

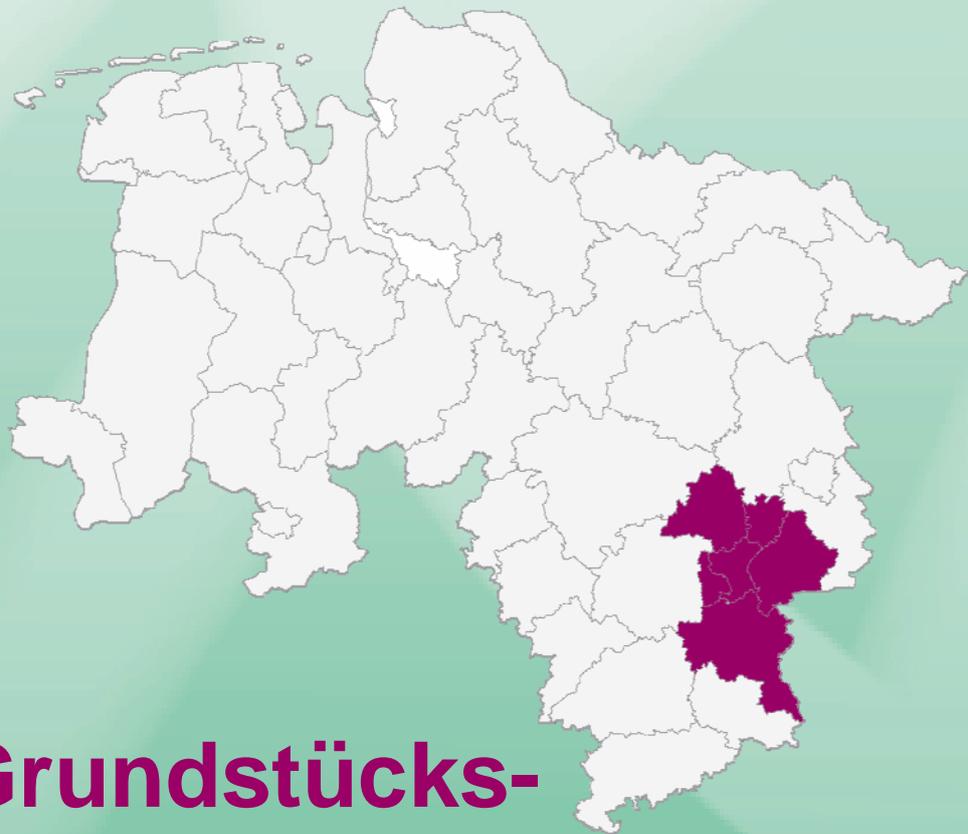
Zuständig für: **Stadt Braunschweig**

Stadt Salzgitter

Landkreis Goslar

Landkreis Peine

Landkreis Wolfenbüttel



Grundstücks- marktbericht 2013



Niedersachsen

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

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

Grundstücks- marktbericht 2013

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 können als Einzeldruck individuell mit folgenden Abgrenzungen gefertigt werden:

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: © 2013 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.....	48
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen.....	48
6.4.1	Preisniveau	48
6.5	Öd-/Unlandflächen	48
7	Übrige unbebaute Flächen	49
7.1	Private Grünflächen, Gartenland.....	49
7.2	Flächen für Verkehrseinrichtungen, private Wege und Gräben.....	51
7.3	Sand- und Kiesabbauflächen	51
7.4	Wasserflächen.....	51
8	Bodenrichtwerte	52
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	52
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	53
8.2.1	Wohnbauland	54
8.2.2	Gewerbliches Bauland	55
8.2.3	Übersicht über land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte.....	56

9	Bebaute Grundstücke.....	58
9.1	Allgemeines.....	59
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	65
9.2.1	Preisniveau.....	65
9.2.2	Preisentwicklung.....	68
9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren.....	74
9.2.3.1	Sachwertfaktoren.....	74
9.2.3.2	Vergleichsfaktoren.....	90
9.2.4	Erbbaurechte.....	104
9.2.5	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	105
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	107
9.3.1	Preisniveau.....	107
9.3.2	Preisentwicklung.....	110
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren.....	117
9.3.3.1	Sachwertfaktoren.....	117
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren.....	127
9.3.4	Erbbaurechte.....	141
9.4	Wohnungseigentum.....	142
9.4.1	Preisniveau.....	142
9.4.2	Preisentwicklung.....	145
9.4.3	Vergleichsfaktoren.....	150
9.4.4	Erbbaurechte.....	160
9.4.5	Rohertragsfaktoren.....	161
9.5	Teileigentum.....	162
9.5.1	Preisniveau.....	162
9.6	Mehrfamilienhäuser.....	163
9.6.1	Preisniveau.....	163
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	166
9.6.2.1	Liegenschaftszinssätze.....	167
9.6.2.2	Rohertragsfaktoren.....	170
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude.....	171
9.7.1	Preisniveau.....	171
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	172
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude.....	174
9.9	Sonstige bebaute Objekte.....	175
9.9.1	Ferienwohnungseigentum.....	175
9.9.1.1	Preisniveau.....	175
9.9.1.2	Preisentwicklung.....	177
9.9.1.3	Vergleichsfaktoren.....	177
9.9.2	Garagen.....	178
10	Mieten, Pachten.....	179
10.1	Mietübersichten.....	179
10.1.1	Wohnraummieten.....	179
10.1.2	Geschäfts- und Gewerberaummieten.....	185
11	Weitere Ansprechpartner.....	187
12	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses.....	189
13	Weitere Informationen.....	190
	Anhang 1: Bodenpreisindexreihen im Gesamtüberblick (Kreisfreie Stadt Braunschweig).....	191
	Anhang 2: Durchschnittspreise 2012 im Überblick (Landkreis Wolfenbüttel).....	192
	Anhang 3: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen.....	193

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig hat den Grundstücksmarktbericht 2013 in seiner Sitzung in **Braunschweig, am 10.01.2013** nach Maßgabe der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) beschlossen.

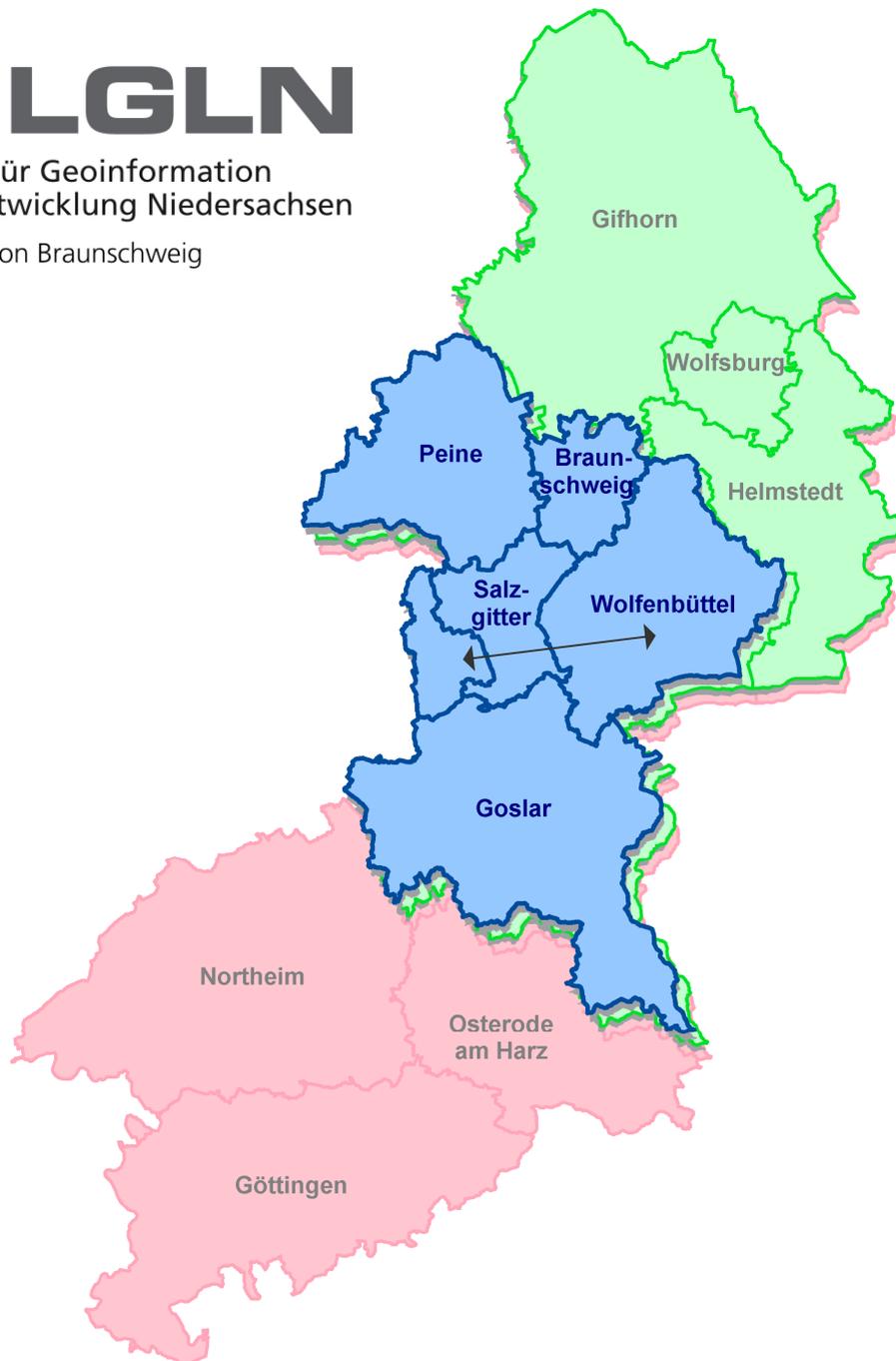
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig ist Bestandteil des LGLN, Regionaldirektion Braunschweig. In der nachfolgenden Kartendarstellung ist der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Braunschweig blau unterlegt.

Der Berichtszeitraum ist der 01.11.2011 bis 31.10.2012.



Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen

Regionaldirektion Braunschweig



Dieser Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über die Immobilienverkäufe des Jahres 2012 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 anhand verschiedener abgeleiteter Daten wie Indexreihen verfolgt werden.

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahresdurchschnitt 2012 weiter gewachsen: Laut Statistischem Bundesamt war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,7 % höher als im Vorjahr. „Den Auswirkungen der Euro-Schuldenkrise konnte sich die exportorientierte deutsche Wirtschaft allerdings nicht völlig entziehen: Nach einem starken Jahresauftakt schwächte sich das Wirtschaftswachstum der größten Volkswirtschaft Europas 2012 von Quartal zu Quartal ab.“¹

Auch für das Jahr 2012 zeigt sich der Immobilienmarkt in der Region als relativ stabil. Auch wenn langfristig betrachtet die Preise schon in erheblichem Umfang gefallen sind, scheint sich jetzt eine Trendwendung bemerkbar zu machen.

Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in unserer Region lassen mit Ausnahme der Stadt Braunschweig 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 auf Grund 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 2012 eine Steigerung beim Verkauf von Bauland für den individuellen Wohnungsbau festzustellen. Im vergangenen Jahr wurden rd. 940 Bauplätze verkauft. Das vorhandene Angebot wird jedoch in der ländlichen Region nicht ausgeschöpft, obwohl die Kommunen die Preise senken oder Familienrabatte gewähren. Anders verhält es sich in den Städten Braunschweig und Wolfenbüttel, hier werden die ausgewiesenen Bauplätze sehr schnell verkauft.

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 10 % mehr im Vergleich zum letzten Jahr umgesetzt. Bei den Eigentumswohnungen stiegen die Verkaufszahlen ebenfalls um 10 %.

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 Baujahresklassen müssen immer in Relation zur Zahl der Objekte gesetzt werden, um ihre Aussagekraft werten zu können.

Bei den Mehrfamilienhäusern sind die durchschnittlichen Wohnflächenpreise relativ stabil. Dieser Trend zeigt sich auch bei den Liegenschaftszinssätzen, nur im Landkreis Wolfenbüttel ist ein deutlicher Sprung nach oben 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 2012 einen leichten Rückgang der Verkaufszahlen bei gleichbleibenden Preisen.

¹ Hamburger Abendblatt vom 25.01.2013

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 01.11.2011 und endet am 31.10.2012.

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 2013

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 zwischen 5,4 und 9,2 %. Die landesweite Arbeitslosenquote liegt 2012 bei 6,4 %.

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	24	71	25	252	1.313
Goslar	965	56	36	273	561	141	146
Peine	535	50	34	371	54	131	245
Salzgitter	224	37	17	114	39	101	451
Wolfenbüttel	722	39	35	486	139	121	168
Bereich der Regionaldirektion Braunschweig	2.638	229	146	1.315	818	746	283
Niedersachsen	47.613	3.475	2.429	28.593	10.339	7.924	166

Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

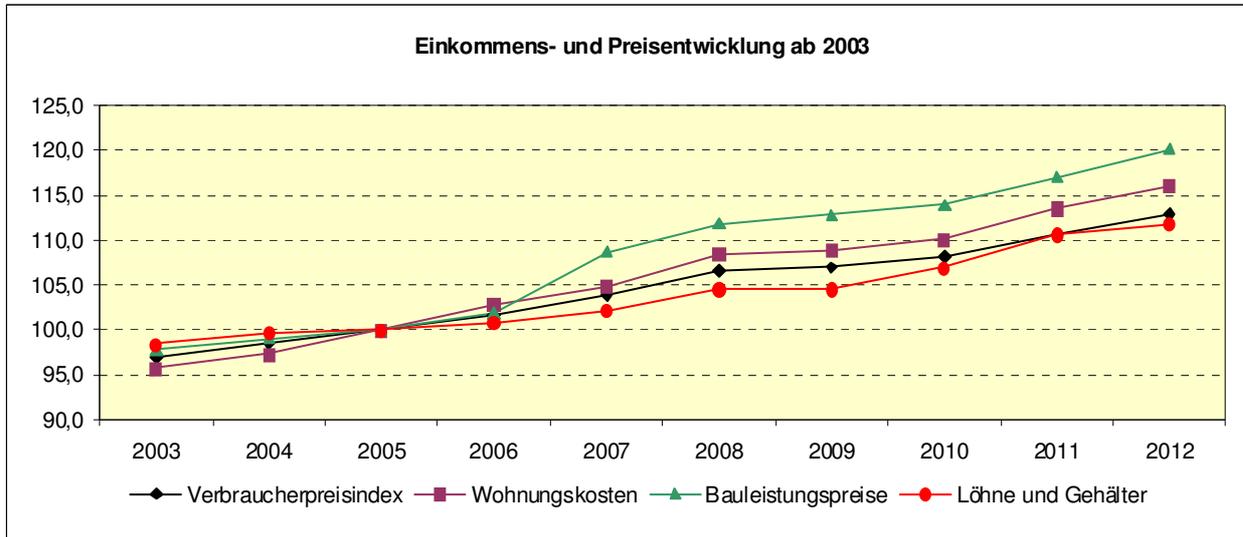
www.lskn.niedersachsen.de

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. 22 %. Umgekehrt zeigt sich das Verhältnis hinsichtlich der landwirtschaftlichen Flächen mit ca. 49 % zu ca. 60 % (s. Tabelle).

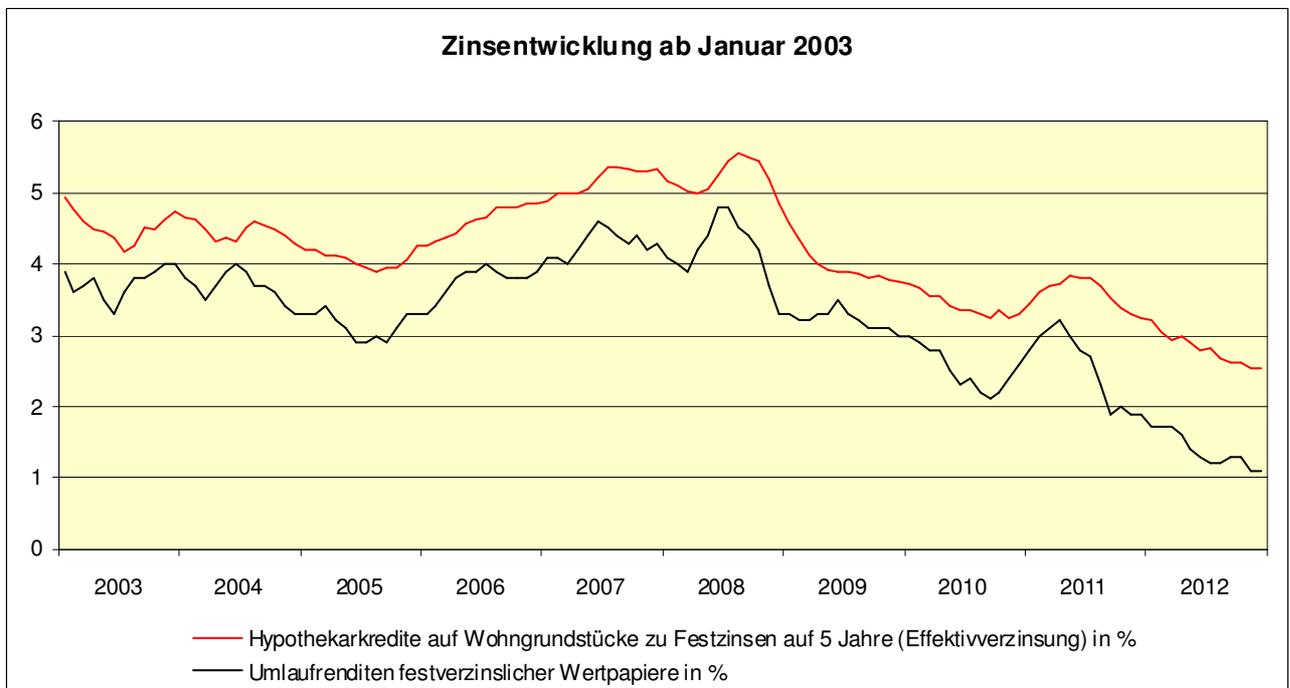
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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 2012 bei 2,5 %.



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
Stadt Braunschweig		www.braunschweig.de	
Volkmarode-Nord	9 EFH	ab 170	Privat
Am Giersberg	30 WE	auf Anfrage	Privat
Völkenrode-Nord	10 EFH	ab 130	Privat
Blumenstraße	20 WE	auf Anfrage	Privat
St. Leonhardsgarten	10 WE	auf Anfrage	Privat
Breitenhop-West	4 EFH	auf Anfrage	Privat
Cammanstraße-Ost	20 WE	auf Anfrage	Privat

*) 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	22	Erbpacht	Stiftung
Westerode, Kirchenfelde Radauberg-Ost	15 6	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.	4	45	Kommune
Wolfshagen, Über der Klosterforst	1	80	Kommune
Gemeinde Liebenburg		www.liebenburg.de	
Liebenburg, Lewer Berg III	7	65 - 75	Privat
Groß Döhren	10	Erbpacht	Privat
SG Lutter a. Bbge.		www.sg-lutter.de	
Hahausen, Streuerwiese	9	53	Kommune
Ostlutter, Heinrichshöhe III	7	51	Kommune
SG Oberharz		www.samtgemeinde-oberharz.de	
Clausthal-Zellerfeld	8	58 - 70	Kommune
Stadt Seesen		www.stadtverwaltung-seesen.de	
Seesen, Hasseberg Sonnenberg	11 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
Stadt Salzgitter		www.salzgitter.de	
Gebhardshagen, Gärtnerei am Weddemweg	13 EFH/DH, 15 RH	auf Anfrage	Bank
Heerte, Bahnhofsallee	1 EFH/DH	45	EB Grundstücksentwicklung
Lichtenberg, Westl. Stukenbergweg	5 EFH/DH	122	EB Grundstücksentwicklung
Ringelheim, Lange Äcker West	18 EFH/DH	40 / 65	EB Grundstücksentwicklung
Salzgitter-Bad, SMG Siedlung	3 EFH/DH	85 / 98	EB Grundstücksentwicklung

Landkreis Peine:

Städte, Gemeinden und Ortsteile	Wohneinheiten / Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis € / m ² *)	Anbieter
Gemeinde Edemissen			www.edemissen.de
Abbensen, Großer Hoop	auf Anfrage	40 - 65	Kommune
Blumenhagen, Heidgarten	auf Anfrage	auf Anfrage	Kommune
Oedesse, Ehrenkamp	auf Anfrage	40 / 50 / 67	Kommune
Gemeinde Hohenhameln			www.hohenhameln.de
Bründeln, Zum Bruchgraben	3	51	Kommune
Hohenhameln, Hoher Weg II	2	68	Kommune
Ohlum, Hinter Wittenbergshof	1	52	Kommune
Gemeinde Ilsede			www.gemeinde-ilsede.de
Klein Ilsede, Südl.Langer Horn	9	55 + 65	Kommune
Solschen, Weglange Nord	3	59	Kommune
Ölsburg, zw. Burgstr. u. Fröbelstr.	7	62	Kommune/Privat
Gemeinde Lahstedt			www.lahstedt.de
Adenstedt, Großes Mühlenfeld II	5 EFH/DH	47	Kommune
Gadenstedt, Zitterfeld II	8	60	Kommune
Gemeinde Lengede			www.lengede
Im Bolzenk./Am Seilbahnberg	2	78	Kommune
Zwischen den Beeken	16	78	Kommune
Klein Lafferde, Katzenwinkel	2	64	
Stadt Peine			www.peine.de
Sievekingweg/Sauerbruchweg	2 EFH/DH	62,50 / 68,50	Kommune
Dungelbeck, Im Langenbuschfeld	auf Anfrage	74	Kommune
Duttenstedt, Twieholzkamp	1 EFH	64	Kommune
Rosenthal, Maikäfferring/Bischof-Konrad-Weg	auf Anfrage	75	Kommune
Schmedenstedt, Zum Gogericht	auf Anfrage	79	Kommune
Schwicheldt, Zur Hofweide	auf Anfrage	65	Kommune
Vöhrum, Garbenweg	1 EFH/DH	71	Kommune
Stederdorf, Heidenkamp	1 EFH/DH	85	Kommune
Peine, Paul-Ehrlich-Weg	RH/MFH	auf Anfrage	Kommune
Gemeinde Vechelde			www.vechelde.de
Bettmar, Pflingstanger	1	59	Kommune
Klein Gleidingen, Am Edelhof	11	75-85	Privat
Vallstedt, Ortsmitte	3	59	
Wierthe, Am Busch	5	59	Privat
Gemeinde Wendeburg			www.wendeburg.de
Bortfeld, Marina Bortfeld	21 EFH/DH	auf Anfrage	Privat
Meerdorf, Pätzerfeld-Ost III	5 EFH/DH	auf Anfrage	Bank
Wendeburg, Rodekamp	10 EFH/DH	auf Anfrage	Privat
Wendeburg, Wendezelle-Süd	3 EFH/DH	auf Anfrage	Privat
Wendeburg, Bahnhofstr.-Süd II	35 EFH/DH	87 - 110	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	1 EFH/DH	auf Anfrage	NILEG
Kissenbrück, Am Golfplatz	2 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	9 EFH/DH	35	Privat/Kommune
Semmenstedt, Auf der Steinförde	4 EFH/DH	40	Privat
SG Baddeckenstedt			
www.baddeckenstedt.de			
Baddeckenstedt, Ortsmitte Hubertusstraße	38 EFH 2 EFH	64 - 87 rd. 52	Privat Kirche
Gustedt, Dehnefeld	5 EFH/DH	59,50	Kommune
Haverlah, Sehlder Weg	17 EFH	64 - 68	Privat
Heere, Auf der Höhe	4 EFH	59,50	Kommune
Nordassel, Zum Anger	4 EFH	49,50	Kommune
Rhene, Auf der Höhe	1 EFH	58 - 60	Privat
Wartjenstedt, Am Holzberg	3 EFH/DH	50	Privat
Gemeinde Cremlingen			
www.cremlingen.de			
Abbenrode, Ortskern	1 EFH	75	Privat
Hemkenrode, Am Elmstieg	1 EFH	70	Kommune
SG Oderwald			
www.samtgemeinde-oderwald.de			
Bornum	10 EFH/DH	49	Privat
Seinstedt	5 EFH/DH	40	Kommune
Groß Flöthe	1 EFH	67,75	Stiftung BS- Kulturbesitz
Börßum		auf Anfrage	Privat
Ohrum	17 EFH/DH	70 - 80	Kommune
SG Schladen			
www.samtgemeinde-schladen.de			
Gielde	7 EFH	39 und auf Anfrage	Privat
Hornburg, Auf dem Horne Auf dem Hagenberg Ortslage	9 EFH/DH 8 EFH 3 EFH	33 - 39 57 auf Anfrage	Kommune Privat Privat
Schladen, Neue Wiese	2 EFH/DH	49 - 52	Privat
Werlaburgdorf	6 EFH/DH	50 - 59	Privat
SG Schöppenstedt			
www.schoeppenstedt.de			
Groß Dahlum	2 EFH	44	Kommune
Kneitlingen	2 EFH	48	Kommune
Schöppenstedt	29 EFH	47 und auf Anfrage	Kirche (Erbpacht)
Schöppenstedt	15 EFH	auf Anfrage	Privat
Winnigstedt	5 EFH/DH	39	Privat/Kommune

Städte, Gemeinden und Ortsteile	Wohneinheiten / Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis € / m ^{2*})	Anbieter
SG Sickinge			
www.sickinge.de			
Dettum, Am Beekedamm	3 EFH	ca. 100	Privat
Stadt Wolfenbüttel			
www.wolfenbuettel.de			
Schöppenstedter Stieg	8 EFH	145 – 160	Kommune/Privat
Monplaisir	8 EFH	90 - 200	Kommune
Am Antoinettengarten	10 EFH	155	Privat
An der Weißen Schanze	1 EFH	169 - 189	Privat
Wohnen am Wald	2 EFH	180	Privat
Teichgarten	3 MFH	140 - 200	Kommune
Baulücken	5 EFH	115 - 143	Kommune
Wendessen, Gutspark	9 EFH/DH	110	Kommune
Wendessen, Westernweg	7 EFH/DH	79 - 96	Privat
Fümmelse, Am Alten Lindenwald	20 EFH	95 - 108	Privat

Baulandangebot (gewerbliche Bauflächen)

Kreisfreie Stadt Braunschweig:

Städte, Gemeinden und Ortsteile	Wohneinheiten / Bauplätze	durchschnittlicher ca. Preis € / m ^{2*})	Anbieter
Stadt Braunschweig			
www.braunschweig.de			
Hansestraße-West	17	29	Kommune
Rautheim Nord	4	24	Kommune
Kralenriede Ost	7	29	Kommune
Forschungsflughafen Nord West	7,5	auf Anfrage	Kommune
Forschungsflughafen West	12	auf Anfrage	Kommune
Waller See	37,5	29	Interkommunal
Braunstraße Süd	9	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	12 22	13 - 18 auf Anfrage	Kommune Privat
Westerode, Tenniszentrum-West	4	auf Anfrage	Privat
Stadt Goslar			
www.goslar.de			
Goslar, Bassgeige-West Jerstedt, Jerstedt-Nord	12,2 2,9	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	17	10-15	Kommune

Landkreis Peine:

Städte, Gemeinden und Ortsteile	Fläche (ha)	durchschnittlicher ca. Preis € / m ^{2*})	Anbieter
Gemeinde Hohenhameln			
www.hohenhameln.de			
Ackerköpfe, Mehrum	ca. 10	auf Anfrage	Privat
Pfingstanger, Hohenhameln	ca. 0,2	Auf Anfrage	Kommune
Gemeinde Ilsede			
www.gemeinde-ilsede.de			
Gewerbepark Ilseder Hütte	20	19,61	Kommune
Gemeinde Lahstedt			
www.lahstedt.de			
Groß Lafferde, Lahstedt – B1		auf Anfrage	Kommune
Groß Lafferde, Zuckerfabrik		auf Anfrage	Privat
Gemeinde Lengede			
www.lengede			
Unternehmerpark, Lengede		auf Anfrage	Kommune
Stadt Peine			
www.peine.de			
Peine Nord	20,4	auf Anfrage	Kommune
Peine Ost	59	auf Anfrage	Kommune
Peine West	5,1	auf Anfrage	Kommune
Gemeinde Vechelde			
www.vechelde.de			
In den kurzen Drohnen		auf Anfrage	Kommune
West		auf Anfrage	Kommune
Gemeinde Wendeburg			
www.wendeburg.de			
Bortfeld, Drensäcker I und II	6,5	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	48	auf Anfrage	Kommune
Engelnstedt, Peiner Straße-Ost	3	auf Anfrage	Kommune
Watenstedt, Watenstedt-Ost	7	auf Anfrage	Kommune
Salzgitter-Bad, Fuchsbach	2,5	auf Anfrage	Kommune
Lange Wanne	2,3	auf Anfrage	Kommune
Engelnstedt, KMU-Area Salzgitter-Engelnstedt	30	auf Anfrage	Kommune

Landkreis Wolfenbüttel:

Städte, Gemeinden und Ortsteile	Fläche (ha)	durchschnittlicher ca. Preis € / m ^{2*}	Anbieter
SG Asse			
www.samtgemeinde-asse.de			
Groß Denkte, An der Sandbeeke	1,7	auf Anfrage	Privat
Kissenbrück, Hedwigsburg	1,2	auf Anfrage	Privat
Semmenstedt	2	auf Anfrage	Privat
SG Baddeckenstedt			
www.baddeckenstedt.de			
Gemeinde Cremlingen			
www.cremlingen.de			
Cremlingen, Im Moorbusche	8,4	auf Anfrage	Kommune
SG Oderwald			
www.samtgemeinde-oderwald.de			
Börßum	0,3	auf Anfrage	Privat
Flöthe, beim Rasthof		auf Anfrage	Privat
SG Schladen			
www.samtgemeinde-schladen.de			
Schladen Nord	8	auf Anfrage	Kommune/Privat
SG Schöppenstedt			
www.schoeppenstedt.de			
Zuckerfabrik	2,6	13	Kommune
Stadt Wolfenbüttel			
www.wolfenbuettel.de			
Westlich Rehmanger	12	19,95 - 29,95	Kommune
Schweigerstr.-Südost	1	30	Kommune
Technisches Innovationszentrum	1	auf Anfrage	Privat

4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Anzahl, Geld, Fläche

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt **8.968 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Es wurden Grundstücksflächen von insgesamt **2.956 ha** für **1,091 Millionen €** umgesetzt. Die Zahl der Vertragsvorgänge ist um 7,0 % gestiegen, der Geldumsatz ist um 8,0 % gegenüber dem Vorjahr gefallen, wobei der Flächenumsatz (bedingt durch große Schwankungen im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen) um 56 % gestiegen ist.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
krfr. Stadt Braunschweig	2.696	2%	↑	479	-28%	↓	162	-35%	↓
Landkreis Goslar	1.915	0%	→	129	-12%	↓	619	94%	↑
Landkreis Peine	1.753	14%	↑	187	19%	↑	594	27%	↑
krfr. Stadt Salzgitter	1.024	9%	↑	109	16%	↑	348	39%	↑
Landkreis Wolfenbüttel	1.580	3%	↑	187	19%	↑	1234	89%	↑

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

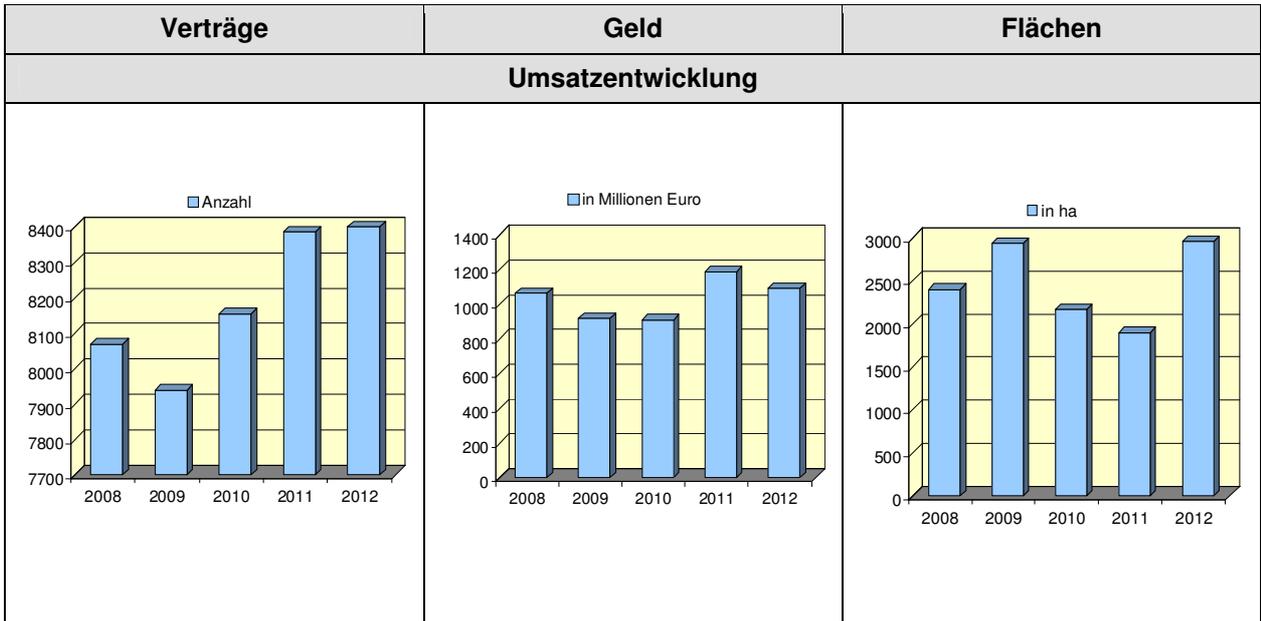
- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes -, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst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

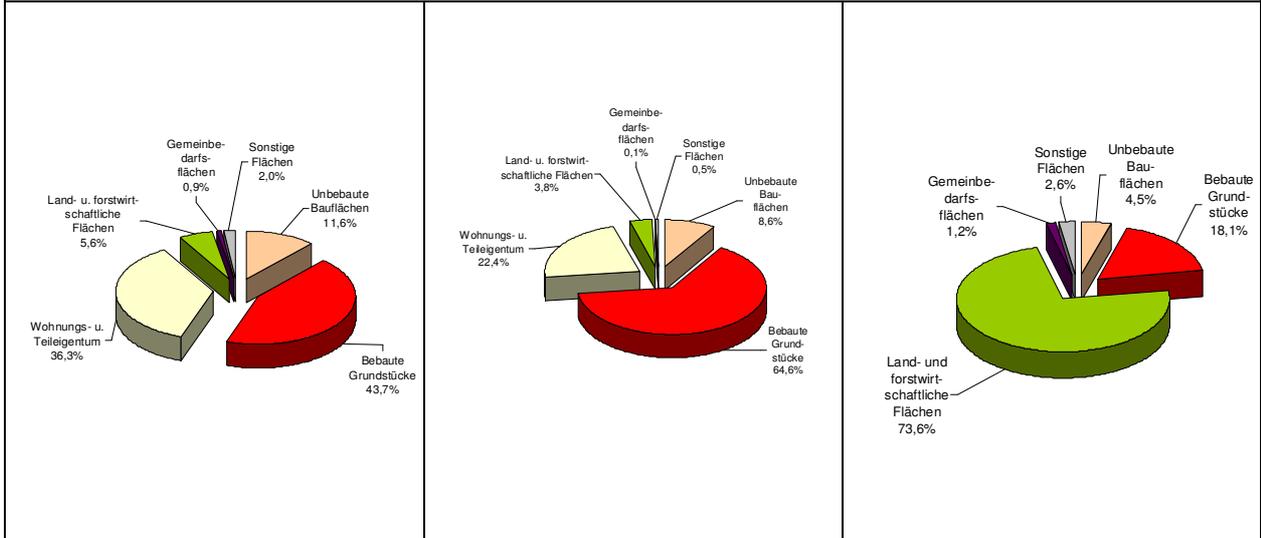
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detaillierte Aussagen.

Grundstücksmarktbericht 2013

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.



Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten



Entwicklung gegenüber dem Vorjahr

Gesamtumsatz	7,0%	↑	Gesamtumsatz	-8,0%	↓	Gesamtumsatz	56,0%	↑
Unbebaute Bauflächen	4,9%	↑	Unbebaute Bauflächen	22,1%	↑	Unbebaute Bauflächen	-4,4%	↓
Bebaute Bauflächen	8,5%	↑	Bebaute Bauflächen	-19,6%	↓	Bebaute Bauflächen	-6,9%	↓
Wohnungs- u. Teileigentum	7,4%	↑	Wohnungs- u. Teileigentum	17,2%	↑			
Land- und forstwirtschaftliche Fläche	-1,0%	↓	Land- und forstwirtschaftliche Fläche	115,8%	↑	Land- und forstwirtschaftliche Fläche	113,2%	↑

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahr 2012 insgesamt 8.968 Kaufverträge des Berichtsjahres ausgewertet. Das sind rd. 7,0 % 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	2.696	2	340	3	302	7	93	2	735	5	81	-1	63	-17
Landkreis Goslar	1.915	0	421	2	163	-16	112	-24	696	-8	61	-3	111	-10
Landkreis Peine	1.753	14	583	14	199	3	57	97	839	14	32	-18	71	18
kreisfreie Stadt Salzgitter	1.024	9	189	13	180	5	21	75	390	11	31	-6	29	-19
Landkreis Wolfenbüttel	1.580	3	433	7	183	14	58	38	674	11	48	23	54	-22
Gutachterausschuss gesamt	8.968	7	1.966	12	1.027	7	341	8	3.334	10	253	5	328	-4

	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	1.361	8	151	-17	211	-1	29	-22	1	-50	29	-45	9	-36	26	44
Landkreis Goslar	646	5	87	2	116	32	16	14	2	-60	120	1	18	100	42	20
Landkreis Peine	278	29	8	-11	266	5	24	-20	3	0	179	27	21	-12	32	-3
kreisfreie Stadt Salzgitter	354	21	41	-9	107	-6	9	50	0	0	41	21	9	-50	13	0
Landkreis Wolfenbüttel	312	2	19	-27	237	9	10	-38	9	800	133	-24	21	-16	63	11
Gutachterausschuss gesamt	2.951	10	306	-11,8	937	7	88	-15	15	36	502	-1	78	-13	176	14

Grundstücksmarktbericht 2013

Der Geldumsatz für die registrierten Grundstücksverträge beträgt 1.091 Millionen €. Er ist damit gegenüber dem Vorjahr um rd. 8 % gefallen.

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaus-hälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
kreisfreie Stadt Braunschweig	479	-28	79	5	50	19	39	8	168	10	50	-84	57	80
Landkreis Goslar	129	-12	43,4	4	11,2	-15	14,8	-55	69	-21	14,1	-8	10,4	-24
Landkreis Peine	187	19	79,2	16	19	2	11,3	76	110	17	8,8	-12	12,9	27
kreisfreie Stadt Salzgitter	109	16	22,6	18	18	1	4,7	120	45	16	29,2	39	6	52
Landkreis Wolfenbüttel	187	19	61,6	12	20,4	14	7,5	-4	90	11	23,7	200	10,1	-58
Gutachterausschuss gesamt	1.091	-8	286	15	119	12	78	-3	482	11	126	-65	96	22

	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	155	22	4,6	-14	24,8	3	17,6	147	0,1	-79	0,7	-74	0,3	-47	0,4	248
Landkreis Goslar	23,2	9	2	-1	3,5	5	1,4	546	0	-87	3,7	114	0,1	-65	0,8	95
Landkreis Peine	21,7	37	0,3	-5	18,4	25	4	-44	1,1	31	6,1	73	0,2	108	4	352
kreisfreie Stadt Salzgitter	15,8	-4	0,8	-15	6,3	-3	1,6	635	0	0	3,8	47	0,1	-51	0,1	-95
Landkreis Wolfenbüttel	20,8	-5	0,1	-65	14,3	11	0,7	-16	0,1	260	27,1	240	0,3	569	0,3	-32
Gutachterausschuss gesamt	237	18	8	-3	67	10	25	69	1	30	41	115,8	1	100	6	40

Im Berichtsjahr ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 56 % auf nunmehr 2.956 ha gestiegen.

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaus-hälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
kreisfreie Stadt Braunschweig	161	-35	27	-1	11	7	6	-12	44	-1	8	-71	23	7
Landkreis Goslar	619	94	44	10	7	-13	15	-47	66	-14	12	31	40	-44
Landkreis Peine	595	27	55	23	9	1	6	33	70	20	8	-19	89	-7
kreisfreie Stadt Salzgitter	348	39	16	11	7	11	4	124	27	19	9	41	62	-25
Landkreis Wolfenbüttel	1.233	89	40	10	8	24	6	63	54	16	12	139	12	-28
Gutachterausschuss gesamt	2.956	56	182	16	42	11	37	-18	261	8	49	-11	226	-19

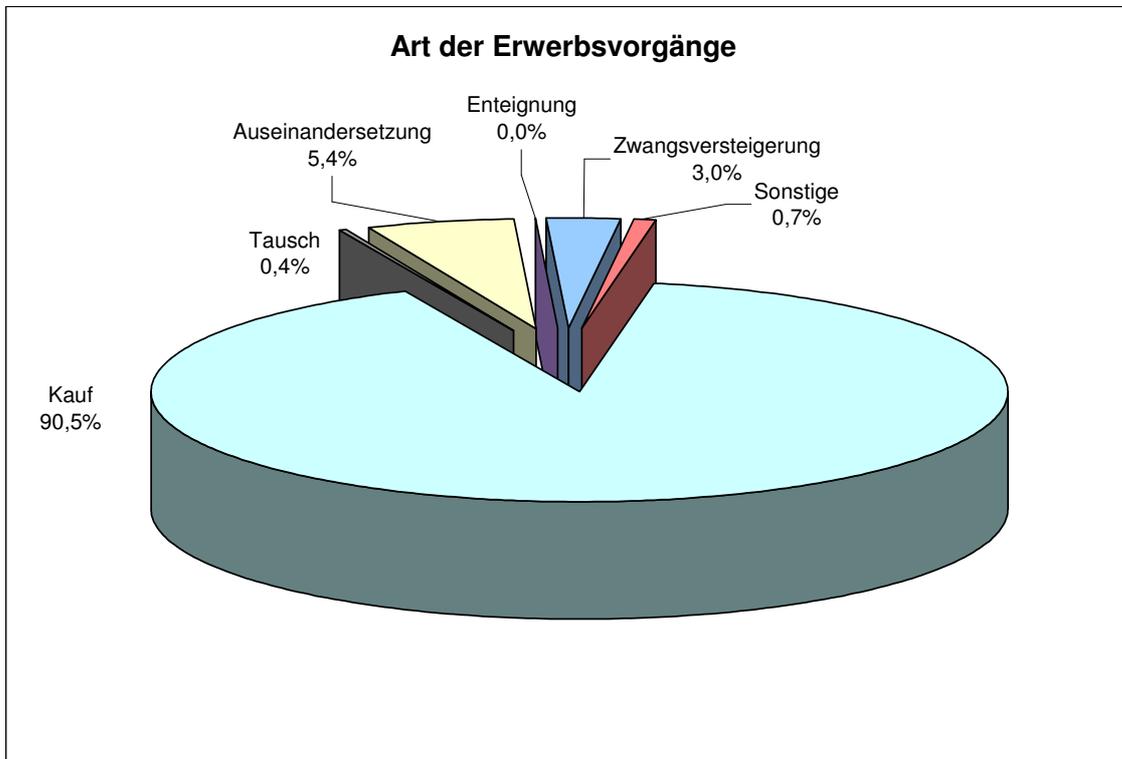
	Bauland						land- u. forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
kreisfreie Stadt Braunschweig	22	25	21	-17	0	-25	38	-62	1	-92	4	118
Landkreis Goslar	7	-2	9	273	0	-60	461	254	11	1	13	15
Landkreis Peine	24	11	10	-64	2	33	317	66	22	k.A.	53	-14
kreisfreie Stadt Salzgitter	7	-2	7	56	0	0	233	181	1	-50	2	-94
Landkreis Wolfenbüttel	18	12	4	-15	0	209	1.128	110	1	-30	4	-82
Gutachterausschuss gesamt	78	8	51	-19	2	0	2.177	113	36	44	76	-45

4.2 Art der Erwerbsvorgänge

Im Berichtszeitraum sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt **8.968 Verträge** über Immobilien ausgewertet worden. Dies sind **7,0 %** mehr gegenüber dem Vorjahr. Die Werte aus dem Vorjahr sind ebenfalls angegeben.

Die Verträge teilen sich in folgender Weise auf:

Regionaldirektion Braunschweig	Verträge	Verträge (Vorjahr)
Kauf	8117	7700
Tausch	33	21
Auseinandersetzung	486	347
Enteignung	0	0
Zwangsversteigerung	267	268
Sonstige	65	48
Gesamtsumme	8968	8384



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	161 (154)	600 (628)	146 (147)
Oberharz (SG)	1 (4)	* (1.087)	* (30)
Braunlage, Stadt mit Bergstadt St.Andreasberg	3 (1)	* (-)	* (-)
Bad Harzburg, Stadt	8 (4)	802 (1.032)	69 (84)
Goslar, Stadt	5 (14)	885 (744)	58 (76)
Langelsheim, Stadt	6 (5)	675 (1.200)	44 (40)
Seesen, Stadt	6 (8)	943 (805)	46 (30)
Vienenburg, Stadt	4 (2)	748 (749)	37 (47)
Liebenburg, Gemeinde	1 (0)	* (-)	* (-)
Lutter (SG)	3 (1)	* (*)	* (*)
Landkreis Goslar	37 (39)	711 (783)	50 (45)
Edemissen, Gemeinde	15 (15)	882 (731)	54 (59)
Hohenhameln, Gemeinde	9 (18)	683 (721)	60 (62)
Ilse, Gemeinde	6 (8)	678 (768)	60 (62)
Lahstedt, Gemeinde	12 (9)	853 (656)	56 (55)
Lengede, Gemeinde	34 (25)	725 (622)	83 (82)
Peine, Stadt	33 (44)	848 (820)	80 (70)
Vechelde, Gemeinde	83 (54)	626 (614)	92 (92)
Wendeburg, Gemeinde	43 (29)	834 (701)	133 (127)
Landkreis Peine	235 (202)	691 (686)	85 (77)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²
kreisfreie Stadt Salzgitter	88 (98)	635 (628)	92 (95)
Stadt Wolfenbüttel	64 (59)	668 (591)	124 (127)
(SG) Asse	7 (2)	695 (*)	46 (*)
(SG) Baddeckenstedt	12 (8)	797 (666)	44 (50)
Gemeinde Cremlingen	25 (34)	624 (602)	101 (117)
(SG) Oderwald	6 (6)	740 (889)	72 (46)
(SG) Schladen	11 (10)	820 (1.229)	41 (32)
(SG) Schöppenstedt	6 (2)	642 (*)	38 (*)
(SG) Sickinge	46 (36)	984 (732)	81 (86)
Landkreis Wolfenbüttel	177 (157)	740 (710)	95 (100)

*) 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.

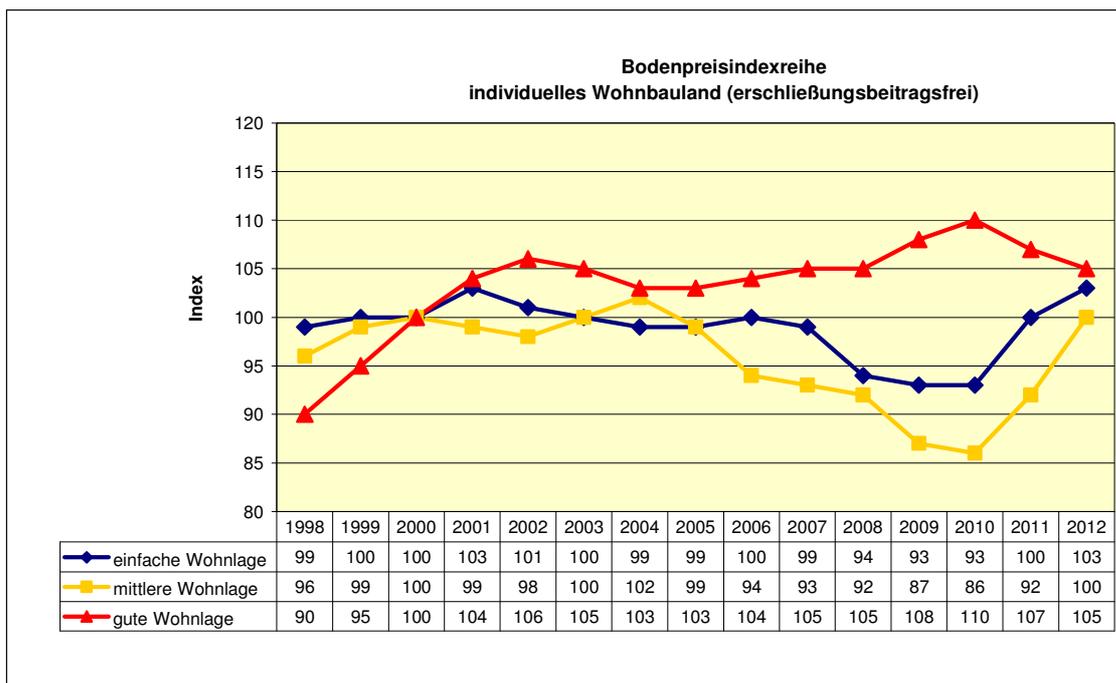
Bodenpreisindexreihen für Flächen des individuellen Wohnungsbaus beziehen sich auf Grundstücke mit einer Größe von ca. 200 – 1.200 m². Der Entwicklungszustand soll ein baureifes Grundstück inklusive aller Erschließungskosten und Abgaben sein.

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 2012 wurden für den individuellen Wohnungsbau die nachfolgenden Bodenpreisindexreihen für folgende örtliche Teilmärkte erstellt:

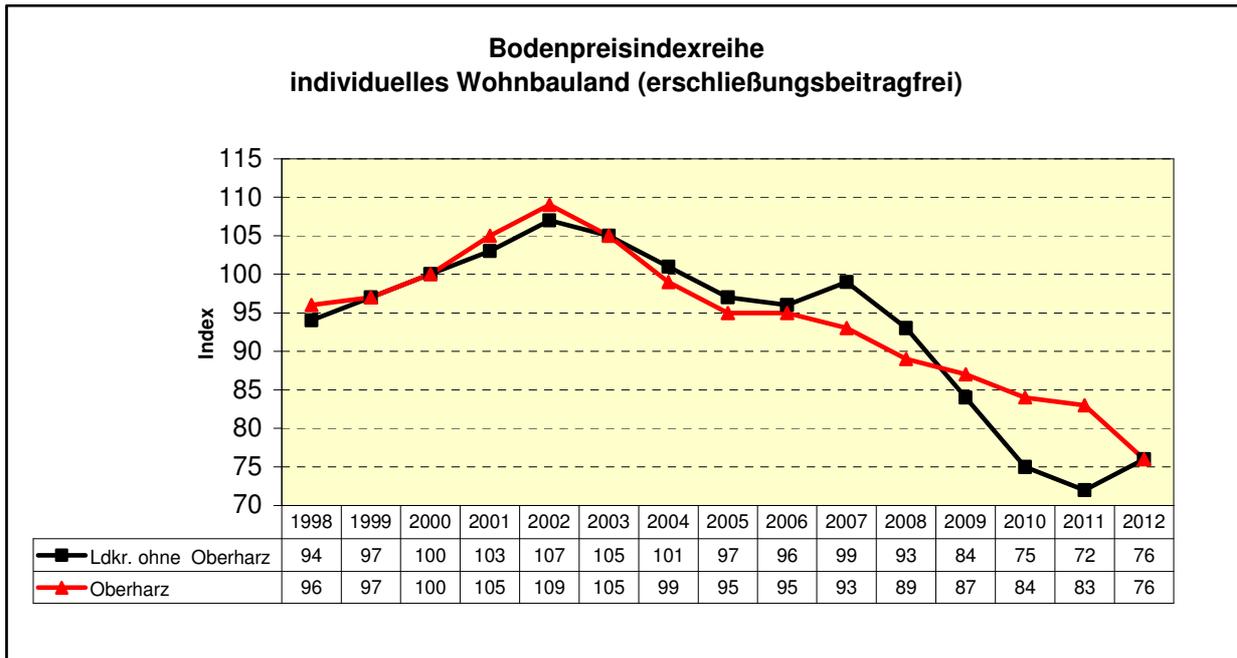
In der **kreisfreien Stadt Braunschweig** werden 3 Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau abgeleitet in Abhängigkeit von der Lagewertigkeit. Seit die kreisfreie Stadt Braunschweig selber verstärkt als Anbieter auf dem Markt tätig ist, hat sich die Preissituation entspannt. Das Preisniveau ist unverändert hoch im Verhältnis zum Umland. Der Index in der guten Wohnlage geht zurück auf das Niveau des Jahres 2001. Im mittleren und unteren Preissegment steigt der Index ebenso auf das Niveau des Jahres 2001.



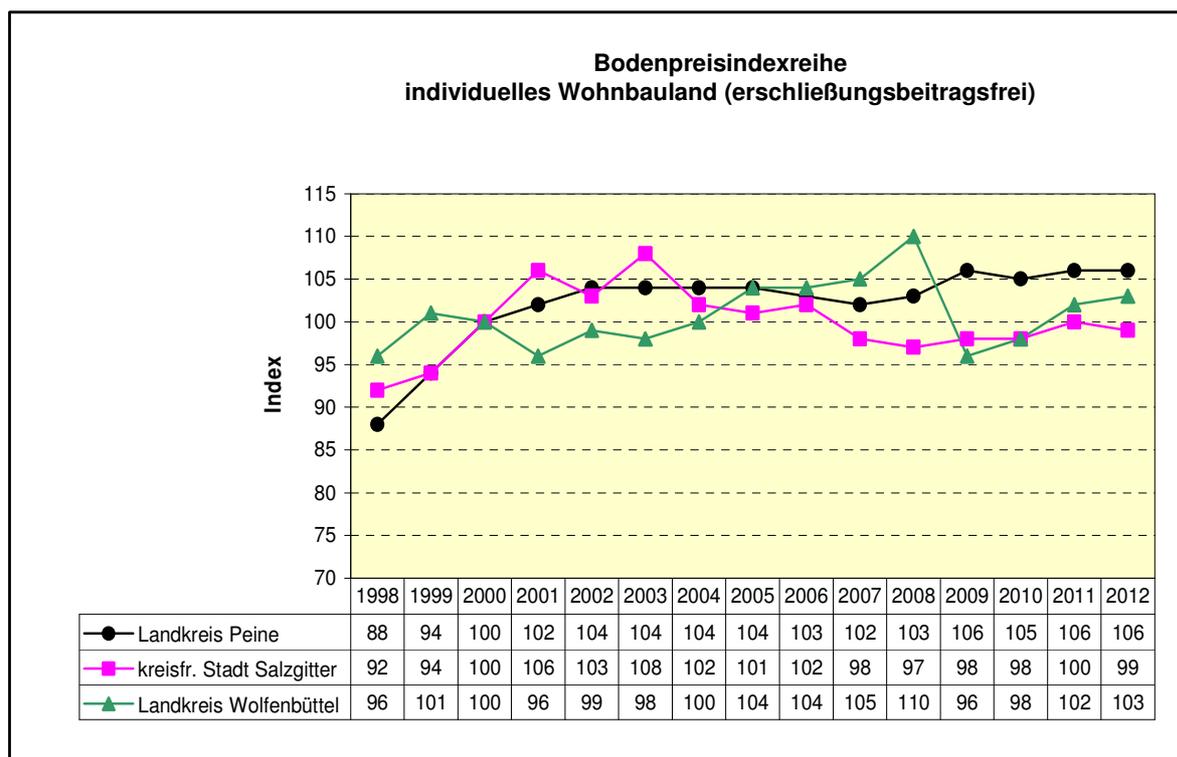
Im Jahr 2002 wurden für den individuellen Wohnungsbau zwei neue Bodenpreisindexreihen im **Landkreis Goslar** für folgende örtliche Teilmärkte erstellt:

- Landkreis Goslar ohne Oberharz (Lage 1)
 - Landkreis Goslar ohne die Gemeinden der Lage 2.
- Oberharzgemeinden (Lage 2)
 - Stadt Braunlage mit Bergstadt St. Andreasberg;
 - Goslar (nur Stadtteil Hahnenklee – Bockswiese);
 - Langelshem (nur Stadtteile Lautenthal und Wolfshagen);
 - Samtgemeinde Oberharz.

Landkreis Goslar



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



Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück z.B. im Landkreis Wolfenbüttel liegt 2002 bei 150 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 2001 gewesen?

Index im Jahr 2002 : 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 ≈ 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 (18)	1.883 (1.149)	164 (137)
Landkreis Goslar	19 (10)	1.478 (2.216)	50 (21)
Landkreis Peine	1 (1)	* (*)	* (*)
Stadt Salzgitter	1 (4)	* (1.519)	* (60)
Landkreis Wolfenbüttel	9 (3)	1.702 (2.617)	70 (112)

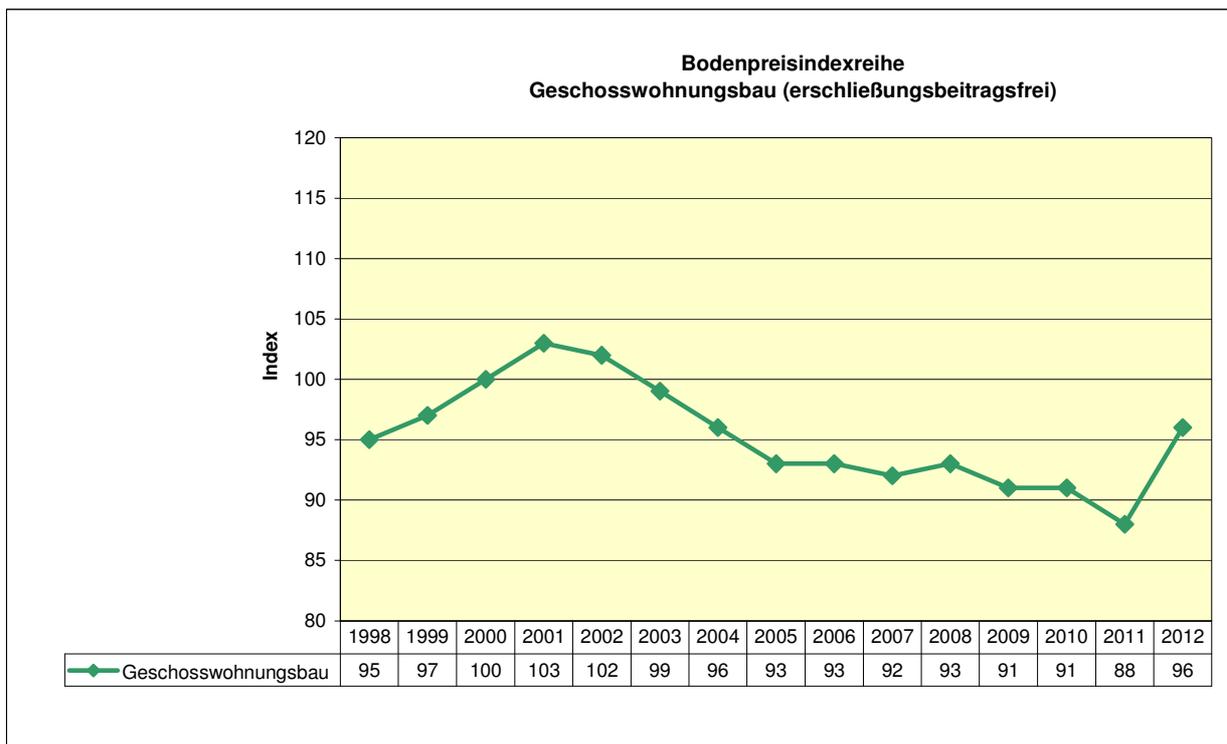
*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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.

