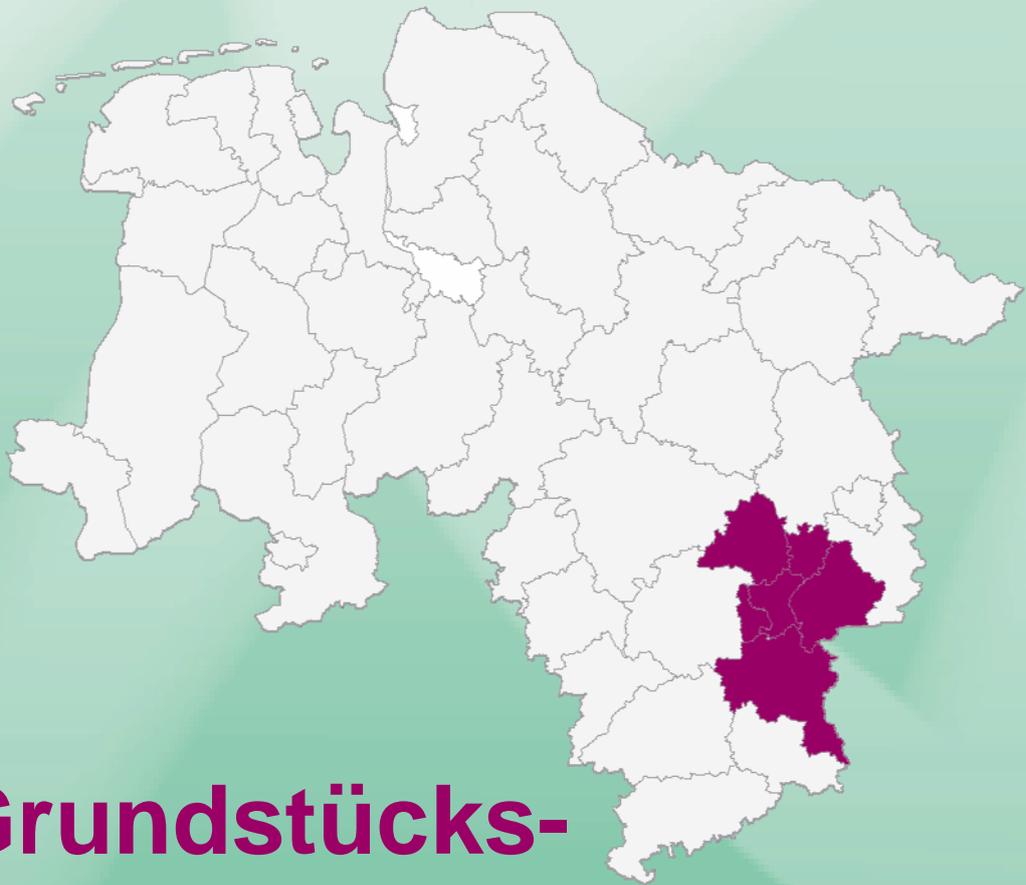


Zuständig für: **Stadt Braunschweig**
Stadt Salzgitter
Landkreis Goslar
Landkreis Peine
Landkreis Wolfenbüttel



Grundstücks- marktbericht 2011



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Braunschweig
Geschäftsstelle bei der LGLN
Regionaldirektion Braunschweig**

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

Grundstücks- marktbericht 2011

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: © 2011 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig

Geschäftsstelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Braunschweig
Katasteramt Braunschweig
Wilhelmstr. 3
38100 Braunschweig
Tel.: 0531 / 484-2170, Fax: 0531 / 484-2180
E-Mail: gag-bs@lgl.niedersachsen.de
Internet: www.gag.niedersachsen.de

Druck: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Gebühr: 50,00 €
Nr. 6 der Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen nach dem Baugesetzbuch (GO Gut) vom 26. Sept. 2008 (Nds. GVBl. S.306)

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat alle in seinem Bereich bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird jedoch keine Garantie für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit und Qualität der 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	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.....	39
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	40
6.1	Allgemeines.....	40
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	42
6.2.1	Preisniveau	42
6.2.1.1	Ackerland	42
6.2.1.2	Grünland	44
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

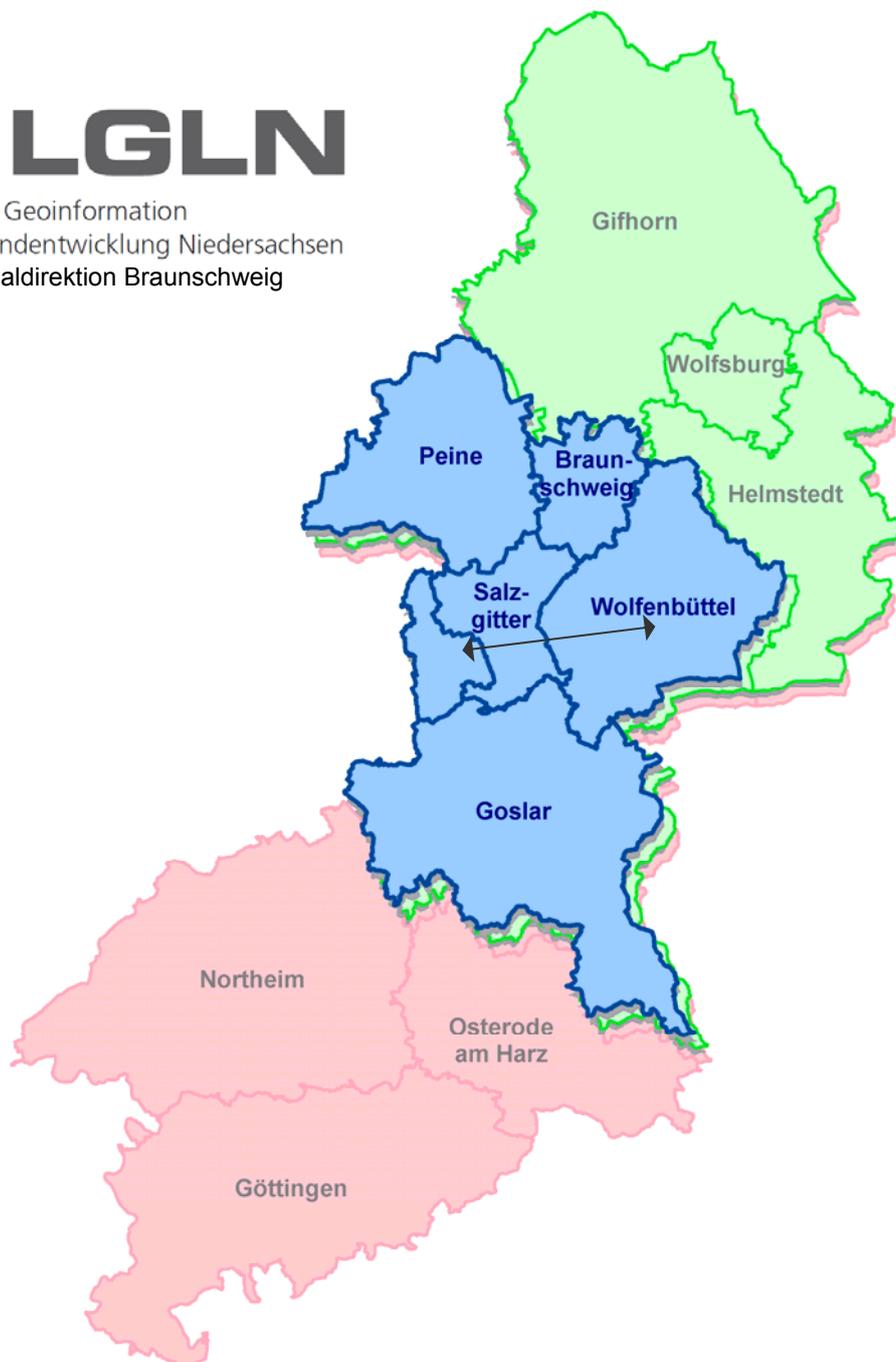
9	Bebaute Grundstücke	56
9.1	Allgemeines.....	57
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	63
9.2.1	Preisniveau	63
9.2.2	Preisentwicklung.....	66
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren	72
9.2.4	Erbbaurechte	90
9.2.5	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	91
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	93
9.3.1	Preisniveau	93
9.3.2	Preisentwicklung.....	96
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren	103
9.3.4	Erbbaurechte	118
9.4	Wohnungseigentum	119
9.4.1	Preisniveau	119
9.4.2	Preisentwicklung.....	122
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
9.9.2	Garagen.....	155
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 2010 im Überblick (Landkreis Wolfenbüttel).....	171
	Anhang 3: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen	172
	Anhang 4: Landwirtschaftliche Bodenrichtwertkarte.....	175

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig hat den Grundstücksmarktbericht 2010 in seiner Sitzung in **Braunschweig, am 13.01.2011** nach Maßgabe der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) beschlossen.

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

Der Berichtszeitraum ist der 01.11.2009 bis 31.10.2010.



Dieser Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über die Immobilienverkäufe des Jahres 2010 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 weltweite Finanzkrise im Jahre 2008 hatte auch für Deutschland gravierende Folgen. Nach dem Absturz der Konjunktur im Krisenjahr 2009 ist die Wirtschaftsleistung im Jahr 2010 um 3,6 Prozent gestiegen. Dieser Aufschwung geht einher mit deutlich steigender Beschäftigung. Aufgrund einer von Regierung und Sozialpartnern getragenen Beschäftigungspolitik während der Krise hat sich der deutsche Arbeitsmarkt im Vergleich zu anderen Ländern als besonders robust erwiesen. Die Zahl der Erwerbstätigen steigt kontinuierlich an und liegt im August mit 40,43 Millionen (saisonbereinigt) bereits über dem Höchststand vom Oktober 2008. Spiegelbildlich nimmt die Zahl der Arbeitslosen mit ebenso schöner Beständigkeit ab. Mit 3,15 Millionen (saisonbereinigt) lag sie im September 2010 bereits unter dem Niveau vom Oktober 2008, also vor Beginn der weltweiten Krise. Darüber hinaus werden die Nettolöhne und -gehälter 2010 um über 3 Prozent steigen. Das Vertrauen der Verbraucher in die wirtschaftliche Entwicklung beflügelt den Konsum und stärkt die Binnennachfrage.

Auch für das Jahr 2010 zeigt sich der Immobilienmarkt in der Region als relativ stabil, auch wenn langfristig betrachtet die Preise schon in erheblichem Umfang gefallen sind. Hier handelt sich eher um einen kontinuierlichen Preisrückgang, der viele Ursachen hat.

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.

Der Trend des Vorjahres setzt sich beim Verkauf von Bauland für den individuellen Wohnungsbau fort. Die niedrige Zahl von rd. 680 Bauplätzen in einem Jahr für alle fünf Gebietskörperschaften zusammen wurde Anfang der neunziger Jahre bereits in einem Landkreis alleine erreicht. Das vorhandene Angebot wird bei weitem nicht ausgeschöpft, obwohl die Kommunen die Preise senken oder Familienrabatte gewähren. Mit ca. 40 % entfällt der größte Anteil der Verkäufe auf die Stadt Braunschweig.

Die Bodenpreisindexreihen des individuellen Wohnungsbaus verlaufen in den fünf Gebietskörperschaften uneinheitlich. In dem Landkreis Peine und der kreisfreien Stadt Salzgitter sind die Indexreihen stabil. In der Stadt Braunschweig steigt die Indexreihe für gute Wohnlagen weiter an, während für die mittlere Wohnlage die Indexreihe weiter gefallen ist. Für die einfachen Wohnlagen haben sich die Preise stabilisiert. Im Landkreis Wolfenbüttel deutet sich ein positiver Trend nach oben an. Im Landkreis Goslar führt die Entwicklung weiterhin abwärts, im Oberharz fallen die Preise sogar dramatisch.

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 blieben die Verkaufszahlen stabil. Bezogen auf den individuellen Wohnungsbau gibt es bei den Doppelhaushälften und Reihenhäusern mit Ausnahme vom Landkreis Wolfenbüttel fallende Zahlen. Mehrfamilienhäuser wurden insgesamt um 4 % mehr im Vergleich zum letzten Jahr umgesetzt. Bei den Eigentumswohnungen stiegen die Verkaufszahlen um 10 %.

Über einen längeren Zeitraum gesehen sind die Preise für Einfamilienhäuser aber kontinuierlich gefallen. Im Vergleich zum Jahre 2002 fällt diese Quote mit ca. 19 % in den Landkreisen Goslar, Peine und der Stadt Salzgitter am stärksten aus. Im Landkreis Wolfenbüttel sind die Preise um 14 % gefallen, in der Stadt Braunschweig ist in etwa das Niveau von 2002 wieder erreicht.

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 Baujahrsklassen 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 und Doppelhaushälften ausführen. Neubauten fallen zahlenmäßig nur in der Stadt Braunschweig ins Gewicht, ansonsten liegt der Schwerpunkt in der Baujahrsklasse von 1949 bis 1970.

Auch hier fallen die Preise bezogen auf das Jahr 2002. Im Landkreis Goslar sinken die Preise mit ca. 40 % am stärksten. In den Landkreisen Peine und Wolfenbüttel sowie in der Stadt Salzgitter sind die Preise um 22 % gesunken. Der geringste Wertverlust im Vergleich zum Jahr 2002 zeigt sich mit 14 % in der Stadt Braunschweig.

Etwas besser stellt sich die Situation hinsichtlich der Eigentumswohnungen nur in der Stadt Braunschweig in den jüngeren Baujahrsklassen dar. Allgemein zeigt sich im Fünf-Jahres-Rückblick ein Preisrückgang. Neubaueigentumswohnungen gibt es in erster Linie in Braunschweig und Wolfenbüttel bei steigendem Preisniveau.

Bei den Mehrfamilienhäusern sind die durchschnittlichen Wohnflächenpreise relativ stabil. Dieser Trend zeigt sich auch bei den Liegenschaftszinssätzen, nur im Landkreis Peine ist ein deutlicher Sprung zu erkennen. 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 eine Abwärtsbewegung hinsichtlich der Verkaufszahlen bei gleich bleibenden Preisen.

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 01.11.2009 und endet am 31.10.2010.

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 umfasst die kreisfreien Städte Braunschweig und Salzgitter und die Landkreise Goslar, Peine und Wolfenbüttel.

Für das Bundesland Niedersachsen ist die betrachtete Region im Südosten von wichtiger wirtschaftlicher Bedeutung. Der Schwerpunkt wird durch die Industrieregion Braunschweig – Salzgitter mit Ausläufern in Richtung Harz und auch nach Peine gebildet. Wesentliche Akzente werden durch wichtige Wirtschaftszweige der Fahrzeugindustrie für Straße und Schiene und der Stahlgewinnung gesetzt.

Ausgehend von den Technischen Universitäten Braunschweig und Clausthal über die Ostfalia Hochschule für angewandte Wissenschaften haben sich daneben im Forschungs- und Wissenschaftsbereich eine ganze Reihe von Forschungsinstitutionen des Bundes in der Region niedergelassen, so dass sich die Region zu einem bedeutenden Technologiestandort und einem Schwerpunkt für Forschung und Wissenschaft herausgebildet hat. Diese Entwicklung hat auch zur Ansiedlung und Gründung verschiedenartiger mittelständischer Unternehmen geführt.

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.

Die Landwirtschaft ist weiterhin ein wichtiger Wirtschaftszweig, wenn auch die Beschäftigtenzahl kontinuierlich zurückgeht.

Die Arbeitslosenquote in der Region entspricht mit ca. 7 - 9 % der landesweiten Arbeitslosenquote von November 2010 mit 7,9 %.

Einkaufsschwerpunkt der Region ist das Oberzentrum Braunschweig, eine Funktion, die in etwas geringerer Bedeutung den jeweiligen Kreisstädten in den Landkreisen 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	1.286
Goslar	965	59	36	275	560	144	149
Peine	535	54	34	373	53	132	247
Salzgitter	224	39	17	114	39	103	460
Wolfenbüttel	722	43	35	487	138	122	169
Bereich der Regionaldirektion Braunschweig	2.638	245	146	1.321	814	748	284
Niedersachsen	47.626	3.776	2.415	28.743	10.239	7.932	167

Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

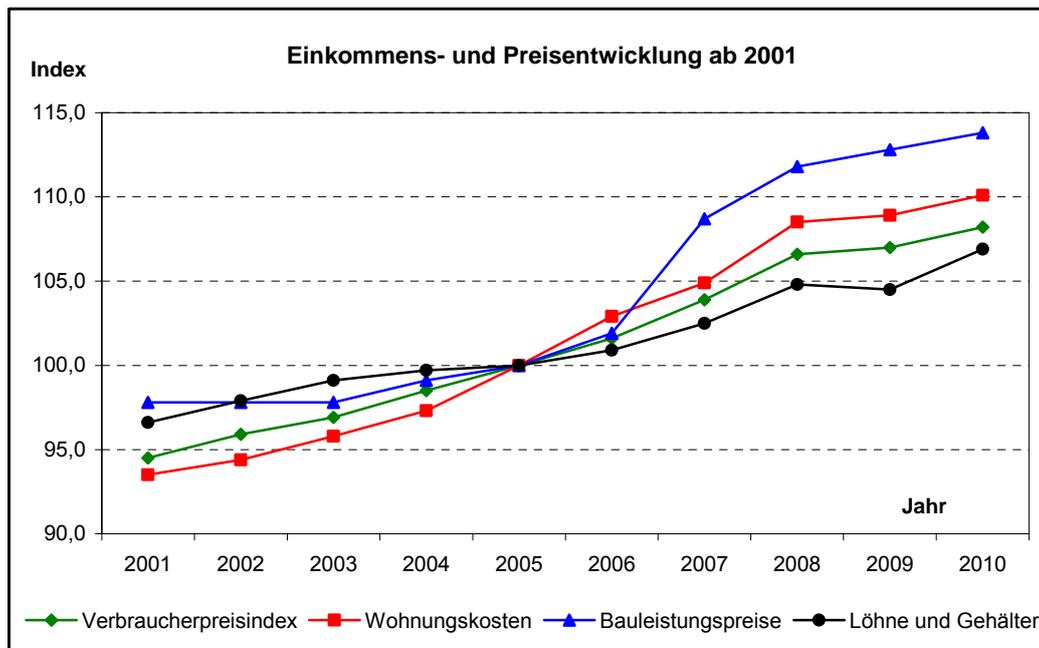
www.lskn.niedersachsen.de

Im Vergleich der Landnutzung zwischen der Region und dem Land Niedersachsen sind die Anteile der Bau- und Verkehrsflächen in etwa gleich. Da aber ein erheblicher Teil des Harzes in den Zuständigkeitsbereich der Regionaldirektion Braunschweig 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).

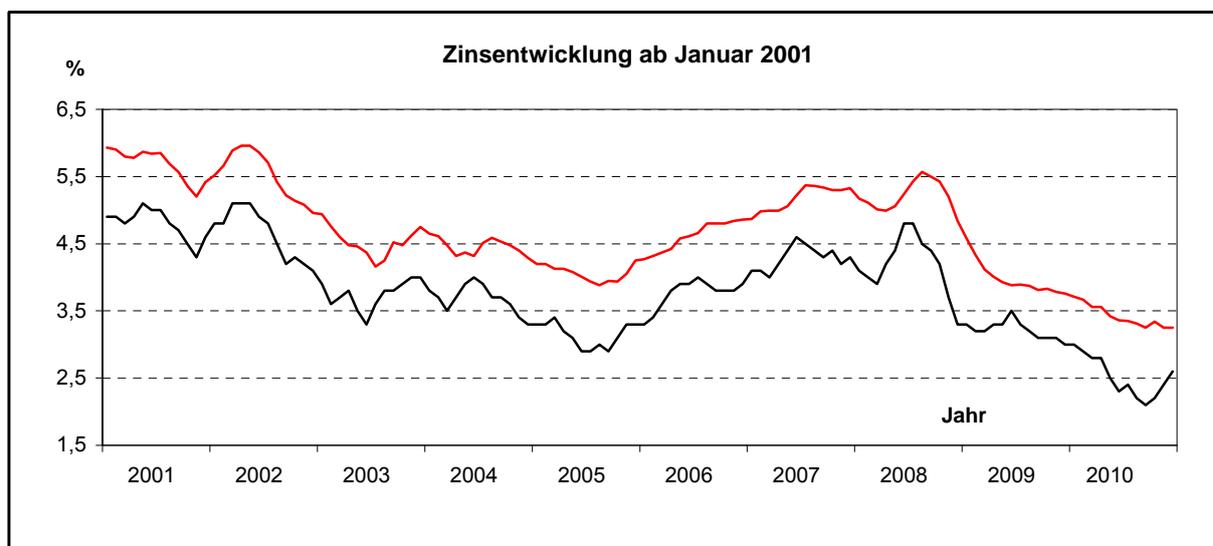
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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.



Nach einem Zwischenhoch Mitte 2008 fallen die Hypothekenkredite auf Wohngrundstücke bei einer Festlegung auf 5 Jahre und liegen im Jahr 2010 zwischen 3,7 % und 3,25 %.



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

Quellen:

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

Bauleistungspreise Wohngebäude konvent. Bauart (Statistisches Bundesamt) (www.destatis.de)

Löhne und Gehälter je Arbeitnehmer und Zinsentwicklungen (Inlandskonzept) (Bundesbankberichte) (www.bundesbank.de)

3.3 Angebotssituation auf dem regionalen Grundstücksmarkt

Das Preisniveau wird in erster Linie durch das Verhältnis von Angebot und Nachfrage bestimmt. In einem Ballungsraum führt das für das nicht beliebig vermehrbare Bauland zu höheren Preisen als im ländlichen Raum, 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	
Rabenrodestraße-Nord	3 EFH	140 - 180	Privat
Volkmarode-Nord	30 EFH	ab 170	Privat
Berliner Straße-Süd	2 EFH	215 - 280	Privat
Möncheweg	5 EFH	180 - 220	Kommune
Am Giersberg	30 WE	auf Anfrage	Privat
Michaelisviertel	3 WE	ab 300	Kommune
Völkenrode-Nord	11 EFH	ab 130	Privat/Kommune
Harxbüttel Nordwest	22 EFH/DHH	96 - 106	Kommune
Blumenstraße	20 WE	auf Anfrage	Privat
Lammer Busch-Ost	3 EFH 15 WE	99 - 109	Kommune
An der Tannenriede	EFH	auf Anfrage	Privat
St. Leonhardsgarten	35 WE	auf Anfrage	Kommune
Kanzlerfeld	5 EFH	140	Kommune
Am Buchenberg	22 EFH	auf Anfrage	Kommune
Humboldtstr./Bot. Garten	4 WE	auf Anfrage	
Breitenhop-West	7 EFH	auf Anfrage	
Seikenkamp-Nord	5 EFH	auf Anfrage	
Nußbergstraße/Stadtpark	28 WE	auf Anfrage	
Cammanstraße-Ost	60 WE	auf Anfrage	
Schuberthof	17 WE	auf Anfrage	
Roselies-Kaserne	100 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	110	LGLN BS
Harlingerode, Vor dem Bruche	28	Erbpacht	Stiftung
Westerode, Kirchenfelde Radauberg-Ost	15 7	ab 75, Erbpacht	Privat Privat
Stadt Goslar		www.bauen.goslar.de	
Goslar, Sudmerberg-Nord III	6	Erbpacht	Kommune
Jerstedt	25	Erbpacht	Kommune
Stadt Langelsheim		www.langelsheim.de	
Bredelem, An der Schmiedestr.	5	45	Kommune
Wolfshagen, Über der Klosterforst	2	80	Kommune
Gemeinde Liebenburg		www.liebenburg.de	
Liebenburg, Lewer Berg III	7	65 - 75	Privat
Groß Döhren	12	Erbpacht	Privat
SG Lutter a. Bbge.		www.sg-lutter.de	
Lutter a. Bbge., Richtershöhe	1	54,50 - 59,50	Privat
Hahausen, Streuerwiese	10	53	Kommune
Ostlutter, Heinrichshöhe III	9	51	Kommune
SG Oberharz		www.samtgemeinde-oberharz.de	
Clausthal-Zellerfeld	12	58 - 70	Kommune
Stadt Seesen		www.stadtverwaltung-seesen.de	
Seesen, Hasseberg Sonnenberg	15 22	50, Kinderrabatt 29 - 35	Kommune Privat
Stadtteile Seesen Engelade, Herrhausen, Ildehausen, Kirchberg, Münchhof, Rhüden	19	35, Kinderrabatt	Kommune
Stadt Vienenburg		www.vienenburg.eu	
Vienenburg	8	38	Privat
Vienenburg	2	55	Privat

Kreisfreie Stadt Salzgitter:

Städte, Gemeinden und Ortsteile	Wohneinheiten / Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis €/ m^{2*})	Anbieter
Ringelheim	40	45 - 65	Kommune
Reppner	30	101	Kommune
Heerte	5	45	Kommune
Lichtenberg	31	122	Kommune
Gebhardshagen	9	auf Anfrage	Privat
Thieder Lindenberg	50	auf Anfrage	Privat
Fredenberg, 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	auf Anfrage	40 - 65	Kommune
Ehrenkamp, Oedesse	auf Anfrage	40 - 67	Kommune
Twerkamp, Mödesse	auf Anfrage	40	Kommune
Dorf s Acker, Oelerse	auf Anfrage	67	Privat
Gemeinde Hohenhameln			
Zum Bruchgraben, Bründeln	4	51	Kommune
Hoher Weg II, Hohenhameln	10	50 - 68	Kommune
Hinter Wittenbergshof, Ohlum	5	52	Kommune
Hinter der Beeke, Soßmar	1	47	Kommune
Gemeinde Ilsede			
Klein Ilsede	16	55 - 65	Kommune
Solschen	5	58	Kommune
Bülten, Hinter den Höfen	15	48	Kommune
Ölsburg	14	62	Kommune/ Privat
Gemeinde Lahstedt			
Großes Mühlenfeld II, Adenstedt	5	47	Kommune
Zitterfeld II, Gadenstedt	10	60	Kommune
Gemeinde Lengede			
Broistedt – Mastenweg Mitte	39	89 - 91	Privat
Broistedt – Wolfenbütteler Straße / Jahnstraße	3	auf Anfrage	Privat
Lengede – Im Bolzenkampe	4	68	Kommune
Lengede – Zwischen den Beeken	17	78	Kommune
Woltwiesche – Hinter der Wanne	1	55	Kommune
Stadt Peine			
Peine, Hohes Feld (Sievekingweg/Sauerbruchweg)	7	69	Kommune
Dungelbeck, südl. Waldweg (Im Langenbuschfeld)	20	76	Kommune
Dungelbeck, östl. Oberger Weg (Zum Feldbusch)	3	76	Kommune
Duttenstedt	4	64	Kommune
Essinghausen	2	68	Kommune
Rosenthal	12	74	Kommune
Schwicheldt	20	65	Kommune
Vöhrum	2	52 - 71	Kommune
Gemeinde Vechelde			
Pfingstanger, Bettmar	auf Anfrage	59	Kommune
Vor dem Talwiesenkamp, Vechelde	auf Anfrage	89 - 105	Privat
Kl. Gleidingen, Heinrichshöhe	auf Anfrage	75 - 95	Privat
Am Busch, Wierthe	auf Anfrage	59	Privat
Gemeinde Wendeburg			
„Bahnhofstraße-Süd II“, Wendeburg	25	87 - 110	Privat
„Rodekamp“, Wendeburg	8	100	Privat
„Grauer Hof“, Wendeburg	7	95 - 105	Privat
„Hornsinke“, Wendeburg	4	100	Privat
„Wendezelle-Süd“, Wendeburg	2	95 - 100	Privat
„Marina Bortfeld“, Bortfeld	34	auf Anfrage	Privat
„Pätzerfeld-Ost III“, Meerdorf	3	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	2 EFH/DH	auf Anfrage	NILEG
Kissenbrück, Am Golfplatz	4 EFH/RH	auf Anfrage	Privat
Hedeper	7 EFH/DH	40 - 50	Privat/Kommune
Klein Biewende	10 EFH/DH	auf Anfrage	Privat (Erbpacht)
Remlingen	6 EFH	55	Privat
Roklum, Roklum-Ost	10 EFH/DH	35	Privat/Kommune
Semmenstedt, Auf der Steinförde	8 EFH/DH	46	Privat
SG Baddeckenstedt		www.baddeckenstedt.de	
Baddeckenstedt, Ortsmitte	38 EFH	64 - 87	Privat
Rhener Alpen	5 EFH	ab 58	Privat
Hubertusstraße	2 EFH	rd. 52	Kirche
Gustedt, Dehnfeld	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	4 EFH	59,50	Kommune
Rhene, Auf der Höhe, Rhener Alpen	1 EFH	58 - 60	Privat
Wartjenstedt, Am Holzberg	3 EFH/DH	50	Privat
Gem. Cremlingen		www.cremlingen.de	
Abbenrode, Ortskern	4 EFH	75	Privat
Hemkenrode, Am Elmstieg	8 EFH	75 - 79	Kommune
Schandelah, Am Sandbach	2 EFH	76 - 82	Privat/Kommune
Weddel, Magdeburgstraße	43 EFH	115 - 130	Kommune
Weddel, Schlehenweg	2 EFH	150	Privat
SG Oderwald		www.samtgemeinde-oderwald.de	
Bornum	10 EFH/DH	49	Privat
Seinstedt	5 EFH/DH	40	Kommune
Cramme, Burgende-Ost	1 EFH	65	Kommune
Börßum		auf Anfrage	Privat
Ohrum	18 EFH/DH	70 - 80	Kommune
SG Schladen		www.samtgemeinde-schladen.de	
Gielde	9 EFH	39 und auf Anfrage	Privat
Hornburg, Auf dem Horne	12 EFH/DH	33 - 39	Kommune
Auf dem Hagenberg	9 EFH	57	Privat
Ortslage	4 EFH	auf Anfrage	Privat
Schladen, Neue Wiese	7 EFH/DH	49 - 52	Privat
Werlaburgdorf	7 EFH/DH	50 - 59	Privat
SG Schöppenstedt		www.schoepenstedt.de	
Amleben	11 EFH/DH	65 - 71	Privat
Groß Dahlum	4 EFH	44	Kommune
Kneitlingen	2 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 Sickte			
www.sickte.de			
Dettum, Am Beekedamm	3 EFH	ca. 100	Privat
Kl. Veltheim, Rotewegsbreite	6 EFH/DH	100	Privat
Kl. Veltheim, Am Mühlenanger	1 EFH/DH	100	Privat
Sickte, Kamp III	48 EFH/DH	80 - 110	Kommune
Stadt Wolfenbüttel			
www.wolfenbuettel.de			
Schöppenstedter Stieg	12 EFH	155 - 178	Kommune
Schöppenstedter Stieg	12 EFH/DH/RH/ETW	auf Anfrage	Privat
Am Antoinettengarten	20 EFH	155	Privat
An der weißen Schanze	2 EFH	169 - 189	Privat
Wohnen am Wald	6 EFH	180	Privat
Teichgarten	7 MFH/2 EFH	140 - 200	Kommune
Baulücken	5 EFH	115 - 143	Kommune
Wendessen, Am Rittergute	3 EFH	110 - 113	Kommune (tlw. Erbpacht)
Gutspark	14 EFH/DH	110	Kommune
Westernweg	17 EFH/DH	79 - 96	Privat
Fümmelse, Am alten Lindenwald	27 EFH	95 - 108	Privat
Halchter, Südwest	30 EFH	100 - 140	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	18	29	Kommune
Rautheim Nord	7	24	Kommune
Kralenriede Ost	8	29	Kommune
Forschungsflughafen NoWe	10	auf Anfrage	Kommune
Forschungsflughafen West	10	auf Anfrage	Kommune
Waller See	52	29	Interkommunal
Braunstraße Süd	8	auf Anfrage	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 Hütte Harlingerode	21,0 22,0	13 - 18 auf Anfrage	Kommune Privat
Westerode, Tenniszentrum-West	4,0	auf Anfrage	Privat
Stadt Goslar		www.goslar.de	
Goslar, Bassgeige-West Jerstedt, Jerstedt-Nord	12,9 3,7	auf Anfrage, Erbpacht auf Anfrage, Erbpacht	Kommune Kommune
Stadt Langelsheim		www.langelsheim.de	
Langelsheim, Frau Sophienhütte-Süd	0,6	12,71	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. 16,4	24	Kommune
Pfingstanger, Hohenhameln	ca. 0,6	25	Kommune
Gemeinde Ilsede			
Groß Ilsede	12	18	Kommune
Gemeinde Lahstedt			
Lahstedt – B1, Groß Lafferde	ca. 0,8	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 €/ m²*	Anbieter
Beddingen, nördl. u. GVZ	70	auf Anfrage	Kommune
Engelstedt, Peiner Straße-Ost	13	auf Anfrage	Kommune
Watenstedt, östlich Gewerbegebiet	7	auf Anfrage	Kommune
Salzgitter-Bad, Fuchsbach	3	auf Anfrage	Kommune
Lange Wanne	3	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
Semmenstedt	2	auf Anfrage	Privat
SG Baddeckenstedt		www.baddeckenstedt.de	
Haverlah	1	auf Anfrage	Privat (Solarpark)
Gem. Cremlingen		www.cremlingen.de	
Cremlingen, Im Moorbusche	10,5	auf Anfrage	Kommune
SG Oderwald			
Börßum	0,3	auf Anfrage	Privat
Flöthe, beim Rasthof		auf Anfrage	Privat
SG Schladen		www.samtgemeinde-schladen.de	
Schladen Nord	8	auf Anfrage	Kommune/Privat
SG Schöppenstedt		www.schoeppenstedt.de	
Zuckerfabrik	2,6	13	Kommune
Stadt Wolfenbüttel		www.wolfenbuettel.de	
Westlich Rehmanger	15	19,95 - 29,95	Kommune
Schweigerstr.-Südost	1	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 **8.155 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Es wurden Grundstücksflächen von insgesamt **2.162 ha** für **910 Mio. €** umgesetzt. Die Zahl der Vertragsvorgänge ist um 2,7 % gestiegen und der Geldumsatz hat sich um 0,8 % gegenüber dem Vorjahr verringert, wobei der Flächenumsatz (bedingt durch große Schwankungen im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen) um 26,3 % gesunken ist.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
krfr. Stadt Braunschweig	2.550	- 1 %	↓	398	+/- 0 %	→	309	- 3 %	↓
Landkreis Goslar	1.746	+ 11 %	↑	130	- 3 %	↓	414	+ 28 %	↑
Landkreis Peine	1.662	- 4 %	↓	182	+/- 0%	→	656	+ 6 %	↑
krfr. Stadt Salzgitter	911	+ 9 %	↑	77	- 5 %	↓	165	+ 23 %	↑
Landkreis Wolfenbüttel	1.286	- 1 %	↓	123	- 8 %	↓	618	- 61 %	↓

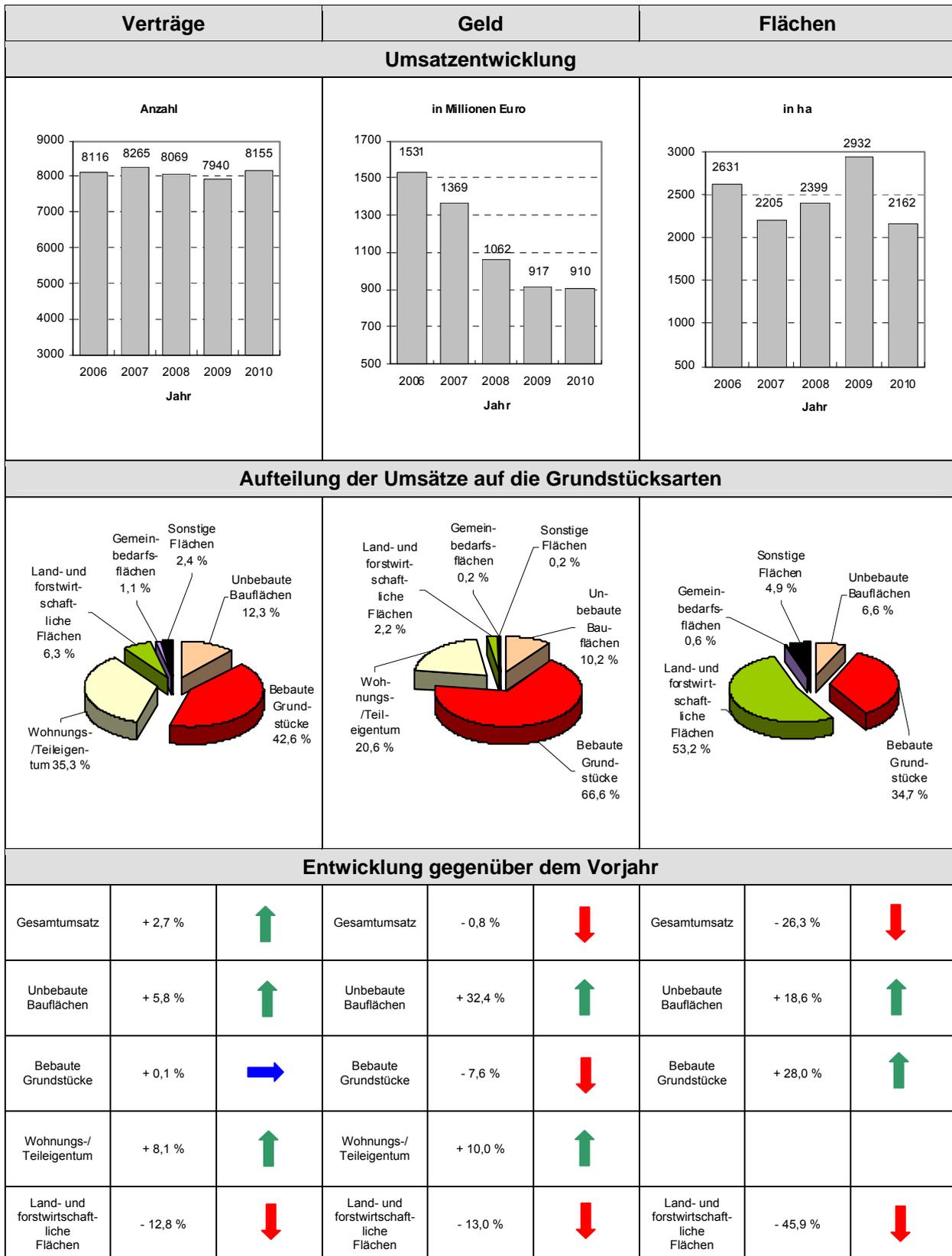
Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- **unbebaute Baufflächen:** 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.



Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahr 2010 insgesamt 8.155 Kaufverträge des Berichtsjahres ausgewertet. Das sind rd.2,7 % mehr als im Vorjahr.

Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaus-hälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
kreisfreie Stadt Braunschweig	2.550	- 1	298	- 9	304	- 3	86	- 3	688	- 5	61	- 13	63	- 6
Landkreis Goslar	1.746	11	386	10	147	- 9	93	15	626	6	67	0	130	12
Landkreis Peine	1.662	- 4	541	3	182	- 8	49	20	772	0	40	0	64	- 29
kreisfreie Stadt Salzgitter	911	9	155	23	150	- 6	7	- 42	312	3	16	- 36	43	- 19
Landkreis Wolfenbüttel	1.286	- 1	345	7	150	5	26	- 19	521	4	24	14	46	2
Gutachterausschuss gesamt	8.155	3	1.725	4	933	- 4	261	4	2.919	1	208	- 7	346	- 3

	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	1.087	5	173	- 19	334	8	26	- 30	0	- 100	73	59	8	- 38	37	- 33
Landkreis Goslar	606	21	58	29	90	2	18	- 5	6	20	88	- 6	10	67	51	34
Landkreis Peine	276	7	12	- 8	226	26	14	- 30	2	- 67	189	- 26	25	- 7	42	- 41
kreisfreie Stadt Salzgitter	324	8	46	411	86	23	7	600	1	0	44	- 21	14	180	18	- 18
Landkreis Wolfenbüttel	271	0	27	- 25	177	2	13	- 28	1	0	122	- 34	32	129	52	27
Gutachterausschuss gesamt	2.564	10	316	- 3	913	11	78	- 18	10	- 29	516	- 13	89	39	200	- 12

Der Geldumsatz für die registrierten Grundstücksverträge beträgt 910 Millionen €. Er ist damit gegenüber dem Vorjahr um 0,8 % gesunken.

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
kreisfreie Stadt Braunschweig	398	0	66	- 7	45	- 5	31	- 12	142	- 6	63	28	31	- 44
Landkreis Goslar	130	- 3	39	9	10	- 5	18	60	68	16	12	- 50	20	- 17
Landkreis Peine	182	0	69	4	17	- 12	11	46	97	3	27	- 8	20	0
kreisfreie Stadt Salzgitter	77	- 5	19	23	16	- 12	1	- 64	36	- 5	3	- 76	5	9
Landkreis Wolfenbüttel	123	- 8	44	2	16	15	4	- 31	64	0	9	- 54	9	- 6
Gutachterausschuss gesamt	910	- 1	327	1	104	- 5	65	7	407	0	114	- 17	85	- 25

	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	108	14	4	- 26	33	16	12	330	0	- 100	4	26	0	- 98	0	- 57
Landkreis Goslar	20	15	2	- 4	2	- 25	2	3	0	672	3	57	0	- 80	0	97
Landkreis Peine	16	- 6	0	32	13	32	3	3	1	80	3	- 51	0	129	1	- 35
kreisfreie Stadt Salzgitter	17	4	1	390	10	117	1	0	0	0	3	44	1	- 67	0	198
Landkreis Wolfenbüttel	19	10	0	- 74	10	- 2	5	457	0	0	7	- 41	0	- 69	0	22
Gutachterausschuss gesamt	180	11	7	- 13	68	28	23	130	1	--	20	- 13	1	- 80	1	- 67

Im Berichtsjahr ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 26,3 % auf nunmehr 2.162 ha gesunken.

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	309	- 3	24	- 13	12	0	6	- 16	42	- 11	18	28	47	51
Landkreis Goslar	414	28	44	33	6	- 6	14	29	64	27	8	- 39	85	59
Landkreis Peine	656	6	49	- 77	8	0	8	65	65	- 72	8	- 49	301	60
kreisfreie Stadt Salzgitter	165	23	25	105	7	- 5	2	- 4	34	48	3	- 9	15	0
Landkreis Wolfenbüttel	618	- 61	31	4	6	- 10	3	- 38	40	- 2	3	- 12	17	- 33
Gutachterausschuss gesamt	2.162	- 26	173	- 47	39	0	33	18	245	- 38	40	- 23	465	230

	Bauland						land- u. forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
kreisfreie Stadt Braunschweig	24	- 24	23	112	0	0	149	- 12	1	- 89	4	21
Landkreis Goslar	10	47	9	- 19	4	--	216	24	2	- 45	17	64
Landkreis Peine	24	79	7	- 52	0	- 65	174	- 34	5	121	70	23
kreisfreie Stadt Salzgitter	9	70	7	--	0	0	87	18	4	- 71	8	172
Landkreis Wolfenbüttel	18	31	7	65	0	0	525	- 65	1	147	7	- 41
Gutachterausschuss gesamt	85	33	53	29	4	300	1.151	- 46	13	- 54	106	23

4.2 Art der Erwerbsvorgänge

Im Berichtszeitraum sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt **8.155 Verträge** über Immobilien ausgewertet worden. Dies sind **2,7 %** mehr gegenüber dem Vorjahr. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Die Verträge teilen sich in folgender Weise auf:

	Verträge	
Kauf	7.324	(6.983)
Erbaueinandersetzung, Tausch, Enteignung	424	(654)
Zwangsversteigerung	309	(290)
Flurbereinigung, Umlegung, Sonstiges	98	(0)

5 Bauland

5.1 Allgemeines

In den nachfolgenden Abschnitten werden Preisniveau und Preisentwicklung der unbebauten Bauflächen dargestellt. In den meisten Fällen beziehen sich die Ausführungen auf baureife Grundstücke, aber es gibt auch Aussagen zu den Vorstufen in der Entwicklung zum baureifen Land.

Bauland entwickelt sich im Allgemeinen in den einzelnen Stufen ausgehend vom Agrarland bis zum baureifen Grundstück. Die rechtliche Entwicklung der einzelnen Planungsschritte spiegelt sich in den jeweiligen Bodenwerten oder Kaufpreisen wider, aber auch die Lage einer Fläche in Bezug auf die Nachbarschaft zur vorhandenen Bebauung oder von Verkehrswegen ist von Bedeutung.

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die nach allen objektiven Gegebenheiten in absehbarer Zeit einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Dabei kann es sich auch um eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung handeln, z.B. bei Düngebeschränkungen in Wasserschutzzonen. (siehe hierzu Kapitel 6 land- und forstwirtschaftliche Fläche). Hiervon sind land- und forstwirtschaftliche Flächen zu unterscheiden, für die über ihre land- und forstwirtschaftliche Nutzbarkeit hinaus mit ihren den Wert im Einzelfall beeinflussenden Vor- und Nachteilen nach objektiven Gegebenheiten auch eine anderweitige Nutzung absehbar ist.

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

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

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

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

5.2 Individueller Wohnungsbau

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	280 (240)	656 (656)	141 (137)
Oberharz (SG)	2 (2)	600 (950)	27 (43)
Bergstadt St.Andreasberg	0 (1)	- (*)	- (*)
Braunlage, Stadt	3 (0)	1.584 (-)	26 (-)
Bad Harzburg, Stadt	4 (9)	540 (710)	42 (65)
Goslar, Stadt	8 (3)	710 (450)	72 (49)
Langelsheim, Stadt	5 (2)	740 (570)	39 (31)
Seesen, Stadt	8 (5)	740 (1.210)	34 (36)
Vienenburg, Stadt	3 (4)	1.070 (760)	37 (47)
Liebenburg, Gemeinde	6 (1)	820 (*)	33 (*)
Lutter (SG)	5 (6)	730 (820)	37 (31)
Landkreis Goslar	44 (33)	800 (790)	42 (46)
Edemissen, Gemeinde	19 (11)	762 (680)	54 (65)
Hohenhameln, Gemeinde	9 (4)	580 (630)	65 (52)
Ilse, Gemeinde	7 (2)	732 (750)	64 (54)
Lahstedt, Gemeinde	8 (7)	780 (630)	55 (50)
Lengede, Gemeinde	20 (10)	613 (680)	88 (79)
Peine, Stadt	45 (21)	857 (740)	67 (79)
Vechelde, Gemeinde	40 (39)	593 (610)	87 (84)
Wendeburg, Gemeinde	29 (36)	673 (730)	125 (119)
Landkreis Peine	177 (130)	690 (660)	78 (84)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²
krfr. Stadt Salzgitter	60 (52)	634 (630)	87 (94)
Stadt Wolfenbüttel	60 (55)	597 (630)	120 (122)
(SG) Asse	4 (5)	838 (750)	50 (51)
(SG) Baddeckenstedt	8 (15)	713 (630)	52 (46)
Gem. Cremlingen	17 (31)	591 (610)	89 (97)
(SG) Oderwald	7 (3)	732 (691)	40 (40)
(SG) Schladen	9 (4)	707 (750)	39 (44)
(SG) Schöppenstedt	1 (0)	* (-)	* (-)
(SG) Sickte	14 (13)	699 (530)	97 (100)
Landkreis Wolfenbüttel	120 (126)	688 (690)	98 (97)

*) 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.

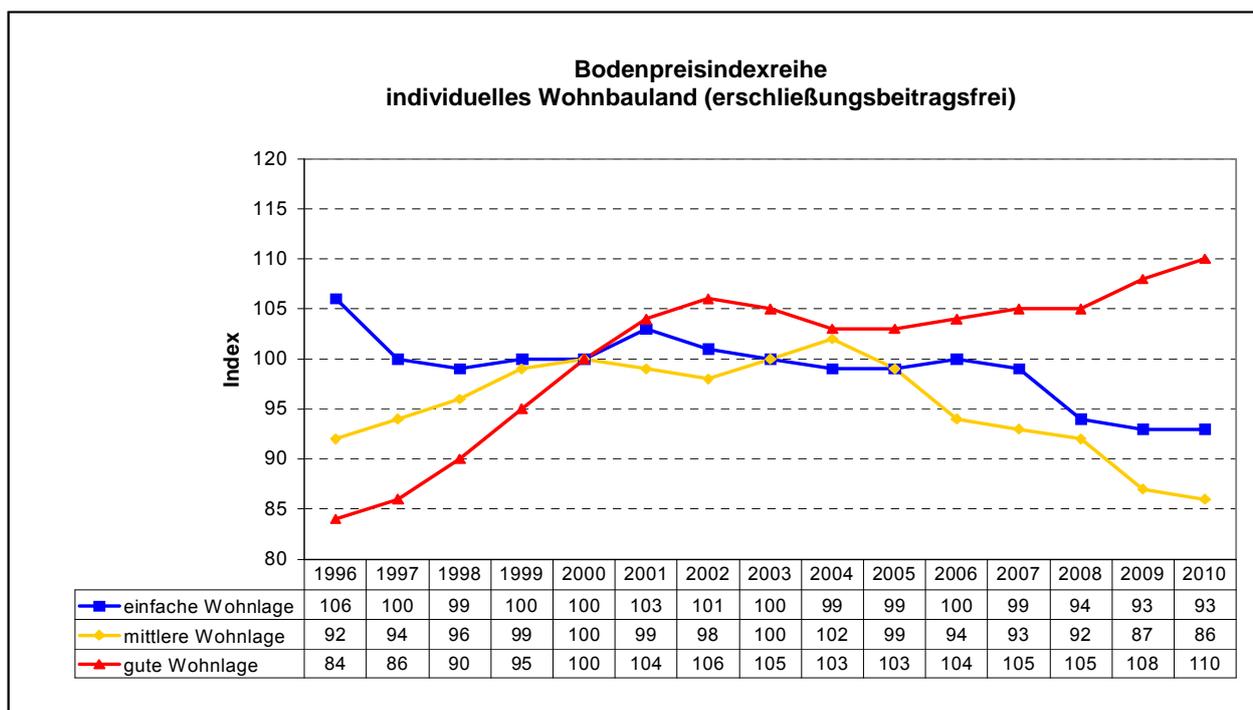
Die Entwicklung der Grundstückspreise verlief nicht in allen Teilen des Gutachterausschusses dauerhaft gleichförmig. Daher war es erforderlich, eine Untergliederung nach örtlichen Teilmärkten vorzunehmen. Ob dies dauerhaft Bestand hat, wird die Entwicklung der nächsten Jahre zeigen. Es ist zu beachten, 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 2010 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:

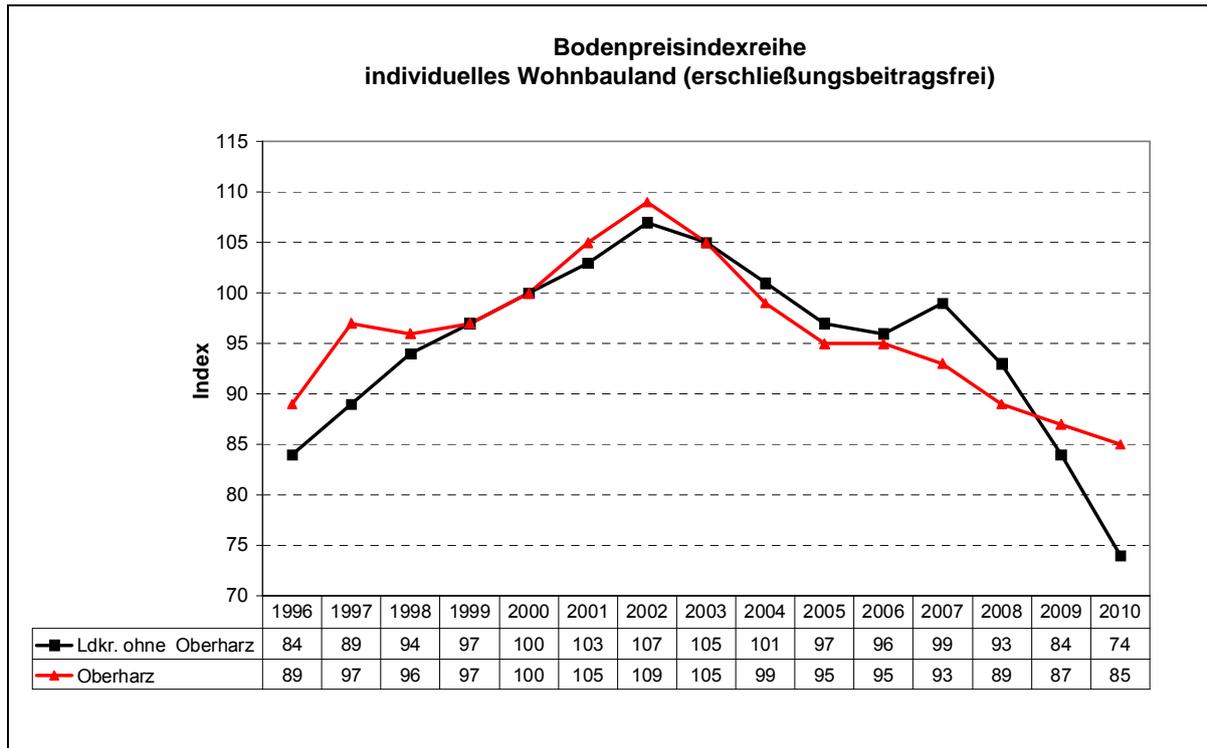
Landkreis Goslar ohne Oberharz (Lage 1)

- Landkreis Goslar ohne die Gemeinden der Lage 2.

