

Zuständig für: **Stadt Wolfsburg**

**Landkreis Celle**

**Landkreis Gifhorn**

**Landkreis Helmstedt**



# **Grundstücks- marktbericht 2006**



# GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2006

**für die Bereiche der kreisfreien Stadt Wolfsburg  
und der Landkreise Celle, Gifhorn und Helmstedt**

---

**Herausgeber:** © 2006 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg

**Geschäftsstelle des  
Gutachterausschusses:**

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften  
Wolfsburg - Katasteramt Wolfsburg -  
Heßlinger Straße 27  
38440 Wolfsburg  
05361 2663-0, Fax: 05361 2663-40  
E-Mail: gag@gll-wob.niedersachsen.de

---

Der Grundstücksmarktbericht kann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gegen eine Gebühr von 50 € je Exemplar bezogen werden.

Weitere Informationen sind auch im INTERNET erhältlich unter:

[www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)



**Niedersachsen**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>10</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	10
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung	22
<b>Teilmarkt Stadt Wolfsburg</b>		<b>24</b>
<b>WOB 4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze</b>	<b>24</b>
WOB 4.1	Vertragsvorgänge	25
WOB 4.2	Geldumsatz	27
WOB 4.3	Flächenumsatz	29
<b>WOB 5</b>	<b>Bauland</b>	<b>30</b>
WOB 5.1	Allgemeines	30
WOB 5.2	Individueller Wohnungsbau	32
WOB 5.2.1	Preisniveau	33
WOB 5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	34
WOB 5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	35
WOB 5.3	Geschosswohnungsbau	36
WOB 5.3.1	Preisniveau	36
WOB 5.4	Gewerbliche Bauflächen	36
WOB 5.4.1	Preisniveau	36
WOB 5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	37
WOB 5.6	Sonstiges Bauland	39
WOB 5.7	Erbaurechte	39
<b>WOB 6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen</b>	<b>39</b>
WOB 6.1	Allgemeines	39
WOB 6.2	Landwirtschaftliche Flächen	39
WOB 6.2.1	Preisniveau	39
<b>WOB 7</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke</b>	<b>40</b>
<b>WOB 8</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>40</b>
WOB 8.1	Gesetzlicher Auftrag	40
WOB 8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	41
WOB 8.2.1	Wohnbauland	42
WOB 8.2.2	Gewerbliche Baugrundstücke	42
<b>WOB 9</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>43</b>
WOB 9.1	Allgemeines	43
WOB 9.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	44
WOB 9.2.1	Preisniveau	45
WOB 9.2.1.1	Preisniveau Eigentum	45
WOB 9.2.1.2	Preisniveau Erbaurecht	46

WOB 9.2.2	Preisentwicklung	47
WOB 9.2.3	Marktanpassungsfaktoren	48
WOB 9.2.4	Vergleichsfaktoren	49
WOB 9.3	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	51
WOB 9.3.1	Preisniveau	52
WOB 9.3.1.1	Preisniveau Eigentum	52
WOB 9.3.1.2	Preisniveau Erbbaurecht	53
WOB 9.3.2	Preisentwicklung	54
WOB 9.3.2	Marktanpassungsfaktoren	55
WOB 9.3.4	Vergleichsfaktoren	56
WOB 9.4	Wohnungseigentum	58
WOB 9.4.1	Preisniveau	59
WOB 9.4.1.1	Preisniveau Eigentum	59
WOB 9.4.1.2	Preisniveau Erbbaurecht	60
WOB 9.4.2	Preisentwicklung	61
WOB 9.4.3	Vergleichsfaktoren	62
WOB 9.5	Teileigentum	64
WOB 9.5.1	Preisniveau	64
WOB 9.6	Mehrfamilienhäuser	64
WOB 9.6.1	Preisniveau	64
WOB 9.6.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	64
WOB 9.6.3	Vergleichsfaktoren	66
WOB 9.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	68
WOB 9.7.1	Preisniveau	68
<b>WOB 10</b>	<b>Mieten und Pachten</b>	<b>68</b>
	<b>Teilmarkt Landkreis Celle</b>	<b>69</b>
<b>CE 4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze</b>	<b>69</b>
CE 4.1	Vertragsvorgänge	70
CE 4.2	Geldumsatz	71
CE 4.3	Flächenumsatz	72
<b>CE 5</b>	<b>Bauland</b>	<b>73</b>
CE 5.1	Allgemeines	73
CE 5.2	Individueller Wohnungsbau	76
CE 5.2.1	Preisniveau	77
CE 5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	79
CE 5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	80
CE 5.3	Geschosswohnungsbau	81
CE 5.3.1	Preisniveau	81
CE 5.4	Gewerbliche Bauflächen	81
CE 5.4.1	Preisniveau	82
CE 5.4.2	Preisentwicklung	83
<b>CE 6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke</b>	<b>83</b>
CE 6.1	Allgemeines	83
CE 6.2	Landwirtschaftliche Flächen (Acker, Grünland)	87
CE 6.2.1	Preisniveau	87
CE 6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	88

CE 6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	89
CE 6.3	Höfe	90
CE 6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	90
<b>CE 7</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke</b>	<b>90</b>
<b>CE 8</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>91</b>
CE 8.1	Gesetzlicher Auftrag	91
CE 8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	92
<b>CE 9</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>94</b>
CE 9.1	Allgemeines	94
CE 9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	96
CE 9.2.1	Preisniveau	96
CE 9.2.2	Preisentwicklung	98
CE 9.2.3	Marktanpassungsfaktoren	98
CE 9.2.4	Vergleichsfaktoren	100
CE 9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	102
CE 9.3.1	Preisniveau	103
CE 9.3.2	Preisentwicklung	104
CE 9.3.3	Marktanpassungsfaktoren	105
CE 9.3.4	Vergleichsfaktoren	107
CE 9.4	Wohnungseigentum	109
CE 9.4.1	Preisniveau	110
CE 9.4.3	Preisentwicklung	111
CE 9.4.3	Vergleichsfaktoren	111
CE 9.5	Teileigentum	113
CE 9.6	Mehrfamilienhäuser	113
CE 9.6.1	Preisniveau	113
CE 9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	113
<b>CE 10</b>	<b>Mieten</b>	<b>116</b>
	<b>Teilmarkt Landkreis Gifhorn</b>	<b>118</b>
<b>GF 4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze</b>	<b>118</b>
GF 4.1	Vertragsvorgänge	118
GF 4.2	Geldumsatz	120
GF 4.3	Flächenumsatz	121
<b>GF 5</b>	<b>Bauland</b>	<b>122</b>
GF 5.1	Allgemeines	122
GF 5.2	Individueller Wohnungsbau	123
GF 5.2.1	Preisniveau	124
GF 5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	126
GF 5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	129
GF 5.3	Geschosswohnungsbau	129
GF 5.3.1	Preisniveau	129
GF 5.4	Gewerbliche Bauflächen	129
GF 5.4.1	Preisniveau	129

GF 5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	130
<b>GF 6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke</b>	<b>132</b>
GF 6.1	Allgemeines	132
GF 6.2	Landwirtschaftliche Flächen (Acker- und Grünland)	132
GF 6.2.1	Preisniveau	133
GF 6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	135
GF 6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	136
GF 6.3	Höfe	136
GF 6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	136
<b>GF 7</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke</b>	<b>137</b>
<b>GF 8</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>137</b>
GF 8.1	Gesetzlicher Auftrag	137
GF 8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	139
GF 8.2.1	Wohnbauland	139
GF 8.2.2	Gewerbliche Baugrundstücke	140
GF 8.3	Sanierungsverfahren	141
<b>GF 9</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>142</b>
GF 9.1	Allgemeines	142
GF 9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	145
GF 9.2.1	Preisniveau	144
GF 9.2.2	Preisentwicklung	146
GF 9.2.3	Marktanpassungsfaktoren	147
GF 9.2.4	Vergleichsfaktoren	149
GF 9.3	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	152
GF 9.3.1	Preisniveau	152
GF 9.3.2	Preisentwicklung	154
GF 9.3.3	Marktanpassungsfaktoren	155
GF 9.3.4	Vergleichsfaktoren	156
GF 9.4	Wohnungseigentum	159
GF 9.4.1	Preisniveau	159
GF 9.4.2	Preisentwicklung	160
GF 9.4.3	Vergleichsfaktoren	161
GF 9.5	Teileigentum	163
GF 9.6	Mehrfamilienhäuser	163
GF 9.6.1	Preisniveau	163
GF 9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	164
<b>GF 10</b>	<b>Mieten/Pachten</b>	<b>165</b>
GF 10.1	Wohnraummieten	165
GF 10.2	Ladenmieten	166
GF 10.3	Pachtzinsübersicht für landwirtschaftliche Flächen	167
<b>Teilmarkt Landkreis Helmstedt</b>		<b>168</b>
<b>HE 4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze</b>	<b>168</b>
HE 4.1	Vertragsvorgänge	169

HE 4.2	Geldumsatz	170
HE 4.3	Flächenumsatz	171
<b>HE 5</b>	<b>Bauland</b>	172
HE 5.1	Allgemeines	172
HE 5.2	Individueller Wohnungsbau	173
HE 5.2.1	Preisniveau	174
HE 5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	175
HE 5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	176
HE 5.3	Geschosswohnungsbau	176
HE 5.3.1	Preisniveau	176
HE 5.4	Gewerbliche Bauflächen	176
HE 5.4.1	Preisniveau	177
HE 5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	177
HE 5.6	Sonstiges Bauland	179
HE 5.7	Erbbauerechte	179
<b>HE 6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke</b>	180
HE 6.1	Allgemeines	180
HE 6.2	Landwirtschaftliche Flächen	180
HE 6.2.1	Preisniveau	180
HE 6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	183
HE 6.3	Höfe	184
HE 6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	184
<b>HE 7</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke</b>	184
<b>HE 8</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	184
HE 8.1	Gesetzlicher Auftrag	184
HE 8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	186
HE 8.2.1	Wohnbauland	186
HE 8.2.2	Gewerbliche Baugrundstücke	187
<b>HE 9</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	187
HE 9.1	Allgemeines	187
HE 9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	189
HE 9.2.1	Preisniveau	189
HE 9.2.2	Preisentwicklung	192
HE 9.2.3	Marktanpassungsfaktoren	193
HE 9.2.4	Vergleichsfaktoren	194
HE 9.3	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	197
HE 9.3.1	Preisniveau	197
HE 9.3.2	Preisentwicklung	199
HE 9.3.3	Marktanpassungsfaktoren	200
HE 9.3.4	Vergleichsfaktoren	201
HE 9.4	Wohnungseigentum	204
HE 9.4.1	Preisniveau	204
HE 9.4.2	Preisentwicklung	207
HE 9.4.3	Vergleichsfaktoren	208
HE 9.5	Teileigentum	209
HE 9.6	Mehrfamilienhäuser	210

HE 9.6.1	Preisniveau	210
HE 9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren	210
HE 9.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	213
HE 9.7.1	Preisniveau	213
<b>HE 10</b>	<b>Mieten/Pachten</b>	<b>213</b>
HE 10.1	Wohnraummieten	213
HE 10.2	Pachtzinsübersicht für landwirtschaftliche Flächen	215
<b>11</b>	<b>Aufgaben der Gutachterausschüsse</b>	<b>216</b>
11.1	Örtlicher Gutachterausschuss	216
11.2	Oberer Gutachterausschuss	217
11.3	Kaufpreissammlung	217
Anhang 1.1	Umsatzzahlen Teilbereich Stadt Wolfsburg	218
Anhang 1.2	Umsatzzahlen Teilbereich Landkreis Celle	219
Anhang 1.3	Umsatzzahlen Teilbereich Landkreis Gifhorn	220
Anhang 1.4	Umsatzzahlen Teilbereich Landkreis Helmstedt	221
Anhang 2	Beispiele aus Bodenrichtwertpräsentationen	222
Anhang 3	Bodenpreisindexreihe Stadt Wolfsburg von 1980 – 2005	225
Anhang 4	Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen	226
Anhang 5	Anschriften der Behörden für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL)	229

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg, zuständig für die Bereiche der Stadt Wolfsburg und der Landkreise Celle, Gifhorn und Helmstedt, hat im Berichtsjahr 2005 insgesamt **6560 Vertragsvorgänge** im Grundstücksverkehr registriert. Da der Erhebungszeitraum für den Grundstücksmarktbericht zwischen dem 1.11.2004 und dem 31.10.2005 liegt, schlägt sich der Wegfall der Eigenheimzulage in 2006 und die damit verbundenen Aktivitäten auf dem Grundstücksmarkt im Dezember 2005 in diesen Zahlen noch nicht nieder. Die Zahl der Vorgänge hat damit gegenüber dem Vorjahr um **6,1 % abgenommen**. Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt **4043 ha** (Vorjahr: 4517 ha) für **714 Millionen €** (Vorjahr: 736 Mio. €) umgesetzt.

Die Anzahl der im Jahr 2005 verkauften **Flächen für den individuellen Wohnungsbau** ist im Berichtsgebiet um rund 16 % gegenüber dem Vorjahr auf 1.570 gesunken. In der Stadt Wolfsburg war eine Reduzierung der Kauffälle um 12 %, im Landkreis Gifhorn um 18 %, im Landkreis Helmstedt um 11 % und im Landkreis Celle um 22 % zu verzeichnen. Die Preise dieser Flächen weisen je nach Lage einen leicht abfallenden Trend auf. In einigen kleineren Teilbereichen liegen sie auf dem Vorjahresniveau.

Bei den **Gewerbebauflächen** wurden im Berichtsjahr 2004 insgesamt 114 Kaufverträge abgeschlossen. Dies entspricht einem Rückgang der Verkaufszahlen zum Vorjahr um 4 %. Das Preisniveau der Gewerbeflächen blieb weitgehend stabil.

Bei den **landwirtschaftlich genutzten Grundstücken** hat die Anzahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 1 % auf jetzt 681 Verträge zugenommen. Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 7,0 % auf 3.170 ha gesunken. Der Geldumsatz ist um 15 % von ca. 26 Mio. € auf ca. 22 Mio. € gesunken. Das Preisniveau hat sich in den verschiedenen Gebietseinheiten unterschiedlich entwickelt. In der Stadt Wolfsburg kann wegen der geringen Anzahl von Verkaufsfällen keine statistisch gesicherte Aussage über den Preisindex gemacht werden. Im Landkreis Celle ist der Ackerlandpreis um durchschnittlich 6 % gestiegen, der Grünlandpreis ist stabil. Im Landkreis Gifhorn sind die Preise für Ackerland und Grünland um 6 % bzw. 7 % gefallen, im Landkreis Helmstedt sind die Preise für Ackerland stabil geblieben und die Grünlandpreise um durchschnittlich 7 % gefallen.

In der gesamten Region sind die Verkaufszahlen von **Ein- und Zweifamilienhäusern** relativ konstant geblieben. So wurden im Jahr 2005 in der Stadt Wolfsburg 403, im Landkreis Celle 685, im Landkreis Gifhorn 575 und im Landkreis Helmstedt 331 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Im Vergleich zum Vorjahr stellt das einen nur leichten Rückgang der Verkaufszahlen um 4 % dar. Die durchschnittlichen Kaufpreise lagen in der Stadt Wolfsburg bei 197.000 €, im Landkreis Gifhorn bei 152.000 €, im Landkreis Celle und im Landkreis Helmstedt bei 126.000 €.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Verkaufszahlen für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** für den Berichtsbereich von 745 auf 643 und damit um 14 % gesunken. So wurden in der Stadt Wolfsburg 131, im Landkreis Celle 183, im Landkreis Gifhorn 166 und im Landkreis Helmstedt 163 Reihenhäuser und Doppelhaushälften veräußert. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug in der Stadt Wolfsburg 159.000 €, im Landkreis Gifhorn 144.000 €, im Landkreis Celle 98.000 € und im Landkreis Helmstedt 103.000 €.

Bei den **Eigentumswohnungen** wurden insgesamt 965 Verkäufe registriert, das sind 0,5 % mehr als im Vorjahr. Während die Verkaufszahlen in der Stadt Wolfsburg um 17 % zurück gingen, konnte im Landkreis Celle ein überproportionaler Anstieg um 24 % verzeichnet werden. Im Landkreis Helmstedt betrug der Anstieg 12 %, im Landkreis Gifhorn blieben die Zahlen mit einem geringen Anstieg von 4 % fast konstant. Die durchschnittlichen Verkaufspreise betrugen in der Stadt Wolfsburg 101.000 €, im Landkreis Gifhorn 88.000 €, im Landkreis Celle 63.500 € und im Landkreis Helmstedt 70.000 €.