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 baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand.



Anwendungsbeispiel:

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

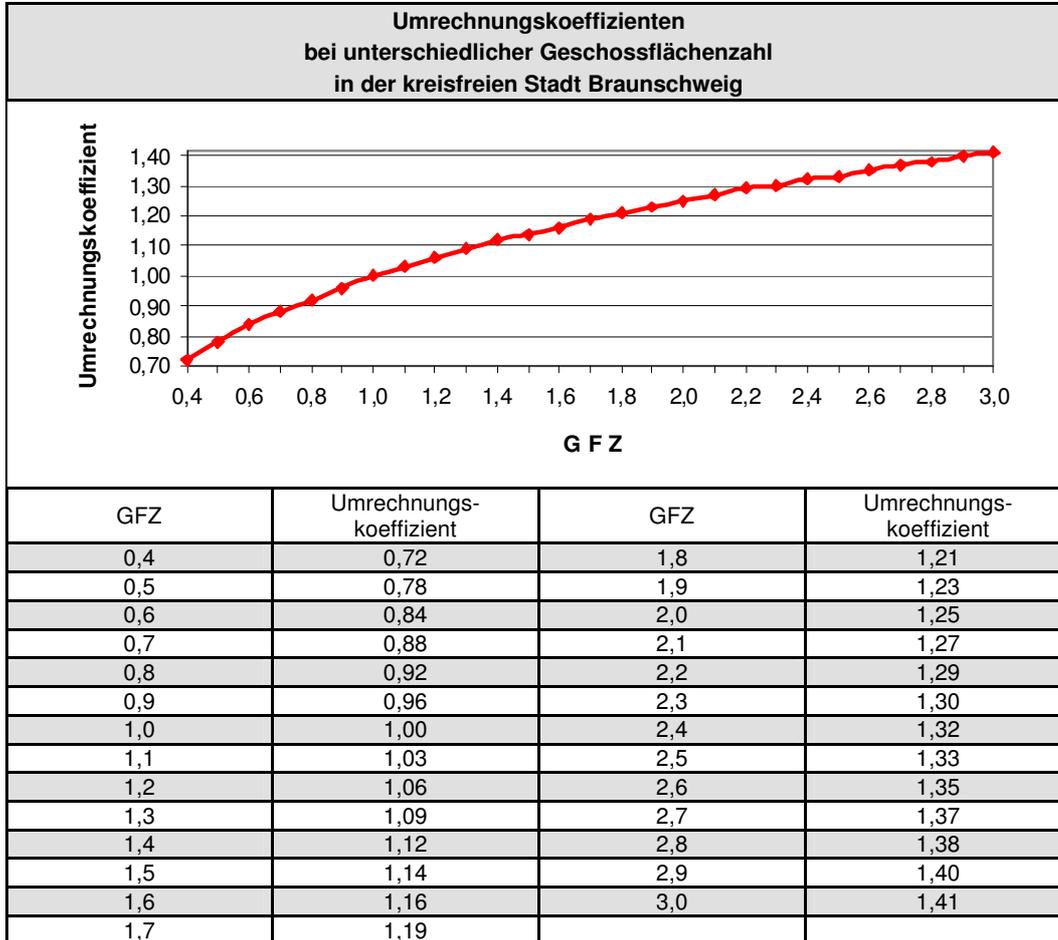
Index im Jahr 2008 : 93
 Index im Jahr 2001 : 103
 Bodenwert 2001 : 190 €/m² x 103 / 93 = **rd. 210 €/m²**

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 2012 reichte die Bandbreite der Kaufpreise von 165 €/m² bis 220 €/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 2012 gab es vermutlich keinen Verkauf für den Bau von Mietwohnungen.

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

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



Anwendungsbeispiel:

GFZ des Baugrundstücks: 2,0

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

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

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

Bodenwert: rd. 215 €/m²

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

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

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

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

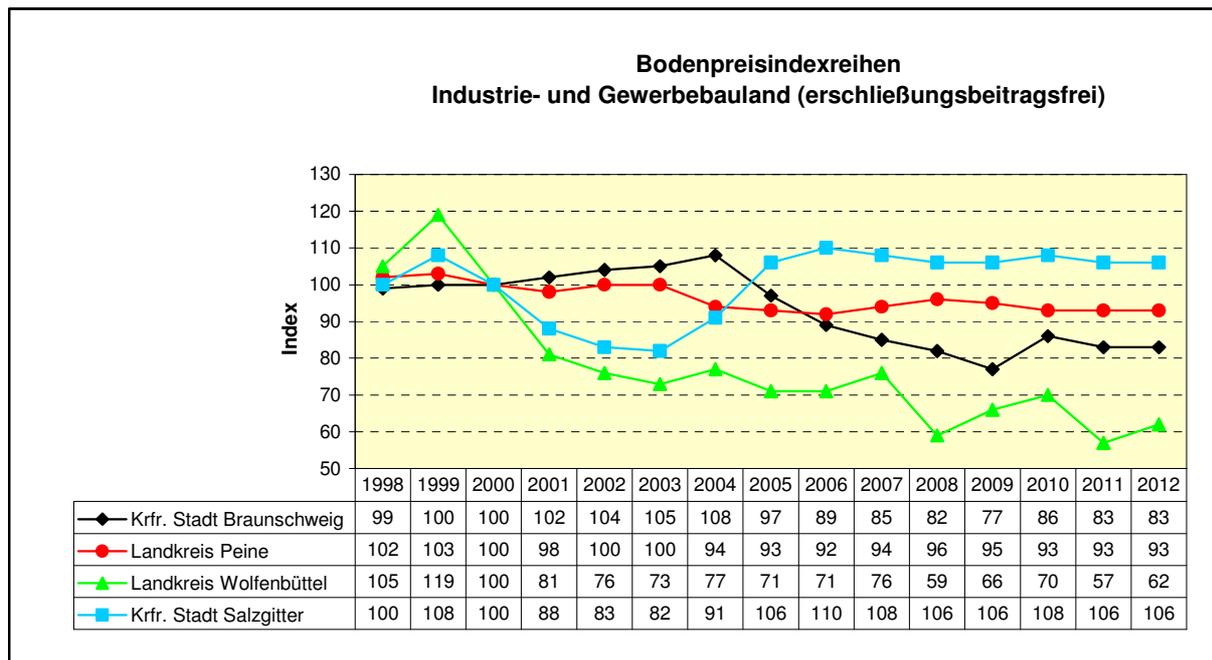
Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²
Stadt Braunschweig	19 (17)	4.775 (4.731)	83 (71)
Landkreis Goslar	11 (5)	1.897 (2.561)	16 (9)
Landkreis Peine	19 (23)	2.145 (2.500)	41 (27)
Stadt Salzgitter	5 (4)	6.314 (1.860)	14 (5)
Landkreis Wolfenbüttel	8 (8)	4.042 (3.987)	19 (19)

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** auf Grund 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 1989 bis 2012 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 (erschließungskostenbeitragsfrei) 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 (erschließungskostenbeitragsfrei) 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 30 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 2012 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 fünf Jahren noch 15 Bauplätze sind es heute nur noch drei.

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	3 (4)	491 (484)	35 (37)

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 2012 fielen insgesamt 29 Verträge über Flächen an, deren Nutzung auch weiterhin landwirtschaftlich geprägt ist.

Eine Aufteilung auf die unterschiedlichen Nutzungen für Mindestgrößen von 2.500 m² ergeben 11 Verkäufe von Ackerland und nur 8 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 ist seit 2011 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 Bewirtschaftungserschwernissen wie z.B. Wasserschutzgebiete, Hanglagen, Waldrandlagen und ungünstiger Zuschnitt werden häufig niedriger gehandelt.

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

Landkreis Peine

Verallgemeinert lässt sich der Landkreis in drei Bodenqualitäten und in die entsprechend zugehörigen Wertgruppen unterteilen. Es sind dies im südwestlichen Landkreislbereich 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 83 Kauffälle über land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen registriert. 45 hiervon beziehen sich auf Ackerflächen mit einer durchschnittlichen Größe von 1,6 ha und einem Spektrum von 0,2 ha bis 14,5 ha. 19-mal wurden Grünlandflächen mit einer mittleren Fläche von 0,7 ha und 8-mal Flächen der Forstwirtschaft mit einer durchschnittlichen Größe von 0,6 ha veräußert.

Kreisfreie Stadt Salzgitter

Im Berichtsjahr 2012 wurden 15 Erwerbsvorgänge land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen registriert. Davon beziehen sich 12 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 133 verkauften land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken bilden die Ackerflächen mit 82 den größten Anteil. Diese wurden gesondert untersucht. Als preisbeeinflussende Merkmale haben sich hauptsächlich 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

In der **kreisfreien Stadt Braunschweig** wurden im Berichtsjahr nur zwei Kaufverträge *) abgeschlossen.

kreisfreie Stadt Braunschweig				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	1 (7)	* (0,7)	* (3,10)	* (1,79 – 5,00)
41 - 60	1 (6)	* (0,7)	* (3,15)	* (2,43 – 4,87)
61 - 80	0 (2)	- (*)	- (*)	- (*)
> 80	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im **Landkreis Goslar** betrug **1,83 €/m²** (1,65 €/m²) bei einer Ackerzahl von **56** (60) und einer mittleren Flächengröße von **1,6 ha** (1,7 ha).

Landkreis Goslar				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	10 (2)	0,8 (*)	1,05 (*)	0,55 - 2,04 (*)
41 - 60	17 (17)	1,7 (1,4)	2,13 (1,51)	0,71 – 10,43 (1,00 – 2,04)
61 - 80	10 (21)	2,5 (2,0)	2,11 (1,79)	1,40 – 3,27 (0,56 – 3,60)
> 80	2 (2)	* (*)	* (*)	* (*)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im **Landkreis Peine** betrug **2,35 €/m²** (2,37 €/m²) bei einer Ackerzahl von **50** (56) und einer mittleren Flächengröße von **1,4 ha** (1,9 ha).

Landkreis Peine				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	24 (11)	2,0 (3,1)	1,82 (1,55)	0,90 – 7,00 (0,65 – 2,10)
41 - 60	15 (13)	0,9 (0,9)	1,97 (2,41)	1,00 – 2,76 (1,20 – 5,91)
61 - 80	10 (5)	1,1 (2,0)	2,96 (3,02)	2,39 – 3,80 (2,00 – 4,48)
> 80	9 (7)	1,1 (1,8)	3,70 (3,14)	1,00 – 6,00 (2,30 – 3,50)

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis in der **kreisfreien Stadt Salzgitter** betrug **2,25 €/m²** (3,11 €/m²) bei einer Ackerzahl von **80** (85) und einer mittleren Flächengröße von **1,5 ha** (3,7 ha).

kreisfreie Stadt Salzgitter				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	1 (0)	* (-)	* (-)	* (-)
41 - 60	1 (0)	* (-)	* (-)	* (-)
61 - 80	2 (4)	* (3,8)	* (3,18)	* (2,39 – 3,72)
> 80	9 (14)	1,7 (3,7)	2,43 (3,09)	1,59 – 3,20 (2,00 – 3,80)

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im **Landkreis Wolfenbüttel** betrug **2,23 €/m²** (2,43 €/m²) bei einer Ackerzahl von **77** (75) und einer mittleren Flächengröße von **1,3 ha** (1,8 ha).

Landkreis Wolfenbüttel				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	2 (1)	* (*)	* (*)	* (*)
41 - 60	3 (22)	* (2,9)	* (2,11)	* (0,69 – 3,62)
61 - 80	23 (31)	1,5 (1,4)	2,27 (2,46)	1,23 – 2,80 (1,44 – 3,62)
> 80	20 (37)	1,1 (1,6)	2,38 (2,63)	1,11 – 4,35 (0,40 – 3,62)

*) 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 2012 **1,00 €/m²** (1,74 €/m²). Die mittlere Flächengröße betrug **1,2 ha** (0,6). Aus dem aktuellen Berichtsjahr liegt nur ein Kauffall vor.

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

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im **Landkreis Goslar** betrug **0,78 €/m²** (0,71 €/m²) bei einer Grünlandzahl von **42** (42) und einer mittleren Flächengröße von **1,0 ha** (1,0 ha).

Landkreis Goslar				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	12 (15)	1,2 (1,1)	0,44 (0,57)	0,20 – 2,85 (0,12 – 2,42)
41 - 60	4 (12)	0,9 (0,8)	1,78 (0,75)	0,60 – 3,74 (0,26 – 1,85)
> 60	Bodenqualitäten über 60 sind im Bereich des Landkreises Goslar so gut wie nicht vorhanden. Es ist nur ein Kauffall angefallen.			

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im **Landkreis Peine** betrug **0,80 €/m²** (1,02 €/m²) bei einer Grünlandzahl von **42** (47) und einer mittleren Flächengröße von **0,8 ha** (0,8 ha).

Landkreis Peine				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	8 (10)	1,1 (1,0)	0,81 (0,74)	0,29 – 1,50 (0,46 – 1,07)
41 - 60	3 (5)	* (0,4)	* (1,34)	* (0,65 – 1,80)
> 60	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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

Für den **Landkreis Wolfenbüttel** liegen aus dem Berichtsjahr drei und dem Vorjahr zwei Kauffälle vor. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für den **Landkreis Wolfenbüttel** betrug **0,93 €/m²** (*) bei einer mittleren Grünlandzahl von **57** (54). Die mittlere Flächengröße betrug **0,5 ha** (*).

Eine tabellarische Darstellung für Salzgitter und Wolfenbüttel ist nicht sinnvoll.

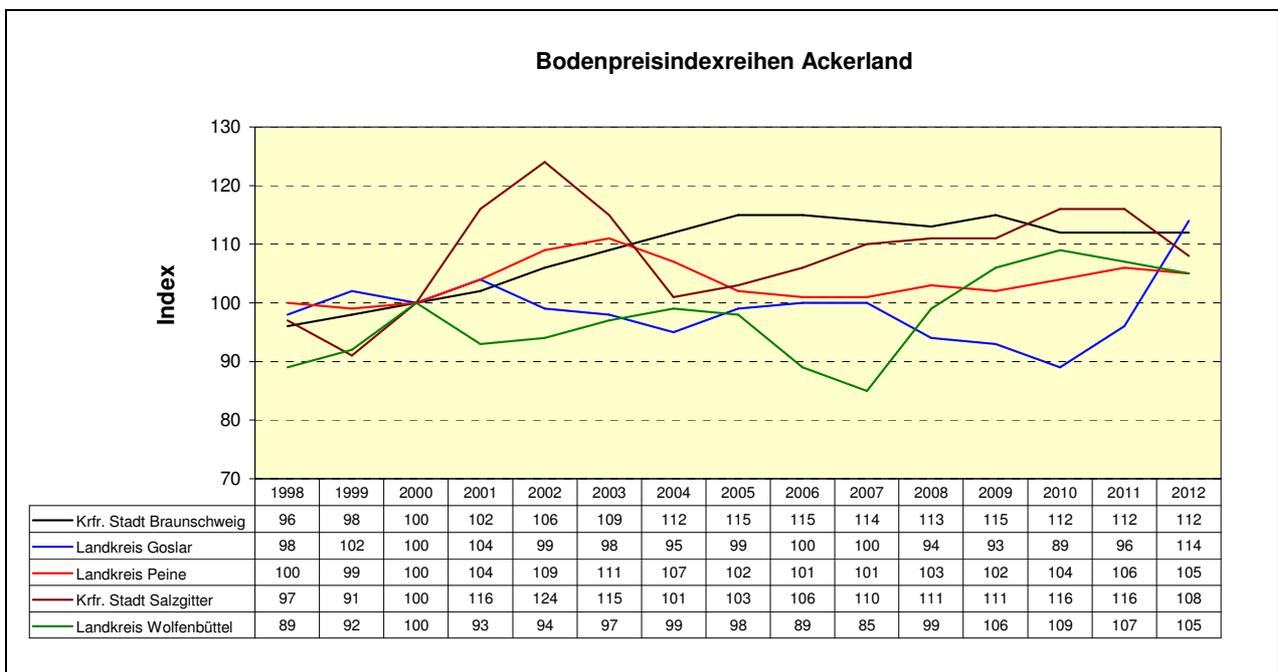
6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten (Indexreihen)

Mit den Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung der Märkte dargestellt. Sie ermöglichen 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 : $2,30 \text{ €/m}^2 \times \frac{93}{85} = \text{rd. } 2,52 \text{ €/m}^2$

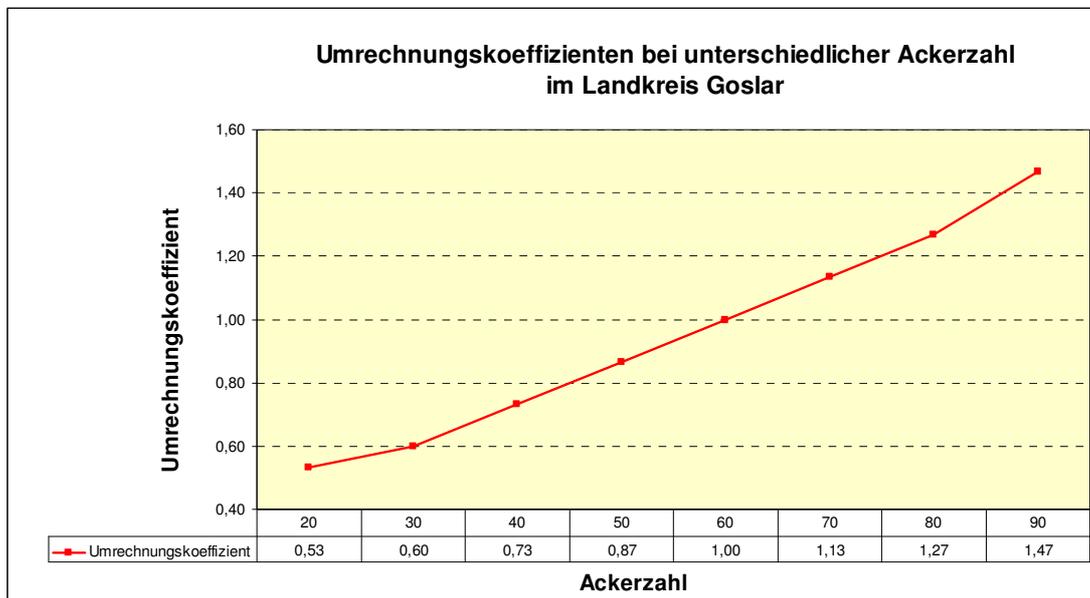
Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Ackerzahl können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.

Die Kaufpreise für Ackerflächen im Stadtgebiet von **Braunschweig**, den **Landkreisen Peine** und **Wolfenbüttel** lassen keine Abhängigkeit von der Ackerzahl erkennen. Sie werden von anderen Einflussgrößen bestimmt. Dieses wurde durch optimierte Regressionsanalysen bestätigt.

Im **Landkreis Goslar** und in der **kreisfreien Stadt Salzgitter** sind noch die Bodenpunkte des Ackerlandes zu berücksichtigen. Eine Analyse der Kaufpreise hat ergeben, dass die Abhängigkeit von der Bodenwertzahl einen Auf- bzw. Abschlag auf den Bodenrichtwert rechtfertigt.

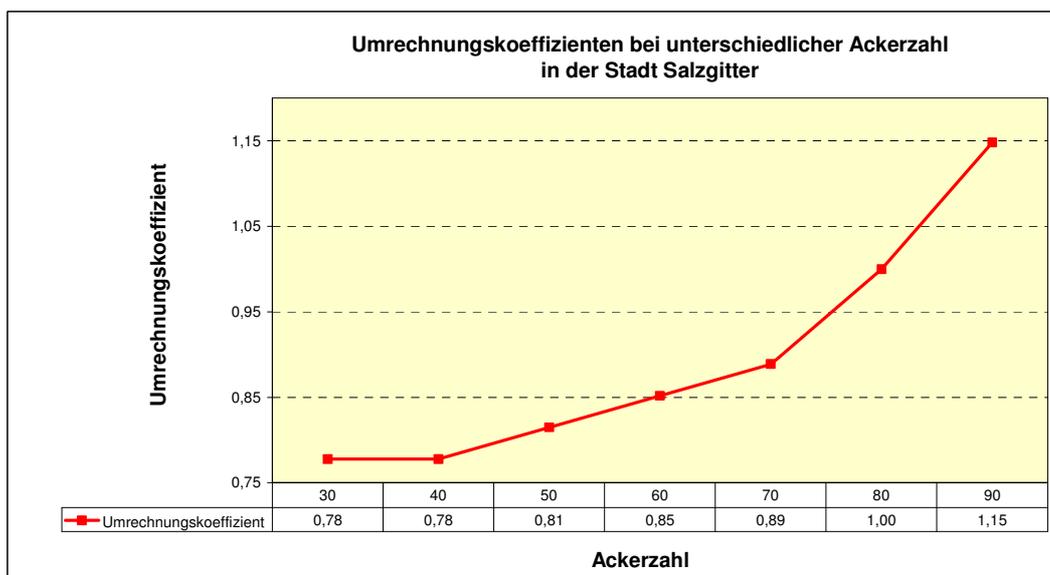
Im **Landkreis Goslar** wirkt sich der Einfluss der Ackerzahl auf den Preis gleichmäßig aus.

Die analysierte Stichprobe umfasst den Zeitraum von 1990 bis 2011.



In der **kreisfreien Stadt Salzgitter** wirkt sich der Einfluss der Ackerzahl auf den Preis nicht gleichmäßig aus. Es ist festzustellen, dass bei höherer Ackerzahl der Einfluss auf den Preis stärker zunimmt, so dass Flächen mit höherer Ackerzahl auch einen höheren Preis erzielen.

Die analysierte Stichprobe umfasst den Zeitraum von 1985 bis 2011.



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

6.2.2.2 Grünland

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

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 2012 wurden 5 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 8 Jahren gerechnet 1,02 €/m² bei einer Fläche von rd. 7.900 m² im Durchschnitt.

Bei diesen Werten ist der Bestand 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 24 Verkäufe aus den letzten fünf Jahren mit Grundstücksflächen über 2.500 m².

Im nördl. Oberharz sind 7 Kaufpreise mit durchschnittlich 1,4 ha Fläche angefallen. Es handelt sich um Flächen mit Misch- oder Nadelholzbestand. Die Kaufpreise liegen zwischen 0,52 €/m² und 1,55 €/m²; im Mittel 0,63 €/m² (Vorjahresmittel 0,65 €/m²).

Im Vorharz sind 17 Kaufpreise mit durchschnittlich 5,9 ha Fläche angefallen. Die Flächen verteilen sich gleichmäßig über die Nutzungen Nadelwald, Laubwald und Mischwald. Die Kaufpreise liegen zwischen 0,14 €/m² und 1,35 €/m²; im Mittel 0,72 €/m² (Vorjahresmittel 0,70 €/m²).

Dabei sind keine Preisentwicklungen zu erkennen.

Der Durchschnittspreis im **Landkreis Peine** für Waldboden liegt im Berichtsjahr 2012 bei 1,09 €/m². Dieser Mittelwert resultiert aus 14 Kauffällen mit Flächengrößen zwischen 0,2 und 8,4 ha. Die ausgewerteten Preise für Waldboden und Holzung bewegen sich in einem Rahmen zwischen 0,30 €/m² und 2,10 €/m².

In der **Stadt Salzgitter** wurden in den letzten 7 Jahren rund 10 Verträge über Waldflächen ausgewertet. Die Spanne der Kaufpreise reicht von 0,35 €/m² bis 4,90 €/m², im Mittel 1,31 €/m² bei einer durchschnittlichen Größe von ca. 2,7 ha.

In den letzten 8 Jahren wurden im **Landkreis Wolfenbüttel** 14 forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs zu Preisen von 0,15 €/m² bis 1,00 €/m², im Mittel 0,39 €/m² bei 12,2 ha durchschnittlicher Größe veräußert.

6.5 Öd-/Unlandflächen

Für die Öd-/Unlandflächen wurden nur Flächen größer 1.000 m² ausgewertet.

Landkreis, kreisfreie Stadt	Zeitraum in Jahren	Anzahl Kauffälle	Objekt	Bereich in €/m ²	Mittel in €/m ²
Stadt Braunschweig	6	4	Öd-/Unland	0,80 – 1,15	1,00
Landkreis Goslar	5	23	Öd-/Unland	0,25 – 1,64	0,73
Landkreis Peine	5	10	Öd-/Unland	0,10 – 1,03	0,52
Stadt Salzgitter *)			Öd-/Unland		
Landkreis Wolfenbüttel	5	5	Öd-/Unland	0,11 – 2,03	0,85

*) keine ausreichende Anzahl vorhanden.

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 im letzten Jahr zwischen 2,08 und 21,70 €/m², im Mittel bei 7,80 €/m².

Private Grünflächen in Nachbarschaft zu Wohngrundstücken oder auch als Teil von ihnen, ohne planungsrechtlich Bauland zu sein, werden in einer Preisspanne von 2,08 bis 15,00 €/m², bei einem Mittel von 9,50 €/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 1,60 und 20,00 €/m², im Mittel 6,80 €/m².

Eine Stichprobe aus der Kaufpreissammlung des **Landkreises Peine** für Grabeland und Dauerkleingärten aus dem Zeitraum 2006 - 2012 hat folgende Wertverhältnisse in Abhängigkeit der Ausstattungsmerkmale ergeben:

- Durchschnittswert: 6,20 €/m²
- Preisspanne: 1,60 - 29,40 €/m²

Eine Stichprobe aus der Kaufpreissammlung des **Landkreises Wolfenbüttel** für Grabeland und Dauerkleingärten aus dem Zeitraum 2005 - 2012 hat folgende Wertverhältnisse in Abhängigkeit der Ausstattungsmerkmale ergeben:

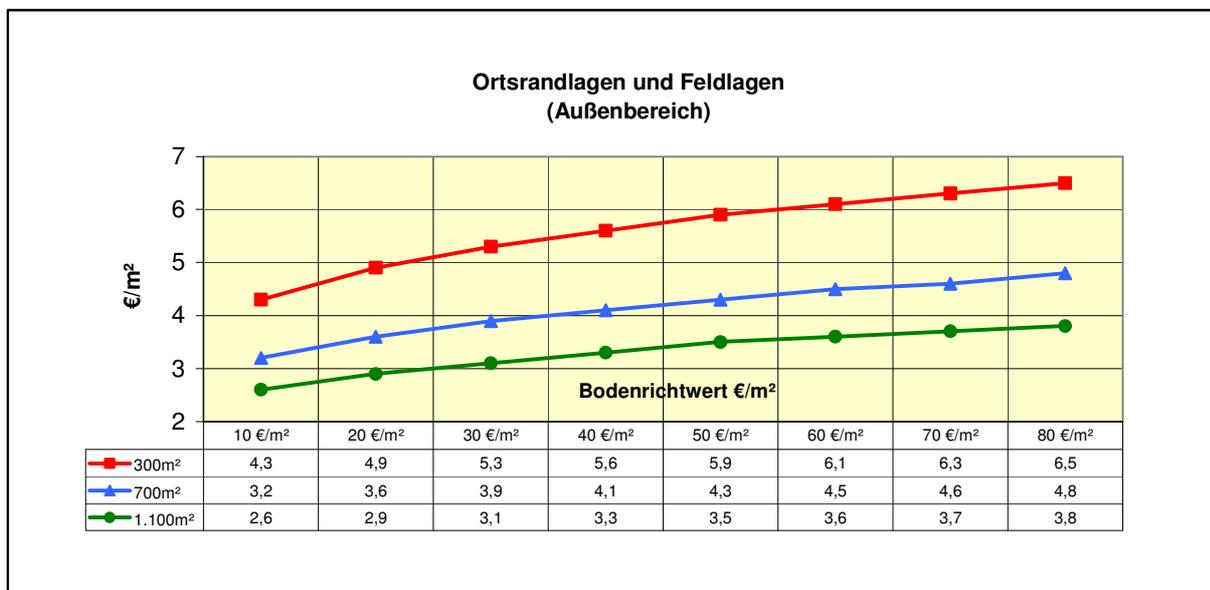
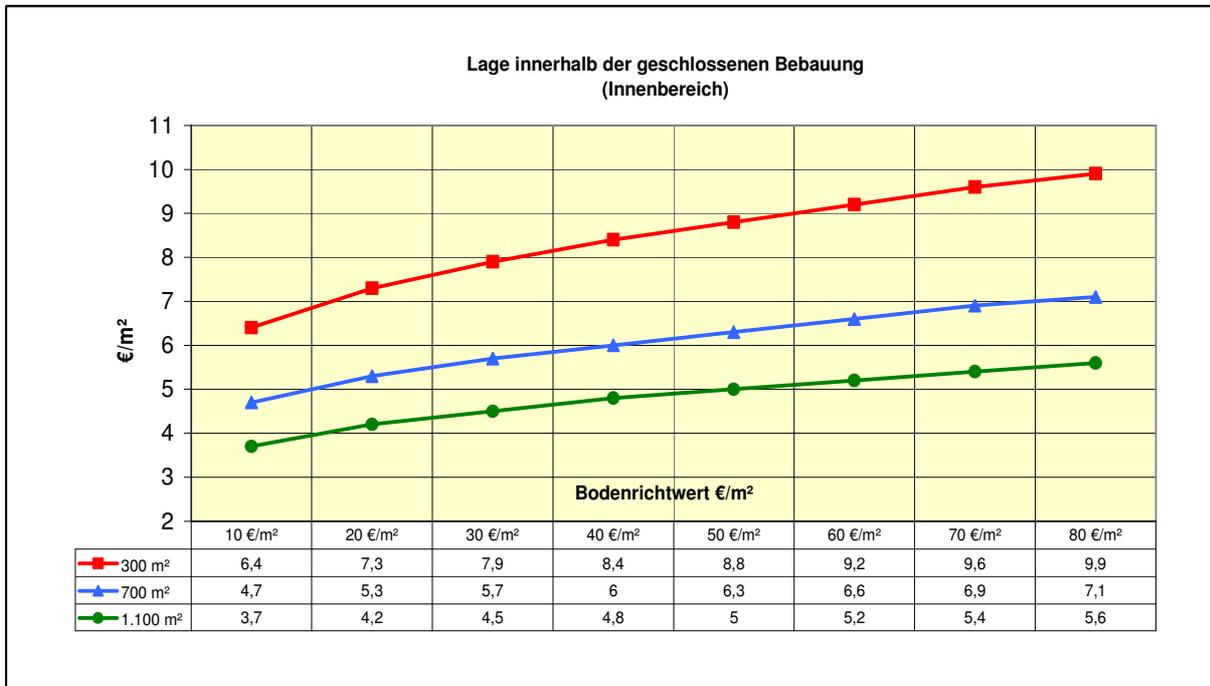
- Durchschnittswert: 4,30 €/m²
- Preisspanne: 0,50 – 15,60 €/m²

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

Für den Bereich des **Landkreises Goslar** ergibt die im **Dezember 2012** aktualisierte Untersuchung **Hausgarten / Kleingarten** folgendes Ergebnis:

Bereich: Landkreis Goslar, Kauffälle ab 01.01.2001, Bodenrichtwerte bis 90 €
 Einflussgrößen: Bodenrichtwert (Bauland), Grundstücksgröße, Lage

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



Korrekturwerte auf den ermittelten Tabellenwert:

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

Hausgarten = Rest.

Hausgarten: + 9 %

Kleingarten: - 9 %

7.2 Flächen für Verkehrseinrichtungen, private Wege und Gräben

Die Kaufpreise für private Wege und Gräben sind im Berichtsjahr wie folgt:

Landkreis, kreisfreie Stadt	Zeitraum in Jahren	Objekt	Bereich in €/m ²	Mittel in €/m ²
Stadt Braunschweig	10	priv.Wege/Gräben	0,50 – 7,00	2,40
Landkreis Goslar	6	Gräben	1,00 – 5,00	1,80
		Priv.Wege/Verkehrs.	0,50-jew.BRW	-
Landkreis Peine	10	priv.Wege/Gräben	0,25 – 4,90	1,80
Stadt Salzgitter	10	priv.Wege/Gräben	0,50 – 5,00	2,30
Landkreis Wolfenbüttel	10	priv.Wege/Gräben	0,30 – 6,00	1,40

7.3 Sand- und Kiesabbauflächen

Die Kaufpreise für private Sand- und Kiesabbauflächen sind im Berichtsjahr wie folgt:

Landkreis, kreisfreie Stadt	Zeitraum in Jahren	Objekt	Bereich in €/m ²	Mittel in €/m ²
Stadt Braunschweig	10	Kies	6,20 – 15,20	11,60
Landkreis Goslar	10	Kies	0,50 – 6,15	5,00
Landkreis Peine	10	Sand/Kies	0,20 – 15,00	5,60
Stadt Salzgitter	10	Sand/Kies	0,15 – 6,23	2,50
Landkreis Wolfenbüttel	10	Sand/Kies	2,16 – 8,95	4,00

7.4 Wasserflächen

Die Kaufpreise für Gewässerflächen sind im Berichtsjahr wie folgt:

Landkreis, kreisfreie Stadt	Zeitraum in Jahren	Objekt	Bereich in €/m ²	Mittel in €/m ²
Stadt Braunschweig *)		Gewässerflächen		
Landkreis Goslar	6	Gewässerflächen	0,65 – 3,80	1,70
Landkreis Peine	5	Gewässerflächen	0,35 – 9,60	2,00
Stadt Salzgitter	10	Gewässerflächen	1,00 – 3,00	2,00
Landkreis Wolfenbüttel	10	Gewässerflächen	0,40 – 3,40	0,70

*) keine ausreichende Anzahl vorhanden.

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

Veröffentlichung im Internet

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

www.gag.niedersachsen.de

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:

The screenshot shows the GAG (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen) website interface. The main content is a map of Braunschweig, Germany, displaying soil value overlays (Bodenrichtwerte) in various colors (purple, pink, red, orange, yellow, green). The map is overlaid with a grid of street names and parcel boundaries. The values range from 300 to 6000. The interface includes a search bar with the following details: Ort: Braunschweig, Straße: Münzstraße, Haus-Nr.: 0002. The map is titled 'NDS-Gesamt Bodenrichtwertkarte Bauland 1:5000'. The sidebar on the left contains navigation options like 'zurück zum GAG-Portal', 'Nutzer: 12FR5080', 'NDS-Gesamt Bodenrichtwertkarte Bauland 1:5000', 'Logout', 'Startseite', 'Layer', 'Suche', 'Bodenrichtwerte', 'Herausgeber', and 'Grundstücksmarktbericht 2012'. The bottom of the page shows the copyright information: '© Land Niedersachsen' and 'BORIS.NI • Bodenrichtwerte Niedersachsen online / Version vom 12.07.2012'.

8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

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

Die ausgewählten Gemeinden / Gemeindeteile werden durch die Merkmale

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

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

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

8.2.1 Wohnbauland

(Stichtag 31.12.2012)

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
kreisfreie Stadt Landkreis Gemeinde Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschoss- wohnungsbaus		
	Ein- wohner	Zentra- lität	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	Petritor-wall 340	Donner-burg-weg 155	Kra-len-riede 105	Gauß-straße 380	Hutten-straße 170	Hugo-Luther- Straße 115
<u>Goslar</u>	30,5	M	Kreisstadt	95	46	30	-	48	-
Vienenburg	5,5	G	Kleinstadt mit hohem Gewerbeanteil	-	37	-	-	32	-
Lutter am Barenberge	1,6	G	Landgemeinde	32	-	24	-	-	-
Braunlage	4,6	G	Kur-, Fremdenverkehrsort	75	45	35	-	-	-
Münchehof	1,5		Kleine Landgemeinde	46	-	28	-	-	-
Westerode	1,0		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>Wolfenbüttele</u>	53,5	M	Kreisstadt	Am Wall 175	Elbinger Straße 125	Dr.-Hein- rich- Jas- per- Straße 75	Am Wall 175	Linden 125	Dr.- Heinrich- Jasper- Straße 75
Baddeckenstedt	2,9	G	ländlicher Ort		50				
Börßum	2,2	G	ländlicher Ort		55				
Cremlingen	12,9	G	Großstadtnähe		100				
Remlingen	1,9	G	ländlicher Ort		40				
Schladen	4,2	G	Kleinstadt		50				
Schöppenstedt	5,5	G	Kleinstadt		60				
Sicke	5,7	G	Großstadtnähe		95			95	

8.2.2 Gewerbliches Bauland

(Stichtag 31.12.2012)

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>	30,5	-	-	-	-	19	-	-	-	-
Vienenburg	5,5	-	-	-	-	13	-	-	-	-
Lutter a. Barenberge	1,6	-	-	-	-	22	-	-	-	-
Braunlage	4,6	-	-	-	-	15	-	-	-	-
<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>	53,5	490	245	185		30				
		Lange Her- zogstr.	Korn- markt	Großer Zimmerhof						
Cremlingen	12,9					30				
Schöppenstedt	5,5		60			15				
Semmenstedt	0,7					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 31.12.2012** beschlossen worden.

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

Bodenrichtwert in Euro/m ²	Entwicklungszustand	angegeben, zum Beispiel	<u>2,50 LF</u>	<u>0,95 LF</u>	<u>0,45 LF</u>
wertbeeinflussende Grundstückmerkmale 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.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:

**Gutachterausschüsse
für Grundstückswerte
in Niedersachsen**

Niedersachsen

zurück zum GAG-Portal

Benutzerkennung: 10GL4618

NDS-Gesamt Bodenrichtwertkarte landwirtschaftliche Flächen 1 : 50 000

Logout

Startseite

Layer

Layer

Luftbilder

AP 1 : 2.500

Landwirtschaft

Suche

Ort	Gemeinde	Flurstück
Ort / PLZ:	<input type="text"/>	
Straße:	<input type="text"/>	
Haus-Nr.:	<input type="text"/>	

Anzeigen

Bodenrichtwerte

Bodenrichtwert für die in der Karte **gelb** markierte Position

2,20 LF (0038005)
A 90

0,95 LF (0039005)
GR 55

[Bodenrichtwert-Legende](#)

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Braunschweig

Grundstücksmarktbericht

2012

Teilmarkt: landwirtschaftliche Flächen

Stichtag: 31.12.2011

Maßstab: 1 : 50 000

Werkzeuge:

Es wurden 2 Werte gefunden:

Bodenrichtwert: 2,20 Euro / m²

- Stichtag: 31.12.2011
- Entwicklungszustand: Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Zonennummer: 0038005
- Art der Nutzung: Acker
- Ackerzahl: 90

Bodenrichtwert-Legende siehe linke Spalte

Bodenrichtwert: 0,95 Euro / m²

- Stichtag: 31.12.2011
- Entwicklungszustand: Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Zonennummer: 0039005

© Land Niedersachsen

EPSG:29832 => 603066, 6768067

BORIS.NI - Bodenrichtwerte Niedersachsen online / Version: 1.0-rev.342 vom 14.11.2012 00:01

9 Bebaute Grundstücke

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

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

Die nachfolgend ausgewiesenen **Durchschnittswerte** ergeben sich unmittelbar **durch 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!

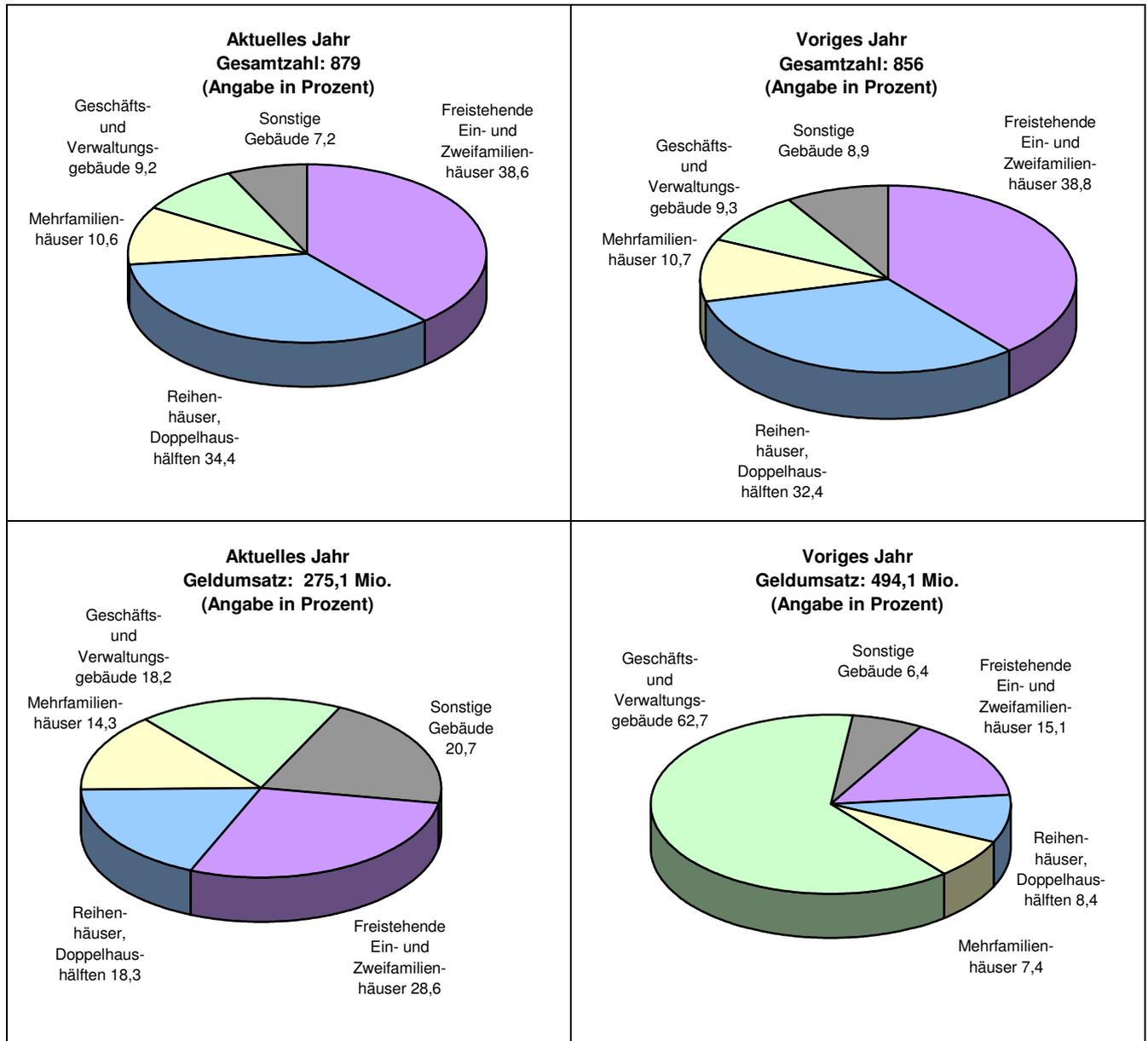
Der Gutachterausschuss hat darüber hinaus die Abhängigkeiten bei der Kaufpreisbildung untersucht. Je nach Teilmarkt werden Abhängigkeiten von verschiedenen wertbeeinflussenden Merkmalen (wie Lage, Baujahr, Wohnfläche u.a.) nachgewiesen, die für Verkäufer und Käufer Maßstab für die Höhe des Kaufpreises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

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

9.1 Allgemeines

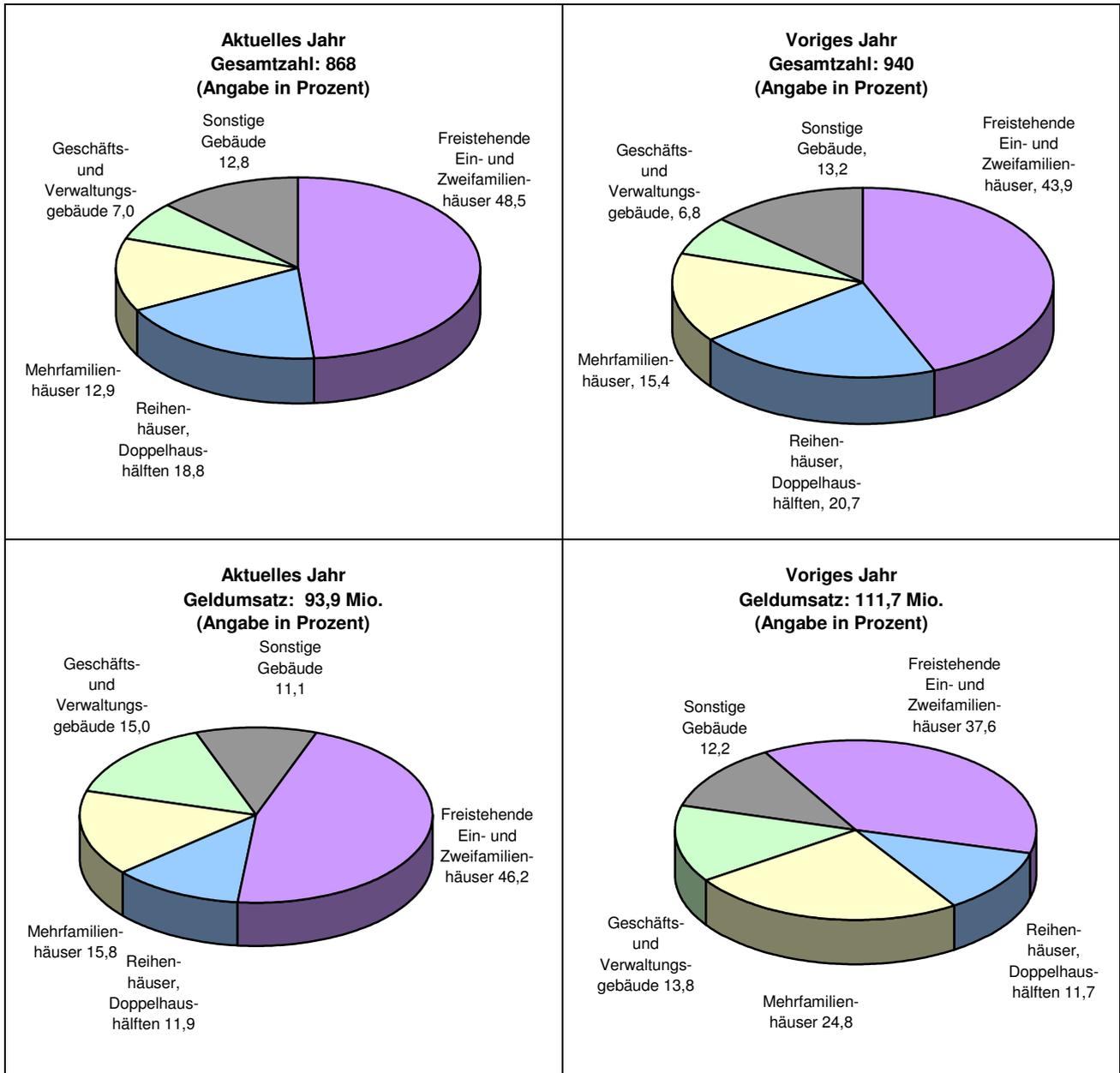
Der Grundstücksmarkt in der **kreisfreien Stadt Braunschweig** wird durch Verkäufe bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) geprägt. Selbstverständlich ist der Anteil am Gesamtmarkt beim Geldumsatz mit 57 % am höchsten, von der Anzahl der Kauffälle her liegt er bei rund 33 %. Die absoluten 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:



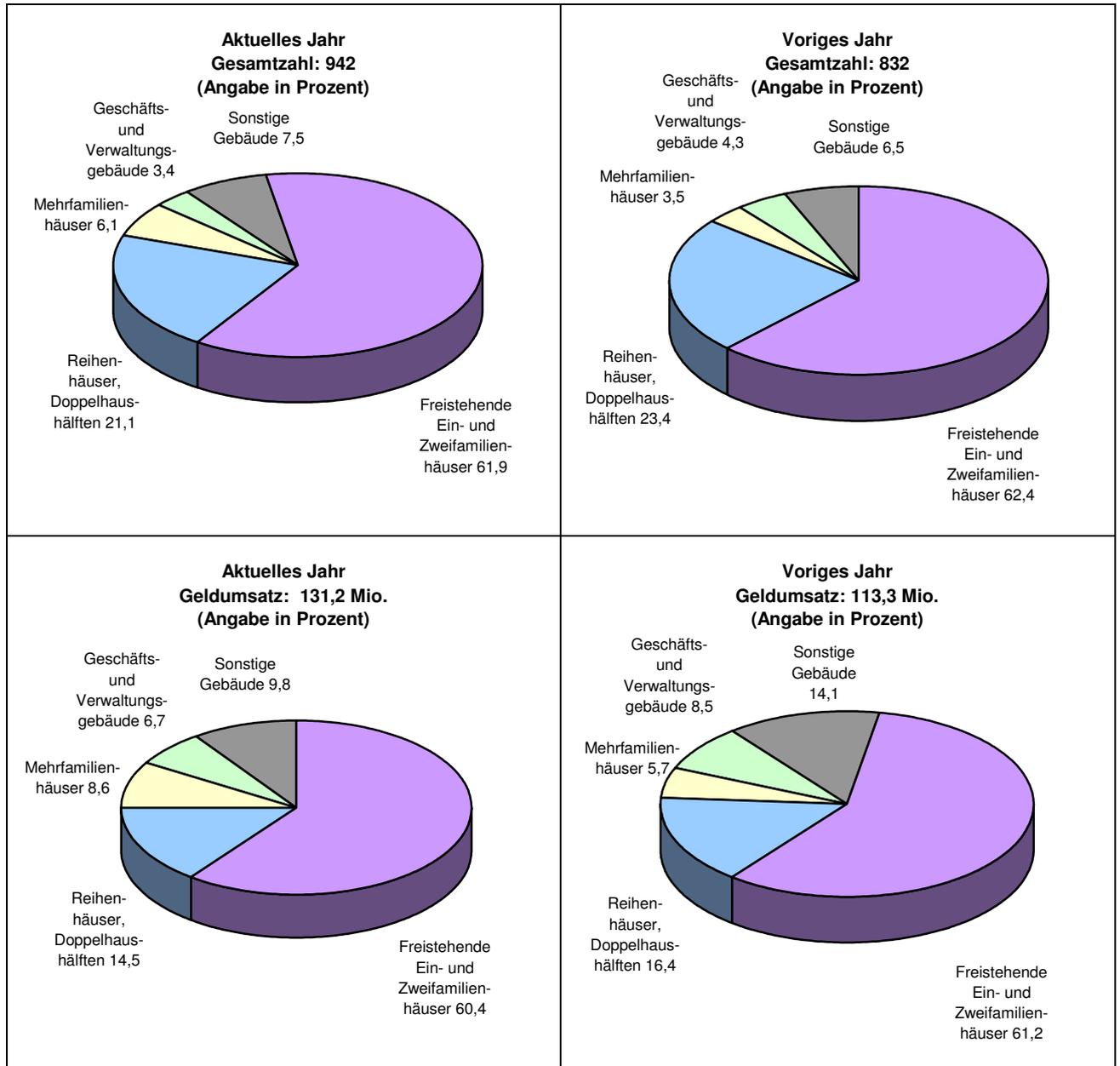
Landkreis Goslar

Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Goslar** liegen bei 45 % der Gesamtumsatzzahlen. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 73 %. Die bebauten Grundstücke teilen sich in folgender Weise auf:



Landkreis Peine

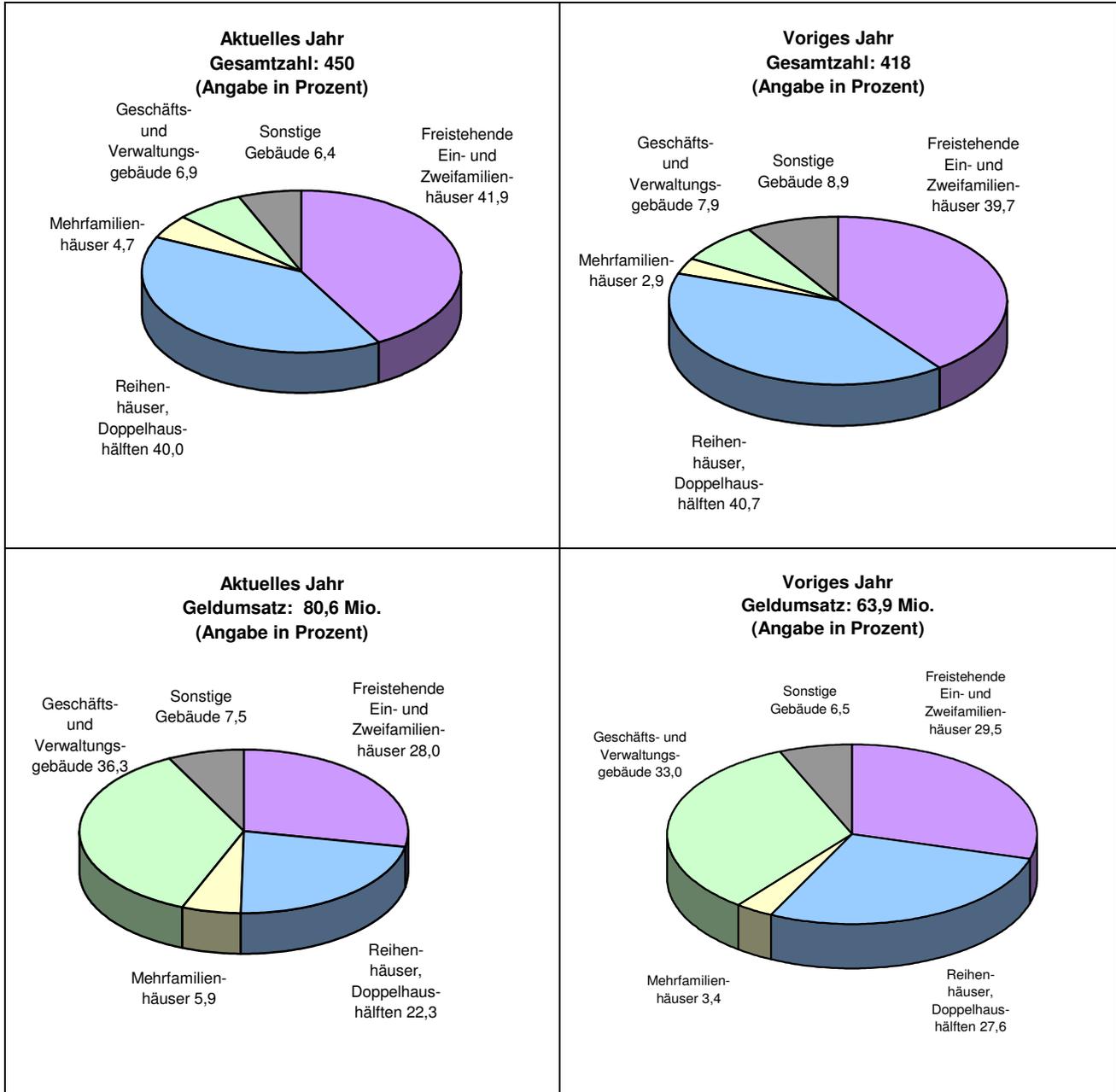
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Peine** liegen bei 54 % der Gesamtumsatzzahlen. Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 70 %. Die bebauten Grundstücke teilen sich in folgender Weise auf:



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 74 %.