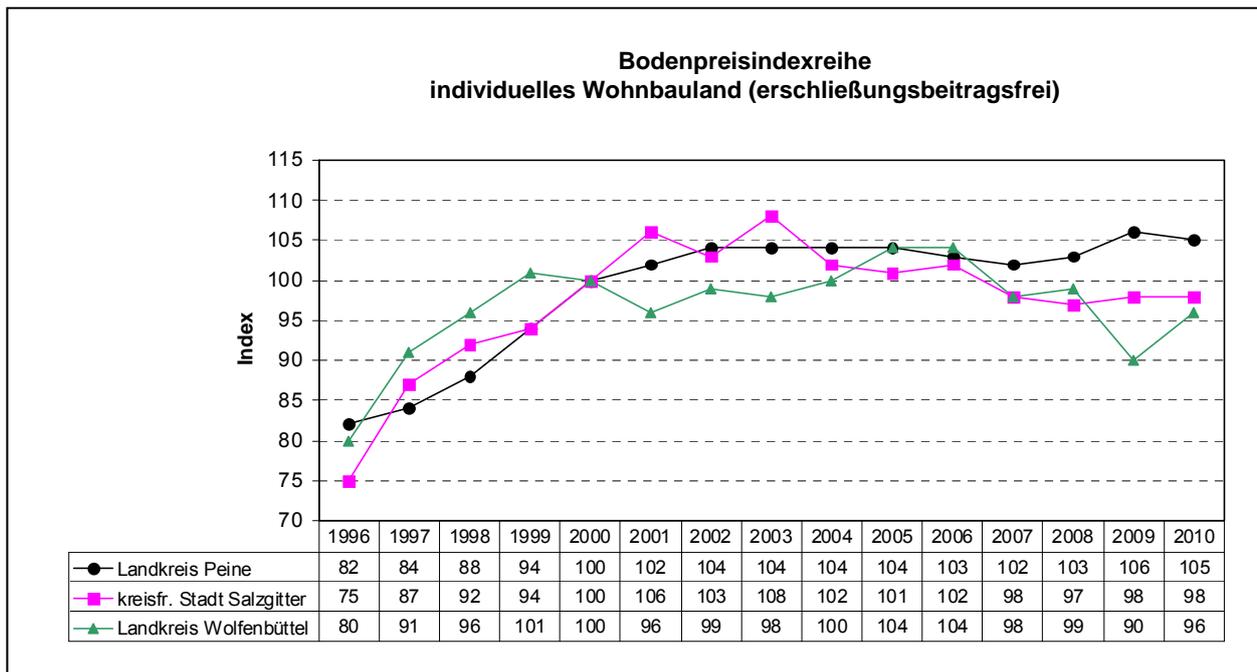
Oberharzgemeinden (Lage 2)

- 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 : 99

Index im Jahr 2001 : 96

Bodenwert 2001 : $150 \text{ €/m}^2 \times \frac{96}{99} = \text{rd. } 145 \text{ €/m}^2$

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	37 (28)	700 (630)	220 (190)
Landkreis Goslar	0 (9)	- (2.450)	- (34)
Landkreis Peine	0 (3)	- (1.030)	- (65)
krfr. Stadt Salzgitter	9 (6)	3.387 (1.050)	137 (77)
Landkreis Wolfenbüttel	3 (4)	2.132 (1.060)	67 (77)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

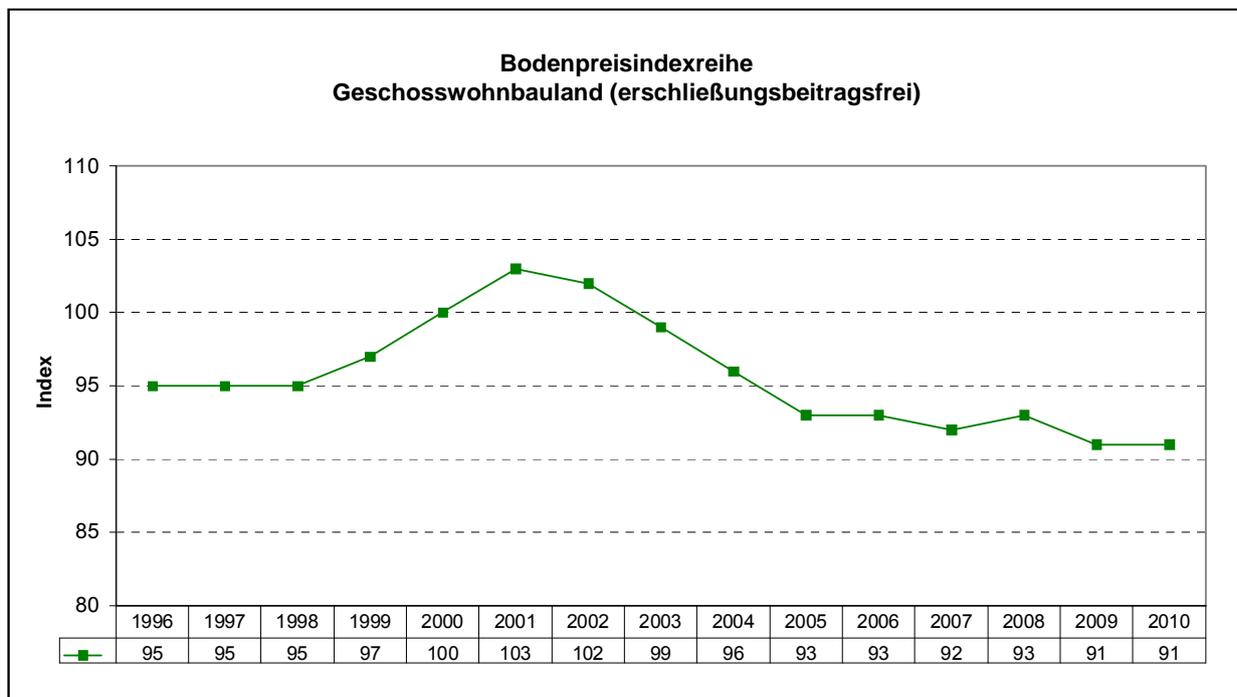
Der typische Geschosswohnungsbau mit drei und mehr Geschossen ist in der Stadt Salzgitter und den Landkreisen Goslar, Peine und Wolfenbüttel in den letzten Jahren nur noch sehr sporadisch zu verzeichnen. Größere Wohnkomplexe (Mehrfamilienhäuser) sind in den Baugebieten der letzten Jahre in nur noch zweigeschossiger 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 : $190 \text{ €/m}^2 \times 103 / 93 = \text{rd. } 210 \text{ €/m}^2$

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.

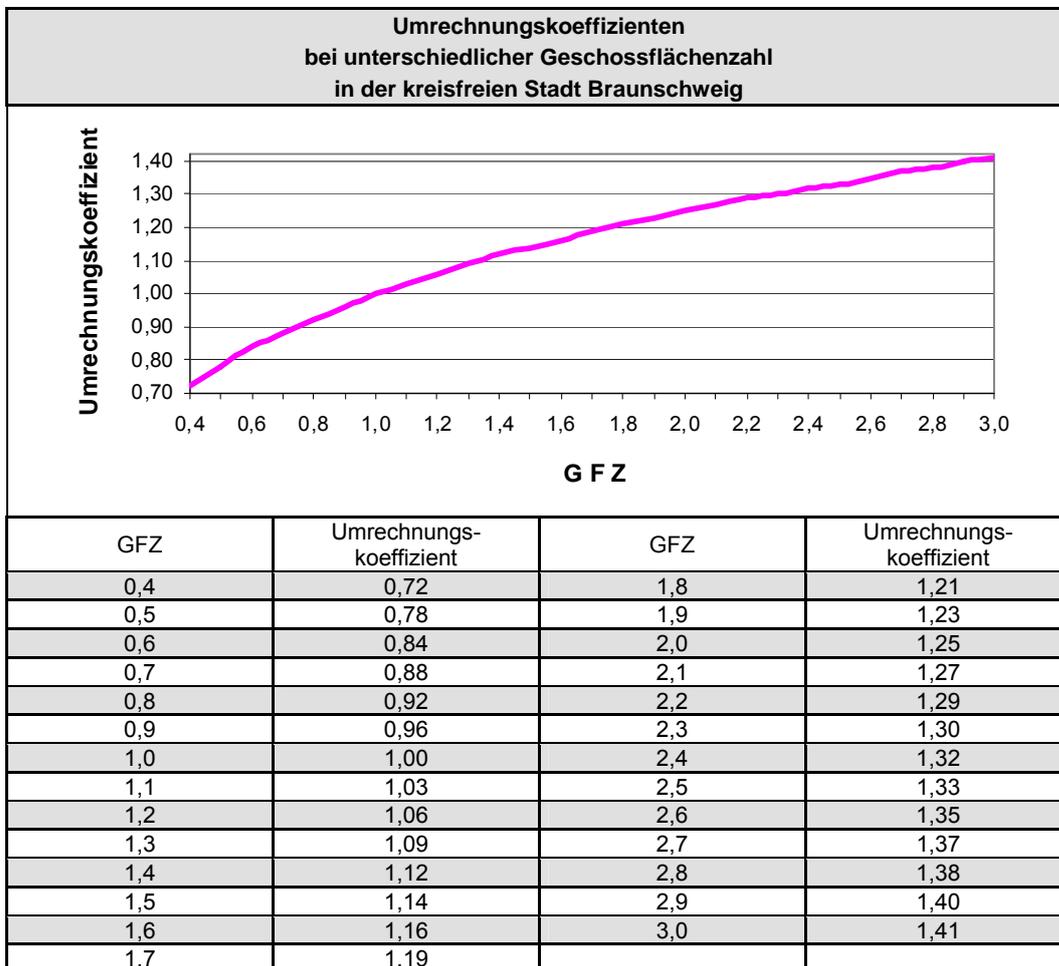
Im Jahre 2010 reichte die Bandbreite von 115 €/m² bis 240 €/m², der Abstand zu den Bodenrichtwerten war im Allgemeinen nicht mehr hoch. Der Medianwert der Kaufpreise, von gleich vielen Fällen unter- wie überschritten, ergibt sich zu 195 €/m².

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 2010 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 Verkaufsobjekte. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

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

Die folgenden Angaben betreffen Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung.

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²
krfr. Stadt Braunschweig	19 (25)	5.095 (2.860)	52 (41)
Landkreis Goslar	5 (4)	3.800 (5.330)	15 (15)
Landkreis Peine	10 (10)	2.482 (5.660)	46 (27)
krfr. Stadt Salzgitter	7 (1)	4.733 (3.000)	12 (*)
Landkreis Wolfenbüttel	9 (6)	4.650 (3.650)	25 (20)

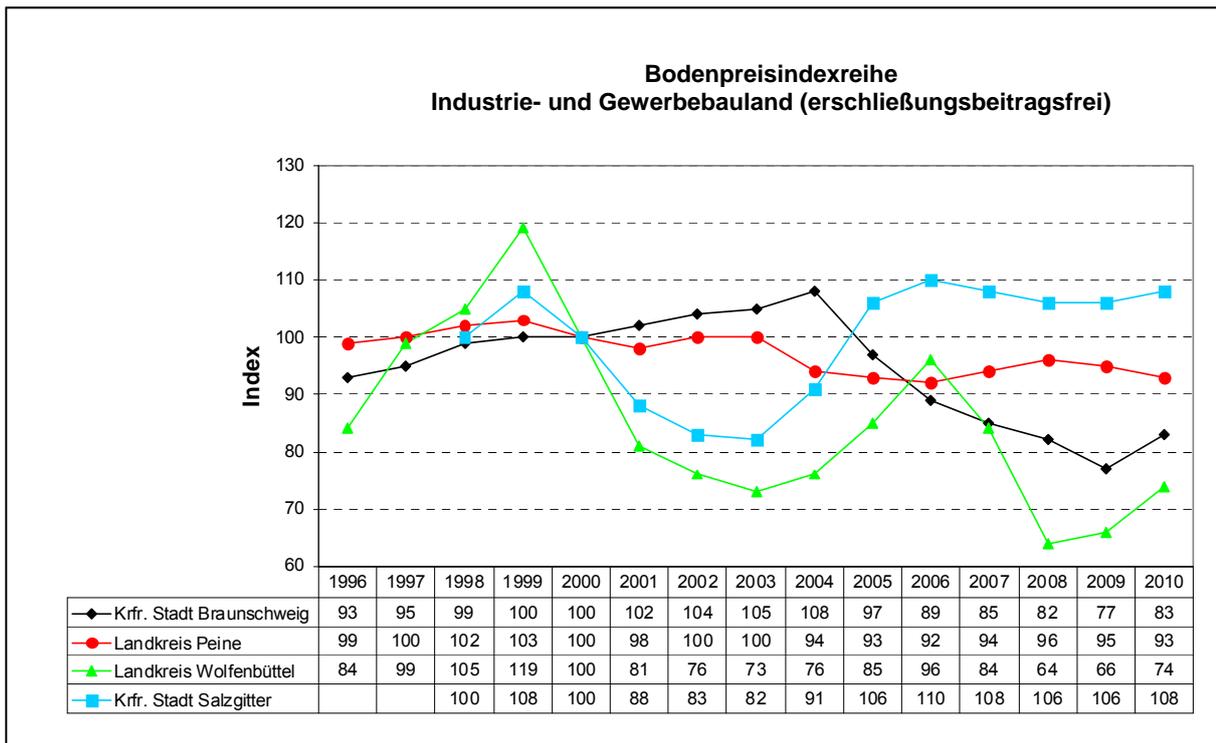
*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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 2006 bei 107 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 2001 gewesen?

Index im Jahr 2006 : 89
Index im Jahr 2001 : 102

Bodenwert 2001 : $107 \text{ €/m}^2 \times \frac{102}{89} = \text{rd. } 123 \text{ €/m}^2$

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 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010 sind die einzelnen Entwicklungsstufen definiert:

Bauerwartungsland

sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

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 2010 ca. 200 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 fünf Jahre in einer Spanne von 9 €/m² bis 25 €/m² bei insgesamt fünfzehn 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.

Eine Untersuchung der Kaufpreise für Bauerwartungsland und Rohbauland im **Landkreis Wolfenbüttel** für die Jahre 2002 bis 2010 ergab folgende Ergebnisse:

Die Kaufpreise für Bauerwartungsland – Wohnen liegen bei 9 - 25 €/m², im Mittel bei 23 % des Wertes des erschlossenen Wohnbaulandes. Für Rohbauland von Wohnbauflächen wurden Kaufpreise von 13 - 50 €/m², im Mittel ca. 35 % des Wertes des erschlossenen Wohnbaulandes gezahlt.

Grundstücke für Gewerbe werden in diesen Entwicklungszuständen kaum gehandelt. Hierfür liegen aus den letzten Jahren Kauffälle zwischen 5 - 20 €/m² vor.

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 Erbbauzinsatz 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.

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.

Im Berichtszeitraum wurden in der **Stadt Braunschweig** und im **Landkreis Wolfenbüttel** nur je ein gewerblich nutzbares Grundstück im Erbbaurecht vergeben.

Durch regionale Besonderheiten im **Landkreis Goslar** gab es auch einzelne **Erbbaurechtsverträge erschließungsbeitragspflichtiger** Baugrundstücke (individueller Wohnungsbau) die ausgewertet worden sind. Allerdings ist die Anzahl der Kauffälle weiterhin stark rückläufig. Waren es vor vier Jahren noch 15 Bauplätze sind es heute nur noch fünf.

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	5 (4)	480 (810)	25 (30)

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 2010 fielen insgesamt 73 Verträge über Flächen an, deren Nutzung auch weiterhin landwirtschaftlich geprägt ist.

Eine Aufteilung auf die unterschiedlichen Nutzungen für Mindestgrößen von 2.500 m² ergibt 24 Verkäufe von Ackerland, keine Verkäufe von Wechselland oder Dauerkulturen und nur 3 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 Bewirtschaftungsschwernissen 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 Landkreisbereich 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 97 Kauffälle über land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen registriert. 51 hiervon beziehen sich auf Ackerflächen mit einer durchschnittlichen Größe von 1,3 ha und einem Spektrum von 0,1 ha bis 7 ha. 23-mal wurden Grünlandflächen (Ø 0,8 ha) und 20-mal Flächen der Forstwirtschaft (Ø 0,3 ha) veräußert.

Kreisfreie Stadt Salzgitter

Im Berichtsjahr 2010 wurden 35 Erwerbsvorgänge land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen registriert. Davon beziehen sich 16 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 122 verkauften land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken bilden die Ackerflächen mit 98 den größten Anteil. Diese wurden gesondert untersucht. Als preisbeeinflussende Merkmale haben sich hauptsächlich die Ackerzahl, die Lage in Abhängigkeit von der Entfernung zur Stadt Wolfenbüttel und zum Teil auch die Flächengröße 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 10 % 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** betrug **3,26 €/m²** (3,21 €/m²) bei einer Ackerzahl von **48** (56) und einer mittleren Flächengröße von **2,2 ha** (2,9 ha).

kreisfreie Stadt Braunschweig				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	6 (1)	0,9 (* (*)	3,88 (* (*)	2,35 – 5,00 (* (*)
41 - 60	11 (7)	2,7 (1,9)	2,86 (2,82)	1,90 – 3,79 (2,00 – 4,00)
61 - 80	4 (8)	3,9 (3,7)	3,74 (3,71)	3,00 – 5,00 (2,80 – 4,50)
> 80	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im **Landkreis Goslar** betrug **1,47 €/m²** (1,56 €/m²) bei einer Ackerzahl von **63** (60) und einer mittleren Flächengröße von **2,5 ha** (1,8 ha).

Landkreis Goslar				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	1 (3)	* (2,9)	* (0,80)	* (0,59 – 1,06)
41 - 60	8 (11)	2,5 (1,0)	1,01 (1,32)	0,50 – 1,32 (0,74 – 1,69)
61 - 80	18 (20)	2,2 (2,2)	1,61 (1,73)	0,94 – 2,51 (0,78 – 3,00)
> 80	2 (2)	5,0 (0,4)	2,06 (2,34)	* (*)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im **Landkreis Peine** betrug **2,14 €/m²** (2,25 €/m²) bei einer Ackerzahl von **63** (54) und einer mittleren Flächengröße von **1,4 ha** (1,4 ha).

Landkreis Peine				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	10 (14)	2,4 (2,0)	1,03 (1,56)	0,63 – 1,40 (0,97 – 2,30)
41 - 60	12 (35)	1,1 (1,1)	1,95 (1,89)	1,50 – 2,40 (1,07 – 2,52)
61 - 80	8 (13)	0,9 (1,1)	2,25 (2,04)	1,68 – 3,20 (1,72 – 2,64)
> 80	15 (10)	1,6 (2,1)	2,80 (2,86)	2,28 – 3,20 (2,09 – 3,48)

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis in der **kreisfreien Stadt Salzgitter** betrug **4,16 €/m²** (3,00 €/m²) bei einer Ackerzahl von **78** (81) und einer mittleren Flächengröße von **3,3 ha** (2,2 ha).

kreisfreie Stadt Salzgitter				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	0 (2)	- (0,4)	- (*)	- (*)
41 - 60	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)
61 - 80	3 (7)	0,3 (1,4)	4,98 (2,65)	1,35 – 11,00 (1,90 – 3,00)
> 80	3 (8)	6,4 (2,8)	3,33 (3,20)	3,00 – 3,59 (2,78 – 3,85)

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im **Landkreis Wolfenbüttel** betrug **2,25 €/m²** (2,17 €/m²) bei einer Ackerzahl von **73** (75) und einer mittleren Flächengröße von **1,9 ha** (2,1 ha).

Landkreis Wolfenbüttel				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	2 (7)	0,4 (0,8)	* (0,79)	* (0,60 – 1,20)
41 - 60	11 (18)	3,8 (2,2)	2,25 (1,55)	1,35 – 4,00 (0,92 – 3,00)
61 - 80	27 (43)	2,9 (2,5)	2,23 (2,34)	1,40 – 3,20 (0,51 – 5,75)
> 80	20 (33)	1,9 (1,2)	2,34 (2,20)	1,07 – 3,00 (0,97 – 3,20)

*) 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** betrug im Jahr 2009 **1,73 €/m²**. Die mittlere Flächengröße betrug **0,9 ha**. Aus dem aktuellen Berichtsjahr liegt nur ein Kauffall vor.

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

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im **Landkreis Goslar** betrug **0,58 €/m²** (0,48 €/m²) bei einer Grünlandzahl von **37** (34) und einer mittleren Flächengröße von **0,9 ha** (1,9 ha).

Landkreis Goslar				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	8 (9)	0,8 (2,3)	0,58 (0,39)	0,10 – 1,50 (0,10 – 0,72)
41 - 60	4 (3)	0,9 (0,6)	0,57 (0,74)	0,33 – 0,78 (0,60 – 0,85)
> 60	Bodenqualitäten über 60 sind im Bereich des Landkreises Goslar so gut wie nicht vorhanden. Es sind keine Kauffälle angefallen.			

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im **Landkreis Peine** betrug **0,74 €/m²** (0,59 €/m²) bei einer Grünlandzahl von **44** (42) und einer mittleren Flächengröße von **0,9 ha** (0,8 ha).

Landkreis Peine				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	9 (12)	1,4 (1,0)	0,62 (0,53)	0,29 – 1,00 (0,19 – 1,07)
41 - 60	10 (6)	0,6 (0,4)	0,85 (0,65)	0,26 – 1,60 (0,58 – 0,85)
> 60	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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

Für den **Landkreis Wolfenbüttel** liegen aus dem Berichtsjahr zwei und dem Vorjahr drei Kauffälle vor. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für den **Landkreis Wolfenbüttel** betrug **2,36 €/m²** (0,77 €/m²) bei einer mittleren Grünlandzahl von **65** (61). Die mittlere Flächengröße betrug **0,3 ha** (0,7 ha).

Eine tabellarische Darstellung für Salzgitter und Wolfenbüttel ist nicht sinnvoll.

6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten (Indexreihen)

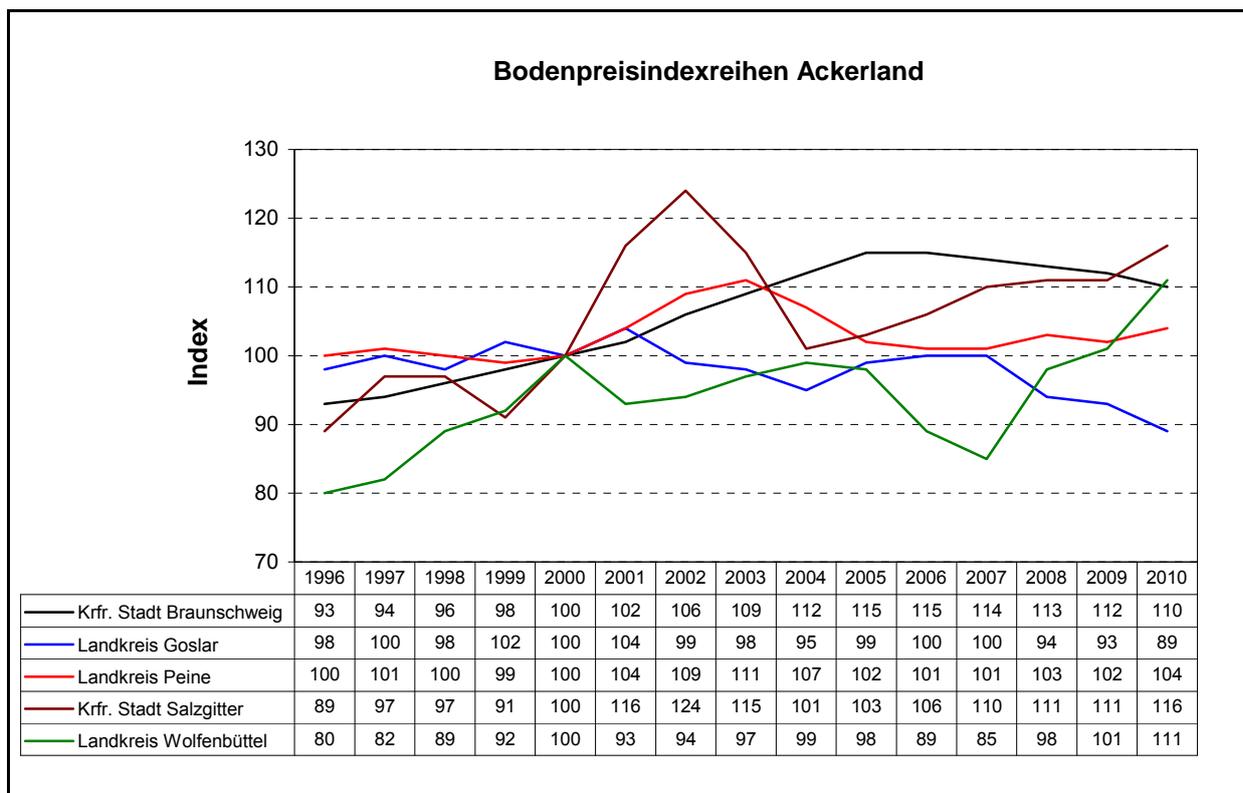
Mit den Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung der Märkte dargestellt. Sie ermöglicht auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

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 2007 bei 2,30 €/m². Wie wäre der Preis im Jahre 2001 gewesen?

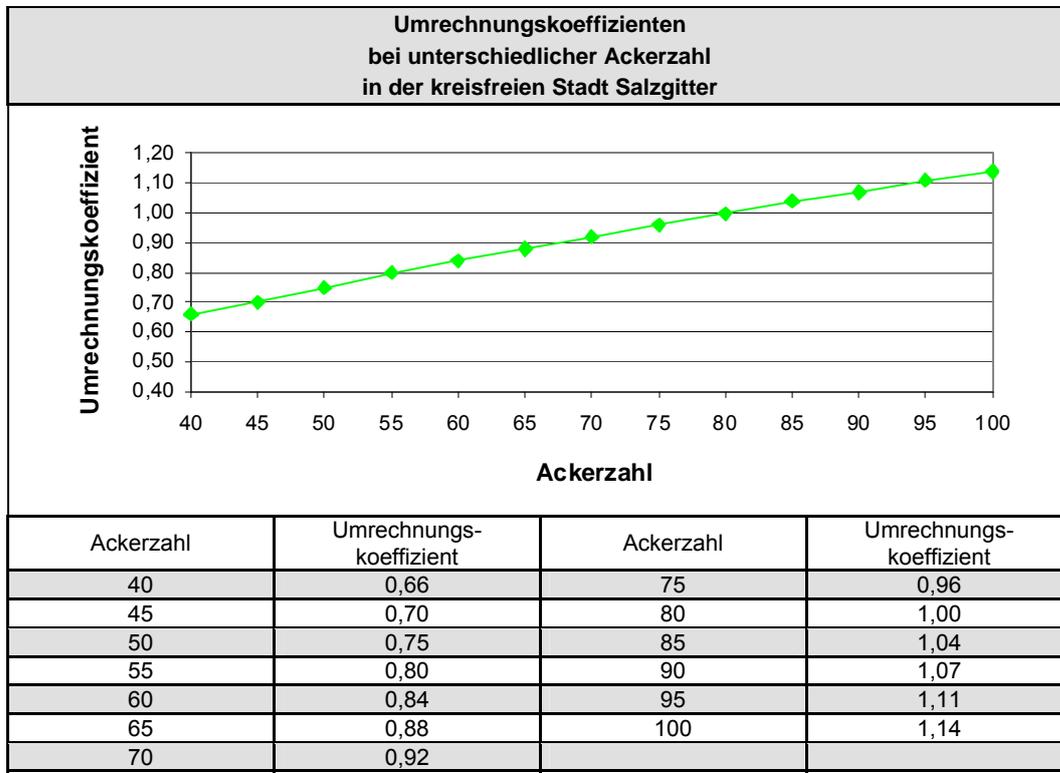
Index im Jahr 2007 : 85

Index im Jahr 2001 : 93

Bodenpreis im Jahr 2001 : $2,30 \text{ €/m}^2 \times \frac{93}{85} = \text{rd. } 2,52 \text{ €/m}^2$

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 2010 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 (**Landkreis Goslar**) und 0,15 €/m² (**Landkreis Wolfenbüttel**) 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 2010 wurden zwei Kaufverträge abgeschlossen.

Die Kaufpreise der letzten fünf Jahre liegen in einer Bandbreite von 0,30 €/m² bis 3,00 €/m². Interessanter ist das langjährige Mittel. Es beträgt über eine Reihe von Jahren gerechnet 1,00 €/m² bei einer Fläche von rd. 5.000 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 37 Verkäufe aus den letzten fünf Jahren mit Grundstücksflächen über 2.500 m².

Im nördl. Oberharz sind 11 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 0,70 €/m² (Vorjahresmittel 0,80 €/m²).

Im Vorharz sind 26 Kaufpreise mit durchschnittlich 4,7 ha Fläche angefallen. Die Flächen verteilen sich gleichmäßig über die Nutzungen Nadelwald, Laubwald und Mischwald. Die Kaufpreise liegen zwischen 0,15 €/m² und 1,30 €/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 0,80 €/m². Dieser Mittelwert resultiert aus 20 Kauffällen mit Flächengrößen zwischen 0,2 und 1,4 ha.

Die ausgewerteten Preise für Waldboden und Holzung bewegen sich in einem Rahmen zwischen 0,50 €/m² und 3,60 €/m².

In der **Stadt Salzgitter** wurden in den letzten Jahren rund 11 Verträge über Waldflächen ausgewertet. Die Spanne der Kaufpreise reicht von 0,25 €/m² bis 4,50 €/m², im Mittel 1,10 €/m² bei einer durchschnittlichen Größe von ca. 2,3 ha.

In den letzten Jahren wurden im **Landkreis Wolfenbüttel** 9 forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs zu Preisen von 0,15 €/m² und 0,50 €/m²; im Mittel 0,32 €/m² bei 6,8 ha durchschnittlicher Größe veräußert.

6.5 Öd-/Unlandflächen

Bei Öd-/Unlandflächen im **Landkreis Goslar** wurden in den letzten fünf Berichtsjahren 9 Kauffälle mit durchschnittlich 5.600 m² Fläche ausgewertet. Hier ist keine Preisentwicklung zu erkennen. Die Preise liegen für Flächen über 1.000 m² zwischen 0,30 €/m² und 1,50 €/m², im Mittel 0,65 €/m².

Im **Landkreis Wolfenbüttel** liegen aus den letzten fünf Jahren 7 Kauffälle zu Preisen von 0,11 €/m² und 1,23 €/m²; im Mittel 0,50 €/m² vor.

In der **Stadt Braunschweig** ist das Preisniveau ähnlich. Bei einer Bandbreite von 0,50 €/m² - 1,10 €/m² ergibt sich ein Mittelwert von rd. 0,85 €/m².

Im **Landkreis Peine** dagegen liegt der vergleichbare Wert bei ca. 0,60 €/m².

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 ein Gartenhaus, wenn es auf der Parzelle vorhanden ist, 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 3,00 bis 20,00 €/m², bei einem Mittel von 10,00 €/m² je nach Lage, gehandelt. 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 1,50 und 14,00 €/m², im Mittel 4,30 €/m².

Eine Stichprobe aus der Kaufpreissammlung des **Landkreises Peine** für Grabeland und Dauerkleingärten aus dem Zeitraum 2005 - 2010 hat folgende Wertverhältnisse in Abhängigkeit der Ausstattungsmerkmale ergeben:

- Durchschnittswert: 5,00 €/m²
- Preisspanne: 3,40 - 29,00 €/m²

Eine Stichprobe aus der Kaufpreissammlung des **Landkreises Wolfenbüttel** für Grabeland und Dauerkleingärten aus dem Zeitraum 2006 - 2010 hat folgende Wertverhältnisse in Abhängigkeit der Ausstattungsmerkmale ergeben:

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

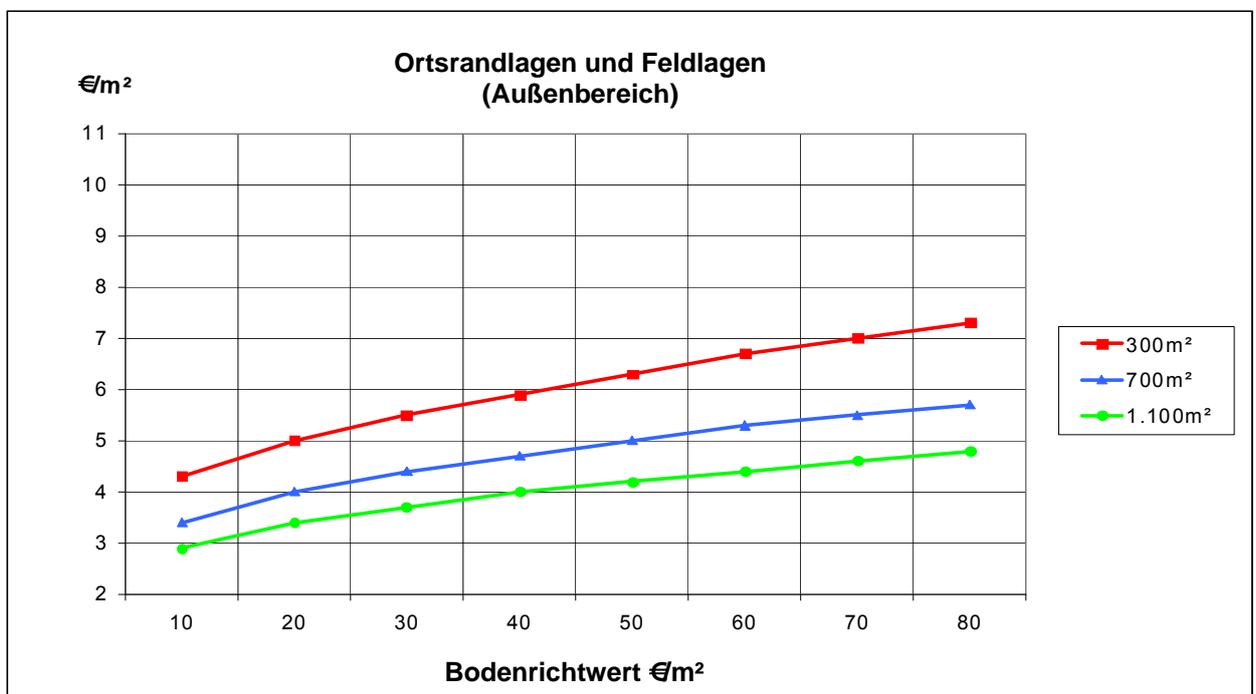
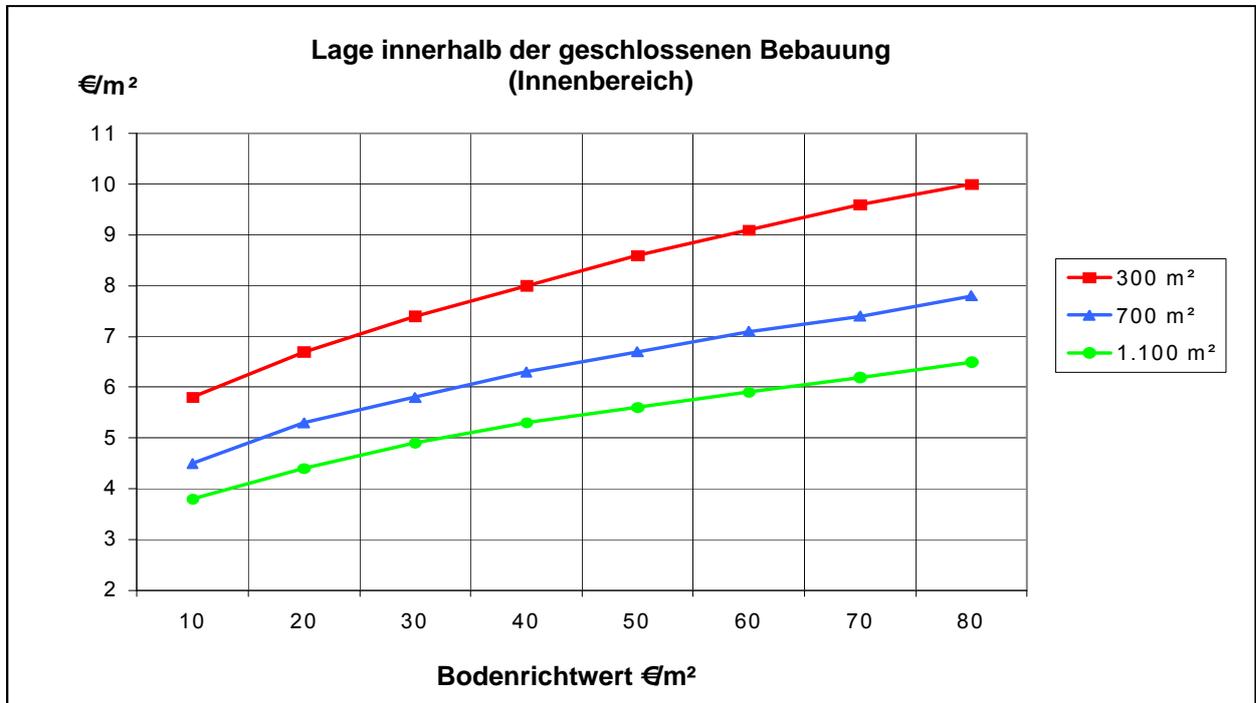
Kauffälle ab 01.01.1998

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 3,30 €/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.

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.

Für den **Landkreis Peine** liegt die Preisspanne zwischen 0,50 €/m² und 3,00 €/m² mit einem Mittelwert von rd. 2,40 €/m², für die **kreisfreie Stadt Salzgitter** zwischen 1,00 €/m² und 3,20 €/m², gelegentlich auch darüber.

Im **Landkreis Wolfenbüttel** liegt die Preisspanne zwischen 0,10 €/m² und 5,00 €/m² mit einem Mittelwert von rd. 1,00 €/m².

7.3 Sand- und Kiesabbauflächen

Die Kaufpreise für Abbauland variieren in der **kreisfreien Stadt Braunschweig** in den letzten 10 Jahren zwischen 6,00 €/m² bis 15,00 €/m² bei einem Mittelwert von 10,00 €/m².

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 0,20 €/m² bis 7,70 €/m² bei einem Mittelwert von 5,10 €/m², veräußert.

In dem gleichen Zeitraum ergibt sich das Preisniveau im **Landkreis Wolfenbüttel** zu rd. 3,25 €/m² bei einer Bandbreite der Kaufpreise von 2,50 €/m² bis 5,50 €/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 2006 werden im **Landkreis Goslar** solche Flächen über 1.000 m² mit Preisen zwischen 0,20 €/m² bis 5,00 €/m² gehandelt. Der Mittelwert der letzten fünf Jahre errechnet sich zu 1,45 €/m², bei durchschnittlich 5.800 m².

Im **Landkreis Peine** variieren die Preise für Gewässerflächen seit Jahren zwischen 0,35 €/m² und 4,50 €/m² mit einem Mittelwert von rd. 2,20 €/m², im **Stadtgebiet Salzgitters** zwischen 1,00 €/m² und 2,00 €/m² und im **Landkreis Wolfenbüttel** zwischen 0,40 €/m² und 2,60 €/m², im Mittel bei 1,40 €/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>

01.01.2011

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:

► Login-Information ► Karte: Bodenrichtwertkarte Bauland 1:5.000

► Suche

Suche nach Ort

Gemeinde: **Braunschweig, Stadt**
 Straße: **Wilhelmstraße**
 Hausnummer: **0003**

► Bodenrichtwerte
 Keine Richtwertzone gefunden.
 Siehe Karte 1:50000

► Herausgeber
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig

► Grundstücksmarktbericht
 Es liegt kein Grundstücksmarktbericht vor

Bauland Maßstab: 1:5.000 Stichtag: 01.01.2011 in EURO zentrieren

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 01.01.2011)

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>	246	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			
Vechede	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		60				
Sicke	6	G	Großstadtnähe		95			95	
Cremlingen	13	G	Großstadtnähe		105				
Remlingen	2	G	ländlicher Ort		45				
Börßum	2	G	ländlicher Ort		60				
Schladen	4	G	Kleinstadt		55				
Baddeckenstedt	3	G	ländlicher Ort		50				

8.2.2 Gewerbliches Bauland

(Stichtag 01.01.2011)

kreisfreie Stadt/Landkreis Gemeinde/Gemeindeteil	Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in									
	Ein- wohner	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
in 1000	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
<u>Stadt Braunschweig</u>	246	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!

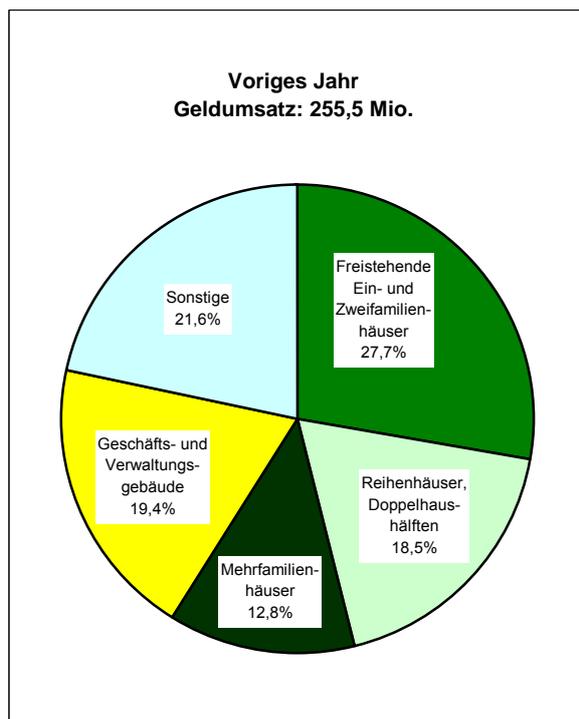
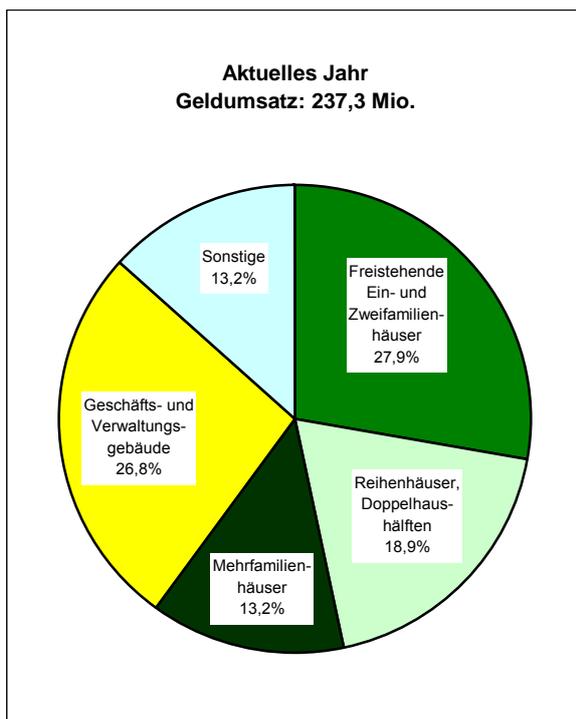
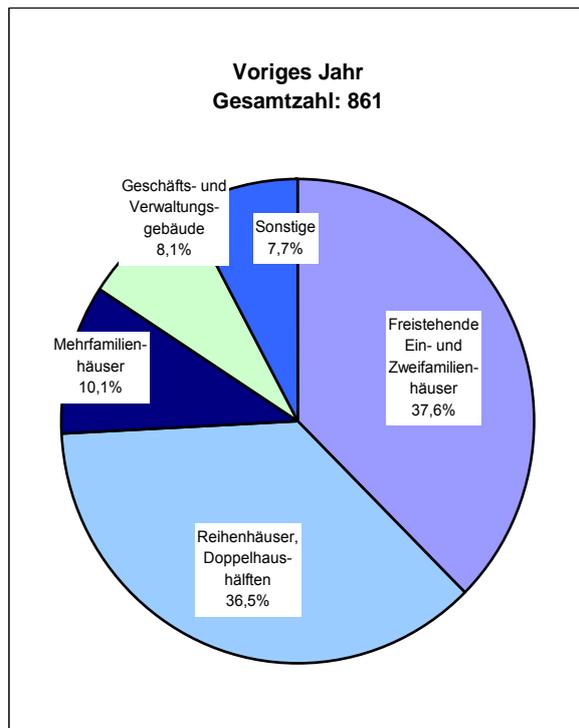
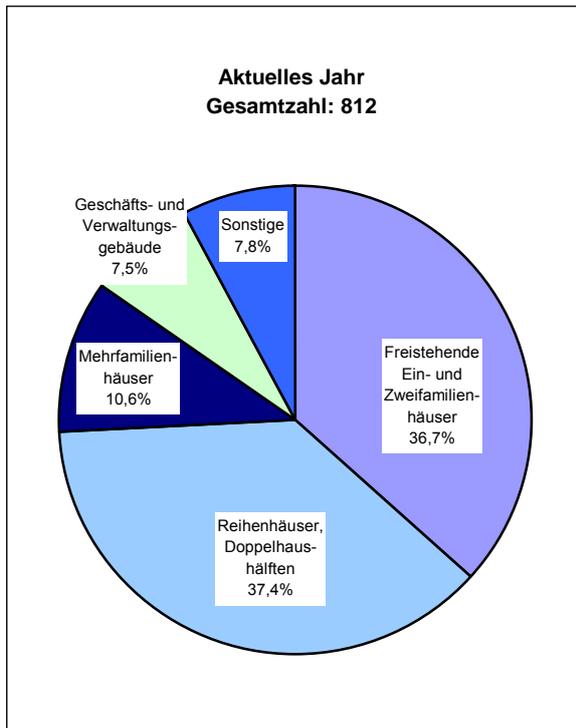
Der Gutachterausschuss hat darüber hinaus die Abhängigkeiten bei der Kaufpreisbildung untersucht. Je nach Teilmarkt werden Abhängigkeiten von verschiedenen wertbeeinflussenden Merkmalen (wie Lage, Baujahr, Wohnfläche u.a.) nachgewiesen, die für Käufer und Verkäufer Maßstab für die Höhe des Kaufpreises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

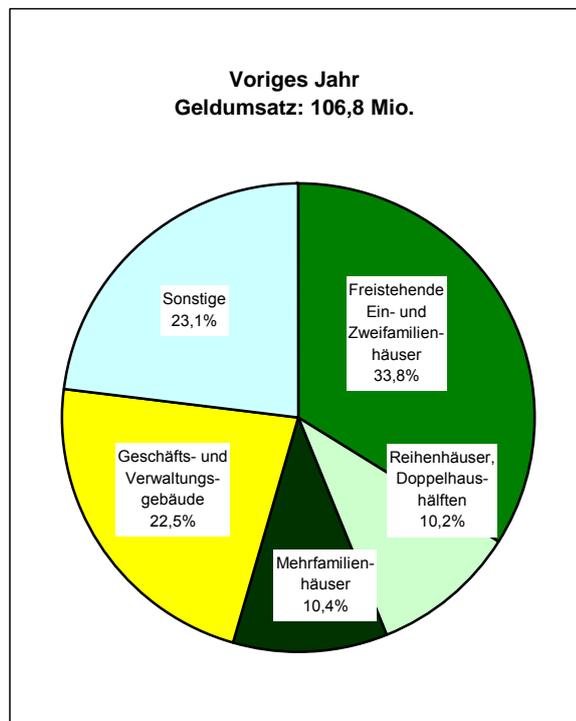
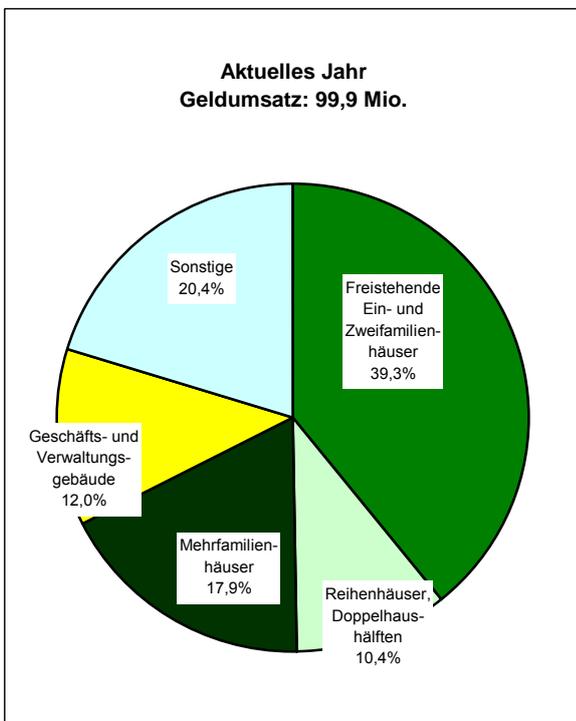
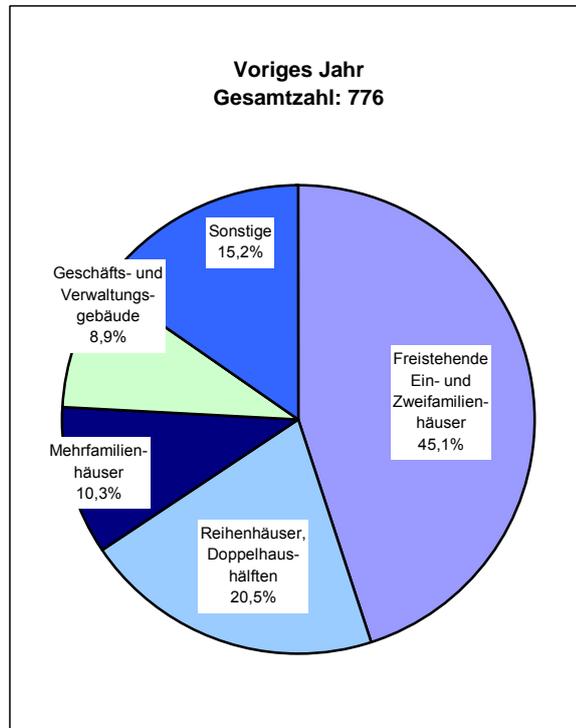
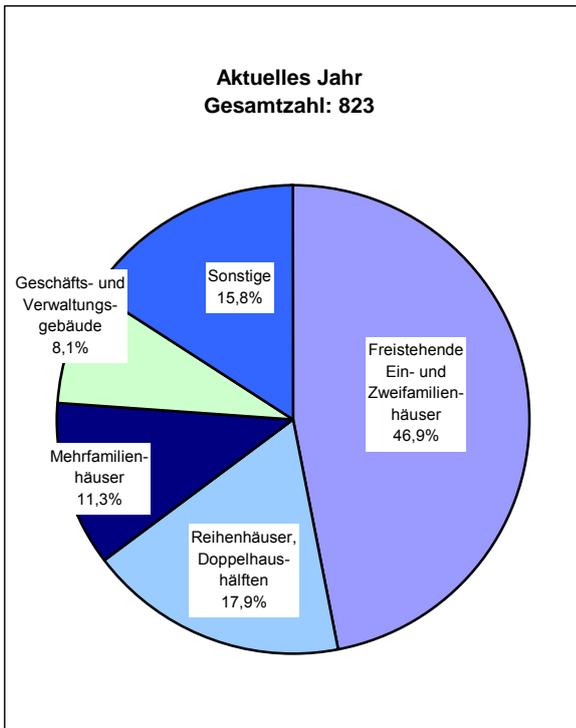
Der Grundstücksmarkt in der **kreisfreien Stadt Braunschweig** wird durch Verkäufe bebauter Grundstücke (incl. Wohnungs- und Teileigentum) geprägt. Selbstverständlich ist der Anteil am Gesamtmarkt beim Geldumsatz mit 87 % am höchsten, aber auch von der Anzahl der Kauffälle her liegt er mit rund 81 % recht hoch. Für den Flächenumsatz ist die vorliegende Aussage nicht repräsentativ. 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:



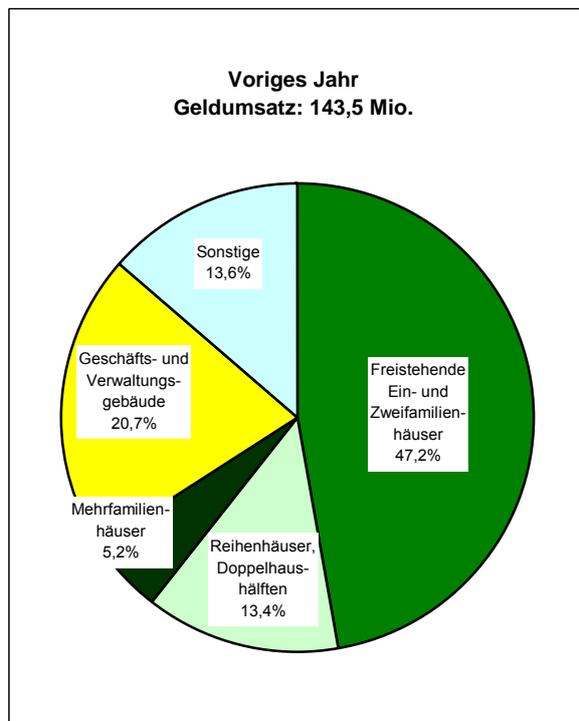
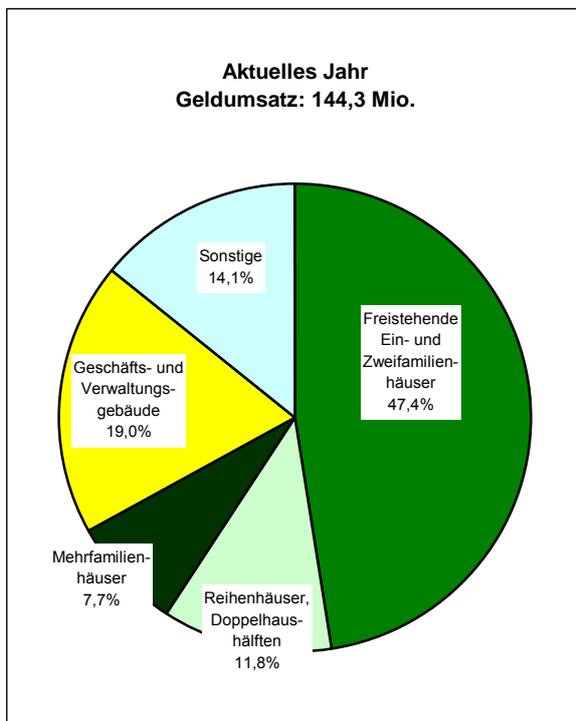
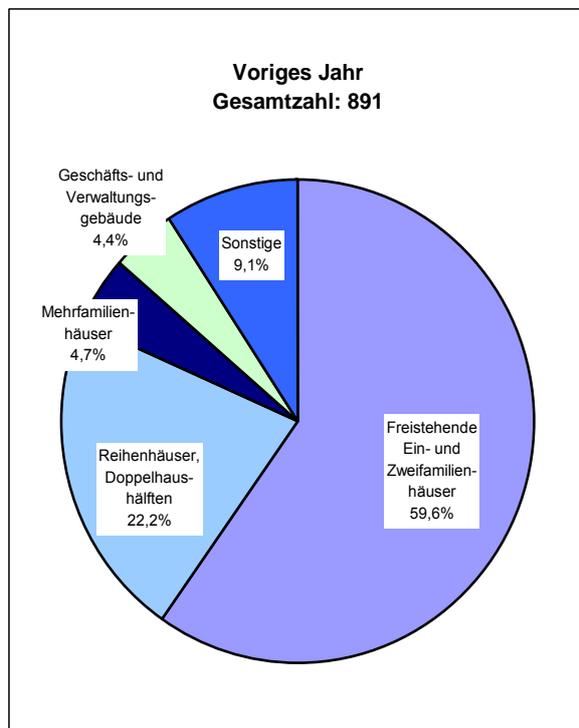
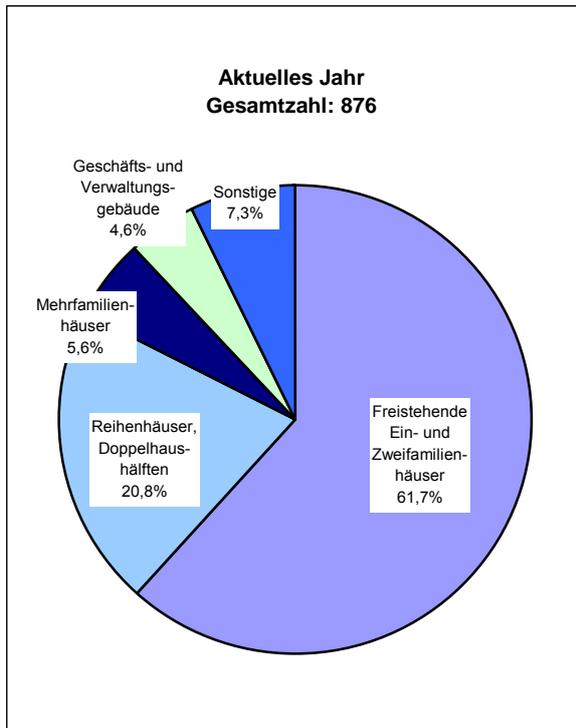
Landkreis Goslar

Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Goslar** liegen bei 47 % der Gesamtumsatzzahlen. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 77 %. Die bebauten Grundstücke teilen sich in folgender Weise auf:



Landkreis Peine

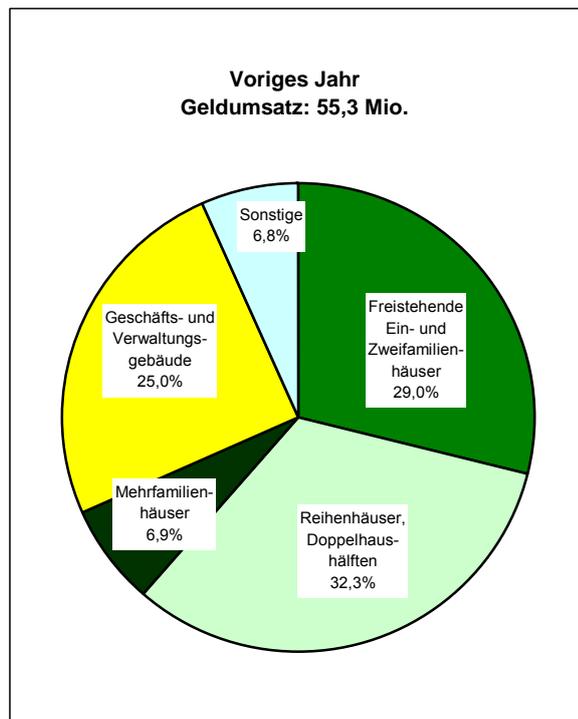
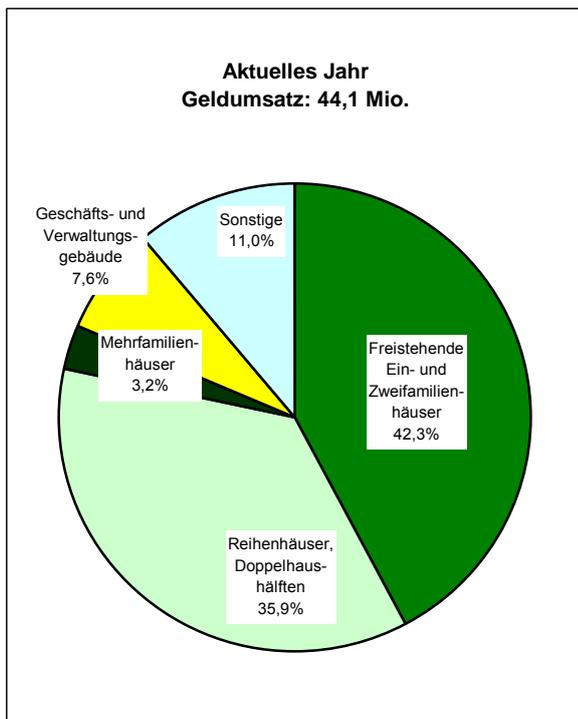
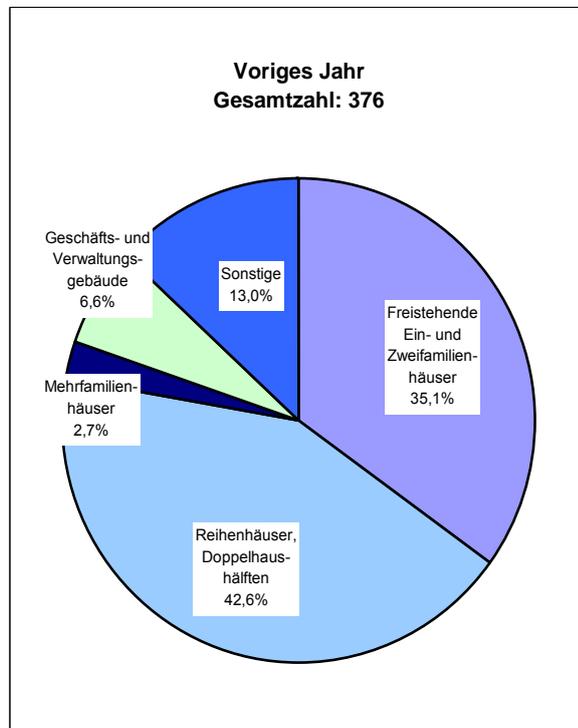
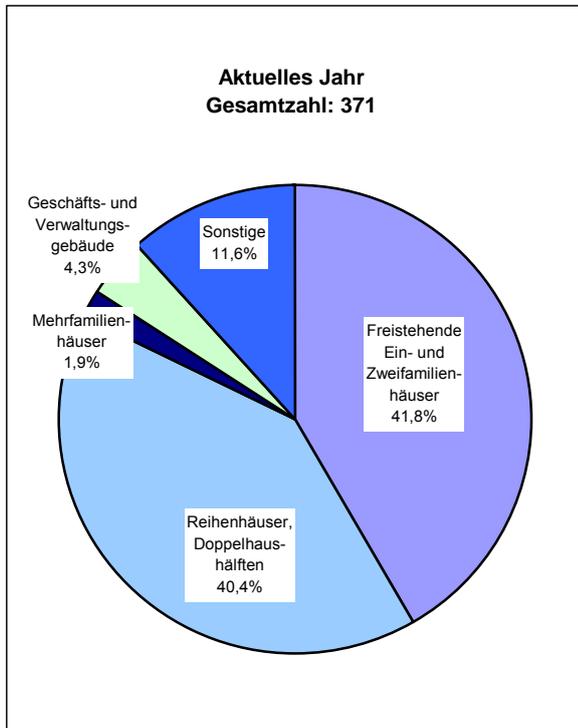
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Peine** liegen bei 53 % der Gesamtumsatzzahlen. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 79 %. Die bebauten Grundstücke teilen sich in folgender Weise auf:



Kreisfreie Stadt Salzgitter

Bei einer Zunahme der Verkaufszahlen bebauter Grundstücke (incl. Wohnungs- und Teileigentum) von ca. 9 % hat sich der Geldumsatz um ca. 5 % vermindert. Gegen den Trend hat der Handel mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern als auch der Geldumsatz um ca. 23 % zugenommen.

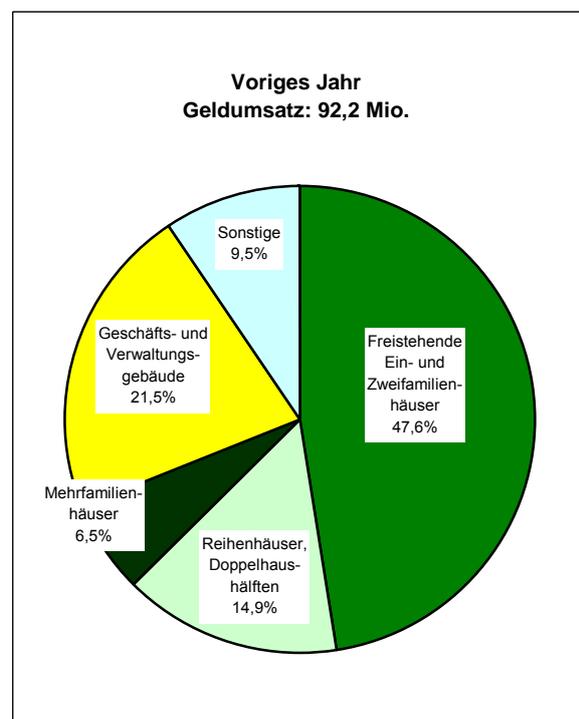
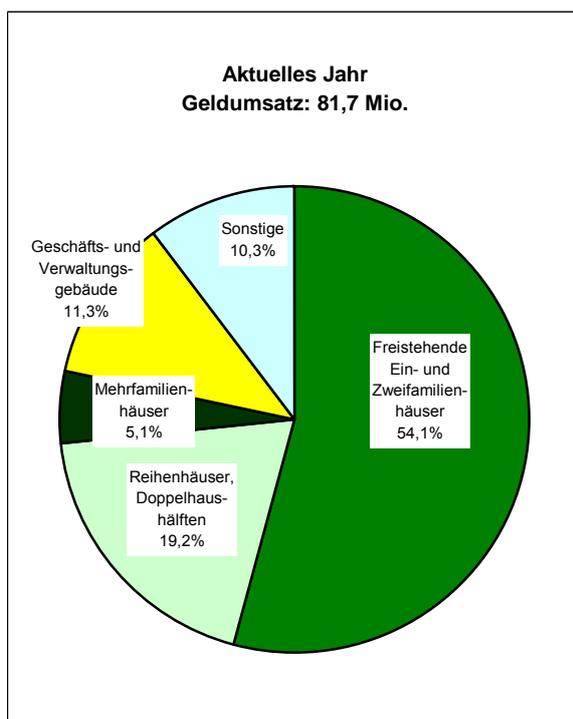
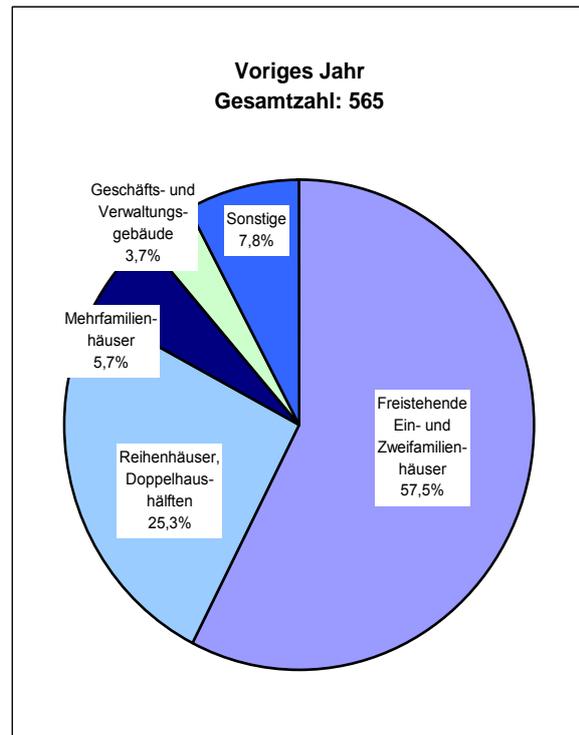
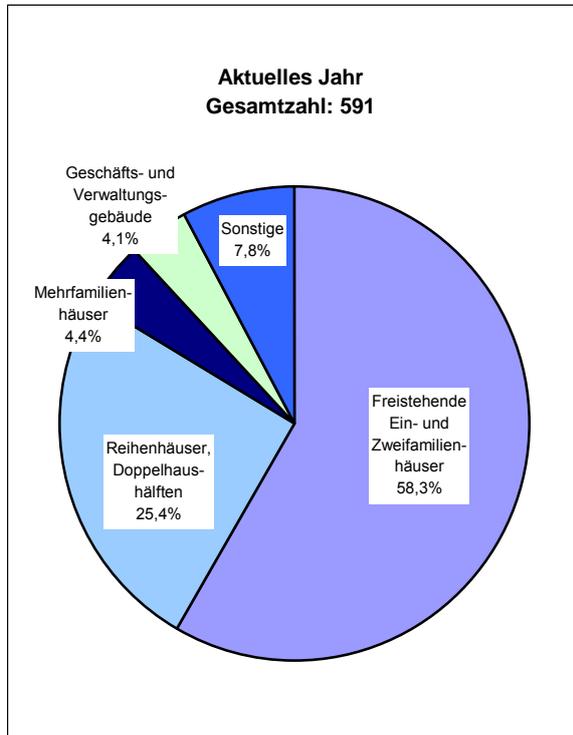
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) in der **kreisfreien Stadt Salzgitter** teilen sich in folgender Weise auf:



Landkreis Wolfenbüttel

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Wolfenbüttel wird im Wesentlichen durch den Verkauf bebauter Grundstücke (incl. Wohnungs- und Teileigentum) geprägt. Dies sind 69 % der Gesamtkauffälle und 82 % vom Gesamtgeldumsatz. Wesentlichen Anteil hieran hat der Verkauf von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

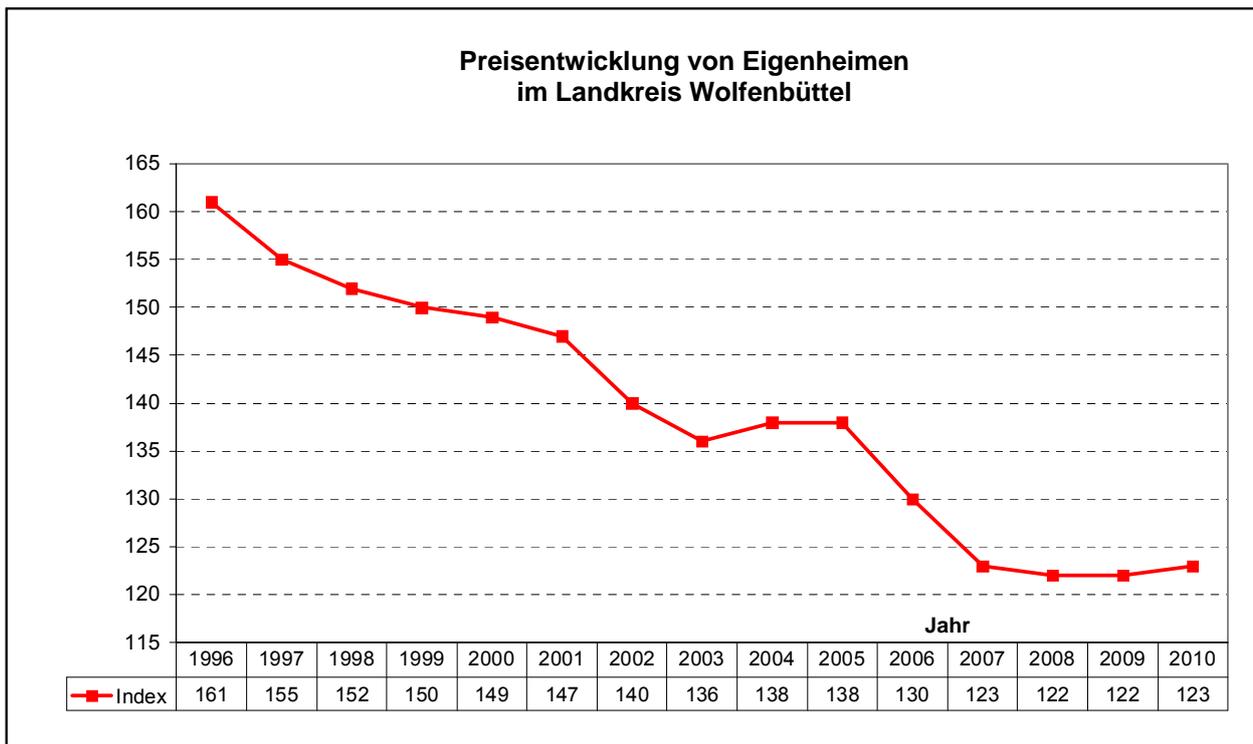
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Wolfenbüttel** teilen sich in folgender Weise auf:



Die Auswertung der Kaufverträge für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Eigentumswohnungen im **Landkreis Wolfenbüttel** führte für das Berichtsjahr zu folgenden Ergebnissen:

Für freistehende Einfamilienhäuser liegt der Mittelwert bei rd. 140.000 €. Dies entspricht einem Preisrückgang von 4,1 % im Vergleich zum letzten Berichtsjahr. Für Fachwerkwohnhäuser ergab die Auswertung ein Preisrückgang von 15 % auf 84.000 €. Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurde ein Durchschnittswert von ca. 113.000 € und ein Preisanstieg von rd. 5,6 % errechnet; bei Eigentumswohnungen liegt das Mittel zum Vorjahr bei 76.000 € bei einem Preisanstieg um 15 %. Zu beachten ist, dass es sich hier nur um Durchschnittswerte handelt. Die Werte streuen in den einzelnen Baujahresabschnitten zum Teil erheblich.

Im Jahr 2010 ist das Preisniveau sämtlicher Eigenheime im Durchschnitt um 1 % gestiegen. Die einzelnen Verkäufe schwanken jedoch erheblich.



9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2010 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 2010 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	32 (60)	1919 (1924)	186 (171)	1.365 (1.369)	258.000 (239.000)
Baujahr 1946 bis 1969	68 (110)	1959 (1960)	153 (157)	1.344 (1.369)	206.000 (218.000)
Baujahr 1970 bis 1984	28 (46)	1974 (1975)	153 (170)	1.297 (1.415)	192.000 (230.000)
Baujahr 1985 bis 1999	5 (17)	1997 (1993)	201 (159)	2.450 (1.597)	558.000 (254.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (2000 bis 2006)	15 (12)	2004 (2004)	148 (158)	1.933 (1.778)	286.000 (274.000)
Neubauten Baujahr 2008 bis 2010 (2007 bis 2009)	4 (5)	2010 (2009)	133 (228)	1.814 (2.105)	240.000 (378.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010
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	93 (79)	1904 (1909)	157 (154)	509 (526)	77.000 (74.000)
Baujahr 1946 bis 1969	101 (105)	1960 (1960)	144 (137)	750 (739)	104.000 (104.000)
Baujahr 1970 bis 1984	52 (44)	1976 (1975)	151 (160)	845 (831)	129.000 (124.000)
Baujahr 1985 bis 1999	24 (15)	1995 (1991)	154 (156)	1.082 (1.023)	165.000 (152.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (2000 bis 2006)	8 (11)	2003 (2002)	140 (148)	1.205 (1.127)	170.000 (172.000)
Neubauten Baujahr 2008 bis 2010 (2007 bis 2009)	3 (1)	2010 (*)	162 (*)	1.571 (*)	258.000 (*)

Landkreis Peine					
Baujahr bis 1945	63 (74)	1912 (1903)	160 (155)	601 (631)	93.000 (92.000)
Baujahr 1946 bis 1969	94 (84)	1959 (1960)	134 (138)	822 (853)	109.000 (116.000)
Baujahr 1970 bis 1984	73 (66)	1976 (1975)	134 (137)	1.031 (1.080)	135.000 (145.000)
Baujahr 1985 bis 1999	48 (39)	1993 (1994)	151 (140)	1.185 (1.342)	174.000 (184.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (2000 bis 2006)	30 (40)	2002 (2002)	136 (137)	1.301 (1.354)	174.000 (182.000)
Neubauten Baujahr 2008 bis 2010 (2007 bis 2009)	4 (4)	2010 (2008)	131 (100)	1.321 (1.472)	172.000 (192.000)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010
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	11 (24)	1905 (1898)	144 (150)	674 (652)	96.000 (86.000)
Baujahr 1946 bis 1969	25 (33)	1960 (1959)	121 (136)	922 (1.034)	110.000 (126.000)
Baujahr 1970 bis 1984	14 (25)	1976 (1975)	150 (148)	1.024 (1.076)	153.000 (150.000)
Baujahr 1985 bis 1999	11 (6)	1992 (1994)	152 (174)	1.179 (1.216)	172.000 (209.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (2000 bis 2006)	2 (2)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Neubauten Baujahr 2008 bis 2010 (2007 bis 2009)	2 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)

Landkreis Wolfenbüttel					
Baujahr bis 1945	41 (48)	1900 (1901)	169 (166)	562 (646)	91.000 (103.000)
Baujahr 1946 bis 1969	96 (65)	1961 (1960)	139 (138)	924 (1.002)	128.000 (133.000)
Baujahr 1970 bis 1984	48 (42)	1975 (1976)	146 (146)	1.100 (1.127)	155.000 (162.000)
Baujahr 1985 bis 1999	46 (44)	1995 (1995)	145 (151)	1.292 (1.261)	185.000 (185.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (2000 bis 2006)	17 (15)	2002 (2003)	140 (137)	1.184 (1.381)	164.000 (186.000)
Neubauten Baujahr 2008 bis 2010 (2007 bis 2009)	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.2.2 Preisentwicklung

Über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der **kreisfreie Stadt Braunschweig** wurden im Jahre 2010 298 Kaufverträge abgeschlossen. Allerdings sind in dieser Zahl auch einige Kauffälle, die mit Besonderheiten wie Wohnrechten oder vermögensrechtlichen Auseinandersetzungen behaftet sind, enthalten. Wie schon im letzten Jahr liegt diese Zahl wieder über dem langjährigen Niveau der Jahre 1997 bis 2009 mit 220 bis 260 Kaufverträgen.

Die durchschnittliche Grundstücksfläche liegt mit rd. 805 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. 162 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. 300 Kauffälle (antl. ca. 20 Erbbaurechte) von den insgesamt rd. 390 Verträgen über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewertet werden. (Auswertungen zu Erbbaurechtsobjekten sind unter Punkt 9.2.4 veröffentlicht.) Im Vergleich der letzten 5 Jahre ist über alle Baujahrsgruppen (außer Neubauten) der Kaufpreis/m²-Wohnfläche im Schnitt um 12 % 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** 541 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 312 Kaufverträge das Baujahr des Gebäudes ermittelt werden, so dass zuverlässige Aussagen möglich sind.

Die Gesamtkaufpreise und die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche sind für die älteren Baujahrsklassen seit fünf Jahren zum größten Teil rückläufig. Im Jahr 2010 gilt dies auch für die jüngeren Baujahrsklassen.

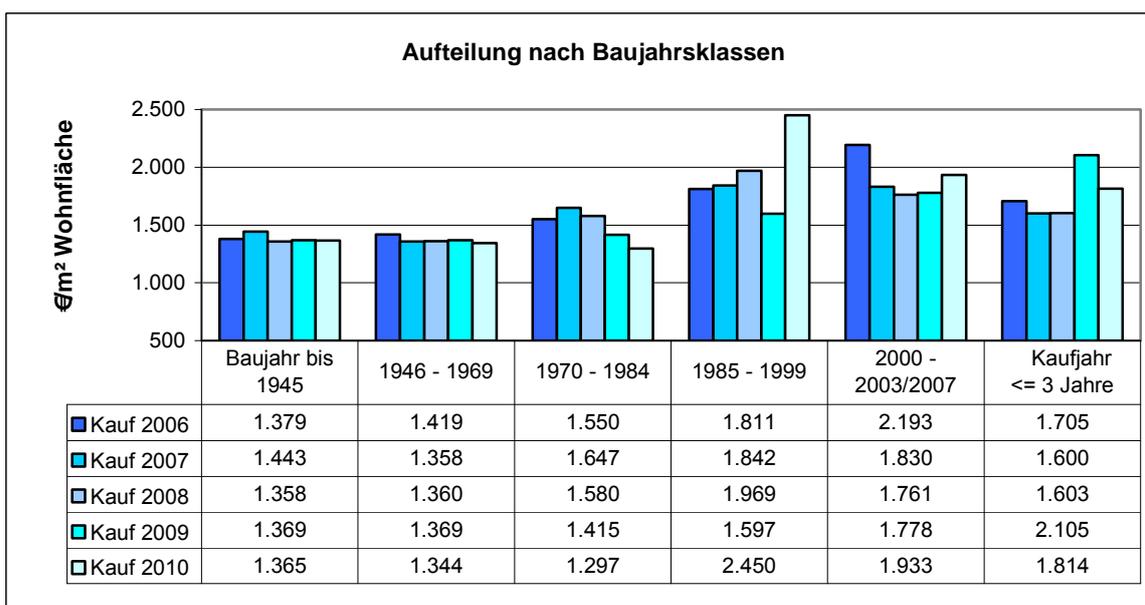
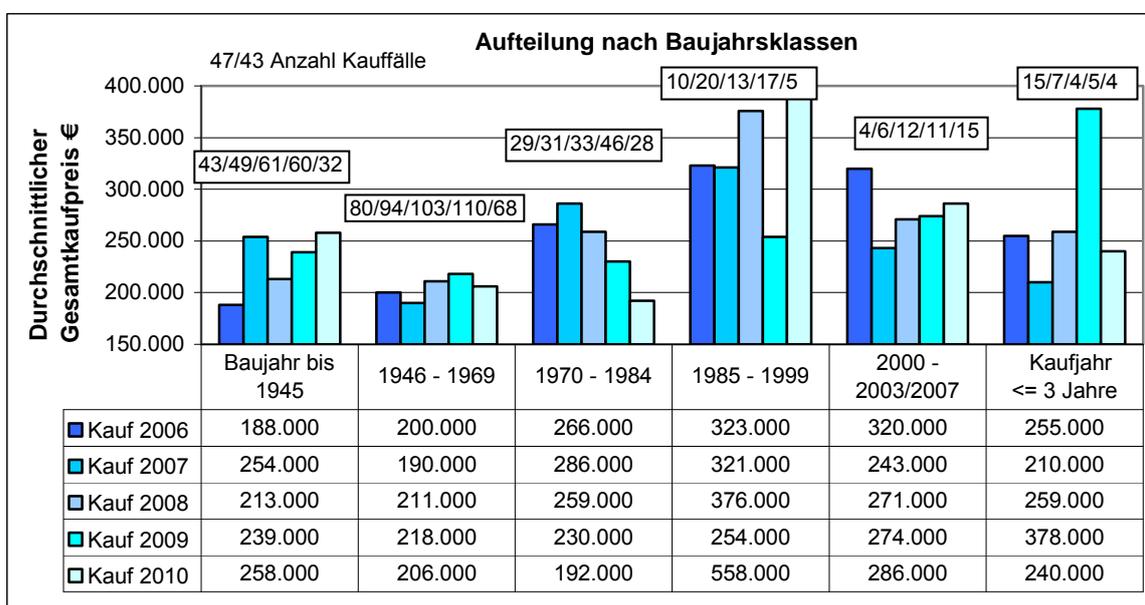
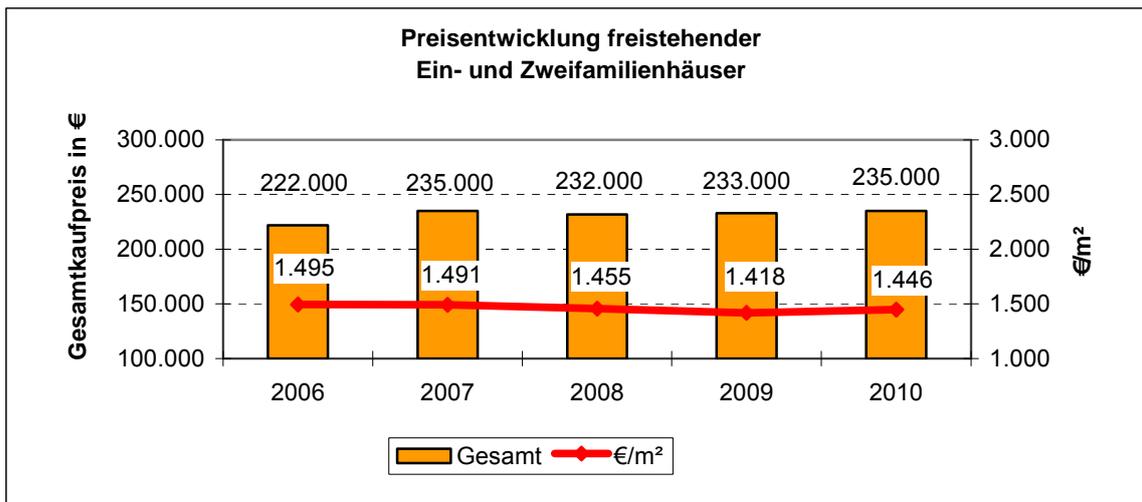
In der **kreisfreie Stadt Salzgitter** wurden im Jahre 2010 155 Verträge über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeschlossen. Da die Auswertung der Verträge stark abhängig ist von dem Rücklauf der versandten Fragebögen, konnten nur knapp 65 detailliert ausgewertet werden.

Die Gesamtkaufpreise und auch die Wohnflächenwerte fallen seit einer Reihe von Jahren überwiegend. Ein leichter Preisanstieg ist für das Jahr 2010 zu verzeichnen. Schlüsselfertige Neubauten wurden nur sporadisch verkauft.

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig wurden für den Berichtszeitraum 345 Kaufverträge über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im **Landkreis Wolfenbüttel** übersandt. Zur weiteren Auswertung geeignet waren 248 Verträge, diese Größenordnung entspricht der des Vorjahres.

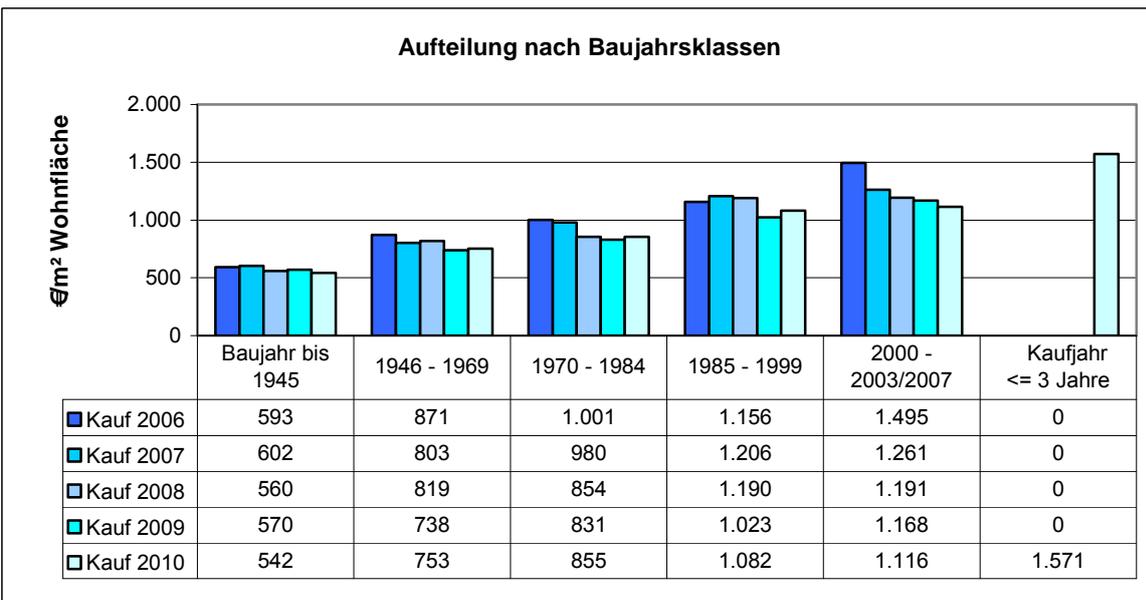
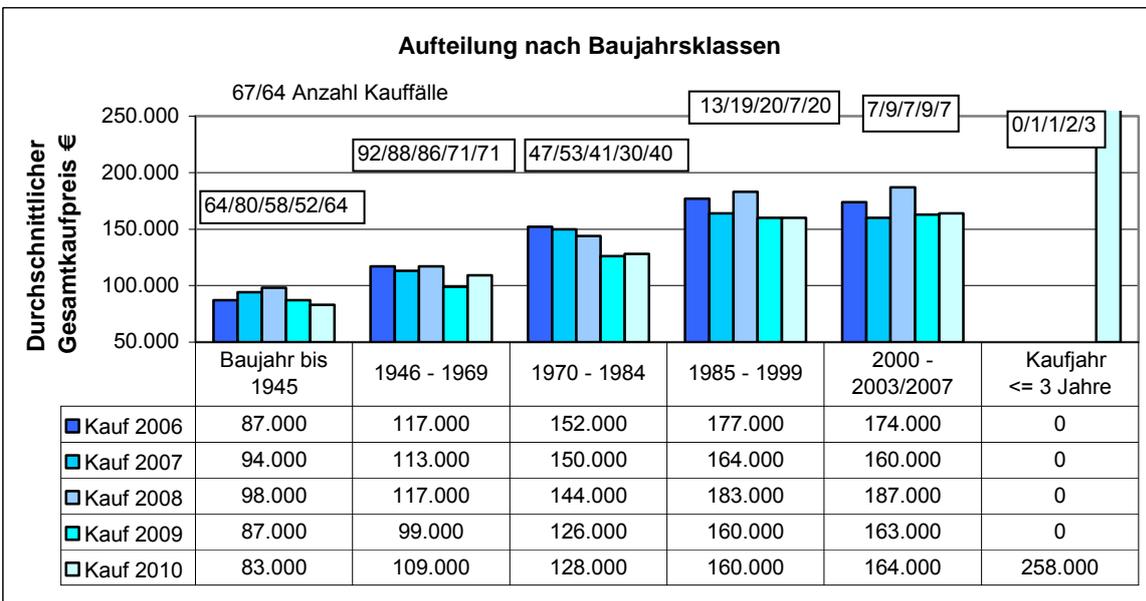
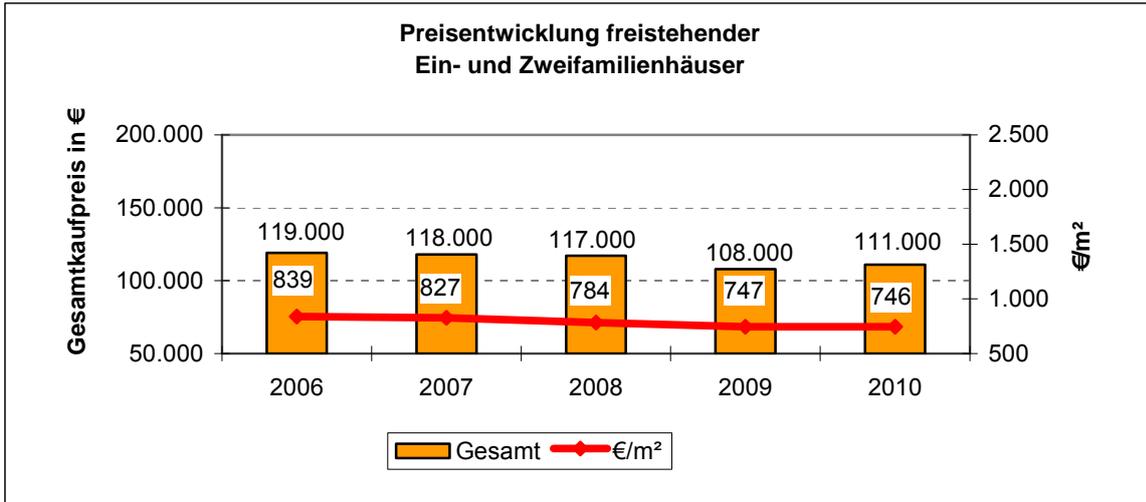
Sowohl der Gesamtkaufpreis als auch die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche sind im Verlauf der letzten fünf Jahren rückläufig. Für Objekte mit Baujahren ab 2008 liegen nicht genügend Kaufpreise für eine Aussage vor.

Kreisfreie Stadt Braunschweig



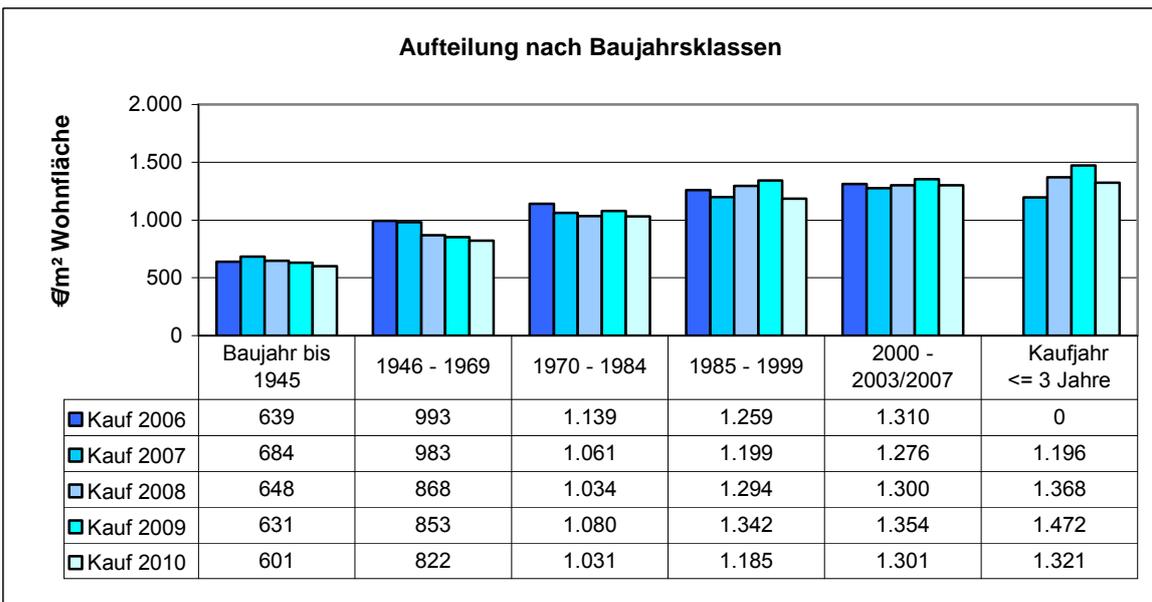
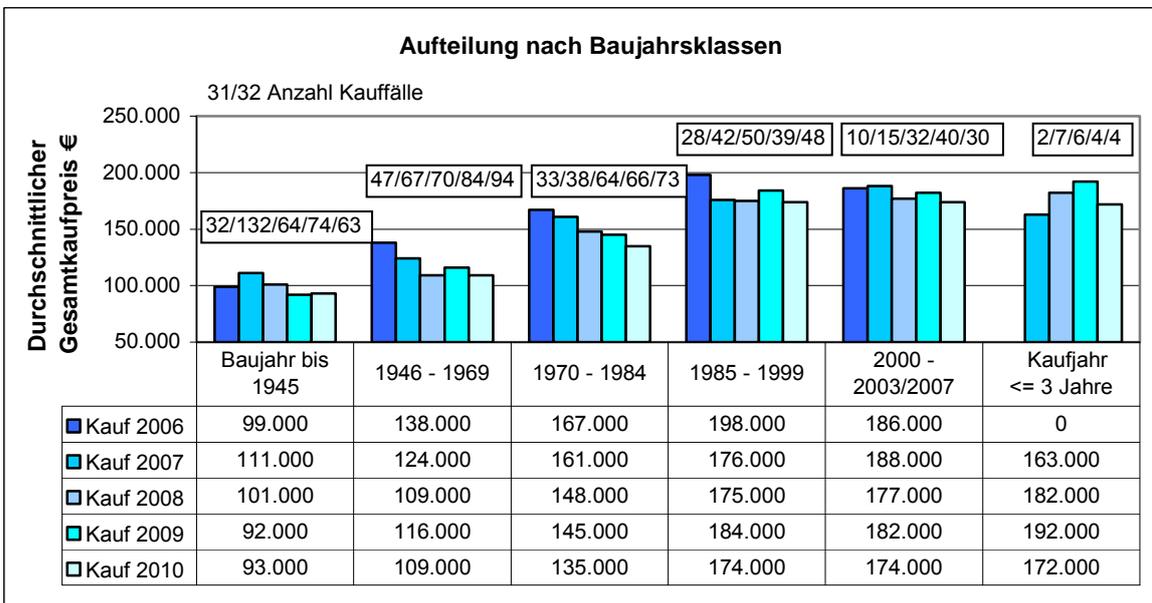
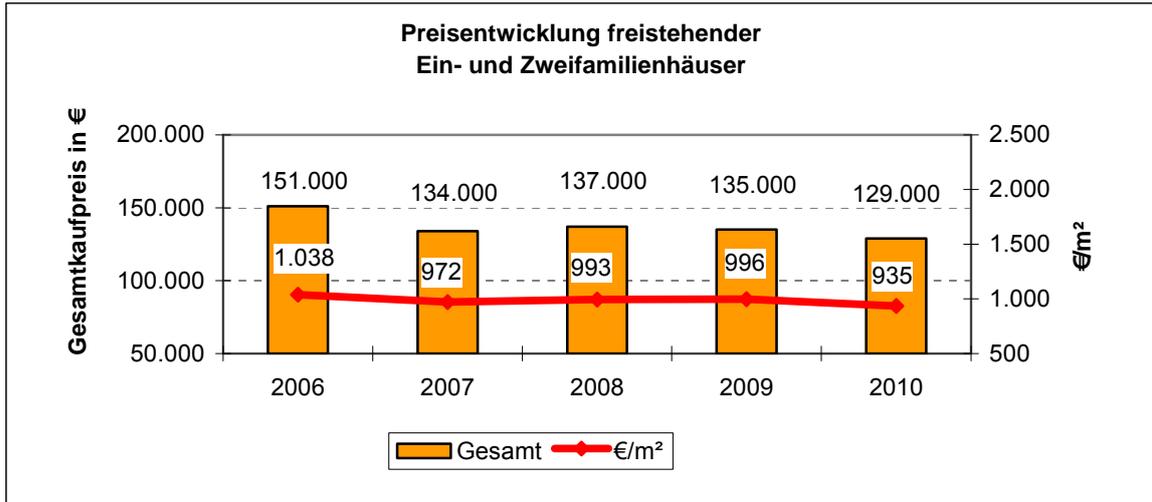
0 = Aufgrund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Goslar



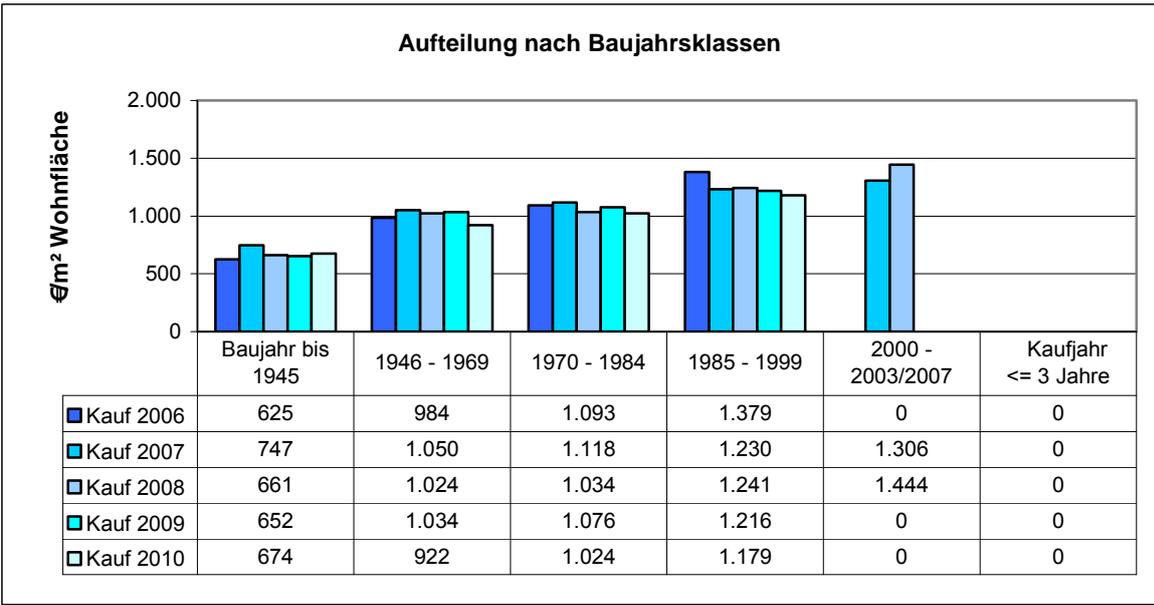
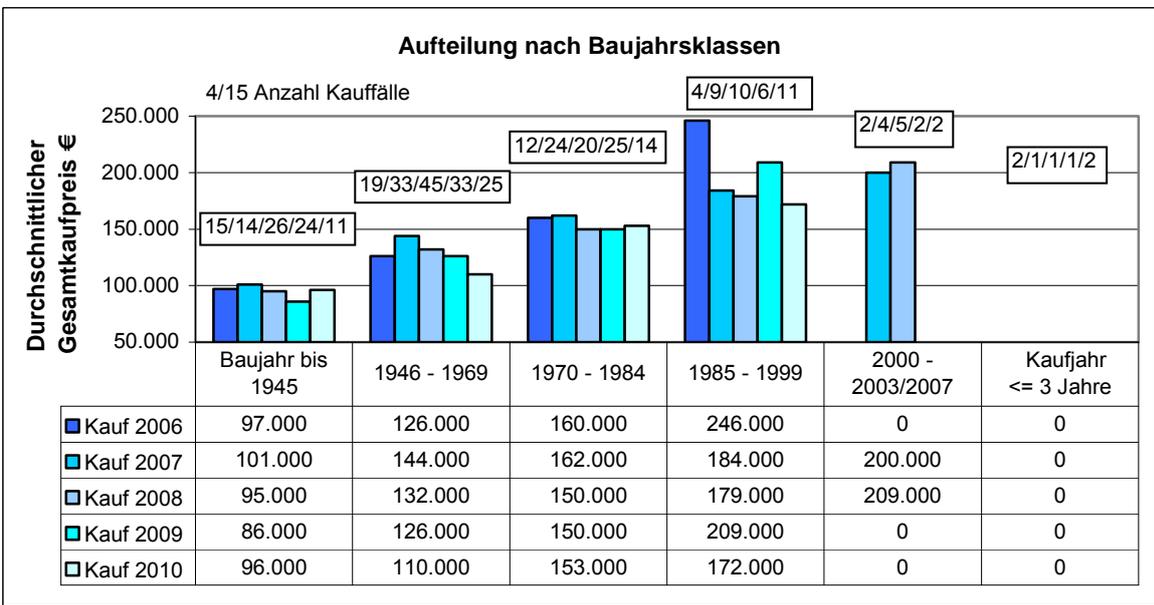
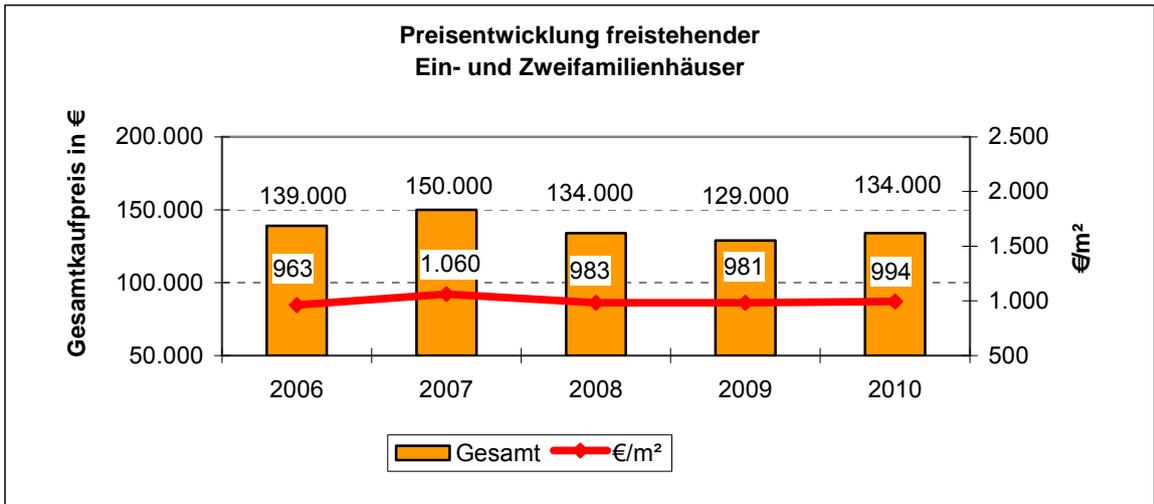
0 = Aufgrund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Peine



