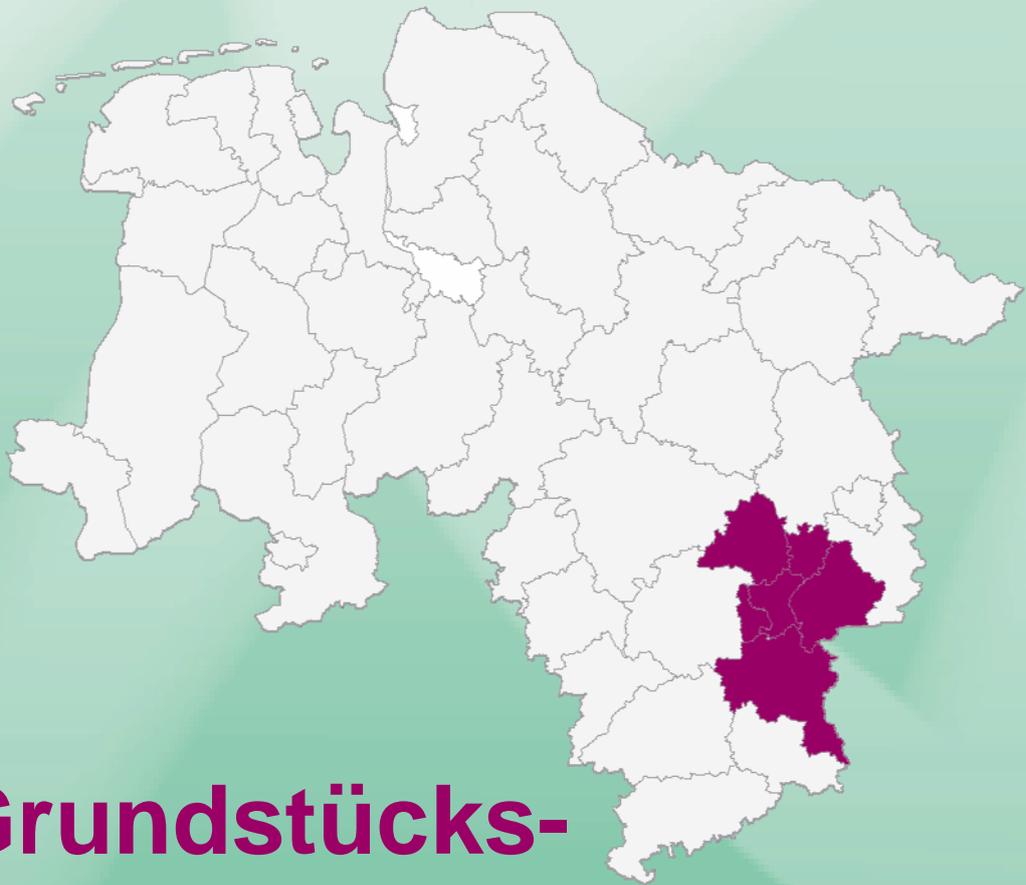


Zuständig für: **Stadt Braunschweig**
Stadt Salzgitter
Landkreis Goslar
Landkreis Peine
Landkreis Wolfenbüttel



Grundstücks- marktbericht 2012



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Braunschweig
Geschäftsstelle beim LGLN
Regionaldirektion Braunschweig**

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

Grundstücks- marktbericht 2012

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: © 2012 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 (GOGut) 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 bereitgestellten 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 |
| | *) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht..... | 95 |
| 9.3.2 | Preisentwicklung..... | 96 |
| 9.3.3 | Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren..... | 103 |
| 9.3.4 | Erbbaurechte | 120 |
| 9.4 | Wohnungseigentum..... | 121 |
| 9.4.1 | Preisniveau | 121 |
| 9.4.2 | Preisentwicklung..... | 124 |
| 9.4.3 | Vergleichsfaktoren..... | 129 |
| 9.4.4 | Erbbaurechte | 139 |
| 9.4.5 | Rohertragsfaktoren..... | 140 |
| 9.5 | Teileigentum | 141 |
| 9.5.1 | Preisniveau | 141 |
| 9.6 | Mehrfamilienhäuser | 142 |
| 9.6.1 | Preisniveau | 142 |
| 9.6.2 | Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren..... | 145 |
| 9.6.2.1 | Liegenschaftszinssätze..... | 146 |
| 9.6.2.2 | Rohertragsfaktoren..... | 149 |
| 9.7 | Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude..... | 150 |
| 9.7.1 | Preisniveau..... | 150 |
| 9.7.2 | Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren..... | 151 |
| 9.8 | Lagergebäude, Produktionsgebäude..... | 153 |
| 9.9 | Sonstige bebaute Objekte..... | 154 |
| 9.9.1 | Ferienwohnungseigentum | 154 |
| 9.9.1.1 | Preisniveau | 154 |
| 9.9.1.2 | Preisentwicklung..... | 156 |
| 9.9.1.3 | Vergleichsfaktoren..... | 156 |
| 9.9.2 | Garagen..... | 157 |
| 10 | Mieten, Pachten | 158 |
| 10.1 | Mietübersichten | 158 |
| 10.1.1 | Wohnraummieten | 158 |
| 10.1.2 | Geschäfts- und Gewerberaummieten..... | 164 |
| 11 | Weitere Ansprechpartner..... | 167 |
| 12 | Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses..... | 169 |
| 13 | Weitere Informationen..... | 170 |
| | Anhang 1: Bodenpreisindexreihen im Gesamtüberblick (Kreisfreie Stadt Braunschweig) | 171 |
| | Anhang 2: Durchschnittspreise 2011 im Überblick (Landkreis Wolfenbüttel) | 172 |
| | Anhang 3: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen..... | 173 |

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig hat den Grundstücksmarktbericht 2012 in seiner Sitzung in **Braunschweig, am 12.01.2011** nach Maßgabe der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) beschlossen.

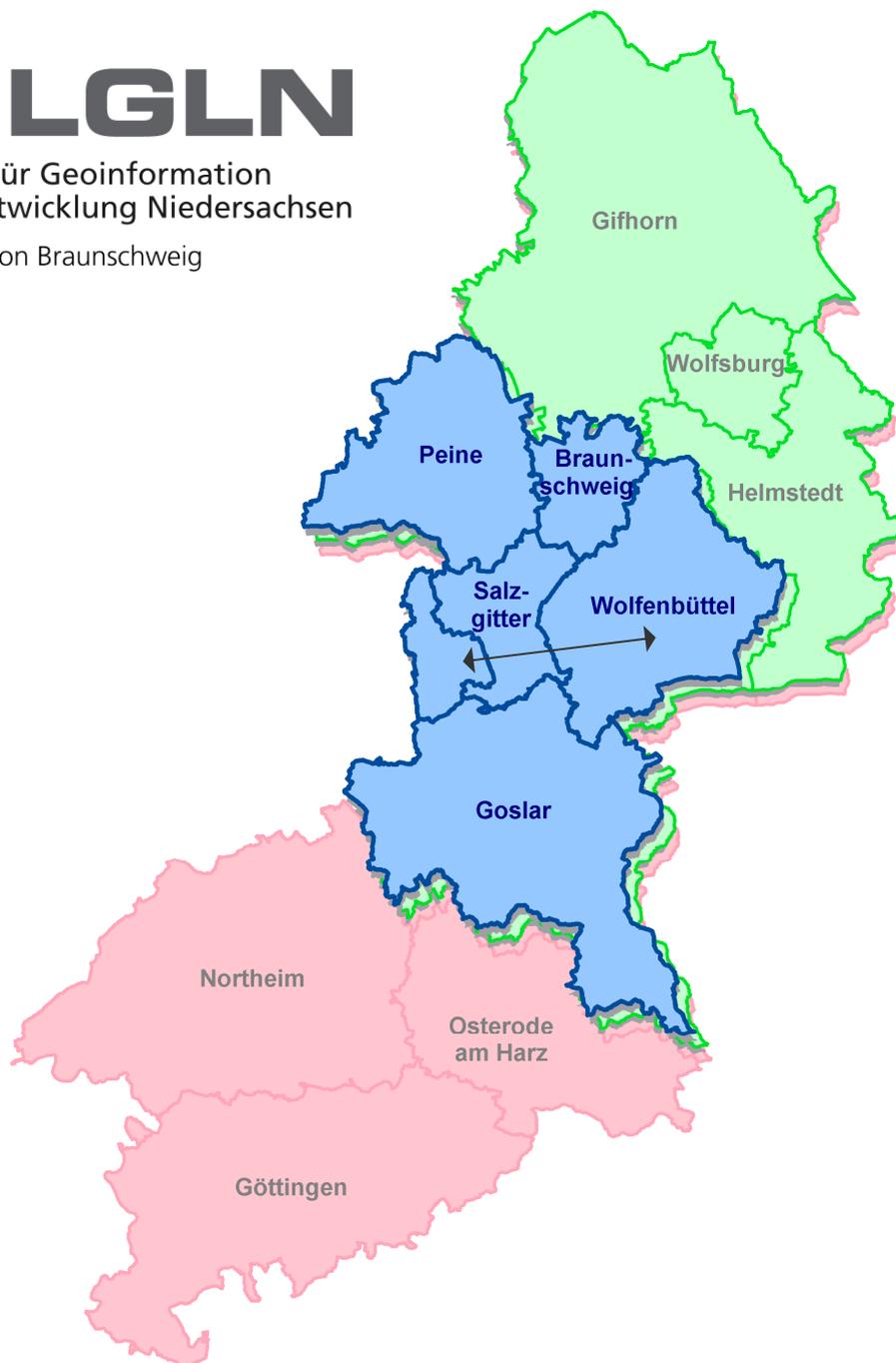
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig ist Bestandteil des LGLN, Regionaldirektion Braunschweig. In der nachfolgenden Kartendarstellung ist der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Braunschweig blau unterlegt.

Der Berichtszeitraum ist der 01.11.2010 bis 31.10.2011.



Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen

Regionaldirektion Braunschweig



Dieser Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über die Immobilienverkäufe des Jahres 2011 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.

Das Jahr 2011 wurde überschattet von der europäischen Schuldenkrise. Gleichwohl ist die deutsche Wirtschaft im vergangenen Jahr kräftig gewachsen. Laut Statistischem Bundesamt hat das Bruttoinlandsprodukt Deutschlands im vergangenen Jahr um 3,0 Prozent zugelegt. Die Wachstumsrate lag damit fast so hoch wie in den Rekordjahren 2006 und 2010 mit jeweils 3,7 Prozent - im Krisenjahr 2009 war die Wirtschaftsleistung noch um 5,1 Prozent eingebrochen. Vor allem die kauffreudigen Verbraucher stützten das Wachstum: Die privaten Konsumausgaben legten den Zahlen zufolge um 1,6 Prozent zu - so stark wie zuletzt vor fünf Jahren.

Auch für das Jahr 2011 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. Die Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien in demografisch schrumpfenden Regionen stellt ein Problem dar, denn der Markt gibt die als Grundlage dafür benötigten Informationen aufgrund zu geringer Verkaufsfälle kaum noch her. Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) verlangt jedoch seit 2010 ausdrücklich die Berücksichtigung demografischer Entwicklungen bzw. eine Einschätzung der Zukunftsfähigkeit einer Siedlungsstruktur am Wertermittlungsstichtag.

Im Vergleich zum Vorjahr ist für 2011 eine Steigerung beim Verkauf von Bauland für den individuellen Wohnungsbau festzustellen. Im vergangenen Jahr wurden rd. 880 Bauplätze verkauft. Das vorhandene Angebot wird jedoch weiterhin nicht ausgeschöpft, obwohl die Kommunen die Preise senken oder Familienrabatte gewähren.

Die Bodenpreisindexreihen des individuellen Wohnungsbaus zeigen einen positiven Trend an. Bis auf den Landkreis Goslar ist in den anderen Gebietskörperschaften der Index gestiegen. Im Landkreis Goslar führt die Entwicklung weiterhin abwärts, auch wenn sich der negative Trend abschwächt.

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 steigende Zahlen. Mehrfamilienhäuser wurden insgesamt um 21 % mehr im Vergleich zum letzten Jahr umgesetzt. Bei den Eigentumswohnungen stiegen die Verkaufszahlen um 5 %.

Über einen längeren Zeitraum gesehen sind die Preise für Einfamilienhäuser aber kontinuierlich gefallen. Im Vergleich zum Jahre 2002 fällt diese Quote mit ca. 22 % im Landkreis Goslar dramatisch aus, aber auch im Landkreis Peine und in der Stadt Salzgitter sind zu 2002 die Kaufpreise um 12 % bzw. 17 % gefallen. Im Landkreis Wolfenbüttel sind die Preise um 9 % gefallen, in der Stadt Braunschweig ist im Vergleich zum Niveau von 2002 ein Anstieg um 5 % zu verzeichnen.

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

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

Ähnliches wie bei den freistehenden Einfamilienhäusern lässt sich hinsichtlich der Reihenhäuser und Doppelhaushälften ausführen. Im Vergleich zum Jahre 2002 sind die Preise um ca. 41 % im Landkreis Goslar gefallen, aber auch im Landkreis Peine und in der Stadt Salzgitter sind zu 2002 die Kaufpreise um

Grundstücksmarktbericht 2012

20 % bzw. 21 % gesunken. Im Landkreis Wolfenbüttel sind die Preise um 16 % rückläufig, in der Stadt Braunschweig ist im Vergleich zum Niveau von 2002 ein Rückgang um 6 % zu verzeichnen.

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

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 für 2011 einen leichten Rückgang 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 01.11.2010 und endet am 31.10.2011.

Grundlage dieses Marktberichts 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.

Grundstücksmarktbericht 2012

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 liegt mit Werten von 6,5 – 9,4 % etwas über der landesweiten Arbeitslosenquote in 2011 mit 6,5 %.

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 | Verkehrs- fläche | landwirt- schaftl. Fläche | Wald | in 1000 | je km ² |
| Braunschweig | 192 | 47 | 23 | 74 | 24 | 250 | 1.297 |
| Goslar | 965 | 54 | 38 | 278 | 555 | 143 | 148 |
| Peine | 535 | 49 | 33 | 377 | 51 | 131 | 245 |
| Salzgitter | 224 | 37 | 17 | 115 | 37 | 102 | 456 |
| Wolfenbüttel | 722 | 38 | 33 | 488 | 134 | 122 | 169 |
| Bereich der Regionaldirektion Braunschweig | 2.638 | 225 | 144 | 1.332 | 801 | 747 | 283 |
| Niedersachsen | 47.613 | 3.455 | 2.423 | 28.674 | 10.299 | 7.926 | 166 |

Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

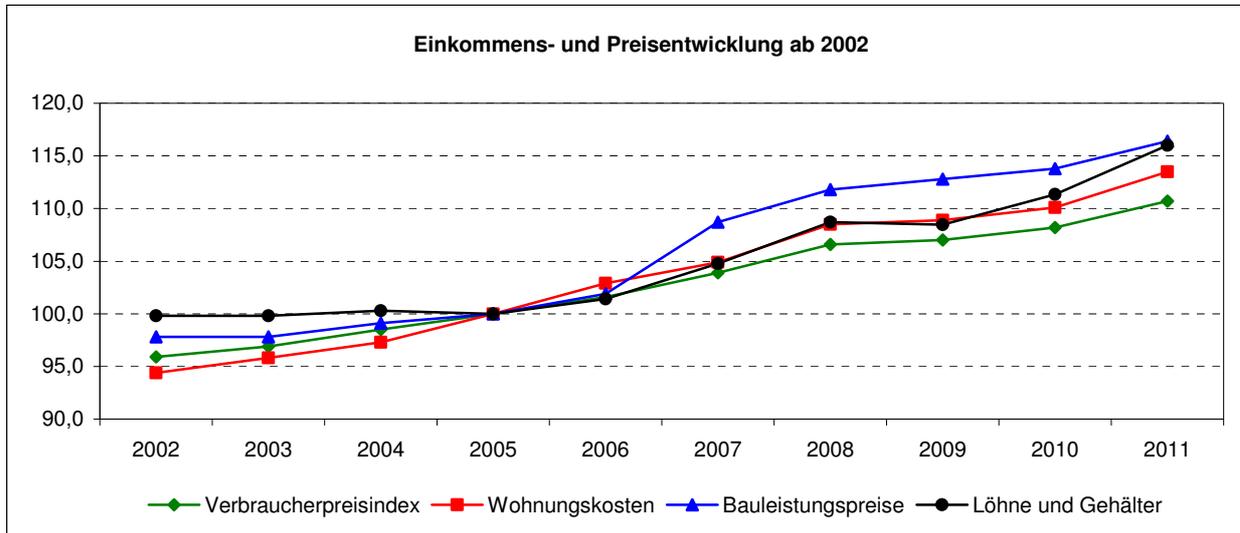
www.lskn.niedersachsen.de

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).

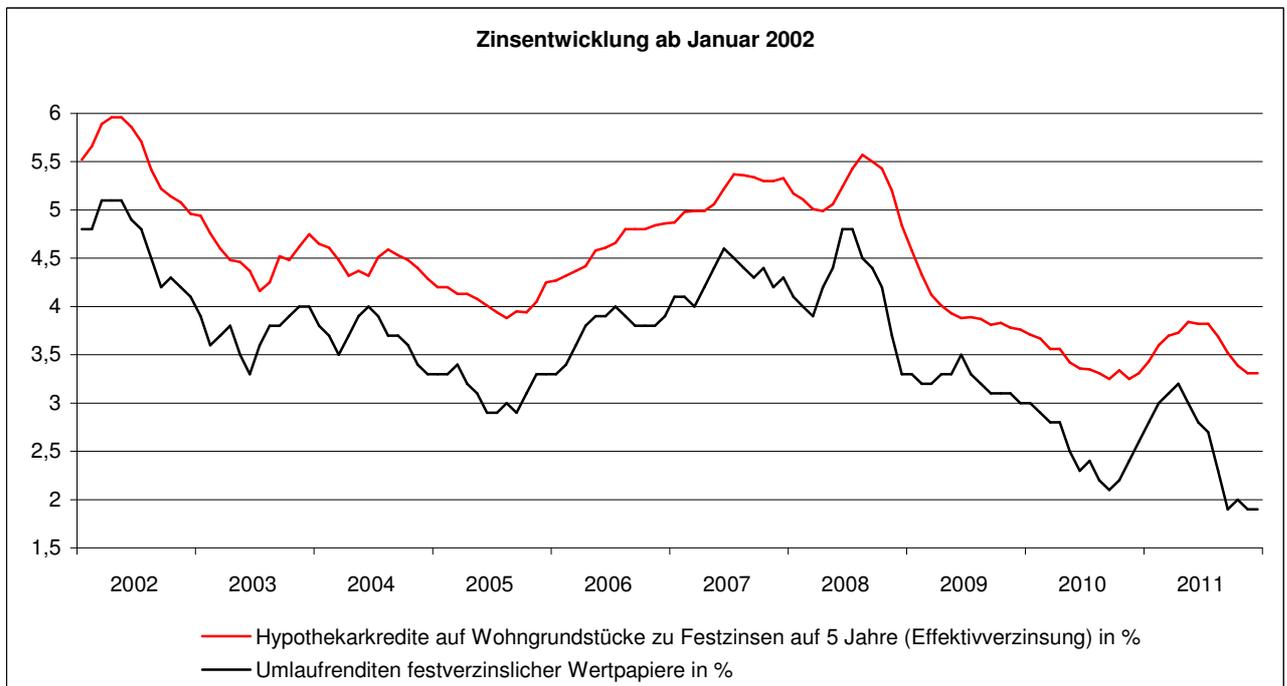
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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 jeweils einem Zwischenhoch Mitte 2008 und Mitte 2011 fallen die Hypothekenkredite auf Wohngrundstücke bei einer Festlegung auf 5 Jahre und liegen Ende 2011 zwischen 3,5 % und 3,3 %.



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)

Kreisfreie Stadt Braunschweig:

| Städte, Gemeinden und Ortsteile | Wohneinheiten / Bauplätze | durchschnittlicher ca. Preis € / m ^{2*}) | Anbieter |
|---------------------------------|---------------------------|--|----------------|
| Braunschweig | | | |
| www.braunschweig.de | | | |
| Rabenrodestraße-Nord | 1 EFH | 140 - 180 | Privat |
| Volkmarode-Nord | 9 EFH | ab 170 | Privat |
| Berliner Straße-Süd | 2 EFH | 215 - 280 | Privat |
| Möncheweg | 3 EFH | 180 - 220 | Kommune |
| Am Giersberg | 30 WE | auf Anfrage | Privat |
| Michaelisviertel | 3 WE | ab 300 | Kommune |
| Völkenrode-Nord | 5 EFH | ab 130 | Privat/Kommune |
| Harxbüttel Nordwest | 2 EFH/DHH | 96 - 106 | Kommune |
| Blumenstraße | 20 WE | auf Anfrage | Privat |
| Lammer Busch-Ost | 93 EFH / WE | 99 - 109 | Kommune |
| An der Tannenriede | EFH | auf Anfrage | Privat |
| St. Leonhardsgarten | 34 WE | auf Anfrage | Kommune |
| Am Buchenberg | 8 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 | 16 WE | auf Anfrage | |
| Roselies-Kaserne | 104 EFH | 115 - 165 | Privat |
| Waggum-Nord | 110 WE | auf Anfrage | |

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

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 | 80 | LGLN BS |
| Harlingerode, Vor dem Bruche | 24 | Erbpacht | Stiftung |
| Westerode, Kirchenfelde Radauberg-Ost | 15 7 | ab 75, Erbpacht | Privat Privat |
| Stadt Goslar | | | |
| www.bauen.goslar.de | | | |
| Goslar, Sudmerberg-Nord III | 3 | Erbpacht | Kommune |
| Jerstedt | 25 | Erbpacht | Kommune |
| Stadt Langelsheim | | | |
| www.langelsheim.de | | | |
| Bredelem, An der Schmiedestr. | 5 | 45 | Kommune |
| Wolfshagen, Über der Klosterforst | 1 | 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 | 0 | 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 | 14 22 | 50, Kinderrabatt 29 - 35 | Kommune Privat |
| Stadtteile Seesen Engelade, Herrhausen, Ildehausen, Kirchberg, Münchhof, Rhüden | 17 | 35, Kinderrabatt | Kommune |
| Stadt Vienenburg | | | |
| www.vienenburg.eu | | | |
| Vienenburg | 7 | 38 | Privat |
| Vienenburg | 1 | 55 | Privat |

Kreisfreie Stadt Salzgitter:

| Städte, Gemeinden und Ortsteile | Wohneinheiten / Bauplätze | durchschnittlicher ca. Preis € / m^{2*}) | Anbieter |
|--|----------------------------------|---|-----------------|
| Ringelheim | 28 | 45 - 65 | Kommune |
| Reppner | 9 | 80 - 101 | Kommune |
| Heerte | 4 | 45 | Kommune |
| Lichtenberg | 27 | 122 | Kommune |
| Gebhardshagen | 9 | auf Anfrage | Privat |
| Thieder Lindenberg | 50 | auf Anfrage | Privat |
| Fredenbergl, Moränenweg | 4 | auf Anfrage | Privat |

Weitere Informationen können beim Eigenbetrieb Salzgitter Grundstücksentwicklung der kreisfreien 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 |
| Heidgarten, Blumenhagen | 10 | 45 | Kommune |
| Gemeinde Hohenhameln | | | |
| Zum Bruchgraben, Bründeln | 3 | 51 | Kommune |
| Hoher Weg II, Hohenhameln | 3 | 50 - 68 | Kommune |
| Hinter Wittenbergshof, Ohlum | 3 | 52 | Kommune |
| Gemeinde Ilsede | | | |
| Klein Ilsede | 11 | 55 - 65 | Kommune |
| Solschen | 3 | 58 | Kommune |
| Bülten, Hinter den Höfen | 15 | 48 | Kommune |
| Ölsburg | auf Anfrage | 62 | Kommune/ Privat |
| Gemeinde Lahstedt | | | |
| Großes Mühlenfeld II, Adenstedt | 2 | 47 | Kommune |
| Zitterfeld II, Gadenstedt | 8 | 60 | Kommune |
| Gemeinde Lengede | | | |
| Broistedt – Mastenweg Mitte | auf Anfrage | 89 - 91 | Privat |
| Lengede – Im Bolzenkampe | 2 | 68 | Kommune |
| Lengede – Zwischen den Beeken | 9 | 78 | Kommune |
| Woltwiesche – Hinter der Wanne | 1 | 55 | Kommune |
| Stadt Peine | | | |
| Peine, Hohes Feld (Sievekingweg/Sauerbruchweg) | 5 | 69 | Kommune |
| Dungelbeck, südl. Waldweg (Im Langenbuschfeld) | 11 | 76 | Kommune |
| Duttenstedt | 1 | 64 | Kommune |
| Rosenthal | 12 | 74 | Kommune |
| Schwicheldt | 19 | 65 | Kommune |
| Vöhrum | 1 | 52 - 71 | Kommune |
| Schmedenstedt | 3 | 79 | Kommune |
| Gemeinde Vechelde | | | |
| „Südwest“, Vechelde | auf Anfrage | 100 | Kommune |
| Pfingstanger, Bettmar | 3 | 59 | Kommune |
| Vor dem Talwiesenkamp, Vechelde | auf Anfrage | 89 - 105 | Privat |
| Kl. Gleidingen, Heinrichshöhe | auf Anfrage | 75 - 95 | Privat |
| Am Busch, Wierthe | 10 | 59 | Privat |
| Gemeinde Wendeburg | | | |
| „Bahnhofstraße-Süd II“, Wendeburg | auf Anfrage | 87 - 110 | Privat |
| „Rodekamp“, Wendeburg | auf Anfrage | 100 | Privat |
| „Grauer Hof“, Wendeburg | auf Anfrage | 95 - 105 | Privat |
| „Hornsinke“, Wendeburg | auf Anfrage | 100 | Privat |
| „Wendezelle-Süd“, Wendeburg | auf Anfrage | 95 - 100 | Privat |
| „Marina Bortfeld“, Bortfeld | auf Anfrage | auf Anfrage | Privat |
| „Pätzerfeld-Ost III“, Meerdorf | auf Anfrage | 67 | Privat |

Weitere Angaben und Informationen bei den Gemeinden.

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 | 3 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 | 6 EFH/DH | 46 | Privat |
| SG Baddeckenstedt | | www.baddeckenstedt.de | |
| Baddeckenstedt, Ortsmitte | 38 EFH | 64 - 87 | Privat |
| Rhener Alpen | 3 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 | 3 EFH | 75 | Privat |
| Hemkenrode, Am Elmstieg | 2 EFH | 75 - 79 | Kommune |
| Weddel, Magdeburgstraße | 8 EFH | 115 - 130 | Kommune |
| SG Oderwald | | www.samtgemeinde-oderwald.de | |
| Bornum | 10 EFH/DH | 49 | Privat |
| Seinstedt | 5 EFH/DH | 40 | Kommune |
| Groß Flöthe | 3 EFH | 67,75 | Stiftung BS- Kulturbesitz |
| Cramme, Burgende-Ost | 1 EFH | 30 | Kommune |
| Börßum | | auf Anfrage | Privat |
| Ohrum | 18 EFH/DH | 70 - 80 | Kommune |
| SG Schladen | | www.samtgemeinde-schladen.de | |
| Gielde | 7 EFH | 39 und auf Anfrage | Privat |
| Hornburg, Auf dem Horne | 11 EFH/DH | 33 - 39 | Kommune |
| Auf dem Hagenberg | 9 EFH | 57 | Privat |
| Ortslage | 4 EFH | auf Anfrage | Privat |
| Schladen, Neue Wiese | 3 EFH/DH | 49 - 52 | Privat |
| Werlaburgdorf | 6 EFH/DH | 50 - 59 | Privat |
| SG Schöppenstedt | | www.schoepenstedt.de | |
| Groß Dahlum | 4 EFH | 44 | Kommune |
| Kneitlingen | 2 EFH | 48 | Kommune |
| Schöppenstedt | 31 EFH | 47 und auf Anfrage | Kirche (Erbpacht) |
| Winnigstedt | 11 EFH/DH | 42 | Privat/Kommune |

| 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 | 3 EFH/DH | 100 | Privat |
| Kl. Veltheim, Am Mühlenanger | 1 EFH/DH | 100 | Privat |
| Sickte, Kamp III | 31 EFH/DH | 80 - 110 | Kommune |
| Stadt Wolfenbüttel | | www.wolfenbuettel.de | |
| Schöppenstedter Stieg | 12 EFH | 145 – 160 | Kommune/Privat |
| Monplaisir | 2 EFH | - | Kommune |
| Am Antoinettengarten | 16 EFH | 155 | Privat |
| An der weißen Schanze | 2 EFH | 169 - 189 | Privat |
| Wohnen am Wald | 3 EFH | 180 | Privat |
| Teichgarten | 4 MFH/2 EFH | 140 - 200 | Kommune |
| Baulücken | 5 EFH | 115 - 143 | Kommune |
| Wendessen, Am Rittergute | 1 EFH | 100 | Kommune (tlw. Erbpacht) |
| Gutspark | 14 EFH/DH | 110 | Kommune |
| Westernweg | 13 EFH/DH | 79 - 96 | Privat |
| Fümmelse, Am alten Lindenwald | 24 EFH | 95 - 108 | Privat |
| Halchter, Südwest | 5 EFH | 100 - 140 | Kommune |

Baulandangebot (gewerbliche Bauflächen)

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 | 7,5 | auf Anfrage | Kommune |
| Forschungsflughafen West | 10 | auf Anfrage | Kommune |
| Waller See | 52 | 29 | Interkommunal |
| Braunstraße Süd | 8 | auf Anfrage | Kommune |

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

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. 11 | 24 | Kommune |
| Pfingstanger, Hohenhameln | ca. 0,2 | 25 | Kommune |
| Gemeinde Ilsede | | | |
| Groß Ilsede | 20 | 13 | Kommune |
| Bülten | 6,3 ha | 13 | 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.

Kreisfreie Stadt Salzgitter:

| Städte, Gemeinden und Ortsteile | Fläche (ha) | durchschnittlicher ca. Preis € / m ^{2*}) | 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 € / m ^{2*}) | 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 | 8,4 | 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.schoepenstedt.de | |
| Zuckerfabrik | 2,6 | 13 | Kommune |
| Stadt Wolfenbüttel | | www.wolfenbuettel.de | |
| Westlich Rehmanger | 13 | 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 **8.387 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Es wurden Grundstücksflächen von insgesamt **1.898 ha** für **1,187 Milliarden €** umgesetzt. Die Zahl der Vertragsvorgänge ist um 2,8 % gestiegen und auch der Geldumsatz ist um 30,4 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen, wobei der Flächenumsatz (bedingt durch große Schwankungen im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen) um 12,2 % gesunken ist.

| | Verträge | | | Geld | | | Fläche | | |
|--------------------------|----------|---------------------------|---|-----------------|---------------------------|---|--------------|---------------------------|---|
| | Anzahl | Veränderungen zum Vorjahr | | Umsatz in Mio.€ | Veränderungen zum Vorjahr | | Umsatz in ha | Veränderungen zum Vorjahr | |
| krfr. Stadt Braunschweig | 2.632 | 3% | ↑ | 661 | 60% | ↑ | 248 | -21% | ↓ |
| Landkreis Goslar | 1.907 | 9% | ↑ | 141 | 9% | ↑ | 319 | -24% | ↓ |
| Landkreis Peine | 1.528 | -8% | ↓ | 156 | -14% | ↓ | 448 | -32% | ↓ |
| krfr. Stadt Salzgitter | 941 | 2% | ↑ | 94 | 22% | ↑ | 250 | 45% | ↑ |
| Landkreis Wolfenbüttel | 1.376 | 6% | ↑ | 135 | 9% | ↑ | 633 | 2% | ↑ |

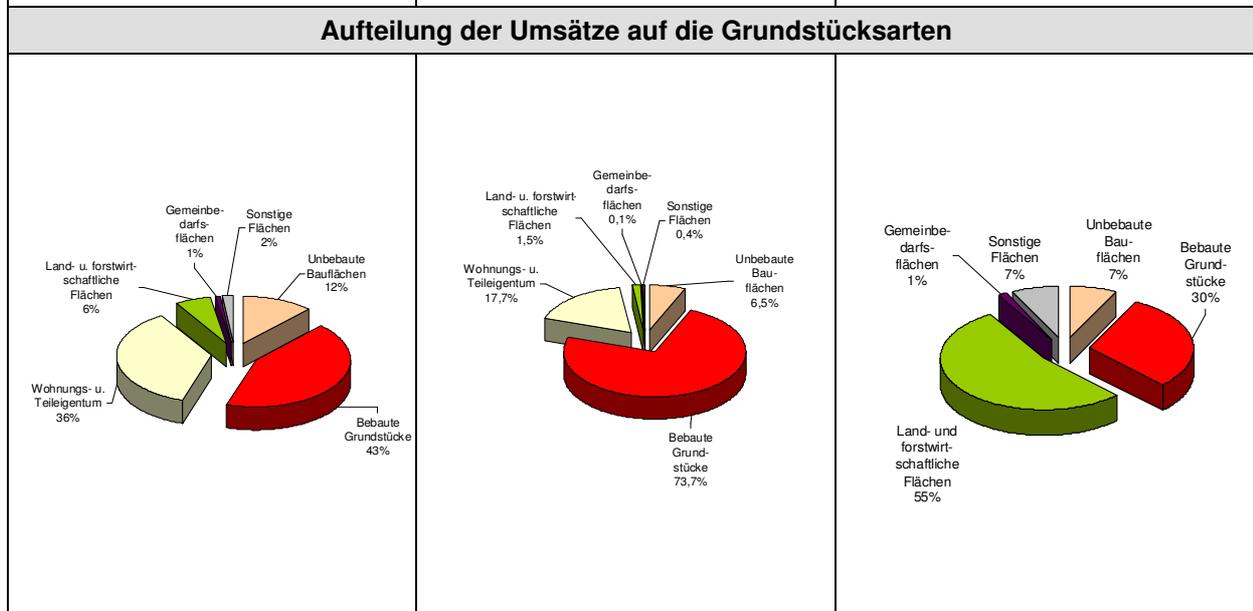
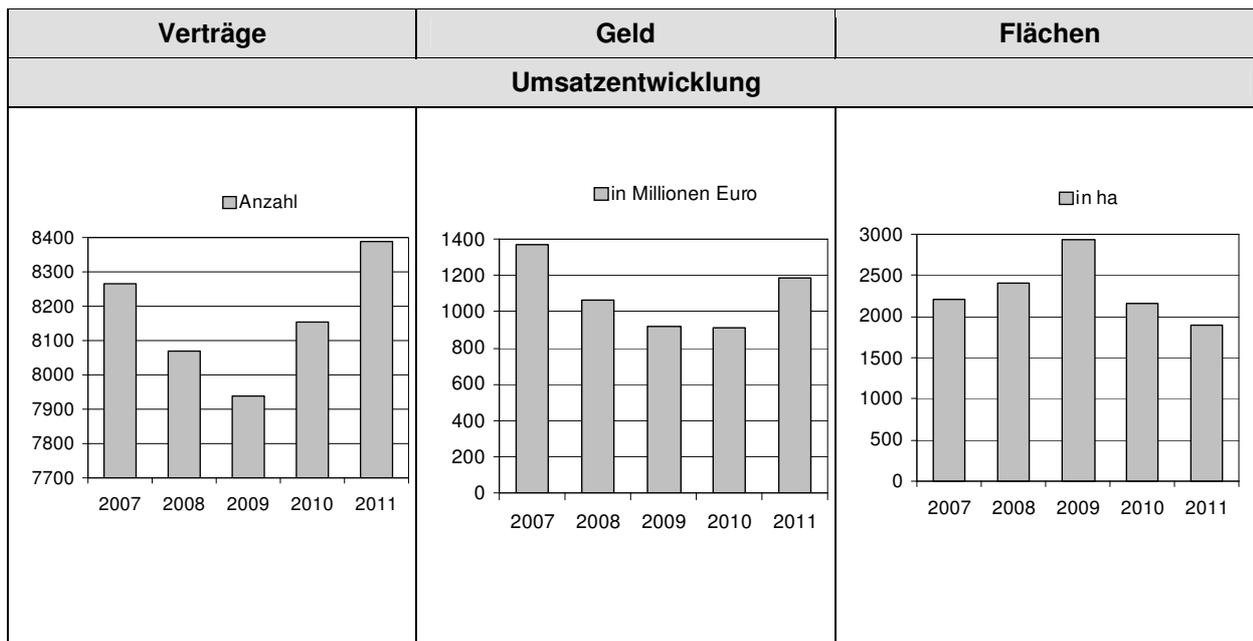
Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

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

In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detaillierte Aussagen.

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



| Entwicklung gegenüber dem Vorjahr | | | | | | | | |
|--|---------|---|--|----------|---|--|----------|---|
| Gesamtumsatz | + 2,8 % | ↑ | Gesamtumsatz | + 30,4 % | ↑ | Gesamtumsatz | - 12,2 % | ↓ |
| Unbebaute Bauflächen | - 1,2 % | ↓ | Unbebaute Bauflächen | - 16,6 % | ↓ | Unbebaute Bauflächen | - 4,0 % | ↓ |
| Bebaute Grundstücke | + 3,9 % | ↑ | Bebaute Grundstücke | + 44,3 % | ↑ | Bebaute Grundstücke | - 23,1 % | ↓ |
| Wohnungs-/ Teileigentum | + 5,4 % | ↑ | Wohnungs-/ Teileigentum | + 12,3 % | ↑ | | | |
| Land- und forstwirtschaftliche Flächen | - 1,4 % | ↓ | Land- und forstwirtschaftliche Flächen | - 9,1 % | ↓ | Land- und forstwirtschaftliche Flächen | - 11,2 % | ↓ |

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahr 2011 insgesamt 8.387 Kaufverträge des Berichtsjahres ausgewertet. Das sind rd. 2,8 % mehr als im Vorjahr.

Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

| | Verträge insgesamt | | Wohnhäuser | | | | | | | | Geschäfts- und Verwaltungsgebäude | | sonstige Gebäude | |
|-------------------------------|--------------------|-----|-----------------------------|----|----------------------------------|-----|--------------------|-----|----------------------|----|-----------------------------------|-----|------------------|------|
| | | | Ein- und Zweifamilienhäuser | | Reihenhäuser / Doppelhaushälften | | Mehrfamilienhäuser | | Wohnhäuser insgesamt | | | | | |
| | Anzahl | % | Anzahl | % | Anzahl | % | Anzahl | % | Anzahl | % | Anzahl | % | Anzahl | % |
| kreisfreie Stadt Braunschweig | 2.632 | 3 | 331 | 10 | 277 | - 8 | 92 | 1 | 700 | 1 | 80 | 23 | 76 | 19 |
| Landkreis Goslar | 1.907 | 9 | 412 | 7 | 195 | 33 | 145 | 56 | 752 | 20 | 64 | -4 | 124 | -5 |
| Landkreis Peine | 1.528 | - 8 | 518 | -4 | 195 | 7 | 29 | -41 | 742 | -4 | 36 | -10 | 54 | - 19 |
| kreisfreie Stadt Salzgitter | 941 | 2 | 166 | 7 | 170 | 9 | 12 | 20 | 348 | 8 | 33 | 74 | 37 | - 16 |
| Landkreis Wolfenbüttel | 1.376 | 6 | 323 | -7 | 121 | -19 | 38 | 46 | 482 | -8 | 29 | 21 | 52 | 13 |
| Gutachterausschuss gesamt | 8.387 | 3 | 1.750 | 1 | 958 | 3 | 316 | 21 | 3.024 | 4 | 242 | 16 | 343 | - 1 |

| | 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 | 1.262 | 16 | 182 | 5 | 208 | -38 | 37 | 42 | 2 | 0 | 53 | -27 | 14 | 75 | 18 | - 51 |
| Landkreis Goslar | 613 | 1 | 85 | 47 | 88 | -2 | 14 | -22 | 5 | -17 | 118 | 34 | 9 | -10 | 35 | -31 |
| Landkreis Peine | 216 | -18 | 9 | - 61 | 252 | 11 | 30 | 114 | 3 | 50 | 129 | - 32 | 24 | - 4 | 33 | - 21 |
| kreisfreie Stadt Salzgitter | 293 | -10 | 45 | -2 | 114 | 33 | 6 | -14 | 0 | -100 | 34 | - 24 | 18 | 20 | 13 | - 28 |
| Landkreis Wolfenbüttel | 302 | 11 | 26 | - 4 | 215 | 21 | 16 | 23 | 1 | 0 | 173 | 31 | 25 | -22 | 55 | 4 |
| Gutachterausschuss gesamt | 2.686 | 5 | 347 | 10 | 877 | -4 | 103 | 32 | 11 | 10 | 507 | -2 | 90 | 1 | 154 | -23 |

Grundstücksmarktbericht 2012

Der Geldumsatz für die registrierten Grundstücksverträge beträgt 1,187 Milliarden €. Er ist damit gegenüber dem Vorjahr um 30,4 % gestiegen.

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

| | Geldumsatz insgesamt | | Wohnhäuser | | | | | | | | Geschäfts- und Verwaltungsgebäude | | sonstige Gebäude | |
|-------------------------------|----------------------|-----|-----------------------------|-----|----------------------------------|-----|--------------------|------|----------------------|----|-----------------------------------|-----|------------------|-----|
| | | | Ein- und Zweifamilienhäuser | | Reihenhäuser / Doppelhäushälften | | Mehrfamilienhäuser | | Wohnhäuser insgesamt | | | | | |
| | Mio. € | % | Mio. € | % | Mio. € | % | Mio. € | % | Mio. € | % | Mio. € | % | Mio. € | % |
| kreisfreie Stadt Braunschweig | 661 | 60 | 75 | 12 | 42 | -6 | 37 | -20 | 153 | -3 | 310 | 371 | 32 | 1 |
| Landkreis Goslar | 141 | 8 | 42 | 8 | 13 | 30 | 28 | 56 | 83 | 22 | 15 | 25 | 14 | -30 |
| Landkreis Peine | 156 | -14 | 69 | 0 | 19 | 9 | 6 | -42 | 94 | -2 | 10 | -65 | 9 | -55 |
| kreisfreie Stadt Salzgitter | 94 | 22 | 19 | 0 | 18 | 9 | 2 | +100 | 39 | 2 | 21 | 700 | 4 | -20 |
| Landkreis Wolfenbüttel | 135 | 9 | 44 | 0 | 14 | -12 | 7 | 67 | 65 | 2 | 7 | -29 | 20 | 130 |
| Gutachterausschuss gesamt | 1.187 | 30 | 249 | -24 | 106 | 2 | 80 | 23 | 434 | 7 | 363 | 318 | 79 | -7 |

| | 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 | 127 | 20 | 5 | 47 | 24 | -29 | 7 | -39 | 0 | 0 | 3 | -30 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Landkreis Goslar | 21 | 5 | 2 | 0 | 3 | 50 | 0 | -100 | 0 | 0 | 2 | -57 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Landkreis Peine | 16 | 0 | 0 | 0 | 15 | 8 | 7 | 122 | 1 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| kreisfreie Stadt Salzgitter | 16 | -6 | 1 | 0 | 6 | -34 | 0 | -100 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | -100 | 3 | +300 |
| Landkreis Wolfenbüttel | 21 | 12 | 0 | 0 | 13 | 30 | 1 | 300 | 0 | 0 | 8 | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gutachterausschuss gesamt | 201 | 12 | 8 | 14 | 61 | -10 | 15 | -35 | 1 | -- | 19 | -5 | 0 | -100 | 4 | 400 |

Im Berichtsjahr ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 12,2 % auf nunmehr 1.898 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 | 248 | -21 | 27 | 11 | 10 | -13 | 7 | -25 | 45 | -3 | 27 | 41 | 21 | -55 |
| Landkreis Goslar | 319 | -23 | 40 | -9 | 8 | 33 | 28 | 200 | 76 | 19 | 9 | 12 | 70 | -18 |
| Landkreis Peine | 448 | -35 | 46 | -7 | 9 | 14 | 4 | -52 | 59 | -10 | 9 | 16 | 94 | -69 |
| kreisfreie Stadt Salzgitter | 250 | 45 | 14 | -44 | 6 | -4 | 2 | -16 | 22 | -35 | 6 | 14 | 82 | 409 |
| Landkreis Wolfenbüttel | 633 | -8 | 30 | -4 | 5 | -16 | 4 | 39 | 39 | -3 | 4 | 17 | 13 | -19 |
| Gutachterausschuss gesamt | 1.898 | -12 | 157 | -9 | 38 | -3 | 45 | 36 | 241 | -2 | 55 | 38 | 280 | -40 |

| | Bauland | | | | | | land- u. forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke | | Gemeinbedarfsflächen | | sonstige Flächen | |
|-------------------------------|-------------|-----|----------------------|-----|-------------------|-----|---|-----|----------------------|-----|------------------|-----|
| | Wohnbauland | | gewerbliches Bauland | | sonstiges Bauland | | | | | | | |
| | ha | % | ha | % | ha | % | ha | % | ha | % | ha | % |
| kreisfreie Stadt Braunschweig | 18 | -25 | 26 | 13 | 0 | 0 | 100 | -33 | 9 | 763 | 2 | -53 |
| Landkreis Goslar | 8 | -20 | 2 | -78 | 1 | -75 | 130 | -40 | 11 | 550 | 11 | -35 |
| Landkreis Peine | 22 | -12 | 27 | 286 | 1 | 196 | 173 | -1 | 1 | -70 | 61 | -13 |
| kreisfreie Stadt Salzgitter | 8 | -17 | 4 | -37 | 0 | 0 | 83 | -4 | 3 | -61 | 42 | 418 |
| Landkreis Wolfenbüttel | 16 | -10 | 4 | -41 | 0 | 0 | 535 | 0 | 1 | 0 | 21 | 199 |
| Gutachterausschuss gesamt | 72 | -15 | 63 | 19 | 2 | -50 | 1.021 | -11 | 25 | 92 | 137 | 29 |

4.2 Art der Erwerbsvorgänge

Im Berichtszeitraum sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt **8.387 Verträge** über Immobilien ausgewertet worden. Dies sind **2,8 %** mehr gegenüber dem Vorjahr. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Die Verträge teilen sich in folgender Weise auf:

| | Verträge | |
|--|----------|---------|
| Kauf | 7.703 | (7.324) |
| Erbaueinandersetzung, Tausch, Enteignung | 368 | (424) |
| Zwangsversteigerung | 268 | (309) |
| Flurbereinigung, Umlegung, Sonstiges | 48 | (98) |

5 Bauland

5.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Individueller Wohnungsbau

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 | 154 (280) | 628 (656) | 147 (141) |
| Oberharz (SG) | 4 (2) | 1.087 (600) | 30 (27) |
| Bergstadt St.Andreasberg | 1 (0) | * (*) | * (*) |
| Braunlage, Stadt | 0 (3) | - (1.584) | - (26) |
| Bad Harzburg, Stadt | 4 (4) | 1.032 (540) | 84 (42) |
| Goslar, Stadt | 14 (8) | 744 (710) | 76 (72) |
| Langelsheim, Stadt | 5 (5) | 1.200 (740) | 40 (39) |
| Seesen, Stadt | 8 (8) | 805 (740) | 30 (34) |
| Vienenburg, Stadt | 2 (3) | 749 (1.070) | 47 (37) |
| Liebenburg, Gemeinde | 0 (6) | - (820) | - (33) |
| Lutter (SG) | 1 (5) | * (730) | * (37) |
| Landkreis Goslar | 39 (44) | 783 (800) | 45 (42) |
| Edemissen, Gemeinde | 15 (19) | 731 (762) | 59 (54) |
| Hohenhameln, Gemeinde | 18 (9) | 721 (580) | 62 (65) |
| Ilse, Gemeinde | 8 (7) | 768 (732) | 62 (64) |
| Lahstedt, Gemeinde | 9 (8) | 656 (780) | 55 (55) |
| Lengede, Gemeinde | 25 (20) | 622 (613) | 82 (88) |
| Peine, Stadt | 44 (45) | 820 (857) | 70 (67) |
| Vechede, Gemeinde | 54 (40) | 614 (593) | 92 (87) |
| Wendeburg, Gemeinde | 29 (29) | 701 (673) | 127 (125) |
| Landkreis Peine | 202 (177) | 686 (690) | 77 (78) |

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

| Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG) | Anzahl | Mittlere Größe (m ²) | Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ² |
|--------------------------------------|------------------|-------------------------------------|--|
| kreisfreie Stadt Salzgitter | 98 (60) | 628 (634) | 95 (87) |
| Stadt Wolfenbüttel | 59 (60) | 591 (597) | 127 (120) |
| (SG) Asse | 2 (4) | * (838) | * (50) |
| (SG) Baddeckenstedt | 8 (8) | 666 (713) | 50 (52) |
| Gem. Cremlingen | 34 (17) | 602 (591) | 117 (89) |
| (SG) Oderwald | 6 (7) | 889 (732) | 46 (40) |
| (SG) Schladen | 10 (9) | 1.229 (707) | 32 (39) |
| (SG) Schöppenstedt | 2 (1) | * (*) | * (*) |
| (SG) Sickinge | 36 (14) | 732 (699) | 86 (97) |
| Landkreis Wolfenbüttel | 157 (120) | 710 (688) | 100 (98) |

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten (Indexreihen)

Bodenpreisindizes für Bauland

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

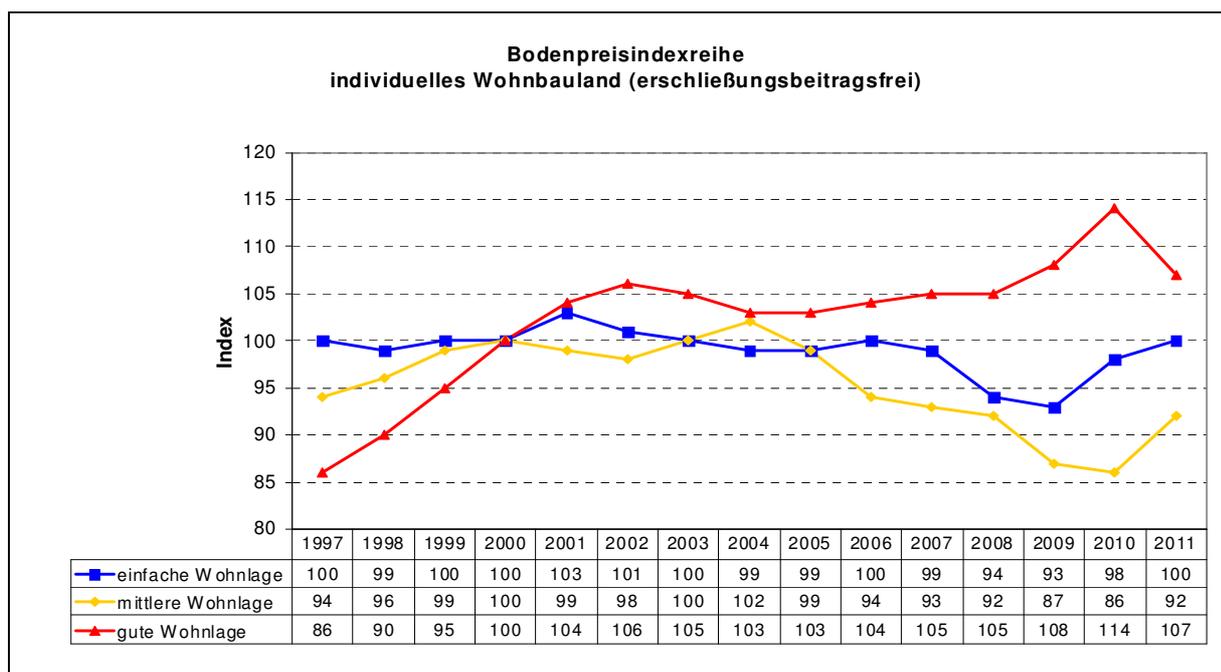
Bodenpreisindexreihen für Flächen des individuellen Wohnungsbaus beziehen sich auf Grundstücke mit einer Größe von ca. 200 – 1.200 m². Der Entwicklungszustand soll ein baureifes Grundstück inklusive aller Erschließungskosten und Abgaben sein.

Die Entwicklung der Grundstückspreise verlief nicht in allen Teilen des Gutachterausschusses dauerhaft gleichförmig. Daher war es erforderlich, eine Untergliederung nach örtlichen Teilmärkten vorzunehmen. Ob dies dauerhaft Bestand hat, wird die Entwicklung der nächsten Jahre zeigen. Es ist zu beachten, dass Indexreihen einen Durchschnittswert der jeweils definierten Lage darstellen. Sie sind in der Regel nicht auf andere Lagen übertragbar. Die Bodenpreisindizes der letzten Jahre können sich bei Fortschreibung der wesentlichen Daten für das laufende Jahr infolge Einbeziehung des neuen Kaufpreismaterials in die statistische Auswertung ändern!

Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Die Reihen sind bezogen auf das **Basisjahr 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 2011 wurden für den individuellen Wohnungsbau die nachfolgenden Bodenpreisindexreihen für folgende örtliche Teilmärkte erstellt:

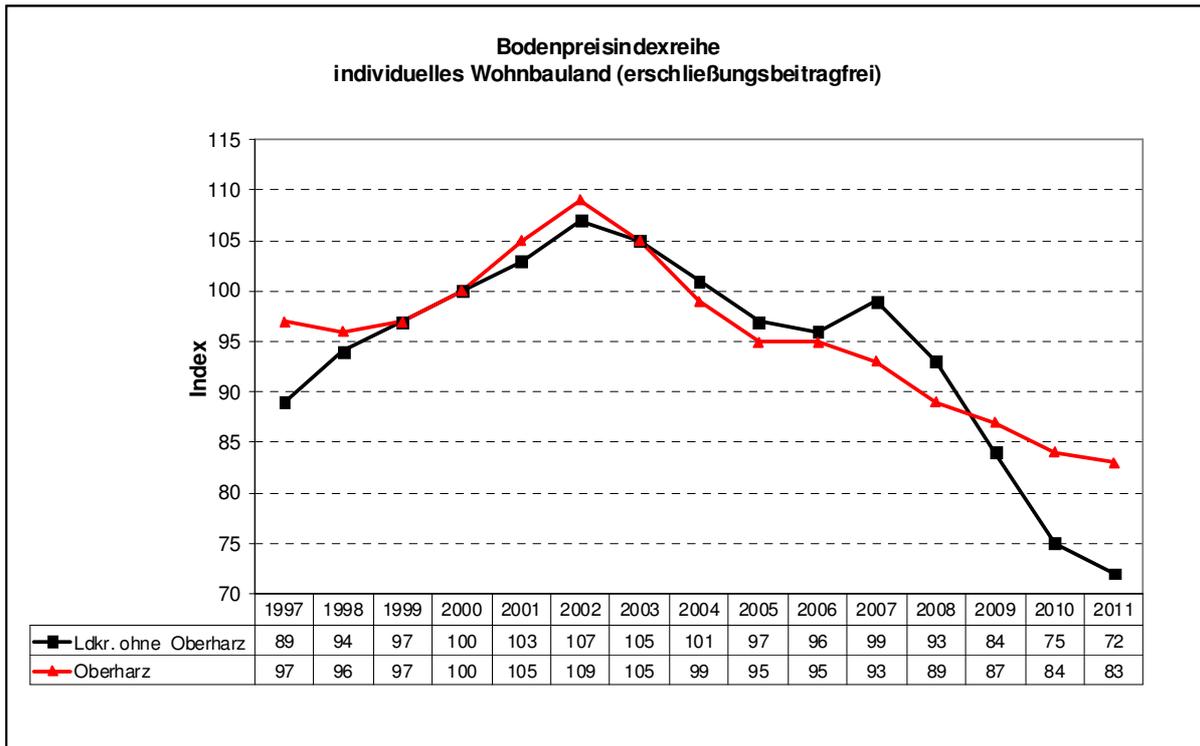
In der **kreisfreien Stadt Braunschweig** werden 3 Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau abgeleitet in Abhängigkeit von der Lagewertigkeit. Seit die kreisfreie Stadt Braunschweig selber verstärkt als Anbieter auf dem Markt tätig ist, hat sich die Preissituation entspannt. Das Preisniveau ist unverändert hoch im Verhältnis zum Umland. Der höhere Anstieg in der guten Wohnlage wurde 2011 abgebremst. Im mittleren und unteren Preissegment korregieren sich die Preise wieder in die Bereiche der Jahre 2007/2008.



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

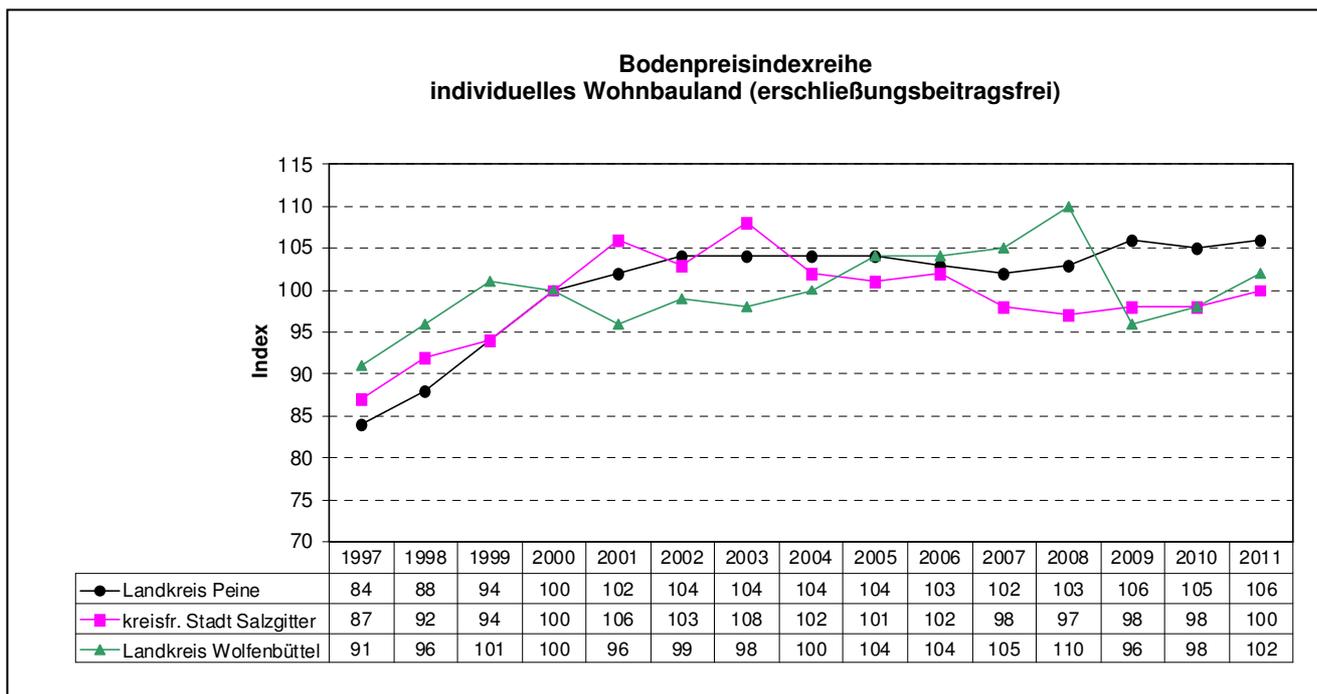
- Landkreis Goslar ohne Oberharz
 - Landkreis Goslar ohne die Gemeinden des Oberharzes.
- Oberharzgemeinden
 - Stadt Braunlage; Bergstadt St. Andreasberg;
 - Goslar (nur Stadtteil Hahnenklee – Bockswiese);
 - Langelshem (nur Stadtteile Lautenthal und Wolfshagen);
 - Samtgemeinde Oberharz.

Landkreis Goslar



Grundstücksmarktbericht 2012

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 |
|--------------------------------------|---------|-------------------------------------|--|
| Stadt Braunschweig | 18 (37) | 1.149 (700) | 137 (220) |
| Landkreis Goslar | 10 (0) | 2.216 (-) | 21 (-) |
| Landkreis Peine | 1 (0) | * (-) | * (-) |
| Stadt Salzgitter | 4 (9) | 1.519 (3.387) | 60 (137) |
| Landkreis Wolfenbüttel | 3 (3) | 2.617 (2.132) | 112 (67) |

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

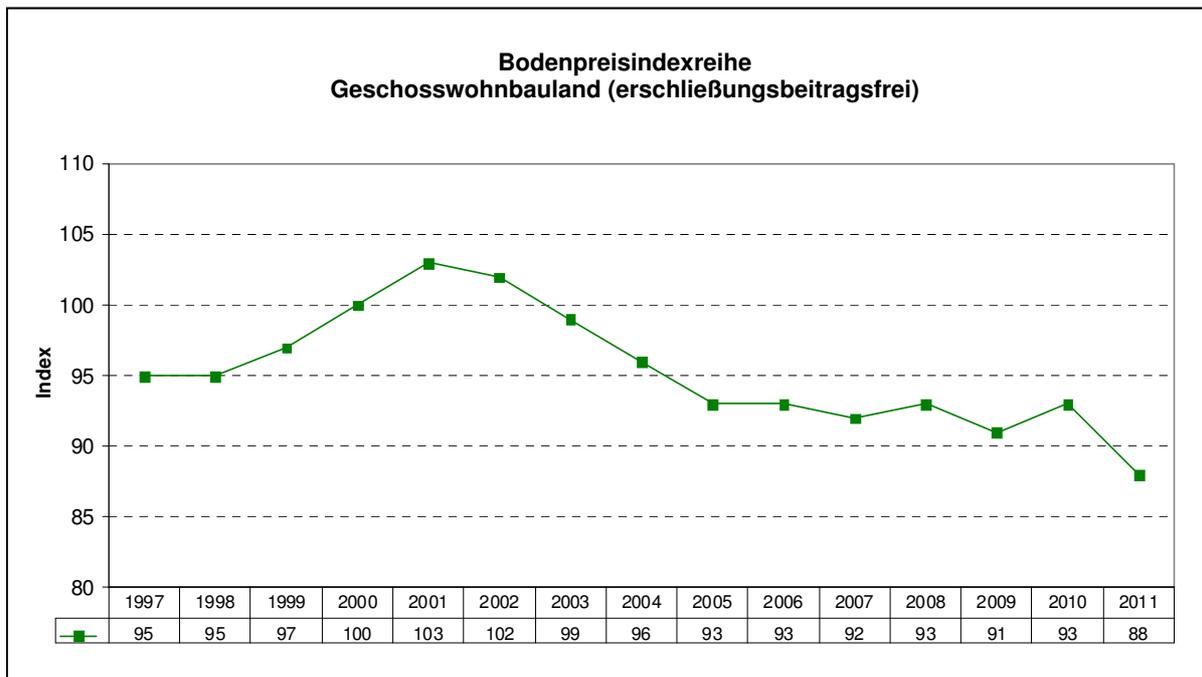
Der typische Geschosswohnungsbau mit drei und mehr Geschossen ist in der Stadt Salzgitter und den Landkreisen Peine und Wolfenbüttel in den letzten Jahren nur noch sehr sporadisch zu verzeichnen. Größere Wohnkomplexe (Mehrfamilienhäuser) sind in den Baugebieten der letzten Jahre in nur noch zweigeschossiger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

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

5.3.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten (Indexreihen)

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

Die Bodenindexreihe für Geschosswohnungsbau für die **kreisfreie Stadt Braunschweig** ist bezogen auf das Basisjahr 2000, mit dem Index 100, für einen regional und sachlich abgegrenzten Teilmarkt ermittelt worden, für den eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihe ist zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und bezieht sich auf (bau)nutzungsreife Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand.



Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück liegt 2008 bei 190 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 2001 gewesen?

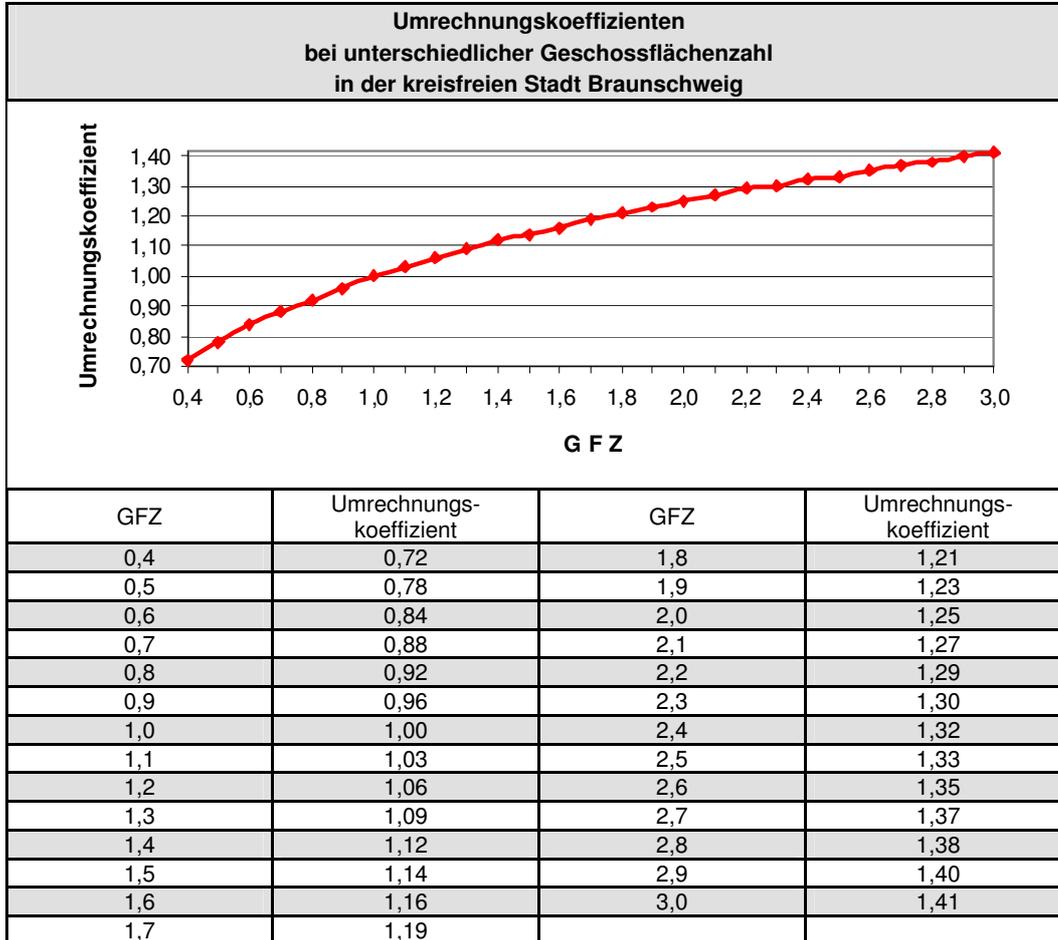
Index im Jahr 2008 : 93
 Index im Jahr 2001 : 103
 Bodenwert 2001 : 190 €/m² x 103 / 93 = **rd. 210 €/m²**

Die geringe Anzahl von Kauffällen auf diesem Sektor des Grundstücksmarktes erschwert eine Aussage zur Entwicklung. Seit einer Reihe von Jahren werden Grundstücke nur im Hinblick auf den Bau von Eigentumswohnungen gehandelt. Ein hoher Wert für das Grundstück verteilt sich so auf mehrere Wohnungen mit relativ geringen Anteilen am Wohnungspreis.

Im Jahre 2011 reichte die Bandbreite der Kaufpreise von 145 €/m² bis 165 €/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 2011 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 Verkaufsbjekte. 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 |
|--------------------------------------|---------|-------------------------------------|--|
| Stadt Braunschweig | 17 (19) | 4.731 (5.095) | 71 (52) |
| Landkreis Goslar | 5 (5) | 2.561 (3.800) | 9 (15) |
| Landkreis Peine | 23 (10) | 2.500 (2.482) | 27 (46) |
| Stadt Salzgitter | 4 (7) | 1.860 (4.733) | 5 (12) |
| Landkreis Wolfenbüttel | 8 (9) | 3.987 (4.650) | 19 (25) |

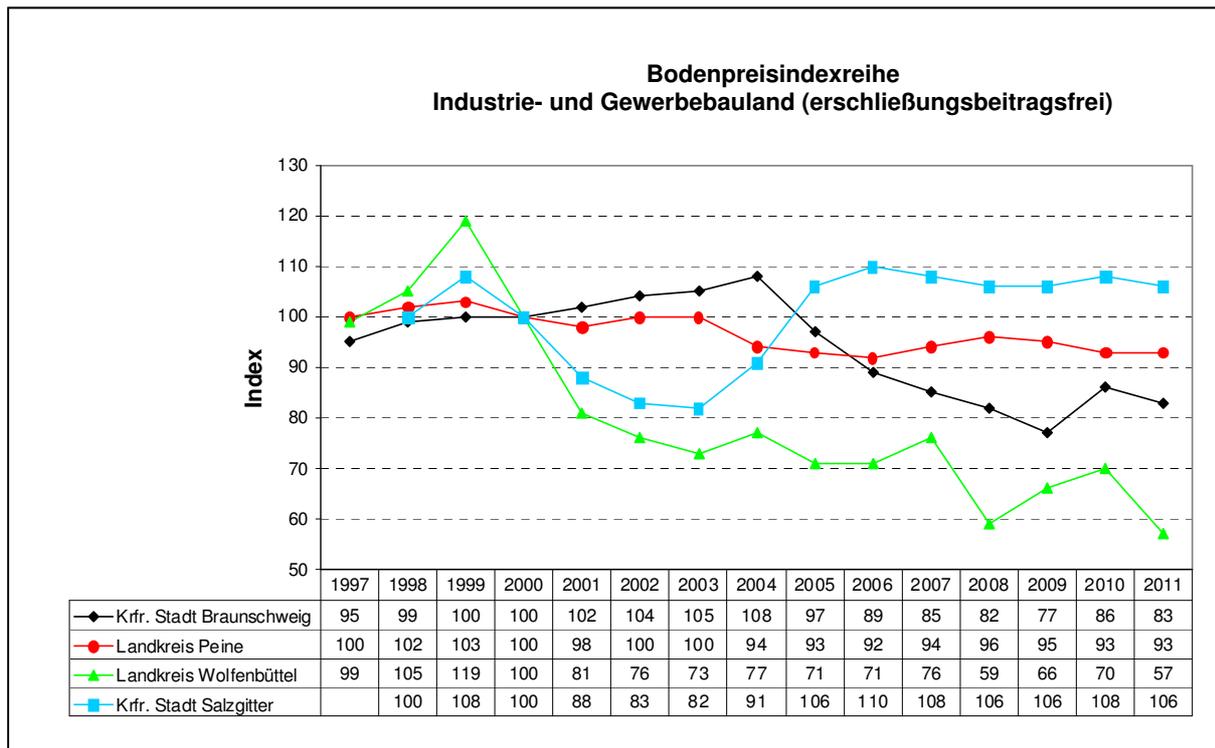
*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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

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

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 Kauffälle 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 2011 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 11 €/m² bis 60 €/m² bei insgesamt 60 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 2011 ergab folgende Ergebnisse:

Die Kaufpreise für Bauerwartungsland – Wohnen liegen bei 5 - 25 €/m², im Mittel bei 20 % des Wertes des erschlossenen Wohnbaulandes. Für Rohbauland von Wohnbauflächen wurden Kaufpreise von 10 bis 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 und 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 **kreisfreien Stadt Braunschweig** für Bauland, die im Verlauf eines Jahres innerhalb des Stadtgebietes abgeschlossen werden, ist sehr gering. Die Zahl der Verträge liegt im Jahr im Normalfall unter 10 und dient auch nur der Bebauung mit Einfamilienhäusern. Der Erbbauszinssatz 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 Erbbaurechtsgeber oder den -nehmer, treten auf.

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

Durch regionale Besonderheiten im **Landkreis Goslar** gab es auch einzelne **Erbbaurechtsverträge erschließungsbeitragspflichtiger** Baugrundstücke (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 vier.

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

In die Auswertung sind keine ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse eingeflossen.

| | Anzahl | Mittlere Größe Erbbaurecht (m ²) | Mittlerer Preis ohne Erschließungskosten €/m ² |
|------------------|--------|--|---|
| Landkreis Goslar | 4 (5) | 484 (480) | 37 (25) |

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 2011 fielen insgesamt 53 Verträge über Flächen an, deren Nutzung auch weiterhin landwirtschaftlich geprägt ist.

Eine Aufteilung auf die unterschiedlichen Nutzungen für Mindestgrößen von 2.500 m² ergibt 40 Verkäufe von Ackerland, keine Verkäufe von Wechselland oder Dauerkulturen und nur 6 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 hatte in den letzten Jahren leicht zugenommen, 2011 war er allerdings rückläufig. Dieser Teilmarkt ist sehr stark beeinflusst durch eine Bodenbevorratung für eine Baulandentwicklung oder Ersatzlandbeschaffung.

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 Bewirtschaftungerschwernissen 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 Landkreissbereich die fruchtbaren Lössböden der Hildesheimer Börde, den Heidegebieten mit sandigen Böden im Nordkreis und einem Übergangsbereich in der Mitte. Die Streichrichtung gleicher Bodenqualitäten und Preisklassen verläuft etwa Nordwest-Südost.

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 129 Kauffälle über land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen registriert. 61 hiervon beziehen sich auf Ackerflächen mit einer durchschnittlichen Größe von 1,7 ha und einem Spektrum von 0,3 ha bis 14,5 ha. 39-mal wurden Grünlandflächen mit einer mittleren Fläche von 0,8 ha und 12-mal Flächen der Forstwirtschaft mit einer durchschnittlichen Größe von 0,5 ha veräußert.

Kreisfreie Stadt Salzgitter

Im Berichtsjahr 2011 wurden 34 Erwerbsvorgänge land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen registriert. Davon beziehen sich 27 Erwerbsvorgänge auf Ackerland und der Rest auf sonstige land- und forstwirtschaftliche Flächen (z.B. Wald, Hutung oder Unland).

Landkreis Wolfenbüttel

Der Markt für landwirtschaftlich als Ackerland genutzte Grundstücke wird auch geprägt durch Verkäufe wegen Aufgabe der Landwirtschaft oder zur Bereitstellung 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 173 verkauften land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken bilden die Ackerflächen mit 152 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 annähernd gleich geblieben.

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 der ausgewerteten Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden.

Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

6.2.1.1 Ackerland

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis in der **kreisfreien Stadt Braunschweig** betrug **3,20 €/m²** (3,26 €/m²) bei einer Ackerzahl von **44** (48) und einer mittleren Flächengröße von **1,2 ha** (2,2 ha).

| kreisfreie Stadt Braunschweig | | | | |
|-------------------------------|-----------|---------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Ackerzahl | Anzahl | Mittlere Größe (ha) | Kaufpreis (€/m ²) | |
| | | | Mittel | Spanne |
| bis 40 | 7 (6) | 0,7 (0,9) | 3,10 (3,88) | 1,79 – 5,00 (2,35 – 5,00) |
| 41 - 60 | 6 (11) | 0,7 (2,7) | 3,15 (2,86) | 2,43 – 4,87 (1,90 – 3,79) |
| 61 - 80 | 2 (4) | 4,5 (3,9) | 3,70 (3,74) | 3,65 – 3,76 (3,00 – 5,00) |
| > 80 | 0 (0) | - (-) | - (-) | - (-) |

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im **Landkreis Goslar** betrug **1,65 €/m²** (1,47 €/m²) bei einer Ackerzahl von **61** (63) und einer mittleren Flächengröße von **1,7 ha** (2,5 ha).

| Landkreis Goslar | | | | |
|------------------|------------|---------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Ackerzahl | Anzahl | Mittlere Größe (ha) | Kaufpreis (€/m ²) | |
| | | | Mittel | Spanne |
| bis 40 | 2 (1) | 1,0 (*) | 1,39 (*) | * (*) |
| 41 - 60 | 17 (8) | 1,4 (2,5) | 1,51 (1,01) | 1,00 – 2,04 (0,50 – 1,32) |
| 61 - 80 | 21 (18) | 2,0 (2,2) | 1,79 (1,61) | 0,56 – 3,60 (0,94 – 2,51) |
| > 80 | 2 (2) | 0,53 (5,0) | 1,60 (2,06) | * (*) |

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im **Landkreis Peine** betrug **2,37 €/m²** (2,14 €/m²) bei einer Ackerzahl von **56** (63) und einer mittleren Flächengröße von **1,9 ha** (1,4 ha).

| Landkreis Peine | | | | |
|-----------------|------------|---------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Ackerzahl | Anzahl | Mittlere Größe (ha) | Kaufpreis (€/m ²) | |
| | | | Mittel | Spanne |
| bis 40 | 11 (10) | 3,1 (2,4) | 1,55 (1,03) | 0,65 – 2,10 (0,63 – 1,40) |
| 41 - 60 | 13 (12) | 0,9 (1,1) | 2,41 (1,95) | 1,20 – 5,91 (1,50 – 2,40) |
| 61 - 80 | 5 (8) | 2,0 (0,9) | 3,02 (2,25) | 2,00 – 4,48 (1,68 – 3,20) |
| > 80 | 7 (15) | 1,8 (1,6) | 3,14 (2,80) | 2,30 – 3,50 (2,28 – 3,20) |

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis in der **kreisfreien Stadt Salzgitter** betrug **3,11 €/m²** (4,16 €/m²) bei einer Ackerzahl von **85** (78) und einer mittleren Flächengröße von **3,7 ha** (3,3 ha).

| kreisfreie Stadt Salzgitter | | | | |
|-----------------------------|-----------|---------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Ackerzahl | Anzahl | Mittlere Größe (ha) | Kaufpreis (€/m ²) | |
| | | | Mittel | Spanne |
| bis 40 | 0 (0) | - (-) | - (-) | - (-) |
| 41 - 60 | 0 (0) | - (-) | - (-) | - (-) |
| 61 - 80 | 4 (3) | 3,8 (0,3) | 3,18 (4,98) | 2,39 – 3,72 (1,35 – 11,00) |
| > 80 | 14 (3) | 3,7 (6,4) | 3,09 (3,33) | 2,00 – 3,80 (3,00 – 3,59) |

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im **Landkreis Wolfenbüttel** betrug **2,43 €/m²** (2,25 €/m²) bei einer Ackerzahl von **75** (73) und einer mittleren Flächengröße von **1,8 ha** (1,9 ha).

| Landkreis Wolfenbüttel | | | | |
|------------------------|------------|---------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Ackerzahl | Anzahl | Mittlere Größe (ha) | Kaufpreis (€/m ²) | |
| | | | Mittel | Spanne |
| bis 40 | 1 (2) | 0,8 (0,4) | * (*) | * (*) |
| 41 - 60 | 22 (11) | 2,9 (3,8) | 2,11 (2,25) | 0,69 – 3,62 (1,35 – 4,00) |
| 61 - 80 | 31 (27) | 1,4 (2,9) | 2,46 (2,23) | 1,44 – 3,62 (1,40 – 3,20) |
| > 80 | 37 (20) | 1,6 (1,9) | 2,63 (2,34) | 0,40 – 3,62 (1,07 – 3,00) |

*) 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 2011 **1,74 €/m²** (1,73 €/m²). Die mittlere Flächengröße betrug **0,6 ha** (0,9). Aus dem aktuellen Berichtsjahr liegen nur drei Kauffälle vor.

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

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im **Landkreis Goslar** betrug **0,71 €/m²** (0,58 €/m²) bei einer Grünlandzahl von **42** (37) und einer mittleren Flächengröße von **1,0 ha** (0,9 ha).

| Landkreis Goslar | | | | |
|------------------|---|------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Grünlandzahl | Anzahl | Mittlere Größe (ha) | Kaufpreis (€/m ²) | |
| | | | Mittel | Spanne |
| bis 40 | 15 (8) | 1,1 (0,8) | 0,57 (0,58) | 0,12 – 2,42 (0,10 – 1,50) |
| 41 - 60 | 12 (4) | 0,8 (0,9) | 0,75 (0,57) | 0,26 – 1,85 (0,33 – 0,78) |
| > 60 | Bodenqualitäten über 60 sind im Bereich des Landkreises Goslar so gut wie nicht vorhanden. Es sind nur zwei Kauffälle angefallen. | | | |

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im **Landkreis Peine** betrug **1,02 €/m²** (0,74 €/m²) bei einer Grünlandzahl von **47** (44) und einer mittleren Flächengröße von **0,8 ha** (0,9 ha).

| Landkreis Peine | | | | |
|-----------------|-----------|------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Grünlandzahl | Anzahl | Mittlere Größe (ha) | Kaufpreis (€/m ²) | |
| | | | Mittel | Spanne |
| bis 40 | 10 (9) | 1,0 (1,4) | 0,74 (0,62) | 0,46 – 1,07 (0,29 – 1,00) |
| 41 - 60 | 5 (10) | 0,4 (0,6) | 1,34 (0,85) | 0,65 – 1,80 (0,26 – 1,60) |
| > 60 | 1 (1) | * (0,3) | * (*) | * (*) |

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Für die **kreisfreie 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 fünf und dem Vorjahr zwei Kauffälle vor. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für den **Landkreis Wolfenbüttel** betrug **1,72 €/m²** (2,36 €/m²) bei einer mittleren Grünlandzahl von **54** (65). Die mittlere Flächengröße betrug **0,7 ha** (0,3 ha).

Eine tabellarische Darstellung für Salzgitter und Wolfenbüttel ist nicht sinnvoll.

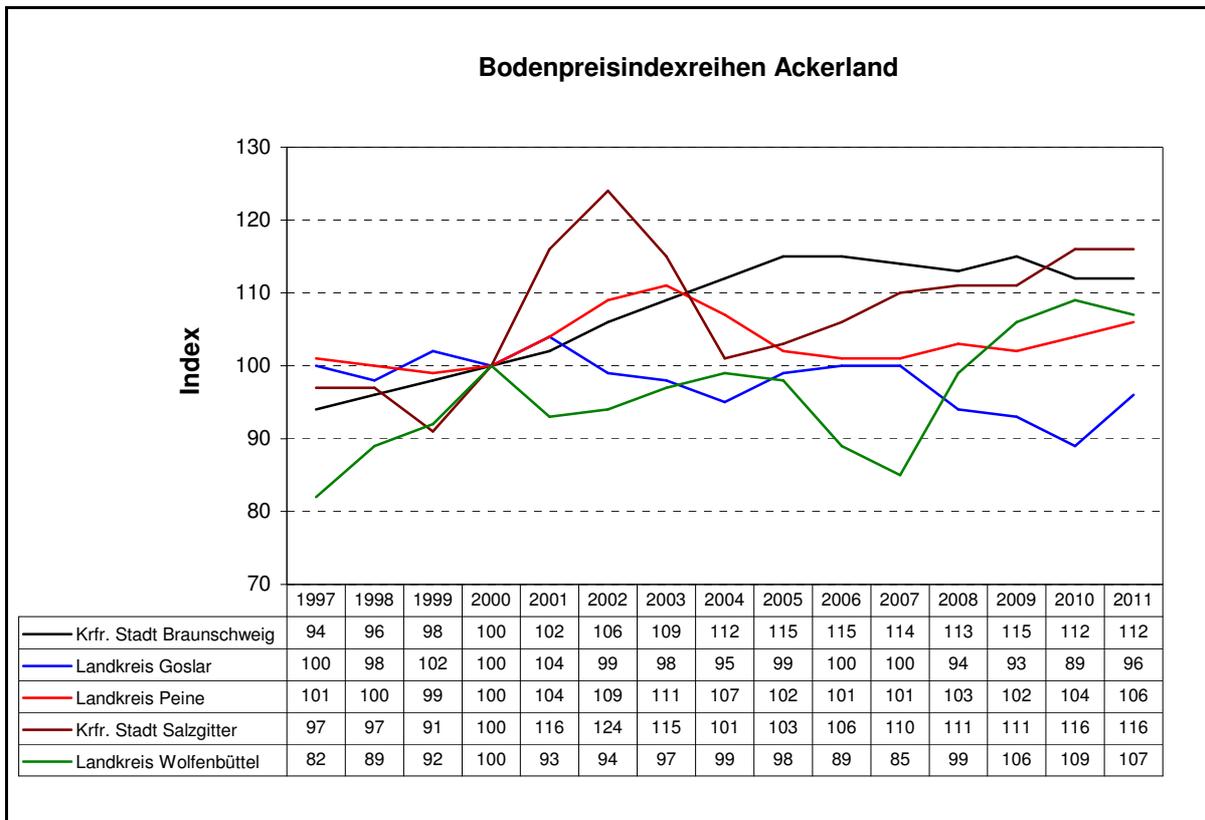
6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten (Indexreihen)

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 Bodenpreisindizes sind aus Verträgen über mehr **als ein Morgen** (2.500 m²) Fläche abgeleitet worden. Die Indizes der letzten Jahre können sich bei Fortschreibung der wesentlichen Daten für das laufende Jahr infolge Einbeziehung des neuesten Kaufpreismaterials in die statistische Auswertung ändern!

6.2.2.1 Ackerland

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?

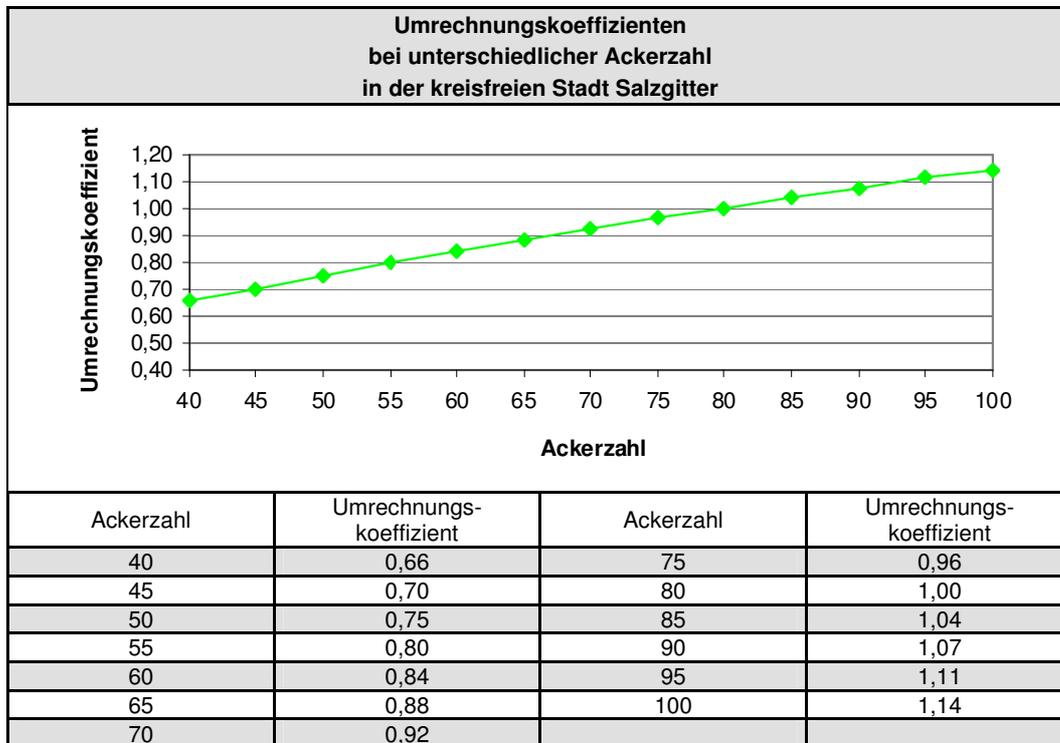
Index im Jahr 2007 : 85

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 2011 wurden vier Kaufverträge abgeschlossen.

Die Kaufpreise der letzten fünf Jahre liegen in einer Bandbreite von 0,50 €/m² bis 2,50 €/m². Interessanter ist das langjährige Mittel. Es beträgt über eine Reihe von 9 Jahren gerechnet 1,10 €/m² bei einer Fläche von rd. 11.000 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 36 Verkäufe aus den letzten fünf Jahren mit Grundstücksflächen über 2.500 m².

Im nördl. Oberharz sind 11 Kaufpreise mit durchschnittlich 1,7 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 0,65 €/m² (Vorjahresmittel 0,70 €/m²).

Im Vorharz sind 26 Kaufpreise mit durchschnittlich 4,5 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 0,70 €/m² (Vorjahresmittel 0,75 €/m²).

Dabei sind keine Preisentwicklungen zu erkennen.

Der Durchschnittspreis im **Landkreis Peine** für Waldboden liegt bei 1,49 €/m². Dieser Mittelwert resultiert aus 9 Kauffällen mit Flächengrößen zwischen 0,1 und 5,0 ha.

Die ausgewerteten Preise für Waldboden und Holzung bewegen sich in einem Rahmen zwischen 0,35 €/m² und 4,50 €/m².

In der **Stadt Salzgitter** wurden in den letzten 9 Jahren rund 18 Verträge über Waldflächen ausgewertet. Die Spanne der Kaufpreise reicht von 0,25 €/m² bis 4,50 €/m², im Mittel 1,23 €/m² bei einer durchschnittlichen Größe von ca. 2,3 ha.

In den letzten 8 Jahren wurden im **Landkreis Wolfenbüttel** 31 forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs zu Preisen von 0,15 €/m² bis 2,50 €/m², im Mittel 1,06 €/m² bei 8,7 ha durchschnittlicher Größe veräußert.

6.5 Öd-/Unlandflächen

Bei Öd-/Unlandflächen im **Landkreis Goslar** wurden in den letzten fünf Berichtsjahren 13 Kauffälle mit durchschnittlich 6.000 m² Fläche ausgewertet. Hier ist keine Preisentwicklung zu erkennen. Die Preise liegen für Flächen über 1.000 m² zwischen 0,25 €/m² und 1,50 €/m², im Mittel 0,60 €/m².

Im **Landkreis Wolfenbüttel** liegen aus den letzten fünf Jahren 5 Kauffälle zu Preisen von 0,11 €/m² bis 2,03 €/m²; im Mittel 1,02 €/m² vor.

In der **Stadt Braunschweig** ist das Preisniveau ähnlich. Bei einer Bandbreite von 0,80 €/m² bis 1,00 €/m² ergibt sich ein Mittelwert von 0,93 €/m².

Im **Landkreis Peine** dagegen liegt der vergleichbare Wert bei ca. 0,80 €/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 8,00 €/m², im Mittel 3,60 €/m².

Eine Stichprobe aus der Kaufpreissammlung des **Landkreises Peine** für Grabeland und Dauerkleingärten aus dem Zeitraum 2005 - 2011 hat folgende Wertverhältnisse in Abhängigkeit der Ausstattungsmerkmale ergeben:

- Durchschnittswert: 7,60 €/m²
- Preisspanne: 1,45 - 29,40 €/m²

Eine Stichprobe aus der Kaufpreissammlung des **Landkreises Wolfenbüttel** für Grabeland und Dauerkleingärten aus dem Zeitraum 2005 - 2011 hat folgende Wertverhältnisse in Abhängigkeit der Ausstattungsmerkmale ergeben:

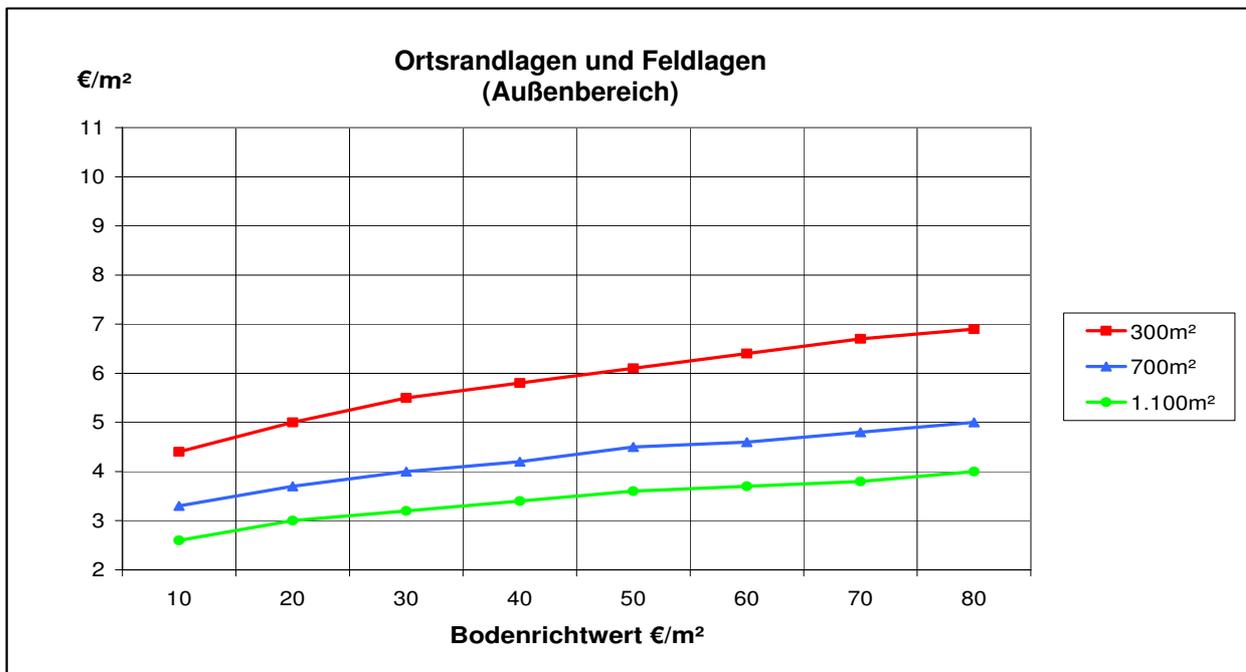
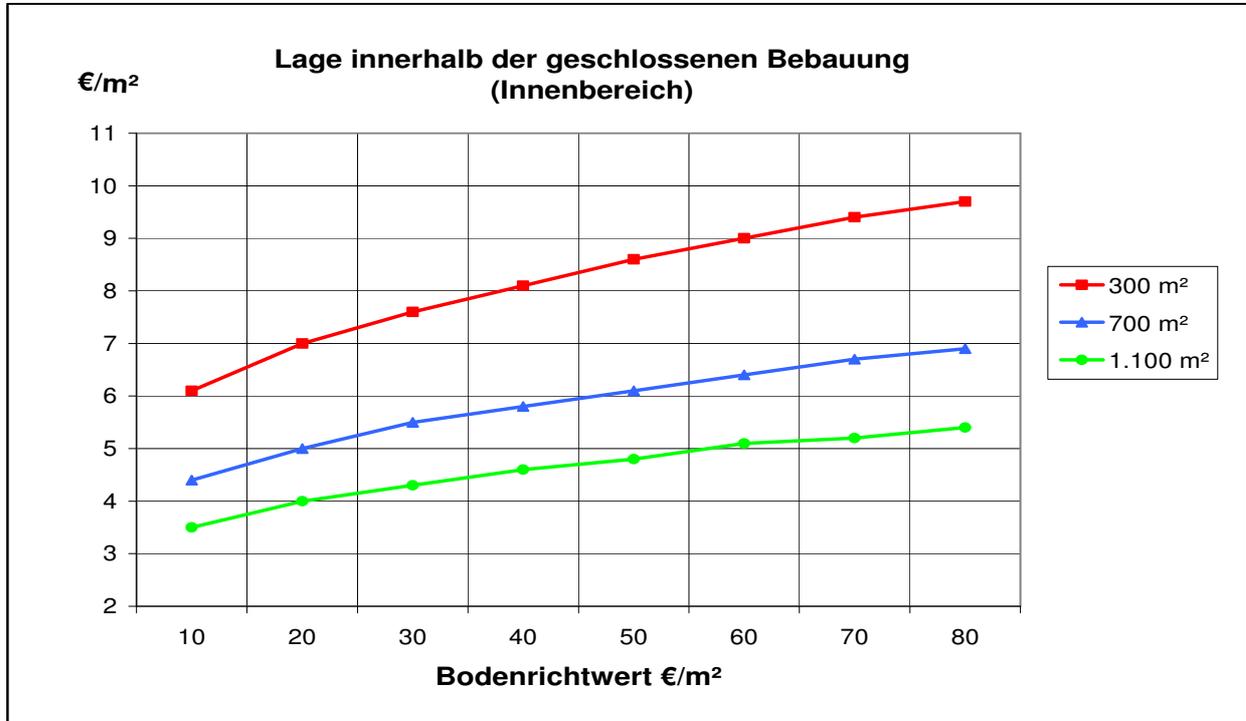
- Durchschnittswert: 6,00 €/m²
- Preisspanne: 0,50 - 26,00 €/m²

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 2011** 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: + 7 % Kleingarten: - 6 %**

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 0,25 €/m² bis 6,30 €/m². Der Mittelwert der letzten fünf Jahre errechnet sich damit zu 2,40 €/m².

Im **Landkreis Goslar** waren die Kaufpreise in den letzten fünf Jahren sehr uneinheitlich. Für Wege- und Straßenflächen liegt die Preisspanne zwischen 0,50 €/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 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 1,00 €/m.

7.3 Sand- und Kiesabbauflächen

Die Kaufpreise für Abbauland variieren in der **kreisfreien Stadt Braunschweig** in den letzten 10 Jahren von 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 von 0,20 €/m² bis 7,70 €/m² bei einem Mittelwert von 4,60 €/m², veräußert.

In dem gleichen Zeitraum ergibt sich das Preisniveau im **Landkreis Wolfenbüttel** zu 3,70 €/m² bei einer Bandbreite der Kaufpreise von 1,00 €/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 0,65 €/m² und 5,00 €/m² gehandelt. Der Mittelwert der letzten fünf Jahre errechnet sich zu 1,45 €/m², bei durchschnittlich 5.000 m².

Im **Landkreis Peine** variieren die Preise für Gewässerflächen seit Jahren zwischen 0,35 €/m² und 4,50 €/m² mit einem Mittelwert von 2,20 €/m², im **Stadtgebiet Salzgitter** zwischen 1,00 €/m² und 2,00 €/m² und im **Landkreis Wolfenbüttel** zwischen 0,40 €/m² und 3,44 €/m², im Mittel bei 1,50 €/m².

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 21 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) in Verbindung mit der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL) haben die Gutachterausschüsse jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres flächendeckend Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Bodenrichtwerte können für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes oder einer anderen Nutzung ermittelt werden, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht. In Niedersachsen sind mit Ausnahme einiger 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.

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Nutzflächen

Für die Ableitung von Bodenrichtwerten für forstwirtschaftliche Nutzflächen gelten im Prinzip die gleichen Grundsätze. Die Bodenrichtwerte beziehen sich im Allgemeinen auf forstwirtschaftlich nutzbare Waldflächen ohne Bestand.

Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage der Digitalen Topographischen Karte 1:200.000 (landwirtschaftliche Flächen), der Digitalen Topographischen Karte 1:50.000 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 können bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erworben werden.

Veröffentlichung im Internet

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

www.gag.niedersachsen.de

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:

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

◄ **Suche**

Suche nach Ort

Gemeinde:
Braunschweig, Stadt

Straße:
Wilhelmstraße

Hausnummer:
0003

suchen Neue Suche

► **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 31.12.2011 in EURO zentrieren ermitteln PDF

Landwirtsch. 1:5.000

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. Kommunalabgabengesetz 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 31.12.2011)

| 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> | 250 | 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 | Dichter-viertel 115 | Herz-berg-weg 65 | Märk-lin-straße 50 | | | |
| Vechede | 5 | G | Nähe Großstadt | | 100 | | | | |
| Plockhorst | 1 | G | Ländlicher Ort | | 50 | | | | |
| <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 31.12.2011)

| 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> | 250 | 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 **land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte** (Acker/Grünland/Forst) sind vom Gutachterausschuss zum **Stichtag 31.12.2011** beschlossen worden.

Schreibweise: Die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden in der Form

| | | | | | |
|---|----------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bodenrichtwert in Euro/m² | Entwicklungszustand | angegeben, zum Beispiel | <u>2,50 LF</u> | <u>2,50 LF</u> | <u>0,45 LF</u> |
| wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks | | | A 55 | GR 30 | F |

Entwicklungszustand des Richtwertgrundstücks: Die Buchstaben bezeichnen den Entwicklungszustand

LF = Flächen der Land- und Forstwirtschaft

wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks: Die Buchstaben bezeichnen die Nutzung

A = Acker **GR** = Grünland **F** = forstwirtschaftliche Fläche

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

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

9 Bebaute Grundstücke

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

Die Höhe des Preisniveaus wird 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!