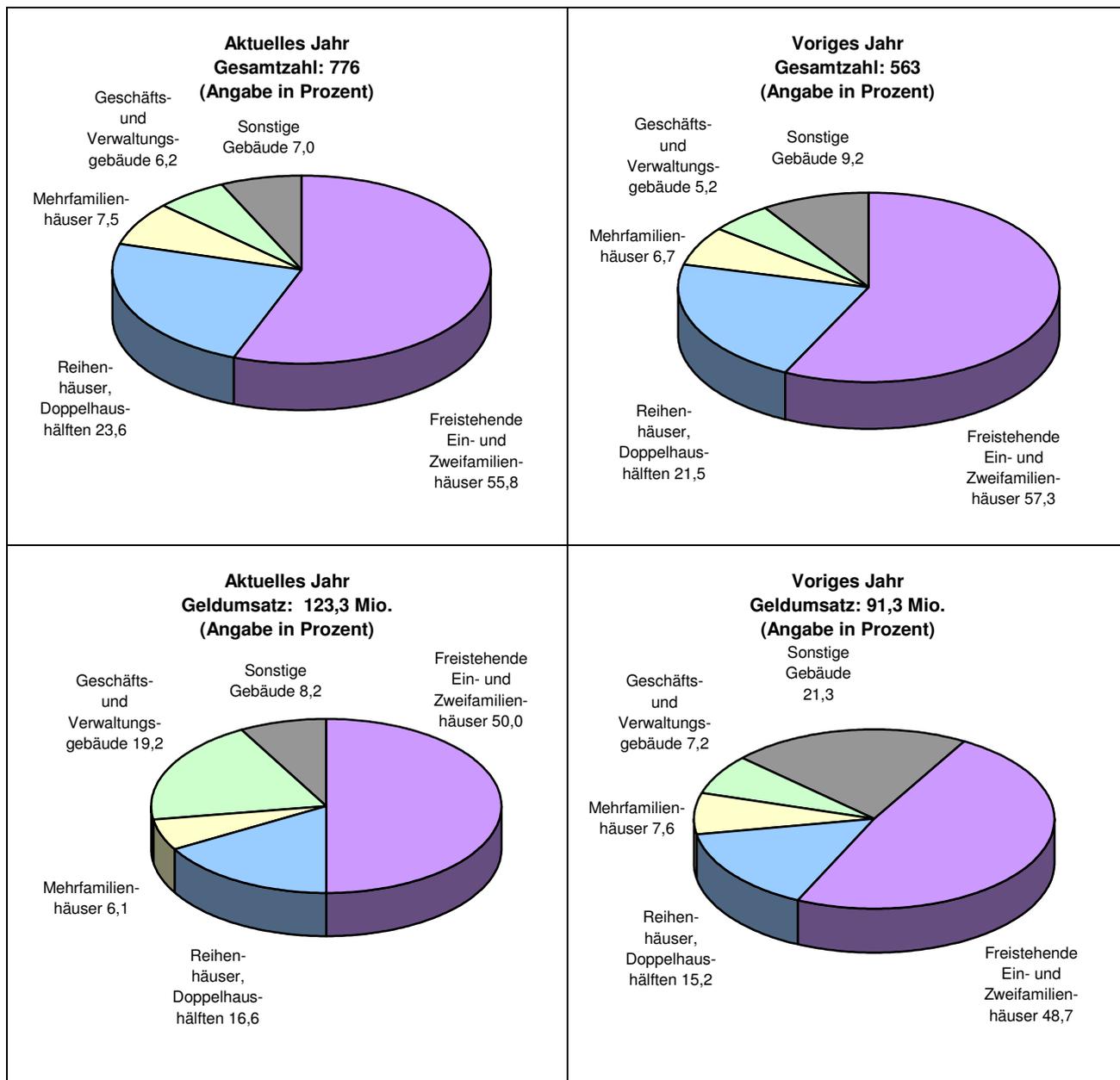
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) in der **kreisfreien Stadt Salzgitter** teilen sich in folgender Weise auf:



Landkreis Wolfenbüttel

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Wolfenbüttel wird im Wesentlichen durch den Verkauf bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) geprägt. Dies sind 49 % der Gesamtkauffälle und 66 % vom Gesamtgeldumsatz. Wesentlichen Anteil hieran hat der Verkauf von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

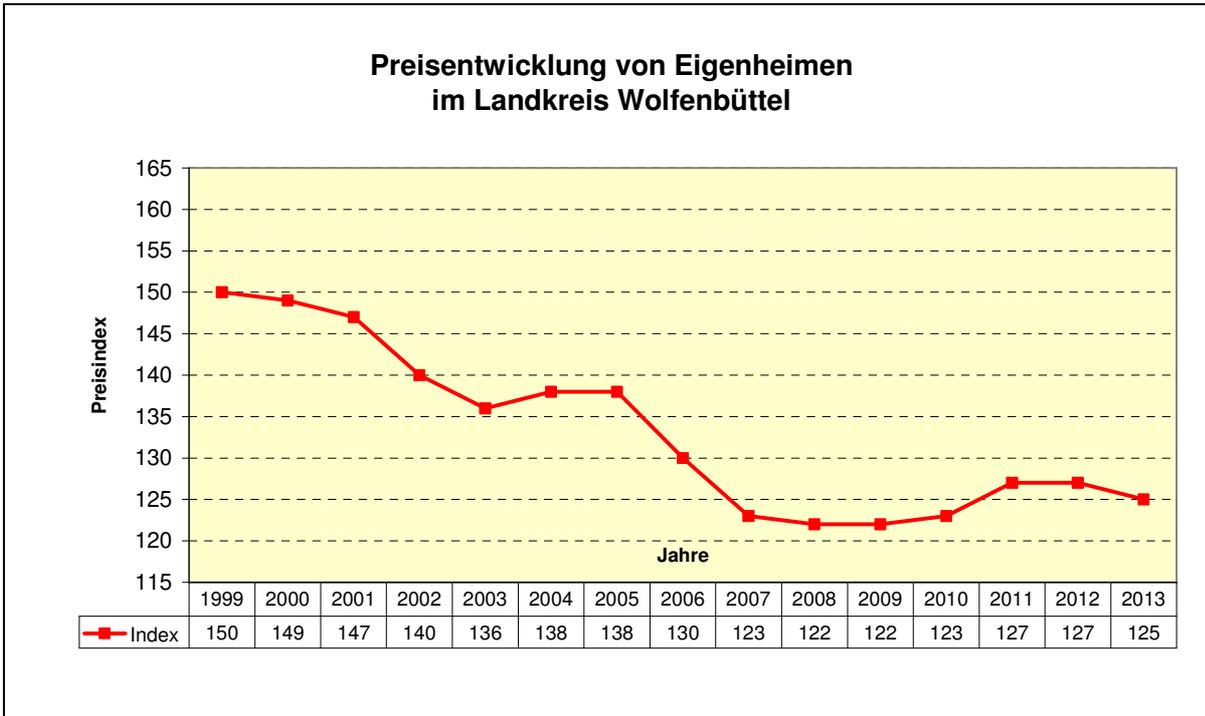
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Wolfenbüttel** teilen sich in folgender Weise auf:



Die Auswertung 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 151.000 €. Dies entspricht einem Preisanstieg von 1,6 % im Vergleich zum letzten Berichtsjahr. Für Fachwerkwohnhäuser ergab die Auswertung ein Preisrückgang von 7,4 % auf 91.000 €. Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurde ein Durchschnittswert von ca. 116.000 € und ein Preisrückgang von 2,4 % errechnet; bei Eigentumswohnungen liegt das Mittel zum Vorjahr bei 75.000 € bei einem Preisanstieg von 1,4 %. Zu beachten ist, dass es sich hier nur um Durchschnittswerte handelt. Die Werte streuen in den einzelnen Baujahresabschnitten zum Teil erheblich.

Im Jahr 2012 ist das Preisniveau sämtlicher Eigenheime im Durchschnitt um 1,7 % gefallen. Die einzelnen Verkäufe schwanken jedoch erheblich.



9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1 Preisniveau

Für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** verschiedener Altersgruppen sind **2012** 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 2012 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	34 (32)	1929 (1929)	145 (161)	1.604 (1.337)	233.000 (220.000)
Baujahr 1946 bis 1969	86 (70)	1960 (1961)	149 (146)	1.562 (1.474)	229.000 (218.000)
Baujahr 1970 bis 1984	38 (31)	1976 (1976)	180 (158)	1.589 (1.815)	283.000 (280.000)
Baujahr 1985 bis 1999	12 (14)	1994 (1992)	153 (172)	1.890 (1971)	286.000 (349.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (2000 bis 2008)	19 (20)	2005 (2004)	156 (171)	2.091 (1.725)	329.000 (294.000)
Neubauten Baujahr 2010 bis 2012 (2009 bis 2011)	22 (21)	2012 (2011)	153 (149)	1.807 (1.947)	276.000 (290.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012
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	56 (62)	1898 (1897)	144 (151)	466 (432)	64.000 (64.000)
Baujahr 1946 bis 1969	71 (75)	1960 (1960)	136 (139)	655 (712)	88.000 (97.000)
Baujahr 1970 bis 1984	52 (44)	1976 (1975)	160 (162)	793 (845)	123.000 (135.000)
Baujahr 1985 bis 1999	21 (18)	1994 (1994)	151 (148)	1.263 (1.020)	190.000 (155.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (2000 bis 2008)	12 (12)	2003 (2003)	148 (178)	1.205 (1.208)	177.000 (216.000)
Neubauten Baujahr 2010 bis 2012 (2009 bis 2011)	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

Landkreis Peine					
Baujahr bis 1945	45 (58)	1904 (1906)	170 (168)	647 (583)	103.000 (95.000)
Baujahr 1946 bis 1969	67 (75)	1960 (1961)	146 (136)	844 (897)	118.000 (121.000)
Baujahr 1970 bis 1984	44 (59)	1977 (1976)	153 (150)	980 (1.033)	145.000 (151.000)
Baujahr 1985 bis 1999	43 (37)	1993 (1993)	154 (132)	1.224 (1.254)	184.000 (164.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (2000 bis 2008)	28 (35)	2002 (2002)	155 (142)	1.367 (1.410)	211.000 (200.000)
Neubauten Baujahr 2010 bis 2012 (2009 bis 2011)	3 (2)	(* *)	(* *)	(* *)	(* *)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012
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	20 (14)	1807 (1893)	167 (173)	580 (498)	90.000 (81.000)
Baujahr 1946 bis 1969	31 (38)	1959 (1960)	141 (126)	992 (890)	130.000 (112.000)
Baujahr 1970 bis 1984	29 (19)	1976 (1976)	160 (161)	1.127 (1.111)	175.000 (172.000)
Baujahr 1985 bis 1999	10 (9)	1993 (1992)	147 (177)	1.196 (1.139)	171.000 (200.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (2000 bis 2008)	6 (2)	2004 (*)	161 (*)	1375 (*)	222.000 (*)
Neubauten Baujahr 2010 bis 2012 (2009 bis 2011)	1 (3)	(*) (*)	(*) (*)	(*) (*)	(*) (*)

Landkreis Wolfenbüttel					
Baujahr bis 1945	45 (46)	1880 (1891)	163 (163)	603 (565)	97.000 (99.000)
Baujahr 1946 bis 1969	87 (80)	1961 (1959)	140 (142)	952 (957)	129.000 (136.000)
Baujahr 1970 bis 1984	67 (55)	1976 (1977)	145 (141)	1.062 (1.130)	146.000 (160.000)
Baujahr 1985 bis 1999	37 (30)	1995 (1994)	153 (146)	1.443 (1.341)	217.000 (188.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (2000 bis 2008)	33 (25)	2003 (2003)	146 (148)	1.430 (1.410)	202.000 (208.000)
Neubauten Baujahr 2010 bis 2012 (2009 bis 2011)	3 (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 2012 340 Kaufverträge abgeschlossen. Allerdings sind in dieser Zahl auch einige Kauffälle, die mit Besonderheiten wie Wohnrechten oder vermögensrechtlichen Auseinandersetzungen behaftet sind, enthalten.

Die durchschnittliche Grundstücksfläche liegt mit 782 m² weiterhin auf einem hohen Niveau. 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. 156 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 lässt wie der Wohnflächenpreis wieder einen Anstieg erkennen. 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 421 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 10 % gesunken. Neubauten werden im Landkreis kaum noch gehandelt. Auch sind auf Grund von Eigenleistungen bei Neubauten keine zuverlässigen Aussagen über das Wertniveau möglich.

Landkreis Peine

Von den Notaren wurden für den **Landkreis Peine** 583 Kaufverträge über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser eingereicht. Leider konnten 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 blieben. Trotzdem konnten im Landkreis Peine z.B. für 230 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 seit dem Jahr 2011 wieder ansteigend.

Kreisfreie Stadt Salzgitter

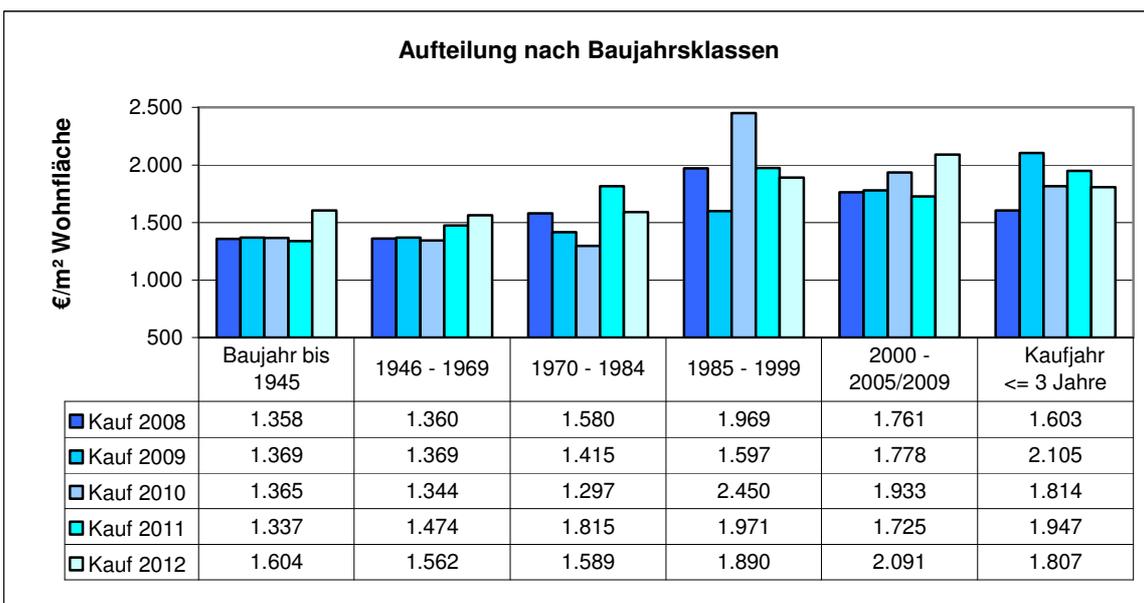
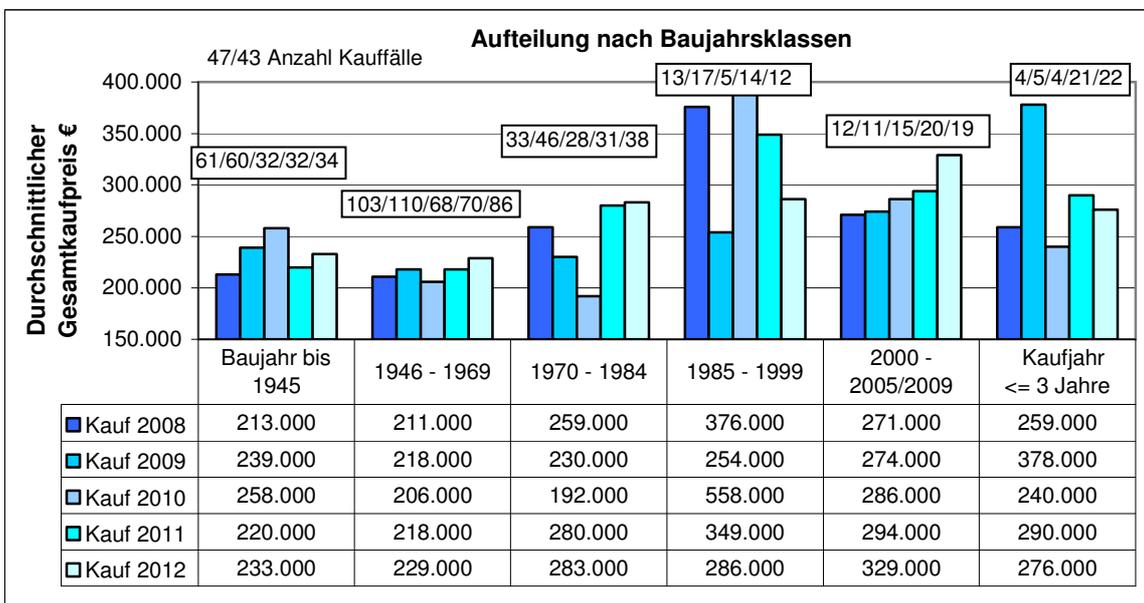
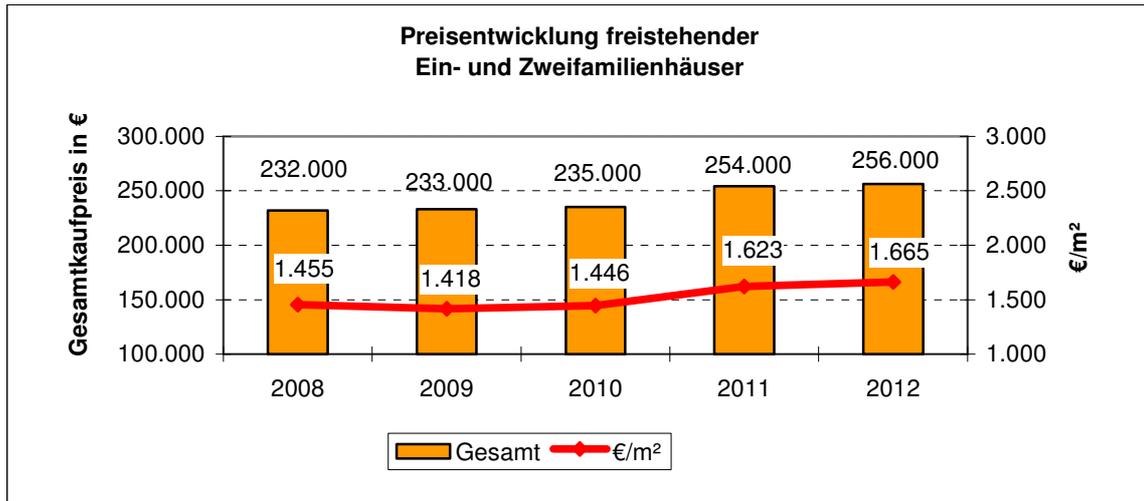
In der **kreisfreien Stadt Salzgitter** wurden im Jahre 2012 189 Verträge über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeschlossen. Da die Auswertung der Verträge stark abhängig ist von dem Rücklauf der versandten Fragebogen, konnten nur knapp 97 detailliert ausgewertet werden. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis und der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche sind im Vergleich zu den Vorjahren wieder angestiegen. Schlüsselfertige Neubauten wurden nur sporadisch verkauft.

Landkreis Wolfenbüttel

Für den **Landkreis Wolfenbüttel** wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig für den Berichtszeitraum 433 Kaufverträge über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser übersandt. Zur weiteren Auswertung geeignet waren 272 Verträge, diese Größenordnung entspricht der des Vorjahres.

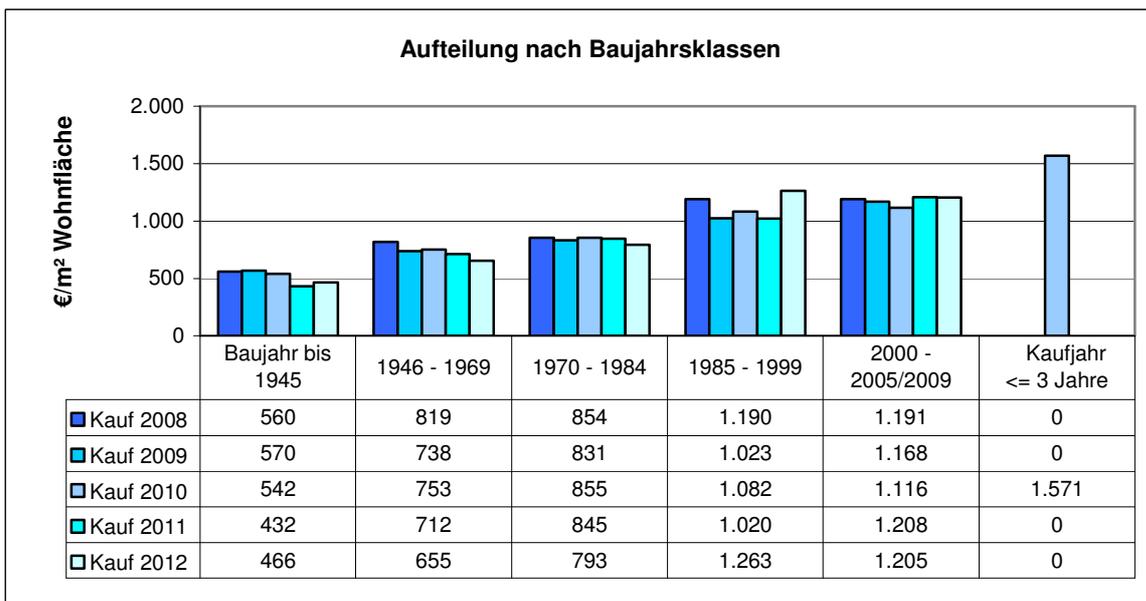
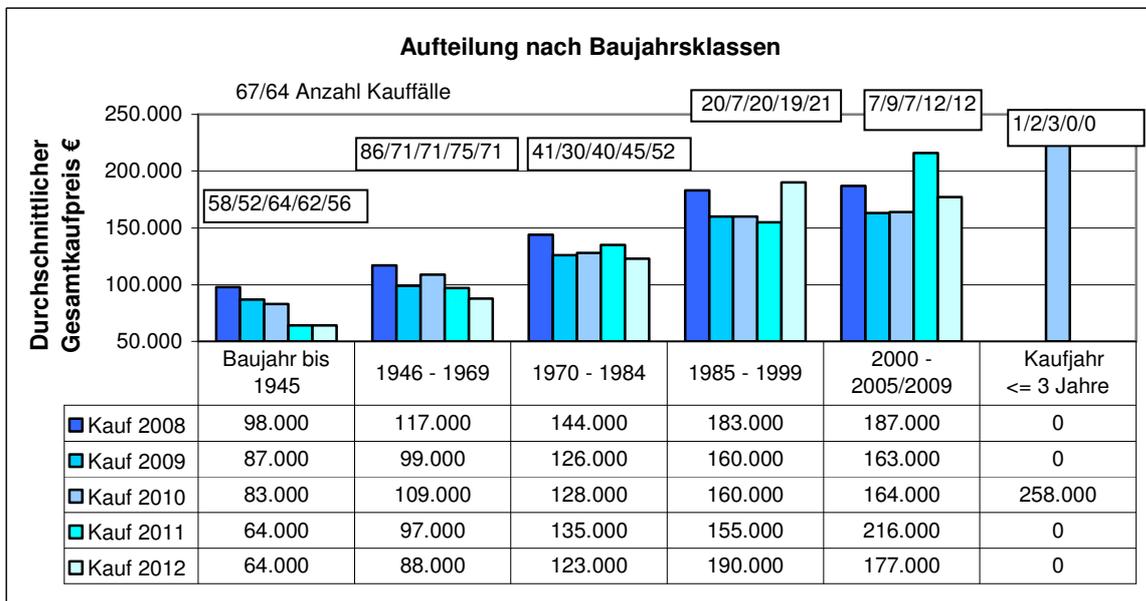
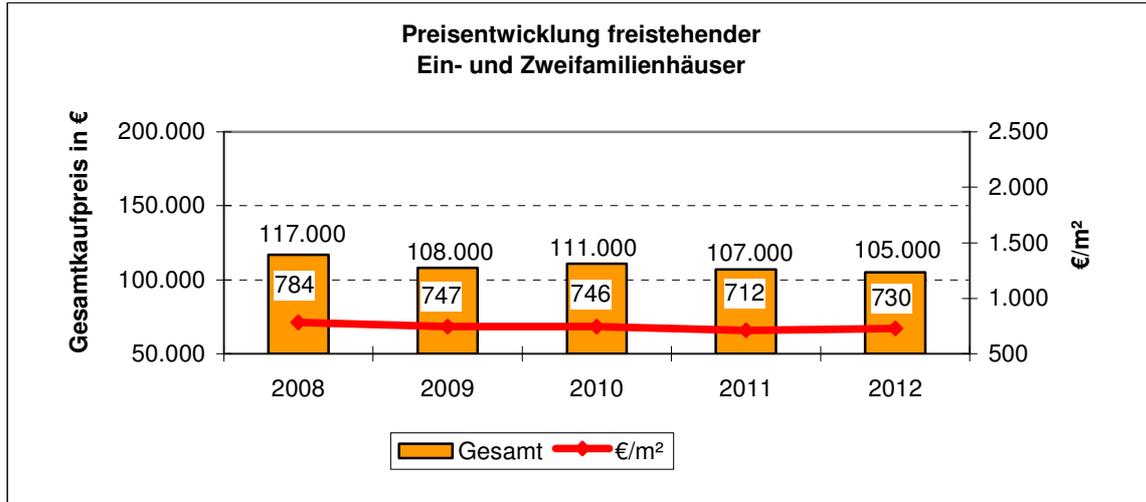
Sowohl der Gesamtkaufpreis als auch die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche sind im Verlauf der letzten fünf Jahren auf einem gleichen Niveau. Für Objekte mit Baujahren ab 2010 liegen nicht genügend Kaufpreise für eine gesicherte Aussage vor.

Kreisfreie Stadt Braunschweig



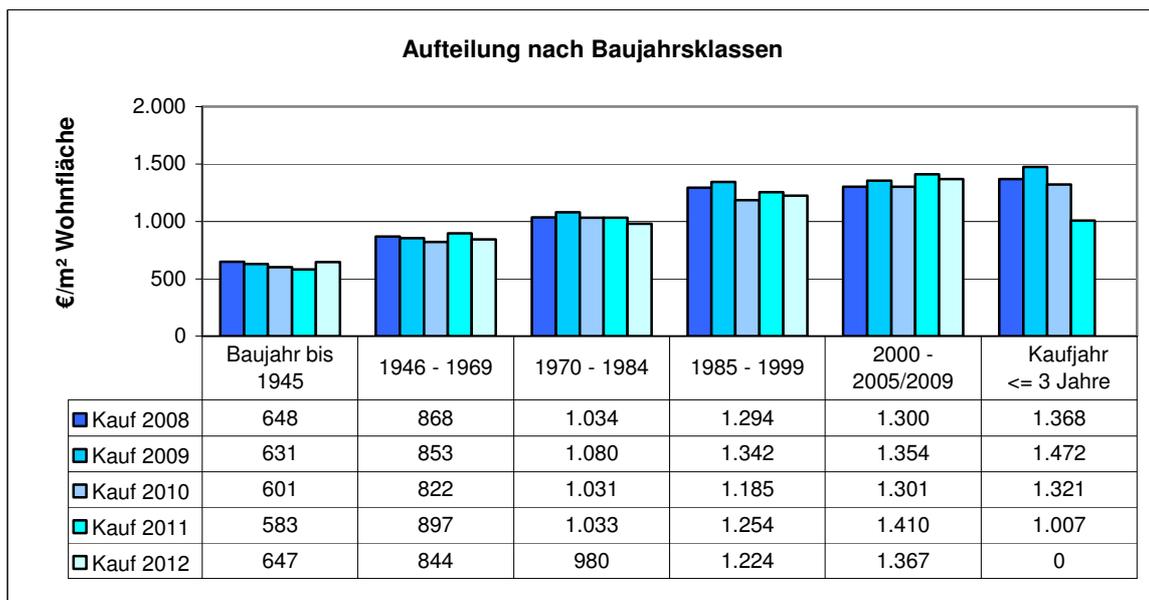
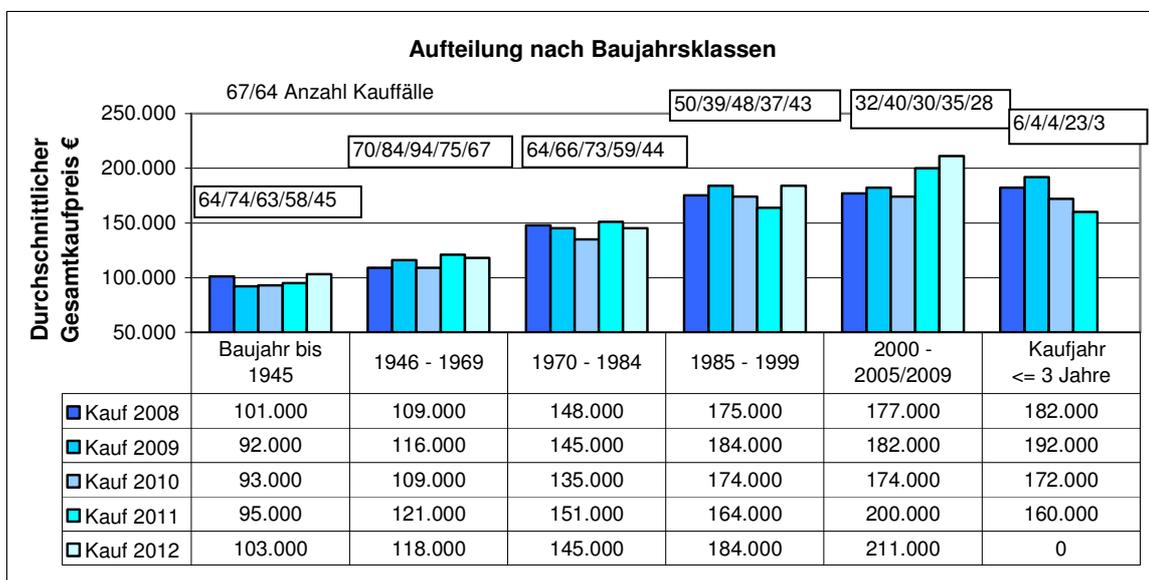
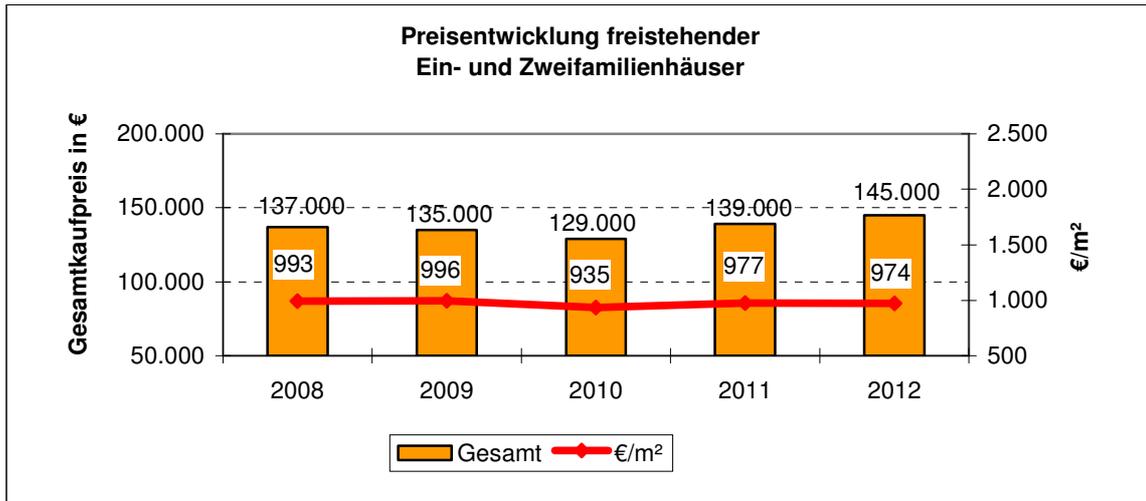
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Goslar



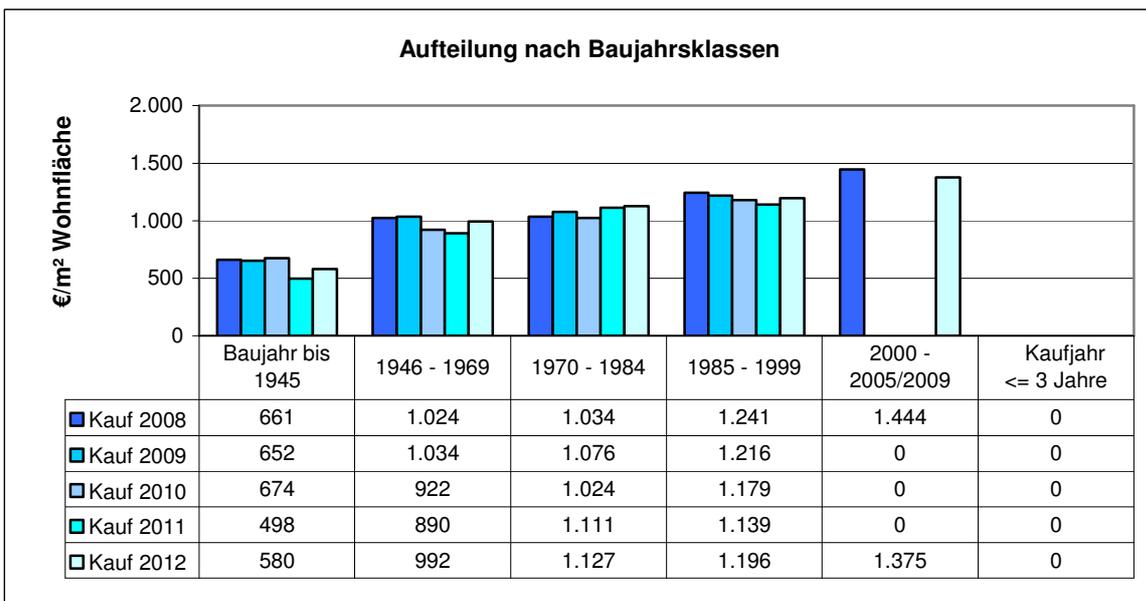
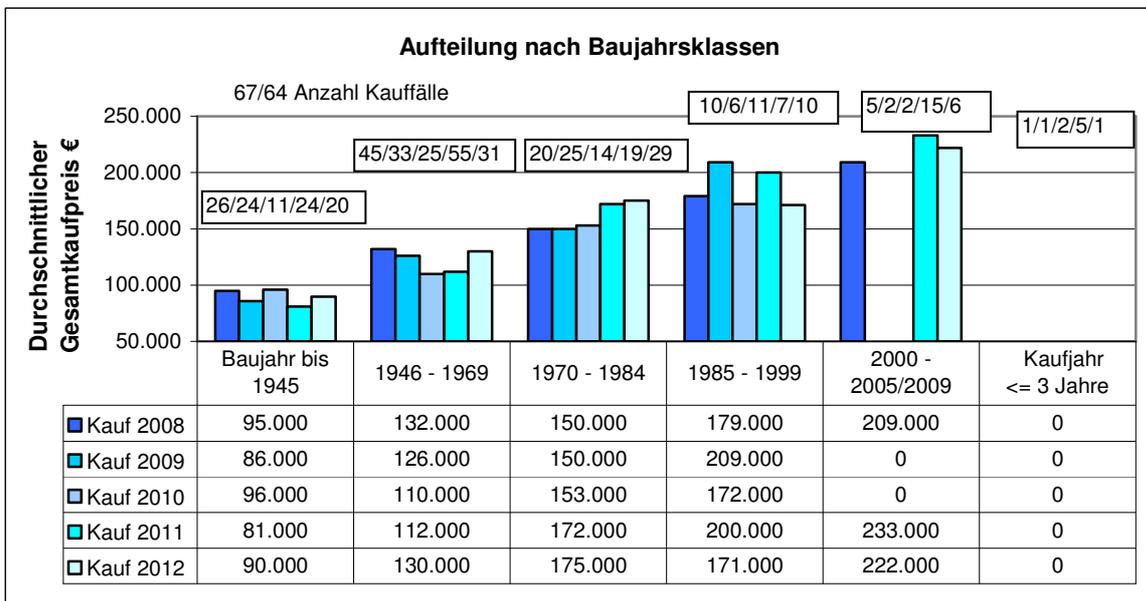
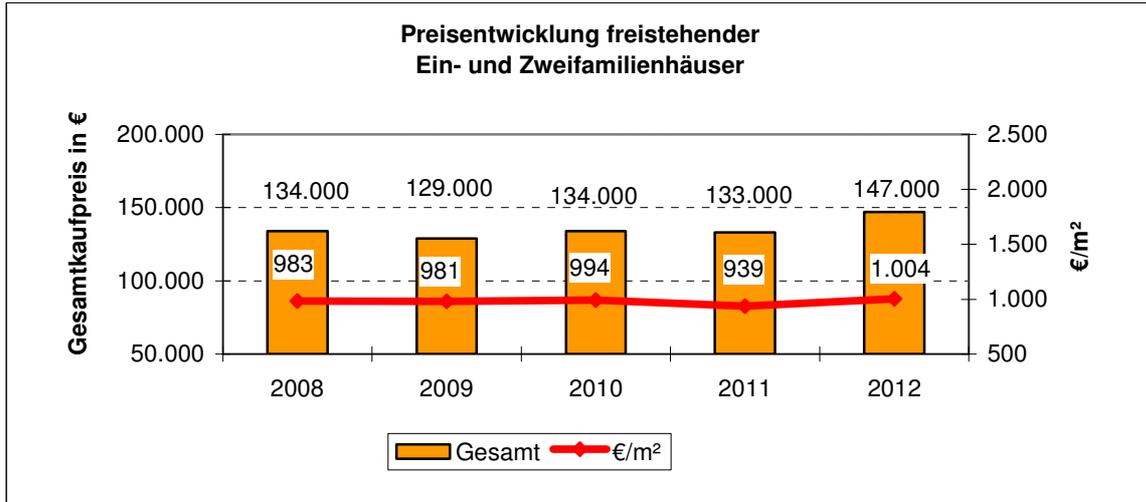
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Peine



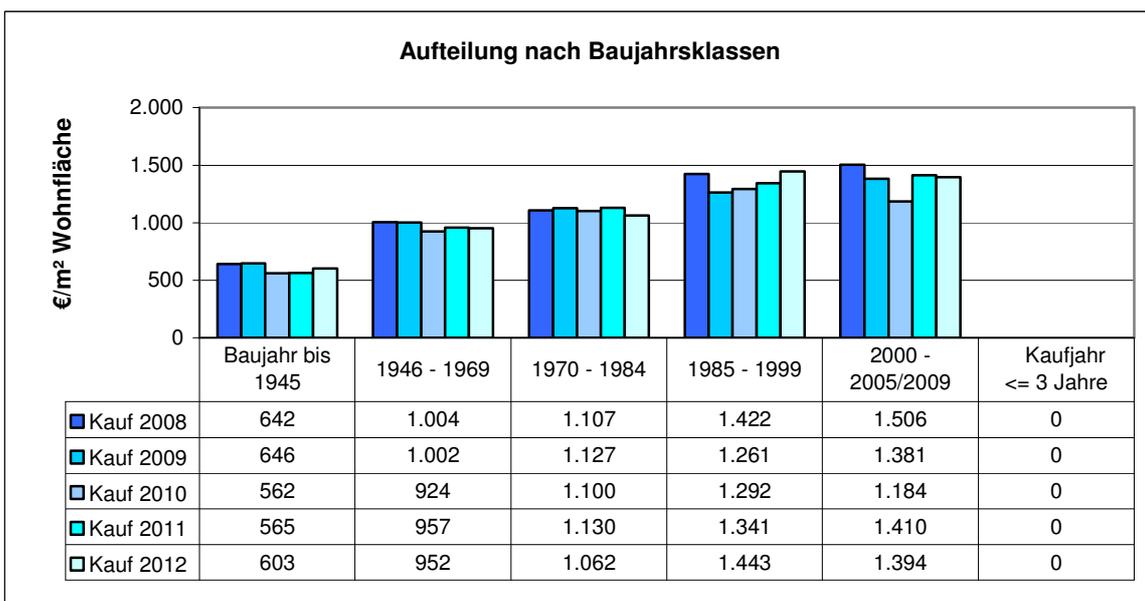
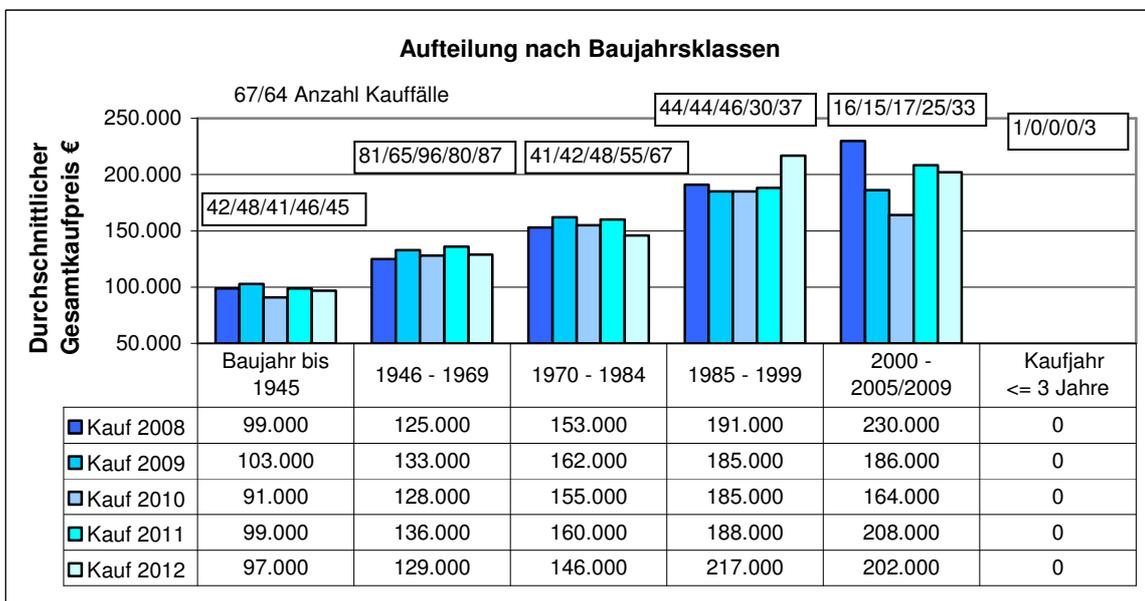
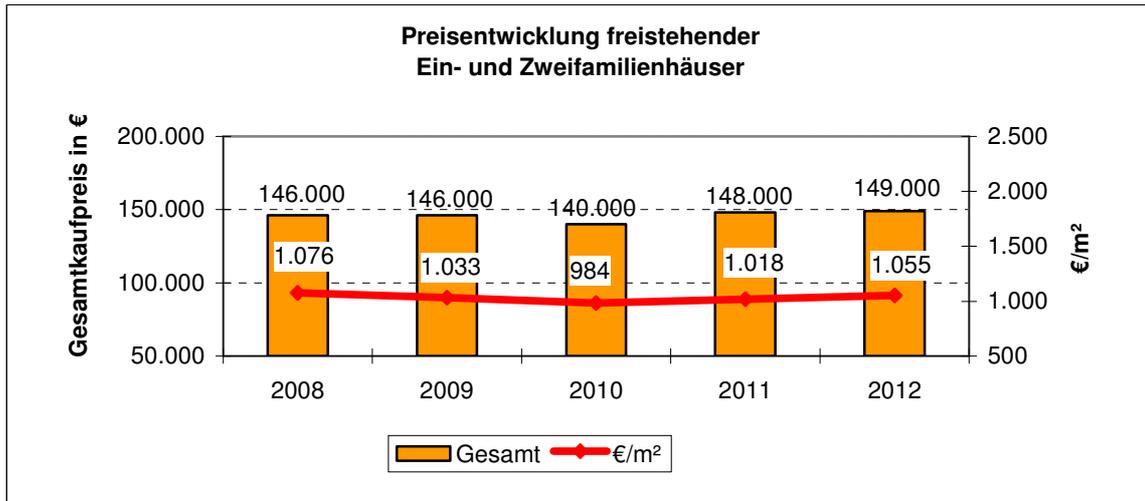
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Kreisfreie Stadt Salzgitter



0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Wolfenbüttel



0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

9.2.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

9.2.3.1 Sachwertfaktoren

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor (§ 14 (2) Nr. 1 ImmoWertV) zu berücksichtigen (Marktanpassung). Dieser Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet, indem den gezahlten Kaufpreisen die für diese Objekte berechneten vorläufigen Sachwerte gegenüber gestellt werden. Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus der Summe von Sachwert der baulichen Anlagen, Bodenwert und Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) beschrieben.

In der vorliegenden Auswertung wurden für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der SW-RL (Anlage 1) bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten.

Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf Nr. 4.1.1.4 der SW-RL verwiesen.

Bei der Berechnung der BGF nicht erfasste Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrien bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) sind gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für Einfamiliengebäude des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungstichtages anzupassen sind (§ 22 (3) ImmoWertV und Nr. 4.1.2 der SW-RL).

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt (Nr. 5 (1) der SW-RL).

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

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

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

Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Sachwert der baulichen Anlagen	= x x -	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL) Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) ggf. angepasst auf Grund baulicher Besonderheiten (gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL) Baupreisindex für Einfamiliengebäude des Statistischen Bundesamtes (2010 = 113,7; gem. Nr. 4.1.2 der SW-RL) lineare Alterswertminderung (gem. Nr. 4.3 der SW-RL) Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 4 der SW-RL
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude üblich sind 8.000 € bis 12.000 €
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

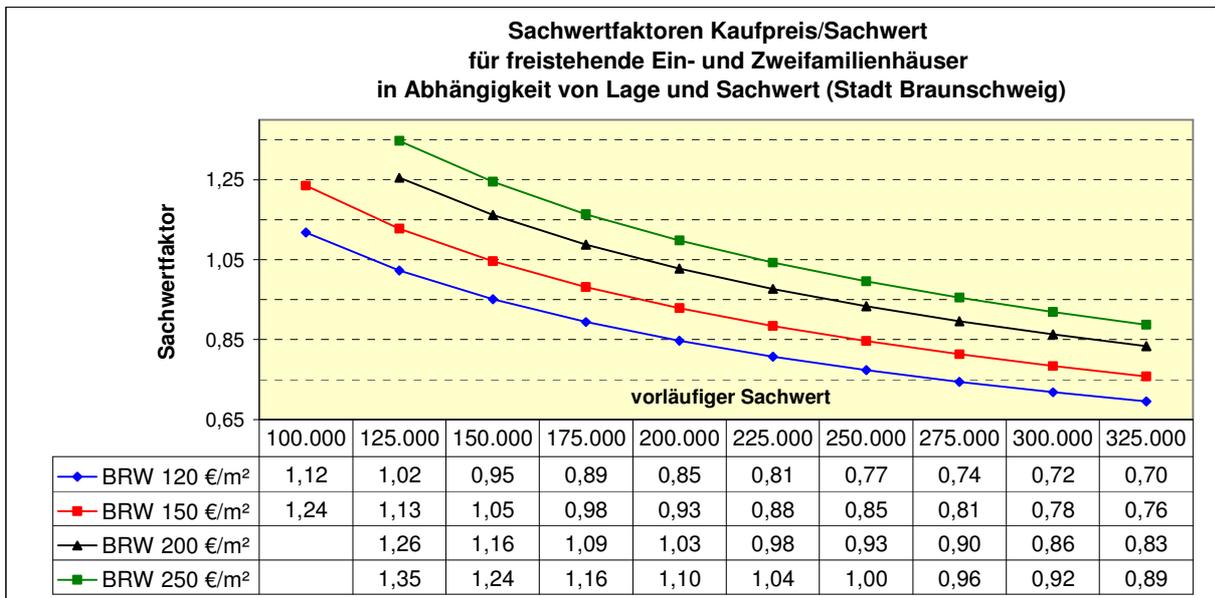
- Der Sachwertfaktor ist von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig:
 - Von der Höhe des Sachwertes:
Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert.
 - Von der Lage des Objektes:
Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen.
 - Von der Restnutzungsdauer des Objektes:
Neue oder modernisierte Objekte erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als alte Objekte (bei gleichem vorläufigem Sachwert).
 - Von der Wohnfläche des Objektes:
Objekte mit größerer Wohnfläche erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit kleinerer Wohnfläche (bei gleichem vorläufigem Sachwert).
- 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 Marktangepassungsfaktoren nicht zu verwenden. Soweit die Objektdaten eines zu bewertenden Ein- oder Zweifamilienhauses nicht den in der Tabelle enthaltenen Baujahren oder Bodenrichtwerten direkt entsprechen, ist zwischen den benachbarten Vergleichswerten zu interpolieren.
- Die Kurve des Sachwertfaktors zeigt den Mittelwert für durchschnittliche Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken sind zur Berücksichtigung Korrekturfaktoren aufgeführt.
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Nr. 6 der SW-RL) müssen im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge nach der Marktangepassung berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahrsüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand ist mit einem Zuschlag zu berücksichtigen.

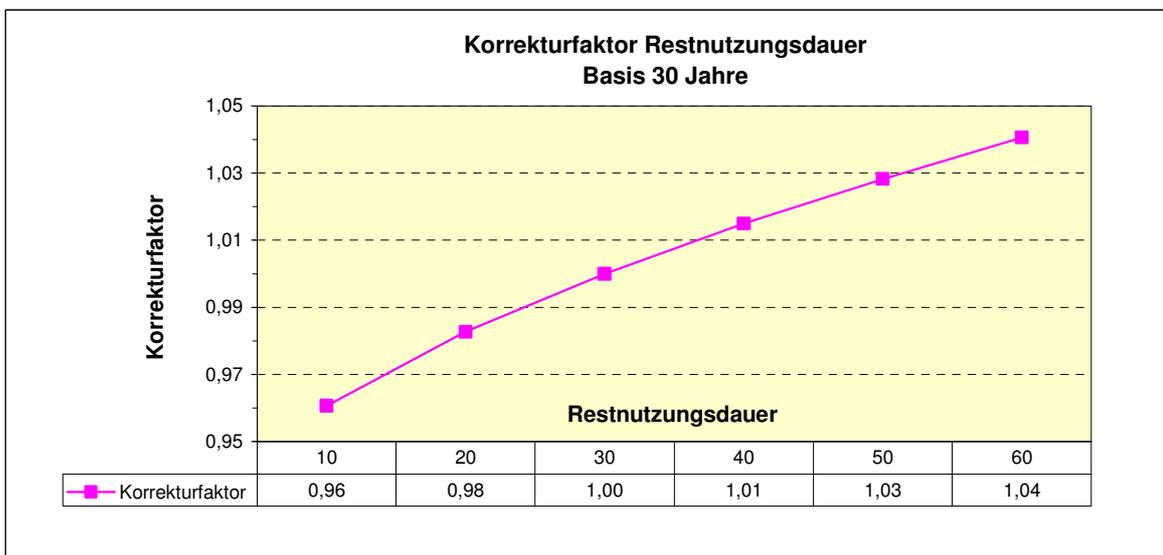
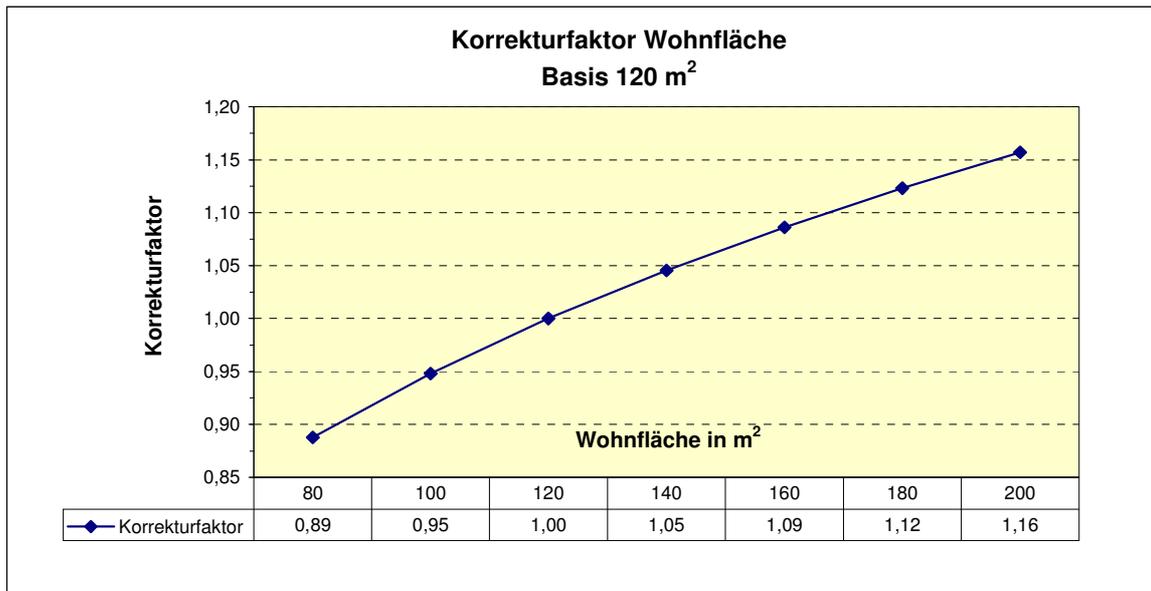
Für die **Stadt Braunschweig** umfasst die Stichprobe ca. 820 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Anfang 2008 und Ende 2012. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2012	2010
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m ² - 300 €/m ²	140 €/m ²
Sachwert 2010	70.000 – 400.000 €	238.000 €
Restnutzungsdauer	10 – 70 Jahre	35 Jahre
Wohnfläche	55 m ² - 295 m ²	148 m ²

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

- die Restnutzungsdauer,
- die Wohnfläche,
- der Bodenrichtwert und
- das Sachwertniveau





Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Markt Anpassungsfaktor für ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 140 m² und einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren in der Stadt Braunschweig, das einen Sachwert von 225.000 € hat und in einer Bodenrichtwertzone mit 200 €/m² liegt?

Der gesuchte Markt Anpassungsfaktor kann im Diagramm abgelesen werden. Für die Eingangsgröße 225.000 € und Bodenrichtwert 200 €/m² beträgt der Faktor 0,98. Der Korrekturfaktor für die Wohnfläche beträgt 1,05 und für die Restnutzungsdauer von 20 Jahren 0,98.

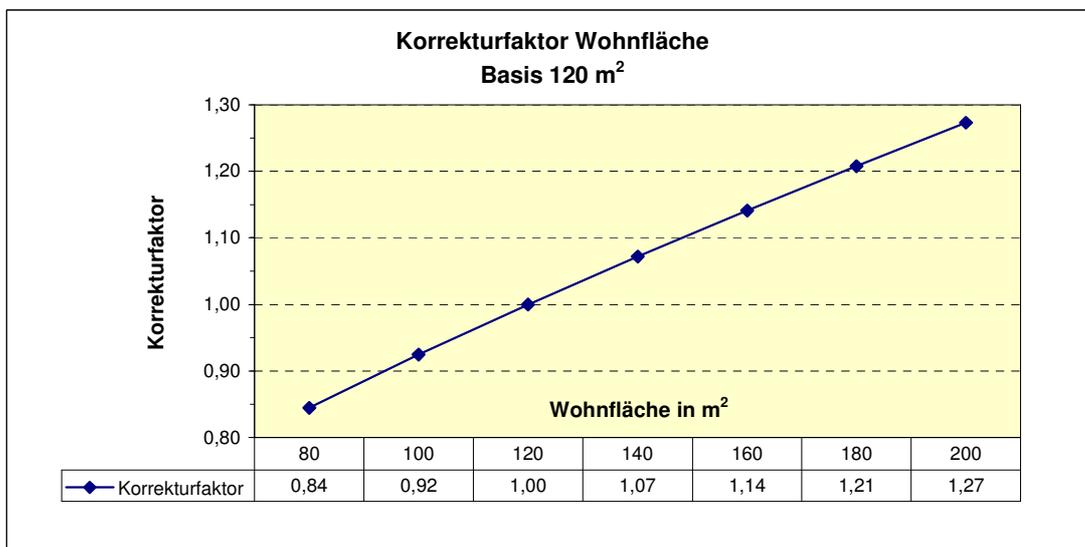
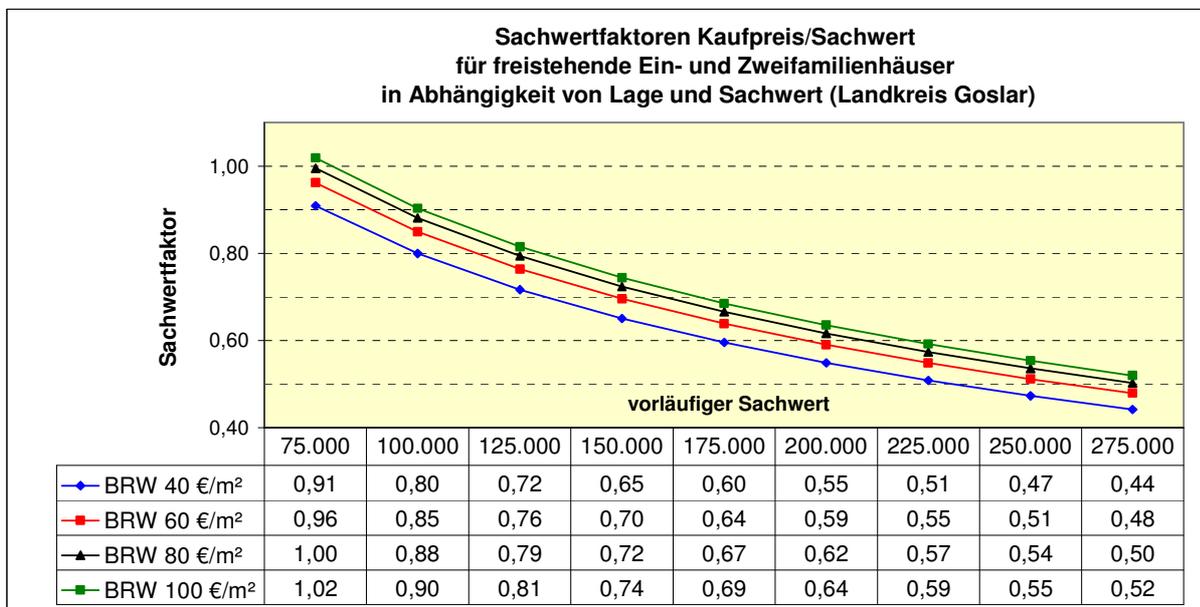
Der Wert des Objektes beträgt damit: $225.000 \text{ €} \times 0,98 \times 1,05 \times 0,98 = \text{rd. } 225.000 \text{ €}$.

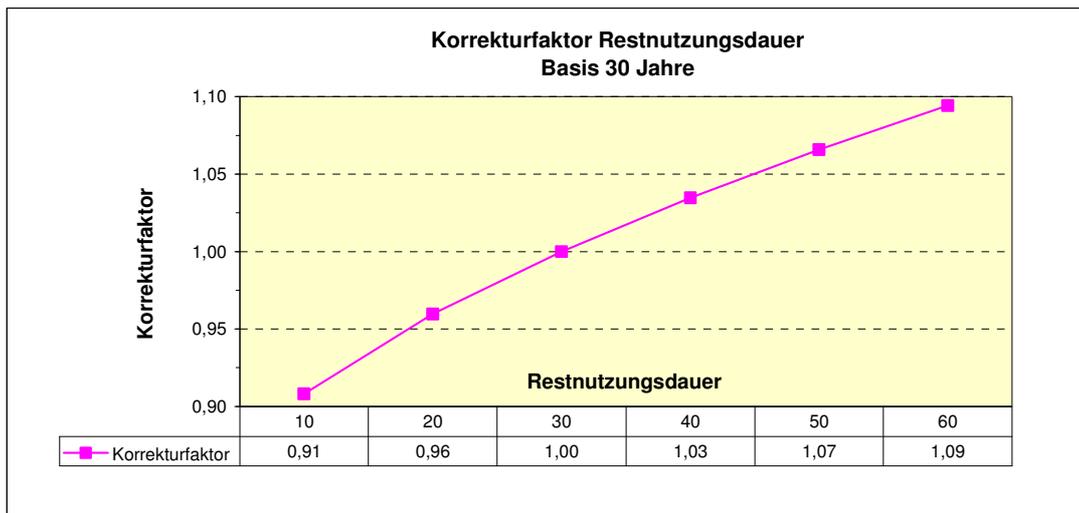
Für den **Landkreis Goslar** umfasst die Stichprobe ca. 385 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Anfang 2008 und Ende 2012. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2012	2010
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 140 €/m ²	50 €/m ²
Sachwert 2010	40.000 – 400.000 €	140.000 €
Restnutzungsdauer	10 – 70 Jahre	35 Jahre
Wohnfläche	60 m ² - 240 m ²	140 m ²

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

- das Baujahr,
- die Wohnfläche,
- der Bodenrichtwert und
- das Sachwertniveau



**Anwendungsbeispiel:**

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 160 m² und einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren im Landkreis Goslar, das einen Sachwert von 200.000 € hat und in einer Bodenrichtwertzone mit 80 €/m² liegt?

