)	137 (142)	739 (831)	104.000 (120.000)
Baujahr 1970 bis 1984	44 (48)	1975 (1975)	160 (168)	831 (864)	124.000 (144.000)
Baujahr 1985 bis 1999	15 (20)	1991 (1993)	156 (155)	1.023 (1.183)	152.000 (182.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (2000 bis 2005)	11 (8)	2002 (2001)	148 (157)	1.127 (1.191)	172.000 (180.000)
Neubauten Baujahr 2007 bis 2009 (2006 bis 2008)	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)

Landkreis Peine					
Baujahr bis 1945	74 (64)	1903 (1906)	155 (163)	631 (648)	92.000 (101.000)
Baujahr 1946 bis 1969	84 (70)	1960 (1958)	138 (130)	853 (868)	116.000 (109.000)
Baujahr 1970 bis 1984	66 (64)	1975 (1976)	137 (150)	1.080 (1.034)	145.000 (148.000)
Baujahr 1985 bis 1999	39 (50)	1994 (1994)	140 (138)	1.342 (1.294)	184.000 (175.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (2000 bis 2005)	40 (32)	2002 (2001)	137 (139)	1.354 (1.300)	182.000 (177.000)
Neubauten Baujahr 2007 bis 2009 (2006 bis 2008)	4 (6)	2008 (2007)	100 (134)	1.472 (1.368)	192.000 (182.000)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2009
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten und Kreisen**

verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
-------------------	--------	-------------------	---------------------------------------	--------------------------------------	---------------

kreisfreie Stadt Salzgitter					
Baujahr bis 1945	24 (26)	1898 (1901)	150 (154)	652 (661)	86.000 (95.000)
Baujahr 1946 bis 1969	33 (45)	1959 (1959)	136 (136)	1.034 (1.024)	126.000 (132.000)
Baujahr 1970 bis 1984	25 (20)	1975 (1977)	148 (151)	1.076 (1.034)	150.000 (150.000)
Baujahr 1985 bis 1999	6 (10)	1994 (1993)	174 (147)	1.216 (1.241)	209.000 (179.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (2000 bis 2005)	2 (5)	2005 (2002)	109 (149)	* (1.444)	* (209.000)
Neubauten Baujahr 2007 bis 2009 (2006 bis 2008)	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)

Landkreis Wolfenbüttel					
Baujahr bis 1945	48 (42)	1901 (1897)	166 (154)	646 (642)	103.000 (99.000)
Baujahr 1946 bis 1969	65 (81)	1960 (1960)	138 (130)	1.002 (1.004)	133.000 (125.000)
Baujahr 1970 bis 1984	42 (41)	1976 (1976)	146 (138)	1.127 (1.107)	162.000 (153.000)
Baujahr 1985 bis 1999	44 (44)	1995 (1994)	151 (136)	1.261 (1.422)	185.000 (191.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (2000 bis 2005)	15 (16)	2003 (2002)	137 (151)	1.381 (1.506)	186.000 (230.000)
Neubauten Baujahr 2007 bis 2009 (2006 bis 2008)	0 (1)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.2.2 Preisentwicklung

Über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der **kreisfreie Stadt Braunschweig** wurden im Jahre 2009 324 Kaufverträge abgeschlossen. Allerdings sind in dieser Zahl auch einige Kauffälle, die mit Besonderheiten wie Wohnrechten oder vermögensrechtlichen Auseinandersetzungen behaftet sind, enthalten. Diese Zahl liegt auf dem Niveau der Jahre 1997 - 2008 mit 220 bis 260.

Die durchschnittliche Grundstücksfläche liegt mit rd. 840 m² weiterhin auf einem hohen Wert. Zwar hat sie sich in den letzten Jahren in dieser Größenordnung 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. 163 m² Wohnfläche liegt sie im Durchschnitt der Vorjahre.

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

Der durchschnittliche Kaufpreis ist seit einigen Jahren wieder stabil, allerdings unter dem Niveau früherer Jahre. Anders verhält es sich beim Wohnflächenpreis, der den niedrigsten Stand seit über 15 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.

Für den **Landkreis Goslar** konnten rd. 280 Kauffälle (antl. ca. 20 Erbbaurechte) von den insgesamt 350 Verträgen über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewertet werden. Im Vergleich der letzten 5 Jahre ist über alle Baujahrsgruppen (außer Neubauten) der Kaufpreis/m²-Wohnfläche im Schnitt um 16 % gesunken. Wobei die Aussagen über Baujahre ab 1985, wegen der geringen Anzahl von Kauffällen, mit Vorsicht zu betrachten sind.

Neubauten werden im Landkreis kaum noch gehandelt. Auch sind aufgrund von Eigenleistungen bei Neubauten keine zuverlässigen Aussagen über das Wertniveau möglich.

Von den Notaren wurden für den **Landkreis Peine** 531 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 220 (von 330) Kaufverträge das Baujahr des Gebäudes ermittelt werden, so dass zuverlässige Aussagen möglich sind.

Die Gesamtkaufpreise und die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche für die Mittelwerte sind für die älteren Baujahrsklassen seit 3 Jahren zum größten Teil rückläufig. Anders bei den jüngeren Baujahrsklassen, hier ist noch ein Preisanstieg zu verzeichnen.

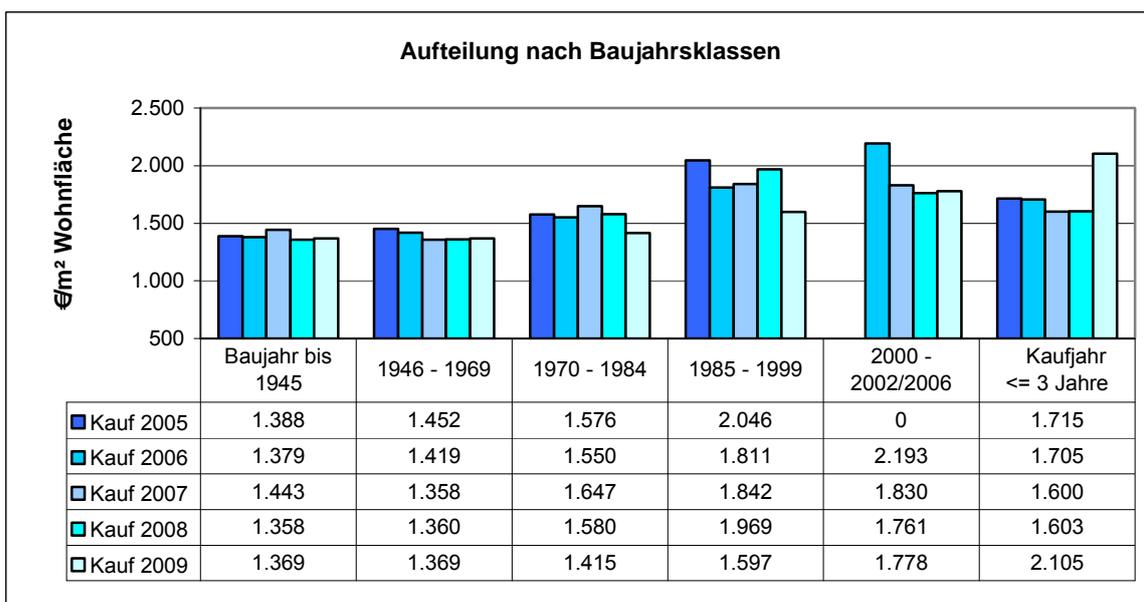
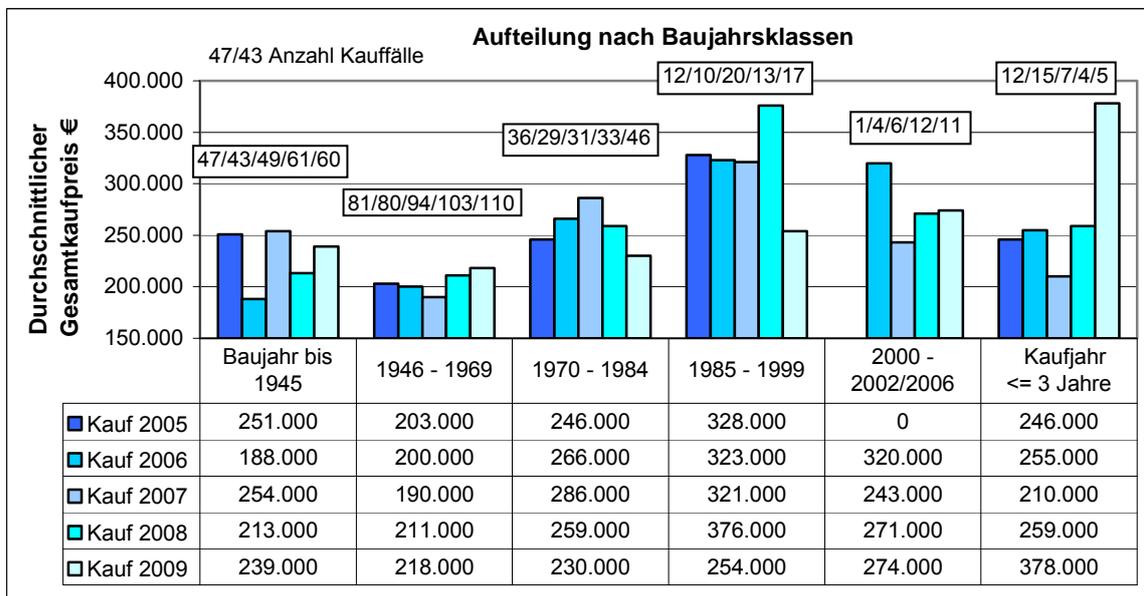
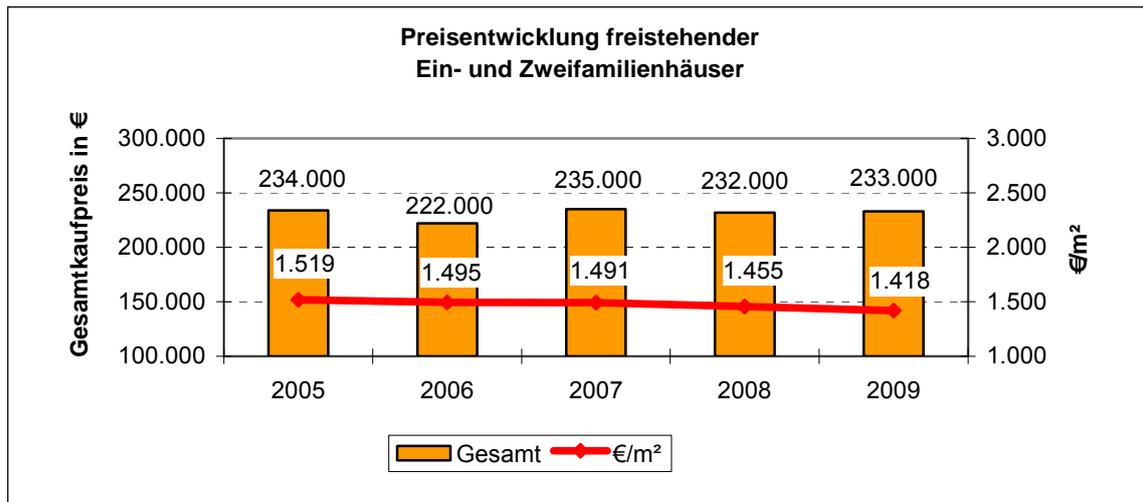
In der **kreisfreie Stadt Salzgitter** wurden im Jahre 2009 132 Verträge über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeschlossen. Da die Auswertung der Verträge stark abhängig ist von dem Rücklauf der versandten Fragebögen, konnten nur knapp 100 detailliert ausgewertet werden.

Die Gesamtkaufpreise und auch die Wohnflächenwerte fallen seit einer Reihe von Jahren überwiegend. Schlüsselfertige Neubauten wurden nur sporadisch verkauft.

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig wurden für den Berichtszeitraum 325 Kaufverträge über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im **Landkreis Wolfenbüttel** übersandt. Zur weiteren Auswertung geeignet waren 227 Verträge, diese Größenordnung entspricht der des Vorjahres.

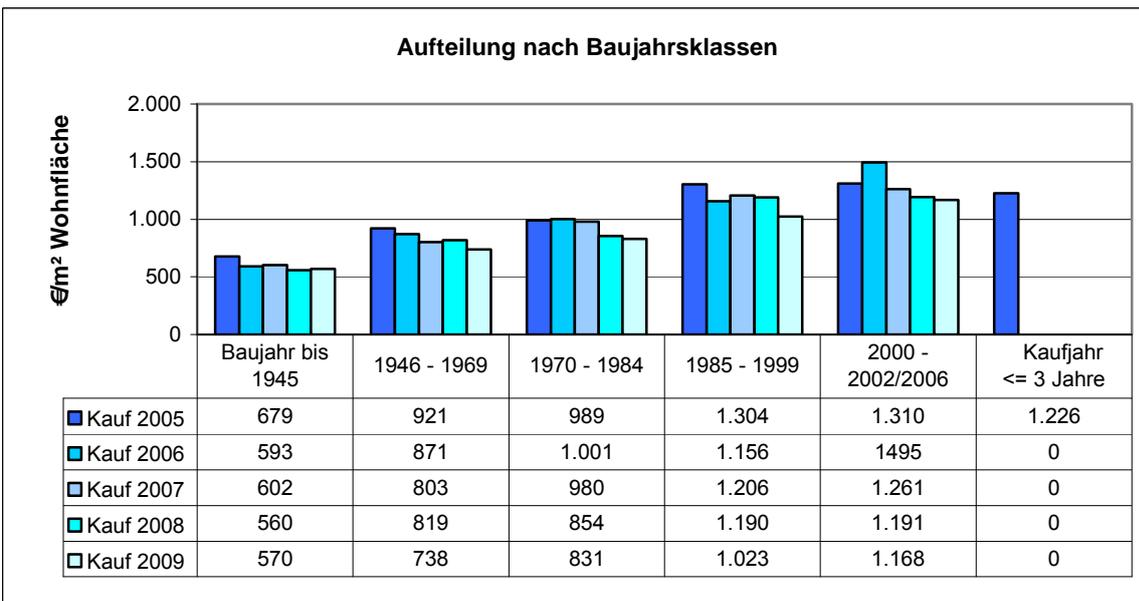
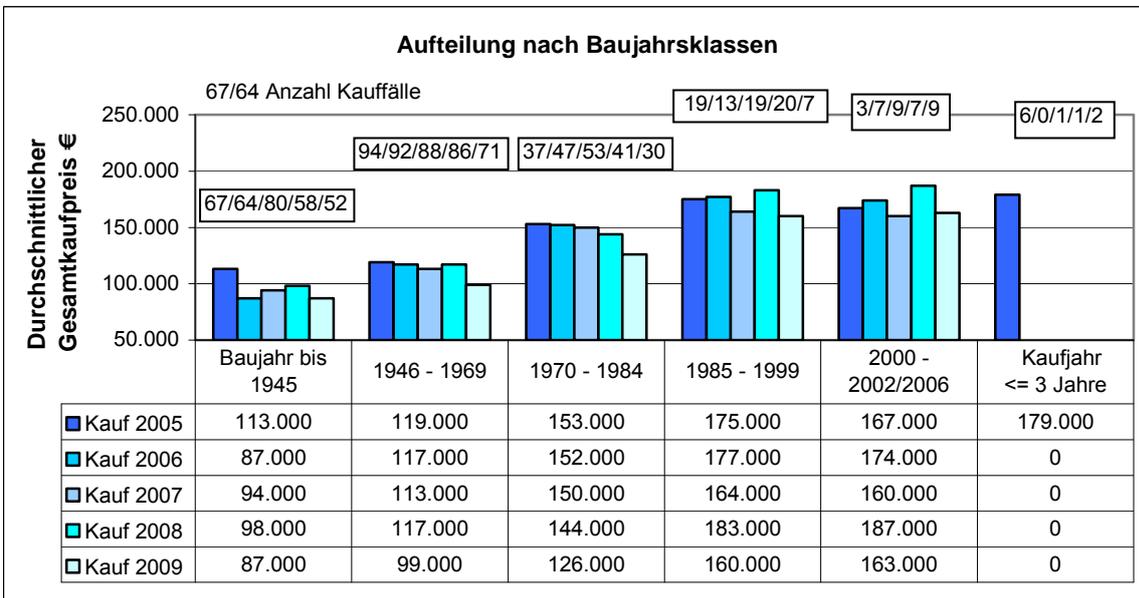
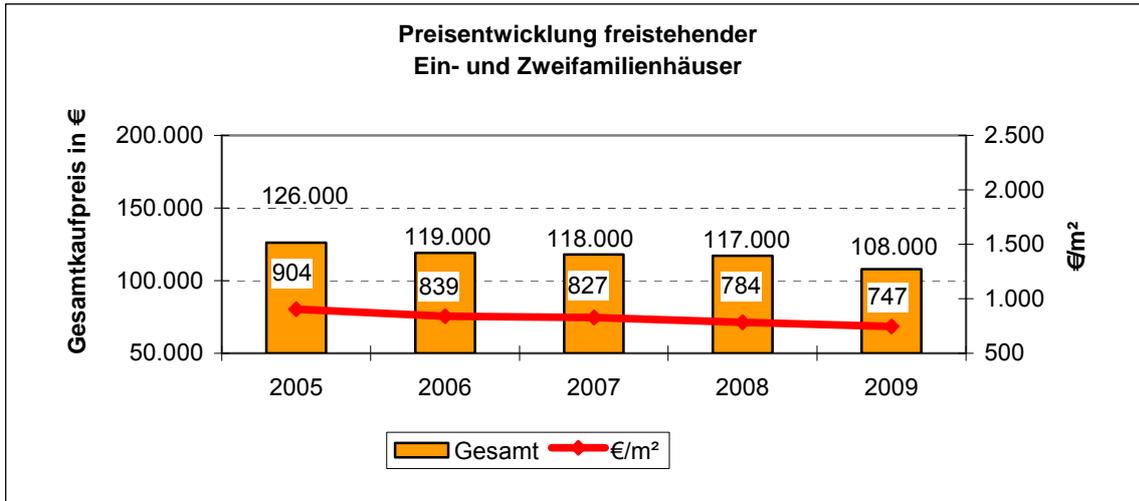
Sowohl der Gesamtkaufpreis als auch der Wohnflächenwert sind im Verlauf von 5 Jahren um 5 % nach unten gegangen. Diese schwanken zwischen 650 €/m² (Baujahre bis 1945) und 1.380 €/m² (Baujahre 2000 - 2006). Für Objekte mit Baujahren ab 2006 liegen nicht genügend Kaufpreise für eine Aussage vor.

Kreisfreie Stadt Braunschweig



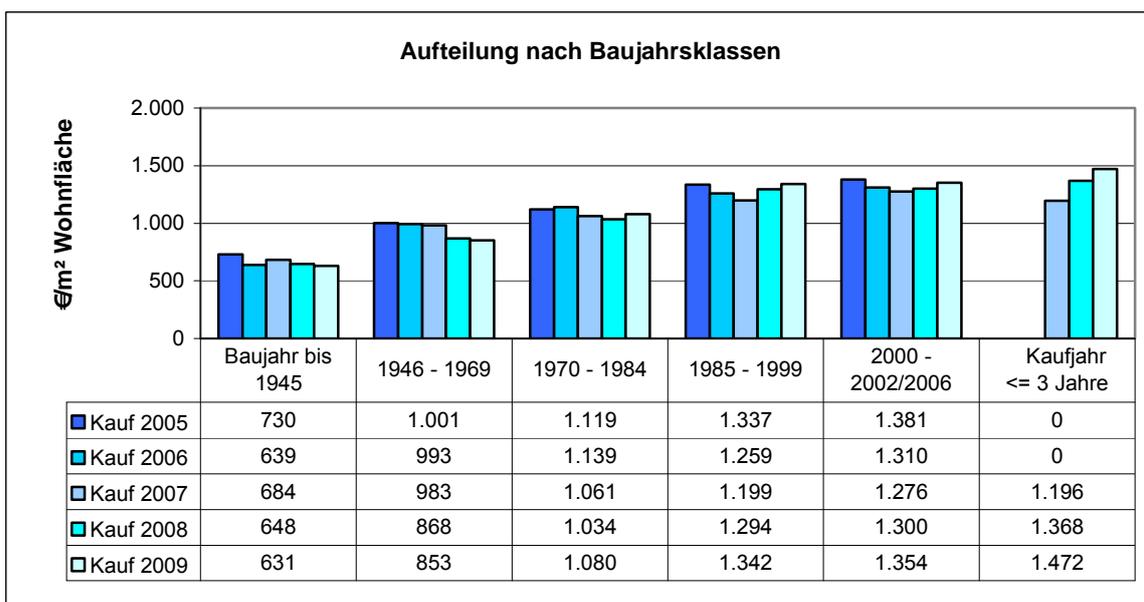
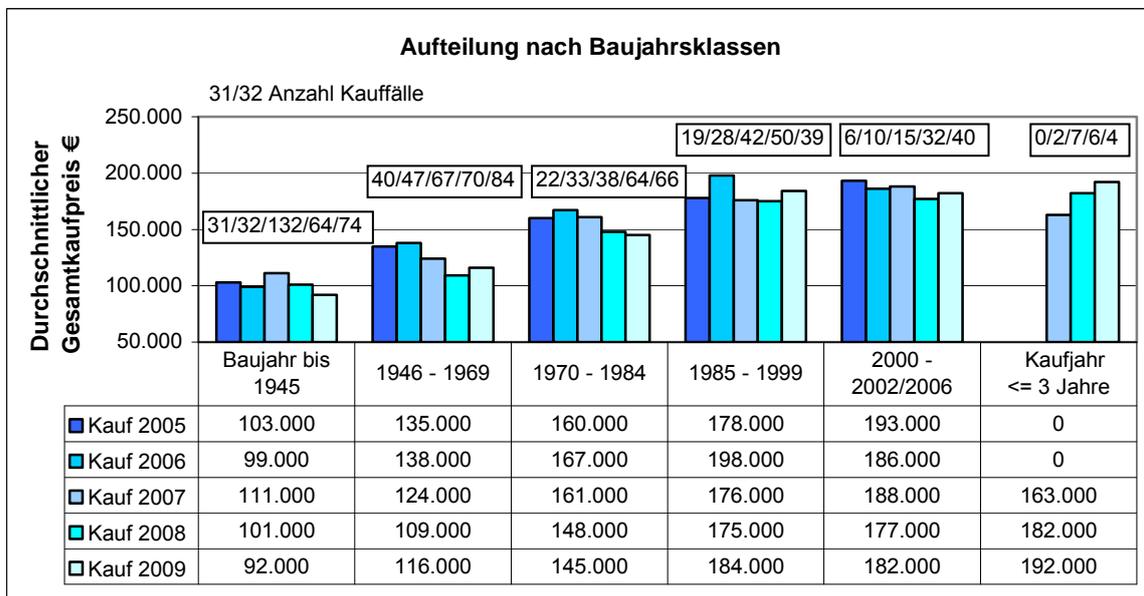
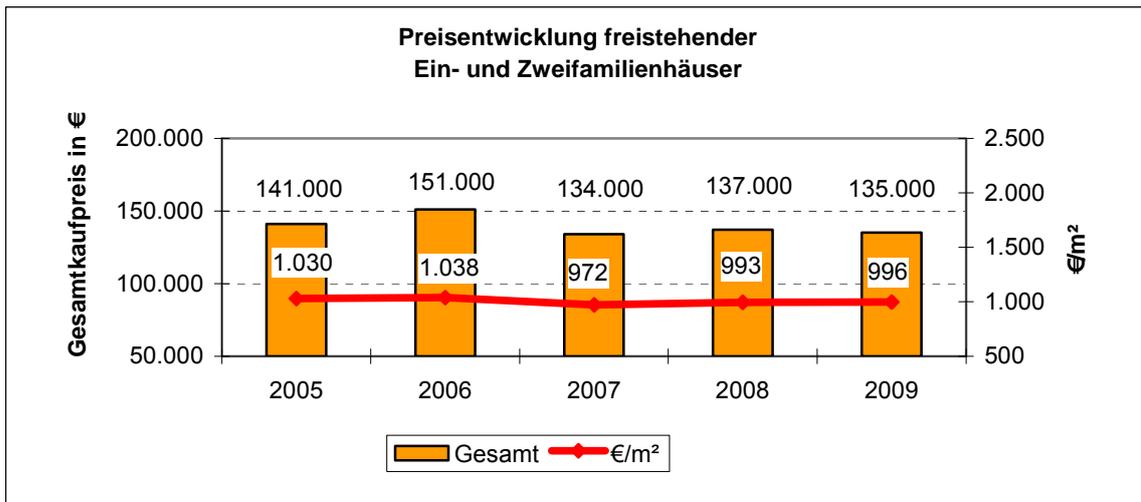
0 = Aufgrund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Goslar



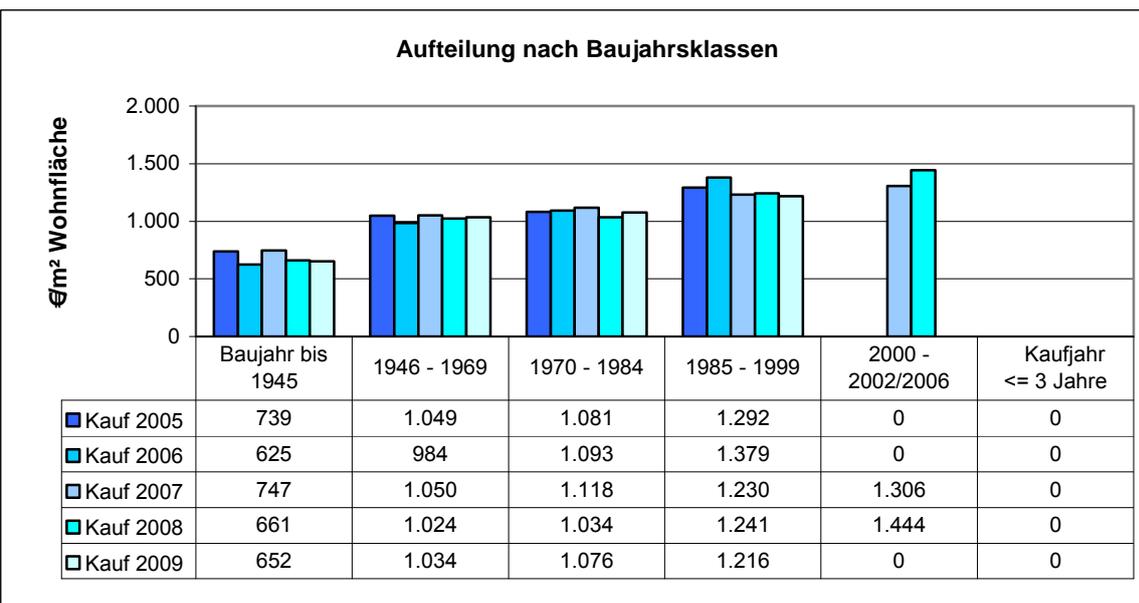
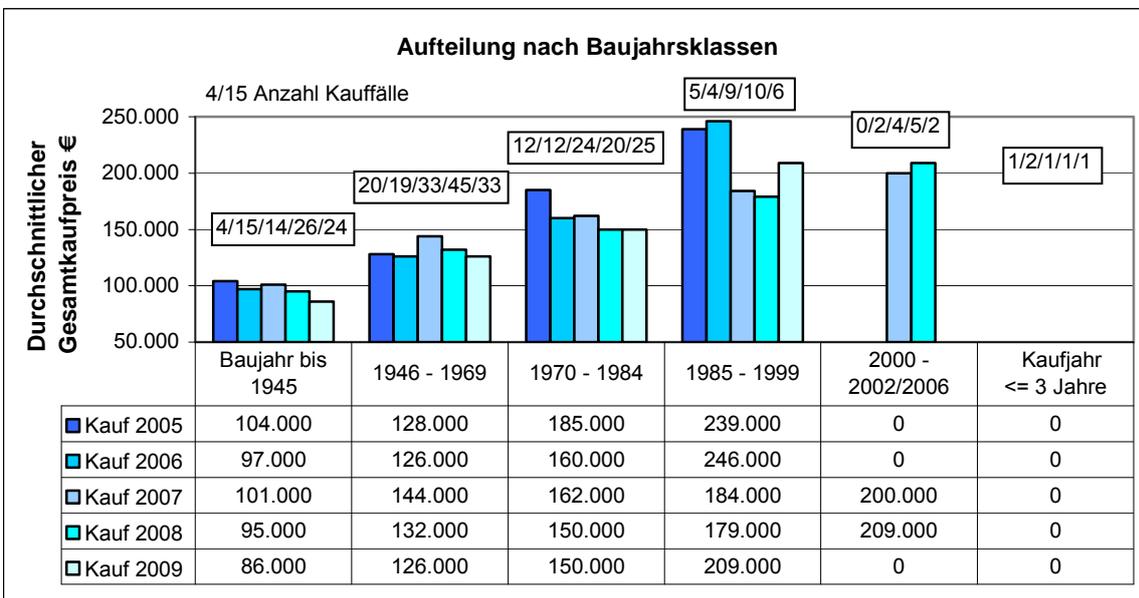
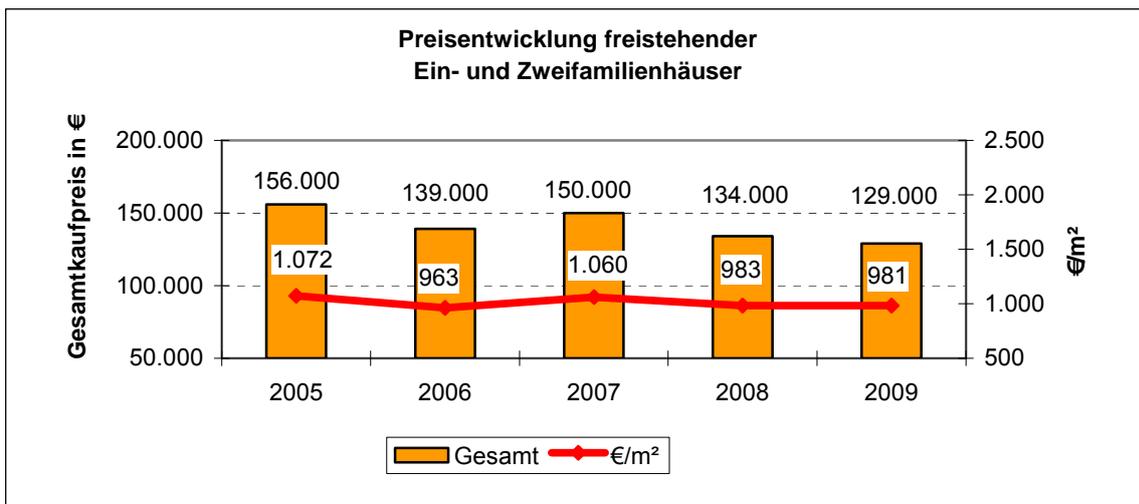
0 = Aufgrund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Peine



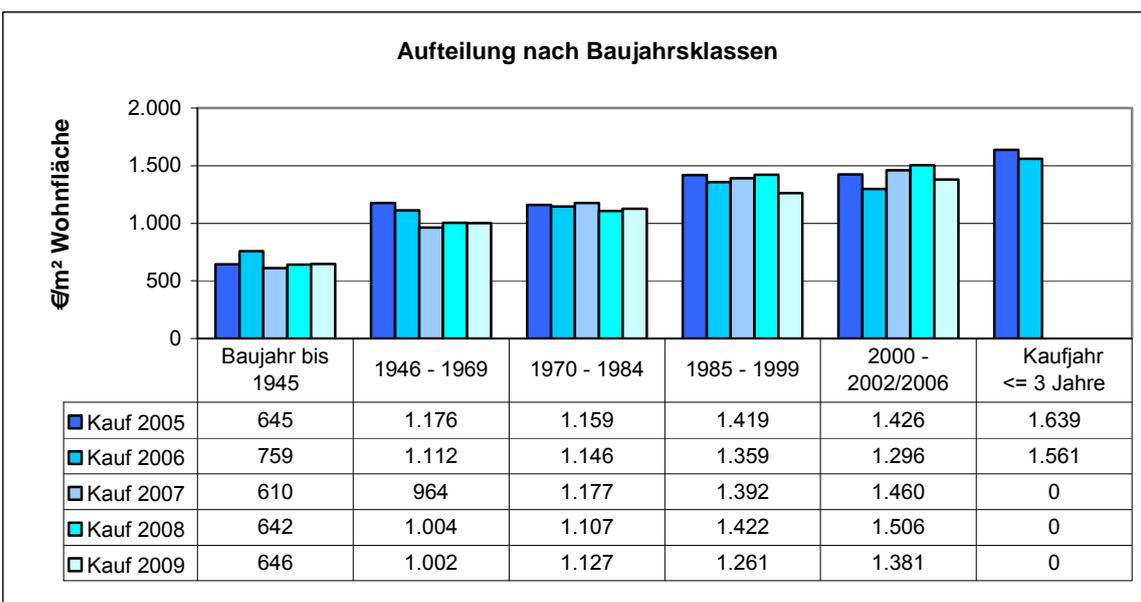
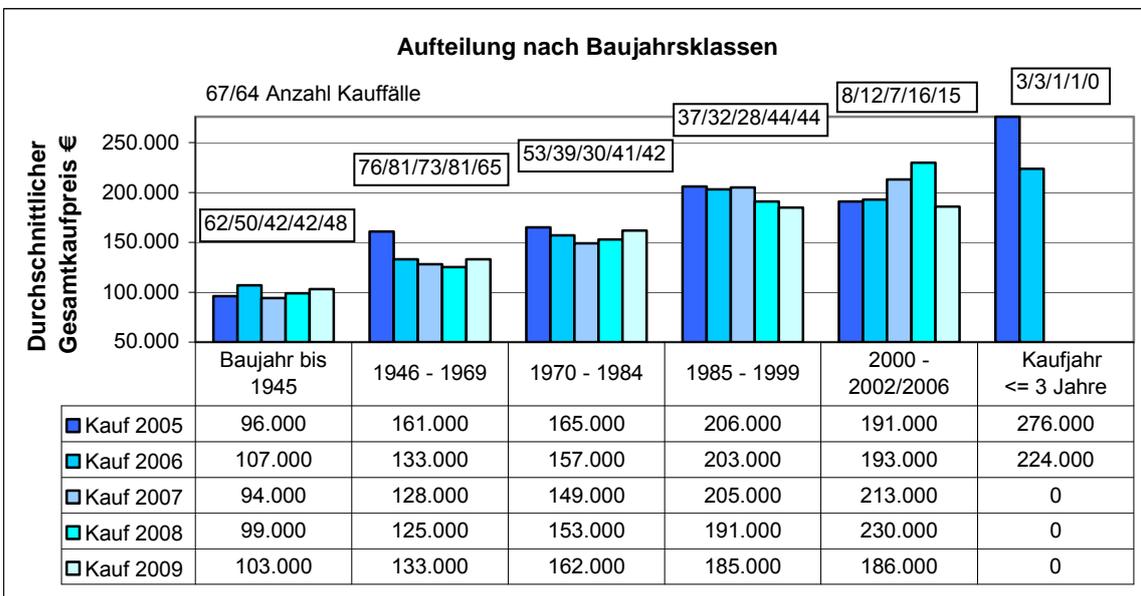
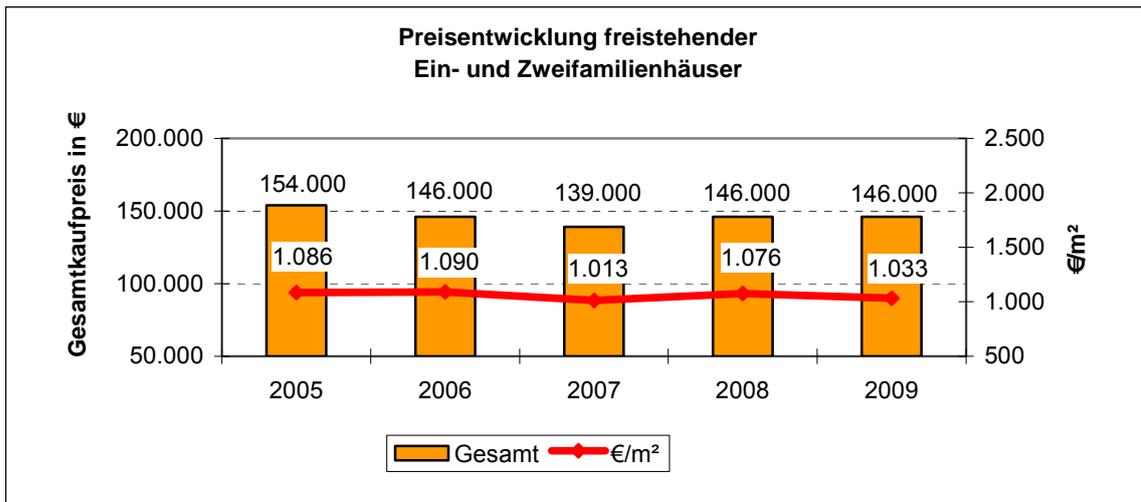
0 = Aufgrund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Kreisfreie Stadt Salzgitter



0 = Aufgrund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Wolfenbüttel



0 = Aufgrund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

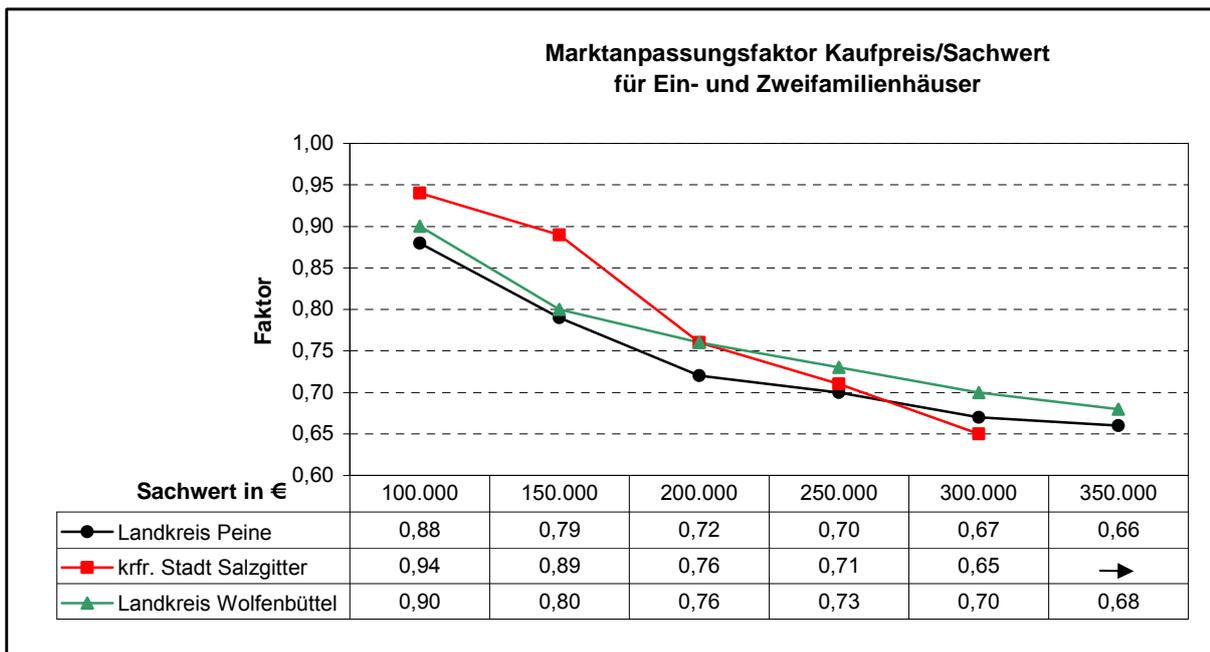
9.2.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren

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

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass es sich sowohl bei den Marktanpassungsfaktoren als auch den Vergleichsfaktoren im Abschnitt 9 immer nur um Mittelwerte handelt. Der Wert des konkreten, einzelnen Objektes kann je nach Zustand oder spezieller Lage erheblich davon abweichen.

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 1,15 (für Baunebenkosten)
	x	Regionalfaktor 0,80
	-	Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 90 Jahre)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen



→ = Datenmengen für eine gesicherte Auswertung nicht ausreichend.