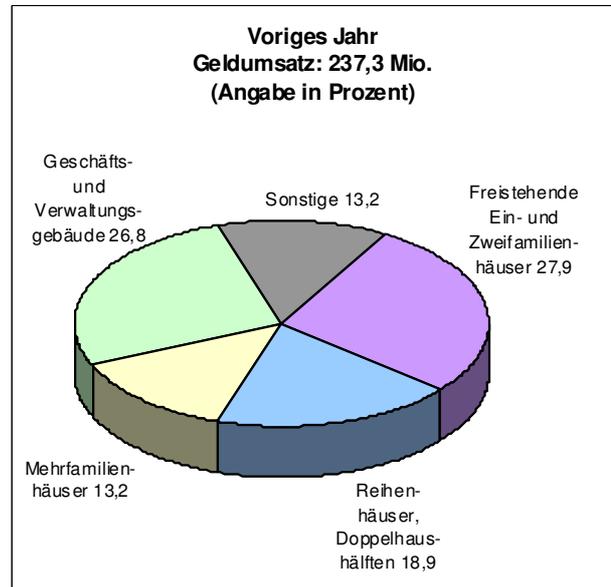
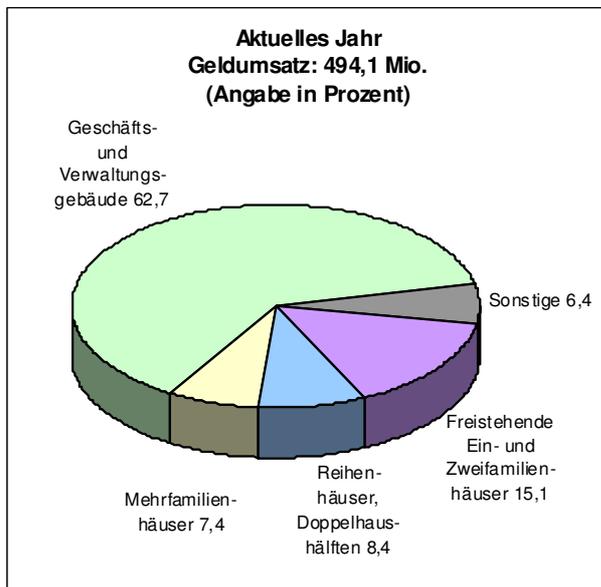
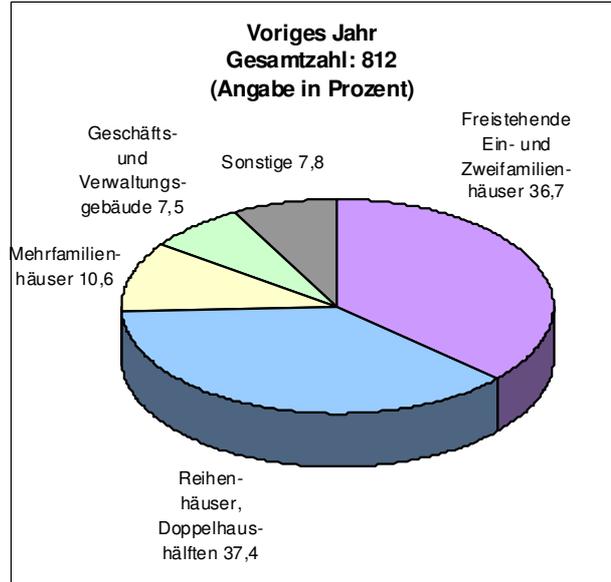
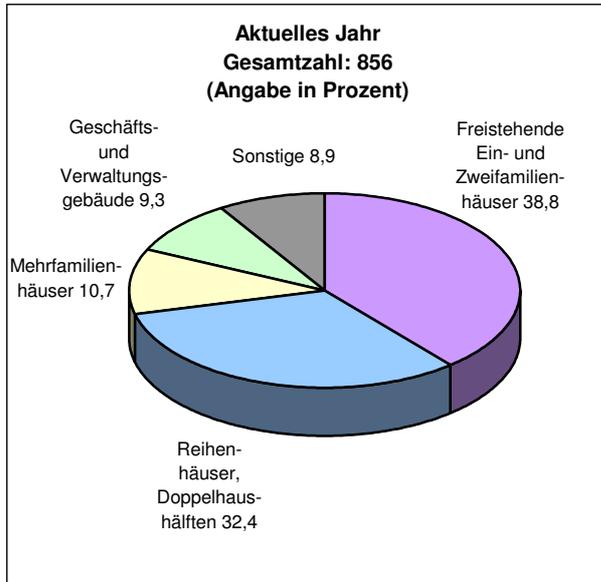
Der Gutachterausschuss hat darüber hinaus die Abhängigkeiten bei der Kaufpreisbildung untersucht. Je nach Teilmarkt werden Abhängigkeiten von verschiedenen wertbeeinflussenden Merkmalen (wie Lage, Baujahr, Wohnfläche u.a.) nachgewiesen, die für Verkäufer und Käufer Maßstab für die Höhe des Kaufpreises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

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

9.1 Allgemeines

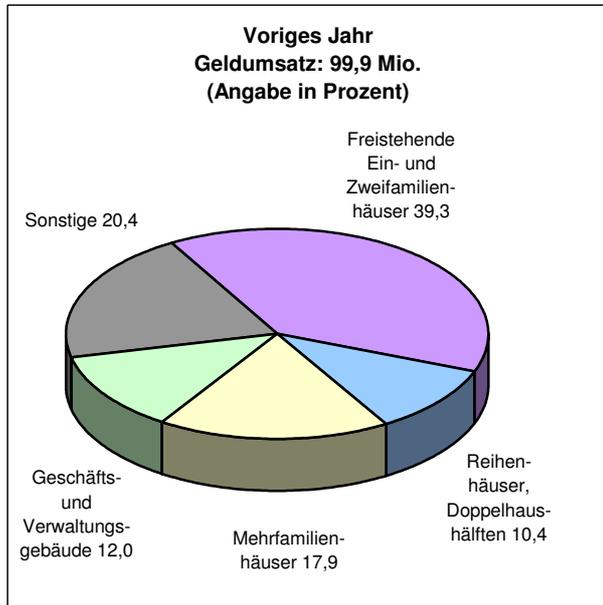
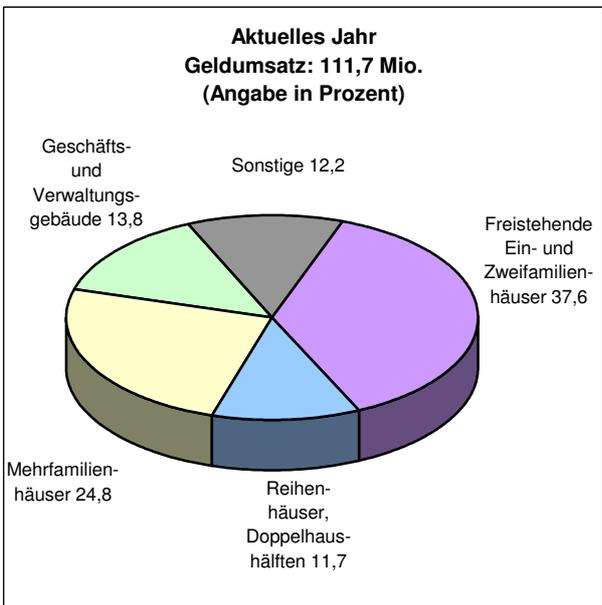
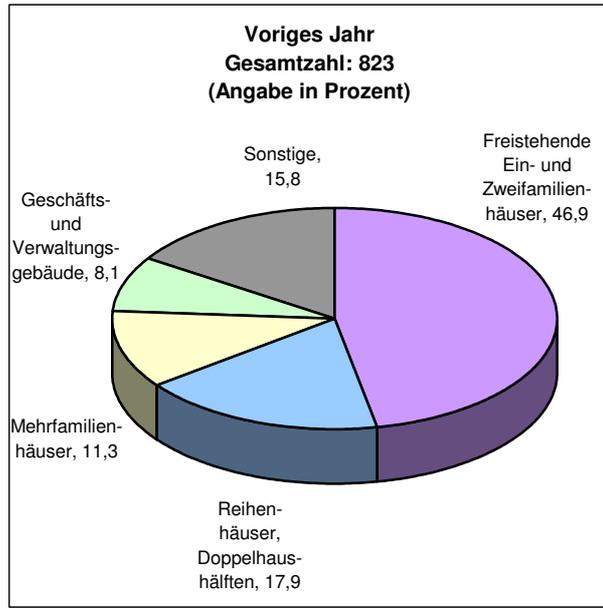
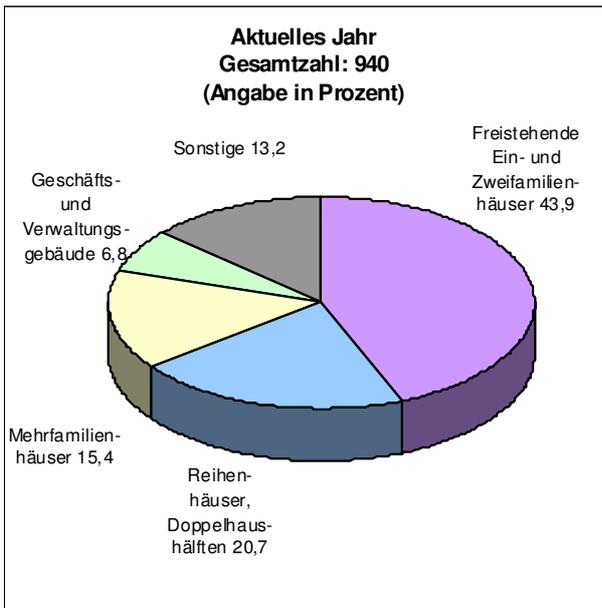
Der Grundstücksmarkt in der **kreisfreien Stadt Braunschweig** wird durch Verkäufe bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) geprägt. Selbstverständlich ist der Anteil am Gesamtmarkt beim Geldumsatz mit 75 % am höchsten, aber auch von der Anzahl der Kauffälle her liegt er mit rund 32 % recht hoch. 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:



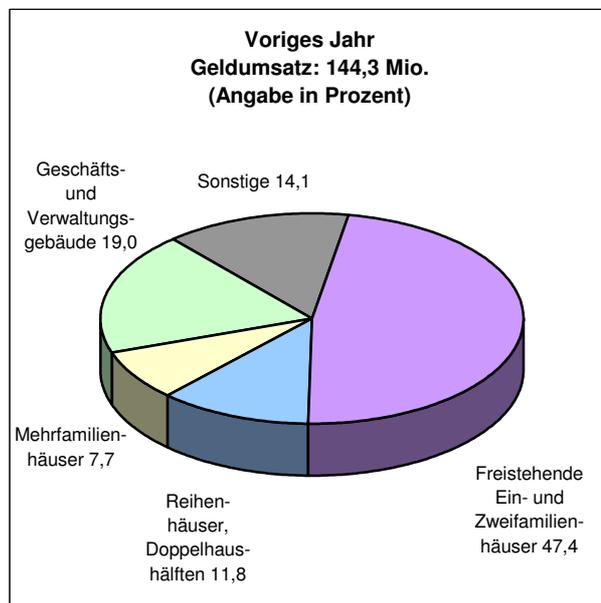
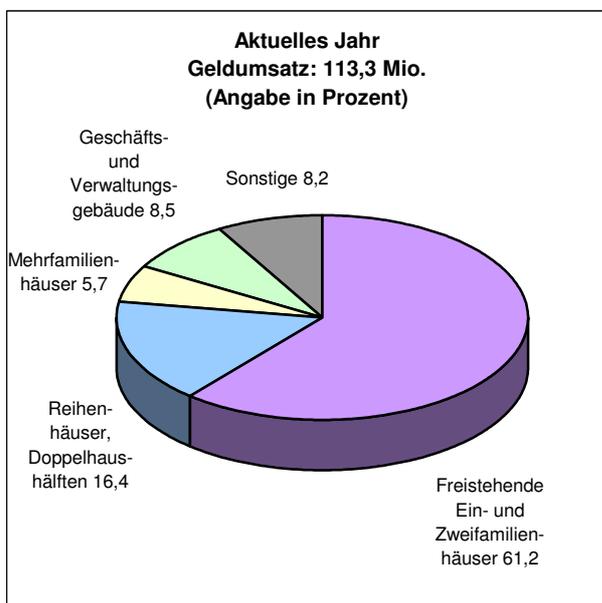
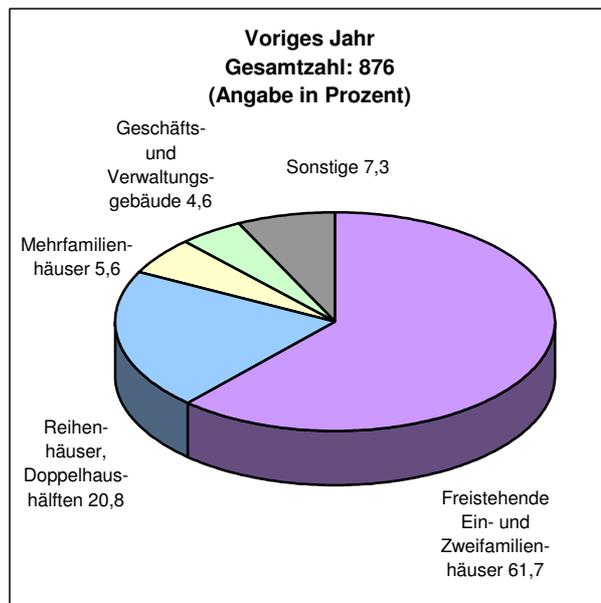
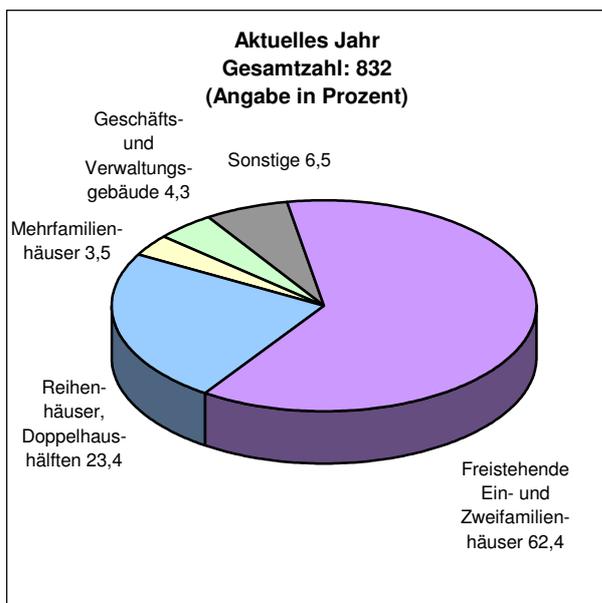
Landkreis Goslar

Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Goslar** liegen bei 49 % der Gesamtumsatzzahlen. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 79 %. Die bebauten Grundstücke teilen sich in folgender Weise auf:



Landkreis Peine

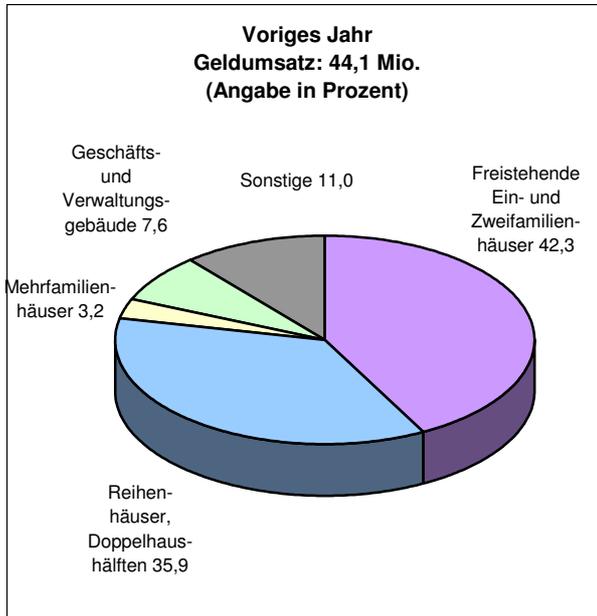
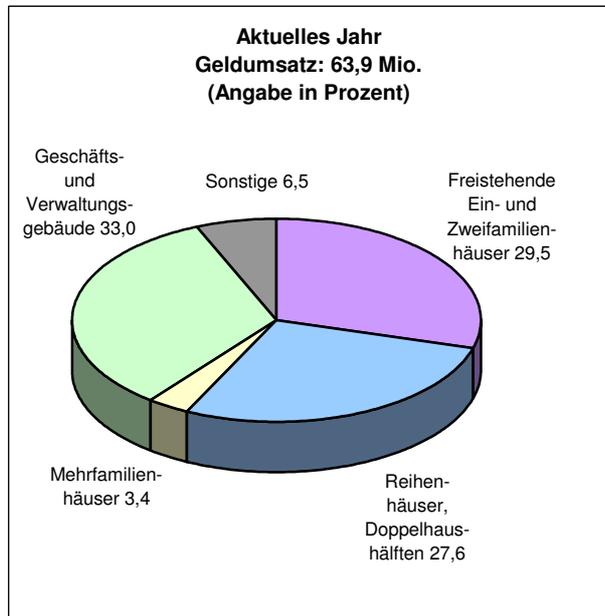
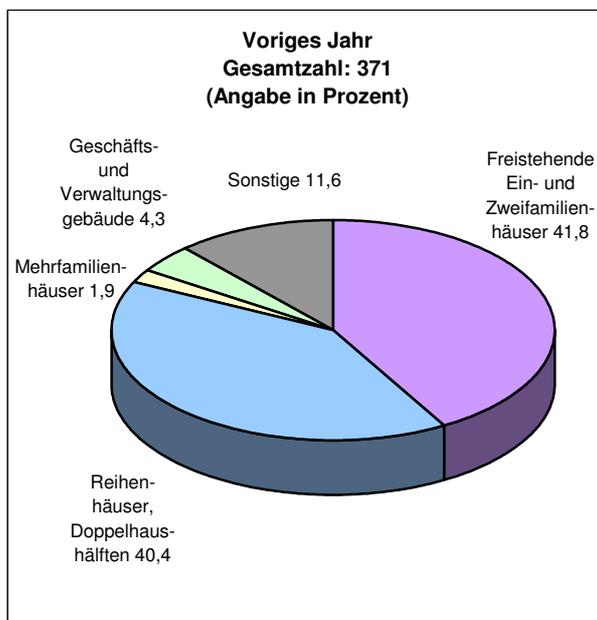
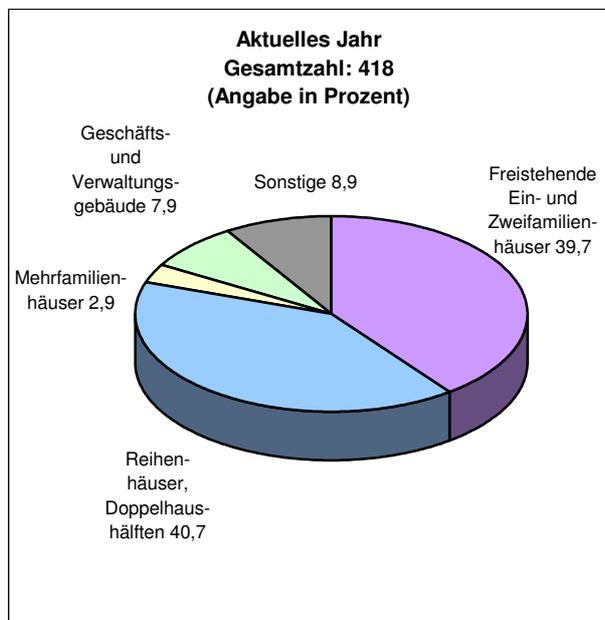
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Peine** liegen bei 55 % der Gesamtumsatzzahlen. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 73 %. Die bebauten Grundstücke teilen sich in folgender Weise auf:



Kreisfreie Stadt Salzgitter

Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) in der kreisfreien Stadt Salzgitter liegen bei 44 %. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 68%.

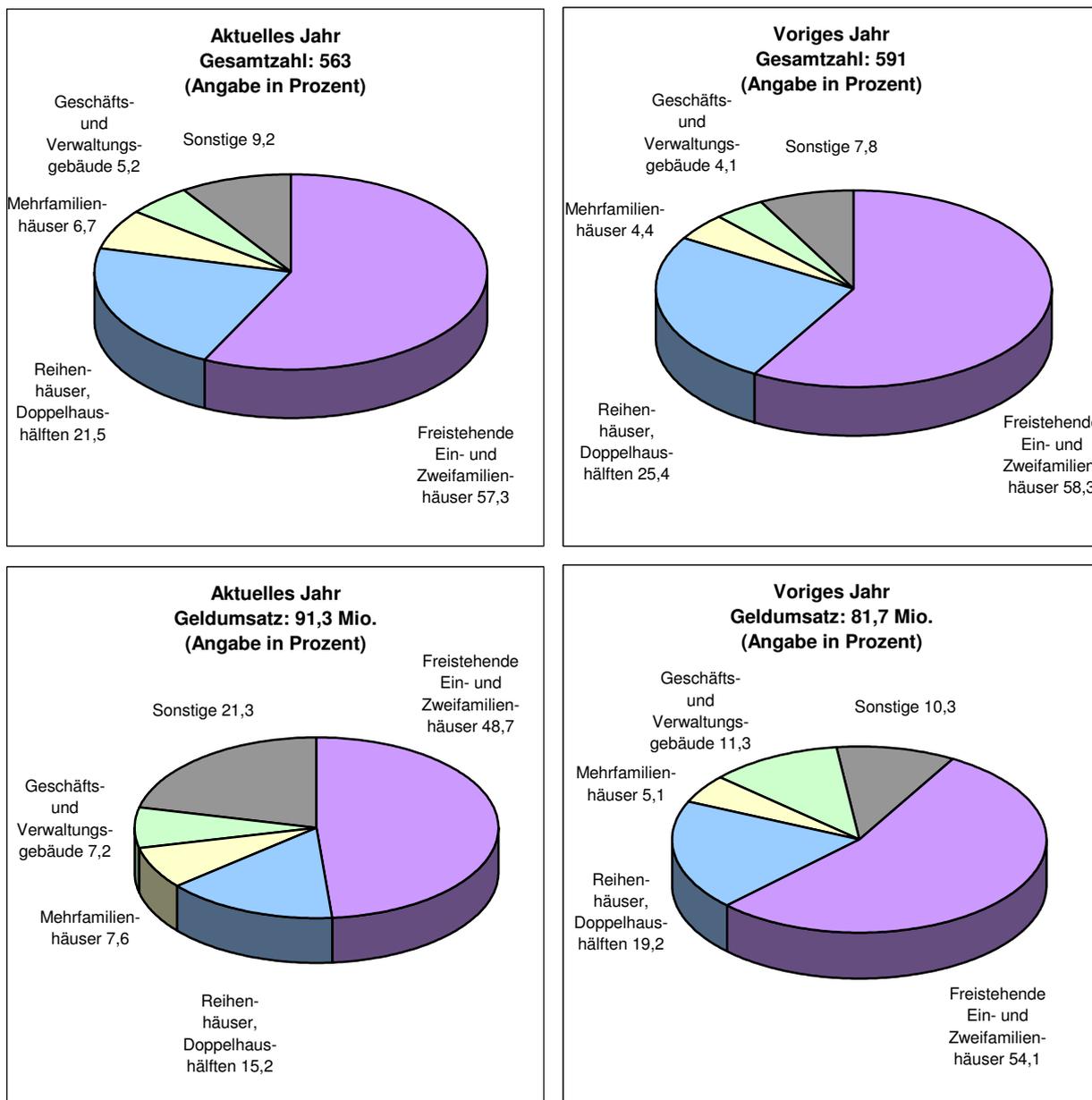
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) in der **kreisfreien Stadt Salzgitter** teilen sich in folgender Weise auf:



Landkreis Wolfenbüttel

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Wolfenbüttel wird im Wesentlichen durch den Verkauf bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) geprägt. Dies sind 41 % der Gesamtkauffälle und 68 % 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:

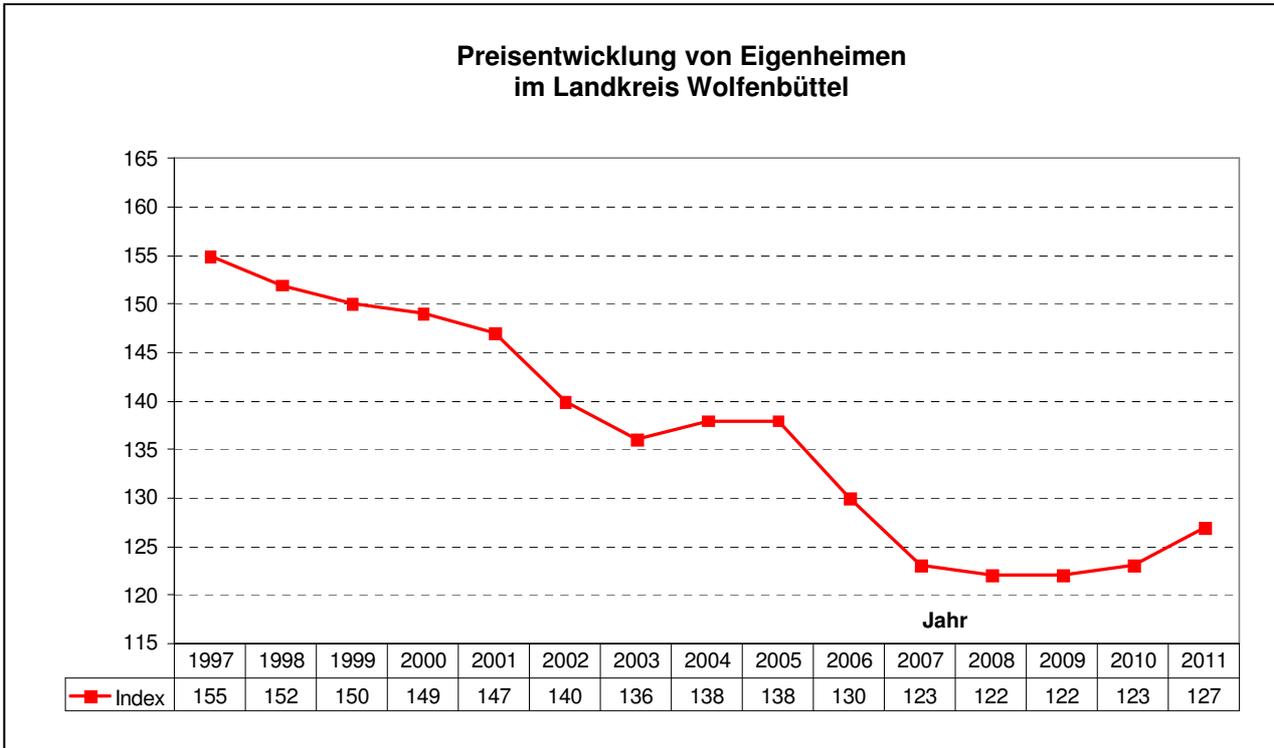


Grundstücksmarktbericht 2012

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 148.000 €. Dies entspricht einem Preisanstieg von 5,7 % im Vergleich zum letzten Berichtsjahr. Für Fachwerkwohnhäuser ergab die Auswertung ein Preisanstieg von 10 % auf 95.000 €. Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurde ein Durchschnittswert von ca. 122.000 € und ein Preisanstieg von 8,0 % errechnet; bei Eigentumswohnungen liegt das Mittel zum Vorjahr bei 74.000 € bei einem Preisrückgang um rd. 5,6 %. Zu beachten ist, dass es sich hier nur um Durchschnittswerte handelt. Die Werte streuen in den einzelnen Baujahresabschnitten zum Teil erheblich.

Im Jahr 2011 ist das Preisniveau sämtlicher Eigenheime im Durchschnitt um 3,5 % gestiegen. Die einzelnen Verkäufe schwanken jedoch erheblich.



9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1 Preisniveau

Für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** verschiedener Altersgruppen sind **2011** 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 2011 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 (32) | 1929 (1919) | 161 (186) | 1.337 (1.365) | 220.000 (258.000) |
| Baujahr 1946 bis 1969 | 70 (68) | 1961 (1959) | 146 (153) | 1.474 (1.344) | 218.000 (206.000) |
| Baujahr 1970 bis 1984 | 31 (28) | 1976 (1974) | 158 (153) | 1.815 (1.297) | 280.000 (192.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999 | 14 (5) | 1992 (1997) | 172 (201) | 1.971 (2.450) | 349.000 (558.000) |
| Baujahr 2000 bis 2008 (2000 bis 2007) | 20 (15) | 2004 (2004) | 171 (148) | 1.725 (1.933) | 294.000 (286.000) |
| Neubauten Baujahr 2009 bis 2011 (2008 bis 2010) | 21 (4) | 2011 (2010) | 149 (133) | 1.947 (1.814) | 290.000 (240.000) |

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2011
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 | 62 (93) | 1897 (1904) | 151 (157) | 432 (509) | 64.000 (77.000) |
| Baujahr 1946 bis 1969 | 75 (101) | 1960 (1960) | 139 (144) | 712 (750) | 97.000 (104.000) |
| Baujahr 1970 bis 1984 | 44 (52) | 1975 (1976) | 162 (151) | 845 (845) | 135.000 (129.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999 | 18 (24) | 1994 (1995) | 148 (154) | 1.020 (1.082) | 155.000 (165.000) |
| Baujahr 2000 bis 2008 (2000 bis 2007) | 12 (8) | 2003 (2003) | 178 (140) | 1.208 (1.205) | 216.000 (170.000) |
| Neubauten Baujahr 2009 bis 2011 (2008 bis 2010) | 0 (3) | - (2010) | - (162) | - (1.571) | - (258.000) |

| Landkreis Peine | | | | | |
|---|------------|----------------|--------------|------------------|----------------------|
| Baujahr bis 1945 | 58 (63) | 1906 (1912) | 168 (160) | 583 (601) | 95.000 (93.000) |
| Baujahr 1946 bis 1969 | 75 (94) | 1961 (1959) | 136 (134) | 897 (822) | 121.000 (109.000) |
| Baujahr 1970 bis 1984 | 59 (73) | 1976 (1976) | 150 (134) | 1.033 (1.031) | 151.000 (135.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999 | 37 (48) | 1993 (1993) | 132 (151) | 1.254 (1.185) | 164.000 (174.000) |
| Baujahr 2000 bis 2008 (2000 bis 2007) | 35 (30) | 2002 (2002) | 142 (136) | 1.410 (1.301) | 200.000 (174.000) |
| Neubauten Baujahr 2009 bis 2011 (2008 bis 2010) | 2 (4) | 2010 (2010) | 150 (131) | 1.007 (1.321) | 160.000 (172.000) |

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2011
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 | 14 (11) | 1893 (1905) | 173 (144) | 498 (674) | 81.000 (96.000) |
| Baujahr 1946 bis 1969 | 38 (25) | 1960 (1960) | 126 (121) | 890 (922) | 112.000 (110.000) |
| Baujahr 1970 bis 1984 | 19 (14) | 1976 (1976) | 161 (150) | 1.111 (1.024) | 172.000 (153.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999 | 9 (11) | 1992 (1992) | 177 (152) | 1.139 (1.179) | 200.000 (172.000) |
| Baujahr 2000 bis 2008 (2000 bis 2007) | 2 (2) | * (*) | * (*) | * (*) | * (*) |
| Neubauten Baujahr 2009 bis 2011 (2008 bis 2010) | 3 (2) | * (*) | * (*) | * (*) | * (*) |

| Landkreis Wolfenbüttel | | | | | |
|---|------------|----------------|--------------|------------------|----------------------|
| Baujahr bis 1945 | 46 (41) | 1891 (1900) | 163 (169) | 565 (562) | 99.000 (91.000) |
| Baujahr 1946 bis 1969 | 80 (96) | 1959 (1961) | 142 (139) | 957 (924) | 136.000 (128.000) |
| Baujahr 1970 bis 1984 | 55 (48) | 1977 (1975) | 141 (146) | 1.130 (1.100) | 160.000 (155.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999 | 30 (46) | 1994 (1995) | 146 (145) | 1.341 (1.292) | 188.000 (185.000) |
| Baujahr 2000 bis 2008 (2000 bis 2007) | 25 (17) | 2003 (2002) | 148 (140) | 1.410 (1.184) | 208.000 (164.000) |
| Neubauten Baujahr 2009 bis 2011 (2008 bis 2010) | 0 (0) | - (-) | - (-) | - (-) | - (-) |

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.2.2 Preisentwicklung

Kreisfreie Stadt Braunschweig

Über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der **kreisfreien Stadt Braunschweig** wurden im Jahre 2011 331 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 - 2009 mit 220 bis 260 Kaufverträgen.

Die durchschnittliche Grundstücksfläche liegt mit 809 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. Ein langfristig ähnliches Verhalten zeigen die Auswertungen der Wohnflächen. Mit ca. 160 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 jetzt aber wieder einen Anstieg erkennen lässt. Leider geht aus den Kaufverträgen für die Neubauten nicht in jedem Fall hervor, ob der Kaufpreis durch Eigenleistungen gemindert ist. So ist zu vermuten, dass die Werte auch höher ausfallen könnten.

Landkreis Goslar

Für den **Landkreis Goslar** wurden 412 Kaufverträge (antl. ca. 20 Erbbaurechte) über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeschlossen. Auswertungen zu Erbbaurechtsobjekten sind unter Punkt 9.2.4 veröffentlicht. Im Vergleich der letzten fünf Jahre ist der Kaufpreis/m²-Wohnfläche im Schnitt um 9 % gesunken. Neubauten werden im Landkreis kaum noch gehandelt. Auch sind aufgrund von Eigenleistungen bei Neubauten keine zuverlässigen Aussagen über das Wertniveau möglich.

Landkreis Peine

Von den Notaren wurden für den **Landkreis Peine** 518 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 Fragebogen wegen Nichtrücksendens erfolglos bleiben. Trotzdem konnten im Landkreis Peine z.B. für 266 Kaufverträge das Baujahr des Gebäudes ermittelt werden, so dass zuverlässige Aussagen möglich sind.

Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis und der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche, die in den vergangenen fünf Jahren zum größten Teil rückläufig waren, sind im Jahr 2011 erstmalig wieder ansteigend.

Kreisfreie Stadt Salzgitter

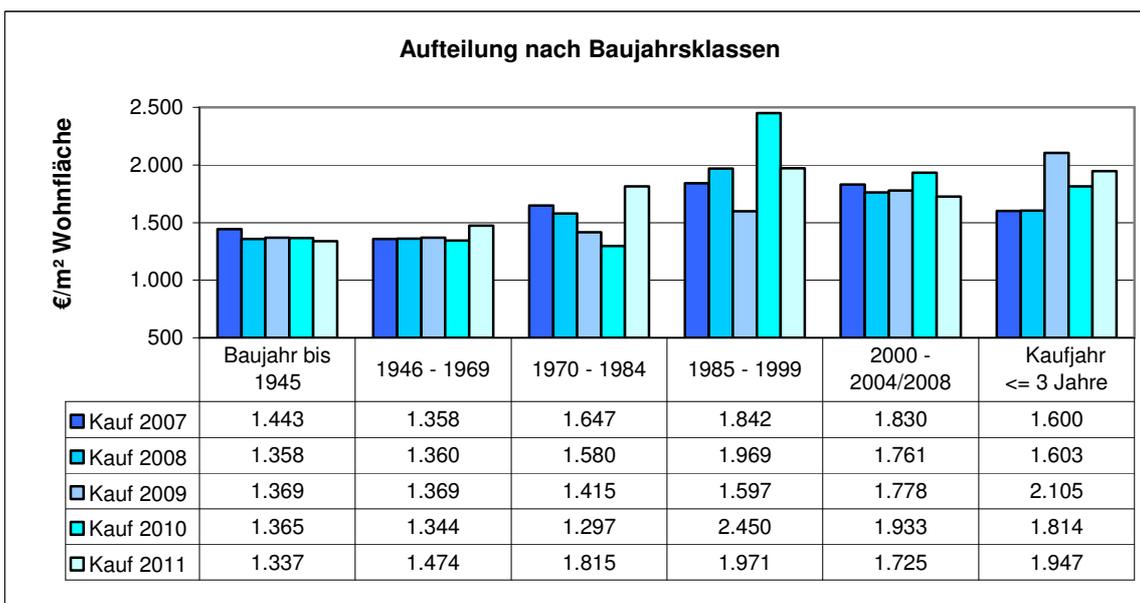
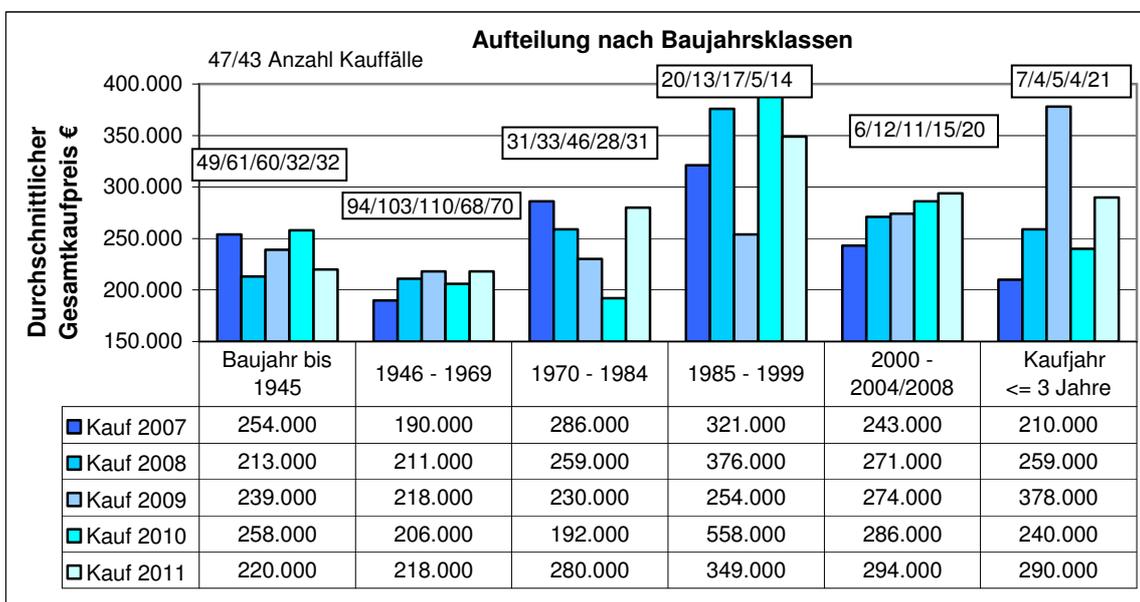
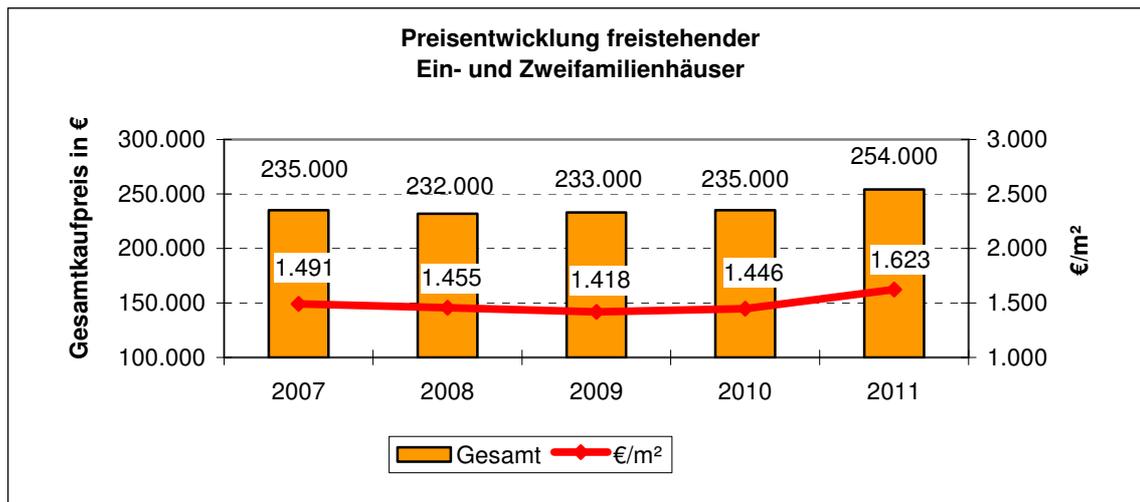
In der **kreisfreien Stadt Salzgitter** wurden im Jahre 2011 167 Verträge über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeschlossen. Da die Auswertung der Verträge stark abhängig ist von dem Rücklauf der versandten Fragebogen, konnten nur knapp 85 detailliert ausgewertet werden. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis und der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche sind seit einigen Jahren stabil. Schlüsselfertige Neubauten wurden nur sporadisch verkauft.

Landkreis Wolfenbüttel

Für den **Landkreis Wolfenbüttel** wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig für den Berichtszeitraum 323 Kaufverträge über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser übersandt. Zur weiteren Auswertung geeignet waren 236 Verträge, diese Größenordnung entspricht der des Vorjahres.

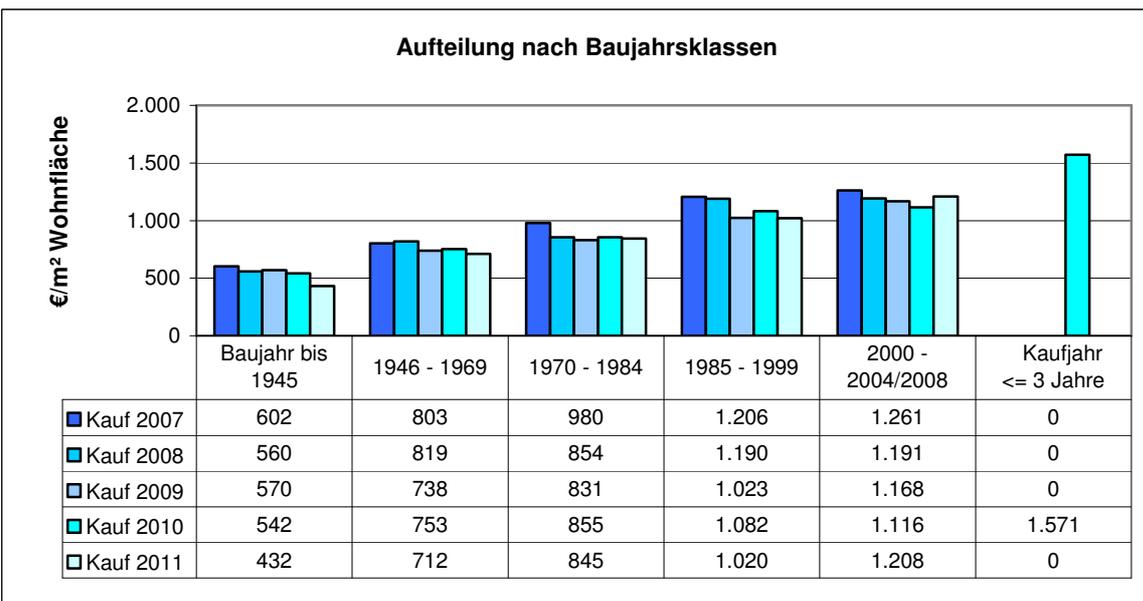
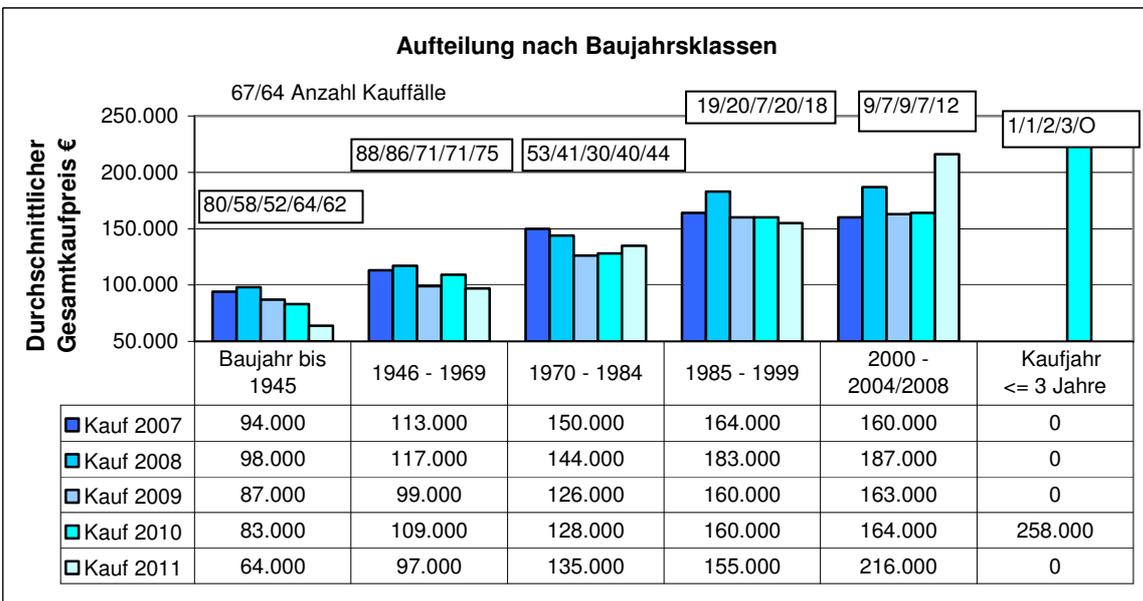
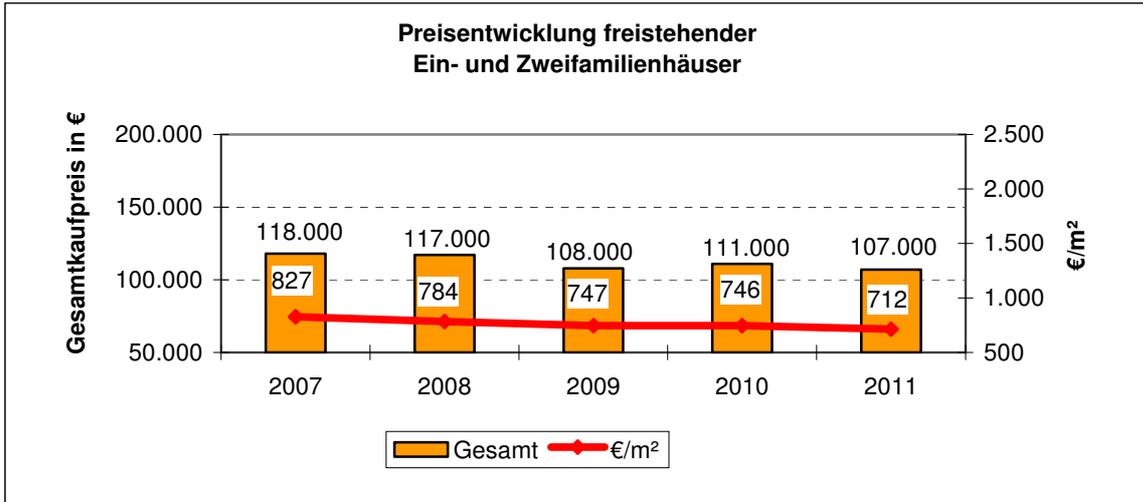
Sowohl der Gesamtkaufpreis als auch die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche sind im Verlauf der letzten fünf Jahren auf einem gleichen Niveau. Für Objekte mit Baujahren ab 2008 liegen nicht genügend Kaufpreise für eine gesicherte Aussage vor.

Kreisfreie Stadt Braunschweig



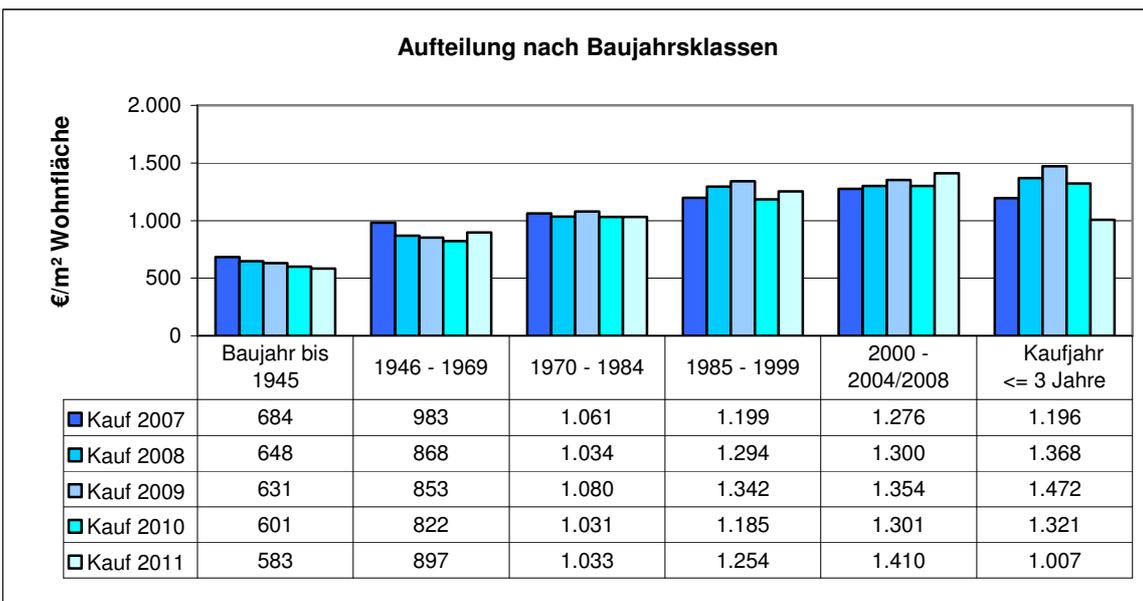
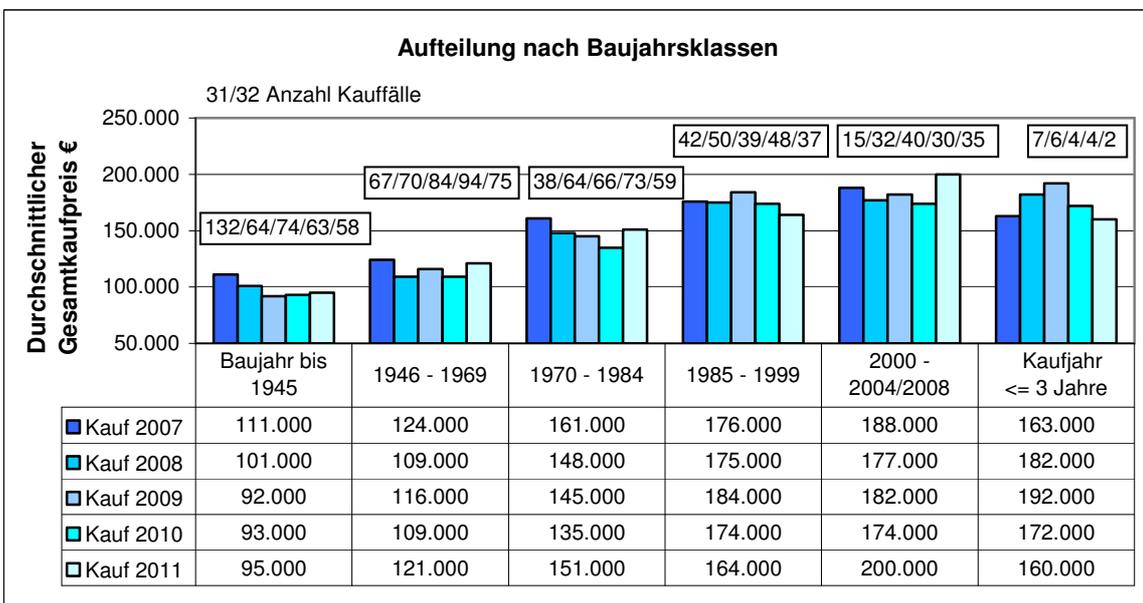
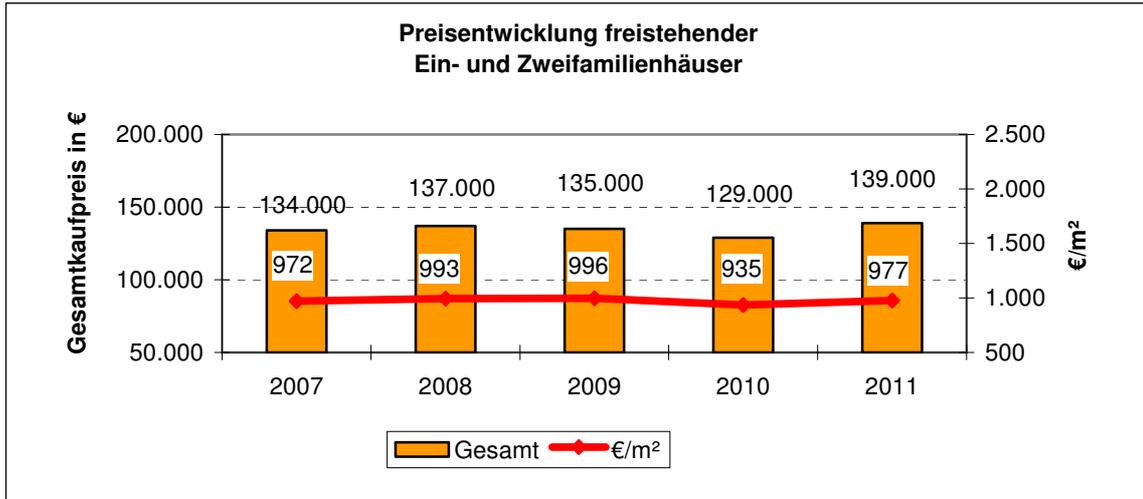
0 = Aufgrund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Goslar



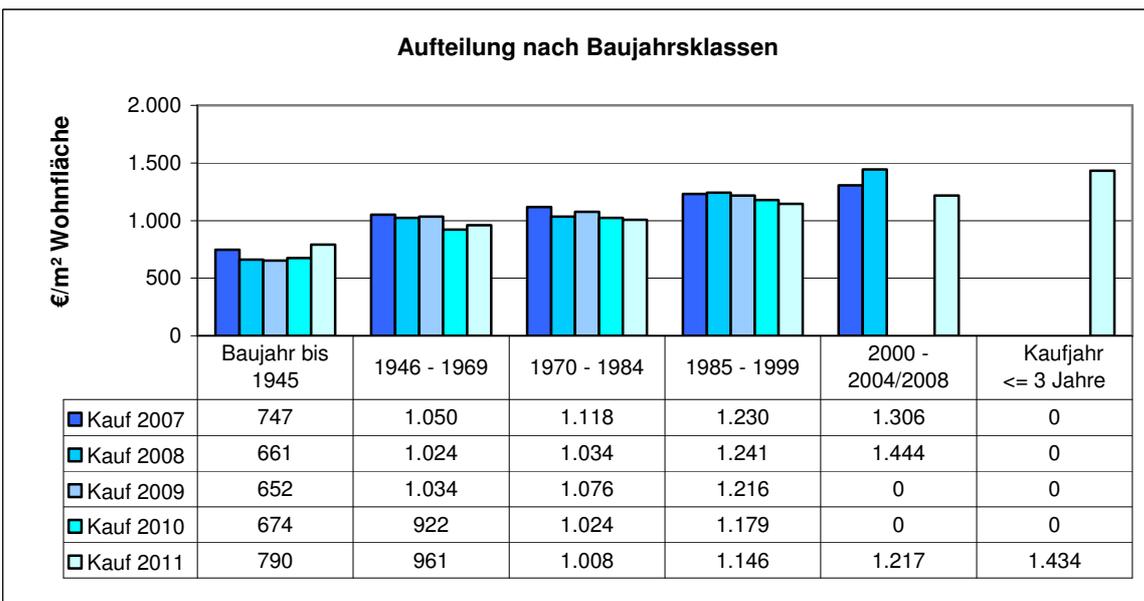
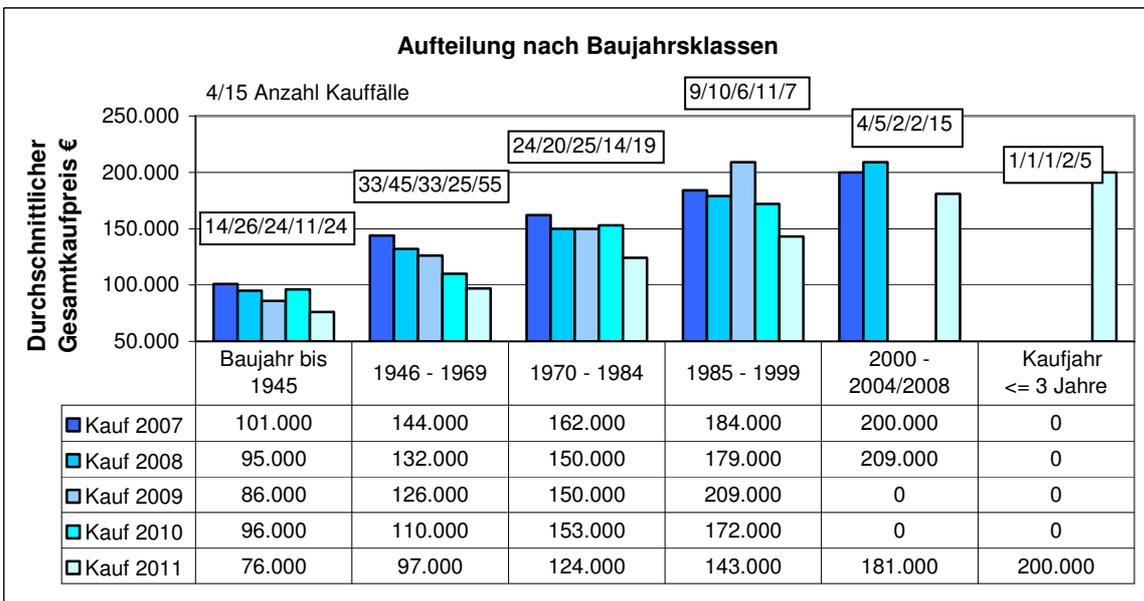
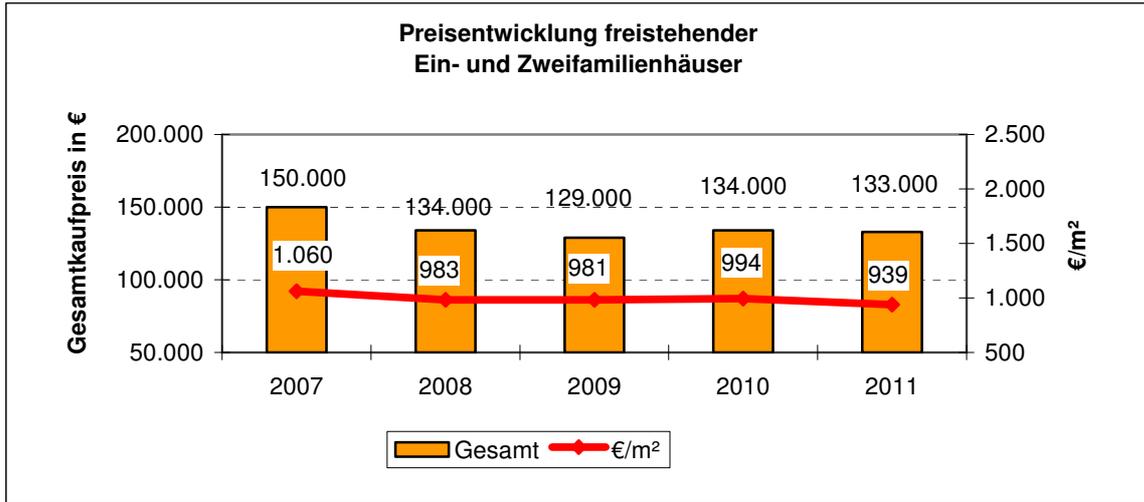
0 = Aufgrund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Peine