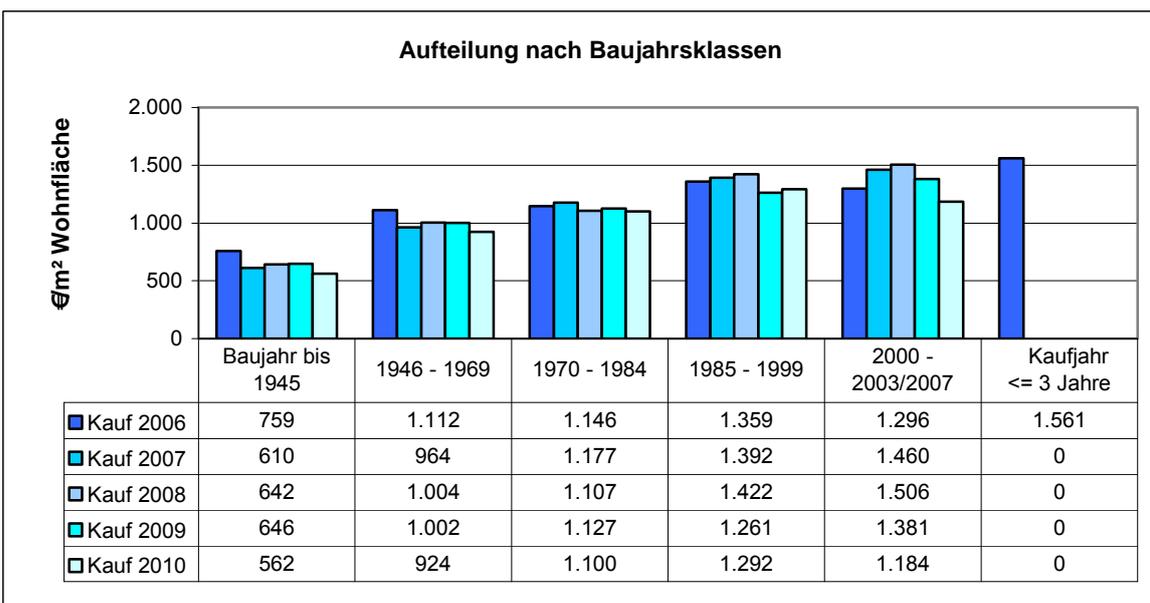
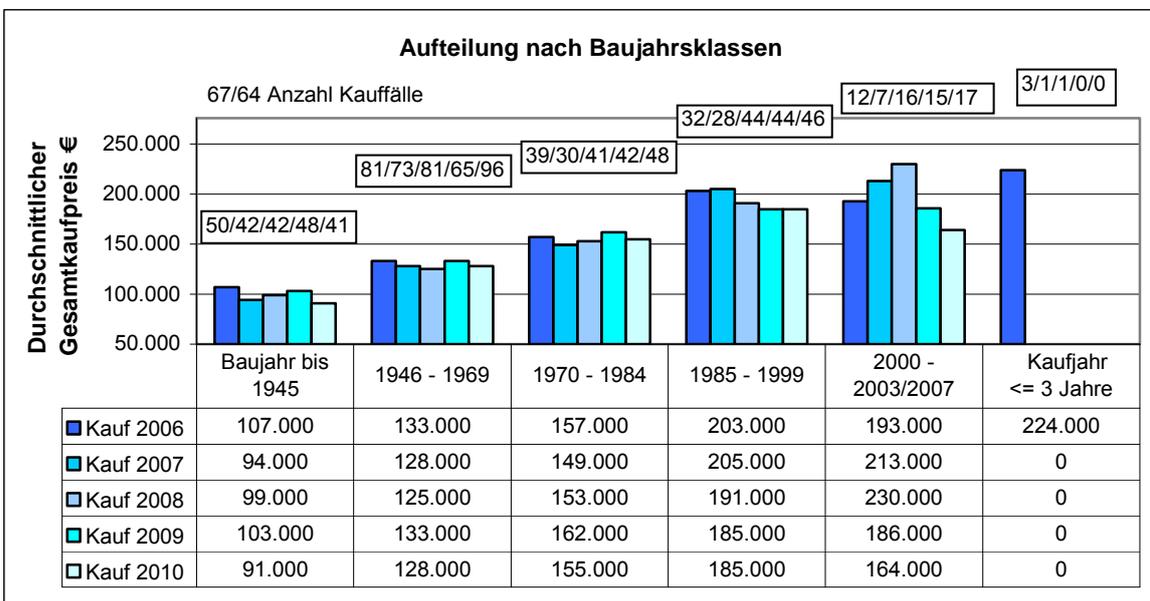
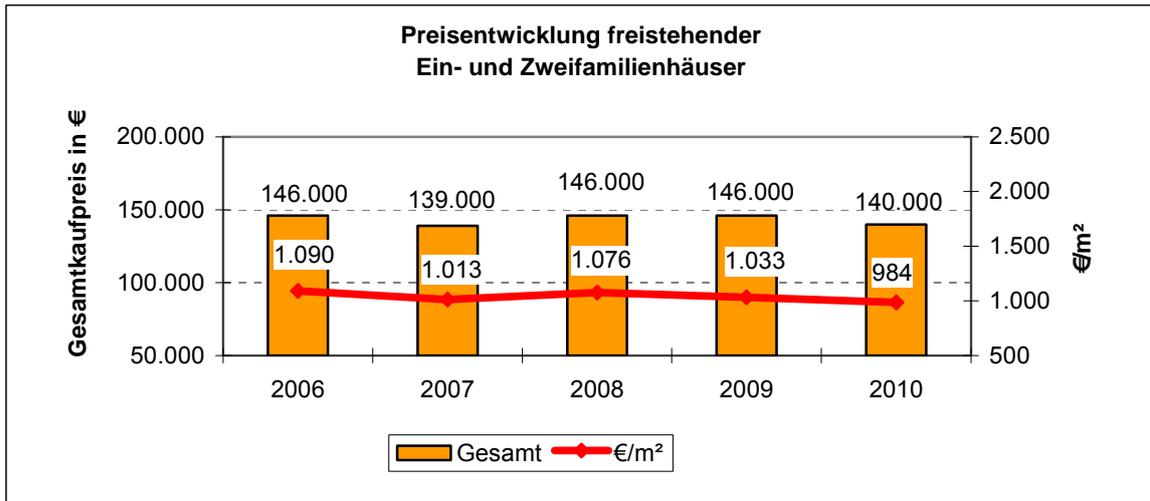
0 = Aufgrund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

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

Marktanpassungsfaktoren:

Aus Kaufpreisen und aus berechneten Sachwerten der Kaufpreissammlung sind Marktanpassungsfaktoren für Kaufpreis/Sachwert für **Ein- und Zweifamilienhäuser** abgeleitet worden. Sie geben das Verhältnis dieser Werte zueinander an. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Marktanpassungsfaktor (Kaufpreis/Sachwert) untersucht.

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:

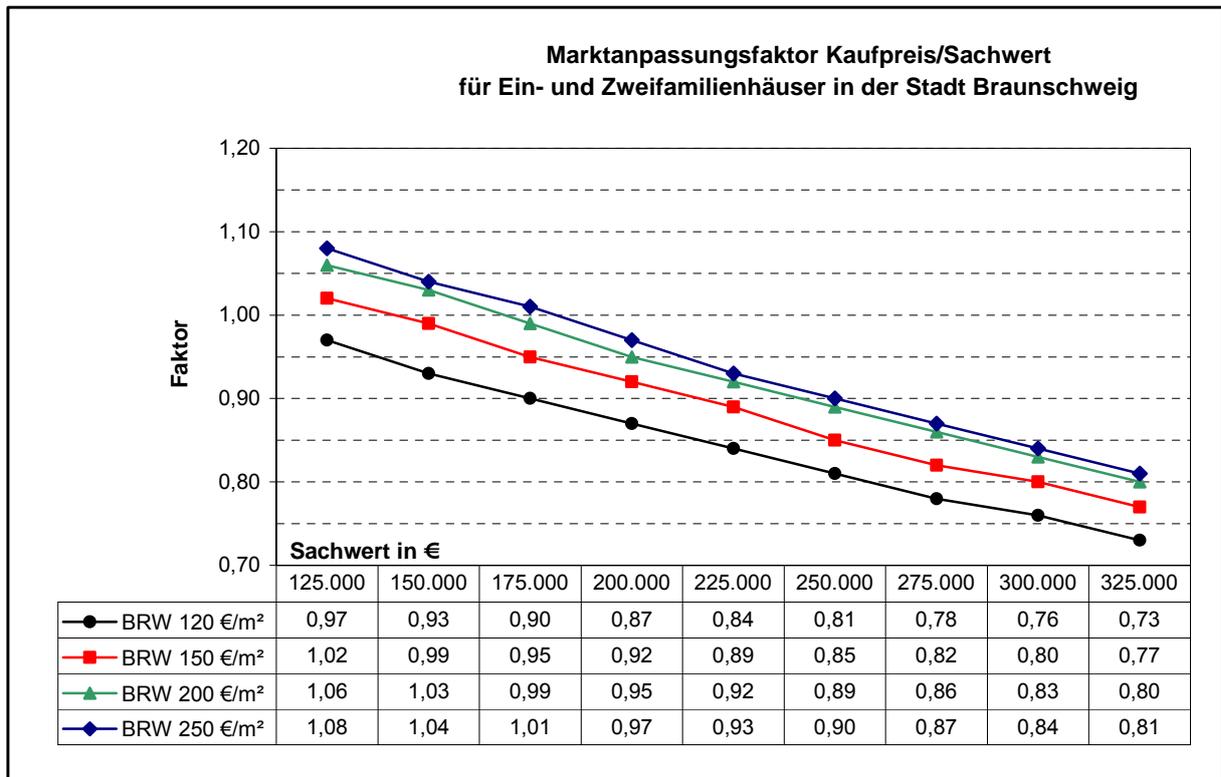
Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
	x	Baupreisindex (Stat. Bundesamt, früheres Bundesgebiet, 2000 = 100)
	x	Faktor 1,15 (für Baunebenkosten)
	x	Regionalfaktor 0,80
	-	Alterswertminderung nach 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

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.

Für die **Stadt Braunschweig** umfasst die Stichprobe ca. 440 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Anfang 2007 und Ende 2010. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt.



Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Einfamilienhaus in der Stadt Braunschweig bei einem Bodenrichtwert von 200 €/m², das einen Sachwert von 200.000 € hat ?

Der gesuchte Marktanpassungsfaktor kann im Diagramm abgelesen werden. Für die Eingangsgröße 200.000 € beträgt der Faktor 0,95.

Der Wert des Objektes beträgt damit: 200.000 € x 0,95 = **rd. 190.000 €**

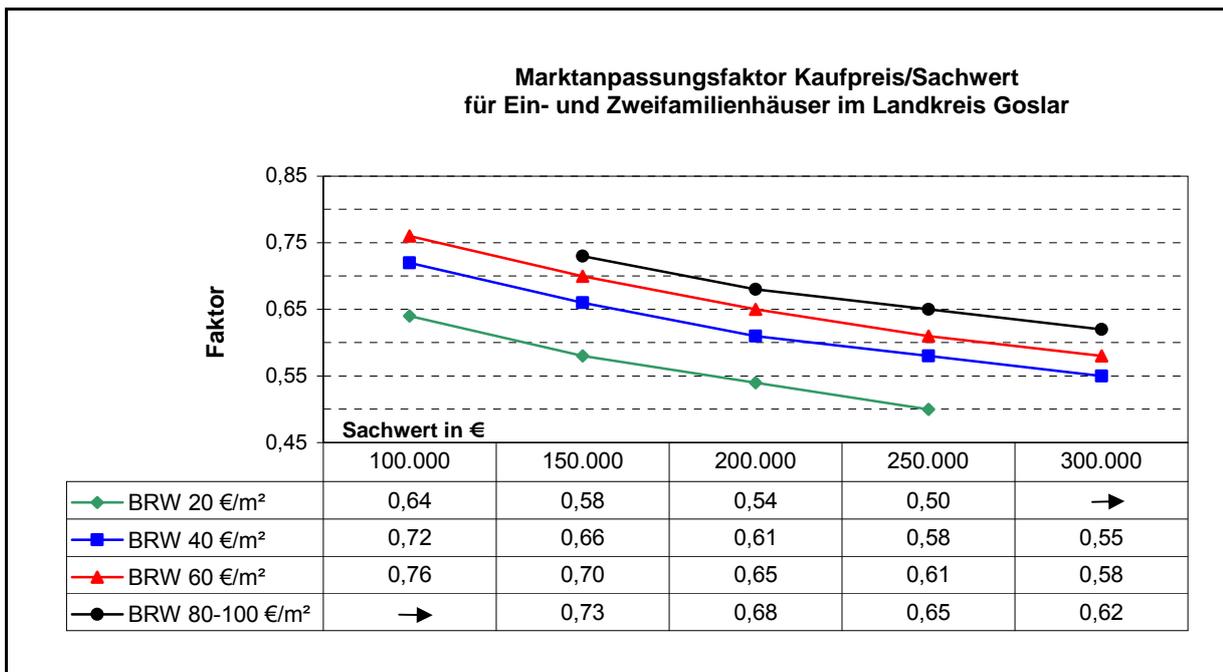
Für den **Landkreis Goslar** umfasst die Stichprobe ca. 480 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Anfang 2006 und Ende 2010.

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

- der Bodenrichtwert und
- das Sachwertniveau.

Es wurden nur Nachkriegsbauten untersucht.

Im Bereich der hochwertigen Bodenrichtwertlagen zwischen 120 und 150 €/m² und einem Sachwert über 200.000 € liegt der Sachwertabschlag bei ca. 15 %. Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen ist hier eine größere Schwankungsbreite zu unterstellen.



→ = Datenmengen für eine gesicherte Auswertung nicht ausreichend.

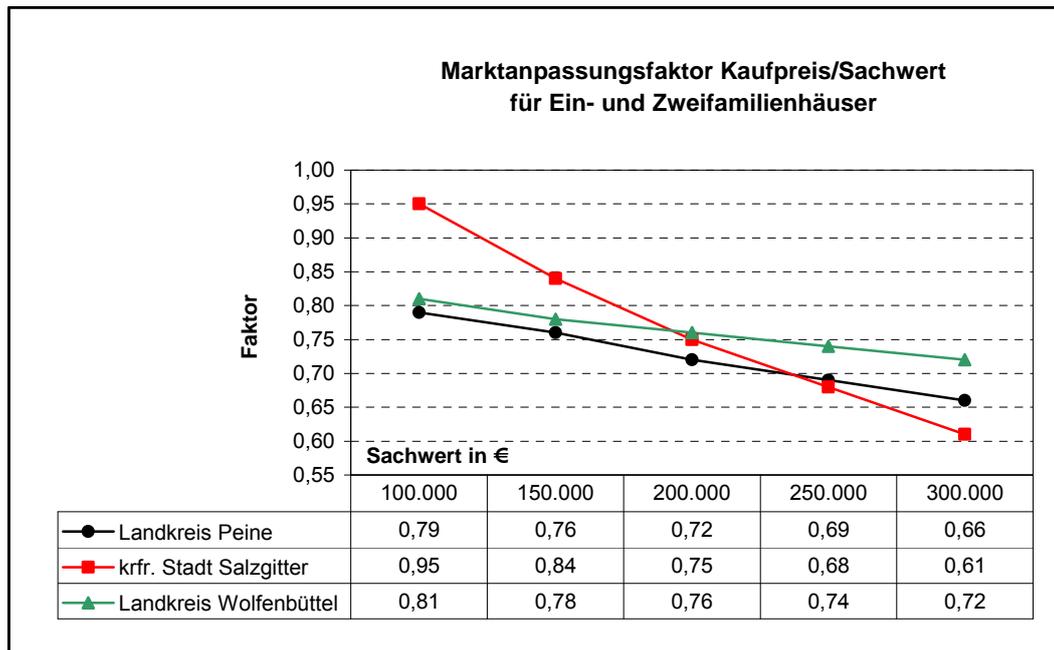
Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Einfamilienhaus im Landkreis Goslar bei einem Bodenrichtwert von 60 €/m², das einen Sachwert von 200.000 € hat ?

Der gesuchte Marktanpassungsfaktor kann im Diagramm abgelesen werden. Für die Eingangsgröße 200.000 € und dem Bodenrichtwert 60 €/m² beträgt der Faktor 0,65.

Der Wert des Objektes beträgt damit: 200.000 € x 0,65 = **rd. 130.000 €**

Der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Anfang 2007 und Ende 2010. Die Stichprobe umfasst für den Landkreis Peine ca. 470 Kauffälle, für die Stadt Salzgitter ca. 190 Kauffälle und für den Landkreis Wolfenbüttel ca. 420 Kauffälle.



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 0,75.

Der Wert des Objektes beträgt damit: $200.000 \text{ €} \times 0,75 = \text{rd. } 150.000 \text{ €}$

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 **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden aus ca. 820 Kauffällen der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht.

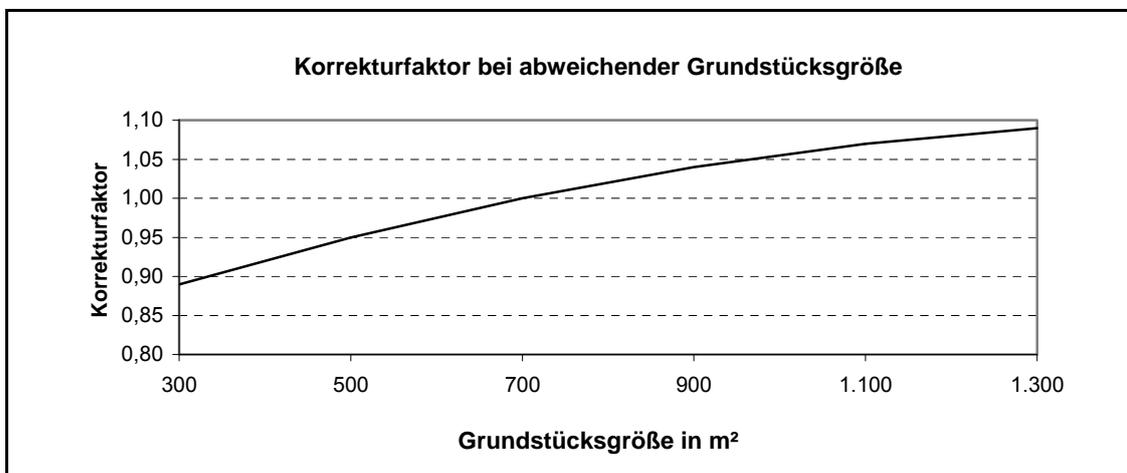
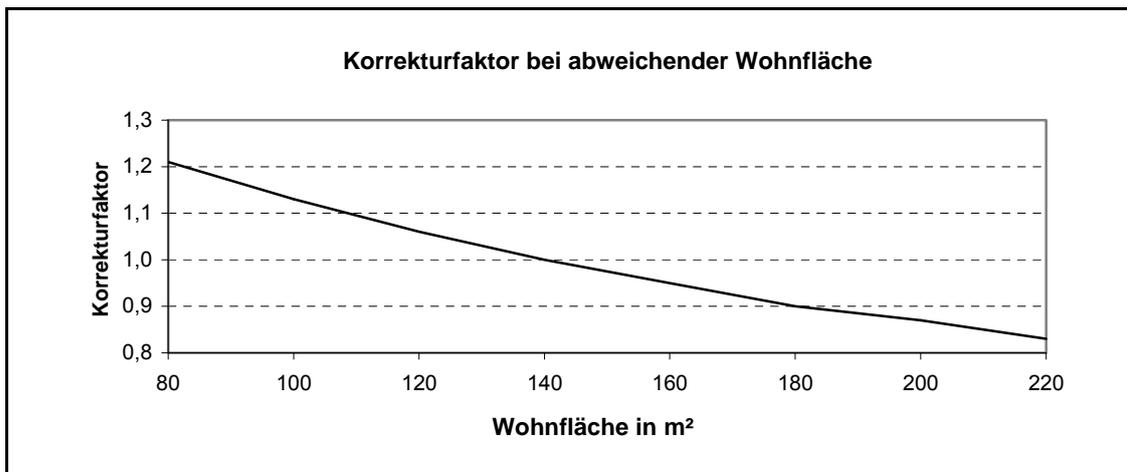
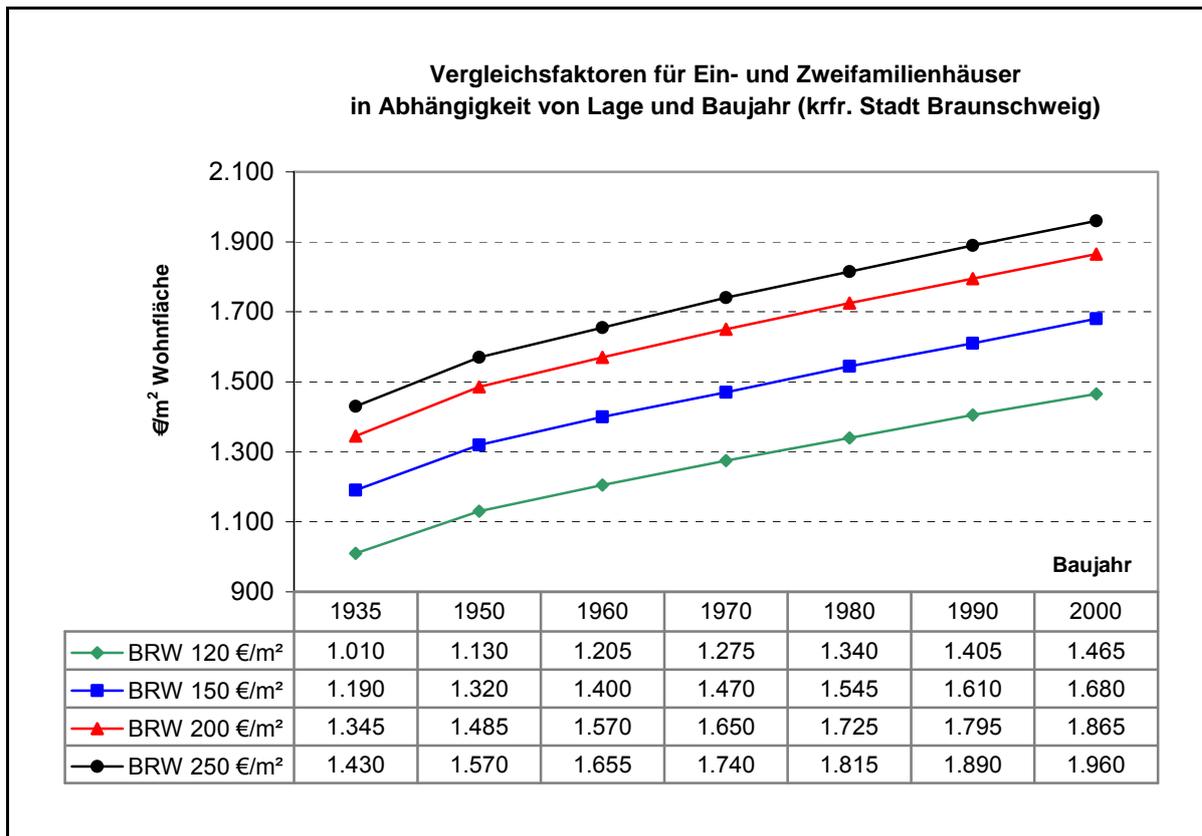
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2010	2008
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ² - 260 €/m ²	150 €/m ²
Baujahr	1920 - 2007	1960
Wohnfläche	70 m ² - 250 m ²	145 m ²
Grundstücksgröße	200 m ² - 1.300 m ²	700 m ²
Garage	nicht vorhanden, vorhanden	vorhanden
Keller	ohne, Teil- oder 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-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Mitte 2010
Lage (Bodenrichtwert/BRW)	120; 150; 200; 250 €/m ²
Baujahr	1935 - 2000
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	700 m ²
Garage	vorhanden
Keller	Vollkeller



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: 1950	Wohnfläche: 180 m ²
Baujahr: 1980	Grundstücksgröße: 1.100 m ² eine Garage
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.545 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,90
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,07
Vergleichswert = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück	1.545 €/m ² x 0,90 x 1,07 = rd. 1.490 €/m ²
Grundstückswert = Vergleichswert x Wohnfläche	1.490 €/m ² x 180 m ² = rd. 268.000 €

Vergleichswert Kaufpreis/Wohnfläche für den Bereich des Landkreises Goslar.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **freistehende Ein- und 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. 555 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

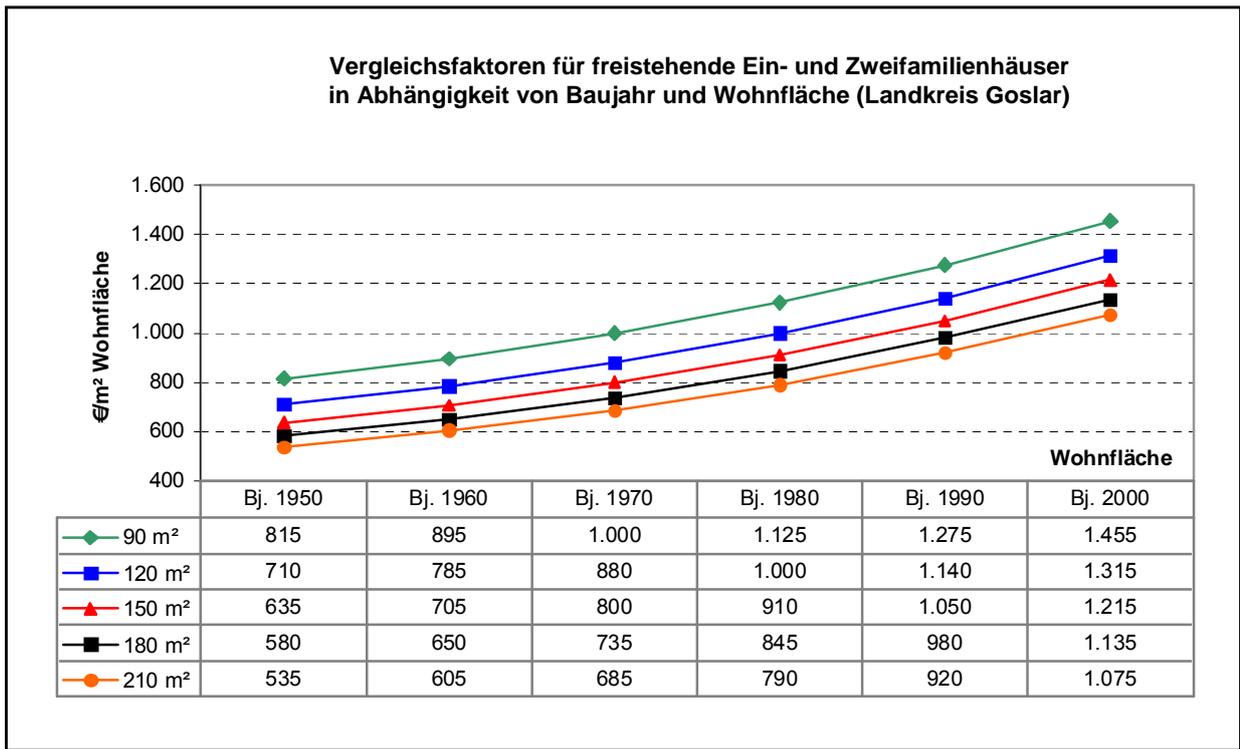
Die Aufstellung bezieht sich auf Häuser (max. zwei Wohnungen) in baujahrstypischer Bauweise und durchschnittlicher Ausstattung ohne Baumängel oder Bauschäden.

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2006 - 2010	April 2008
Lage Bodenrichtwert	16 €/m ² - 145 €/m ² (erschlossen)	48 €/m ²
Baujahr	1948 - 2004	1972
Wohnfläche	65 m ² - 300 m ²	146 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² - 2.000 m ²	853 m ²
Ausstattung	Mittel	-
Garage	vorhanden (eine)	83 % mit Garage
Unterkellerung	0 % - 100 %	80 % 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 2010
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		- 60 €/m ²
	850 m ² (Tabellenwerte)		+/- 0
	1.200 m ²		+ 35 €/m ²
Lage (voll erschlossen)	mäßig (30 €/m ²)		- 85 €/m ²
	mittel (50 €/m ² - Tabellenwerte)		+/- 0
	gut (100 €/m ²)		+ 100 €/m ²
Keller	ja	nein	+ 2 %
			- 4 %

Anwendungsbeispiel für den Landkreis Goslar:

Lage: Mittel (50 €/m²) Wohnfläche: 150 m² Wohnhaus: ohne Keller
 Baujahr des Gebäudes: 1980
 Grundstücksgröße: 500 m² Garage vorhanden
 Basiswert 910 €/m²
(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)

Korrekturwert (Wohnhaus ohne Keller) - 4 % Korrekturwert (kleines Grundstück) - 60 €/m²

Vergleichswert = Basiswert x Korrekturwert (910 €/m² - 60 €/m²) - 5 % = 816 €/m²

Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichswert 150 m² x 816 €/m² = **rd. 122.000 €**

Vergleichswert Kaufpreis/Wohnfläche für den Bereich des Landkreises Peine.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden aus der Kaufpreissammlung aus ca. 910 Kauffällen abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht.

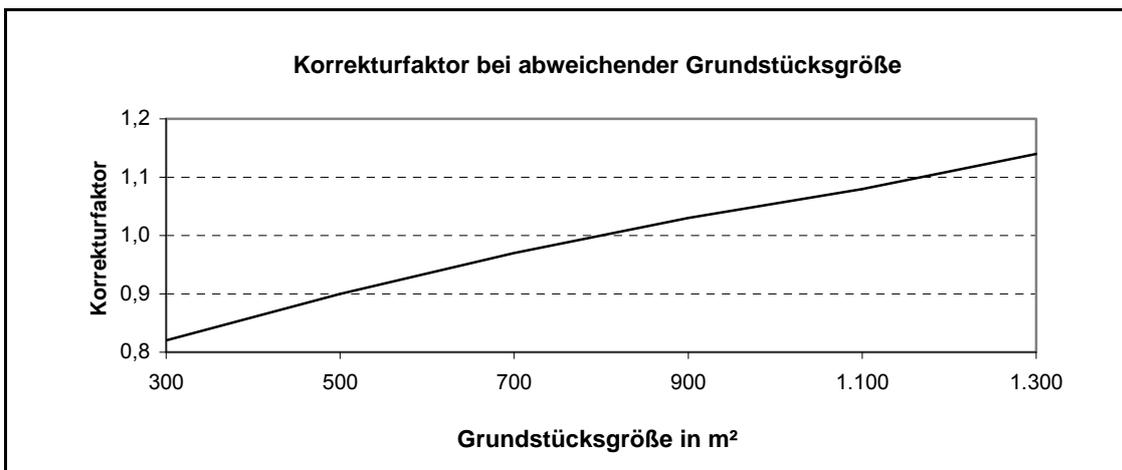
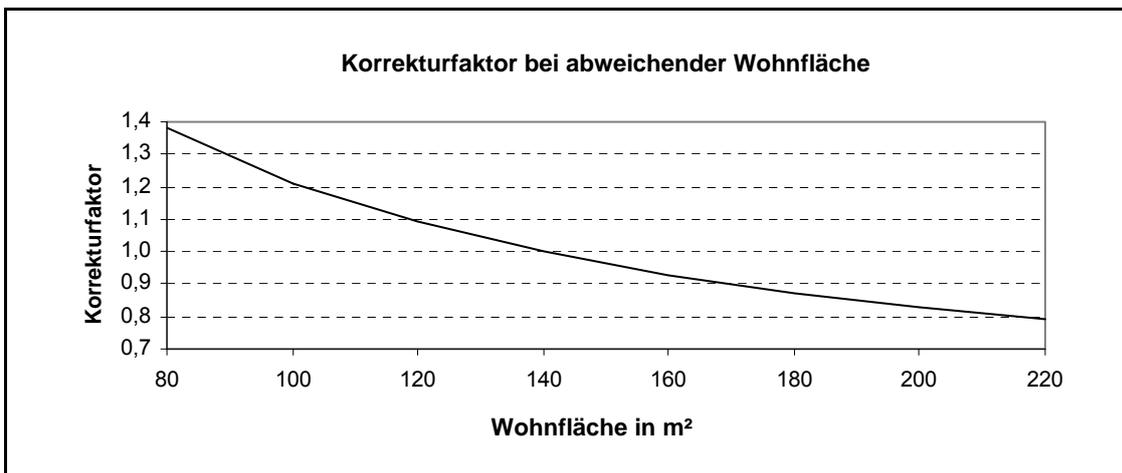
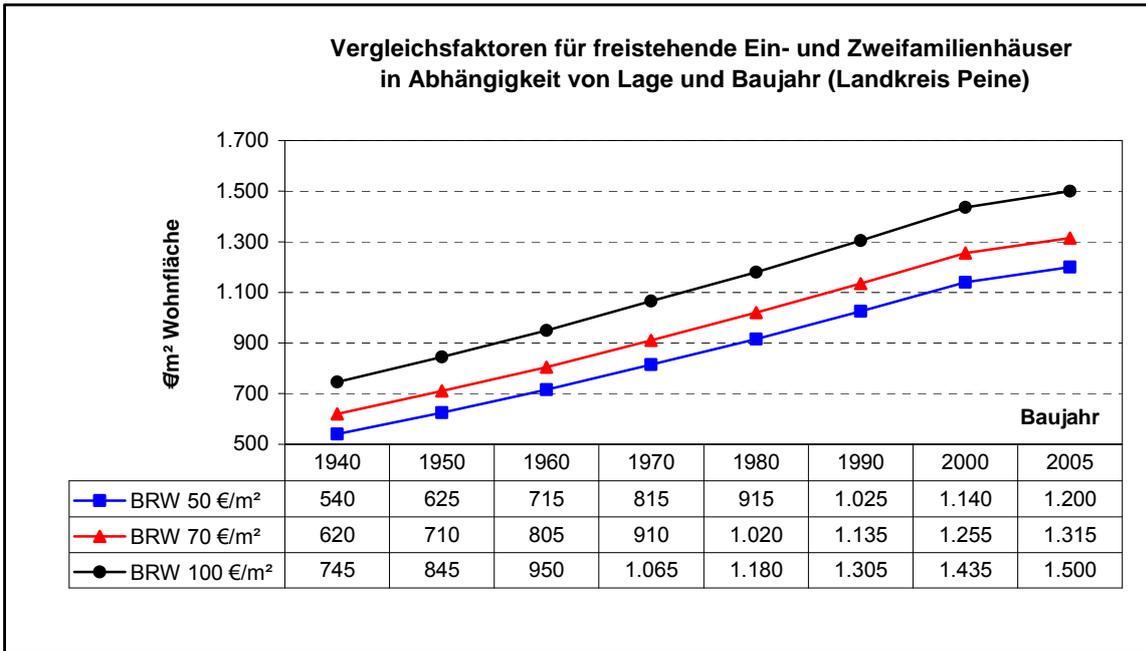
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2010	2008
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² - 130 €/m ²	70 €/m ²
Baujahr	1930 - 2007	1975
Wohnfläche	80 m ² - 230 m ²	140 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² - 1.300 m ²	760 m ²
Garage	nicht vorhanden, vorhanden	vorhanden
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	Vollkeller

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

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Mitte 2010
Lage (Bodenrichtwert/BRW)	50; 70; 100 €/m ²
Baujahr	1940 - 2005
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²
Garage	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: 1.100 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.135 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,87
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,08
Vergleichswert = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück	1.135 €/m ² x 0,87 x 1,08 = rd. 1.065 €/m ²
Grundstückswert = Vergleichswert x Wohnfläche	1.065 €/m ² x 180 m ² = rd. 192.000 €

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

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden aus der Kaufpreissammlung aus ca. 280 Kauffällen abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht.

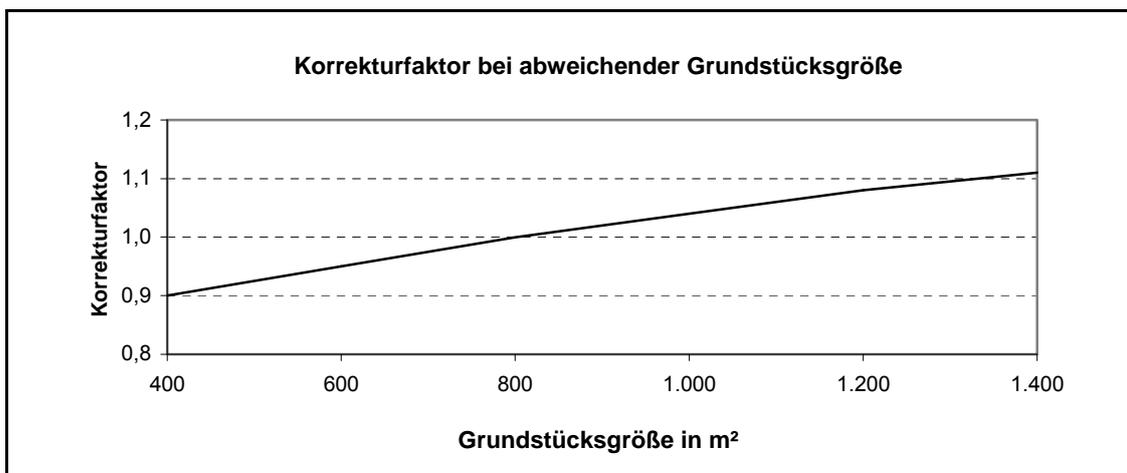
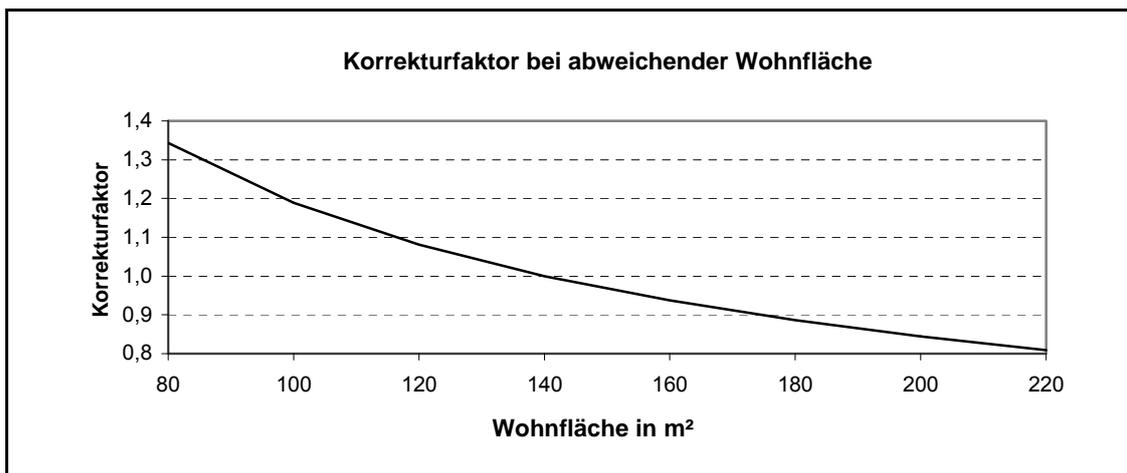
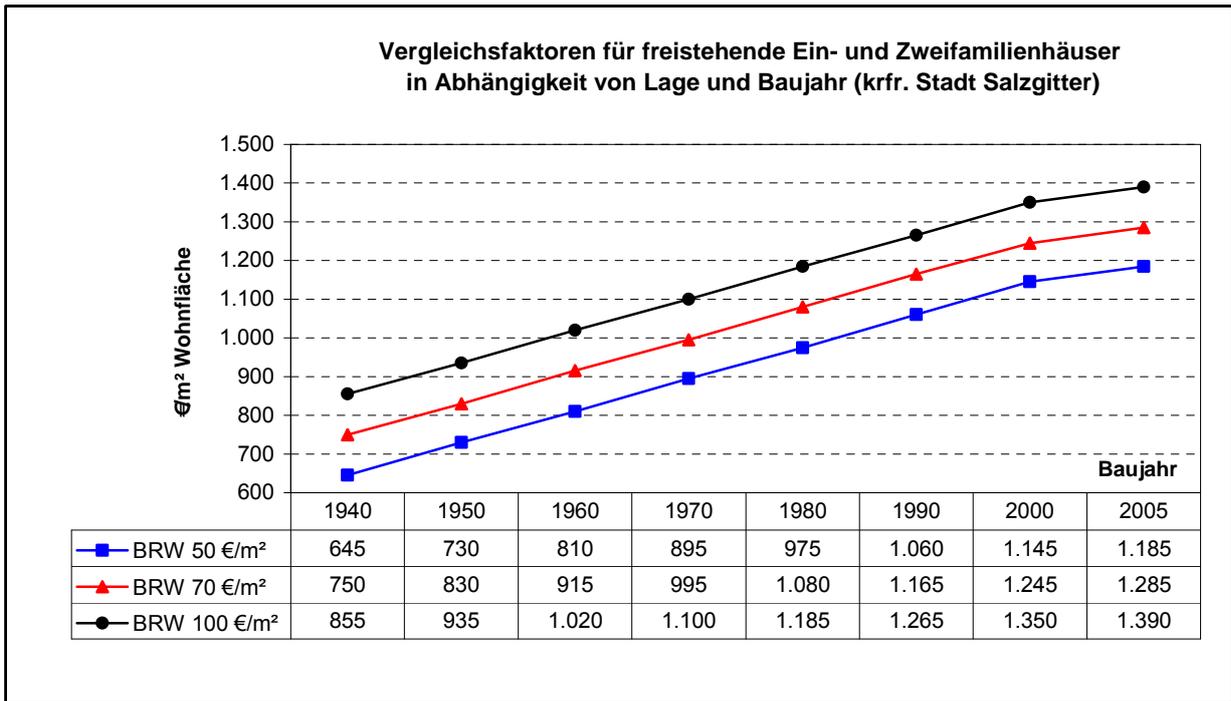
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2010	2008
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² - 130 €/m ²	70 €/m ²
Baujahr	1930 - 2007	1970
Wohnfläche	80 m ² - 250 m ²	140 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² - 1.300 m ²	760 m ²
Garage	nicht vorhanden, vorhanden	vorhanden
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	Vollkeller

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

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Mitte 2010
Lage (Bodenrichtwert/BRW)	50; 70; 100 €/m ²
Baujahr	1940 - 2005
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²
Garage	vorhanden
Keller	Vollkeller



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

Anwendungsbeispiel für die krfr. Stadt Salzgitter:	
Bodenrichtwert: 70 €/m ²	Wohnfläche: 180 m ²
Baujahr: 1970	Grundstücksgröße: 1.000 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	995 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,89
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,04
Vergleichswert = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück	995 €/m ² x 0,89 x 1,04 = rd. 920 €/m ²
Grundstückswert = Vergleichswert x Wohnfläche	920 €/m ² x 180 m ² = rd. 166.000 €

Vergleichswert Kaufpreis/Wohnfläche für den Bereich des Landkreises Wolfenbüttel.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden aus der Kaufpreissammlung aus ca. 790 Kauffällen abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht.

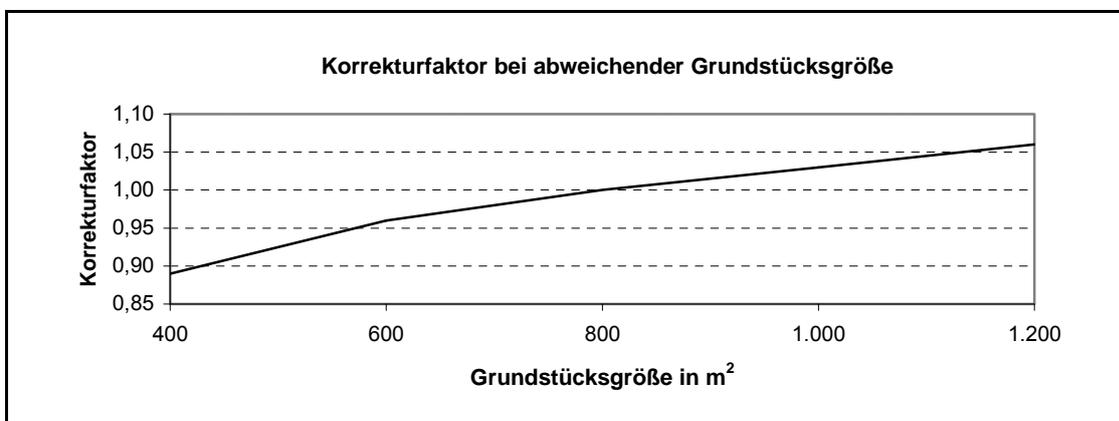
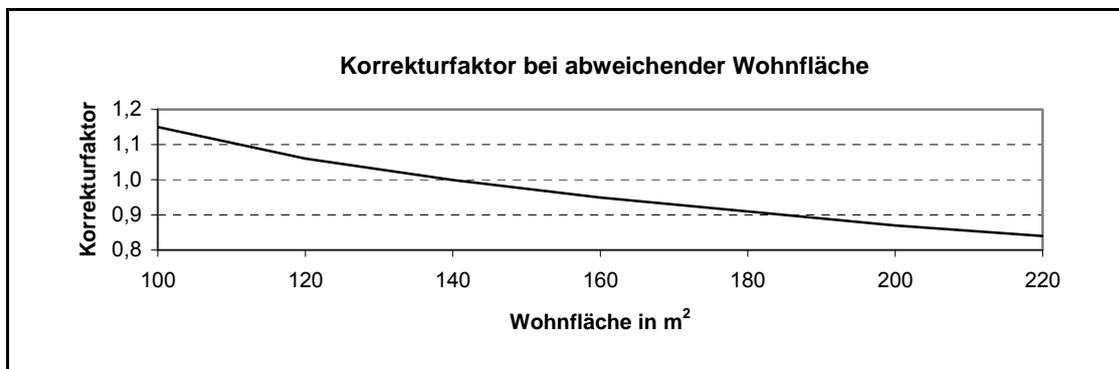
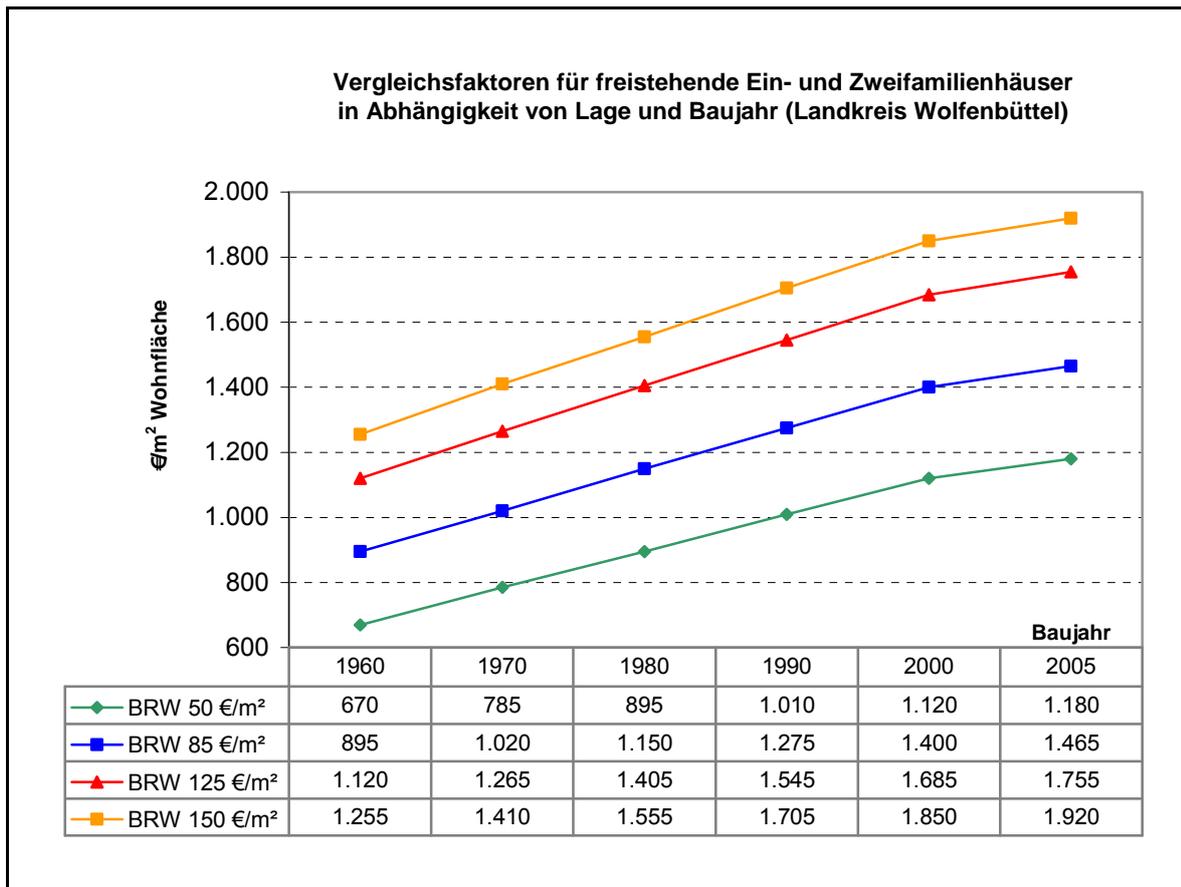
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2010	2008
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² - 165 €/m ²	85 €/m ²
Baujahr	1950 - 2007	1975
Wohnfläche	80 m ² - 230 m ²	140 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² - 1.300 m ²	770 m ²
Garage	nicht vorhanden, vorhanden	vorhanden
Keller	ohne, Teil- oder 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-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Mitte 2010
Lage (Bodenrichtwert/BRW)	50; 85; 125; 150 €/m ²
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²
Baujahr	1960 - 2005
Garage	vorhanden
Keller	Vollkeller

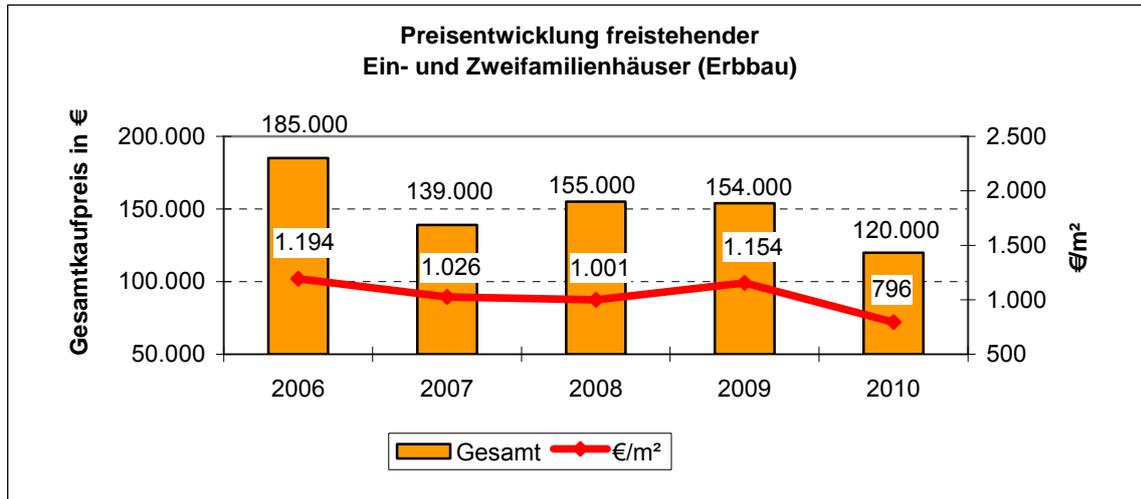


Es ist der Wert eines mit einem freistehenden Ein-/Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

Anwendungsbeispiel für den Landkreis Wolfenbüttel:	
Bodenrichtwert: 125 €/m ²	Wohnfläche: 100 m ²
Baujahr: 1970	Grundstücksgröße: 1.000 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.265 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,15
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,03
Vergleichswert = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück	1.265 €/m ² x 1,15 x 1,03 = rd. 1.500 €/m ²
Grundstückswert = Vergleichswert x Wohnfläche	1.500 €/m ² x 100 m ² = rd. 150.000 €

9.2.4 Erbbaurechte

Für freistehende **Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Goslar** verschiedener Altersgruppen sind **2010** 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 9.2.1 und 9.2.2. Die Tabellen geben die besondere Situation der Erbbaurechtsobjekte im Landkreis Goslar wieder. In die Auswertungen sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.



Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle betrug für die Berichtsjahre 2006 (21), 2007 (24), 2008 (17), 2009 (12) und 2010 (15).

Für die Baujahre bis 1945 und ab 2008 (2000) liegen nicht genug Verkäufe vor, die eine Auswertung in Baujahrsklassen ermöglichen würden. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Erbbau) im Landkreis Goslar

verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Goslar					
Baujahr 1946 bis 1969	7 (6)	1962 (1960)	153 (145)	587 (602)	88.000 (82.000)
Baujahr 1970 bis 1984	4 (4)	1978 (1978)	133 (121)	662 (1.514)	127.000 (174.000)
Baujahr 1985 bis 1999	4 (7)	1991 (1992)	160 (134)	1.261 (1.367)	199.000 (184.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (2000 bis 2006)	2 (0)	2001 (-)	159 (-)	692 (-)	111.000 (-)

Für die anderen Bereiche des Gutachterausschusses liegen keine Angaben vor.

9.2.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Liegenschaftszinssätze für die kreisfreie Stadt Braunschweig.

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

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

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

• Einfamilienhäuser Bj. <1945	3,0 %	• Einfamilienhäuser Bj. >1945	3,9 %
-------------------------------	-------	-------------------------------	-------

		Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	8	
Lage (Bodenrichtwert)	115 €/m ² - 155 €/m ²	135 €/m ²
Größe des Gebäudes (Wohnfläche)	50 m ² - 300 m ²	142 m ²
monatliche Nettokaltmiete	3,20 €/m ² - 7,23 €/m ²	5,23 €/m ²
Restnutzungsdauer	25 - 90 Jahre	48 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
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 %
2010	1	(3,0 %)	4	(3,9 %)	5	(3,7 %)

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
	kleiner	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 17,9
- Einfamilienhäuser Bj. >1945 17,1
- Einfamilienhäuser alle Baujahre 17,3

Jahr	Fälle	Rohertagsfaktor Baujahr <1945	Fälle	Rohertagsfaktor Baujahr >1945	Fälle	Rohertagsfaktor alle Baujahre
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
2010	1	(17,9)	4	(17,1)	5	(17,3)

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 des Landkreises Goslar liegt nur eine geringe Anzahl von Daten vor. Die für Ein- und Zweifamilienhäuser ab Baujahr 1945 angegebenen Mittelwerte der Liegenschaftszinssätze und der Rohertagsfaktoren sind entsprechend zu gewichten.

Liegenschaftszinssatz (10 Kauffälle) 4,4 % (2006 – 2010)
 Rohertagsfaktor (12 Kauffälle) 16,8 (2006 – 2010)

Liegenschaftszinssätze/Rohertagsfaktoren für den Landkreis Peine.

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

Liegenschaftszinssatz 4,9 % (2008) 5,7 % (2009) 5,5 % (2010)
 Rohertagsfaktor 15,6 (2008) 14,5 (2009) 15,4 (2010)

Liegenschaftszinssätze/Rohertagsfaktoren für die kreisfreie Stadt Salzgitter.

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

Liegenschaftszinssätze 4,7 % (2008) 4,6 % (2009) 5,0 % (2010)
 Rohertagsfaktoren 16,9 (2008) 16,7 (2009) 15,8 (2010)

Liegenschaftszinssätze/Rohertagsfaktoren für den Landkreis Wolfenbüttel.

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

Liegenschaftszinssätze 4,0 % (2008) 3,6 % (2009) 3,4 % (2010)
 Rohertagsfaktoren 19,6 (2008) 18,2 (2009) 19,0 (2010)

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

9.3.1 Preisniveau

Für **Reihenhäuser/Doppelhaushälften** verschiedener Altersgruppen sind **2010** 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 2010 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	55 (56)	1933 (1933)	99 (100)	1.097 (1.069)	109.000 (107.000)
Baujahr 1946 bis 1969	55 (84)	1961 (1960)	106 (110)	1.181 (1.189)	123.000 (126.000)
Baujahr 1970 bis 1984	35 (28)	1976 (1975)	113 (122)	1.376 (1.386)	156.000 (167.000)
Baujahr 1985 bis 1999	13 (7)	1995 (1996)	149 (132)	1.371 (1.510)	199.000 (194.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (2000 bis 2006)	14 (27)	2004 (2003)	131 (128)	1.635 (1.490)	212.000 (188.000)
Neubauten Baujahr 2008 bis 2010 (2007 bis 2009)	25 (47)	2010 (2009)	126 (128)	1.687 (1.682)	210.000 (214.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010
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	25 (27)	1885 (1925)	131 (120)	530 (629)	63.000 (67.000)
Baujahr 1946 bis 1969	20 (43)	1959 (1959)	113 (103)	662 (678)	74.000 (71.000)
Baujahr 1970 bis 1984	3 (9)	1976 (1972)	183 (111)	793 (789)	137.000 (86.000)
Baujahr 1985 bis 1999	2 (4)	1991 (1996)	102 (120)	918 (949)	100.000 (110.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (2000 bis 2006)	5 (1)	2001 (*)	114 (*)	1.168 (*)	132.000 (*)
Neubauten Baujahr 2008 bis 2010 (2007 bis 2009)	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

Landkreis Peine					
Baujahr bis 1946	39 (29)	1924 (1918)	112 (105)	683 (717)	77.000 (73.000)
Baujahr 1946 bis 1969	36 (52)	1958 (1956)	87 (90)	761 (827)	67.000 (76.000)
Baujahr 1970 bis 1984	11 (18)	1977 (1977)	131 (107)	868 (936)	111.000 (100.000)
Baujahr 1985 bis 1999	19 (23)	1996 (1995)	125 (113)	1.141 (1.193)	142.000 (133.000)
Baujahr 2000 bis 2007 Baujahr (2000 bis 2006)	9 (9)	2001 (2003)	121 (131)	1.269 (1.331)	154.000 (171.000)
Neubauten Baujahr 2008 bis 2010 (2007 bis 2009)	4 (5)	2010 (2008)	104 (136)	1.459 (1.310)	151.000 (176.000)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010
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	28 (34)	1936 (1930)	110 (111)	859 (887)	91.000 (96.000)
Baujahr 1946 bis 1969	34 (54)	1960 (1960)	100 (99)	1.034 (1.026)	102.000 (101.000)
Baujahr 1970 bis 1984	15 (11)	1976 (1975)	127 (130)	1.014 (927)	129.000 (126.000)
Baujahr 1985 bis 1999	12 (14)	1993 (1994)	125 (124)	1.287 (1.166)	160.000 (142.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (2000 bis 2006)	2 (6)	* (2001)	* (121)	* (1.242)	* (150.000)
Neubauten Baujahr 2008 bis 2010 (2007 bis 2009)	4 (14)	2009 (2008)	141 (134)	1.351 (1.465)	183.000 (191.000)

Landkreis Wolfenbüttel					
Baujahr bis 1945	40 (27)	1861 (1871)	131 (113)	705 (673)	87.000 (73.000)
Baujahr 1946 bis 1969	46 (45)	1961 (1960)	107 (109)	1.006 (1.003)	106.000 (105.000)
Baujahr 1970 bis 1984	15 (4)	1977 (1980)	128 (115)	1.116 (1.016)	141.000 (117.000)
Baujahr 1985 bis 1999	22 (15)	1995 (1996)	108 (114)	1.407 (1.399)	149.000 (158.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (2000 bis 2006)	3 (2)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Neubauten Baujahr 2008 bis 2010 (2007 bis 2009)	0 (3)	- (2008)	- (113)	- (1.459)	- (160.000)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.3.2 Preisentwicklung

Kreisfreie Stadt Braunschweig

Über Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der **kreisfreie Stadt Braunschweig** wurden im Jahre 2010 304 Kaufverträge abgeschlossen. Da die Auswertung der Verträge stark abhängig ist von dem Rücklauf der versandten Fragebögen, konnten nur knapp 197 detailliert ausgewertet werden.

Über den Zeitraum von fünf Jahren betrachtet haben sowohl die Kaufpreise als auch die Wohnflächenwerte um knapp 10 % nachgegeben.

Ein Vergleich der Baujahrsklassen zeigt im Gegensatz zu dieser pauschalen Aussage ein heterogenes Bild. Anders als bei den freistehenden Einfamilienhäusern verläuft die Entwicklung sowohl für den Kaufpreis als auch für den Wohnflächenwert nicht einheitlich. Die Gesamtkaufpreise und die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche sind für die älteren Baujahrsklassen seit fünf Jahren zum größten Teil rückläufig. Für die jüngeren Baujahrsklassen ist ein leichter Preisanstieg seit drei Jahren erkennbar.

Stabil ist dagegen die Entwicklung bei den Neubauten, auch wenn sich die Zahl der Verkäufe rückläufig ist. Der typische Neubau hat eine Wohnfläche von rd. 127 m² als Doppelhaushälfte, als Reihenhäuser etwas weniger mit rd. 123 m². Die durchschnittlichen Kaufpreise betragen

rd. 216.000 € für Doppelhaushälften
und
rd. 204.000 € für Reihenhäuser,

d. h. die Werte für die Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind stabil.

Die Wohnflächenwerte liegen weiterhin auseinander mit rd. 1.671 €/m² Wohnfläche bei Doppelhaushälften und rd. 1.705 €/m² Wohnfläche bei Reihenhäusern.

Landkreis Goslar

Für den Landkreis Goslar wurden aktuell insgesamt 147 Verträge über Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeschlossen. Dies sind 9 % weniger als im Vorjahr; wobei der Geldumsatz um 5 % auf 10 Millionen Euro gesunken ist.

Dreiviertel der Verkäufe betreffen Reihenhäuser.
Das durchschnittliche Reihenhäuser ist 110 m² und die Doppelhaushälfte 140 m² groß.

Im Vergleich der letzten 5 Jahre über alle Baujahrsklassen sind die Quadratmeterpreise im Schnitt um ca. 22 % gesunken. Neubauten werden im Landkreis kaum noch gehandelt, deshalb sind keine zuverlässigen Aussagen über das Wertniveau möglich.

Landkreis Peine

Von den 182 veräußerten Objekten konnten für eine weitergehende Betrachtung 118 Gebäude ausgewertet werden. Die Gesamtkaufpreise und auch die Wohnflächenwerte fallen nach einem Anstieg im Jahre 2008 weiter. Die Gesamtkaufpreise und die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche sind für die älteren Baujahrsklassen stabil geblieben, für Neubauten ist ein leichter Preisrückgang zu erkennen.

Kreisfreie Stadt Salzgitter

Über Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der **kreisfreie Stadt Salzgitter** wurden im Jahre 2010 150 Kaufverträge abgeschlossen. Für eine weitergehende Betrachtung konnten 95 Gebäude ausgewertet werden, die für alle Baujahrsklassen auf stabile Preise hinweisen.

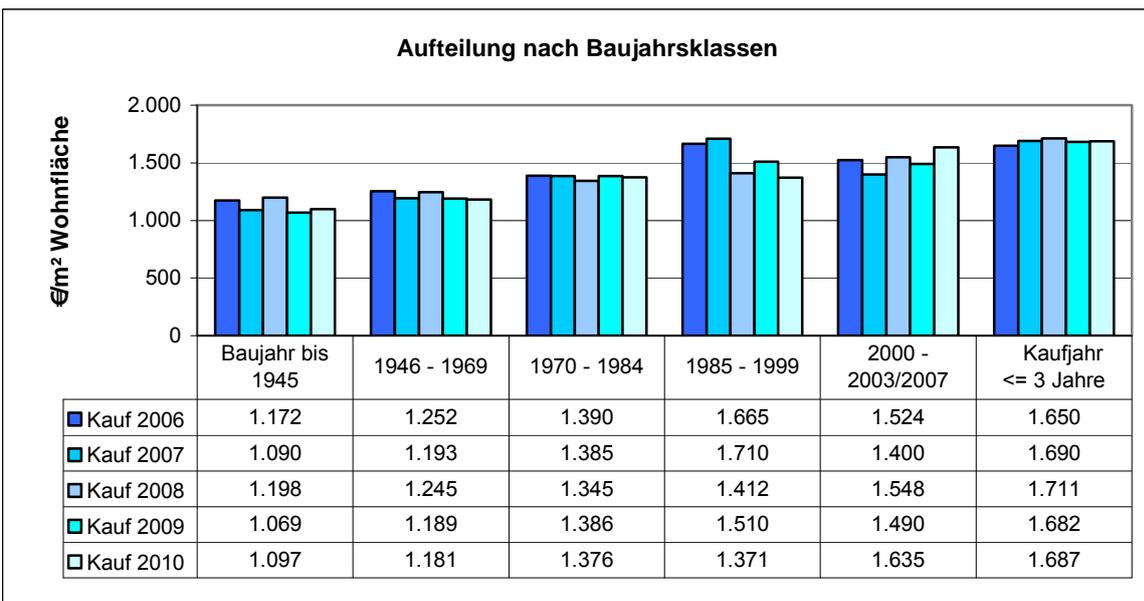
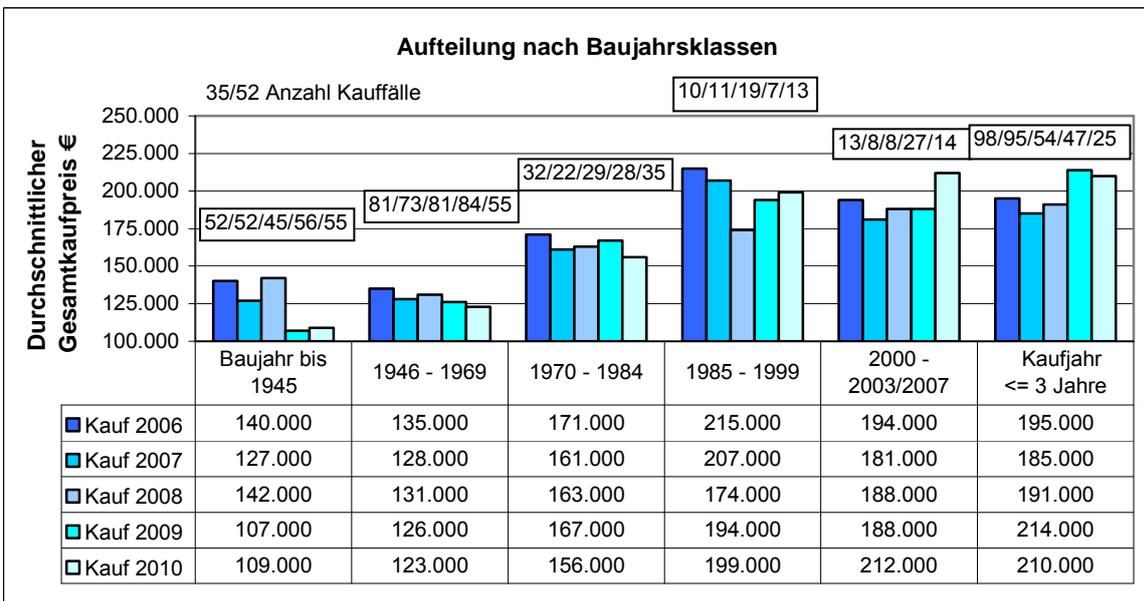
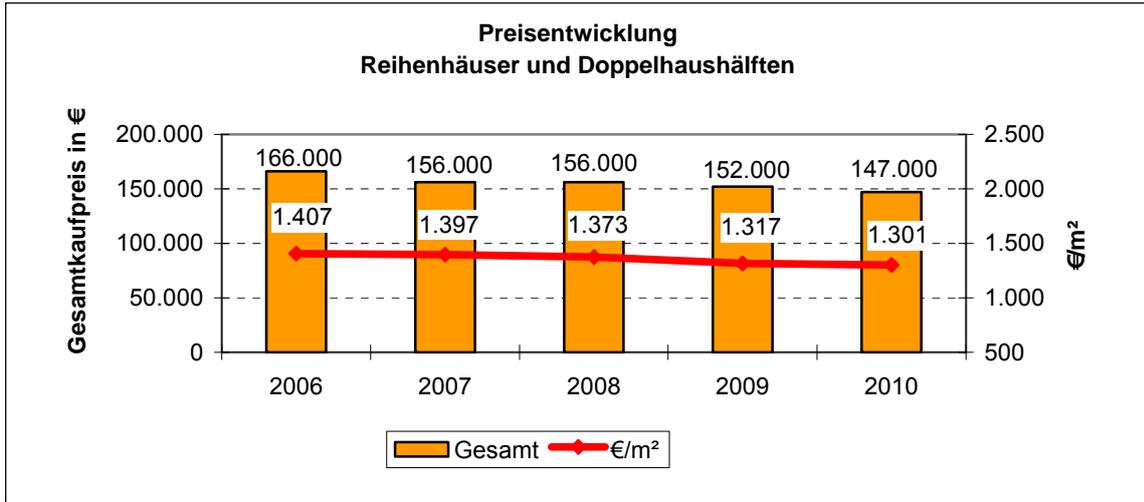
Landkreis Wolfenbüttel

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig wurden im Berichtszeitraum 150 Kaufverträge über Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Wolfenbüttel übersandt. Zur weiteren Auswertung waren 126 Verträge geeignet.

Im Vergleich zum Vorjahr sind der durchschnittliche Gesamtkaufpreis der Objekte und der durchschnittliche Wohnflächenpreis stabil geblieben.

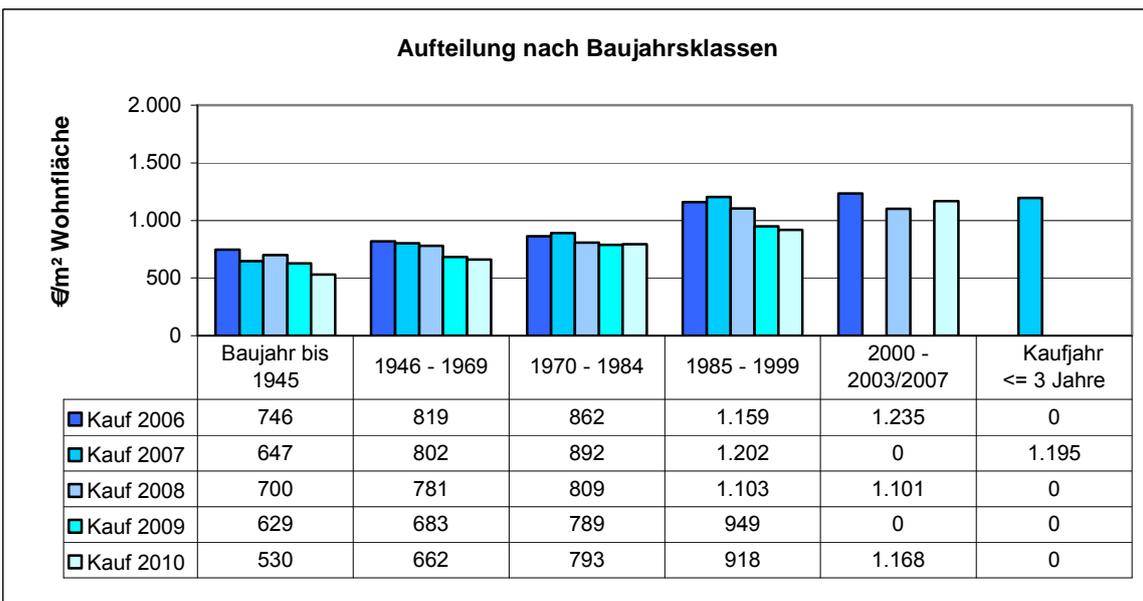
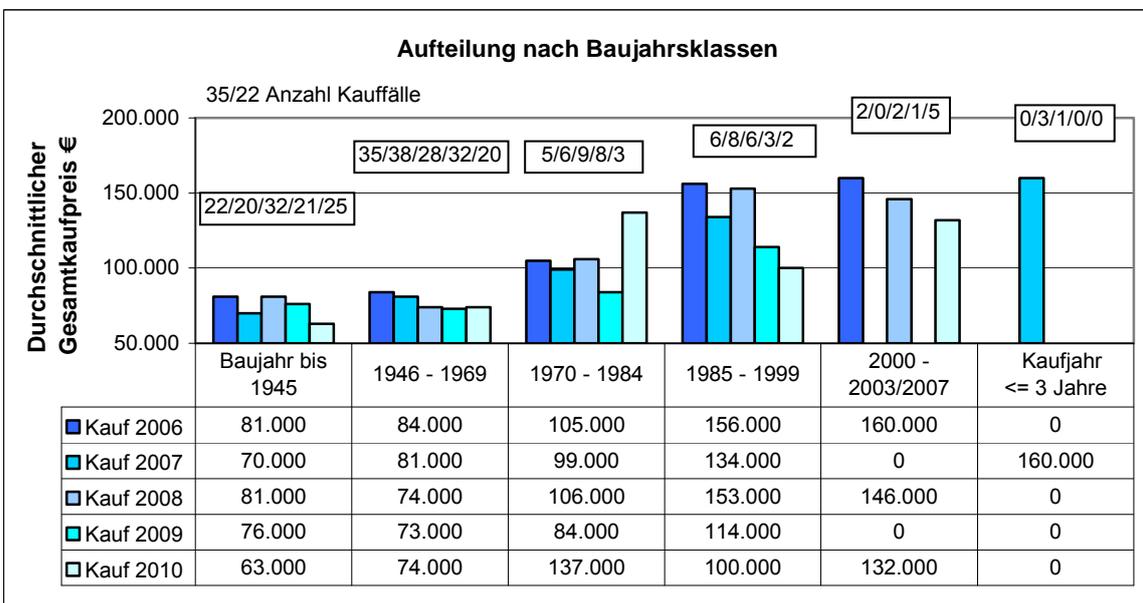
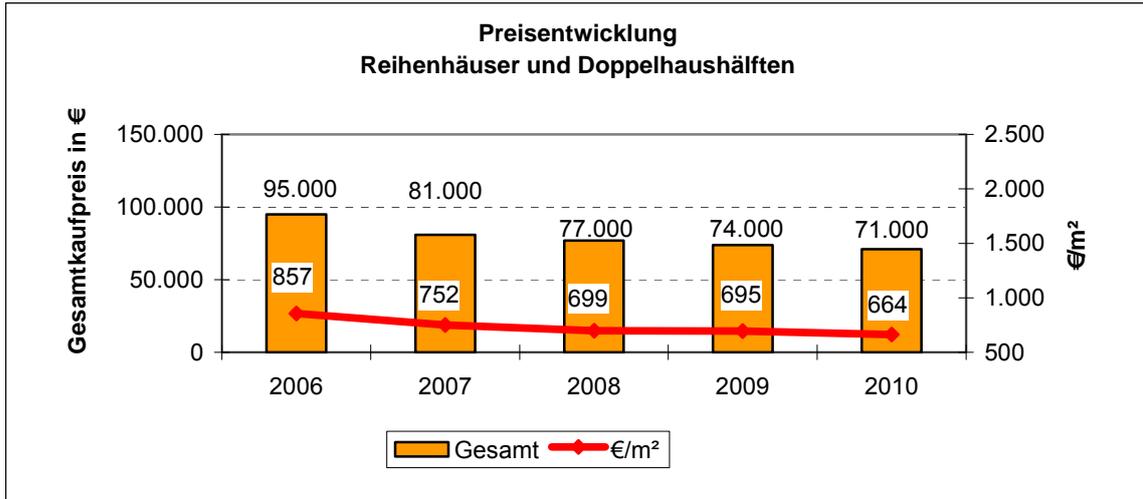
Die durchschnittlichen Wohnflächenpreise schwanken zwischen ca. 700 €/m² bei Baujahren bis 1945 und 1.410 €/m² bei Baujahren 1985 bis 1999. Gebäude ab Baujahr 2000 werden im Landkreis Wolfenbüttel kaum veräußert, so dass keine zuverlässige Aussage über das Wertniveau möglich ist.

Kreisfreie Stadt Braunschweig



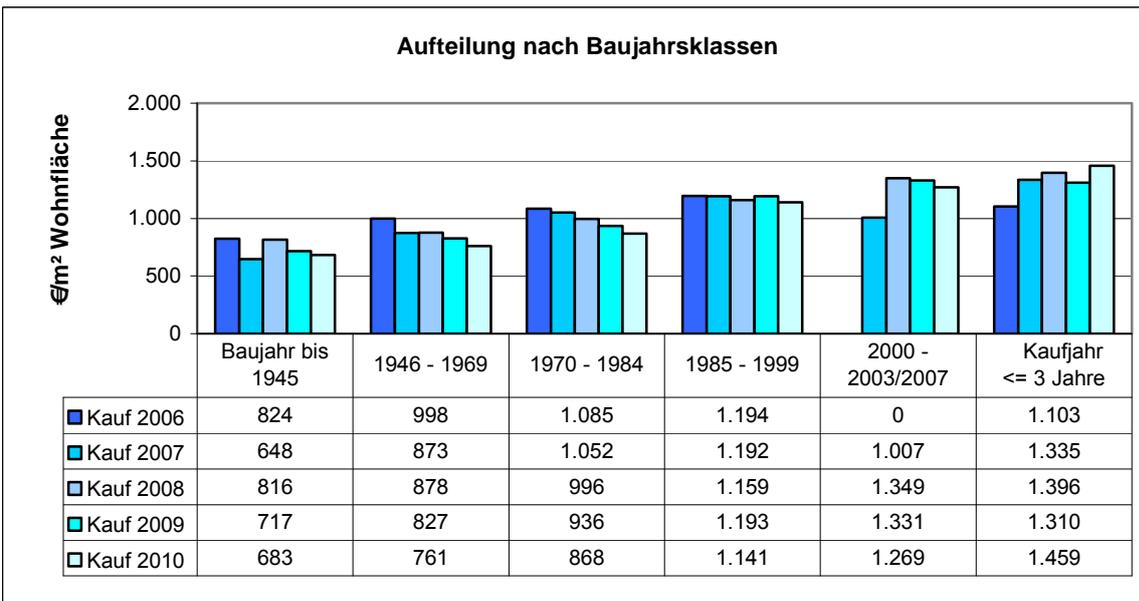
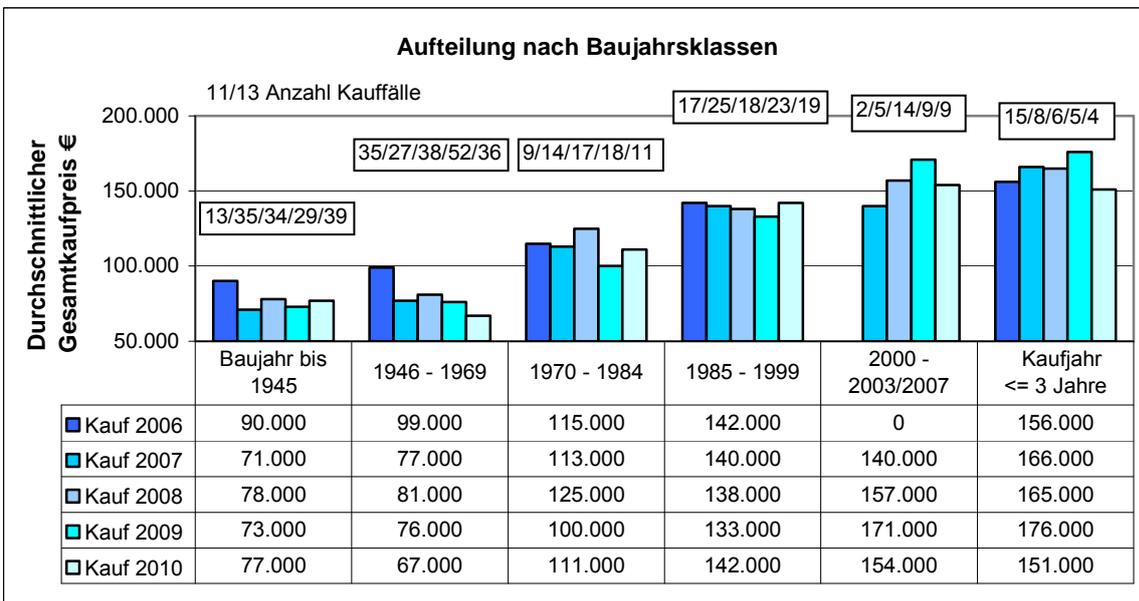
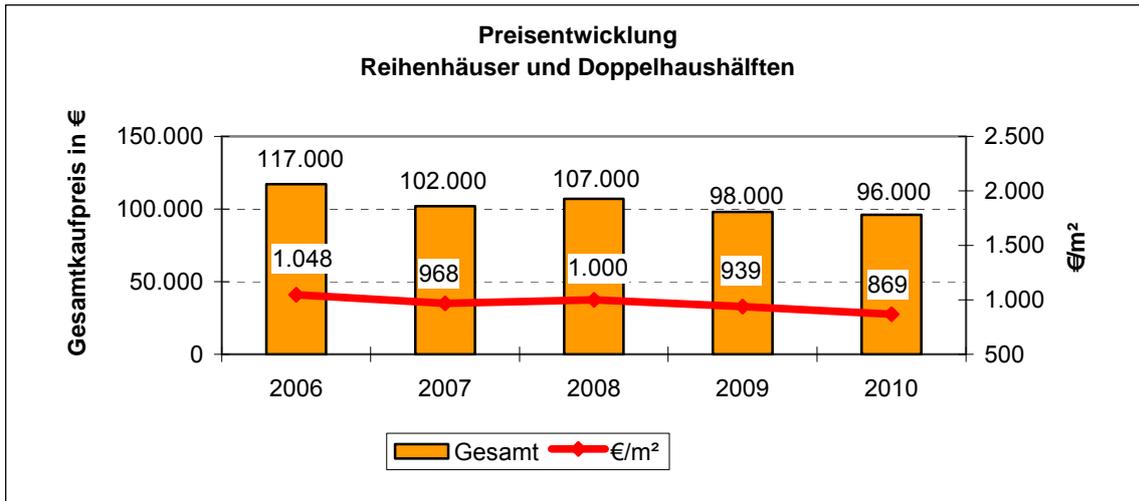
0 = Aufgrund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Goslar



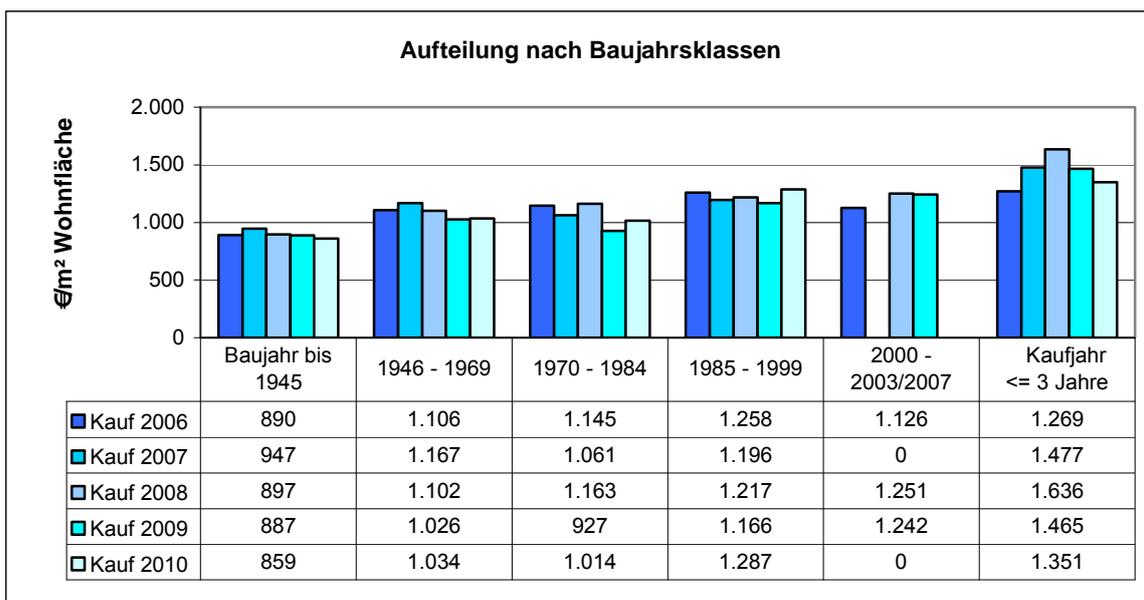
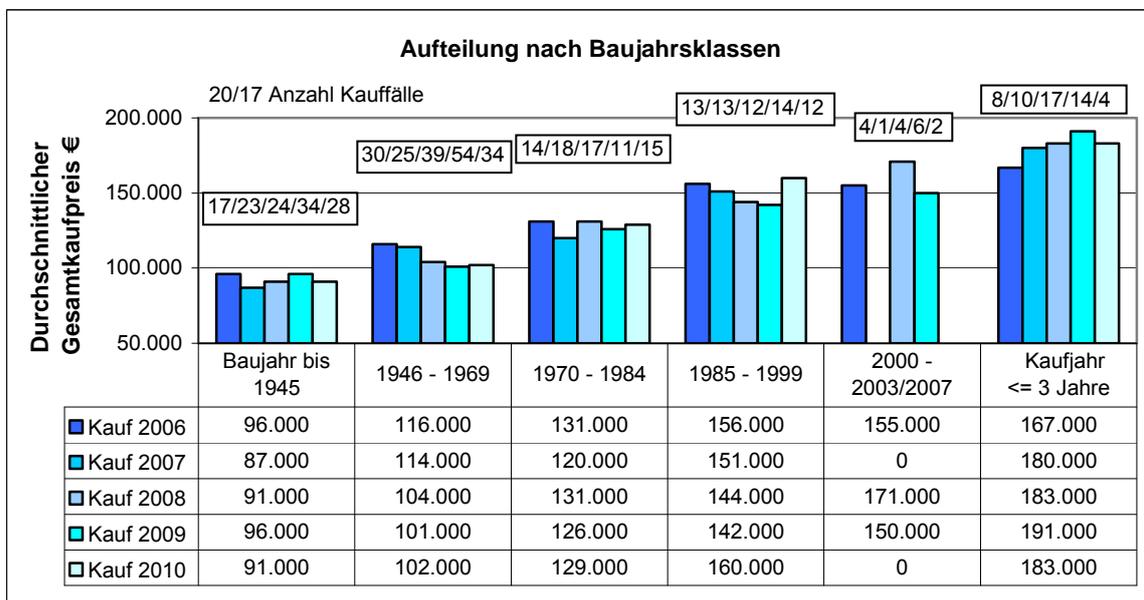
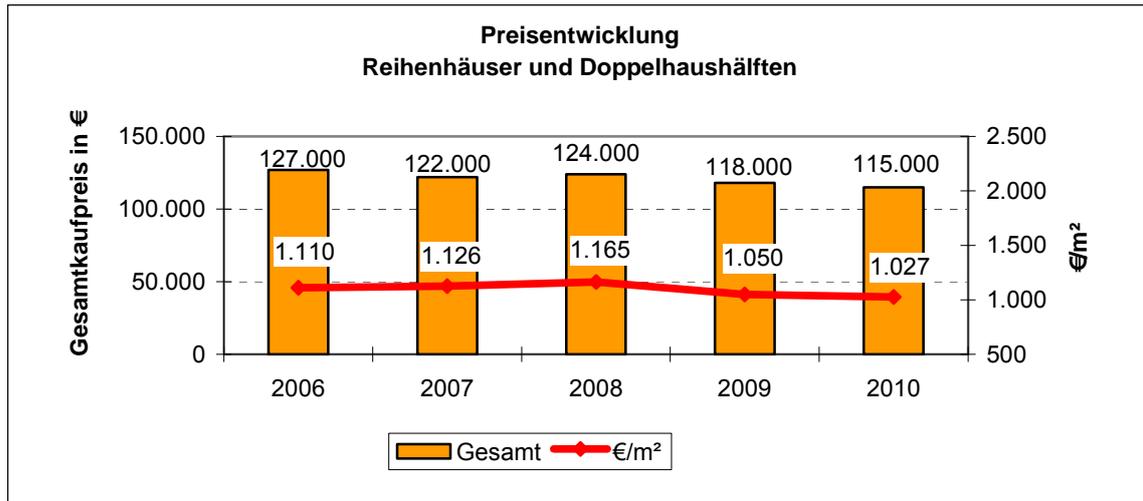
0 = Aufgrund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Peine



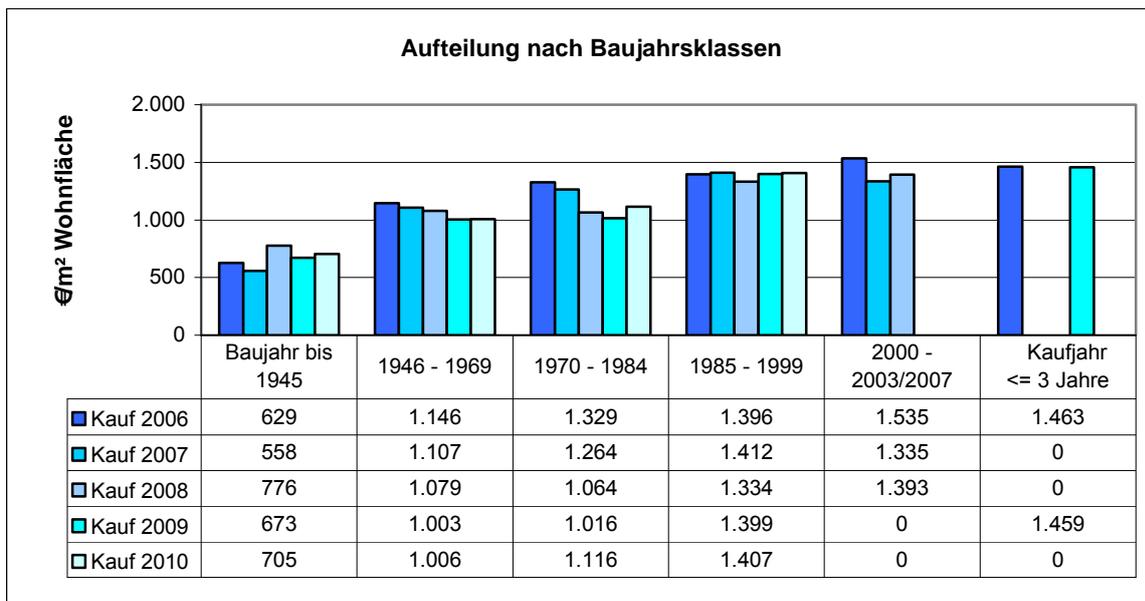
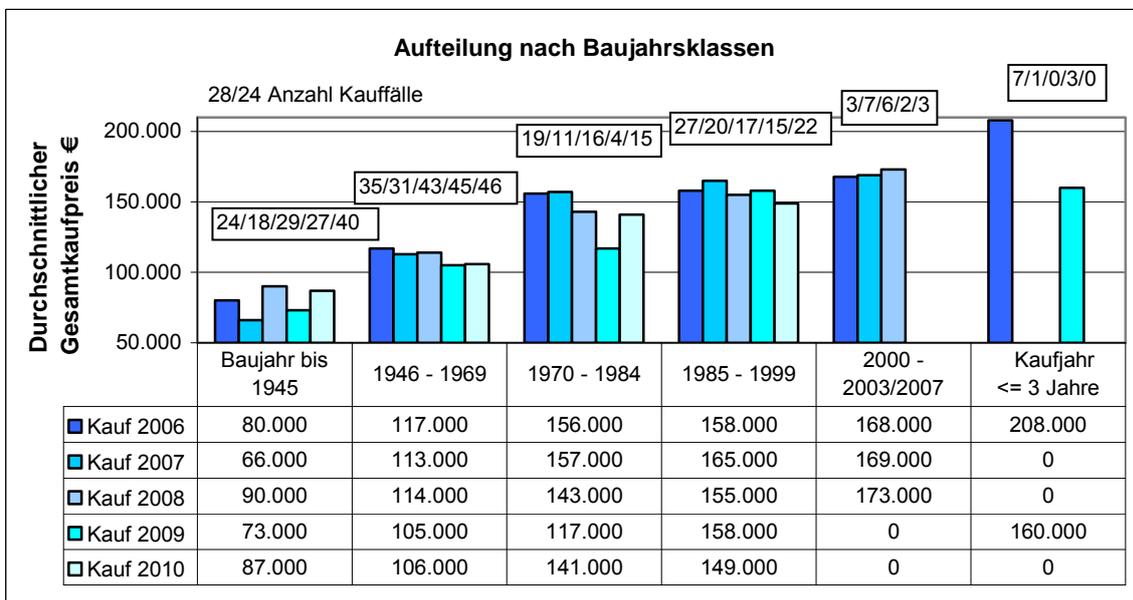
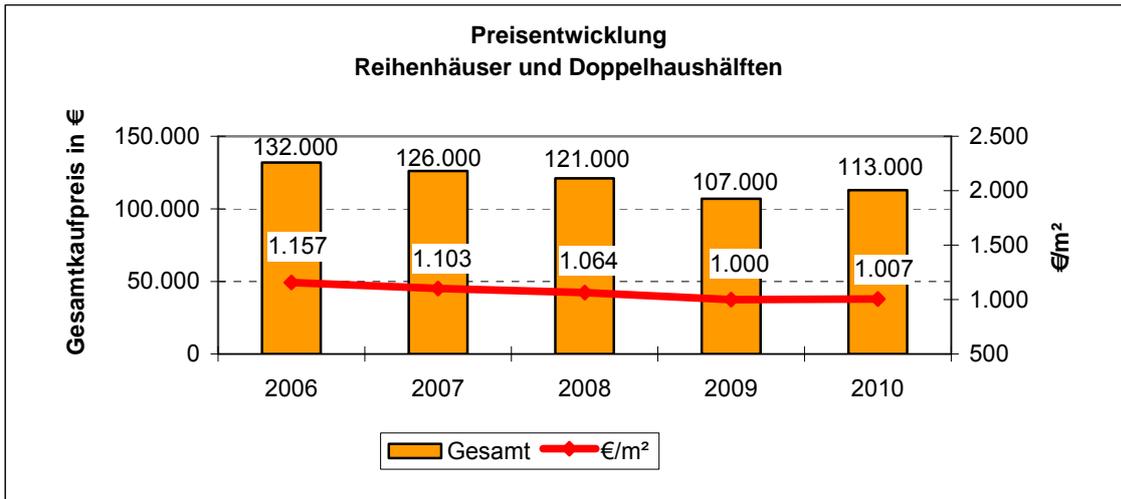
0 = Aufgrund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

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

Aus Kaufpreisen und aus berechneten Sachwerten der Kaufpreissammlung sind Marktanpassungsfaktoren Kaufpreis/Sachwert gleichartiger für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** abgeleitet worden. Sie geben das Verhältnis dieser Werte zueinander an. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse).

Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

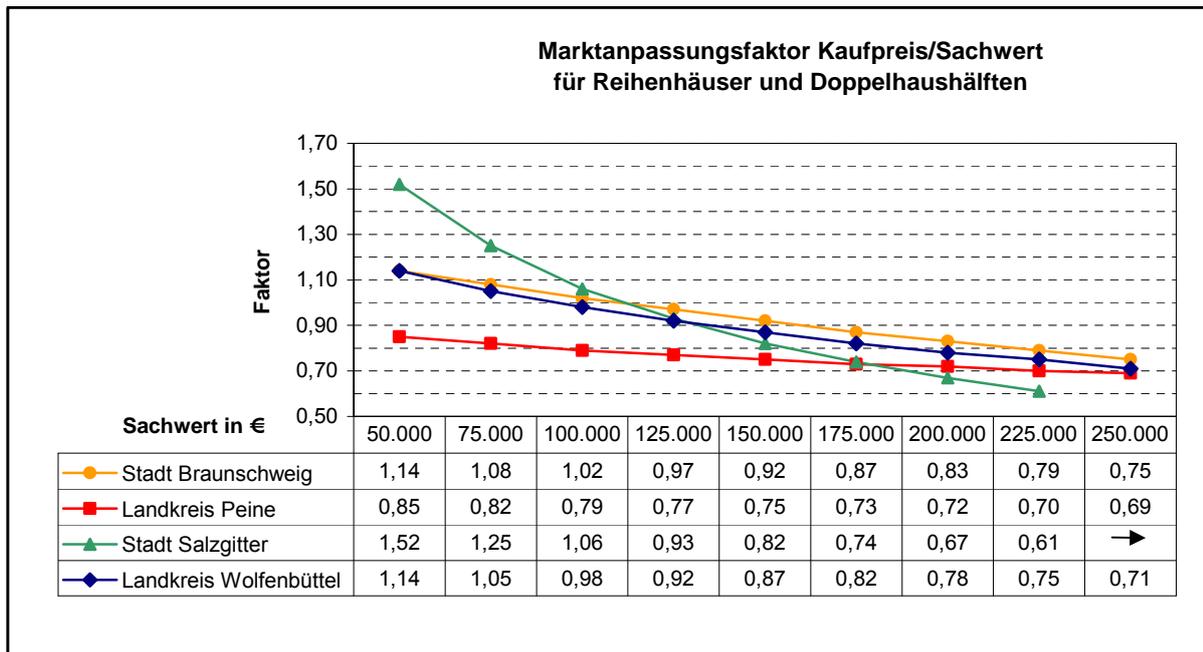
Modell zur Berechnung der Sachwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baupreisindex (Stat. Bundesamt, früheres Bundesgebiet, 2000 = 100) x Faktor 1,15 (für Baunebenkosten) x Regionalfaktor 0,80 - Alterswertminderung nach 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.

Der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Anfang 2007 und Ende 2010. Die Stichprobe umfasst für die Stadt Braunschweig ca. 430 Kauffälle, für den Landkreis Peine ca. 260 Kauffälle, für die Stadt Salzgitter ca. 270 Kauffälle und für den Landkreis Wolfenbüttel ca. 230 Kauffälle.



→ = Datenmengen für eine gesicherte Auswertung nicht ausreichend.

Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Reihenheim 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 0,67.

Der Wert des Objektes beträgt damit: $200.000 \text{ €} \times 0,67 = \text{rd. } 134.000 \text{ €}$

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

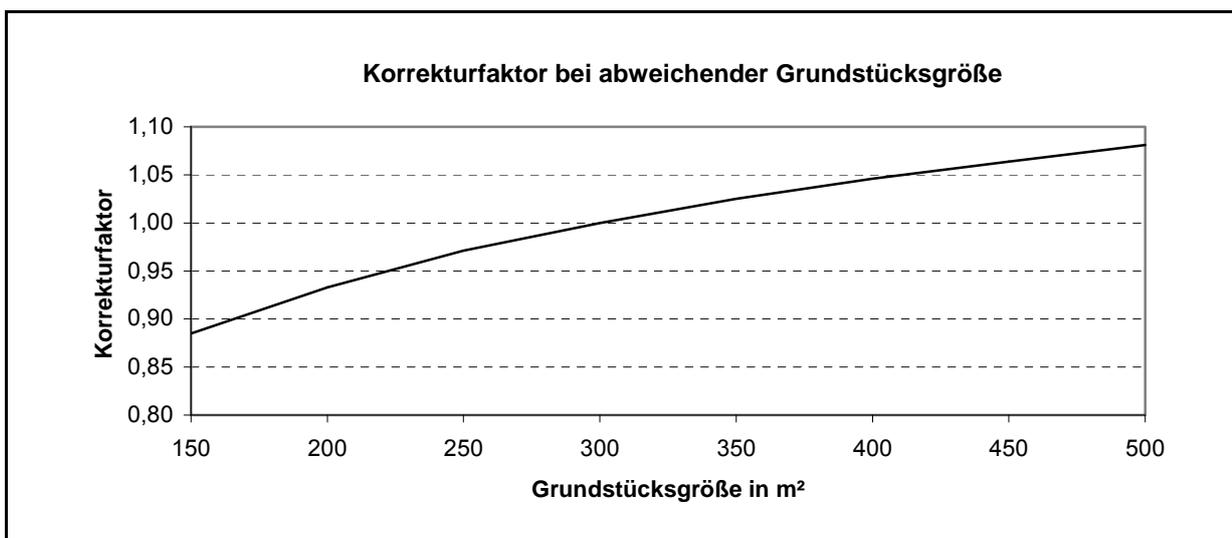
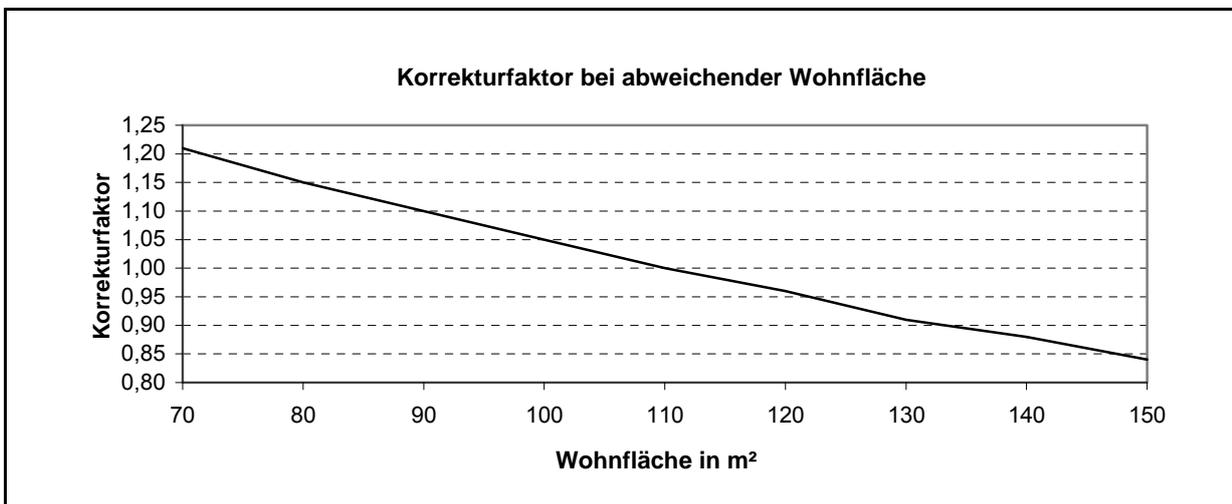
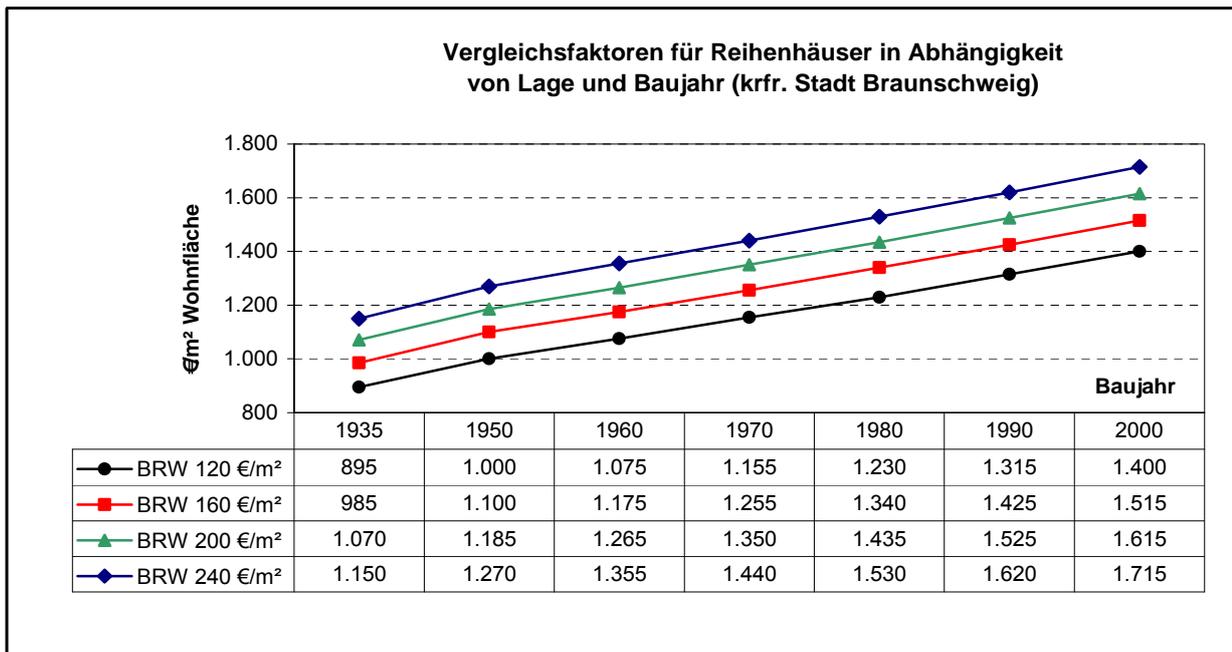
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2010	2008
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ² - 240 €/m ²	160 €/m ²
Baujahr	1920 - 2007	1970
Wohnfläche	60 m ² - 180 m ²	110 m ²
Grundstücksgröße	100 m ² - 800 m ²	300 m ²
Keller	ohne, Teil- oder 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:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Mitte 2010
Lage (Bodenrichtwert/BRW)	120; 160; 200; 240 €/m ²
Baujahr	1935 - 2000
Wohnfläche	110 m ²
Grundstücksgröße	300 m ²



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

Anwendungsbeispiel für die krfr. Stadt Braunschweig:	
Bodenrichtwert: 160 €/m ²	Wohnfläche: 90 m ²
Baujahr: 1960	Grundstücksgröße: 200 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.175 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,10
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,93
Vergleichswert = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück	1.175 €/m ² x 1,10 x 0,93 = rd. 1.200 €/m ²
Grundstückswert = Vergleichswert x Wohnfläche	1.200 €/m ² x 90 m ² = rd. 108.000 €

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

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **Doppelhaushälften** wurden aus ca. 270 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.