Hinweise zur Anwendung:

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 Marktanpassungsfaktoren nicht zu verwenden.

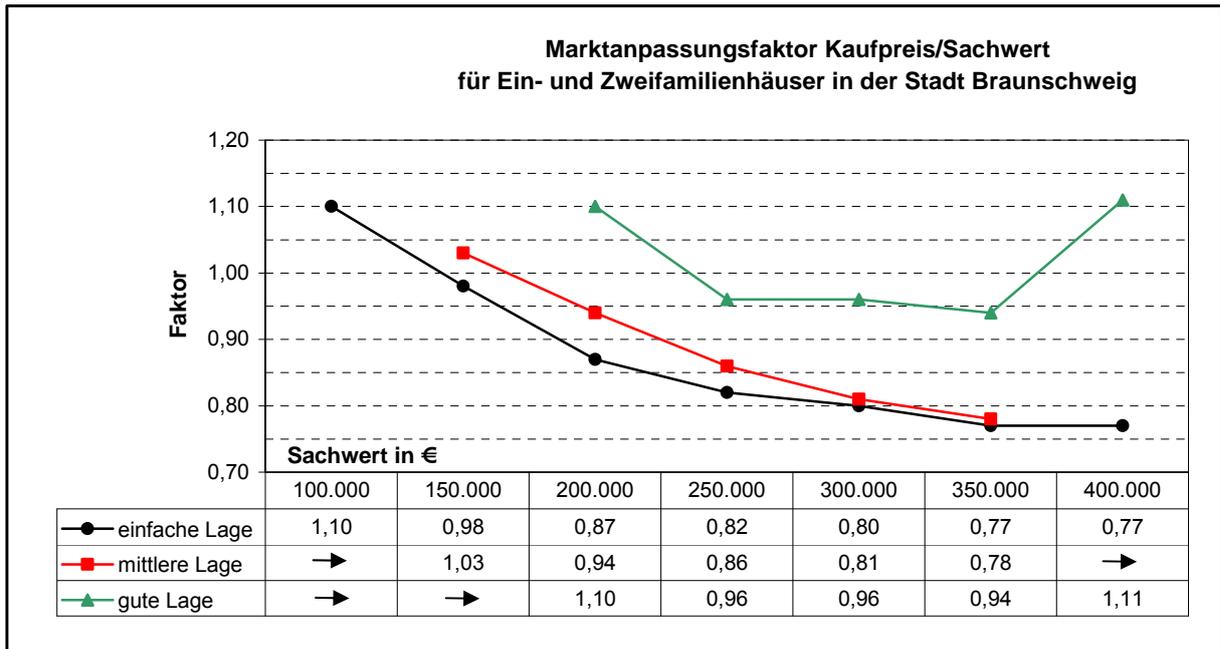
Individuelle Besonderheiten sind in Form von weiteren Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen.

Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Einfamilienhaus in der Stadt Salzgitter, das einen Sachwert von 200.000 € hat ?

Der gesuchte Marktanpassungsfaktor kann im Diagramm abgelesen werden. Für die Eingangsgröße 200.000 € beträgt der Faktor 0,76.
 Der Wert des Objektes beträgt damit: 200.000 € x 0,76 = **rd. 152.000 €**

Für die Stadt Braunschweig wurden im Jahre 2009 erstmals die Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Die Stichprobe umfasst ca. 400 Kauffälle aus den letzten drei Jahren. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Lagequalitäten berücksichtigt.



→ = Datenmengen für eine gesicherte Auswertung nicht ausreichend.

Hinweise zur Anwendung:

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 Marktanpassungsfaktoren nicht zu verwenden.

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

Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Einfamilienhaus in der Stadt Braunschweig in mittlerer Lage, das einen Sachwert von 200.000 € hat ?

Der gesuchte Marktanpassungsfaktor kann im Diagramm abgelesen werden. Für die Eingangsgröße 200.000 € beträgt der Faktor 0,94.
 Der Wert des Objektes beträgt damit: 200.000 € x 0,94 = **rd. 188.000 €**

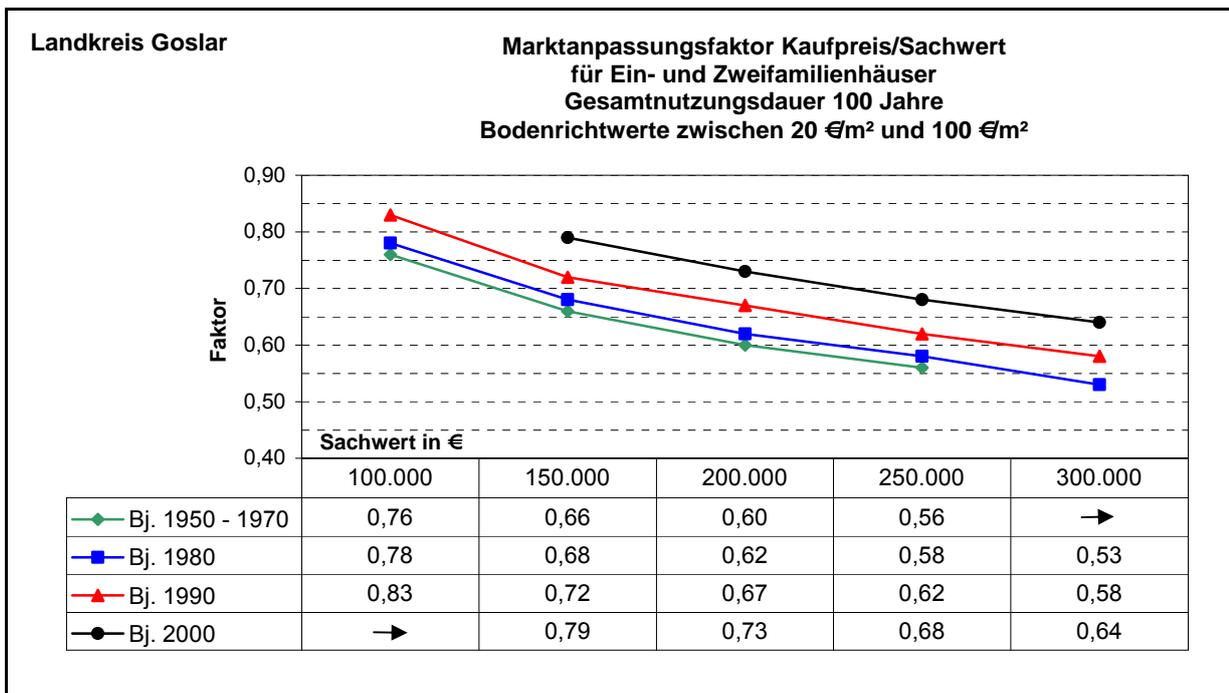
Die bisher im Marktbericht enthaltenen Darstellungen für die Stadt und den Landkreis Wolfenbüttel entfallen, da die untersuchten Kauffälle aus den Jahren 2004 bis 2006 stammten und die Aussagen damit nicht dem heutigen Marktgeschehen entsprachen. Die aktuellen Marktanpassungsfaktoren sind in der ersten Tabelle dieses Kapitels enthalten.

Für den **Landkreis Goslar** wurden im Jahr 2007 die Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser erstmalig ermittelt.

Die aktuelle Stichprobe umfasst 724 Kauffälle aus den letzten sieben Jahren. Schwerpunkte bilden die Stadt Bad Harzburg mit 20 % und die Stadt Goslar mit 17 % der Kauffälle. Für den Oberharz im Bereich des Landkreises Goslar sind 15 % der Kauffälle angefallen.

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

- das Baujahr und
- das Sachwertniveau.



→ = Datenmengen für eine gesicherte Auswertung nicht ausreichend.

Hinweise zur Anwendung:

Die in dem Diagramm enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Marktanpassungsfaktoren nicht zu verwenden.

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

Im Bereich der hochwertigen Bodenrichtwertlagen um ca. 135 €/m² und einem Sachwert über 200.000 € ist ein Sachwertabschlag von 20 % und weniger zu erkennen. Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen ist hier eine größere Schwankungsbreite zu unterstellen.

Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Einfamilienhaus Baujahr 1960 im Landkreis Goslar, das einen Sachwert von 200.000 € hat und in einer Bodenrichtwertzone von 60 €/m² liegt ?

Der gesuchte Marktanpassungsfaktor kann im Diagramm abgelesen werden. Für die Eingangsgröße 200.000 € und dem Bodenrichtwert 60 €/m² beträgt der Faktor 0,60.

Der Wert des Objektes beträgt damit: 200.000 € x 0,60 = **rd. 120.000 €**

Vergleichsfaktoren:

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/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.

Vergleichswert Kaufpreis/Wohnfläche für den Bereich der krfr. Stadt Braunschweig.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **Einfamilienhäuser (freistehend)** wurden aus 900 Kauffällen der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse) und einer Anpassung an die aktuellen Kauffälle. Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

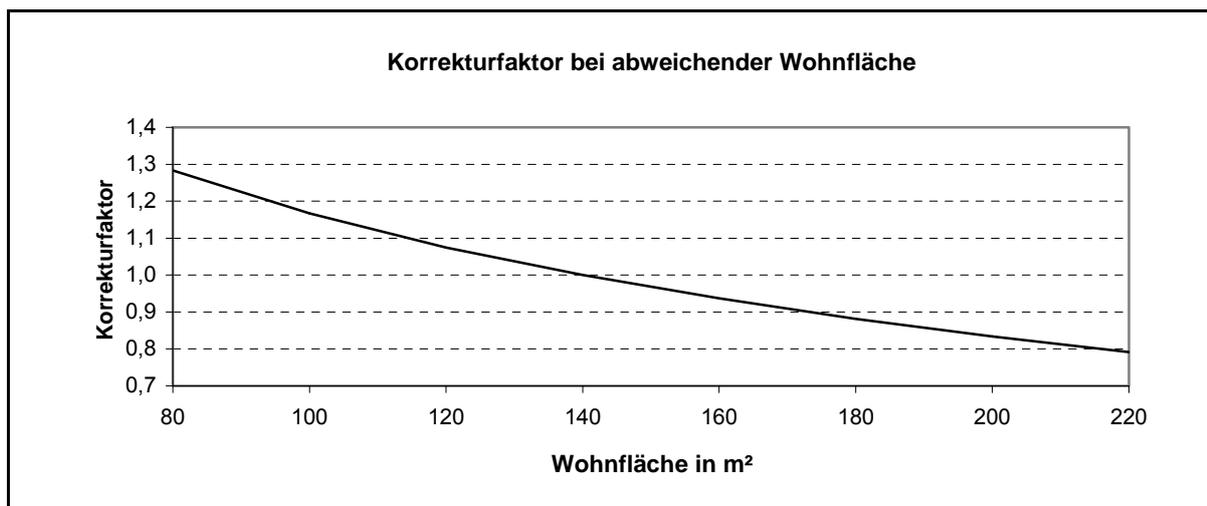
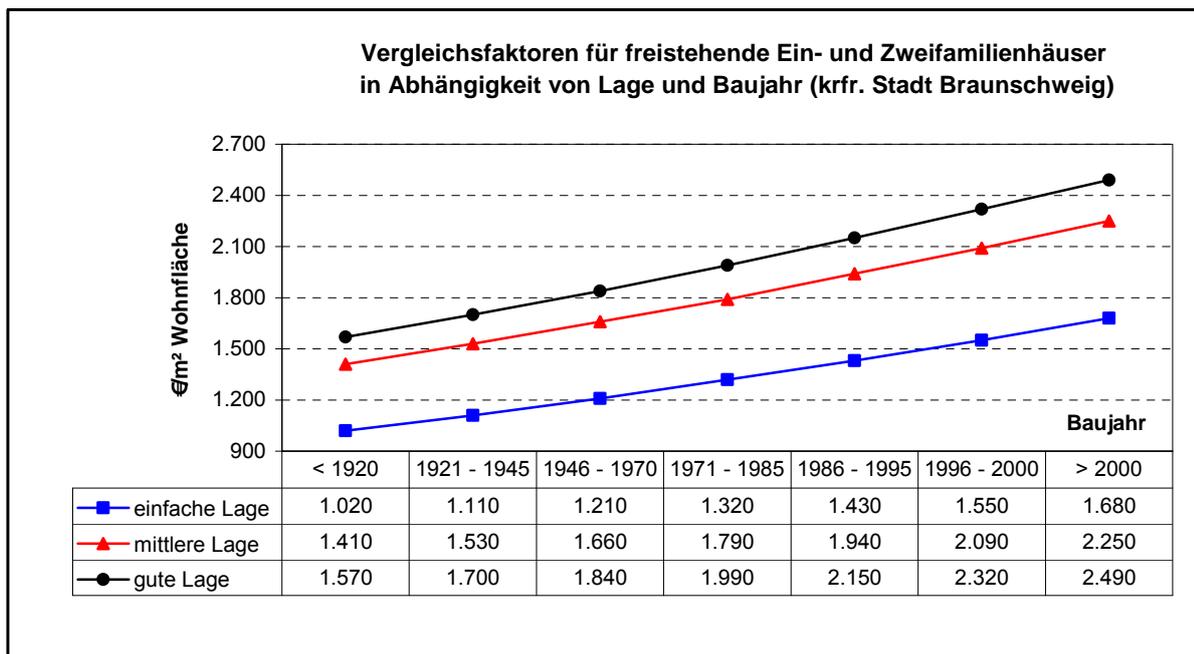
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2004 - 2009	2007
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ² - 340 €/m ²	160 €/m ²
Baujahr	1900 - 2005	1962
Wohnfläche	60 m ² - 250 m ²	145 m ²
Grundstücksgröße	200 m ² - 1.600 m ²	740 m ²
Art der Heizung	Einzelöfen, Zentralheizung, Fußbodenheizung/Klimaanlage	Zentralheizung
Garagen	keine, eine oder mehrere	eine

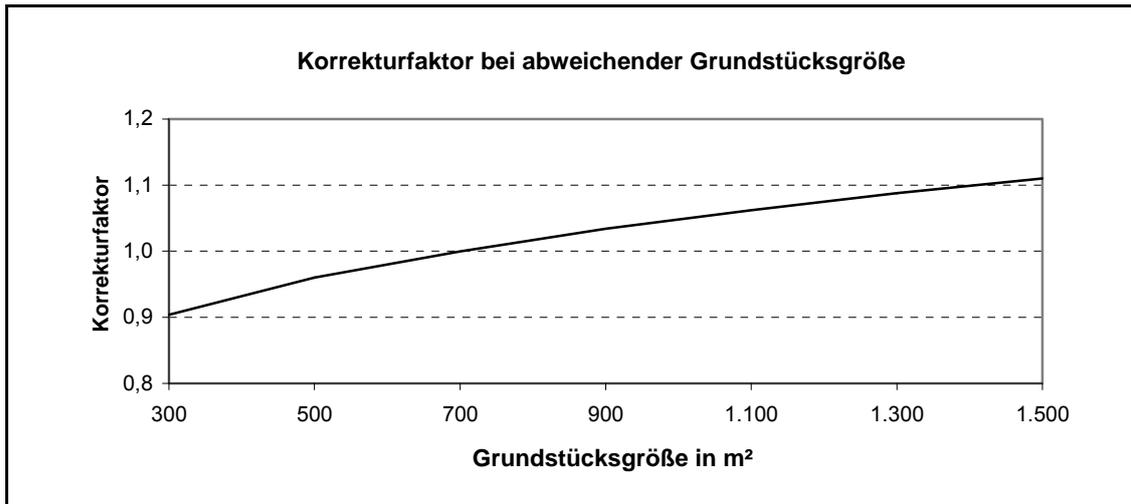
Es handelt sich um Häuser in massiver Bauart mit weniger als drei Vollgeschossen und höchstens zwei Wohnungen.

In Braunschweig erfolgt die Auswertung über Lagezonen mit unterschiedlichen Wertigkeiten.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches **freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus** mit folgenden Eigenschaften, bei denen sich die Angaben auf die Bereiche einfache, mittlere und gute Wohnlage beziehen. Die Lagen lassen sich nur näherungsweise über die Bodenrichtwerte beschreiben, für die einfache trifft eine Spanne von 100 bis 160 €/m² zu, für die mittlere eine von 140 bis 200 €/m² und für die gute von 180 €/m² und mehr zu.

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2009
Lage (Bodenrichtwert)	einfach, mittel, gut
Baujahr	1900 - 2005
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	700 m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden





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

Anwendungsbeispiel für die krfr. Stadt Braunschweig:	
Bodenrichtwert:	mittel
Baujahr:	1971 - 1985
Wohnfläche:	180 m ²
Grundstücksgröße:	1.000 m ² eine Garage
Vergleichsfaktor (Tabelle)	1.790 €/m ² <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,88 <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße	1,05 <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>
Vergleichswert =	
Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück	1.790 €/m ² x 0,88 x 1,05 = rd. 1.650 €/m ²
Grundstückswert =	
Vergleichswert x Wohnfläche	1.650 €/m ² x 180 m ² = rd. 297.000 €

Vergleichswert Kaufpreis/Wohnfläche für den Bereich des Landkreises Goslar.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser** wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse) und einer Anpassung an die aktuellen Kauffälle. Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst ca. 590 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

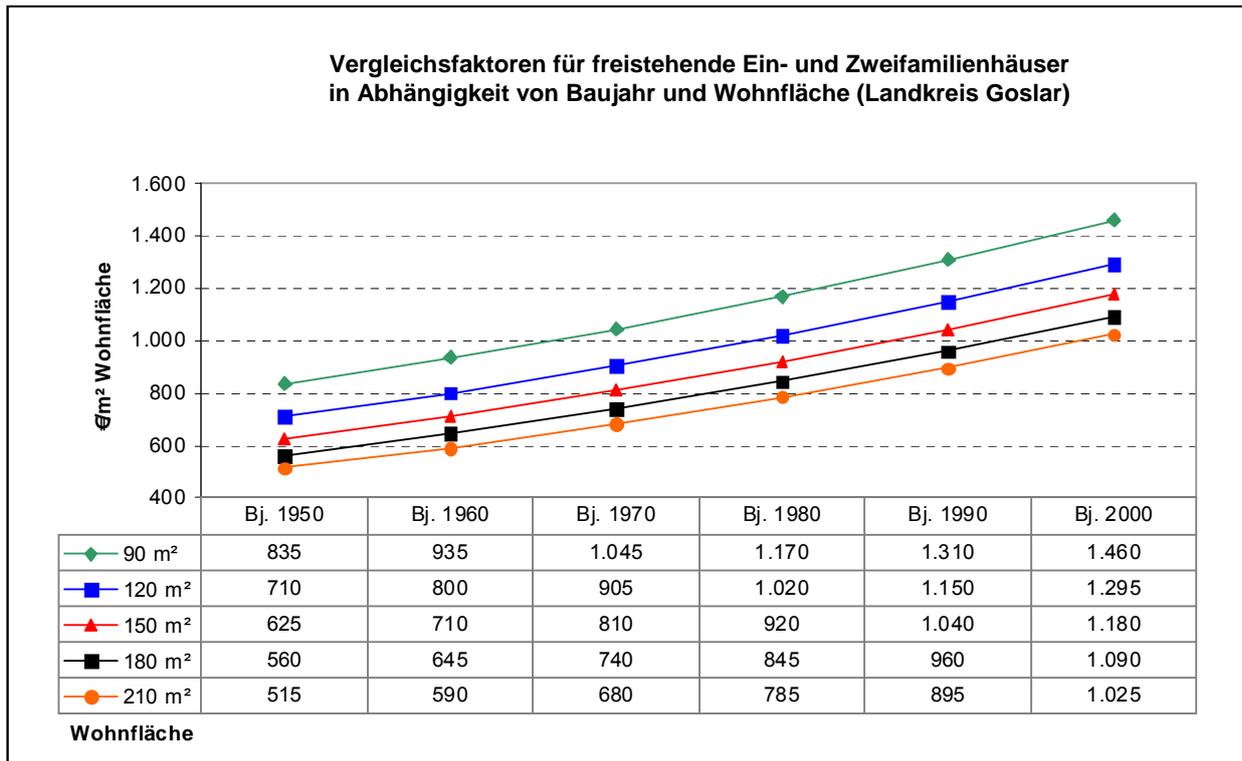
Die Aufstellung bezieht sich auf Häuser (max. zwei Wohnungen) in baujahrstypischer Bauweise und durchschnittlicher Ausstattung ohne Baumängel oder Bauschäden.

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2009	Mai 2007
Lage (Bodenrichtwert2000)	17 €/m ² - 135 €/m ² (erschlossen)	48 €/m ²
Baujahr	1948 - 2005	1972
Wohnfläche	65 m ² - 300 m ²	144 m ²
Grundstücksgröße	400 m ² - 1.800 m ²	850 m ²
Ausstattung	Mittel	-
Garage	vorhanden (eine)	86 % mit Garage
Unterkellerung	0 % - 100 %	71 % mit Vollkeller
Dachneigung	>25 Grad (kein Flachdach)	-
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)	-

Die Stichprobe beinhaltet 11 % Kauffälle mit Erbbaurechten. Ein besonderer Einfluss von Erbbaurechten auf den Kaufpreis konnte nicht signifikant nachgewiesen werden. Es ist zu vermuten das sich dieser Kaufpreiseinfluss durch die Lage ausdrückt.

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

Bezugsgrößen im nachfolgenden Diagramm	
Datum	Mitte 2009
Grundstücksgröße	850 m ²
Keller	100 %
mittlere Lage	50 €/m ² voll erschlossen
Ausstattung	Mittel
Garage	incl. einer Garage



Korrekturwerte (ca.-Werte)		
Grundstücksgröße	500 m ² - 1.200 m ²	- 60 €/m ² bis + 25 €/m ²
Lage (voll erschlossen)	mäßig (30 €/m ²) bis gut (100 €/m ²)	- 80 €/m ² bis + 230 €/m ²
Keller	nein	- 5 %

Anwendungsbeispiel für den Landkreis Goslar:		
Lage: Mittel (50 €/m ²)	Wohnfläche: 150 m ²	Wohnhaus: ohne Keller
Baujahr des Gebäudes: 1980		
Grundstücksgröße: 500 m ²	Garage vorhanden	
Basiswert 920 €/m ² (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)		
Korrekturwert (Wohnhaus ohne Keller) - 5 %	Korrekturwert (kleines Grundstück) - 60 €/m ²	
Vergleichswert = Basiswert x Korrekturwert (920 €/m ² - 60 €/m ²) - 5 % = rd. 820 €/m ²		
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichswert 150 m ² x 820 €/m ² = rd. 123.000 €		

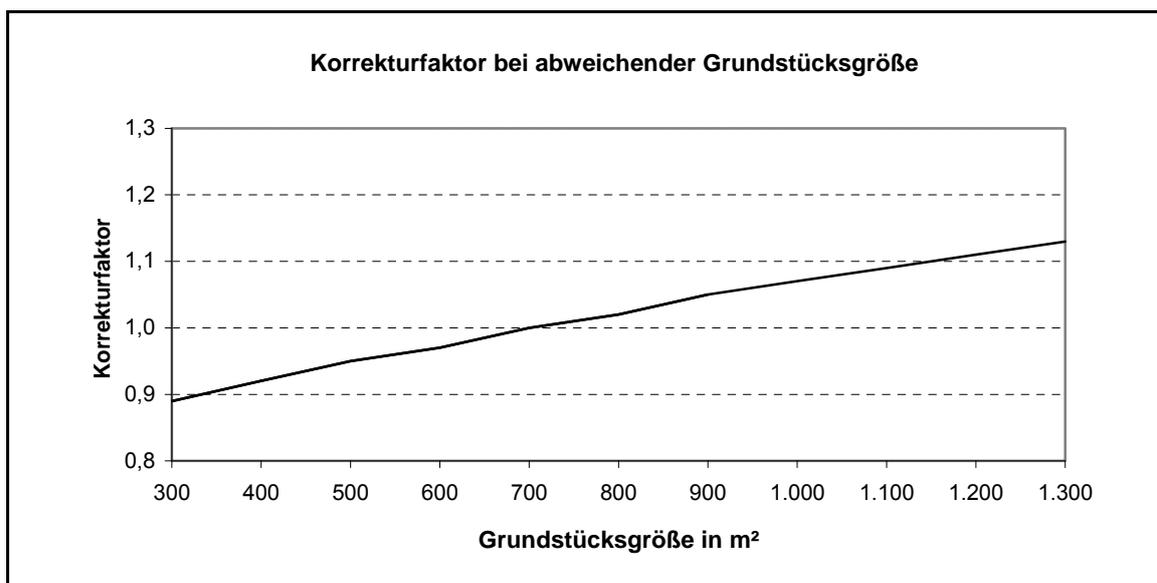
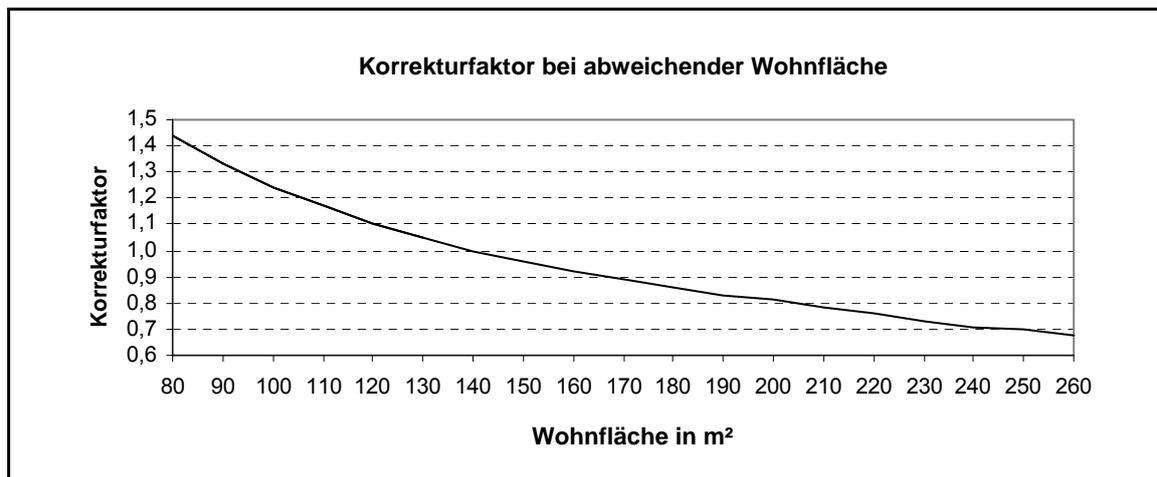
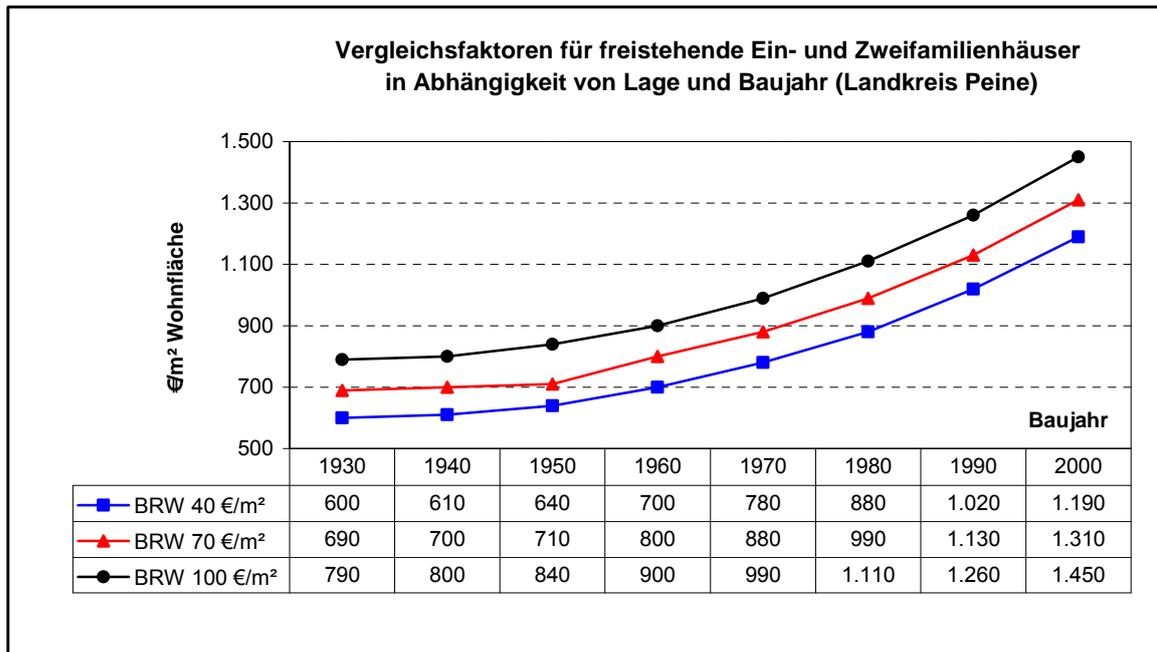
Vergleichswert Kaufpreis/Wohnfläche für den Bereich des Landkreises Peine.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden aus der Kaufpreissammlung aus ca. 1160 Kauffällen abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse) und einer Anpassung an die aktuellen Kauffälle. 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 - 2009	2005
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 110 €/m ²	70 €/m ²
Baujahr	1930 - 2005	1970
Wohnfläche	80 m ² - 260 m ²	140 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² - 1.300 m ²	770 m ²
Art der Heizung	Einzelöfen, Zentralheizung, Fußbodenheizung/Klimaanlage	Zentralheizung
Art der Fenster	Einfachverglasung, Isolierverglasung, höherwertige Bauweise	Isolierverglasung
Garagen	keine, eine oder mehrere	
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	
Bauweise	leichte Bauart bis Mauerwerksbau	

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2009
Lage (Bodenrichtwert)	40; 70; 100 €/m ²
Baujahr	1930 - 2000
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	700 m ²
Art der Heizung	Zentralheizung
Fenster	Isolierverglasung
Garagen	vorhanden
Keller	Vollkeller



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

Anwendungsbeispiel für den Landkreis Peine:	
Bodenrichtwert: 70 €/m ²	Wohnfläche: 180 m ²
Baujahr: 1990	Grundstücksgröße: 1.000 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.130 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,86
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,07
Vergleichswert = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück	1.130 €/m ² x 0,86 x 1,07 = rd. 1.040 €/m ²
Grundstückswert = Vergleichswert x Wohnfläche	1.040 €/m ² x 180 m ² = rd. 187.000 €

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

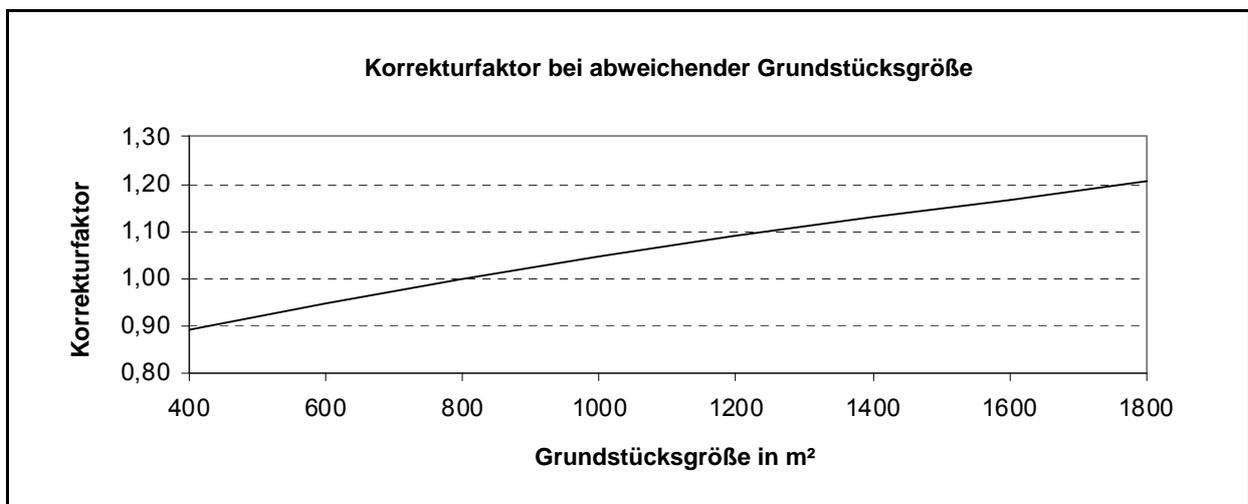
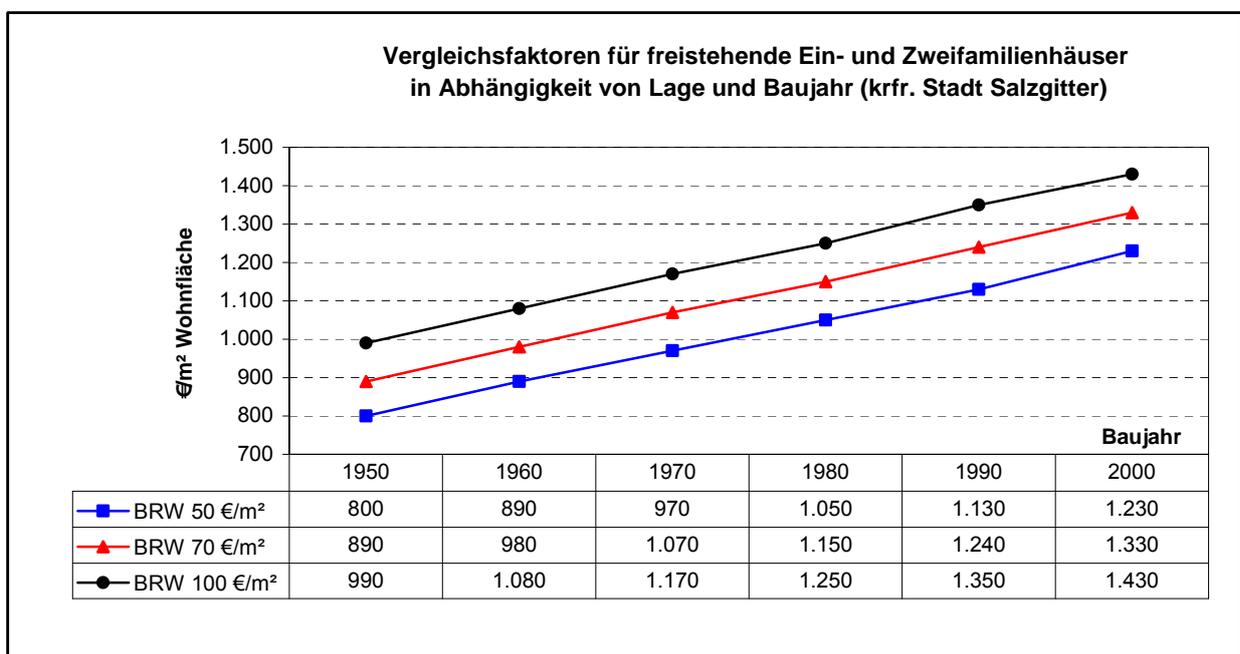
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **freistehende Einfamilienhäuser** wurden aus 240 Kauffällen der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse) und einer Anpassung an die aktuellen Kauffälle. Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

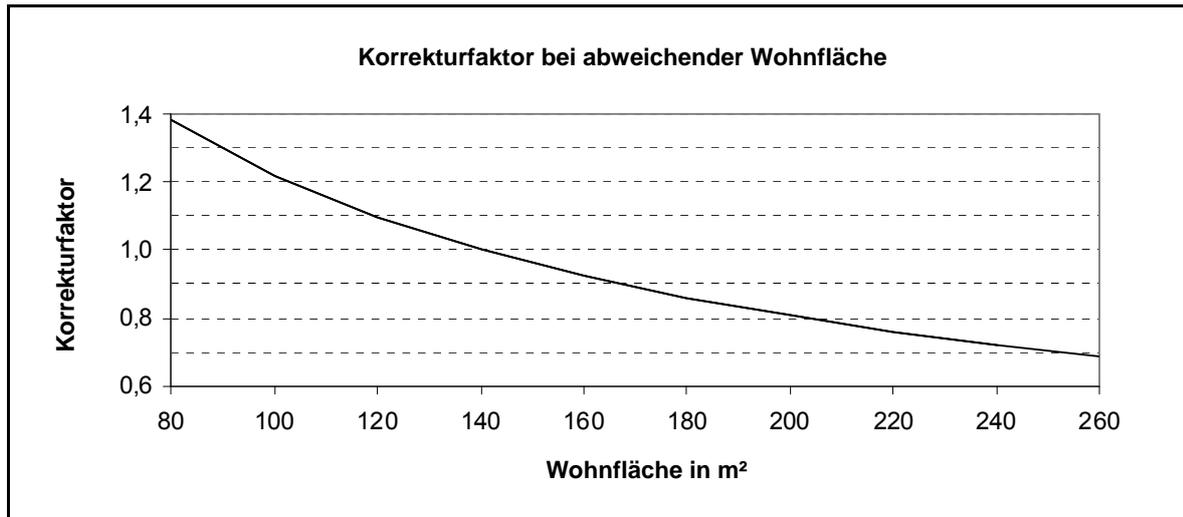
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2004 - 2009	2007
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² - 130 €/m ²	70 €/m ²
Baujahr	1930 - 2006	1969
Wohnfläche	70 m ² - 240 m ²	140 m ²
Grundstücksgröße	200 m ² - 1.800 m ²	750 m ²
Keller	keiner, Teilkeller, Vollkeller	Vollkeller

Es handelt sich um Häuser in massiver Bauart mit weniger als drei Vollgeschossen und höchstens zwei Wohnungen.