Der gesuchte Marktanpassungsfaktor kann im Diagramm abgelesen werden. Für die Eingangsgröße 200.000 € und Bodenrichtwert 80 €/m² beträgt der Faktor 0,62. Der Korrekturfaktor für die Wohnfläche beträgt 1,14 und für die Restnutzungsdauer von 50 Jahren 1,07.

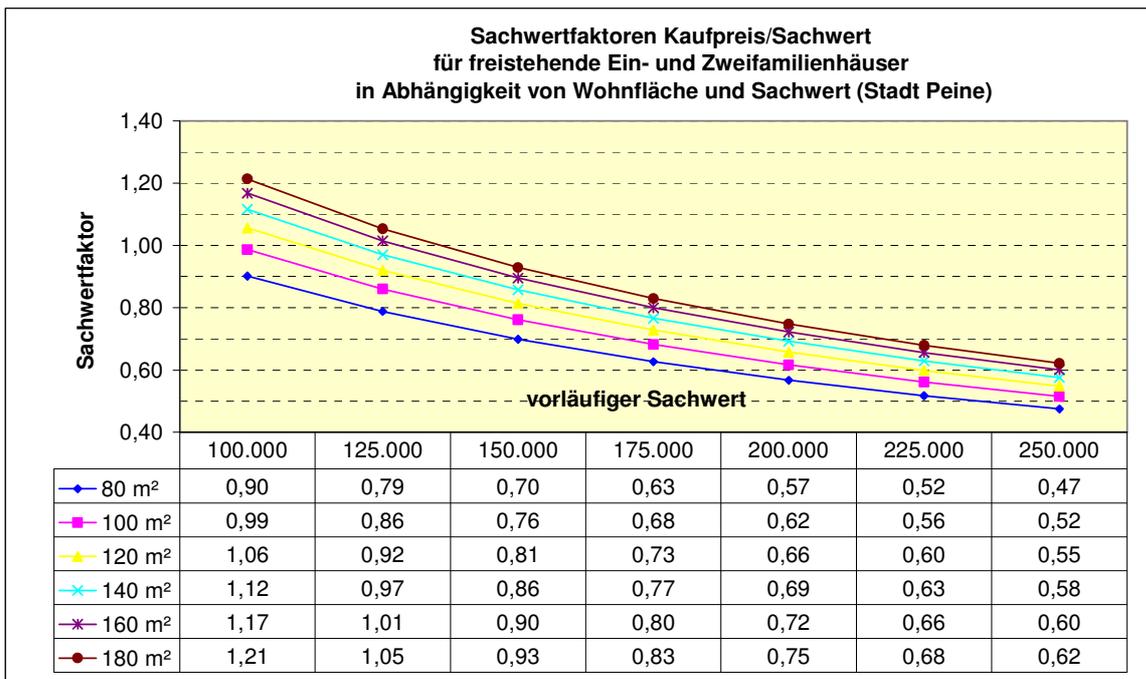
Der Wert des Objektes beträgt damit: 200.000 € x 0,62 x 1,14 x 1,07 = **rd. 150.000 €**.

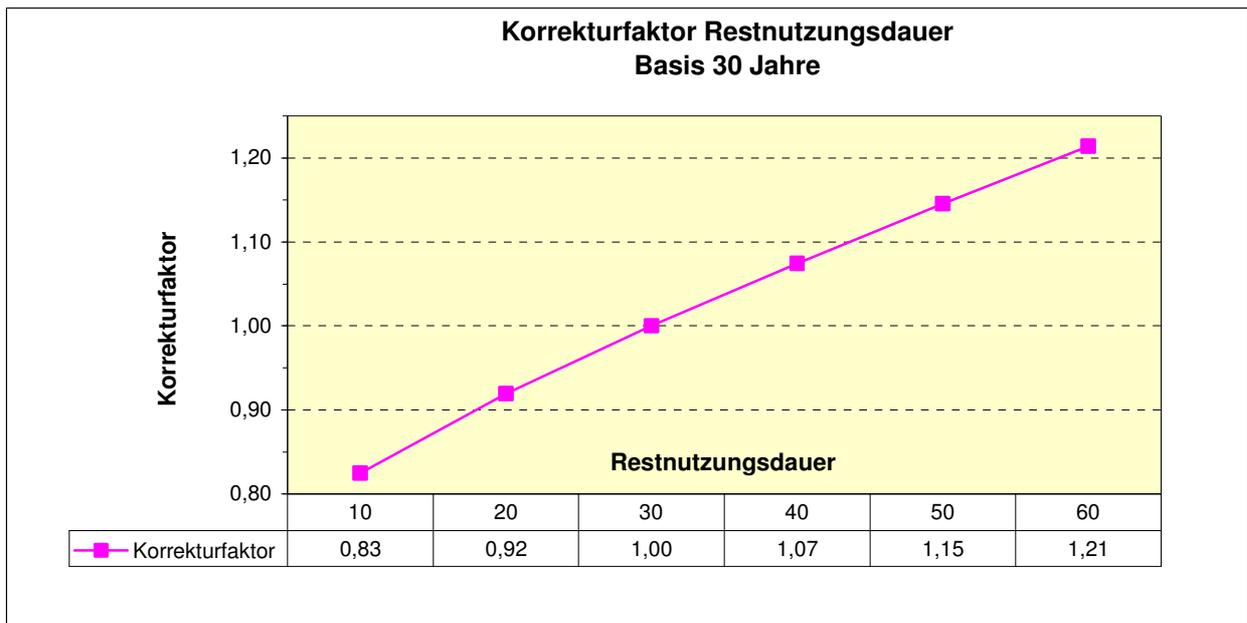
Für den **Landkreis Peine** ergeben sich für das Jahr 2013 die Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäusern getrennt nach **Stadt Peine** und **Landkreis Peine**. Die Stichproben umfassen zwischen Anfang 2008 und Ende 2012 ca. 180 Kauffälle für das Stadtgebiet und ca. 600 Kaufverträge für das restliche Landkreisgebiet. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2012	2010
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² - 150 €/m ²	70 €/m ²
Sachwert 2010	40.000 – 280.000 €	100.000 €
Restnutzungsdauer	10 – 70 Jahre	30 Jahre
Wohnfläche	80 m ² - 215 m ²	110 m ²

Bei der durchgeführten Analyse sind unterschiedliche Einflussfaktoren ermittelt worden, diese sind für die **Stadt Peine**

- die Restnutzungsdauer,
- die Wohnfläche und
- das Sachwertniveau





Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Markt Anpassungsfaktor für ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 160 m² und einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren in der Stadt Peine, das einen Sachwert von 175.000 € hat?

Der gesuchte Markt Anpassungsfaktor kann im Diagramm abgelesen werden. Für die Eingangsgröße 175.000 € und einer Wohnfläche von 160 m² beträgt der Faktor 0,80 Der Korrekturfaktor für die Restnutzungsdauer von 50 Jahren 1,15.

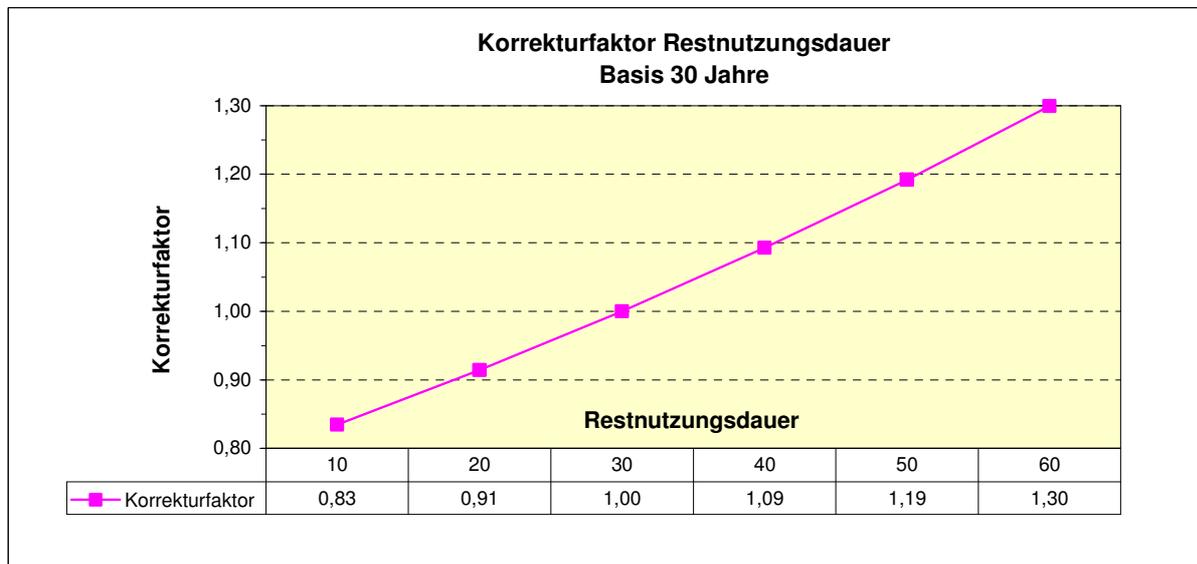
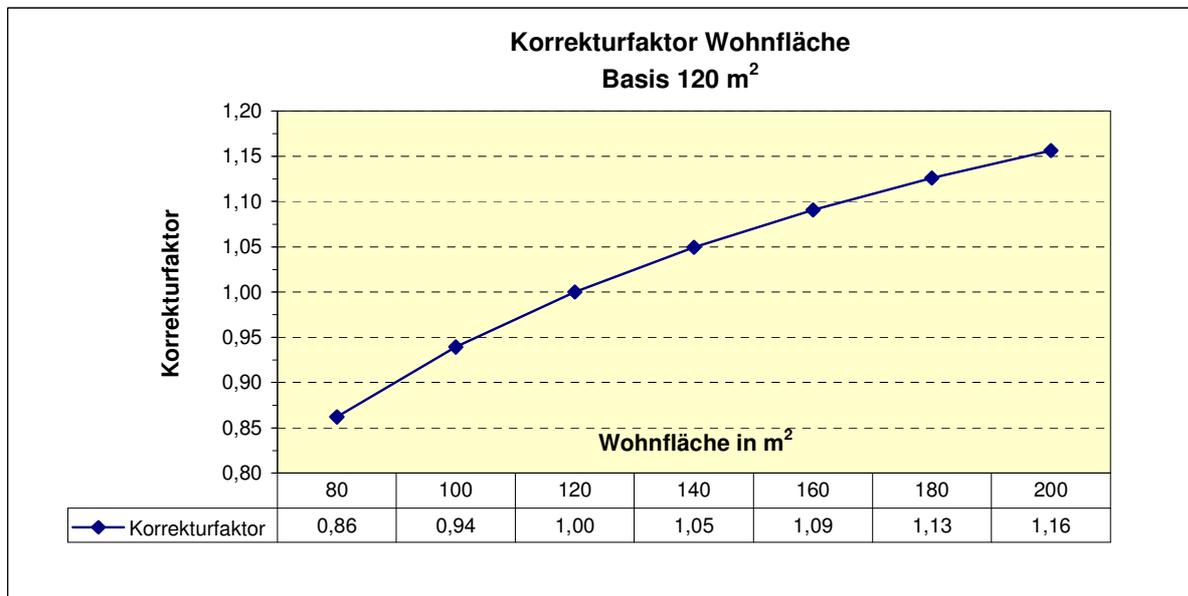
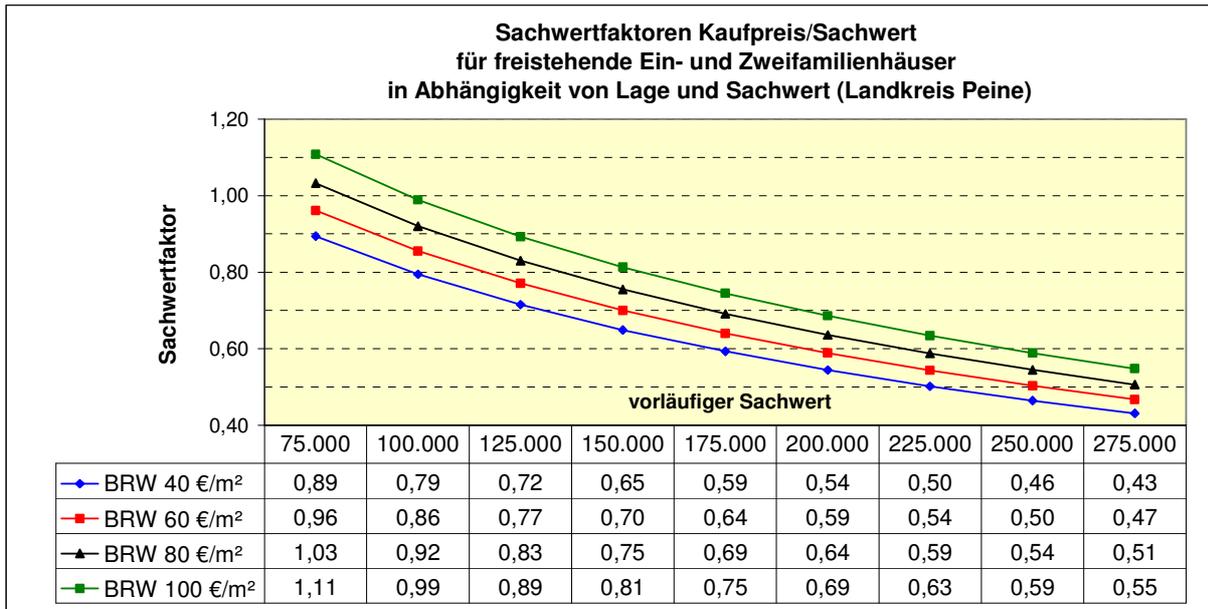
Der Wert des Objektes beträgt damit: 175.000 € x 0,80 x 1,19 = **rd. 160.000 €.**

Für den **Landkreis Peine** lässt sich die Stichprobe wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2012	2010
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² - 110 €/m ²	70 €/m ²
Sachwert 2010	45.000 – 325.000 €	200.000 €
Restnutzungsdauer	10 – 70 Jahre	40 Jahre
Wohnfläche	80 m ² - 215 m ²	135 m ²

Es zeigten sich folgende Faktoren, die Einfluss auf den Kaufpreis haben:

- die Restnutzungsdauer,
- die Wohnfläche,
- der Bodenrichtwert und
- das Sachwertniveau



Anwendungsbeispiel für den Landkreis Peine:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 160 m² und einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren in der Stadt Peine, das einen Sachwert von 200.000 € hat und in einer Bodenrichtwertzone mit 80 €/m² liegt?

Der gesuchte Marktanpassungsfaktor kann im Diagramm abgelesen werden. Für die Eingangsgröße 200.000 € und Bodenrichtwert 80 €/m² beträgt der Faktor 0,64. Der Korrekturfaktor für die Wohnfläche beträgt 1,09 und für die Restnutzungsdauer von 50 Jahren 1,19.

Der Wert des Objektes beträgt damit: $200.000 \text{ €} \times 0,64 \times 1,09 \times 1,19 = \text{rd. } 165.000 \text{ €}$.

Grundstücksmarktbericht 2013

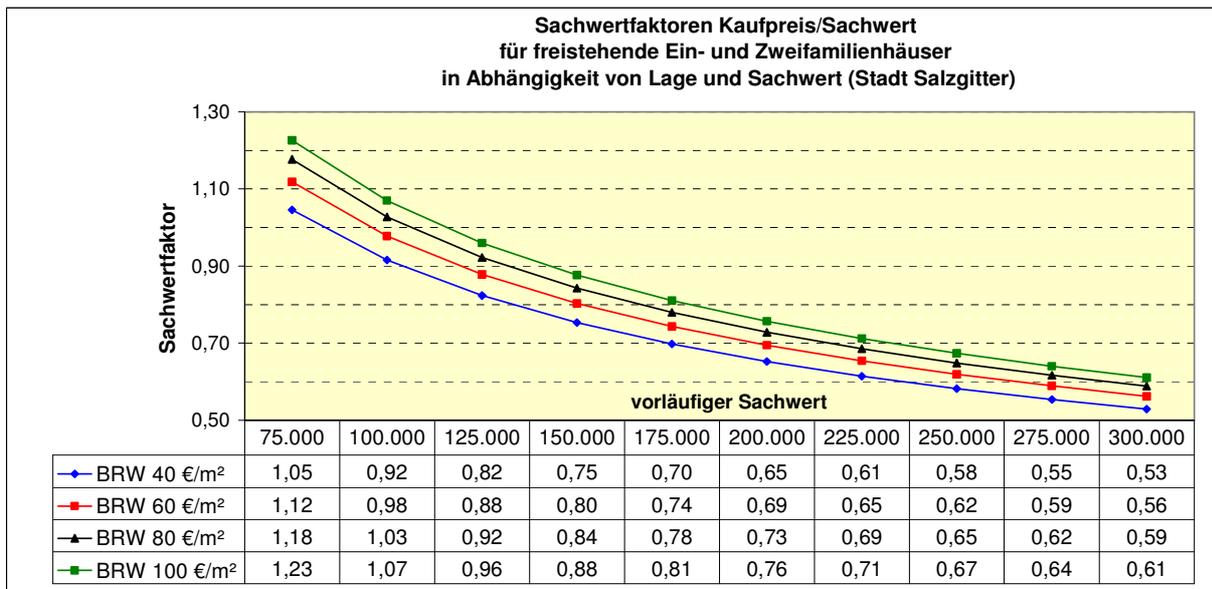
Für die **Stadt Salzgitter** umfasst die Stichprobe ca. 260 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Anfang 2008 und Ende 2012. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

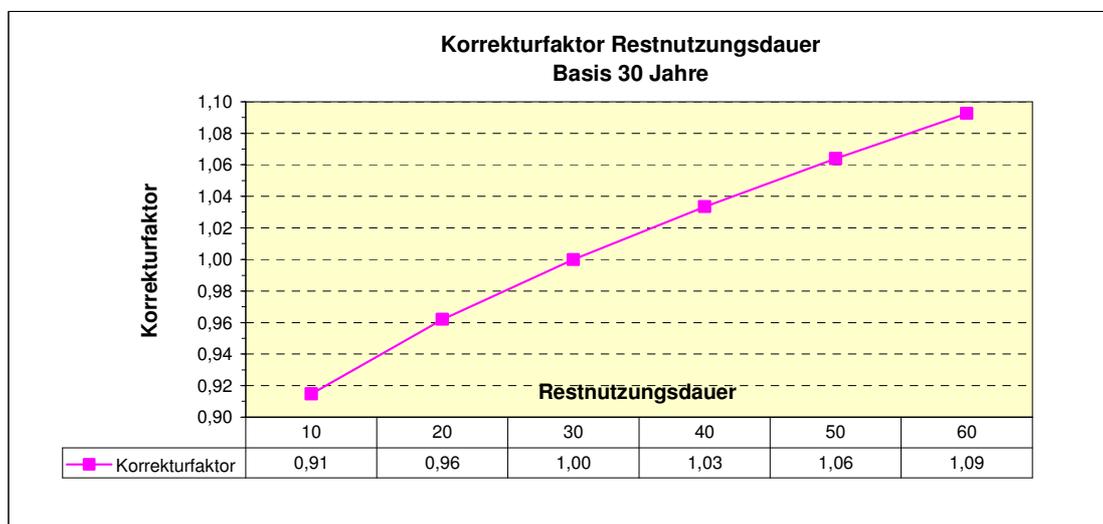
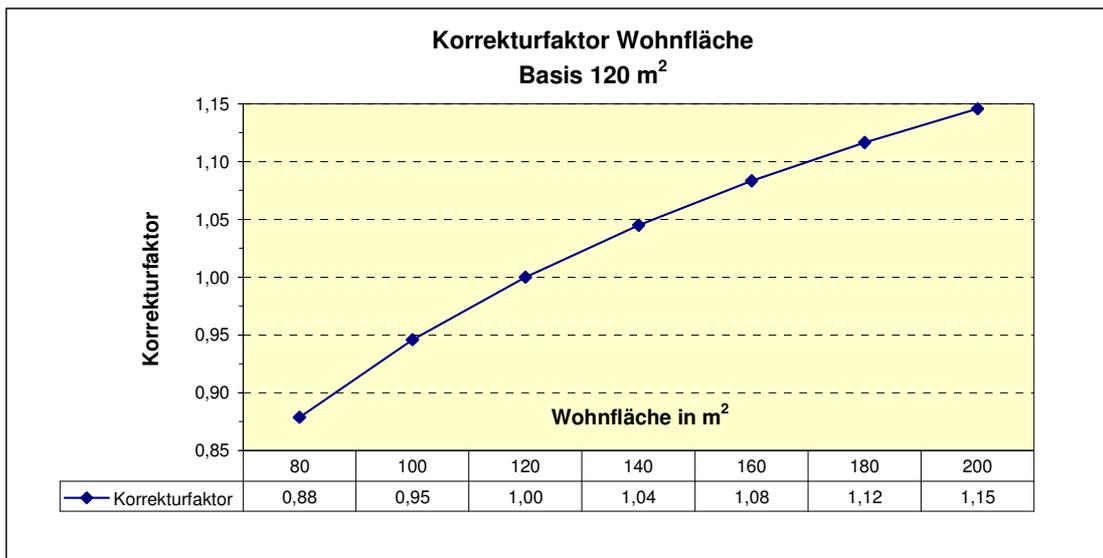
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2012	2010
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 120 €/m ²	70 €/m ²
Sachwert 2010	45.000 – 325.000 €	175.000 €
Restnutzungsdauer	10 – 70 Jahre	35 Jahre
Wohnfläche	70 m ² - 220 m ²	135 m ²

Bei der durchgeführten Analyse sind als Einflussfaktoren

- die Restnutzungsdauer,
- die Wohnfläche,
- der Bodenrichtwert und
- das Sachwertniveau

ermittelt worden.





Anwendungsbeispiel für die Stadt Salzgitter:

Wie groß ist der Markt Anpassungsfaktor für ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 160 m² und einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren in der Stadt Salzgitter, das einen Sachwert von 200.000 € hat und in einer Bodenrichtwertzone mit 100 €/m² liegt?

Der gesuchte Markt Anpassungsfaktor kann im Diagramm abgelesen werden. Für die Eingangsgröße 200.000 € und Bodenrichtwert 100 €/m² beträgt der Faktor 0,76. Der Korrekturfaktor für die Wohnfläche beträgt 1,08 und für die Restnutzungsdauer von 50 Jahren 1,06.

Der Wert des Objektes beträgt damit: 200.000 € x 0,76 x 1,08 x 1,06 = **rd. 174.000 €.**

Grundstücksmarktbericht 2013

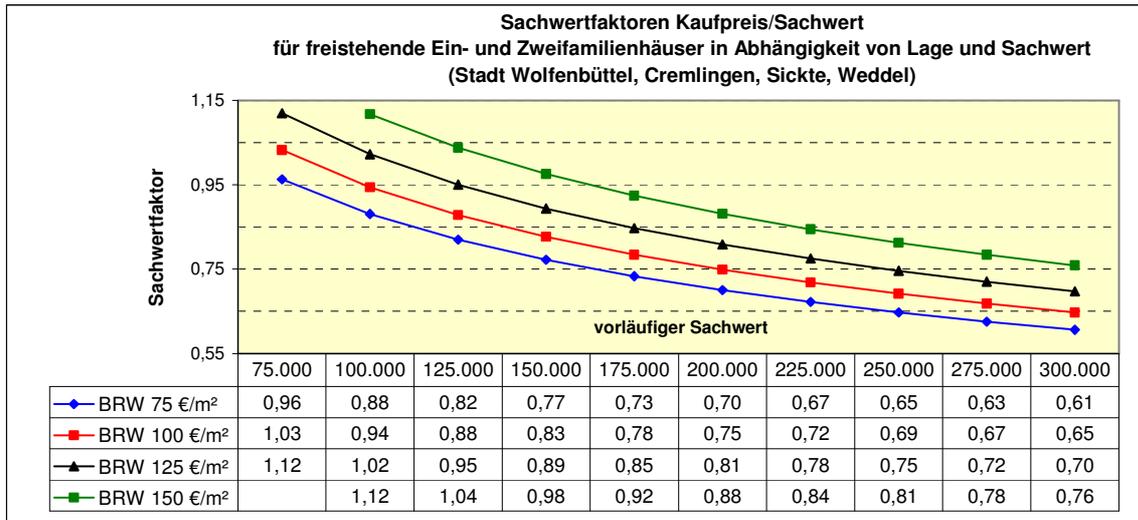
Für den **Landkreis Wolfenbüttel** ergeben sich für das Jahr 2013 die Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser getrennt nach **Stadt Wolfenbüttel einschließlich der Gemeinden Cremlingen, Sickte und Weddel** und **Landkreis Wolfenbüttel**. Die Stichproben umfassen zwischen Anfang 2008 und Ende 2012 ca. 210 Kauffälle für das Stadtgebiet mit Weddel, Cremlingen und Sickte und ca. 350 Kaufverträge für das restliche Landkreisgebiet. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt.

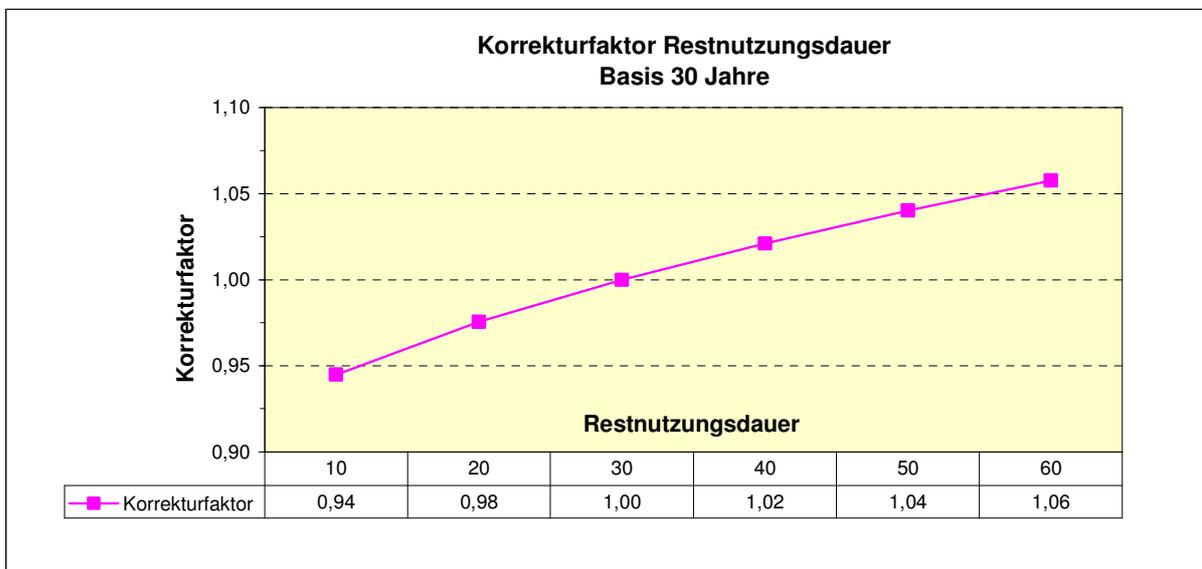
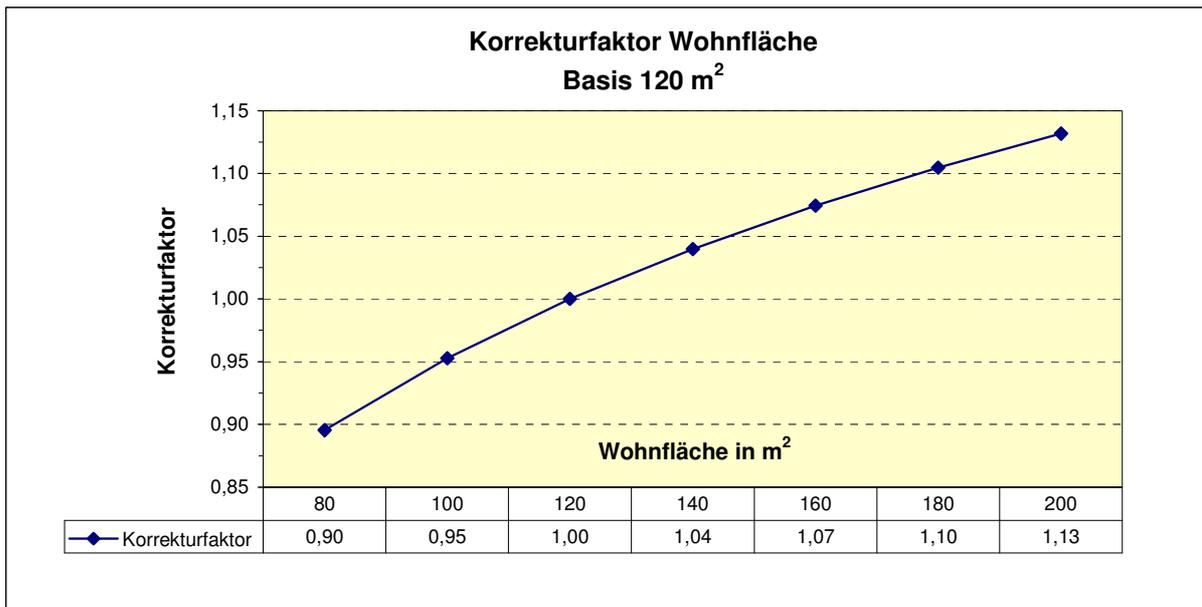
Die Stichprobe für die **Stadt Wolfenbüttel, Cremlingen, Sickte und Weddel** lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2012	2010
Lage (Bodenrichtwert)	70 €/m ² - 150 €/m ²	120 €/m ²
Sachwert 2010	70.000 – 350.000 €	225.000 €
Restnutzungsdauer	10 – 70 Jahre	36 Jahre
Wohnfläche	80 m ² - 240 m ²	140 m ²

Bei der durchgeführten Analyse sind unterschiedliche Einflussfaktoren ermittelt worden, diese sind für die **Stadt Wolfenbüttel, Cremlingen, Sickte und Weddel**

- die Restnutzungsdauer,
- die Wohnfläche,
- der Bodenrichtwert und
- das Sachwertniveau





Anwendungsbeispiel für die Stadt Wolfenbüttel:

Wie groß ist der Markt Anpassungsfaktor für ein Einfamilienhaus mit der Restnutzungsdauer von 40 Jahren und einer Wohnfläche von 140 m² in der Stadt Wolfenbüttel, das einen Sachwert von 200.000 € hat und in einer Bodenrichtwertzone mit 100 €/m² liegt?

Der gesuchte Markt Anpassungsfaktor kann im Diagramm abgelesen werden. Für die Eingangsgröße 200.000 € und Bodenrichtwert 100 €/m² beträgt der Faktor 0,75. Der Korrekturfaktor für die Wohnfläche beträgt 1,04 und für die Restnutzungsdauer von 40 Jahren 1,02.

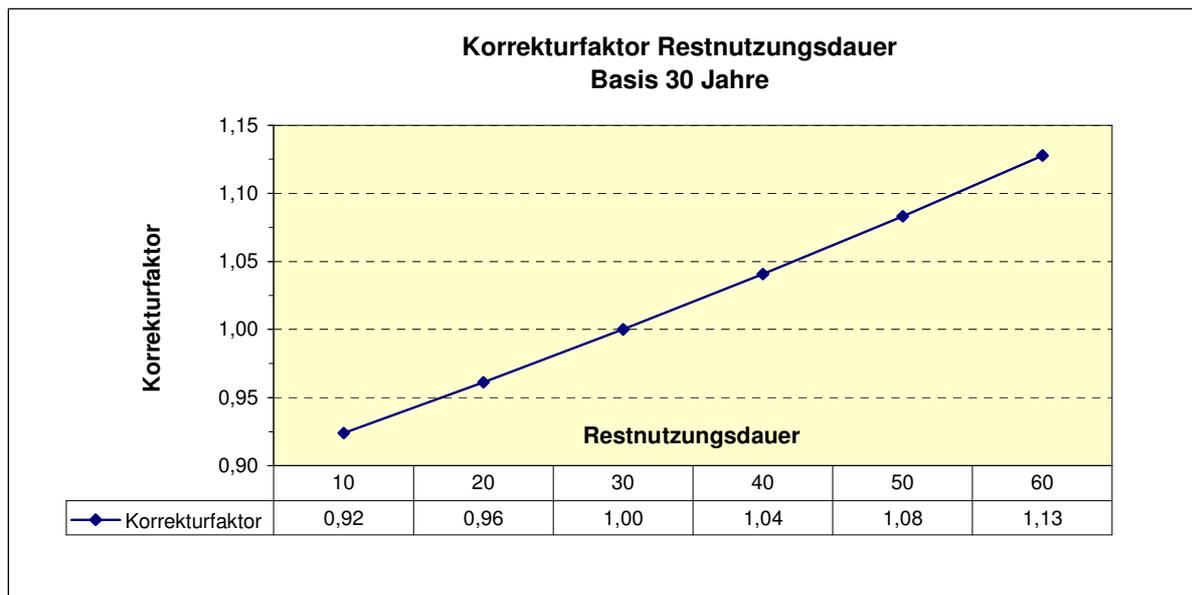
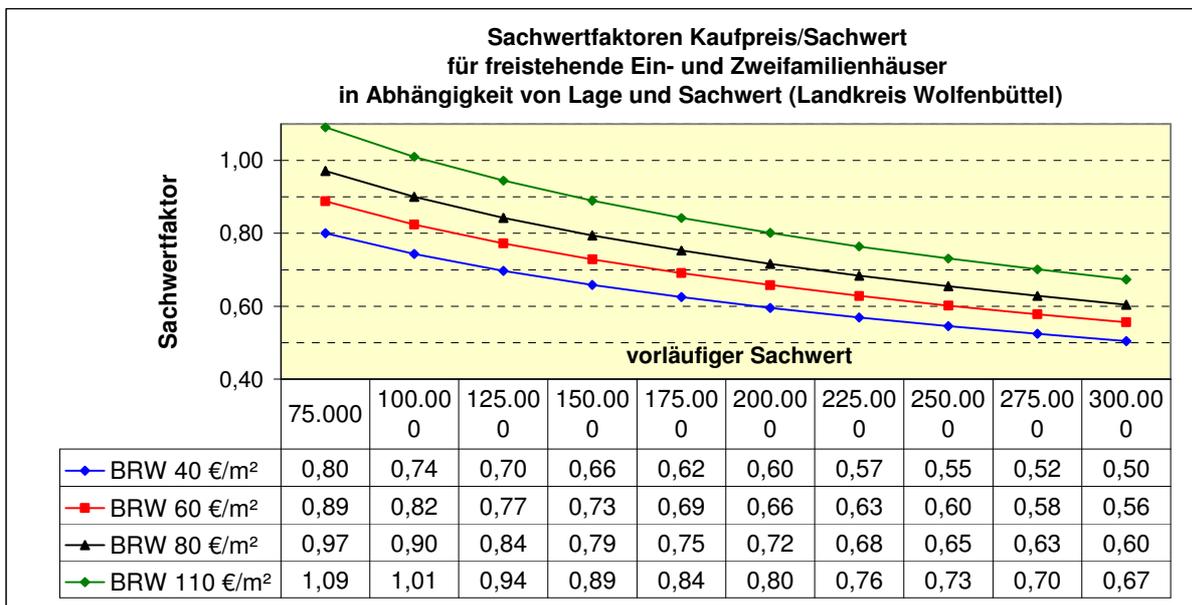
Der Wert des Objektes beträgt damit: 200.000 € x 0,75 x 1,04 x 1,02 = **rd. 159.000 €.**

Für den **Landkreis Wolfenbüttel** lässt sich die Stichprobe wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2012	2010
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 100 €/m ²	60 €/m ²
Sachwert 2010	40.000 – 350.000 €	190.000 €
Restnutzungsdauer	10 – 70 Jahre	40 Jahre

Es zeigten sich folgende Faktoren, die Einfluss auf den Kaufpreis haben:

- die Restnutzungsdauer,
- der Bodenrichtwert und
- das Sachwertniveau.



Anwendungsbeispiel für den Landkreis Wolfenbüttel:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Einfamilienhaus mit der Restnutzungsdauer von 30 Jahren im Landkreis Wolfenbüttel, das einen Sachwert von 200.000 € hat und in einer Bodenrichtwertzone mit 60 €/m² liegt?

Der gesuchte Marktanpassungsfaktor kann im Diagramm abgelesen werden. Für die Eingangsgröße 200.000 € und Bodenrichtwert 60 €/m² beträgt der Faktor 0,66. Der Korrekturfaktor für die Restnutzungsdauer 30 Jahre beträgt 1,00.

Der Wert des Objektes beträgt damit: $200.000 \text{ €} \times 0,66 \times 1,00 = \text{rd. } 132.000 \text{ €}$.

9.2.3.2 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 Objektdata eines zu bewertenden Ein- oder Zweifamilienhauses nicht den in der Tabelle enthaltenen Baujahren oder Wohnlageklassen direkt entsprechen, ist zwischen den benachbarten Vergleichswerten zu interpolieren.

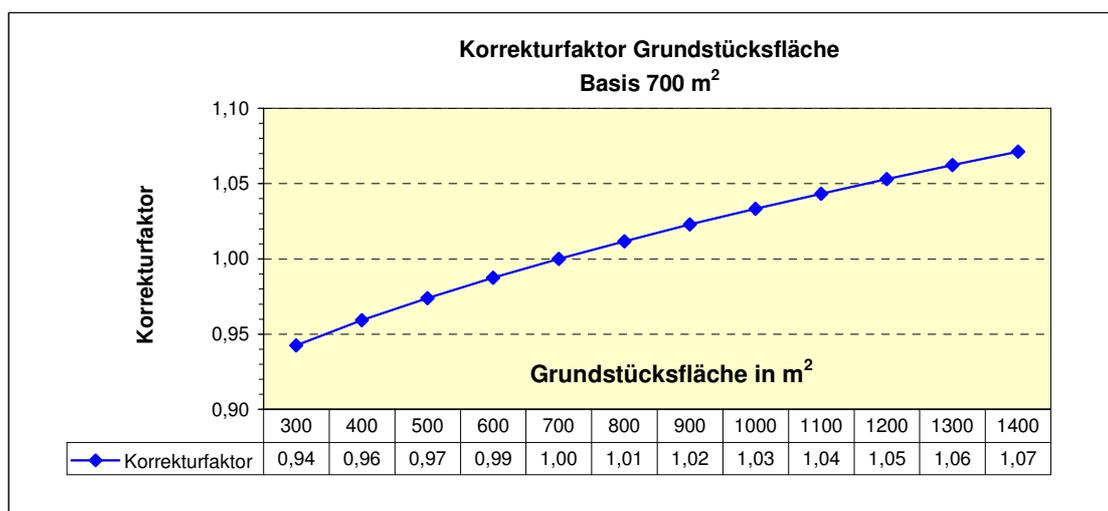
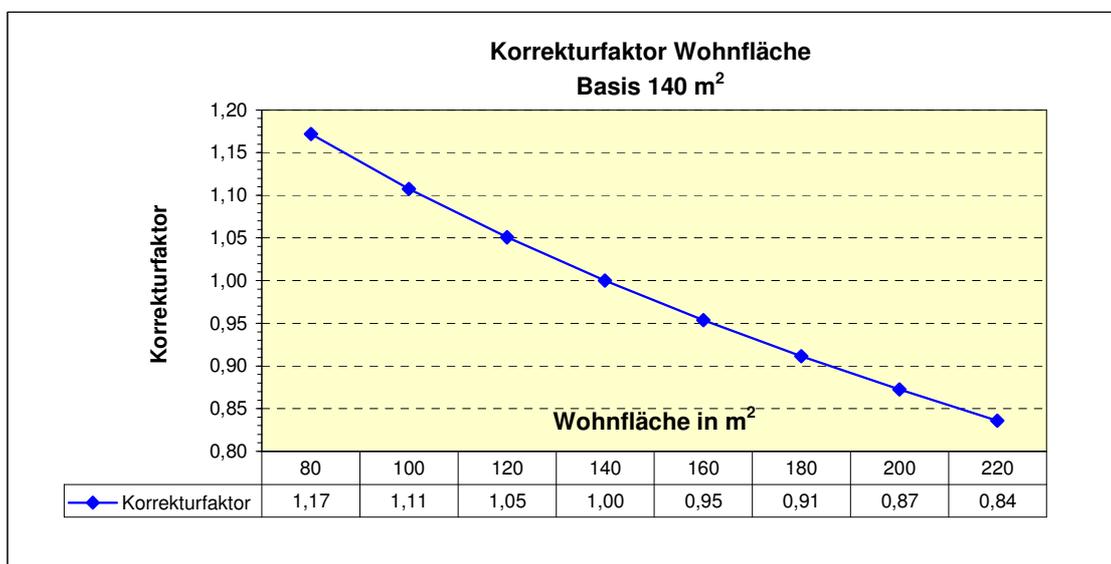
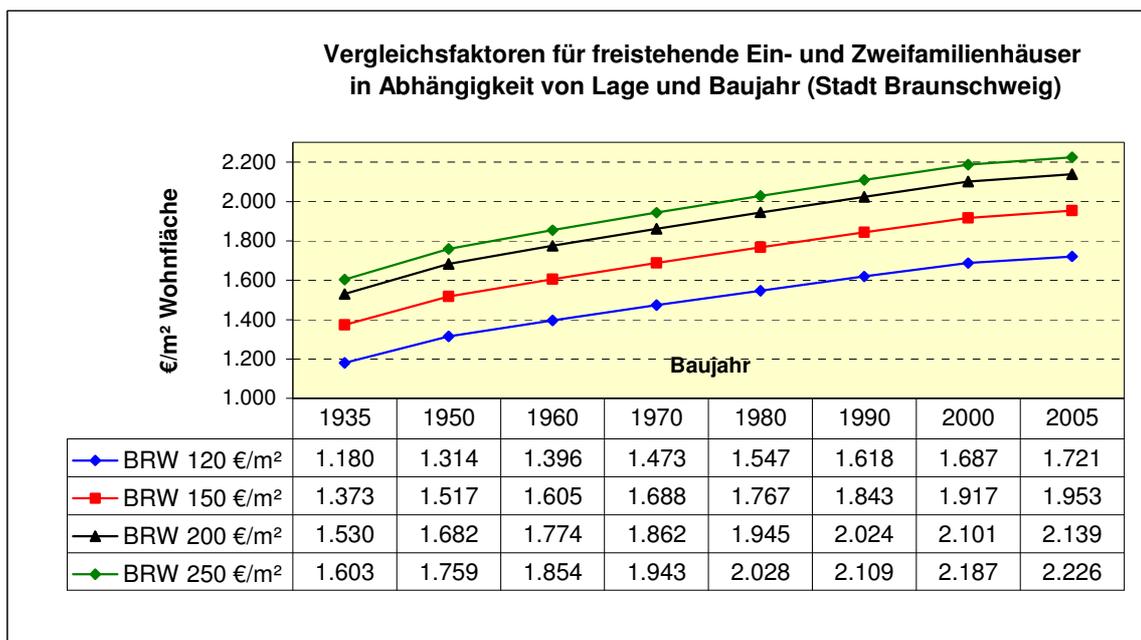
Vergleichswert Kaufpreis/Wohnfläche für den Bereich der kreisfreien Stadt Braunschweig.

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

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2007 - 2012	2010
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ² - 260 €/m ²	150 €/m ²
Baujahr	1920 - 2009	1965
Wohnfläche	70 m ² - 250 m ²	145 m ²
Grundstücksgröße	200 m ² - 1.300 m ²	700 m ²
Garage	nicht vorhanden, vorhanden	vorhanden
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	Vollkeller

Es handelt sich um Häuser in massiver Bauart mit weniger als drei Vollgeschossen und höchstens zwei Wohnungen. Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Mitte 2012
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)	1.767 €/m ²
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,91
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,04
Vergleichswert = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück	1.767 €/m ² x 0,91 x 1,04 = 1.672 €/m ²
Grundstückswert = Vergleichswert x Wohnfläche	1.672 €/m ² x 180 m ² = rd. 303.000 €

Vergleichswert Kaufpreis/Wohnfläche für den Bereich des Landkreises Goslar.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden aus ca. 670 Kauffällen der Kaufpreissammlung abgeleitet.

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

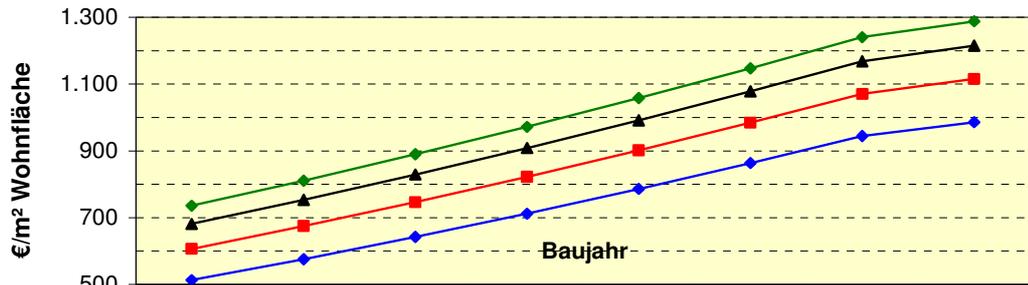
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2007 - 2012	2010
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² - 145 €/m ²	45 €/m ²
Baujahr	1930 - 2008	1967
Wohnfläche	65 m ² - 300 m ²	144 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² - 2.000 m ²	840 m ²
Garage	nicht vorhanden, vorhanden	vorhanden
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	Vollkeller

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:

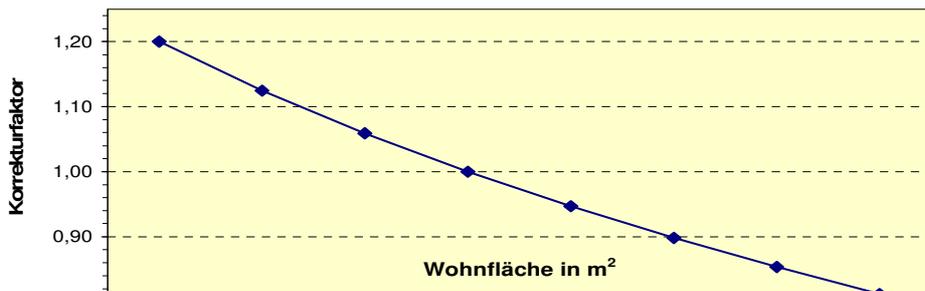
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Mitte 2012
Lage (Bodenrichtwert/BRW)	30; 50; 80; 120 €/m ²
Baujahr	1940 - 2005
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	850 m ²
Garage	vorhanden
Keller	Vollkeller

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



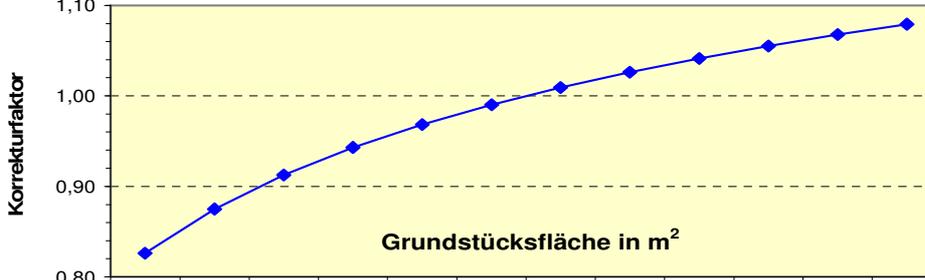
	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2005
—◆— BRW 30 €/m ²	513	576	642	712	786	863	944	986
—■— BRW 50 €/m ²	607	675	747	822	901	984	1.070	1.115
—▲— BRW 80 €/m ²	681	753	829	908	991	1.078	1.168	1.215
—◆— BRW 120 €/m ²	736	811	890	972	1.058	1.147	1.240	1.288

Korrekturfaktor Wohnfläche Basis 140 m²



	80	100	120	140	160	180	200	220
—◆— Korrekturfaktor	1,20	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81

Korrekturfaktor Grundstücksfläche Basis 850 m²



	300	400	500	600	700	800	900	1000	1100	1200	1300	1400
—◆— Korrekturfaktor	0,83	0,88	0,91	0,94	0,97	0,99	1,01	1,03	1,04	1,06	1,07	1,08

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>	991 €/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	991 €/m ² x 0,90 x 1,04 = 927 €/m ²
Grundstückswert = Vergleichswert x Wohnfläche	917 €/m ² x 180 m ² = rd. 167.000 €

Vergleichswert Kaufpreis/Wohnfläche für den Bereich des Landkreises Peine.

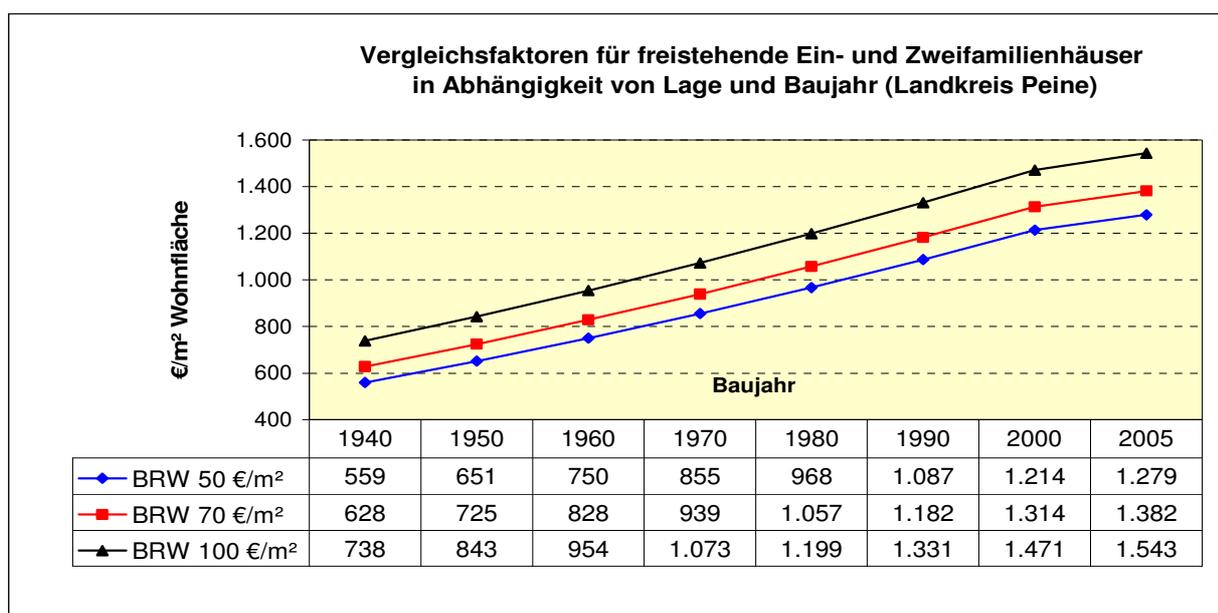
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden aus der Kaufpreissammlung aus ca. 1050 Kauffällen abgeleitet. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

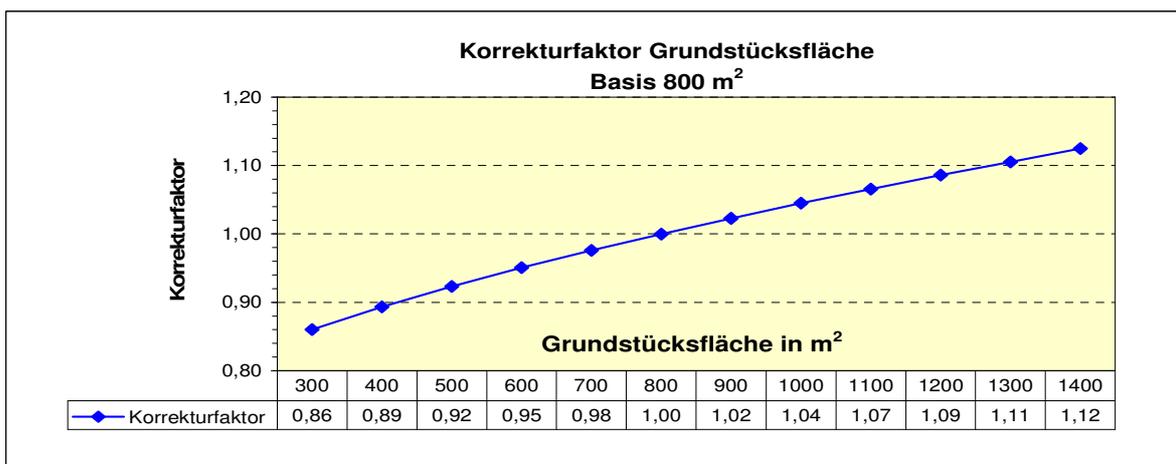
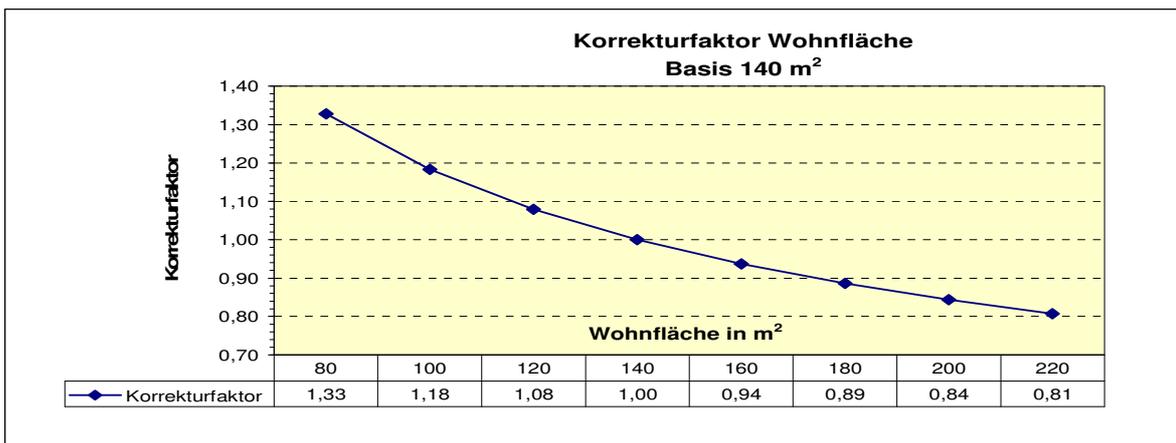
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2007 - 2012	2010
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² - 130 €/m ²	70 €/m ²
Baujahr	1930 - 2008	1975
Wohnfläche	80 m ² - 230 m ²	140 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² - 1.300 m ²	760 m ²
Garage	nicht vorhanden, vorhanden	vorhanden
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	Vollkeller

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 2012
Lage (Bodenrichtwert/BRW)	50; 70; 100 €/m ²
Baujahr	1940 - 2005
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²
Garage	vorhanden
Keller	Vollkeller





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

Anwendungsbeispiel für den Landkreis Peine:	
Bodenrichtwert: 70 €/m ²	Wohnfläche: 180 m ²
Baujahr: 1990	Grundstücksgröße: 1.100 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.182 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,89
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,07
Vergleichswert = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück	1.182 €/m ² x 0,89 x 1,07 = 1.117 €/m ²
Grundstückswert = Vergleichswert x Wohnfläche	1.117 €/m ² x 180 m ² = rd. 201.000 €

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. 390 Kauffällen abgeleitet.

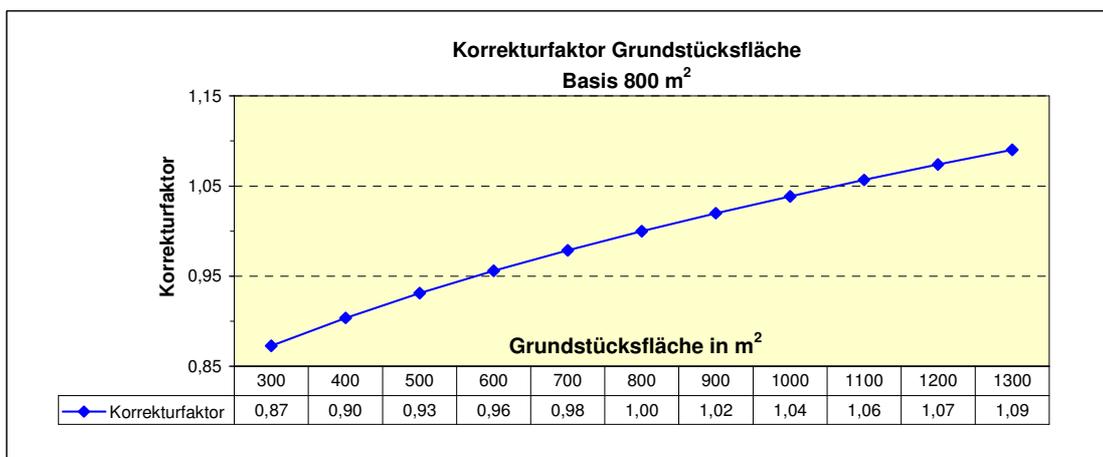
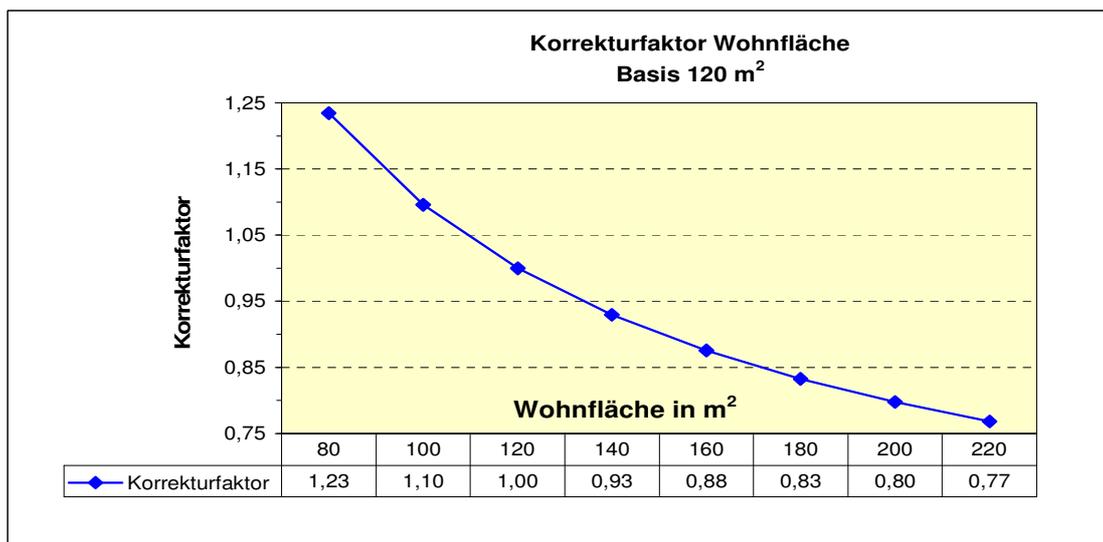
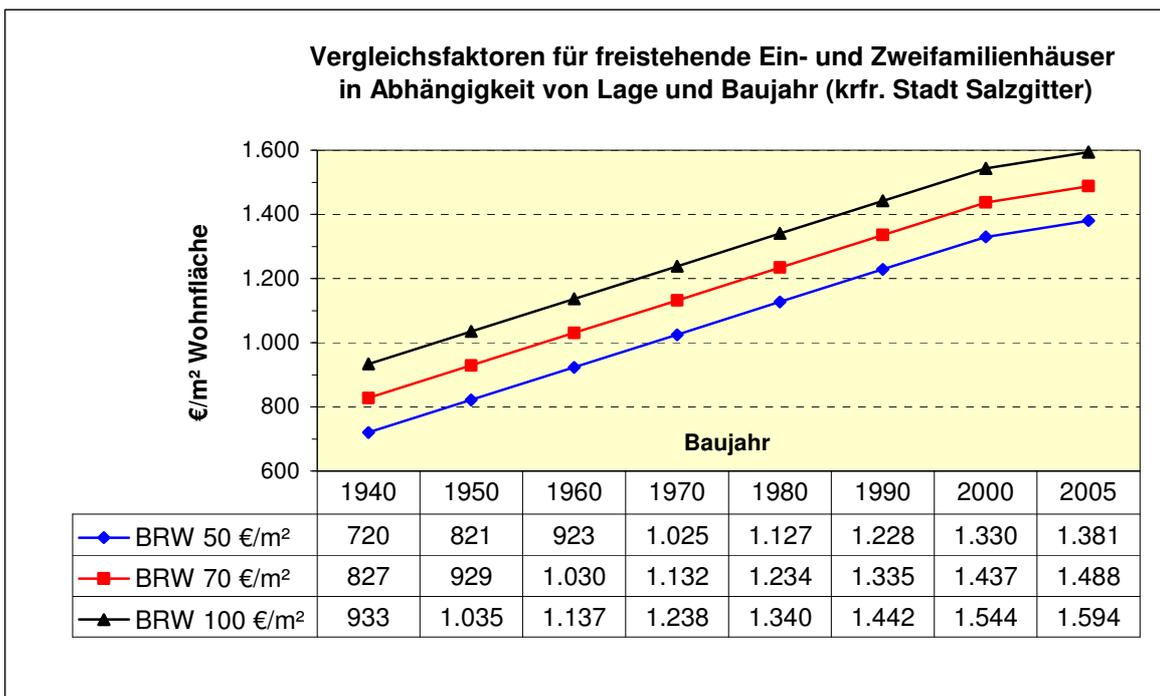
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2007 - 2012	2010
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 2012
Lage (Bodenrichtwert/BRW)	50; 70; 100 €/m ²
Baujahr	1940 - 2005
Wohnfläche	120 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>	1032 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,83
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,04
Vergleichswert = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück	1032 €/m ² x 0,83 x 1,04 = 979 €/m ²
Grundstückswert = Vergleichswert x Wohnfläche	979 €/m ² x 180 m ² = rd. 176.000 €

Vergleichswert Kaufpreis/Wohnfläche für den Bereich des Landkreises Wolfenbüttel.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden aus der Kaufpreissammlung aus ca. 900 Kauffällen abgeleitet.