## 2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Wolfsburg zusammengestellt und vom Gutachterausschuss beraten und beschlossen worden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg ist zuständig für das Gebiet der Stadt Wolfsburg und der Landkreise Celle, Gifhorn und Helmstedt. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht informiert über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt der genannten Gebietseinheiten. Die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung werden in ihren regional unterschiedlichen Ausprägungen vorgestellt. Die Relation zu den Vorjahren wird dargelegt. Im Grundstücksmarktbericht werden Informationen, die für die **Transparenz des Grundstücksmarktes** und die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) für bebaute und unbebaute Grundstücke erforderlich sind, zusammengefasst. Der Berichtszeitraum beginnt am 01.11.2004 und endet am 31.10.2005.

Grundlage dieses Marktberichts und aller anderen Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss ist die **Kaufpreissammlung**. Aus der Kaufpreissammlung werden Umsatzzahlen und Preisindexreihen, aber auch Vergleichsfaktoren 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 an alle am Grundstücksmarkt Interessierte, um über das Preisniveau zu informieren und den Grundstücksmarkt verständlich zu machen. Insbesondere Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen, erhalten in diesem Bericht wertvolle Grundstücksmarktdaten. Der Bericht enthält für freiberuflich tätige Bewertungssachverständige, für alle mit der Bau- und Wohnungswirtschaft, der Immobilienwirtschaft und für öffentliche Verwaltungen wesentliche Basisinformationen über den örtlichen Grundstücksmarkt.

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

Das Gebiet, auf das sich dieser Grundstücksmarktbericht bezieht, ist identisch mit dem Zuständigkeitsbereich der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Wolfsburg. Mit den Landkreisen Celle, Gifhorn und Helmstedt sowie der Stadt Wolfsburg umfasst es einen von der historischen Entwicklung, aber auch von seiner heutigen Struktur sehr unterschiedlichen Raum im östlichen Niedersachsen.



Wegen dieser unterschiedlichen Struktur werden die oben genannten kommunalen Gebietseinheiten im Folgenden einzeln beschrieben.

### **Stadt Wolfsburg**

Die Stadt Wolfsburg liegt am südlichen Rand der Lüneburger Heide, die vom Allerurstromtal gegen das Harzvorland abgegrenzt wird. Umringt wird sie von den naturräumlichen Haupteinheiten „Südheide“ im Norden, „Drömling“ im Osten, „Ostbraunschweigisches Flachland“ im Süden und „Obere Allerniederung“ im Westen.

Nach der Grundsteinlegung des Volkswagenwerkes am 26. Mai 1938 wurde die Stadt Wolfsburg am 01. Juli 1938 als „Stadt des KdF-Wagens“ auf einem Gebiet von 29,41 km<sup>2</sup> gegründet. Die Planung sah für den Endausbau der Stadt 90 000 Einwohner, für den Endausbau des VW-Werkes 30.000 Arbeitskräfte vor.

Bis 1942 wurden im Zuge des Werksaufbaus statt der geplanten 6 700 Wohnungseinheiten für 30 000 Einwohner (erste Ausbaustufe) wegen Baustoff- und Arbeitskräftemangel nur ca. 2 400 Wohnungen erstellt.

Von den Kriegseinwirkungen blieb die Stadt fast verschont. Das VW-Werk dagegen wurde zu ca. 2/3 zerstört, blieb jedoch vor der Demontage bewahrt. 1945 erhielt die Stadt den endgültigen Namen „Wolfsburg“. 1948 beschränkte sich ein neues Planungskonzept auf eine künftige Einwohnerzahl von 35.000.

Seit der Gebietsreform am 01.07.1972 gehören neben der Kernstadt die beiden ehemals selbstständigen Städte Fallersleben und Vorsfelde sowie 18 ehemals ebenfalls selbstständige Dörfer aus den Landkreisen Gifhorn und Helmstedt zum Stadtgebiet.

Damit besitzt die Stadt Wolfsburg eine Flächengröße von 204 km<sup>2</sup> mit rd. 121.000 Einwohnern. Die Länge der Stadtgrenze beträgt 95,7 km, die Ausdehnung von Nord nach Süd 19,9 km und von West nach Ost 17,7 km. Die höchste Erhebung im Stadtgebiet befindet sich im Ortsteil Almke - Rothe Anewende - mit 140,2 m, die tiefste Fläche im nordwestlichen Stadtteil Fallersleben - Ilkerbruch - mit 54,3 m über NN.

Die wichtigsten Verkehrsverbindungen sind die Autobahn A 39 in Nord-Süd-Richtung zur A 2 Hannover-Berlin, die Eisenbahnlinie Hannover - Berlin mit ICE-Haltepunkt und der Mittellandkanal in West-Ost-Richtung.

Der innerstädtische Verkehr wird über ein weitgehend vierspurig ausgebautes Straßensystem geführt. Die Innenstadt ist aus allen Richtungen mit dem PKW sehr gut zu erreichen. Direkt im Citybereich befinden sich mehrere Parkhäuser, sodass die Innenstadt über ein ausreichendes Parkplatzangebot verfügt.

Die Stadt Wolfsburg ist eine kreisfreie Stadt.

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen weist seit dem 25.10.2002 die Stadt Wolfsburg als Oberzentrum aus. Danach bilden die Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg einen oberzentralen Verbund.

In Oberzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf bereitzustellen.

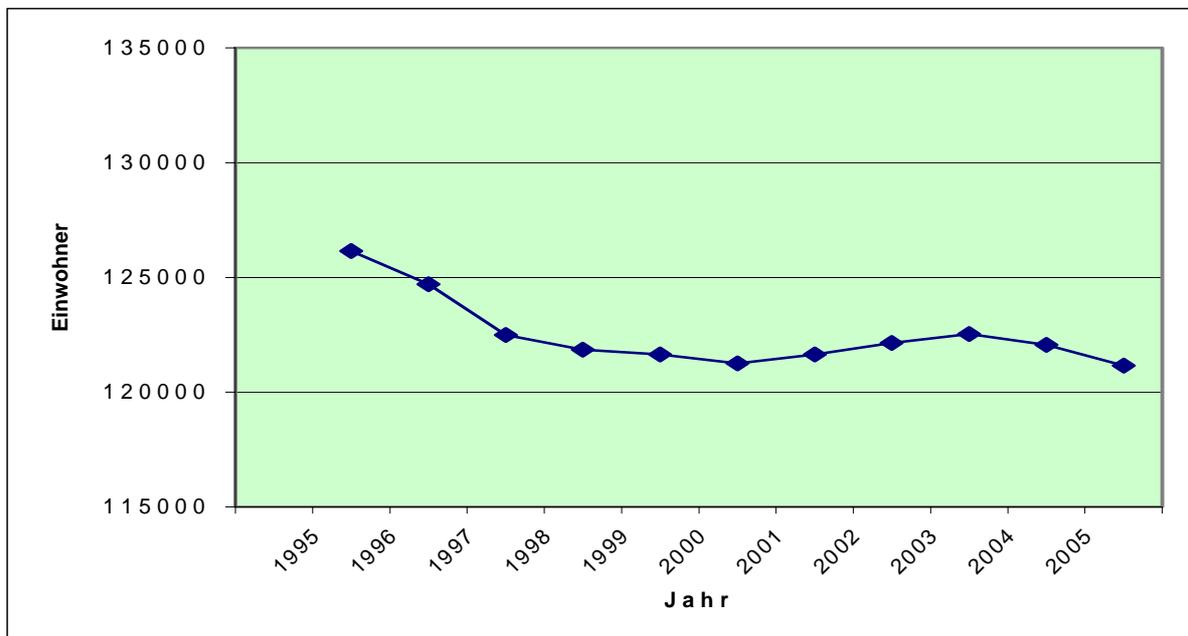
In den letzten Jahren hat die Stadt Wolfsburg erhebliche Anstrengungen unternommen, um allein oder im Verbund mit anderen Partnern, die Attraktivität Wolfsburgs als geschäftliches, touristisches oder auch kulturelles Ziel zu steigern.

Direkt neben dem Rathaus am Hollerplatz entstand 1993 das Kunstmuseum als Zentrum für die Vermittlung moderner und zeitgenössischer Kunst. Das Kunstmuseum Wolfsburg findet überregionale Beachtung.

Im Bereich nördlich der Verbindungsstraße zwischen Wolfsburg Stadt und Fallersleben ist der sogenannte Innovationscampus entstanden. Hier werden jungen bzw. neu gegründeten Firmen Gebäude und fachliche Unterstützung angeboten.

Im Sog der Expo errichtete der Volkswagenkonzern nördlich von Innenstadt und Mittellandkanal die Autostadt. Diese Erlebniswelt rund um das Auto wurde zum 01.06.2000 eröffnet. Das Mehrzweckstadion – VW-Arena – wurde im Dezember 2002 eingeweiht. Im November 2005 wurde in Nähe des Bahnhofs das Phæno (Experimentierlandschaft) eröffnet. Zwischen den Stadtteilen Hageberg und Fallersleben entsteht direkt neben der A 39 die Volkswagen AutoUni .

Unten stehende Tabelle zeigt die Entwicklung der Einwohnerzahlen von Wolfsburg auf.



Quelle: Stadt Wolfsburg

### Übersichtskarte für das Gebiet der Stadt Wolfsburg



## Landkreis Celle

Der Landkreis Celle liegt im mittleren östlichen Randbereich von Niedersachsen im Einzugsgebiet der Landeshauptstadt Hannover. Das 1545 km<sup>2</sup> große Kreisgebiet ist durch Land- und Forstwirtschaft geprägt. Während im Süden, Westen und Nordwesten Acker- und Grünlandflächen vorherrschen, liegen im Norden und Osten ausgedehnte Wald- und Heidegebiete; diese gehören zum Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Südheide“, das mit ca. 500 km<sup>2</sup> fast 1/3 des Kreises bedeckt. Im Nordwesten wird der Landkreis durch einen Truppenübungsplatz begrenzt. Nach der Gebietsreform 1973 besteht der Kreis aus 12 Gemeinden (davon 4 Samtgemeinden) und der Kreisstadt Celle, dem Kultur- und Verwaltungszentrum der Region.

In vielen Fällen muss wegen der bestehenden Grundstücksmarktsituation zwischen der Stadt Celle und den übrigen Gemeinden des Landkreises unterschieden werden. Als Behörden- und Einkaufszentrum zeigt Celle eine Grundstücksstruktur und eine hohe Bebauungsdichte, die es in dieser Form in den anderen Gemeinden nicht gibt. Um diesen Unterschieden gerecht zu werden, werden im vorliegenden Grundstücksmarktbericht die Ergebnisse der Auswertung getrennt für die Stadt Celle und den restlichen Landkreis angegeben. In diesem Bericht steht somit Celle für das gesamte Stadtgebiet und Landkreis für das restliche Gebiet.

Zu Celle gehören auch die Ortsteile Westercelle, Altencelle, Altenhagen, Bostel, Boye, Garßen, Groß Hehlen, Hustedt, Lachtehausen und Scheuen.

In einigen Darstellungen wird der Landkreis in weitere Bereiche untergliedert. Diese umfassen die folgenden Orte:

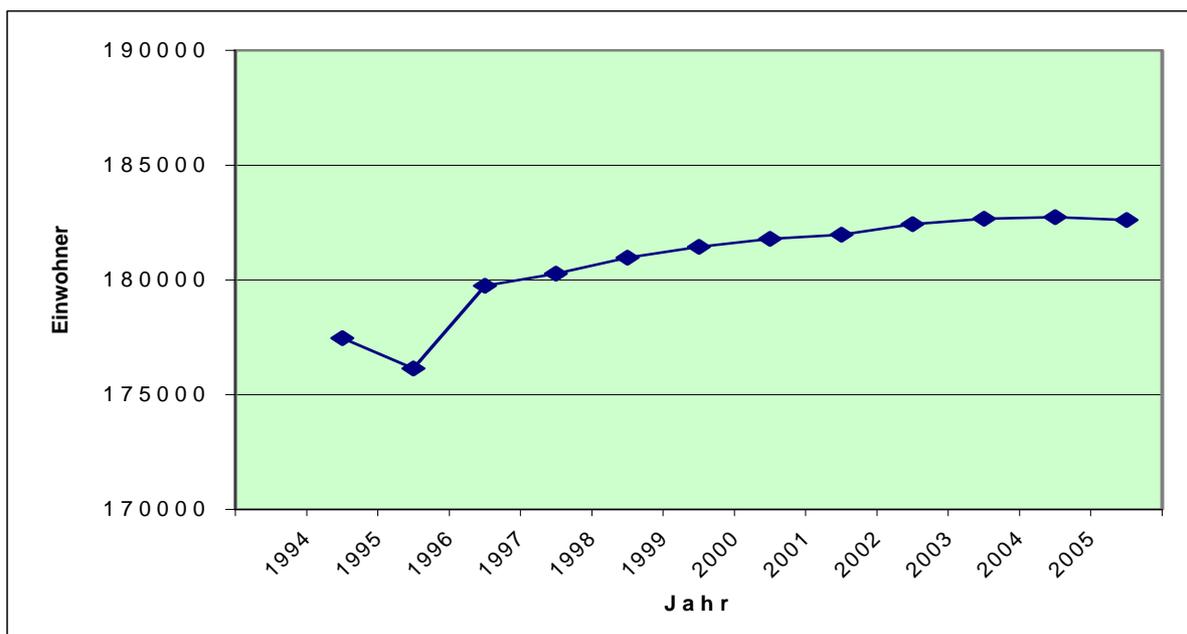
Kreisbereich Süd: Nienhagen, Wathlingen, Wienhausen, Eicklingen

Kreisbereich West: Winsen, Wietze, Hambühren

Kreisbereich Nord: Bergen, Hermannsburg, Müden, Sülze, Eversen

Kreisbereich Ost: Faßberg, Unterlüß, Eschede, Lachendorf, Hohne, Langlingen

Unten stehende Tabelle zeigt die Entwicklung der Einwohnerzahlen des Landkreises Celle auf.



Quelle: Landkreis Celle

## Übersichtskarte für das Gebiet des Landkreises Celle



### Landkreis Gifhorn

Der Landkreis Gifhorn gehört zu den flächenmäßig größten Landkreisen in Niedersachsen und zählt rd. 175.000 Einwohner. Mit 112 Einwohnern/km<sup>2</sup> ist der Landkreis Gifhorn relativ dünn besiedelt. Der Landkreis Gifhorn liegt im östlichen Niedersachsen im Einzugsbereich der Städte Braunschweig und Wolfsburg. Bei einer Nord-Süd-Ausdehnung von 56 km erstreckt sich der 1.563 km<sup>2</sup> umfassende Kreis bis weit in die Lüneburger Heide hinein. Im Osten grenzt er auf ca. 40 km Länge an das Bundesland Sachsen-Anhalt.

Die Aller untergliedert den Landkreis in zwei Naturräume, einem südlichen Bereich mit den relativ fruchtbaren Böden des Papenteichs und dem größeren Gebiet im Norden, das der Lüneburger Heide zuzurechnen ist. Im Norden und Westen prägen weite zusammenhängende Waldge-

bierte, im Osten und Süden vorwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen den Landkreis. Grünland ist vorwiegend in den Flussniederungen von Aller, Oker und Ise und an den kleineren Wasserläufen anzutreffen. Dazu kommen größere Moorgebiete, Heideflächen und einige Seen.

Der Landkreis Gifhorn weist die Merkmale eines ländlichen Siedlungsraumes auf, der im Süden und Südosten durch die Nähe der Städte Braunschweig und Wolfsburg beeinflusst wird. In diesem Bereich haben sich die Orte in attraktive Wohnorte mit hohem Pendleranteil entwickelt. Bedingt durch die Nähe des VW-Werkes in Wolfsburg zählt der Landkreis Gifhorn (Pendleranteil zum VW-Werk: rd. 17.000) zu den durch die Automobilindustrie geprägten Regionen.