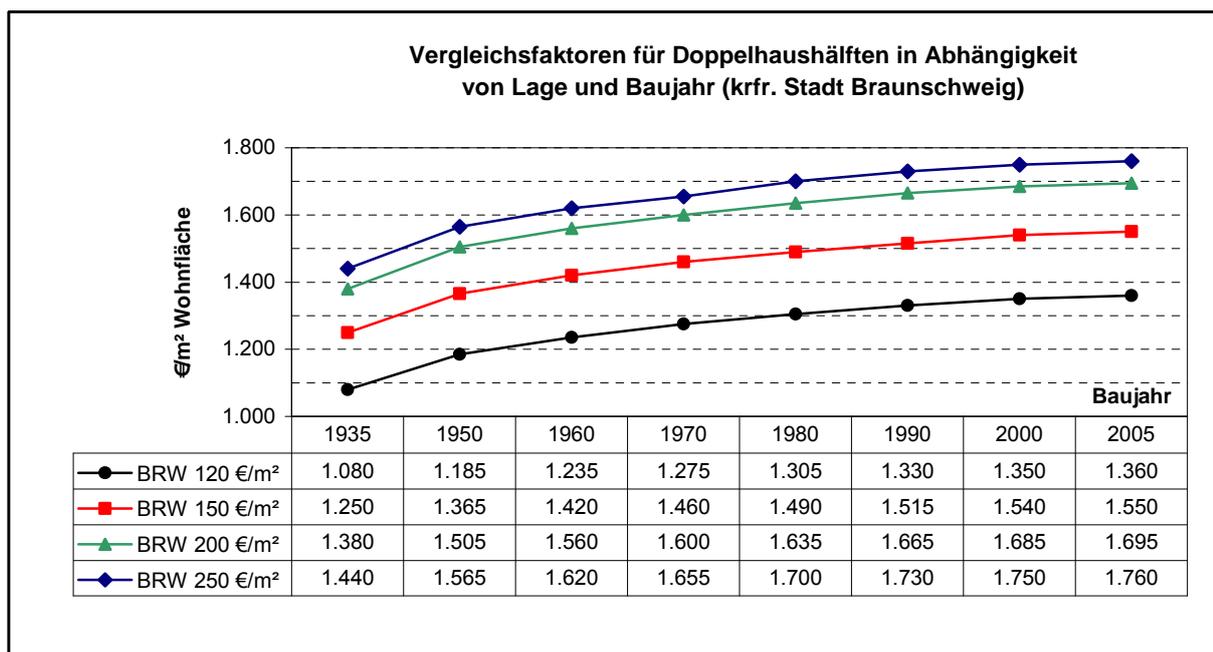
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

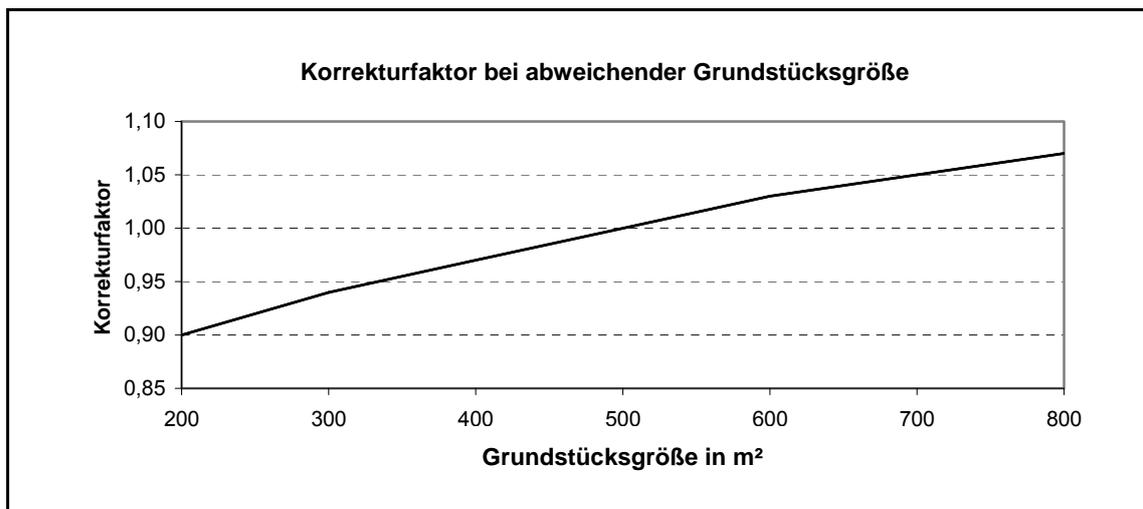
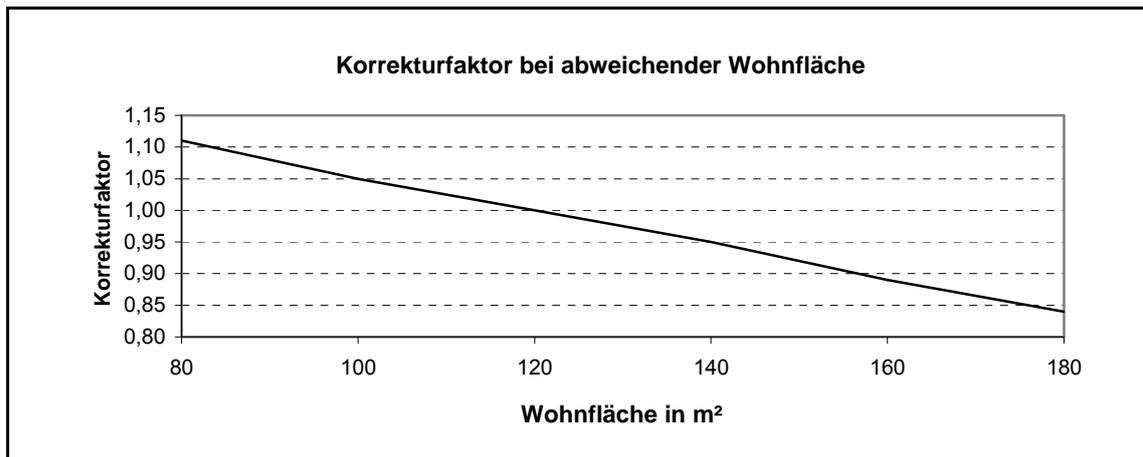
Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2010	2008
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ² - 250 €/m ²	150 €/m ²
Baujahr	1920 - 2007	1960
Wohnfläche	60 m ² - 180 m ²	120 m ²
Grundstücksgröße	100 m ² - 900 m ²	500 m ²
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	Vollkeller

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:

Merkmale	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Mitte 2010
Lage (Bodenrichtwert/BRW)	120; 150; 200; 250 €/m ²
Baujahr	1935 - 2005
Wohnfläche	120 m ²
Grundstücksgröße	500 m ²
Keller	Vollkeller





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

Anwendungsbeispiel für die krfr. Stadt Braunschweig:			
Bodenrichtwert:	150 €/m ²	Wohnfläche:	140 m ²
Baujahr:	1980	Grundstücksgröße:	600 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle)	1.490 €/m ² <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>		
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,95		
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,03		
Vergleichswert =	Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück		
	1.490 €/m ² x 0,95 x 1,03 = rd. 1.460 €/m ²		
Grundstückswert =	Vergleichswert x Wohnfläche		
	1.460 €/m ² x 140 m ² = rd. 204.000 €		

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). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst 96 Kauffälle (58 Reihenhäuser und 34 Doppelhaushälften). Sie beinhaltet zu 43 % Reihennittelhäuser 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.

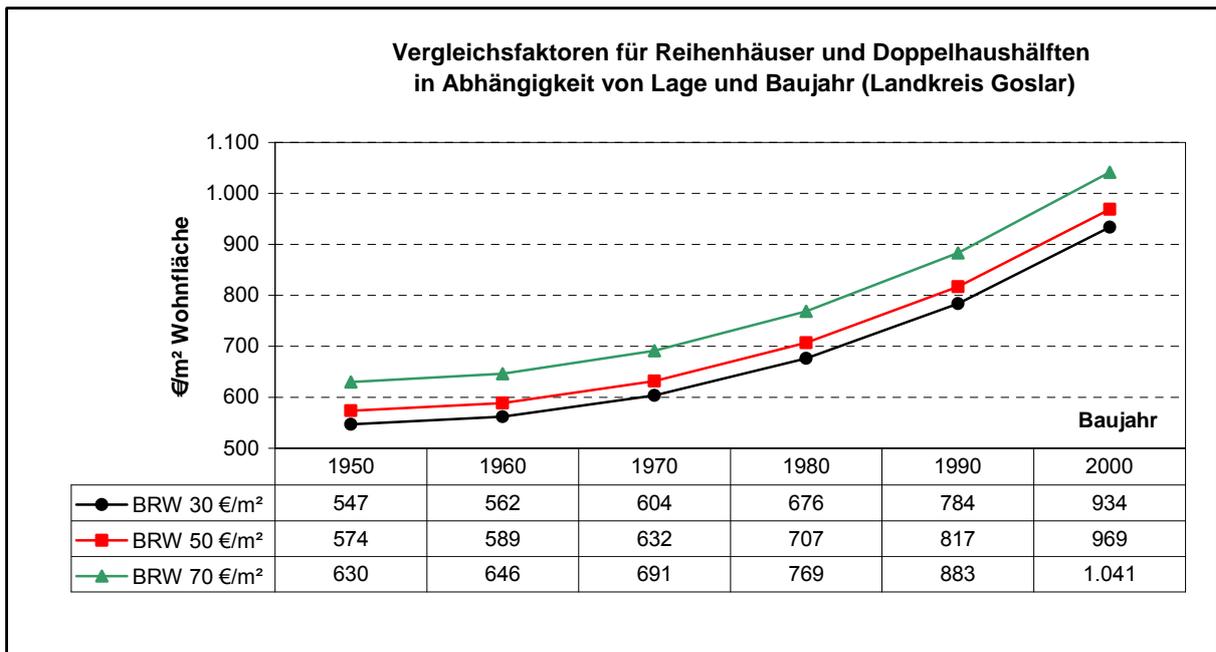
Merkmal	Bereich	Mittelwert	Gewicht
Kaufzeitpunkt	2008 - 2010	Juni 2009	-
Lage (Bodenrichtwert)	17 €/m ² - 90 €/m ² (erschossen)	41 €/m ²	-
Baujahr	1949 - 2005	1968	-
Wohnfläche	60 m ² - 180 m ²	106 m ²	-
Garage	0 / 1	-	49% / 51%
Grundstücksgröße	120 m ² - 710 m ²	343 m ²	-
Eigentumsgrundstück	ja	-	100%
Dachneigung	>25 Grad (kein Flachdach)	-	-
Keller	0 % - 100 %	85 % Vollkeller	-
Ausstattung	Mittel	-	-
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)	-	-

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

Bei der Berechnung des Wertes eines Reihenhauses/Doppelhaushälfte mit Garage ist ein Zuschlag von ca. 60 bis 100 €/m² Wohnfläche vorzunehmen.

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Mitte 2010
Lage (Bodenrichtwert/BRW)	30; 50; 70 €/m ²
Baujahr	1950 - 2000
Wohnfläche	100 m ²
Unterkellerung	Vollkeller
Grundstücksgröße	340 m ²
Garage	ohne



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

Anwendungsbeispiel für den Landkreis Goslar:

Baujahr: 1960 Wohnfläche: 120 m²

Das Grundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone von 50 €.

Vergleichsfaktor 589 €/m²
(durch *Interpolation* aus Wertetabelle)

Grundstückswert =

Vergleichswert x Wohnfläche 120 m² x 589 €/m² = **rd. 71.000 €**

Vergleichswert Kaufpreis/Wohnfläche für den Bereich des Landkreises Peine.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** wurden aus ca. 400 Kauffällen der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wurde die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht.

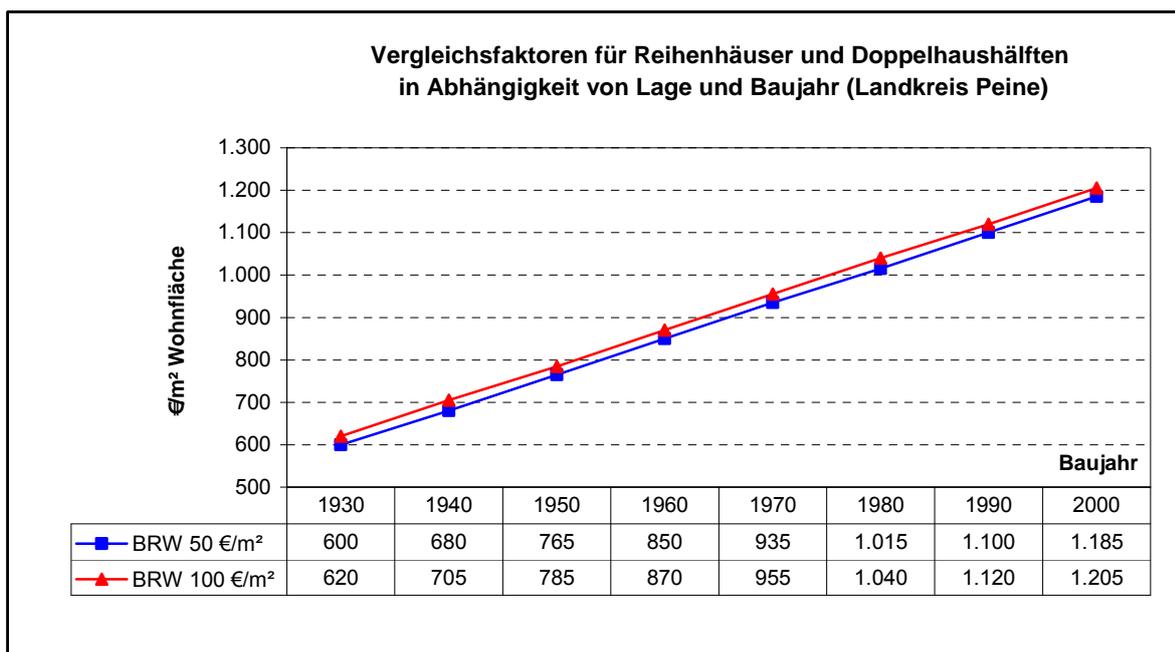
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

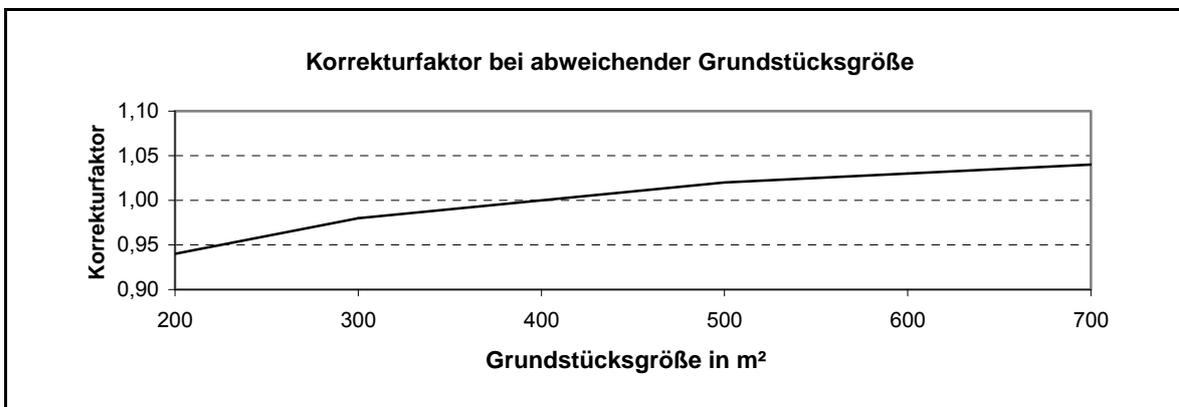
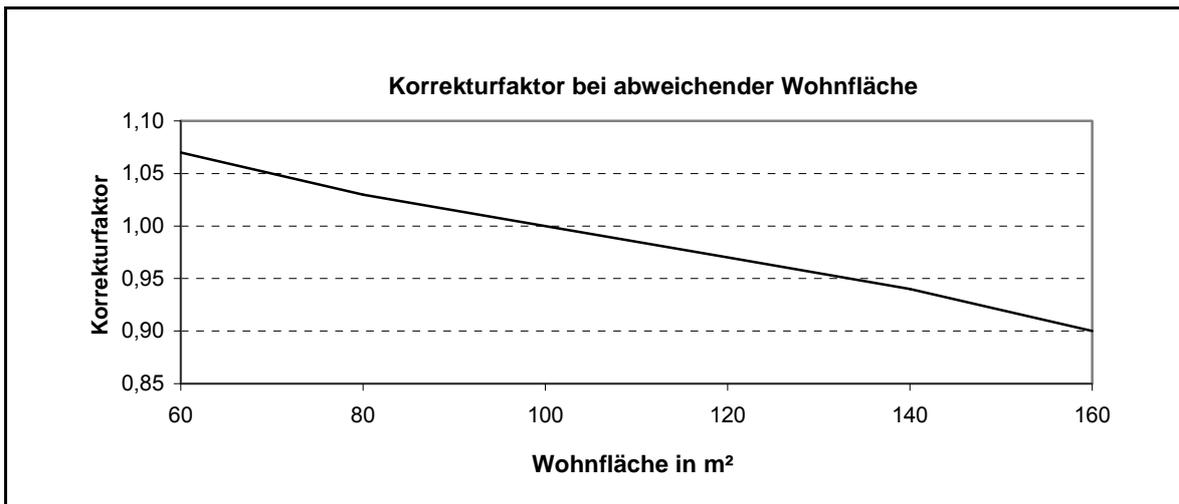
Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2010	2008
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² - 110 €/m ²	70 €/m ²
Baujahr	1920 - 2007	1970
Wohnfläche	50 m ² - 150 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	125 m ² - 800 m ²	350 m ²
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	Vollkeller

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

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

Merkmale	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Mitte 2010
Lage (Bodenrichtwert/BRW)	50; 100 €/m ²
Baujahr	1930 - 2000
Wohnfläche	100 m ²
Grundstücksgröße	400 m ²
Keller	Vollkeller





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

Anwendungsbeispiel für den Landkreis Peine:	
Bodenrichtwert:	50 €/m ²
Wohnfläche:	80 m ²
Baujahr:	1950
Grundstücksgröße:	500 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle)	765 €/m ²
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,03
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße	1,02
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Vergleichswert =	
Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück	765 €/m ² x 1,03 x 1,02 = rd. 805 €/m ²
Grundstückswert =	
Vergleichswert x Wohnfläche	805 €/m ² x 80 m ² = rd. 64.000 €

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

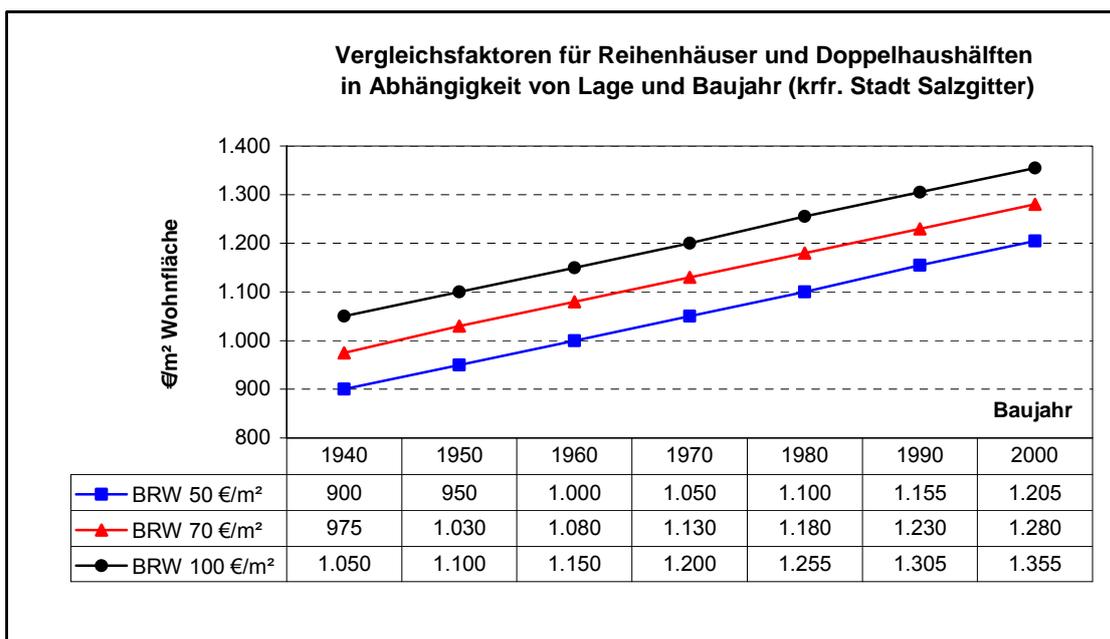
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** wurden aus 390 Kauffällen der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

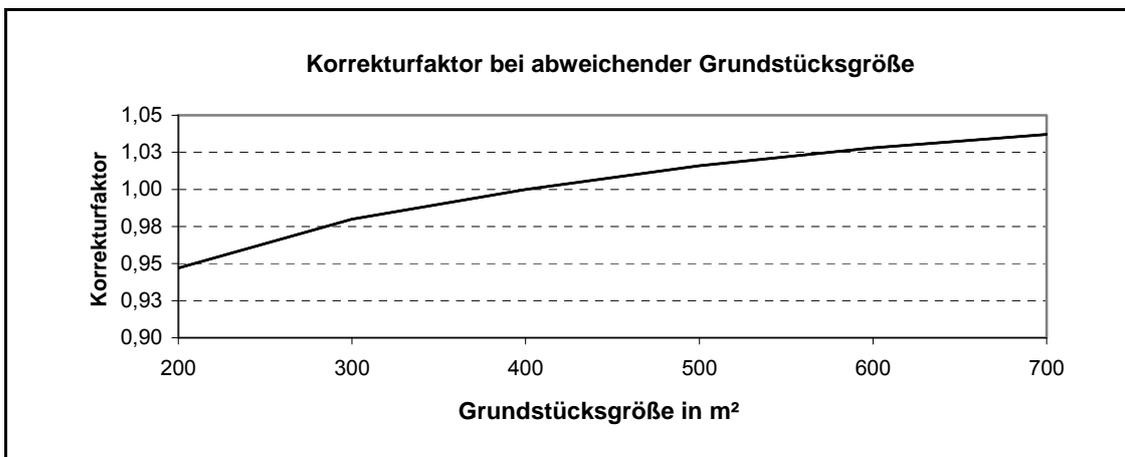
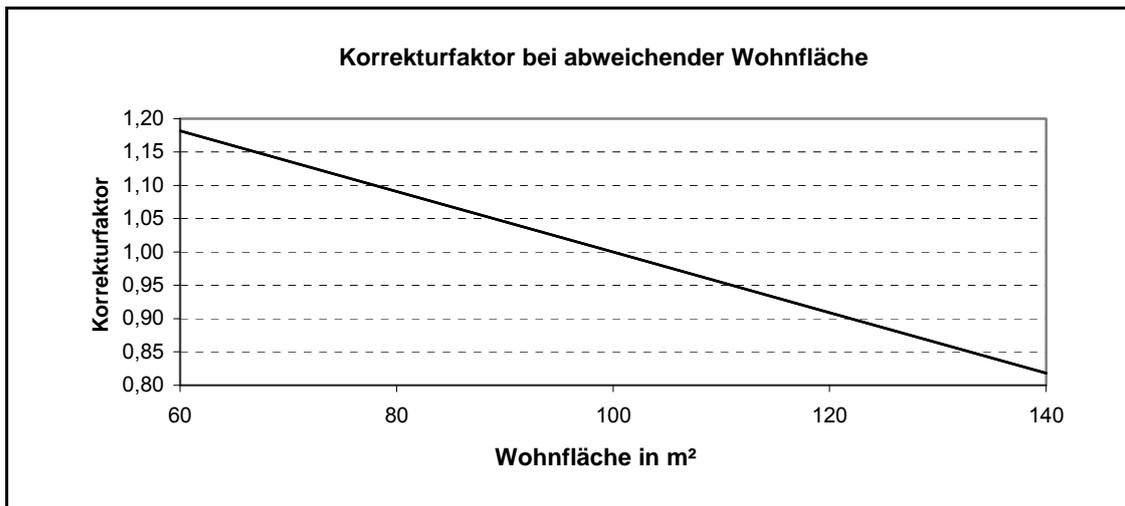
Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2010	2008
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² - 120 €/m ²	65 €/m ²
Baujahr	1930 - 2007	1965
Wohnfläche	50 m ² - 150 m ²	104 m ²
Grundstücksgröße	110 m ² - 700 m ²	360 m ²
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	Vollkeller

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 Reihnhaus bzw. eine Doppelhaushälften mit folgenden Eigenschaften:

Merkmale	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Mitte 2010
Lage (Bodenrichtwert/BRW)	50; 70; 100 €/m ²
Baujahr	1940 - 2000
Wohnfläche	100 m ²
Grundstücksgröße	400 m ²
Keller	Vollkeller





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

Anwendungsbeispiel für die krfr. Stadt Salzgitter:	
Bodenrichtwert: 70 €/m²	Wohnfläche: 80 m²
Baujahr: 1970	Grundstücksgröße: 300 m²
Vergleichsfaktor (Tabelle)	1.130 €/m²
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,09
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße	0,98
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Vergleichswert =	
Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück	1.130 €/m² x 1,09 x 0,98 = rd. 1.205 €/m²
Grundstückswert =	
Vergleichswert x Wohnfläche	1.205 €/m² x 80 m² = rd. 96.000 €

Vergleichswert Kaufpreis/Wohnfläche für den Bereich des Landkreises Wolfenbüttel.

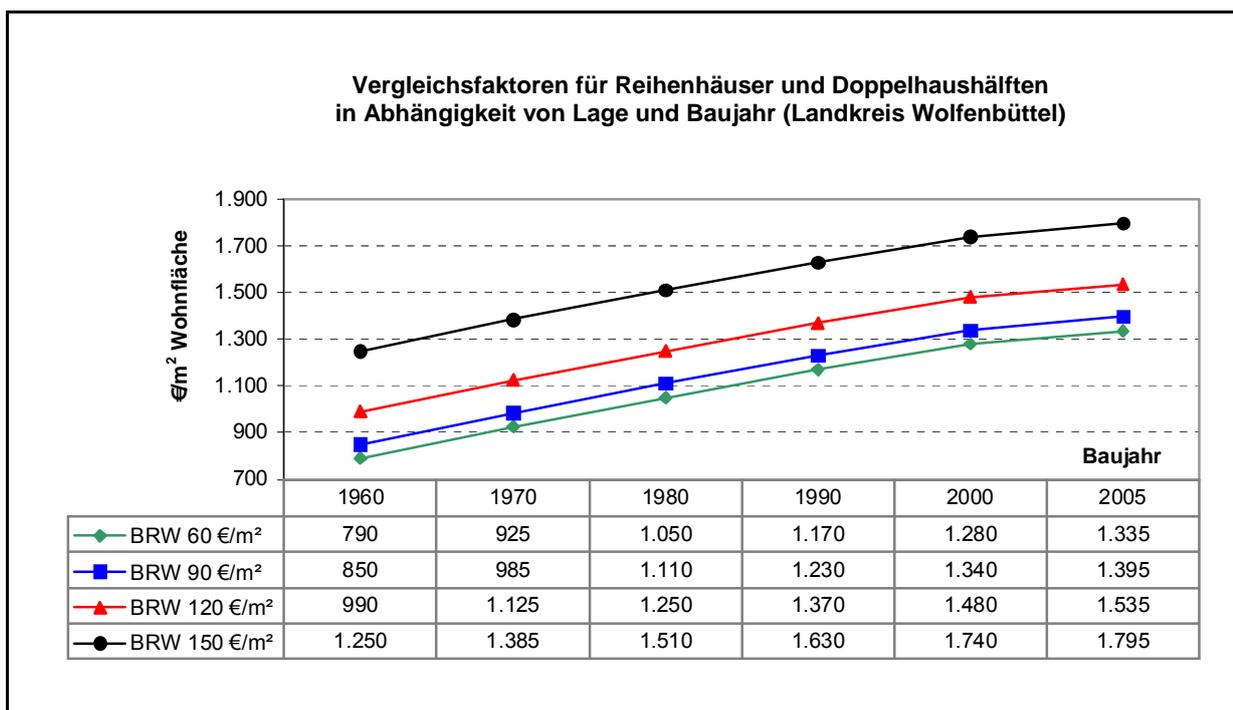
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** wurden aus ca. 400 Kauffällen der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis /Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

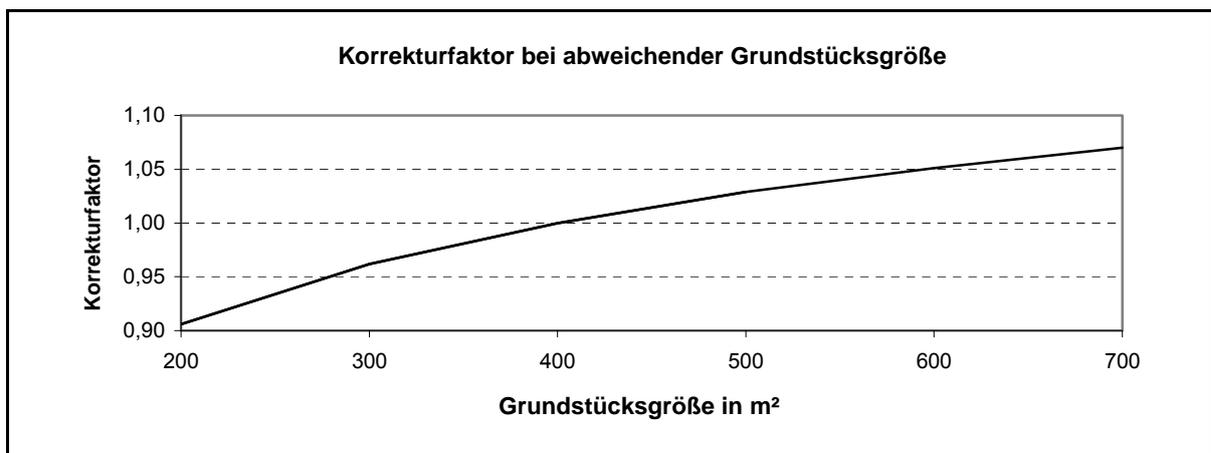
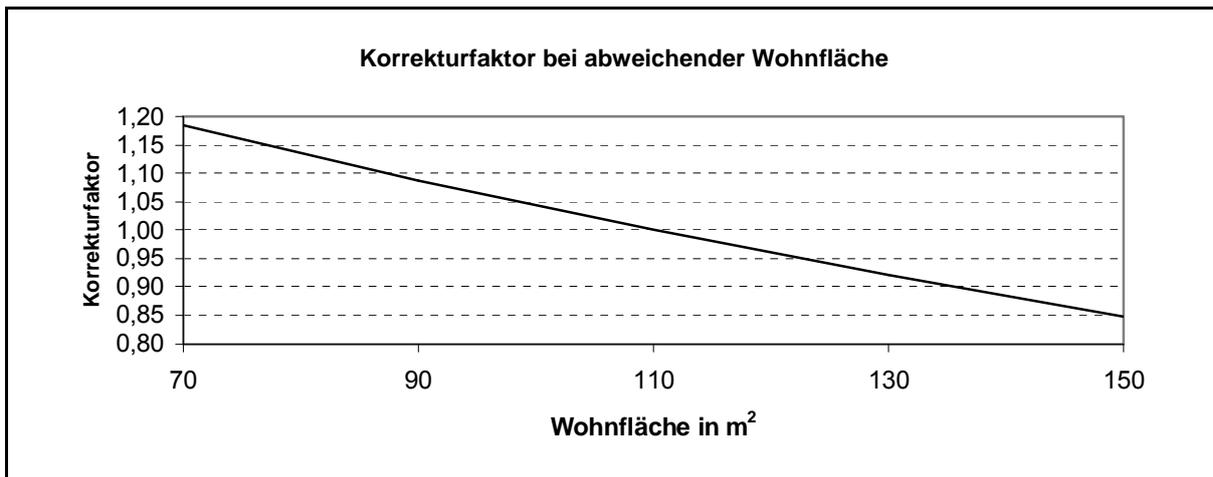
Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2010	2008
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m ² - 150 €/m ²	110 €/m ²
Baujahr	1950 - 2007	1975
Wohnfläche	60 m ² - 170 m ²	110 m ²
Grundstücksgröße	100 m ² - 800 m ²	350 m ²
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	Vollkeller

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 Reihnhaus bzw. eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmale	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Mitte 2010
Lage (Bodenrichtwert/BRW)	60; 90; 120; 150 €/m ²
Wohnfläche	110 m ²
Grundstücksgröße	400 m ²
Keller	Vollkeller



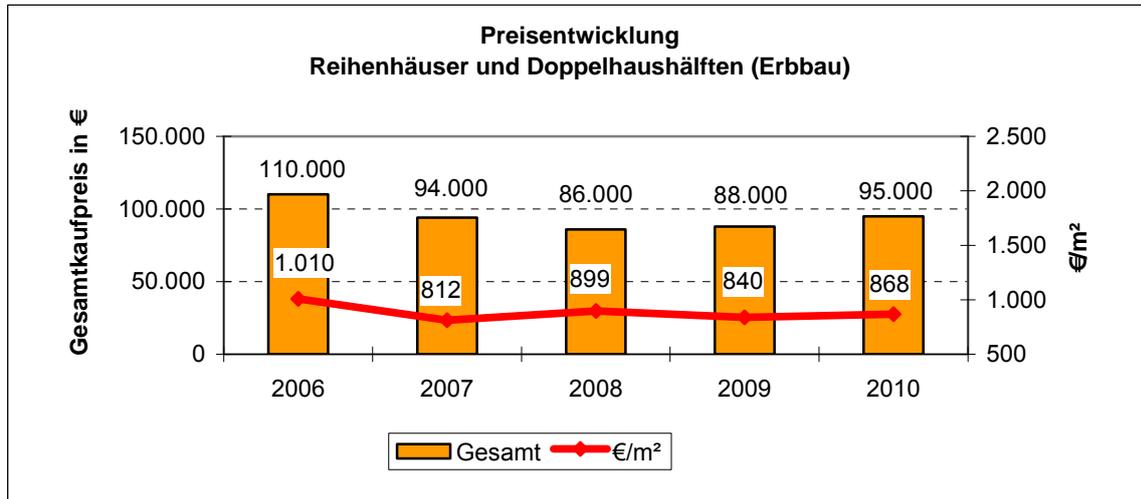


Es ist der Wert eines mit einem **Reihenhaus** oder einer **Doppelhaushälfte** bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

Anwendungsbeispiel für den Landkreis Wolfenbüttel:	
Bodenrichtwert:	120 €/m ²
Wohnfläche:	90 m ²
Baujahr:	1970
Grundstücksgröße:	500 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle)	1.125 €/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	1,03
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Vergleichswert =	
Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück	1.125 €/m ² x 1,09 x 1,03 = rd. 1.265 €/m ²
Grundstückswert =	
Vergleichswert x Wohnfläche	1.265 €/m ² x 90 m ² = rd. 114.000 €

9.3.4 Erbbaurechte

Für **Reihenhäuser/Doppelhaushälften** verschiedener Altersgruppen sind im **Landkreis Goslar 2010** 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 9.3.1 und 9.3.2. Die Tabellen geben die besondere Situation der Erbbaurechtsobjekte im Landkreis Goslar wieder. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.



Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle betrug für die Berichtsjahre 2006 (16), 2007 (24), 2008 (22), 2009 (17) und 2010 (17).

Für die Baujahre bis 1945 und ab 2000 liegen nicht genug Verkäufe vor, die eine Auswertung nach Baujahrklassen ermöglichen würden. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Erbbau) im Landkreis Goslar

verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Goslar					
Baujahr 1946 bis 1969	11 (16)	1962 (1962)	104 (95)	655 (810)	70.000 (76.000)
Baujahr 1970 bis 1984	3 (4)	1975 (1972)	112 (113)	930 (720)	106.000 (83.000)
Baujahr 1985 bis 1999	2 (2)	1992 (1996)	103 (142)	884 (1.153)	90.000 (164.000)

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 2010 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	166 (262)	1905 (1906)	91 (94)	1.246 (1.087)	125.000 (103.000)
Baujahr 1946 bis 1969	133 (174)	1961 (1961)	66 (63)	881 (788)	61.000 (52.000)
Baujahr 1970 bis 1984	182 (188)	1976 (1975)	66 (70)	901 (916)	61.000 (66.000)
Baujahr 1985 bis 1999	34 (57)	1994 (1993)	71 (70)	1.255 (1.159)	88.000 (88.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (2000 bis 2006)	11 (22)	2004 (2003)	105 (87)	2.074 (1.743)	221.000 (151.000)
Neubauten Baujahr 2008 bis 2010 (2007 bis 2009)	66 (69)	2010 (2009)	118 (112)	2.173 (2.017)	262.000 (223.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010
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	40 (37)	1880 (1882)	63 (71)	448 (547)	31.000 (39.000)
Baujahr 1946 bis 1969	81 (53)	1960 (1960)	59 (53)	519 (524)	32.000 (26.000)
Baujahr 1970 bis 1984	325 (246)	1974 (1973)	55 (54)	476 (496)	28.000 (28.000)
Baujahr 1985 bis 1999	36 (30)	1992 (1992)	61 (56)	699 (736)	50.000 (50.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (2000 bis 2006)	5 (13)	2004 (2002)	108 (91)	1.791 (1.207)	168.000 (130.000)
Neubauten Baujahr 2008 bis 2010 (2007 bis 2009)	0 (1)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)

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	4 (12)	1915 (1910)	101 (101)	646 (698)	62.000 (69.000)
Baujahr 1946 bis 1969	32 (35)	1962 (1962)	60 (68)	605 (739)	37.000 (48.000)
Baujahr 1970 bis 1984	43 (43)	1976 (1976)	71 (78)	690 (687)	49.000 (52.000)
Baujahr 1985 bis 1999	32 (34)	1994 (1994)	81 (86)	916 (1.004)	75.000 (84.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (2000 bis 2006)	14 (14)	2003 (2002)	104 (104)	1.151 (1.157)	119.000 (120.000)
Neubauten Baujahr 2008 bis 2010 (2007 bis 2009)	1 (7)	* (2008)	* (85)	* (1.191)	* (101.000)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010
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	6 (11)	1919 (1910)	75 (132)	640 (*)	52.000 (55.000)
Baujahr 1946 bis 1969	77 (86)	1962 (1961)	63 (61)	533 (560)	35.000 (34.000)
Baujahr 1970 bis 1984	29 (31)	1975 (1976)	68 (81)	629 (693)	46.000 (57.000)
Baujahr 1985 bis 1999	18 (25)	1994 (1993)	69 (76)	861 (1.038)	61.000 (80.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (2000 bis 2006)	5 (9)	2001 (2001)	86 (91)	1.127 (1.110)	94.000 (103.000)
Neubauten Baujahr 2008 bis 2010 (2007 bis 2009)	16 (24)	2010 (2009)	101 (108)	1.449 (1.515)	145.000 (163.000)

Landkreis Wolfenbüttel					
Baujahr bis 1945	18 (31)	1886 (1892)	98 (91)	938 (682)	96.000 (64.000)
Baujahr 1946 bis 1969	57 (57)	1962 (1964)	68 (72)	639 (636)	44.000 (48.000)
Baujahr 1970 bis 1984	62 (59)	1975 (1975)	81 (80)	786 (789)	65.000 (65.000)
Baujahr 1985 bis 1999	33 (29)	1993 (1994)	79 (82)	1.125 (1.149)	88.000 (91.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (2000 bis 2006)	8 (2)	2004 (*)	93 (*)	1.563 (*)	145.000 (*)
Neubauten Baujahr 2008 bis 2010 (2007 bis 2009)	13 (2)	2009 (*)	97 (*)	1.807 (*)	175.000 (*)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.4.2 Preisentwicklung

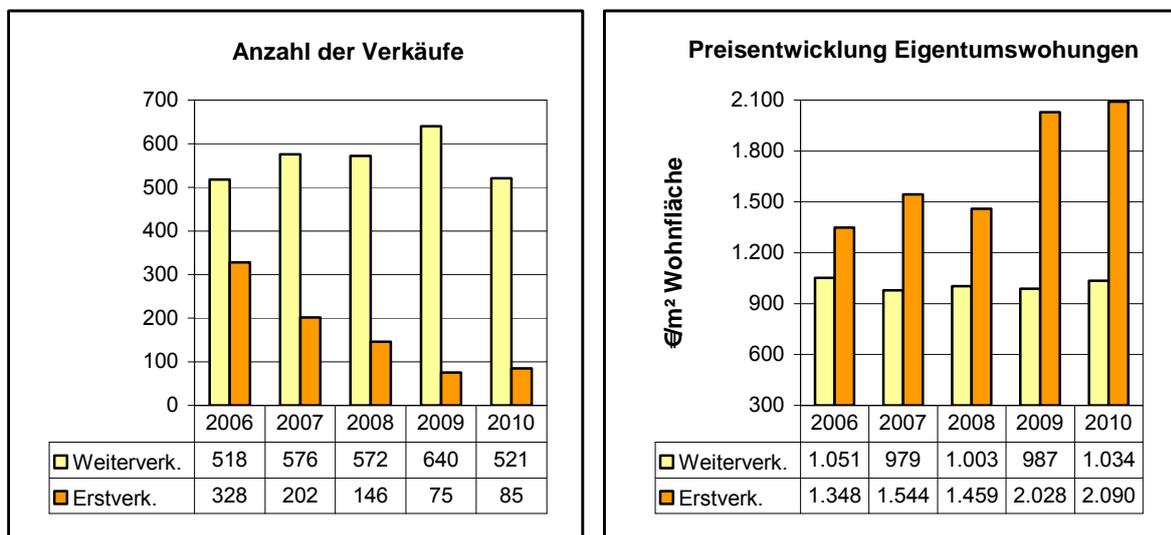
Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Entwicklung der Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen in €/m² Wohnfläche, zum einen unterteilt für Erst- und Weiterverkäufe und zum anderen aufgegliedert in die einzelnen Baujahrsklassen. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen,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

Kreisfreie Stadt Braunschweig

Einen starken Anteil am Grundstücksmarkt mit knapp 50% hat weiterhin der Verkauf von Eigentumswohnungen. Im Vergleich zum Vorjahr hat die Zahl der Kaufverträge leicht zugenommen. Naturgemäß niedriger fällt der Anteil am Geldumsatz mit rd. 24 % aus, ist aber immer noch von Bedeutung.

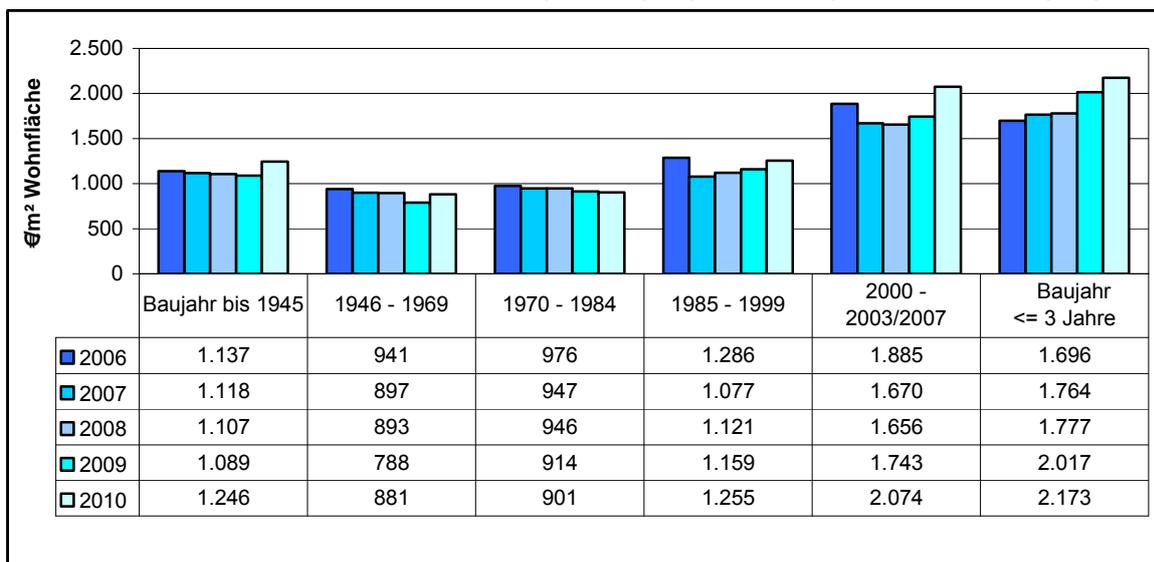
Beim Fünf-Jahres-Vergleich der durchschnittlich erzielten Kaufpreise zeigt sich, dass sich die Preise in den Baujahrsklassen bis 1984 nach unten entwickeln. Dieser Entwicklung entgegen steht allerdings der Preistrend in den jüngeren Baujahrsklassen, der insbesondere für das Jahr 2010 zum Teil deutlich nach oben weist.

Der gesamte Teilmarkt gliedert sich in Erstverkäufe und Wiederverkäufe. Die Zahl der Erstverkäufe, also neu gebauter Wohnungen, hat weiter gleichermaßen abgenommen. Die Zahl der weiterverkauften Wohnungen ist auf das Niveau von 2006 gesunken.



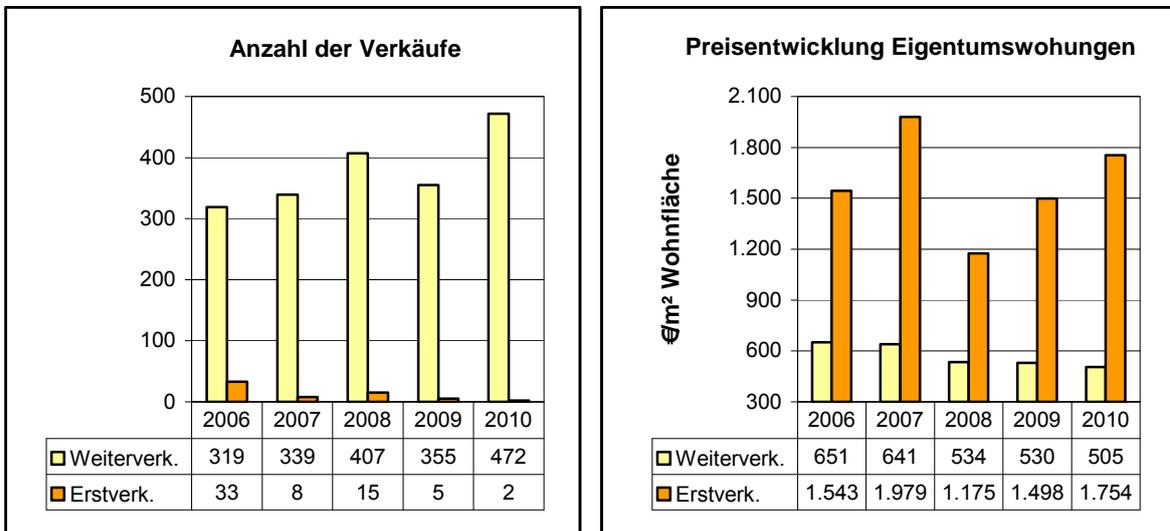
Aufteilung nach Baujahrsklassen

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



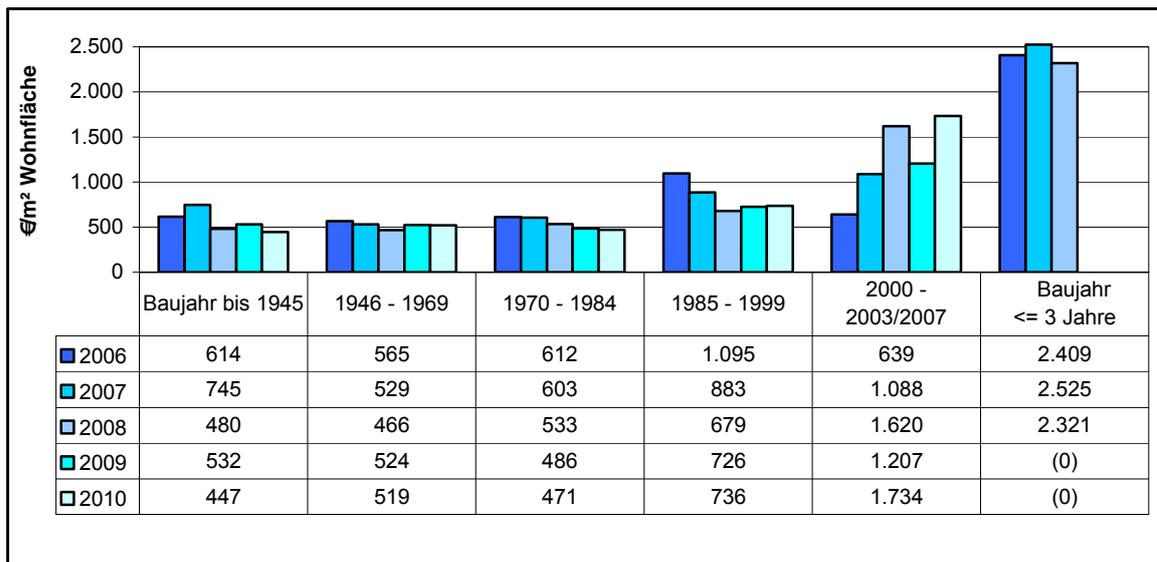
Landkreis Goslar

Bei den Eigentumswohnungen ist die Zahl der Weiterverkäufe deutlich angestiegen, während Erstverkäufe kaum noch stattfinden. Der durchschnittliche Kaufpreis pro m²/Wohnfläche ist bei den weiterverkauften Eigentumswohnungen auf dem Niveau der zwei Vorjahre geblieben. Aufgrund der geringen Anzahl von Erstverkäufen ist eine Aussage über die Preisentwicklung in diesem Segment nicht gesichert möglich.