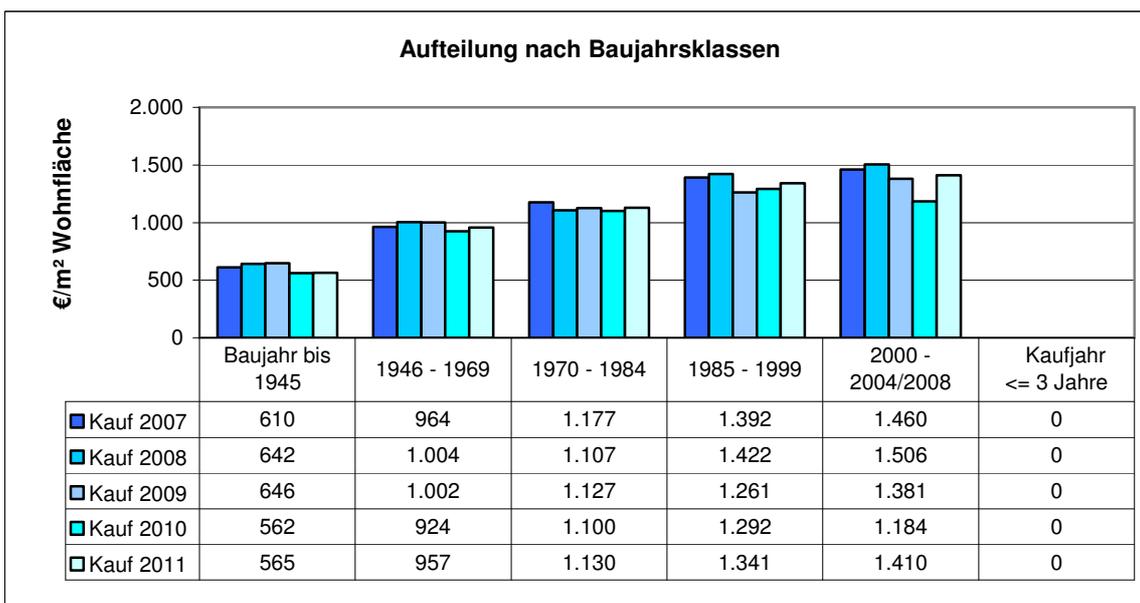
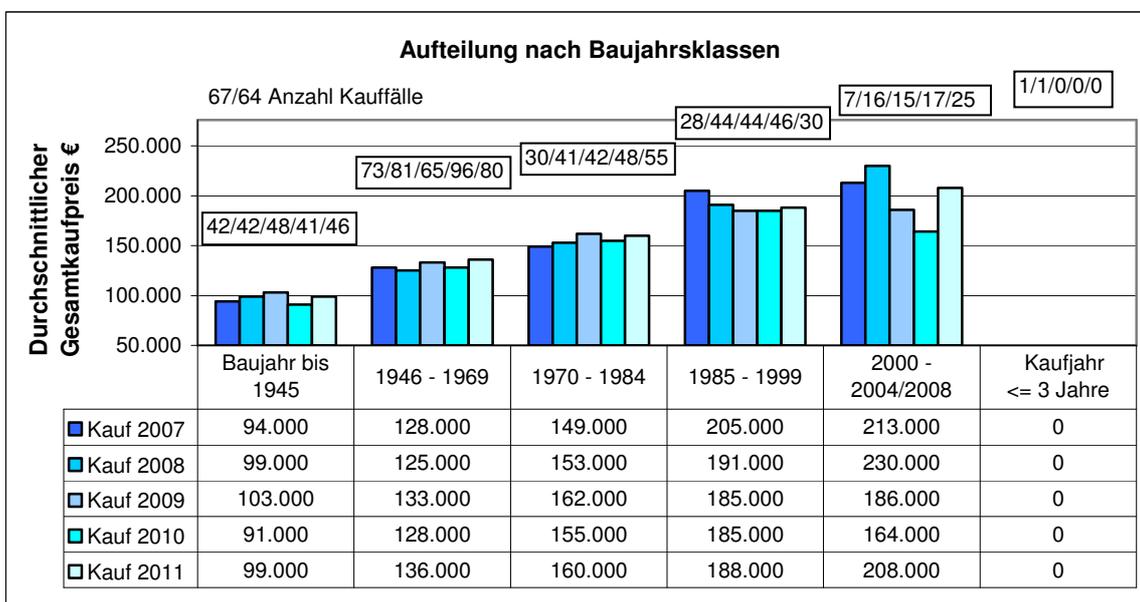
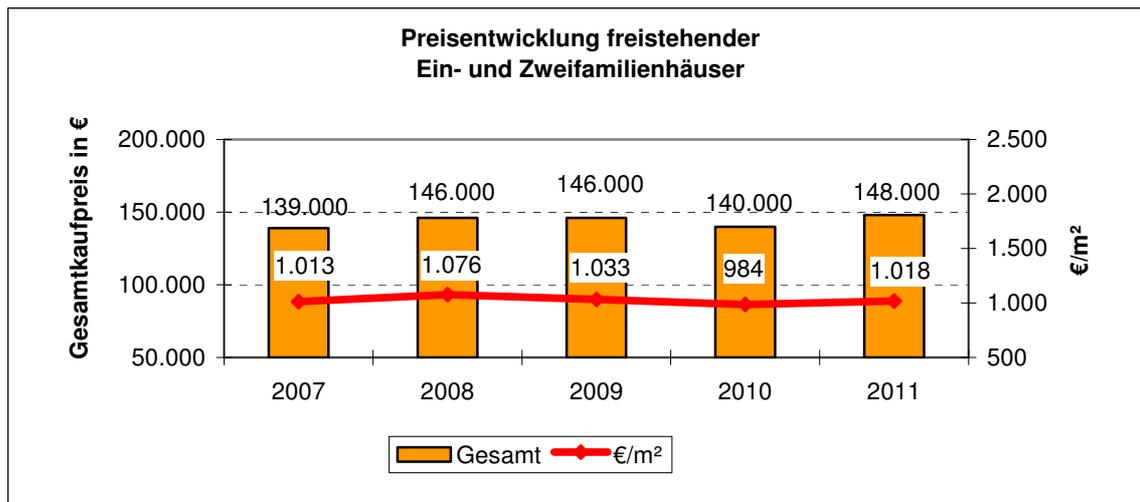
0 = Aufgrund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

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.

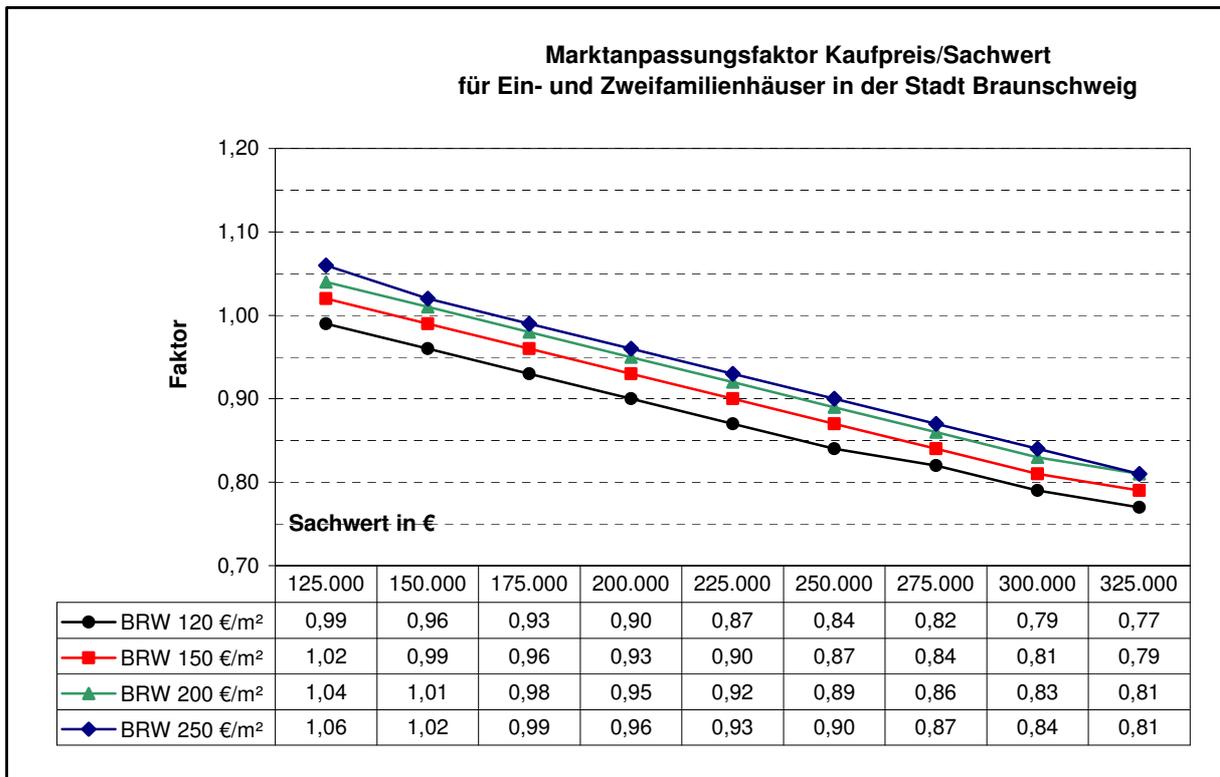
An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass es sich sowohl bei den Marktanpassungsfaktoren als auch den Vergleichsfaktoren im Abschnitt 9 immer nur um Mittelwerte handelt. Der Wert des konkreten, einzelnen Objektes kann je nach Zustand oder spezieller Lage erheblich davon abweichen.

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 der Marktanpassungsfaktoren: |
|--|
| 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. |
| Die Wohnlageklassen werden durch die Höhe des Bodenrichtwertes dargestellt (z. B. entspricht ein hoher Bodenrichtwert einer guten Wohnlage). |
| Soweit die Objektdaten eines zu bewertenden Ein- oder Zweifamilienhauses nicht den in der Tabelle enthaltenen Baujahren oder Wohnlageklassen direkt entsprechen, ist zwischen den benachbarten Vergleichswerten zu interpolieren. |
| Individuelle Besonderheiten sind in Form von weiteren Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen. |

Für die **Stadt Braunschweig** umfasst die Stichprobe ca. 560 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Anfang 2007 und Ende 2011. 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 €**.

Grundstücksmarktbericht 2012

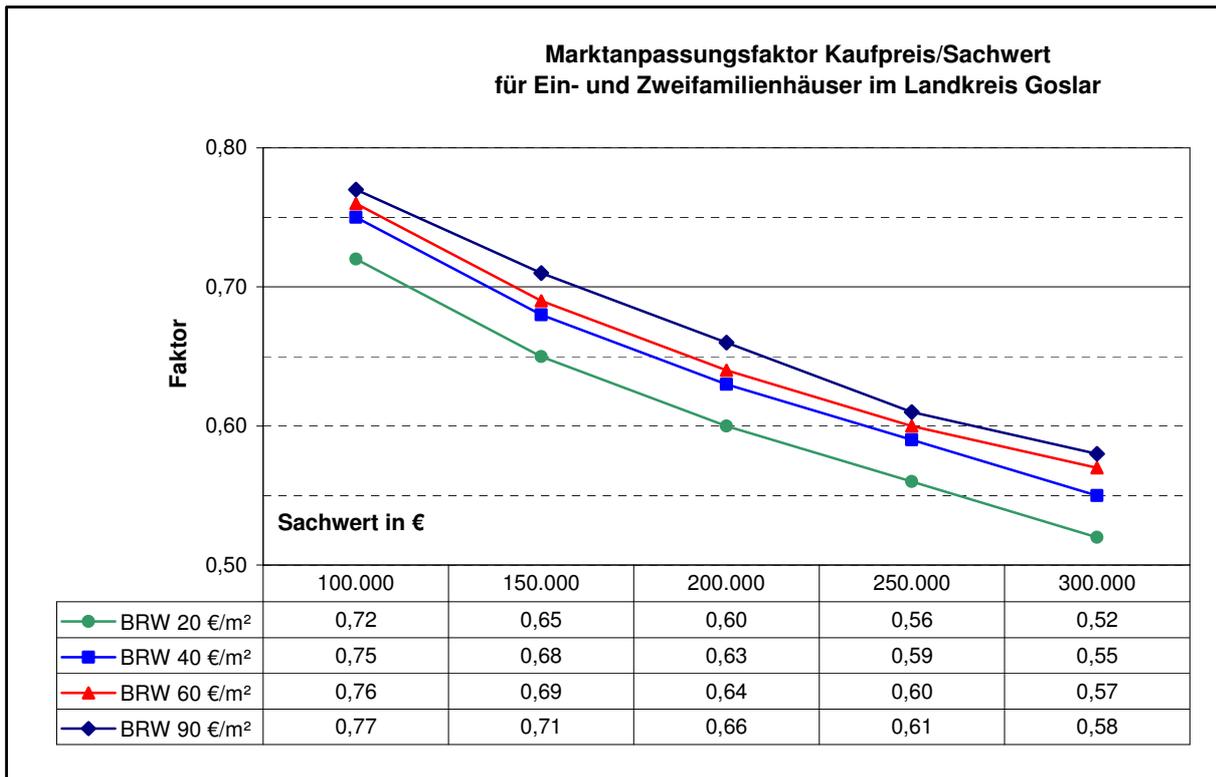
Für den **Landkreis Goslar** umfasst die Stichprobe ca. 310 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Anfang 2007 und Ende 2011.

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.



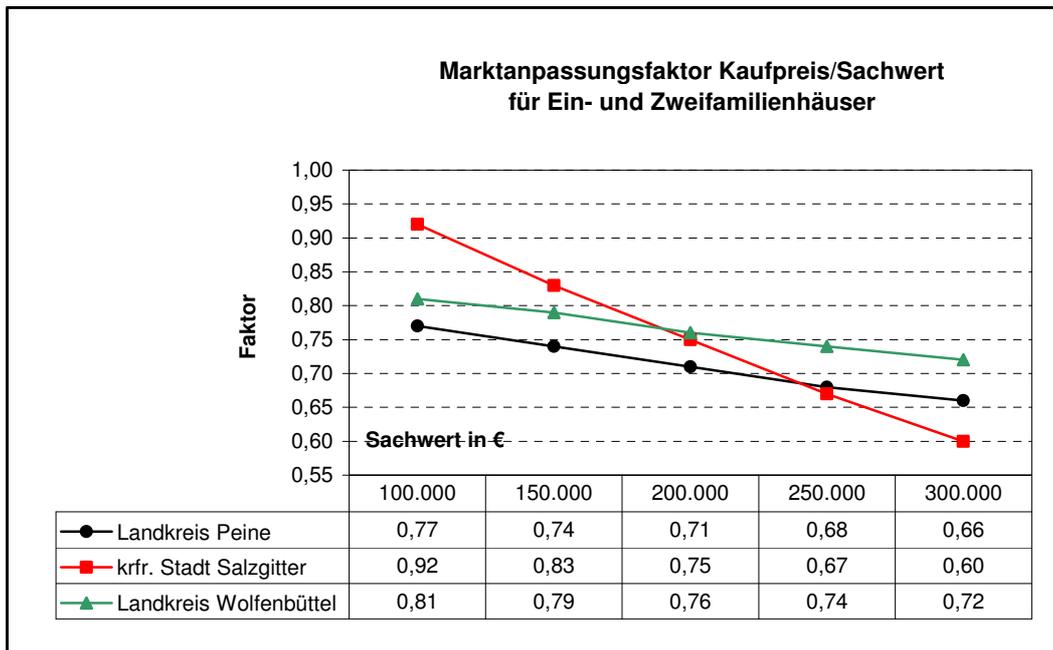
Anwendungsbeispiel:

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

Der gesuchte Markt Anpassungsfaktor kann im Diagramm abgelesen werden. Für die Eingangsgröße 200.000 € und dem Bodenrichtwert 60 €/m² beträgt der Faktor 0,64.

Der Wert des Objektes beträgt damit: 200.000 € x 0,64 = **rd. 128.000 €**.

Der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Anfang 2007 und Ende 2011. Die Stichprobe umfasst für den **Landkreis Peine** ca. 776 Kauffälle, für die **Stadt Salzgitter** ca. 250 Kauffälle und für den **Landkreis Wolfenbüttel** ca. 560 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:

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

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

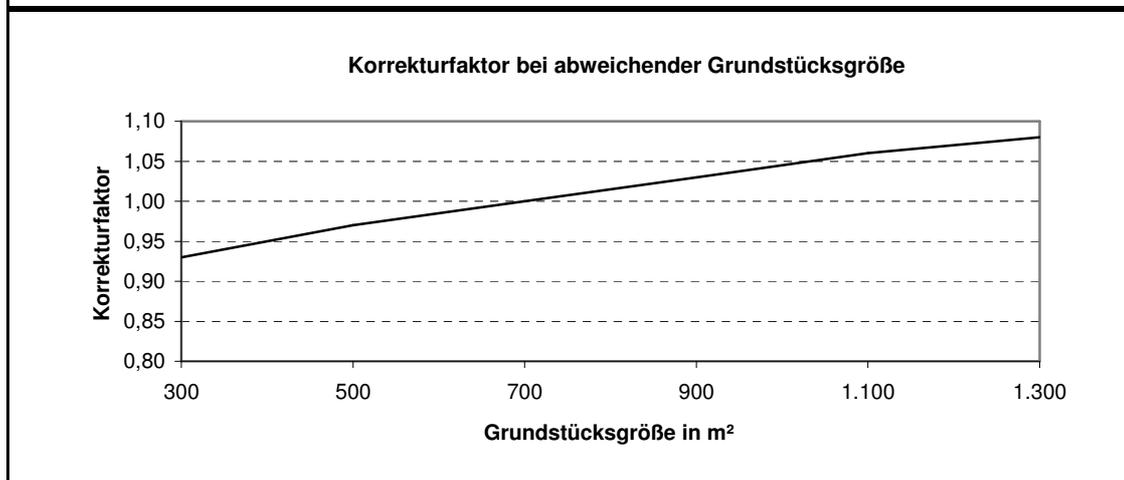
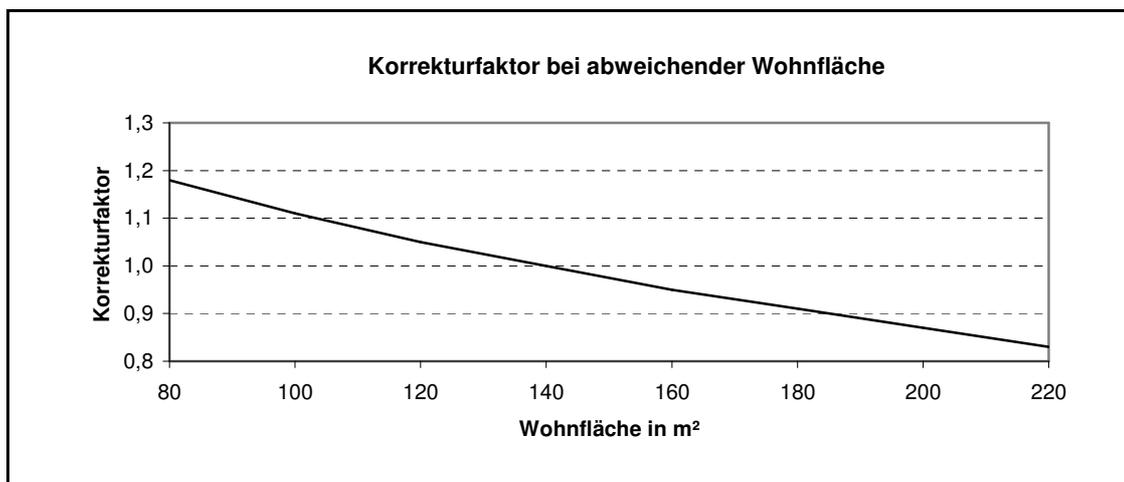
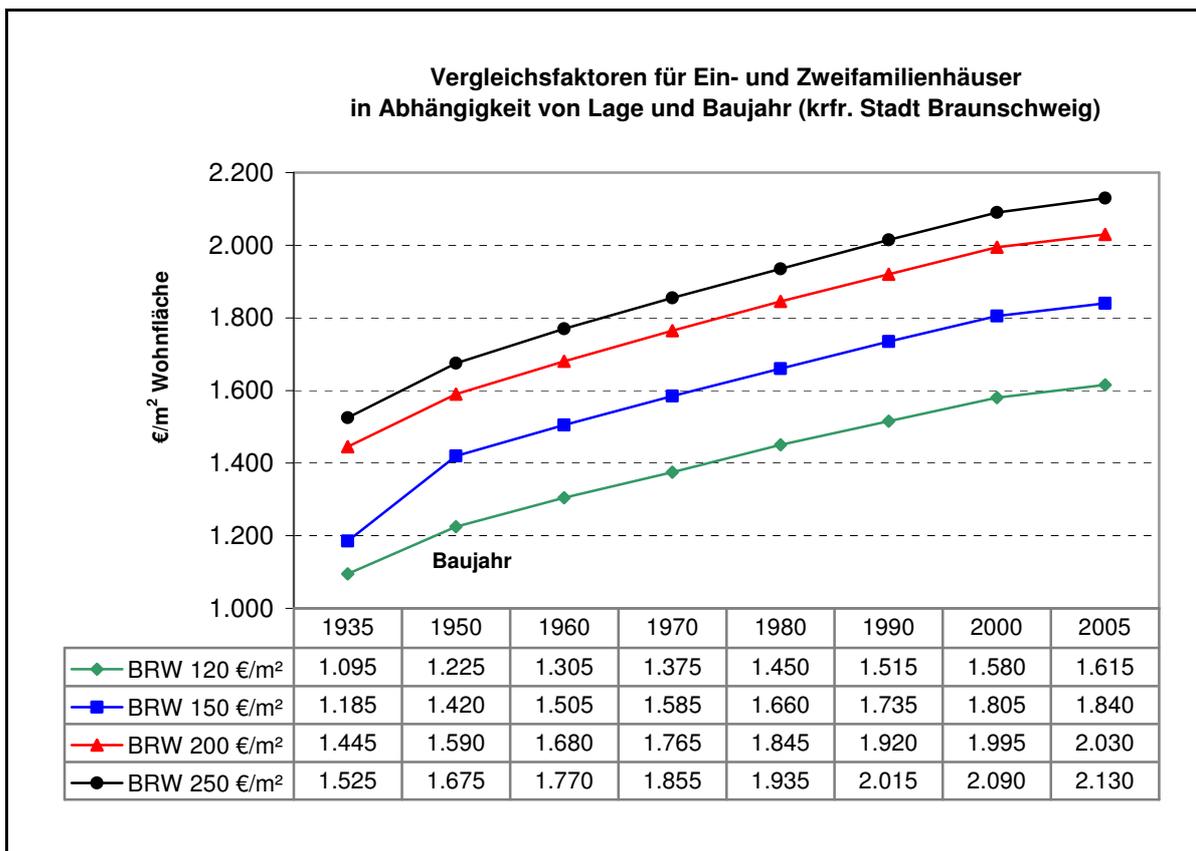
Vergleichswert Kaufpreis/Wohnfläche für den Bereich der kreisfreien Stadt Braunschweig.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden aus ca. 830 Kauffällen der Kaufpreissammlung ermittelt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmale | Bereich | Mittelwert |
|-----------------------|---|----------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2006 - 2011 | 2009 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 100 €/m ² - 260 €/m ² | 150 €/m ² |
| Baujahr | 1920 - 2008 | 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:

| Merkmale | Ausprägung |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Kaufzeitpunkt | Mitte 2011 |
| Lage (Bodenrichtwert/BRW) | 120; 150; 200; 250 €/m ² |
| Baujahr | 1935 - 2005 |
| 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 kreisfreien Stadt Braunschweig: | |
|--|--|
| Bodenrichtwert: 150 €/m ² | 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> | 1.660 €/m ² |
| Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i> | 0,91 |
| Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i> | 1,06 |
| Vergleichswert = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück | 1.660 €/m ² x 0,91 x 1,06 = 1.601 €/m ² |
| Grundstückswert = Vergleichswert x Wohnfläche | 1.601 €/m ² x 180 m ² = rd. 288.000 € |

Vergleichswert Kaufpreis/Wohnfläche für den Bereich des Landkreises Goslar.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden aus ca. 820 Kauffällen der Kaufpreissammlung abgeleitet.

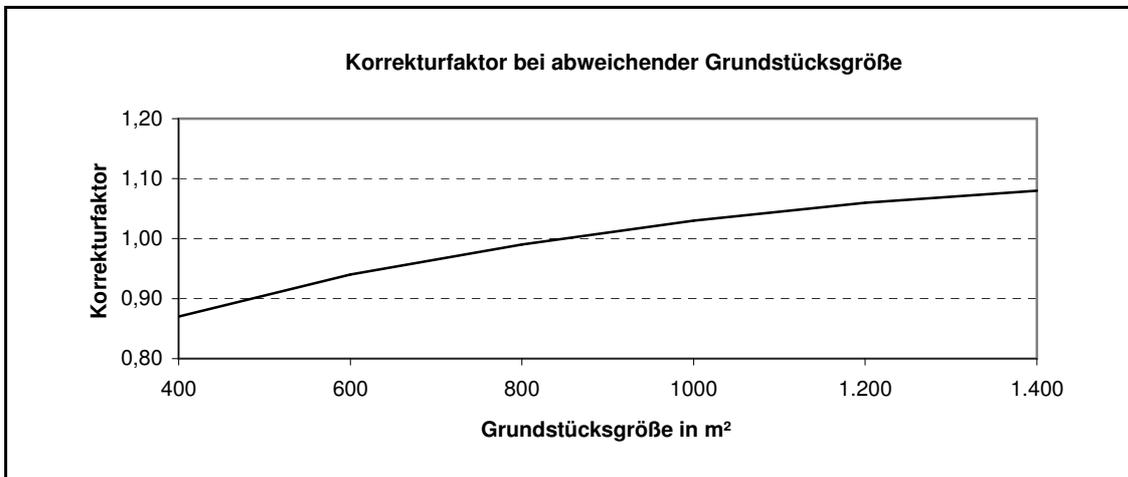
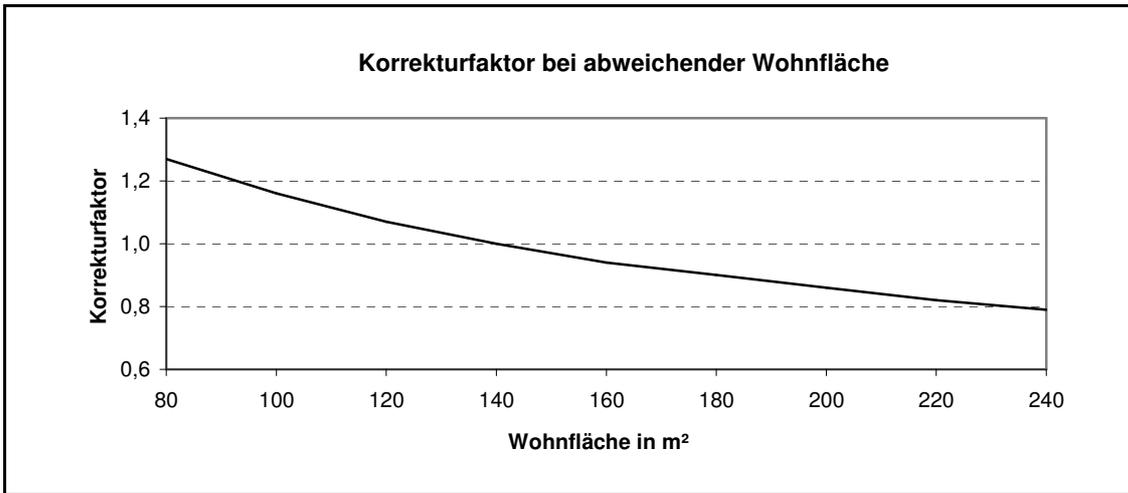
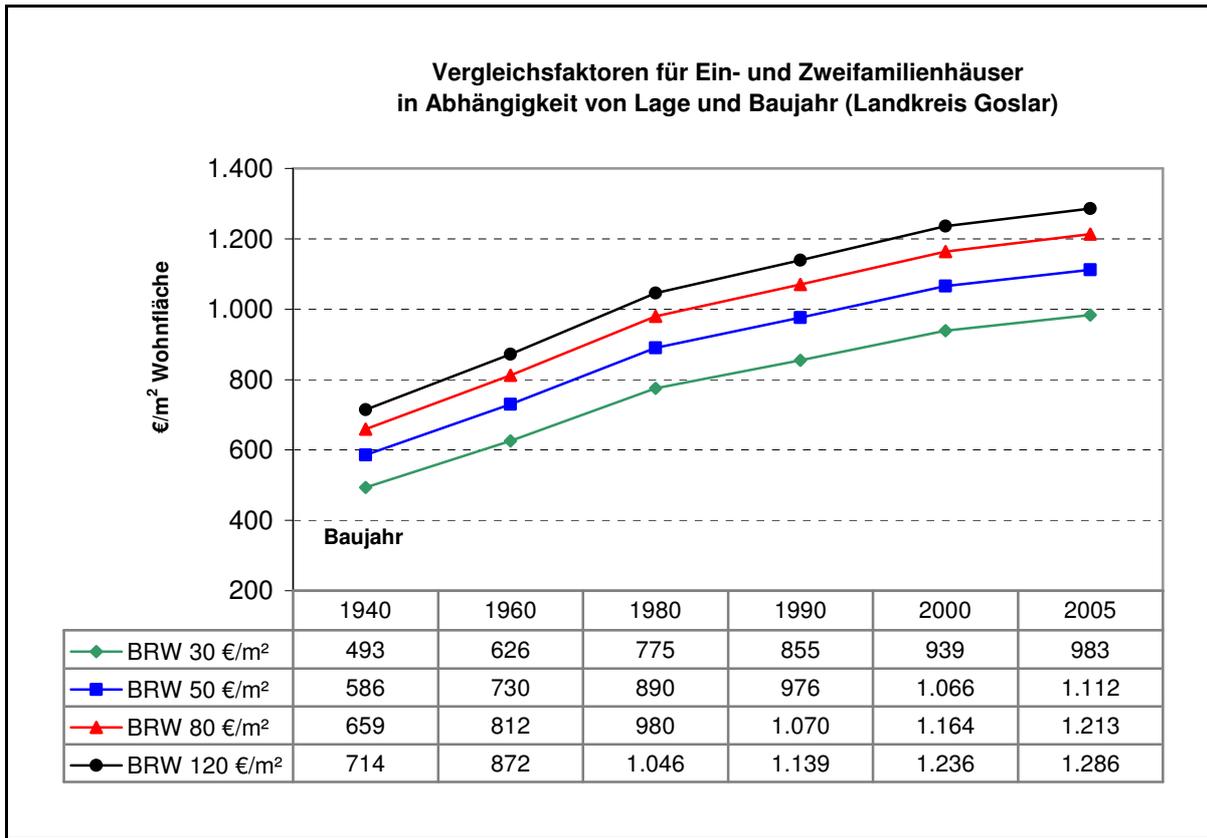
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|-----------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2006 - 2011 | 2008 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 15 €/m ² - 145 €/m ² | 46 €/m ² |
| Baujahr | 1930 - 2008 | 1967 |
| Wohnfläche | 65 m ² - 300 m ² | 144 m ² |
| Grundstücksgröße | 300 m ² - 2.000 m ² | 860 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 2011 |
| Lage (Bodenrichtwert/BRW) | 30; 50; 80; 120 €/m ² |
| Baujahr | 1940 - 2005 |
| Wohnfläche | 140 m ² |
| Grundstücksgröße | 850 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 Goslar: | |
|--|--|
| Bodenrichtwert: 80 €/m ² | 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> | 980 €/m ² |
| Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i> | 0,90 |
| Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i> | 1,04 |
| Vergleichswert = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück | 980 €/m ² x 0,90 x 1,04 = 917 €/m ² |
| Grundstückswert = Vergleichswert x Wohnfläche | 917 €/m ² x 180 m ² = rd. 165.000 € |

Vergleichswert Kaufpreis/Wohnfläche für den Bereich des Landkreises Peine.

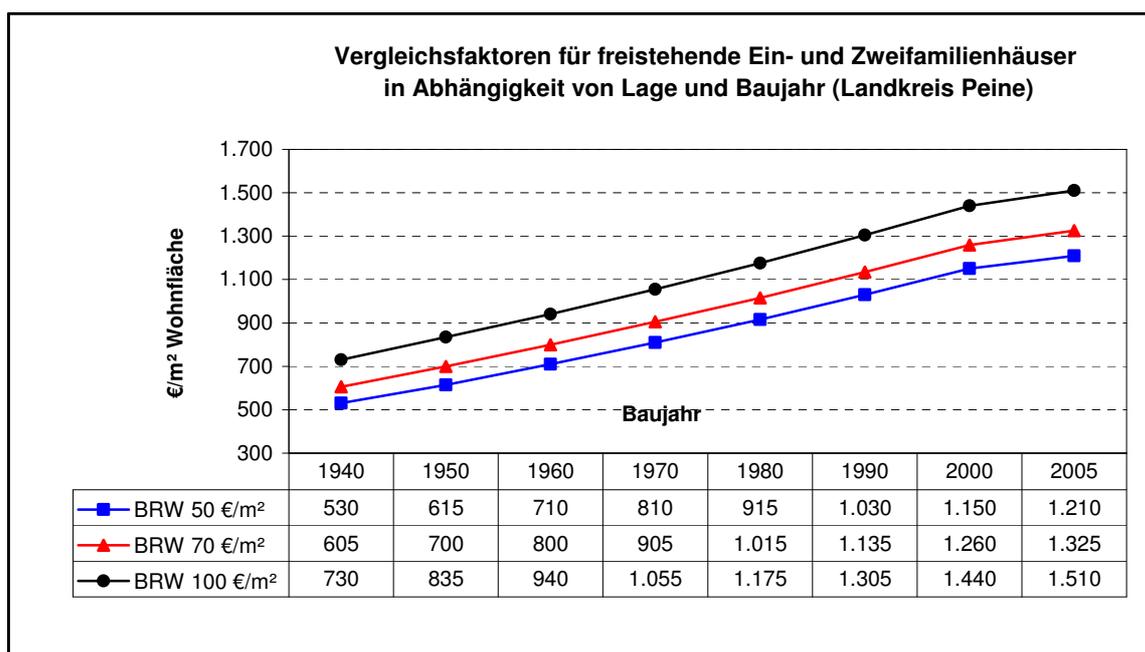
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden aus der Kaufpreissammlung aus ca. 1090 Kauffällen abgeleitet. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

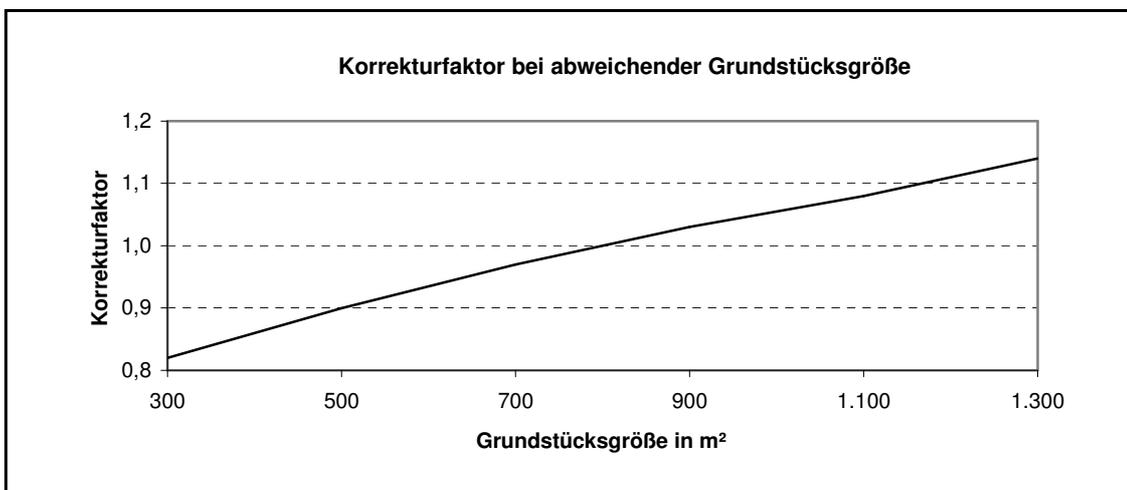
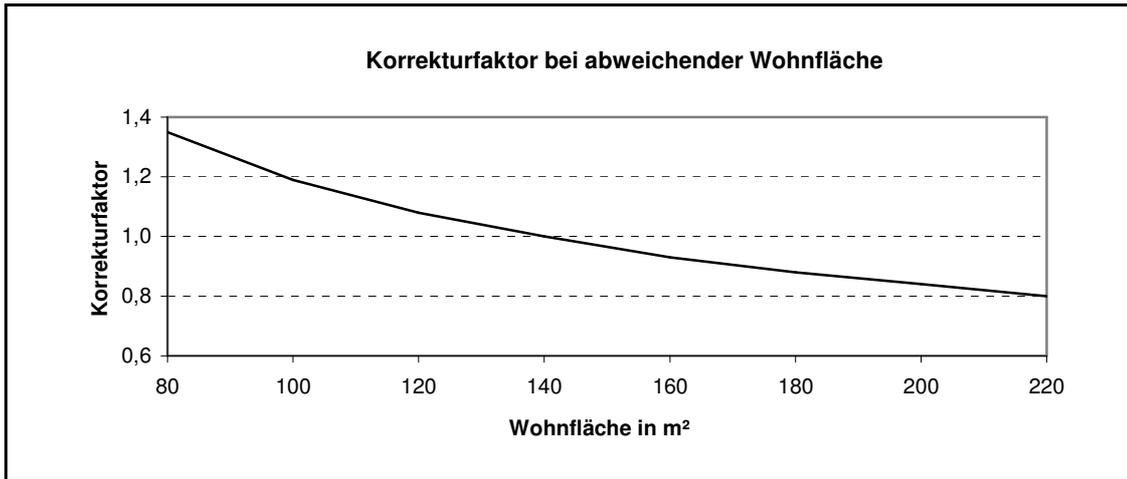
| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|-----------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2006 - 2011 | 2009 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 35 €/m ² - 130 €/m ² | 70 €/m ² |
| Baujahr | 1930 - 2008 | 1975 |
| Wohnfläche | 80 m ² - 230 m ² | 140 m ² |
| Grundstücksgröße | 300 m ² - 1.300 m 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 2011 |
| 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) | 1.135 €/m ² |
| <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i> | |
| Korrekturfaktor für Wohnfläche | 0,88 |
| <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i> | |
| Korrekturfaktor für Grundstücksgröße | 1,08 |
| <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i> | |
| Vergleichswert = | |
| Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück | 1.135 €/m ² x 0,88 x 1,08 = 1.079 €/m ² |
| Grundstückswert = | |
| Vergleichswert x Wohnfläche | 1.079 €/m ² x 180 m ² = rd. 194.000 € |

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. 340 Kauffällen abgeleitet.

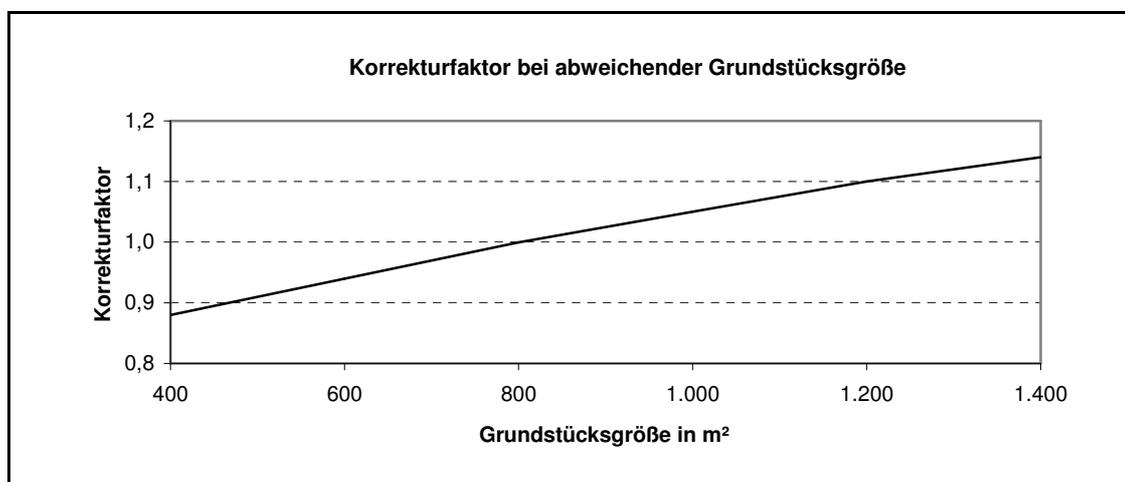
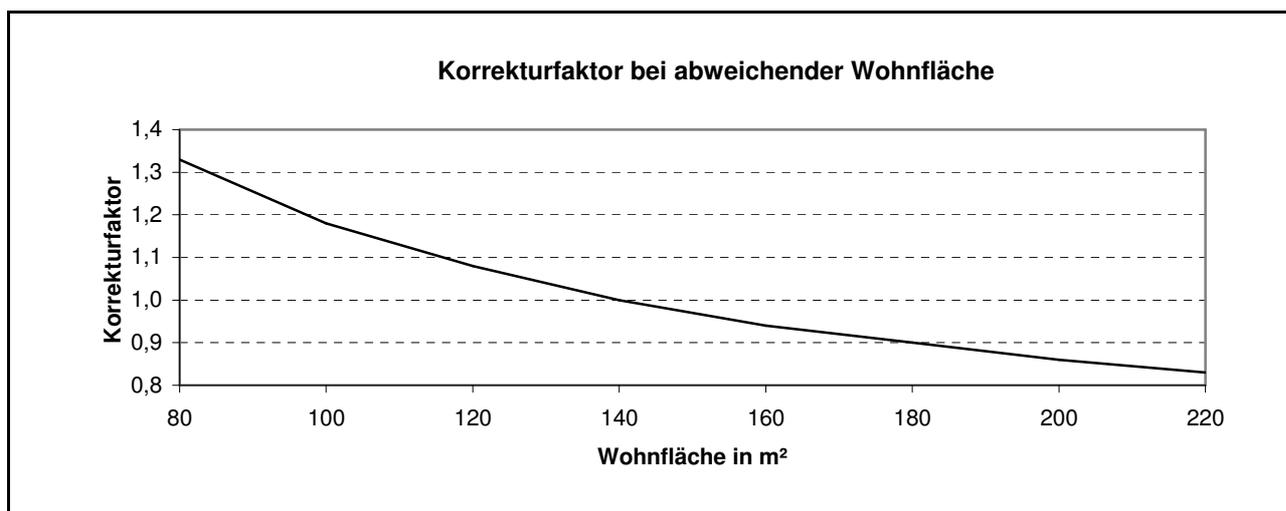
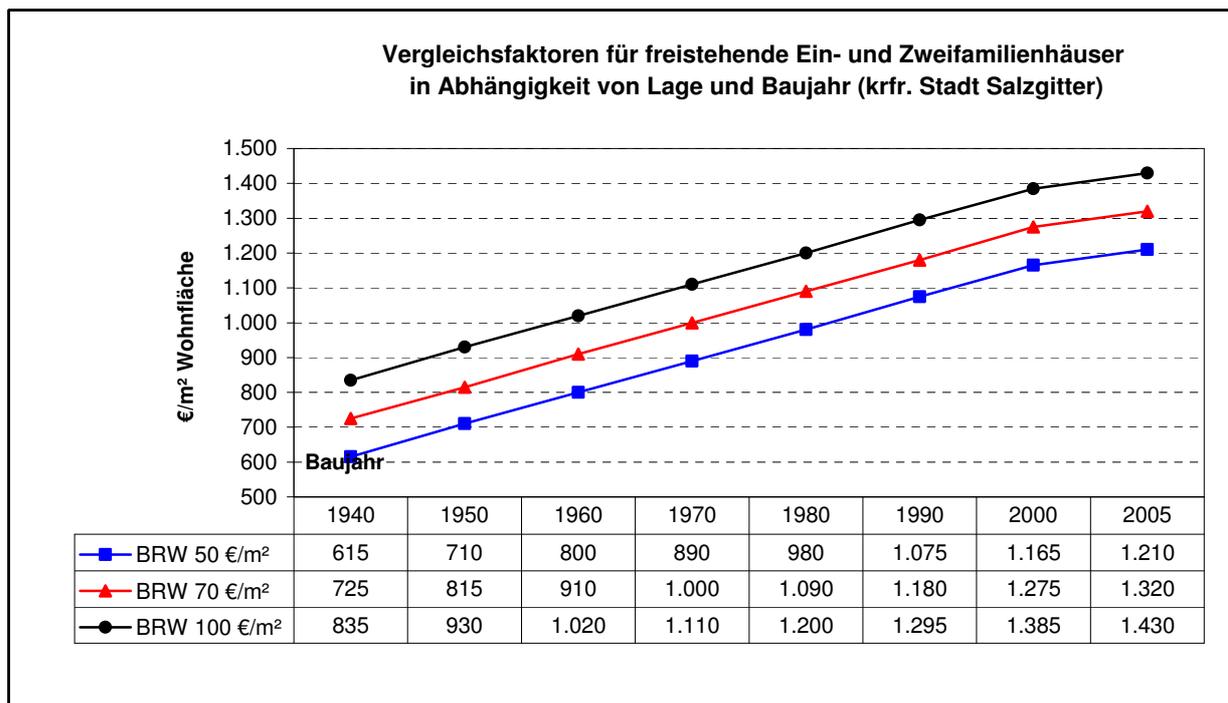
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|-----------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2006 - 2011 | 2009 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 35 €/m ² - 130 €/m ² | 70 €/m ² |
| Baujahr | 1930 - 2008 | 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 2011 |
| 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 kreisfreie 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> | 1000 €/m ² |
| Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i> | 0,90 |
| Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i> | 1,05 |
| Vergleichswert = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück | 1000 €/m ² x 0,90 x 1,05 = 945 €/m ² |
| Grundstückswert = Vergleichswert x Wohnfläche | 945 €/m ² x 180 m ² = rd. 170.000 € |

Vergleichswert Kaufpreis/Wohnfläche für den Bereich des Landkreises Wolfenbüttel.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden aus der Kaufpreissammlung aus ca. 880 Kauffällen abgeleitet.

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

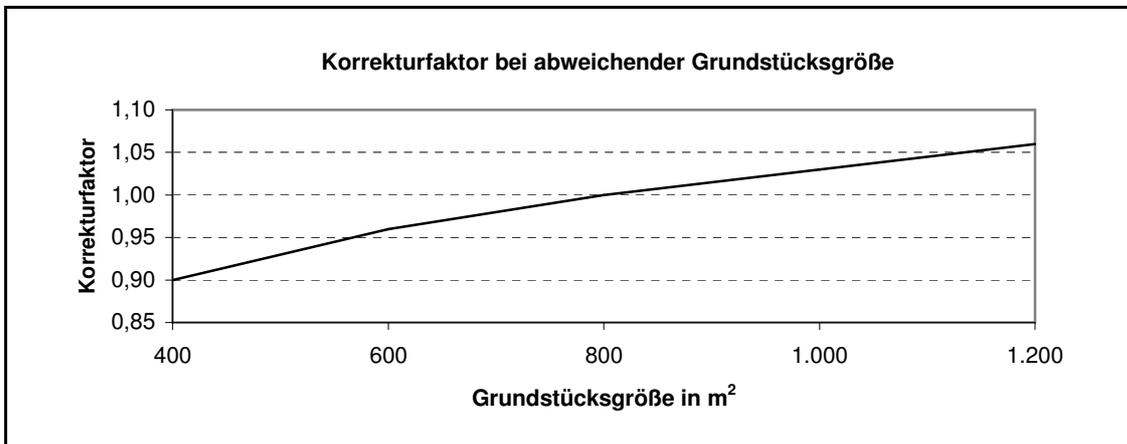
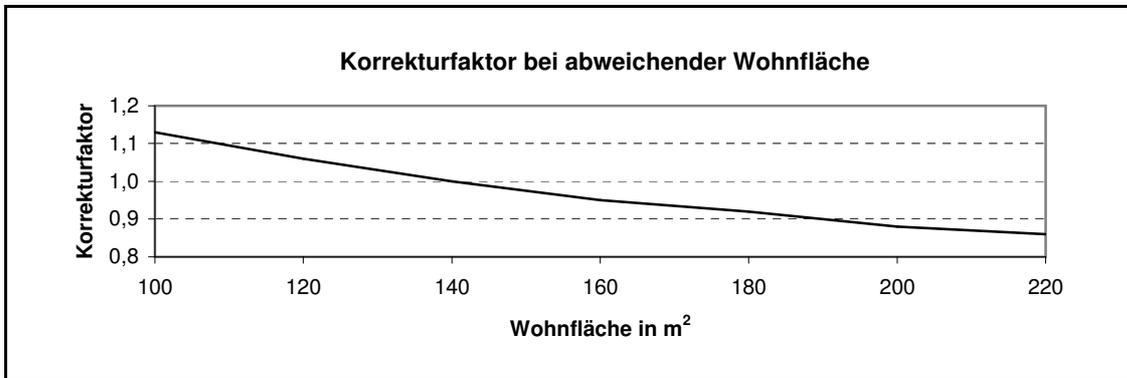
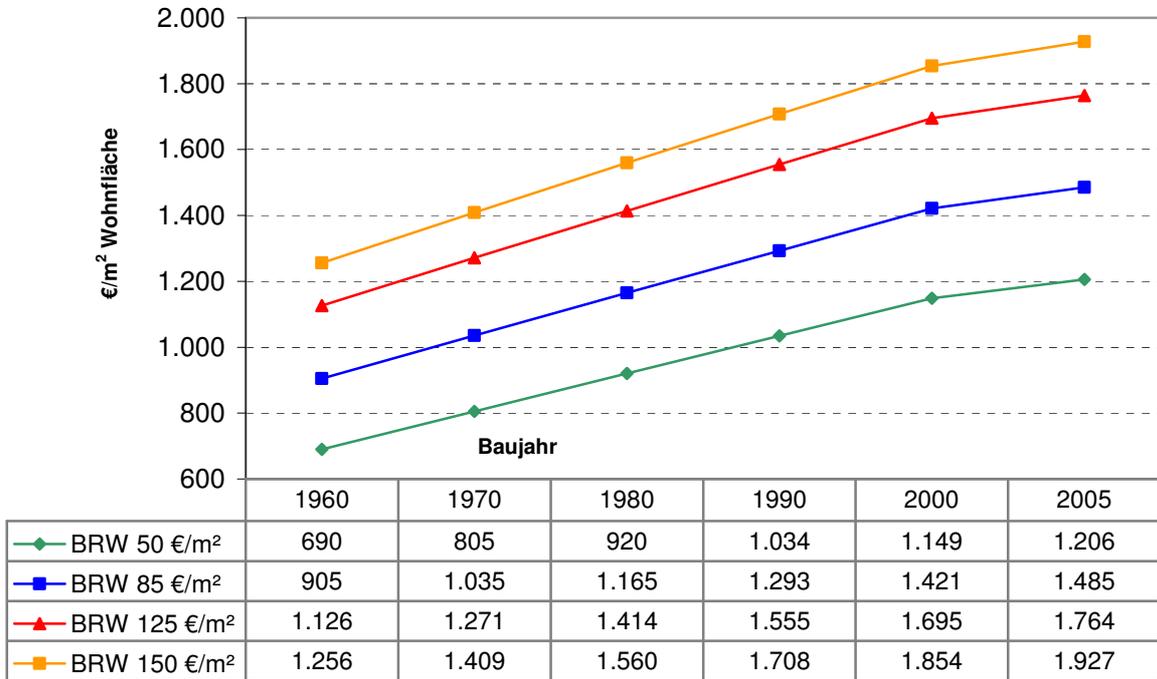
| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|-----------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2006 - 2011 | 2008 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 40 €/m ² - 150 €/m ² | 85 €/m ² |
| Baujahr | 1950 - 2008 | 1976 |
| Wohnfläche | 80 m ² - 230 m ² | 140 m ² |
| Grundstücksgröße | 300 m ² - 1.300 m ² | 765 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 2011 |
| Lage (Bodenrichtwert/BRW) | 50; 85; 125; 150 €/m ² |
| Wohnfläche | 140 m ² |
| Grundstücksgröße | 800 m ² |
| Baujahr | 1960 - 2005 |
| Garage | vorhanden |
| Keller | Vollkeller |

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

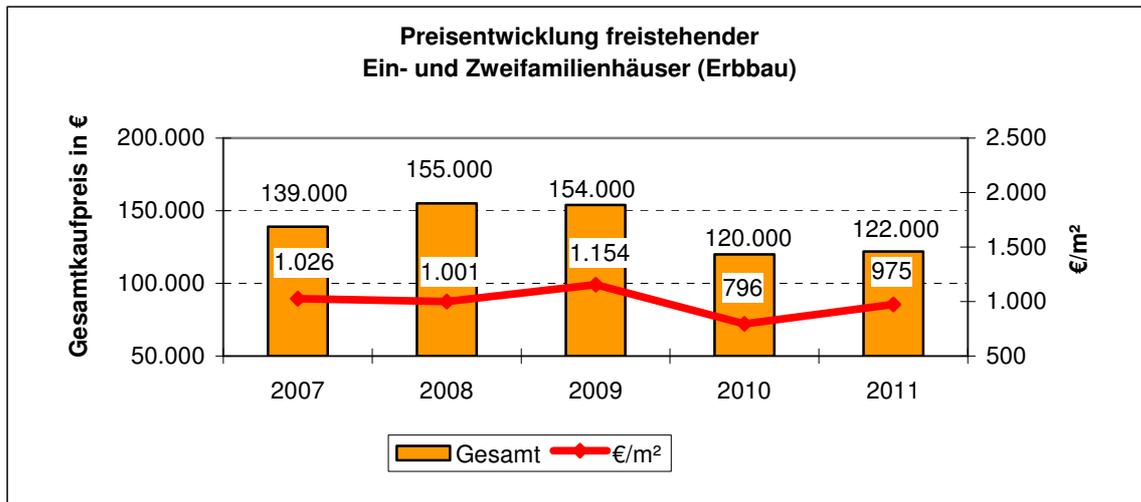


Es ist der Wert eines mit einem freistehenden Ein-/Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

| 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> | 1.271 €/m ² |
| Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i> | 1,13 |
| Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i> | 1,03 |
| Vergleichswert = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück | 1.271 €/m ² x 1,13 x 1,03 = 1.479 €/m ² |
| Grundstückswert = Vergleichswert x Wohnfläche | 1.479 €/m ² x 100 m ² = rd. 148.000 € |

9.2.4 Erbbaurechte

Für freistehende **Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Goslar** verschiedener Baujahrsklassen sind **2011** 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 (Erbbau)**; im Unterschied zu den Tabellen unter 9.2.1 und 9.2.2. Die Tabellen geben die besondere Situation der Erbbauobjekte 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 2007 (24), 2008 (17), 2009 (12), 2010 (15) und 2011(13).