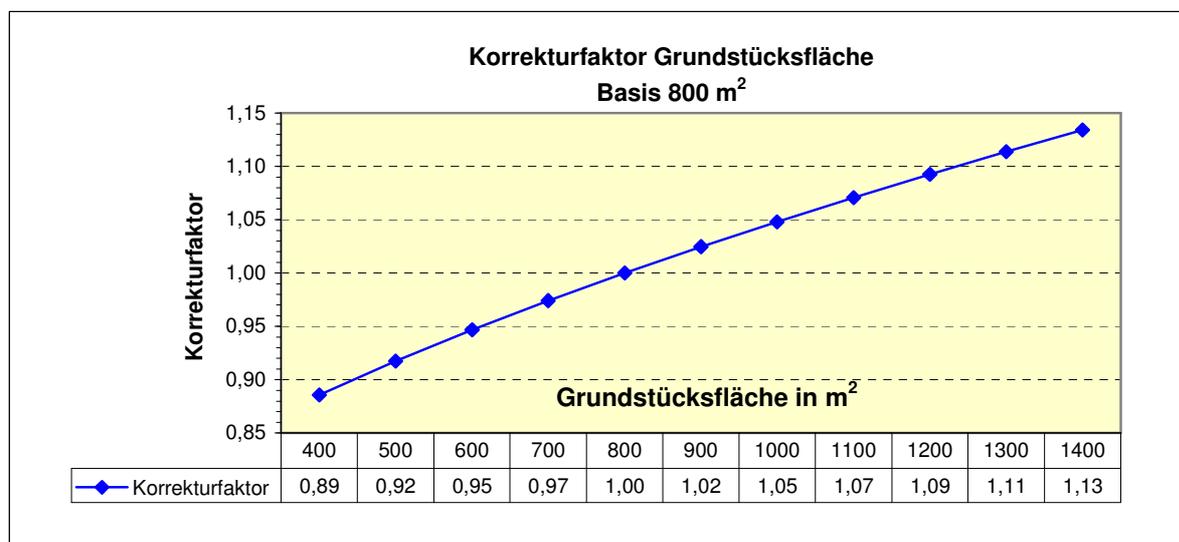
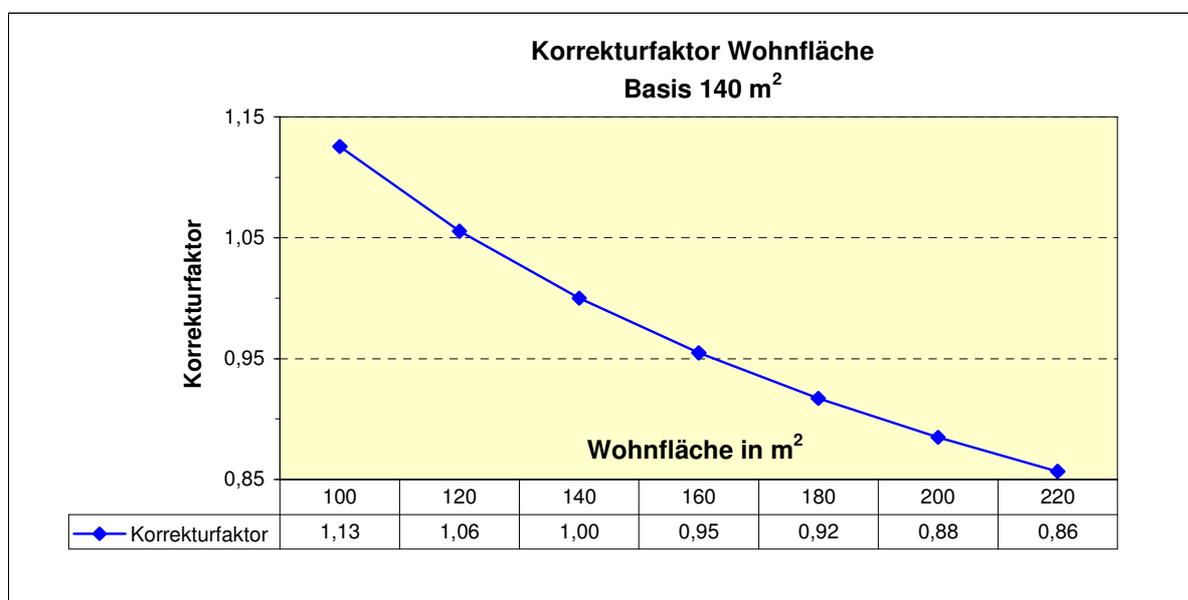
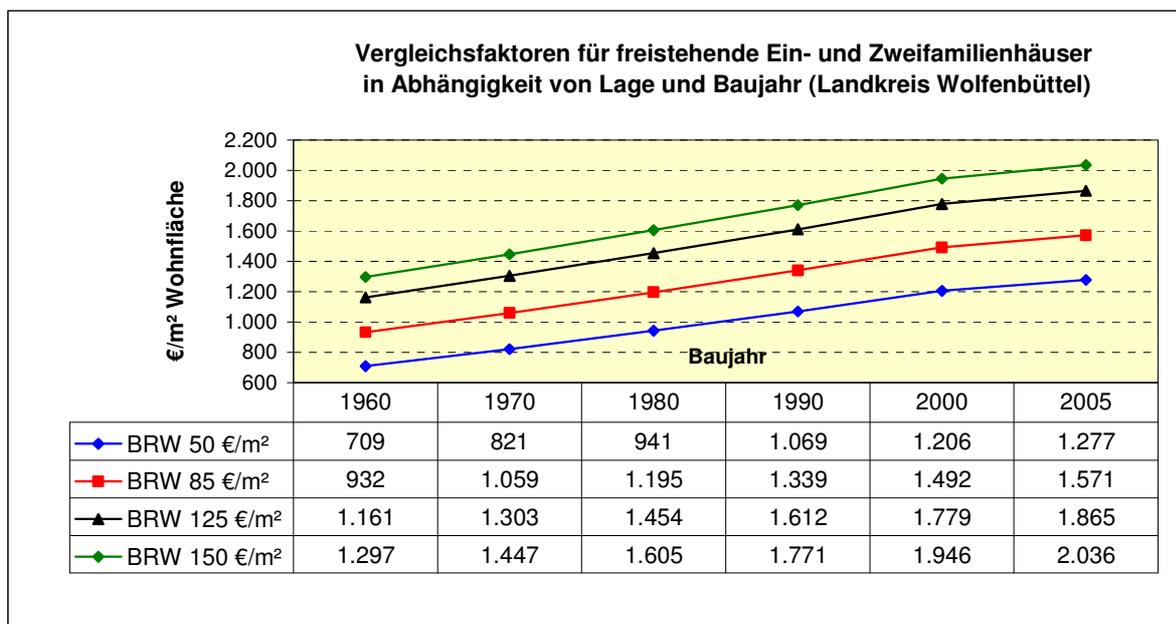
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2007 - 2012	2010
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² - 150 €/m ²	85 €/m ²
Baujahr	1950 - 2008	1976
Wohnfläche	80 m ² - 230 m ²	135 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 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 2012
Lage (Bodenrichtwert/BRW)	50; 85; 125; 150 €/m ²
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²
Baujahr	1960 - 2005
Garage	vorhanden
Keller	Vollkeller

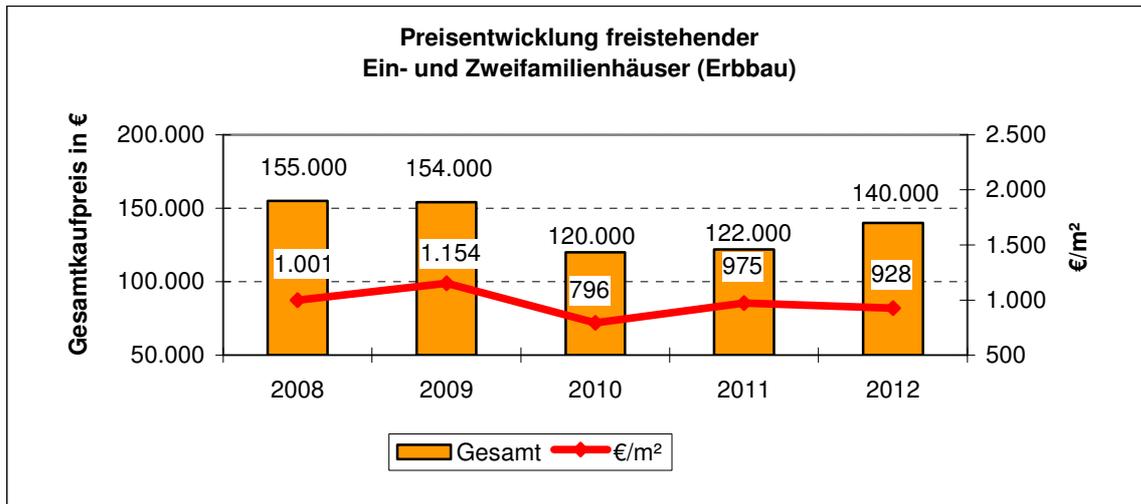


Es ist der Wert eines mit einem freistehenden Ein-/Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

Anwendungsbeispiel für den Landkreis Wolfenbüttel:	
Bodenrichtwert: 125 €/m ²	Wohnfläche: 100 m ²
Baujahr: 1970	Grundstücksgröße: 1.000 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.305 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,13
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,05
Vergleichswert = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück	1.305 €/m ² x 1,13 x 1,05 = 1.539 €/m ²
Grundstückswert = Vergleichswert x Wohnfläche	1.539 €/m ² x 100 m ² = rd. 154.000 €

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 im Unterschied zu den Tabellen unter 9.2.1 und 9.2.2. den **Bodenwert nicht (Erbbaurecht)**. Die Tabellen geben die besondere Situation der Erbbaurechtsobjekte im Landkreis Goslar wieder. In die Auswertungen sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.



Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle betrug für die Berichtsjahre 2008 (17), 2009 (12), 2010 (15), 2011 (13) und 2012 (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 2012 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	3 (4)	1962 (1964)	129 (119)	452 (854)	58.000 (100.000)
Baujahr 1970 bis 1984	5 (4)	1976 (1980)	181 (102)	913 (1.103)	165.000 (112.000)
Baujahr 1985 bis 1999	2 (3)	1991 (1989)	140 (163)	1.258 (1.027)	176.000 (160.000)
Baujahr 2000 bis 2007 (2000 bis 2006)	3 (2)	2003 (2001)	159 (159)	1212 (692)	193.000 (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.

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

• Einfamilienhäuser Bj. <1945	4,0 %	• Einfamilienhäuser Bj. >1945	3,8 %
-------------------------------	-------	-------------------------------	-------

		Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	4	
Lage (Bodenrichtwert)	125 €/m ² - 170 €/m ²	149 €/m ²
Größe des Gebäudes (Wohnfläche)	100 m ² - 190 m ²	127 m ²
monatliche Nettokaltmiete	1,84 €/m ² - 10,00 €/m ²	5,84 €/m ²
Restnutzungsdauer	24 - 63 Jahre	39 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	Liegenschaftszinnsatz Baujahr <1945	Fälle	Liegenschaftszinnsatz Baujahr >1945	Fälle	Liegenschaftszinnsatz alle Baujahre
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	3,6 %	14	4,0 %	24	(4,1 %)
2012	1	(4,0 %)	3	(3,8 %)	4	(4,2 %)

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.

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

- Einfamilienhäuser Bj. <1945 12,8
- Einfamilienhäuser Bj. >1945 17,0
- Einfamilienhäuser alle Baujahre 17,5

Jahr	Fälle	Rothertragsfaktor Baujahr <1945	Fälle	Rothertragsfaktor Baujahr >1945	Fälle	Rothertragsfaktor alle Baujahre
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	16,4
2012	4	(12,8)	10	(17,0)	14	(17,5)

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

Liegenschaftszinssätze/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 Liegenschaftszinssätze und der Rothertragsfaktoren sind entsprechend zu gewichten.

Liegenschaftszinssatz	4,4 % (2010)	6,6 % (2011)	* (2012)
Rothertragsfaktor	16,8 (2010)	14,6 (2011)	16,7 (2011)

* für das Berichtsjahr liegen nur geringe Daten vor

Liegenschaftszinssätze/Rothertragsfaktoren für den Landkreis Peine.

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

Liegenschaftszinssatz	5,5 % (2010)	4,5 % (2011)	4,4 % (2012)
Rothertragsfaktor	15,4 (2010)	16,2 (2011)	16,8 (2012)

Liegenschaftszinssätze/Rothertragsfaktoren für die kreisfreie Stadt Salzgitter.

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

Liegenschaftszinssätze	5,0 % (2010)	5,4 % (2011)	3,7 % (2012)
Rothertragsfaktoren	15,8 (2010)	20,9 (2011)	20,5 (2012)

Liegenschaftszinssätze/Rothertragsfaktoren für den Landkreis Wolfenbüttel.

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

Liegenschaftszinssätze	3,4 % (2010)	2,8 % (2011)	2,8 % (2012)
Rothertragsfaktoren	19,0 (2010)	17,2 (2011)	19,2 (2012)

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

9.3.1 Preisniveau

Für **Reihenhäuser/Doppelhaushälften** verschiedener Altersgruppen sind **2012** 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 2012 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	42 (44)	1930 (1931)	119 (124)	1.380 (1.173)	160.000 (140.000)
Baujahr 1946 bis 1969	63 (70)	1961 (1960)	107 (101)	1.371 (1.303)	144.000 (131.000)
Baujahr 1970 bis 1984	38 (34)	1975 (1976)	118 (115)	1.433 (1.431)	169.000 (163.000)
Baujahr 1985 bis 1999	12 (10)	1995 (1990)	133 (128)	1.601 (1.722)	210.000 (225.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (2000 bis 2008)	16 (19)	2004 (2003)	130 (139)	1.731 (1.623)	224.000 (225.000)
Neubauten Baujahr 2010 bis 2012 (2009 bis 2011)	41 (15)	2012 (2011)	134 (142)	1.590 (1.589)	208.000 (221.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012
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	41 (49)	1890 (1876)	152 (138)	494 (451)	71.000 (62.000)
Baujahr 1946 bis 1969	31 (37)	1960 (1958)	100 (102)	645 (723)	63.000 (72.000)
Baujahr 1970 bis 1984	4 (2)	1974 (*)	117 (*)	817 (*)	91.000 (*)
Baujahr 1985 bis 1999	1 (3)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 2000 bis 2009 (2000 bis 2008)	3 (3)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Neubauten Baujahr 2010 bis 2012 (2009 bis 2011)	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

Landkreis Peine					
Baujahr bis 1945	28 (33)	1917 (1928)	113 (121)	704 (679)	78.000 (80.000)
Baujahr 1946 bis 1969	40 (54)	1960 (1960)	97 (98)	881 (832)	87.000 (81.000)
Baujahr 1970 bis 1984	8 (10)	1976 (1979)	123 (119)	987 (978)	120.000 (113.000)
Baujahr 1985 bis 1999	12 (14)	1994 (1994)	122 (116)	1.290 (1.327)	154.000 (152.000)
Baujahr 2000 bis 2009 Baujahr (2000 bis 2008)	8 (9)	2002 (2002)	144 (136)	1.058 (1.238)	150.000 (165000)
Neubauten Baujahr 2010 bis 2012 (2009 bis 2011)	1 (0)	* (-)	* (-)	* (-)	* (-)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012
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	19 (24)	1931 (1930)	106 (99)	687 (790)	67.000 (76.000)
Baujahr 1946 bis 1969	56 (55)	1961 (1961)	103 (102)	1.000 (961)	102.000 (97.000)
Baujahr 1970 bis 1984	16 (19)	1977 (1977)	120 (125)	1.053 (1.008)	125.000 (124.000)
Baujahr 1985 bis 1999	13 (7)	1992 (1994)	123 (126)	1.300 (1.146)	157.000 (143.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (2000 bis 2008)	11 (15)	2004 (2002)	125 (152)	1.371 (1217)	170.000 (181.000)
Neubauten Baujahr 2010 bis 2012 (2009 bis 2011)	1 (5)	(*) (2010)	(*) (142)	(*) (1.434)	(*) (200.000)

Landkreis Wolfenbüttel					
Baujahr bis 1945	30 (19)	1864 (1870)	118 (127)	550 (621)	70.000 (71.000)
Baujahr 1946 bis 1969	44 (31)	1960 (1961)	112 (114)	1.039 (1.056)	110.000 (118.000)
Baujahr 1970 bis 1984	27 (17)	1976 (1975)	123 (118)	1.094 (1.069)	133.000 (126.000)
Baujahr 1985 bis 1999	20 (20)	1994 (1994)	121 (124)	1.363 (1.339)	156.000 (161.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (2000 bis 2008)	7 (3)	2001 (*)	114 (*)	1.539 (*)	175.000 (*)
Neubauten Baujahr 2010 bis 2012 (2009 bis 2011)	0 (4)	- (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 2012 302 Kaufverträge abgeschlossen. Da die Auswertung der Verträge stark abhängig ist von dem Rücklauf der versandten Fragebogen, konnten nur knapp 212 detailliert ausgewertet werden.

Über den Zeitraum von fünf Jahren betrachtet sind sowohl die Kaufpreise als auch die Wohnflächenwerte im Jahr 2012 deutlich angestiegen. Diese Aussage trifft für fast 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. 118 m² als Doppelhaushälfte, als Reihenhäuser ist sie mit rd. 139 m² etwas größer. Die durchschnittlichen Kaufpreise betragen

rd. 216.000 € für Doppelhaushälften

und

rd. 207.000 € für Reihenhäuser,

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

Die Wohnflächenwerte liegen weiterhin auseinander mit rd. 1.800 €/m² Wohnfläche bei Doppelhaushälften und rd. 1.513 €/m² Wohnfläche bei Reihenhäusern.

Landkreis Goslar

Für den Landkreis Goslar wurden aktuell insgesamt 163 Verträge über Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeschlossen. Dies sind 16 % weniger als im Vorjahr; wobei der Geldumsatz um 15 % auf 11,23 Millionen Euro gefallen ist.

Im Vergleich der letzten 5 Jahre ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis pro Wohnfläche im Jahr 2012 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 199 veräußerten Objekten konnten für eine weitergehende Betrachtung 97 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 bzw. stabilisiert. Neubauten sind wiederum nicht veräußert worden.

Kreisfreie Stadt Salzgitter

Über Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der **kreisfreien Stadt Salzgitter** wurden im Jahre 2012 180 Kaufverträge abgeschlossen. Für eine weitergehende Betrachtung konnten 116 Gebäude ausgewertet werden.

Die Gesamtkaufpreise und die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche sind für die Baujahrsklasse vor 1945 seit fünf Jahren rückläufig.

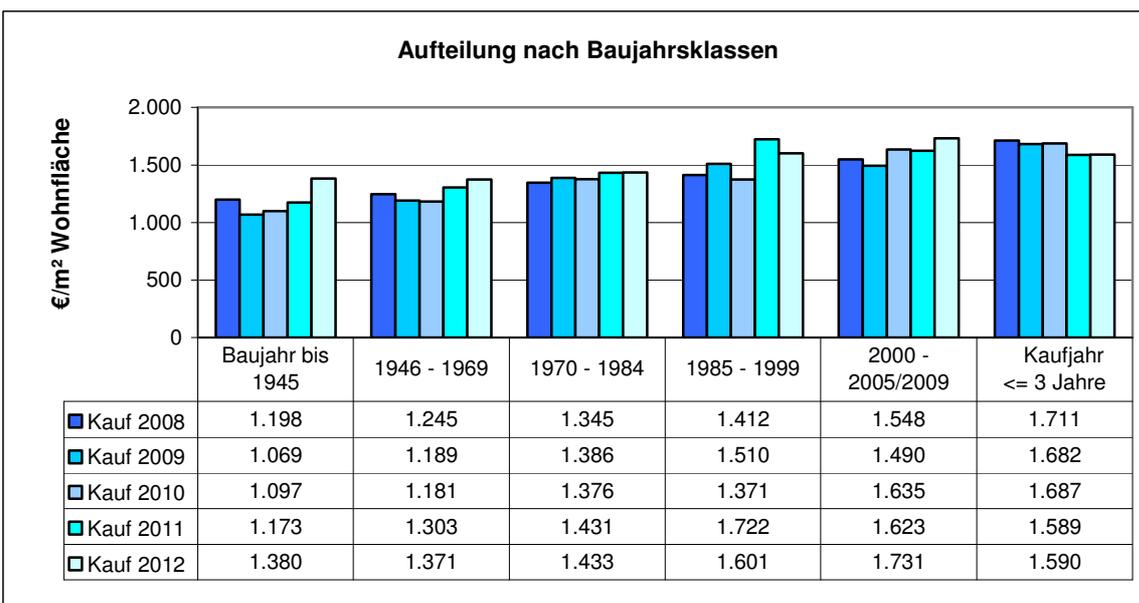
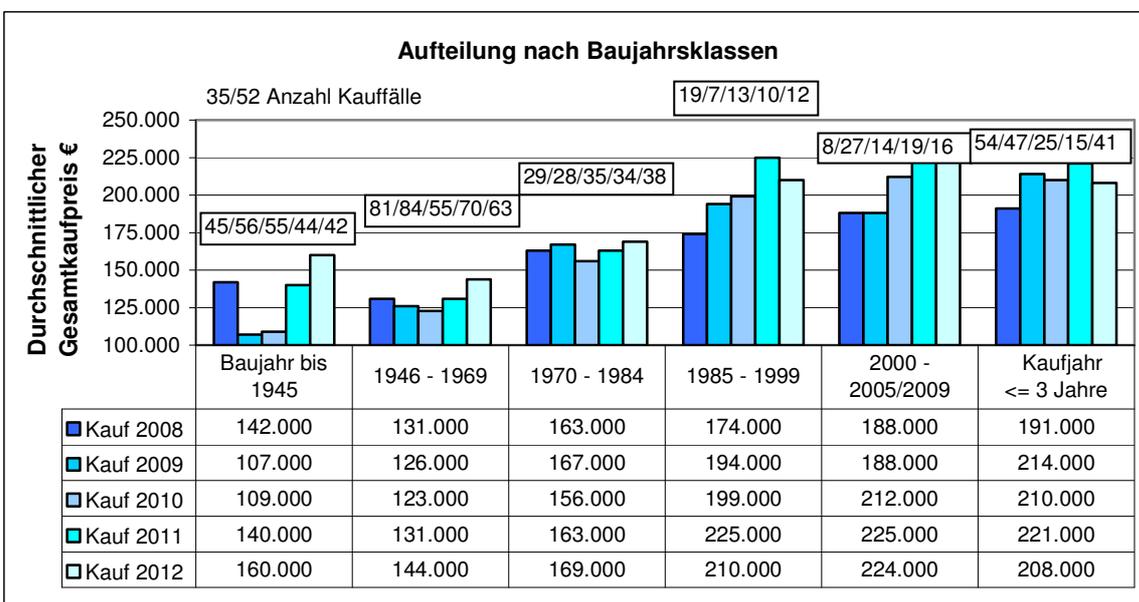
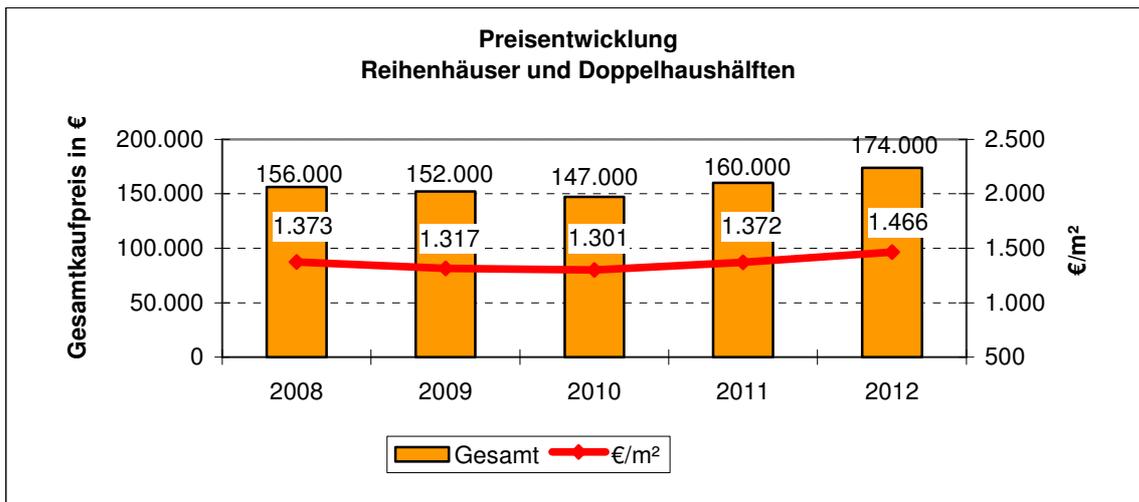
Landkreis Wolfenbüttel

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig wurden im Berichtszeitraum 183 Kaufverträge über Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Wolfenbüttel übersandt. Zur weiteren Auswertung waren 128 Verträge geeignet.

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

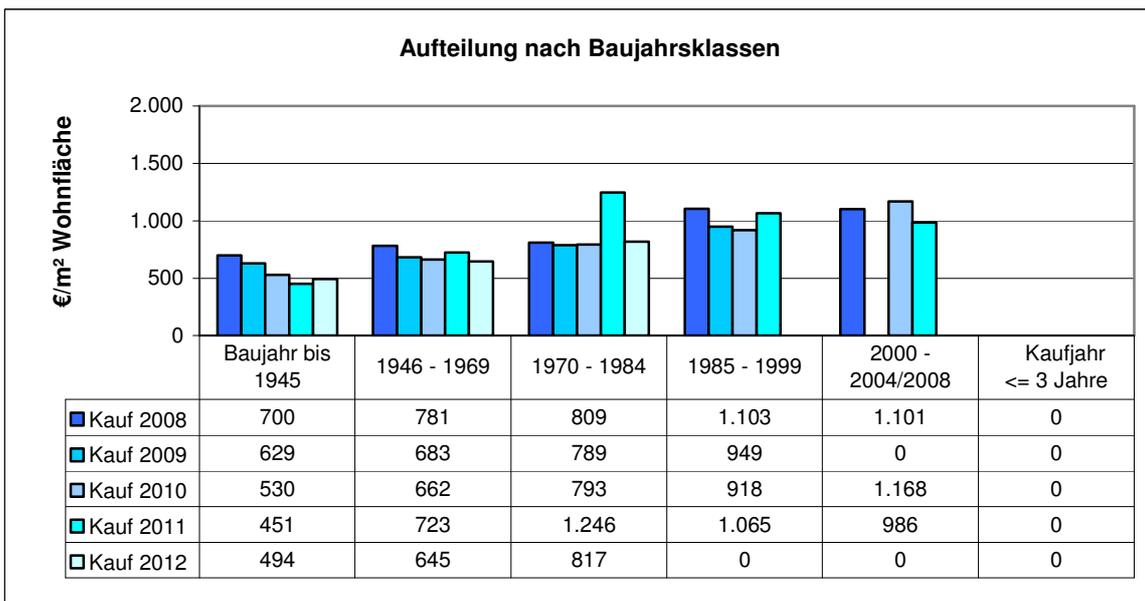
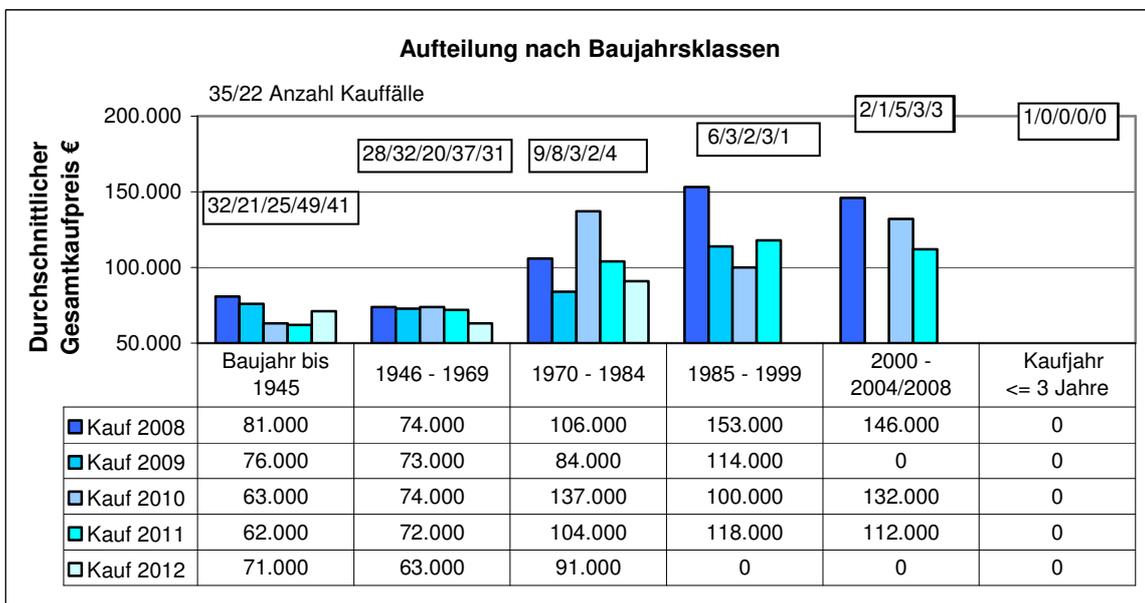
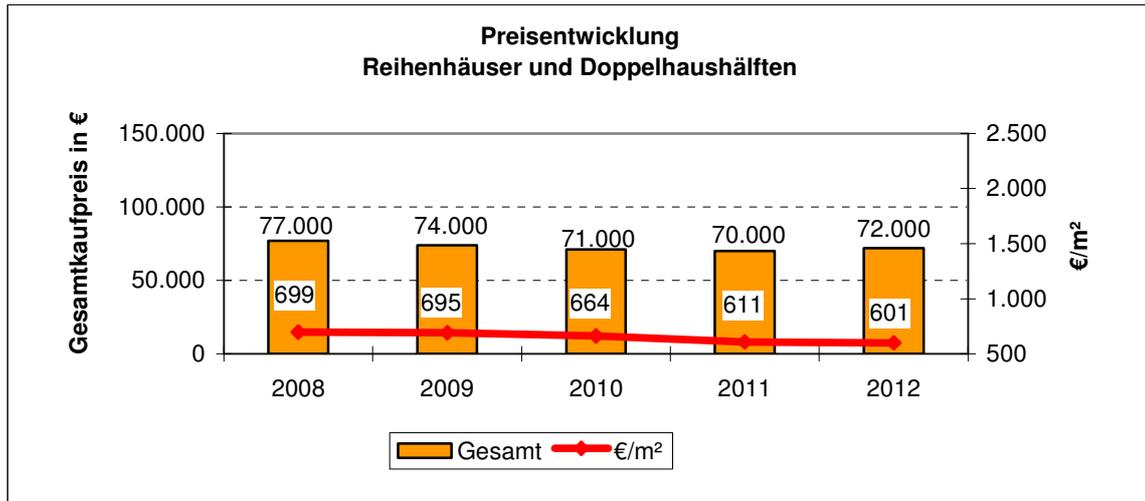
Die durchschnittlichen Wohnflächenpreise schwanken zwischen ca. 550 €/m² bei Baujahren bis 1945 und 1.539 €/m² bei Baujahren 2000 bis 2009. Gebäude ab Baujahr 2010 wurden im Landkreis Wolfenbüttel kaum veräußert, so dass keine zuverlässige Aussage über das Wertniveau möglich ist.

Kreisfreie Stadt Braunschweig



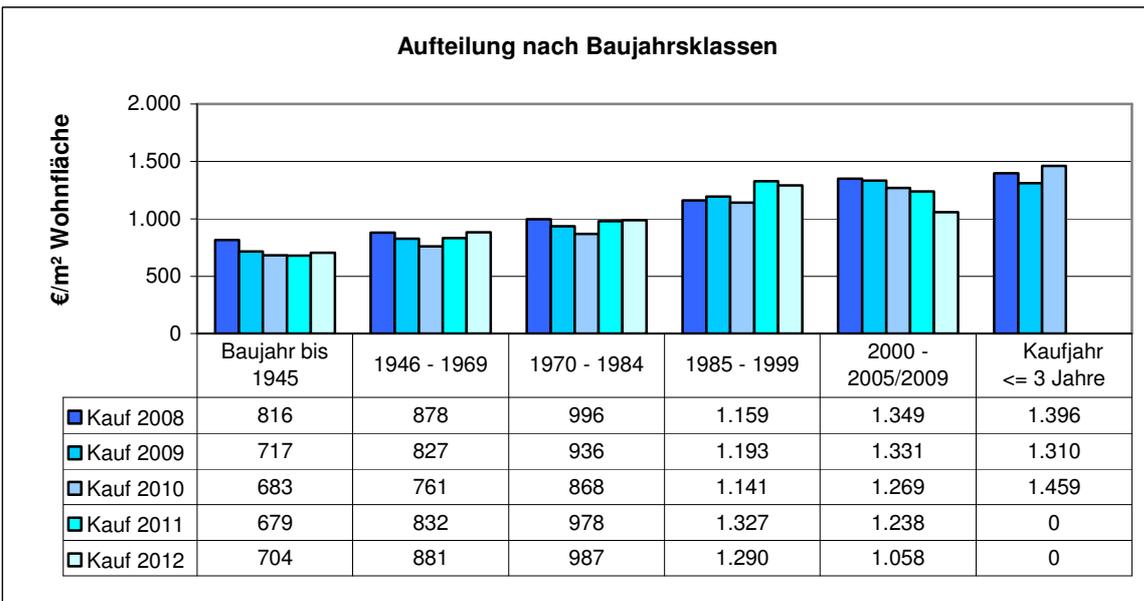
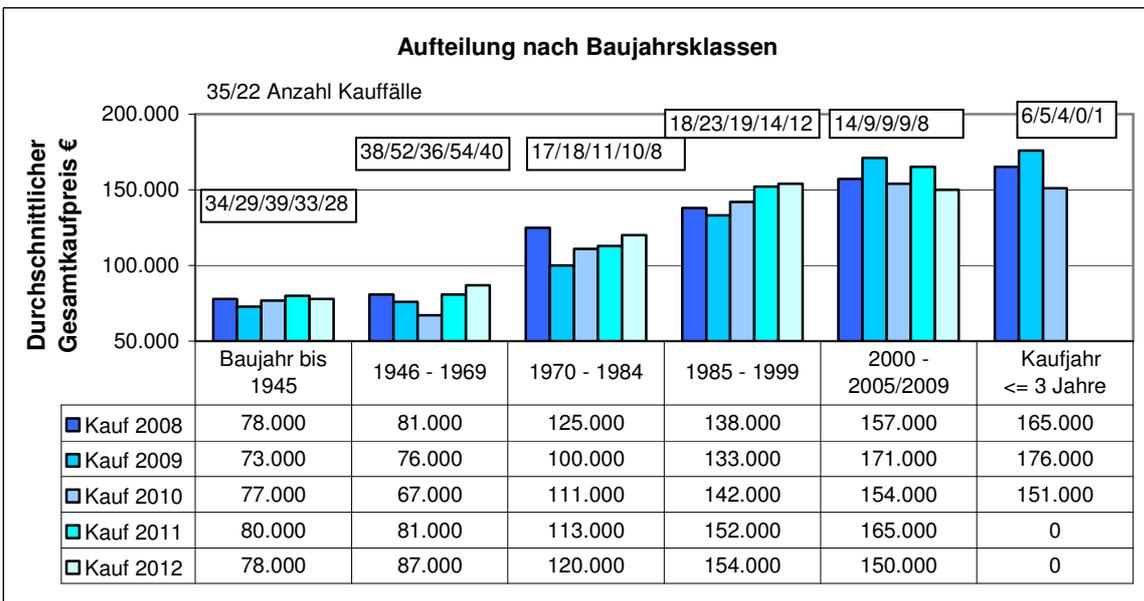
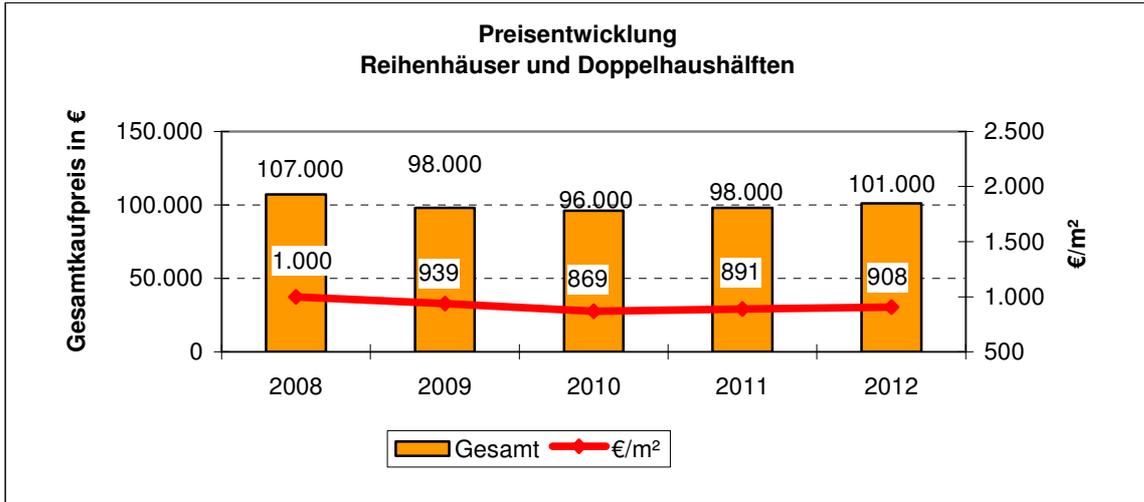
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Goslar



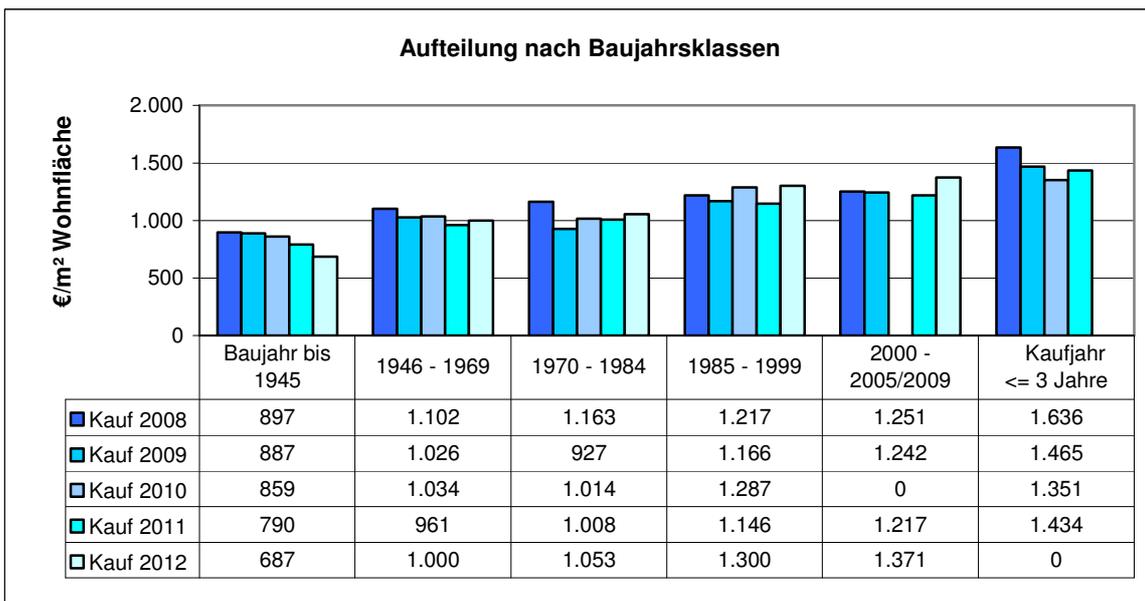
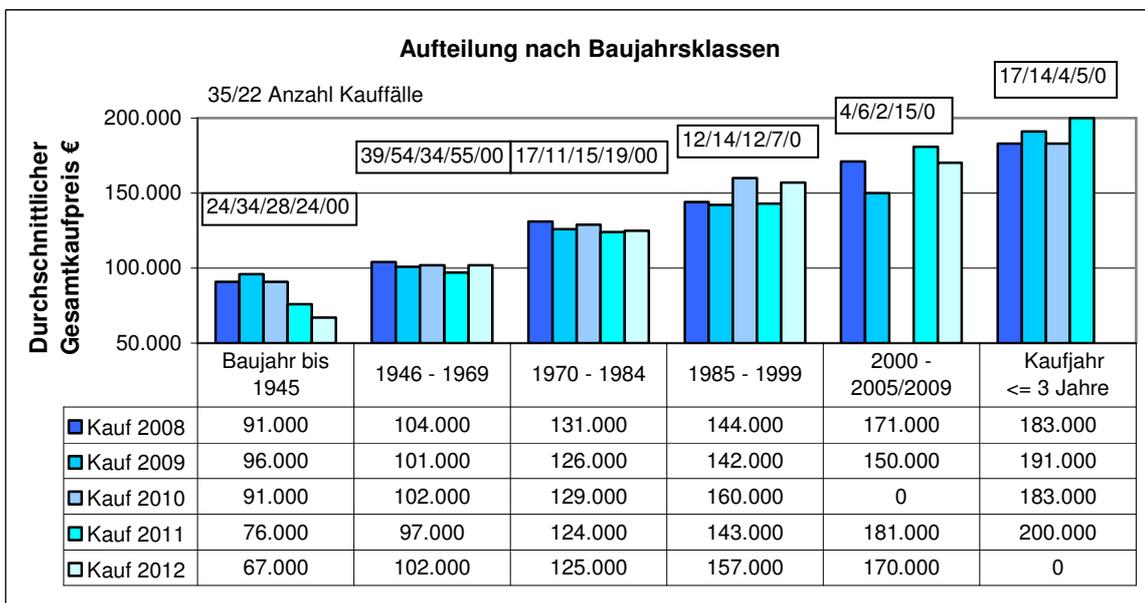
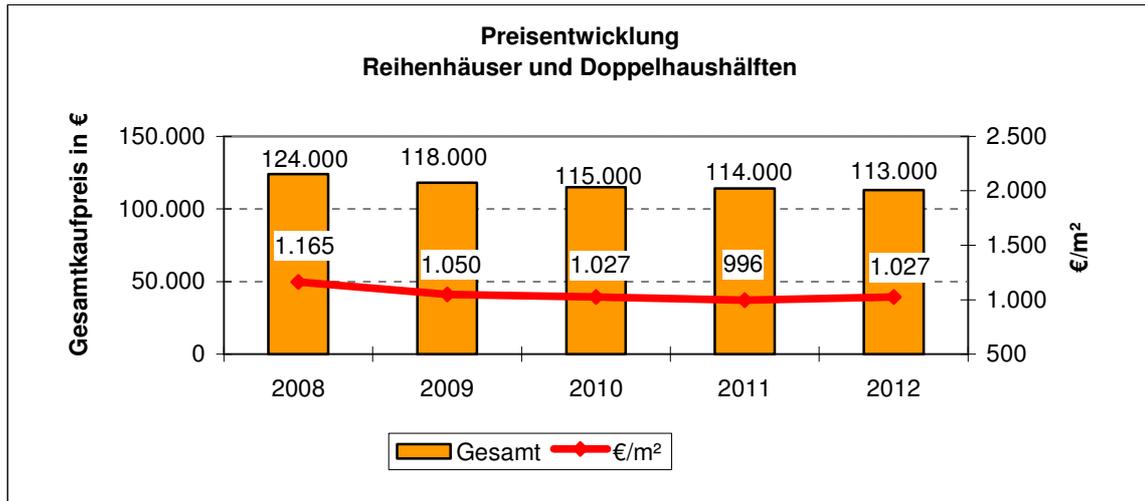
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Peine



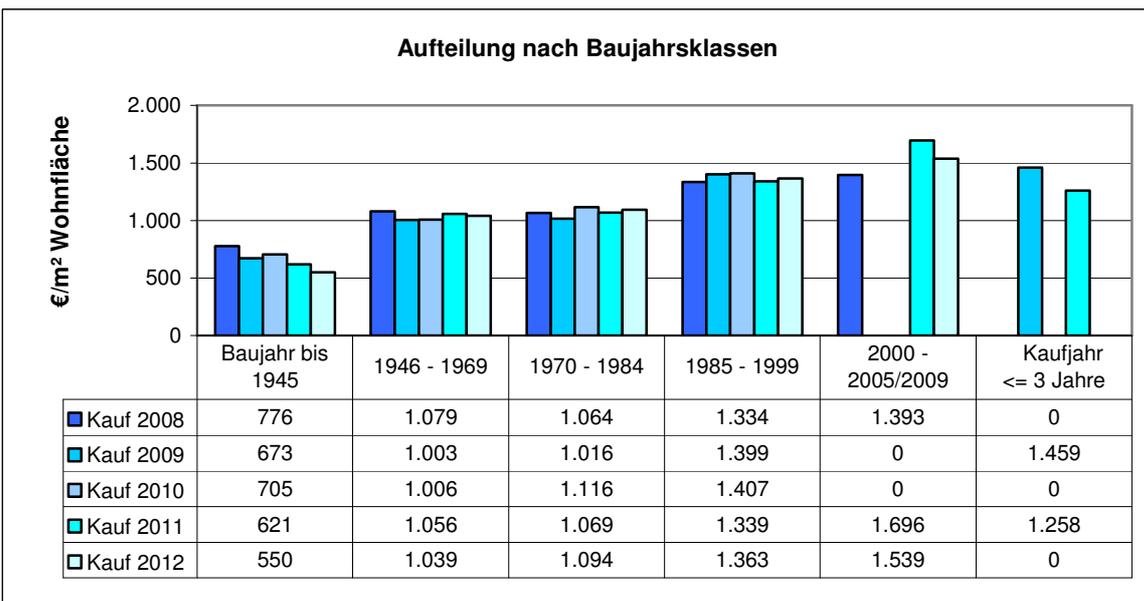
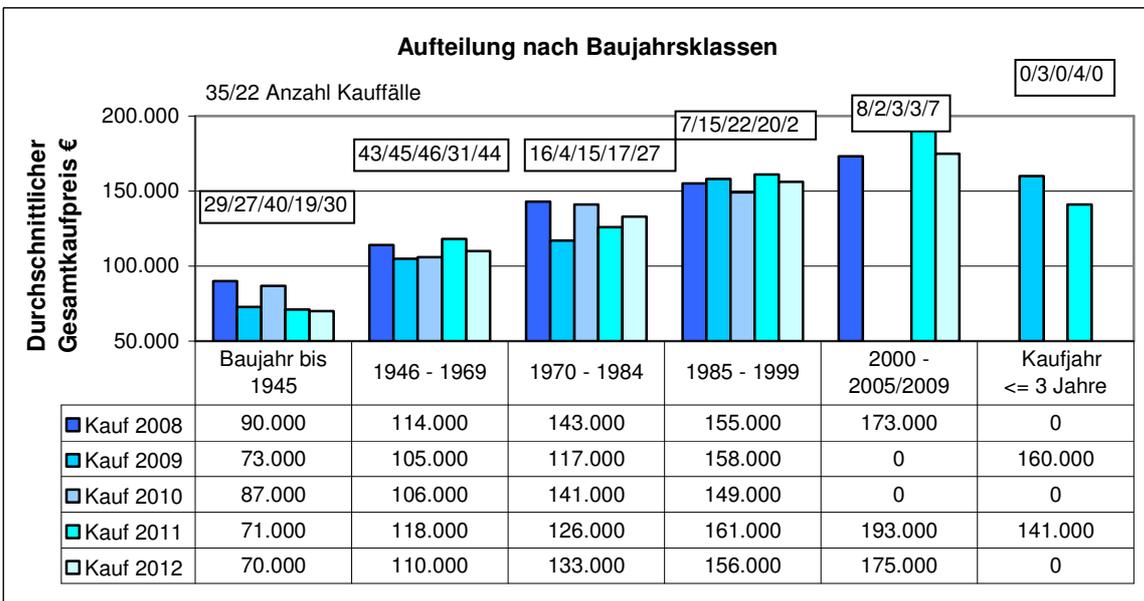
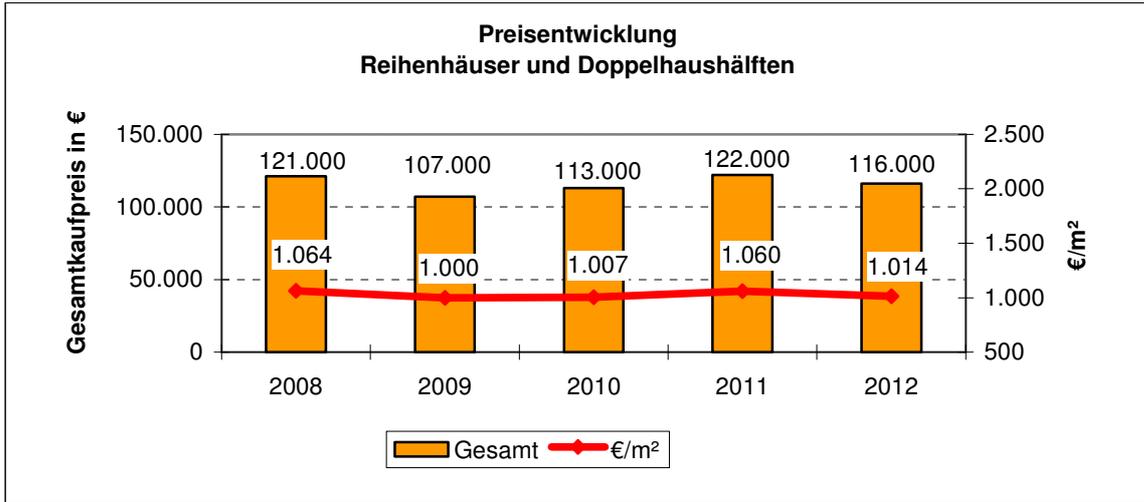
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Kreisfreie Stadt Salzgitter



0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Wolfenbüttel



0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

9.3.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

9.3.3.1 Sachwertfaktoren

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

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften		
Sachwert der baulichen Anlagen	= x x -	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL) Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) ggf. angepasst auf Grund baulicher Besonderheiten (gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL) Baupreisindex für Einfamiliengebäude des Statistischen Bundesamtes (2010 = 113,7; gem. Nr. 4.1.2 der SW-RL) lineare Alterswertminderung (gem. Nr. 4.3 der SW-RL) Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre, Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 4 der SW-RL
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche (ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche)
Sachwert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage und besondere bauliche Anlagen
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

- Der Sachwertfaktor ist von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig:
 - Von der Höhe des Sachwertes:
Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert.
 - Von der Lage des Objektes:
Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen.
 - Von der Restnutzungsdauer des Objektes:
Neue oder modernisierte Objekte erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als alte Objekte (bei gleichem vorläufigem Sachwert).
 - Von der Wohnfläche des Objektes:
Objekte mit größerer Wohnfläche erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit kleinerer Wohnfläche (bei gleichem vorläufigem Sachwert).
- 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 Markt Anpassungsfaktoren nicht zu verwenden. Soweit die Objektdaten eines zu bewertenden Ein- oder Zweifamilienhauses nicht den in der Tabelle enthaltenen Baujahren oder Bodenrichtwerten direkt entsprechen, ist zwischen den benachbarten Vergleichswerten zu interpolieren.
- Die Kurve des Sachwertfaktors zeigt den Mittelwert für durchschnittliche Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken sind zur Berücksichtigung Korrekturfaktoren aufgeführt.

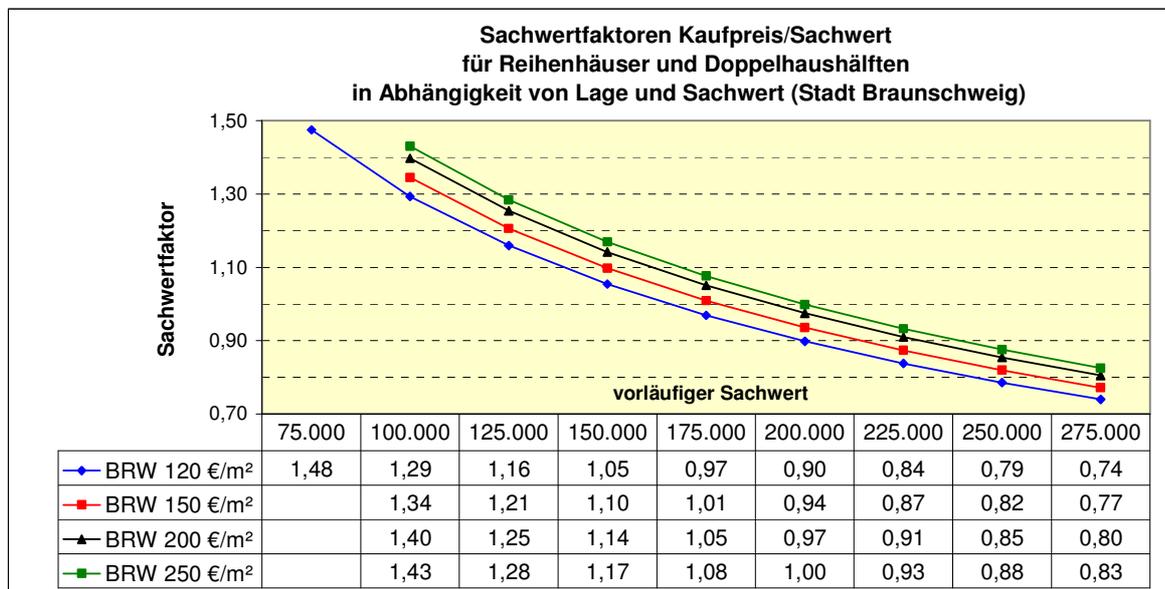
4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Nr. 6 der SW-RL) müssen im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahrsüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand ist mit einem Zuschlag zu berücksichtigen.