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2009
Lage (Bodenrichtwert)	50; 70; 100 €/m ²
Baujahr	1950 - 2000
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²
Ausstattung	durchschnittlich
Unterkellerung	voll





Anwendungsbeispiel für die krfr. Stadt Salzgitter:	
Es ist der Wert eines mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:	
Bodenrichtwert:	70 €/m²
Baujahr:	1970
Wohnfläche:	180 m²
Grundstücksgröße:	1.000 m²
Vergleichsfaktor (Tabelle)	1.070 €/m²
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,86
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße	1,05
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Vergleichswert =	
Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück	1.070 €/m² x 0,86 x 1,05 = rd. 970 €/m²
Grundstückswert =	
Vergleichswert x Wohnfläche	970 €/m² x 180 m² = rd. 175.000 €

Vergleichswert Kaufpreis/Wohnfläche für den Bereich des Landkreises Wolfenbüttel.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser** wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse) und einer Anpassung an die aktuellen Kauffälle. Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst 1010 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2002 - 2009	2006
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 165 €/m ²	90 €/m ²
Baujahr	1950 - 2005	1975
Wohnfläche	70 m ² - 225 m ²	137 m ²
Grundstücksgröße	140 m ² - 1.430 m ²	770 m ²

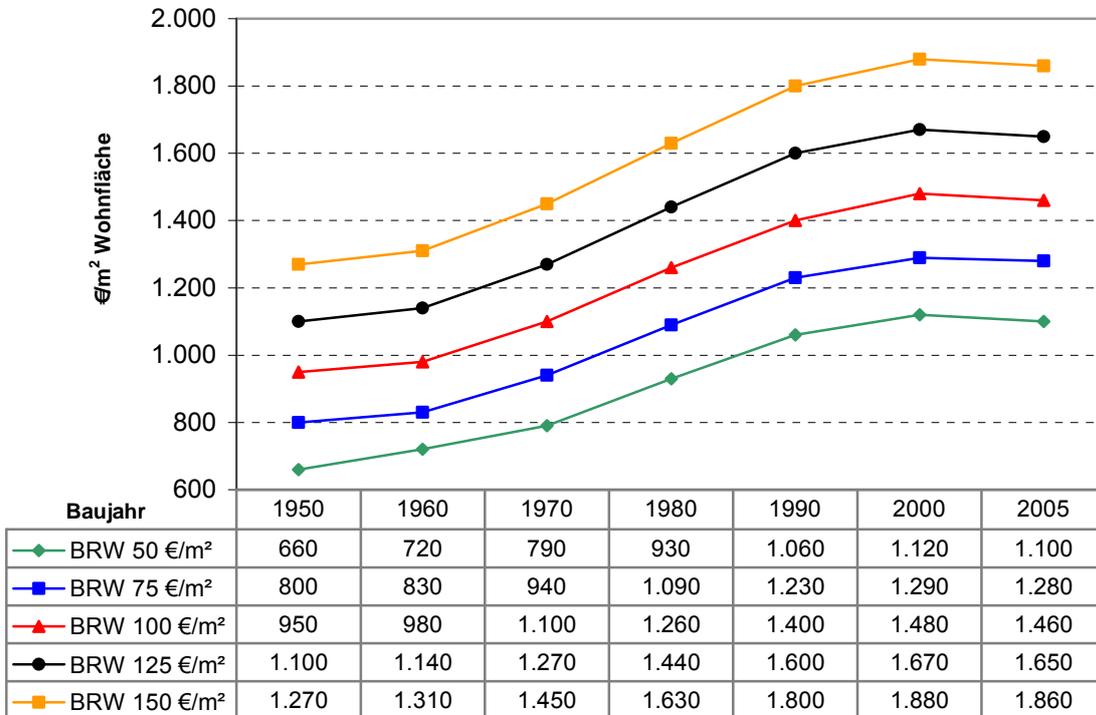
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2009
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ²
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	770 m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	voll
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

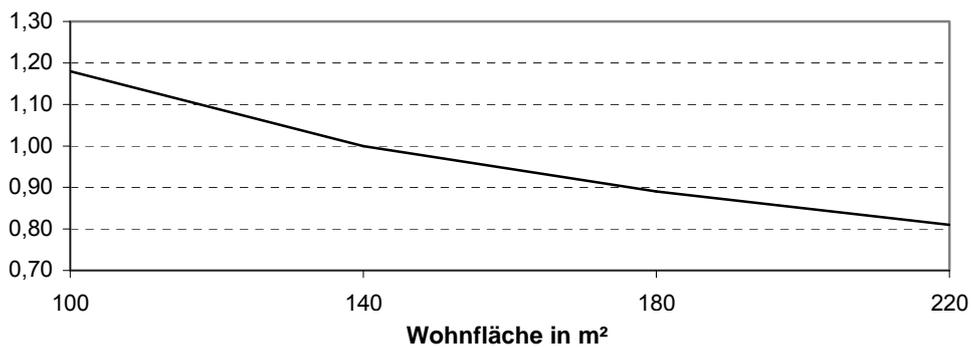
Hinweise zur Anwendung

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 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von Lage und Baujahr (Landkreis Wolfenbüttel)



Korrekturfaktor bei von 140 m² Wohnfläche abweichenden Objekten



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

Anwendungsbeispiel für den Landkreis Wolfenbüttel:	
Bodenrichtwert: 125 €/m ²	Wohnfläche: 100 m ²
Baujahr: 1970	Grundstücksgröße: 775 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.270 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,18
Vergleichswert = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor	1.270 €/m ² x 1,18 = rd. 1.500 €/m ²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichswert	100 m ² x 1.500 €/m ² = rd. 150.000 €

9.2.4 Erbbaurechte

Für freistehende **Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Goslar** verschiedener Altersgruppen sind **2009** die folgenden durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die **durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise** beinhalten den **Bodenwert nicht (Erbbaurecht)**; im Unterschied zu den Tabellen unter 9.2.1. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Die Tabelle gibt die besondere Situation des hohen Erbbaurechtsanteils im **Landkreis Goslar** wieder. Für die Baujahre bis 1945 und ab 2007 (2006) liegen keine Verkäufe vor, die eine Auswertung ermöglichen. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2009
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Goslar**

verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Goslar					
Baujahr 1946 bis 1969	6 (4)	1960 (1968)	145 (151)	602 (682)	82.000 (111.000)
Baujahr 1970 bis 1984	4 (5)	1978 (1976)	121 (141)	1.514 (960)	174.000 (132.000)
Baujahr 1985 bis 1999	7 (4)	1992 (1993)	134 (159)	1.367 (1.416)	184.000 (244.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (2000 bis 2005)	0 (3)	- (2002)	- (173)	- (1.091)	- (182.000)

Für die anderen Bereiche des Gutachterausschusses liegen keine Angaben vor.

9.2.5 Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren

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	3,8 %	• Einfamilienhäuser Bj. >1945	4,1 %
-------------------------------	-------	-------------------------------	-------

		Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	10	
Lage (Bodenrichtwert)	130 €/m ² - 200 €/m ²	154 €/m ²
Größe des Gebäudes (Wohnfläche)	50 m ² - 300 m ²	130 m ²
monatliche Nettokaltmiete	3,20 €/m ² - 7,23 €/m ²	5,64 €/m ²
Restnutzungsdauer	25 - 100 Jahre	49 Jahre

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
2005	6	2,8 %	5	4,3 %	11	3,9 %
2006	2	2,6 %	10	4,3 %	12	4,0 %
2007	1	2,8 %	16	4,3 %	17	4,0 %
2008	8	3,6 %	10	4,2 %	18	4,1 %
2009	3	(3,8 %)	4	(4,1 %)	7	(4,0 %)

Abweichende Merkmale des Objektes von den durchschnittlichen Eigenschaften führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes bis zu einem Prozent. 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	steigt
	niedriger	fällt
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 17,3
- Einfamilienhäuser Bj. >1945 19,5
- Einfamilienhäuser alle Baujahre 18,9

Jahr	Fälle	Rohertagsfaktor Baujahr <1945	Fälle	Rohertagsfaktor Baujahr >1945	Fälle	Rohertagsfaktor alle Baujahre
2005	6	22,7	5	19,7	11	20,4
2006	2	22,4	10	19,1	12	19,5
2007	1	20,1	16	18,4	17	18,6
2008	8	(17,3)	10	18,8	18	18,4
2009	3	(17,3)	4	(19,5)	7	(18,9)

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

Liegenschaftszinssätze/Rohertagsfaktoren für den Landkreis Goslar.

Für den Bereich liegen keine Daten vor.

Liegenschaftszinssätze/Rohertagsfaktoren für den Landkreis Peine.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ab Baujahr 1945 wurden die folgenden Liegenschaftszinssätze und die durchschnittlichen Rohertagsfaktoren ermittelt:

Liegenschaftszinssatz	4,7 % (2007)	4,9 % (2008)	5,7 % (2009)
Rohertagsfaktor	17,2 (2007)	15,6 (2008)	14,5 (2009)

Liegenschaftszinssätze/Rohertagsfaktoren für die kreisfreie Stadt Salzgitter.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ab Baujahr 1945 wurden die folgenden Liegenschaftszinssätze und durchschnittlichen Rohertagsfaktoren ermittelt:

Liegenschaftszinssätze	4,3 % (2007)	4,7 % (2008)	4,6 % (2009)
Rohertagsfaktoren	15,1 (2007)	16,9 (2008)	16,7 (2009)

Liegenschaftszinssätze/Rohertagsfaktoren für den Landkreis Wolfenbüttel.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden die folgenden Liegenschaftszinssätze und durchschnittlichen Rohertagsfaktoren ermittelt:

Liegenschaftszinssätze	4,0 % (2007)	4,0 % (2008)	3,6 % (2009)
Rohertagsfaktoren	22,0 (2007)	19,6 (2008)	18,2 (2009)

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

9.3.1 Preisniveau

Für **Reihenhäuser/Doppelhaushälften** verschiedener Altersgruppen sind **2009** die folgenden durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die **durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise** beinhalten den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

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

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2009 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Städten und Kreisen

verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
-------------------	--------	-------------------	---------------------------------------	--------------------------------------	---------------

kreisfreie Stadt Braunschweig					
Baujahr bis 1945	56 (45)	1933 (1933)	100 (115)	1.069 (1.198)	107.000 (142.000)
Baujahr 1946 bis 1969	84 (81)	1960 (1960)	110 (106)	1.189 (1.245)	126.000 (131.000)
Baujahr 1970 bis 1984	28 (29)	1975 (1974)	122 (123)	1.386 (1.345)	167.000 (163.000)
Baujahr 1985 bis 1999	7 (19)	1996 (1993)	132 (123)	1.510 (1.412)	194.000 (174.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (2000 bis 2005)	27 (8)	2003 (2003)	128 (122)	1.490 (1.548)	188.000 (188.000)
Neubauten Baujahr 2007 bis 2009 (2006 bis 2008)	47 (54)	2009 (2007)	128 (115)	1.682 (1.711)	214.000 (191.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2009
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Städten und Kreisen**

verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
-------------------	--------	-------------------	---------------------------------------	--------------------------------------	---------------

Landkreis Goslar					
Baujahr bis 1945	27 (30)	1925 (1926)	120 (119)	629 (700)	67.000 (82.000)
Baujahr 1946 bis 1969	43 (29)	1959 (1958)	103 (94)	678 (781)	71.000 (76.000)
Baujahr 1970 bis 1984	9 (10)	1972 (1974)	111 (139)	789 (809)	86.000 (103.000)
Baujahr 1985 bis 1999	4 (6)	1996 (1996)	120 (139)	949 (1.103)	110.000 (153.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (2000 bis 2005)	1 (2)	* (2001)	* (133)	* (1.101)	* (146.000)
Neubauten Baujahr 2007 bis 2009 (2006 bis 2008)	0 (1)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)

Landkreis Peine					
Baujahr bis 1946	29 (34)	1918 (1926)	105 (99)	717 (816)	73.000 (78.000)
Baujahr 1946 bis 1969	52 (38)	1956 (1959)	90 (99)	827 (878)	76.000 (81.000)
Baujahr 1970 bis 1984	18 (17)	1977 (1976)	107 (116)	936 (996)	100.000 (125.000)
Baujahr 1985 bis 1999	23 (18)	1995 (1996)	113 (122)	1.193 (1.159)	133.000 (140.000)
Baujahr 2000 bis 2006 Baujahr (2000 bis 2005)	9 (14)	2003 (2001)	131 (117)	1.331 (1.349)	171.000 (157.000)
Neubauten Baujahr 2007 bis 2009 (2006 bis 2008)	5 (6)	2008 (2008)	136 (119)	1.310 (1.396)	176.000 (165.000)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2009
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Städten und Kreisen**

verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
-------------------	--------	-------------------	---------------------------------------	--------------------------------------	---------------

kreisfreie Stadt Salzgitter					
Baujahr bis 1945	34 (24)	1930 (1928)	111 (110)	887 (897)	96.000 (91.000)
Baujahr 1946 bis 1969	54 (39)	1960 (1959)	99 (96)	1.026 (1.102)	101.000 (104.000)
Baujahr 1970 bis 1984	11 (17)	1975 (1977)	130 (115)	927 (1.163)	126.000 (131.000)
Baujahr 1985 bis 1999	14 (12)	1994 (1993)	124 (121)	1.166 (1.217)	142.000 (144.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (2000 bis 2005)	6 (4)	2001 (2000)	121 (140)	1.242 (1.251)	150.000 (171.000)
Neubauten Baujahr 2007 bis 2009 (2006 bis 2008)	14 (17)	2008 (2008)	134 (112)	1.465 (1.636)	191.000 (183.000)

Landkreis Wolfenbüttel					
Baujahr bis 1945	27 (29)	1871 (1860)	113 (118)	673 (776)	73.000 (90.000)
Baujahr 1946 bis 1969	45 (43)	1960 (1960)	109 (109)	1.003 (1.079)	105.000 (114.000)
Baujahr 1970 bis 1984	4 (16)	1980 (1976)	115 (134)	1.016 (1.064)	117.000 (143.000)
Baujahr 1985 bis 1999	15 (17)	1996 (1995)	114 (116)	1.399 (1.334)	158.000 (155.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (2000 bis 2005)	2 (6)	2000 (2000)	116 (126)	* (1.393)	* (173.000)
Neubauten Baujahr 2007 bis 2009 (2006 bis 2008)	3 (0)	2008 (-)	113 (-)	1.459 (-)	160.000 (-)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.3.2 Preisentwicklung

Kreisfreie Stadt Braunschweig

Über den Zeitraum von 5 Jahren betrachtet haben sowohl die Kaufpreise als auch die Wohnflächenwerte um knapp 10 % nachgegeben. Das Preisniveau liegt auf der Höhe der Jahre 1991/1992.

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, aber über die Jahre betrachtet generell abwärts.

Stabil ist dagegen die Entwicklung bei den Neubauten, auch wenn sich die Zahl der Verkäufe halbiert hat. Der typische Neubau hat eine Wohnfläche von rd. 125 m² als Doppelhaushälfte, als Reihenhaus etwas mehr mit rd. 130 m².

Die durchschnittlichen Kaufpreise betragen

rd. 220.000 € für Doppelhaushälften
und
rd. 207.000 € für Reihenhäuser,

d.h. die Werte für die Doppelhaushälften sind weiterhin stabil, die Kaufpreise für die Reihenhäuser stiegen wieder.

Die Wohnflächenwerte liegen weiterhin auseinander mit rd. 1.770 €/m² Wohnfläche bei Doppelhaushälften und rd. 1.560 €/m² Wohnfläche bei Reihenhäusern.

Landkreis Goslar

Für den Landkreis Goslar wurden aktuell insgesamt 159 Verträge über Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeschlossen. Dies sind 3 % mehr als im Vorjahr; wobei der Geldumsatz um 8 % auf 11 Millionen Euro gesunken ist.

Zweidrittel der Verkäufe betreffen Reihenhäuser.

Das durchschnittliche Reihenhaus ist 100 m² und die Doppelhaushälfte 130 m² groß.

Im Vergleich der letzten 5 Jahre in den Baujahrsgruppen bis 1969 sind die Quadratmeterpreise im Schnitt um ca. 20 % gesunken. Neubauten werden im Landkreis kaum noch gehandelt, deshalb ist keine zuverlässigen Aussagen über das Wertniveau möglich.

Landkreis Peine

Die Gesamtkaufpreise und auch die Wohnflächenwerte fallen nach einem Anstieg im Jahre 2008 weiter. Eine Ausnahme bilden die Neubauten mit einem relativ stabilen Marktgeschehen. Allerdings ist die Anzahl dieser Objekte relativ gering.

Ähnlich wie bei den freistehenden Einfamilienhäusern sind in diesem Teilmarkt die Kauffälle um ca. 10 % gestiegen.

Kreisfreie Stadt Salzgitter

Von den 160 veräußerten Objekten verblieben für eine weitergehende Betrachtung 140 Gebäude, die für die älteren Baujahrsklassen auf weiter fallende Preise hinweisen. In den letzten 5 Jahren beschreiben die Zahlen einen Rückgang um 10 bis 20 %.

Eine erfreuliche Ausnahme bilden die Neubauten, die bei steigenden Kaufpreisen stabile Wohnflächenwerte zeigen.

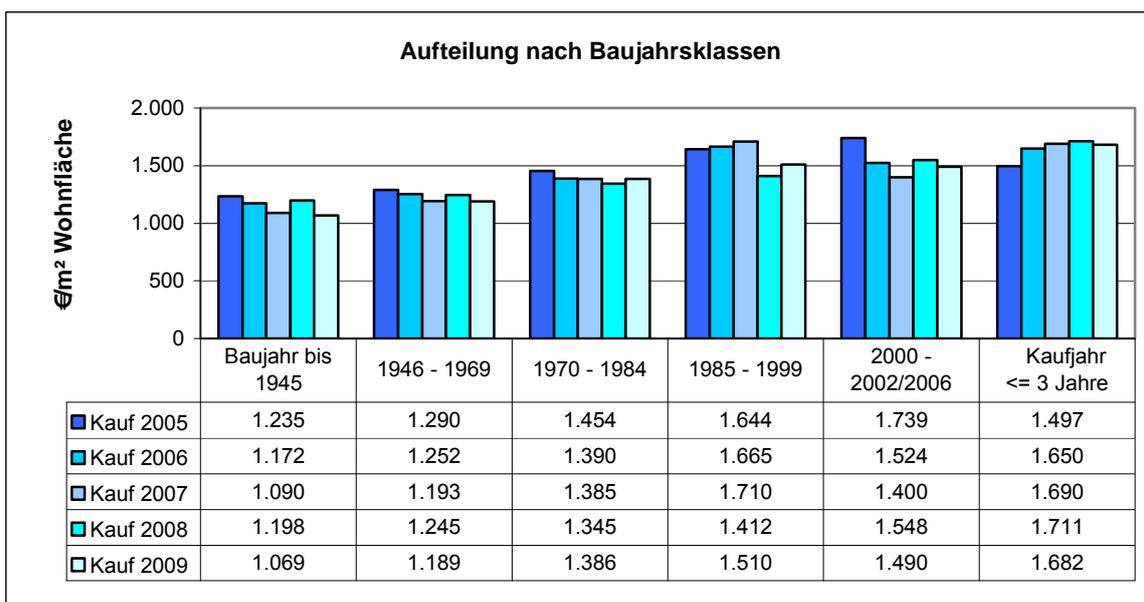
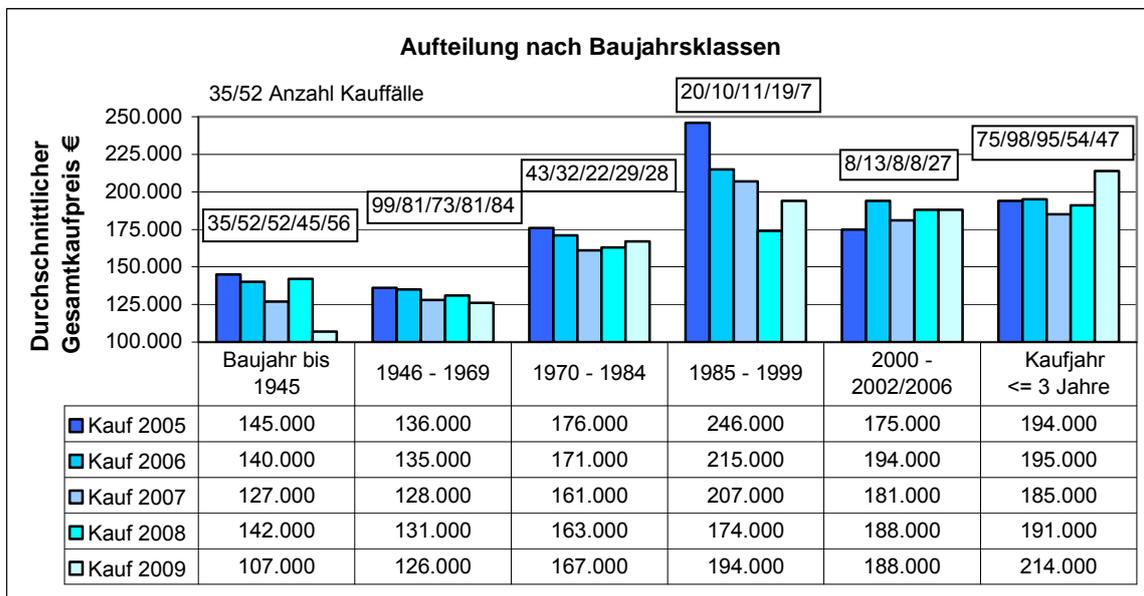
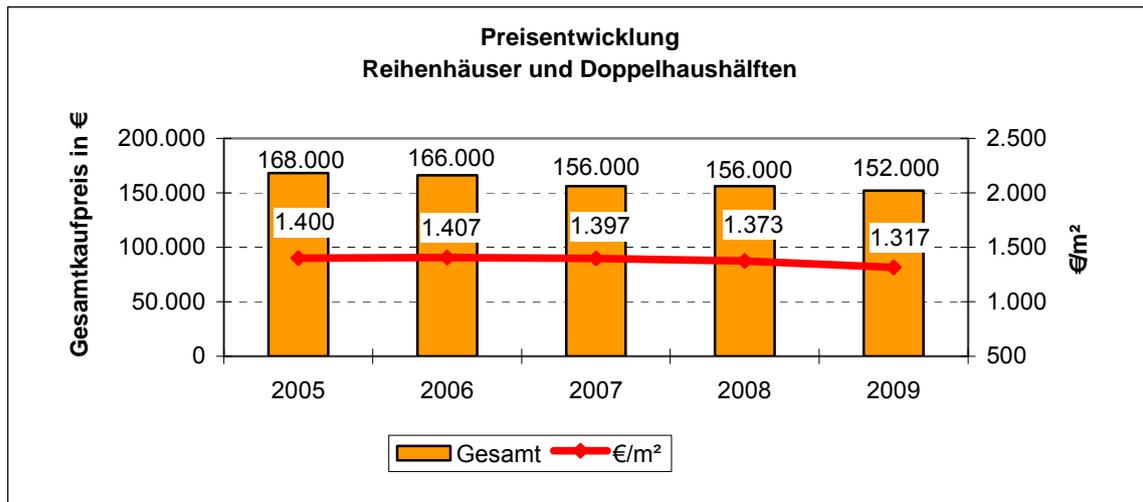
Landkreis Wolfenbüttel

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig wurden im Berichtszeitraum 143 Kaufverträge über Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Wolfenbüttel übersandt. Zur weiteren Auswertung geeignet waren 104 Verträge, das sind 5 % weniger als im Vorjahr.

Während der durchschnittliche Gesamtkaufpreis der Objekte um rund 12 % gefallen ist, ist der durchschnittliche Wohnflächenpreis nur um rund 6 % auf 1.000 €/m² gefallen.

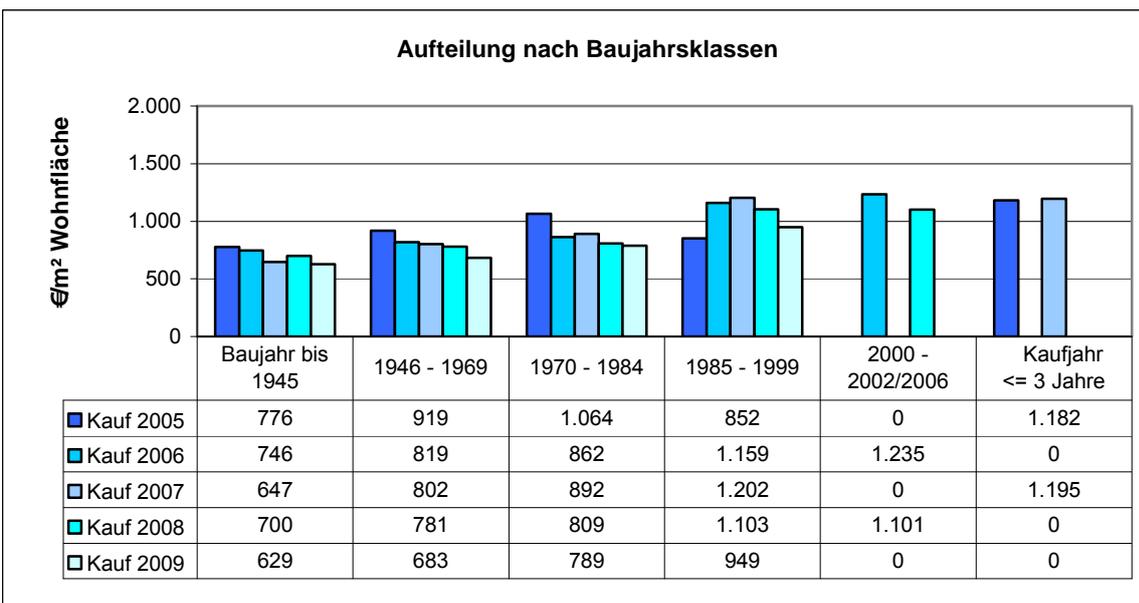
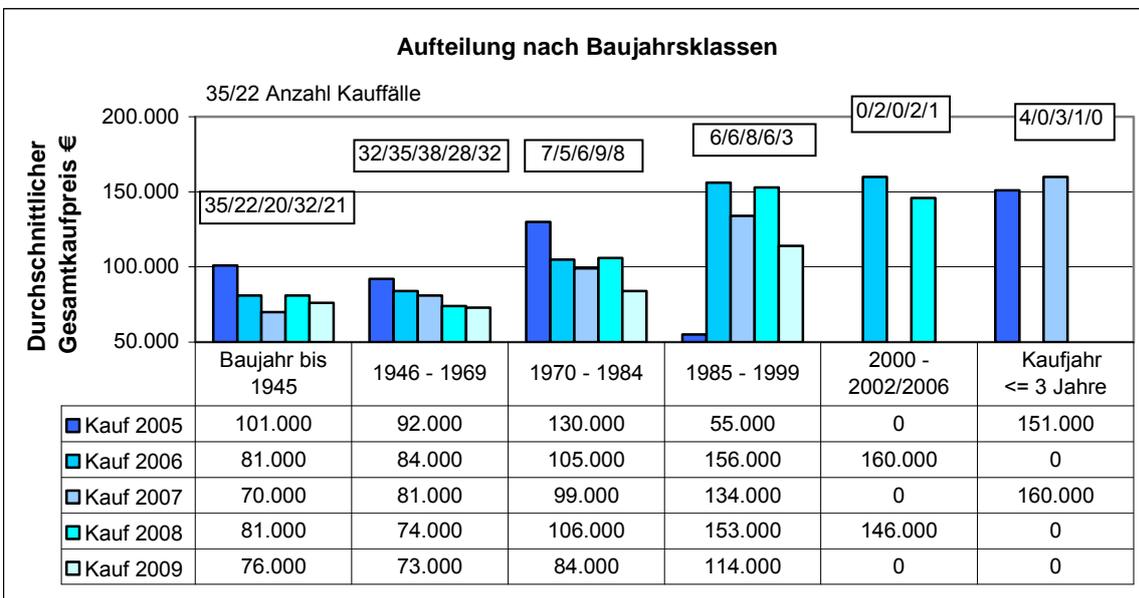
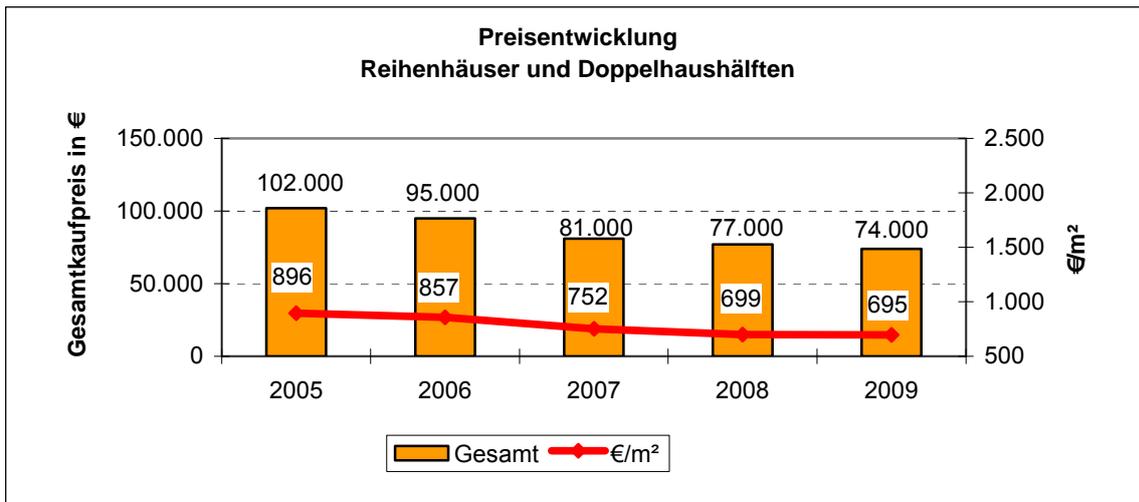
Die durchschnittlichen Wohnflächenpreise schwanken zwischen ca. 670 €/m² bei Baujahren bis 1945 und 1.460 €/m² bei Baujahren 2007 bis 2009.

Kreisfreie Stadt Braunschweig



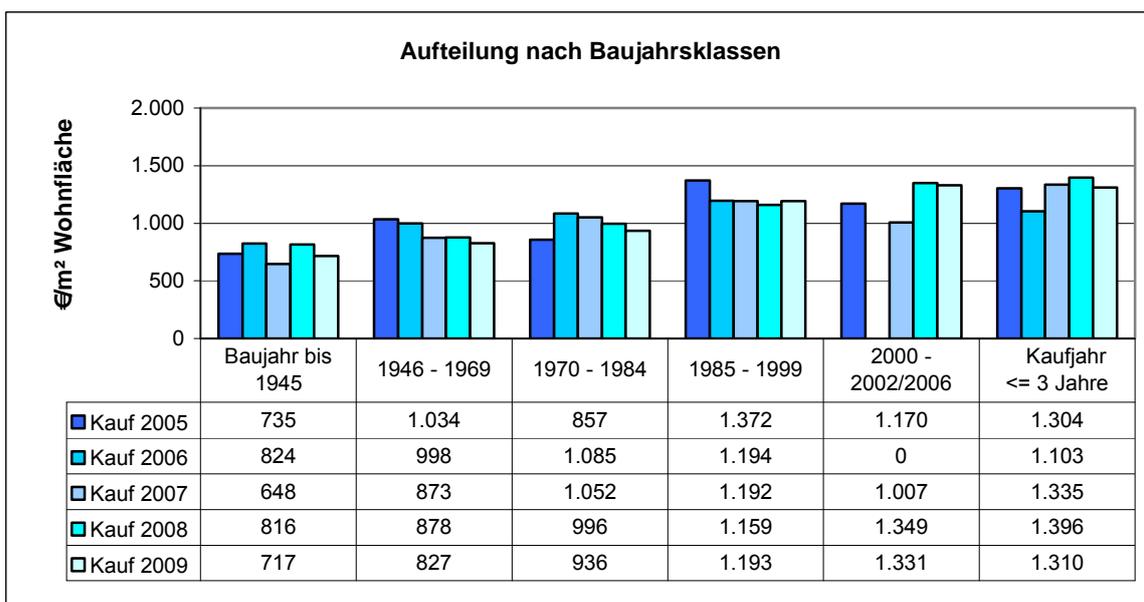
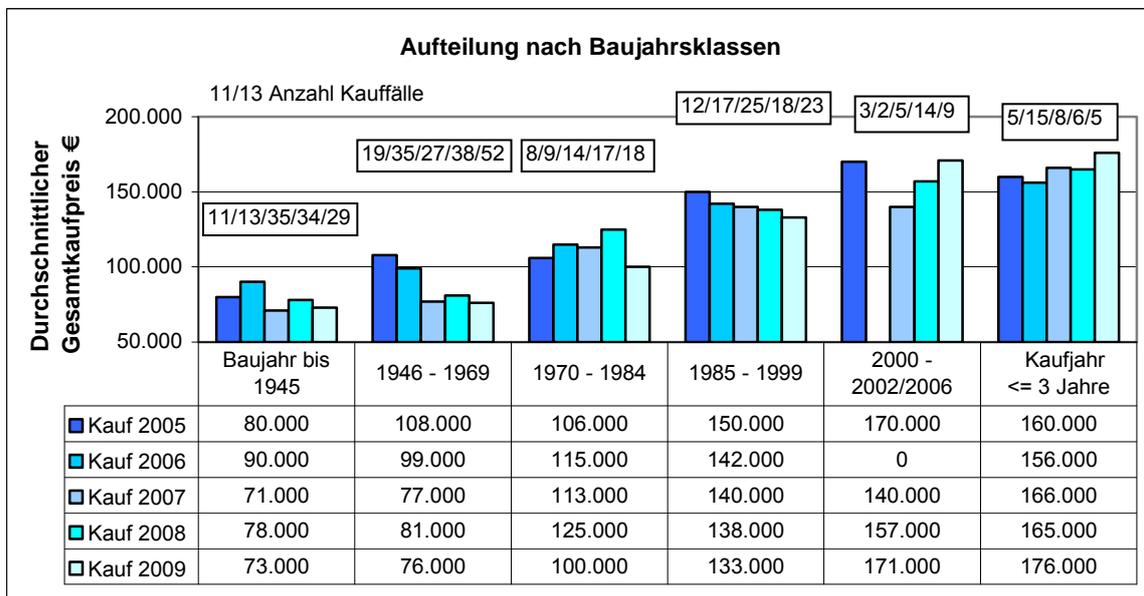
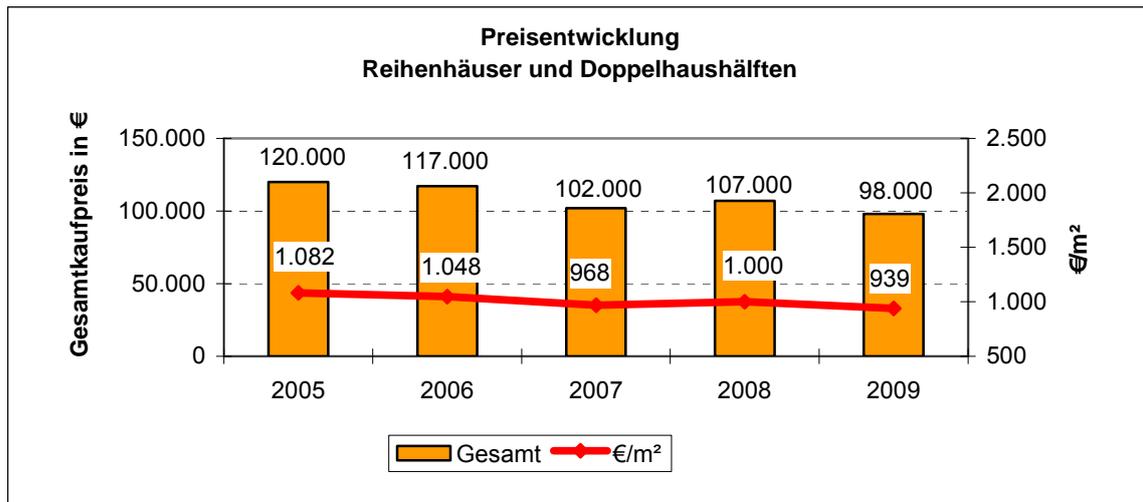
0 = Aufgrund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Goslar



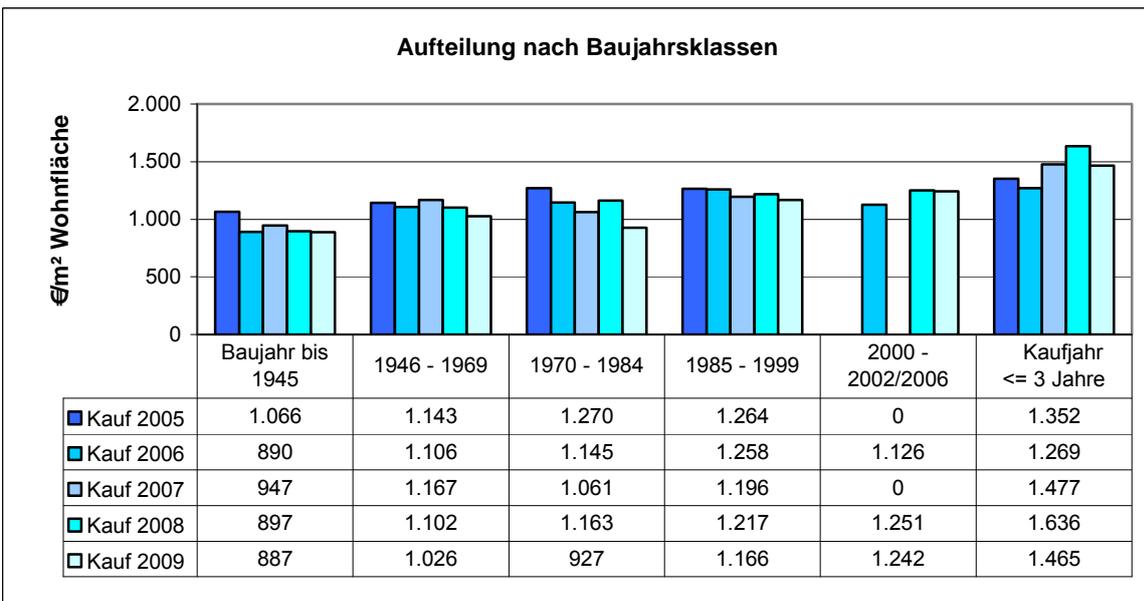
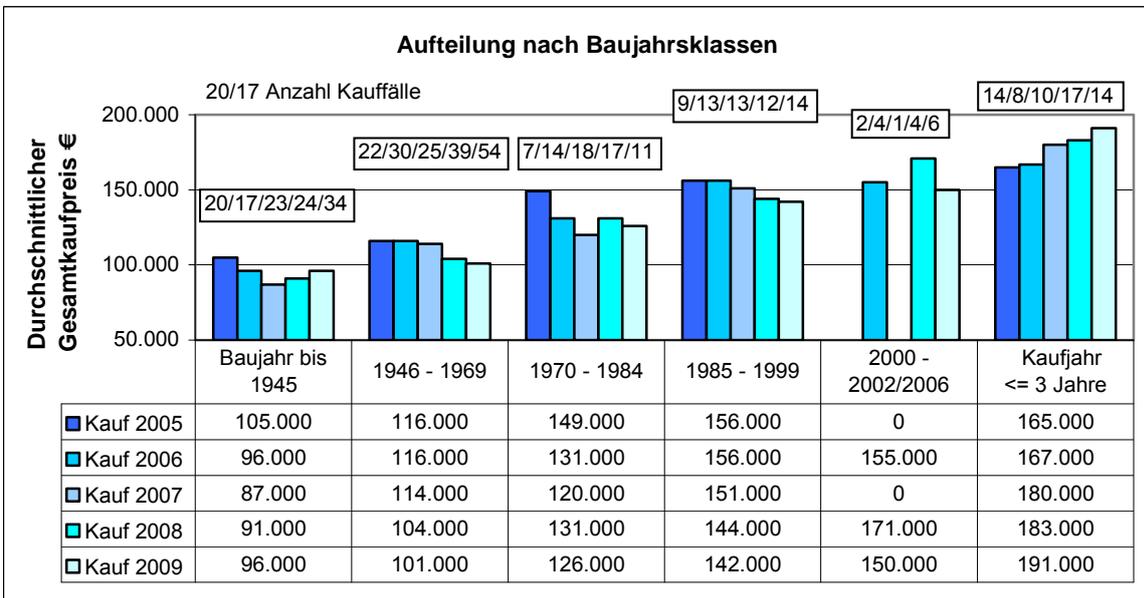
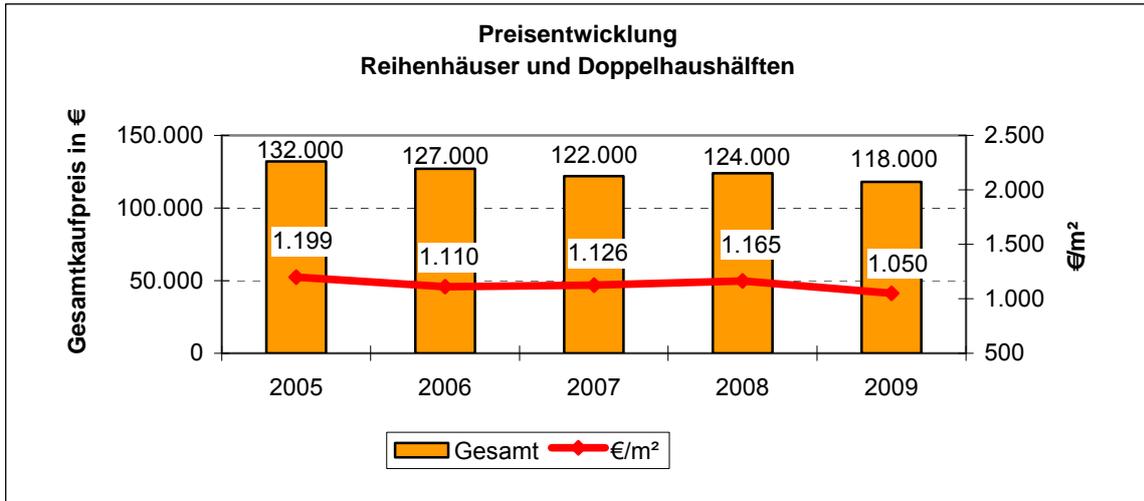
0 = Aufgrund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Peine