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

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2011 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 | 4 (7) | 1964 (1962) | 119 (153) | 854 (587) | 100.000 (88.000) |
| Baujahr 1970 bis 1984 | 4 (4) | 1980 (1978) | 102 (133) | 1.103 (662) | 112.000 (127.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999 | 3 (4) | 1989 (1991) | 163 (160) | 1.027 (1.261) | 160.000 (199.000) |
| Baujahr 2000 bis 2007 (2000 bis 2006) | 2 (2) | 2001 (2001) | 159 (159) | 692 (692) | 111.000 (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 | 4,0 % | • Einfamilienhäuser Bj. >1945 | 4,7 % |
|-------------------------------|-------|-------------------------------|-------|

| | | Durchschnitt |
|---------------------------------|---|-----------------------|
| Anzahl der Erwerbsvorgänge | 10 | |
| Lage (Bodenrichtwert) | 110 €/m ² - 200 €/m ² | 145 €/m ² |
| Größe des Gebäudes (Wohnfläche) | 50 m ² - 300 m ² | 137 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 | Liegenschaftszinssatz Baujahr <1945 | Fälle | Liegenschaftszinssatz Baujahr >1945 | Fälle | Liegenschaftszinssatz alle Baujahre |
|------|-------|--|-------|--|-------|--|
| 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 | 9 | 3,7 % | 13 | 5,0 % | 22 | 4,6 % |
| 2011 | 10 | (4,0 %) | 14 | (4,7 %) | 24 | (4,4 %) |

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 | steigt |
| | kleiner | fällt |
| Restnutzungsdauer | höher | steigt |
| | niedriger | fällt |
| tatsächliche Nettokaltmiete | höher | steigt |
| | niedriger | fällt |

Rothertragsfaktoren für die kreisfreie Stadt Braunschweig.

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

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

- Einfamilienhäuser Bj. <1945 14,1
- Einfamilienhäuser Bj. >1945 16,0
- Einfamilienhäuser alle Baujahre 15,6

| Jahr | Fälle | Rothertragsfaktor Baujahr <1945 | Fälle | Rothertragsfaktor Baujahr >1945 | Fälle | Rothertragsfaktor alle Baujahre |
|------|-------|------------------------------------|-------|------------------------------------|-------|------------------------------------|
| 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 | 6 | 15,2 | 7 | 15,6 |
| 2011 | 2 | (14,1) | 7 | (16,0) | 9 | (15,6) |

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

Liegenschaftszinnsätze/Rothertragsfaktoren 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 Liegenschaftszinnsätze und der Rothertragsfaktoren sind entsprechend zu gewichten.

| | | | |
|-----------------------|----------|--------------|--------------|
| Liegenschaftszinnsatz | - (2009) | 4,4 % (2010) | 6,6 % (2011) |
| Rothertragsfaktor | - (2009) | 16,8 (2010) | 14,6 (2011) |

Liegenschaftszinnsätze/Rothertragsfaktoren für den Landkreis Peine.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ab Baujahr 1945 wurden die folgenden Liegenschaftszinnsätze und die durchschnittlichen Rothertragsfaktoren ermittelt:

| | | | |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|
| Liegenschaftszinnsatz | 5,7 % (2009) | 5,5 % (2010) | 5,4 % (2011) |
| Rothertragsfaktor | 14,5 (2009) | 15,4 (2010) | 15,2 (2011) |

Liegenschaftszinnsätze/Rothertragsfaktoren für die kreisfreie Stadt Salzgitter.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ab Baujahr 1945 wurden die folgenden Liegenschaftszinnsätze und durchschnittlichen Rothertragsfaktoren ermittelt:

| | | | |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Liegenschaftszinnsätze | 4,6 % (2009) | 5,0 % (2010) | 4,5 % (2011) |
| Rothertragsfaktoren | 16,7 (2009) | 15,8 (2010) | 20,4 (2011) |

Liegenschaftszinnsätze/Rothertragsfaktoren für den Landkreis Wolfenbüttel.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden die folgenden Liegenschaftszinnsätze und durchschnittlichen Rothertragsfaktoren ermittelt:

| | | | |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Liegenschaftszinnsätze | 3,6 % (2009) | 3,4 % (2010) | 3,3 % (2011) |
| Rothertragsfaktoren | 18,2 (2009) | 19,0 (2010) | 17,4 (2011) |

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

9.3.1 Preisniveau

Für **Reihenhäuser/Doppelhaushälften** verschiedener Altersgruppen sind **2011** 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 2011 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 | 44 (55) | 1931 (1933) | 124 (99) | 1.173 (1.097) | 140.000 (109.000) |
| Baujahr 1946 bis 1969 | 70 (55) | 1960 (1961) | 101 (106) | 1.303 (1.181) | 131.000 (123.000) |
| Baujahr 1970 bis 1984 | 34 (35) | 1976 (1976) | 115 (113) | 1.431 (1.376) | 163.000 (156.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999 | 10 (13) | 1990 (1995) | 128 (149) | 1.722 (1.371) | 225.000 (199.000) |
| Baujahr 2000 bis 2008 (2000 bis 2007) | 19 (14) | 2003 (2004) | 139 (131) | 1.623 (1.635) | 225.000 (212.000) |
| Neubauten Baujahr 2009 bis 2011 (2008 bis 2010) | 15 (25) | 2011 (2010) | 142 (126) | 1.589 (1.687) | 221.000 (210.000) |

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2011
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 | 49 (25) | 1876 (1885) | 138 (131) | 451 (530) | 62.000 (63.000) |
| Baujahr 1946 bis 1969 | 37 (20) | 1958 (1959) | 102 (113) | 723 (662) | 72.000 (74.000) |
| Baujahr 1970 bis 1984 | 2 (3) | 1974 (1976) | 90 (183) | 1.246 (793) | 104.000 (137.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999 | 3 (2) | 1996 (1991) | 110 (102) | 1.065 (918) | 118.000 (100.000) |
| Baujahr 2000 bis 2008 (2000 bis 2007) | 3 (5) | 2004 (2001) | 114 (114) | 968 (1.168) | 112.000 (132.000) |
| Neubauten Baujahr 2009 bis 2011 (2008 bis 2010) | 0 (0) | - (-) | - (-) | - (-) | - (-) |

| Landkreis Peine | | | | | |
|---|------------|----------------|--------------|------------------|----------------------|
| Baujahr bis 1945 | 33 (39) | 1928 (1924) | 121 (112) | 679 (683) | 80.000 (77.000) |
| Baujahr 1946 bis 1969 | 54 (36) | 1960 (1958) | 98 (87) | 832 (761) | 81.000 (67.000) |
| Baujahr 1970 bis 1984 | 10 (11) | 1979 (1977) | 119 (131) | 978 (868) | 113.000 (111.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999 | 14 (19) | 1994 (1996) | 116 (125) | 1.327 (1.141) | 152.000 (142.000) |
| Baujahr 2000 bis 2008 Baujahr (2000 bis 2007) | 9 (9) | 2002 (2001) | 136 (121) | 1.238 (1.269) | 165.000 (154.000) |
| Neubauten Baujahr 2009 bis 2011 (2008 bis 2010) | 0 (4) | - (2010) | - (104) | - (1.459) | - (151.000) |

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2011
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 | 24 (28) | 1930 (1936) | 99 (110) | 790 (859) | 76.000 (91.000) |
| Baujahr 1946 bis 1969 | 55 (34) | 1961 (1960) | 102 (100) | 961 (1.034) | 97.000 (102.000) |
| Baujahr 1970 bis 1984 | 19 (15) | 1977 (1976) | 125 (127) | 1.008 (1.014) | 124.000 (129.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999 | 7 (12) | 1994 (1993) | 126 (125) | 1.146 (1.287) | 143.000 (160.000) |
| Baujahr 2000 bis 2008 (2000 bis 2007) | 15 (2) | 2002 (*) | 152 (*) | 1.217 (*) | 181.000 (*) |
| Neubauten Baujahr 2009 bis 2011 (2008 bis 2010) | 5 (4) | 2010 (2009) | 142 (141) | 1.434 (1.351) | 200.000 (183.000) |

| Landkreis Wolfenbüttel | | | | | |
|---|------------|----------------|--------------|------------------|----------------------|
| Baujahr bis 1945 | 19 (40) | 1870 (1861) | 127 (131) | 621 (705) | 71.000 (87.000) |
| Baujahr 1946 bis 1969 | 31 (46) | 1961 (1961) | 114 (107) | 1.056 (1.006) | 118.000 (106.000) |
| Baujahr 1970 bis 1984 | 17 (15) | 1975 (1977) | 118 (128) | 1.069 (1.116) | 126.000 (141.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999 | 20 (22) | 1994 (1995) | 124 (108) | 1.339 (1.407) | 161.000 (149.000) |
| Baujahr 2000 bis 2008 (2000 bis 2007) | 3 (3) | * (*) | * (*) | * (*) | * (*) |
| Neubauten Baujahr 2009 bis 2011 (2008 bis 2010) | 4 (0) | 2011 - | 112 - | 1.258 - | 141.000 - |

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.3.2 Preisentwicklung

Kreisfreie Stadt Braunschweig

Über Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der **kreisfreien Stadt Braunschweig** wurden im Jahre 2011 331 Kaufverträge abgeschlossen. Da die Auswertung der Verträge stark abhängig ist von dem Rücklauf der versandten Fragebogen, konnten nur knapp 192 detailliert ausgewertet werden.

Über den Zeitraum von fünf Jahren betrachtet sind sowohl die Kaufpreise als auch die Wohnflächenwerte im Jahr 2011 deutlich angestiegen. Diese Aussage trifft für alle Baujahrsklassen zu.

Stabil ist dagegen die Entwicklung bei den Neubauten, auch wenn die Zahl der Verkäufe rückläufig ist. Der typische Neubau hat eine Wohnfläche von rd. 135 m² als Doppelhaushälfte, als Reihenhäuser ist sie mit rd. 140 m² etwas größer. Die durchschnittlichen Kaufpreise betragen

rd. 233.000 € für Doppelhaushälften

und

rd. 193.000 € für Reihenhäuser,

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

Die Wohnflächenwerte liegen weiterhin auseinander mit rd. 1.783 €/m² Wohnfläche bei Doppelhaushälften und rd. 1.417 €/m² Wohnfläche bei Reihenhäusern.

Landkreis Goslar

Für den Landkreis Goslar wurden aktuell insgesamt 195 Verträge über Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeschlossen. Dies sind 30 % mehr als im Vorjahr; wobei der Geldumsatz um 30 % auf 13 Millionen Euro gestiegen ist.

Das durchschnittliche Reihenhäuser ist 116 m² und die Doppelhaushälfte 143 m² groß.

Im Vergleich der letzten 5 Jahre ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis pro Wohnfläche im Jahr 2011 wiederum gesunken. Auffallend ist, dass Objekte ab Baujahr 1970 kaum gehandelt werden, so dass keine zuverlässigen Aussagen über das Wertniveau möglich sind.

Landkreis Peine

Von den 195 veräußerten Objekten konnten für eine weitergehende Betrachtung 120 Gebäude ausgewertet werden. Die Gesamtkaufpreise und auch die Wohnflächenwerte sind im Vergleich zum letzten Berichtsjahr wieder leicht angestiegen. Die Gesamtkaufpreise und die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche haben sich in allen Baujahrsklassen nach oben entwickelt. Neubauten sind nicht veräußert worden.

Kreisfreie Stadt Salzgitter

Über Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der **kreisfreien Stadt Salzgitter** wurden im Jahre 2011 170 Kaufverträge abgeschlossen. Für eine weitergehende Betrachtung konnten 123 Gebäude ausgewertet werden.

Ein Vergleich der Baujahrsklassen zeigt ein heterogenes Bild. 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.

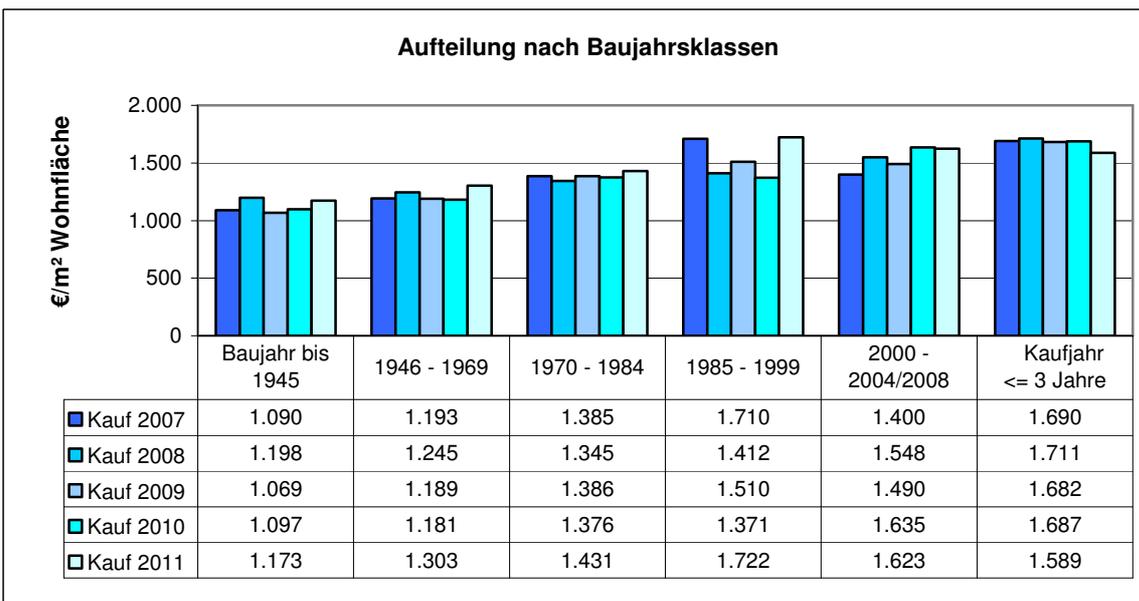
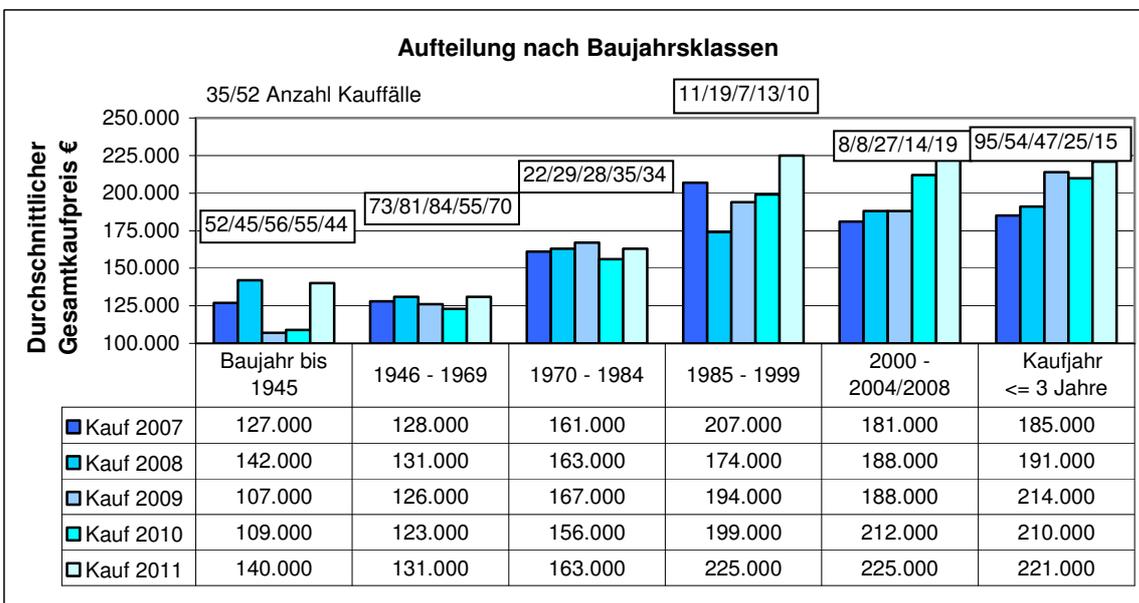
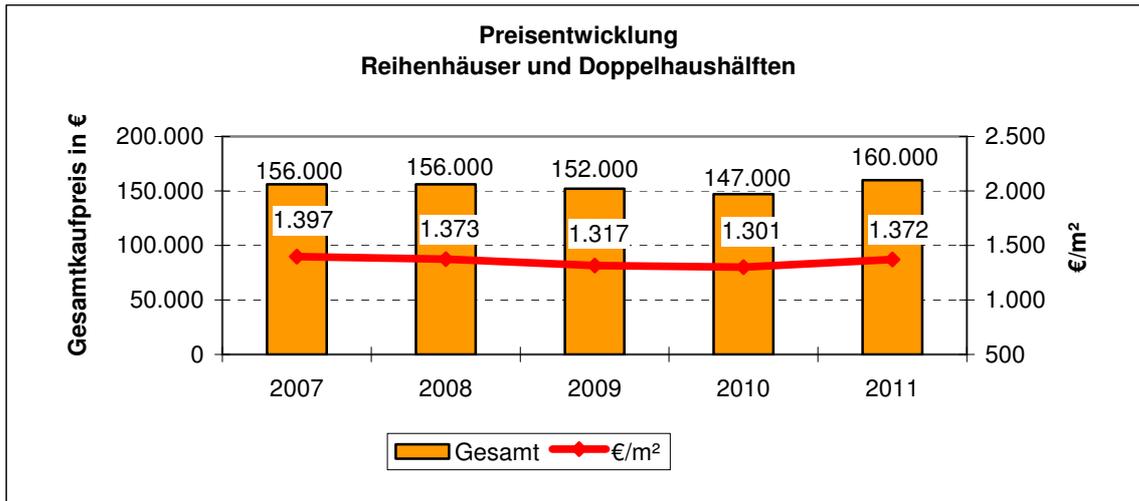
Landkreis Wolfenbüttel

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig wurden im Berichtszeitraum 121 Kaufverträge über Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Wolfenbüttel übersandt. Zur weiteren Auswertung waren 94 Verträge geeignet.

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

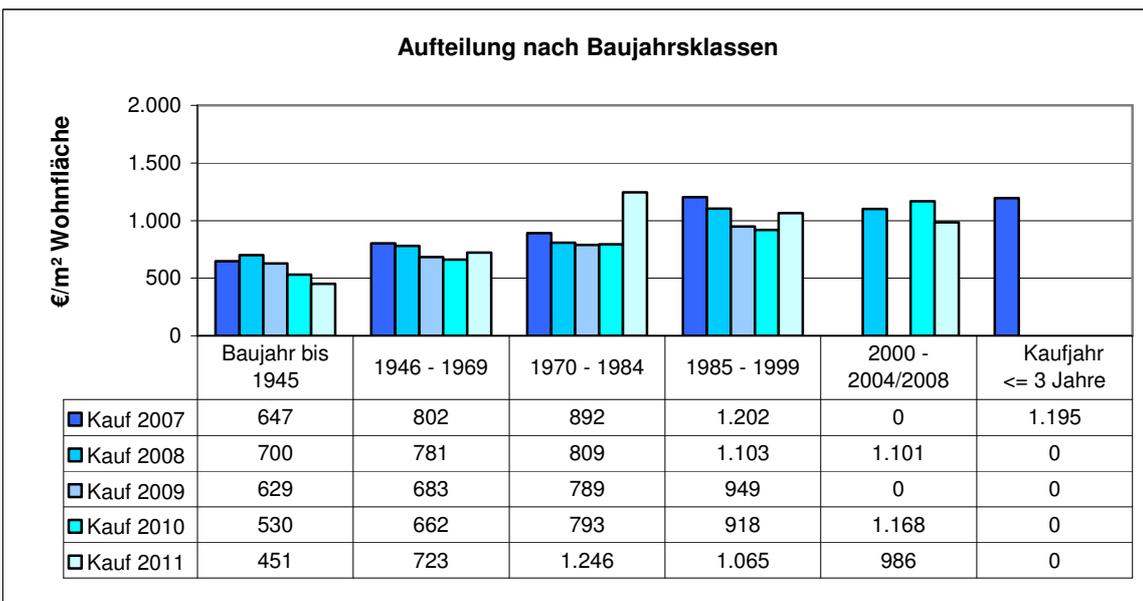
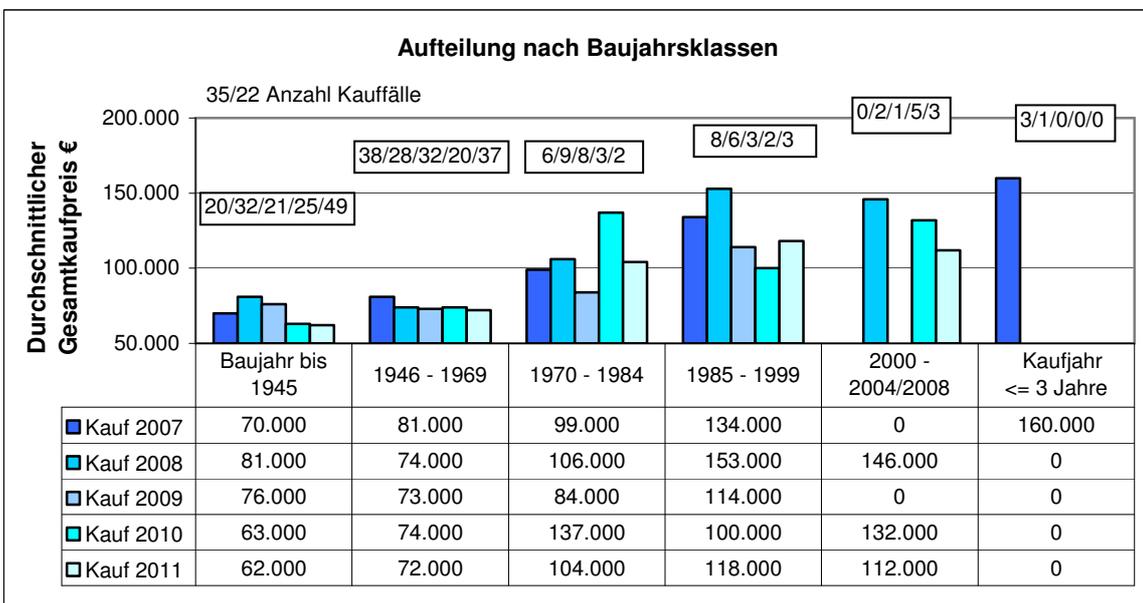
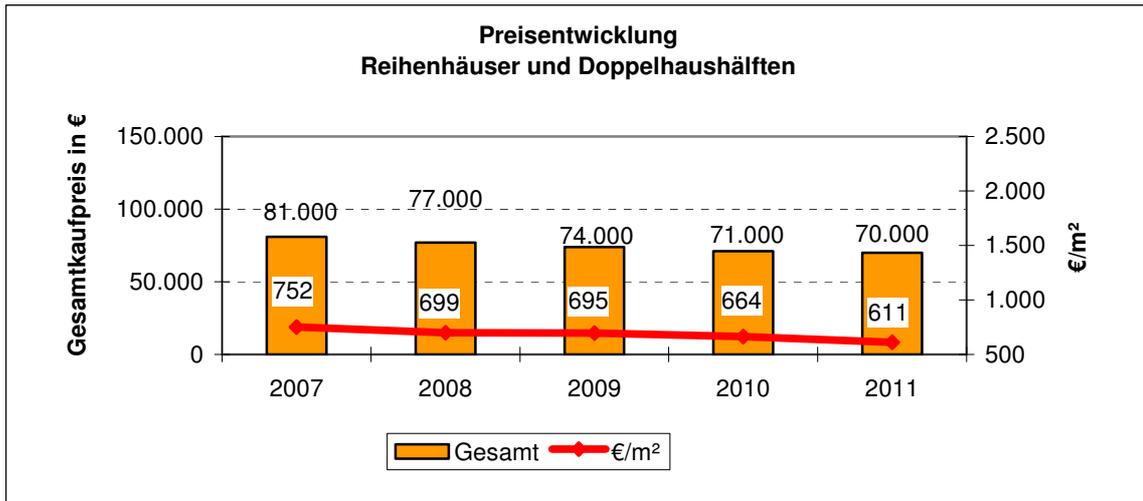
Die durchschnittlichen Wohnflächenpreise schwanken zwischen ca. 620 €/m² bei Baujahren bis 1945 und 1.340 €/m² bei Baujahren 1985 bis 1999. Gebäude ab Baujahr 2000 werden im Landkreis Wolfenbüttel kaum veräußert, so dass keine zuverlässige Aussage über das Wertniveau möglich ist.

Kreisfreie Stadt Braunschweig



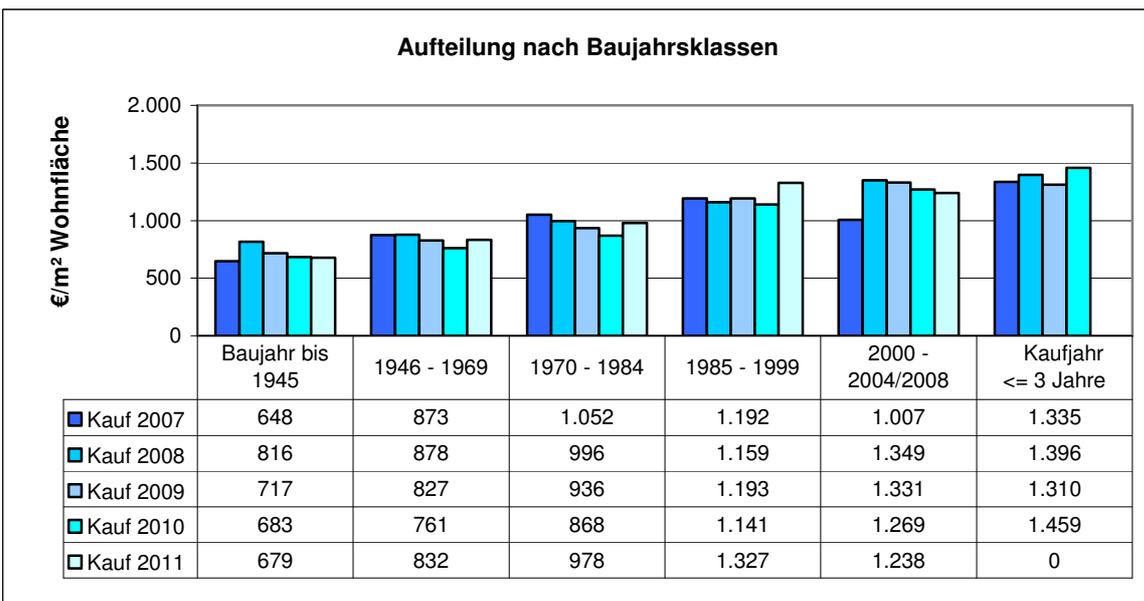
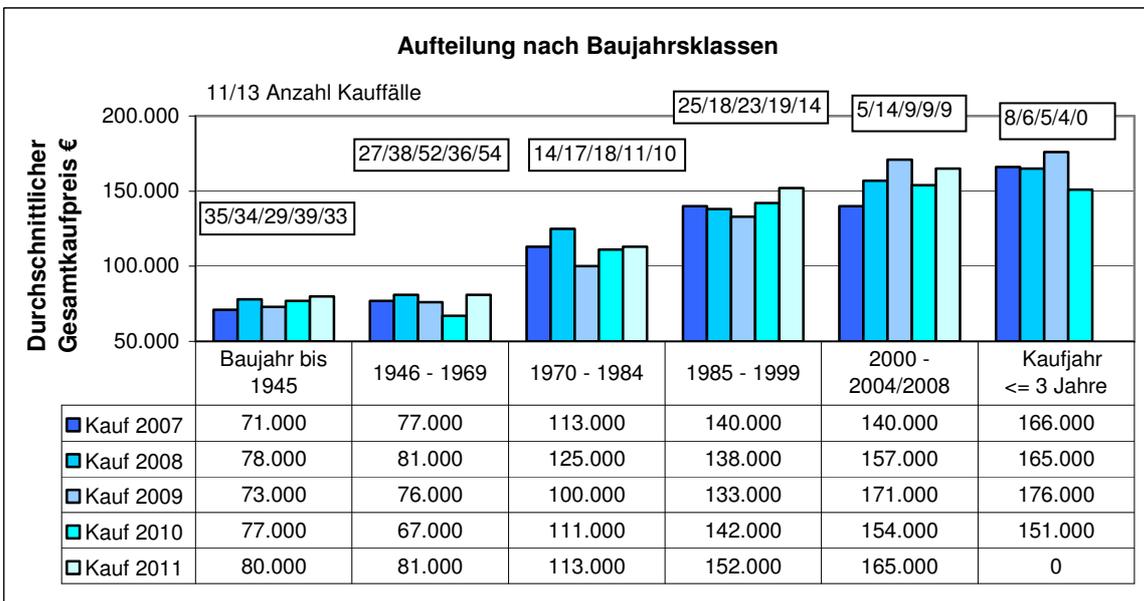
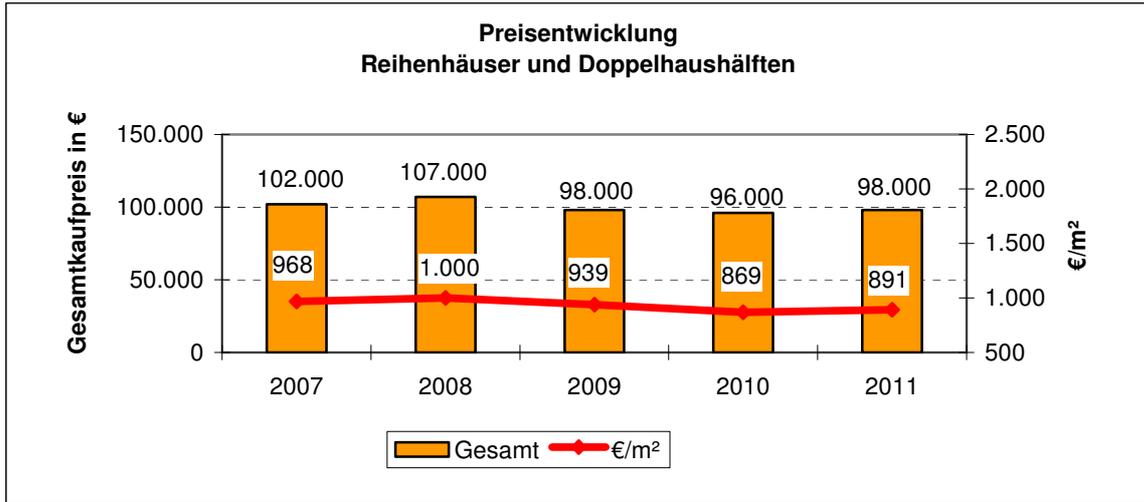
0 = Aufgrund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Goslar



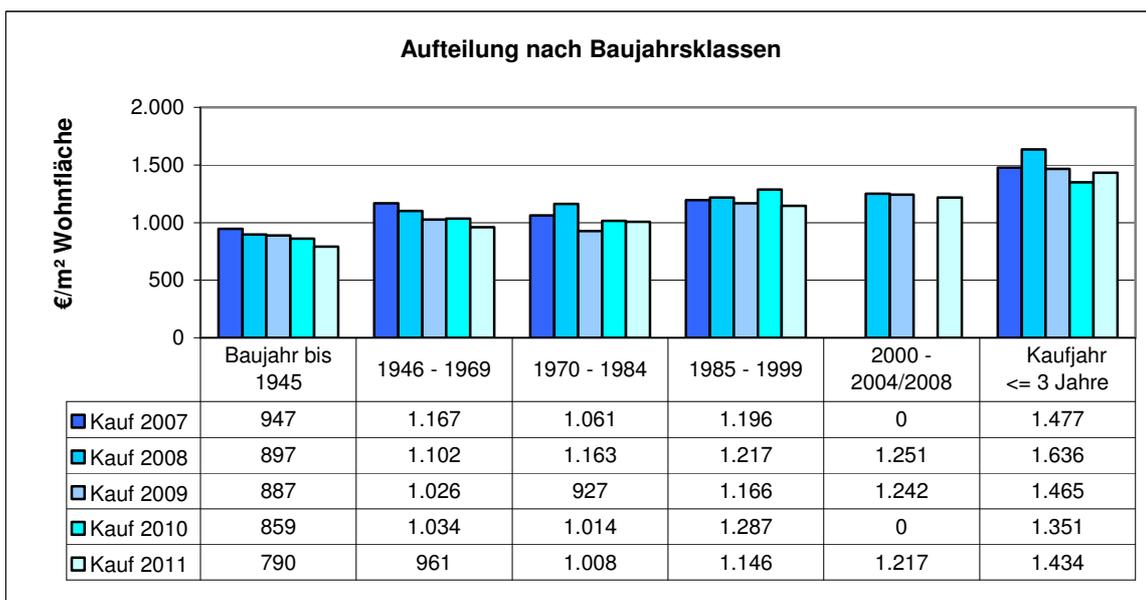
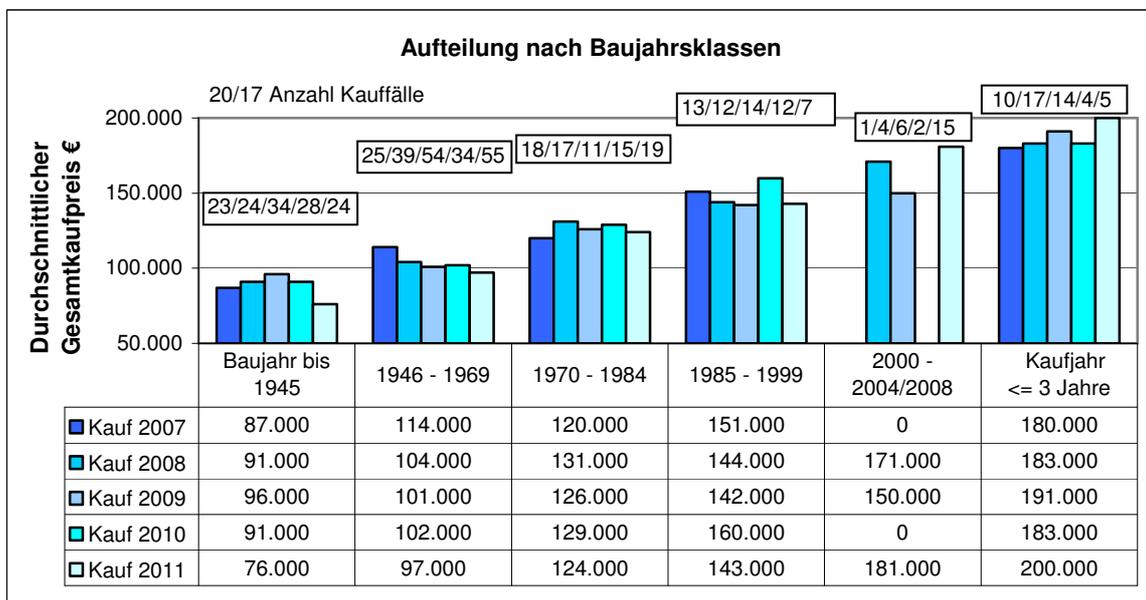
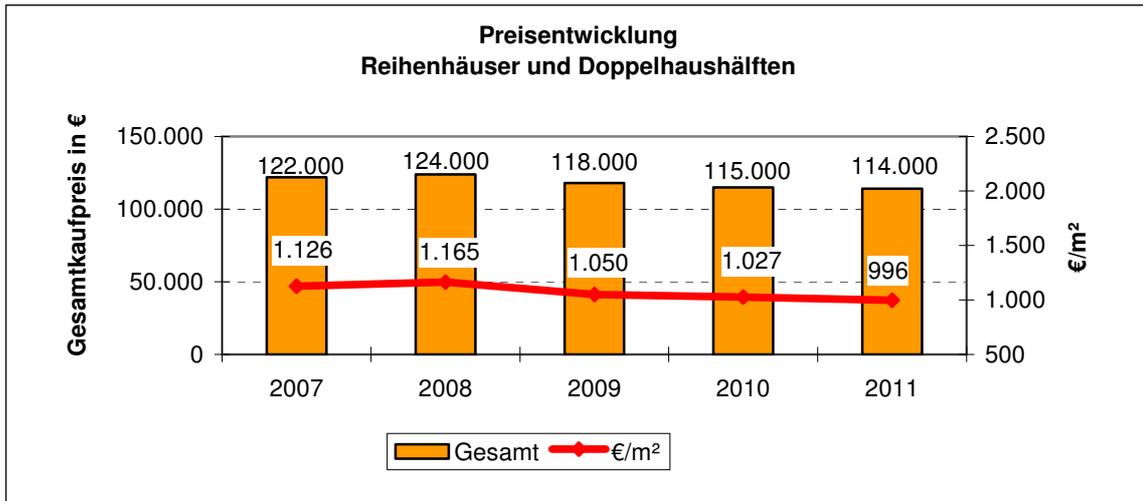
0 = Aufgrund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Peine



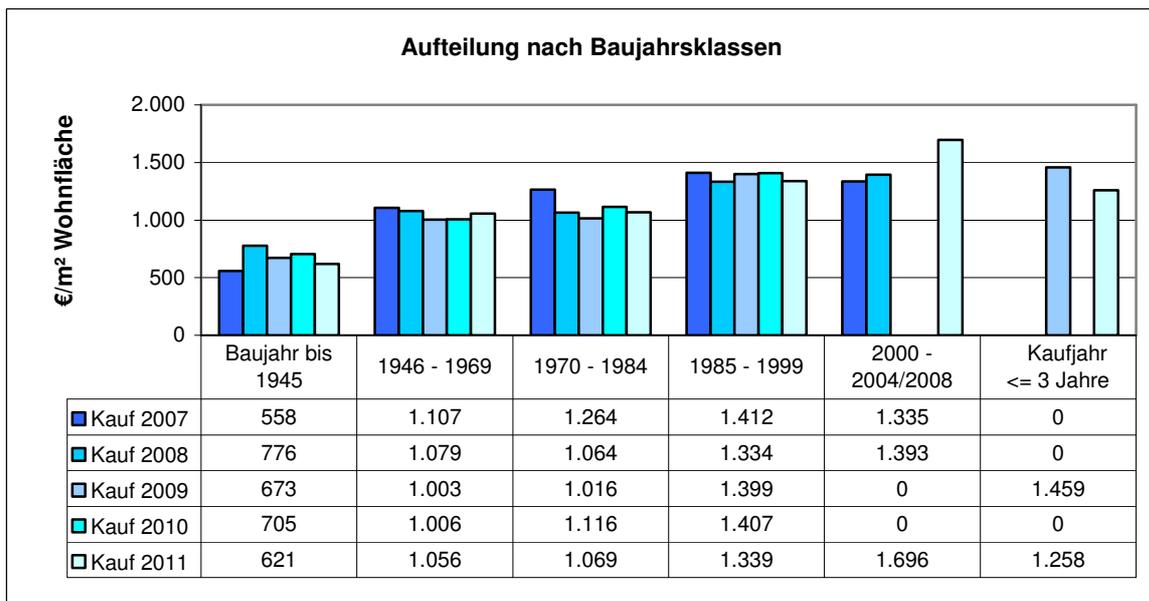
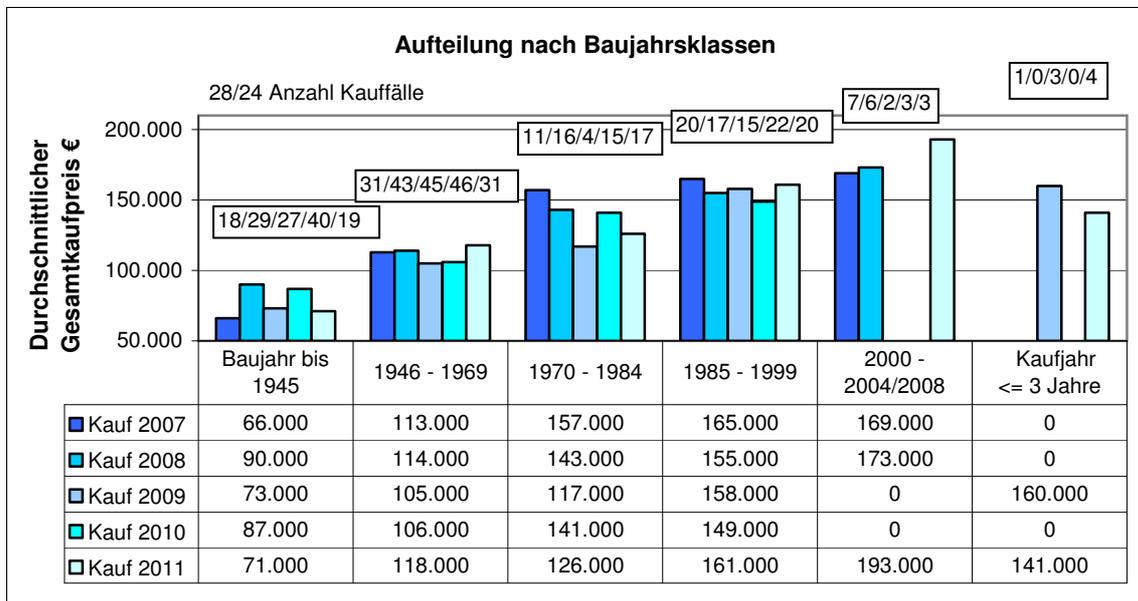
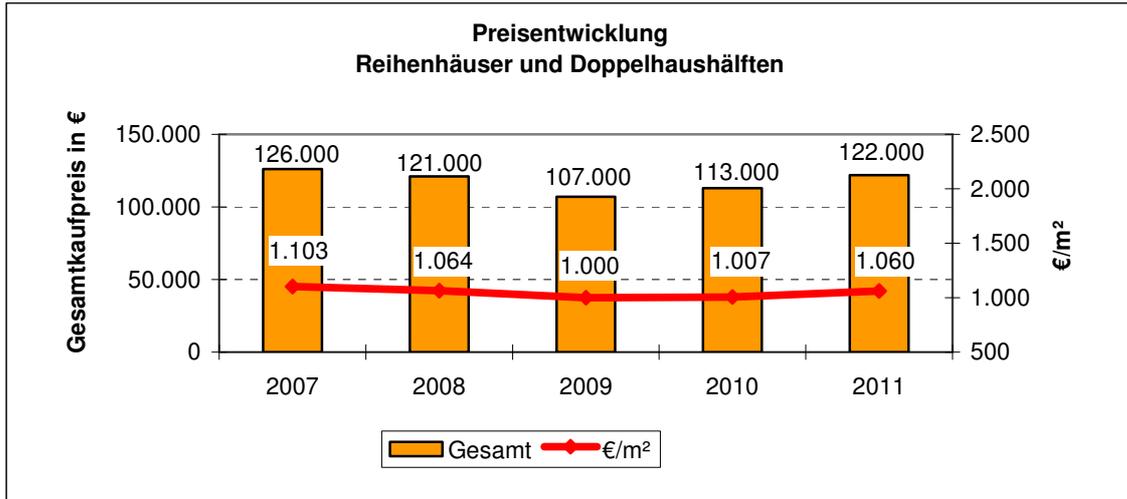
0 = Aufgrund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

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

Marktanpassungsfaktoren:

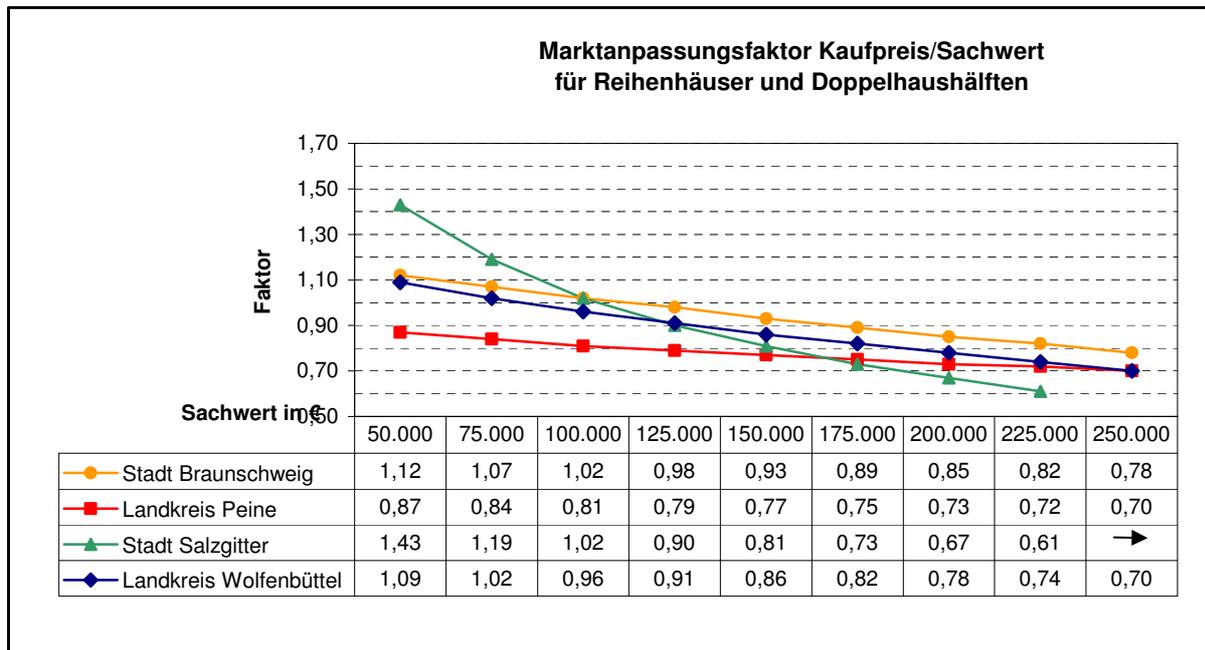
Aus Kaufpreisen und aus berechneten Sachwerten der Kaufpreissammlung sind Marktanpassungsfaktoren Kaufpreis/Sachwert für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** abgeleitet worden. Sie geben das Verhältnis dieser Werte zueinander an. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens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

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. |
| Die Wohnlageklassen werden durch die Höhe des Bodenrichtwertes dargestellt (z. B. entspricht ein hoher Bodenrichtwert einer guten Wohnlage). |
| Soweit die Objektdaten eines zu bewertenden Ein- oder Zweifamilienhauses nicht den in der Tabelle enthaltenen Baujahren oder Wohnlageklassen direkt entsprechen, ist zwischen den benachbarten Vergleichswerten zu interpolieren. |
| Individuelle Besonderheiten sind in Form von weiteren Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen. |

Der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Anfang 2007 und Ende 2011. Die Stichprobe umfasst für die Stadt Braunschweig ca. 570 Kauffälle, für den Landkreis Peine ca. 350 Kauffälle, für die Stadt Salzgitter ca. 380 Kauffälle und für den Landkreis Wolfenbüttel ca. 293 Kauffälle.



→ = Datenmengen für eine gesicherte Auswertung nicht ausreichend.

Anwendungsbeispiel:

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

Der gesuchte Marktanpassungsfaktor kann im Diagramm abgelesen werden. Für die Eingangsgröße 200.000 € beträgt der Faktor 0,67.

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:

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

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

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

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **Reihenhäuser** wurden aus ca. 590 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.