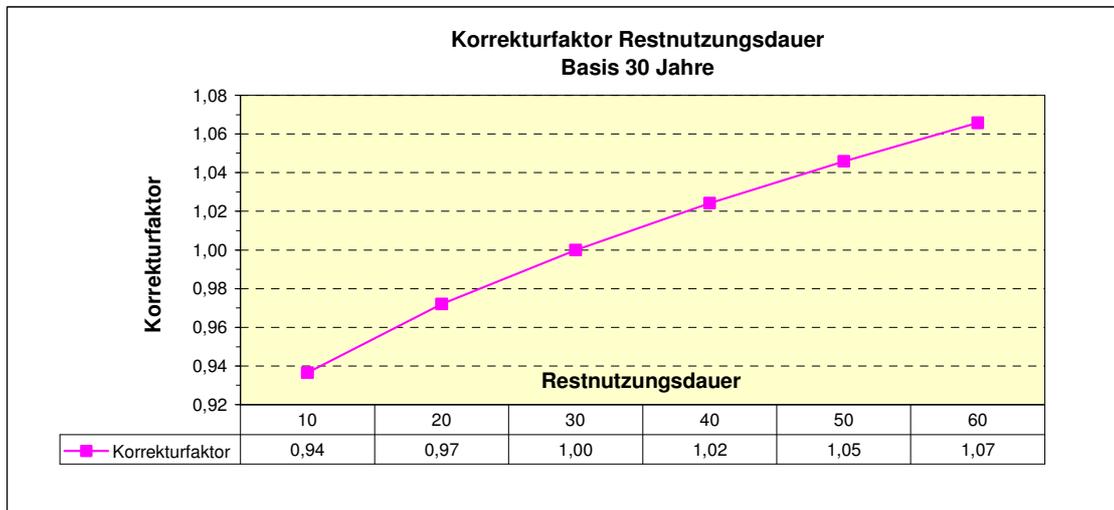
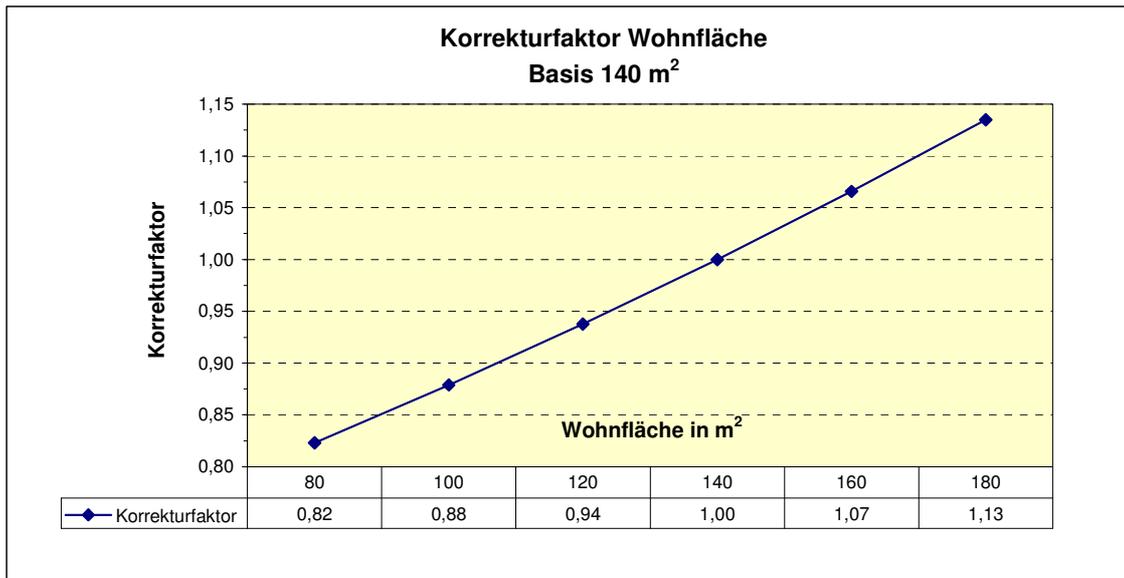
Für die **Stadt Braunschweig** umfasst die Stichprobe ca. 610 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Anfang 2008 und Ende 2012. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2012	2010
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m ² - 250 €/m ²	150 €/m ²
Sachwert 2010	40.000 – 35.000 €	145.000 €
Restnutzungsdauer	10 – 70 Jahre	37 Jahre
Wohnfläche	55 m ² - 190 m ²	112 m ²

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

- die Restnutzungsdauer,
- die Wohnfläche,
- der Bodenrichtwert und
- das Sachwertniveau





Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Markt Anpassungsfaktor für ein Reihenhaus mit einer Wohnfläche von 120 m² und einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren in der Stadt Braunschweig, das einen Sachwert von 175.000 € hat und in einer Bodenrichtwertzone mit 200 €/m² liegt?

Der gesuchte Markt Anpassungsfaktor kann im Diagramm abgelesen werden. Für die Eingangsgröße 175.000 € und Bodenrichtwert 200 €/m² beträgt der Faktor 1,05. Der Korrekturfaktor für die Wohnfläche beträgt 0,94 und für die Restnutzungsdauer von 20 Jahren 0,97.

Der Wert des Objektes beträgt damit: $225.000 \text{ €} \times 1,05 \times 0,94 \times 0,97 = \text{rd. } 168.000 \text{ €}$.

Für den **Landkreis Goslar** liegen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften keine Markt Anpassungsfaktoren „Kaufpreis zu Sachwert“ vor. Hier gelten die für Ein- und Zweifamilienhäusern ermittelten Markt Anpassungsfaktoren.

Grundstücksmarktbericht 2013

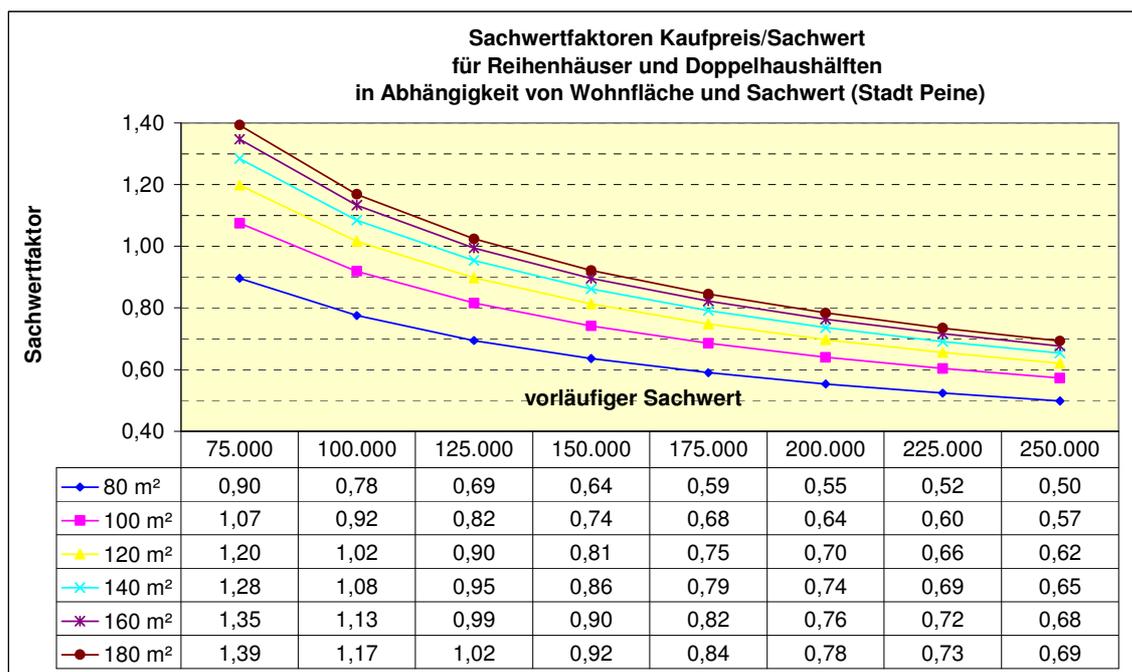
Für den **Landkreis Peine** ergeben sich für das Jahr 2013 die Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften getrennt nach **Stadt Peine** und **Landkreis Peine**. Die Stichproben umfassen zwischen Anfang 2008 und Ende 2012 ca. 130 Kauffälle für das Stadtgebiet und ca. 170 Kaufverträge für das restliche Landkreisgebiet. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt.

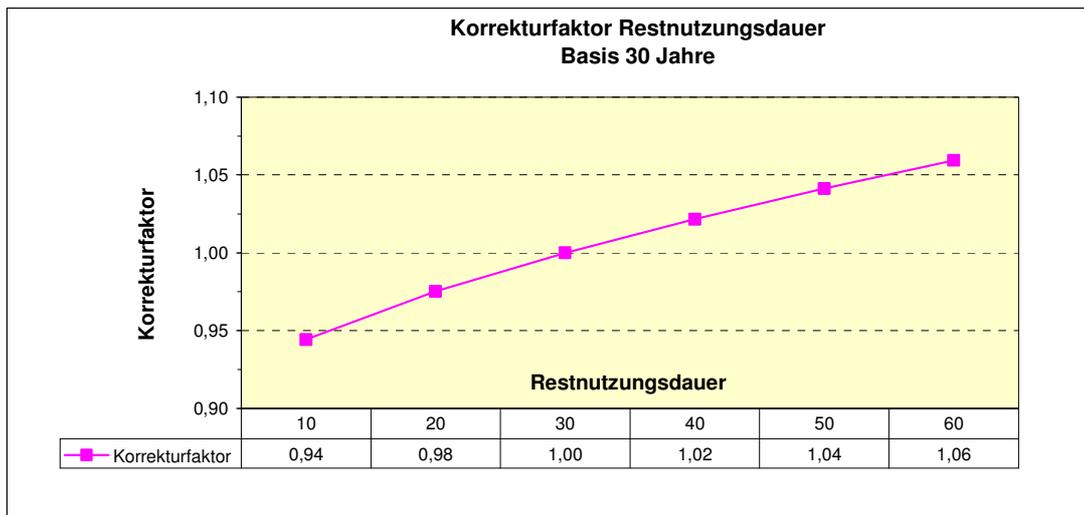
Die Stichprobe für die **Stadt Peine** lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2012	2010
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² - 150 €/m ²	70 €/m ²
Sachwert 2010	40.000 – 280.000 €	150.000 €
Restnutzungsdauer	10 – 70 Jahre	30 Jahre
Wohnfläche	80 m ² - 200 m ²	110 m ²

Bei der durchgeführten Analyse sind unterschiedliche Einflussfaktoren ermittelt worden, diese sind für die **Stadt Peine**

- die Restnutzungsdauer,
- die Wohnfläche und
- das Sachwertniveau





Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Reihenhaus mit einer Wohnfläche von 160 m² und einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren in der Stadt Peine, das einen Sachwert von 175.000 € hat?

Der gesuchte Marktanpassungsfaktor kann im Diagramm abgelesen werden. Für die Eingangsgröße 175.000 € und Wohnfläche von 160 m² beträgt der Faktor 0,82. Der Korrekturfaktor für die Restnutzungsdauer von 50 Jahren 1,04.

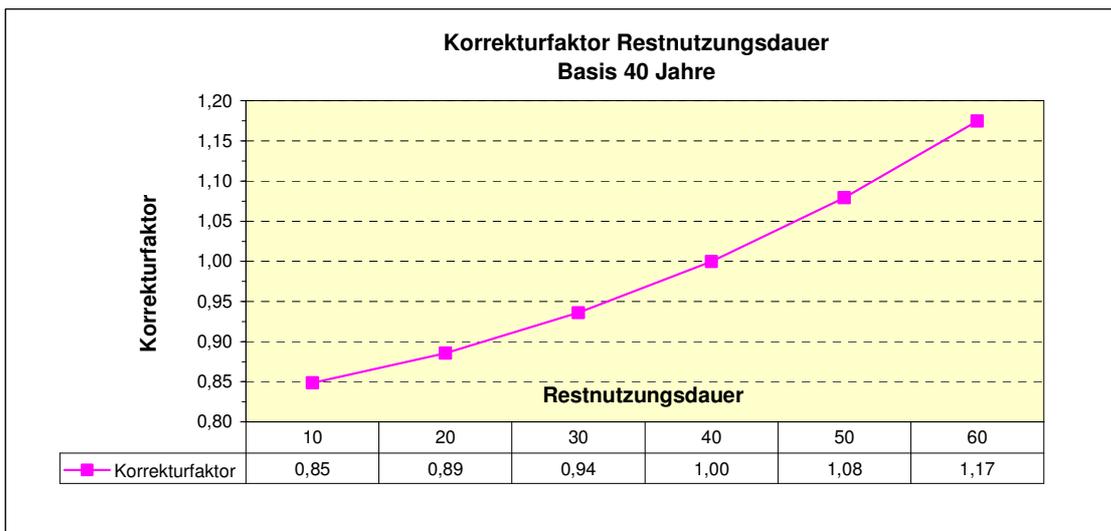
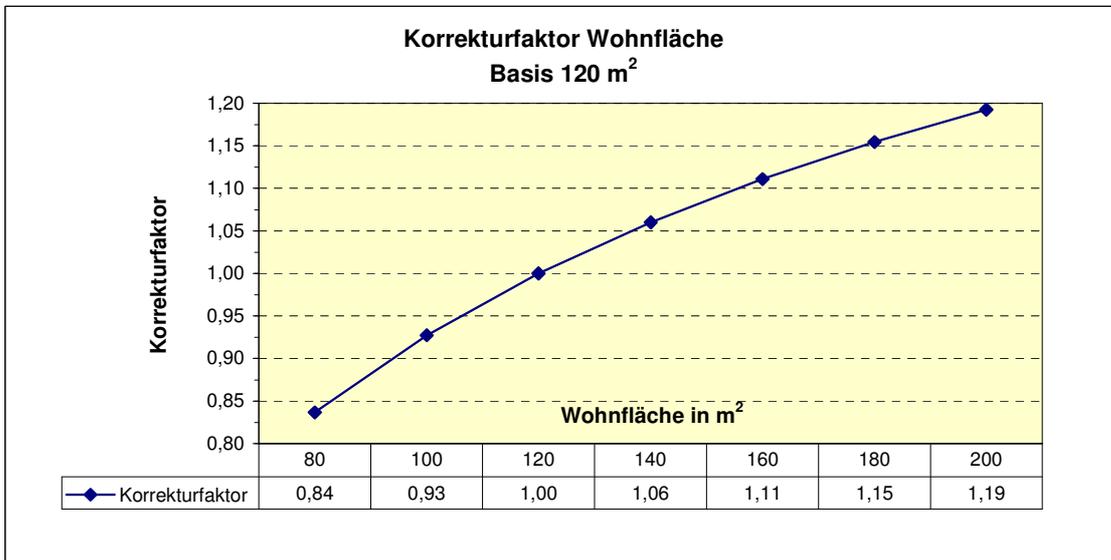
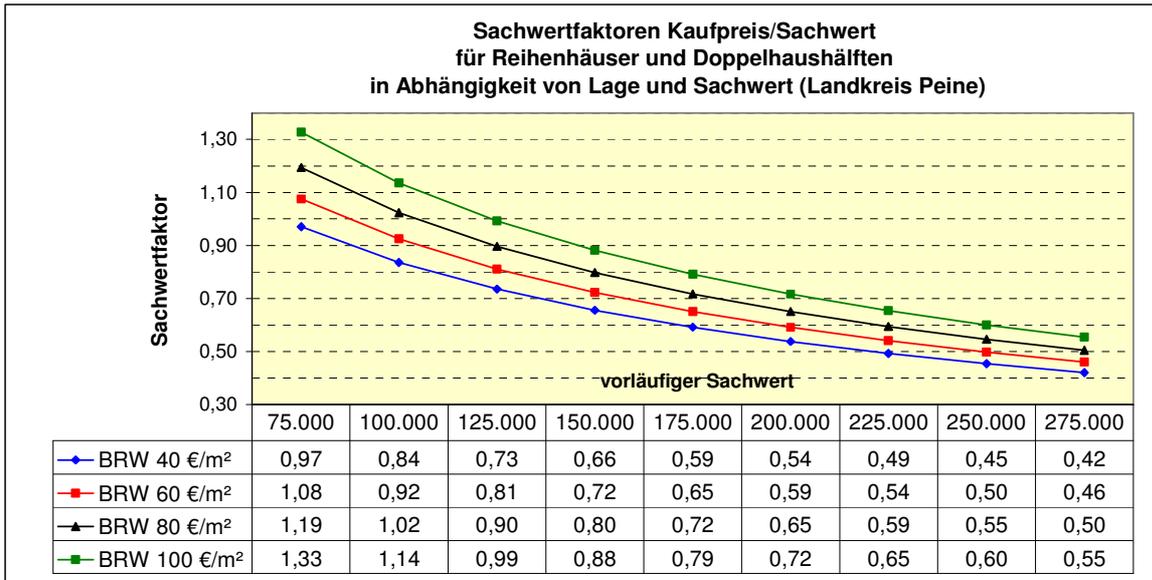
Der Wert des Objektes beträgt damit: 175.000 € x 0,82 x 1,04 = **rd. 150.000 €.**

Für den **Landkreis Peine** lässt sich die Stichprobe wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2012	2010
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m ² - 110 €/m ²	80 €/m ²
Sachwert 2010	55.000 – 325.000 €	155.000 €
Restnutzungsdauer	10 – 70 Jahre	40 Jahre
Wohnfläche	80 m ² - 220 m ²	120 m ²

Es zeigten sich folgende Faktoren, die Einfluss auf den Kaufpreis haben:

- die Restnutzungsdauer,
- die Wohnfläche,
- der Bodenrichtwert und
- das Sachwertniveau



Anwendungsbeispiel für den Landkreis Peine:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Reihenhaus mit einer Wohnfläche von 160 m² und einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren im Landkreis Peine, das einen Sachwert von 200.000 € hat und in einer Bodenrichtwertzone mit 80 €/m²?

Der gesuchte Marktanpassungsfaktor kann im Diagramm abgelesen werden. Für die Eingangsgröße 200.000 € und Bodenrichtwert 80 €/m² beträgt der Faktor 0,65. Der Korrekturfaktor für die Wohnfläche beträgt 1,11 und für die Restnutzungsdauer von 50 Jahren 1,08.

Der Wert des Objektes beträgt damit: $200.000 \text{ €} \times 0,65 \times 1,11 \times 1,08 = \text{rd. } 156.000 \text{ €}$.

Grundstücksmarktbericht 2013

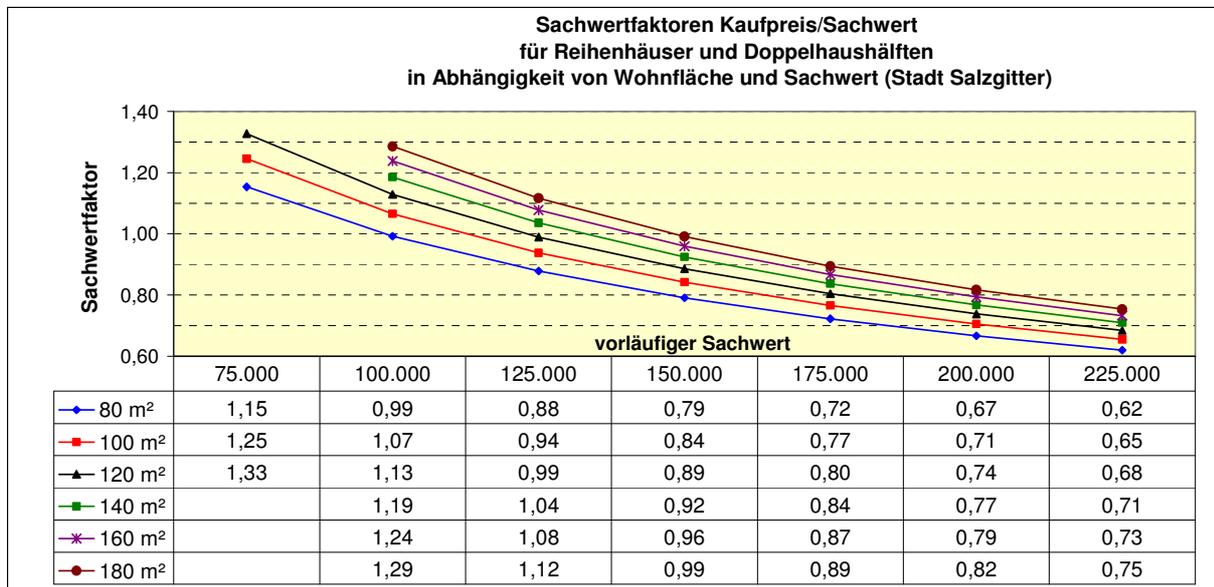
Für die **Stadt Salzgitter** umfasst die Stichprobe ca. 420 Kauffälle, der Kaufzeitpunkt der verwendeten Kauffälle lag zwischen Anfang 2008 und Ende 2012. Bei der Auswertung wurden die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2012	2010
Sachwert 2010	40.000 – 250.000 €	105.000 €
Wohnfläche	50 m ² - 200 m ²	105 m ²

Bei der durchgeführten Analyse sind als Einflussfaktoren

- die Wohnfläche und
- das Sachwertniveau

ermittelt worden.

**Anwendungsbeispiel:**

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Reihnhaus mit einer Wohnfläche von 140 m² in der Stadt Salzgitter, das einen Sachwert von 175.000 € hat?

Der gesuchte Marktanpassungsfaktor kann im Diagramm abgelesen werden. Für die Eingangsgröße 175.000 € und einer Wohnfläche von 140 m² beträgt der Faktor 0,84.

Der Wert des Objektes beträgt damit: 175.000 € x 0,84 = **rd. 147.000 €.**

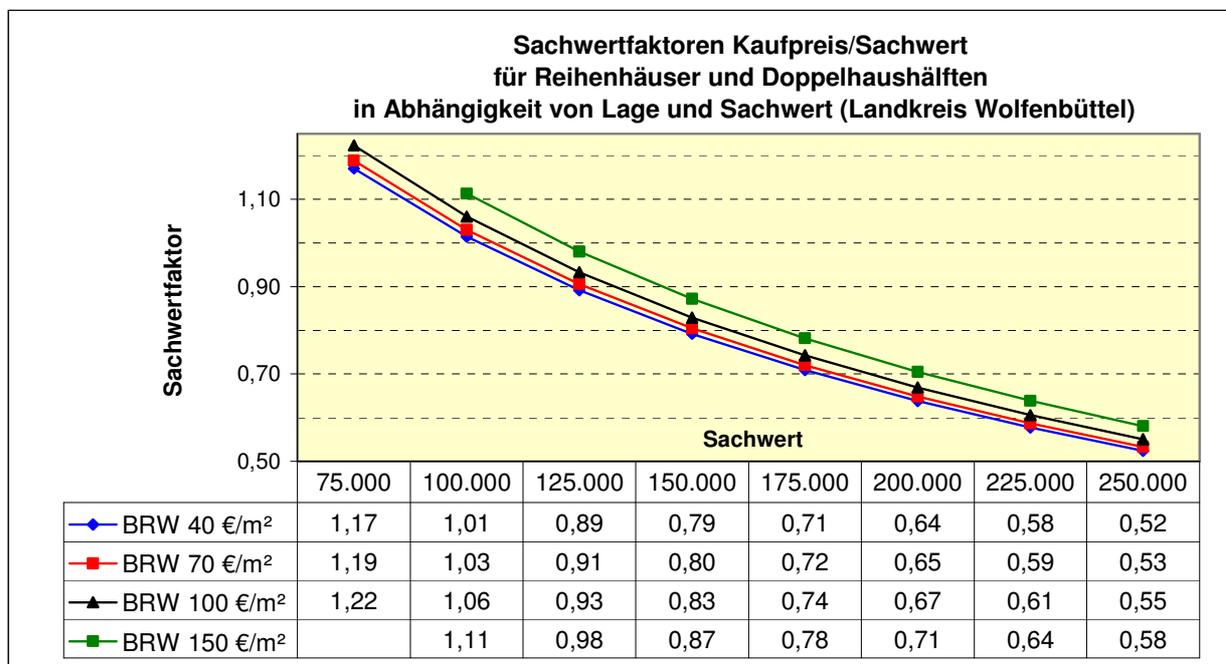
Für den **Landkreis Wolfenbüttel** lässt sich die Stichprobe mit 325 Kaufverträgen wie folgt beschreiben:

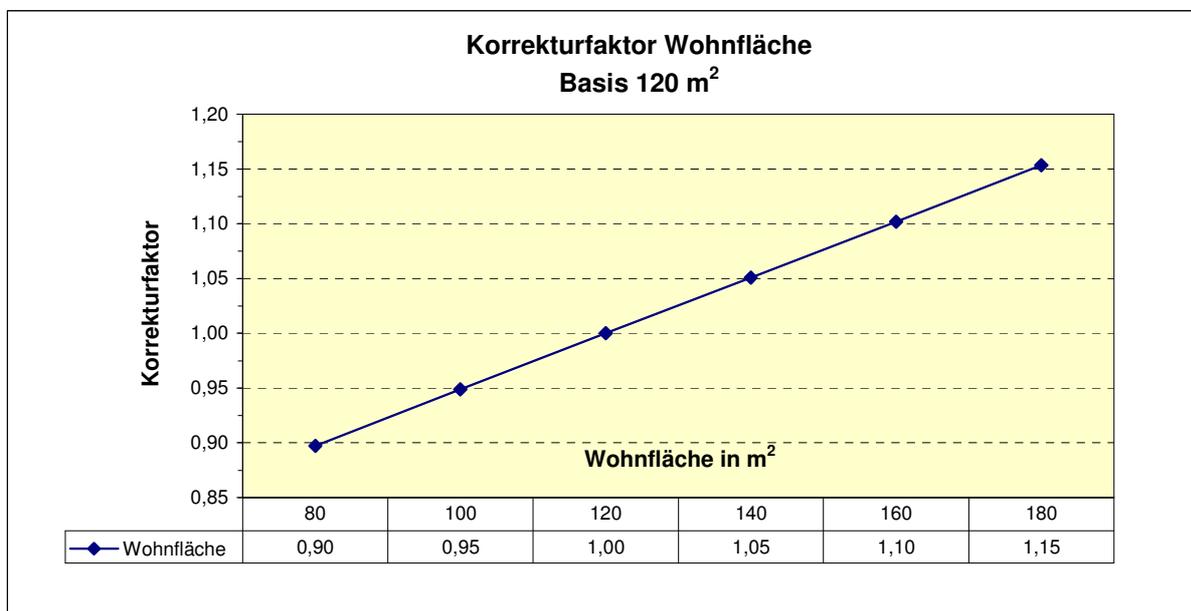
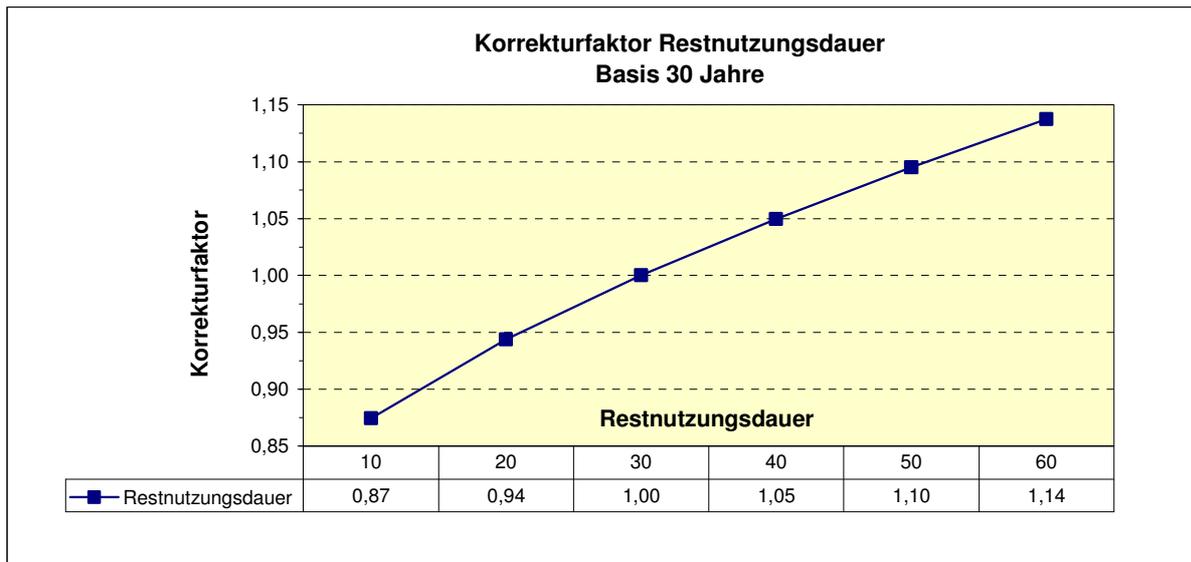
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2012	2010
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 100 €/m ²	60 €/m ²
Sachwert 2010	40.000 – 350.000 €	190.000 €
Restnutzungsdauer	10 – 70 Jahre	40 Jahre

Die Regressionsanalyse ergab, dass

- die Restnutzungsdauer,
- die Wohnfläche,
- der Bodenrichtwert und
- das Sachwertniveau

Einfluss auf den Markt Anpassungsfaktor haben.



**Anwendungsbeispiel:**

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Reihenhaus mit der Restnutzungsdauer von 20 Jahren und einer Wohnfläche von 140 m² im Landkreis Wolfenbüttel, das einen Sachwert von 200.000 € hat und in einer Bodenrichtwertzone mit 100 €/m² liegt?

Der gesuchte Marktanpassungsfaktor kann im Diagramm abgelesen werden. Für die Eingangsgröße 200.000 € und Bodenrichtwert 100 €/m² beträgt der Faktor 0,68. Der Korrekturfaktor für die Wohnfläche beträgt 1,05 und für die Restnutzungsdauer von 20 Jahren 0,94.

Der Wert des Objektes beträgt damit: 200.000 € x 0,68 x 1,05 x 0,94 = **rd. 136.000 €**.

9.3.3.2 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. 610 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.

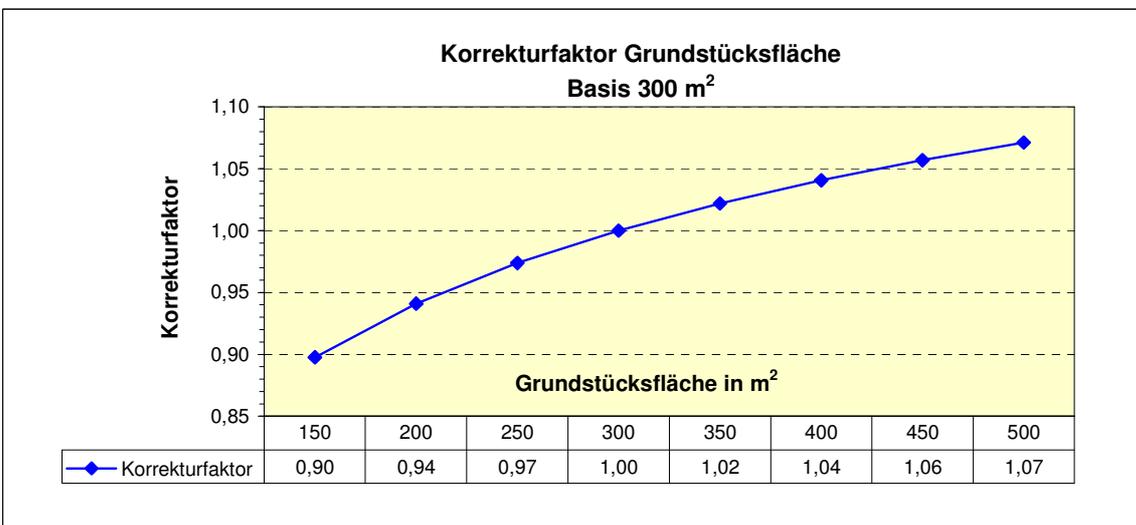
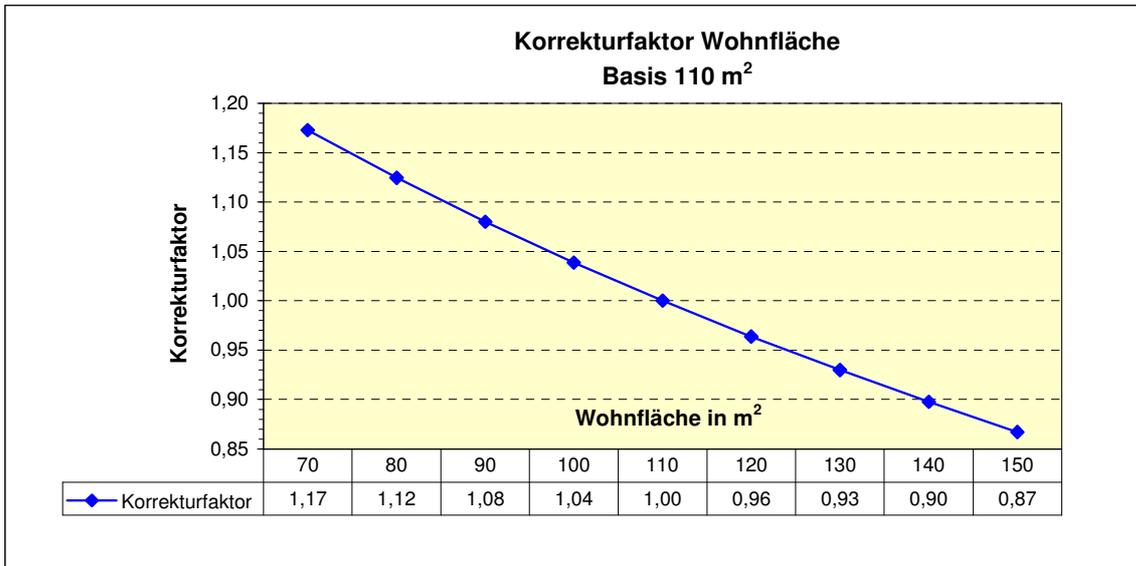
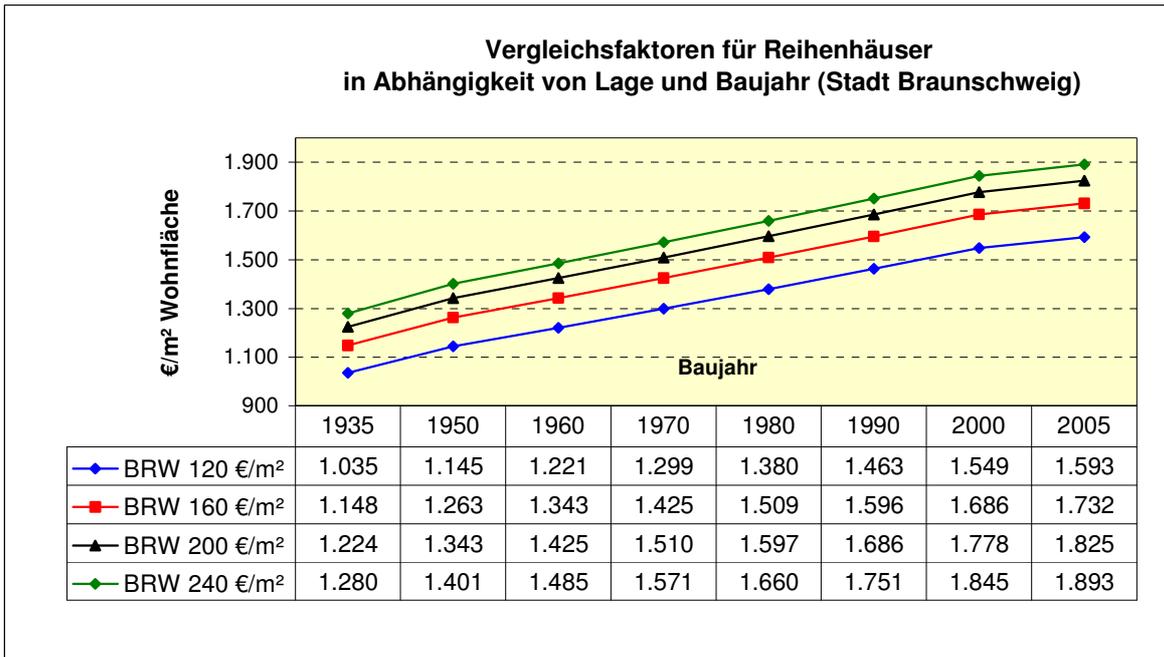
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2007 - 2012	2010
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
Grundstückgröße	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 2012
Lage (Bodenrichtwert/BRW)	120; 160; 200; 240 €/m ²
Baujahr	1935 - 2005
Wohnfläche	110 m ²
Grundstückgröße	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>	1.343 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,08
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,94
Vergleichswert = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück	1.343 €/m ² x 1,08 x 0,94 = 1.364 €/m ²
Grundstückswert = Vergleichswert x Wohnfläche	1.364 €/m ² x 90 m ² = rd. 123.000 €

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

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **Doppelhaushälften** wurden aus ca. 240 Kauffällen der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse).

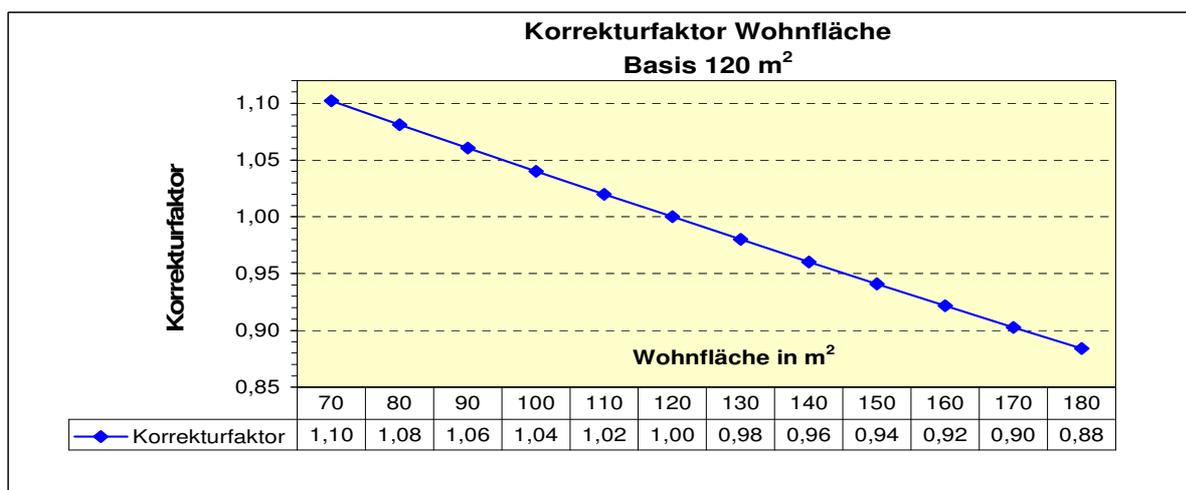
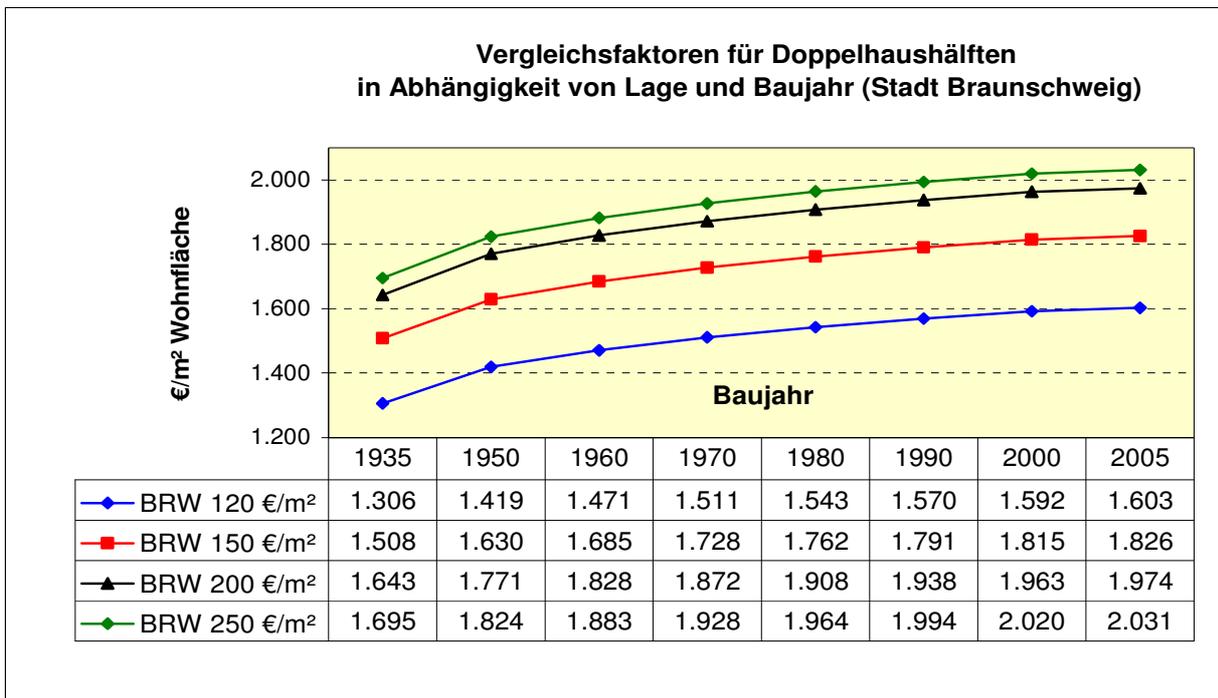
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

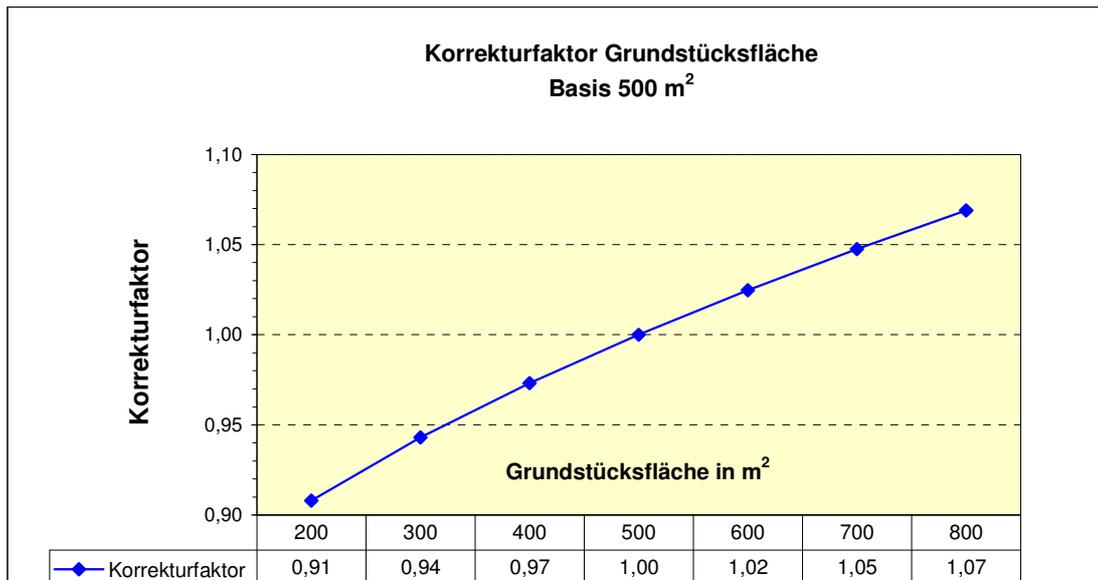
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2007 – 2012	2010
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ² - 250 €/m ²	140 €/m ²
Baujahr	1920 - 2008	1960
Wohnfläche	60 m ² - 180 m ²	120 m ²
Grundstücksgröße	100 m ² - 900 m ²	475 m ²
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	Vollkeller

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 2012
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
Baujahr:	1980
Wohnfläche:	140 m ²
Grundstücksgröße:	600 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle)	1.762 €/m ²
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,96
<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	1.762 €/m ² x 0,96 x 1,02 = 1.734 €/m ²
Grundstückswert =	
Vergleichswert x Wohnfläche	1.734 €/m ² x 140 m ² = rd. 243.000 €

Vergleichswert Kaufpreis/Wohnfläche für den Bereich des Landkreises Goslar.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** wurden aus ca. 240 Kauffällen der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse).

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

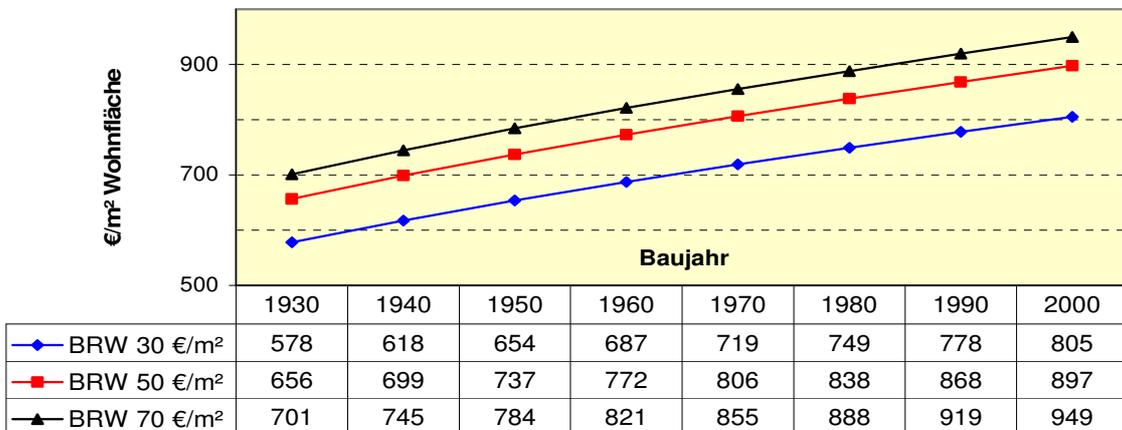
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2007 – 2012	2010
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² - 140 €/m ²	40 €/m ²
Baujahr	1920 - 2005	1960
Wohnfläche	60 m ² - 190 m ²	110 m ²
Grundstücksgröße	80 m ² - 900 m ²	380 m ²
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	Vollkeller

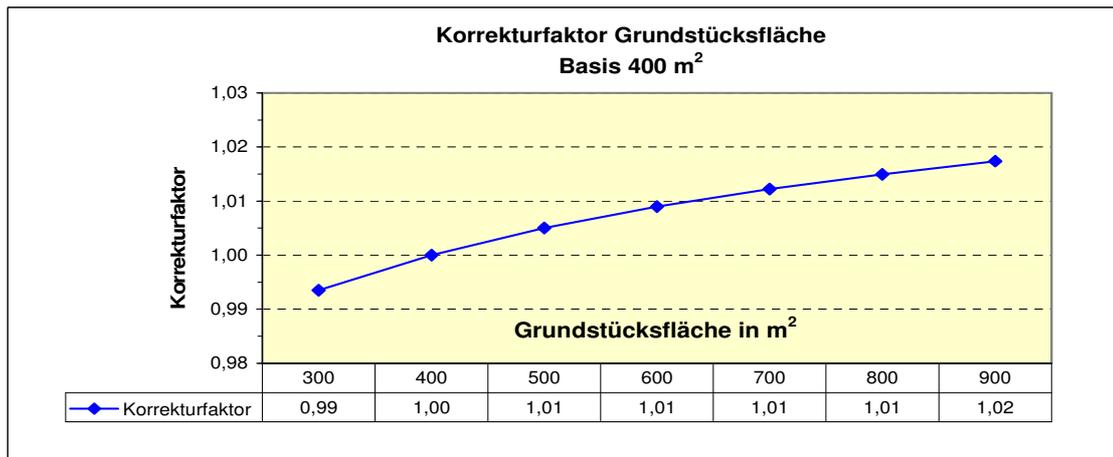
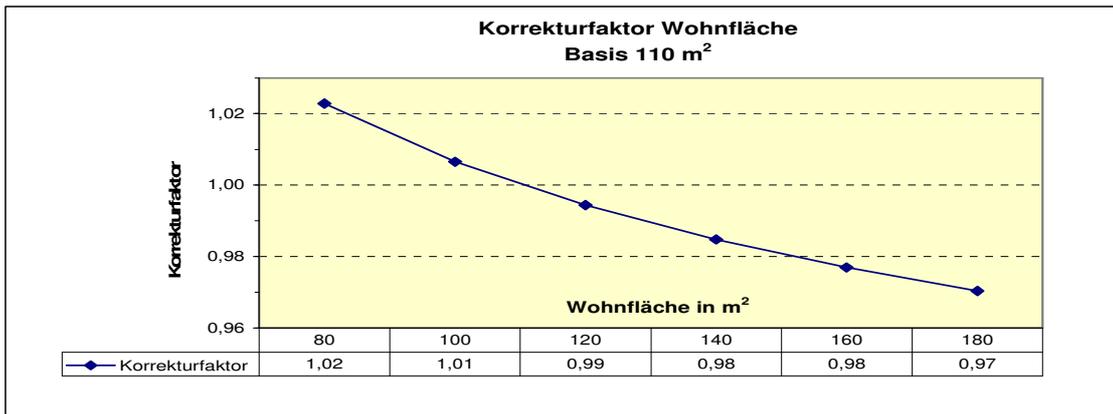
Es handelt sich um Häuser in massiver Bauart mit maximal zwei Vollgeschossen.

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Mitte 2012
Lage (Bodenrichtwert/BRW)	30; 50; 70 €/m ²
Baujahr	1930 - 2000
Wohnfläche	110 m ²
Grundstücksgröße	400 m ²
Keller	Vollkeller

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





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: 80 m ²
Baujahr: 1950	Grundstücksgröße: 600 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle)	737 €/m ²
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,02
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße	1,01
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Vergleichswert =	
Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück	737 €/m ² x 1,02 x 1,01 = 760 €/m ²
Grundstückswert =	
Vergleichswert x Wohnfläche	768 €/m ² x 80 m ² = rd. 61.000 €

Vergleichswert Kaufpreis/Wohnfläche für den Bereich des Landkreises Peine.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** wurden aus ca. 460 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	2007 – 2012	2010
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	360 m ²
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	Vollkeller

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

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

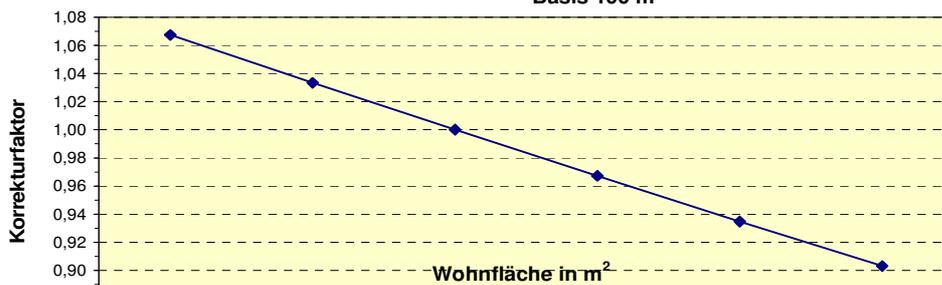
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Mitte 2012
Lage (Bodenrichtwert/BRW)	50; 70; 100 €/m ²
Baujahr	1930 - 2000
Wohnfläche	100 m ²
Grundstücksgröße	400 m ²
Keller	Vollkeller

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



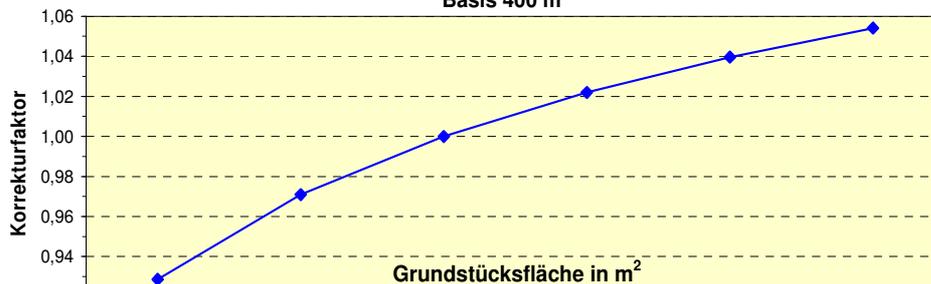
	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2005
◆ BRW 50 €/m ²	720	786	854	925	999	1.076	1.156	1.196
■ BRW 70 €/m ²	792	860	932	1.006	1.083	1.163	1.246	1.288
▲ BRW 100 €/m ²	857	929	1.003	1.079	1.159	1.242	1.327	1.371

Korrekturfaktor Wohnfläche Basis 100 m²



	60	80	100	120	140	160
◆ Korrekturfaktor	1,07	1,03	1,00	0,97	0,93	0,90

Korrekturfaktor Grundstücksfläche Basis 400 m²



	200	300	400	500	600	700
◆ Korrekturfaktor	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05

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)		786 €/m ²	
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>			
Korrekturfaktor für Wohnfläche		1,03	
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>			
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße		1,02	
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>			
Vergleichswert =	Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück		
	786 €/m ² x 1,03 x 1,02 = 830 €/m ²		
Grundstückswert =	Vergleichswert x Wohnfläche		
	830 €/m ² x 80 m ² = rd. 66.000 €		

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

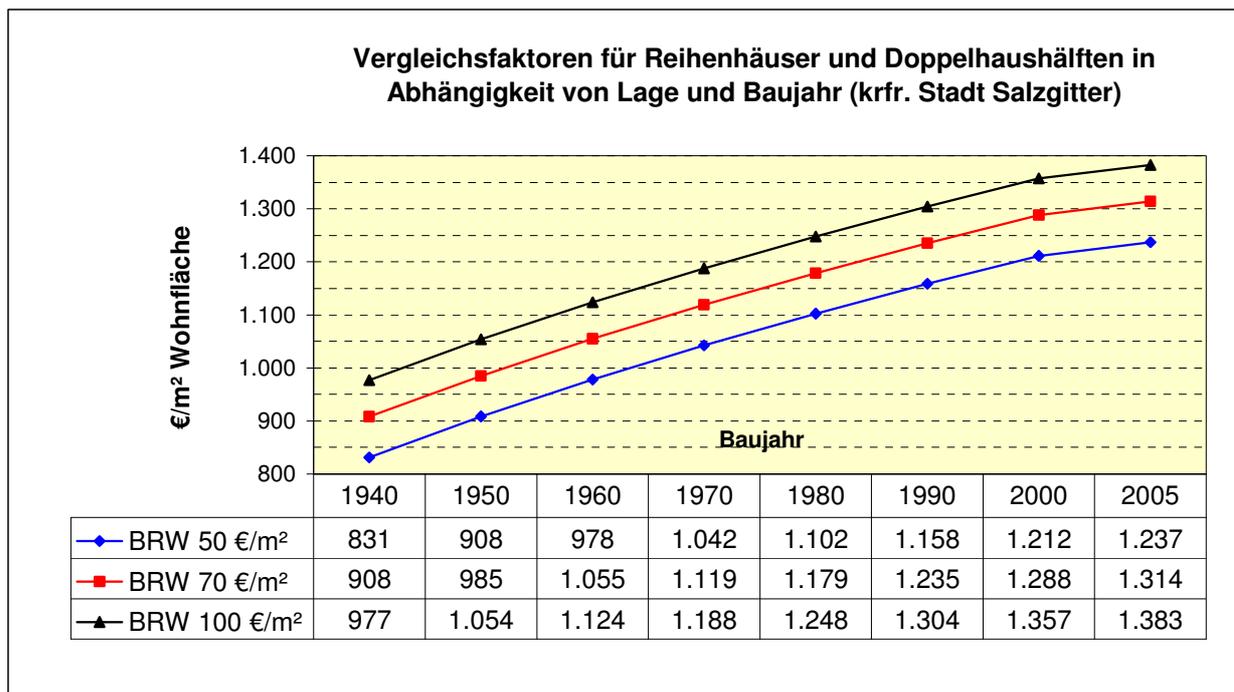
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** wurden aus ca. 460 Kauffällen der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

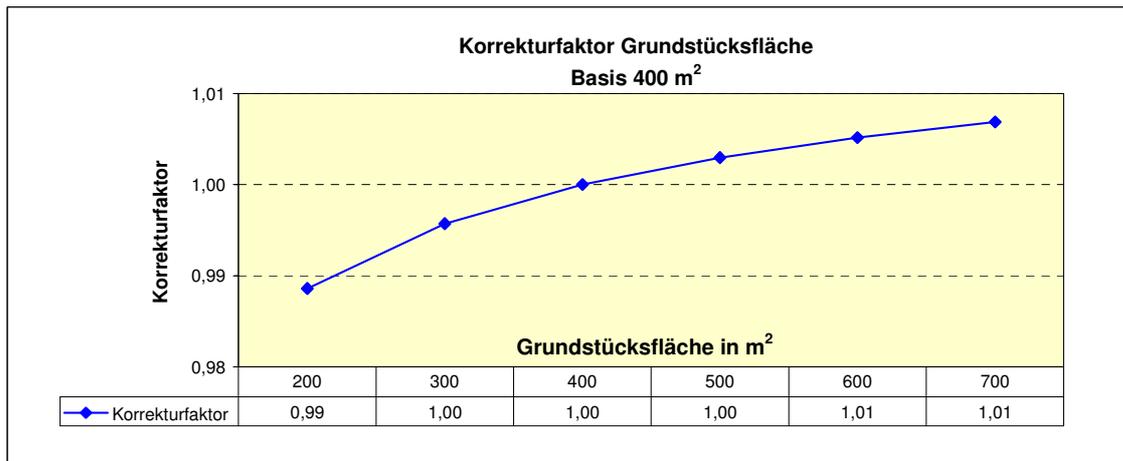
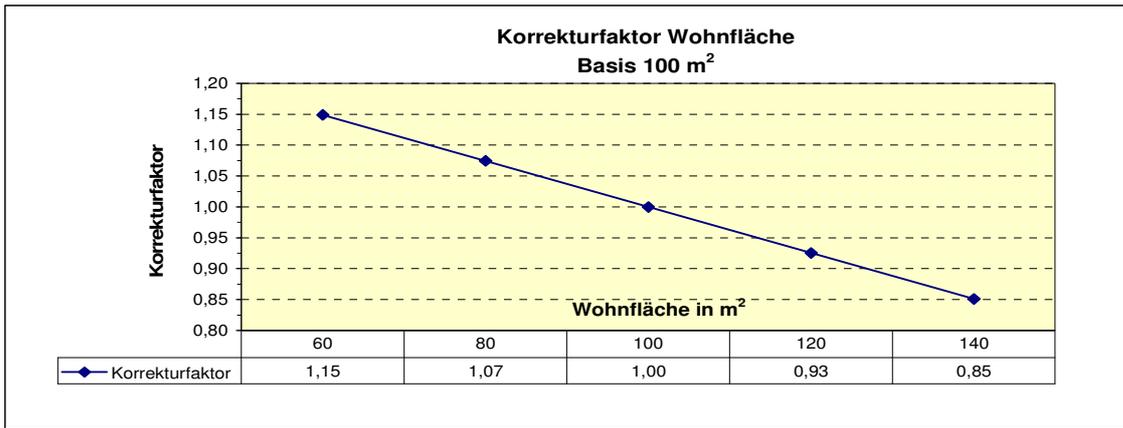
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2007 – 2012	2010
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² - 120 €/m ²	65 €/m ²
Baujahr	1930 - 2008	1965
Wohnfläche	50 m ² - 150 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	110 m ² - 700 m ²	350 m ²
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	Vollkeller

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

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Mitte 2012
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) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.119 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,07
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,97
Vergleichswert = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück	1.095 €/m ² x 1,09 x 1,00 = 1.197 €/m ²
Grundstückswert = Vergleichswert x Wohnfläche	1.197 €/m ² x 80 m ² = rd. 96.000 €

Vergleichswert Kaufpreis/Wohnfläche für den Bereich des Landkreises Wolfenbüttel.