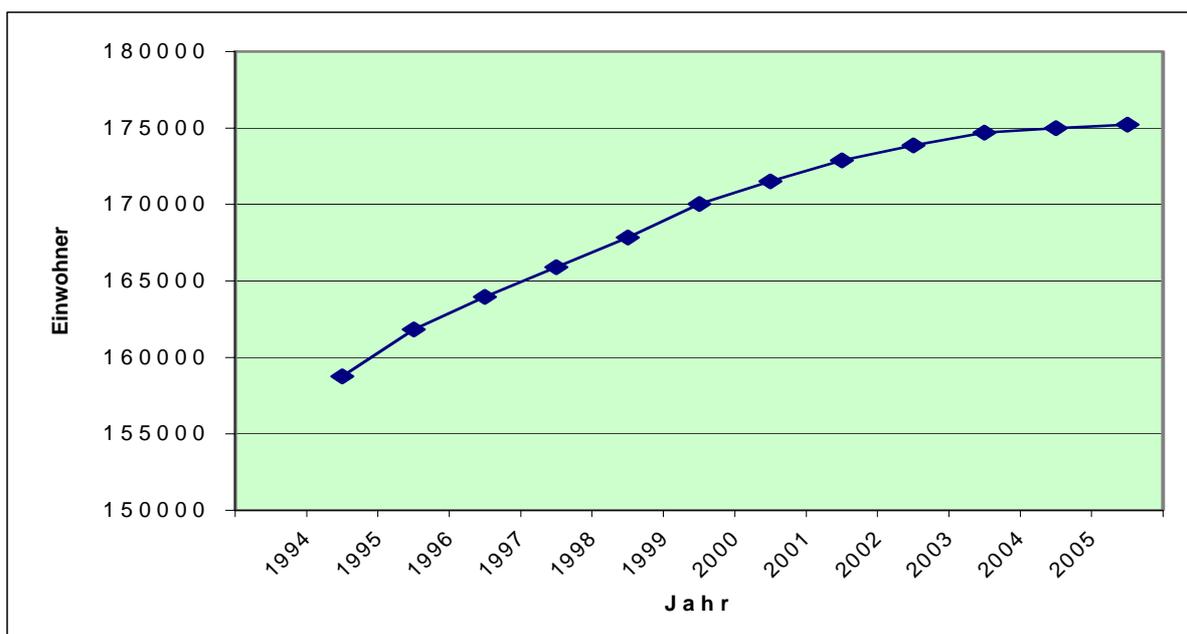
Übergeordneter zentraler Ort im Landkreis ist die Kreisstadt Gifhorn mit rd. 43.000 Einwohnern. Gifhorn besitzt eine historische Altstadt, die zum Einkaufen einlädt. Weitere Geschäftszentren befinden sich am Rande der Stadt. Gifhorn verfügt über eine Vielzahl mittelständischer Betriebe. Mit dem historischen Welfenschloß aus dem 16. Jahrhundert (Sitz der Kreisverwaltung und dem „Historischen Museum“), sowie mit der im Januar 2006 eingeweihten neuen Stadthalle nimmt Gifhorn auch im kulturellen Bereich die zentrale Aufgabe im Landkreis Gifhorn wahr. Gifhorn weist als attraktives Mittelzentrum zudem einen hohen Freizeit- und Erholungswert auf.

Im nördlichen Landkreis nimmt die Stadt Wittingen mit einem starken Gewerbepotenzial sowie die Gemeinde Hankensbüttel als Standort von Schulen und Freizeiteinrichtungen eine prägende Rolle ein. Der Nordkreis weist insgesamt eine stärkere ländliche Ausrichtung auf.

Die Einwohnerdichte variiert zwischen 34 Einwohner/km<sup>2</sup> in den dünn besiedelten nördlichen Regionen des Landkreises bis hin zu 408 Einwohner/km<sup>2</sup> in der Kreisstadt Gifhorn.

Wegen seines ländlichen Charakters, seiner noch weitgehend intakten Umwelt, seiner Besiedlungsstruktur, seiner guten Infrastruktur und der verkehrsmäßigen Anbindung weisen die Orte im Landkreis einen guten Wohnwert auf. Mit den Wald- und Heideflächen sowie den Seen erfüllt der Landkreis überregionale Erholungsfunktionen. Die Attraktivität des Landkreises hat zudem durch das Internationale Mühlenmuseum in Gifhorn und das Otterzentrum in Hankensbüttel beständig zugenommen. Auch laden großzügige Ferienhausgebiete zu Kurzurlauben ein.

Unten stehende Tabelle zeigt die Entwicklung der Einwohnerzahlen des Landkreises Gifhorn auf.



Quelle: Landkreis Gifhorn

### Übersichtskarte für das Gebiet des Landkreises Gifhorn



## **Landkreis Helmstedt**

Der Landkreis Helmstedt liegt zwischen der Stadt Wolfsburg und dem Landkreis Gifhorn im Norden, der Stadt Braunschweig und dem Landkreis Wolfenbüttel im Westen sowie an der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt im Osten und Süden.

Als Verwaltungseinheit besteht er seit fast 175 Jahren. Er wurde im Jahre 1832 gebildet, als man das Herzogtum Braunschweig in insgesamt sechs Landkreise gliederte.

Seine jetzige Gestalt erhielt der Landkreis Helmstedt durch die Veränderungen nach dem 2. Weltkrieg - Abtrennung der Exklave Calvörde - und durch die Gemeindegebietsreform im Jahre 1974. Auf einer Fläche von 674 km<sup>2</sup> umfasst er heute die drei Städte Helmstedt, Königslutter am Elm und Schöningen mit insgesamt 21 Ortsteilen, vier Samtgemeinden - Nord-Elm, Heeseberg, Velpke, Grasleben - mit insgesamt 21 Mitgliedsgemeinden sowie die zwei Einheitsgemeinden Büddenstedt und Lehre. Der Landkreis Helmstedt zählt knapp 98.000 Einwohner.

Durch die Teilung Deutschlands war der Landkreis Helmstedt in eine für seine Wirtschaft höchst problematische Randlage der Bundesrepublik und der EU geraten. Durch die Wiedervereinigung liegt der Landkreis jetzt in der Mitte Deutschlands. Mit den qualitativ hervorragend ausgebauten Verkehrsverbindungen ist der Anschluss an die Oberzentren Braunschweig, Wolfsburg und Magdeburg im Nahbereich im Zeitfenster von 30 Minuten gegeben. Mit seiner direkten Randlage zu Sachsen-Anhalt und den bevorzugten Fördermöglichkeiten in den neuen Bundesländern befindet sich der Landkreis Helmstedt aber weiterhin in einer schwierigen wirtschaftlichen Situation.

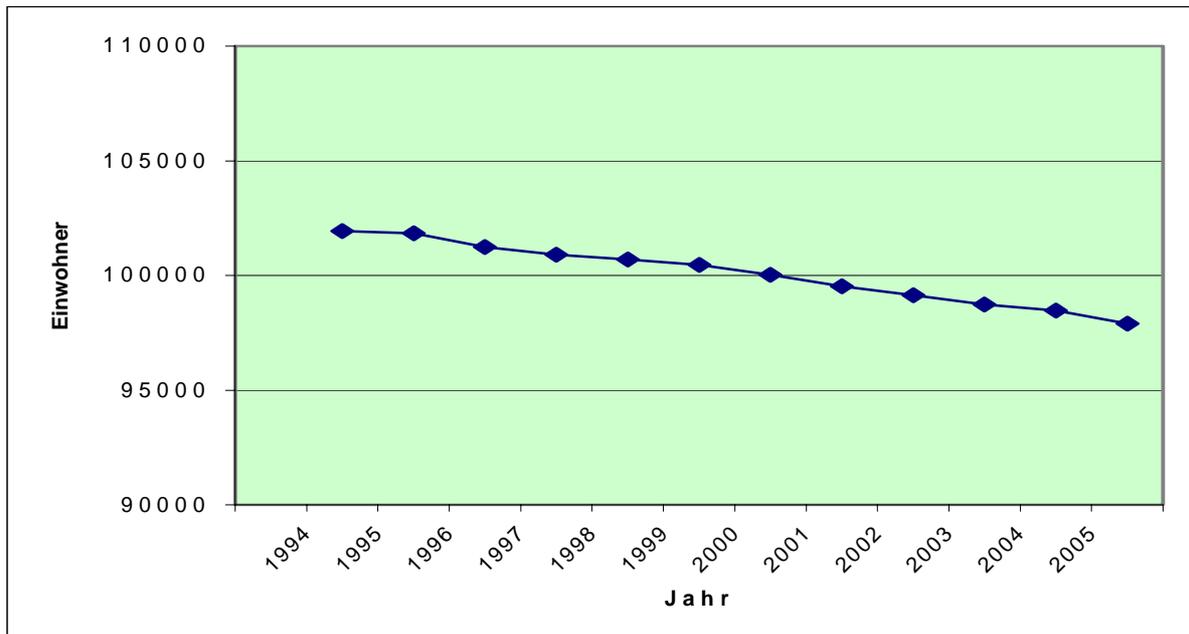
Größte Wirtschaftsunternehmen im Landkreis sind die E.ON Avacon AG und die BKB AG. Der Süden des Landkreises ist überwiegend landwirtschaftlich ausgerichtet. Die Höfe in diesem Bereich zeichnen sich durch eine sehr gute Betriebs- und Produktionsstruktur und eine hervorragende Bodenqualität aus.

Im Norden und Westen dominieren jeweils die Städte Wolfsburg und Braunschweig als Beschäftigungsorte. Das VW-Werk ist der größte Arbeitgeber für die Bevölkerung des Landkreises.

Die ca. 500 landwirtschaftlichen Betriebe mit einer Betriebsgröße größer 5 ha bewirtschaften derzeit rd. 40.000 ha landwirtschaftliche Nutzfläche. Das sind rd. 60 % des Kreisgebietes. Die Kreisstadt Helmstedt nimmt als Mittelzentrum mit ihren ca. 25.000 Einwohnern nicht nur ihre Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Wohnungsfunktion für die Einwohner des Landkreises Helmstedt wahr. Aufgrund ihrer geografischen Lage, ihrer Attraktivität als Einkaufsstadt sowie ihres breit gefächerten Potenzials an Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor wie auch im gewerblichen Bereich kommen täglich mehrere tausend Einpendler zum Arbeiten in die ehemalige Universitätsstadt. Sie sorgen mit für die hohe Kaufkraftdeckungsquote, welche sonst nur in Oberzentren erreicht wird.

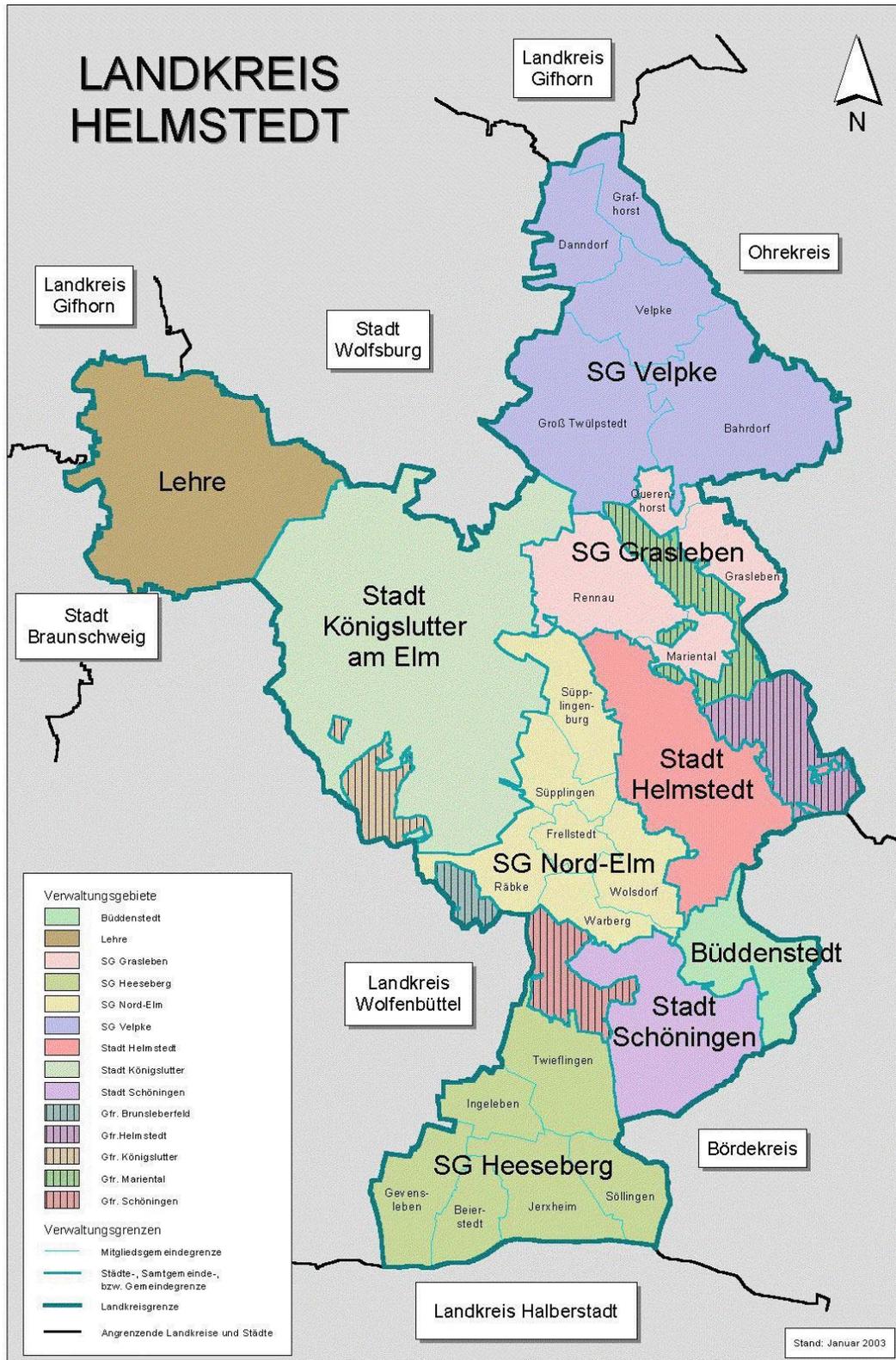
Da die Erschließung von Wohnbaulandflächen durch die Stadt in eigener Regie durchgeführt wird, können die Preise auf einem attraktiven Niveau gehalten werden, welches teilweise deutlich unter dem vieler anderer kreisangehöriger Gemeinden liegt.

Unten stehende Tabelle zeigt die Entwicklung der Einwohnerzahlen des Landkreises Helmstedt auf.



Quelle: Landkreis Helmstedt

### Übersichtskarte für das Gebiet des Landkreises Helmstedt



## Flächenverteilung in den vier Gebietseinheiten

Die Unterschiede zwischen den vier Verwaltungsbereichen werden bei einem Blick auf die Verteilung der Gesamtflächen auf die einzelnen Nutzungsarten deutlich:

	Gesamt- fläche km <sup>2</sup>	Bauflächen (bebaut und unbe- baut) %	Landwirt- schafts- flächen %	Waldflä- chen %	Wasser- flä- chen %	Sonsti- ge Flä- chen %
<b>Stadt Wolfsburg</b>	204	17	44	23	3	13
<b>Landkreis Celle</b>	1545	6	38	45	2	9
<b>Landkreis Gifhorn</b>	1563	6	53	32	2	7
<b>Landkreis Helmstedt</b>	673	8	60	25	1	6

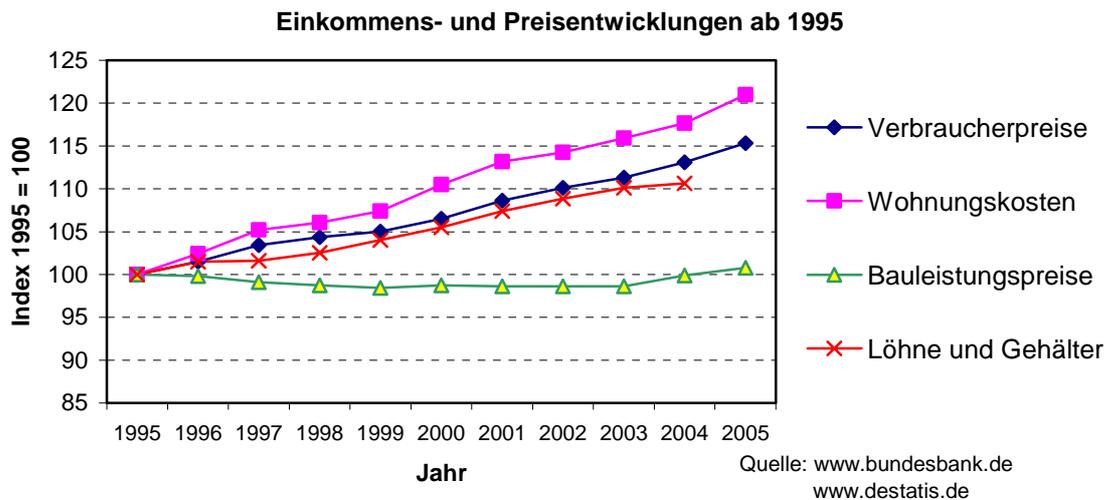
### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Für die Entwicklung 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.