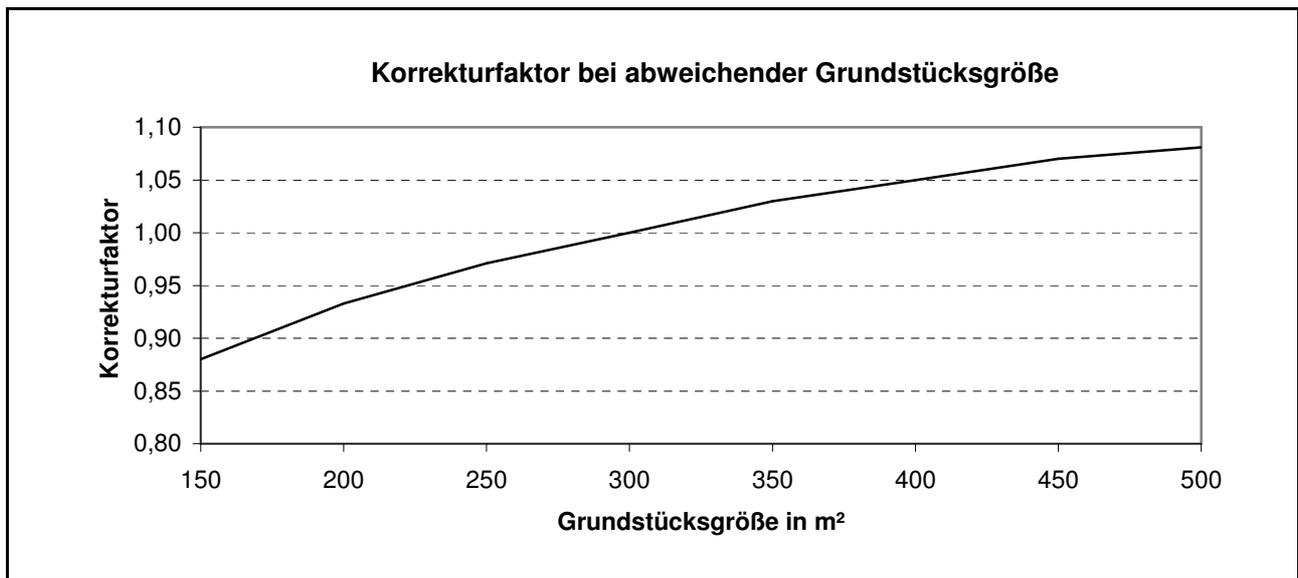
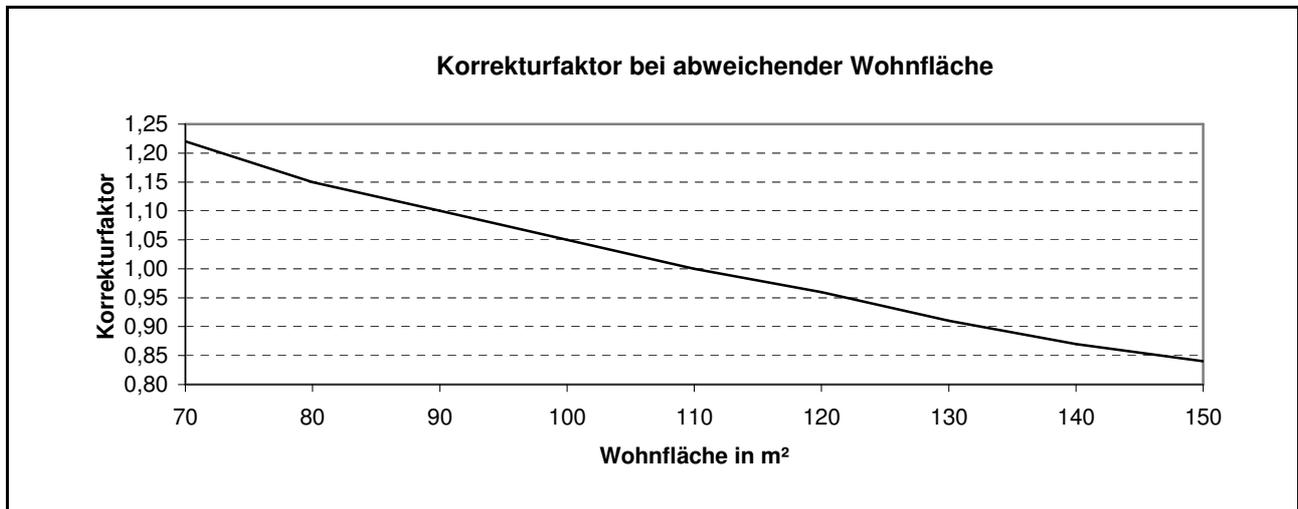
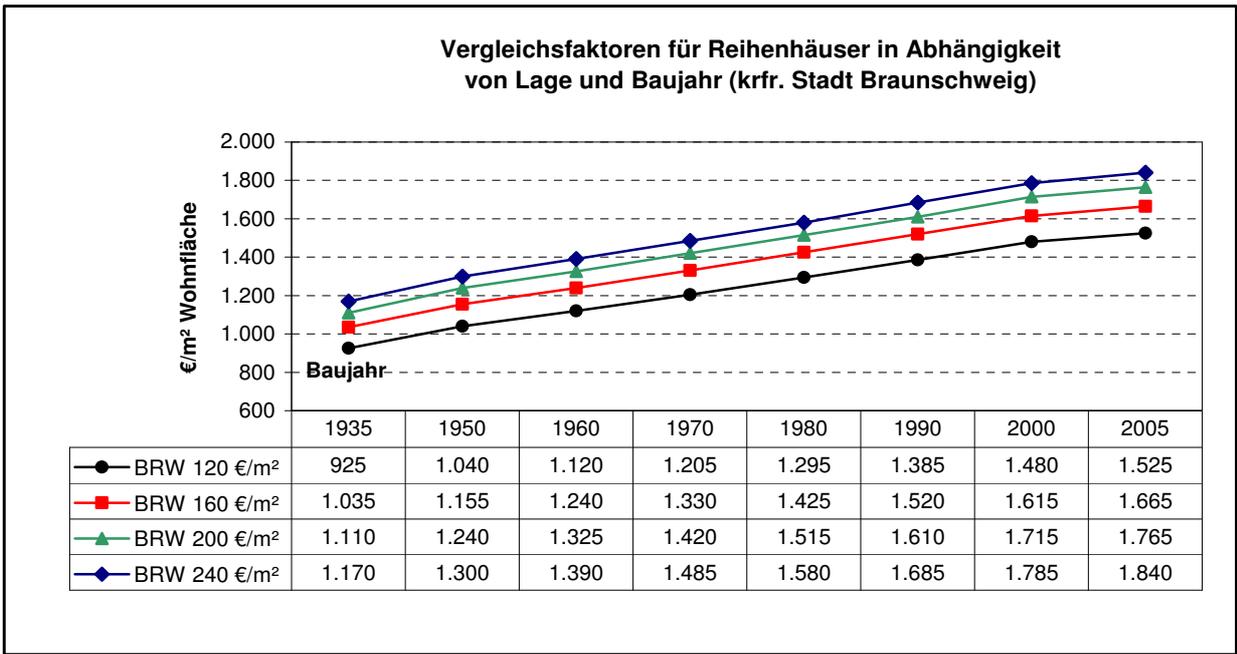
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|-----------------------|---|----------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2006 - 2011 | 2009 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 100 €/m ² - 240 €/m ² | 160 €/m ² |
| Baujahr | 1920 - 2008 | 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 2011 |
| Lage (Bodenrichtwert/BRW) | 120; 160; 200; 240 €/m ² |
| Baujahr | 1935 - 2005 |
| 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 kreisfreien 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> | 1.240 €/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 | 1.240 €/m ² x 1,10 x 0,93 = 1.269 €/m ² |
| Grundstückswert = Vergleichswert x Wohnfläche | 1.269 €/m ² x 90 m ² = rd. 114.000 € |

Vergleichswert Kaufpreis/Wohnfläche für den Bereich der kreisfreien 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).

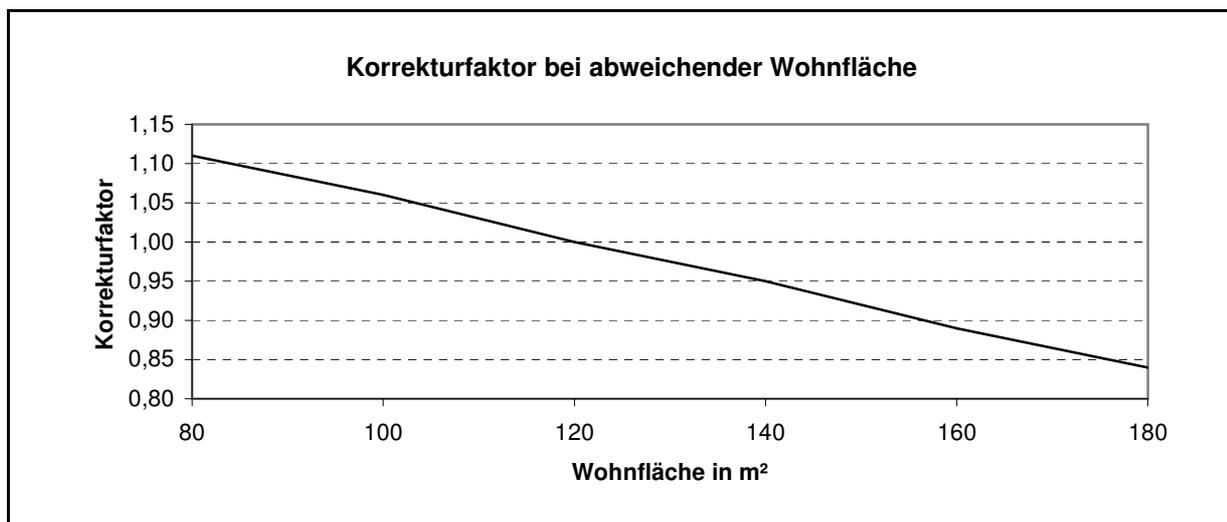
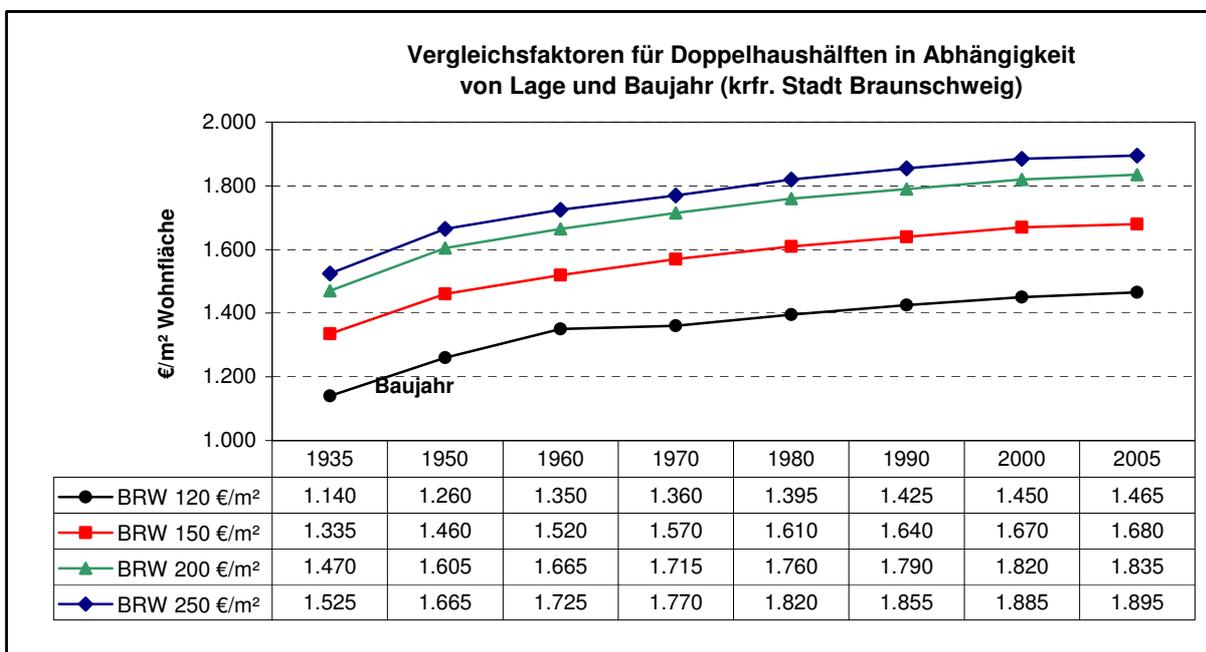
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

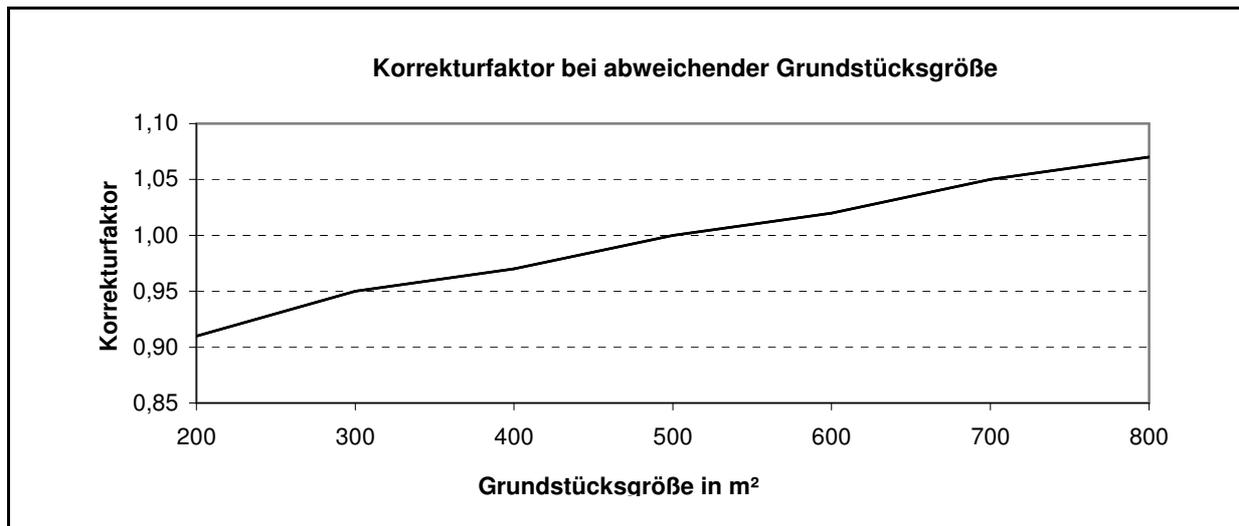
| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|-----------------------|---|----------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2006 - 2011 | 2009 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 100 €/m ² - 250 €/m ² | 150 €/m ² |
| Baujahr | 1920 - 2008 | 1960 |
| Wohnfläche | 60 m ² - 180 m ² | 120 m ² |
| Grundstücksgröße | 100 m ² - 900 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:

| Merkmal | Ausprägung |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Kaufzeitpunkt | Mitte 2011 |
| 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 kreisfreien Stadt Braunschweig: | | | |
|---|---|-------------------|--------------------|
| Bodenrichtwert: | 150 €/m ² | Wohnfläche: | 140 m ² |
| Baujahr: | 1980 | Grundstücksgröße: | 600 m ² |
| Vergleichsfaktor (Tabelle) | 1.610 €/m ² <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i> | | |
| Korrekturfaktor für Wohnfläche | 0,95 <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 | | |
| | 1.610 €/m ² x 0,95 x 1,02 = 1.560 €/m ² | | |
| Grundstückswert = | Vergleichswert x Wohnfläche | | |
| | 1.560 €/m ² x 140 m ² = rd. 218.000 € | | |

Vergleichswert Kaufpreis/Wohnfläche für den Bereich des Landkreises Goslar.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** wurden aus ca. 320 Kauffällen der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse).

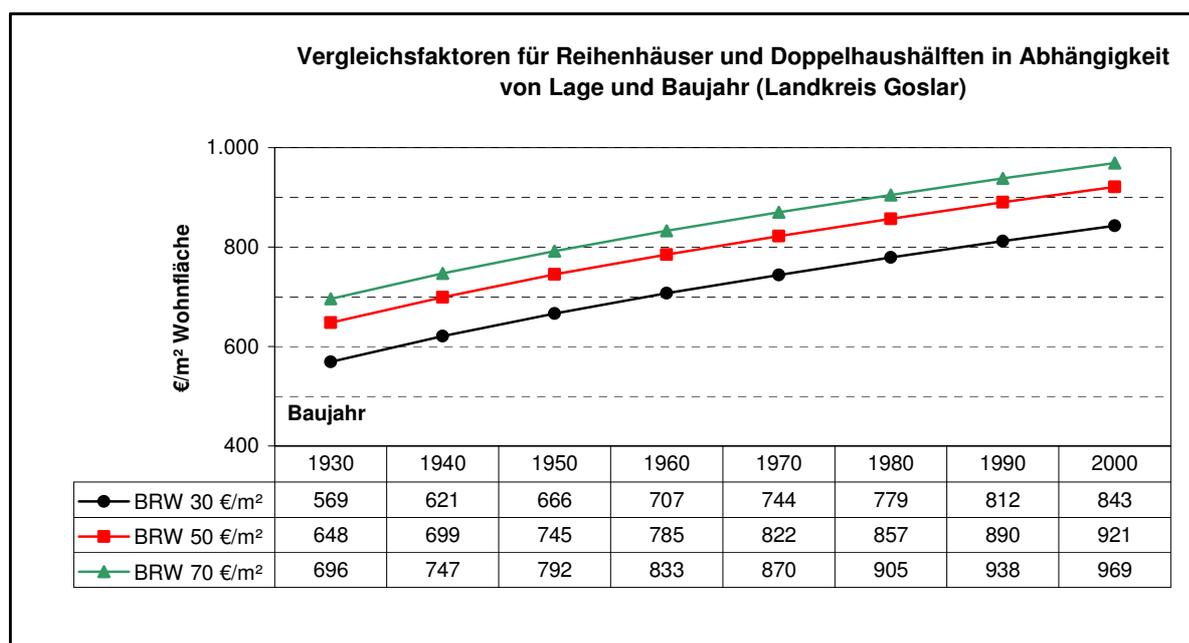
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

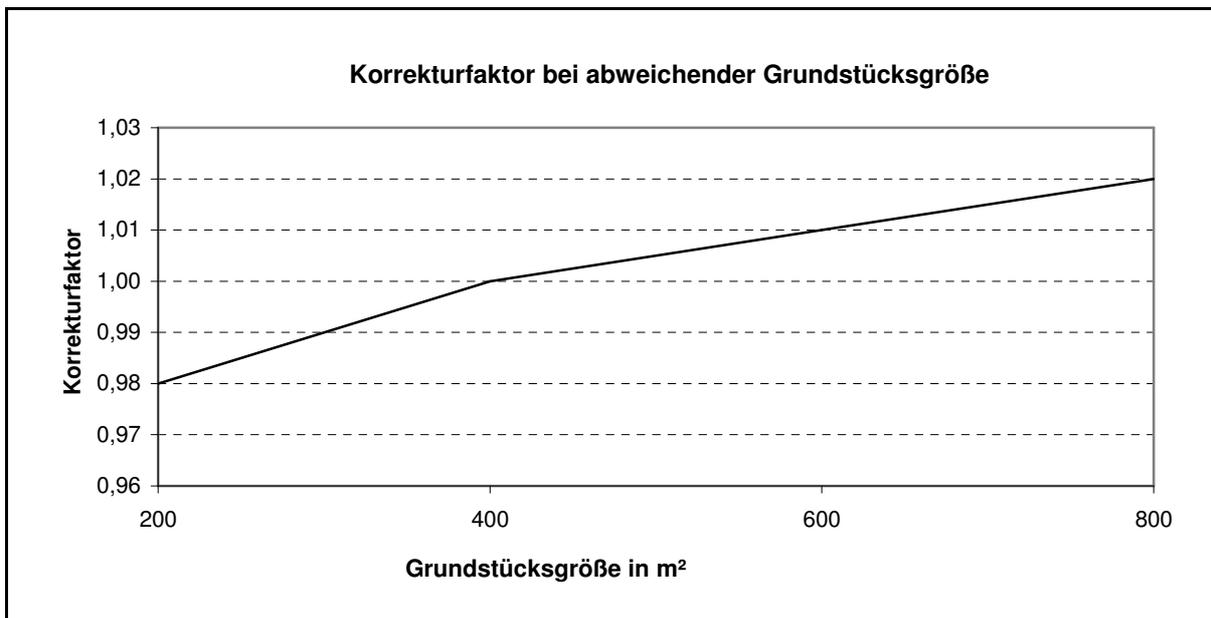
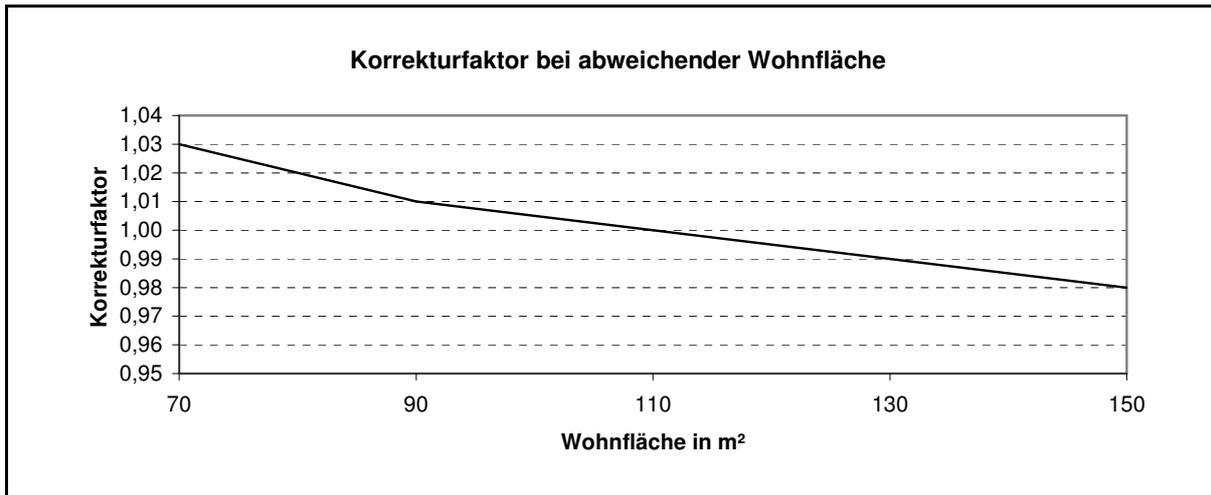
| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|-----------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2006 - 2011 | 2009 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 12 €/m ² - 140 €/m ² | 40 €/m ² |
| Baujahr | 1920 - 2008 | 1960 |
| Wohnfläche | 60 m ² - 190 m ² | 110 m ² |
| Grundstücksgröße | 80 m ² - 900 m ² | 400 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 ein typisches Reihnhaus bzw. eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

| Merkmal | Ausprägung |
|---------------------------|-----------------------------|
| Kaufzeitpunkt | Mitte 2011 |
| Lage (Bodenrichtwert/BRW) | 30; 50; 70 €/m ² |
| Baujahr | 1930 - 2000 |
| 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 Goslar: | |
|--|--|
| Bodenrichtwert: 50 €/m ² | Wohnfläche: 70 m ² |
| Baujahr: 1950 | Grundstücksgröße: 600 m ² |
| Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i> | 745 €/m ² |
| Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i> | 1,03 |
| Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i> | 1,01 |
| Vergleichswert = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück | 745 €/m ² x 1,03 x 1,01 = 775 €/m ² |
| Grundstückswert = Vergleichswert x Wohnfläche | 775 €/m ² x 70 m ² = rd. 54.000 € |

Vergleichswert Kaufpreis/Wohnfläche für den Bereich des Landkreises Peine.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** wurden aus ca. 450 Kauffällen der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse).

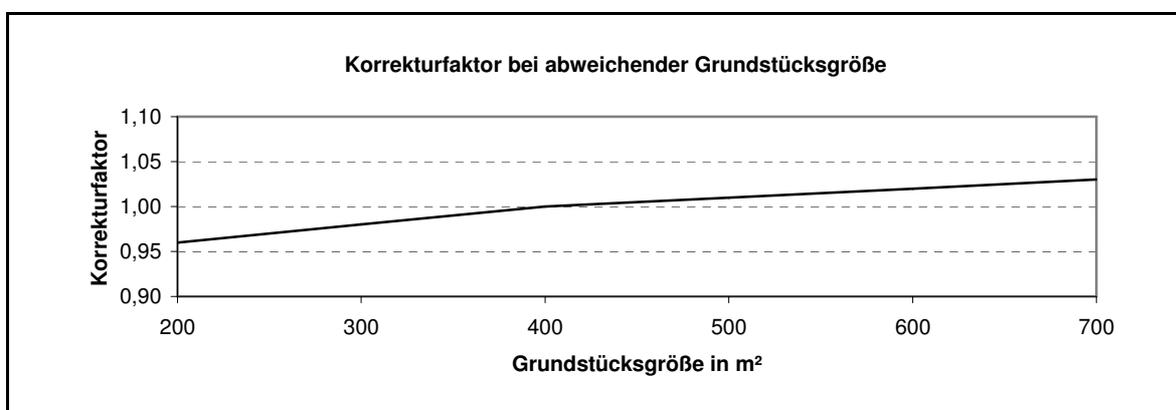
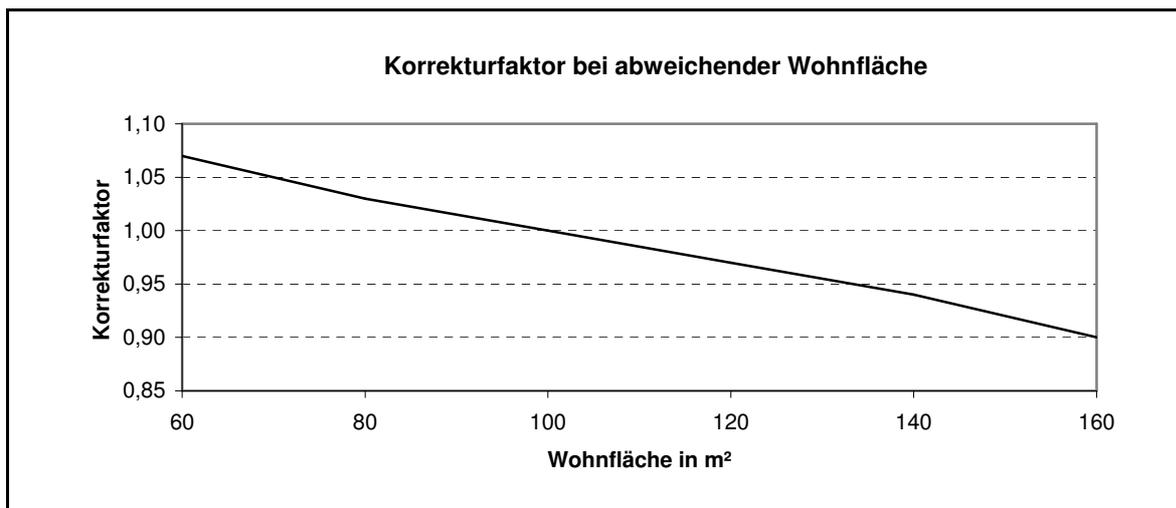
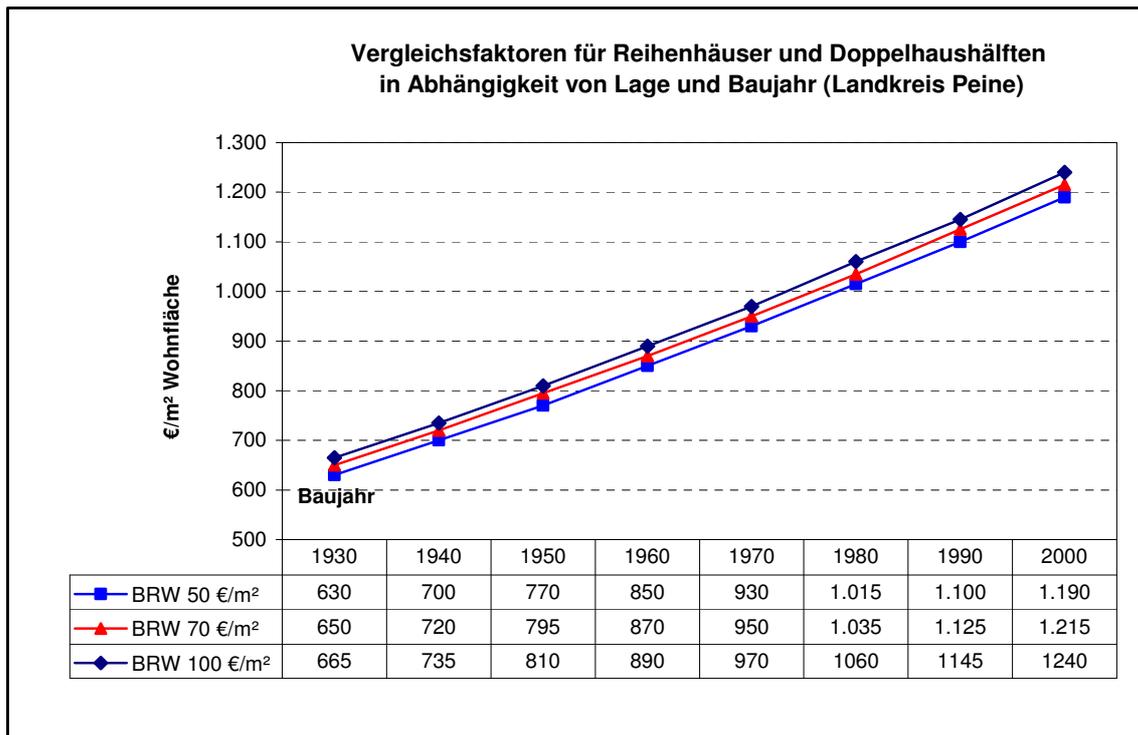
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|-----------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2006 - 2011 | 2009 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 40 €/m ² - 110 €/m ² | 70 €/m ² |
| Baujahr | 1920 - 2008 | 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 Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

| Merkmal | Ausprägung |
|---------------------------|------------------------------|
| Kaufzeitpunkt | Mitte 2011 |
| Lage (Bodenrichtwert/BRW) | 50; 70; 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) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i> | 770 €/m ² |
| Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i> | 1,03 |
| Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i> | 1,01 |
| Vergleichswert = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück | 770 €/m ² x 1,03 x 1,01 = 801 €/m ² |
| Grundstückswert = Vergleichswert x Wohnfläche | 801 €/m ² x 80 m ² = rd. 64.000 € |

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

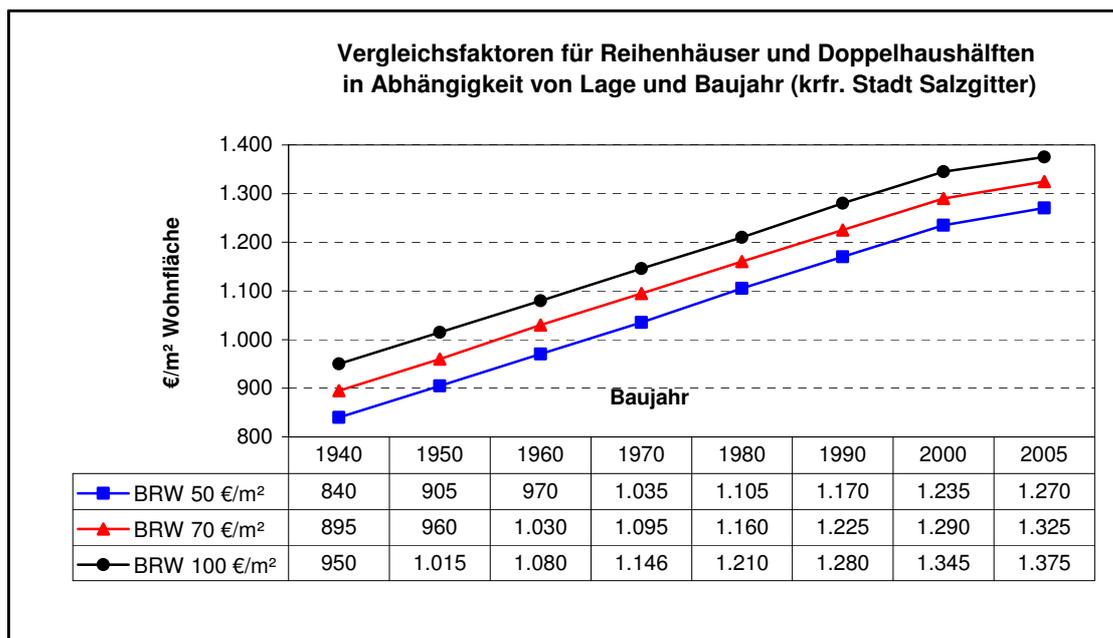
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** wurden aus ca. 460 Kauffällen der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

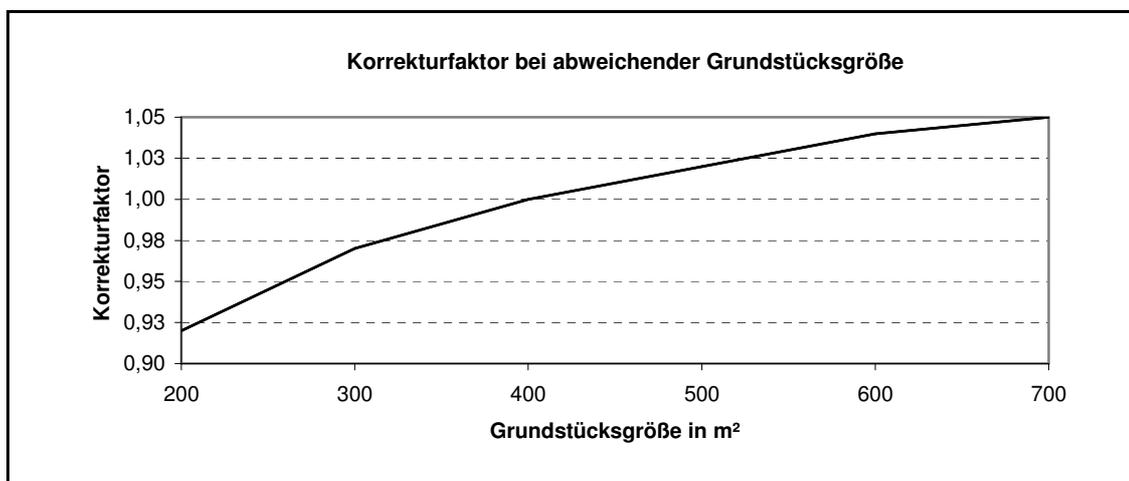
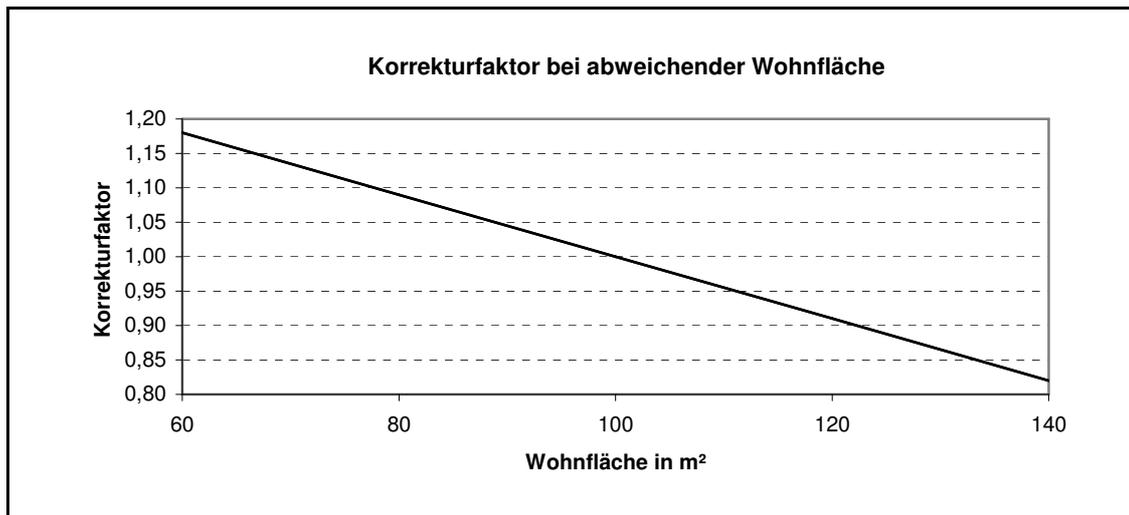
| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|-----------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2006 - 2011 | 2009 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 40 €/m ² - 120 €/m ² | 65 €/m ² |
| Baujahr | 1930 - 2008 | 1965 |
| Wohnfläche | 50 m ² - 150 m ² | 104 m ² |
| Grundstücksgröße | 110 m ² - 700 m ² | 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:

| Merkmal | Ausprägung |
|---------------------------|------------------------------|
| Kaufzeitpunkt | Mitte 2011 |
| Lage (Bodenrichtwert/BRW) | 50; 70; 100 €/m ² |
| Baujahr | 1940 - 2005 |
| 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 kreisfreien Stadt Salzgitter: | |
|--|--|
| Bodenrichtwert: 70 €/m ² | Wohnfläche: 80 m ² |
| Baujahr: 1970 | Grundstücksgröße: 300 m ² |
| Vergleichsfaktor (Tabelle) | 1.095 €/m ² |
| <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i> | |
| Korrekturfaktor für Wohnfläche | 1,09 |
| <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i> | |
| Korrekturfaktor für Grundstücksgröße | 0,97 |
| <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i> | |
| Vergleichswert = | |
| Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück | 1.095 €/m ² x 1,09 x 0,97 = 1.158 €/m ² |
| Grundstückswert = | |
| Vergleichswert x Wohnfläche | 1.158 €/m ² x 80 m ² = rd. 93.000 € |

Vergleichswert Kaufpreis/Wohnfläche für den Bereich des Landkreises Wolfenbüttel.

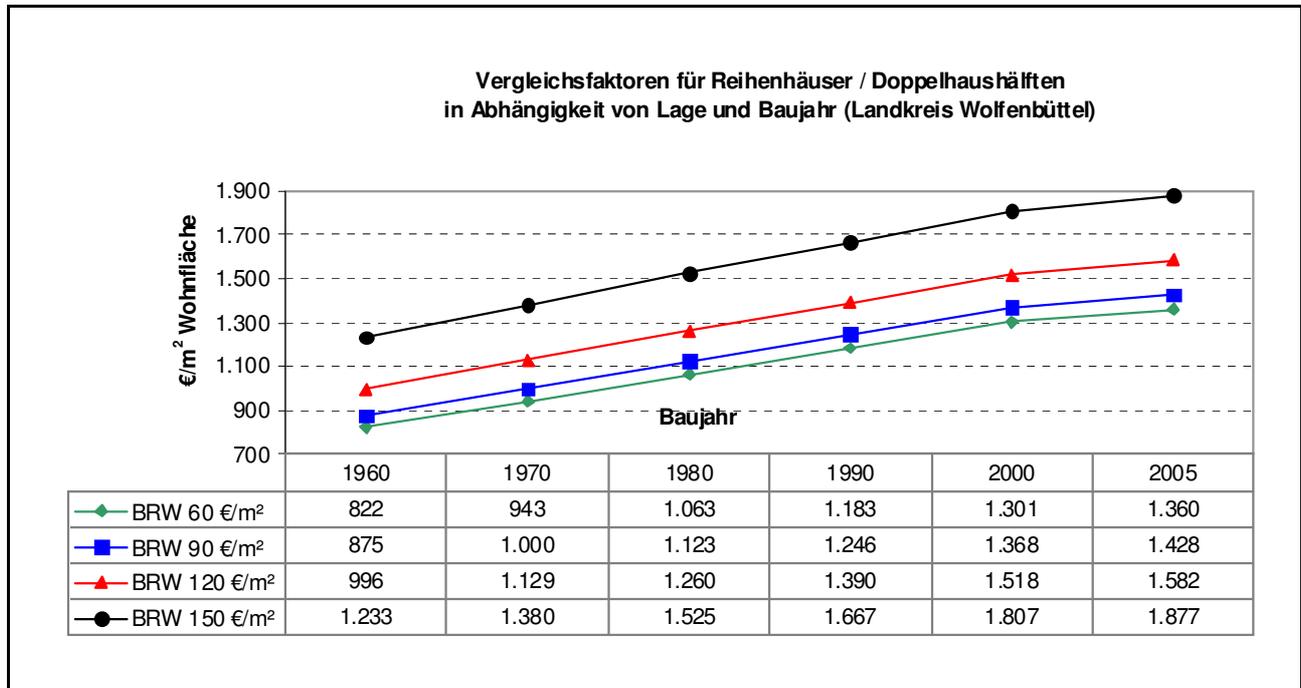
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **Reihenhäuser** und **Doppelhaushälften** wurden aus ca. 420 Kauffällen der Kaufpreissammlung abgeleitet.
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

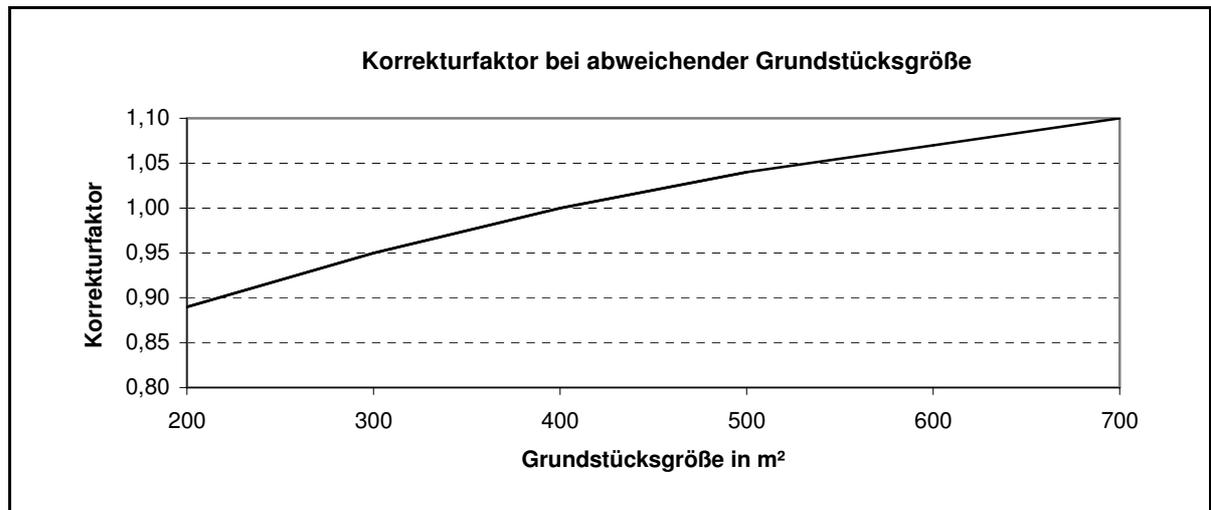
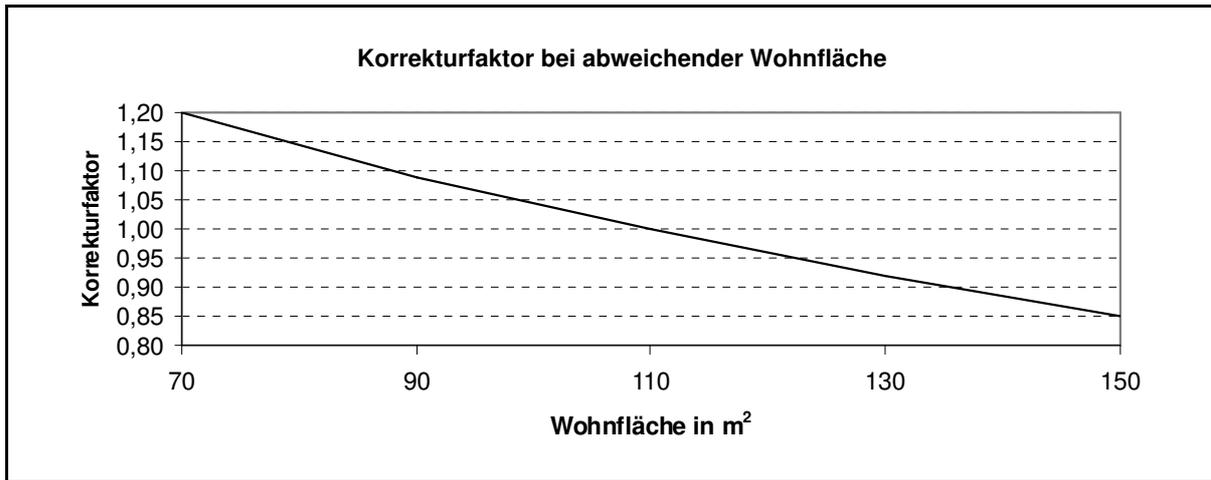
| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|-----------------------|--|----------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2005 - 2011 | 2009 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 45 €/m ² - 150 €/m ² | 110 €/m ² |
| Baujahr | 1950 - 2007 | 1975 |
| Wohnfläche | 60 m ² - 170 m ² | 110 m ² |
| Grundstücksgröße | 115 m ² - 800 m 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 Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

| Merkmal | Ausprägung |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Kaufzeitpunkt | Mitte 2011 |
| Lage (Bodenrichtwert/BRW) | 60; 90; 120; 150 €/m ² |
| Wohnfläche | 110 m ² |
| Grundstücksgröße | 400 m ² |
| Keller | Vollkeller |



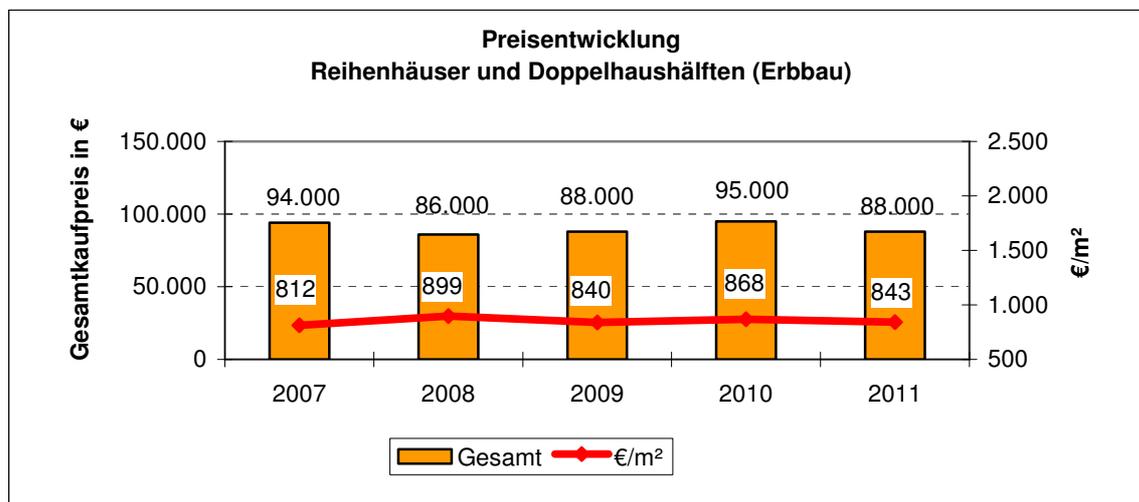


Es ist der Wert eines mit einem **Reihenhaus** oder einer **Doppelhaushälfte** bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

| Anwendungsbeispiel für den Landkreis Wolfenbüttel: | |
|--|---|
| Bodenrichtwert: | 120 €/m² |
| Wohnfläche: | 90 m² |
| Baujahr: | 1970 |
| Grundstücksgröße: | 500 m² |
| Vergleichsfaktor (Tabelle) | 1.129 €/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 | 1,04 |
| <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i> | |
| Vergleichswert = | |
| Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück | 1.129 €/m² x 1,09 x 1,04 = 1.280 €/m² |
| Grundstückswert = | |
| Vergleichswert x Wohnfläche | 1.280 €/m² x 90 m² = rd. 115.000 € |

9.3.4 Erbaurechte

Für **Reihenhäuser/Doppelhaushälften** verschiedener Baujahrsklassen sind im **Landkreis Goslar 2011** die folgenden durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die **durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise** beinhalten den **Bodenwert nicht (Erbaurecht)**; im Unterschied zu den Tabellen unter 9.3.1 und 9.3.2. Die Tabellen geben die besondere Situation der Erbaurechtsobjekte 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 2007 (24), 2008 (22), 2009 (17), 2010 (17) und 2011 (18).

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

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2011 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Erbau) im Landkreis Goslar

| verkaufte Objekte | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche (m²) | Wohnflächenpreis (€/m²) | Kaufpreis (€) |
|-------------------------|-----------|-------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|
| Landkreis Goslar | | | | | |
| Baujahr 1946 bis 1969 | 8 (11) | 1962 (1962) | 89 (104) | 790 (655) | 70.000 (70.000) |
| Baujahr 1970 bis 1984 | 7 (3) | 1976 (1975) | 117 (112) | 768 (930) | 89.000 (106.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999 | 3 (2) | 1991 (1992) | 115 (103) | 1.159 (884) | 133.000 (90.000) |

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 2011 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 | 211 (166) | 1907 (1905) | 93 (91) | 1.242 (1.246) | 124.000 (125.000) |
| Baujahr 1946 bis 1969 | 171 (133) | 1960 (1961) | 66 (66) | 906 (881) | 62.000 (61.000) |
| Baujahr 1970 bis 1984 | 210 (182) | 1976 (1976) | 63 (66) | 932 (901) | 60.000 (61.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999 | 44 (34) | 1992 (1994) | 69 (71) | 1.280 (1.255) | 94.000 (88.000) |
| Baujahr 2000 bis 2008 (2000 bis 2007) | 16 (11) | 2004 (2004) | 98 (105) | 1.784 (2.074) | 173.000 (221.000) |
| Neubauten Baujahr 2009 bis 2011 (2008 bis 2010) | 66 (66) | 2011 (2010) | 114 (118) | 2.313 (2.173) | 267.000 (262.000) |

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2011
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 | 25 (40) | 1867 (1880) | 87 (63) | 573 (448) | 54.000 (31.000) |
| Baujahr 1946 bis 1969 | 71 (81) | 1960 (1960) | 61 (59) | 437 (519) | 28.000 (32.000) |
| Baujahr 1970 bis 1984 | 325 (325) | 1973 (1974) | 55 (55) | 474 (476) | 27.000 (28.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999 | 56 (36) | 1994 (1992) | 59 (61) | 940 (699) | 64.000 (50.000) |
| Baujahr 2000 bis 2008 (2000 bis 2007) | 11 (5) | 2004 (2004) | 86 (108) | 1.886 (1.791) | 164.000 (168.000) |
| Neubauten Baujahr 2009 bis 2011 (2008 bis 2010) | 0 (0) | - - | - - | - - | - - |

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 | 6 (4) | 1910 (1915) | 118 (101) | 678 (646) | 100.000 (62.000) |
| Baujahr 1946 bis 1969 | 27 (32) | 1961 (1962) | 67 (60) | 599 (605) | 42.000 (37.000) |
| Baujahr 1970 bis 1984 | 35 (43) | 1975 (1976) | 67 (71) | 686 (690) | 48.000 (49.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999 | 21 (32) | 1994 (1994) | 80 (81) | 941 (916) | 76.000 (75.000) |
| Baujahr 2000 bis 2008 (2000 bis 2007) | 2 (14) | * (2003) | * (104) | * (1.151) | * (119.000) |
| Neubauten Baujahr 2009 bis 2011 (2008 bis 2010) | 8 (1) | 2011 * | 99 * | 1.483 * | 146.000 * |

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2011
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 | 3 (6) | 1925 (1919) | 78 (75) | 495 (640) | 58.000 (52.000) |
| Baujahr 1946 bis 1969 | 48 (77) | 1960 (1962) | 58 (63) | 626 (533) | 32.000 (35.000) |
| Baujahr 1970 bis 1984 | 24 (29) | 1974 (1975) | 69 (68) | 540 (629) | 40.000 (46.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999 | 11 (18) | 1994 (1994) | 86 (69) | 1.149 (861) | 98.000 (61.000) |
| Baujahr 2000 bis 2008 (2000 bis 2007) | 8 (5) | 2002 (2001) | 87 (86) | 1.367 (1.127) | 117.000 (94.000) |
| Neubauten Baujahr 2009 bis 2011 (2008 bis 2010) | 23 (16) | 2010 (2010) | 106 (101) | 1.442 (1.449) | 153.000 (145.000) |

| | | | | | |
|---|------------|----------------|-------------|------------------|----------------------|
| Landkreis Wolfenbüttel | | | | | |
| Baujahr bis 1945 | 27 (18) | 1873 (1886) | 92 (98) | 783 (938) | 72.000 (96.000) |
| Baujahr 1946 bis 1969 | 79 (57) | 1964 (1962) | 69 (68) | 611 (639) | 43.000 (44.000) |
| Baujahr 1970 bis 1984 | 60 (62) | 1975 (1975) | 79 (81) | 789 (786) | 64.000 (65.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999 | 44 (33) | 1993 (1993) | 81 (79) | 1.085 (1.125) | 88.000 (88.000) |
| Baujahr 2000 bis 2008 (2000 bis 2007) | 5 (8) | 2002 (2004) | 76 (93) | 1.711 (1.563) | 131.000 (145.000) |
| Neubauten Baujahr 2009 bis 2011 (2008 bis 2010) | 12 (13) | 2011 (2009) | 100 (97) | 1.893 (1.807) | 189.000 (175.000) |

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.4.2 Preisentwicklung

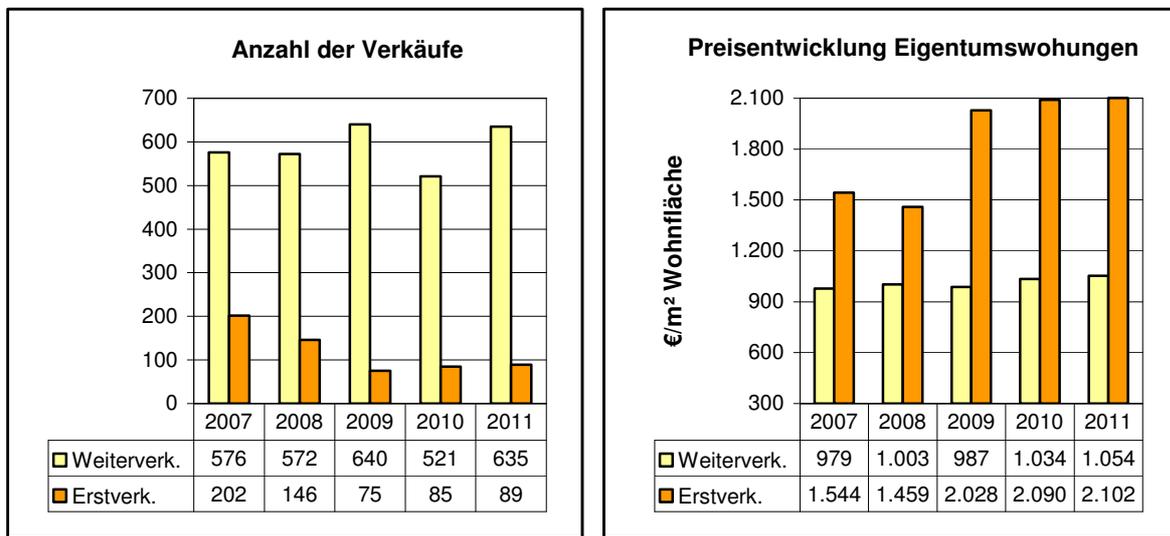
Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Entwicklung der Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen in €/m² Wohnfläche, zum einen unterteilt für Erst- und Weiterverkäufe und zum anderen aufgegliedert in die einzelnen Baujahrsklassen. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen,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

Kreisfreie Stadt Braunschweig

Einen starken Anteil am gesamten Grundstücksmarkt mit knapp 55 % 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. 20 % aus, ist aber immer noch von Bedeutung.