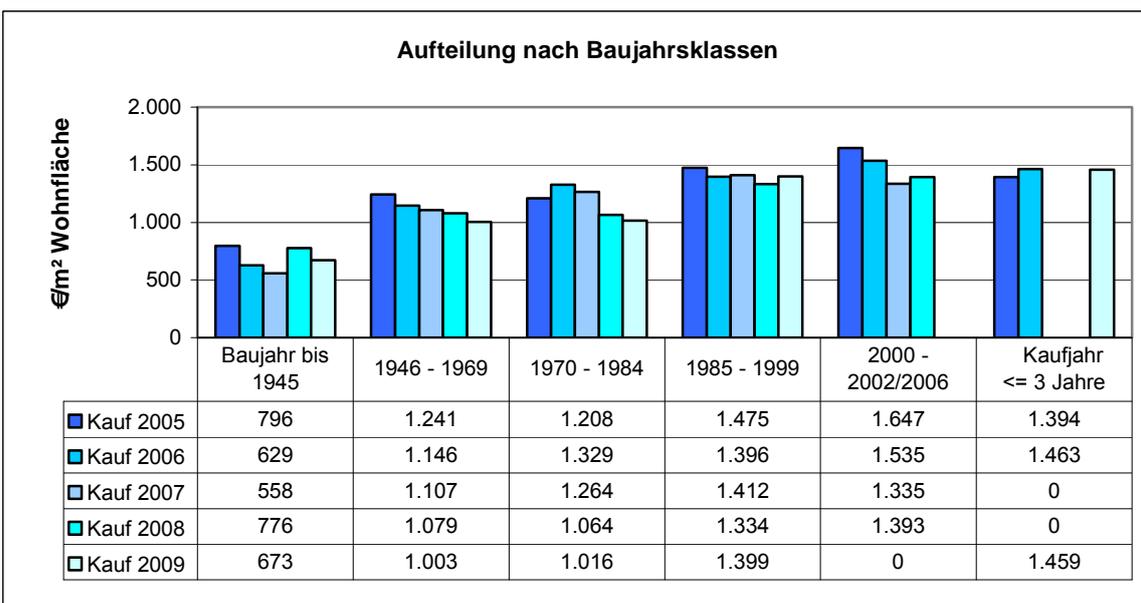
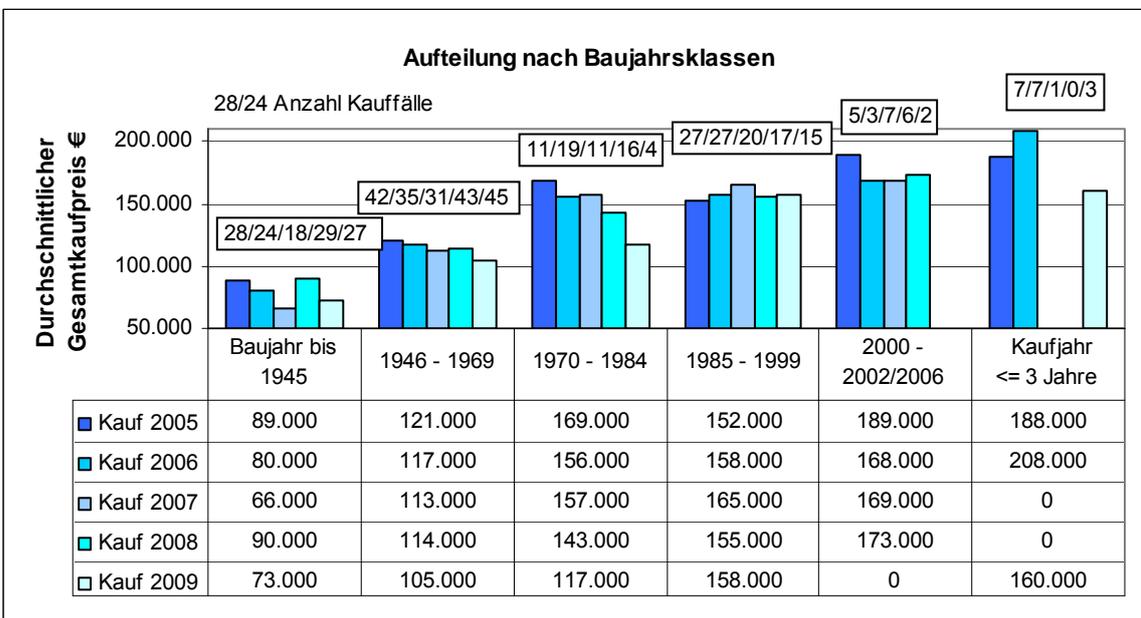
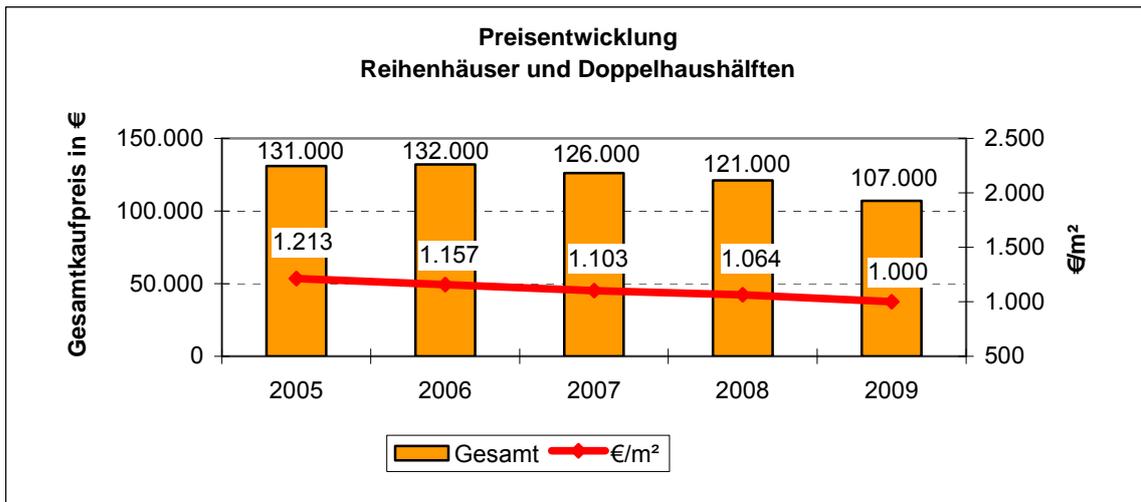
0 = Aufgrund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Kreisfreie Stadt Salzgitter



0 = Aufgrund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Wolfenbüttel



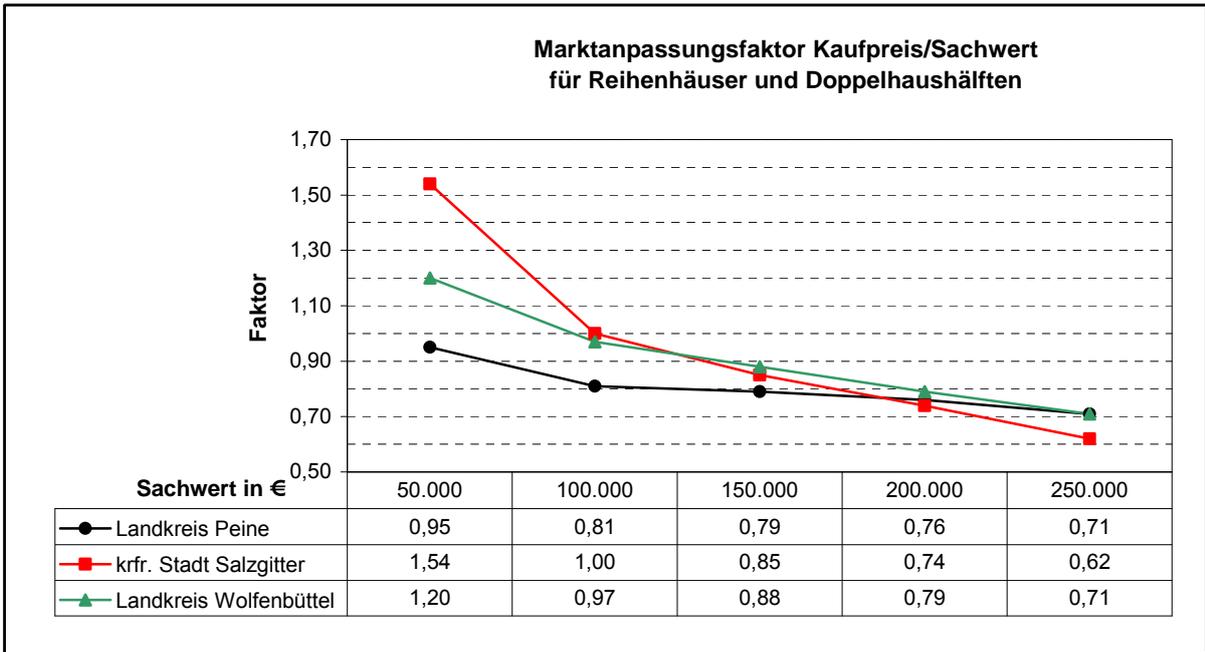
0 = Aufgrund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

9.3.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren

Für die **krfr. Stadt Salzgitter** wurden im Jahr 2008 aus Kaufpreisen und aus berechneten Sachwerten Marktanpassungsfaktoren - Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) - gleichartiger Reihenhäuser und Doppelhaushälften neu abgeleitet. Sie geben das Verhältnis dieser Werte zueinander an. Diese Auswertung wurde im Jahre 2009 aktualisiert und um Auswertungen in den **Landkreisen Peine und Wolfenbüttel** erweitert.

Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baupreisindex (Stat. Bundesamt, früheres Bundesgebiet, 2000 = 100) x Faktor 1,15 (für Baunebenkosten) x Regionalfaktor 0,80 - Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 90 Jahre)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen



Hinweise zur Anwendung:

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 Marktanpassungsfaktoren nicht zu verwenden.

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

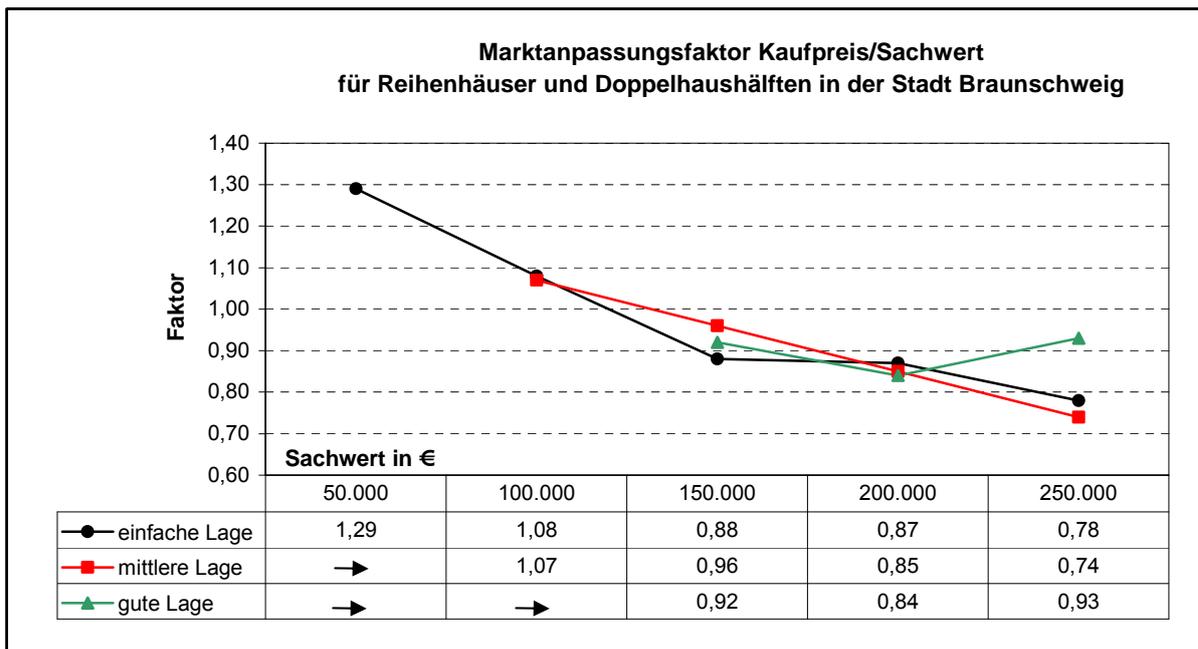
Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Reihenhaus in der Stadt Salzgitter, das einen Sachwert von 200.000 € hat ?

Der gesuchte Marktanpassungsfaktor kann im Diagramm abgelesen werden. Für die Eingangsgröße 200.000 € beträgt der Faktor 0,74.

Der Wert des Objektes beträgt damit: $200.000 \text{ €} \times 0,74 = \text{rd. } 148.000 \text{ €}$

Für die **Stadt Braunschweig** wurden im Jahre 2009 erstmals die Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet. Die Stichprobe umfasst ca. 340 Kauffälle aus den letzten drei Jahren. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Lagequalitäten berücksichtigt.



→ = Datenmengen für eine gesicherte Auswertung nicht ausreichend.

Hinweise zur Anwendung:

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 Marktanpassungsfaktoren nicht zu verwenden.

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

Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Reihenhaus in der Stadt Braunschweig in mittlerer Lage, das einen Sachwert von 200.000 € hat ?

Der gesuchte Marktanpassungsfaktor kann im Diagramm abgelesen werden. Für die Eingangsgröße 200.000 € beträgt der Faktor 0,85.

Der Wert des Objektes beträgt damit: $200.000 \text{ €} \times 0,85 = \text{rd. } 170.000 \text{ €}$

Für den **Landkreis Goslar** liegen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften keine Marktanpassungsfaktoren „Kaufpreis zu Sachwert“ vor.

Vergleichsfaktoren:

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/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.

Vergleichswert Kaufpreis/Wohnfläche für den Bereich der krfr. Stadt Braunschweig.

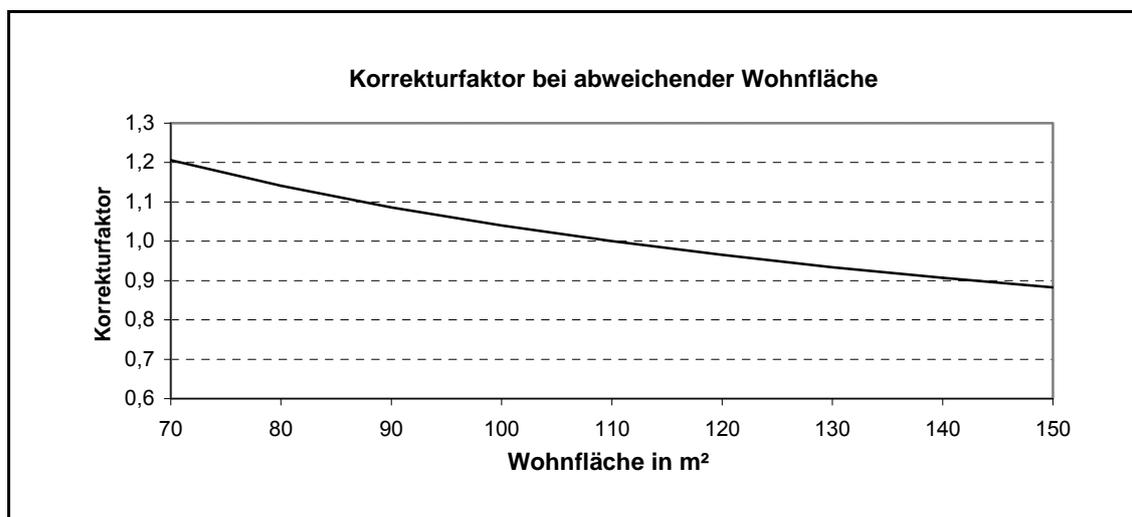
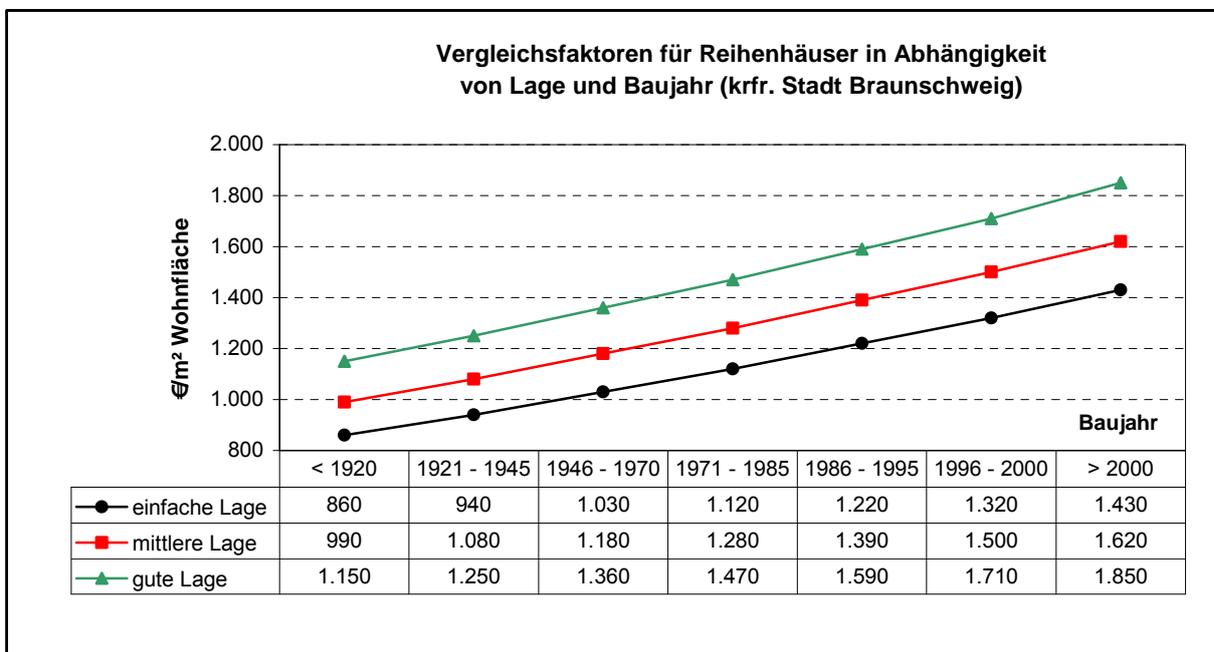
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **Reihenhäuser** wurden aus ca. 600 Kauffällen der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse) und einer Anpassung an die aktuellen Kauffälle. Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

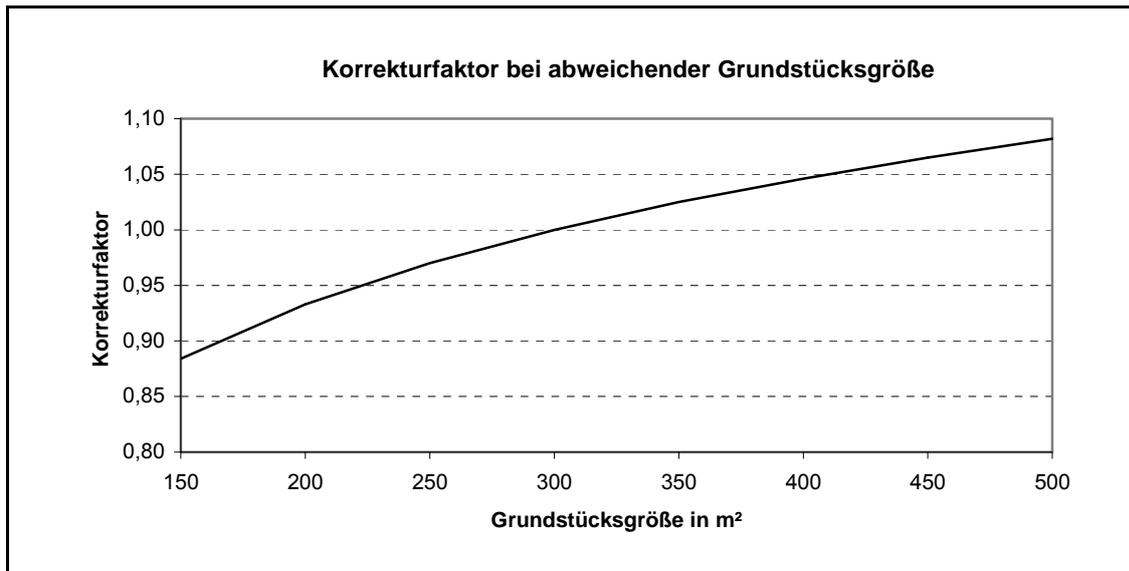
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2004 - 2009	2006
Lage (Bodenrichtwert)	105 €/m ² - 250 €/m ²	165 €/m ²
Baujahr	1920 - 2005	1968
Wohnfläche	60 m ² - 200 m ²	110 m ²
Grundstücksgröße	90 m ² - 880 m ²	310 m ²
Art der Heizung	Einzelöfen, Zentralheizung, Fußbodenheizung/Klimaanlage	Zentralheizung
Unterkellerung	kein Keller, Teilkeller, Vollkeller	Vollkeller

Es handelt sich um Häuser in massiver Bauart mit maximal zwei Vollgeschossen.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf typische Reihenhäuser mit folgenden Eigenschaften, bei denen sich die Angaben auf die Bereiche einfache, mittlere und gute Wohnlage beziehen, die durch die Höhe des Bodenrichtwertes ungefähr beschrieben werden. Für die einfache trifft eine Spanne von 100 bis 160 €/m² zu, für die mittlere eine von 140 bis 190 €/m² und für die gute von 160 €/m² und mehr zu.

Merkmale	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2009
Lage (Bodenrichtwert)	einfach, mittel, gut
Baujahr	1920 - 2005
Wohnfläche	110 m ²
Grundstücksgröße	300 m ²
Ausstattung	mittel





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

Anwendungsbeispiel für die krfr. Stadt Braunschweig:			
Bodenrichtwert:	einfache Lage	Wohnfläche:	90 m ²
Baujahr:	1946 - 1970	Grundstücksgröße:	200 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle)	1.030 €/m ² <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>		
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,09 <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>		
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße	0,93 <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>		
Vergleichswert =	Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück		
	1.030 €/m ² x 1,09 x 0,93 = rd. 1.040 €/m ²		
Grundstückswert =	Vergleichswert x Wohnfläche		
	1.040 €/m ² x 90 m ² = rd. 94.000 €		

Vergleichswert Kaufpreis/Wohnfläche für den Bereich der krfr. Stadt Braunschweig.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **Doppelhaushälften** wurden aus ca. 310 Kauffällen der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse) und einer Anpassung an die aktuellen Kauffälle. Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

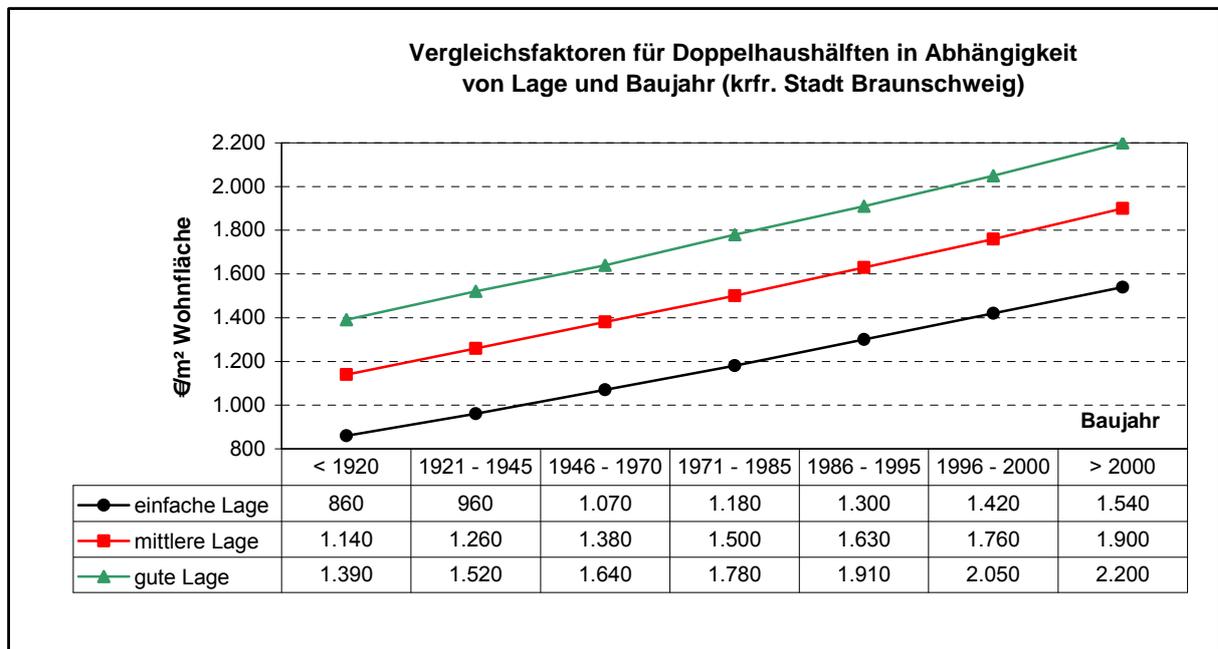
Merkmals	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2004 - 2009	2006
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ² - 250 €/m ²	150 €/m ²
Baujahr	1920 - 2005	1955
Wohnfläche	60 m ² - 250 m ²	120 m ²

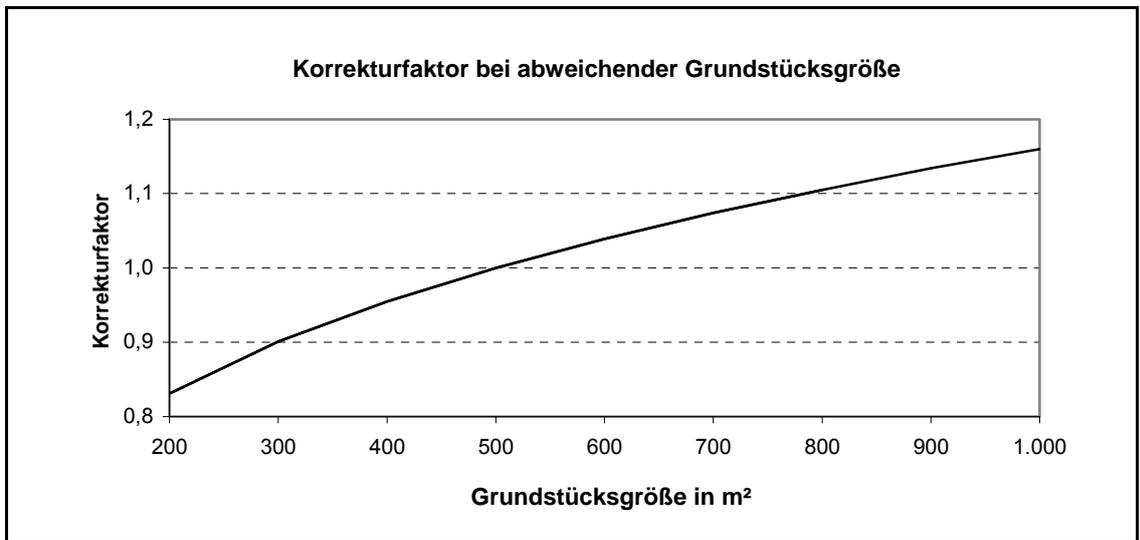
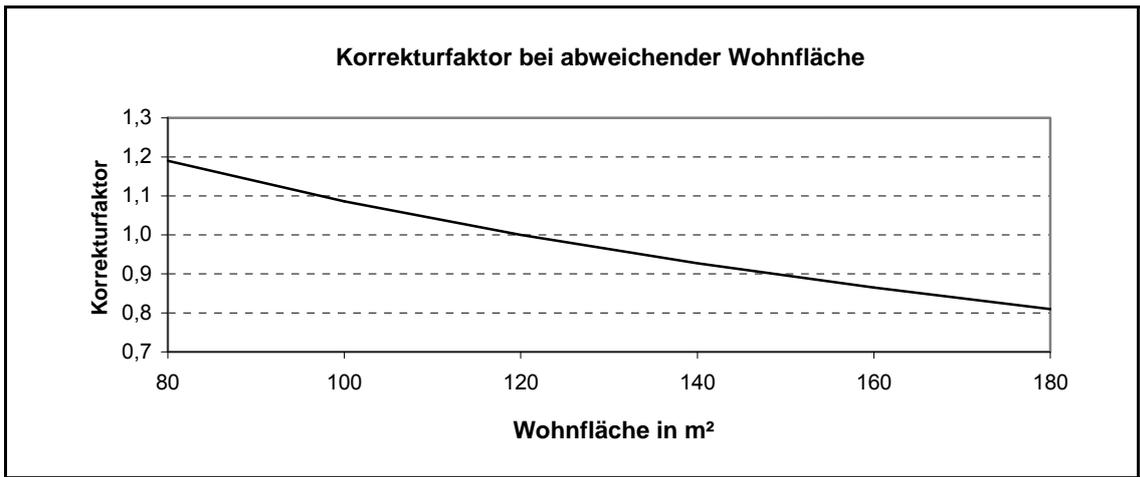
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Grundstücksgröße	160 m ² - 1.300 m ²	500 m ²
Art der Heizung	Einzelöfen, Zentralheizung, Fußbodenheizung/Klimaanlage	Zentralheizung
Unterkellerung	kein Keller, Teilkeller, Vollkeller	Vollkeller

Es handelt sich um Häuser in massiver Bauart mit maximal zwei Vollgeschossen.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften, bei denen sich die Angaben auf die Bereiche einfache, mittlere und gute Wohnlage beziehen, die durch die Höhe des Bodenrichtwertes ungefähr beschrieben werden. Für die einfache trifft eine Spanne von 100 bis 150 €/m² zu, für die mittlere eine von 130 bis 190 €/m² und für die gute von 160 €/m² und mehr zu.

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2009
Lage (Bodenrichtwert)	einfach, mittel, gut
Baujahr	1920 - 2005
Wohnfläche	120 m ²
Grundstücksgröße	500 m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden





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

Anwendungsbeispiel für die krfr. Stadt Braunschweig:			
Bodenrichtwert:	mittel	Wohnfläche:	140 m²
Baujahr:	1971 - 1985	Grundstücksgröße:	600 m²
Vergleichsfaktor (Tabelle)	1.500 €/m² <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>		
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,93 <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>		
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße	1,04 <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>		
Vergleichswert =	Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück		
	1.500 €/m² x 0,93 x 1,04 = rd. 1.450 €/m²		
Grundstückswert =	Vergleichswert x Wohnfläche		
	1.450 €/m² x 140 m² = rd. 203.000 €		

Vergleichswert Kaufpreis/Wohnfläche für den Bereich des Landkreises Goslar.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse) und einer Anpassung an die aktuellen Kauffälle. Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst ca. 310 Kauffälle (200 Reihenhäuser und 110 Doppelhaushälften). Sie beinhaltet zu 64 % Reihenmittelhäuser und lässt sich wie folgt beschreiben:

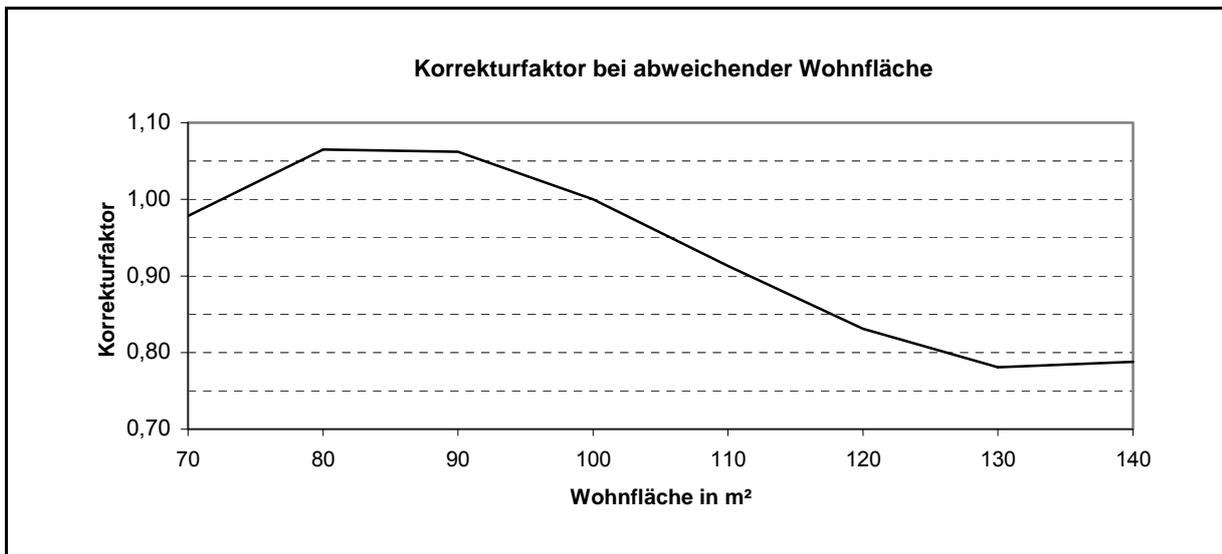
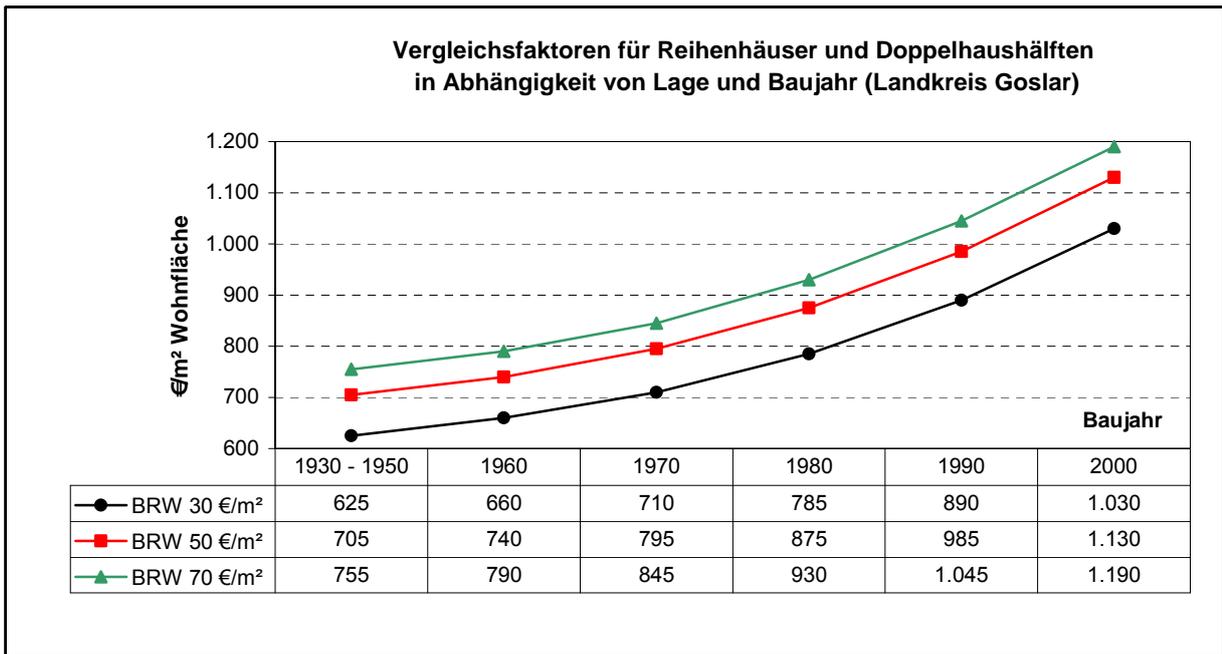
Die Aufstellung bezieht sich auf Häuser (max. zwei Wohnungen) in baujahrstypischer Bauweise (unter Berücksichtigung des Baujahres durchgreifender Veränderungen) und durchschnittlicher Ausstattung ohne Baumängel oder Bauschäden.

Merkmal	Bereich	Mittelwert	Gewicht
Kaufzeitpunkt	2004 - 2009	Nov. 2006	-
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 90 €/m ² (erschossen)	41 €/m ²	-
Baujahr	1920 - 2002	1959	-
Wohnfläche	60 m ² - 190 m ²	106 m ²	-
Garage	0 / 1	-	49% / 51%
Grundstücksgröße	80 m ² - 890 m ²	371 m ²	-
Eigentumsgrundstück	ja	-	100%
Dachneigung	>25 Grad (kein Flachdach)	-	-
Keller	Vollkeller	-	-
Ausstattung	Mittel	-	-
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)	-	-

Die Wohnfläche, das Baujahr und die Lage haben sich als besonders wertrelevant herausgestellt. Dies gilt auch in geringerem Umfang für den Einfluss Kaufzeit. Der Einfluss Mittelhaus oder Endhaus konnte nicht als wertrelevant ermittelt werden.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhäuser/Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Mitte 2009
Lage (Bodenrichtwert/BRW)	30; 50; 70 €/m ²
Baujahr	1930 - 2000
Wohnfläche	100 m ²
Unterkellerung	Vollkeller
Garage	ohne



Anwendungsbeispiel zur Ermittlung eines überschlägigen Vergleichswertes für ein Reihenhaus mit folgenden Merkmalen:

Anwendungsbeispiel für den Landkreis Goslar:

Baujahr: 1960 Wohnfläche: 120 m²

Das Grundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone von 50 €.

Vergleichsfaktor 740 €/m²
(durch Interpolation aus Wertetabelle)

Vergleichswert =
Vergleichsfaktor x Korrekturfaktor Wohnfläche 740 €/m² x 0,83 = rd. 610 €/m²

Grundstückswert =
Wohnfläche x Vergleichswert 120 m² x 610 €/m² = **rd. 73.000 €**

Vergleichswert Kaufpreis/Wohnfläche für den Bereich des Landkreises Peine.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** wurden aus ca. 570 Kauffällen der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse) und einer Anpassung an die aktuellen Kauffälle. Dabei wurde die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

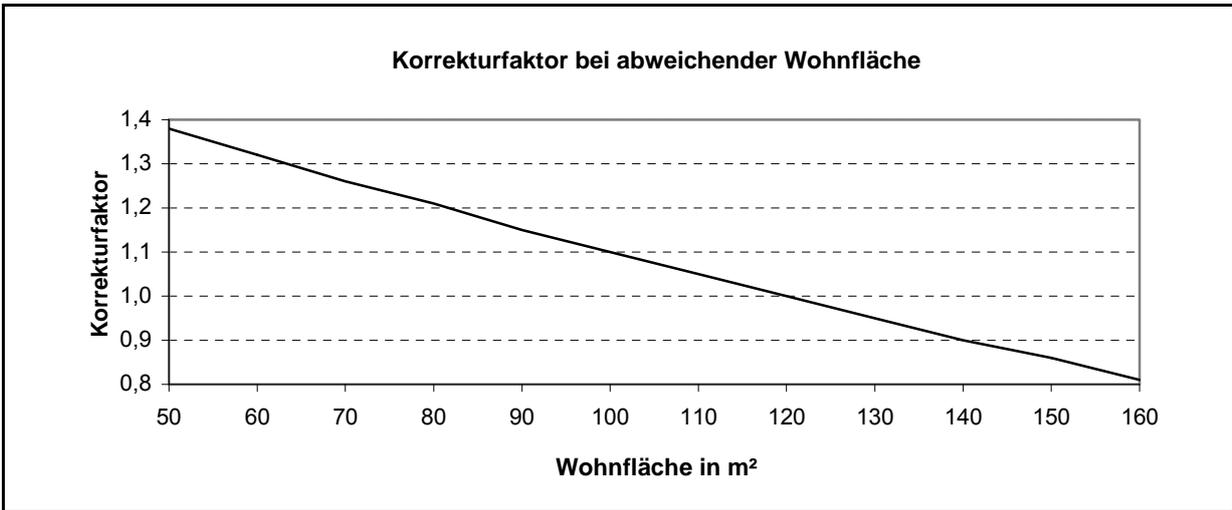
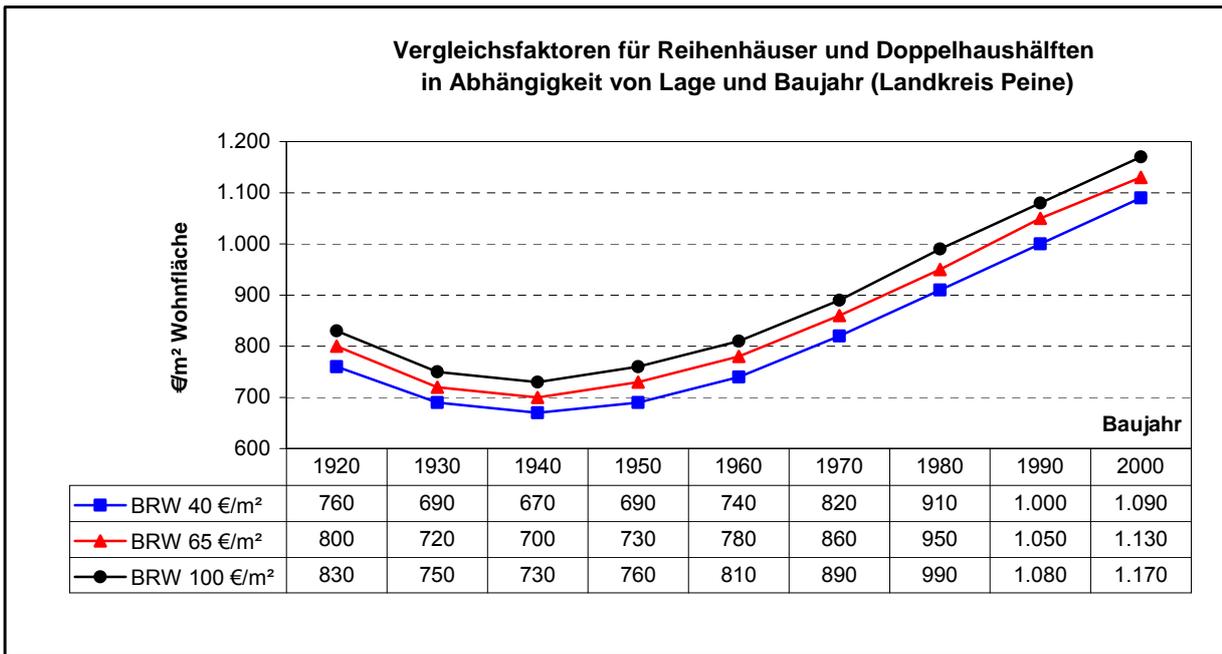
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2000 - 2009	2005
Lage (Bodenrichtwert)	38 €/m ² - 110 €/m ²	70 €/m ²
Baujahr	1920 - 2003	1967
Wohnfläche	50 m ² - 160 m ²	103 m ²
Grundstücksgröße	125 m ² - 800 m ²	350 m ²
Art der Heizung	Einzelöfen, Zentralheizung, Fußbodenheizung/Klimaanlage	Zentralheizung
Unterkellerung	kein Keller, Teilkeller, Vollkeller	Teilkeller
Garagen	ohne, eine oder mehrere	

Es handelt sich um Häuser mit maximal zwei Vollgeschossen und maximal zwei Wohnungen mit mindestens einem Bad und vorhandener Heizung. Alle Häuser waren beim Kauf mindestens drei Jahre alt und somit „gebrauchte“ Immobilien und den Kaufverträgen lagen weder ungewöhnliche noch persönliche Verhältnisse zugrunde.