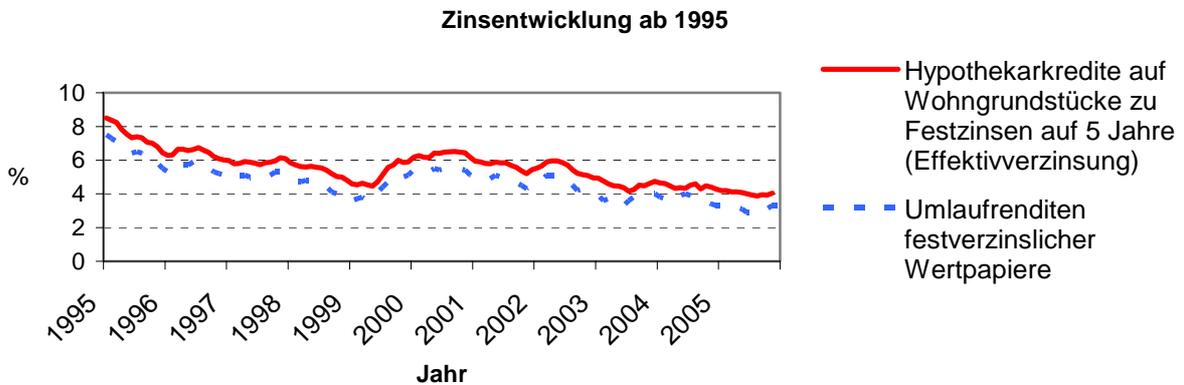
Allgemeine konjunkturelle Entwicklungen, wie z.B. die Entwicklung der Inflationsrate oder die Zinsentwicklungen auf dem Kapitalmarkt, sind Einflussgrößen, die den Grundstücksmarkt direkt beeinflussen, aber auch eine überlagernde Wirkung auf ihn haben. So ist die Entwicklung des Geldumsatzes durch die allgemeine Preisentwicklung (Inflation/Deflation) überlagert. Eine zunächst scheinbare Zunahme der Gesamtinvestitionen ist damit unter diesem Gesichtspunkt unter Umständen zu relativieren.

Insgesamt kann allerdings festgestellt werden, dass der Grundstücksmarkt nicht direkt mit dem allgemeinen Konsummarkt vergleichbar ist. Der Grundstücksmarkt reagiert nämlich auf bevölkerungsstrukturelle und konjunkturelle Schwankungen recht träge, da die Planungsverfahren und die Bauzeit sehr langwierig sind.

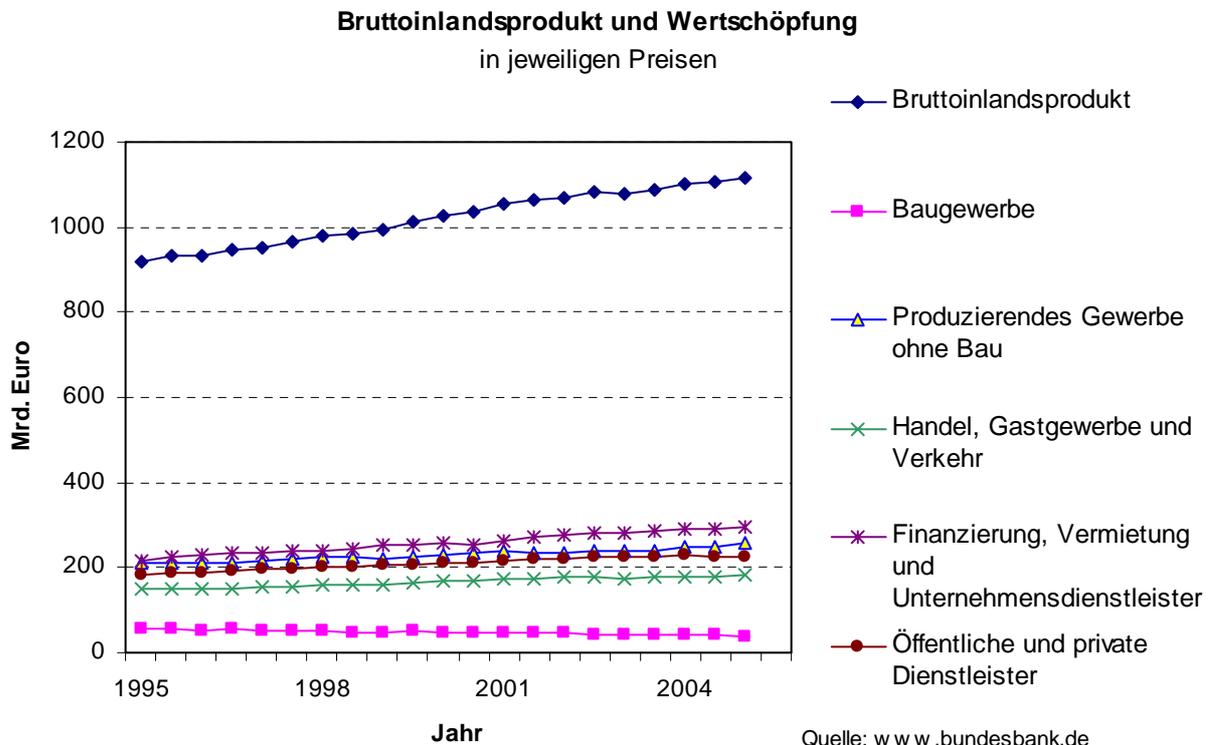
Die folgende Grafik weist die allgemeinen **Einkommens- und Preisentwicklungen** seit 1995 für Deutschland auf.



Ein wesentliches, den Grundstücksmarkt prägendes Merkmal ist die **Zinsentwicklung**. In der anschließenden Grafik ist die Zinsentwicklung anhand der Monatsberichte der Deutschen Bundesbank dargestellt.



Die konjunkturelle Entwicklung ab dem Jahr 1995 lässt sich aus der unten dargestellten Grafik anhand des Bruttoinlandsprodukt und der Wertschöpfung entnehmen.



## **Teilmarkt Stadt Wolfsburg**

### **WOB 4 Übersicht über die Umsätze**

#### **Allgemeine Angaben**

Die Entwicklung und Struktur des Grundstücksverkehrs werden im Berichtsjahr (01.11.2004 – 31.10.2005) anhand der Erwerbsvorgänge sowie der Geld- und Flächenumsätze im Vergleich zu den Vorjahren aufgezeigt.

Dabei werden neben der Gesamtbilanz auch die Zahlen für die einzelnen Grundstücksarten vorgestellt.

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

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

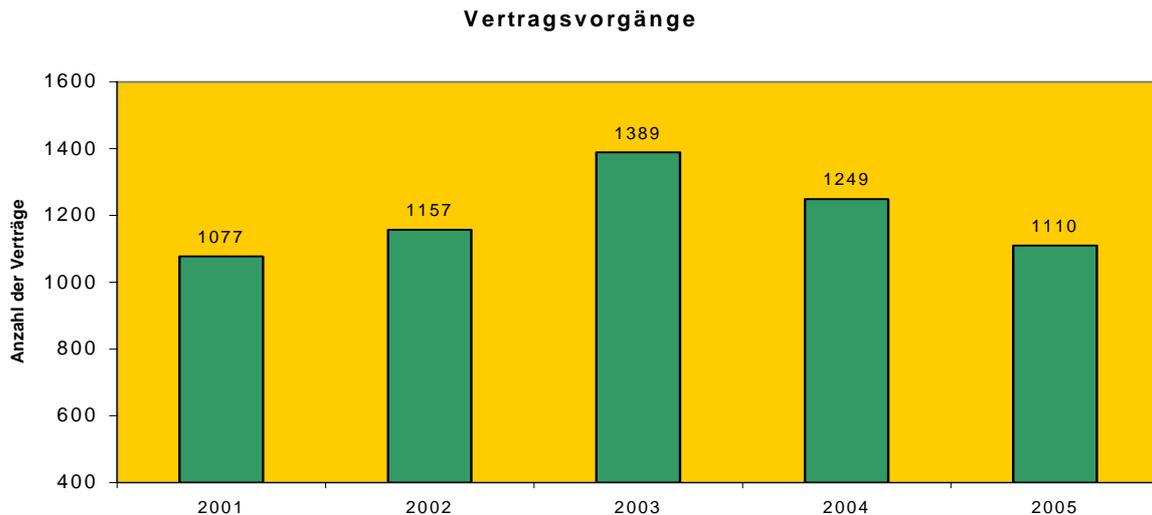
In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, wie mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

## WOB 4.1 Vertragsvorgänge

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Wolfsburg sind im Berichtsjahr 2005 insgesamt

### 1.110 Vertragsabschlüsse

mit Eigentumsübertragung oder Begründung von Erbbaurechten zur Auswertung übersandt worden. Damit wurde in Wolfsburg pro 110 Einwohner ein Kaufvertrag abgeschlossen. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge damit um 11,1 % gefallen. Die Anzahl der Verkäufe lag somit im langjährigen Durchschnitt.

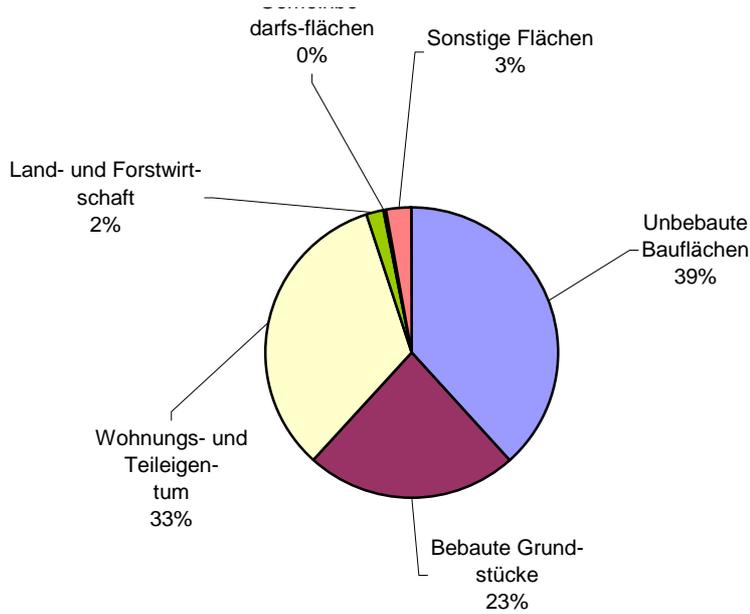


Innerhalb der verschiedenen Grundstücksarten sind auf dem Stadtgebiet Wolfsburgs unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten.

Im Bereich der unbebauten Bauflächen ist ein Rückgang zu verzeichnen. Hier ist die Anzahl der Verkaufsfälle um 12,9% auf 424 Verträge gesunken. Die unbebauten Bauflächen besitzen damit im Berichtsjahr einen Grundstücksmarktanteil von 38% - gegenüber dem Vorjahr von 40%. Bei den bebauten Objekten wurden ebenfalls etwas weniger Verkaufsfälle registriert. Mit 262 Verkäufen liegt hier die Anzahl um 9% niedriger als im Vorjahr. Der Marktanteil der bebauten Objekte ist mit 24% (Vorjahr 23%) leicht gestiegen. Auf dem Markt der Eigentumswohnungen war bei 369 Verkäufen im Berichtsjahr ein Rückgang um 16,9% zu beobachten. Der Marktanteil der Eigentumswohnungen ist damit von 35,5% im Vorjahr auf 33% im Berichtsjahr leicht gefallen.

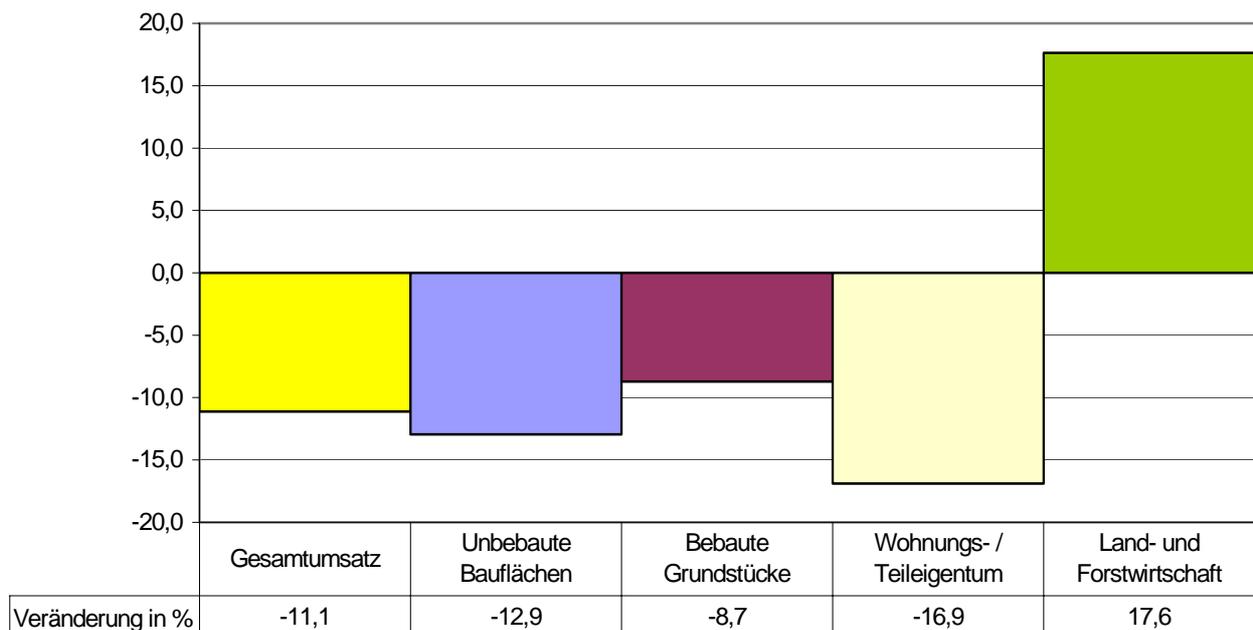
Die land- und forstwirtschaftlichen Verkäufe spielen auch in diesem Jahr erwartungsgemäß eine nur untergeordnete Rolle. Ihr Marktanteil liegt bei 2%.

### Aufteilung der Anzahl der Verträge auf die einzelnen Grundstücksarten



Unten stehende Grafik zeigt die Entwicklung der Eigentumsübergänge gegenüber dem Vorjahr auf. Es zeigt sich, dass bei den bebauten Grundstücken und unbebauten Bauflächen, sowie auf dem Teilmarkt Wohnungseigentum weniger Verträge abgeschlossen wurden. Da im Wolfsburger Raum auf Grund der Situation seit Jahren insgesamt nur wenige Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken abgeschlossen werden, ist der ermittelte Anstieg von ca. 18% ohne größere Aussagekraft.

### Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %

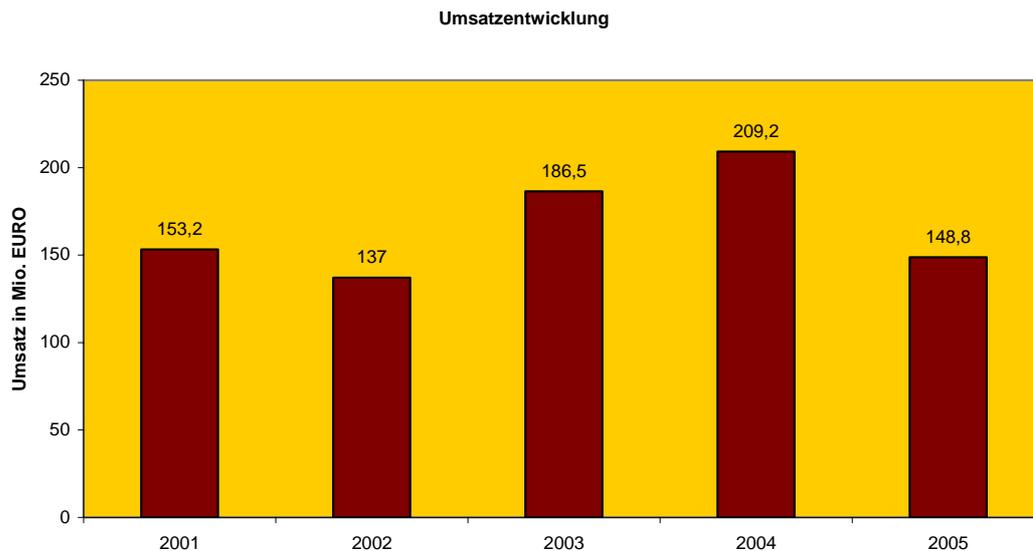


## WOB 4.2 Geldumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Stadtgebiet Wolfsburg auf dem Grundstücksmarkt insgesamt

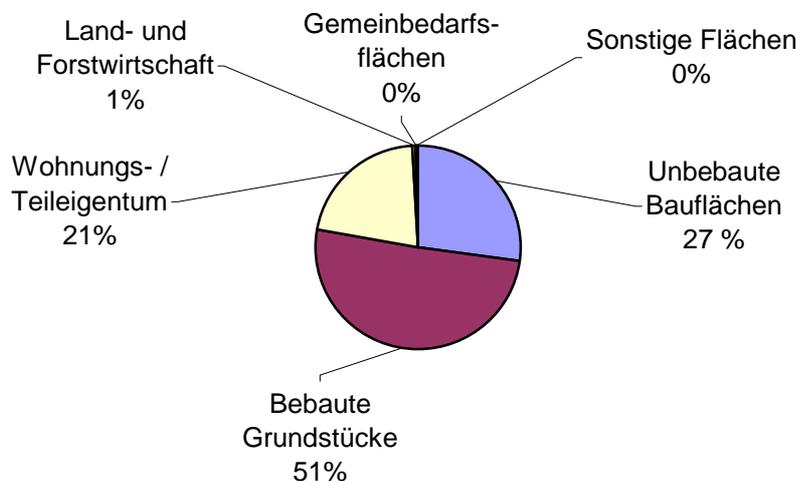
**148.800.000 €**

umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Verminderung um 29%. Im Durchschnitt gab jeder Einwohner Wolfsburgs ca. 1.200 € für eine Immobilie aus.