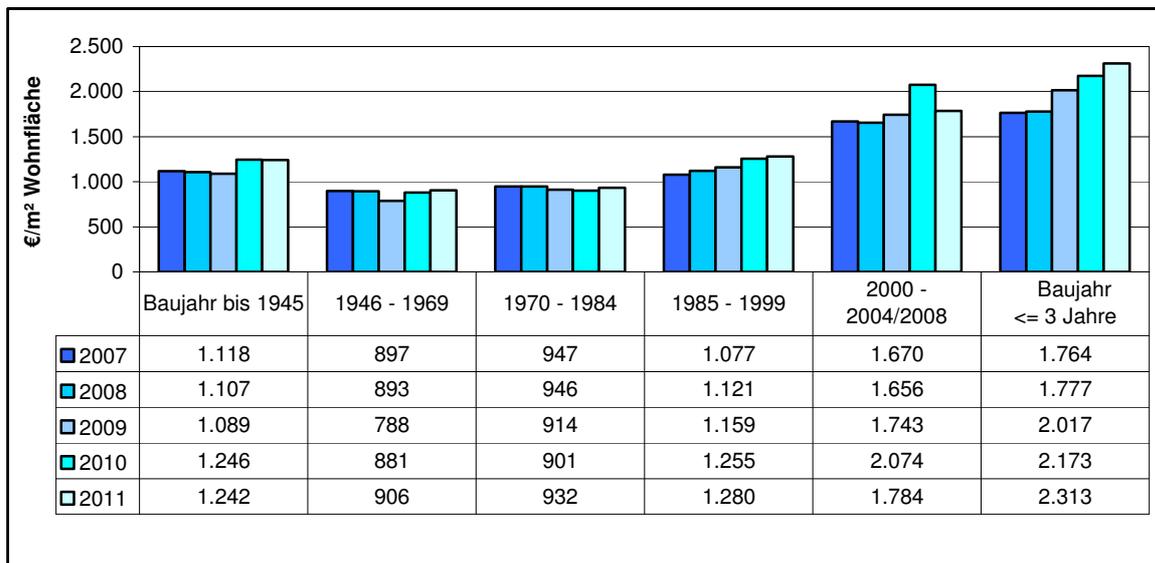
Beim Fünf-Jahres-Vergleich der durchschnittlich erzielten Kaufpreise pro m²/Wohnfläche zeigt sich, dass die Preise in den Baujahrsklassen stabil sind oder sogar ansteigen.

Der gesamte Teilmarkt gliedert sich in Erstverkäufe und Wiederverkäufe. Die Anzahl der Erstverkäufe, also neu gebauter Wohnungen, und die Anzahl der weiterverkauften Wohnungen bestätigen das Niveau der letzten Jahre.



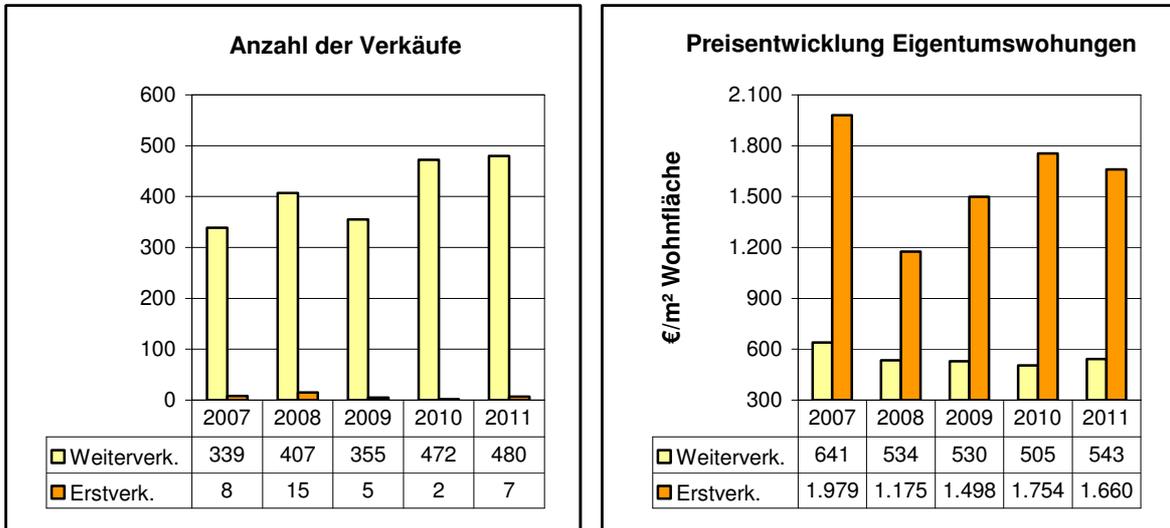
Aufteilung nach Baujahrsklassen

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



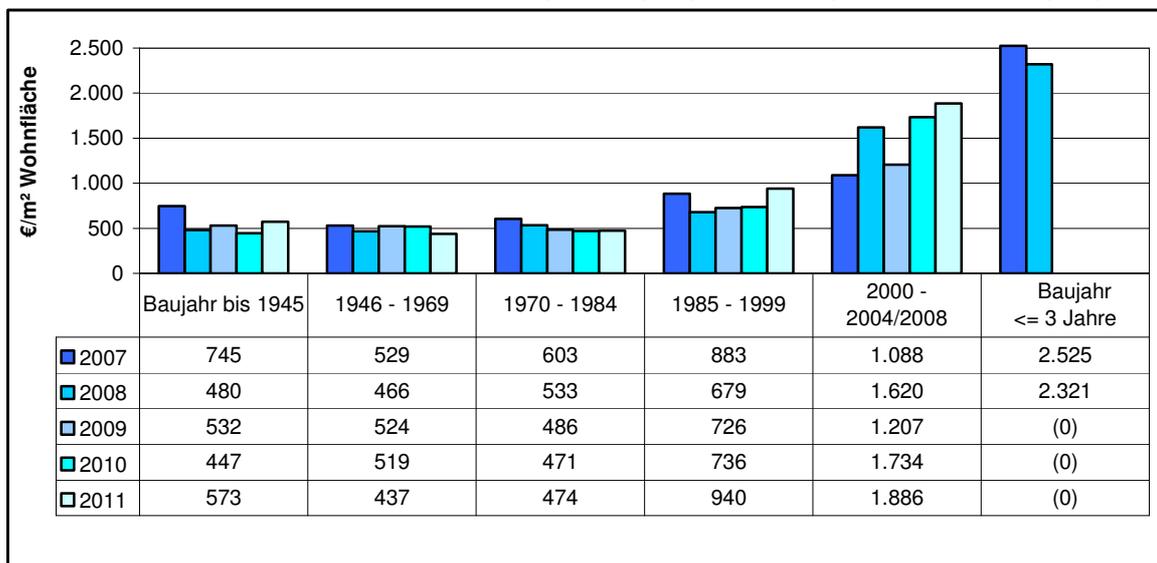
Landkreis Goslar

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



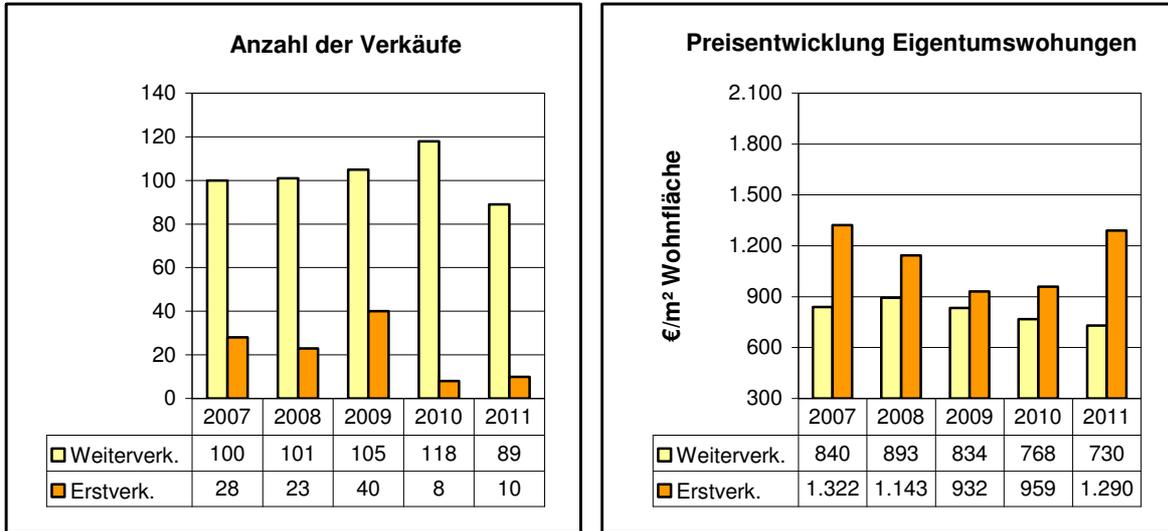
Aufteilung nach Baujahrsklassen

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



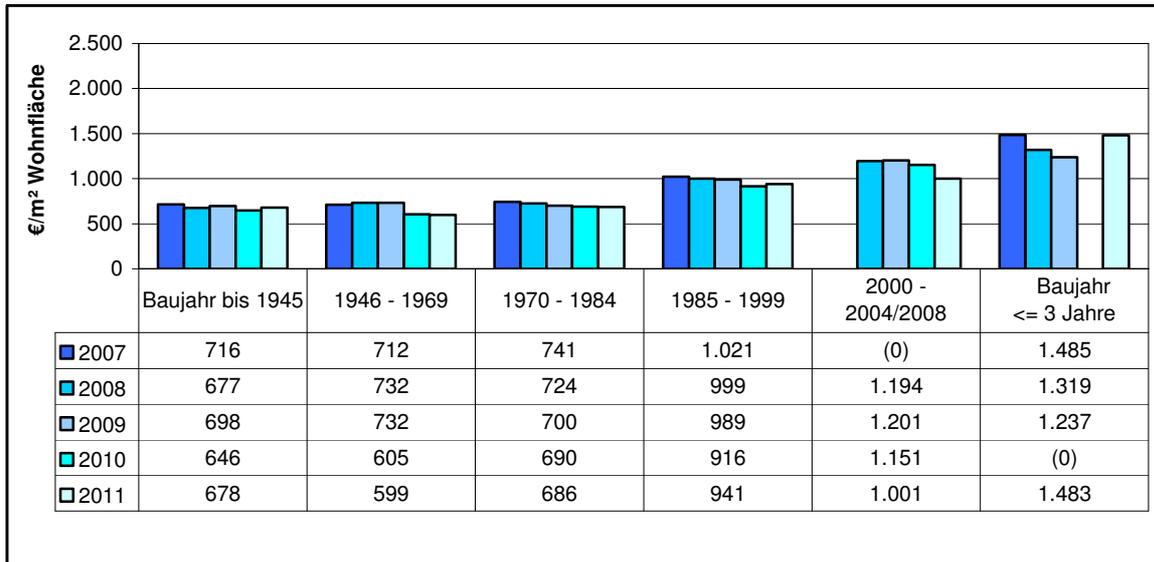
Landkreis Peine

Die Zahl der weiterverkauften Eigentumswohnungen und der Erstverkäufe verharren auf einem niedrigen Niveau. Gleichwohl setzt sich fort, dass bei den Weiterverkäufen die Kaufpreise pro m²/Wohnfläche fallen. Diese Entwicklung zeigt sich in allen Baujahrsklassen. Bei den Erstverkäufen konnte für den Kaufpreis pro m²/Wohnfläche das Niveau von 2007 fast erreicht werden.



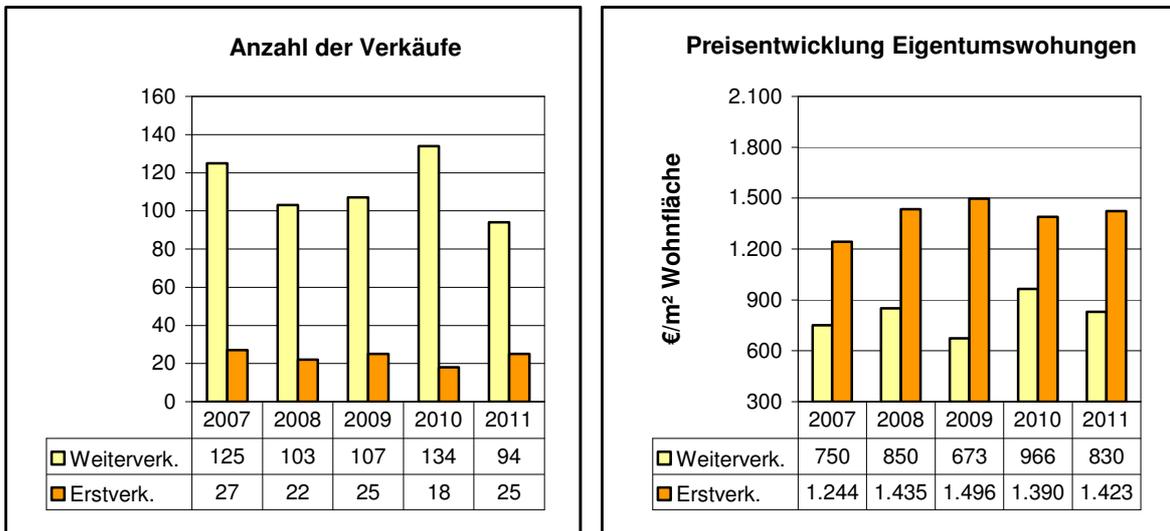
Aufteilung nach Baujahrsklassen

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



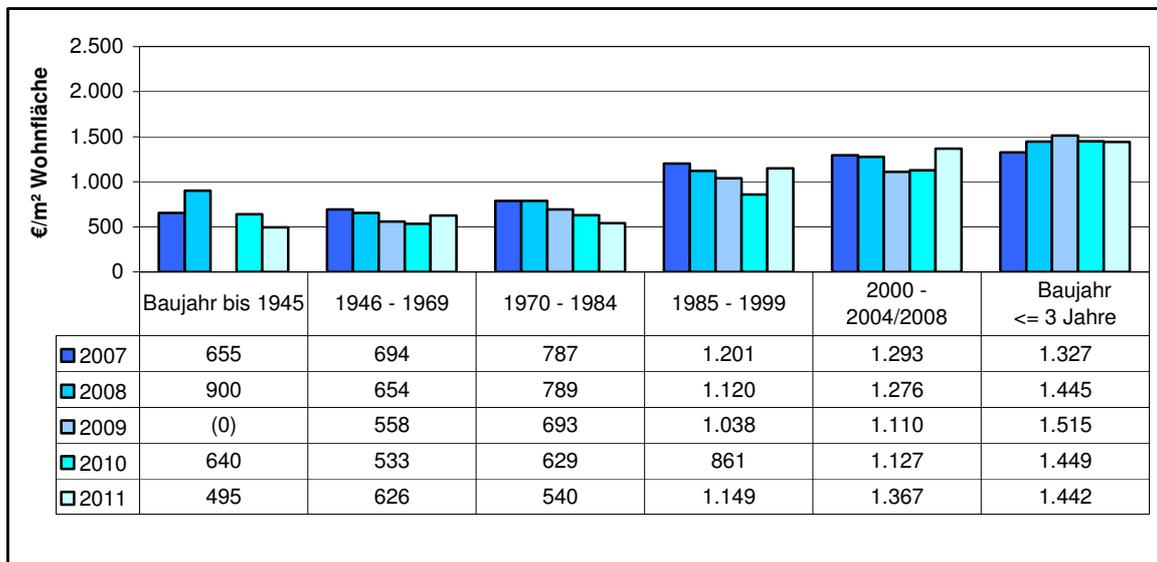
Kreisfreie Stadt Salzgitter

Bei den neu gebauten Eigentumswohnungen konnte wieder ein positiver Trend erzielt werden. Der durchschnittliche Kaufpreis pro m²-Wohnfläche stieg 2011 leicht an. Betrachtet man die Entwicklung der Preise in den einzelnen Baujahrsklassen so ist ein uneinheitliches Bild zu erkennen. Gleichwohl ist der Quadratmeterpreis der weiter verkauften Wohnungen auf das durchschnittliche Niveau der letzten Jahre gesunken. Die Verkaufszahlen bei den Weiterveräußerungen und den Erstverkäufen bleiben auf dem niedrigen Stand der Vorjahre.



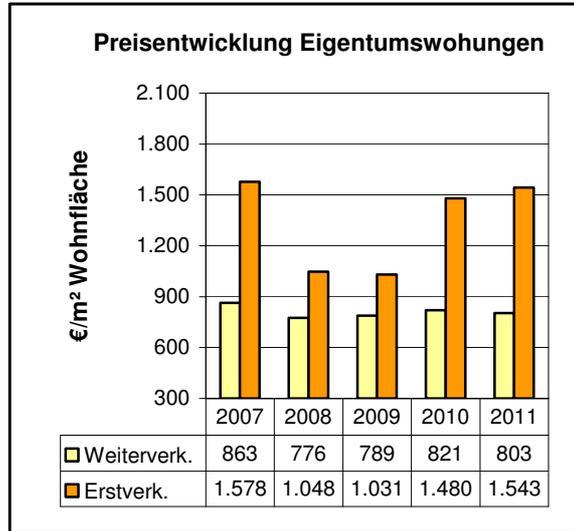
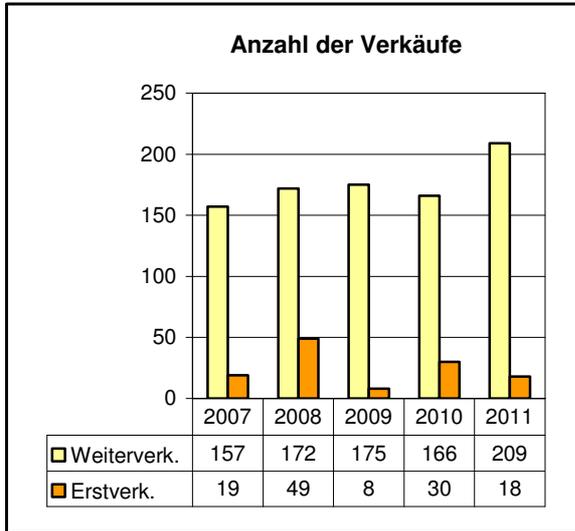
Aufteilung nach Baujahrsklassen

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



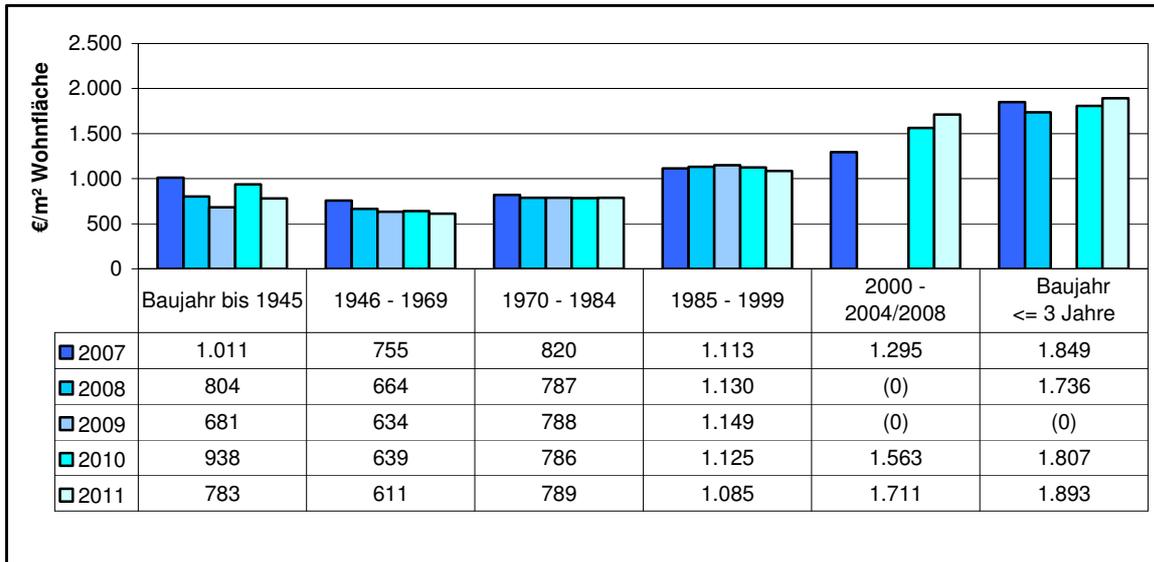
Landkreis Wolfenbüttel

Die Verkaufszahlen von Wohnungseigentum im Landkreis Wolfenbüttel steigen für Weiterveräußerungen deutlich an, während sie für Erstverkäufe auf dem Stand der letzten Jahre verbleiben. Die Preisentwicklung der Erstverkäufe bestätigt auch für 2011 den deutlichen Sprung nach oben, ist allerdings weiterhin auf den Verkauf von einigen hochpreisigen Wohnungen in Stadtvillen zurückzuführen.



Aufteilung nach Baujahrsklassen

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



9.4.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren:

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

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

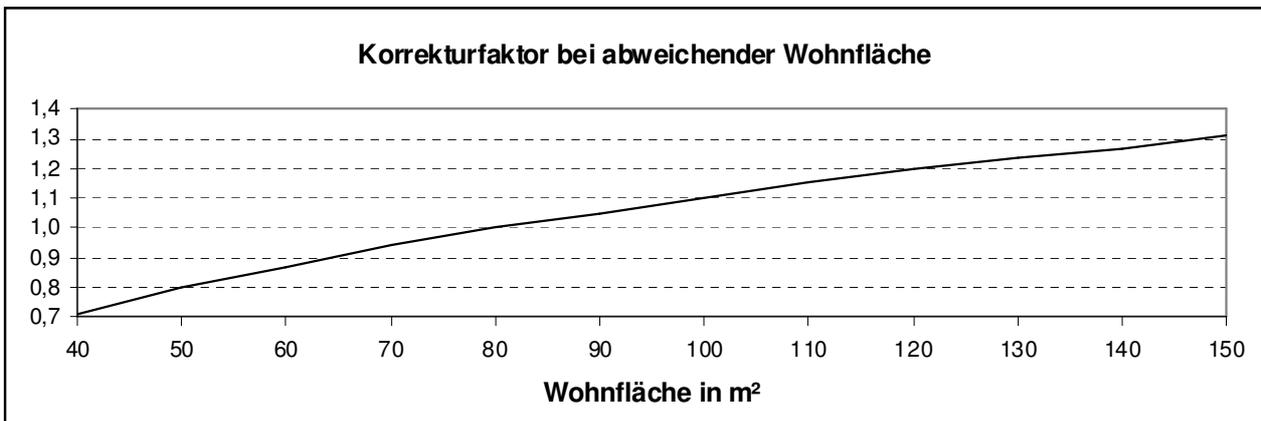
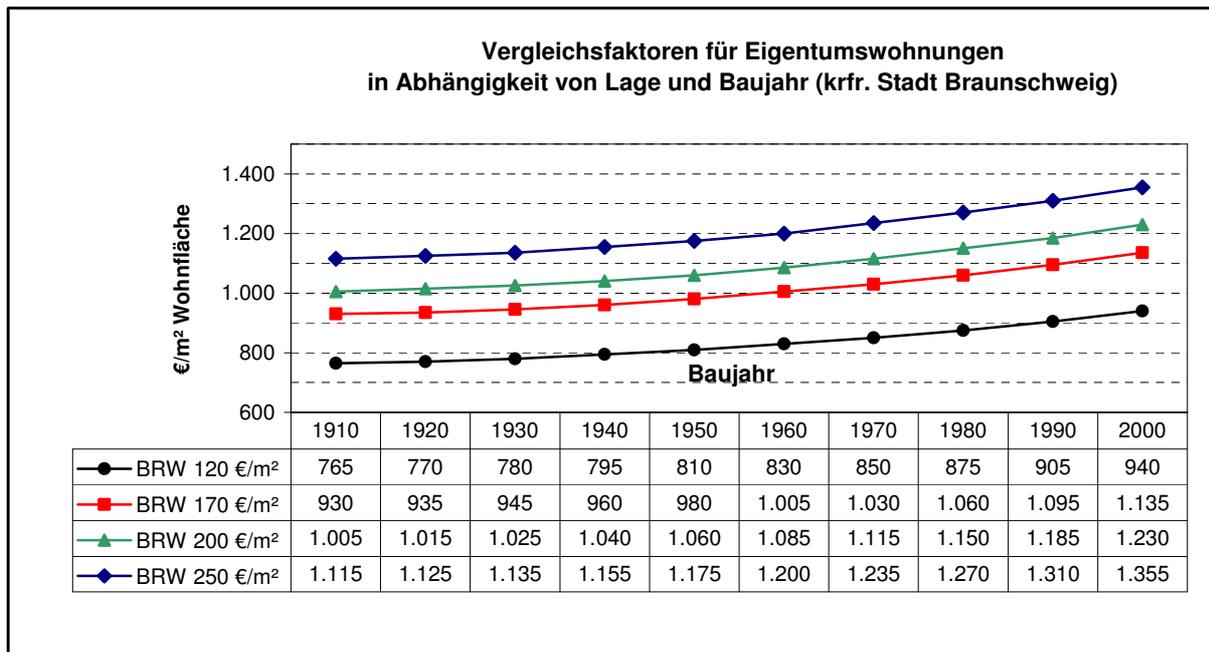
Für die **kreisfreie Stadt Braunschweig** wurden die nachfolgenden Vergleichsfaktoren für weiterveräußerte **Eigentumswohnungen** ermittelt.

Die Stichprobe umfasst insgesamt ca. 1.830 Kauffälle über weiterverkaufte Eigentumswohnungen (unvermietet) und lässt sich wie folgt beschreiben.

| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|-----------------------|---|----------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2006 - 2011 | 2009 |
| 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 2011 |
| 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 kreisfreie Stadt Braunschweig: | |
|---|---|
| Bodenrichtwert: 200 €/m ² | Wohnfläche: 90 m ² |
| Baujahr: 1960 | |
| Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i> | 1.085 €/m ² |
| Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i> | 1,05 |
| Vergleichswert = Vergleichsfaktor x Korrekturfaktor | 1.085 €/m ² x 1,05 = 1.139 €/m ² |
| Wert der Eigentumswohnung = Vergleichswert x Wohnfläche | 1.139 €/m ² x 90 m ² = rd. 103.000 € |

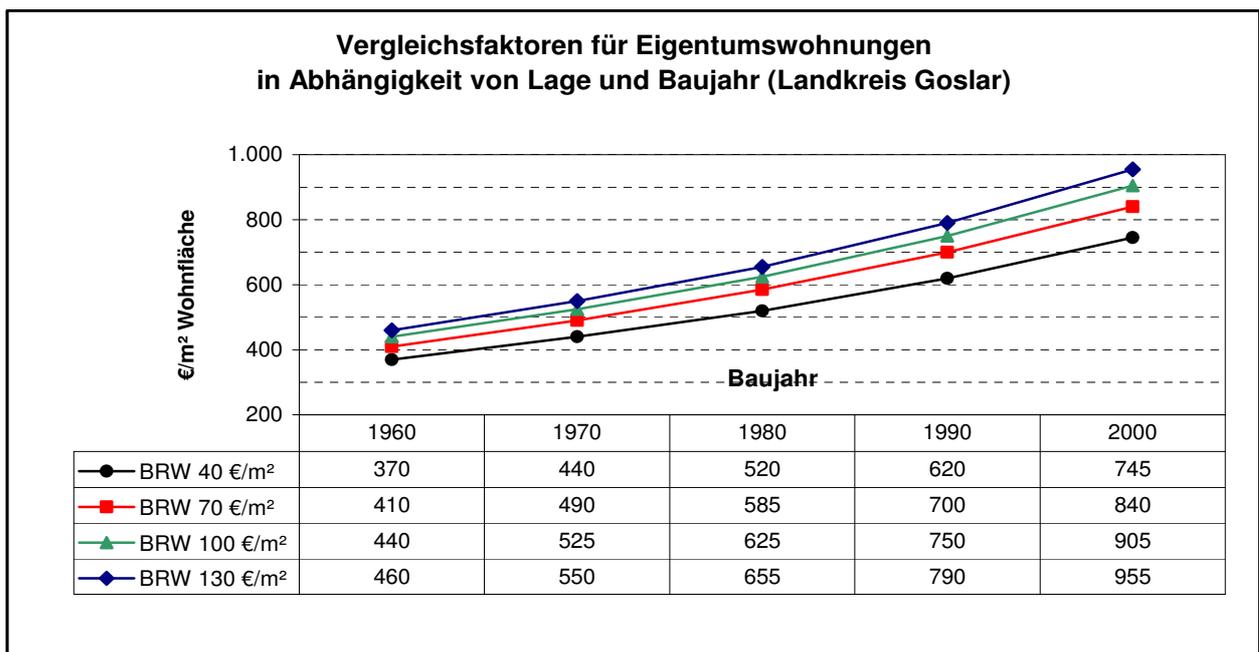
Für den **Landkreis Goslar** wurden die nachfolgenden Vergleichsfaktoren für weiterveräußerte **Eigentumswohnungen** ermittelt.

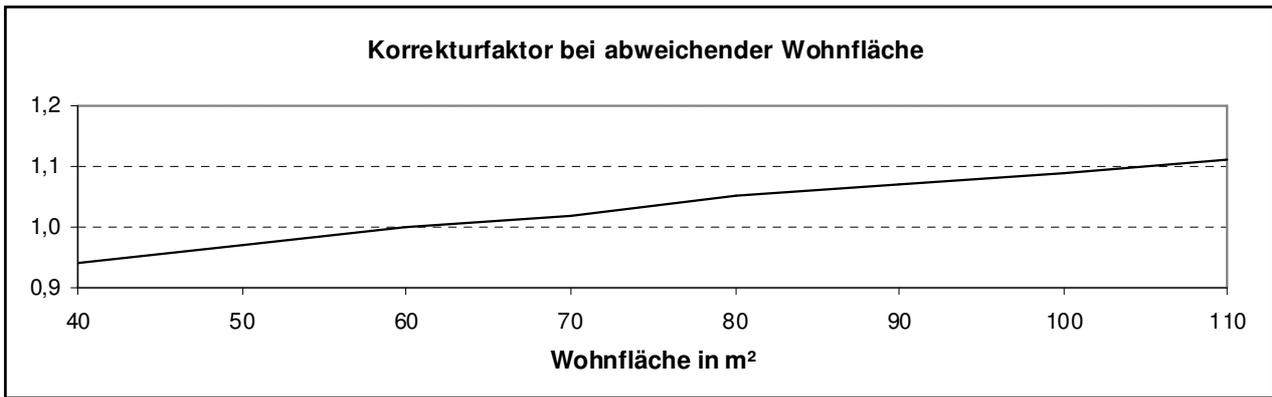
Die Stichprobe umfasst insgesamt ca. 1.062 Kauffälle über weiterverkaufte Eigentumswohnungen (unvermietet) und lässt sich wie folgt beschreiben.

| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|-----------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2006 - 2011 | 2009 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 19 €/m ² - 145 €/m ² | 67 €/m ² |
| Baujahr | 1947 – 2002 | 1974 |
| Wohnfläche | 35 m ² - 119 m ² | 64 m ² |

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

| | |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Kaufzeitpunkt | Mitte 2011 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 40; 70; 100; 130 €/m ² |
| Baujahr | 1960 - 2000 |
| Wohnfläche | 60 m ² |





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

| Anwendungsbeispiel für den Landkreis Goslar: | |
|---|--|
| Bodenrichtwert: 70 €/m² | Wohnfläche: 60 m² |
| Baujahr: 1980 | |
| Vergleichsfaktor (Tabelle) | 585 €/m² |
| <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i> | |
| Korrekturfaktor für Wohnfläche | 1,00 |
| <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i> | |
| Vergleichswert = | |
| Vergleichsfaktor x Korrekturfaktor | 585 €/m² x 1,00 = 585 €/m² |
| Wert der Eigentumswohnung = | |
| Vergleichswert x Wohnfläche | 585 €/m² x 60 m² = rd. 35.000 € |

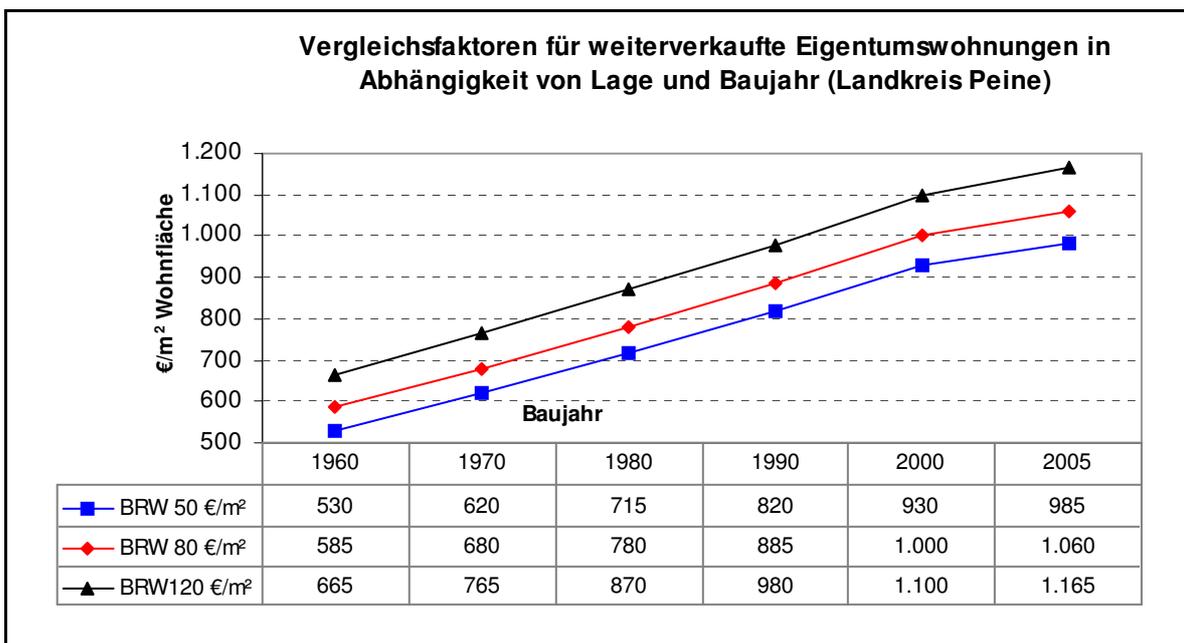
Für den **Landkreis Peine** wurden die nachfolgenden Vergleichsfaktoren für weiterveräußerte **Eigentumswohnungen** ermittelt.

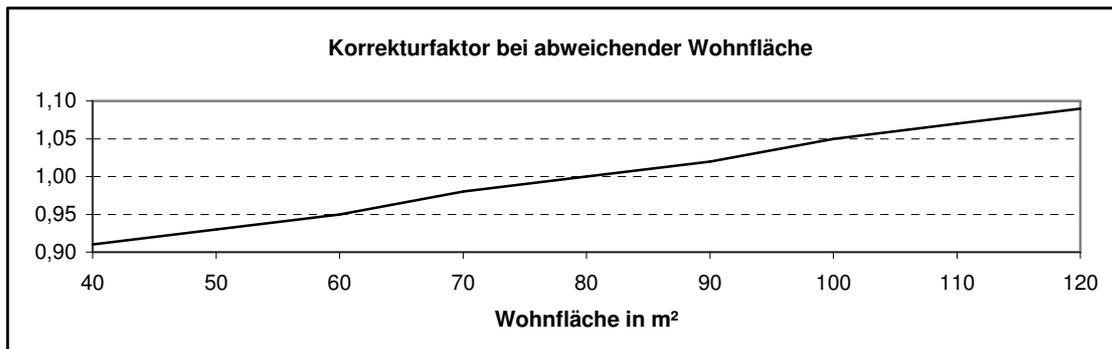
Die Stichprobe umfasst insgesamt ca. 440 Kauffälle über weiterverkaufte Eigentumswohnungen (unvermietet) und lässt sich wie folgt beschreiben.

| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|-----------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2006 - 2011 | 2009 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 40 €/m ² - 130 €/m ² | 80 €/m ² |
| Baujahr | 1950 - 2008 | 1980 |
| Wohnfläche | 40 m ² - 120 m ² | 80 m ² |

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

| Merkmal | Ausprägung |
|---------------------------|------------------------------|
| Kaufzeitpunkt | Mitte 2011 |
| 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 €/m ² Wohnfläche: 100 m ² |
| Baujahr: | 1980 |
| Vergleichsfaktor (Tabelle) | 870 €/m ² <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i> |
| Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i> | 1,05 |
| Vergleichswert = Vergleichsfaktor x Korrekturfaktor | 870 €/m ² x 1,05 = 914 €/m ² |
| Wert der Eigentumswohnung = Vergleichswert x Wohnfläche | 914 €/m ² x 100 m ² = rd. 91.000 € |

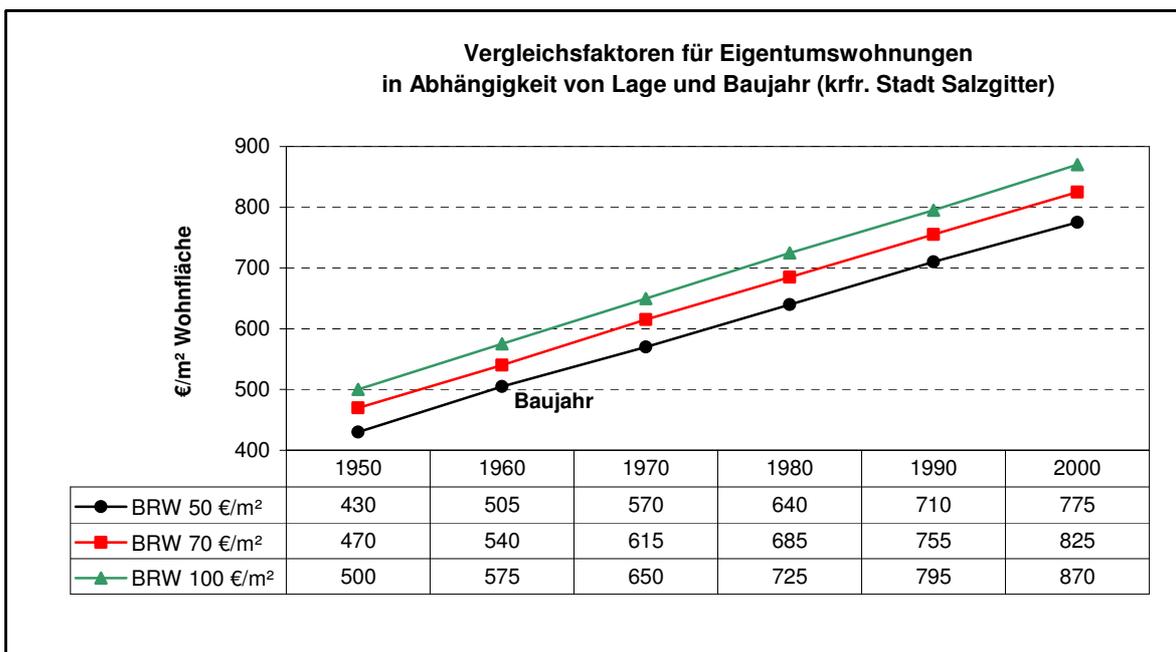
Für die **kreisfreie Stadt Salzgitter** wurden die nachfolgenden Vergleichsfaktoren für weiterveräußerte **Eigentumswohnungen** ermittelt.

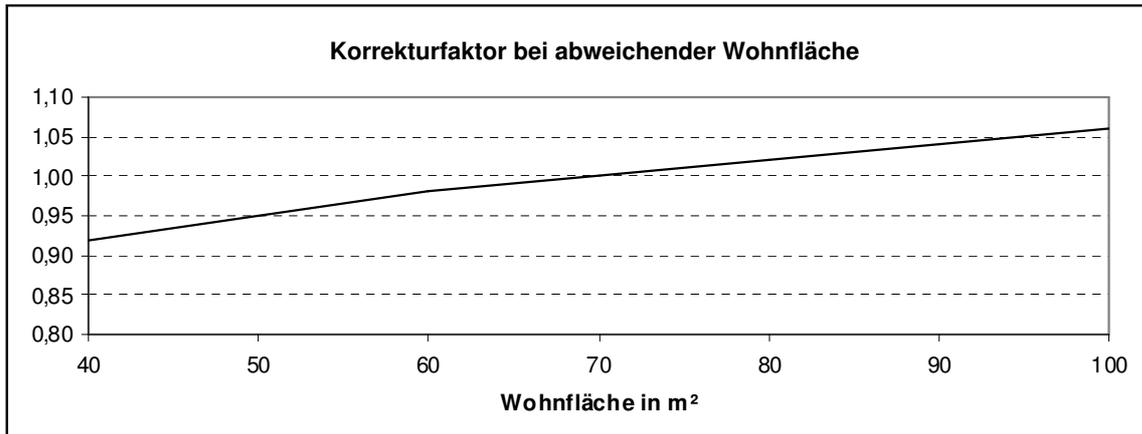
Die Stichprobe umfasst insgesamt ca. 470 Kauffälle über weiterverkaufte Eigentumswohnungen (unvermietet) und lässt sich wie folgt beschreiben.

| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|-----------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2006 - 2011 | 2008 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 40 €/m ² - 120 €/m ² | 70 €/m ² |
| Baujahr | 1935 - 2008 | 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 2011 |
| 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 kreisfreie Stadt Salzgitter:

| | | | |
|---|--|-------------|----------------------|
| Bodenrichtwert (BRW): | 70 €/m ² | Wohnfläche: | 80 m ² |
| Baujahr: | 1970 | | |
| Vergleichsfaktor (Tabelle) | 615 €/m ² | | |
| <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i> | | | |
| Korrekturfaktor für Wohnfläche | 1,02 | | |
| <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i> | | | |
| Vergleichswert = | | | |
| Vergleichsfaktor x Korrekturfaktor | 615 €/m ² x 1,02 | = | 627 €/m ² |
| Wert der Eigentumswohnung = | | | |
| Vergleichswert x Wohnfläche | 627 €/m ² x 80 m ² | = | rd. 50.000 € |

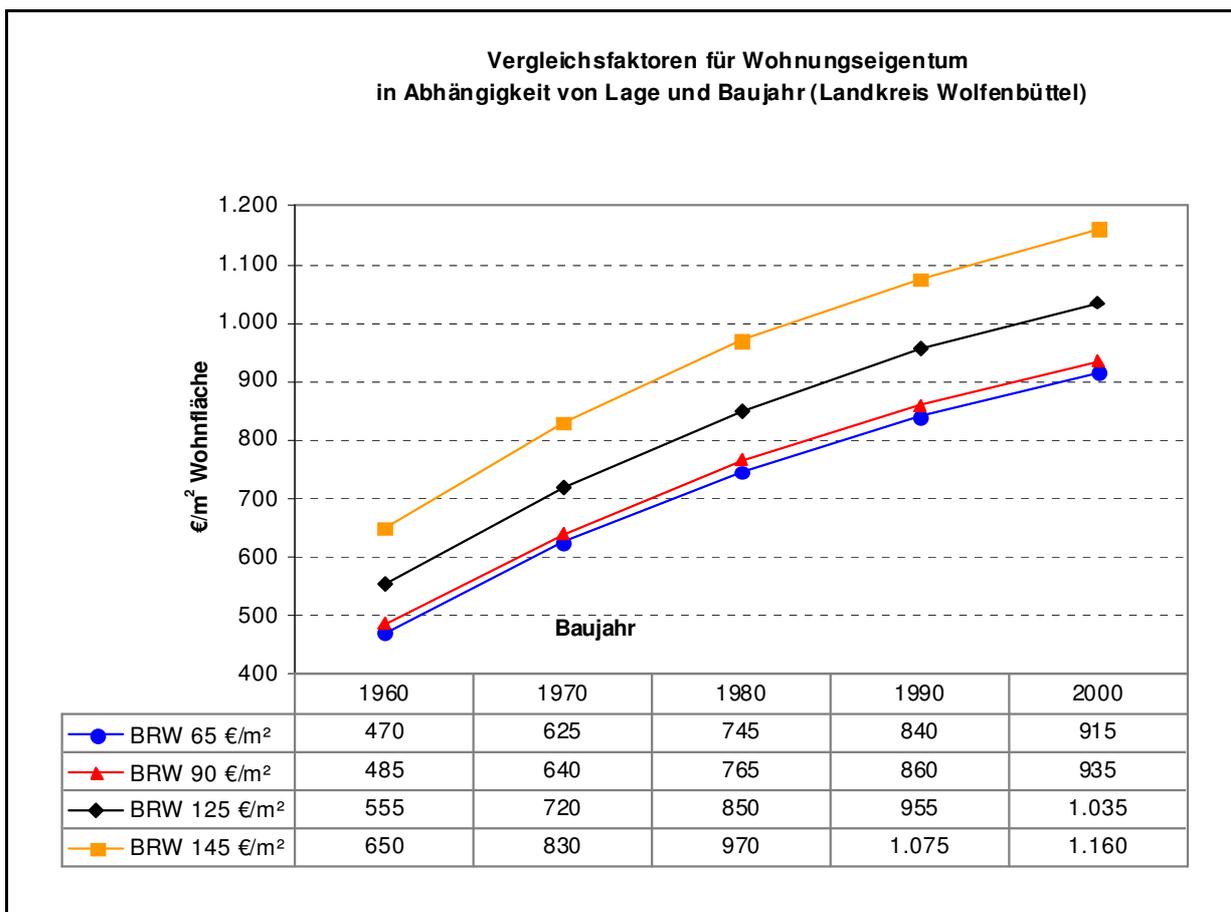
Für den **Landkreis Wolfenbüttel** wurden die nachfolgenden Vergleichsfaktoren für weiterveräußerte **Eigentumswohnungen** ermittelt.

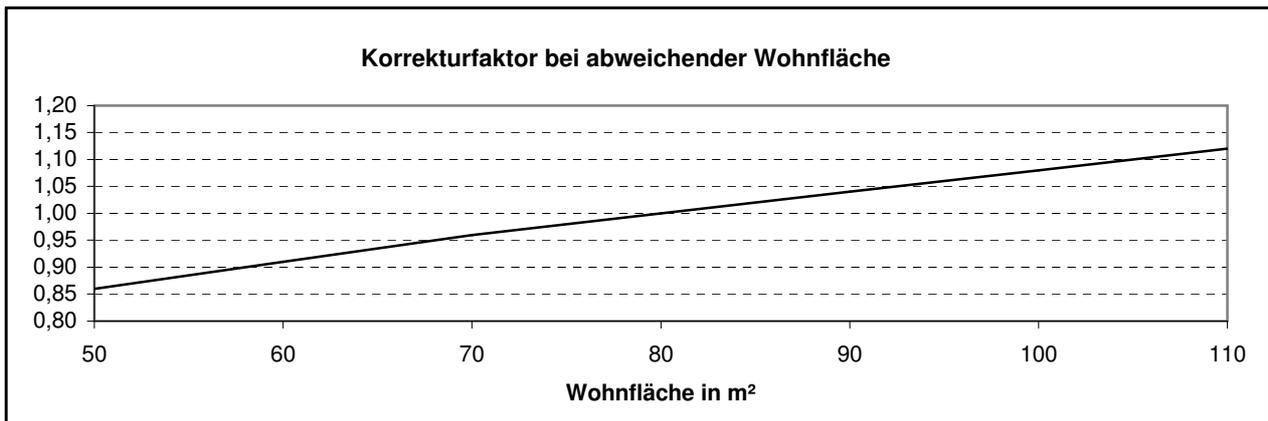
Die Stichprobe umfasst insgesamt ca. 688 Kauffälle über weiterverkaufte Eigentumswohnungen (unvermietet) und lässt sich wie folgt beschreiben.

| Merkmal | Bereich | Mittelwert |
|-----------------------|--|----------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2006 - 2011 | 2009 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 50 €/m ² - 150 €/m ² | 117 €/m ² |
| Baujahr | 1950 - 2007 | 1975 |
| Wohnfläche | 45 m ² - 120 m ² | 76 m ² |

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

| Merkmal | Ausprägung |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Kaufzeitpunkt | Mitte 2011 |
| 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) | 720 €/m ² |
| <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i> | |
| Korrekturfaktor für Wohnfläche | 1,07 |
| <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i> | |
| Vergleichswert = | |
| Basiswert x Korrekturfaktor | 720 €/m ² x 1,07 = 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 Baujahrsklassen 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 36 (26) 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 2011 für Wohneigentum im Landkreis Goslar

| verkaufte Objekte | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche (m ²) | Wohnflächenpreis (€/m ²) | Kaufpreis (€) |
|-------------------------|------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| Landkreis Goslar | | | | | |
| Baujahr 1946 bis 1969 | 30 (21) | 1962 (1964) | 62 (61) | 403 (425) | 25.000 (27.000) |
| Baujahr 1970 bis 1984 | 5 (5) | 1975 (1972) | 54 (67) | 356 (676) | 20.000 (47.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999 | 1 (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 15,2

| | |
|--------------------------------|---|
| Anzahl der Erwerbsvorgänge | 23 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 25 €/m ² - 610 €/m ² |
| Durchschnitt | 181 €/m ² |
| Baujahr | 1850 - 2011 |
| Durchschnitt | 1955 |
| Größe der Wohnung (Wohnfläche) | 17 m ² - 260 m ² |
| Durchschnitt | 78 m ² |
| monatliche Nettokaltmiete | 4,27 €/m ² - 9,00 €/m ² |
| Durchschnitt | 6,19 €/m ² |

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

| Jahr | Fälle | Rothertragsfaktor |
|------|-------|-------------------|
| 2007 | 142 | 16,8 |
| 2008 | 140 | 15,9 |
| 2009 | 109 | 15,2 |
| 2010 | 52 | 13,8 |
| 2011 | 23 | (15,2) |

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

Abweichende Merkmale des Objektes von den durchschnittlichen Eigenschaften führen zu Veränderungen des Rothertragsfaktors. Die Tendenz zeigt bei veränderter Wohnfläche für kleinere Wohnungen bis zu zwei Punkte nach unten 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 2010/2011 Rothertragsfaktoren von

und **6,8** für die **Stadt Salzgitter**
14,2 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. 16.000 € für Tiefgaragenplätze.

Im Bereich der Eigentumswohnungs- und Ferienanlagen im **Landkreis Goslar** sind im Berichtszeitraum aus 28 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 4 Verkäufe von Stellplätzen mit Garage registriert. Die Kaufpreise schwanken zwischen 500 € und 6.200 € pro Garagenplatz, im Mittel bei rd. 4.000 €. 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 25.000 € und 90.000 € geschlossen.

Für den Bereich des **Landkreises Wolfenbüttel** liegen aus dem Jahr 2011 für Garagen 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 im Durchschnitt mit rd. 7.500 € gehandelt.

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..