Es konnte nachgewiesen werden, dass die Stellung des Gebäudes (Reihenmittelhaus, Reihenendhaus oder Doppelhaushälfte) keinen Einfluss auf den Kaufpreis hat. Auch das Vorhandensein von weiteren Bädern, die Qualität der Fenster und der Ausbauzustand des Daches haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis. Der Einfluss der Bauweise konnte aufgrund der Verteilung innerhalb der Stichprobe nicht signifikant geprüft werden – deshalb wurden nur Häuser massiver Bauweise untersucht.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus/Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2009
Lage (Bodenrichtwert/BRW)	40; 70; 100 €/m ²
Baujahr	1920 - 2000
Wohnfläche	120 m ²
Grundstücksgröße	400 m ²
Unterkellerung	Vollkeller
Art der Heizung	Zentralheizung
Garage	vorhanden



Es ist der Wert eines mit einem Reihnhaus/Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

Anwendungsbeispiel für den Landkreis Peine:		
Bodenrichtwert: 40 €/m²	Wohnfläche: 100 m²	Baujahr: 1950
Vergleichsfaktor (Tabelle)		690 €/m²
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>		
Korrekturfaktor für Wohnfläche		1,10
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>		
Vergleichswert =		
Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche =		690 €/m² x 1,10 = rd. 760 €/m²
Grundstückswert =		
Vergleichswert x Wohnfläche		760 €/m² x 100 m² = rd. 76.000 €

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

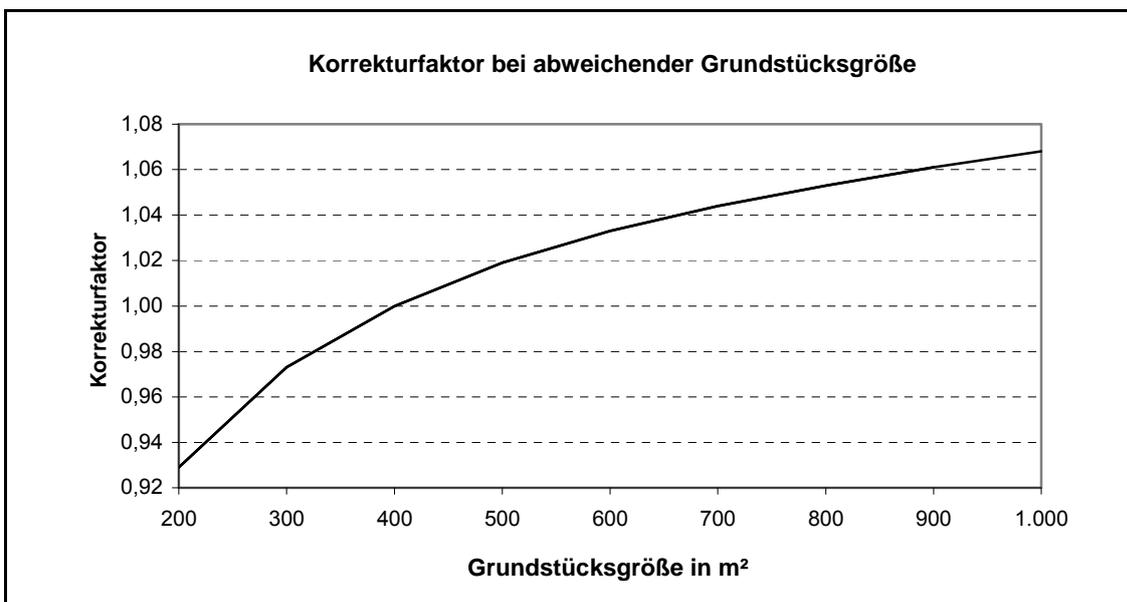
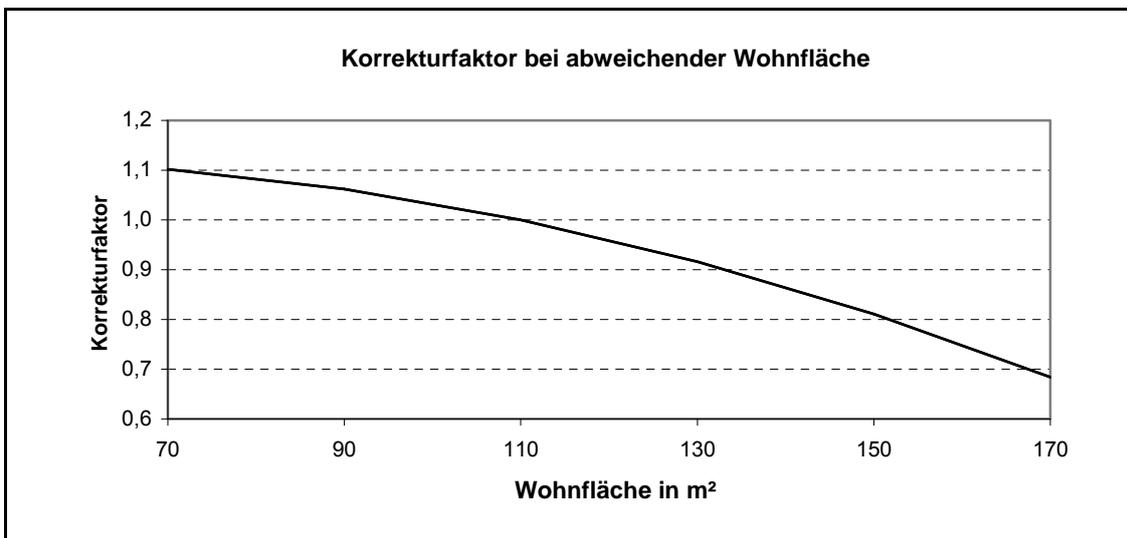
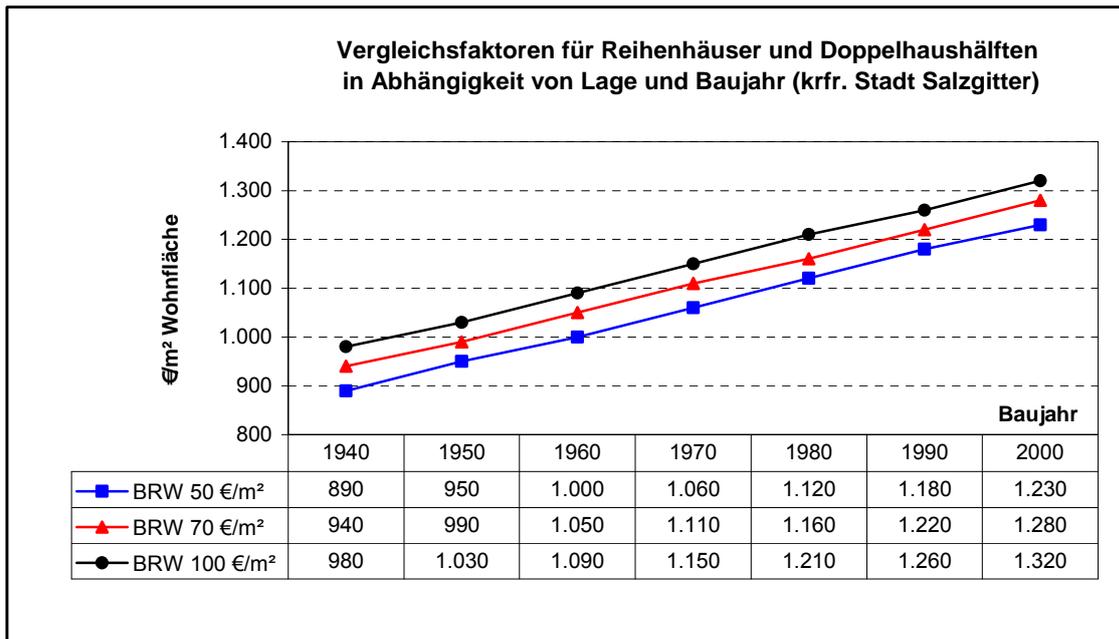
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **Reihenhäuser/Doppelhaushälften** wurden aus 345 Kauffällen der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse) und einer Anpassung an die aktuellen Kauffälle. Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2004 - 2009	2007
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² - 130 €/m ²	66 €/m ²
Baujahr	1930 - 2005	1966
Wohnfläche	50 m ² - 190 m ²	110 m ²
Grundstücksgröße	110 m ² - 1.100 m ²	375 m ²
Unterkellerung	kein Keller, Teilkeller, Vollkeller	Vollkeller

Es handelt sich um Häuser in massiver Bauart mit weniger als drei Vollgeschossen und höchstens zwei Wohnungen.

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2009
Lage (Bodenrichtwert/BRW)	50; 70; 100 €/m ²
Baujahr	1940 - 2000
Wohnfläche	110 m ²
Grundstücksgröße	400 m ²
Ausstattung	durchschnittlich
Unterkellerung	voll



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

Anwendungsbeispiel für die krfr. Stadt Salzgitter:	
Bodenrichtwert: 70 €/m ²	Wohnfläche: 90 m ²
Baujahr: 1970	Grundstücksgröße: 300 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.110 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,06
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,97
Vergleichswert = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück	1.110 €/m ² x 1,06 x 0,97 = rd. 1.140 €/m ²
Grundstückswert = Vergleichswert x Wohnfläche	1.140 €/m ² x 90 m ² = rd. 103.000 €

Vergleichswert Kaufpreis/Wohnfläche für den Bereich des Landkreises Wolfenbüttel.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **Reihenhäuser/Doppelhaushälften** wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswertverfahrens (multiple Regressionsanalyse) und einer Anpassung an die aktuellen Kauffälle. Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis /Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst ca. 580 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

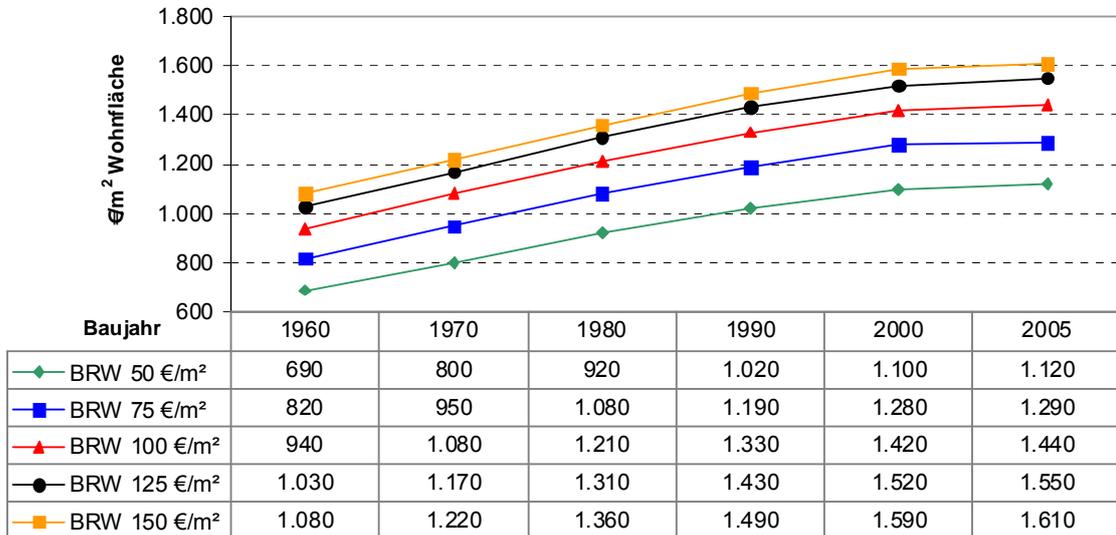
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2002 - 2009	2006
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² - 155 €/m ²	111 €/m ²
Baujahr	1950 - 2005	1978
Wohnfläche	60 m ² - 170 m ²	110 m ²
Grundstücksgröße	120 m ² - 760 m ²	345 m ²

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

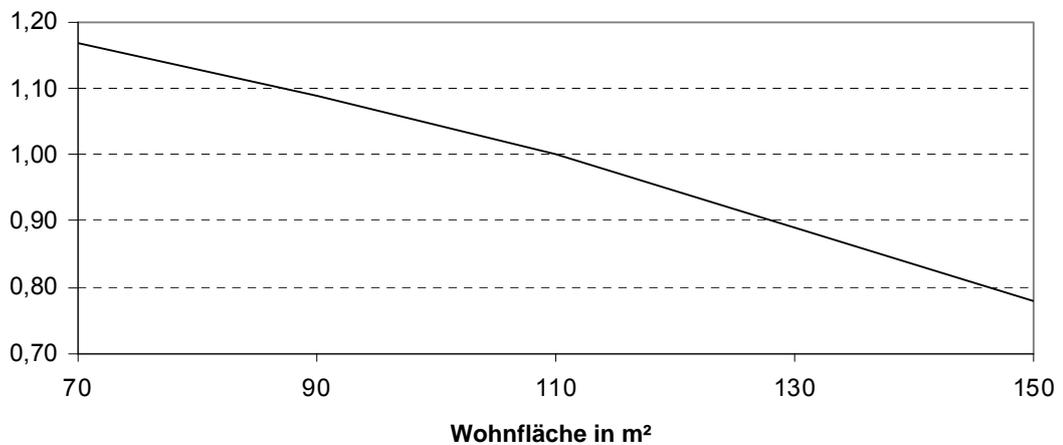
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2009
Lage (Bodenrichtwert/BRW)	110 €/m ²
Wohnfläche	110 m ²
Grundstücksgröße	345 m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	voll
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

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.

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



Korrekturfaktor bei von 110 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: 90 m ²
Baujahr: 1970	Grundstücksgröße: 340 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.170 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,09
Vergleichswert = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor	1.170 €/m ² x 1,09 = 1.280 €/m ²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichswert	90 m ² x 1.280 €/m ² = rd. 115.000 €

9.3.4 Erbbaurechte

Für **Reihenhäuser/Doppelhaushälften** verschiedener Altersgruppen sind im **Landkreis Goslar 2009** die folgenden durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die **durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise** beinhalten den **Bodenwert nicht (Erbaurecht)**; im Unterschied zu den Tabellen unter 9.3.1. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Die Tabelle gibt die besondere Situation des hohen Erbbaurechtsanteils im **Landkreis Goslar** wieder. Für die Baujahre bis 1945 und ab 2000 liegen keine Verkäufe vor, die eine Auswertung ermöglichen.

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

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2009 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Goslar

verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Goslar					
Baujahr 1946 bis 1969	16 (15)	1962 (1961)	95 (90)	810 (826)	76.000 (74.000)
Baujahr 1970 bis 1984	4 (3)	1972 (1971)	113 (103)	720 (1.022)	83.000 (104.000)
Baujahr 1985 bis 1999	2 (3)	1996 (1997)	142 (121)	1.153 (1.137)	164.000 (138.000)

Für die anderen Bereiche des Gutachterausschusses liegen keine Angaben vor.

9.4 Wohnungseigentum

9.4.1 Preisniveau

Für **Eigentumswohnungen** sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres für verschiedene Altersgruppen durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise ermittelt worden, dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen oder anderen wertbeeinflussenden Belastungen nicht in die Auswertung eingeflossen. Es sind nur die Kaufpreise von Eigentumswohnungen in Wohnhäusern mit mindestens 2 Wohnungen oder in Wohn- und Geschäftshäusern berücksichtigt.

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

Die **durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise** beinhalten den anteiligen Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2009 für Wohneigentum in den Städten und Kreisen

verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
-------------------	--------	-------------------	---------------------------------------	--------------------------------------	---------------

kreisfreie Stadt Braunschweig					
Baujahr bis 1945	262 (279)	1906 (1909)	94 (89)	1.087 (1.107)	103.000 (104.000)
Baujahr 1946 bis 1969	174 (200)	1961 (1958)	63 (72)	788 (893)	52.000 (68.000)
Baujahr 1970 bis 1984	188 (164)	1975 (1976)	70 (71)	916 (998)	66.000 (73.000)
Baujahr 1985 bis 1999	57 (52)	1993 (1993)	70 (64)	1.159 (1.091)	88.000 (80.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (2000 bis 2005)	22 (10)	2003 (2003)	87 (115)	1.743 (1.656)	151.000 (191.000)
Neubauten Baujahr 2007 bis 2009 (2006 bis 2008)	69 (69)	2009 (2007)	112 (106)	2.017 (1.778)	223.000 (189.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2009
für Wohneigentum in den Städten und Kreisen**

verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Goslar					
Baujahr bis 1945	37 (43)	1882 (1892)	71 (70)	547 (507)	39.000 (43.000)
Baujahr 1946 bis 1969	53 (62)	1960 (1958)	53 (56)	524 (472)	26.000 (26.000)
Baujahr 1970 bis 1984	246 (300)	1973 (1974)	54 (58)	496 (537)	28.000 (32.000)
Baujahr 1985 bis 1999	30 (29)	1992 (1992)	56 (65)	736 (703)	50.000 (54.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (2000 bis 2005)	13 (4)	2002 (2003)	91 (80)	1.207 (1.620)	130.000 (136.000)
Neubauten Baujahr 2007 bis 2009 (2006 bis 2008)	1 (4)	* (2007)	* (100)	* (2.321)	* (240.000)

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.

verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Peine					
Baujahr bis 1945	12 (11)	1910 (1903)	101 (101)	698 (677)	69.000 (78.000)
Baujahr 1946 bis 1969	35 (21)	1962 (1961)	68 (77)	739 (807)	48.000 (61.000)
Baujahr 1970 bis 1984	43 (37)	1976 (1976)	78 (68)	687 (730)	52.000 (52.000)
Baujahr 1985 bis 1999	34 (32)	1994 (1994)	86 (83)	1.004 (1.010)	84.000 (83.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (2000 bis 2005)	14 (9)	2002 (2002)	104 (91)	1.157 (1.216)	120.000 (107.000)
Neubauten Baujahr 2007 bis 2009 (2006 bis 2008)	7 (8)	2008 (2007)	85 (102)	1.191 (1.308)	101.000 (169.000)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2009
für Wohneigentum in den Städten und Kreisen**

verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
-------------------	--------	-------------------	---------------------------------------	--------------------------------------	---------------

Kreisfreie Stadt Salzgitter					
Baujahr bis 1945	11 (14)	1910 (1916)	132 (86)	* (818)	55.000 (67.000)
Baujahr 1946 bis 1969	86 (70)	1961 (1961)	61 (64)	560 (667)	34.000 (42.000)
Baujahr 1970 bis 1984	31 (34)	1976 (1976)	81 (82)	693 (776)	57.000 (58.000)
Baujahr 1985 bis 1999	25 (20)	1993 (1994)	76 (81)	1.038 (1.120)	80.000 (93.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (2000 bis 2005)	9 (5)	2001 (2002)	91 (85)	1.110 (1.276)	103.000 (109.000)
Neubauten Baujahr 2007 bis 2009 (2006 bis 2008)	24 (25)	2009 (2008)	108 (100)	1.515 (1.445)	163.000 (143.000)

Landkreis Wolfenbüttel					
Baujahr bis 1945	31 (34)	1892 (1865)	91 (91)	682 (825)	64.000 (83.000)
Baujahr 1946 bis 1969	57 (65)	1964 (1964)	72 (66)	636 (656)	48.000 (44.000)
Baujahr 1970 bis 1984	59 (55)	1975 (1976)	80 (80)	789 (787)	65.000 (63.000)
Baujahr 1985 bis 1999	29 (33)	1994 (1992)	82 (84)	1.149 (1.130)	91.000 (96.000)
Baujahr 2000 bis 2006 (2000 bis 2005)	2 (1)	2000 (*)	85 (*)	* (*)	* (*)
Neubauten Baujahr 2007 bis 2009 (2006 bis 2008)	2 (9)	2007 (2007)	94 (102)	* (1.736)	* (176.000)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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 40 % das Kaufgeschehen, auf die Zahl der Verträge bezogen. Naturgemäß niedriger fällt der Anteil am Geldumsatz mit rd. 24 % 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, so erweckt es im Augenblick den Anschein, dass in den einzelnen Teilmärkten der neueren Baujahre dieser Trend gestoppt ist.

Der gesamte Teilmarkt gliedert sich in Erstverkäufe und Wiederverkäufe. Die Zahl der Erstverkäufe, also umgewandelter oder neu gebauter Wohnungen, hat weiter gleichermaßen abgenommen. Die Zahl der weiterverkauften Wohnungen liegt in der Höhe des Vorjahres.

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

So ist nicht nur die Zahl der verkauften Neubauwohnungen hoch sondern auch die Entwicklung der Preise zeigt nach oben, allerdings stark beeinflusst durch einige Wohnungen in exklusiver Lage.

Landkreis Goslar

Im Jahr 1993, auf dem Höhepunkt der Konjunktur, wurden im Landkreis noch 998 Eigentums-/Ferienwohnungen verkauft. Heute liegt die Zahl bei 496. Die Anzahl der Kauffälle hat sich seit 2002 im Bereich zwischen 400 und 500 eingepegelt.

Der durchschnittliche Kaufpreis pro m²/Wohnfläche ist seit 1993 von 1.160 € auf heute 530 € gefallen. Es scheint so, dass ein weiterer Rückgang nicht mehr zu erwarten ist.

Landkreis Peine

Nachdem 2004 die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen um rund ein Drittel zurückgegangen war, bewegen sie sich seit 2005 wieder auf dem Niveau der Vorjahre.

Nach dem positiven Effekt des Vorjahres fallen die Preise jetzt wieder und liegen bis zu 25 - 30 % unter den Werten des Jahres 2001.

In jedem Fall sollte immer eine Relation zur Zahl der verkauften Wohnungen in den einzelnen Segmenten hergestellt werden, um die Aussagekraft dieser Zahlen zu beurteilen.

Kreisfreie Stadt Salzgitter

Der positive Trend des Vorjahres konnte nicht bestätigt werden. Das Preisniveau sinkt weiter ab.

Auch wenn einige Besonderheiten in verschiedenen Wohngebieten durchschlagen, so zeigt sich doch, dass im gesamten Stadtgebiet die Preise fallen. Eine Ausnahme bilden die neugebauten Wohnungen. Hier ist das höchste Preisniveau seit Jahren zu verzeichnen.

Landkreis Wolfenbüttel

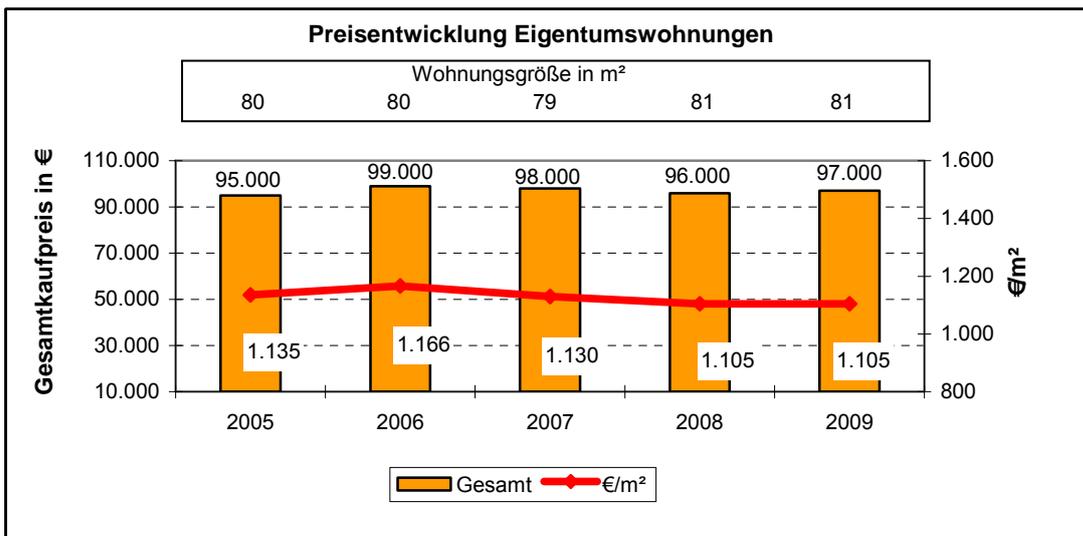
Der Verkauf von Wohnungseigentum im Landkreis Wolfenbüttel gestaltet sich weiterhin schwierig. Während Wohnungen in schlechter Lage oder mit schlechter Ausstattung keine Käufer finden, ist der durchschnittliche Wohnflächenpreis für Erstverkäufe leicht rückläufig.

Trotzdem wurden für den Berichtszeitraum 271 Verträge über Wohnungseigentumsverkäufe übersandt. Zur weiteren Auswertung geeignet waren 184 Verträge rd. 20 % weniger als im Vorjahr. Hiervon waren 9 Erst- und 175 Weiterveräußerungen.

Der durchschnittliche Wohnflächenpreis ist um rd. 6 % auf rd. 800 €/m² gefallen.

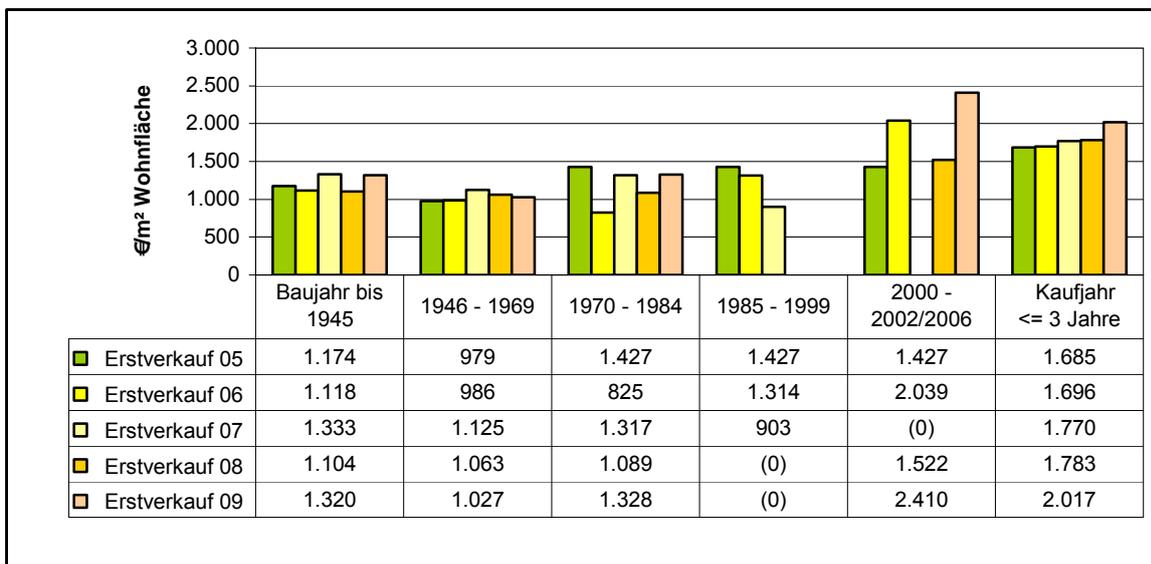
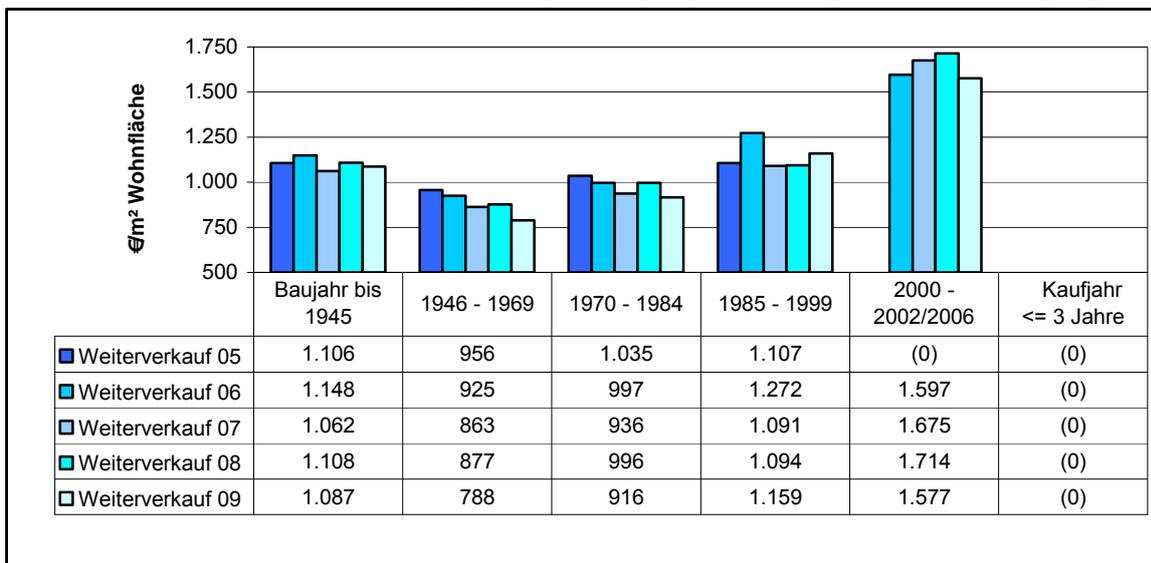
Anzahl der ausgewerteten Erstverkäufe von Eigentumswohnungen:						
Baujahre:	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2002/2006	Kaufjahr <= 3 Jahre
krfr. Stadt Braunschweig:						
Erstverkauf 2005	103	56	8	4	6	89
Erstverkauf 2006	96	63	25	26	13	111
Erstverkauf 2007	79	23	5	5	2	94
Erstverkauf 2008	69	21	3	1	3	68
Erstverkauf 2009	43	7	3	1	4	69
Landkreis Goslar:						
Erstverkauf 2005	6	3	0	1	1	7
Erstverkauf 2006	8	3	3	6	4	13
Erstverkauf 2007	4	1	0	0	0	6
Erstverkauf 2008	6	0	8	0	2	3
Erstverkauf 2009	0	0	1	1	3	1
Landkreis Peine:						
Erstverkauf 2005	3	5	6	3	3	15
Erstverkauf 2006	5	7	14	8	1	17
Erstverkauf 2007	3	5	2	3	0	14
Erstverkauf 2008	3	2	3	0	4	4
Erstverkauf 2009	6	9	3	7	5	7
krfr. Stadt Salzgitter:						
Erstverkauf 2005	0	0	0	1	6	30
Erstverkauf 2006	1	1	0	0	1	14
Erstverkauf 2007	0	5	0	2	2	20
Erstverkauf 2008	1	0	0	0	1	23
Erstverkauf 2009	0	0	0	0	1	24
Landkreis Wolfenbüttel:						
Erstverkauf 2005	21	2	0	2	3	12
Erstverkauf 2006	5	2	0	3	1	12
Erstverkauf 2007	7	1	0	0	0	10
Erstverkauf 2008	12	1	5	2	0	9
Erstverkauf 2009	2	1	1	1	0	2
Anzahl der ausgewerteten Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen:						
Baujahre:	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2002/2006	Kaufjahr <= 3 Jahre
krfr. Stadt Braunschweig:						
Weiterverkauf 2005	165	144	181	59	0	2
Weiterverkauf 2006	150	146	184	53	8	0
Weiterverkauf 2007	181	158	179	71	9	1
Weiterverkauf 2008	210	179	161	51	7	1
Weiterverkauf 2009	262	174	188	57	18	0
Landkreis Goslar:						
Weiterverkauf 2005	39	32	231	21	4	0
Weiterverkauf 2006	22	43	245	28	1	0
Weiterverkauf 2007	30	48	247	28	10	0
Weiterverkauf 2008	37	62	295	29	2	1
Weiterverkauf 2009	37	53	245	29	10	0
Landkreis Peine:						
Weiterverkauf 2005	4	21	32	28	6	2
Weiterverkauf 2006	7	7	34	40	2	2
Weiterverkauf 2007	8	22	39	26	3	1
Weiterverkauf 2008	8	19	34	32	5	4
Weiterverkauf 2009	6	26	40	27	9	0
krfr. Stadt Salzgitter:						
Weiterverkauf 2005	9	52	19	10	2	2
Weiterverkauf 2006	5	71	25	10	1	0
Weiterverkauf 2007	3	68	35	10	1	0
Weiterverkauf 2008	13	70	34	20	4	2
Weiterverkauf 2009	11	86	31	25	8	0
Landkreis Wolfenbüttel:						
Weiterverkauf 2005	10	62	56	25	8	0
Weiterverkauf 2006	13	51	58	33	0	0
Weiterverkauf 2007	9	52	57	29	3	0
Weiterverkauf 2008	22	64	50	31	1	0
Weiterverkauf 2009	29	56	58	28	2	0

Kreisfreie Stadt Braunschweig

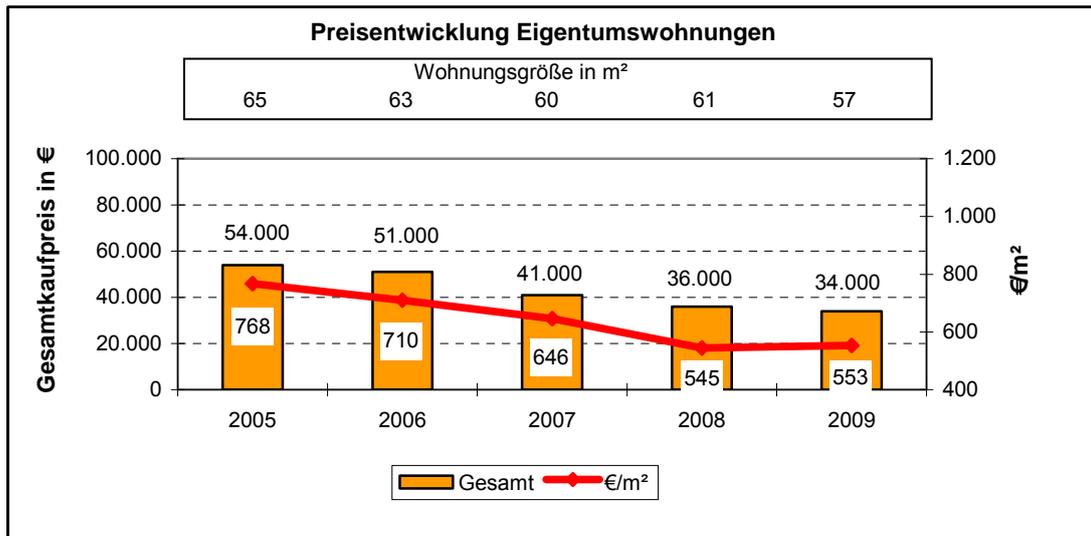


Aufteilung nach Baujahrklassen

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

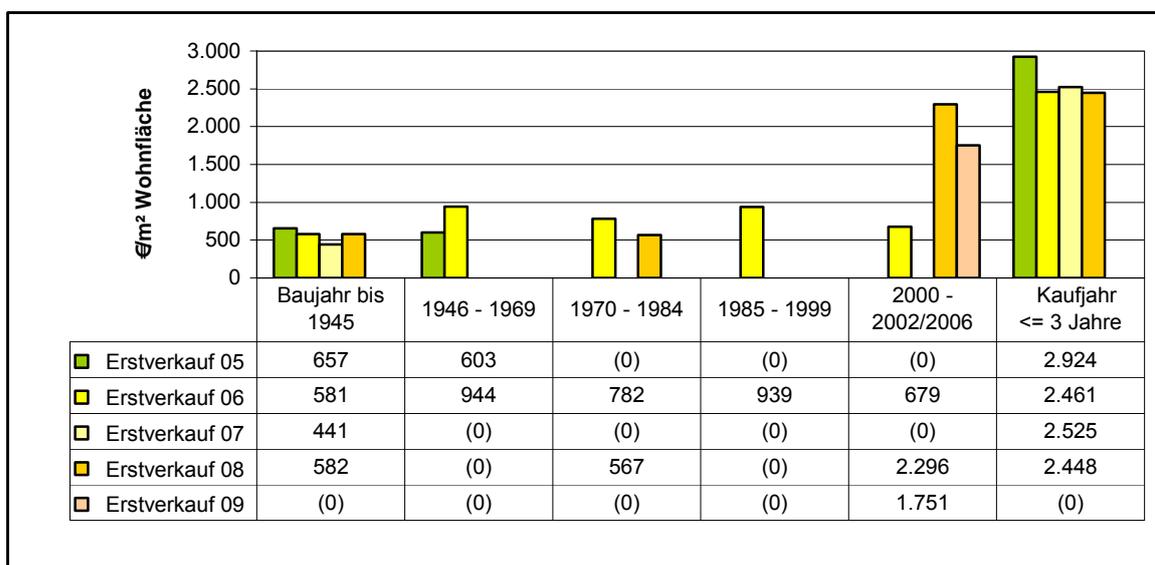
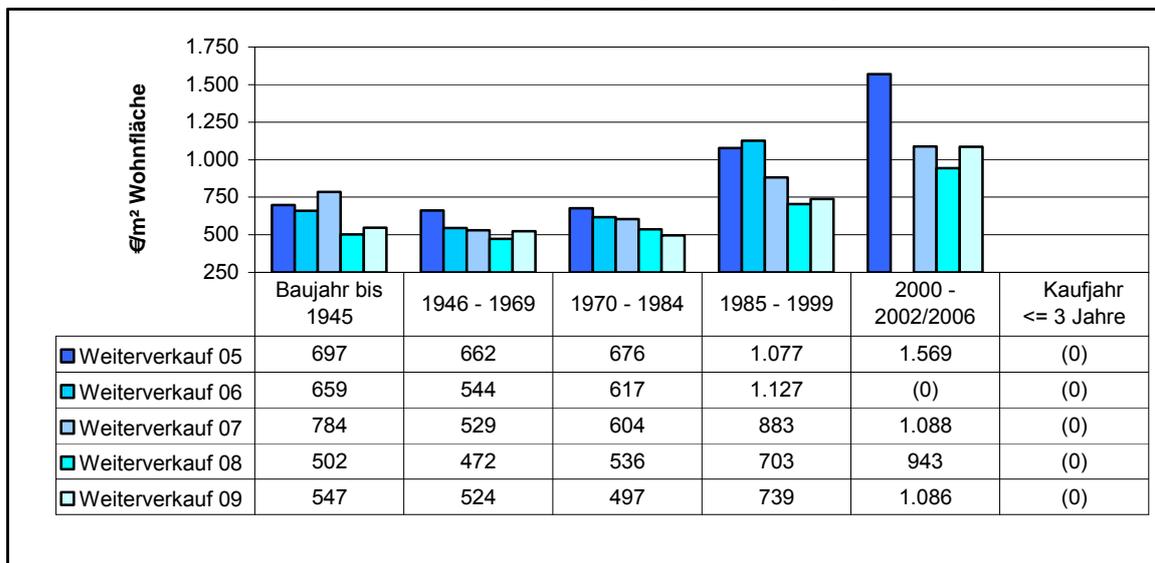