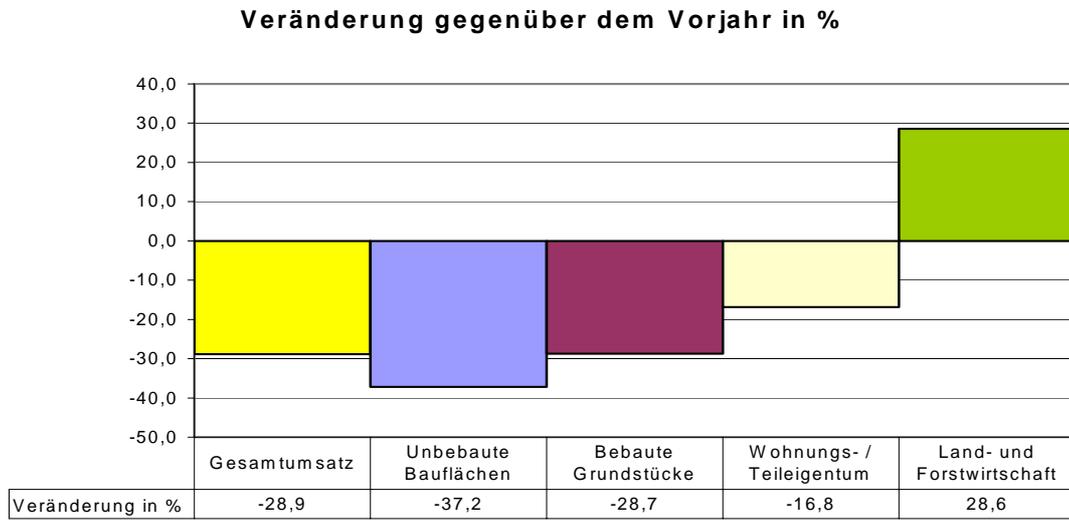


Unten stehende Abbildung weist die Verteilung der Geldsummen auf die verschiedenen Grundstücksarten nach. Dabei entfällt der größte Anteil mit 51% - mehr als die Hälfte der gezahlten Summen – auf den Bereich der bebauten Grundstücke.

### Aufteilung der Geldumsätze auf die einzelnen Grundstücksarten



Die Veränderungen der Gesamtumsätze gegenüber dem Vorjahr verteilen sich unterschiedlich auf die einzelnen Teilmärkte.



Dabei ist insgesamt eine erhebliche Abnahme beim Geldumsatz zu verzeichnen.

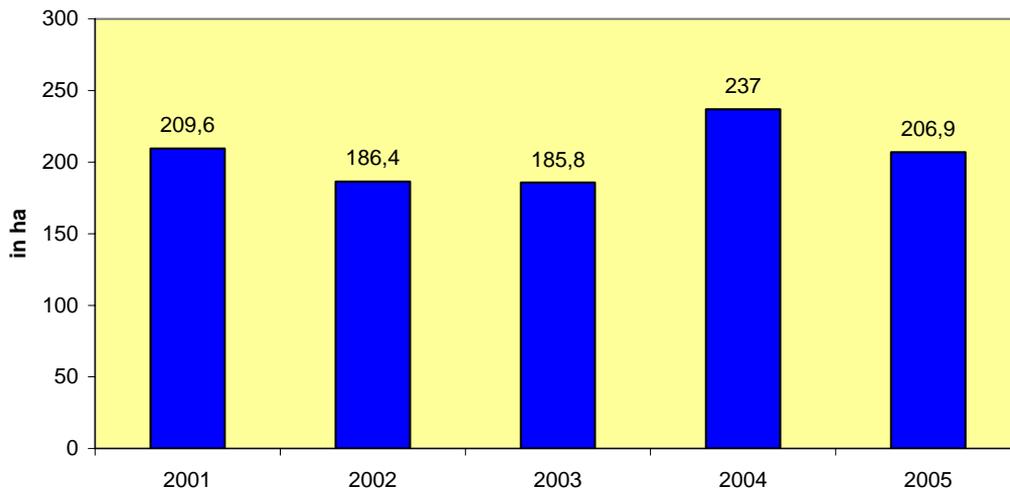
### WOB 4.3 Flächenumsatz

Auf dem Stadtgebiet Wolfsburg wurden im Berichtsjahr insgesamt

**2.069.000 m<sup>2</sup>**

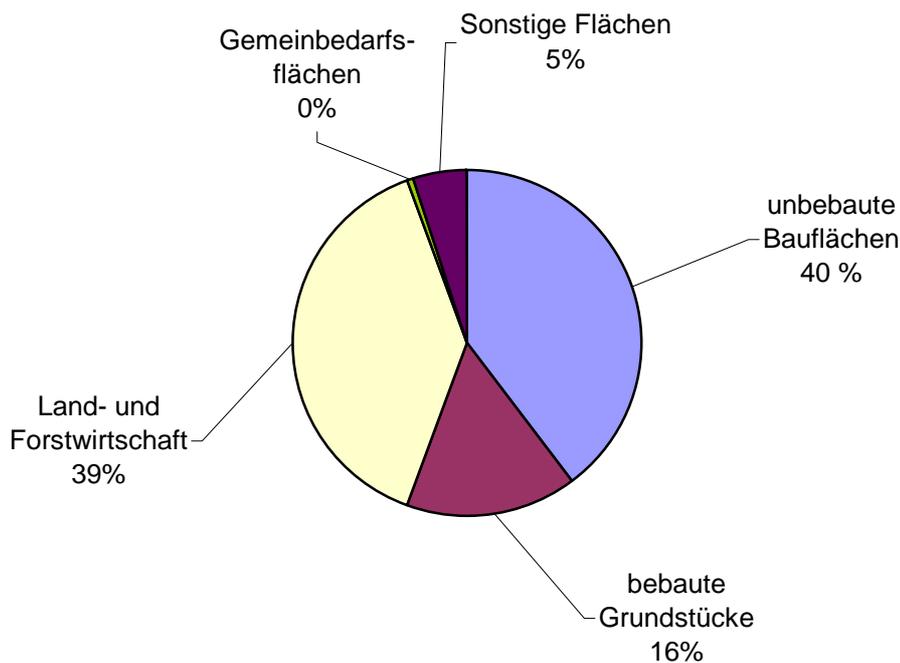
an Grundstücksfläche verkauft. Damit wechselten rund 13% weniger Fläche ihren Besitzer als im vorangegangenen Jahr, also ca. 1,0% der Gesamtfläche des Wolfsburger Stadtgebietes. Unten stehende Abbildung zeigt die Entwicklung des Flächenumsatzes in den vergangenen Jahren.

**Flächenumsatz**

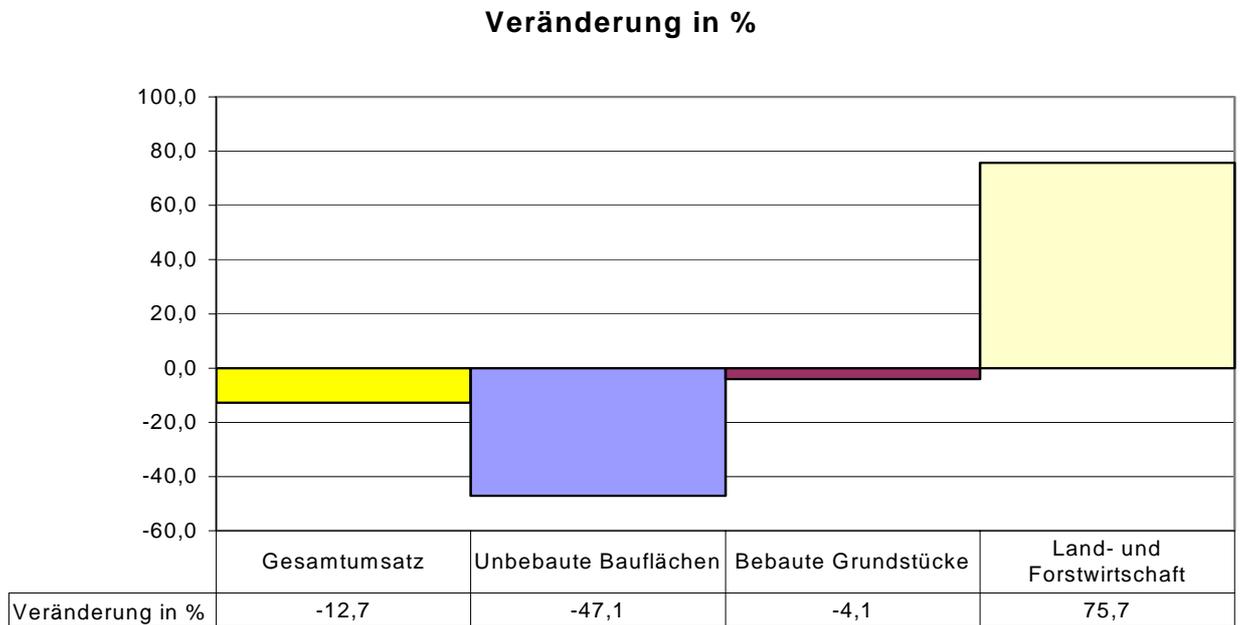


Die Verteilung der Flächenumsätze auf die einzelnen Grundstücksarten ergibt sich aus unten stehender Abbildung.

### Aufteilung der Flächenumsätze auf die einzelnen Grundstücksarten



Vergleicht man die Flächenumsatzzahlen mit denen aus dem Vorjahr, ist festzustellen, dass nur bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen mehr Fläche verkauft wurde.



## **WOB 5 Bauland**

### **WOB 5.1 Allgemeines**

Unter dem Begriff Bauland werden Flächen mit unterschiedlichen Qualitätsstufen und verschiedenen Erschließungszuständen zusammengefasst.

Zum Bauland zählen neben den baureifen Grundstücken auch Flächen, die als Rohbauland oder Bauerwartungsland einzustufen sind.

#### **Die Erschließungssituation wird unterschieden in**

- erschließungsbeitragspflichtige Flächen
- erschließungsbeitragsfreie Flächen

Dabei bedeutet „erschließungsbeitragspflichtig“, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB noch zu entrichten sind:

Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB sind:

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze;
2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege);
3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind;

4. Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der in den Nummer 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind.
5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinflüsse im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

Die beiden nachfolgenden Tabellen beinhalten Kauffälle von Grundstücken aller Qualitätsstufen. Neben den baureifen Grundstücken wird hier auch Bauerwartungsland und Rohbauland geführt, also Bauflächen, deren Bebauung zum Verkaufszeitpunkt noch nicht möglich ist.

Die folgende Tabelle zeigt die zeitliche Entwicklung der Anzahl der verkauften Bauflächen im Vergleich zu den Vorjahren auf.

<b>Grundstücke für</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
individuellen Wohnungsbau	253	369	544	417	403
Mehrfamilienhäuser	6	5	4	41	0
Geschäftliche Nutzung	5	3	2	1	1
Gewerbliche Nutzung	43	32	25	28	10
sonstige Nutzung	0	3	0	0	10
<b>Gesamtsumme</b>	<b>307</b>	<b>412</b>	<b>575</b>	<b>487</b>	<b>424</b>

In der folgenden Tabelle wird die Anzahl der ausgewerteten Verträge sowie der Flächen- und Geldumsatz der beiden letzten Jahre nach verschiedenen Objektgruppen aufgeschlüsselt.

<b>Baulandflächen für</b>	<b>Anzahl der Verträge</b>		<b>Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup></b>		<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	
	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
individuellen Wohnungsbau	417	403	1.020	649	42,2	34,8
Mehrfamilienhäuser	41	0	151	0	14,8	0
geschäftliche Nutzung	1	1	9	0	3	0
gewerbliche Nutzung	28	10	371	73	7,5	2,8
sonstige Nutzung	0	10	0	100	0	3,2
<b>Summe</b>	<b>487</b>	<b>424</b>	<b>1.552</b>	<b>821</b>	<b>64,8</b>	<b>40,7</b>

Den größten Anteil mit 95 % am Grundstücksmarkt für unbebaute Bauflächen besaßen auch in diesem Berichtsjahr die Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke).

## WOB 5.2 Individueller Wohnungsbau

### Überblick

Innerhalb des Grundstücksteilmarktes Baugrundstücke fällt der wesentliche Anteil mit 95% auf den Sektor des individuellen Wohnungsbaus. Insofern sind statistisch gesicherte Aussagen hinsichtlich Preisniveau und Preisentwicklung nur für diesen Teilmarkt möglich.

In der nachfolgenden Zusammenstellung ist die Anzahl der baureifen Bauplätze aufgeführt. Dabei werden Bauflächen im Eigentum und Grundstücke im Erbbaurecht getrennt ausgewiesen.

Jahr	Bauflächen		
	Eigentum	Begründung eines Erbbaurechts	Summe
2001	163	3	<b>166</b>
2002	233	7	<b>240</b>
2003	431	0	<b>431</b>
2004	282	0	<b>282</b>
2005	291	0	<b>291</b>

Diese Zahlen verdeutlichen, dass im Berichtsjahr die Anzahl der verkauften Bauplätze gegenüber dem Vorjahr um 3% gestiegen ist. Erbbaurechte werden zurzeit nur noch selten vergeben.

**WOB 5.2.1 Preisniveau**

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

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

Generell ist das Kaufpreisniveau in erster Linie abhängig von der Lage der Grundstücke. Verständlicherweise liegen dabei die Kaufpreise in größeren Ortsteilen und in geringerer Entfernung zum Stadtzentrum von Wolfsburg in der Regel höher als in den Randlagen.

Im Berichtsjahr wurden die Verkäufe überwiegend aus folgenden Baugebieten gemeldet:

**Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau**

Stadt- bzw. Ortsteil	Baugebiet	Anzahl	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m <sup>2</sup>
Hattorf	Herztal und Osterberg II	6	88
Hehlingen	Bruchwiesen Nord-Ost	7	96
Kästorf	Hinter den Kohlgärten	5	86
Kreuzheide	An der Mühle	6	100
Nordsteinke	Spiebusch	27	102
Reislingen	Campo mediterraneo	7	106
Sülfeld	Nördlich Wettmershagener Straße	6	97
Velstove	Glanzwanne	5	80
Vorsfelde	Bürgerkämpe	120	100
Vorsfelde	Über dem Wechsel V	17	129
Wendschott	Mitjätgensanger	7	106
Wendschott	Westerfeld	43	109

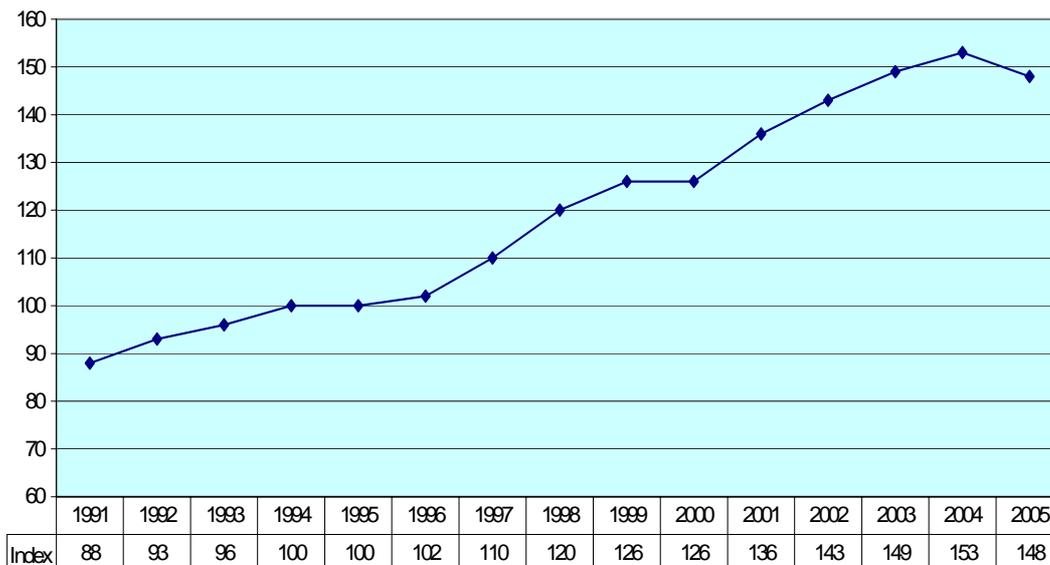
### WOB 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindex

Die zeitliche Entwicklung der Baulandpreise lässt sich besonders anschaulich durch Bodenpreisindexreihen ausdrücken, die zeitbedingte Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln. Sie werden benötigt, um Preise zurückliegender Jahre auf andere Zeitpunkte umrechnen zu können und geben das jeweilige mittlere Preisniveau, bezogen auf ein Basisjahr, wieder.