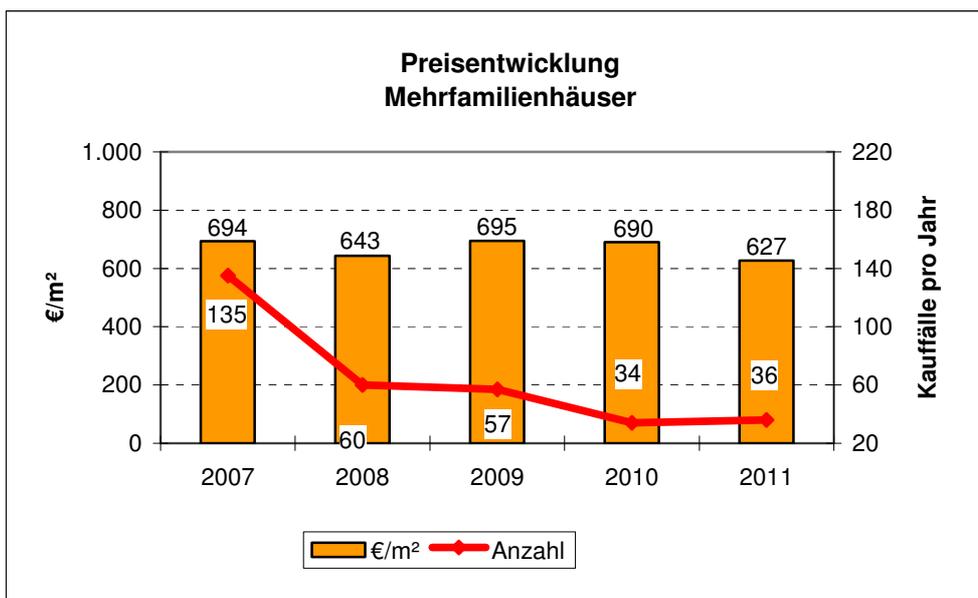
Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwert.

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

Kreisfreie Stadt Braunschweig

Die Anzahl der verkauften Mehrfamilienhäuser liegt mit 92 Fällen wieder in der Höhe des letzten Jahres. Auswertbar als selbstständige Grundstücke ohne Besonderheiten blieben aber nur 36 Kauffälle. Der durchschnittliche Kaufpreis ergibt ca. 342.000 €, ein Wert, der knapp 1 % über dem des Vorjahres liegt. Da Großobjekte diesen Wert sehr stark beeinflussen aufgrund der insgesamt niedrigen Zahl der Objekte, sollte diese Tendenz nicht verallgemeinert werden.

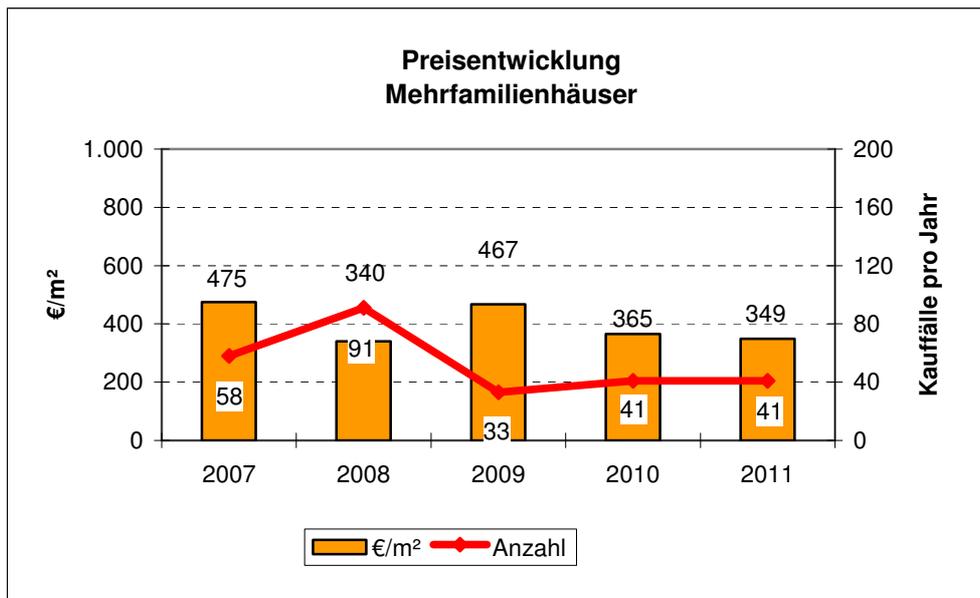
Eine höhere Aussagekraft kommt dem Mittelwert des Wohnflächenpreises zu. Im Durchschnitt kostete 1 m² Wohnfläche im Geschosswohnungsbau ca. 627 €.



Landkreis Goslar

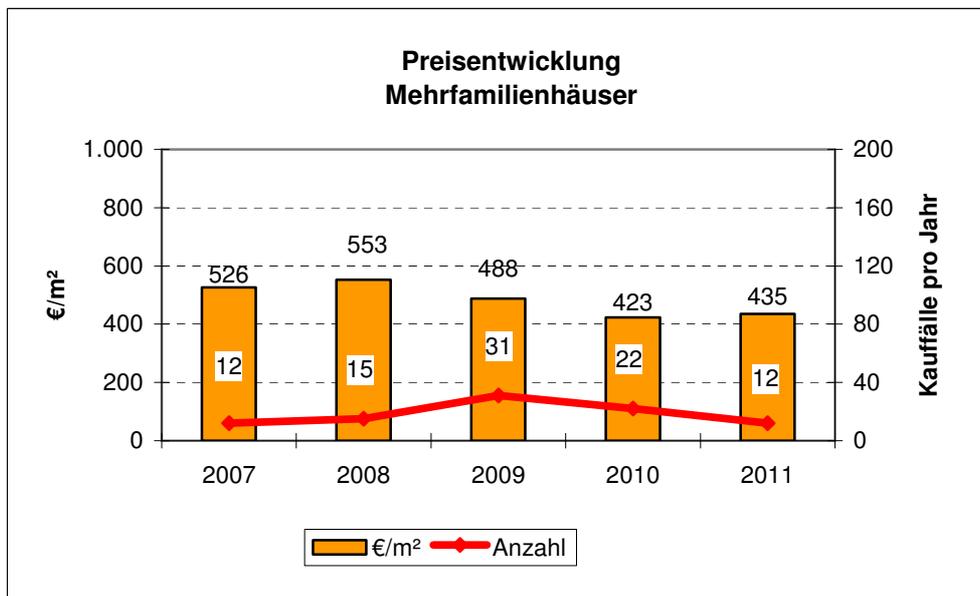
Der Handel mit Mehrfamilienhäusern verteilte sich über den gesamten Landkreis mit Schwerpunkten in der Stadt Goslar (70 %), in der Samtgemeinde Oberharz (16 %) und in den Städten Bad Harzburg und Seesen (je 8 %).

Insgesamt 145 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 349 €/m². Es wurden 7 von 12 Objekten ausgewertet. Bis auf einen Kauffall befinden sich alle Objekte in der Stadt Goslar.

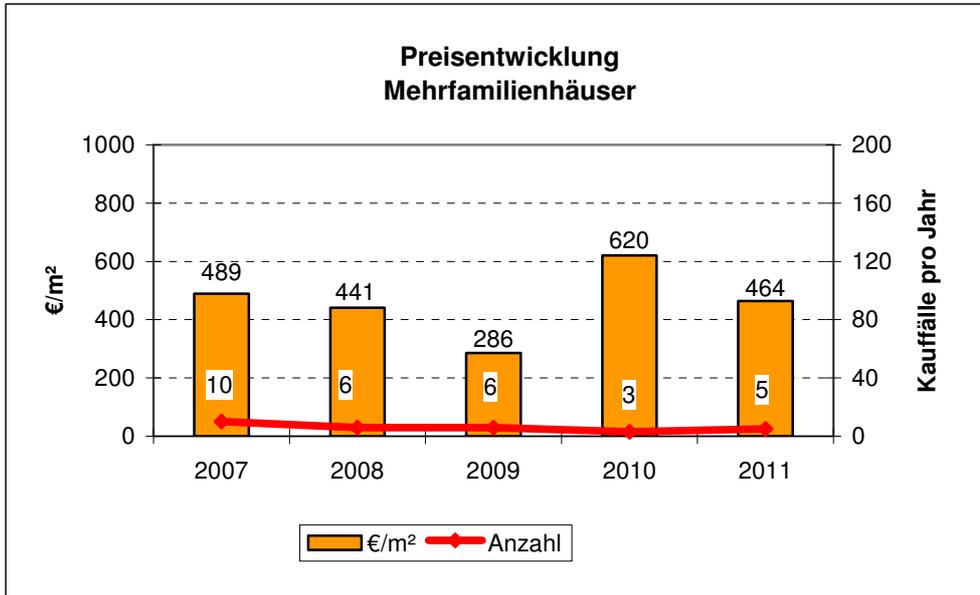
Landkreis Peine



Insgesamt wechselten 29 Mehrfamilienhäuser den Eigentümer, wovon allerdings nur 12 den Auswertekriterien entsprachen. Von diesen liegen rund drei Viertel in der Stadt Peine, der Rest verteilt sich über den Landkreis. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 290.000 €.

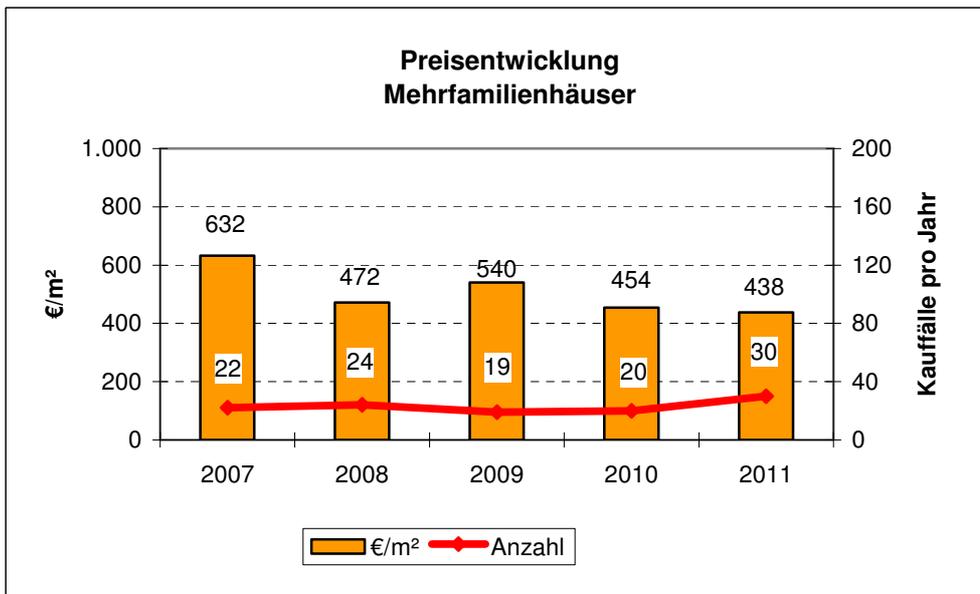
Kreisfreie Stadt Salzgitter

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 fünf Objekte des Berichtsjahres, die für die Auswertung geeignet waren, ergibt für die Wohnfläche einen Betrag von rd. 464 €/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 | 124 | |
| Lage (Bodenrichtwert) | 35 €/m ² - 380 €/m ² | 161 €/m ² |
| Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil ≤ 20%) | 160 m ² – 2.831 m ² | 545 m ² |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes | 1 Jahr - 77 Jahre | 32 Jahre |
| Monatliche Nettokaltmiete | 4,42 €/m ² - 6,41 €/m ² | 5,08 €/m ² |
| Zahl der Wohnungen | 3 - 42 | 9 |

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

- Mehrfamilienhäuser Bj. <1945 5,9 %
- Mehrfamilienhäuser Bj. >1945 6,3 %

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 |
|------|-------|------------------------------------|-------|------------------------------------|
| 2007 | 35 | 5,4 % | 84 | 6,4 % |
| 2008 | 35 | 5,7 % | 12 | 6,5 % |
| 2009 | 19 | 5,9 % | 18 | 6,6 % |
| 2010 | 45 | 5,9 % | 24 | 6,5 % |
| 2011 | 31 | (5,9 %) | 28 | (6,3 %) |

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 | steigt |
| | kleiner | fällt |
| Restnutzungsdauer | höher | steigt |
| | niedriger | fällt |
| tatsächliche Nettokaltmiete | höher | steigt |
| | niedriger | fällt |

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

| Merkmal | Bereich | Durchschnitt |
|--|---|-----------------------|
| Anzahl der Erwerbsvorgänge | 35 | |
| Zahl der Wohnungen | 3 - 12 | 5 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 21 €/m ² - 120 €/m ² | 41 €/m ² |
| Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche | 415 m ² - 9200 m ² | 936 m ² |
| Baujahr | 1886 - 1975 | 1938 |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes | 22 Jahre - 50 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 | 2009 | 2010 | 2011 |
|-------------------------|-------|-------|-------|
| Landkreis Goslar | 7,0 % | 6,9 % | 6,6 % |

Der Analyse für den Bereich des **Landkreises Peine** liegen Kauffälle aus dem Jahre 2011 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

| Merkmal | Bereich | Durchschnitt |
|---|---|-----------------------|
| Anzahl der Erwerbsvorgänge | 19 | |
| Lage (Bodenrichtwert) | 35 €/m ² - 80 €/m ² | 65 €/m ² |
| Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%) | 205 m ² - 1.670 m ² | 465 m ² |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes | 1 Jahr - 71 Jahre | 46 Jahre |
| Baujahr | 1611 - 2000 | 1953 |
| Zahl der Wohnungen | 3 - 28 | 7 |
| Monatliche Nettokaltmiete | 3,82 €/m ² - 6,42 €/m ² | 5,12 €/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 | 2009 | 2010 | 2011 |
|------------------------|-------|-------|-------|
| Landkreis Peine | 6,8 % | 7,8 % | 8,1 % |

Grundstücksmarktbericht 2012

Der Analyse für den Bereich der **Stadt Salzgitter** liegen Kauffälle aus dem Jahre 2011 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

| Merkmal | Bereich | Durchschnitt |
|---|---|-----------------------|
| Anzahl der Erwerbsvorgänge | 20 | |
| Lage (Bodenrichtwert) | 10 €/m ² - 210 €/m ² | 67 €/m ² |
| Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%) | 180 m ² - 1.700 m ² | 650 m ² |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes | 10 Jahr - 61 Jahre | 42 Jahre |
| Baujahr | 1750 - 2008 | 1936 |
| Zahl der Wohnungen | 3 - 18 | 5 |
| Monatliche Nettokaltmiete | 2,61 €/m ² – 5,68 €/m ² | 4,14 €/m ² |

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

| Liegenschaftszinssatz | 2009 | 2010 | 2011 |
|------------------------------------|-------|------|-------|
| Kreisfreie Stadt Salzgitter | 7,8 % | * | 7,1 % |

*) keine Daten ermittelt.

Der Analyse für den Bereich des **Landkreises Wolfenbüttel** liegen Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2011 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

| Merkmal | Bereich | Durchschnitt |
|---|---|-----------------------|
| Anzahl der Erwerbsvorgänge | 62 | |
| Lage (Bodenrichtwert) | 30 €/m ² - 270 €/m ² | 102 €/m ² |
| Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%) | 122 m ² - 964 m ² | 379 m ² |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes | 1 Jahr - 69 Jahre | 26 Jahre |
| Baujahr | 1643 - 1997 | 1897 |
| Zahl der Wohnungen | 2 - 24 | 6 |
| Monatliche Nettokaltmiete | 3,28 €/m ² – 7,52 €/m ² | 4,51 €/m ² |

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

| Liegenschaftszinssatz | 2009 | 2010 | 2011 |
|-------------------------------|-------|-------|-------|
| Landkreis Wolfenbüttel | 6,8 % | 6,8 % | 6,2 % |

9.6.2.2 Rothertragsfaktoren

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

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

- Mehrfamilienhäuser Bj. <1945 11,0
- Mehrfamilienhäuser Bj. >1945 10,4

Seit 1996 ergibt sich folgende Reihe:

| Jahr | Fälle | Rothertragsfaktor Baujahr <1945 | Fälle | Rothertragsfaktor Baujahr >1945 |
|------|-------|------------------------------------|-------|------------------------------------|
| 2007 | 35 | 11,4 | 84 | 11,8 |
| 2008 | 35 | 11,2 | 12 | 11,5 |
| 2009 | 19 | 11,4 | 18 | 11,3 |
| 2010 | 25 | 10,9 | 19 | 11,8 |
| 2011 | 22 | (11,0) | 17 | (10,4) |

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

| Rothertragsfaktor | 2009 | 2010 | 2011 |
|------------------------------------|------|------|------|
| Landkreis Goslar | * | * | 7,8 |
| Landkreis Peine | 10,0 | 9,7 | 9,8 |
| Kreisfreie Stadt Salzgitter | 9,8 | 9,5 | 8,2 |
| Landkreis Wolfenbüttel | 10,8 | 10,7 | 10,1 |

*) keine Daten ermittelt.

Für die **kreisfreien Städte Braunschweig und Salzgitter** sowie für die **Landkreise, Goslar, 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 2011 wurden 48 Objekte dieser Kategorie umgesetzt vom Wohn- und Geschäftshaus bis zum Bürogebäude. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug

rd. 5.800.000 €

bei einer durchschnittlichen Nutzfläche von rd. 3.450 m² und einem mittleren Baujahr von 1910.

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 über 200 Millionen €, die Spanne der Nutzflächen reicht von 135 m² bis 55.000 m².

Mittelwerte der letzten 5 Jahre:

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Kaufpreis € | 1.700.000 | 1.600.000 | 3.000.000 | 2.700.000 | 5.800.000 |
| Nutzfläche m ² | 1.700 | 1.800 | 2.750 | 1.420 | 3.450 |

Im Berichtsjahr wurden im **Landkreis Goslar** 40 Kauffälle mit einem Geldumsatz von rd. 9,1 Mio. € registriert.

Den größten Anteil bilden hier die Wohn- u. Geschäftshäuser mit 37 Kauffällen. Das durchschnittliche Objekt hat in der Summe 370 m² gewerbliche Nutz- und Wohnfläche. Die Einzelpreise dieser Kauffälle liegen zwischen 30.000 € und 1.500.000 € (Mittelwert 182.000 €). Die Struktur der Objekte ist sehr unterschiedlich, was auch die große Preisspanne widerspiegelt. Die verbleibenden vier Kauffälle betreffen Bürogebäude.

Im **Landkreis Peine** konnten 31 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 8,4 Mio. € in die Auswertung einbezogen werden. Die Einzelpreise dieser Verkäufe liegen zwischen 60.000 € und 2.550.000 €. Der Mittelwert ergibt sich zu rd. 271.000 €.

In der **kreisfreien Stadt Salzgitter** kamen 26 Objekte zum Verkauf mit einer Preisspanne zwischen 50.000 € und rd. 1.500.000 €. Der Mittelwert ergibt sich zu rd. 390.000 €.

Im **Landkreis Wolfenbüttel** ergibt sich der Mittelwert der Kaufpreise von 16 Objekten zu rd. 278.000 € bei einer Spanne von 60.000 € und rd. 480.000 €.

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 | 2009 | 2010 | 2011 |
| Landkreis Goslar | * | * | * |
| Landkreis Peine | 6,5 % - 7,5 % | * | * |
| Kreisfreie Stadt Salzgitter | 7,0 % - 7,5 % | * | * |
| Landkreis Wolfenbüttel | 5,5 % - 7,5 % | 5,5 % - 8,5 % | 4,7 % - 7,5 % |

*) keine Daten ermittelt.

| Rohertragsfaktoren | | | |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Gewerblich genutzte Objekte, Geschäftshäuser | 2009 | 2010 | 2011 |
| Landkreis Goslar | * | * | * |
| Landkreis Peine | 10,5 - 12,5 | * | * |
| Kreisfreie Stadt Salzgitter | 9,0 - 10,0 | * | * |
| Landkreis Wolfenbüttel | 10,5 - 12,5 | 10,0 - 13,0 | 10,0 - 13,5 |

*) 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 2011

rd. 890.000 € im Mittel,

die durchschnittliche Nutzfläche lag bei rd. 1.900 m², die Brutto-Grundfläche bei rd.3.000 m².

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

Mittelwerte der letzten 5 Jahre:

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|
| Kaufpreis € | 1.480.000 | 1.620.000 | 1.460.000 | 550.000 | 890.000 |
| Nutzfläche m ² | 3.180 | 2.420 | 1.480 | 2.630 | 1.900 |
| Brutto-Grundfläche m ² | 6.700 | 3.500 | 2.000 | 1.530 | 3.000 |

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

Im **Landkreis Goslar** fielen 13 auswertbare Kaufverträge an mit einer bunten Mischung von Nutzungen (z.B. Scheunen, Lagergebäude, Werkstätten, industrielle Zweckbauten). Die Preisspanne beträgt 8.600 € bis 330.000 €. Der Mittelwert beträgt 121.000 €.

Im **Landkreis Peine** fielen 12 auswertbare Kaufverträge mit einem mittleren Kaufpreis von rd. 92.000 €.

Für den Bereich der **kreisfreien Stadt Salzgitter** liegen 12 Fälle im Mittel von rd. 193.000 € vor.

Im **Landkreis Wolfenbüttel** fielen 15 Kaufverträge an mit einem mittleren Kaufpreis von rd. 320.000 € bei einer Spanne von 20.000 € bis 2 Millionen €. Die durchschnittliche Nutzfläche beträgt rd. 1.200 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

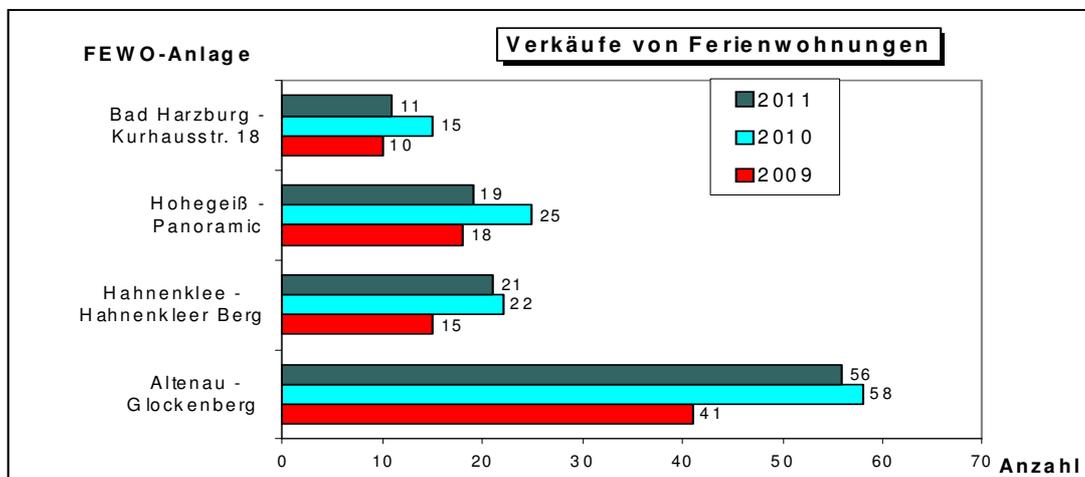
Bedingt durch die Erholungs- und Freizeitfunktion des Harzes mit dem damit verbundenen Fremdenverkehrsaufkommen sind in mehreren Gemeinden des **Landkreises Goslar** Wohnungsanlagen mit speziell als Ferienwohnungen konzipierte Eigentumswohnungen entstanden. Das Preisgefüge dieser Anlagen unterscheidet sich erheblich von dem konventioneller Eigentumswohnungen.

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

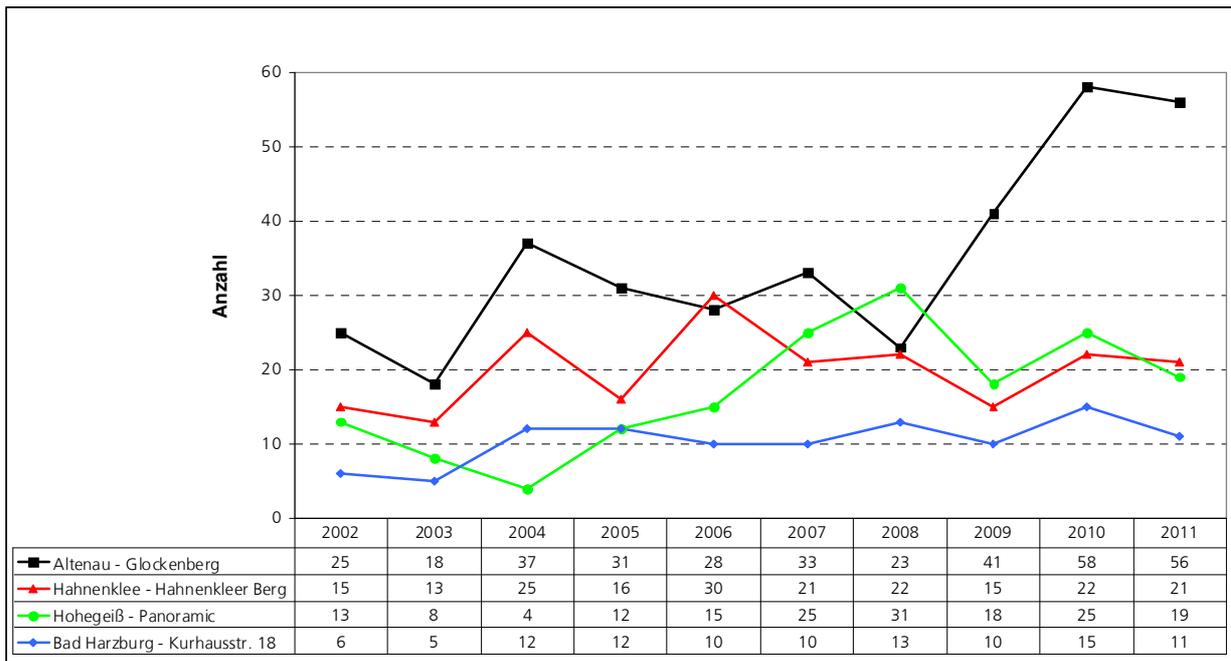
Die Durchschnittswerte der einzelnen Verkaufsobjekte berücksichtigen nicht die objektbezogene Qualitätsmerkmale wie Gebäudealter, Gebäudezustand, Lage, Grundstücksgröße, Wohnfläche, Ausstattung usw.. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den anteiligen Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen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

Es folgt ein Überblick über die dominierenden Wohnanlagen.

| Wohnanlage | Anzahl | Mittlere Wohnfläche (m ²) | Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²) |
|--|------------|---------------------------------------|--|
| Altenau (Ferienpark Glockenberg) | 56 (58) | 42 (40) | 360 (330) |
| Hahnenklee-Bockswiese (Am Hahnenkleer Berg) | 21 (22) | 48 (43) | 480 (460) |
| Hohegeiß (Panoramic) | 19 (25) | 49 (50) | 290 (250) |
| Bad Harzburg (Kurhausstraße 18) | 11 (15) | 53 (57) | 620 (650) |



Ferienwohnungsanlagen im Vergleich (Landkreis Goslar)



9.9.1.2 Preisentwicklung

Bad Harzburg (Kurhausstr. 18):

Für die Wohnanlage „Kurhausstraße 18“, Baujahr 1972, wurden 33 Kauffälle u. a. mit den überwiegenden Wohnungsgrößen um 50 m² und 85 m² im Zeitraum November 2008 bis Oktober 2011 ausgewertet. Im Mittel liegen die Werte bei ca. 620 €/m² für Wohnungen mit 50 m² (23 Kauffälle) und bei ca. 675 €/m² (6 Kauffälle) für Wohnungen mit 85 m². Bei 24 % 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 58 % 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 58 Kauffälle (November 2008 bis Oktober 2011) untersucht.

Die Untersuchung bezieht sich auf Wohnungsgrößen zwischen 48 m² und 53 m² in einer mittleren Lage. Die Werte liegen im Mittel bei ca. 271 €/m² für ca. 50 m² große Wohnungen. Zu allen Wohnungen gehört ein Kfz-Einstellplatz.

Die Kosten für mit verkauftes Inventar lagen im Durchschnitt bei 2.800 €. Wobei sich dieser Wert aus dem Mittel der 13 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 183 Verkäufen des Zeitraums Januar 2007 bis Dezember 2011 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 65 % der ausgewerteten Kaufverträge enthalten Angaben zum Wert des Inventars. Der Wert des Inventars beträgt im Durchschnitt ca. 1.450 € je Kauffall. Im Vergleichswert ist ein fiktiver Anteil von 40 bis 50 €/m² enthalten.

Die Vergleichswerte 2011 für die Ferienanlage Glockenberg betragen in **€/m²-Wohnfläche:**

| Wohnblock A bis G | | |
|---|-------------------|-------------|
| Wohnflächen: | (0) EG – 2. Stock | ab 3. Stock |
| 25 m ² bis 33 m ² | 270 | 300 |
| 41 m ² bis 43 m ² | 300 | 340 |
| 50 m ² bis 55 m ² | 360 | 400 |

| Wohnblock H bis HH | | |
|---|-------------------|-------------|
| Wohnflächen: | (0) EG – 2. Stock | ab 3. Stock |
| 25 m ² bis 33 m ² | 330 | 370 |
| 41 m ² bis 43 m ² | 380 | 420 |
| 50 m ² bis 55 m ² | 440 | 480 |

Ein Garageneinstellplatz gehört nicht zur Wohnung. Er wurde mit durchschnittlich 3.600 €/Platz im Jahr 2011 gehandelt.

Hahnenklee-Bockswiese (Am Hahnenkleer Berg):

Im Ferienpark „Am Hahnenkleer Berg“, Baujahr 1971, wurden 97 Kauffälle von Januar 2007 bis Dezember 2011 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 2007 ca. 1.400 € 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.

| Merkmal | Ausprägung |
|---------------|-----------------|
| Kaufzeitpunkt | 2011 |
| 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 | 470 €/m ² | 520 €/m ² |
| 58 m ² und 64 m ² | 500 €/m ² | 560 €/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) |
| 2007 | 4.900 € (10) | - (0) |
| 2008 | 6.000 € (3) | - (1) |
| 2009 | - (1) | - (0) |
| 2010 | 5.300 € (3) | 18.000 € (3) |
| 2011 | 5.000 € (5) | - (1) |
| 2007 - 2011 | 5.100 € (21) | 14.200 € (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 Abschlägen 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

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

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

Anmerkungen:

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

Dabei gilt:

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

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

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

Ein Mietspiegel 2012 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:

| Baujahr | Wohnlage | | |
|-------------|----------|--------|------|
| | einfach | mittel | gut |
| bis 1920 | 5,15 | 5,31 | 5,58 |
| 1921 - 1948 | 5,02 | 5,17 | 5,43 |
| 1949 - 1960 | 4,93 | 5,08 | 5,33 |
| 1961 - 1969 | 4,87 | 5,02 | 5,27 |
| 1970 - 1980 | 5,26 | 5,42 | 5,69 |
| 1981 - 1989 | 5,63 | 5,80 | 6,09 |
| 1990 - 1999 | 6,03 | 6,22 | 6,53 |
| ab 2000 | 6,45 | 6,65 | 6,98 |

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

Zusammenstellung der Mietangaben für den Zeitraum Januar 2009 bis Dezember 2011 aus Fragebogen 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 2,50 – 7,28 (21) | 5,30 3,50 – 7,50 (10) | 5,80 4,90 – 7,00 (6) | 6,90 5,30 – 7,90 (9) |
| 41 – 80 | 4,10 2,54 – 6,70 (358) | 4,30 2,00 – 6,80 (113) | 4,70 2,60 – 7,50 (25) | 4,70 4,00 – 7,30 (11) |
| 81 – 100 | 4,00 2,20 – 5,70 (28) | 4,10 3,00 – 4,80 (20) | 4,10 3,00 – 4,80 (20) | 5,40 4,60 – 6,30 (4) |
| über 100 | 3,50 2,30 – 4,60 (21) | – (1) | – (1) | – (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 | 4,50 4,40 – 5,00 (8) | – (1) | – (0) | – (0) |
| 41 – 80 | 3,90 2,20 – 4,50 (37) | 4,80 4,60 – 4,90 (4) | – (0) | – (1) |
| 81 – 100 | 3,50 3,30 – 4,00 (4) | – (1) | – (1) | – (0) |
| über 100 | 3,30 2,50 – 3,90 (5) | – (0) | – (0) | – (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 | 3,70 2,50 – 6,80 (9) | – (0) | 3,40 2,90 – 3,70 (3) | – (2) |
| 81 – 100 | 3,40 3,40 – 3,90 (4) | 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 | 4,40 3,80 – 5,00 (5) | – (0) | – (2) | – (0) |
| 41 – 80 | 4,40 1,70 – 7,70 (33) | – (2) | – (2) | – (0) |
| 81 – 100 | – (2) | – (0) | – (1) | – (0) |
| über 100 | 3,70 2,80 – 4,20 (4) | – (0) | – (2) | – (0) |

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

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

| 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: 4,40 (bezogen auf mittleres Baujahr 1977 und mittlere Wohnfläche ca. 105 m ²) Spanne: 2,65 bis 6,60 |
| Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern und Gebäuden mit mehreren Nutzungen: | | | | |
| Stadtteil | Baujahr | Ausstattung | Wohnfläche (m ²) | Nettokaltmiete €/m ² |
| Gebhardshagen, Lebenstedt, Bad, Thiede | bis 1948 | Zentralheizung, Iso-Verglasung | 40 – 120 | Mittelwert: 3,50 Spanne: 2,50 bis 6,00 |
| | ab 1949 | Etagenheizung, Zentralheizung | 50 – 130 | Mittelwert: 4,50 (bezogen auf mittleres Baujahr 1963 und mittlere Wohnfläche ca. 68 m ²) Spanne: 2,50 bis 7,00 |
| Ländliche Ortsteile | bis 1948 | je nach Ausstattung und Zustand, überwiegend Zentralheizung | 55 – 130 | Mittelwert: 3,75 Spanne: 2,60 bis 5,00 (mittlere Wohnfläche 73 m ²) |
| | ab 1949 | Zentralheizung, je nach Ausstattung und Zustand | 70 – 100 | Mittelwert: 3,80 (bezogen auf mittleres Baujahr 1970 und mittlere Wohnfläche ca. 72 m ²) Spanne: 2,65 bis 5,30 |

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 07/2011 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.

Grundstücksmarktbericht 2012

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 | 1991 bis 2000 | ab 2001 |
| einfach | 4,10 2,60 – 5,50 | 4,70 3,60 – 6,80 | 4,90 3,30 – 6,30 | 5,30 4,20 – 5,90 | 5,50 5,00 – 6,00 |
| mittel | 4,50 3,10 – 6,75 | 5,00 4,10 – 6,10 | 5,50 4,50 – 6,20 | 6,20 5,60 – 6,80 | 7,00 6,50 – 8,00 |
| gut | 4,70 3,30 – 5,20 | 5,40 3,90 – 6,00 | 5,80 4,50 – 6,70 | 6,80 5,50 – 8,50 | 8,50 7,00 – 10,00 |

Typische Ausstattungsmerkmale der Baualtersklassen:
bis 1960: tlw. mit Sammelheizung und Bad oder Dusche
von 1961 bis 1971: i. d. R. mit Sammelheizung und Bad oder Dusche
von 1972 bis 1990: i. d. R. einschließlich Isolierverglasung
von 1991 bis 2000: wie vor, jedoch mit Wärmedämmung nach Standard bis 2000
ab 2001: wie vor, jedoch mit aktueller Wärmedämmung Standard nach heutiger EneV, ab 2008 regenerativer Energien

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

Baujahr

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

Wohnungsgröße

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

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.

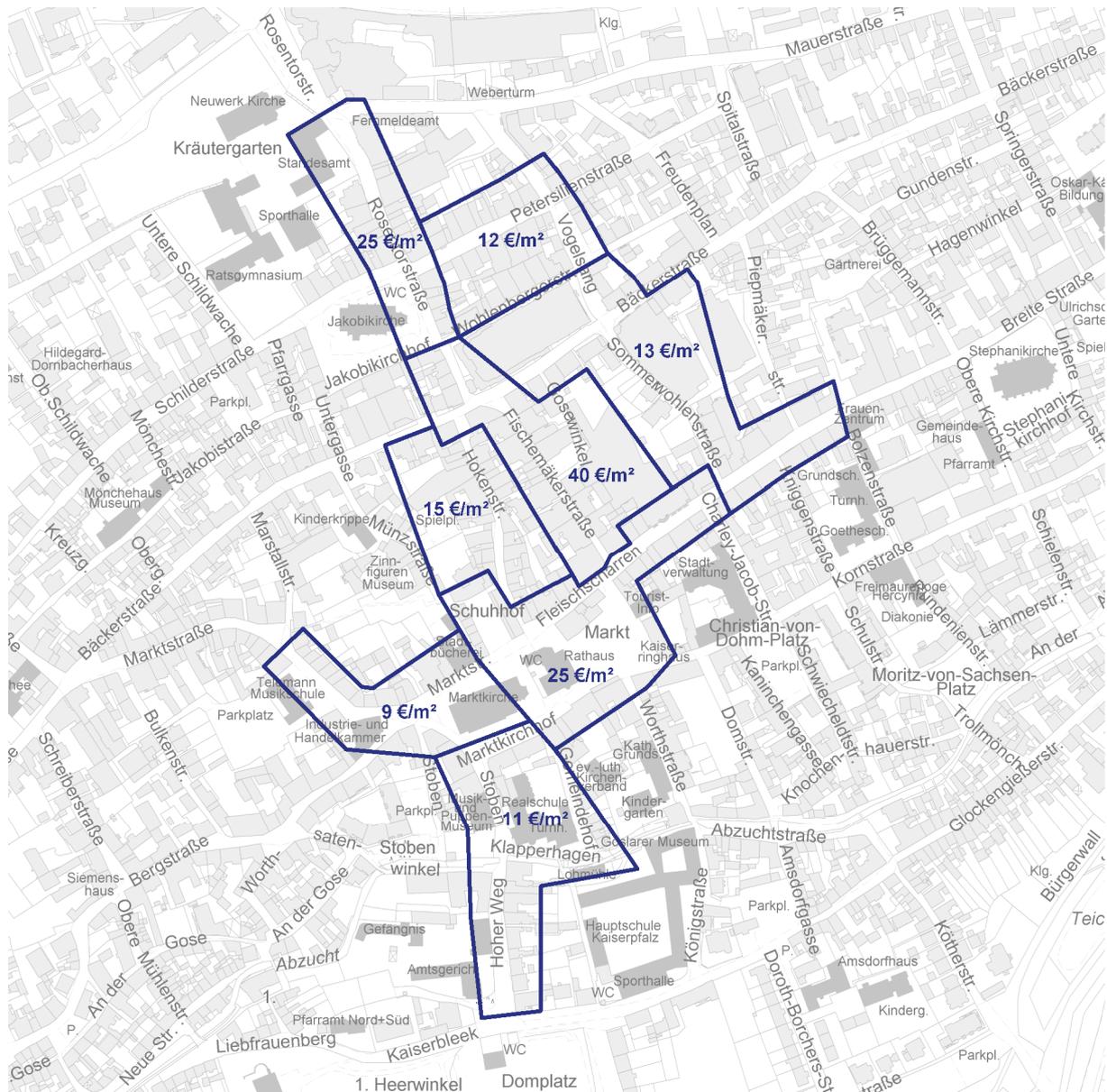
Auch bei Gewerbeobjekten (Geschäftsräume) in der **kreisfreien Stadt Salzgitter** sind kontinuierlich Mieten ausgewertet worden. Sie ergeben für den Zeitraum der letzten fünf Jahre folgende Werte für die Ortsteile Lebenstedt, Bad und Thiede:

| <u>Gewerbemieten</u> | | |
|--|------------------------|--------------------------------------|
| Kriterien: Geschäftslage im Erdgeschoss (ohne Lager) | | |
| Stadtteil | Lage | Nettokaltmiete [€/m ² NF] |
| Lebenstedt | Kernbereich Innenstadt | 8,00 bis 30,00 |
| | Sonstige | 5,00 bis 25,00 |
| Bad | Altstadtbereich | 7,50 bis 20,00 |
| 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.

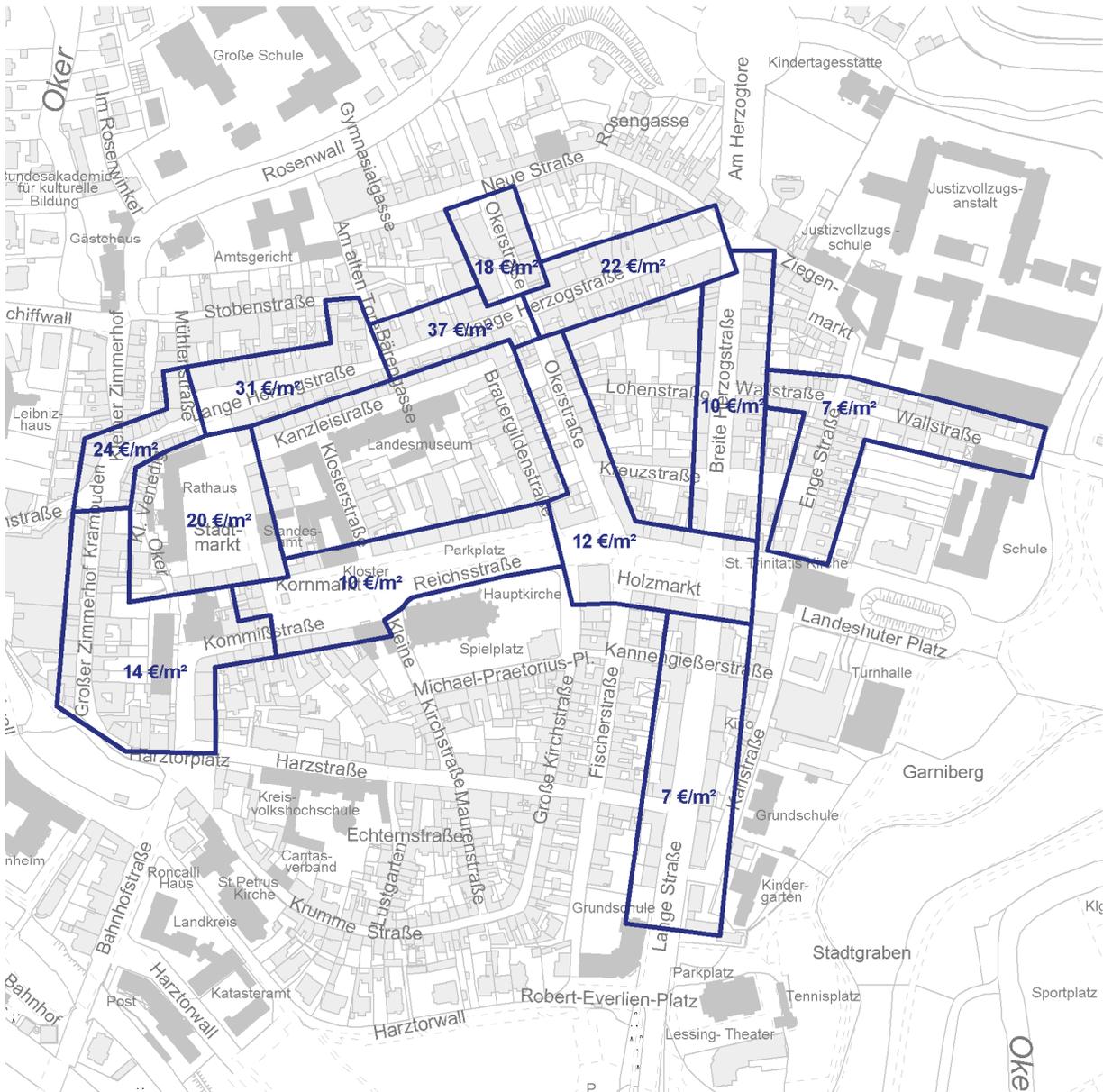


Grundstücksmarktbericht 2012

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.



11 Weitere Ansprechpartner

Die jeweiligen Ansprechpartner für Pachten von land- und forstwirtschaftlichen Flächen in der Region des LGLN Regionaldirektion Braunschweig sind die Landwirtschaftskammer, das Niedersächsische Landvolk und die Forstverwaltung.

Die Adressen **Beratungsgemeinschaften** sind hier auszugsweise aufgelistet.

| Beratungsring | Berater/in | Vorsitzender |
|--|---|---|
| Versuchs- und B.-Ring Börßum 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 | Volker-Martin Bittkau -10 Dipl. Ing. agr. Mob: 0160-98 93 59 99 Bittkau@Landberatung.de | Ulrich Lange Landwirt Böckwitzer Str. 6 38465 Zicherie Tel: 05833-216 Fax: 05833-73 21 Mob: 0171-33 37 181 LangesHofladen@web.de |
| Büro: Adelheid Beith vormittags – Tel. 05362-66 88-70 | Stefan Handke -80 Dipl. Ing. agr. (FH) Handke@Landberatung.de | |
| | Heiko Jacke -20 Dipl. Ing. agr. Mob: 0171-56 61 731 Jacke@Landberatung.de | |
| | Georg von Campen -40 Dipl. Ing. agr. Mob: 0170-33 23 730 Campen@Landberatung.de | |
| Landberatung Harzvorland e.V. Bohnhof 4 38259 Salzgitter Bad Tel: 05341-87 62 - Fax: 05341-87 62 - 70 eMail: landberatung@lb-hv.de | Raph Behrens (GF) -72 Dipl. Ing. agr. Mob: 0172-51 13 633 Behrens@lb-hv.de | Wilhelm Wedde Dipl. Ing. agr. Landstraße 4 38685 Langelsheim- Bredelem |
| | Sönke Siemon -74 Dipl. Ing. agr. Siemon@lb-hv.de | Tel.: 05326-8111 Fax.: 05326-2229 |
| | Christian Hartlepp -71 Master of Science Mob: 0172-275 65 07 Hartlepp@lb-hv.de | |

| Beratungsring | Berater/in | | Vorsitzender |
|--|--|-----|--|
| Landberatung Helmstedt e. V. Industriestr. 4 38350 Helmstedt Tel: 05351-420 - Fax: 05351-52 38 32 LB-Helmstedt@t-online.de | Jürgen Hedrich (GF) Dipl. Ing. agr. Mob: 0172-51 14 103 | -86 | Andreas Meier Landstr. 2 38154 Königslutter OT Bornum Tel.: 05353-42 78 Fax: 05353-98 97 73 AndreasMeierBornum@ t-online.de |
| Büro: Frau Beese | Christian Müller Dipl. Ing. agr. Mob: 0171- 97 40 373 | -84 | |
| Landberatung Peine e.V. Freiligrathstr. 4 31224 Peine Tel: 05171-58 58 - Fax: 05171-58 58 - 88 info@Landberatung-Peine.de | Henning Bartels (GF) Dipl. Ing. agr. Mob: 0171-53 67 762 Henning.Bartels@ Landberatung-Peine.de | -81 | |
| Büro: Frau Gail | Andreas Wagner Dipl. Ing. agr. Mob: 0171-65 54 161 Andreas.Wagner@ Landberatung-Peine.de | -83 | Joachim Sehle Vallstedt Braunschweiger Str. 1 38159 Vechede Tel: 05300-314 Fax: 05300-351 |
| | Clemens Engelke Master of Science Mob: 0170-48 48 811 Clemens.Engelke@ Landberatung-Peine.de | -82 | 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-Schoepenstedt@ t-online.de | 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 |
| Büro: Frau Aparo | | | hhisenberg@t-online.de |

12 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 dem 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.

13 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

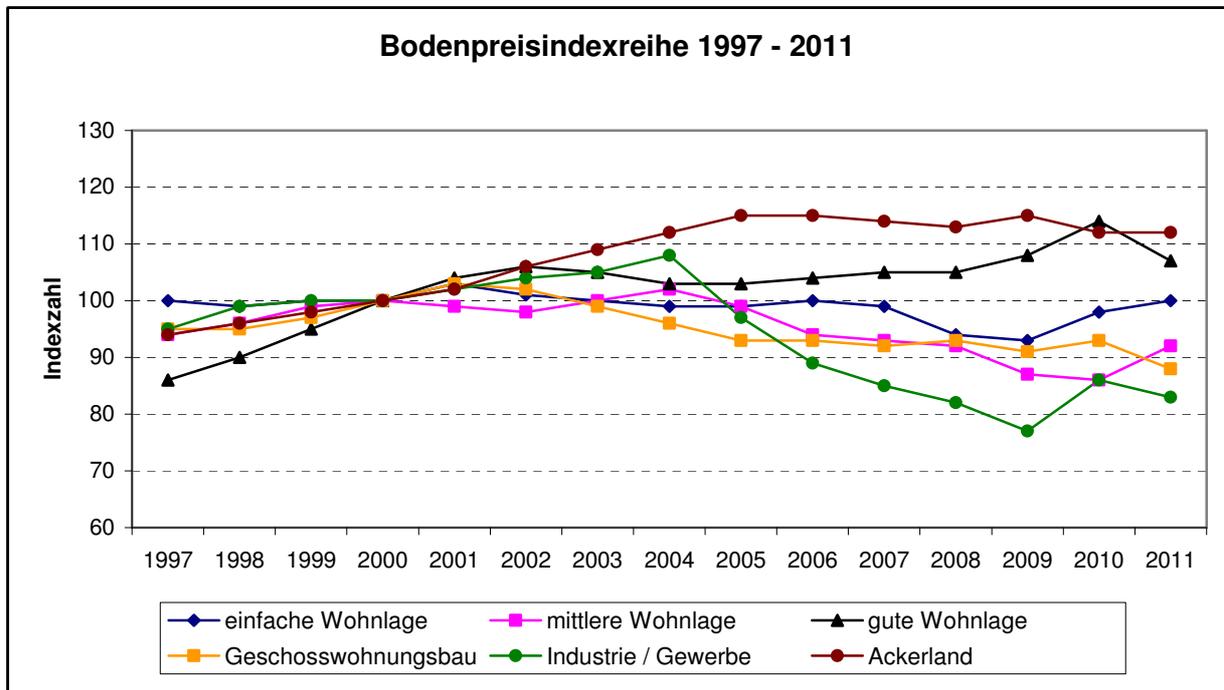
- Ein- und Zweifamilienhäuser für die ersten 20 Kauffälle 105 € zuzüglich 11,20 € je weitere angefangene 10 Kauffälle.
- Eigentumswohnungen für die ersten 20 Kauffälle 80 € zuzüglich 11,20 € je weitere angefangene 10 Kauffälle.

Anhang 1: Bodenpreisindexreihen im Gesamtüberblick (Kreisfreie Stadt Braunschweig)

Geltungsbereich kreisfreie Stadt Braunschweig

Stand: 31.12.2011

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 | | | |
| 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 | 115 |
| 2010 | 98 | 86 | 114 | 93 | 86 | 112 |
| 2011 | (100) | (92) | (107) | (88) | (83) | (112) |

Anhang 2: Durchschnittspreise 2011 im Überblick (Landkreis Wolfenbüttel)

| | | Anzahl | Wohnfläche m ² | Kaufpreis € | €/m ² | |
|-------------------------------|----------------------------------|--------|------------------------------|----------------|------------------|-------|
| Stadt Wolfenbüttel | Eigentumswohnungen | 1 | 16 | 104 | 172.797 | 1.683 |
| | | 2 | 146 | 76 | 69.685 | 882 |
| | Ein- und Zweifamilienhäuser | | 55 | 152 | 187.206 | 1.251 |
| | Reihenhäuser / Doppelhaushälften | | 56 | 117 | 126.191 | 1.109 |
| | Mehrfamilienhäuser | | 16 | 312 | 185.671 | 592 |
| WF - Ortsteile | Eigentumswohnungen | 1 | 0 | - | - | - |
| | | 2 | 15 | 75 | 56.433 | 728 |
| | Ein- und Zweifamilienhäuser | | 17 | 144 | 145.765 | 1.051 |
| | Reihenhäuser / Doppelhaushälften | | 11 | 111 | 126.182 | 1.163 |
| | Mehrfamilienhäuser | | 0 | - | - | - |
| Landkreis WF ohne Stadt WF | Eigentumswohnungen | 1 | 10 | 110 | 117.480 | 1.072 |
| | | 2 | 54 | 78 | 55.082 | 685 |
| | Ein- und Zweifamilienhäuser | | 170 | 142 | 137.901 | 989 |
| | Reihenhäuser / Doppelhaushälften | | 38 | 123 | 114.600 | 961 |
| | Mehrfamilienhäuser | | 13 | 341 | 119.500 | 348 |
| SUMME | Eigentumswohnungen | 1 | 26 | 106 | 151.521 | 1.448 |
| | | 2 | 215 | 77 | 65.093 | 822 |
| | Ein- und Zweifamilienhäuser | | 170 | 142 | 137.901 | 989 |
| | Reihenhäuser / Doppelhaushälften | | 105 | 118 | 121.995 | 1.061 |
| | Mehrfamilienhäuser | | 29 | 325 | 156.008 | 482 |

- 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-ig@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 |