Landkreis Goslar

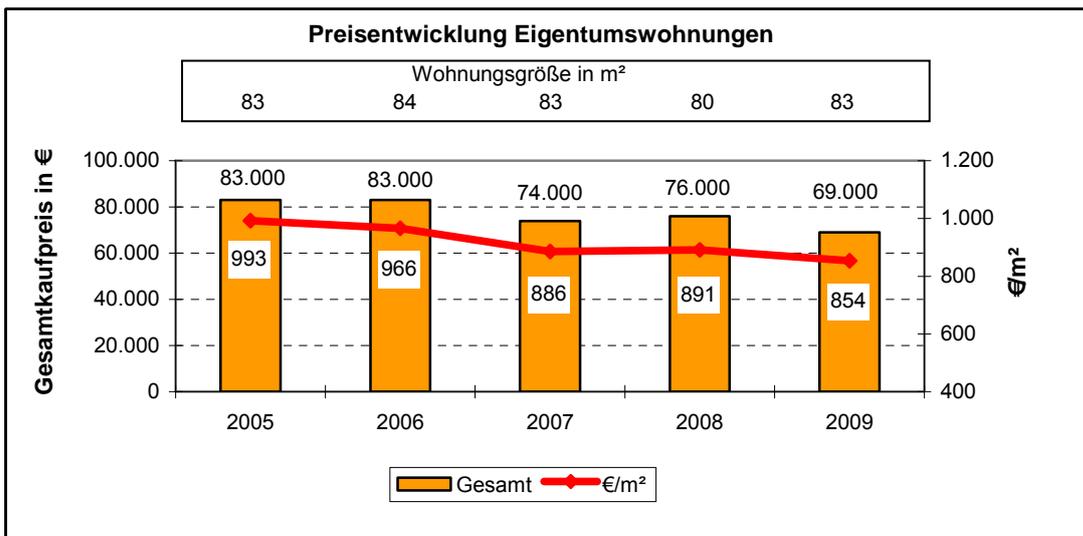


Aufteilung nach Baujahrsklassen

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

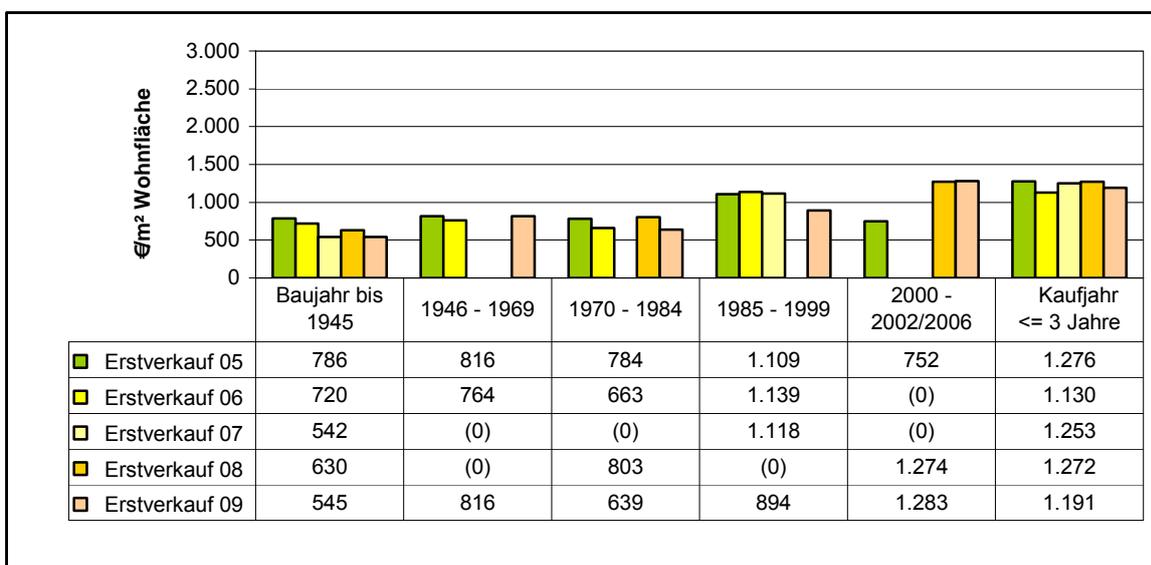
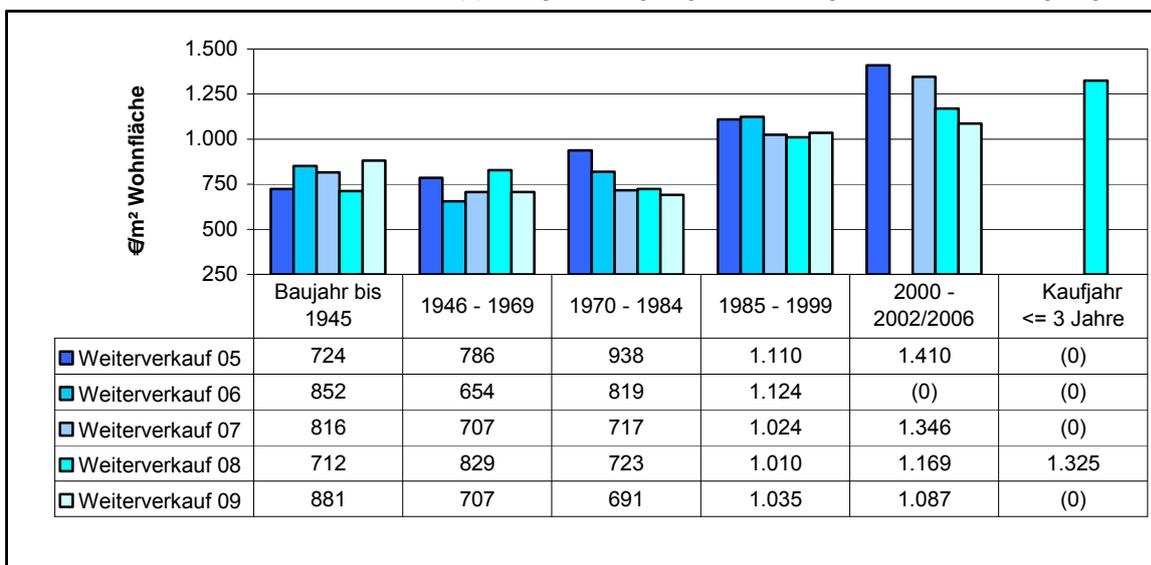


Landkreis Peine

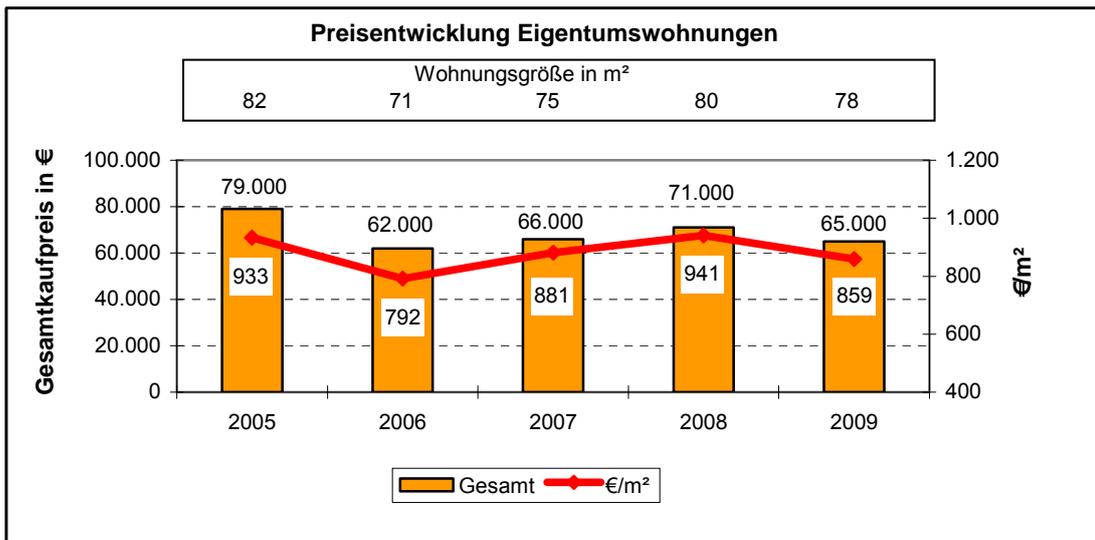


Aufteilung nach Baujahrklassen

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

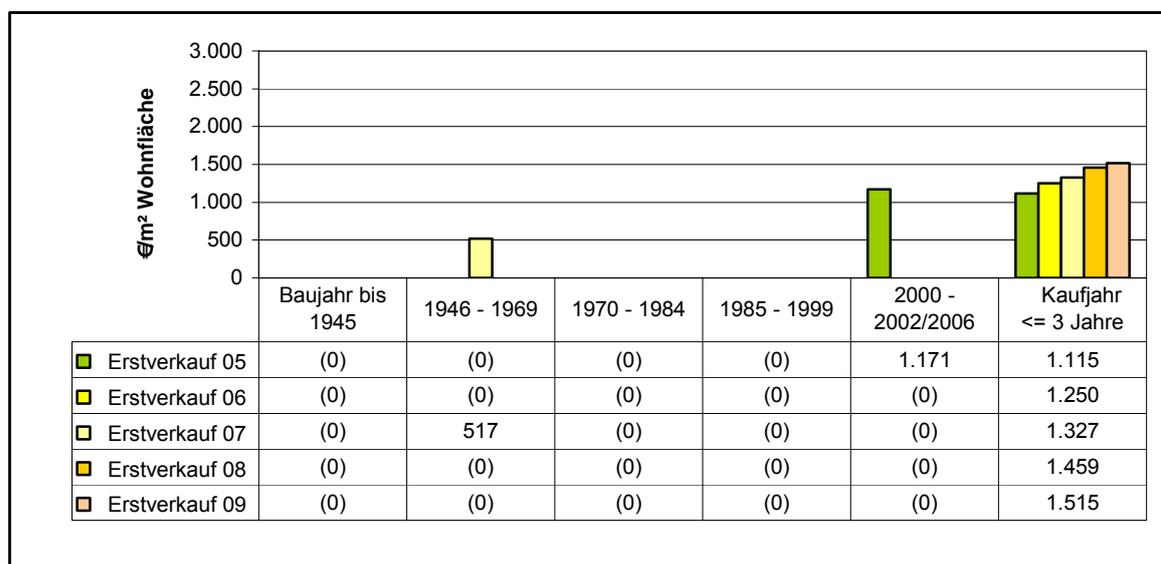
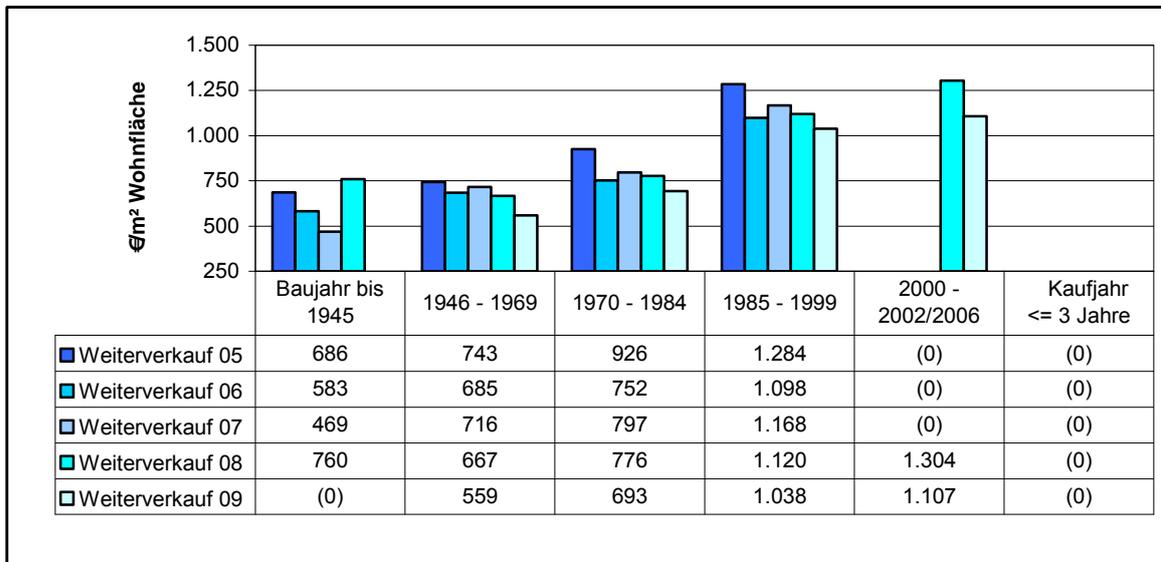


Kreisfreie Stadt Salzgitter

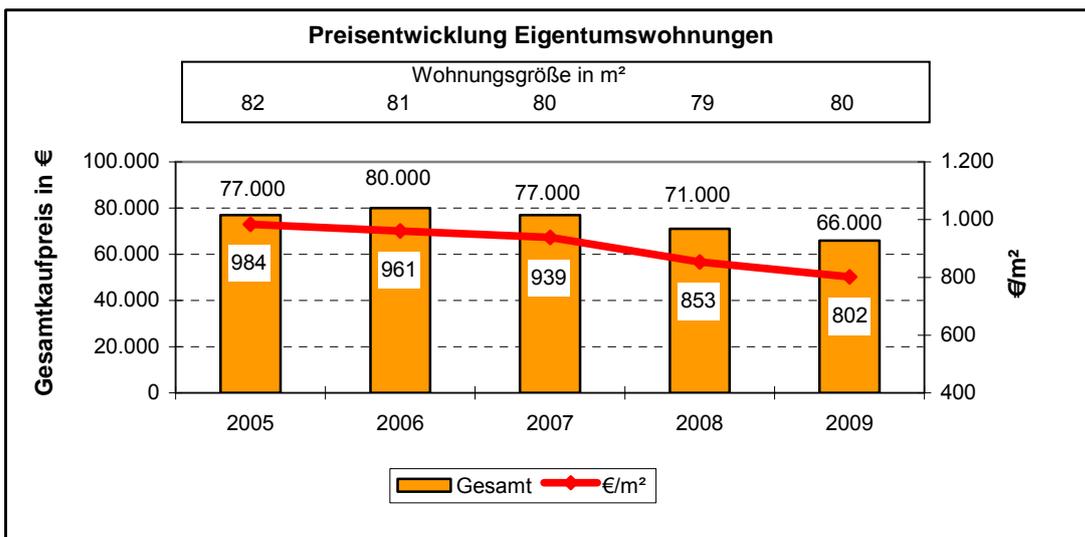


Aufteilung nach Baujahrsklassen

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

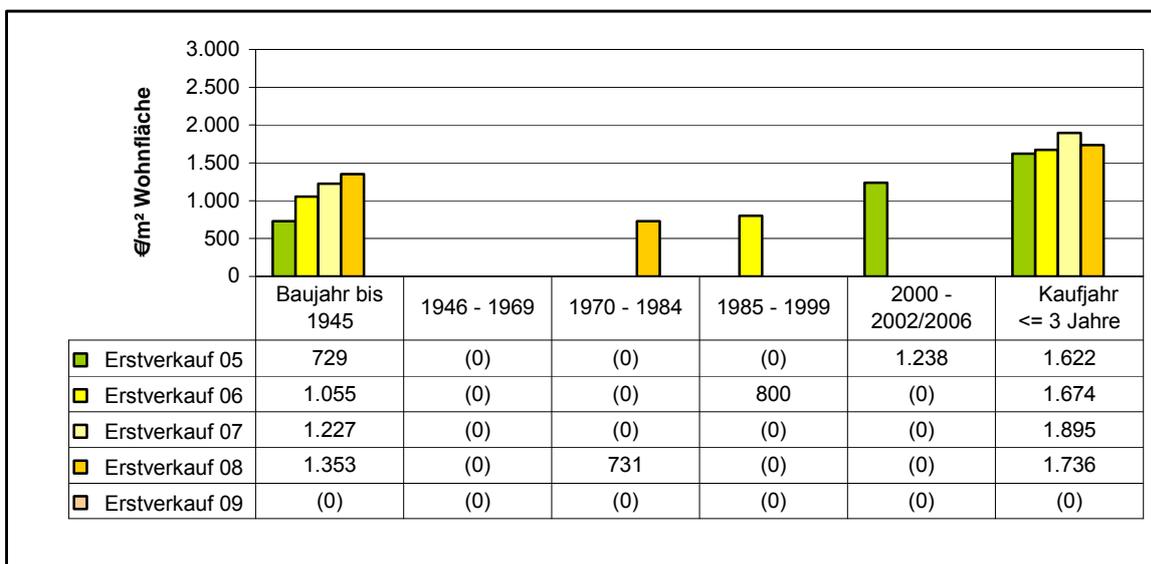
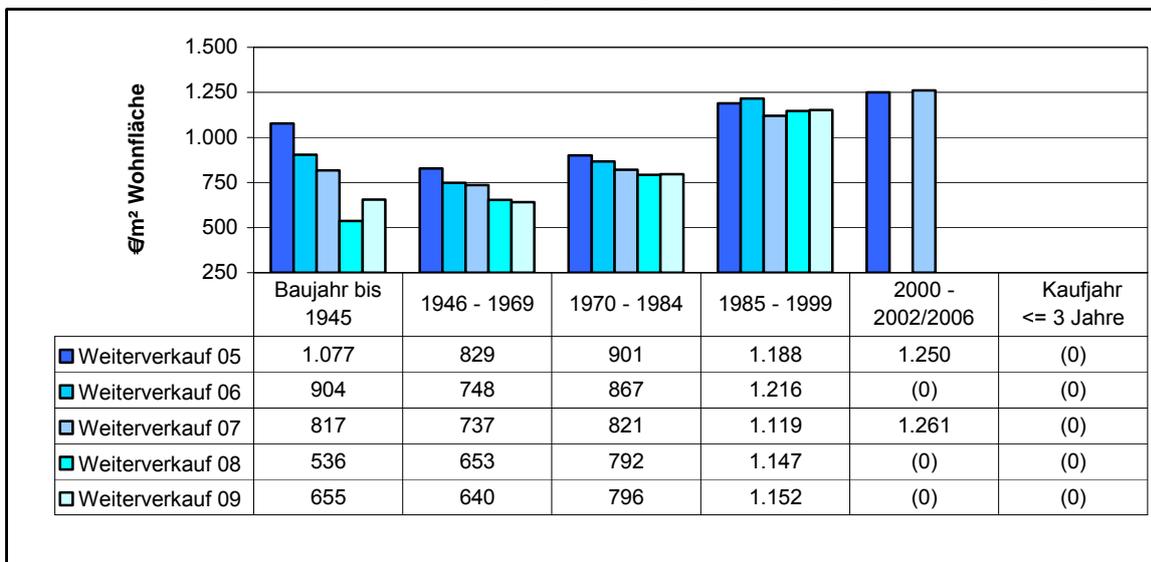


Landkreis Wolfenbüttel



Aufteilung nach Baujahrklassen

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



9.4.3 Vergleichsfaktoren, Marktanpassungsfaktoren

Vergleichsfaktoren:

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/Tabellen enthaltenen Wertebereiche/Merkmale der typischen Wohnung 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.

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. Die Zielsetzung dieser Arbeit ist die Ableitung von Richtgrößen für Wohnflächen mit Hilfe eines Lagewertmodells und Darstellung in einer Karte.

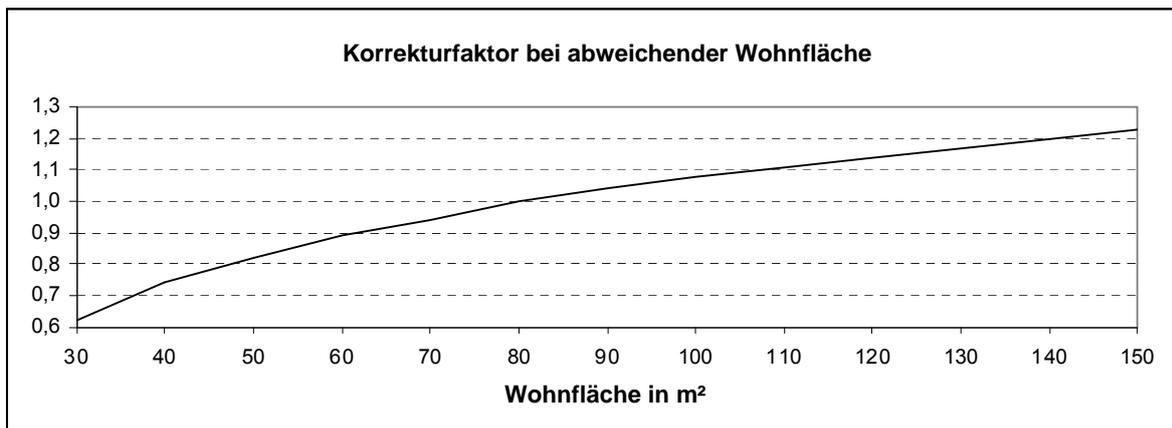
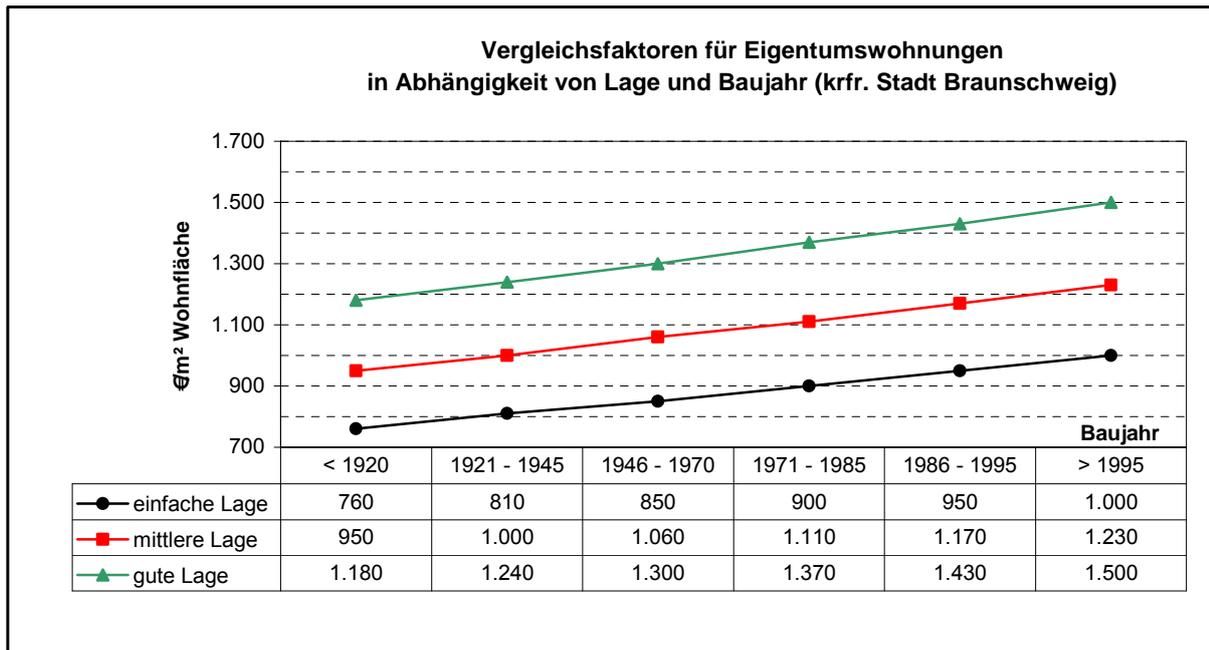
Die Faktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse) und einer Anpassung an die aktuellen Kauffälle. Dabei wird die Auswirkung wesentlicher Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis / Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst insgesamt ca. 3.200 Kauffälle über weiterverkaufte Eigentumswohnungen (unvermietet) und lässt sich wie folgt beschreiben.

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2003 - 2009	2006
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ² - 620 €/m ²	185 €/m ²
Baujahr	1824 – 2003	1949
Wohnfläche	30 m ² - 200 m ²	79 m ²

Die Auswertung erfolgte über Lagezonen mit unterschiedlichen Wertigkeiten. Die Lagen lassen sich nur näherungsweise über die Bodenrichtwerte beschreiben, für die einfache Lage trifft eine Spanne von 100 bis 190 €/m² zu, für die mittlere eine von 140 bis 240 €/m² und für die gute eine von mehr als 180 €/m² zu.

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

Kaufzeitpunkt	30.06.2009
Lage (Bodenrichtwert)	einfache, mittlere, gute Lage
Wohnfläche	80 m ²
Ausstattung	mittel
Garage, Einstellplatz	ohne
Kellerraum	einer



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

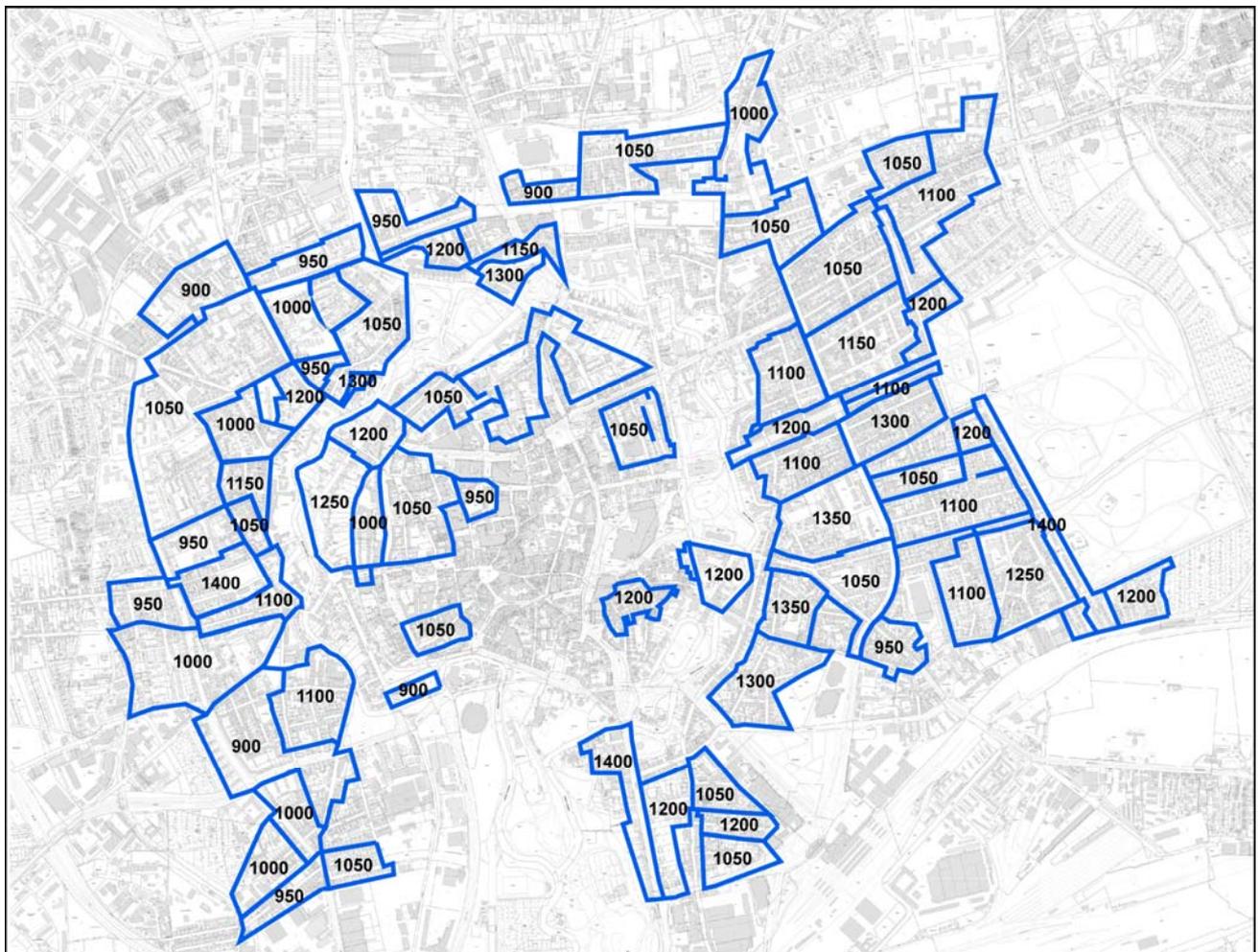
Anwendungsbeispiel für die krfr. Stadt Braunschweig:	
Baujahr: 1946 - 1970	Wohnfläche: 90 m ²
Bodenrichtwert: mittlere Lage	
Basiswert 2009 1.060 €/m ² <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	
Korrekturfaktor für Wohnfläche 1,04 <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Vergleichswert = Basiswert x Korrekturfaktoren 1.060 €/m ² x 1,04 = rd. 1.100 €/m ²	
Wert der Eigentumswohnung = Wohnfläche x Vergleichswert 90 m ² x 1.100 €/m ² = rd. 99.000 €	

Marktrichtwertkarte für Eigentumswohnungen (Stadt Braunschweig – Ringgebiet)

Im Jahre 2008 wurde im Rahmen einer Masterarbeit an der **Paris Lodron - Universität Salzburg** ein Weg zur Erstellung einer Marktrichtwertkarte als Beispiel für ein Geographisches Informations-System (GIS) (Förster 2008) entwickelt. Die Arbeit wurde unter der Überschrift „Erarbeitung der Vorgehensweisen zur Erstellung von Marktrichtwertkarten“ verfasst.

Obwohl die Daten auf der Basis der Kauffälle der Jahre 2000 bis 2006 abgeleitet wurden und damit nicht aktuell sind, soll an dieser Stelle beispielhaft eine Karte des innerstädtischen Ringgebietes der Stadt Braunschweig veröffentlicht werden. Die Angaben beziehen sich auf die einzelnen Lagezonen mit unterschiedlichen Wertigkeiten, gelten für 1 m² an Wohnfläche und sind auf 50,- € gerundet. Sie gelten für eine typische oder besser „virtuelle“ Wohnung mit 70 m² Wohnfläche aus der Baujahrsklasse 1945 - 1970.

Die Werte beschreiben nur die Struktur der Lagezonen untereinander und sind ohne die entsprechenden Umrechnungsfaktoren für die verschiedenen Einflussgrößen, die über Eingabefelder in dem System aktiviert werden können, nicht geeignet, Verkehrswerte abzuleiten.



Für den **Landkreis Goslar** wurden die nachfolgenden Vergleichsfaktoren für weiterveräußerte **Eigentumswohnungen** ermittelt.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse) und einer Anpassung an die aktuellen Kauffälle. Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst ca. 970 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.

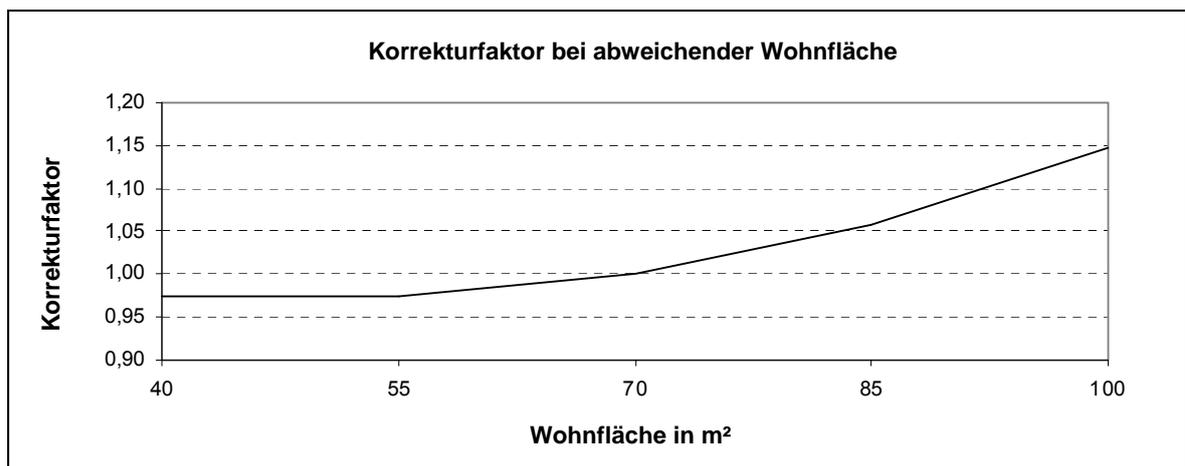
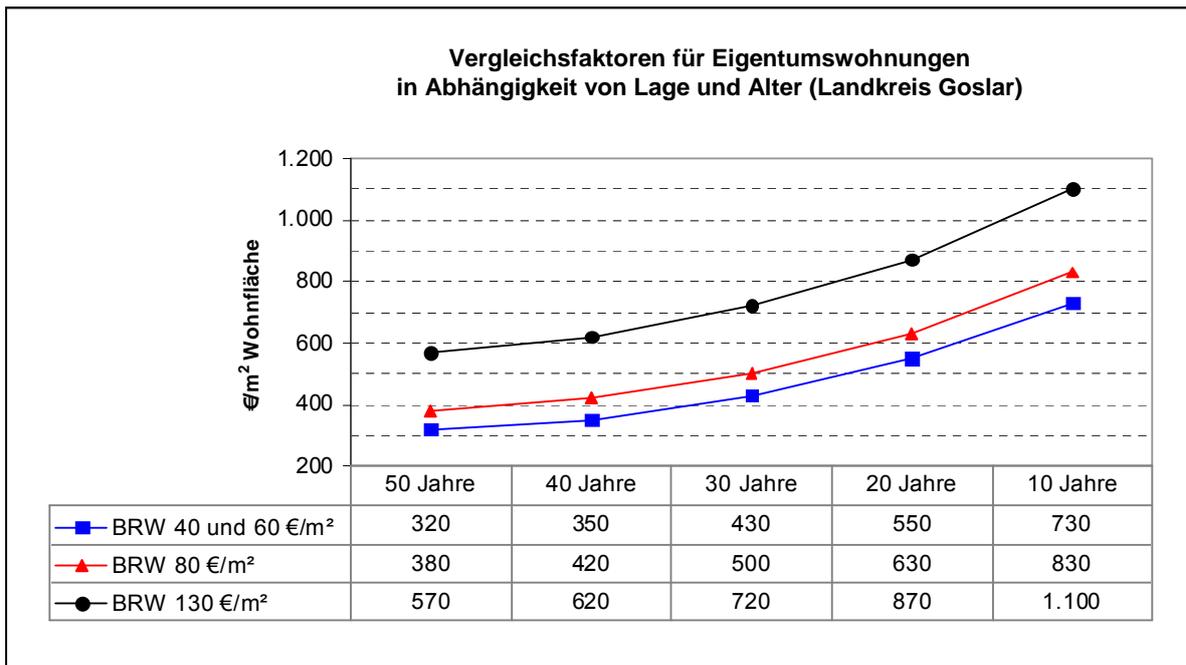
Merkmale	Bereich	Mittelwert	Gewicht
Kaufzeitpunkt	2004 - 2009	Jan. 2007	-
Kaufart	Zweitverkäufe	-	-
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 150 €/m ²	64 €/m ²	-
Baujahr	1950 - 2001	1974	-
Alter	5 - 55 Jahre	30 Jahre	-
Wohnfläche	35 m ² - 120 m ²	63 m ²	-
Garagen	0 / 1	-	82% / 18%
Inventar	ohne / mit bis max. 10.000 €	750 €	80% / 20%
Vollgeschoss	max. 5 und Dachgeschoss	-	-
PKW-Stellplätze	0 / 1	-	58% / 42%
Ausstattung	Mittel	-	-
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)	-	-
Zahl der Wohnungen	6 - 59	24	-
Eigentums-/Erbbaugrundstücke	-	-	91% / 9%

Die Wohnfläche, das Alter, der Bodenrichtwert und der Kaufzeitpunkt haben sich als besonders wert-relevant herausgestellt. Dies gilt auch für Garagen.

Keinen signifikanten Einfluss haben ein Einstellplatz, die Lage im Gebäude, sowie Erbbaurechtsverträge.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische weiterveräußerte Ei-gentumswohnung mit folgenden Eigenschaften:

Merkmale	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Mitte 2009
Wohnfläche	70 m ²
Bauweise	massiv
Ausstattung	mittel
Inventar	ohne
Garage	keine



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

Anwendungsbeispiel für den Landkreis Goslar:	
Alter des Gebäudes: 30 Jahre	Wohnfläche: 55 m ²
Bodenrichtwert (BRW): 80 €/m ²	
Vergleichsfaktor (Tabelle) 500 €/m ² <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	
Korrekturfaktor für Wohnfläche 0,98 <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Vergleichswert = Vergleichsfaktor x Korrekturfaktoren 500 €/m ² x 0,98 = rd. 490 €/m ²	
Wert der Eigentumswohnung = Wohnfläche x Vergleichswert 55 m ² x 490 €/m ² = rd. 27.000 €	

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

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **weiterverkaufte Eigentumswohnungen** wurden aus der Kaufpreissammlung aus 522 Kauffällen abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse) und einer Anpassung an die aktuellen Kauffälle. Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

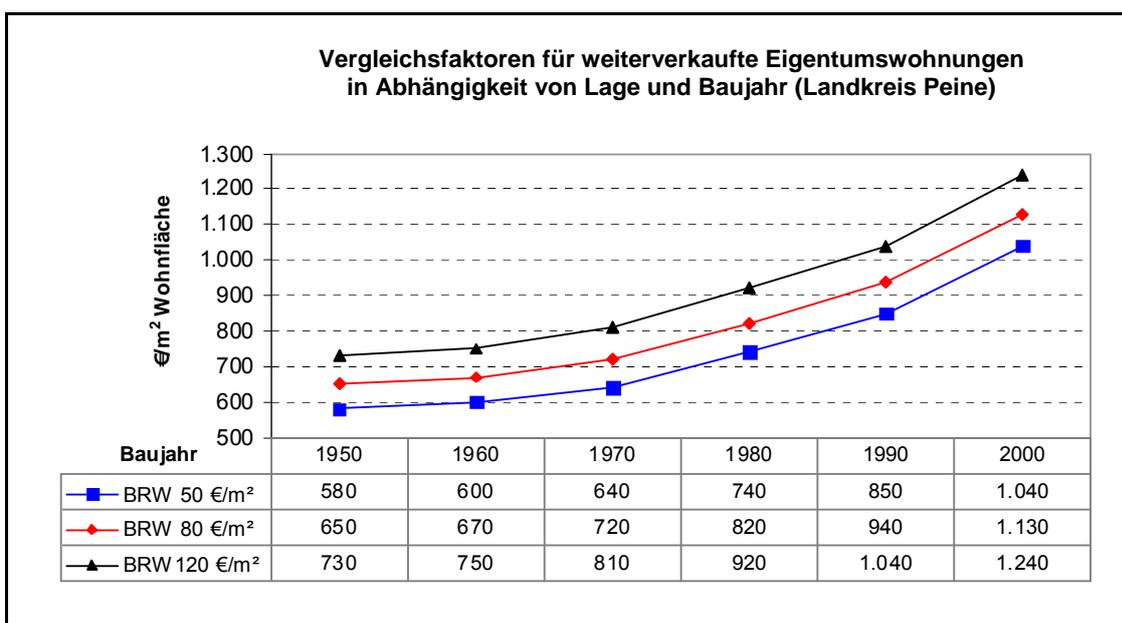
Merkmals	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2000 - 2009	2005
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² - 130 €/m ²	80 €/m ²
Baujahr	1950 - 2007	1980
Wohnanlage	bis 9 Wohneinheiten (WE), 10 – 20 WE, 21 – 40 WE, 41 – 80 WE	

Sämtliche Eigentumswohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern oder Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden mit mehreren Nutzungen. Die Wohnanlagen, in denen sich die Wohnungen befinden, bestehen aus maximal 80 Wohneinheiten (WE). Die Wohnungen sind zwischen 40 und 120 m² (Mittelwert: 80 m²) groß. Allen Kaufverträgen lagen weder ungewöhnliche noch persönliche Verhältnisse zugrunde.