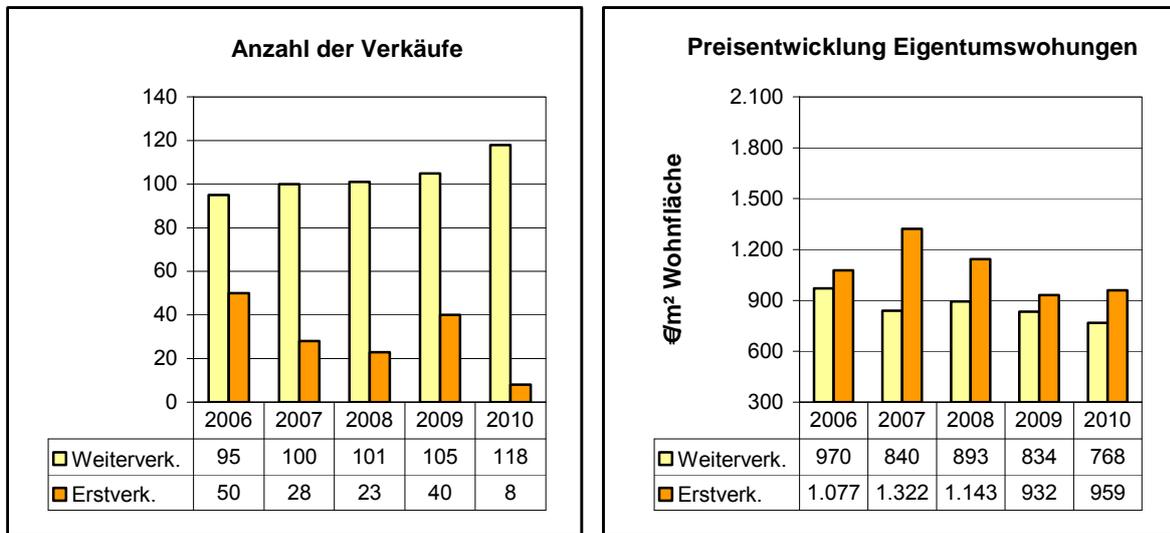
Aufteilung nach Baujahrsklassen

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



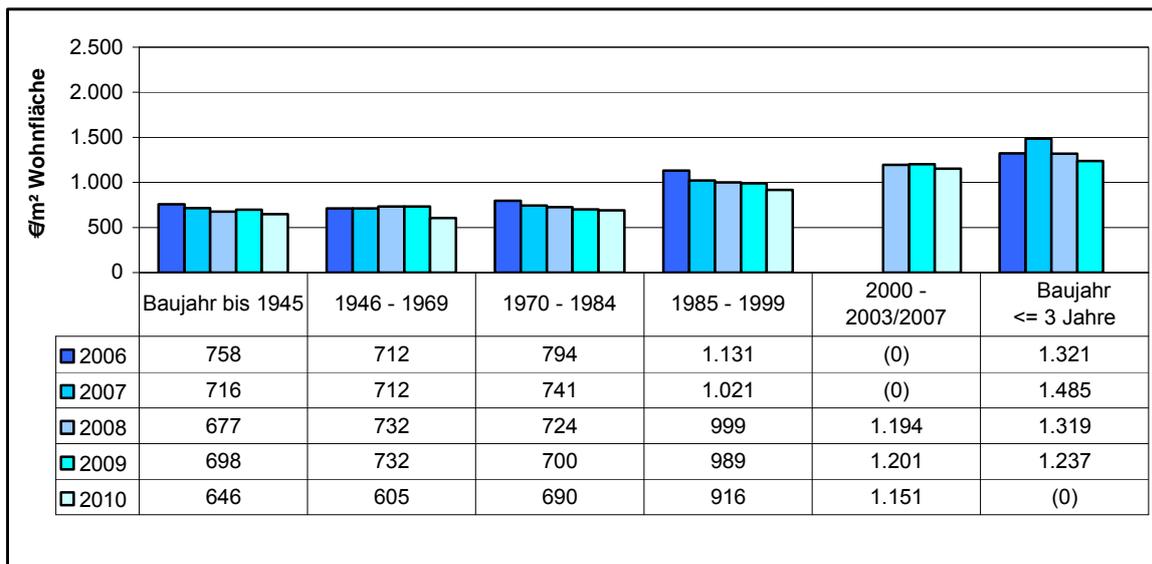
Landkreis Peine

Die Zahl der weiterverkauften Eigentumswohnungen ist in den letzten Jahren gestiegen, während im Jahr 2010 wenige Erstverkäufe zu registrieren waren. Gleichwohl setzt sich fort, dass sowohl bei den Erst- als auch bei den Weiterverkäufen die Preise fallen. Diese Entwicklung zeigt sich in allen Baujahrsklassen.



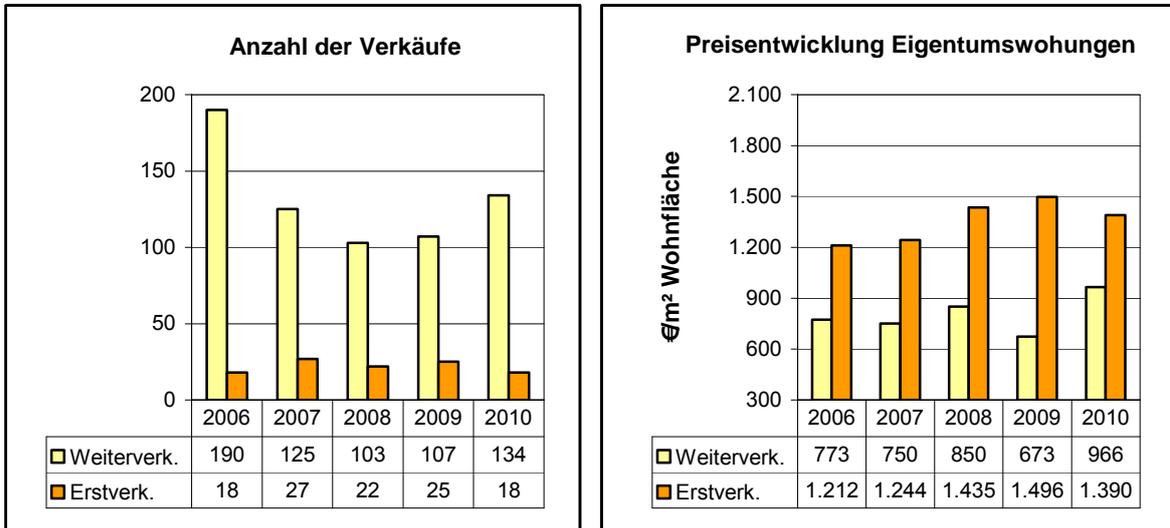
Aufteilung nach Baujahrsklassen

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



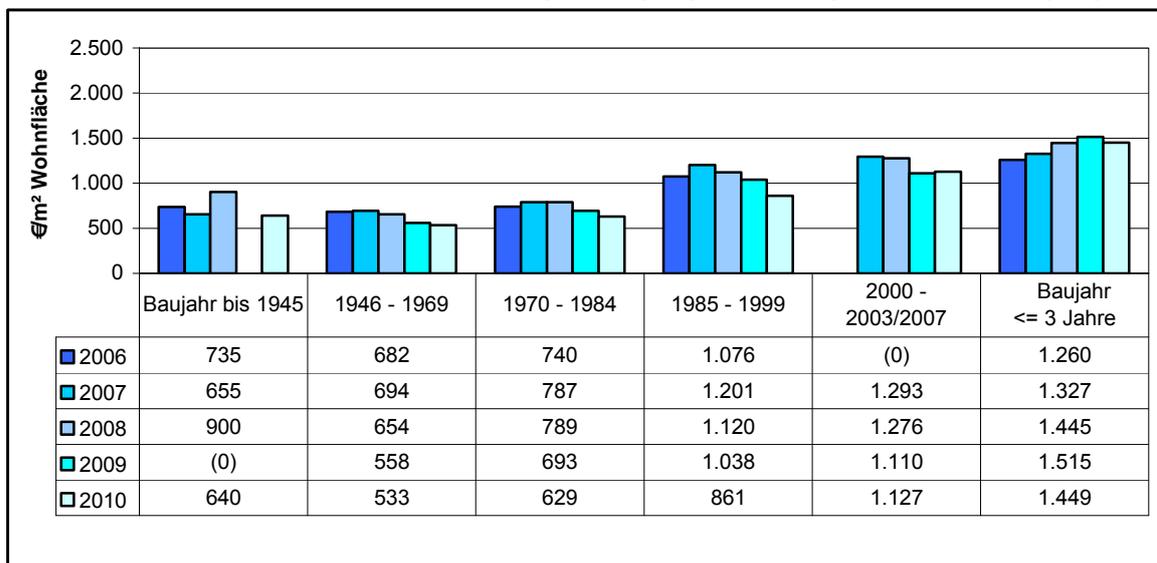
Kreisfreie Stadt Salzgitter

Bei den neu gebauten Eigentumswohnungen konnte der positive Trend der letzten zwei Vorjahre nicht bestätigt werden. Der durchschnittliche Kaufpreis pro m²-Wohnfläche ging 2010 leicht zurück. Betrachtet man die Entwicklung der Preise in den einzelnen Baujahrsklassen so fallen insgesamt die Preise. Gleichwohl ist der Quadratmeterpreis der weiter verkauften Wohnungen deutlich gestiegen. Auch die Verkaufszahlen bei der Weiterveräußerung zeigen einen Trend nach oben an, während die Zahl für den Erstverkauf auf dem niedrigen Stand der Vorjahre verharrt.



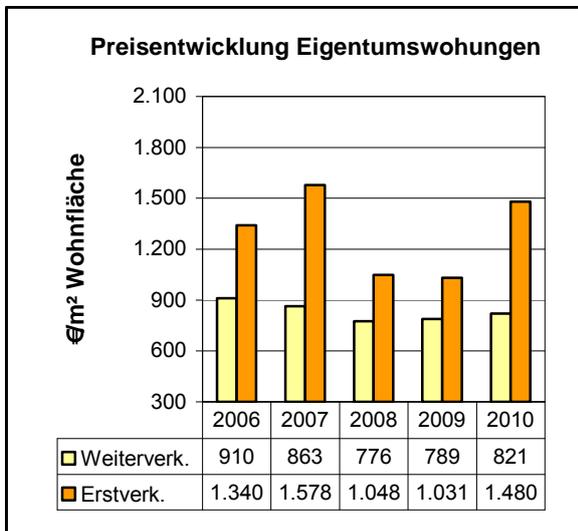
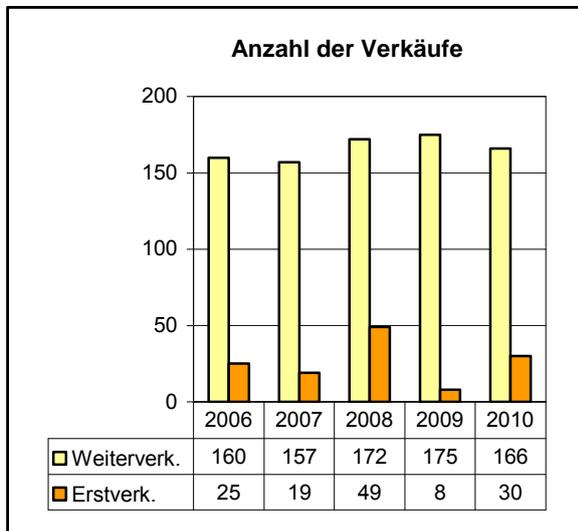
Aufteilung nach Baujahrsklassen

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



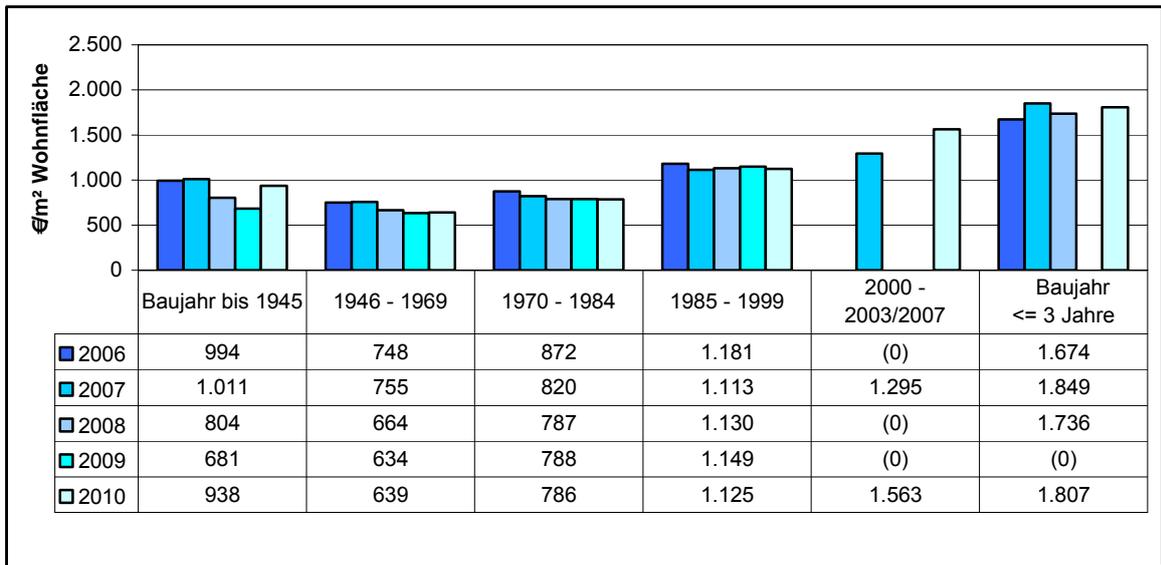
Landkreis Wolfenbüttel

Die Verkaufszahlen von Wohnungseigentum im Landkreis Wolfenbüttel verbleiben auf dem Stand der letzten Jahre und wurden in der Aufteilung nach Baujahrsklassen bestätigt. Die Preisentwicklung der Erstverkäufe zeigt einen deutlichen Sprung nach oben an, ist allerdings auf den Verkauf von einigen hochpreisigen Wohnungen in Stadtvillen zurück zu führen.



Aufteilung nach Baujahrsklassen

(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.

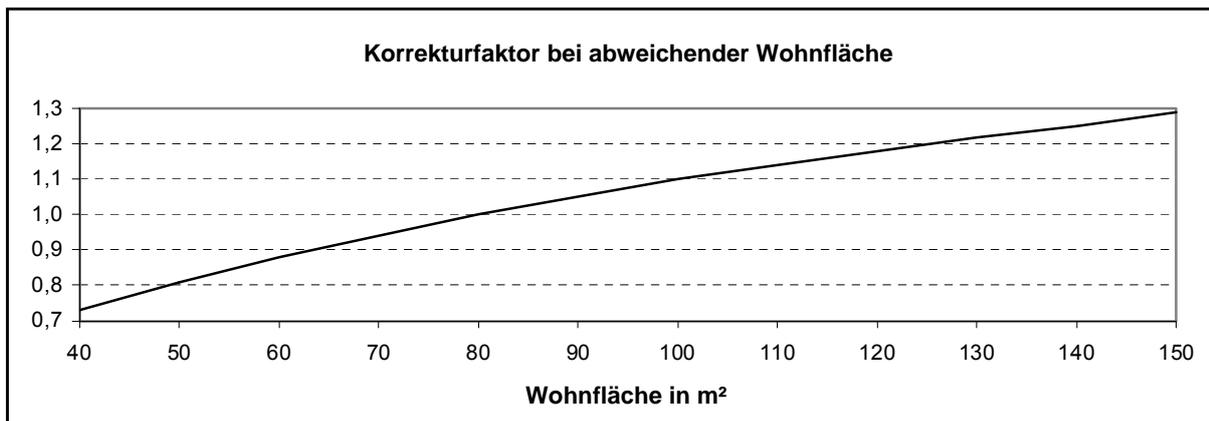
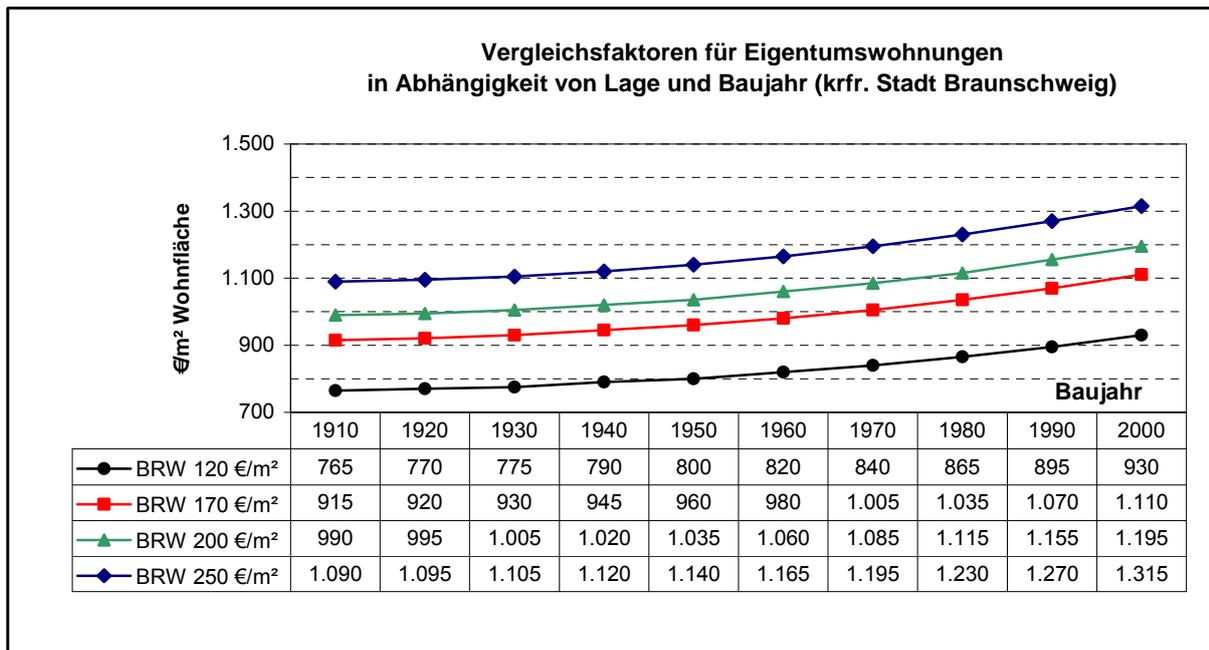
Für die **kreisfreie Stadt Braunschweig** wurden die nachfolgenden Vergleichsfaktoren für weiterveräußerte **Eigentumswohnungen** ermittelt.

Die Faktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung wesentlicher Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis / Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst insgesamt ca. 1.570 Kauffälle über weiterverkaufte Eigentumswohnungen (unvermietet) und lässt sich wie folgt beschreiben.

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2010	2008
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ² - 270 €/m ²	170 €/m ²
Baujahr	1901 – 2007	1960
Wohnfläche	40 m ² - 150 m ²	80 m ²

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

Kaufzeitpunkt	Mitte 2010
Lage (Bodenrichtwert)	120; 170; 200; 250 €/m ²
Baujahr	1910 - 2000
Wohnfläche	80 m ²



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

Anwendungsbeispiel für die krfr. Stadt Braunschweig:	
Bodenrichtwert:	200 €/m²
Baujahr:	1960
Wohnfläche:	90 m²
Vergleichsfaktor (Tabelle)	1.060 €/m²
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,05
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Vergleichswert =	
Vergleichsfaktor x Korrekturfaktor	1.060 €/m² x 1,05 = rd. 1.115 €/m²
Wert der Eigentumswohnung =	
Vergleichswert x Wohnfläche	1.115 €/m² x 90 m² = rd. 100.000 €

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. 1.004 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

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

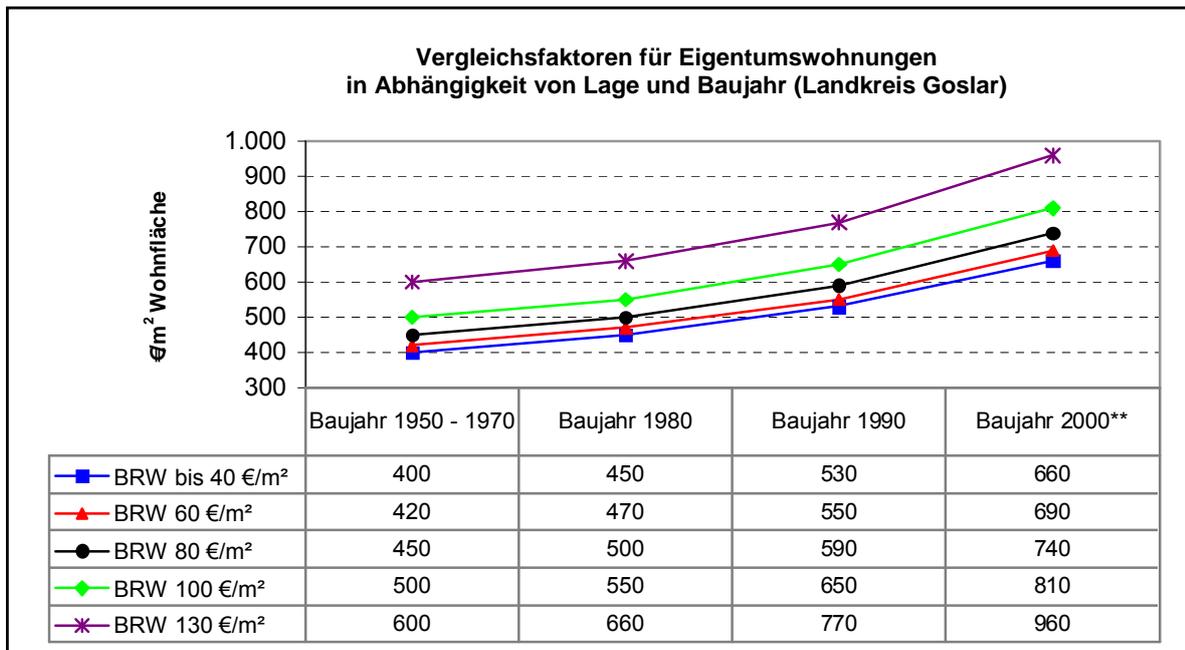
Merkmal	Bereich	Mittelwert	Gewicht
Kaufzeitpunkt	2006 - 2010	August 2008	-
Kaufart	Zweitverkäufe	-	-
Lage (Bodenrichtwert)	17 €/m ² - 145 €/m ²	62 €/m ²	-
Baujahr	1950 - 2001	1973	-
Wohnfläche	15 m ² - 119 m ²	59 m ²	-
Garagen	0 / 1	-	91% / 9%
Inventar	ohne / mit bis max. 10.000 €	680 €	80% / 20%
Vollgeschoss	max. 5 und Dachgeschoss	-	-
PKW-Stellplätze	0 / 1	-	59% / 41%
Ausstattung	Mittel	-	-
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)	-	-
Zahl der Wohnungen	6 - 59	24	-
Eigentums-/Erbbaugrundstücke	-	-	92% / 8%

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

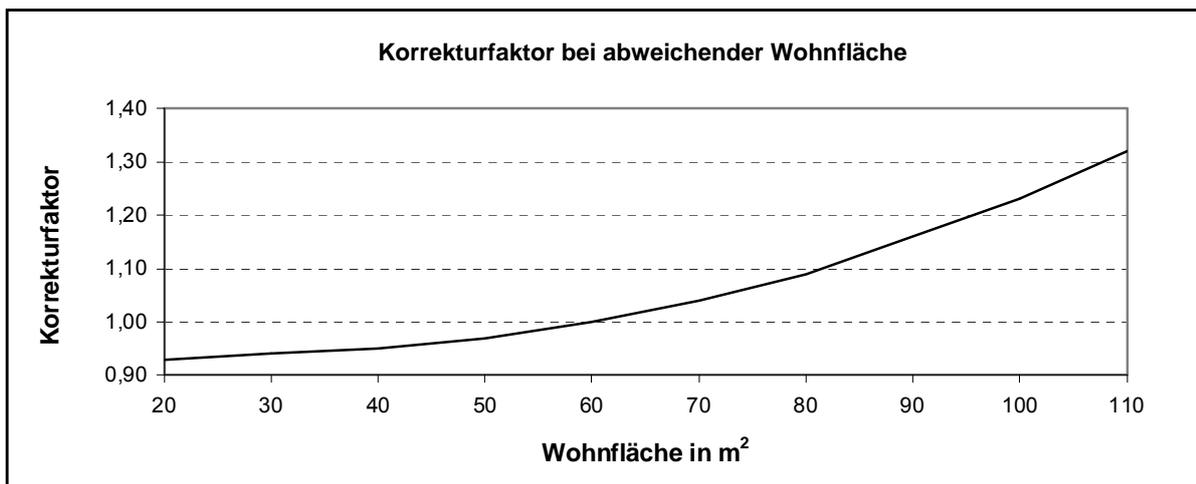
Keinen signifikanten Einfluss haben ein Einstellplatz, die Lage im Gebäude, sowie Erbbaurechtsverträge.

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Mitte 2010
Wohnfläche	60 m ²
Bauweise	massiv
Ausstattung	mittel
Inventar	ohne
Garage	keine



** Baujahre ab 2000 sind im Landkreis Goslar nur sehr gering mit Kauffällen belegt. Die Ergebnisse unterliegen einer sehr großen Streuung und sind unter diesem Gesichtspunkt zu beurteilen.



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

Anwendungsbeispiel für den Landkreis Goslar:			
Baujahr des Gebäudes:	1980	Wohnfläche:	75 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		1,07	
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>			
Vergleichswert =			
Vergleichsfaktor x Korrekturfaktor		500 €/m ² x 1,07 =	535 €/m ²
Wert der Eigentumswohnung =			
Vergleichswert x Wohnfläche		535 €/m ² x 75 m ² =	rd. 40.000 €

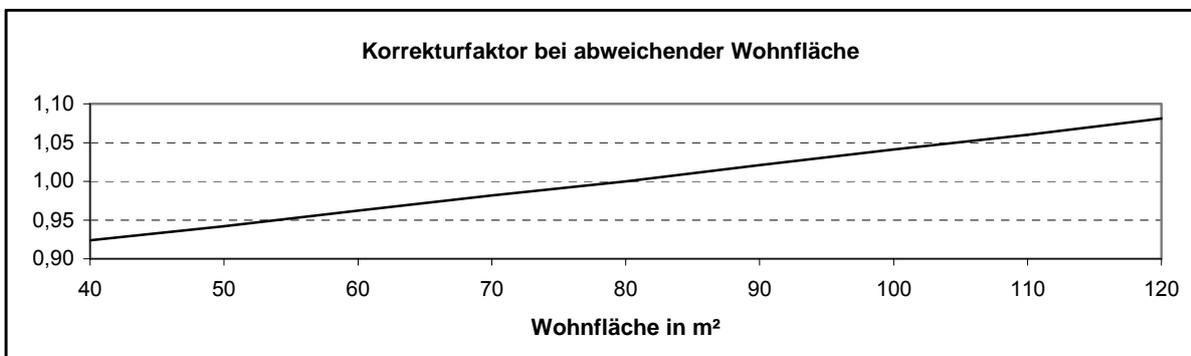
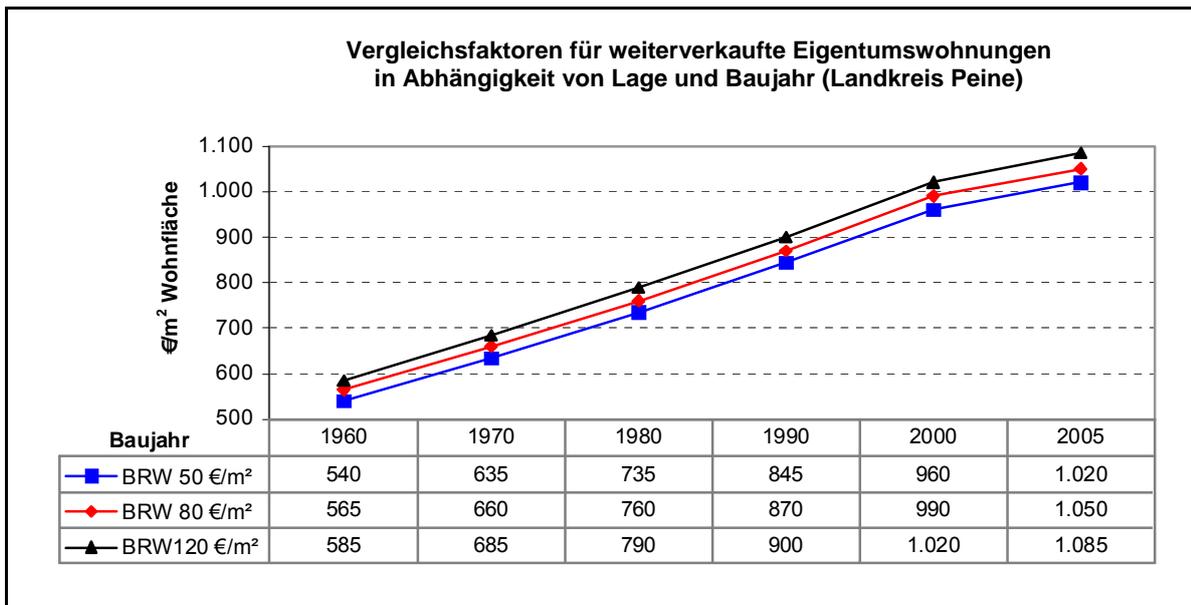
Für den **Landkreis Peine** wurden die nachfolgenden Vergleichsfaktoren für weiterveräußerte **Eigentumswohnungen** ermittelt.

Die Faktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung wesentlicher Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis / Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst insgesamt ca. 440 Kauffälle über weiterverkaufte Eigentumswohnungen (unvermietet) und lässt sich wie folgt beschreiben.

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2010	2008
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² - 130 €/m ²	80 €/m ²
Baujahr	1950 - 2007	1980
Wohnfläche	40 m ² - 120 m ²	75 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Mitte 2010
Lage (Bodenrichtwert/BRW)	50; 80; 120 €/m ²
Baujahr	1960 - 2005
Wohnfläche	80 m ²



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

Anwendungsbeispiel für den Landkreis Peine:	
Bodenrichtwert (BRW):	120 €/m²
Wohnfläche:	100 m²
Baujahr:	1980
Vergleichsfaktor (Tabelle)	790 €/m²
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,04
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Vergleichswert =	
Vergleichsfaktor x Korrekturfaktor	790 €/m² x 1,04 = rd. 820 €/m²
Wert der Eigentumswohnung =	
Vergleichswert x Wohnfläche	820 €/m² x 100 m² = rd. 82.000 €

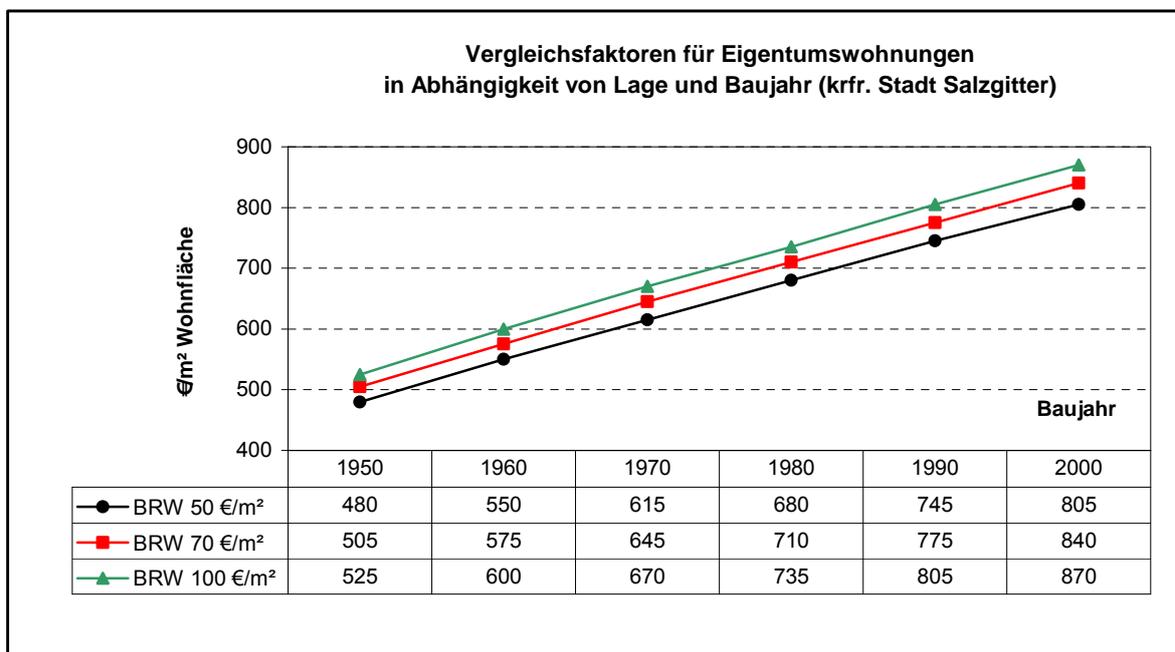
Für die **kreisfreie Stadt Salzgitter** wurden die nachfolgenden Vergleichsfaktoren für weiterveräußerte **Eigentumswohnungen** ermittelt.

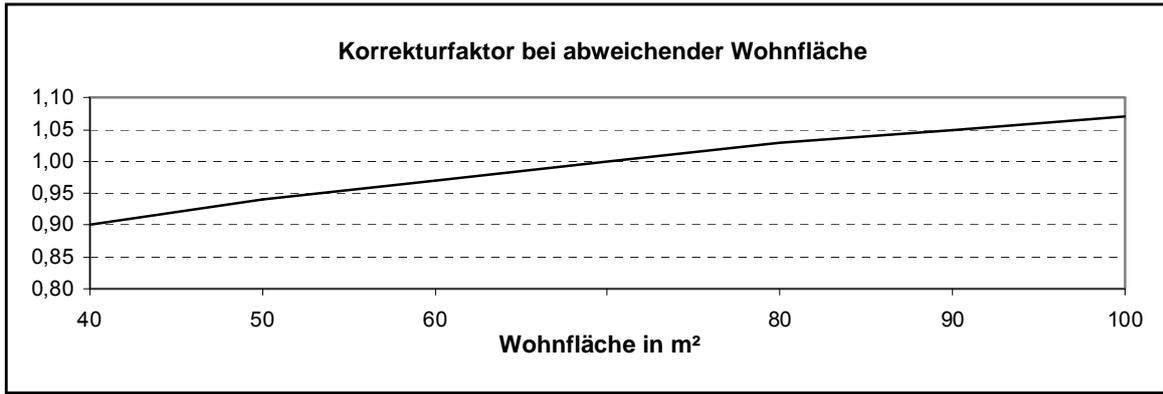
Die Faktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung wesentlicher Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis / Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst insgesamt ca. 500 Kauffälle über weiterverkaufte Eigentumswohnungen (unvermietet) und lässt sich wie folgt beschreiben.

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2010	2008
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² - 120 €/m ²	70 €/m ²
Baujahr	1935 - 2007	1970
Wohnfläche	40 m ² - 120 m ²	70 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Mitte 2010
Lage (Bodenrichtwert/BRW)	50; 70; 100 €/m ²
Baujahr	1950 - 2000
Wohnfläche	70 m ²





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

Anwendungsbeispiel für die krfr. Stadt Salzgitter:			
Bodenrichtwert (BRW):	70 €/m ²	Wohnfläche:	80 m ²
Baujahr:	1970		
Vergleichsfaktor (Tabelle)	645 €/m ²		
	<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>		
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,03		
	<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>		
Vergleichswert =			
Vergleichsfaktor x Korrekturfaktor	645 €/m ²	x	1,03 = rd. 665 €/m ²
Wert der Eigentumswohnung =			
Vergleichswert x Wohnfläche	665 €/m ²	x	80 m ² = rd. 53.000 €

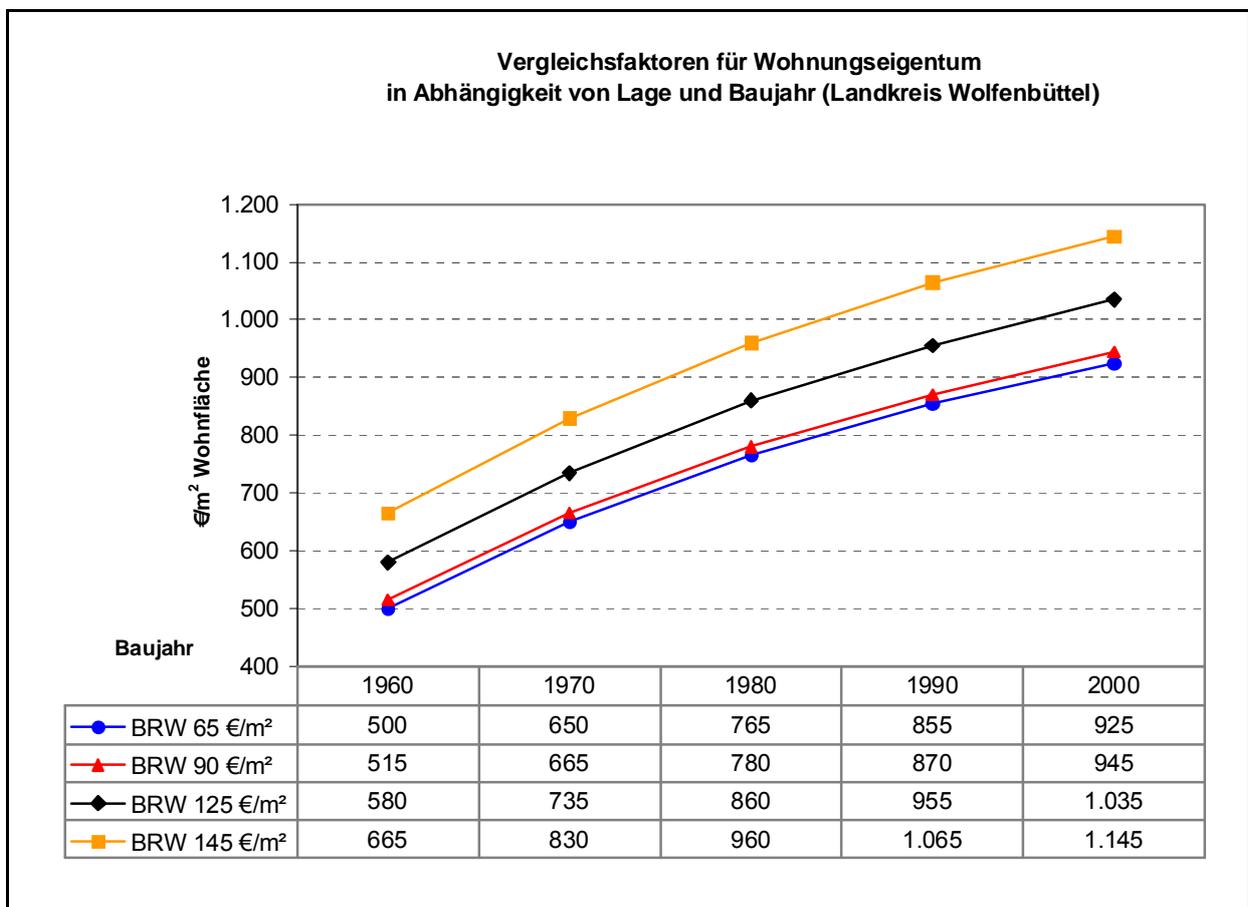
Für den **Landkreis Wolfenbüttel** wurden die nachfolgenden Vergleichsfaktoren für weiterveräußerte **Eigentumswohnungen** ermittelt.

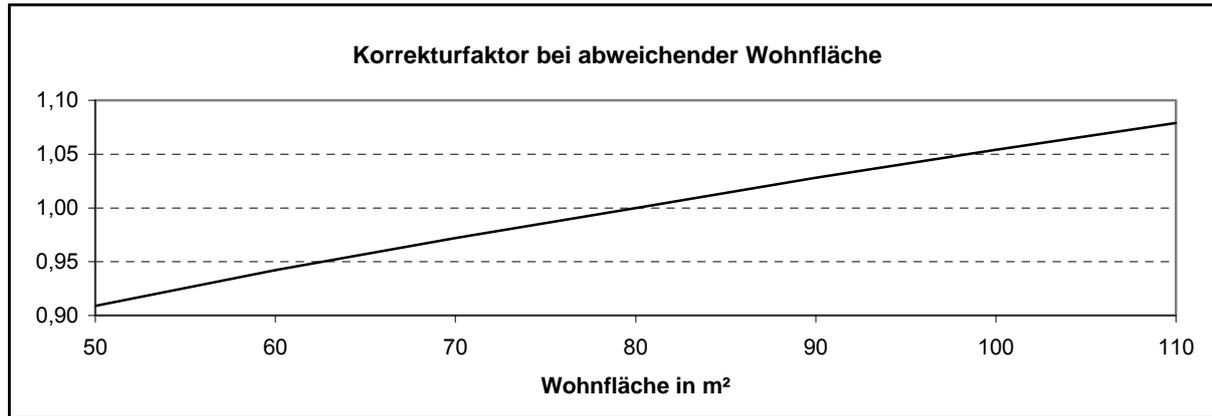
Die Faktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung wesentlicher Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis / Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst insgesamt ca. 680 Kauffälle über weiterverkaufte Eigentumswohnungen (unvermietet) und lässt sich wie folgt beschreiben.

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2010	2008
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ² - 150 €/m ²	120 €/m ²
Baujahr	1950 - 2007	1975
Wohnfläche	45 m ² - 120 m ²	80 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Mitte 2010
Lage (Bodenrichtwert/BRW)	65; 90; 125; 145 €/m ²
Baujahr	1960 - 2000
Wohnfläche	80 m ²





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

Anwendungsbeispiel für den Landkreis Wolfenbüttel:	
Bodenrichtwert: 125 €/m ²	Wohnfläche: 100 m ²
Baujahr: 1970	
Vergleichsfaktor (Tabelle)	735 €/m ²
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,05
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Vergleichswert =	
Basiswert x Korrekturfaktor	735 €/m ² x 1,05 = rd. 770 €/m ²
Wert der Eigentumswohnung =	
Vergleichswert x Wohnfläche	770 €/m ² x 100 m ² = rd. 77.000 €

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 26 (18) Kauffälle an, bei denen die erforderlichen Daten ermittelt werden konnten. Für die Baujahre bis 1945 und ab 1985 liegen keine Verkäufe vor, die eine Auswertung ermöglichen.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010 für Wohneigentum im Landkreis Goslar

verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Goslar					
Baujahr 1946 bis 1969	21 (13)	1964 (1963)	61 (62)	425 (526)	27.000 (33.000)
Baujahr 1970 bis 1984	5 (4)	1972 (1972)	67 (75)	676 (467)	47.000 (35.000)
Baujahr 1985 bis 1999	0 (1)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)

*) 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 13,8

Anzahl der Erwerbsvorgänge	52
Lage (Bodenrichtwert)	110 €/m ² - 550 €/m ²
Durchschnitt	200 €/m ²
Baujahr	1894 - 2008
Durchschnitt	1959
Größe der Wohnung (Wohnfläche)	35 m ² - 140 m ²
Durchschnitt	63 m ²
monatliche Nettokaltmiete	2,46 €/m ² - 9,36 €/m ²
Durchschnitt	5,71 €/m ²

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

Jahr	Fälle	Rothertragsfaktor
2006	141	16,4
2007	142	16,8
2008	140	15,9
2009	109	15,2
2010	52	(13,8)

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 2009/2010 Rothertragsfaktoren von

und **11,0** für die **Stadt Salzgitter**
14,7 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

Das Marktsegment der Läden, Büros und Arztpraxen im Teileigentum 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 des Berichtsjahres ergibt sich rechnerisch zu rd. 158.000 € innerhalb einer Bandbreite von rd. 13.000 € bis rd. 345.000 €.

Die Nutzflächen sind zum Teil nicht bekannt oder derartig unterschiedlich in der Qualität, so dass hier aus 22 Kauffällen nur der Mittelwert von rd. 1.490 €/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, in Neubauten bis 17.500 €.

Im Bereich der Eigentumswohnungs- und Ferienanlagen im **Landkreis Goslar** sind im Berichtszeitraum aus 38 Verkäufen Durchschnittspreise für Garagen/Stellplätze ermittelt worden.

Einstellplätze in Garagengebäuden (z. B. Tiefgarage) kosten im Mittel für Altbauten bis Baujahr 1989 rd. 4.100 € und ab Baujahr 1990 rd. 12.000 €. Für Neubauten lagen keine Verkäufe vor. Einzelgaragen (z. B. im Garagenhof) kosten im Mittel für Altbauten rd. 4.500 €. Für Neubauten lagen keine Verkäufe vor.

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

Bei Verkäufen von Teileigentum (z. B. Büro, Laden) fielen nur acht Objekte an. Eine Preisangabe ist hier nicht sinnvoll, da sich die Objekte extrem unterscheiden.

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 34 Verkäufe von Stellplätzen mit Garage registriert. Die Kaufpreise schwanken zwischen 2.500 € 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 1.200 € pro Stellplatz.

Bei Wohn- und Geschäftshäusern als Teileigentum wurden im Berichtsjahr nur drei Kaufverträge mit einer Preisspanne zwischen 37.000 € und 165.000 € geschlossen.

Für den Bereich des **Landkreises Wolfenbüttel** liegen aus dem Jahr 2010 für Garagen rd. 30 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. 6.500 €.

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..

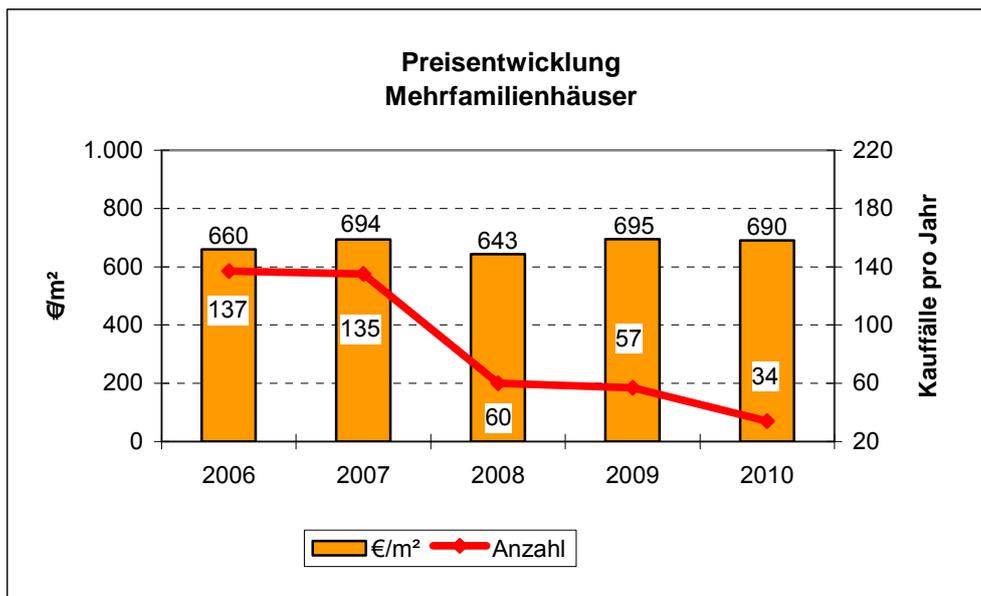
Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwert.

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

Kreisfreie Stadt Braunschweig

Die Anzahl der verkauften Mehrfamilienhäuser liegt mit 86 Fällen wieder in der Höhe des letzten Jahres. Auswertbar als selbstständige Grundstücke ohne Besonderheiten blieben aber nur knapp 34 Kauffälle. Der durchschnittliche Kaufpreis ergibt ca. 340.000 €, ein Wert, der rd. 20 % unter dem des Vorjahres liegt. Da Großobjekte diesen Wert sehr stark beeinflussen aufgrund der insgesamt niedrigen Zahl der Objekte, sollte diese Tendenz nicht verallgemeinert werden.

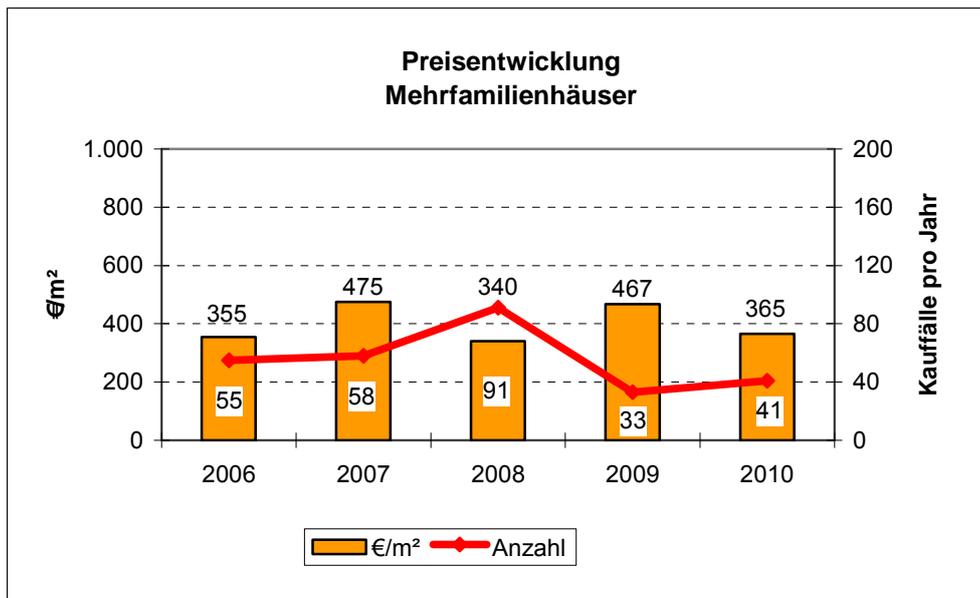
Eine höhere Aussagekraft kommt dem Mittelwert des Wohnflächenpreises zu. Im Durchschnitt kostete 1 m² Wohnfläche im Geschosswohnungsbau ca. 690 €.



Landkreis Goslar

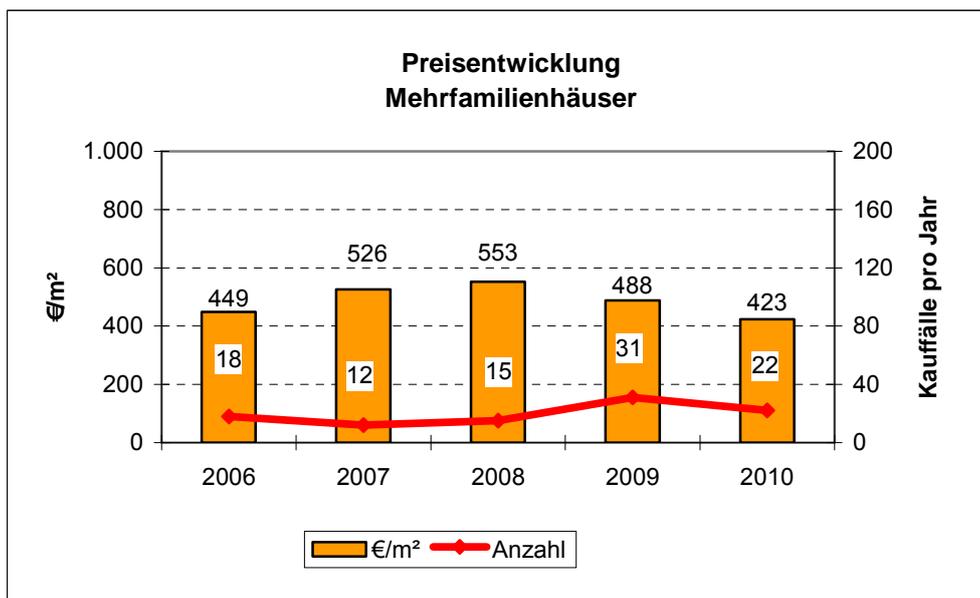
Der Handel mit Mehrfamilienhäusern verteilte sich über den gesamten Landkreis mit Schwerpunkten in der Stadt Goslar (34 %), in der Samtgemeinde Oberharz (21 %) und in den Städten Bad Harzburg und Seesen (je 8 %).