In der unten stehenden Tabelle werden der Bodenpreisindex und seine zeitliche Entwicklung für baureife erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus auf dem Gebiet der kreisfreien Stadt Wolfsburg dargestellt. Als Basisjahr der Indexreihen dient landesweit einheitlich das Jahr 1995. Bezugszeitpunkt ist der 1.7. des jeweiligen Jahres.

Nachdem in den letzten Jahren die Preise für Bauflächen gestiegen sind, ist im letzten Jahr ein leichter Rückgang zu verzeichnen.

Bodenpreisindex - Wolfsburg



#### Anwendungsbeispiel

Der Preis für ein Baugrundstück im Jahr 2005 liegt bei 110 €/m<sup>2</sup>. Wie hoch wäre der Preis im Jahr 1996 gewesen?

Index im Jahr 2005: 148  
 Index im Jahr 1996: 102

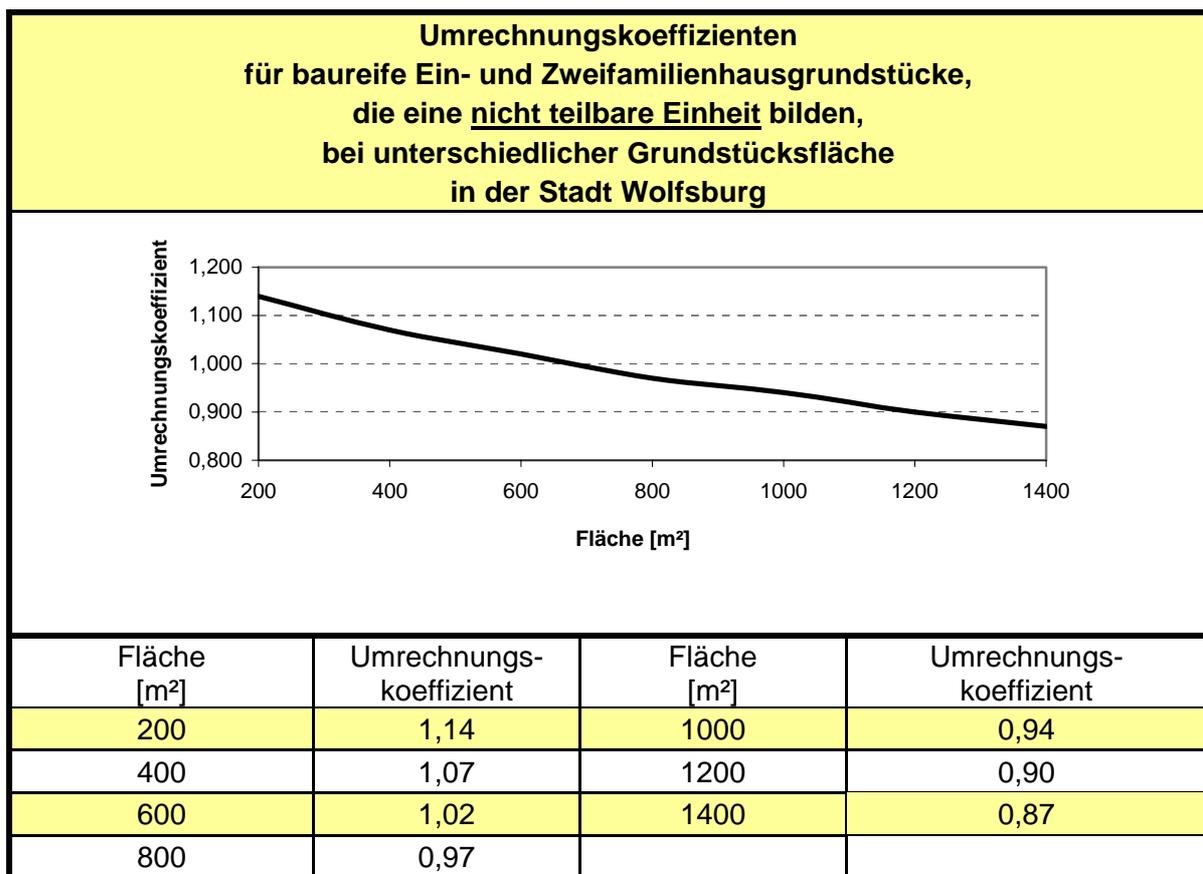
**Bodenpreis im Jahr 1996:**  $110 \text{ €/m}^2 / 148 \times 102 = 76 \text{ €/m}^2$ .

### WOB 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m<sup>2</sup>) von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken wurden die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Dabei wurden nur Käuffälle von **privaten Verkäufern** berücksichtigt.

Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse aus 187 Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke aus dem Zeitraum 01.11.1995 bis 31.10.2005 ermittelt.

Die Umrechnungskoeffizienten sind anwendbar bei Grundstücksgrößen von 200 m<sup>2</sup> bis 1.400 m<sup>2</sup>.



**Anwendungsbeispiel:**

Größe des Baugrundstücks: 1000 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert: 90 (Größe des Bodenrichtwertgrundstücks = 600 m<sup>2</sup>)  
 W 600

Umrechnungskoeffizienten: 1000 m<sup>2</sup> = 0,94  
 600 m<sup>2</sup> = 1,02

Umrechnung: 90 €/ m<sup>2</sup> x 0,94 : 1,02 = 82,94 €/m<sup>2</sup>

**Bodenwert: 82,94 €/ m<sup>2</sup> x 1.000 m<sup>2</sup> = ca. 82.900 €**

## **WOB 5.3    Geschosswohnungsbau**

### **WOB 5.3.1    Preisniveau**

Im ganzen Stadtgebiet Wolfsburg hat es innerhalb des Berichtsjahres nur wenige Kauffälle von baureifen unbebauten Grundstücken für den Geschosswohnungsbau gegeben. Wie die Erfahrungen aus anderen Jahren und anderen Regionen zeigen, liegen wegen der höheren Ausnutzung die Preise der Grundstücke für den Geschosswohnungsbau höher als die für den individuellen Wohnungsbau. Wegen der geringen Anzahl der Verkäufe können hier keine weitergehenden Angaben gemacht werden.

In den dörflichen Ortsteilen sind Grundstücke für den Geschosswohnungsbau untypisch. Erfahrungsgemäß konkurrieren hier die Preise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus und des Geschosswohnungsbaus nicht wesentlich miteinander, so dass es dort im Allgemeinen kein unterschiedliches Preisniveau gibt.

Für ein baureifes erschließungsbeitragsfreies Grundstück für den Geschosswohnungsbau ist in Wolfsburg in mittlerer Lage rund 130 €/m<sup>2</sup> zu zahlen.

## **WOB 5.4    Gewerbliche Bauflächen**

Der Grundstücksmarkt für gewerbliche Bauflächen wird stark durch die Aktivitäten der Kommune beeinflusst.

In dem Bestreben mehr Gewerbebetriebe im Raum Wolfsburg anzusiedeln, hat die Stadt Wolfsburg seit einiger Zeit begonnen, neue Gewerbegebiete zu schaffen beispielsweise: Wolfsburg-Ost, Hattorf-Gewerbe- und Industriepark Wolfsburg-Süd, Vorsfelde-Sudammsbreite, Vorsfelde/Neuhaus-Vogelsang und künftig Warmenau-Heidkoppel/Birnbaumstücke, Fallersleben-Westrampe und Hattorf-Lehmkuhlenfeld.

Im Berichtsjahr hat es 5 Verkäufe für baureife gewerbliche Bauflächen gegeben.

### **WOB 5.4.1    Preisniveau**

Je nach Lage lag der Verkaufspreis im Mittel bei 40 €/m<sup>2</sup> für unerschlossenes Bauland. In besonders günstigen Lagen bei vorwiegend privaten Anbietern wurden dagegen für gewerbliche Bauflächen auch Preise erzielt, die weit darüber liegen.

## WOB 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Grundstücke besitzen dann Baulandqualität, wenn sie auf Grund der baurechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse sofort bebaubar sind. Wegen dieser Verhältnisse nimmt ein Grundstück auf dem Wege von – in der Regel – Ackerland zu Bauland eine Entwicklung. Die Stationen dorthin werden in der Fachliteratur von BONCZEK/GERARDY in folgenden Entwicklungsstufen beschrieben.

**Flächen der Land- und Forstwirtschaft** sind zu unterscheiden in die in der Praxis als „reines Agrarland“ bezeichneten Flächen und in die besonderen Flächen der Landwirtschaft „begünstigtes Agrarland“.

**Reines Agrarland** sind Flächen, die nach allen objektiven Gegebenheiten in absehbarer Zeit einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Dabei kann es sich auch um eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung handeln, z. B. bei Düngebeschränkungen in Wasserschutzonen.

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

**Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes stützen.

**Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 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.

**Baureifes Land** sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Diese qualitative Weiterentwicklung eines Grundstücks von Ackerland zu Bauland schlägt sich natürlich auch im Grundstückspreis nieder.

Die wertmäßige Einstufung solcher Flächen bei einer normalen Entwicklung GERARDY (Praxis der Grundstückswertermittlung) ist in folgender Tabelle zusammengestellt. Dabei wird der Grundstückspreis als Prozentsatz vom vollen Baulandpreis ausgedrückt.

Stufe	Merkmal	v. H. des Wertes von baureifem Land
<b>Bauerwartungsland</b>		
1	Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten	15 - 40
2	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25 - 50
3	Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen	35 - 60
4	Bebauungsplan aufgestellt. Je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit	50 - 70
<b>Rohbauland</b>		
5	Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen. Erschließung erforderlich	50 - 70
6	Bebauungsplan rechtskräftig. Bodenordnung erforderlich	60 - 80
7	Bebauungsplan rechtskräftig. Bodenordnung nicht erforderlich	70 - 85
8	Bebauungsplan rechtskräftig. Erschließung gesichert	85 - 95
<b>Baureifes Land</b>		
9	Bebauungsplan rechtskräftig oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen. Erschließung erfolgt oder bereits vorhanden. Erschließungsbeitragspflichtig *).	100
	*) in hochwertigen Lagen bleibt die Frage der Erschließungsbeitragspflicht im Grundstücksverkehr vielfach unberücksichtigt.	

**WOB 5.6 Sonstiges Bauland**

Im Berichtsjahr wurden keine Verkäufe von sonstigem Bauland gemeldet.

**WOB 5.7 Erbbaurechte**

Entsprechend der politischen Vorgabe des Rates der Stadt Wolfsburg sollen Baugrundstücke der Stadt in der Regel nur noch im Volleigentum übergeben werden. Erbbaurechte werden nur noch selten neu bestellt. Im Berichtsjahr wurde im Wohnungsbau kein Erbbaurecht begründet. Die Höhe des Erbbauzinses wird in der Regel auf der Grundlage des Bodenwertes festgelegt. Zurzeit liegt dieser im Durchschnitt bei 5% des Bodenwertes. Inzwischen enthalten alle Verträge für den Erbbauzins eine Anpassungsklausel an die allgemeine Entwicklung der Lebenshaltungskosten.

**WOB 6 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen****WOB 6.1 Allgemeines**

In einer städtischen Region wie Wolfsburg spielt der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt naturgemäß nur eine untergeordnete Rolle. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Verkäufe auf diesem Sektor fast konstant geblieben.

In der nachfolgenden Zusammenstellung wird die Entwicklung über Anzahl, Flächenumsatz und Geldumsatz für land- und forstwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2001	40	84,2	1,9
2002	21	35,3	0,5
2003	16	35,2	0,6
2004	15	45,5	0,7
2005	20	80,3	0,9

**WOB 6.2 Landwirtschaftliche Flächen****WOB 6.2.1 Preisniveau**

Für selbständige landwirtschaftliche Flächen liegen nur wenige Kauffälle vor. Allgemein gültige Aussagen über das Preisniveau können aber aufgrund der Bodenrichtwerte getroffen werden.

**Danach bewegen sich die Bodenrichtwerte für**

Ackerland zwischen 1,05 €/m<sup>2</sup> und 2,20 €/m<sup>2</sup>  
Grünland zwischen 0,50 €/m<sup>2</sup> und 0,90 €/m<sup>2</sup>

## **WOB 7      Sonstige unbebaute Grundstücke**

Die Gemeinbedarfsflächen und sonstigen Flächen sind vielfältig strukturiert. Für diese Flächen lassen sich daher keine allgemein gültigen Aussagen über das Preisniveau treffen. Wertaussagen zu Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen können in der Regel nur in Form von Einzelgutachten getroffen werden.

## **WOB 8      Bodenrichtwerte**

### **WOB 8.1    Gesetzlicher Auftrag**

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 21 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) haben die Gutachterausschüsse jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres (ab 2002 zum 1.1. jeden Jahres) Bodenrichtwerte mindestens für baureifes Land zu ermitteln. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

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

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

#### **Bodenrichtwerte für Bauland**

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

#### **Diese Merkmale können zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben werden. Es ist**

- der Entwicklungszustand,

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

#### **Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen**

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

#### **Veröffentlichung der Bodenrichtwerte**

Die Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage der Topographischen Karte 1:200.000 (landwirtschaftliche Flächen), der Topographischen Karte 1:50.000 sowie der Automatisierten Liegenschaftskarte 1:5.000 (Bauland) dargestellt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte zu geben. Die Auskunft über Bodenrichtwerte kann mündlich, schriftlich oder durch Bereitstellung im **Internet** bzw. durch Abgabe auf **CD-ROM oder DVD-ROM** erteilt werden.

### **Veröffentlichung auf CD-ROM / DVD-ROM**

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

### **Veröffentlichung im Internet**

Die Bodenrichtwerte in Niedersachsen können kostenpflichtig im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: [http:// www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)

Im **Anhang 2** dieses Grundstücksmarktberichtes sind zur Veranschaulichung folgende Ausschnitte beispielhaft dargestellt:

- Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:
- Beispiel einer Bodenrichtwertkarte für Bauland
- Beispiel einer Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Flächen

## **WOB 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 und kreisfreien Städten 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 Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden. Bodenrichtwerte mit \* beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen z.B. noch Erschließungsbeiträge oder für Ausgleichsmaßnahmen noch Kostenerstattungsbeiträge erhoben werden können.

**WOB 8.2.1 Wohnbauland**

Für Wohnbauland hat der Gutachterausschuss folgende Durchschnittswerte ermittelt:

Gemeinde	Merkmale			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
	Ein- woh- ner	Zentra- lität	Bedeutung	individuellen Wohnungs- baus			Geschosswohnungsbau		
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
in 1000			€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
<b>Stadt Wolfsburg</b>	122	O	Kreisfreie Stadt	175	120	80	190	130	115

**WOB 8.2.2 Gewerbliche Baugrundstücke**

Für den Bereich gewerbliches Bauland ergeben sich auf dem Stadtgebiet Wolfsburg die folgenden Durchschnittswerte:

Gemeinde	Ein- woh- ner	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
in 1000	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
<b>Stadt Wolfsburg</b>	122	1800	600	200	70*	45*	30*	330	165	80

**WOB 9      Bebaute Grundstücke****WOB 9.1    Allgemeines**

Zu dem Bereich der bebauten Grundstücke zählen neben den Ein- und Zweifamilienhäusern und sonstigen Gebäuden auch die Eigentumswohnungen. Zusammengenommen decken diese Grundstücke rund 57 % der Erwerbsvorgänge und 72 % des Geldumsatzes ab. Damit ist die Kategorie der bebauten Grundstücke vorherrschend auf dem Grundstücksmarkt von Wolfsburg.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Verteilung der Anzahl der Verträge, Flächenumsatz und Geldumsatz auf die einzelnen Objektgruppen bebauter Grundstücke. In Klammern gesetzte Werte enthalten die Angaben für das Vorjahr.

Gebäudeart	Anzahl Verträge		Flächenumsatz in 1000 m <sup>2</sup>		Geldumsatz in Mill. €	
Ein- und Zweifamilienhäuser	106	(123)	119	(124)	20,0	(22,8)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	131	(132)	54	(50)	20,7	(21,8)
Wochenendhäuser	0	(0)	0	(0)	0	(0)
Mehrfamilienhäuser	5	(6)	27	(96)	15,6	(27,6)
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	13	(17)	61	(19)	7,7	(20,3)
Sonstige Gebäude	7	(9)	68	(52)	11,0	(12,9)
Eigentumswohnungen und Teileigentum	369	(444)			31,6	(38,0)
<b>Summe</b>	<b>631</b>	<b>(731)</b>	<b>329</b>	<b>(341)</b>	<b>106,6</b>	<b>(143,4)</b>

Zusammengenommen wurden im Berichtsjahr 14% weniger bebaute Objekte verkauft als im Vorjahr. Bei allen Gebäudearten wurden weniger Objekte verkauft als im Jahr zuvor.