Die Analyse hat ergeben, dass die Höhe des Miteigentumsanteils, der bei jedem Objekt der Stichprobe kleiner als 3.000/10.000 ist, keinen Einfluss auf den Kaufpreis hat. Ebenso wirken sich das Stockwerk in dem sich die Wohnung befindet und die Wohnfläche nicht auf den Kaufpreis aus.

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

Merkmals	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2009
Lage (Bodenrichtwert/BRW)	50; 80; 120 €/m ²
Baujahr	1950 - 2000
Wohnanlage	10 - 20 Wohneinheiten



Korrekturfaktor (abweichende Wohnanlage): **1,03** für weniger als 10 Wohneinheiten
0,97 für 21 bis 40 Wohneinheiten
0,94 für 41 bis 80 Wohneinheiten

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

Anwendungsbeispiel für den Landkreis Peine:	
Bodenrichtwert (BRW): 120 €/m ²	Wohnfläche: 100 m ²
Baujahr: 1980	Wohnanlage mit 50 Wohneinheiten
Vergleichsfaktor (Tabelle)	920€/m ²
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	
Korrekturfaktor für abweichende Wohnanlage	0,94
Vergleichswert = Vergleichsfaktor x Korrekturfaktor = 920 €/m ² x 0,94 = rd. 860 €/m ²	
Wert der Eigentumswohnung =	
Vergleichswert x Wohnfläche	860 €/m ² x 100 m ² = rd. 86.000 €

Für die **kreisfreie Stadt Salzgitter** wurden die nachfolgenden Vergleichsfaktoren für **weiterveräußerte Eigentumswohnungen** ermittelt.

Ausgehend von einer Wohnung, die eine Wohnfläche von 70 m² hat, können Zu- und Abschläge für andere Wohnungsgrößen ermittelt werden.

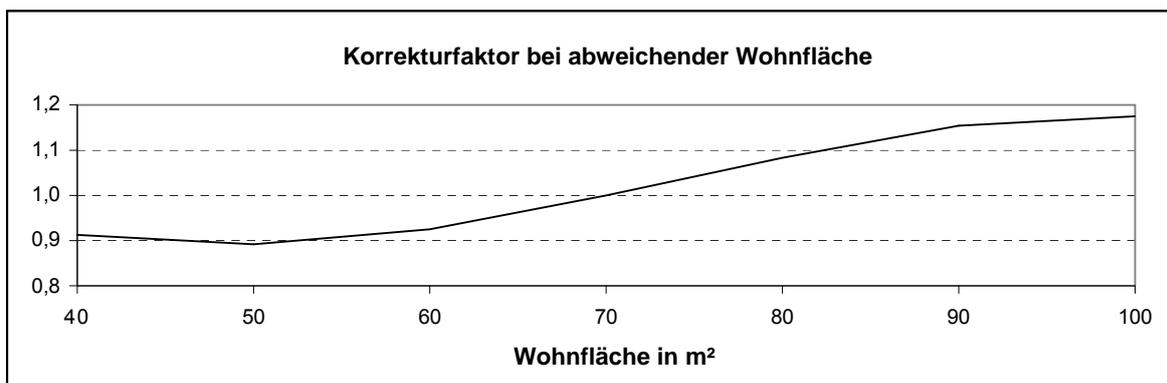
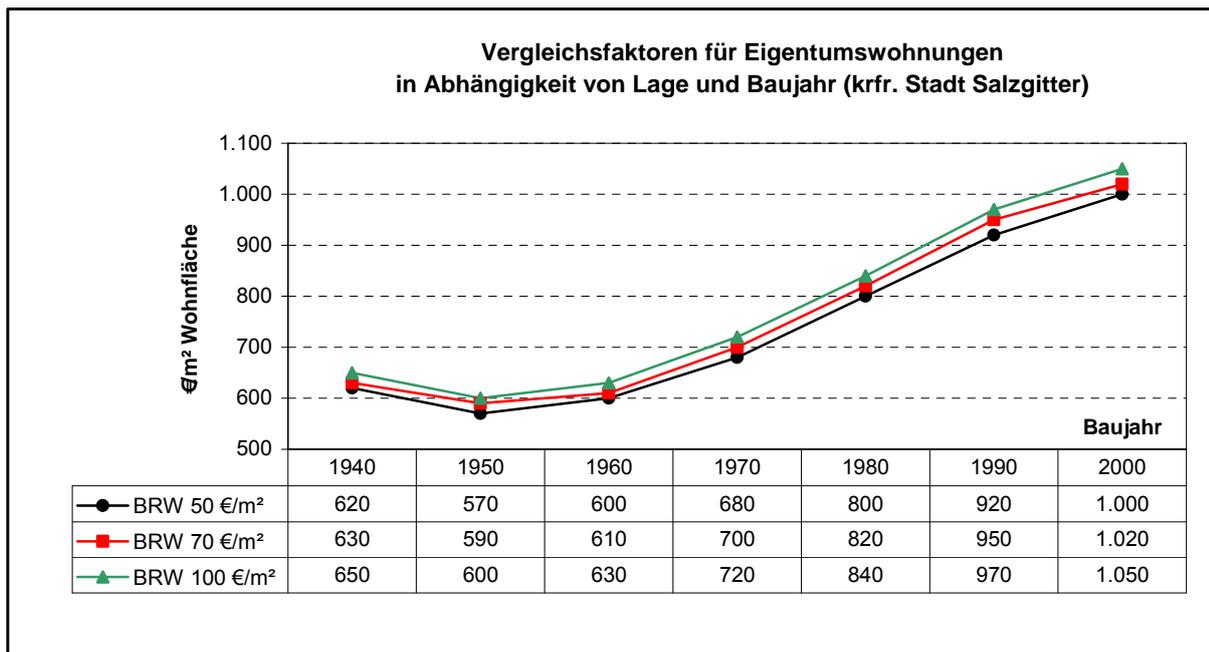
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse) und einer Anpassung an die aktuellen Kauffälle. Dabei wird die Auswirkung wesentlicher Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis / Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst insgesamt ca. 400 Kauffälle über weiterverkaufte Eigentumswohnungen (unvermietet) und lässt sich wie folgt beschreiben.

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2004 - 2009	2006
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² - 120 €/m ²	70 €/m ²
Baujahr	1925 - 2006	1964
Wohnfläche	35 m ² - 120 m ²	67 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2009
Lage (Bodenrichtwert/BRW)	50 €/m ² , 70 €/m ² , 100 €/m ²
Wohnfläche	70 m ²
Ausstattung	mittel
Garage, Einstellplatz	ohne
Kellerraum	einer
Miteigentumsanteil	50/1.000

Bei Eigentumswohnungsanlagen mit weniger Einheiten sind Zuschläge von 5 bis 10 % erforderlich.



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

Anwendungsbeispiel für die krfr. Stadt Salzgitter:	
Baujahr: 1970	Wohnfläche: 80 m²
Bodenrichtwert (BRW):	70 €/m²
Basiswert 2009	700 €/m²
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,08
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Vergleichswert = Basiswert x Korrekturfaktoren	700 €/m² x 1,08 = rd. 760 €/m²
Wert der Eigentumswohnung = Wohnfläche x Vergleichswert	80 m² x 760 €/m² = rd. 61.000 €

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

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **Wohnungseigentum** wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse) und einer Anpassung an die aktuellen Kauffälle. Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst ca. 890 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

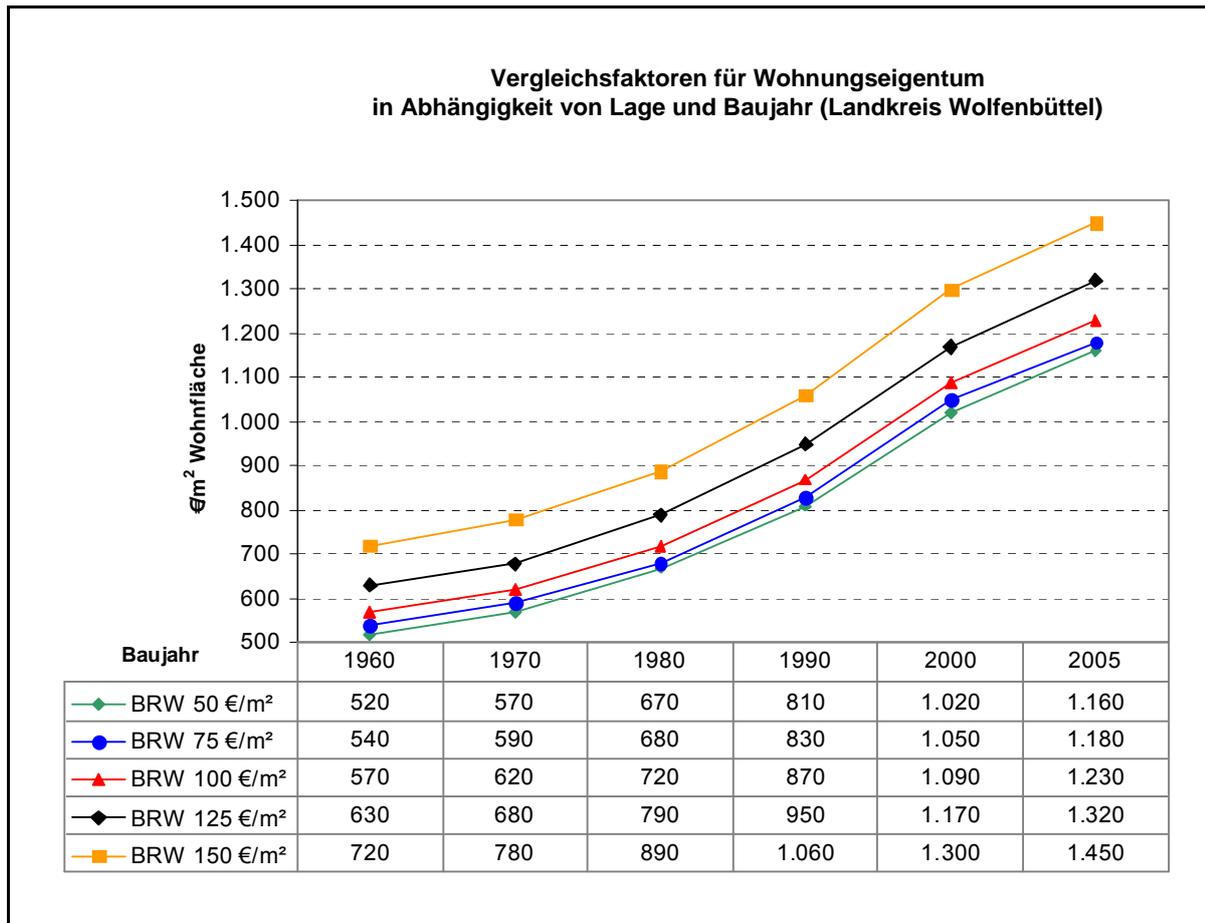
Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2002 - 2009	2006
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² - 170 €/m ²	118 €/m ²
Baujahr	1950 - 2005	1975
Wohnfläche	45 m ² - 113 m ²	77 m ²

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

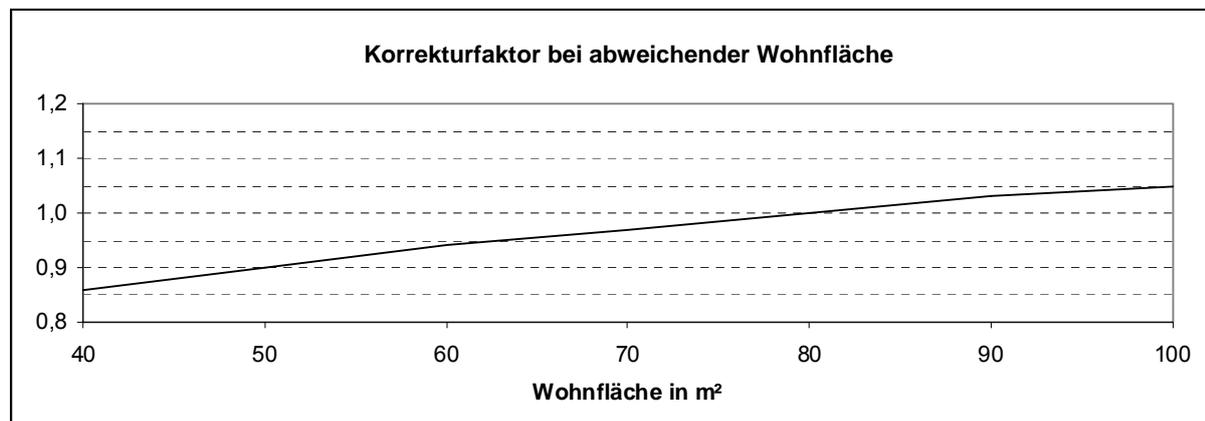
Merkmale	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2009
Lage (Bodenrichtwert/BRW)	50, 75, 100, 125, 150 €/m ²
Wohnfläche	80 m ²
Ausstattung	mittel
Garage / Stellplatz	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv

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 €/m ²	Wohnfläche:	100 m ²
Baujahr:	1970		
Basiswert 2009 (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)		680 €/m ²	
Korrekturfaktor für Wohnfläche (durch Abgreifen aus Diagramm)		1,05	
Vergleichswert = Basiswert x Korrekturfaktor		680 €/m ² x 1,05 = rd. 710 €/m ²	
Wert der Eigentumswohnung = Wohnfläche x Vergleichswert		100 m ² x 710 €/m ² = rd. 71.000 €	

9.4.4 Erbbaurechte

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

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

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

Im Berichtsjahr fielen 18 (24) Kauffälle an, bei denen die erforderlichen Daten ermittelt werden konnten. Für die Baujahre bis 1945 und ab 2000 liegen keine Verkäufe vor, die eine Auswertung ermöglichen.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2009 für Wohneigentum im Landkreis Goslar

verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Goslar					
Baujahr 1946 bis 1969	13 (20)	1963 (1964)	62 (62)	526 (497)	33.000 (31.000)
Baujahr 1970 bis 1984	4 (0)	1972 (-)	75 (-)	467 (-)	35.000 (-)
Baujahr 1985 bis 1999	1 (4)	* (1994)	* (83)	* (1.015)	* (86.000)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Für die anderen Bereiche des Gutachterausschusses liegen keine Angaben vor.

9.4.5 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.

Rothertragsfaktoren werden seit längerem für den Bereich der **kreisfreien Stadt Braunschweig** ermittelt.

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

- Eigentumswohnungen 15,2

Anzahl der Erwerbsvorgänge	109
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ² - 6.000 €/m ²
Durchschnitt	190 €/m ²
Baujahr	1884 - 2008
Durchschnitt	1957
Größe der Wohnung (Wohnfläche)	17 m ² - 220 m ²
Durchschnitt	68 m ²
monatliche Nettokaltmiete	3,33 €/m ² - 8,59 €/m ²
Durchschnitt	5,73 €/m ²

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

Jahr	Fälle	Rothertragsfaktor
2005	20	15,6
2006	141	16,4
2007	142	16,8
2008	140	15,9
2009	140	(15,2)

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 Rothertragsfaktors. Die Tendenz zeigt bei veränderter Wohnfläche für kleinere Wohnungen nach unten bis zu zwei Punkte und für größere (>100 m²) in der gleichen Größenordnung nach oben. Extrem niedrig ist der Rothertragsfaktor bei Wohnungsgrößen unter 40 m².

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

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

Auswertungen für die **kreisfreie Stadt Salzgitter** und den **Landkreis Wolfenbüttel** ergeben für den Zeitraum der Jahre 2008/2009 Rothertragsfaktoren von

und **11,3** für die **Stadt Salzgitter**
11,0 für den **Landkreis Wolfenbüttel**.

Für die Bereiche der **Landkreise Goslar und Peine** liegen keine Auswertungen vor.

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 bei ca. zehn. Entsprechend unsicher sind auch Aussagen zu Preisniveau und Preisentwicklung.

Der mittlere Kaufpreis ergibt sich rechnerisch zu rd. 228.000 € innerhalb einer Bandbreite von rd. 10.000 € bis rd. 1.000.000 €.

Die Nutzflächen sind zum Teil nicht bekannt oder derartig unterschiedlich in der Qualität, so dass hier aus neun Kauffällen nur der Mittelwert von rd. 750 €/m² Nutzfläche veröffentlicht wird.

Ein weiterer Block in dieser Gruppe betrifft Garagen und Stellplätze. Jedes Jahr kommen ca. 80 Verträge über derartige Objekte entweder als bebaute Grundstücke oder als Teileigentum auf den Markt. Die Durchschnittspreise ergeben sich zu

rd. 4.000 € für Stellplätze

rd. 8.000 € für Garagen

rd. 12.000 € für Tiefgaragenplätze.

Im Bereich der Eigentumswohnungs- und Ferienanlagen im **Landkreis Goslar** sind im Berichtszeitraum aus 26 Verkäufen Durchschnittspreise für Garagen/Stellplätze ermittelt worden.

Einstellplätze in Garagengebäuden (z. B. Tiefgarage) kosten im Mittel für Altbauten rd. 4.500 €; Neubauten lagen bei rd. 14.000 €.

Einzelgaragen (z. B. im Garagenhof) kosten im Mittel für Altbauten rd. 5.200 €. Für Neubauten lagen keine Verkäufe vor.

Weitere Angaben zu Garagen/Stellplätzen sind im Bereich der Ferienanlagen 9.9.1.3 aufgeführt.

Verkäufe an Teileigentum (z. B. Büro, Laden) fielen nur drei Objekte an. Eine Preisangabe ist hier nicht möglich.

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

Garagen und Einstellplätze wurden in geringer Zahl mit einem Durchschnittswert von rd. 5.000 € verkauft.

Der Gutachterausschuss hat für den Bereich der **kreisfreien Stadt Salzgitter** im Berichtsjahr 16 Verkäufe von Stellplätzen mit Garage registriert. Die Kaufpreise schwanken zwischen 5.000 € und 10.000 € pro Garagenplatz, im Mittel bei rd. 7.000 €. Stellplatzverkäufe ohne Garagen lagen in den letzten zwei Jahren in nur geringer Anzahl vor. Die Preise schwanken zwischen ca. 500 € und 1.500 € pro Stellplatz.

Verkäufe an Teileigentum fielen drei Objekte an mit einer Preisspanne zwischen 20.000 € und 170.000 €.

Für den Bereich des **Landkreises Wolfenbüttel** liegen aus dem Jahr 2009 für Garagen 50 Kauffälle tlw. als bebaute Grundstücke, tlw. als Teileigentum vor. Diese betragen 3.000 € bis 10.000 €, im Durchschnitt rd. 6.000 €. Tiefgaragenstellplätze in der Stadt Wolfenbüttel werden mit 6.000 € bis 11.000 € gehandelt, im Durchschnitt rd. 7.500 €.

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..

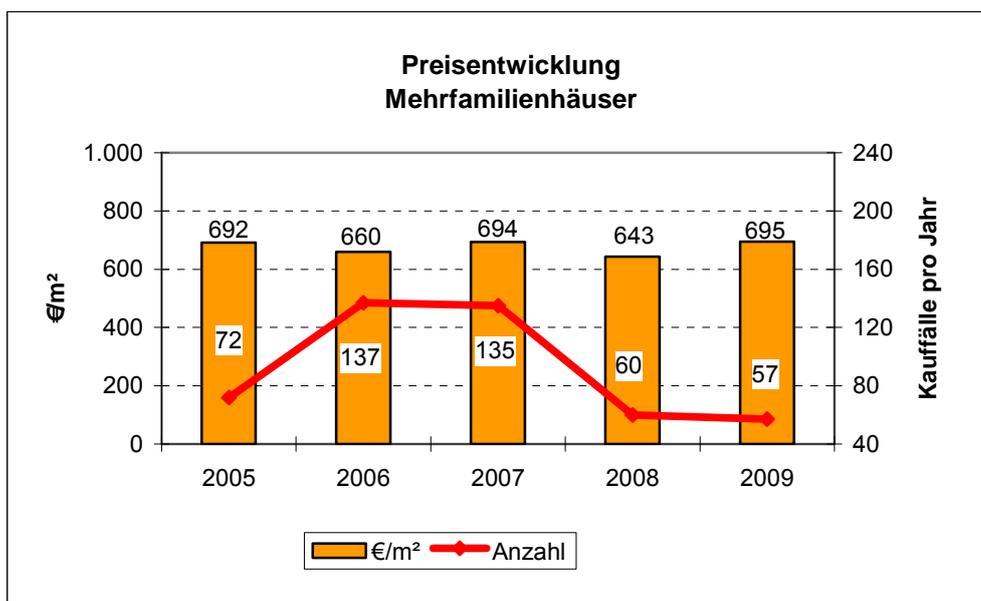
Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwert.

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

Kreisfreie Stadt Braunschweig

Die Anzahl der verkauften Mehrfamilienhäuser liegt mit rd. 90 Fällen wieder in der Höhe des letzten Jahres. Auswertbar als selbstständige Grundstücke ohne Besonderheiten blieben aber nur knapp 60 Kauffälle. Der durchschnittliche Kaufpreis ergibt ca. 420.000 €, ein Wert, der rd. 20 % über 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 bei 1,8 Millionen € gegenüber vorherigen Jahren mit mehreren Millionen €.

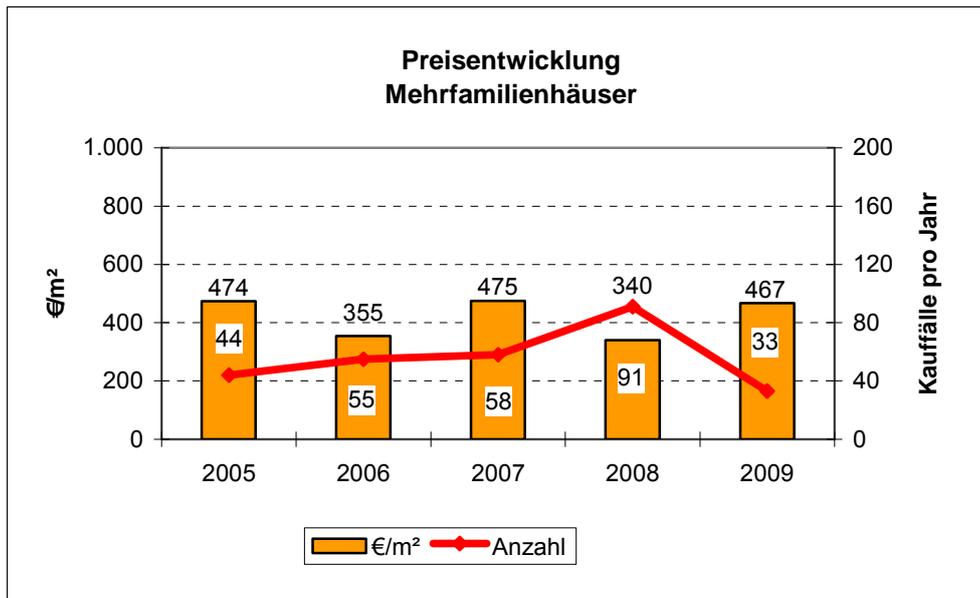
Eine höhere Aussagekraft kommt dem Mittelwert des Wohnflächenpreises zu. Im Durchschnitt kostete 1 m² Wohnfläche im Geschosswohnungsbau ca. 695 €.



Landkreis Goslar

Der Handel mit Mehrfamilienhäusern verteilte sich über den gesamten Landkreis mit Schwerpunkten in der Stadt Goslar (36 %) und in der Stadt Clausthal-Zellerfeld (16 %).

Insgesamt 61 Kaufverträge wurden geschlossen, wobei bei 33 Kauffällen für Mehrfamilienhäuser mit Eigentumsgrundstück eine detaillierte Auswertung möglich war. Im Landkreis Goslar sind hierfür die folgenden mittleren Wohnflächenpreise bezahlt worden.

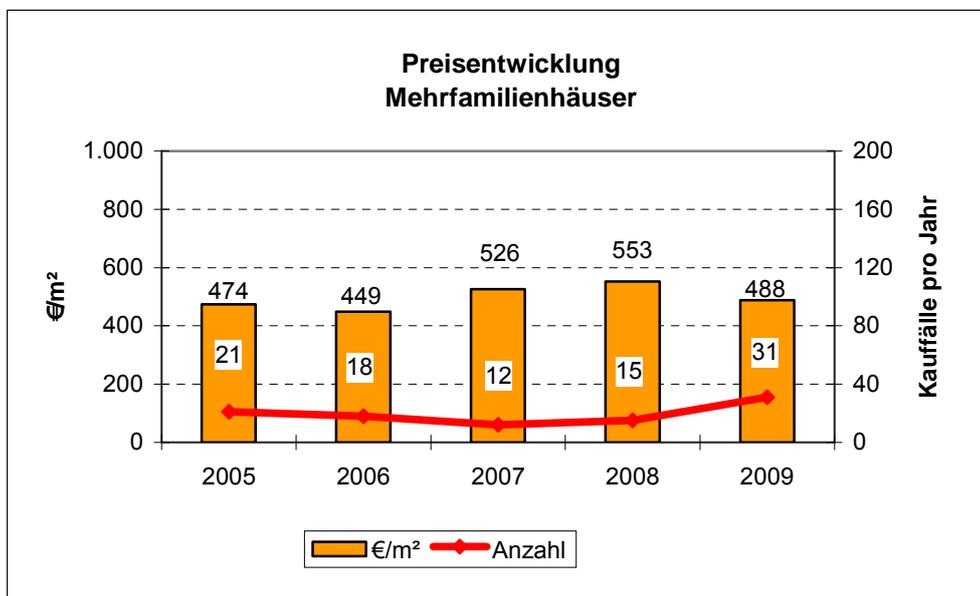


Die mittleren Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser von Erbbaurechtsobjekten betrug 565 €/m². Es wurden 5 von 5 Objekten ausgewertet.

Landkreis Peine

Insgesamt wechselten 42 Mehrfamilienhäuser den Eigentümer, wovon allerdings nur 31 den Auswertekriterien entsprachen.

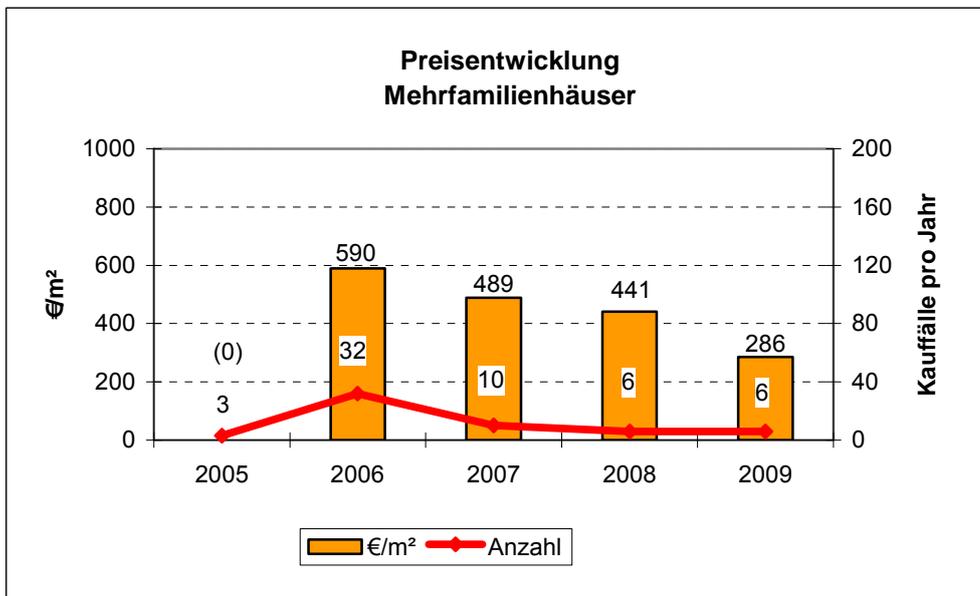
Von diesen befindet sich rund die Hälfte in der Stadt Peine, der Rest verteilt sich über den Landkreis. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei knapp 200.000 €. Mehr als die Hälfte der Häuser hat drei oder vier Wohnungen mit 200 - 400 m² Gesamtwohnfläche und nur sehr wenige mehr als 10 Wohnungen.



Kreisfreie Stadt Salzgitter

Mehrfamilienhäuser wurden in der Vergangenheit in Salzgitter nur äußerst sporadisch verkauft, meist fand eine Umwandlung in Wohnungseigentum statt. In diesen Jahren waren dem Gutachterausschuss nur noch wenige Kauffälle von reinen Mehrfamilienhäusern bekannt geworden.

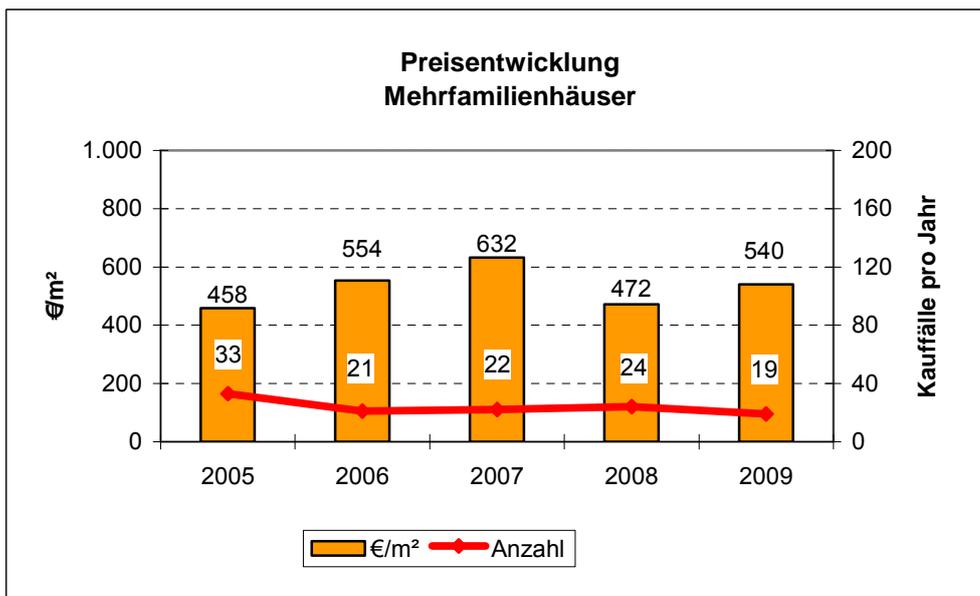
Seit dem Jahr 2006 wurde dagegen eine ganze Reihe von Mehrfamilienhäusern veräußert (2008: 21). Der Mittelwert der 6 Objekte des Berichtsjahres, die für die Auswertung geeignet waren, ergibt für die Wohnfläche einen Betrag von rd. 286 €/m².



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

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, Rohertragsfaktoren

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

Der Obere Gutachterausschuss für den Bereich des **Landes Niedersachsen** hat landesweit für den „ländlichen Raum“ und für „Großstädte und Großstadtrandlagen“ für Mehrfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ermittelt. Die Daten sind im 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	55	
Lage (Bodenrichtwert)	135 €/m ² - 230 €/m ²	160 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil ≤ 20%)	270 m ² - 2.513 m ²	674 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre - 77 Jahre	40 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	3,21 €/m ² - 6,35 €/m ²	4,97 €/m ²

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

- Mehrfamilienhäuser Bj. <1945 5,9 %
- Mehrfamilienhäuser Bj. >1945 6,6 %

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
2005	26	5,3 %	17	7,0 %
2006	66	5,3 %	61	6,6 %
2007	35	5,4 %	84	6,4 %
2008	35	5,7 %	12	6,5 %
2009	19	(5,9 %)	18	(6,6 %)

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 von bis zu 1,0 % in beide Richtungen. Die Tendenz der Abweichungen kann nachfolgender Tabelle entnommen werden.

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

Der Kaufpreisanalyse für den Bereich des **Landkreises Goslar** liegen Kauffälle ab 1999 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	146	
Zahl der Wohnungen	3 - 13	5
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 180 €/m ²	50 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	170 m ² - 780 m ²	309 m ²
Baujahr	1850 - 1985	1931
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	22 Jahre - 60 Jahre	33 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,60 €/m ² - 6,50 €/m ²	4,14 €/m ²

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

Liegenschaftszinssatz	2007	2008	2009
Landkreis Goslar	6,8 %	6,9 %	6,8 %

Der Analyse für den Bereich des **Landkreises Peine** liegen Kauffälle aus dem Jahre 2009 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	14	
Lage (Bodenrichtwert)	48 €/m ² - 80 €/m ²	70 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	247 m ² - 1.800 m ²	520 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre - 71 Jahre	51 Jahre
Baujahr	1927 - 2000	1977
Zahl der Wohnungen	3 - 36	8
Monatliche Nettokaltmiete	2,00 €/m ² - 5,46 €/m ²	3,97 €/m ²

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

Liegenschaftszinssatz	2007	2008	2009
Landkreis Peine	6,1 %	6,4 %	6,8 %

Aufgrund von Kaufpreisanalysen ergeben sich für den aufgelisteten Bereich die folgenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für **Mehrfamilienhäuser**. Sie beziehen sich auf Objekte mit den oben angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften.

Liegenschaftszinssatz	2007	2008	2009
Kreisfreie Stadt Salzgitter	7,6 %	*	7,8 %

*) keine Daten ermittelt.

Der Analyse für den Bereich des **Landkreises Wolfenbüttel** liegen Kauffälle aus den Jahren 2006 bis 2009 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	18	
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ² - 270 €/m ²	112 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	168 m ² - 1.217 m ²	444 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	24 Jahre - 69 Jahre	42 Jahre
Baujahr	1730 - 1970	1931
Zahl der Wohnungen	3 - 40	8
Monatliche Nettokaltmiete	2,30 €/m ² - 5,80 €/m ²	3,70 €/m ²

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

Liegenschaftszinssatz	2007	2008	2009
Landkreis Wolfenbüttel	7,0 %	7,2 %	6,8 %

9.6.2.2 Rohertragsfaktoren

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

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

- Mehrfamilienhäuser Bj. <1945 11,4
- Mehrfamilienhäuser Bj. >1945 11,3

Seit 1996 ergibt sich folgende Reihe:

Jahr	Fälle	Rohertragsfaktor Baujahr <1945	Fälle	Rohertragsfaktor Baujahr >1945
2005	26	11,4	17	11,0
2006	66	11,5	61	11,4
2007	35	11,4	84	11,8
2008	35	11,2	12	11,5
2009	19	(11,4)	18	(11,3)

Aufgrund von Kaufpreisanalysen ergeben sich für die aufgelisteten Bereiche und Jahrgänge die folgenden durchschnittlichen Rohertragsfaktoren (gleitende Mittelbildung) für **Mehrfamilienhäuser**:

Rohertragsfaktor	2007	2008	2009
Landkreis Goslar	*	*	*
Landkreis Peine	10,3	10,2	10,0
Kreisfreie Stadt Salzgitter	10,0	*	9,8
Landkreis Wolfenbüttel	10,3	10,5	10,8

*) keine Daten ermittelt.

Für die **Landkreise Peine und Wolfenbüttel** entsprechen der Stichprobenumfang und die sich daraus ergebenden Kennzahlen den Ansätzen aus der Liegenschaftszinsermittlung auf den vorhergehenden Seiten.

9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

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 2009 wurden 20 Objekte dieser Kategorie umgesetzt vom Geschäftshaus über das Bürogebäude bis zum Hotel. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug

rd. 3.000.000 €

bei einer durchschnittlichen Nutzfläche von rd. 2.750 m² und einem mittleren Baujahr von 1959.

Ein Vergleich mit den Vorjahren zeigt die starken Schwankungen und relativiert die Aussagekraft dieser Werte. So lagen die durchschnittlichen Kaufpreise in einer Bandbreite von 0,2 Millionen € bis zu 12 Millionen €, die Spanne der Nutzflächen reicht von 300 m² bis 4.000 m².

Mittelwerte der letzten 5 Jahre:

	2005	2006	2007	2008	2009
Kaufpreis €	1.850.000	4.200.000	1.700.000	1.600.000	3.000.000
Nutzfläche m ²	1.150	2.000	1.700	1.800	2.750

Im Berichtsjahr wurden im **Landkreis Goslar** 48 Kauffälle mit einem Geldumsatz von rd. 15 Mio. € registriert. Auswertbar waren 40 Kauffälle mit rd. 7 Mio. € Umsatz.

Den größten Anteil bilden hier die Wohn- u. Geschäftshäuser mit 34 Kauffällen. Das durchschnittliche Objekt hat 156 m² Wohnfläche und 188 m² gewerbliche Nutzfläche. Die Einzelpreise dieser Kauffälle liegen zwischen 15.000 € und 1.080.000 € (Mittelwert 175.000 € / Medianwert 96.000 €). Die Struktur der Objekte ist sehr unterschiedlich, was auch die große Preisspanne widerspiegelt.

Die verbleibenden 6 Kauffälle betreffen Geschäftsgebäude, Bürogebäude und Verkaufshallen.

Im **Landkreis Peine** konnten von 40 Kauffällen mit einem Gesamtkapitaleinsatz von 30 Mio. € lediglich 26 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 9 Mio. € in die Auswertung einbezogen werden.

Die Einzelpreise dieser Kauffälle liegen zwischen 40.000 € und 1.400.000 € (Mittelwert 200.000 €) und sind damit sehr unterschiedlich.

In der **kreisfreien Stadt Salzgitter** kamen 16 Objekte zum Verkauf mit einer Preisspanne zwischen 50.000 € und rd. 650.000 €. Der Mittelwert ergibt sich zu rd. 180.000 €.

Im **Landkreis Wolfenbüttel** ergibt sich der Mittelwert der Kaufpreise von 12 Objekten zu rd. 440.000 € bei einer Spanne von 50.000 € und rd. 1.450.000 €.

9.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren

Für die Bereich des **Landkreises Goslar** 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.

Liegenschaftszinssätze kreisfreie Stadt Braunschweig:

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

Zur Einschätzung der Qualität dieser Zahlen sei noch einmal auf die schmale Datenbasis von rd. 280 auswertbaren Kaufverträgen in 15 Jahren hingewiesen. Eine zeitliche Abhängigkeit war nicht zu erkennen.

Für die **Landkreise Peine und Wolfenbüttel** sowie in der **kreisfreien Stadt Salzgitter** sind für Geschäftshäuser sowie für gewerblich genutzte Objekte durch den Gutachterausschuss folgende Liegenschaftszinssätze und durchschnittliche Rohertragsfaktoren ermittelt worden:

Liegenschaftszinssätze			
Gewerblich genutzte Objekte, Geschäftshäuser	2007	2008	2009
Landkreis Peine	6,5 % - 7,5 %	6,0 % - 7,0 %	6,5 % - 7,5 %
Kreisfreie Stadt Salzgitter	7,5 % - 8,5 %	7,5 % - 8,5 %	7,0 % - 7,5 %
Landkreis Wolfenbüttel	*	*	5,5 % - 7,5 %

*) keine Daten ermittelt.

Rohertragsfaktoren			
Gewerblich genutzte Objekte, Geschäftshäuser	2007	2008	2009
Landkreis Peine	10,5 - 12,0	11,0 - 12,0	10,5 - 12,5
Kreisfreie Stadt Salzgitter	8,5 - 9,5	9,0 - 10,0	9,0 - 10,0
Landkreis Wolfenbüttel	*	*	10,5 - 12,5

*) keine Daten ermittelt.

9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude

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 2009

rd. 1.460.000 € im Mittel,

die durchschnittliche Nutzfläche lag bei rd. 1.020 m², die Brutto-Grundfläche bei rd. 2.000 m².