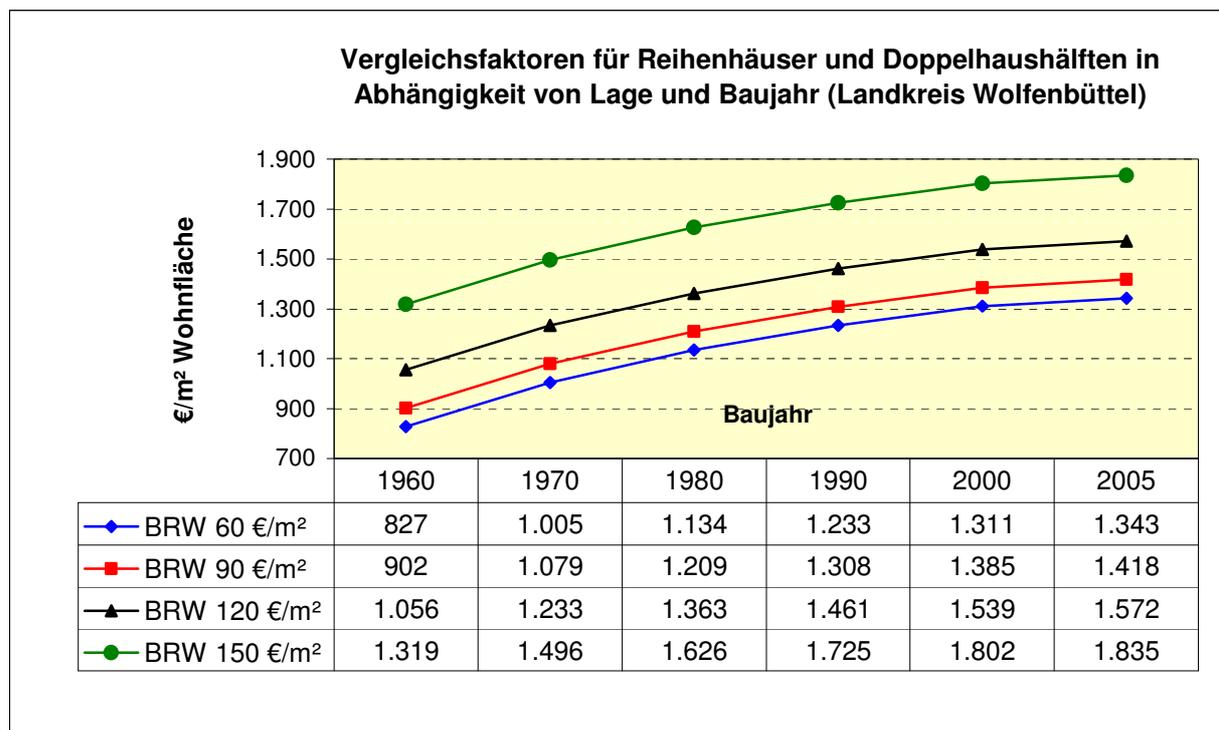
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **Reihenhäuser** und **Doppelhaushälften** wurden aus ca. 450 Kauffällen der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

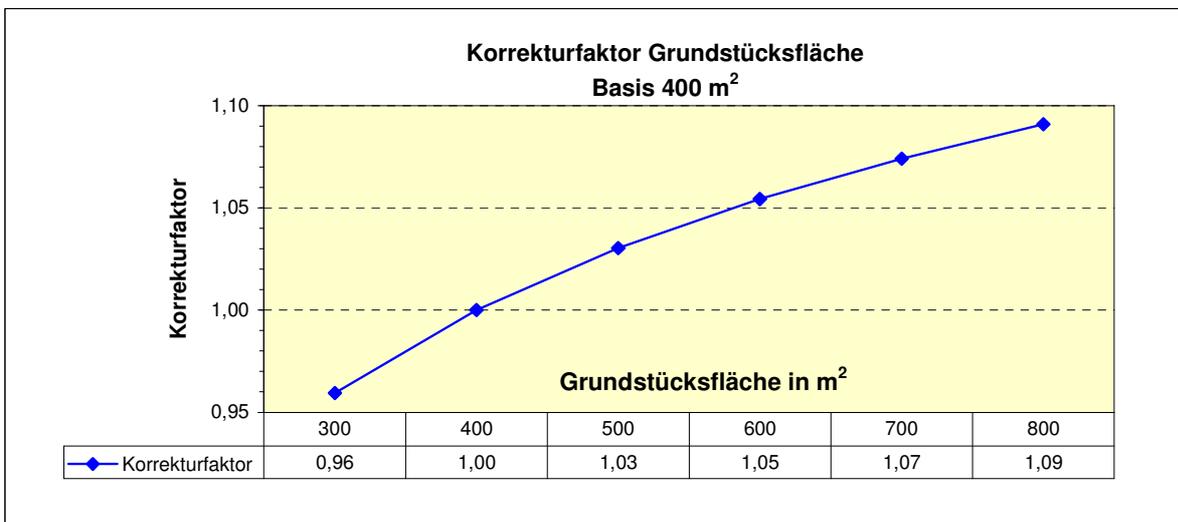
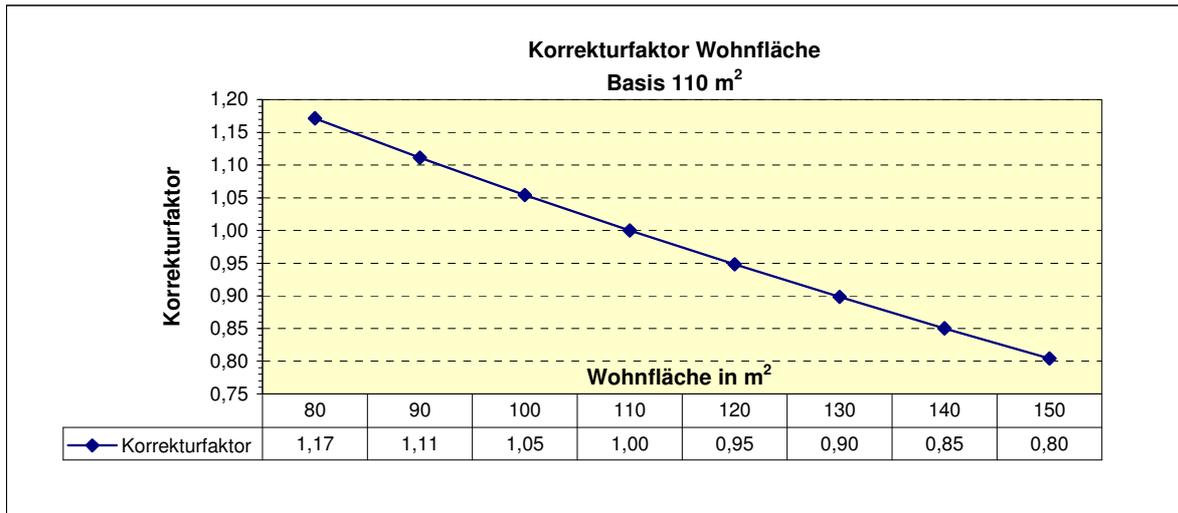
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2007 – 2012	2010
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m ² - 150 €/m ²	110 €/m ²
Baujahr	1950 - 2007	1975
Wohnfläche	60 m ² - 170 m ²	110 m ²
Grundstücksgröße	115 m ² - 800 m ²	350 m ²
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	Vollkeller

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

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Mitte 2012
Lage (Bodenrichtwert/BRW)	60; 90; 120; 150 €/m ²
Wohnfläche	110 m ²
Grundstücksgröße	400 m ²
Keller	Vollkeller



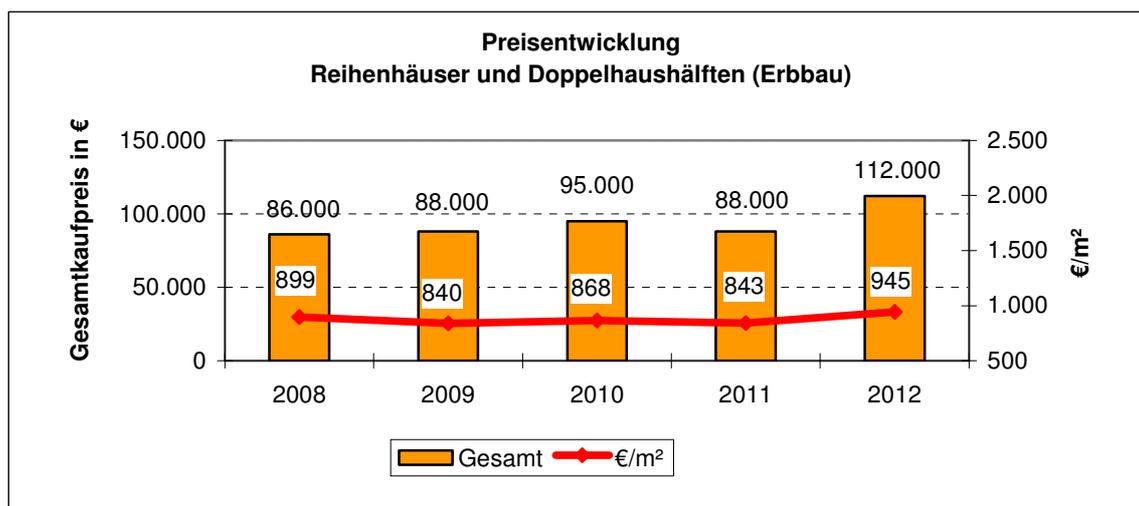


Es ist der Wert eines mit einem **Reihenhaus** oder einer **Doppelhaushälfte** bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

Anwendungsbeispiel für den Landkreis Wolfenbüttel:	
Bodenrichtwert: 120 €/m ²	Wohnfläche: 90 m ²
Baujahr: 1970	Grundstücksgröße: 500 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.221 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,11
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,03
Vergleichswert = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstück	1.221 €/m ² x 1,11 x 1,03 = 1.399 €/m ²
Grundstückswert = Vergleichswert x Wohnfläche	1.280 €/m ² x 90 m ² = rd. 126.000 €

9.3.4 Erbbaurechte

Für **Reihenhäuser/Doppelhaushälften** verschiedener Baujahrsklassen sind im **Landkreis Goslar 2012** die folgenden durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte im Unterschied zu den Tabellen unter 9.3.1 und 9.3.2. Die **durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise** beinhalten den **Bodenwert nicht (Erbbaurecht)**. Die Tabellen geben die besondere Situation der Erbbaurechtsobjekte im Landkreis Goslar wieder. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.



Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle betrug für die Berichtsjahre 2008 (22), 2009 (17), 2010 (17), 2011 (18) und 2012 (10).

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 2012 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Erbbau) im Landkreis Goslar

verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Goslar					
Baujahr 1946 bis 1969	6 (8)	1960 (1962)	103 (89)	718 (790)	74.000 (70.000)
Baujahr 1970 bis 1984	1 (7)	* (1976)	* (117)	* (768)	* (89.000)
Baujahr 1985 bis 1999	3 (3)	1993 (1991)	134 (115)	1.300 (1.159)	174.000 (133.000)

* aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht

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 2012 für Wohnungseigentum in den Städten und Kreisen

verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
kreisfreie Stadt Braunschweig					
Baujahr bis 1945	294 (211)	1909 (1907)	96 (93)	1.436 (1.242)	146.000 (124.000)
Baujahr 1946 bis 1969	204 (171)	1960 (1960)	65 (66)	948 (906)	63.000 (62.000)
Baujahr 1970 bis 1984	269 (210)	1975 (1976)	62 (63)	982 (932)	64.000 (60.000)
Baujahr 1985 bis 1999	65 (44)	1993 (1992)	68 (69)	1.334 (1.280)	92.000 (94.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (2000 bis 2008)	29 (16)	2004 (2004)	112 (98)	1.897 (1.784)	220.000 (173.000)
Neubauten Baujahr 2010 bis 2012 (2009 bis 2011)	106 (66)	2012 (2011)	117 (114)	2.327 (2.313)	276.000 (267.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012
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	41 (25)	1879 (1867)	70 (87)	574 (573)	42.000 (54.000)
Baujahr 1946 bis 1969	61 (71)	1964 (1960)	58 (61)	420 (437)	27.000 (28.000)
Baujahr 1970 bis 1984	358 (325)	1973 (1973)	52 (55)	483 (474)	27.000 (27.000)
Baujahr 1985 bis 1999	72 (56)	1992 (1994)	52 (59)	787 (940)	47.000 (64.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (2000 bis 2008)	16 (11)	2005 (2004)	92 (86)	1.773 (1.886)	160.000 (164.000)
Neubauten Baujahr 2009 bis 2011 (2008 bis 2010)	7 (0)	2012 -	105 -	1713 -	181000 -

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	8 (6)	1921 (1910)	106 (118)	589 (678)	65.000 (100.000)
Baujahr 1946 bis 1969	35 (27)	1962 (1961)	69 (67)	600 (599)	43.000 (42.000)
Baujahr 1970 bis 1984	50 (35)	1976 (1975)	77 (67)	774 (686)	59.000 (48.000)
Baujahr 1985 bis 1999	39 (21)	1994 (1994)	82 (80)	1.076 (941)	88.000 (76.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (2000 bis 2008)	13 (2)	2004 (*)	105 (*)	1.143 (*)	119.000 (*)
Neubauten Baujahr 2010 bis 2012 (2009 bis 2011)	15 (8)	2012 (2011)	84 (99)	1.699 (1.483)	142.000 (146.000)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012
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	22 (3)	1936 (*)	53 (*)	433 (*)	22.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	113 (48)	1960 (1960)	60 (58)	438 (626)	27.000 (32.000)
Baujahr 1970 bis 1984	35 (24)	1976 (1974)	68 (69)	642 (540)	46.000 (40.000)
Baujahr 1985 bis 1999	15 (11)	1994 (1994)	78 (86)	1.200 (1.149)	93.000 (98.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (2000 bis 2008)	14 (8)	2003 (2002)	101 (87)	1.367 (1.367)	136.000 (117.000)
Neubauten Baujahr 2010 bis 2012 (2009 bis 2011)	11 (23)	2012 (2010)	113 (106)	1.465 (1.442)	164.000 (153.000)

Landkreis Wolfenbüttel					
Baujahr bis 1945	28 (27)	1864 (1873)	93 (92)	739 (783)	65.000 (72.000)
Baujahr 1946 bis 1969	80 (79)	1963 (1964)	65 (69)	629 (611)	44.000 (43.000)
Baujahr 1970 bis 1984	71 (60)	1976 (1975)	76 (79)	833 (789)	64.000 (64.000)
Baujahr 1985 bis 1999	30 (44)	1994 (1993)	81 (81)	1.132 (1.085)	93.000 (88.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (2000 bis 2008)	7 (5)	2003 (2002)	100 (76)	1.548 (1.711)	152.000 (131.000)
Neubauten Baujahr 2010 bis 2012 (2009 bis 2011)	12 (12)	2012 (2011)	97 (100)	1.868 (1.893)	180.000 (189.000)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.4.2 Preisentwicklung

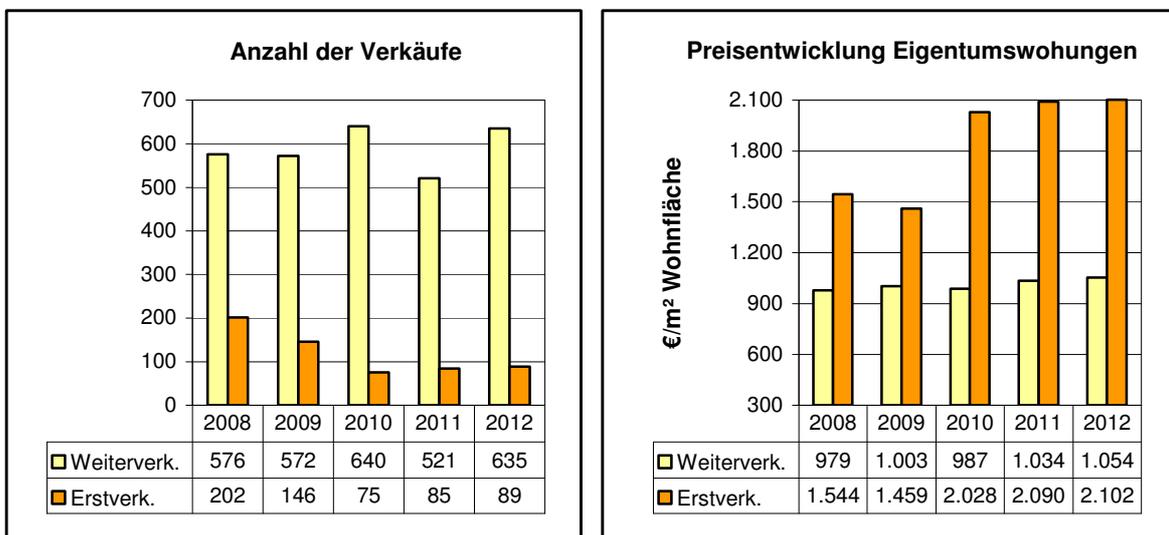
Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Entwicklung der Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen in €/m² Wohnfläche, zum einen unterteilt für Erst- und Weiterverkäufe und zum anderen aufgegliedert in die einzelnen Baujahrsklassen. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen,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

Kreisfreie Stadt Braunschweig

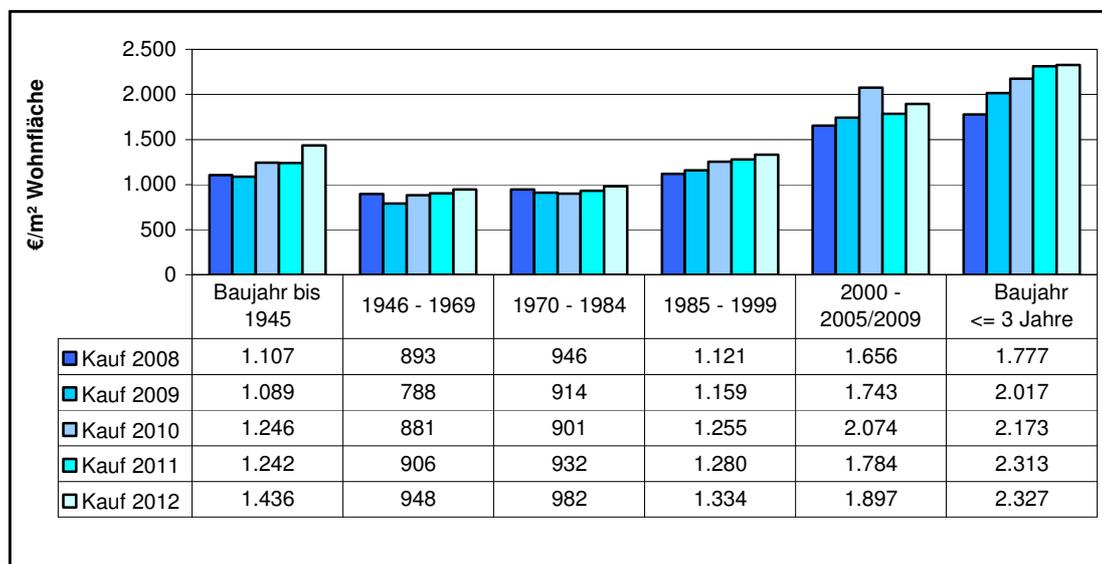
Einen starken Anteil am gesamten Grundstücksmarkt mit 56 % hat weiterhin der Verkauf von Eigentumswohnungen. Im Vergleich zum Vorjahr hat die Zahl der Kaufverträge leicht zugenommen. Naturgemäß niedriger fällt der Anteil am Geldumsatz mit rd. 33 % aus, ist aber immer noch von Bedeutung.

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.



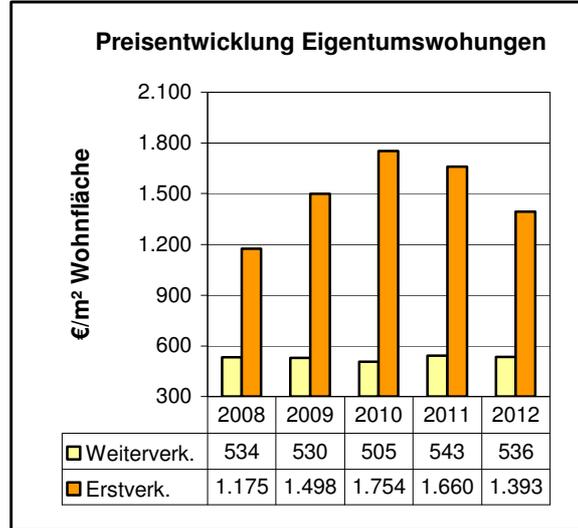
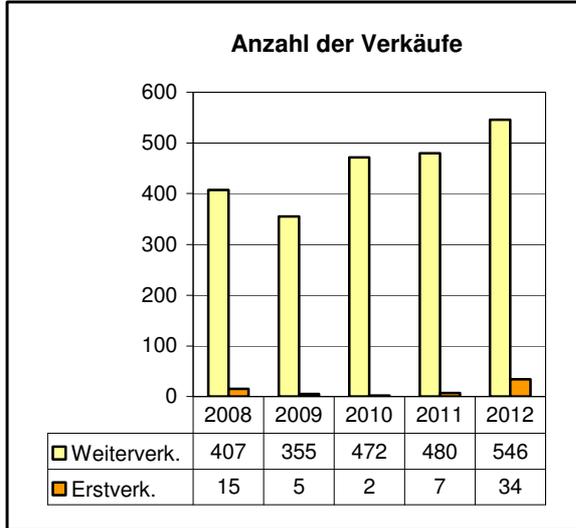
Aufteilung nach Baujahrsklassen



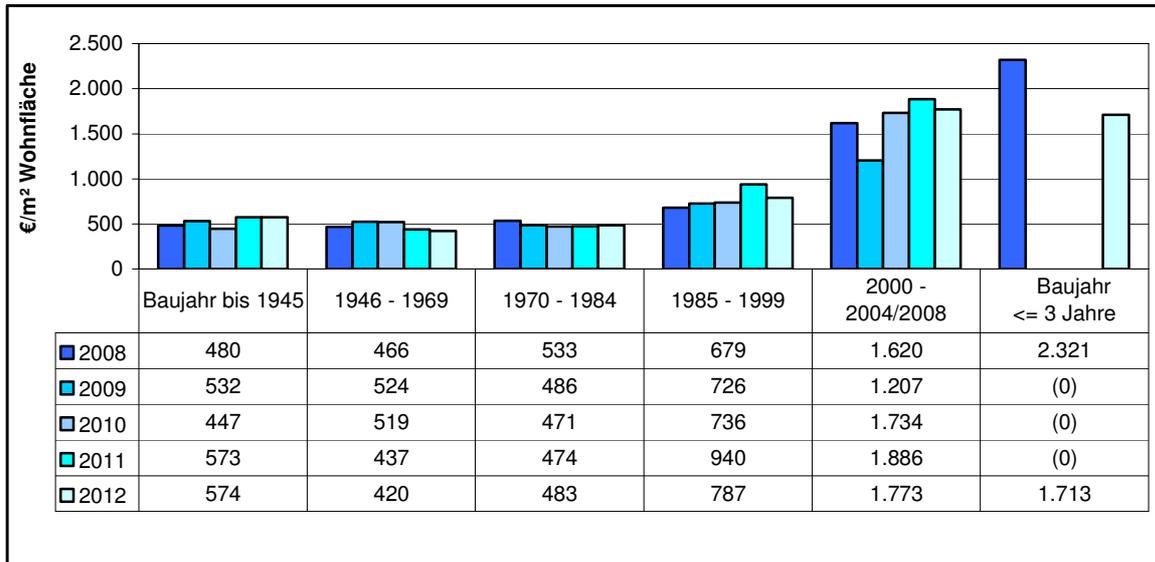
(0) = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Goslar

Bei den Eigentumswohnungen ist die Zahl der Weiterverkäufe wiederum angestiegen, auch Erstverkäufe sind 2012 in größerer Zahl getätigt worden. Der durchschnittliche Kaufpreis pro m²/Wohnfläche ist bei den weiterverkauften Eigentumswohnungen auf dem Niveau der Vorjahre geblieben. Bei den Erstverkäufen wurden 2012 etwas weniger als 1.400 pro m²/Wohnfläche gezahlt.



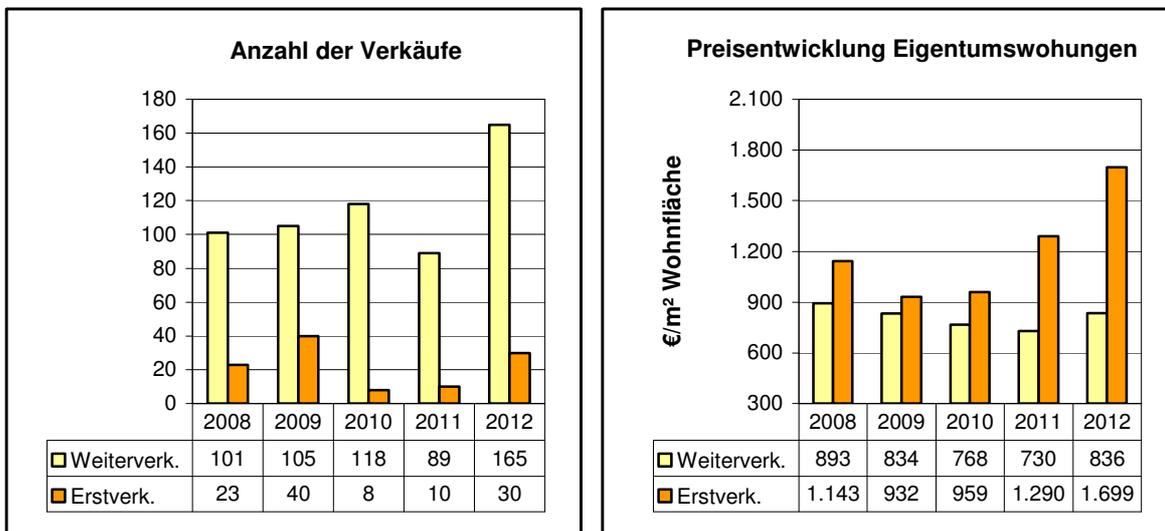
Aufteilung nach Baujahrsklassen



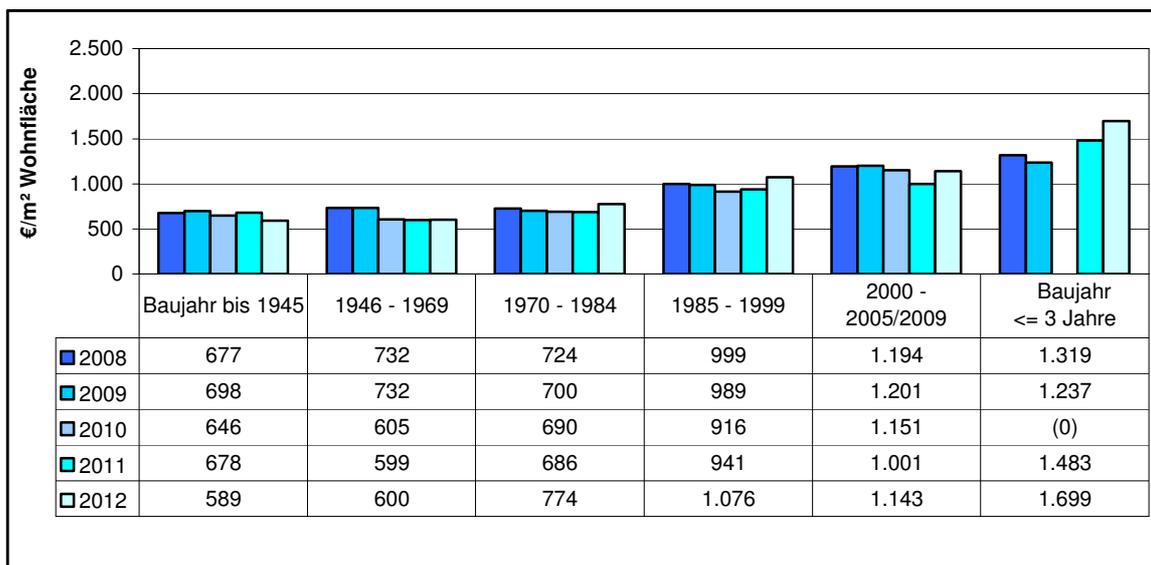
(0) = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Peine

Die Zahl der weiterverkauften Eigentumswohnungen und der Erstverkäufe ist im Berichtszeitraum im Vergleich zu den Vorjahren angestiegen. In beiden Gruppen zeigen die Kaufpreise pro m²/Wohnfläche deutlich nach oben. Diese Entwicklung zeigt sich in fast allen Baujahrklassen.



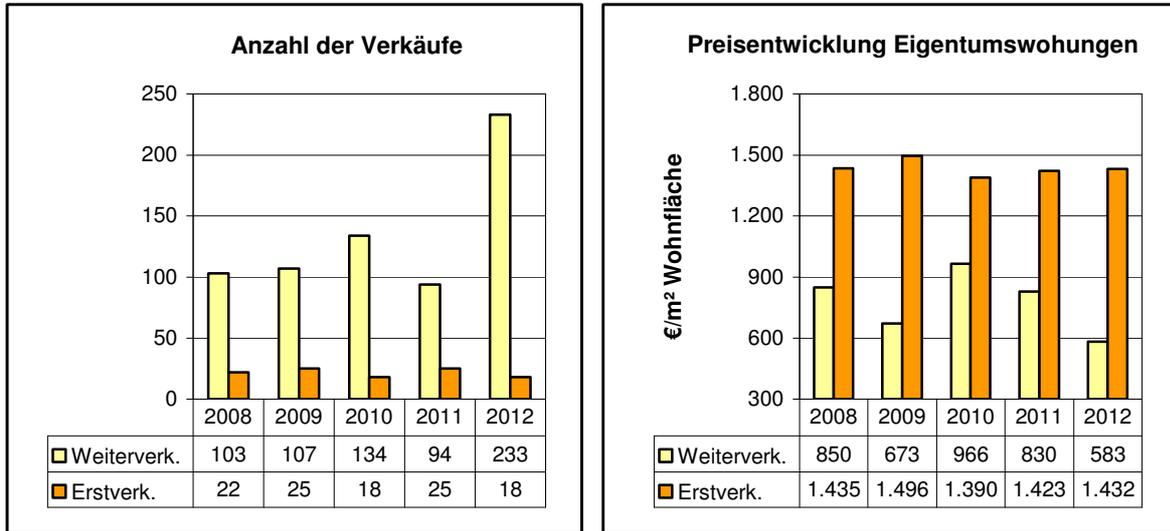
Aufteilung nach Baujahrklassen



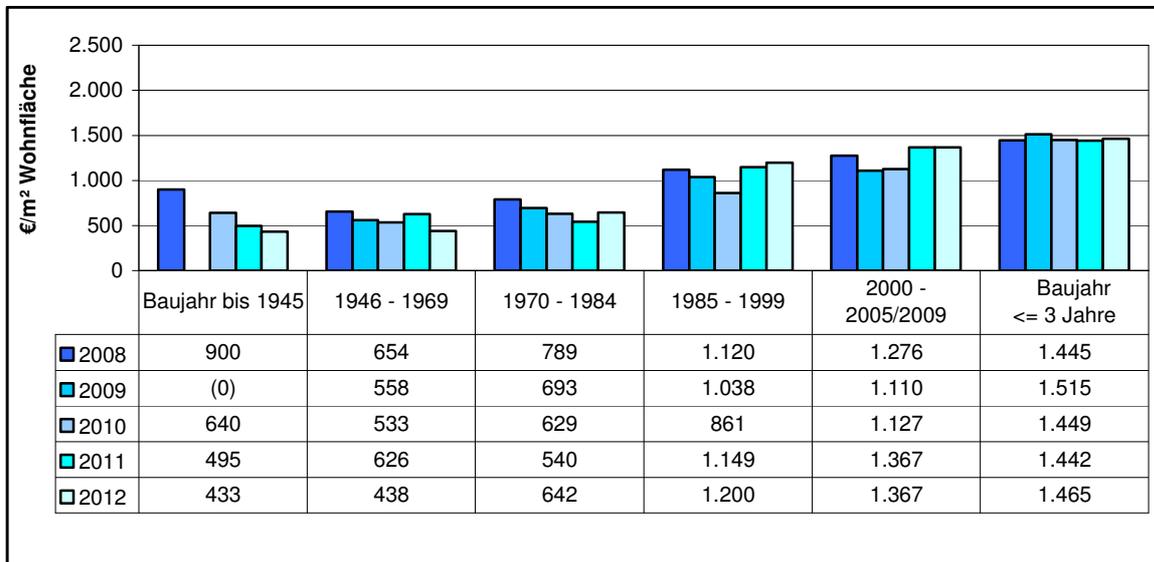
(0) = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Kreisfreie Stadt Salzgitter

Bei den neu gebauten Eigentumswohnungen konnte der positive Trend bestätigt werden. Der durchschnittliche Kaufpreis pro m² Wohnfläche stieg 2012 wiederum 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 deutlich gesunken. Die Verkaufszahlen bei den Weiterveräußerungen haben sich verdoppelt, während die Zahl der Erstverkäufe auf dem niedrigen Stand der Vorjahre bleibt.



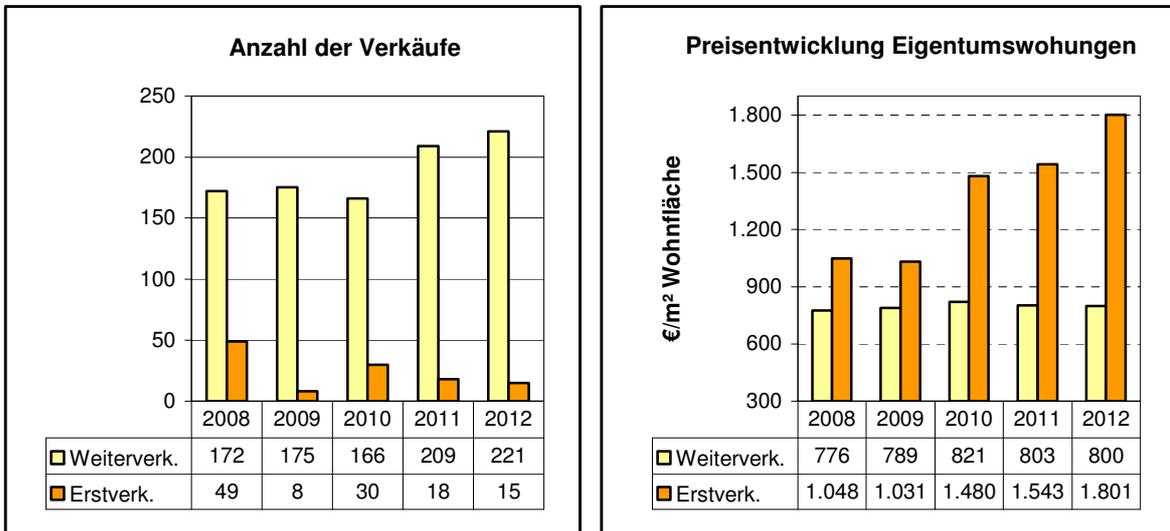
Aufteilung nach Baujahrsklassen



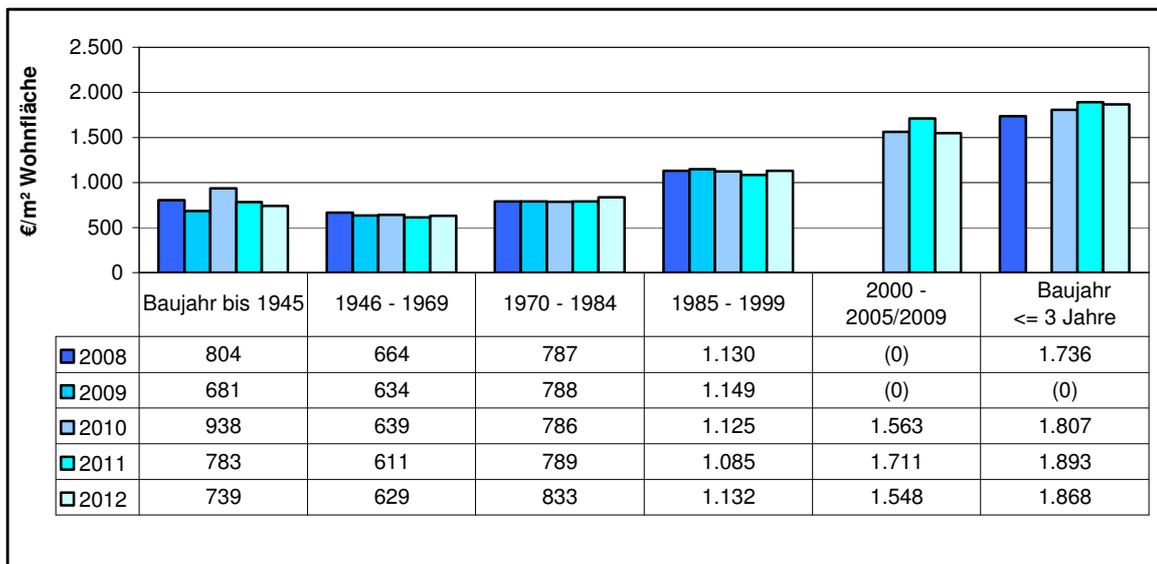
(0) = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich

Landkreis Wolfenbüttel

Die Verkaufszahlen von Wohnungseigentum im Landkreis Wolfenbüttel steigen für Weiterveräußerungen weiter an, während sie für Erstverkäufe auf dem Stand der letzten Jahre verbleiben. Die Preisentwicklung der Erstverkäufe bestätigt auch für 2012 den deutlichen Sprung nach oben, ist allerdings weiterhin auf den Verkauf von einigen hochpreisigen Wohnungen in Stadtvillen zurückzuführen.



Aufteilung nach Baujahrsklassen



(0) = Auf Grund 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 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.

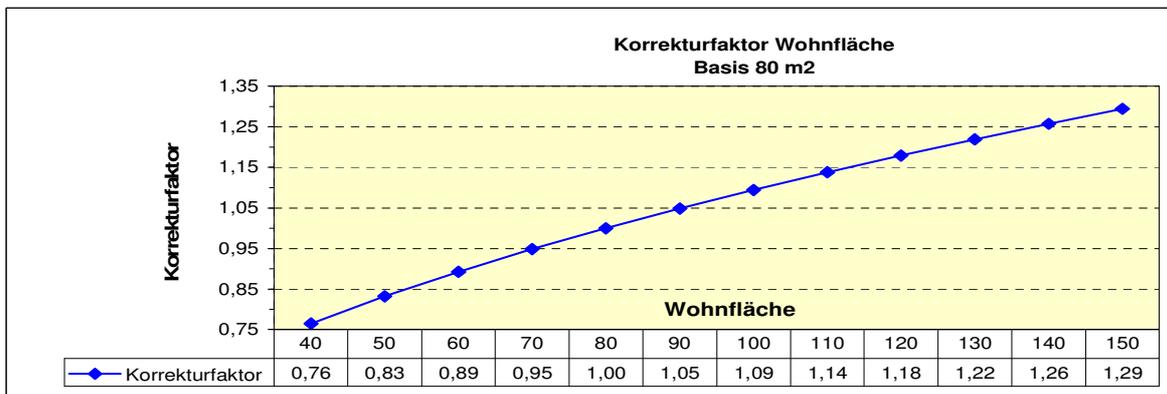
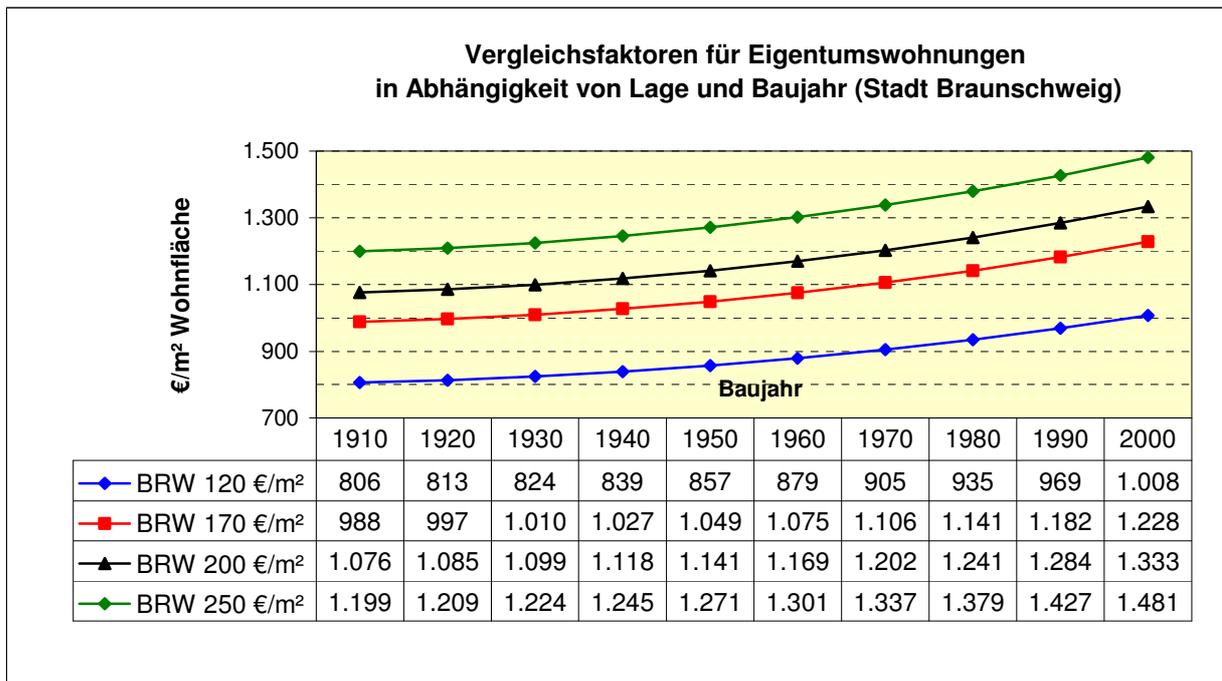
Für die **kreisfreie Stadt Braunschweig** wurden die nachfolgenden Vergleichsfaktoren für weiterveräußerte **Eigentumswohnungen** ermittelt.

Die Stichprobe umfasst insgesamt ca. 1.990 Kauffälle über weiterverkaufte Eigentumswohnungen (unvermietet) und lässt sich wie folgt beschreiben.

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2007 – 2012	2010
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ² - 270 €/m ²	160 €/m ²
Baujahr	1901 – 2007	1960
Wohnfläche	40 m ² - 150 m ²	75 m ²

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

Kaufzeitpunkt	Mitte 2012
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 €/m²	Wohnfläche: 90 m²
Baujahr: 1960	
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.169 €/m²
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,05
Vergleichswert = Vergleichsfaktor x Korrekturfaktor	1.169 €/m² x 1,05 = 1.226 €/m²
Wert der Eigentumswohnung = Vergleichswert x Wohnfläche	1.226 €/m² x 90 m² = rd. 110.000 €

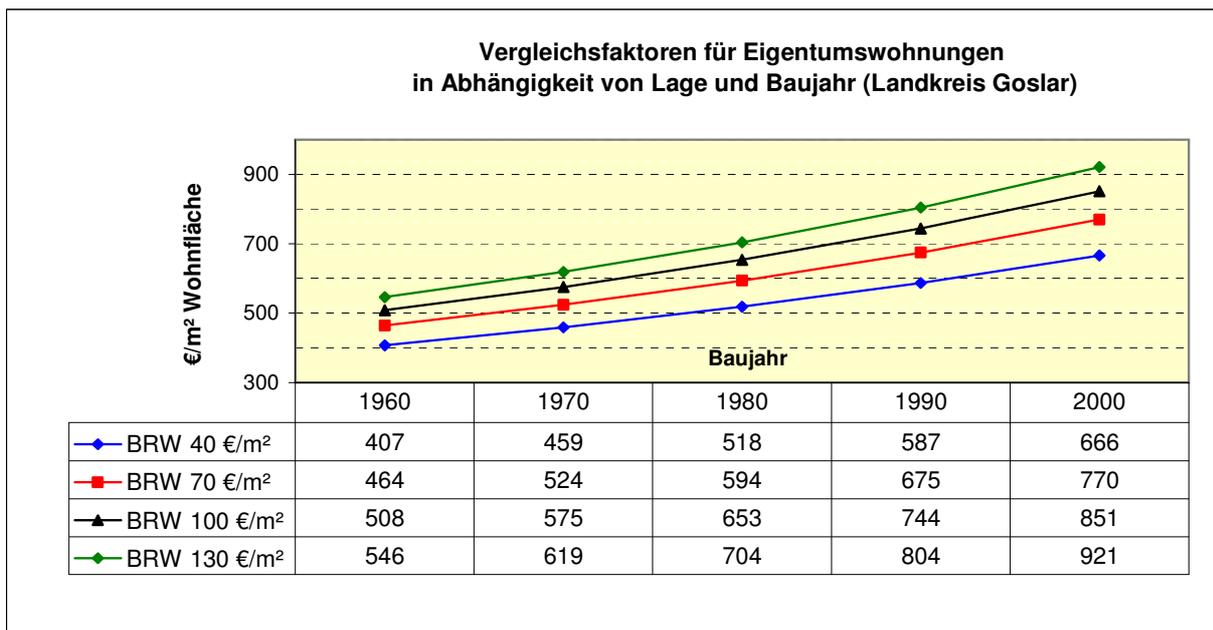
Für den **Landkreis Goslar** wurden die nachfolgenden Vergleichsfaktoren für weiterveräußerte **Eigentumswohnungen** ermittelt.

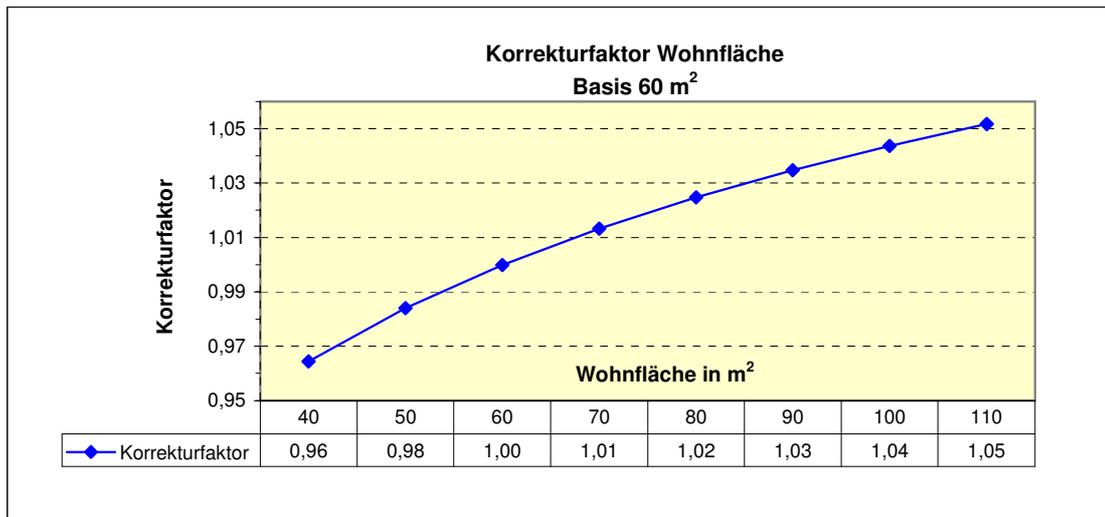
Die Stichprobe umfasst insgesamt ca. 960 Kauffälle über weiterverkaufte Eigentumswohnungen (unvermietet) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2007 – 2012	2010
Lage (Bodenrichtwert)	19 €/m ² - 145 €/m ²	65 €/m ²
Baujahr	1947 – 2002	1974
Wohnfläche	35 m ² - 119 m ²	65 m ²

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

Kaufzeitpunkt	Mitte 201“
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 €/m ² Baujahr: 1980	Wohnfläche: 60 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	594 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,00
Vergleichswert = Vergleichsfaktor x Korrekturfaktor	594 €/m ² x 1,00 = 594 €/m ²
Wert der Eigentumswohnung = Vergleichswert x Wohnfläche	594 €/m ² x 60 m ² = rd. 36.000 €

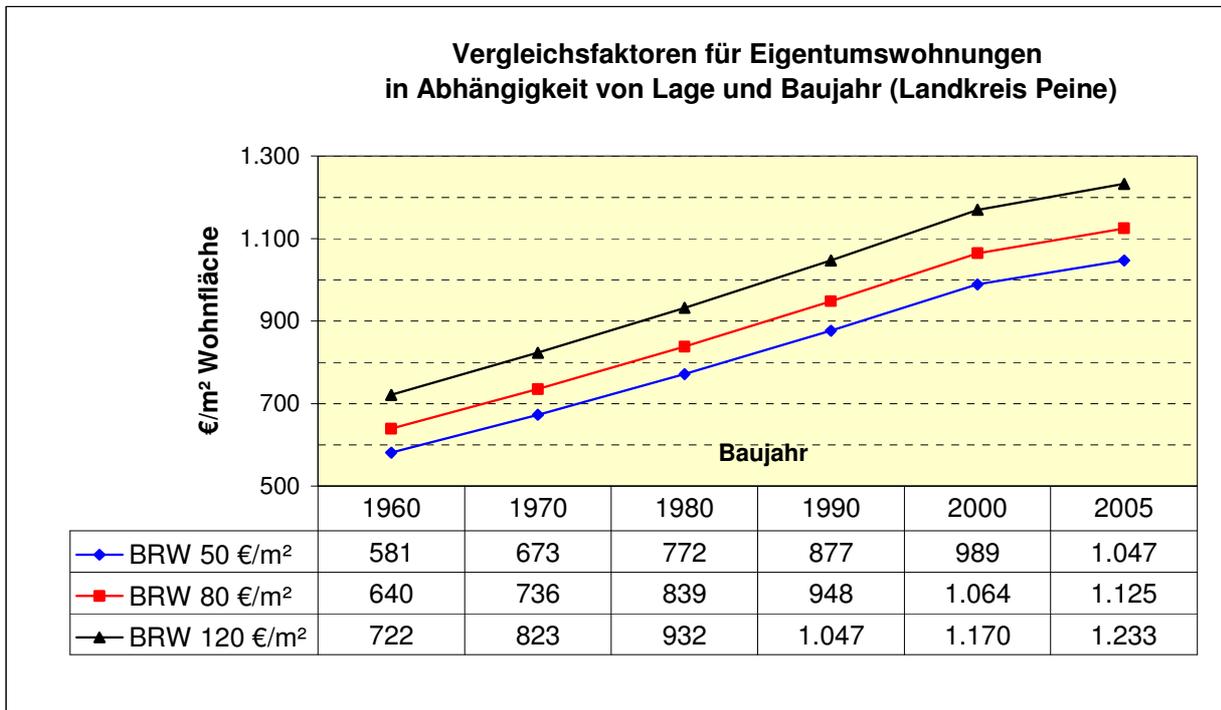
Für den **Landkreis Peine** wurden die nachfolgenden Vergleichsfaktoren für weiterveräußerte **Eigentumswohnungen** ermittelt.

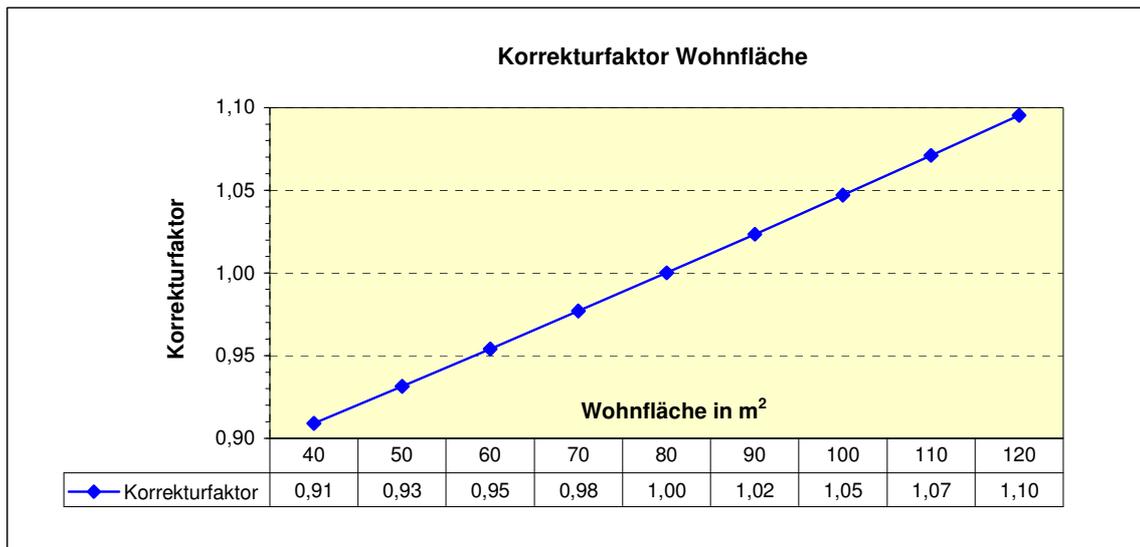
Die Stichprobe umfasst insgesamt ca. 440 Kauffälle über weiterverkaufte Eigentumswohnungen (unvermietet) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2007 - 2012	2010
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² - 130 €/m ²	75 €/m ²
Baujahr	1950 - 2008	1980
Wohnfläche	40 m ² - 120 m ²	75 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	Mitte 2012
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)	932 €/m ²
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,05
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Vergleichswert =	
Vergleichsfaktor x Korrekturfaktor	932 €/m ² x 1,05 = 976 €/m ²
Wert der Eigentumswohnung =	
Vergleichswert x Wohnfläche	976 €/m ² x 100 m ² = rd. 98.000 €

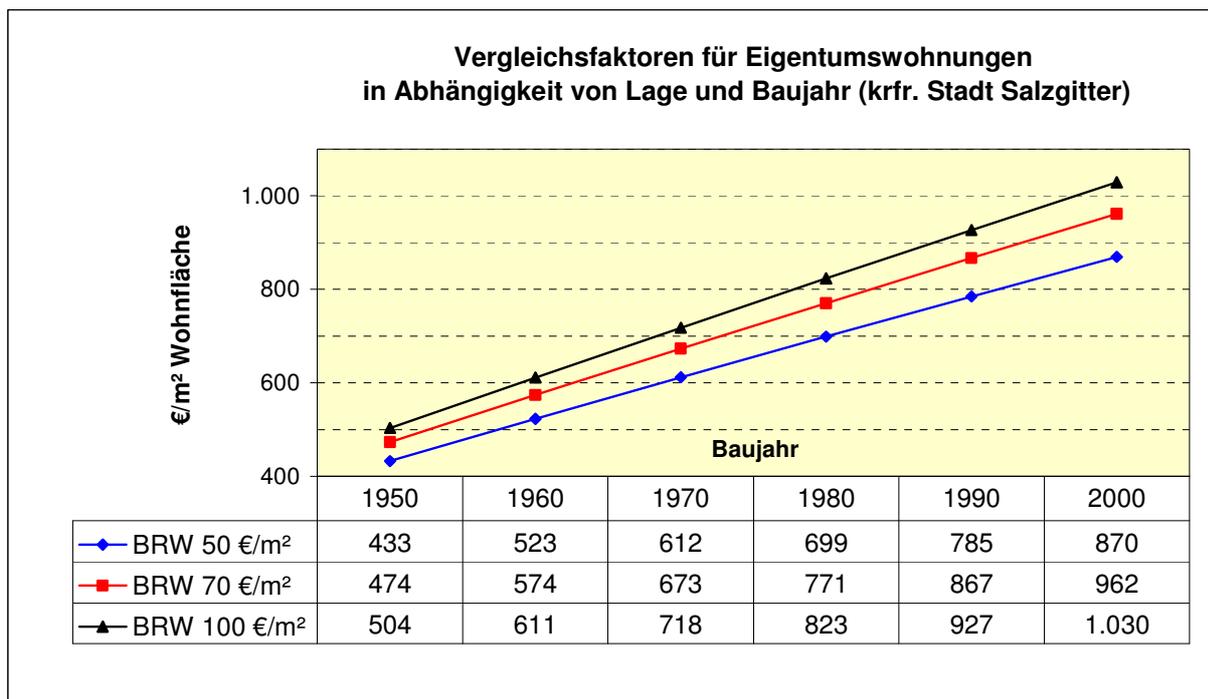
Für die **kreisfreie Stadt Salzgitter** wurden die nachfolgenden Vergleichsfaktoren für weiterveräußerte **Eigentumswohnungen** ermittelt.

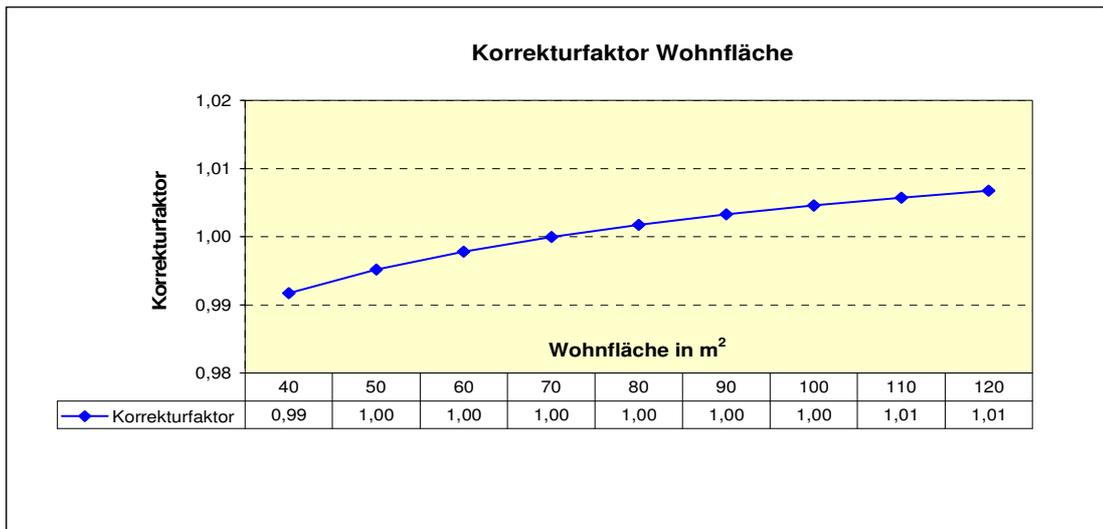
Die Stichprobe umfasst insgesamt ca. 390 Kauffälle über weiterverkaufte Eigentumswohnungen (unvermietet) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2007 - 2012	2010
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 2012
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)	673 €/m ²		
<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	673 €/m ² x 1,00 = 673 €/m ²		
Wert der Eigentumswohnung =			
Vergleichswert x Wohnfläche	673 €/m ² x 80 m ² = rd. 54.000 €		

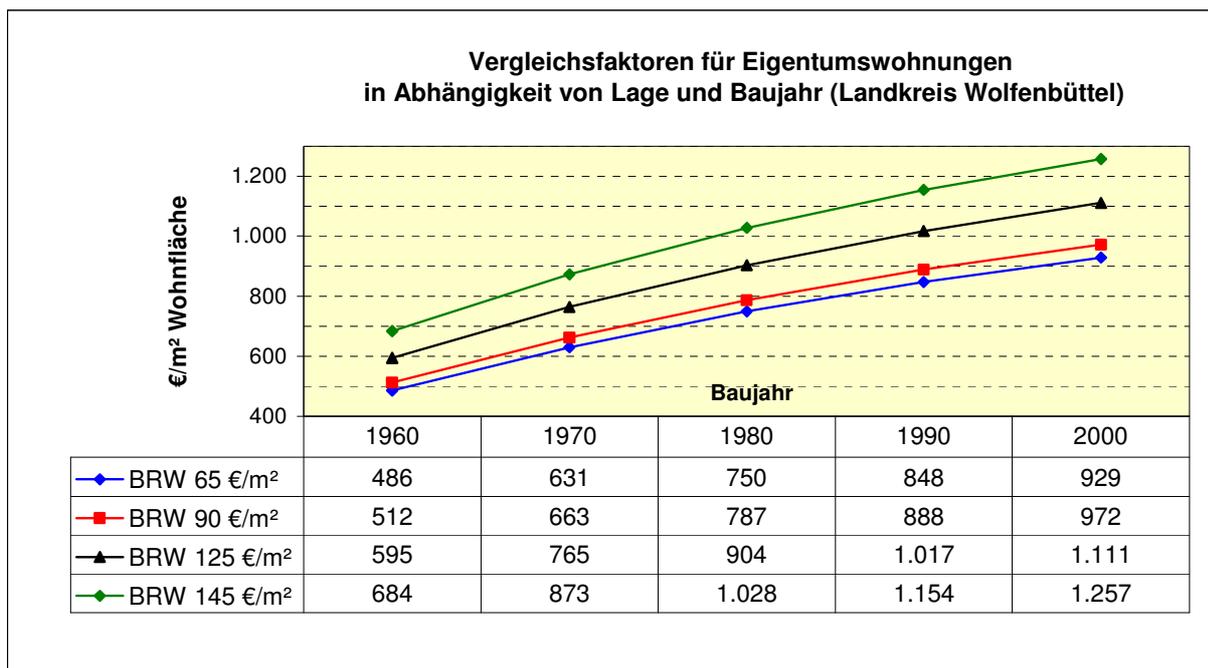
Für den **Landkreis Wolfenbüttel** wurden die nachfolgenden Vergleichsfaktoren für weiterveräußerte **Eigentumswohnungen** ermittelt.