Um die Kaufpreise verschiedenartiger Objekte miteinander vergleichbar zu machen, kann mit Hilfe statistischer Auswertemethoden der Einfluss unterschiedlicher Merkmale rechnerisch ermittelt werden. Als wichtigste wertbeeinflussende Parameter für bebaute Grundstücke haben sich das **Baujahr**, die **Wohnfläche** des Gebäudes und die **Lage** sowie der **Kaufzeitpunkt** herausgestellt. Als Vergleichsfaktor hat sich dabei der Kaufpreis €/m<sup>2</sup> Wohnfläche durchgesetzt.

Die wertrelevanten Merkmale wirken sich im Allgemeinen folgendermaßen auf den Kaufpreis aus:

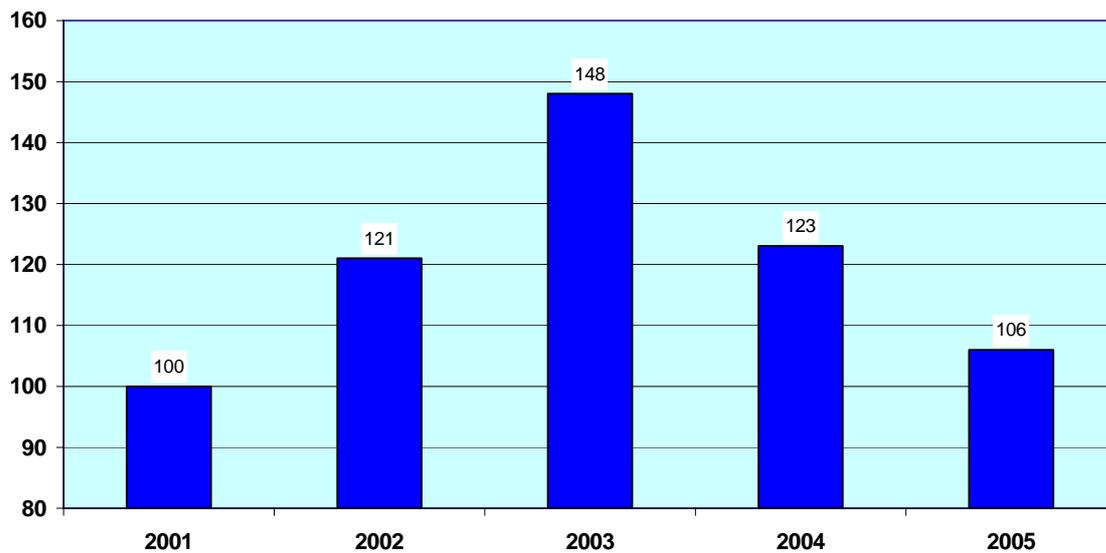
- Gebäude jüngerer Baujahre bedingen höhere Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Größere Wohnflächen führen zu niedrigeren Werten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Höhere Lagewerte (Bodenrichtwerte) bedeuten höhere Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Abweichungen von Ausstattung und Unterhaltung führen zu Mehr- und Minderpreisen

## WOB 9.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

### Überblick

Nachdem im Vorjahr 123 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern vorlagen, wurden im Berichtsjahr 106 Kauffälle registriert. Das bedeutet ein Minus von rund 14%.

**Vertragsvorgänge**



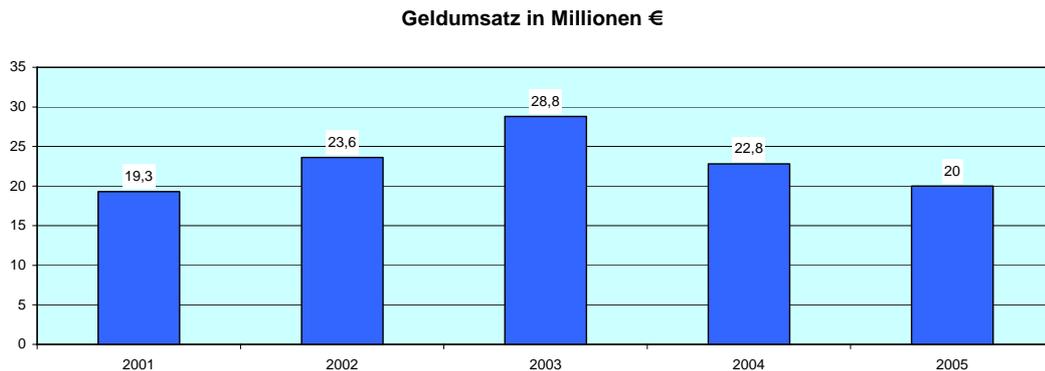
Auf Grund der historischen Entwicklung waren viele Baugrundstücke - vornehmlich im ehemaligen Stadtgebiet Wolfsburg – auf dem Wege des Erbbaurechts vergeben und bebaut.

Unten stehende Tabelle weist den Anteil an Erbbaurechten bei den Verkäufen von bebauten Objekten in den letzten 5 Jahren nach.

Jahr	Gesamtzahl Verträge	davon			
		Eigentum		Erbbaurecht	
2001	100	76	76%	24	24%
2002	121	83	69%	38	31%
2003	148	102	69%	46	31%
2004	123	87	71%	36	29%
2005	106	84	79%	22	21%

Somit liegt der Anteil von Erbbaurechten an den Verkäufen bebauter Grundstücke in diesem Jahr unter dem langjährigen Mittel.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden im Berichtsjahr insgesamt 20,0 Millionen € ausgegeben. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein Minus von rd. 12%.



### WOB 9.2.1 Preisniveau

Die verkauften Objekte weisen in der Regel große Unterschiede auf hinsichtlich Größe, Lage, Alter, Ausstattung u. a. Um die Kaufpreise dennoch miteinander vergleichen zu können, werden für jedes Objekt Vergleichsmaßstäbe ermittelt. Als wichtigster Vergleichsmaßstab hat sich der Wert € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche herausgestellt.

In den beiden nachfolgenden Tabellen werden die Durchschnittswerte dieser Vergleichsmaßstäbe angegeben.

Um auch das Alter der Objekte zu berücksichtigen, werden die Häuser in verschiedene Baujahresgruppen eingeteilt. Die Neubauten, d.h. Häuser, die beim Verkauf nicht älter als 3 Jahre sind, werden gesondert aufgeführt, da sie in der Regel wesentlich teurer verkauft werden.

Die durchschnittliche Wohnfläche betrug rund 150 m<sup>2</sup>.

#### WOB 9.2.1.1 Preisniveau Eigentum

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen im Eigentum sind im Berichtsjahr folgende mittleren Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die mittleren 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 (Eigentum) 2005 in der Stadt Wolfsburg**

<b>verkaufte Objekte 2005</b> (in Klammern: Daten des Vorjahres)	<b>Anzahl</b>	<b>Mittleres Baujahr</b>	<b>Mittlere Wohnfläche</b> (m <sup>2</sup> )	<b>Mittlerer Wohn- flächenpreis</b> (€/m <sup>2</sup> )	<b>Durch- schnittlicher Kaufpreis</b> (€)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr bis 1948	5 (5)	1898 (1914)	194 (160)	684 (835)	130.000 (135.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	41 (33)	1961 (1961)	136 (136)	1.281 (1.201)	169.000 (158.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2002	23 (33)	1987 (1986)	163 (150)	1.460 (1.613)	220.000 (229.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 2003	3 (5)	2004 (2003)	172 (155)	1.580 (1.567)	269.000 (244.000)

Die Werte €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zeigen, dass die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Eigentum für ältere Objekte im Wesentlichen stabil geblieben sind. Die Preise für jüngere Objekte sind gefallen. Als durchschnittlicher Kaufpreis für Neubauten ergibt sich rein rechnerisch ein etwas höherer Wert als im Vorjahr. Bei einer geringen Anzahl von 3 Neubauten ist dieser Wert aber wenig aussagekräftig.

**WOB 9.2.1.2 Preisniveau Erbbaurecht**

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen im Erbbaurecht sind im Berichtsjahr folgende mittleren Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwertanteil. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

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

Aus historischen Gründen gibt es kaum bebaute Grundstücke, für die ein Erbbaurecht vor 1949 begründet wurde. Demzufolge wurden in dieser Altersklasse auch keine Verkäufe registriert. Da zurzeit keine Baugrundstücke im Erbbaurecht vergeben werden, konnten somit auch keine Verkäufe von Neubauten registriert werden.

Unten stehende Tabelle für die Erbbaurechtsgrundstücke weist daher nur 2 Altersgruppen aus.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Erbbaurecht) 2005 in der Stadt Wolfsburg**

verkaufte Objekte 2005 (in Klammern: Daten des Vorjahres)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Durch- schnittlicher Kaufpreis (€)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	10 (8)	1956 (1956)	142 (143)	1.200 (1.170)	172.000 (161.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2002	8 (14)	1988 (1982)	155 (157)	1.301 (1.349)	200.000 (204.000)

Die Werte €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zeigen, dass die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht bei älteren Objekten leicht gestiegen, bei jüngeren Objekten leicht gefallen sind.

**WOB 9.2.2 Preisentwicklung**

In unten stehender Tabelle werden die Durchschnittskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Wolfsburg - getrennt nach Eigentums- und Erbbaurechtsgrundstücken - nachgewiesen.

Jahr	EIGENTUM	ERBBAURECHT
	Gesamtkaufpreise €	Gesamtkaufpreise €
2001	198.000	166.000
2002	203.000	185.000
2003	205.000	185.000
2004	193.000	188.000
2005	197.000	170.000

Das bedeutet, im Durchschnitt wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser im Volleigentum in Wolfsburg 197.000 €, für ein Objekt im Erbbaurecht 170.000 € bezahlt.

Aus der Gegenüberstellung der Durchschnittswerte für Eigentumsgrundstücke und Erbbaurechtsobjekte zeigt sich, dass Eigentumsgrundstücke teurer sind, da sie ja auch den Preis für den Grund und Boden mit beinhalten.

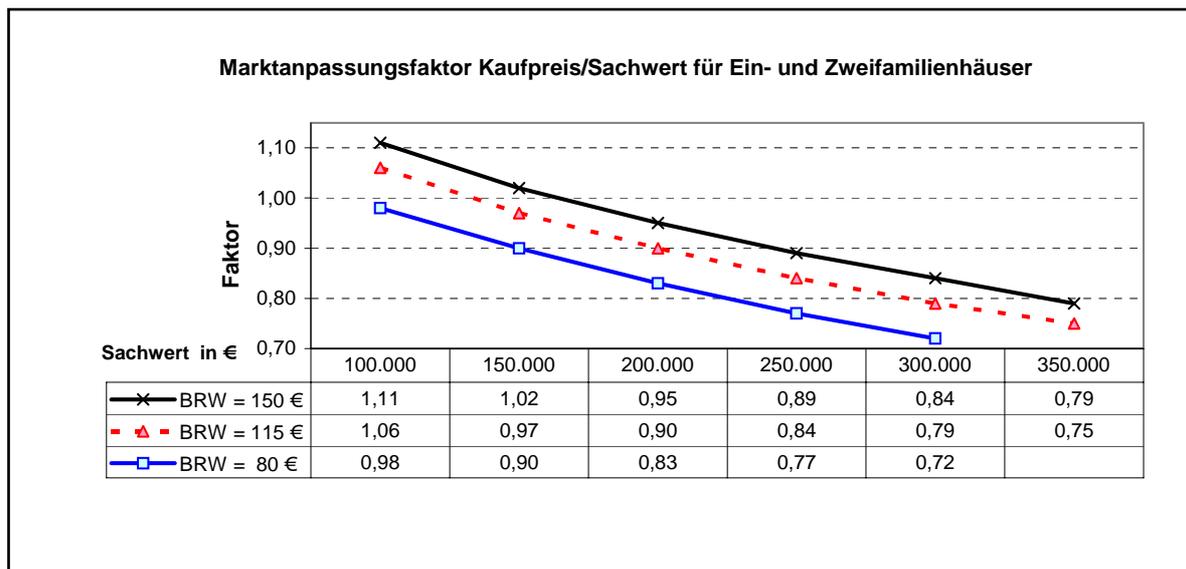
Diese Durchschnittspreise lassen Unterschiede in Größe, Lage, Alter, Ausstattung und ähnlichen preisbeeinflussenden Größen unberücksichtigt.

### WOB 9.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Der Sachwert eines Grundstücks ist ein unter bautechnischen Gesichtspunkten ermittelter Wert und bedarf zur Ableitung des Verkehrswertes/Marktwertes einer Beurteilung der Grundstücksmarktsituation. Der Gutachterausschuss hat aus Kaufpreisen und aus berechneten Sachwerten Marktanpassungsfaktoren für gleichartige bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für den Bereich der kreisfreien Stadt Wolfsburg abgeleitet. Die Marktanpassungsfaktoren geben das Verhältnis von Kaufpreis und Sachwert zueinander an.

Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baupreisindex (Stat. Bundesamt, früheres Bundesgebiet, 1995=100) x Faktor 1,15 (für Baunebenkosten) x Regionalfaktor 0,92 - Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen



#### Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Einfamilienhaus, das in einer Zone mit einem Bodenrichtwert von 115 € liegt und einen Sachwert von 275.000 € hat?

Wegen des Bodenrichtwerts von 115 € ist der gesuchte Faktor an der für diesen Bodenrichtwert dargestellten Linie im Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,82.

Der Wert dieses Objektes beträgt damit: 275.000 € x 0,82 = 225.500 €

**WOB 9.2.4 Vergleichsfaktoren**

Um Objekte mit unterschiedlichen Merkmalen vergleichen zu können, wurden die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst 259 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

<b>Merkmal</b>	<b>Bereich</b>	<b>Mittelwert</b>
Kaufzeitpunkt	2000-2005	2003
Lage (Bodenrichtwert)	76 €/m <sup>2</sup> - 165 €/m <sup>2</sup>	109 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1949 – 2003	1972
Wohnfläche	61 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	143 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	309 m <sup>2</sup> - 1348 m <sup>2</sup>	780 m <sup>2</sup>

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

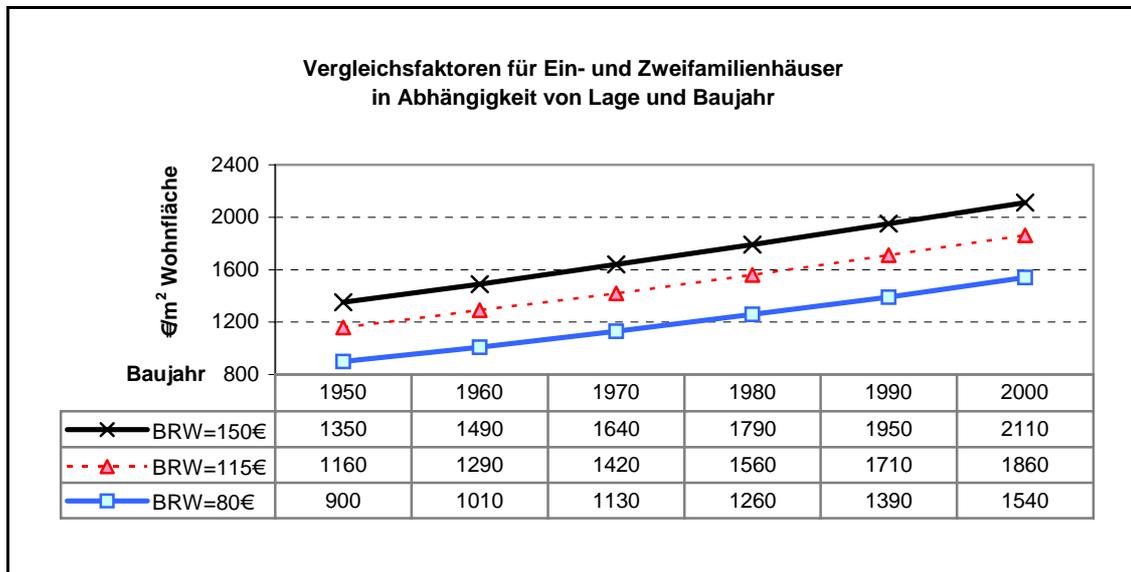
<b>Merkmal</b>	<b>Ausprägung</b>
Kaufzeitpunkt	30.06.2005
Lage (Bodenrichtwert)	80 / 115 / 150 €/ m <sup>2</sup>
Baujahr	1972
Wohnfläche	143 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	780
Ausstattung	mittel
Unterkellerung	100 %
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