In den Vorjahren fielen diese Werte zum Teil doch erheblich anders aus. Die Bandbreite der mittleren Kaufpreise reichte von rd. 1,0 Millionen € bis zu knapp 13,8 Millionen €.

Mittelwerte der letzten 5 Jahre:

	2005	2006	2007	2008	2009
Kaufpreis €	915.000	3.150.000	1.480.000	1.620.000	1.460.000
Nutzfläche m ²	1.460	1.980	3.180	2.420	1.480
Brutto-Grundfläche m ²	2.260	2.550	6.700	3.500	2.000

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

Im **Landkreis Goslar** fielen 17 auswertbare Kaufverträge an. Es wurden sechs Lagergebäude bei einem Medianwert von rd. 35.000 € und 11 Produktionsgebäude bei einem Medianwert von rd. 155.000 € verkauft.

Im **Landkreis Peine** fielen 13 auswertbare Kaufverträge mit einem mittleren Kaufpreis von rd. 120.000 € an unter Ausschluss eines größeren Verkaufes.

Für den Bereich der **kreisfreien Stadt Salzgitter** liegt keine ausreichende Zahl von Daten vor.

Im **Landkreis Wolfenbüttel** fielen acht auswertbare Verträge an mit einem mittleren Kaufpreis von rd. 120.000 € bei einer Spanne von 35.000 € bis 360.000 €.

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.

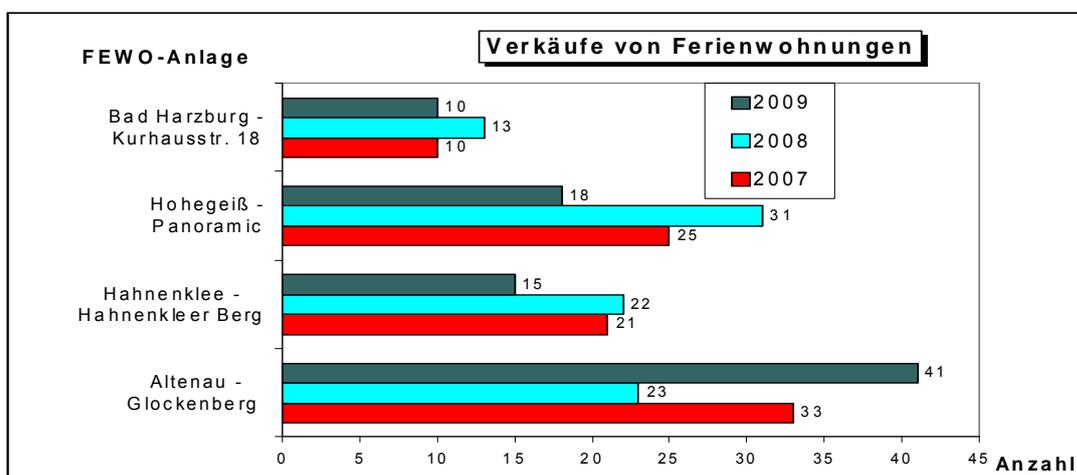
Das Preisgefüge dieser Anlagen unterscheidet sich erheblich von dem konventioneller Eigentumswohnungen.

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.

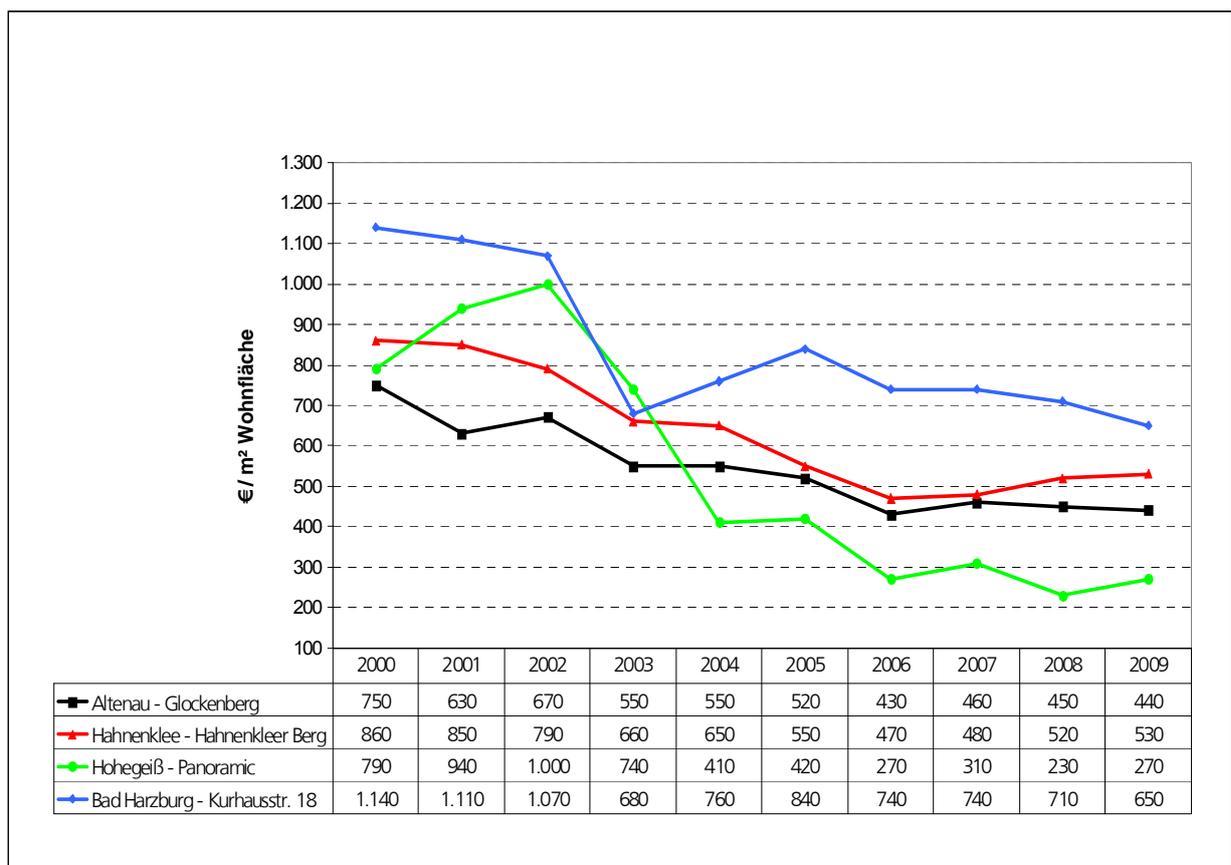
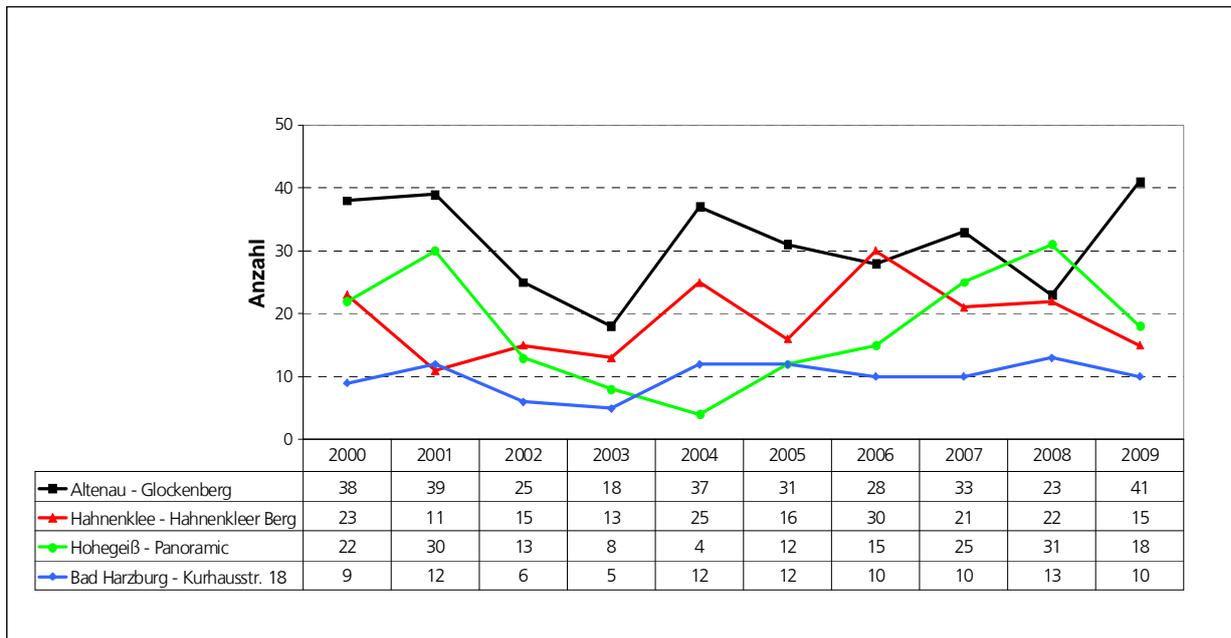
Die Durchschnittswerte der einzelnen Verkaufsobjekte berücksichtigen nicht die objektbezogene Qualitätsmerkmale wie Gebäudealter, Gebäudezustand, Lage, Grundstücksgröße, Wohnfläche, Ausstattung usw.. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den anteiligen Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen 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)	41 (23)	41 (42)	440 (450)
Hahnenklee-Bockswiese (Am Hahnenkleer Berg)	15 (22)	43 (46)	530 (520)
Hohegeiß (Panoramic)	18 (31)	50 (49)	270 (230)
Bad Harzburg (Kurhausstraße 18)	10 (13)	54 (61)	650 (710)



Ferienwohnungsanlagen im Vergleich (Landkreis Goslar)



9.9.1.2 Preisentwicklung

Bad Harzburg (Kurhausstr. 18):

Für die Wohnanlage „Kurhausstraße 18“, Baujahr 1972, wurden 33 Kauffälle der Wohnungsgrößen um 50 m² und 85 m² im Zeitraum November 2006 bis Oktober 2009 umgesetzt. Im Mittel liegen die Werte bei ca. 745 €/m² für Wohnungen mit 50 m² und bei ca. 720 €/m² für Wohnungen mit 85 m². Bei 21 % der Kaufverträge ist ein Tiefgarageneinstellplatz mit verkauft worden. Kosten für Inventar, wenn vorhanden, ist im Kaufpreis enthalten. Es beträgt im Mittel aller Kauffälle rd. 3.400 € je Wohnung, wobei rund 64 % der Wohnungskäufe Angaben zum Inventar enthalten.

Vergleichswerte konnten nicht abgeleitet werden, wegen der zu geringen Anzahl von Kauffällen.

Hohegeiß (Panoramic):

Die Ferienparkanlage „Am Kurpark (Panoramic)“ wurde 1973 erbaut. Es wurden 73 Kauffälle (November 2006 bis Oktober 2009) untersucht. Die Untersuchung bezieht sich auf Wohnungsgrößen zwischen 48 m² und 53 m² in einer mittleren Lage. Die Werte liegen im Mittel bei ca. 275 €/m² für ca. 50 m² große Wohnungen. Zu allen Wohnungen gehört ein Kfz-Einstellplatz. Die Kosten für mit verkauftes Inventar lagen im Durchschnitt bei 1.900 €. Wobei sich dieser Wert aus den Mittel der 11 Kaufverträge mit Preisangaben zum Inventar ableitet.

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 147 Verkäufen des Zeitraums Januar 2005 bis Dezember 2009 Vergleichswerte abgeleitet; sie sind aus der folgenden Tabelle zu entnehmen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 25 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 60 % der ausgewerteten Kaufverträge enthalten Angaben zum Wert des Inventars.

Der Wert des Inventars beträgt im Durchschnitt ca. 1.600 € je Kauffall.

Die Vergleichswerte 2009 für die Ferienanlage Glockenberg betragen in **€/m²-Wohnfläche**:

Wohnblock A bis G und H bis HH		
Wohnflächen:	(0) EG – 2. Stock	ab 3. Stock
25 m² bis 33 m² 41 m² bis 43 m²	355	425
50 m² bis 55 m²	460	530

Ein Garageneinstellplatz gehört nicht zur Wohnung. Er wurde mit durchschnittlich 4.000 €/Platz im Jahr 2009 gehandelt.

Hahnenklee-Bockswiese (Am Hahnenkleer Berg):

Im Ferienpark „Am Hahnenkleer Berg“, Baujahr 1971, wurden 100 Kauffälle von 2005 bis 2009 untersucht. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 38 m² und 64 m² bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 44 m².

Die Verkäufe erfolgten über alle Stockwerke, wobei rund 64 % der Wohnungen mit anteiligen Mobiliarkosten verkauft wurden. Die Inventarkosten sind vom Kaufpreis abgezogen. Sie betragen im Mittel aller Kauffälle seit 2005 ca. 1.500 € je Wohnung.

Die Wohnfläche, das Stockwerk und der Kaufzeitpunkt haben sich als besonders wertrelevant herausgestellt. Keinen signifikanten Einfluss haben Stellplatz und Inventar.

Stellplätze wurden im Durchschnitt mit 1.000 €/Platz gehandelt.

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2009
Inventar	ohne Wertansatz
Stellplatz	keinen

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

Ferienpark „Hahnenkleer Berg“		
Wohnflächen von ca.:	EG + 1. Stock	ab 2. Stock
38 m²	410 €/m ²	480 €/m ²
48 m²	490 €/m ²	540 €/m ²
58 m² und 64 m²	520 €/m ²	590 €/m ²

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 mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde.

Nachträglich errichtete bzw. ausgebaute **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 z. B. 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 100 m² mit Heizung mit durchschnittlicher Ausstattung und normaler Unterhaltung genannt (Werte €/m², Stand 1/2010):

Baujahr	Wohnlage		
	schlecht	mittel	gut
bis 1920	4,96	5,11	5,34
1921 - 1948	4,83	4,98	5,23
1949 - 1960	4,74	4,89	5,13
1961 - 1969	4,69	4,83	5,07
1970 - 1980	5,06	5,22	5,48
1981 - 1989	5,41	5,58	5,86
1990 - 1999	5,81	5,99	6,29
ab 2000	6,21	6,40	6,72

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

Zusammenstellung der Mietangaben für den Zeitraum 11/2005 bis 10/2009 aus Fragebögen zu Kaufverträgen.

für Wohnungen in Mittelzentren 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	5,00 1,70 – 7,50 (36)	4,80 3,60 – 7,30 (10)	6,60 6,40 – 7,00 (4)	6,60 4,80 – 7,90 (13)
41 – 80	4,20 1,80 – 7,00 (301)	4,30 2,00 – 6,40 (98)	4,60 3,00 – 6,30 (45)	5,50 4,60 – 8,00 (11)
81 – 100	4,00 1,70 – 5,70 (67)	4,00 2,00 – 7,00 (16)	4,40 3,70 – 6,00 (18)	– (0)
über 100	3,70 2,20 – 6,30 (44)	4,30 2,70 – 6,60 (9)	4,10 3,50 – 5,10 (4)	– (1)

für Wohnungen in Kleinstädten des Landkreises Goslar:				
NETTOMONATSMIETE in €/m²				
Wohn- fläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen (mittlere Ausstattung)			() Anzahl Mietfälle
	bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	ab 1991
bis 40	4,10 4,00 – 4,20 (3)	– (1)	– (0)	– (0)
41 – 80	4,20 2,20 – 5,60 (36)	3,90 2,50 – 5,50 (17)	– (2)	– (2)
81 – 100	3,90 2,80 – 5,30 (20)	4,20 3,40 – 5,10 (7)	– (0)	– (1)
über 100	3,00 2,40 – 3,90 (6)	– (0)	– (2)	– (0)

für Wohnungen in Dörfern des Landkreises Goslar:				
NETTOMONATSMIETE in €/m²				
Wohn- fläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen (mittlere Ausstattung)			() Anzahl Mietfälle
	bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	ab 1991
bis 40	– (0)	– (1)	– (0)	– (0)
41 – 80	3,60 1,90 – 5,40 (45)	4,20 4,10 – 4,30 (3)	3,60 2,90 – 4,30 (4)	– (2)
81 – 100	3,30 2,20 – 5,00 (9)	– (1)	– (2)	– (0)
über 100	3,20 2,50 – 4,30 (8)	– (0)	3,40 2,90 – 4,10 (5)	– (1)

für Wohnungen in Fremdenverkehrsorten des Landkreises Goslar:				
NETTOMONATSMIETE in €/m²				
Wohn- fläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen (mittlere Ausstattung)			() Anzahl Mietfälle
	bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	ab 1991
bis 40	3,40 2,70 – 3,90 (3)	– (1)	5,40 4,50 – 6,20 (4)	– (0)
41 – 80	4,10 2,30 – 6,20 (47)	3,90 3,10 – 5,20 (17)	4,30 3,00 – 5,10 (4)	– (1)
81 – 100	3,20 2,20 – 4,10 (5)	– (2)	– (1)	– (2)
über 100	3,10 2,40 – 4,00 (6)	– (0)	– (2)	– (0)

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: 5,00 (bezogen auf mittleres Baujahr 1970 und mittlere Wohnfläche ca. 100 m ²) Spanne: 3,30 bis 7,50 Spitze: 8,00
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 – 100	Mittelwert: 4,10 Spanne: 3,00 bis 5,60
	ab 1949	Etagenheizung, Zentralheizung	50 – 80	Mittelwert: 4,75 (bezogen auf mittleres Baujahr 1962 und mittlere Wohnfläche ca. 65 m ²) Spanne: 3,80 bis 6,00 Spitze: 8,75
Ländliche Ortsteile	bis 1948	je nach Ausstattung und Zustand, überwiegend Zentralheizung	45 – 140	Mittelwert: 3,60 Spanne: 2,30 bis 4,30 (mittlere Wohnfläche 85 m ²)
	ab 1949	Zentralheizung, je nach Ausstattung und Zustand	50 – 130	Mittelwert: 4,30 (bezogen auf mittleres Baujahr 1970 und mittlere Wohnfläche ca. 80 m ²) Spanne: 3,50 bis 5,60

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

Das größte Angebot an Mietwohnungen ist in der Stadt Wolfenbüttel gegeben. Im übrigen Landkreisgebiet ist überwiegend individueller Wohnungsbau vorhanden. Um zu repräsentativen Ergebnissen zu gelangen wurde daher der Mietwohnungsbau in der Stadt Wolfenbüttel untersucht. Stichproben haben ergeben, dass im übrigen Landkreisgebiet auch die Ergebnisse der Mietpreisübersicht – einfache Wohnlage – als Anhalt dienen können.

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:

- 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 07/2009 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 07/2009 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	4,00 3,10 – 5,75	4,10 3,10 – 5,30	4,50 3,00 – 5,60	5,10 3,40 – 6,00
mittel	4,60 3,60 – 5,75	4,90 3,70 – 6,40	5,00 4,80 – 5,20	5,80 4,50 – 7,00
gut	4,80 3,10 – 5,70	5,20 3,60 – 6,25	5,30 3,80 – 6,90	6,50 5,10 – 8,00

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 Bezugstauglichkeit 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 Treppentürme 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, dem Baujahr entsprechend kommen Zentralheizung, Isolierverglasung und Wärmedämmung hinzu.

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

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

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

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

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

Wohnlage

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

Beispielsweise seien als Lageklassifikationen genannt:

„Einfache Wohnlage“:

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

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

Wohnungen in nicht durchgrüntem ungepflegten Wohngebieten mit überdurchschnittlicher Immissionsbelastung 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 8,00 €/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.

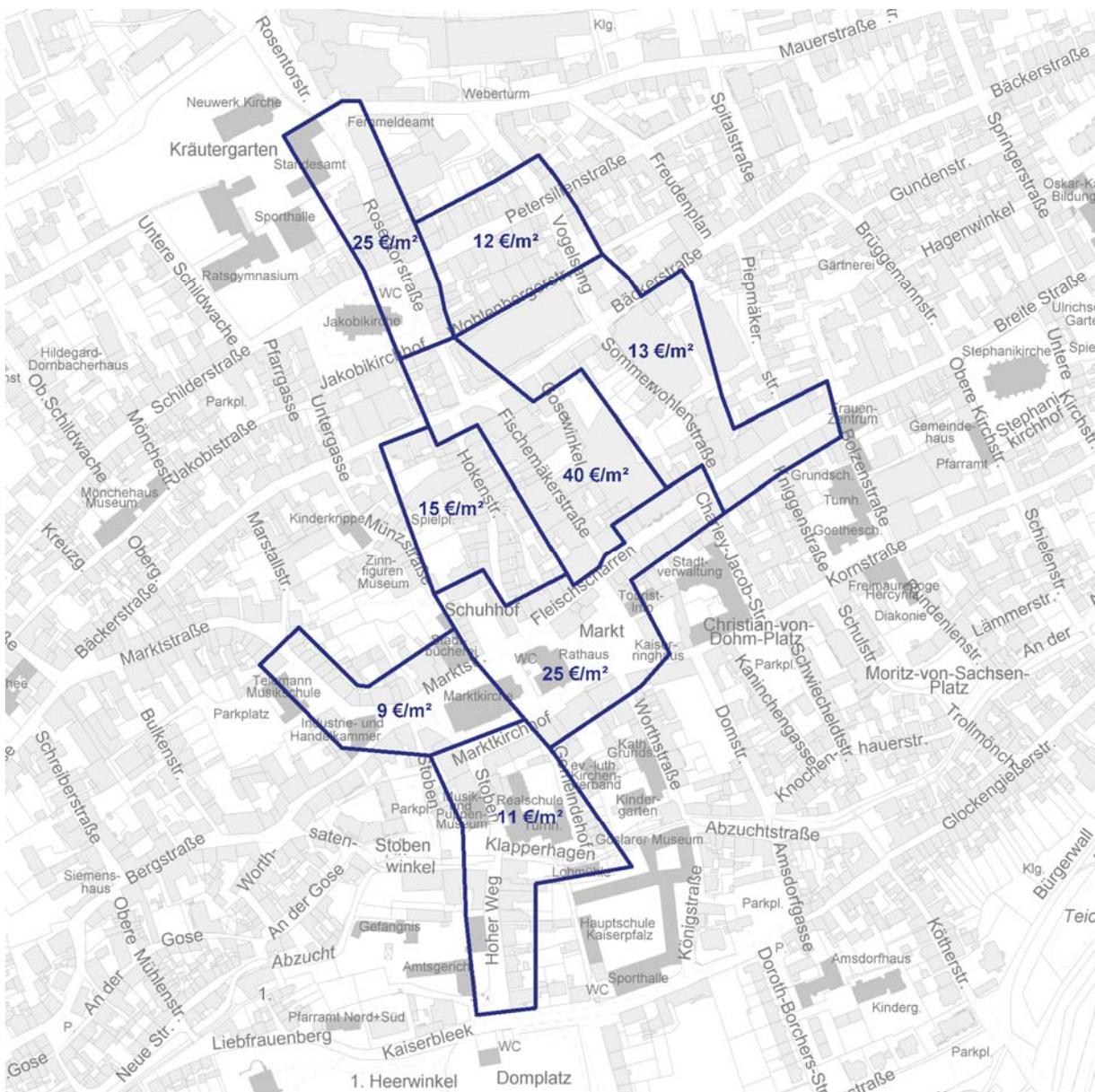
Auch bei Gewerbeobjekten (Geschäftsräume) in der **kreisfreien Stadt Salzgitter** sind kontinuierlich Mieten ausgewertet worden. Sie ergeben für den Zeitraum der letzten fünf Jahre folgende Werte für die Ortsteile Lebenstedt, Salzgitter-Bad und Thiede:

Gewerbemieten		
Kriterien: Geschäftslage im Erdgeschoss (ohne Lager)		
Stadtteil	Lage	Nettokaltmiete [€/m ² NF]
Lebenstedt	Kernbereich Innenstadt	12,00 bis 27,00
	Sonstige	5,00 bis 13,00
Salzgitter-Bad	Altstadtbereich	8,00 bis 15,50
Thiede	---	5,00 bis 10,00

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist im Jahr 2008 auf der Grundlage einer Befragung von rund 340 Eigentümern und Mietern von Geschäftsgrundstücken in der **Goslarer Innenstadt** eine Geschäftsraum-Mietübersicht erstellt worden.

Die auf **€ pro Quadratmeter** definierten Angaben beziehen sich auf Geschäftsräume im Erdgeschoss und auf den Stichtag **01.01.2009**. Sie stellen reine Durchschnittswerte dar. Die einzelne Miete kann von diesen Werten erheblich abweichen, da sie von weiteren Einflussgrößen abhängig ist. Entscheidend sind hier die Art der Nutzung mit einer eventuellen Umsatzberücksichtigung, die Größe der genutzten Flächen, die Tiefe der Verkaufsfläche und die Breite an der Straße (Schaufensterfront). An den Rändern der Zonen sind die jeweiligen Nachbarwerte zu berücksichtigen.

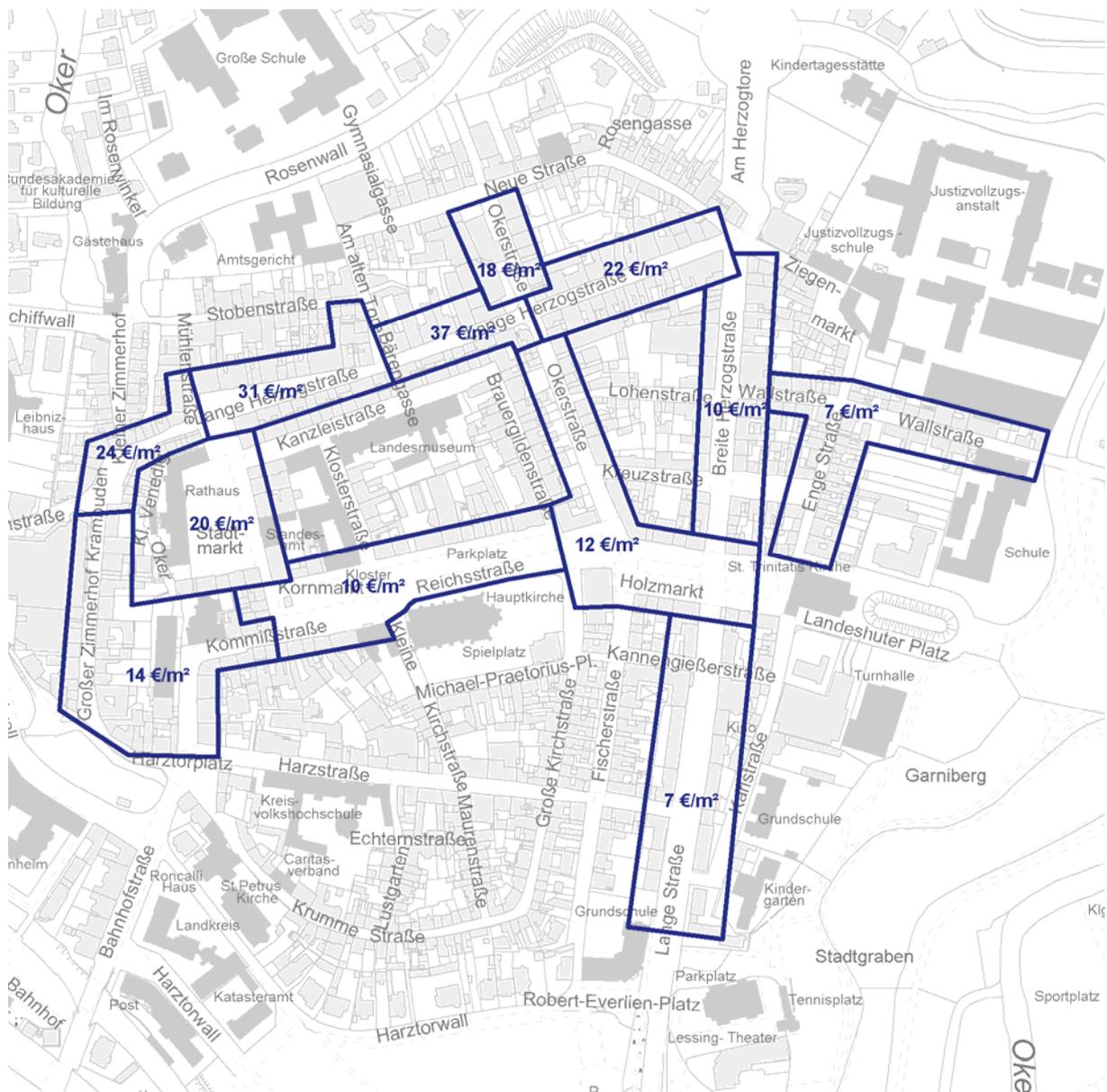
Die dargestellten acht Zonen zeigen nachweislich unterschiedliches Mietpreisniveau. Das jeweilige Mietpreisniveau für ein Geschäft in Erdgeschosslage (das ist der Mittelwert aus der Mehrzahl der genannten Mieten) ist für jede Zone genannt.



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 Mietpreisniveau. Das jeweilige Mietpreisniveau 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 BörBum e.V. Im Sommerfeld 2c 38304 Wolfenbüttel-Halchter Tel: 05331-99 23 01 Fax: 05331-90 65 36 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
Landberatung Gifhorn-Wolfsburg e.V. Hauptstr. 41c 38557 Osloß Tel: 05362-66 88-00 Fax: 05362-66 88-99 Bürozeit: 7.00-9.00 Uhr Büro: Adelheid Beith vormittags – Tel. 05362-66 88-70	NN	Ulrich Lange Landwirt Böckwitzer Str. 6 38465 Zicherie Tel: 05833-216 Fax: 05833-73 21 Mob: 0171-33 37 181 LangesHofladen@web.de
Mit den <u>Beratungsringen</u> :		
B.-Ring Wolfsburg e.V.	Heiko Jacke -20 Dipl. Ing. agr. Mob: 0171-56 61 731 Jacke@Landberatung.de	Hans-Joachim Keil Ldw. Mstr. Wilhelmstr. 1 38470 Parsau Tel: 05368-12 86 Fax: 05368-16 79
Agrarberatung Südheide e.V.	Georg von Campen -40 Dipl. Ing. agr. Mob: 0170-33 23 730 Campen@Landberatung.de	Ulrich Lange s. o.
	Stefan Handke -80 Dipl. Ing. agr. (FH) Berateranwärter Handke@Landberatung.de	
V.- u. B.-Ring Papenteich e.V.	Volker-Martin Bittkau -10 Dipl. Ing. agr. Mob: 0160-98 93 59 99 Bittkau@Landberatung.de	Jochen Gaus Ohnhorst, Bergweg 1 38527 Meine Tel: 05304-24 24 Fax: 05304-38 25

Beratungsring	Berater/in		Vorsitzender
V.- u. B.-Ring Wittingen e.V.	Berater s. u. BR Wolfsburg Agrarberatung Südheide VUB Papenteich	-60	Friedrich Lührs Dipl. Ing. Landwirt Rumstorf 29378 Wittingen Tel: 05831-12 36 Fax: 05831-86 18 F.Luehrs@t-online.de
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 Sönke Siemon Dipl. Ing. agr. Siemon@lb-hv.de Christian Hartlepp Master of Science Hartlepp@lb-hv.de	-72 -74 -71	Wilhelm Wedde Dipl. Ing. agr. Landstraße 4 38685 Langelshem- Bredelem Tel: 05326-81 11 Fax: 05326-22 29
Landberatung Helmstedt e.V. Industriestr. 4 38350 Helmstedt Tel: 05351-420 - Fax: 05351-52 38 32 LB-Helmstedt@t-online.de	Jürgen Hedrich (GF) Dipl. Ing. agr. Mob: 0172-51 14 103 Christian Müller Dipl. Ing. agr. Mob: 0171- 97 40 373	-86 -84	Hans-Heinrich Meine Landwirt Lange Str. 13 38459 Bahrdorf- Rickensdorf Tel.: 05358-12 33 Fax: 05358-12 34 Hans-Heinrich.Meine@ t-online.de
Büro: Frau Beese	Sybille Seifert-Brohme Dipl. Ing. agr. Mob: 0170-38 42 147	-85	
Landberatung Peine e.V. Freiligrathstr. 4 31224 Peine Tel: 05171-58 58 - Fax: 05171-58 58 - 88 info@Landberatung-Peine.de	Henning Bartels (GF) Dipl. Ing. agr. Mob: 0171-53 67 762 Henning.Bartels@ Landberatung-Peine.de Andreas Wagner Dipl. Ing. agr. Mob: 0171-65 54 161 Andreas.Wagner@Landberatung-Peine.de Clemens Engelke Master of Science Mob: 0170-48 48 811 Clemens.Engelke@Landberatung-Peine.de	-81 -83 -82	Joachim Sehle Vallstedt Braunschweiger Str. 1 38159 Vechede Tel: 05300-314 Fax: 05300-351 Mob: 0170-79 37 574 Joachim@Sehle.de
Büro: Frau Gail			
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

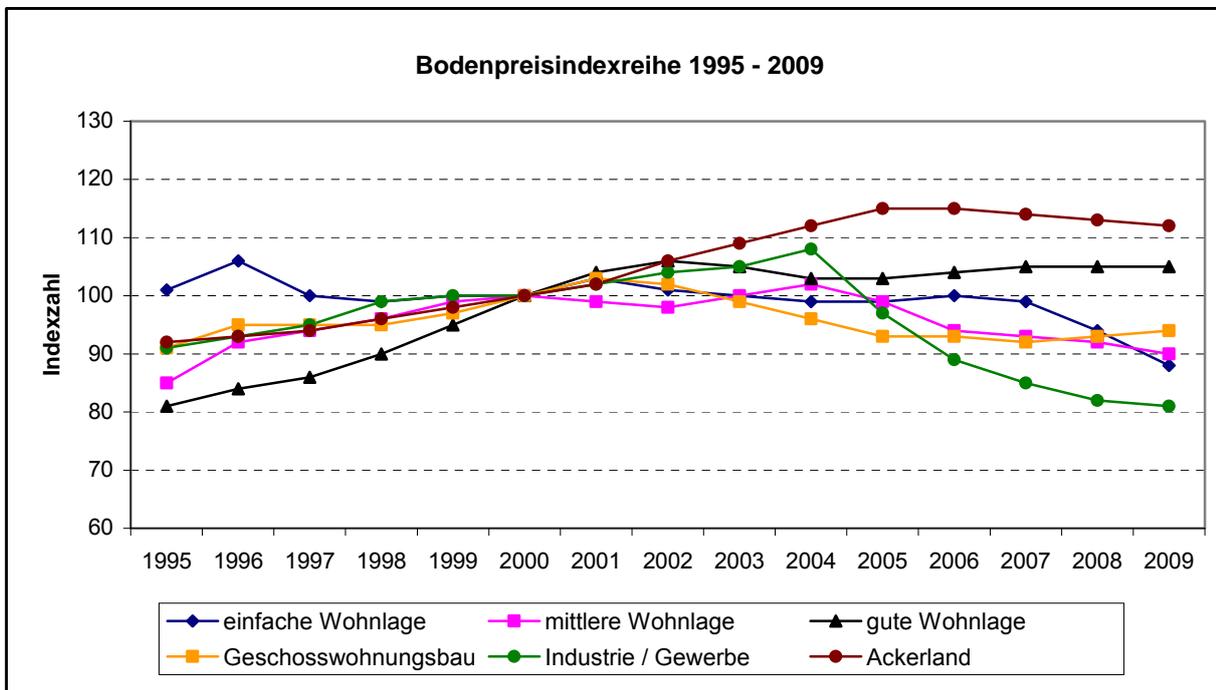
- Ein- und Zweifamilienhäuser für die ersten 20 Kauffälle 105 € zuzüglich 11,20 € je weitere angefangene 10 Kauffälle.
- Eigentumswohnungen für die ersten 20 Kauffälle 80 € zuzüglich 11,20 € je weitere angefangene 10 Kauffälle.

Anhang 1: Bodenpreisindexreihen im Gesamtüberblick (Kreisfreie Stadt Braunschweig)

Geltungsbereich kreisfreie Stadt Braunschweig

Stand: 01.01.2010

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			
1995	101	85	81	91	91	92
1996	106	92	84	95	93	93
1997	100	94	86	95	95	94
1998	99	96	90	95	99	96
1999	100	99	95	97	100	98
2000	100	100	100	100	100	100
2001	103	99	104	103	102	102
2002	101	98	106	102	104	106
2003	100	100	105	99	105	109
2004	99	102	103	96	108	112
2005	99	99	103	93	97	115
2006	100	94	104	93	89	115
2007	99	93	105	92	85	114
2008	94	92	105	93	82	113
2009	(88)	(90)	(105)	(94)	(81)	(112)

Anhang 2: Durchschnittspreise 2009 im Überblick (Landkreis Wolfenbüttel)

		Anzahl	Wohnfläche m ²	Kaufpreis €	€/m ²	
Stadt Wolfenbüttel	Eigentumswohnungen	1	6	96	119.000	1.262
		2	145	81	69.919	845
	Ein- und Zweifamilienhäuser		50	161	203.545	1.322
	Reihenhäuser / Doppelhaushälften		51	112	122.142	1.063
	Mehrfamilienhäuser		11	427	203.300	534
WF - Ortsteile	Eigentumswohnungen	1	2	113	55.000	477
		2	8	59	35.125	579
	Ein- und Zweifamilienhäuser		12	156	133.667	967
	Reihenhäuser / Doppelhaushälften		11	112	124.272	1.304
	Mehrfamilienhäuser		1	-	-	-
Landkreis WF ohne Stadt WF	Eigentumswohnungen	1	4	98	62.500	679
		2	37	83	56.469	692
	Ein- und Zweifamilienhäuser		141	145	125.117	909
	Reihenhäuser / Doppelhaushälften		41	106	77.927	786
	Mehrfamilienhäuser		6	550	254.487	490
SUMME	Eigentumswohnungen	1	13	101	91.231	937
		2	189	80	66.171	808
	Ein- und Zweifamilienhäuser		224	148	143.476	1.017
	Reihenhäuser / Doppelhaushälften		103	111	104.770	937
	Mehrfamilienhäuser		18	451	212.683	518

- 1 Erstverkäufe
2 Weiterveräußerungen

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 -Katasteramt 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.: 0531/484-2170 Fax: 0531/484-2180 Email: gag@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.: 0531/484-2170 Fax: 0531/484-2180 Email: gag@gll-bs.niedersachsen.de
Geschäftsstelle für den Bereich des Landkreises Wolfenbüttel bei der:		
GLL Braunschweig -Katasteramt Wolfenbüttel-	Harztorwall 24 b 38300 Wolfenbüttel	Tel.: 0531/484-2170 Fax: 0531/484-2180 Email: gag@gll-bs.niedersachsen.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln		
www.gll.niedersachsen.de / gag@gll-hm.niedersachsen.de		
Geschäftsstellen für den Bereich des Landkreises Hildesheim bei der:		
a) GLL Hameln -Katasteramt Hildesheim-	Langelilienwall 26 31134 Hildesheim	Tel.: 05121/164-332 Fax: 05121/164-300
b) GLL Hameln -Katasteramt Alfeld-	Neue Wiese 11 31061 Alfeld	Tel.: 05121/164-332 Fax: 05181/9105-66
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover		
www.gll.niedersachsen.de / gag@gll-h.niedersachsen.de		
Geschäftsstelle für den Bereich der Region Hannover bei der:		
GLL Hannover -Katasteramt Hannover-	Constantinstr. 40 30177 Hannover	Tel.: 0511/30245-431 Fax: 0511/30245-450
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim		
www.gll.niedersachsen.de / gag@gll-nom.niedersachsen.de		
Geschäftsstelle für den Bereich des Landkreises Northeim bei der:		
GLL Northeim -Katasteramt Northeim-	Bahnhofstr. 15 37154 Northeim	Tel.: 05551/965-261 Fax: 05551/965-200
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 des Landkreises Gifhorn bei der:		
GLL Wolfsburg -Katasteramt Gifhorn-	Am Schlossgarten 6 38518 Gifhorn	Tel.: 05371/897-228 Fax: 05371/897-238
Geschäftsstelle für den Bereich des Landkreises Helmstedt bei der:		
GLL Wolfsburg -Katasteramt Helmstedt-	Emmerstedter Str. 21 38350 Helmstedt	Tel.: 05351/393-116 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.: 0441/9215-633 Fax: 0441/9215-505