Insgesamt 62 Kaufverträge wurden geschlossen, wobei bei 41 Kauffällen für Mehrfamilienhäuser mit Eigentumsgrundstück eine detaillierte Auswertung möglich war. Im Landkreis Goslar sind hierfür die folgenden mittleren Wohnflächenpreise bezahlt worden.



Der mittlere Wohnflächenpreis für Mehrfamilienhäuser von Erbbaurechtsobjekten betrug 438 €/m². Es wurden 7 von 12 Objekten ausgewertet. Bis auf einen Kauffall befinden sind alle Objekte in der Stadt Goslar.

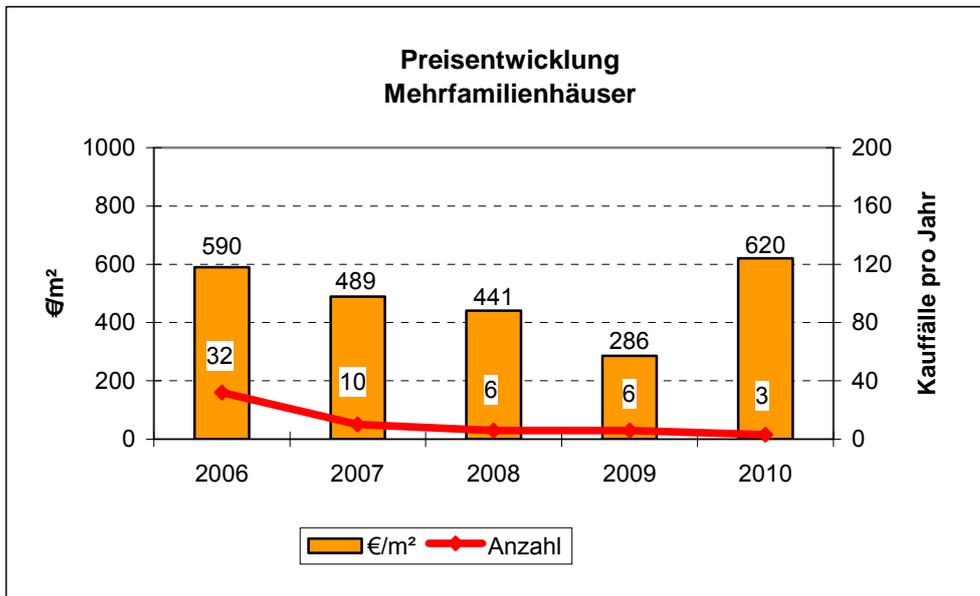
Landkreis Peine



Insgesamt wechselten 49 Mehrfamilienhäuser den Eigentümer, wovon allerdings nur 22 den Auswertekriterien entsprachen. Von diesen liegen rund dreiviertel in der Stadt Peine, der Rest verteilt sich über den Landkreis. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei knapp 240.000 €. Knapp die Hälfte der Häuser hat drei oder vier Wohnungen. Ein Drittel der Kauffälle hat 12 - 28 Wohnungen mit 745 - 1.670 m² Gesamtwohnfläche.

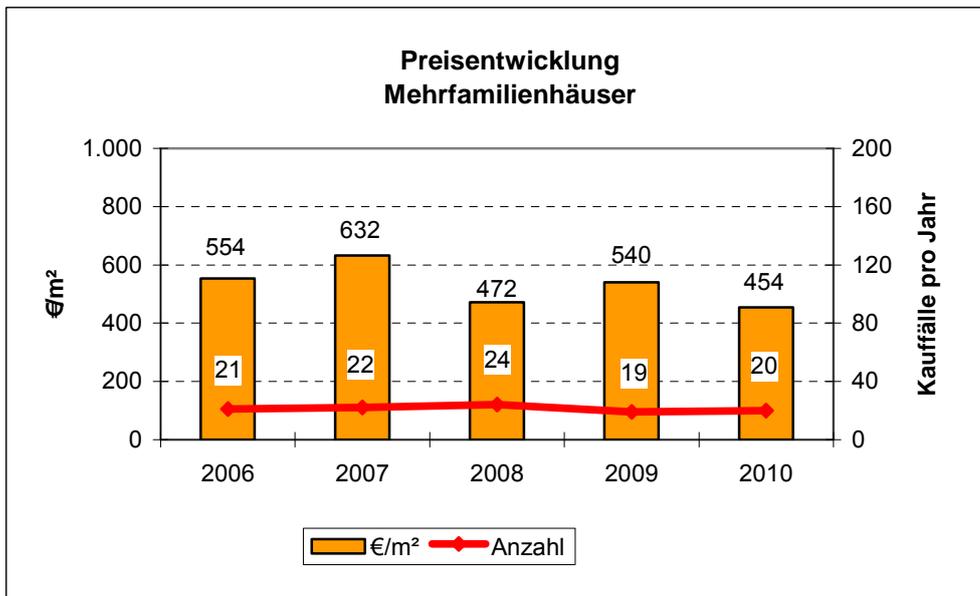
Kreisfreie Stadt Salzgitter

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. Der Mittelwert der drei Objekte des Berichtsjahres, die für die Auswertung geeignet waren, ergibt für die Wohnfläche einen Betrag von rd. 620 €/m².



Landkreis Wolfenbüttel

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



9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren

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

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

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

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

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

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

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

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

9.6.2.1 Liegenschaftszinssätze

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

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	35	
Lage (Bodenrichtwert)	110 €/m ² - 2.000 €/m ²	170 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil ≤ 20%)	130 m ² - 1.226 m ²	554 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	23 Jahre - 50 Jahre	32 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	2,85 €/m ² - 6,41 €/m ²	4,15 €/m ²

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

- Mehrfamilienhäuser Bj. <1945 6,0 %
- Mehrfamilienhäuser Bj. >1945 6,5 %

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
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 %
2010	16	(6,0 %)	13	(6,5 %)

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
	kleiner	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	155	
Zahl der Wohnungen	3 - 12	5
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 180 €/m ²	50 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	180 m ² - 640 m ²	311 m ²
Baujahr	1850 - 1985	1932
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	22 Jahre - 60 Jahre	33 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,70 €/m ² - 6,50 €/m ²	4,15 €/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	2008	2009	2010
Landkreis Goslar	6,9 %	7,0 %	6,9 %

Der Analyse für den Bereich des **Landkreises Peine** liegen Kauffälle aus dem Jahre 2010 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	12	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² - 100 €/m ²	70 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	138 m ² - 1.700 m ²	320 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre - 79 Jahre	55 Jahre
Baujahr	1975 - 2000	1970
Zahl der Wohnungen	3 - 28	8
Monatliche Nettokaltmiete	4,20 €/m ² - 7,55 €/m ²	5,50 €/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	2008	2009	2010
Landkreis Peine	6,4 %	6,8 %	7,8 %

Aufgrund von Kaufpreisanalysen ergeben sich für die **Stadt Salzgitter** die folgenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für **Mehrfamilienhäuser**.

Liegenschaftszinssatz	2008	2009	2010
Kreisfreie Stadt Salzgitter	*	7,8 %	*

*) keine Daten ermittelt.

Der Analyse für den Bereich des **Landkreises Wolfenbüttel** liegen Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2010 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	18	
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m ² - 270 €/m ²	120 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	200 m ² - 649 m ²	365 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	10 Jahre - 52 Jahre	30 Jahre
Baujahr	1730 - 1975	1923
Zahl der Wohnungen	3 - 10	5
Monatliche Nettokaltmiete	1,38 €/m ² - 5,26 €/m ²	3,12 €/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	2008	2009	2010
Landkreis Wolfenbüttel	7,2 %	6,8 %	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 10,8
- Mehrfamilienhäuser Bj. >1945 10,6

Seit 1996 ergibt sich folgende Reihe:

Jahr	Fälle	Rohertragsfaktor Baujahr <1945	Fälle	Rohertragsfaktor Baujahr >1945
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
2010	16	(10,8)	13	(10,6)

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

Rohertragsfaktor	2008	2009	2010
Landkreis Goslar	*	*	*
Landkreis Peine	10,2	10,0	9,7
Kreisfreie Stadt Salzgitter	*	9,8	9,5
Landkreis Wolfenbüttel	10,5	10,8	10,7

*) 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 2010 wurden 24 Objekte dieser Kategorie umgesetzt vom Wohn- und Geschäftshaus bis zum Bürogebäude. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug

rd. 2.700.000 €

bei einer durchschnittlichen Nutzfläche von rd. 1.420 m² und einem mittleren Baujahr von 1961.

Ein Vergleich mit den Vorjahren zeigt die starken Schwankungen und relativiert die Aussagekraft dieser Werte. So lagen die durchschnittlichen Kaufpreise in einer Bandbreite von 60.000 € bis zu 16 Millionen €, die Spanne der Nutzflächen reicht von 135 m² bis 19.000 m².

Mittelwerte der letzten 5 Jahre:

	2006	2007	2008	2009	2010
Kaufpreis €	4.200.000	1.700.000	1.600.000	3.000.000	2.700.000
Nutzfläche m ²	2.000	1.700	1.800	2.750	1.420

Im Berichtsjahr wurden im **Landkreis Goslar** 41 Kauffälle (incl. zwei Erbbaurechtsobjekten) mit einem Geldumsatz von rd. 6,8 Mio. € registriert.

Den größten Anteil bilden hier die Wohn- u. Geschäftshäuser mit 38 Kauffällen. Das durchschnittliche Objekt hat in der Summe 250 m² gewerbliche Nutz- und Wohnfläche. Die Einzelpreise dieser Kauffälle liegen zwischen 14.000 € und 940.000 € (Mittelwert 162.000 € / Medianwert 100.000 €). Die Struktur der Objekte ist sehr unterschiedlich, was auch die große Preisspanne widerspiegelt. Die verbleibenden drei Kauffälle betreffen Bürogebäude.

Im **Landkreis Peine** konnten 20 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 4 Mio. € in die Auswertung einbezogen werden. Die Einzelpreise dieser Verkäufe liegen zwischen 120.000 € und 395.000 €. Der Mittelwert ergibt sich zu rd. 170.000 €.

In der **kreisfreien Stadt Salzgitter** kamen 10 Objekte zum Verkauf mit einer Preisspanne zwischen 46.000 € und rd. 250.000 €. Der Mittelwert ergibt sich zu rd. 120.000 €.

Im **Landkreis Wolfenbüttel** ergibt sich der Mittelwert der Kaufpreise von 25 Objekten zu rd. 370.000 € bei einer Spanne von 20.000 € und rd. 4,5 Millionen €.

9.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

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	2008	2009	2010
Landkreis Goslar	*	*	*
Landkreis Peine	6,0 % - 7,0 %	6,5 % - 7,5 %	*
Kreisfreie Stadt Salzgitter	7,5 % - 8,5 %	7,0 % - 7,5 %	*
Landkreis Wolfenbüttel	*	5,5 % - 7,5 %	5,5 % - 8,5 %

*) keine Daten ermittelt.

Rohertragsfaktoren			
Gewerblich genutzte Objekte, Geschäftshäuser	2008	2009	2010
Landkreis Goslar	*	*	*
Landkreis Peine	11,0 - 12,0	10,5 - 12,5	*
Kreisfreie Stadt Salzgitter	9,0 - 10,0	9,0 - 10,0	*
Landkreis Wolfenbüttel	*	10,5 - 12,5	10,0 - 13,0

*) keine Daten ermittelt.

9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude

Noch vielfältiger 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 2010

rd. 550.000 € im Mittel,

die durchschnittliche Nutzfläche lag bei rd. 2.630 m², die Brutto-Grundfläche bei rd. 1.530 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:

	2006	2007	2008	2009	2010
Kaufpreis €	3.150.000	1.480.000	1.620.000	1.460.000	550.000
Nutzfläche m ²	1.980	3.180	2.420	1.480	2.630
Brutto-Grundfläche m ²	2.550	6.700	3.500	2.000	1.530

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

Im **Landkreis Goslar** fielen 15 auswertbare Kaufverträge an mit einer bunten Mischung von Nutzungen (z.B. Scheunen, Lagergebäude, Werkstätten, industrielle Zweckbauten). Die Preisspanne beträgt 3.000 € bis 590.000 €. Der Mittelwert beträgt 151.000 €, der Medianwert 80.000 €.

Im **Landkreis Peine** fielen 7 auswertbare Kaufverträge mit einem mittleren Kaufpreis von rd. 100.000 € an unter Ausschluss von zwei größeren Verkäufen.

Für den Bereich der **kreisfreien Stadt Salzgitter** liegen 4 Fälle im Mittel von rd. 184.000 € vor.

Im **Landkreis Wolfenbüttel** fielen 14 Kaufverträge an mit einem mittleren Kaufpreis von rd. 220.000 € bei einer Spanne von 20.000 € bis 1,1 Millionen €. Die durchschnittliche Nutzfläche beträgt rd. 340 m².

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.

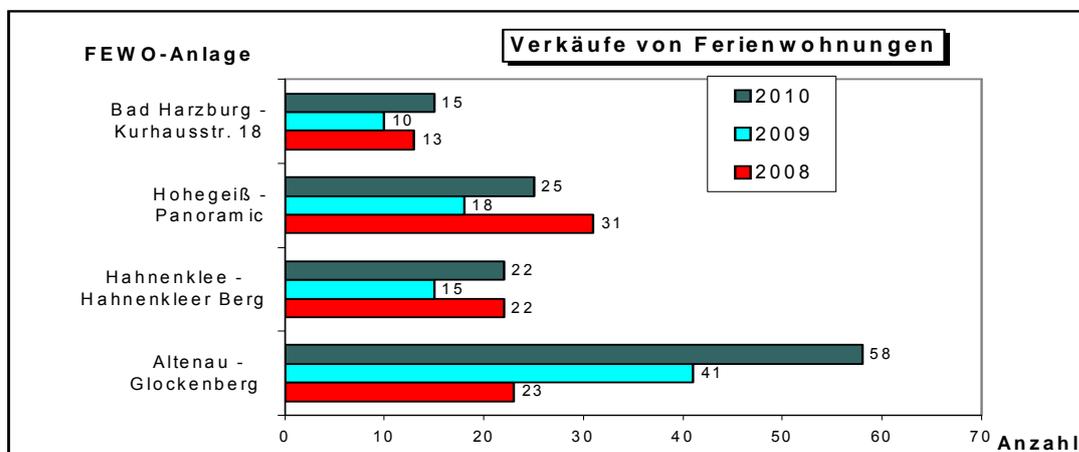
Das Preisgefüge dieser Anlagen unterscheidet sich erheblich von dem konventioneller Eigentumswohnungen.

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.

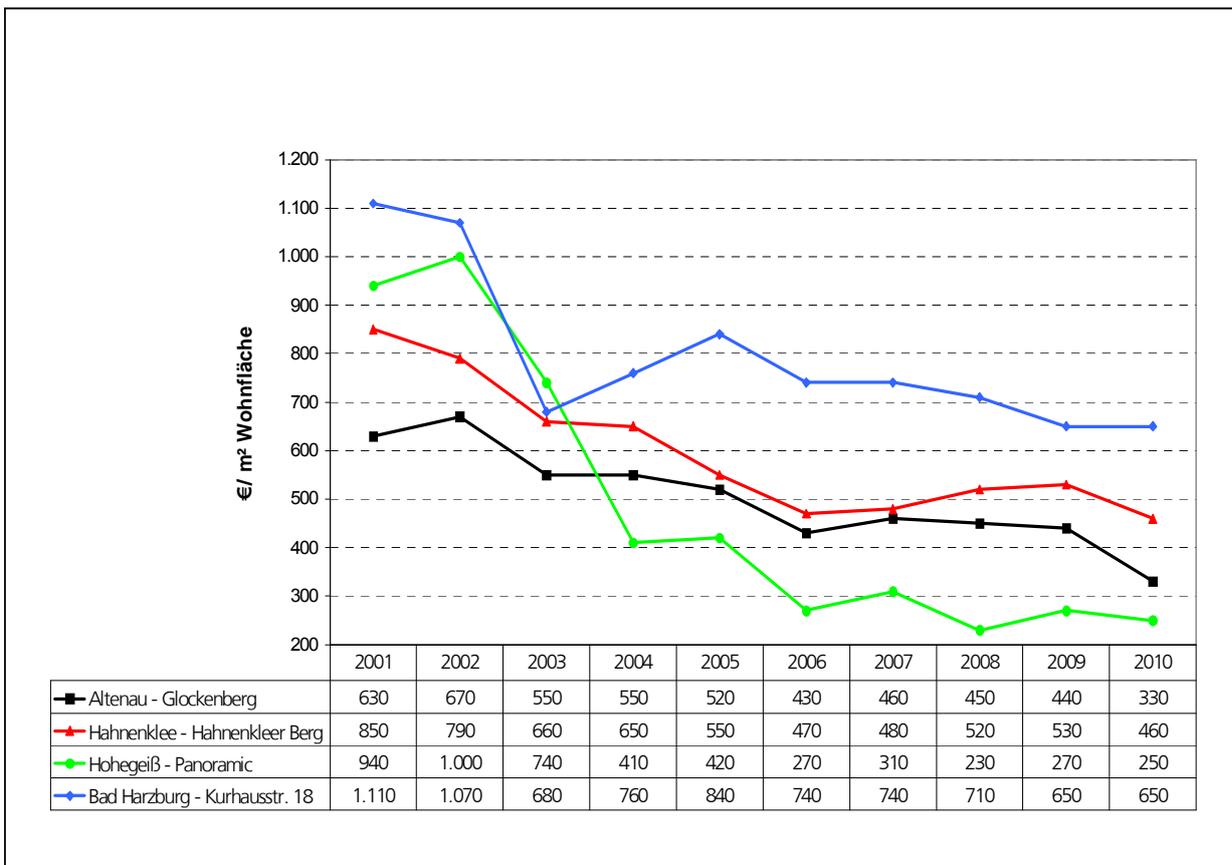
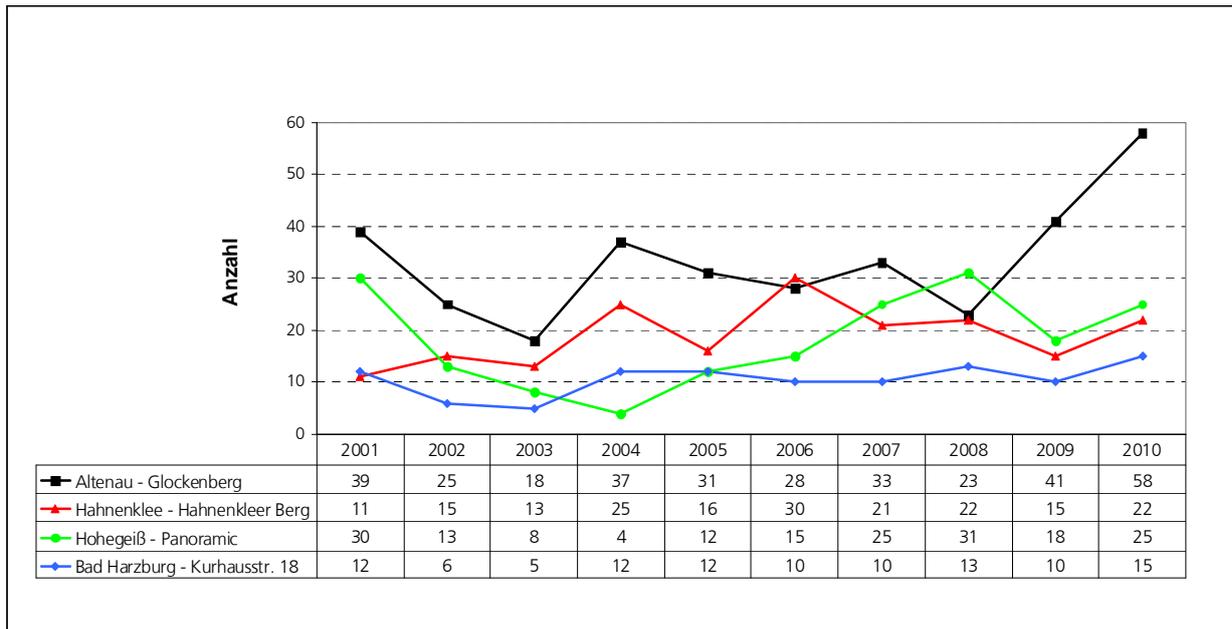
Die Durchschnittswerte der einzelnen Verkaufsobjekte berücksichtigen nicht die objektbezogene Qualitätsmerkmale wie Gebäudealter, Gebäudezustand, Lage, Grundstücksgröße, Wohnfläche, Ausstattung usw.. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den anteiligen Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen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

Es folgt ein Überblick über die dominierenden Wohnanlagen.

Wohnanlage	Anzahl	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m²)
Altenau (Ferienpark Glockenberg)	58 (41)	40 (41)	330 (440)
Hahnenklee-Bockswiese (Am Hahnenkleer Berg)	22 (15)	43 (43)	460 (530)
Hohegeiß (Panoramic)	25 (18)	50 (50)	250 (270)
Bad Harzburg (Kurhausstraße 18)	15 (10)	57 (54)	650 (650)



Ferienwohnungsanlagen im Vergleich (Landkreis Goslar)



9.9.1.2 Preisentwicklung

Bad Harzburg (Kurhausstr. 18):

Für die Wohnanlage „Kurhausstraße 18“, Baujahr 1972, wurden 34 Kauffälle u. a. mit den überwiegenden Wohnungsgrößen um 50 m² und 85 m² im Zeitraum November 2007 bis Oktober 2010 ausgewertet. Im Mittel liegen die Werte bei ca. 665 €/m² für Wohnungen mit 50 m² (22 Kauffälle) und bei ca. 712 €/m² (8 Kauffälle) 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. 2.400 € je Wohnung, wobei rund 56 % 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 74 Kauffälle (November 2007 bis Oktober 2010) untersucht. Die Untersuchung bezieht sich auf Wohnungsgrößen zwischen 48 m² und 53 m² in einer mittleren Lage. Die Werte liegen im Mittel bei ca. 249 €/m² für ca. 50 m² große Wohnungen. Zu allen Wohnungen gehört ein Kfz-Einstellplatz. Die Kosten für mit verkauftes Inventar lagen im Durchschnitt bei 2.700 €. Wobei sich dieser Wert aus den Mittel der 14 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 162 Verkäufen des Zeitraums Februar 2006 bis November 2010 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.

Rund 64 % der ausgewerteten Kaufverträge enthalten Angaben zum Wert des Inventars. Der Wert des Inventars beträgt im Durchschnitt ca. 1.600 € je Kauffall. Im Vergleichswert ist ein fiktiver Anteil von 30 bis 40 €/m² enthalten.

Die Vergleichswerte 2010 für die Ferienanlage Glockenberg betragen in **€/m²-Wohnfläche:**

Wohnblock A bis G		
Wohnflächen:	(0) EG – 2. Stock	ab 3. Stock
25 m² bis 33 m²	280	320
41 m² bis 43 m²	300	340
50 m² bis 55 m²	380	420

Wohnblock H bis HH		
Wohnflächen:	(0) EG – 2. Stock	ab 3. Stock
25 m² bis 33 m²	350	390
41 m² bis 43 m²	380	420
50 m² bis 55 m²	470	510

Ein Garageneinstellplatz gehört nicht zur Wohnung. Er wurde mit durchschnittlich 4.100 €/Platz im Jahr 2010 gehandelt.

Hahnenklee-Bockswiese (Am Hahnenkleer Berg):

Im Ferienpark „Am Hahnenkleer Berg“, Baujahr 1971, wurden 105 Kauffälle von Februar 2006 bis Oktober 2010 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 59 % der Wohnungen mit anteiligen Mobiliarkosten verkauft wurden. Sie betragen im Mittel aller Kauffälle seit 2006 ca. 1.200 € 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 1.100 €/Platz gehandelt.

Merkmale	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2010
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 m ²	440 €/m ²	500 €/m ²
48 m ²	490 €/m ²	540 €/m ²
58 m ² und 64 m ²	560 €/m ²	610 €/m ²

9.9.2 Garagen

Im **Landkreis Goslar** wurden Verkäufe von Garagenobjekten aus den letzten 5 Jahren ausgewertet. Es handelt sich um einzeln stehende Garagen oder einzelne Garagen im Garagenhof. Die Garagen stehen auf selbstständigen Grundstücken.

Für die fehlenden Baujahre lagen keine Kaufpreise vor. Bei den gelisteten Werten handelt es sich um Mittelwerte.

Kaufzeitpunkt	Baujahr	
	1900 -1980 (Anzahl)	1990 – 2000 (Anzahl)
2006	4.800 € (5)	- (1)
2007	4.900 € (10)	- (0)
2008	6.000 € (3)	- (1)
2009	- (1)	- (0)
2010	5.300 € (3)	18.000 € (3)
2006 - 2010	5.100 € (21)	14.300 € (5)

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.

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		
	einfach	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 Januar 2008 bis Dezember 2010 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	4,80 1,70 – 8,30 (31)	5,10 3,60 – 7,50 (7)	6,10 4,90 – 7,00 (7)	6,80 4,80 – 9,40 (13)
41 – 80	4,10 1,80 – 6,70 (274)	4,20 2,00 – 6,40 (98)	4,70 2,60 – 7,50 (39)	4,70 4,00 – 7,20 (11)
81 – 100	4,10 2,20 – 5,70 (45)	3,90 2,00 – 7,00 (15)	4,50 3,70 – 6,00 (17)	– (2)
über 100	3,50 2,30 – 5,00 (22)	5,00 4,00 – 6,60 (5)	– (2)	– (0)

für Wohnungen in Kleinstädten/Grundzentren 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 (4)	– (2)	– (0)	– (0)
41 – 80	4,10 2,20 – 5,10 (42)	4,20 2,50 – 5,50 (16)	– (1)	– (2)
81 – 100	4,00 3,30 – 5,30 (10)	4,20 3,40 – 5,10 (4)	– (0)	– (1)
über 100	3,30 2,40 – 3,90 (5)	– (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)	– (0)	– (0)	– (0)
41 – 80	3,60 2,50 – 5,40 (35)	– (0)	3,40 2,90 – 3,70 (3)	– (2)
81 – 100	2,80 2,20 – 3,20 (5)	3,50 2,40 – 4,50 (3)	– (1)	– (0)
über 100	– (2)	– (0)	– (2)	– (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	– (2)	– (0)	– (2)	– (0)
41 – 80	4,10 1,70 – 6,20 (37)	4,10 3,10 – 5,20 (4)	4,30 3,00 – 5,10 (4)	– (1)
81 – 100	2,80 2,00 – 3,30 (3)	– (0)	– (1)	– (0)
über 100	3,30 2,40 – 4,20 (6)	– (0)	3,50 3,00 – 4,60 (3)	– (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:

Wohnraummieten				
Freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften:				
Stadtteil	Baujahr	Ausstattung	Wohnfläche (m ²)	Nettokaltmiete €/m ²
Gesamte Stadt Salzgitter	ab 1949	Zentralheizung, Iso-Verglasung	70 – 140	Mittelwert: 5,10 (bezogen auf mittleres Baujahr 1967 und mittlere Wohnfläche ca. 120 m ²) Spanne: 3,00 bis 6,60 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	40 – 120	Mittelwert: 3,50 Spanne: 2,90 bis 5,80
	ab 1949	Etagenheizung, Zentralheizung	50 – 130	Mittelwert: 4,70 (bezogen auf mittleres Baujahr 1962 und mittlere Wohnfläche ca. 65 m ²) Spanne: 2,60 bis 6,70
Ländliche Ortsteile	bis 1948	je nach Ausstattung und Zustand, überwiegend Zentralheizung	55 – 130	Mittelwert: 3,75 Spanne: 2,20 bis 4,30 (mittlere Wohnfläche 90 m ²)
	ab 1949	Zentralheizung, je nach Ausstattung und Zustand	70 – 100	Mittelwert: 3,50 (bezogen auf mittleres Baujahr 1975 und mittlere Wohnfläche ca. 75 m ²) Spanne: 3,20 bis 4,40

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. Hierbei hat sich herausgestellt, dass folgende Merkmale den Mietpreis beeinflussen:

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

Bei der Auswertung sind Neuabschlüsse und geänderte Bestandsmieten etwa im gleichen Verhältnis berücksichtigt worden. In der folgenden Tabelle ist als Zielgröße die ortsübliche Miete zum Stichtag 07/2010 in Form der monatlichen Nettokaltmiete mit der Einheit „€ pro Quadratmeter Wohnfläche“ im Geschosswohnungsbau dargestellt. Die Werte geben die Mittelwerte der Auswertung und die Bandbreite der zu erwartenden Abweichungen an und gelten für nicht preisgebundenen Wohnraum. Betriebs-, Heiz- und Wasserkosten sowie Entwässerung sind in den dargestellten Werten nicht enthalten.

Die ortsübliche Miete ist das Entgelt, das in der Stadt Wolfenbüttel für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt wird. Die Tabellenwerte gelten nicht für die Mietfestsetzung bei Abschluss neuer Mietverträge. Sie können aber hierfür eine Orientierungshilfe sein. Dies gilt sinngemäß auch für die Vermietung von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Stichproben haben ergeben, dass im übrigen Landkreisgebiet die Ergebnisse der Mietpreisübersicht – einfache Wohnlage – als Anhalt dienen können.

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

Nettokaltmiete in €/m²				
Wohnlage	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	ab 1991
einfach	3,90 2,60 – 4,90	4,00 3,10 – 5,20	4,55 4,20 – 5,30	5,35 4,20 – 6,00
mittel	4,60 3,30 – 5,60	4,85 3,70 – 6,00	5,10 4,80 – 6,00	5,80 4,50 – 7,00
gut	4,70 3,50 – 5,70	5,10 4,50 – 5,65	5,30 4,30 – 6,70	6,50 5,00 – 7,50

Typische Ausstattungsmerkmale der Baualtersklassen:
bis 1960: tlw. mit Sammelheizung und Bad oder Dusche
von 1961 bis 1971: i. d. R. mit Sammelheizung und Bad oder Dusche
von 1972 bis 1990: i. d. R. einschließlich Isolierverglasung
ab 1991: wie vor, jedoch mit Wärmedämmung nach heutigem Standard

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

Baujahr

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

Wohnungsgröße

Die Wohnfläche einer Wohnung ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zur „Wohnung“ gehören. Nicht dazu gehören Kellerräume, Dachböden, Trocken- und Abstellräume außerhalb der Wohnung.

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

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.

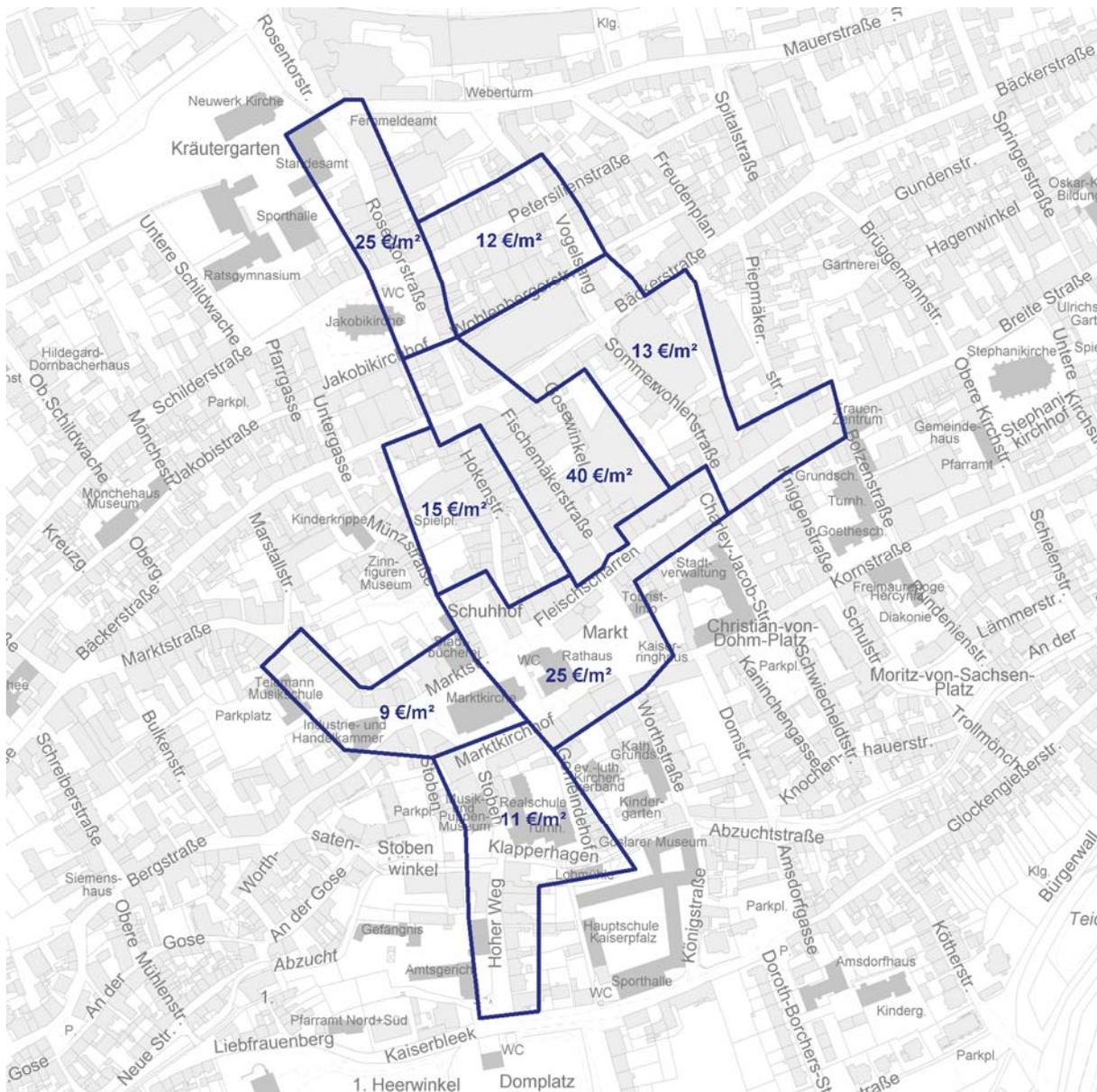
Auch bei Gewerbeobjekten (Geschäftsräume) in der **kreisfreien Stadt Salzgitter** sind kontinuierlich Mieten ausgewertet worden. Sie ergeben für den Zeitraum der letzten fünf Jahre folgende Werte für die Ortsteile Lebenstedt, Salzgitter-Bad und Thiede:

Gewerbemieten		
Kriterien: Geschäftslage im Erdgeschoss (ohne Lager)		
Stadtteil	Lage	Nettokaltmiete [€/m ² NF]
Lebenstedt	Kernbereich Innenstadt	9,00 bis 25,00
	Sonstige	4,00 bis 15,00
Salzgitter-Bad	Altstadtbereich	7,50 bis 12,00
Thiede	---	4,00 bis 9,00

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.

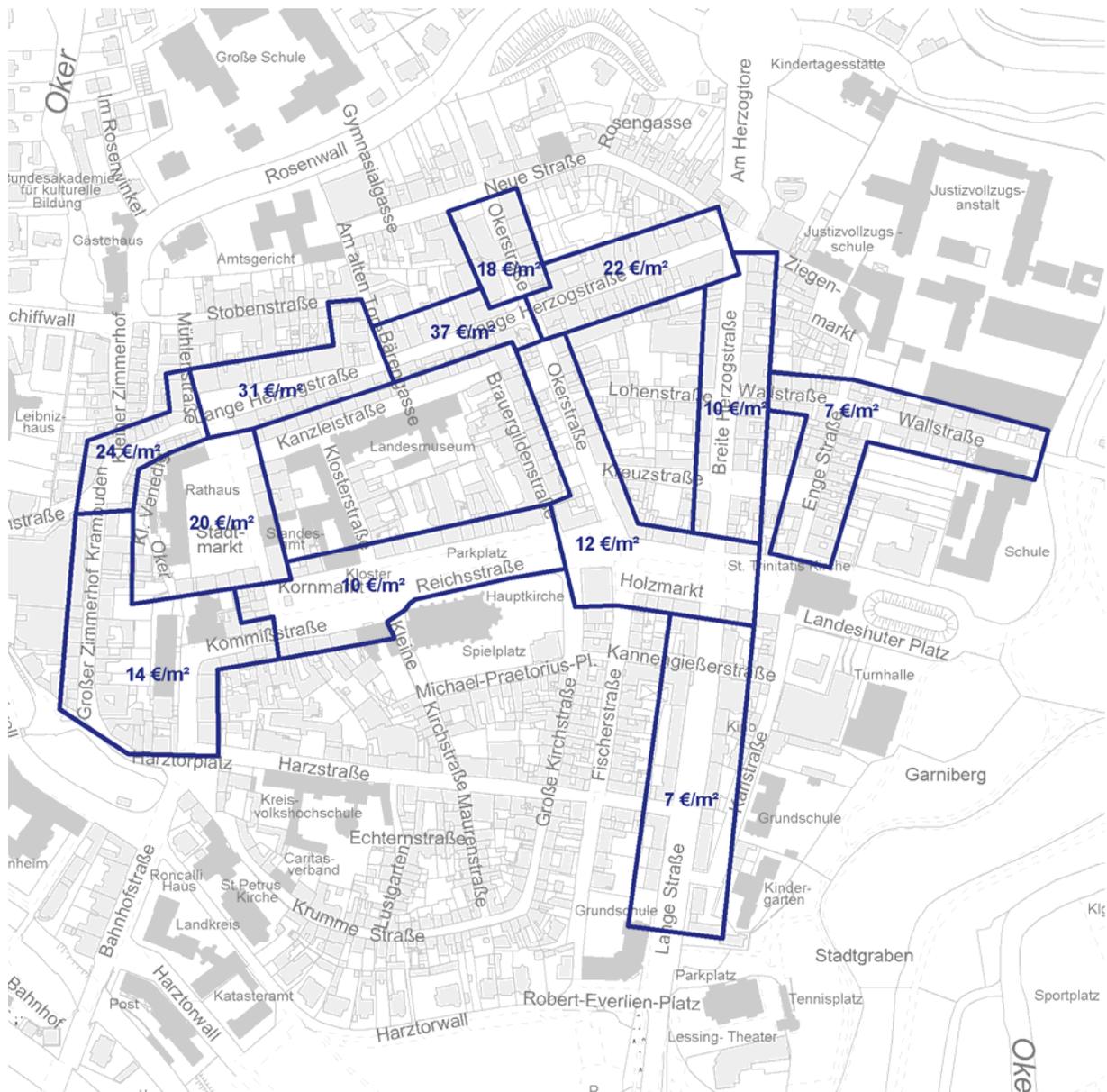
Die dargestellten acht Zonen zeigen nachweislich unterschiedliches Mietpreisniveau. Das jeweilige Mietpreisniveau für ein Geschäft in Erdgeschosslage (das ist der Mittelwert aus der Mehrzahl der genannten Mieten) ist für jede Zone genannt.



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.

Beratungsring	Berater/in	Vorsitzender
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: 7.30-9.00 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 Beratungsringen:		
B.-Ring Wolfsburg e.V.	Heiko Jacke -20 Dipl. Ing. agr. Mob: 0171-56 61 731 Jacke@Landberatung.de	Lars Schaare Burgallee 3 38446 Wolfsburg- Neuhaus Tel: 05363-47 25 Fax: 05363-80 57 73 Mob:0170-49 329 69
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) 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 Heinrich.Gaus@t-online.de

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: landberatung@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 Mob: 0172-275 65 07 Hartlepp@lb-hv.de	-72 -74 -71	Wilhelm Wedde Dipl. Ing. agr. Landstraße 4 38685 Langelsheim- Bredelern 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 Büro: Frau Beese	Jürgen Hedrich (GF) Dipl. Ing. agr. Mob: 0172-51 14 103 Christian Müller Dipl. Ing. agr. Mob: 0171- 97 40 373	-86 -84	Andreas Meier Landstr. 2 38154 Königslutter OT Bornum Tel.: 05353-42 78 Fax: 05353-98 97 73 AndreasMeierBornum@ t-online.de
Landberatung Peine e.V. Freiligrathstr. 4 31224 Peine Tel: 05171-58 58 - Fax: 05171-58 58 - 88 info@Landberatung-Peine.de Büro: Frau Gail	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
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-Schoeppenstedt@t-online.de Büro: Frau Aparo	Fred Naujok Dipl. Ing. agr. Mob: 0172-51 34 636		Hans-Henning Isenberg Burgstr. 6 38173 Weferlingen- Dettum Tel: 05333-9 49 49 Fax: 05333-9 49 51 Mob: 0172-45 14 781 hhisenberg@t-online.de

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

Mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1960 wurden die bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken (VO über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26.11.1936 u. a.) aufgehoben. Der Begründung des BBauG 1960 ist zu entnehmen, dass mit dieser Maßnahme der Grundstücksmarkt wieder funktionsfähig gemacht werden sollte. Die Preisfreigabe wurde begleitet von der Institutionalisierung der Gutachterausschüsse, denen die Aufgabe obliegt, auf der Basis der **Marktbeobachtung** mittels einer Kaufpreissammlung für eine umfassende und für den Grundstücksmarkt letztlich unverzichtbare Markttransparenz zu sorgen. Die **allgemeine Markttransparenz** wird hergestellt durch die Veröffentlichung gutachterlich ermittelter Bodenrichtwerte und ergänzt durch eine einzelfallbezogene Erstattung individueller Verkehrswertgutachten. Dieser Aufgabenkatalog der Gutachterausschüsse gilt im Wesentlichen bis heute. Im Rahmen der Novellierung des Bauplanungsrechts wurde er um die Ableitung und Veröffentlichung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten erweitert. Ansonsten haben die Länder die Möglichkeit, den Gutachterausschüssen durch Rechtsverordnungen weitere Aufgaben zuzuweisen. Davon wurde bundesweit unterschiedlich Gebrauch gemacht (z.B. Mietgutachten, Grundstücksmarktberichte).

Die heutige Situation auf dem Grundstücksmarkt zeigt, dass auf Grund der verschiedenen Aktivitäten der Gutachterausschüsse und anderer Institutionen eine hinreichend funktionierende Transparenz dieses vielschichtigen Marktes erreicht worden ist.

Aufgaben und Tätigkeiten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sowie deren Zusammensetzung sind in den §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches gesetzlich geregelt.

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

In Niedersachsen ist seit dem 01.01.2011 je ein Gutachterausschuss für den Bereich einer Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) mit der Geschäftsstelle bei der örtlich zuständigen Regionaldirektion eingerichtet. Der Obere Gutachterausschuss ist für ganz Niedersachsen zuständig und hat seine Geschäftsstelle in der LGLN, Regionaldirektion 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 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

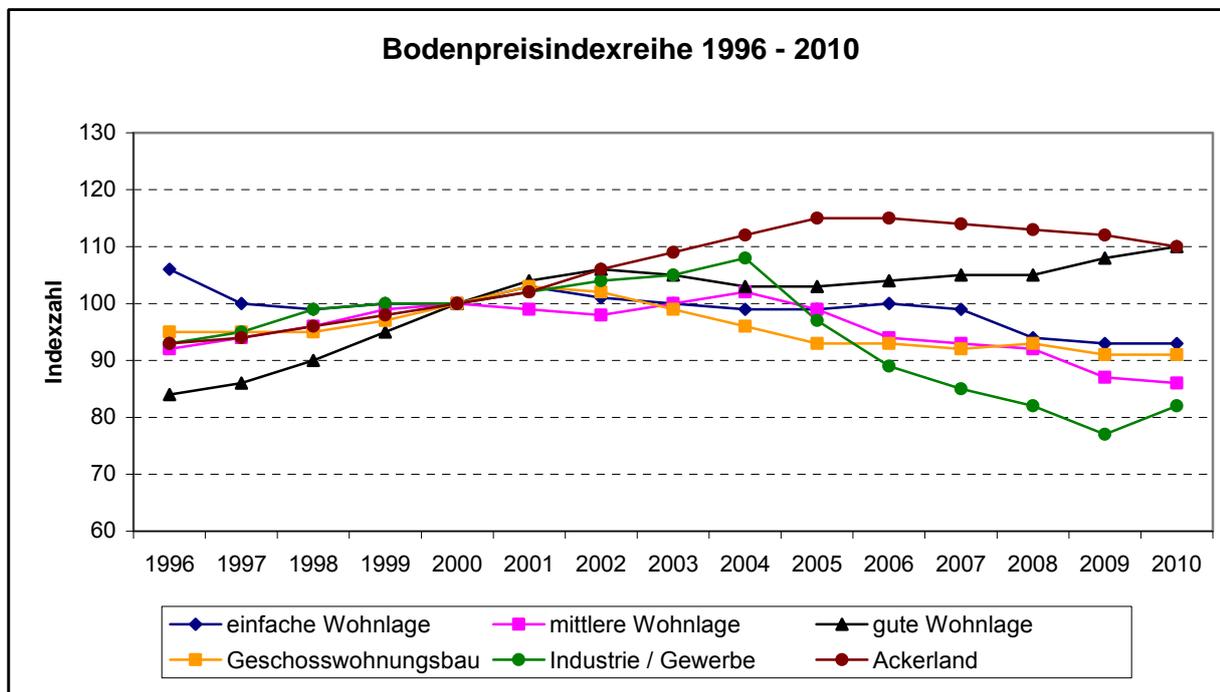
- Ein- und Zweifamilienhäuser für die ersten 20 Kauffälle 105 € zuzüglich 11,20 € je weitere angefangene 10 Kauffälle.
- Eigentumswohnungen für die ersten 20 Kauffälle 80 € zuzüglich 11,20 € je weitere angefangene 10 Kauffälle.

Anhang 1: Bodenpreisindexreihen im Gesamtüberblick (Kreisfreie Stadt Braunschweig)

Geltungsbereich kreisfreie Stadt Braunschweig

Stand: 01.01.2011

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			
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	93	87	108	91	77	112
2010	(93)	(86)	(110)	(91)	(83)	(110)

Anhang 2: Durchschnittspreise 2010 im Überblick (Landkreis Wolfenbüttel)

		Anzahl	Wohnfläche m ²	Kaufpreis €	€/m ²	
Stadt Wolfenbüttel	Eigentumswohnungen	1	20	89	155.992	1.718
		2	115	75	63.143	795
	Ein- und Zweifamilienhäuser		53	153	168.112	1.120
	Reihenhäuser / Doppelhaushälften		75	116	124.327	1.110
	Mehrfamilienhäuser		10	332	178.850	609
WF - Ortsteile	Eigentumswohnungen	1	0	-	-	-
		2	0	-	-	-
	Ein- und Zweifamilienhäuser		15	122	132.100	1.114
	Reihenhäuser / Doppelhaushälften		7	104	130.500	1.277
	Mehrfamilienhäuser		0	-	-	-
Landkreis WF ohne Stadt WF	Eigentumswohnungen	1	6	86	83.500	1.008
		2	40	83	74.698	863
	Ein- und Zweifamilienhäuser		180	145	132.572	931
	Reihenhäuser / Doppelhaushälften		46	124	90.777	779
	Mehrfamilienhäuser		10	467	108.750	299
SUMME	Eigentumswohnungen	1	26	89	139.263	1.555
		2	155	77	66.125	813
	Ein- und Zweifamilienhäuser		248	147	140.139	983
	Reihenhäuser / Doppelhaushälften		128	118	112.608	1.000
	Mehrfamilienhäuser		20	454	143.800	454

- 1 Erstverkäufe
- 2 Weiterveräußerungen

Anhang 3: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen

1	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Emden und der Landkreise Aurich, Leer und Wittmund beim		
	gag-aur@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Aurich	Oldersumer Str. 48 26603 Aurich	Tel.: 04941/176-584 Fax.: 04941/176-596

2	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Braunschweig und Salzgitter und der Landkreise Goslar, Peine und Wolfenbüttel beim		
	gag-bs@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Braunschweig	Wilhelmstr. 3 38100 Braunschweig	Tel.: 0531/484-2170 Fax.: 0531/484-2180
		Jürgenweg 8 38640 Goslar	Tel.: 05321/7574-48 Fax: 05321/7574-25

3	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Delmenhorst und der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta beim		
	gag-clp@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Cloppenburg	Wilke-Steding-Str. 5 49661 Cloppenburg	Tel.: 04471/951-136 Fax.: 04471/951-299

4	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim, Holzminden und Schaumburg beim		
	gag-hm@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Hameln	Langelinienwall 26 31134 Hildesheim	Tel.: 05121/164-03 Fax.: 05121/164-300

5	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Region Hannover beim		
	gag-h@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Hannover	Constantinstr. 40 30177 Hannover	Tel.: 0511/30245-431 Fax.: 0511/30245-450

6	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Harburg, Lüneburg, Lüchow-Dannenberg und Uelzen beim		
		gag-lg@lgl.niedersachsen.de	
	LGLN Regionaldirektion Lüneburg	Adolph-Kolping-Str. 12 21337 Lüneburg	Tel.: 04131/8545-165 Fax.: 04131/8545-197

7	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Emsland und Grafschaft Bentheim beim		
		gag-mep@lgl.niedersachsen.de	
	LGLN Regionaldirektion Meppen	Obergerichtsstr. 18 49716 Meppen	Tel.: 05931/159-0 Fax.: 05931/159-101

8	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Stadt Göttingen und der Landkreise Göttingen, Northeim und Osterode am Harz beim		
		gag-nom@lgl.niedersachsen.de	
	LGLN Regionaldirektion Northeim	Danziger Str. 40 37083 Göttingen	Tel.: 0551/5074-322 Fax.: 0551/5074-347

9	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Oldenburg und Wilhelmshaven und der Landkreise Ammerland, Friesland und Wesermarsch beim		
		gag-ol@lgl.niedersachsen.de	
	LGLN Regionaldirektion Oldenburg	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441/9215-577 Fax.: 0441/9215-503

10	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Osnabrück und des Landkreises Osnabrück beim		
		gag-os@lgl.niedersachsen.de	
	LGLN Regionaldirektion Osnabrück	Mercatorstr. 6 49080 Osnabrück	Tel.: 0541/503-180 Fax.: 0541/503-104

11	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz und Stade beim		
		gag-ott@lgl.niedersachsen.de	
	LGLN Regionaldirektion Otterndorf	Pappstr. 4 27711 Osterholz-Scharmbeck	Tel.: 04791/306-46 Fax.: 04791/306-25

12	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Diepholz und Nienburg/Weser beim		
	gag-sul@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Sulingen	Galtener Straße 16 27232 Sulingen	Tel.: 04271/801-0 Fax.: 04271/801-112

13	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden beim		
	gag-ver@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Verden	Ulmenweg 9 27356 Rotenburg (Wümme)	Tel.: 04261/74-247 Fax.: 04261/74-280

14	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Wolfsburg und der Landkreise Celle, Gifhorn und Helmstedt beim		
	gag-wob@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Wolfsburg	Siegfried-Ehlers-Straße 2 38440 Wolfsburg	Tel.: 05361/2663-0 Fax.: 05361/2663-60

15	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen		
	Geschäftsstelle für den Bereich des Landes Niedersachsen beim		
	oga@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Oldenburg	Postfach 2029 26010 Oldenburg	Tel.: 0441/9215-633 Fax.: 0441/9215-505

Kontakt: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Bereich: kreisfreie Städte Braunschweig und Salzgitter und den Landkreisen Goslar, Peine und Wolfenbüttel

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

**Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Braunschweig**

Wilhelmstr. 3

38100 Braunschweig

Telefon: 0531 484 - 2170

Telefax: 0531 484 - 2180

E-Mail: gag-bs@lgl.niedersachsen.de

Internet:

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