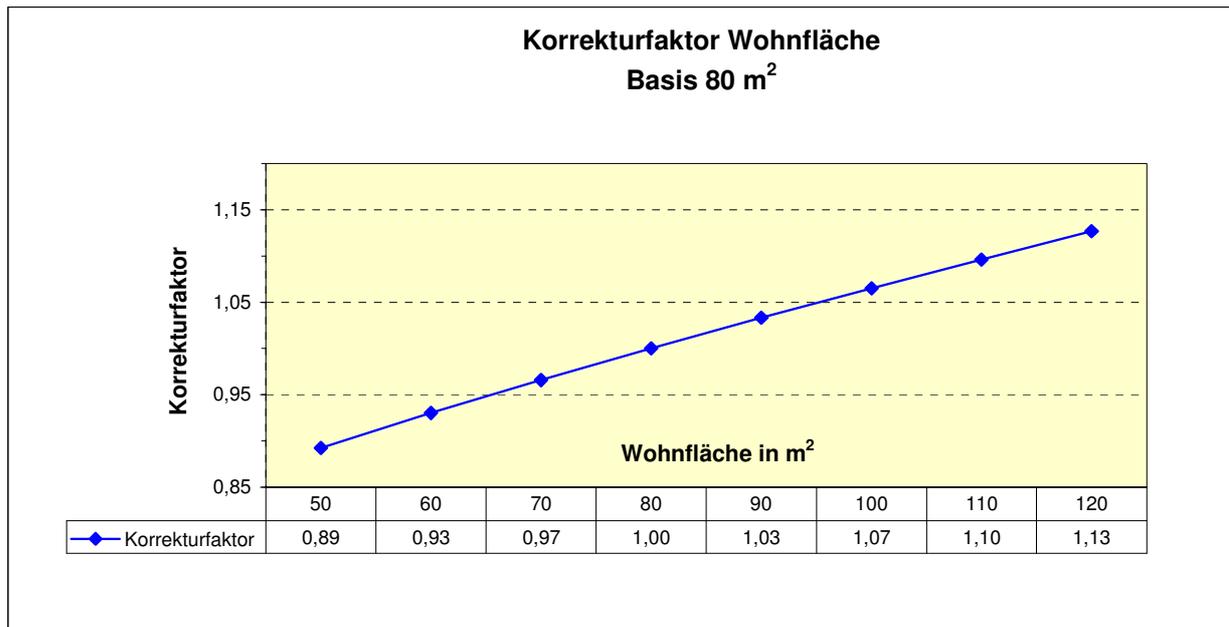
Die Stichprobe umfasst insgesamt ca. 700 Kauffälle über weiterverkaufte Eigentumswohnungen (unvermietet) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2007 - 2012	2010
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 2012
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) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	762 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,07
Vergleichswert = Basiswert x Korrekturfaktor	762 €/m ² x 1,07 = 815 €/m ²
Wert der Eigentumswohnung = Vergleichswert x Wohnfläche	815 €/m ² x 100 m ² = rd. 82.000 €

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

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012 für Wohneigentum im Landkreis Goslar

verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Goslar					
Baujahr 1946 bis 1969	13 (30)	1963 (1962)	66 (62)	381 (403)	25.000 (25.000)
Baujahr 1970 bis 1984	3 (5)	1970 (1975)	59 (54)	484 (356)	38.000 (20.000)
Baujahr 1985 bis 1999	2 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Für die anderen Bereiche des Gutachterausschusses liegen keine Angaben vor.

9.4.5 Rohertragsfaktoren

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

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

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

- Eigentumswohnungen 12,1

Die Stichprobe umfasst 79 Erwerbsvorgänge.

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Lage (Bodenrichtwert)	110 €/m ² - 330 €/m ²	219 €/m ²
Baujahr	1900 - 2011	1956
Größe der Wohnung (Wohnfläche)	21 – 202	48
monatliche Nettokaltmiete	4,83 – 9,74	6,10

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

Jahr	Fälle	Rohertragsfaktor
2008	140	15,9
2009	109	15,2
2010	52	13,8
2011	23	15,7
2012	79	(12,1)

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

Abweichende Merkmale des Objektes von den durchschnittlichen Eigenschaften führen zu Veränderungen des Rohertragsfaktors. 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 Rohertragsfaktor bei Wohnungsgrößen unter 40 m².

Hinsichtlich der Lagequalität ist keine eindeutige Tendenz erkennbar. So ist der Rohertragsfaktor 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 Rohertragsfaktor gehandelt (Größenordnung wie oben).

Auswertungen für die **kreisfreie Stadt Salzgitter** und den **Landkreis Wolfenbüttel** ergeben für den Zeitraum der Jahre 2011/2012 Rohertragsfaktoren von

und **7,7** für die **Stadt Salzgitter**
14,0 für den **Landkreis Wolfenbüttel**.

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

9.5 Teileigentum

Nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes kann an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes Teileigentum begründet werden, wie z.B. Läden, Büros, Arztpraxen usw., aber auch von Wohnungen getrennte Garagenplätze. Beim Auswertezitraum sind Kauffälle von einem bis maximal fünf Jahre berücksichtigt.

9.5.1 Preisniveau

Landkreis, kreisfreie Stadt	Objekt (Anzahl)	Bereich (in €)	Mittelwert (in €)
Stadt Braunschweig	Läden Büros Arztpraxen (10)	13.000-345.000	158.000
	Tiefgarage (64)	3.000 – 19.500	16.300
	PKW-Einstellplatz (7)	2.500 – 9.000	5.700
	Garage (46)	3.000 – 19.500	8.300
Landkreis Goslar	Läden Büros Arztpraxen (17)	2.500 – 650.000	92.000
	Tiefgarage (19)	1.500 – 15.000	5.000
	PKW-Einstellpl.(10)	500 – 8.000	3.200
	Garage (21)	2.000 – 15.000	5.200
Landkreis Peine	Läden Büros Arztpraxen (10)	18.000 – 210.000	102.000
	Tiefgarage (*)	*)	*)
	PKW-Einstellplatz (*)	*)	*)
	Garage (20)	2.000 – 8.000	4.600
Stadt Salzgitter	Läden Büros Arztpraxen (8)	7.000 – 223.000	61.000
	Tiefgarage (0)	-	-
	PKW-Einstellplatz (0)	-	-
	Garage (29)	2.000 – 10.600	6.600
Landkreis Wolfenbüttel	Läden Büros Arztpraxen (10)	1.000 – 165.000	33.000
	Tiefgarage (7)	4.000 – 10.000	6.500
	PKW-Einstellplatz (8)	3.000 – 8.000	7.000
	Garage (22)	2.000 – 10.000	6.000

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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..

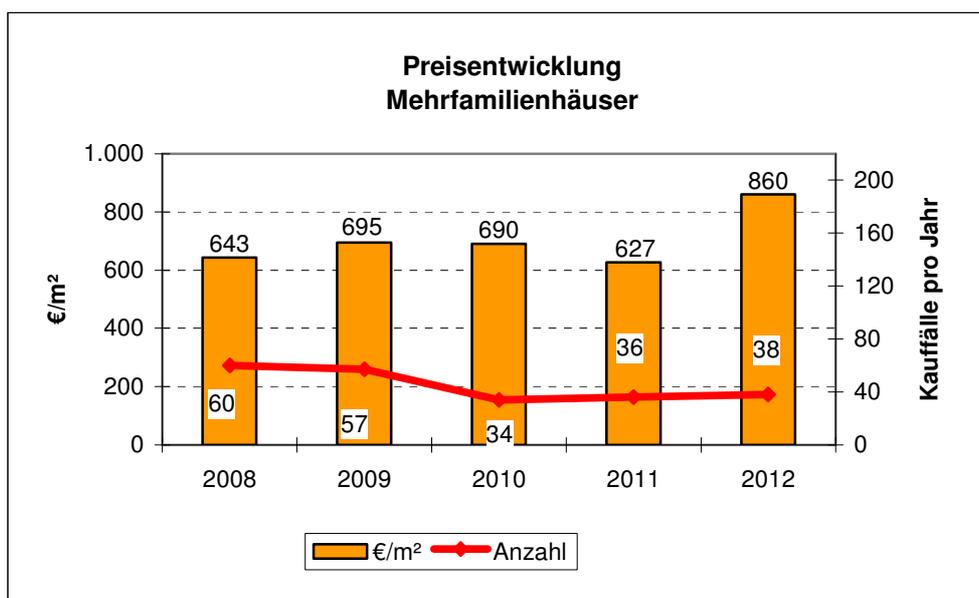
Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwert.

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

Kreisfreie Stadt Braunschweig

Die Anzahl der verkauften Mehrfamilienhäuser liegt mit 93 Fällen wieder in der Höhe des letzten Jahres. Auswertbar als selbstständige Grundstücke ohne Besonderheiten blieben aber nur 38 Kauffälle. Der durchschnittliche Kaufpreis ergibt ca. 419.000 €, ein Wert, der knapp 19 % über dem des Vorjahres liegt. Da Großobjekte diesen Wert sehr stark beeinflussen auf Grund der insgesamt niedrigen Zahl der Objekte, sollte diese Tendenz nicht verallgemeinert werden.

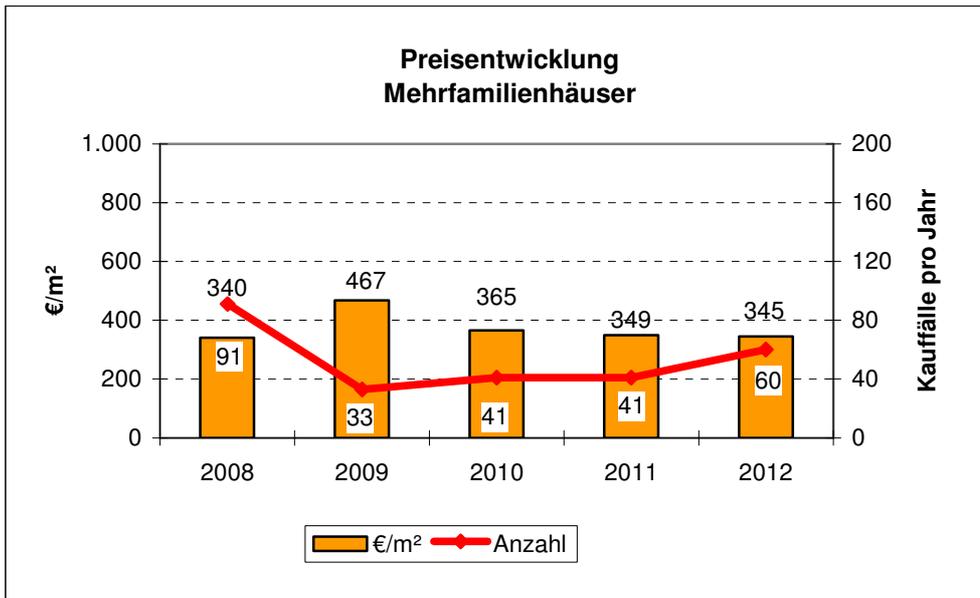
Eine höhere Aussagekraft kommt dem Mittelwert des Wohnflächenpreises zu. Im Durchschnitt kostete 1 m² Wohnfläche im Geschosswohnungsbau ca. 860 €.



Landkreis Goslar

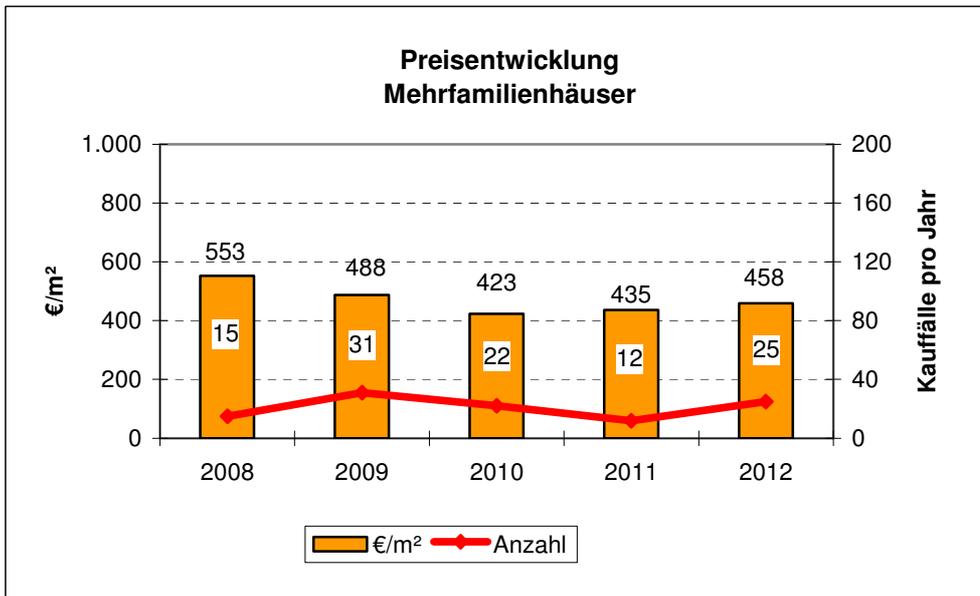
Der Handel mit Mehrfamilienhäusern verteilte sich über den gesamten Landkreis mit Schwerpunkten in der Stadt Goslar (25 %), in der Samtgemeinde Oberharz (15 %), in der Stadt Bad Harzburg (20 %) und der Stadt Seesen (12 %).

Insgesamt 102 Kaufverträge wurden geschlossen, wobei bei 60 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 kann auf Grund der geringen Anzahl von Kauffällen nicht ermittelt werden.

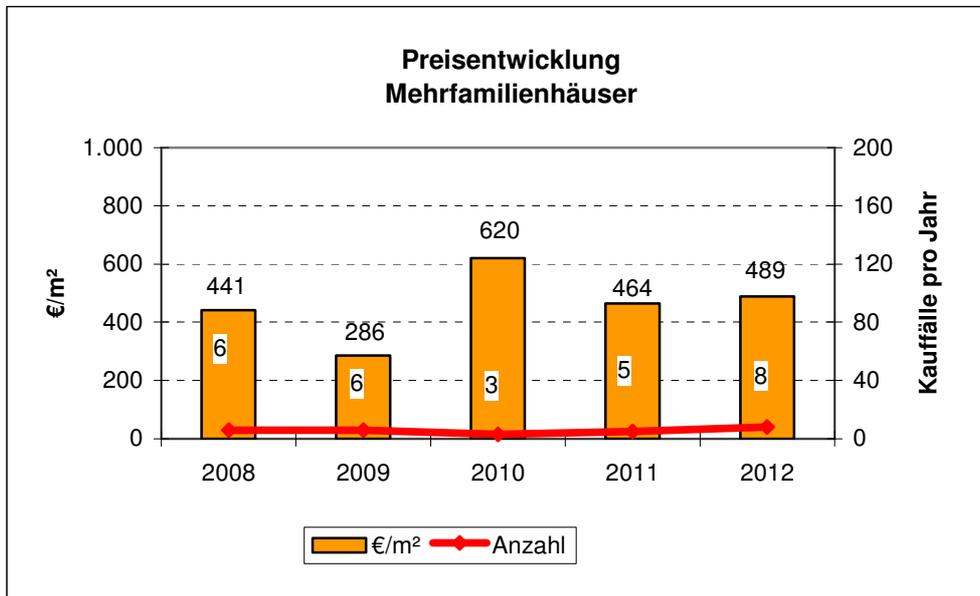
Landkreis Peine



Insgesamt wechselten 57 Mehrfamilienhäuser den Eigentümer, wovon allerdings nur 25 den Auswertekriterien entsprachen. Von diesen liegen rund dreiviertel in der Stadt Peine, der Rest verteilt sich über den Landkreis. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 144.000 €.

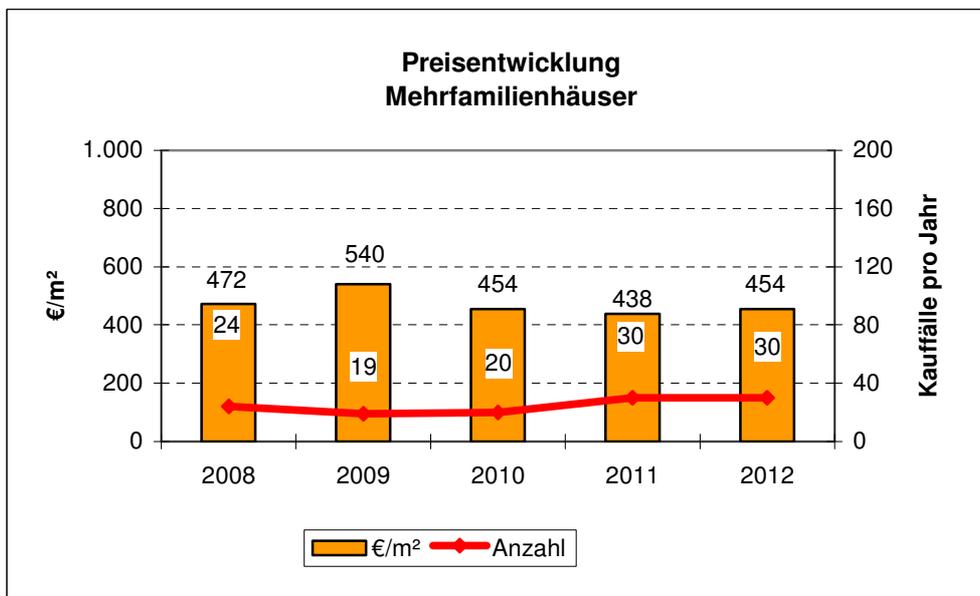
Kreisfreie Stadt Salzgitter

Mehrfamilienhäuser wurden in der Vergangenheit in Salzgitter nur äußerst sporadisch verkauft, meist fand eine Umwandlung in Wohnungseigentum statt. In diesem Berichtsjahr waren dem Gutachterausschuss 21 Kauffälle von reinen Mehrfamilienhäusern bekannt geworden. Der Mittelwert der acht Objekte des Berichtsjahres, die für die Auswertung geeignet waren, ergibt für die Wohnfläche einen Betrag von rd. 489 €/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, Rohertragsfaktoren

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

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

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

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

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

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

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

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

9.6.2.1 Liegenschaftszinssätze

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

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	109	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² - 500 €/m ²	168 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil ≤ 20%)	160 m ² – 2.831 m ²	509 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	10 Jahre - 60 Jahre	32 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	4,30 €/m ² - 8,57 €/m ²	5,32 €/m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 42	7

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

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

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

Seit 1985 werden Liegenschaftszinssätze ermittelt. Hier ein Auszug.

Jahr	Fälle	Liegenschaftszinnsatz Baujahr <1945	Fälle	Liegenschaftszinnsatz Baujahr >1945
2008	35	5,7 %	12	6,5 %
2009	19	5,9 %	18	6,6 %
2010	45	5,9 %	24	6,5 %
2011	82	5,9 %	43	6,3 %
2012	73	(5,6)	36	(6,5)

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

Abweichende Merkmale des Objektes von den durchschnittlichen Eigenschaften führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes von bis zu 1,0 % in beide Richtungen. Die Tendenz der Abweichungen kann nachfolgender Tabelle entnommen werden.

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

Grundstücksmarktbericht 2013

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

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	30	
Zahl der Wohnungen	3 - 12	5
Lage (Bodenrichtwert)	21 €/m ² - 120 €/m ²	41 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	180 m ² - 500 m ²	310 m ²
Baujahr	1850 - 1970	1937
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	22 Jahre - 40 Jahre	34 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	2010	2011	2012
Landkreis Goslar	6,9 %	6,6 %	6,9 %

Der Analyse für den Bereich des **Landkreises Peine** liegen Kauffälle aus dem Jahre 2012 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	14	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² - 100 €/m ²	66 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	170 m ² - 1.670 m ²	404 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	1 Jahr - 65 Jahre	35 Jahre
Baujahr	1611 - 1996	1931
Zahl der Wohnungen	3 - 28	7
Monatliche Nettokaltmiete	3,74 €/m ² - 7,67 €/m ²	4,99 €/m ²

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

Liegenschaftszinssatz	2010	2011	2012
Landkreis Peine	7,8 %	8,1 %	7,7 %

Der Analyse für den Bereich der **Stadt Salzgitter** liegen Kauffälle aus dem Jahre 2012 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	20	
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 230 €/m ²	74 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	70 m ² – 1.995 m ²	630 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	10 Jahre - 60 Jahre	41 Jahre
Baujahr	1750 - 2008	1940
Zahl der Wohnungen	3 - 18	5
Monatliche Nettokaltmiete	2,61 €/m ² – 5,68 €/m ²	4,14 €/m ²

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

Liegenschaftszinssatz	2010	2011	2012
Kreisfreie Stadt Salzgitter	*	7,1 %	6,2 %

*) keine Daten ermittelt.

Der Analyse für den Bereich des **Landkreises Wolfenbüttel** liegen Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2012 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	85	
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² - 465 €/m ²	99 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	122 m ² - 1590 m ²	363 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	1 Jahr - 69 Jahre	26 Jahre
Baujahr	1643 - 1997	1895
Zahl der Wohnungen	2 - 24	6
Monatliche Nettokaltmiete	3,46 €/m ² – 7,52 €/m ²	5,00 €/m ²

Auf Grund 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	2010	2011	2012
Landkreis Wolfenbüttel	6,8 %	6,2 %	7,8 %

9.6.2.2 Rohertragsfaktoren

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

Je kleiner der Faktor, desto niedriger die Kaufpreise und/oder höher die Mieten!
 Je größer der Faktor, desto höher die Kaufpreise und/oder niedriger die Mieten!

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

- Mehrfamilienhäuser Bj. <1945 11,1
- Mehrfamilienhäuser Bj. >1945 10,9

Seit 1996 ergibt sich folgende Reihe:

Jahr	Fälle	Rohertragsfaktor Baujahr <1945	Fälle	Rohertragsfaktor Baujahr >1945
2008	35	11,2	12	11,5
2009	19	11,4	18	11,3
2010	25	10,9	19	11,8
2011	23	11,0	17	10,4
2012	21	(11,1)	16	(10,9)

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

Rohertragsfaktor	2010	2011	2012
Landkreis Goslar	*	7,8	7,2
Landkreis Peine	9,7	9,8	9,0
Kreisfreie Stadt Salzgitter	9,5	8,2	9,5
Landkreis Wolfenbüttel	10,7	10,1	7,9

*) 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

Landkreis, kreisfreie Stadt	Anzahl der Objekte	Objekt	Bereich in €	Mittel in €
Stadt Braunschweig *)	58	Wohn- u. Geschäftshäuser, Bürogebäude	80.000 – 5.400.000	590.000
Landkreis Goslar Die Struktur der Objekte ist sehr unterschiedlich, was auch die große Preisspanne widerspiegelt.	35	Wohn- u. Geschäftshäuser, Bürogebäude	15.000 – 500.000	128.000
Landkreis Peine	19	Wohn- u. Geschäftshäuser, Bürogebäude	79.000 – 1.460.000	295.000
Stadt Salzgitter	21	Wohn- u. Geschäftshäuser, Bürogebäude	30.000 – 17.600.000	1.218.000
Landkreis Wolfenbüttel	35	Wohn- u. Geschäftshäuser, Bürogebäude	24.000 – 8.150.000	633.000

*) Stadt Braunschweig

Ein Vergleich mit den Vorjahren zeigt die starken Schwankungen und relativiert die Aussagekraft dieser Werte.

Mittelwerte der letzten 5 Jahre:

	2008	2009	2010	2011	2012
Kaufpreis €	1.600.000	3.000.000	2.700.000	5.800.000	590.000
Nutzfläche m ²	1.800	2.750	1.420	3.450	500

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	5,2%	6,7%	5,4%
	alle Baujahre	6,0%	7,5%	6,3%
	>=1945	6,6%	7,8%	6,6%
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	2010	2011	2012
Landkreis Goslar	*	*	6,2 % - 9,0 %
Landkreis Peine	*	*	*
Kreisfreie Stadt Salzgitter	*	*	*
Landkreis Wolfenbüttel	5,5 % - 8,5 %	4,7 % - 7,5 %	5,6 % - 8,2 %

*) keine Daten ermittelt.

Rohertragsfaktoren			
Gewerblich genutzte Objekte, Geschäftshäuser	2010	2011	2012
Landkreis Goslar	*	*	7,4 – 9,9
Landkreis Peine	*	*	6,9 – 10,1
Kreisfreie Stadt Salzgitter	*	*	*
Landkreis Wolfenbüttel	10,0 - 13,0	10,0 - 13,5	7,5 – 11,3

*) 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 2012

rd. 790.000 € im Mittel,

die durchschnittliche Nutzfläche lag bei rd. 2.100 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:

	2008	2009	2010	2011	2012
Kaufpreis €	1.620.000	1.460.000	550.000	890.000	790.000
Nutzfläche m ²	2.420	1.480	2.630	1.900	2.100
Brutto-Grundfläche m ²	3.500	2.000	1.530	3.000	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 5.100 € bis 173.000 €. Der Mittelwert beträgt 73.100 €, er dient nur der deskriptiven Statistik.

Im **Landkreis Peine** fielen 7 auswertbare Kaufverträge mit einem mittleren Kaufpreis von rd. 660.000 € an. Der hohe Durchschnittspreis resultiert aus zwei preislich außergewöhnlich hohen Verkäufen in dem Zeitraum.

Für den Bereich der **kreisfreien Stadt Salzgitter** liegen 7 Fälle im Mittel von rd. 257.000 € vor.

Im **Landkreis Wolfenbüttel** fielen 20 Kaufverträge mit einem mittleren Kaufpreis von rd. 285.000 € bei einer Spanne von 20.000 € bis 1,5 Millionen € an. 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 und mit dem damit verbundenen Fremdenverkehrsaufkommen sind in mehreren Gemeinden des **Landkreises Goslar** Wohnungsanlagen mit speziell als Ferienwohnen konzipierten Eigentumswohnungen entstanden.

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

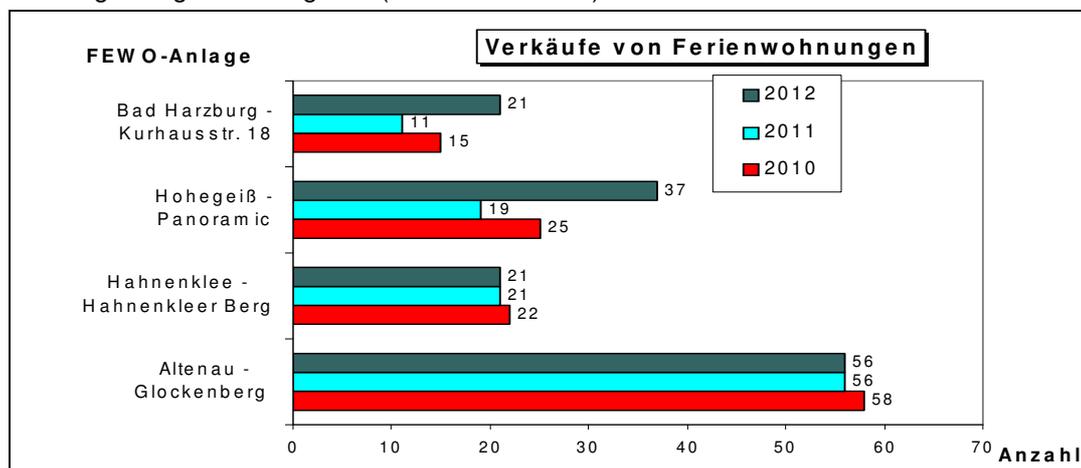
Für diese besonderen Ferienwohnanlagen sind mittlere Wohnflächenpreise aus den Kaufverträgen des letzten Jahres ermittelt worden. In die Auswertung sind keine durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflussten Kaufpreise einbezogen worden.

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

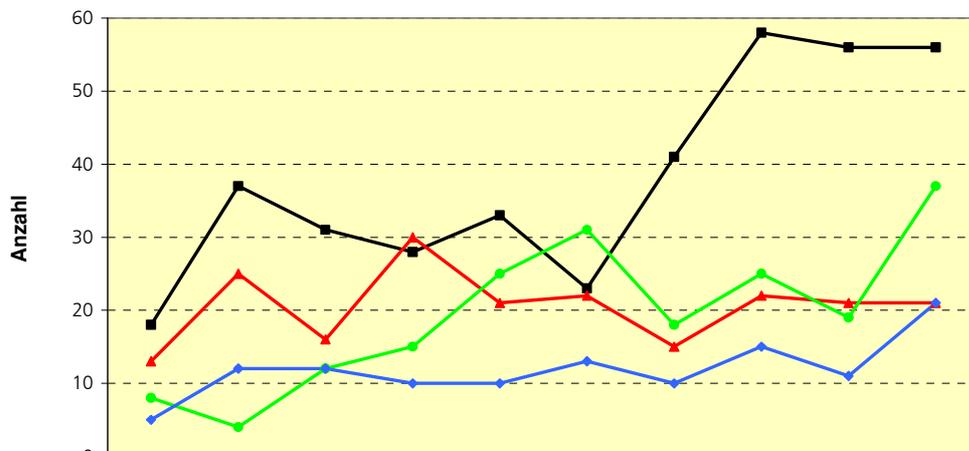
Es folgt ein Überblick über die dominierenden Wohnanlagen.

Wohnanlage	Anzahl	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)
Altenau (Ferienpark Glockenberg)	56 (56)	41 (42)	400 (360)
Hahnenklee-Bockswiese (Am Hahnenkleer Berg)	21 (21)	45 (48)	490 (480)
Hohegeiß (Panoramic)	37 (19)	49 (49)	340 (290)
Bad Harzburg (Kurhausstraße 18)	21 (11)	58 (53)	620 (620)

Ferienwohnungsanlagen im Vergleich (Landkreis Goslar)

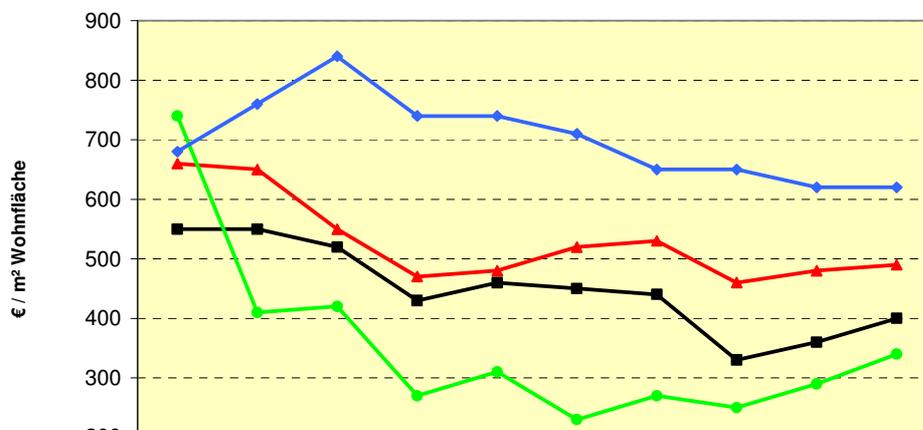


Verkäufe von Ferienwohnungen



■ Altenau - Glockenberg	18	37	31	28	33	23	41	58	56	56
▲ Hahnenkleer - Hahnenkleer Berg	13	25	16	30	21	22	15	22	21	21
● Hohegeiß - Panoramic	8	4	12	15	25	31	18	25	19	37
◆ Bad Harzburg - Kurhausstr. 18	5	12	12	10	10	13	10	15	11	21

Verkäufe von Ferienwohnungen



■ Altenau - Glockenberg	550	550	520	430	460	450	440	330	360	400
▲ Hahnenkleer - Hahnenkleer Berg	660	650	550	470	480	520	530	460	480	490
● Hohegeiß - Panoramic	740	410	420	270	310	230	270	250	290	340
◆ Bad Harzburg - Kurhausstr. 18	680	760	840	740	740	710	650	650	620	620

9.9.1.2 Preisentwicklung

Bad Harzburg (Kurhausstr. 18):

Für die Wohnanlage „Kurhausstraße 18“, Baujahr 1972, wurden 44 Kauffälle u. a. mit den überwiegenden Wohnungsgrößen um 50 m² und 85 m² im Zeitraum November 2009 bis Oktober 2012 ausgewertet. Im Mittel liegen die Werte bei ca. 590 €/m² für Wohnungen mit 50 m² (31 Kauffälle) und bei ca. 725 €/m² (10 Kauffälle) für Wohnungen mit 85 m². Bei 20 % der Kaufverträge ist ein Tiefgarageneinstellplatz mit verkauft worden.

Kosten für Inventar, wenn vorhanden, ist im Kaufpreis enthalten. Es beträgt im Mittel aller Kauffälle rd. 2.200 € je Wohnung, wobei rund 60 % 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 76 Kauffälle (November 2009 bis Oktober 2012) untersucht.

Die Untersuchung bezieht sich auf Wohnungsgrößen zwischen 48 m² und 53 m² in einer mittleren Lage. Die Werte liegen im Mittel bei ca. 295 €/m² für ca. 50 m² große Wohnungen. Zu allen Wohnungen gehört ein Kfz-Einstellplatz.

Die Kosten für mit verkauftes Inventar lagen im Durchschnitt bei 2.550 €. Wobei sich dieser Wert aus den Mittel der 28 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 209 Verkäufen des Zeitraums Januar 2008 bis Dezember 2012 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 69 % der ausgewerteten Kaufverträge enthalten Angaben zum Wert des Inventars. Der Wert des Inventars beträgt im Durchschnitt ca. 1.300 € je Kauffall. Im Vergleichswert ist ein fiktiver Anteil von 50 bis 60 €/m² enthalten.

Die Vergleichswerte 2012 für die Ferienanlage Glockenberg betragen in **€/m²-Wohnfläche**:

Wohnblock A bis G		
Wohnflächen:	(0) EG – 2. Stock	ab 3. Stock
25 m² bis 33 m²	280	300
41 m² bis 43 m²	330	340
50 m² bis 55 m²	380	400

Wohnblock H bis HH		
Wohnflächen:	(0) EG – 2. Stock	ab 3. Stock
25 m² bis 33 m²	370	390
41 m² bis 43 m²	430	450
50 m² bis 55 m²	490	520

Ein Garageneinstellplatz gehört nicht zur Wohnung. Er wurde mit durchschnittlich 4.100 €/Platz im Jahr 2012 gehandelt.

Hahnenklee-Bockswiese (Am Hahnenkleer Berg):

Im Ferienpark „Am Hahnenkleer Berg“, Baujahr 1971, wurden 96 Kauffälle von Januar 2008 bis Dezember 2012 untersucht. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 38 m² und 64 m² bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 45 m².

Die Verkäufe erfolgten über alle Stockwerke, wobei rund 64 % der Wohnungen mit anteiligen Mobiliarkosten verkauft wurden. Sie betragen im Mittel aller Kauffälle seit 2008 ca. 1.600 € 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 Jahr 2012 im Durchschnitt mit 1.250 €/Platz gehandelt.

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2012
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	480 €/m ²	500 €/m ²
48 m ²	500 €/m ²	520 €/m ²
58 m ² und 64 m ²	520 €/m ²	530 €/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 liegen keine Kaufpreise vor. Bei den gelisteten Werten handelt es sich um gerundete Mittelwerte.

Kaufzeitpunkt	Baujahr	Baujahr
	1900 -1980 (Anzahl)	1990 – 2000 (Anzahl)
2008	6.000 € (3)	- (1)
2009	- (1)	- (0)
2010	5.300 € (3)	18.000 € (3)
2011	5.000 € (5)	- (1)
2012	4.700 € (5)	- (0)
2008 – 2012	5.150 € (16)	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 Baualterklasse 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 Baualterklassen:

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 Baualterklassen dargestellt, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird.

Dabei gilt:

Grundlegend modernisierte Wohnungen sind in die Baualterklasse 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.

Grundstücksmarktbericht 2013

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 und 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 2010 bis Dezember 2012 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	4,88 3,00 – 6,33 (18)	4,89 3,50 – 7,50 (14)	5,43 4,87 – 6,61 (6)	- (1)
41 – 80	4,04 2,50 – 6,35 (311)	4,21 2,00 – 6,75 (148)	4,79 2,58 – 7,50 (35)	4,89 3,97 – 7,37 (12)
81 – 100	3,91 1,60 – 5,29 (31)	4,06 3,00 – 4,80 (21)	4,47 4,35 – 5,00 (8)	5,44 4,60 – 6,32 (4)
über 100	3,73 2,26 – 5,45 (16)	3,76 3,39 - 4,02 (4)	- (2)	- (1)

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	4,65 4,17 – 5,71 (8)	– (1)	– (0)	– (0)
41 – 80	3,98 2,22 – 5,00 (44)	5,00 4,60 – 5,41 (9)	– (0)	– (0)
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	– (2)	– (0)	– (0)	– (0)
41 – 80	4,20 2,67 – 6,75 (9)	– (0)	- (0)	– (0)
81 – 100	3,54 3,00 – 4,02 (5)	– (1)	– (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	4,50 3,81 – 5,00 (4)	– (0)	– (2)	– (0)
41 – 80	4,41 1,74 – 7,66 (33)	- (2)	- (2)	4,41 4,20 – 4,60 (5)
81 – 100	- (2)	– (0)	– (1)	– (0)
über 100	3,55 2,34 – 4,20 (4)	– (0)	- (2)	– (0)

Für den **Landkreis Peine** wird auf dessen „Mietspiegel“ verwiesen, der gemeinsam vom „Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet 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: 4,80 (bezogen auf mittleres Baujahr 1986 und mittlere Wohnfläche ca. 110 m ²) Spanne: 3,04 bis 6,20
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 – 100	Mittelwert: 4,60 Spanne: 3,50 bis 5,80
	ab 1949	Etagenheizung, Zentralheizung	40 – 130	Mittelwert: 4,70 (bezogen auf mittleres Baujahr 1976 und mittlere Wohnfläche ca. 66 m ²) Spanne: 2,80 bis 6,50
Ländliche Ortsteile	bis 1948	je nach Ausstattung und Zustand, überwiegend Zentralheizung	40 – 200	Mittelwert: 3,30 Spanne: 1,90 bis 5,30 (mittlere Wohnfläche 80 m ²)
	ab 1949	Zentralheizung, je nach Ausstattung und Zustand	30 – 140	Mittelwert: 4,50 (bezogen auf mittleres Baujahr 1967 und mittlere Wohnfläche ca. 74 m ²) Spanne: 2,40 bis 6,50

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 07/2012 in Form der monatlichen Nettokaltmiete mit der Einheit „€ pro Quadratmeter Wohnfläche“ im Geschosswohnungsbau dargestellt. Die Werte geben die Mittelwerte der Auswertung und die Bandbreite der zu erwartenden Abweichungen an und gelten für nicht preisgebundenen Wohnraum. Betriebs-, Heiz- und Wasserkosten sowie Entwässerung sind in den dargestellten Werten nicht enthalten.

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

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

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

Nettokaltmiete in €/m ²					
Wohnlage	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001
einfach	4,30 2,80 – 5,60	4,70 3,60 – 6,80	4,90 4,10 – 5,30	5,40 4,20 – 5,80	5,50 5,00 – 6,00
mittel	4,60 3,10 – 6,75	5,10 4,30 – 6,10	5,50 4,20 – 6,00	6,00 5,60 – 6,80	7,00 6,50 – 8,00
gut	5,10 3,30 – 6,10	5,40 4,30 – 6,00	5,80 4,40 – 6,20	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. ausgebauten **Dachgeschosswohnungen** werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.

Baujahr

Als Baujahr ist der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit maßgebend. Grundsanierte Objekte sind in den Mietwerten entsprechend Sanierungszustand und Sanierungsjahr berücksichtigt.

Bauliche Veränderungen an und in älteren Gebäuden sind in der Auswertung bereits berücksichtigt.

Wohnungsgröße

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

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

Ausstattung

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

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

Es zeigt 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 durchgrünten ungepflegten Wohngebieten mit überdurchschnittlicher Immissionsbelastung auf Grund benachbarter Lage zu störenden Industrie- und Gewerbebetrieben oder stark beeinträchtigenden Verkehrslagen.

„Mittlere Wohnlage“:

Wohnungen in weitgehend geschlossener Bauweise, in reinen oder allgemeinen Wohngebieten, mit guten Verkehrsanbindungen zu den Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen, mit geringen Freiflächen und durchschnittlichen Immissionsbelastungen bzw. Durchmischung mit Laden-, Büro- und Gewerbenutzung.

„Gute Wohnlage“:

Wohnungen in reinen Wohngebieten mit ruhigen und durchgrünten 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 durchgrünten Lagen nahe Hauptzentren, ggf. auch Villenviertel.

10.1.2 Geschäfts- und Gewerberaummieten

Die Nettokaltmieten für Büro-, Geschäfts- und Gewerbemieten sind wie folgt:

Stadt / Landkreis	Lage / Ortsteil	Art der Miete	Bereich Nettokaltmiete €/m ² NF
Stadt Braunschweig			
	Innenstadt	Büromieten Neubau oder vergleichbar modernisierte Räume	6,00 – 8,50
	Innenstadt	Geschäftsräume	25 – 100
	Stadtrand	Geschäftsräume	8,50 – 15,00
	Außenbezirke	Geschäftsräume	5,00 – 7,50
Stadt Salzgitter			
	Lebenstedt Kernlage Innenstadt	Gewerbe Geschäftslage im EG (ohne Lager)	8,00 – 26,00
	Lebenstedt Sonstige	Gewerbe Geschäftslage im EG (ohne Lager)	5,00 – 21,00
	Bad Altstadtbereich	Gewerbe Geschäftslage im EG (ohne Lager)	7,50 – 20,00
	Thiede	Gewerbe Geschäftslage im EG (ohne Lager)	4,00 – 8,00
Landkreis Wolfenbüttel			
		Büromieten	4,00 – 6,50
	Innenstadt	Geschäftsräume	10,50 – 29,00
	Stadtrand	Geschäftsräume	5,50 – 11,50
	Außenbezirke	Geschäftsräume	3,50 – 5,00

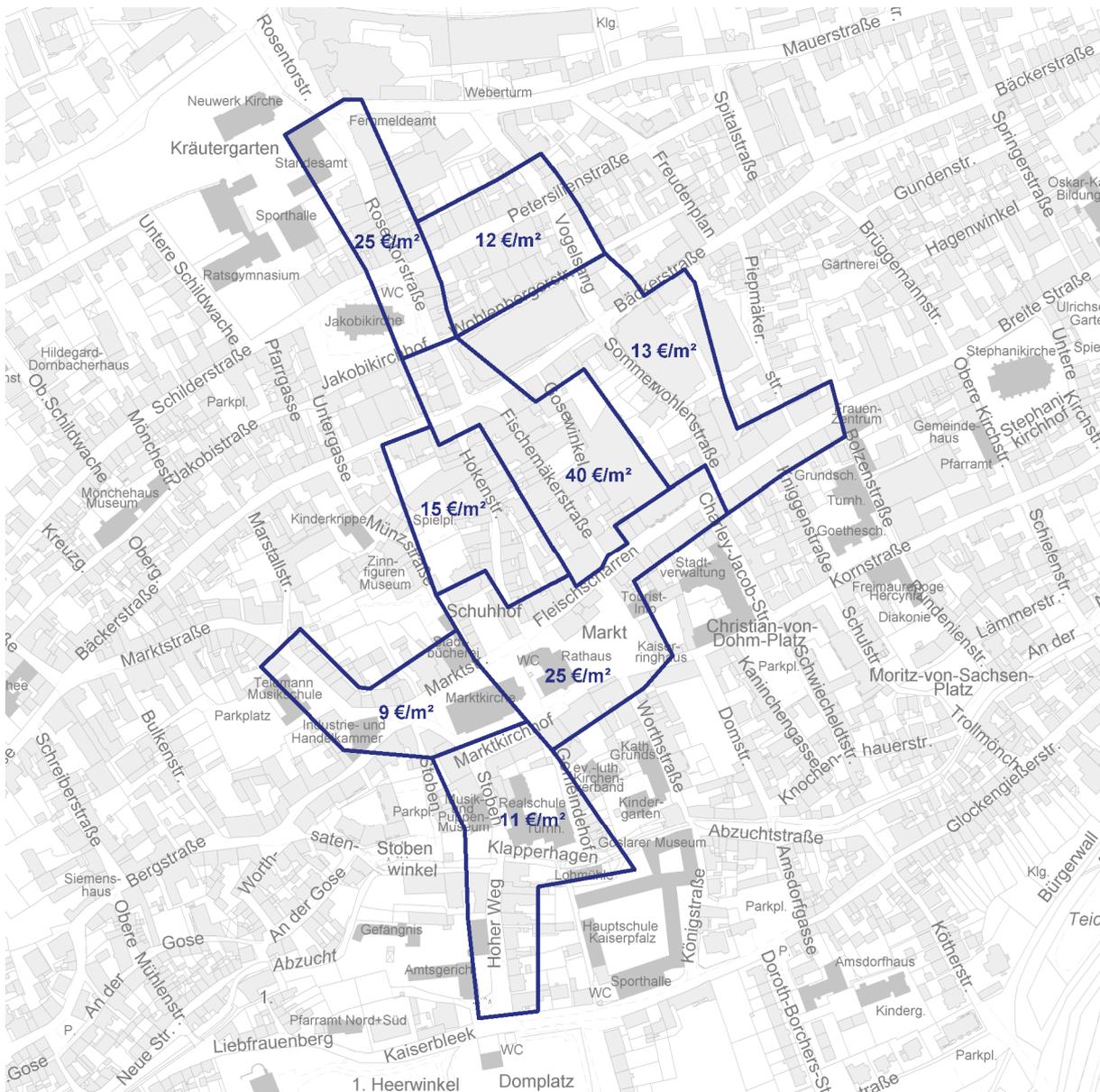
Gewerbemieten werden für den Bereich des **Landkreises Peine** von den Maklerverbänden sowie von der Industrie- und Handelskammer jährlich publiziert.

Grundstücksmarktbericht 2013

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.



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
Stadt Braunschweig		
Versuchs- u. B.Ring Schöppenstedt e.V. Helene-Künne-Allee 5 38122 Braunschweig-Broitzem Tel. 05 31 - 87 34 - 23 + 33 Fax 05 31 - 87 34 43 br-schoepenstedt@t-online.de	Fred Naujok <i>Dipl. Ing. agr.</i> Tel.: 0531-873423 u. 33 Mobil: 0172-5134636 br-schoepenstedt@t-online.de	Hans-Henning Isenberg Burgstr. 6 38173 Weferlingen-Dettum Tel.: 0 53 33 - 9 49 49 Fax: 0 53 33 - 9 49 51 Mobil: 01 72 - 4 51 47 81 hhisenberg@t-online.de
Büro: Frau Aparo		
Landkreis Goslar		
Landberatung Harzvorland e. V. Bohnhof 4 38259 Salzgitter Bad Tel. 0 53 41 - 87 62 -71, 72 oder 74 Fax 0 53 41 - 87 62 70 landberatung@lb-hv.de	Ralph Behrens <i>Dipl. Ing. agr.</i> Tel.: 05341-876272 Mobil: 0172-5113633 behrens@lb-hv.de	Wilhelm Wedde <i>Dipl. Ing. agr.</i> Landstr. 4 38685 Langelsheim-Bredelem Tel.: 0 53 26 - 81 11 Fax: 0 53 26 - 22 29
	Christian Hartlepp <i>Master of Science</i> Tel.: 0 53 41 - 87 62 71 Mobil: 01 72 - 2 75 65 07 hartlepp@lb-hv.de	
	Sönke Siemon <i>Dipl. Ing. agr.</i> Tel.: 05341-876274 siemon@lb-hv.de	
Stadt Salzgitter		
Landberatung Harzvorland e. V. Bohnhof 4 38259 Salzgitter Bad Tel. 0 53 41 - 87 62 -71, 72 oder 74 Fax 0 53 41 - 87 62 70 landberatung@lb-hv.de	Ralph Behrens <i>Dipl. Ing. agr.</i> Tel.: 05341-876272 Mobil: 0172-5113633 behrens@lb-hv.de	Wilhelm Wedde <i>Dipl. Ing. agr.</i> Landstr. 4 38685 Langelsheim-Bredelem Tel.: 0 53 26 - 81 11 Fax: 0 53 26 - 22 29
	Sönke Siemon <i>Dipl. Ing. agr.</i> Tel.: 05341-876274 siemon@lb-hv.de	

Beratungsring	Berater/in	Vorsitzender
---------------	------------	--------------

Landkreis Wolfenbüttel

Versuchs- und B.-Ring Börßum e. V.
 Im Sommerfeld 2c
 38304 Wolfenbüttel-Halchter
 Telefon 0 53 31 - 99 23 01
 Fax 0 53 31 - 90 65 36
 beratungsringboerssum@t-online.de

Ulf Moldenhauer
Dipl. Ing. agr.
 Tel.: 05331-992301
 Mobil: 0172-8210576
 beratungsringboerssum@t-online.de

Jürgen Voß
 Lange Str. 6
 38322 Hedeper
 Tel.: 0 53 36 - 18 40
 Fax: 0 53 36 - 9 09 65

Landkreis Peine

Landberatung Peine e. V.
 Freiligrathstr. 4
 31224 Peine
 Telefon 0 51 71 - 58 58 81
 Fax 0 51 71 - 58 58 88
 info@landberatung-peine.de

Henning Bartels
Dipl. Ing. agr.
 Tel.: 0 51 71 - 58 58 81
 Mobil: 01 71 - 5 36 77 62
 henning.bartels@landberatung-peine.de

Joachim Sehle
 Braunschweigerstr. 1
 38159 Vechelde
 Tel.: 0 53 00 - 3 14
 Fax: 0 53 00 - 3 51
 Mobil: 0170-7937574
 joachim@sehle.de

Büro: Frau Gail

Clemens Engelke
Master of Science
 Tel.: 05171-585882
 Mobil: 0170-4848811
 clemens.engelke@landberatung-peine.de

Andreas Wagner
Dipl. Ing. agr.
 Tel.: 05171-585883
 Mobil: 0171-6554161
 andreas.wagner@landberatung-peine.de

Weitere siehe unter <http://www.landberatung.de/beratungsringe>

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

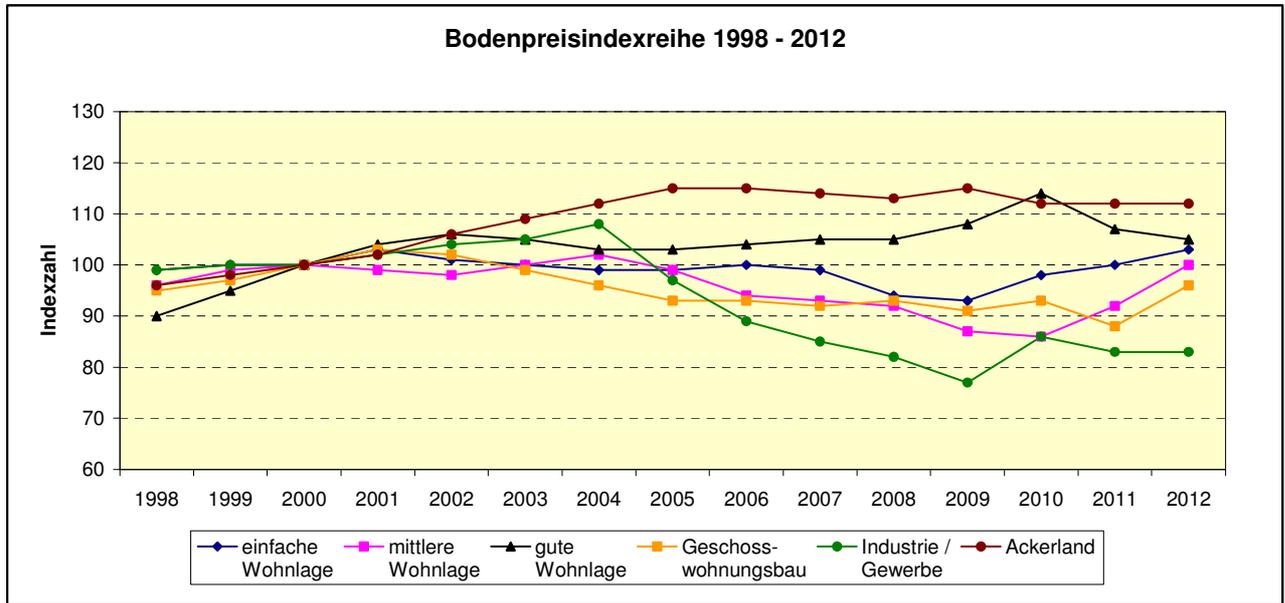
- Ein- und Zweifamilienhäuser für die ersten 20 Kauffälle 105 € zuzüglich 11,20 € je weitere angefangene 10 Kauffälle.
- Eigentumswohnungen für die ersten 20 Kauffälle 80 € zuzüglich 11,20 € je weitere angefangene 10 Kauffälle.

Anhang 1: Bodenpreisindexreihen im Gesamtüberblick (Kreisfreie Stadt Braunschweig)

Geltungsbereich kreisfreie Stadt Braunschweig

Stand: 01.07.2012

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					
	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	Geschosswohnungsbau	Industrie / Gewerbe	Ackerland
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
2012	103	100	105	96	83	112

Anhang 2: Durchschnittspreise 2012 im Überblick (Landkreis Wolfenbüttel)

		Anzahl	Wohnfläche m ²	Kaufpreis €	€/m ²	
Stadt Wolfenbüttel	Eigentumswohnungen	1	14	93	179.180	1.920
		2	144	74	66.058	836
	Ein- und Zweifamilienhäuser		61	161	198.273	1.301
	Reihenhäuser / Doppelhaushälften		61	119	143.537	1.212
	Mehrfamilienhäuser		10	405	187.500	681
WF - Ortsteile	Eigentumswohnungen	1	0	-	-	-
		2	12	81	70.008	773
	Ein- und Zweifamilienhäuser		27	143	167.532	1.231
	Reihenhäuser / Doppelhaushälften		13	111	112.923	1.115
	Mehrfamilienhäuser		4	428	166.250	461
Landkreis WF ohne Stadt WF	Eigentumswohnungen	1	2	126	134.000	1.065
		2	36	79	68.292	840
	Ein- und Zweifamilienhäuser		234	149	138.521	969
	Reihenhäuser / Doppelhaushälften		61	118	90.439	808
	Mehrfamilienhäuser		13	470	145.215	337
SUMME	Eigentumswohnungen	1	16	97	173.532	1.813
		2	192	75	66.724	833
	Ein- und Zweifamilienhäuser		322	151	152.273	1.058
	Reihenhäuser / Doppelhaushälften		135	118	116.596	1.025
	Mehrfamilienhäuser		27	437	197.789	494

- 1 Erstverkäufe
- 2 Weiterveräußerungen

Anhang 3: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen

1	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Emden und der Landkreise Aurich, Leer und Wittmund beim		
	gag-aur@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Aurich	Oldersumer Str. 48 26603 Aurich	Tel.: 04941/176-584 Fax.: 04941/176-596
2	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Braunschweig und Salzgitter und der Landkreise Goslar, Peine und Wolfenbüttel beim		
	gag-bs@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Braunschweig	Wilhelmstr. 3 38100 Braunschweig	Tel.: 0531/484-2170 Fax.: 0531/484-2180
		Jürgenweg 8 38640 Goslar	Tel.: 05321/7574-48 Fax: 05321/7574-25
3	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Delmenhorst und der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta beim		
	gag-clp@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Cloppenburg	Wilke-Steding-Str. 5 49661 Cloppenburg	Tel.: 04471/951-136 Fax.: 04471/951-299
4	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim, Holzminden und Schaumburg beim		
	gag-hm@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Hameln	Langelinienwall 26 31134 Hildesheim	Tel.: 05121/164-03 Fax.: 05121/164-300
5	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Region Hannover beim		
	gag-h@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Hannover	Constantinstr. 40 30177 Hannover	Tel.: 0511/30245-431 Fax.: 0511/30245-450

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

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

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

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

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

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

12	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Diepholz und Nienburg/Weser beim		
	gag-sul@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Sulingen	Galtener Straße 16 27232 Sulingen	Tel.: 04271/801-0 Fax.: 04271/801-112
13	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden beim		
	gag-ver@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Verden	Ulmenweg 9 27356 Rotenburg (Wümme)	Tel.: 04261/74-247 Fax.: 04261/74-280
14	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Wolfsburg und der Landkreise Celle, Gifhorn und Helmstedt beim		
	gag-wob@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Wolfsburg	Siegfried-Ehlers-Straße 2 38440 Wolfsburg	Tel.: 05361/2663-0 Fax.: 05361/2663-60
15	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen		
	Geschäftsstelle für den Bereich des Landes Niedersachsen beim		
	oga@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Oldenburg	Postfach 2029 26010 Oldenburg	Tel.: 0441/9215-633 Fax.: 0441/9215-505

Kontakt: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

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

Wilhelmstr. 3

38100 Braunschweig

Telefon: 0531 484 - 2170

Telefax: 0531 484 - 2180

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

Internet:

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