**Hinweise zur Anwendung**

1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

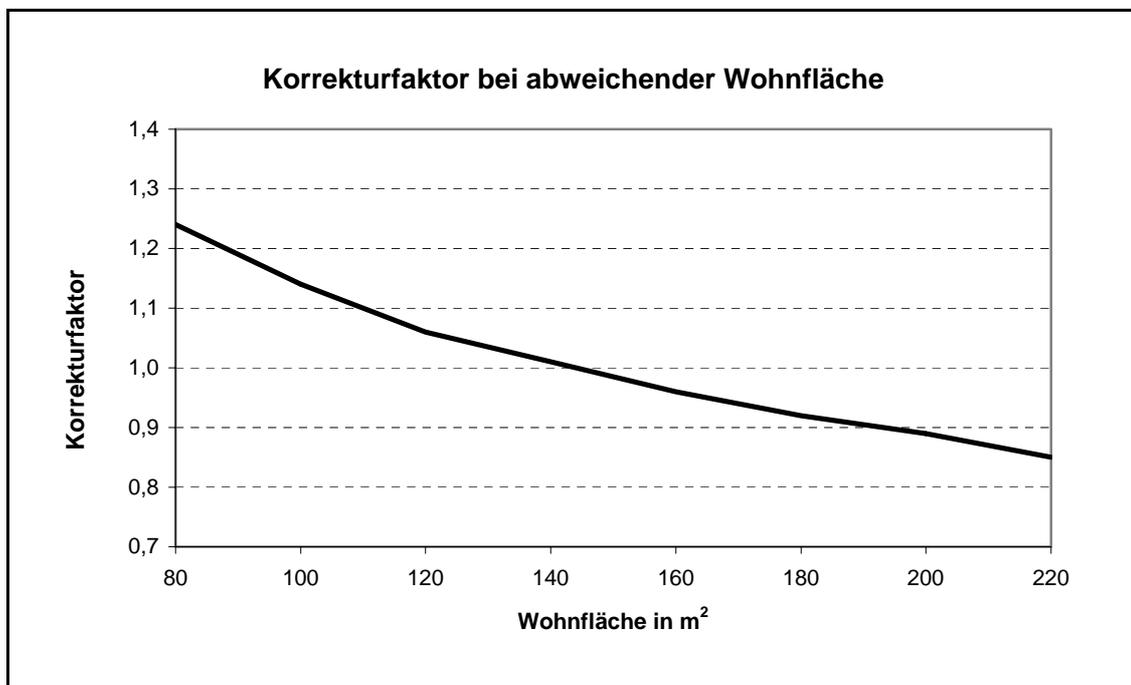
### Vergleichsfaktor in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr

Die Höhe der gezahlten Vergleichswerte €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ist abhängig von der Lage und vom Baujahr. Der Verlauf der Vergleichswerte wird in unten stehender Grafik dargestellt.



### Abhängigkeit von der Wohnfläche

Weicht die Wohnfläche eines Wertermittlungsobjektes von der eines Vergleichsobjektes ab, so kann mit Hilfe unten stehender Korrekturwerte der Vergleichsfaktor umgerechnet werden. Aus der Kurve ist ersichtlich, dass der Wert €/m<sup>2</sup> Wohnfläche sinkt, je mehr m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Objekt besitzt, bei sonst gleichen Eigenschaften.



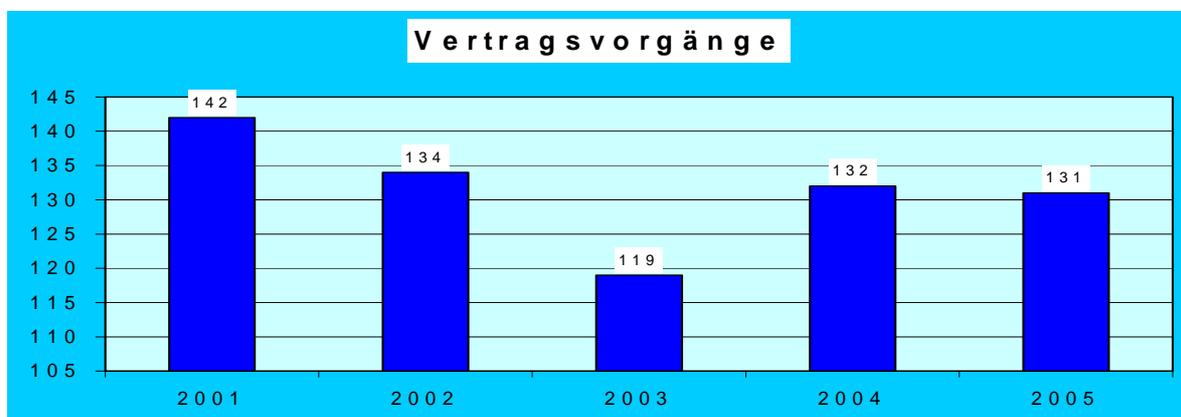
Es ist der Wert eines mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

<b>Anwendungsbeispiel:</b>	
Bodenrichtwert: 80 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche: 100 m <sup>2</sup>
Baujahr: 1975	
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.200 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,14
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor	1.195 €/m <sup>2</sup> x 1,14 = 1.362 €/m <sup>2</sup>
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	100 m <sup>2</sup> x 1.362 €/m <sup>2</sup> = <b>rund 136.200 €</b>

### WOB 9.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

#### Überblick

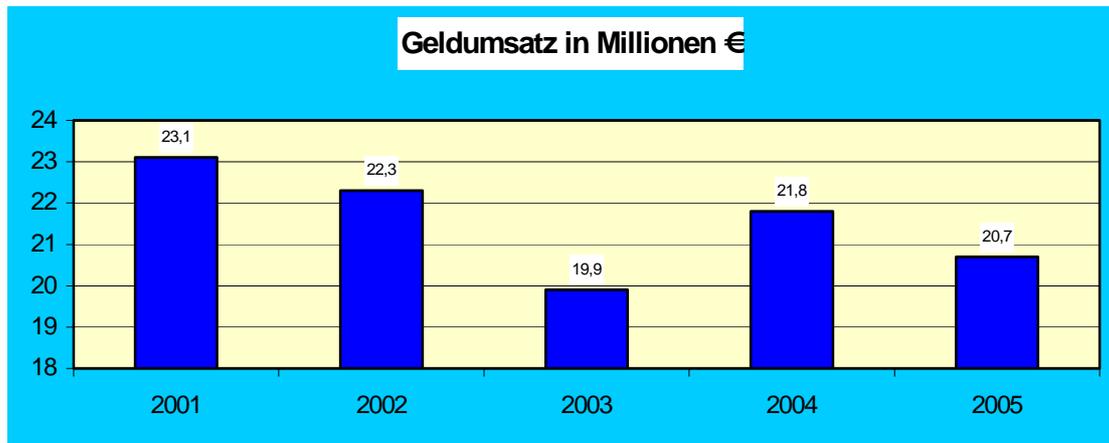
Von 2001 bis 2003 ist die Gesamtzahl der Verkäufe von Reihenhäusern und Doppelhaushälften kontinuierlich gefallen. In diesem Jahr ist die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben.



Auch bei den Reihen- und Doppelhaushälften ist ein hoher Anteil an Erbbaurechtsgrundstücken zu verzeichnen. Ihr Marktanteil ist in nachstehender Tabelle aufgeführt.

Jahr	Gesamtzahl Verträge	davon			
		Eigentum		Erbbaurecht	
2001	142	98	69 %	44	31 %
2002	134	89	66 %	45	34 %
2003	119	87	73 %	32	27 %
2004	132	93	70 %	39	30 %
2005	131	91	69 %	40	31 %

Gegenüber dem Vorjahr ist der Gesamtgeldumsatz im Berichtsjahr leicht gefallen.



### WOB 9.3.1 Preisniveau

Die verkauften Objekte weisen in der Regel große Unterschiede auf hinsichtlich Größe, Lage, Alter, Ausstattung u. a. Um die Kaufpreise dennoch miteinander vergleichen zu können, werden für jedes Objekt Vergleichsmaßstäbe ermittelt. Als wichtigster Vergleichsmaßstab hat sich der Wert € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche herausgestellt.

In den beiden nachfolgenden Tabellen werden die Durchschnittswerte dieser Vergleichsmaßstäbe angegeben.

Um auch das Alter der Objekte zu berücksichtigen, werden die Häuser in verschiedene Baujahresgruppen eingeteilt. Die Neubauten, d.h. Häuser, die beim Verkauf nicht älter als 3 Jahre sind, werden gesondert aufgeführt, da sie in der Regel wesentlich teurer verkauft werden.

Die durchschnittliche Wohnfläche betrug rund 119 m<sup>2</sup>.

#### WOB 9.3.1.1 Preisniveau Eigentum

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen im Eigentum sind im Berichtsjahr folgende mittleren Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die mittleren 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 (Eigentum) 2005  
in der Stadt Wolfsburg

verkaufte Objekte 2005 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Durch- schnittlicher Kaufpreis (€)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften Baujahr bis 1948	6 (10)	1934 (1924)	133 (120)	1.367 (1.599)	149.000 (194.000)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften Baujahr 1949 bis 1970	26 (24)	1960 (1957)	120 (110)	1.144 (1.327)	132.000 (141.000)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2002	16 (27)	1994 (1991)	121 (114)	1.548 (1.592)	188.000 (179.000)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften Baujahr ab 2003	26 (27)	2005 (2004)	114 (115)	1.551 (1.614)	169.000 (183.000)

Die Werte €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zeigen, dass die Preise für die Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Eigentum im Durchschnitt leicht fallen

### WOB 9.3.1.2 Preisniveau Erbbaurecht

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen im Erbbaurecht sind im Berichtsjahr folgende mittleren Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwertanteil. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

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

Aus historischen Gründen gibt es kaum bebaute Grundstücke, für die ein Erbbaurecht vor 1949 begründet wurde. Demzufolge wurden in dieser Altersklasse auch keine Verkäufe registriert.

Die Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Erbbaurecht können in Abhängigkeit von den gemeldeten Verkäufen nur in drei Altersgruppen unterteilt werden.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Erbbaurecht) 2005  
 in der Stadt Wolfsburg

verkaufte Objekte 2005 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Durch- schnittlicher Kaufpreis (€)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften Baujahr 1949 bis 1970	26 (31)	1958 (1957)	128 (122)	1.182 (1.212)	149.000 (143.000)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2002	9 (5)	1989 (1982)	127 (172)	1.398 (1.365)	178.000 (215.000)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften Baujahr ab 2003	0 (0)	--- (---)	--- (---)	--- (---)	--- (---)

Die Werte €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zeigen, dass die Preise für die Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Erbbaurecht im Durchschnitt für ältere Objekte leicht fallen. Die Werte €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für die Objekte ab Baujahr 1971 steigen im Berichtsjahr leicht. Wegen der geringen Anzahl von 9 Verkäufen kann hier keine generelle Aussage gemacht werden.

Da in den letzten Jahren Baugrundstücke nur noch selten auf dem Wege des Erbbaurechts vergeben wurden, konnten dementsprechend nur wenige Verkäufe von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Bereich der Neubauten registriert werden.

**WOB 9.3.2 Preisentwicklung**

Für die unten stehende Tabelle wurde der Durchschnittspreis für ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte ermittelt. Die Werte werden gesondert für Volleigentums- und Erbbaurechtsgrundstücke ausgewiesen.

Jahr	EIGENTUM Gesamtkaufpreise €	ERBBAURECHT Gesamtkaufpreise €
2001	170.000	147.000
2002	169.000	148.000
2003	175.000	162.000
2004	172.000	153.000
2005	159.000	156.000

Für ein Reihen- bzw. Doppelhaus im Volleigentum wurden im Jahr 2005 im Durchschnitt 159.000 €, für ein Objekt im Erbbaurecht 156.000 € bezahlt. Im Berichtsjahr liegen die Erbbaurechtsgrundstücke im Preis etwas unter dem Preis der Eigentumsgrundstücke.

Die angegebenen Werte sind reine Durchschnittswerte. Unterschiede in Größe, Lage, Baujahr und ähnlichen preisbeeinflussenden Größen bleiben dabei unberücksichtigt.

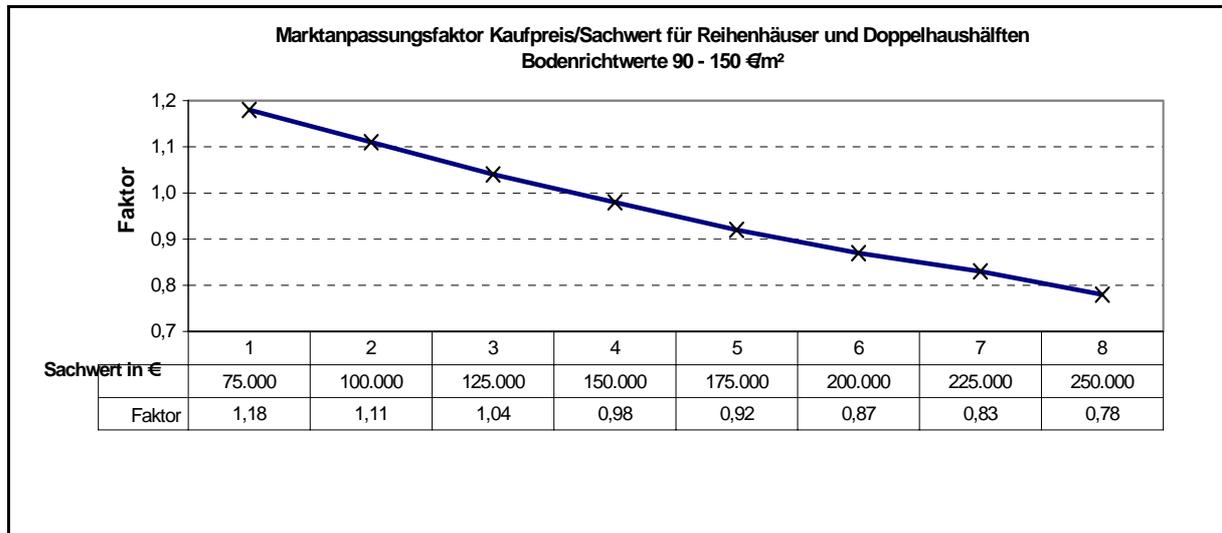
**WOB 9.3.2 Marktanpassungsfaktoren**

Der Sachwert eines Grundstücks ist ein unter bautechnischen Gesichtspunkten ermittelter Wert und bedarf zur Ableitung des Verkehrswertes/Marktwertes einer Beurteilung der Grundstücksmarktsituation. Der Gutachterausschuss hat aus Kaufpreisen und aus berechneten Sachwerten Marktanpassungsfaktoren für gleichartige bebaute Reihenhäuser und Doppelhaushälften für den Bereich der kreisfreien Stadt Wolfsburg abgeleitet. Die Marktanpassungsfaktoren geben das Verhältnis von Kaufpreis und Sachwert zueinander an.

Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
Gebäudewert	= Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baupreisindex (Stat. Bundesamt, früheres Bundesgebiet, 1995=100) x Faktor 1,15 (für Baunebenkosten) x Regionalfaktor 0,92 - Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre)
Bodenwert	= Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	= pauschaler Wertansatz
Sachwert	= Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Aufgrund einer relativ geringen Anzahl auswertbarer Fälle kann nur ein Durchschnittswert für den Bereich der Bodenrichtwerte von 90 € bis 150 € angegeben werden.



Auch hier zeigt sich, dass bei Objekten mit steigendem Sachwert, der Kaufpreis im Vergleich zum Sachwert sinkt. Ab einem Wert von ca. 135.000 € liegt der Verkehrswert unterhalb des Sachwertes.

**Anwendungsbeispiel:**

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Reihenhaus, das in einer Zone mit einem Bodenrichtwert zwischen 90 € und 150 € liegt und einen Sachwert von 175.000 € hat? Der gesuchte Faktor ist an der dargestellten Linie im Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,92.  
 Der Wert dieses Objektes beträgt damit: 175.000 € x 0,92 = ca. 161.000 €

**WOB 9.3.4 Vergleichsfaktoren**

Um Objekte mit unterschiedlichen Merkmalen vergleichen zu können, wurden die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren aus der Kaufpreissammlung abgeleitet.

Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst 167 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

<b>Merkmal</b>	<b>Bereich</b>	<b>Mittelwert</b>
Kaufzeitpunkt	2000-2005	2003
Lage (Bodenrichtwert)	88 €/m <sup>2</sup> - 160 €/m <sup>2</sup>	121 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 – 2003	1973
Wohnfläche	61 m <sup>2</sup> - 200 m <sup>2</sup>	116 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	119 m <sup>2</sup> - 897 m <sup>2</sup>	436 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	60.000 – 310.000 €	162.000 €

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

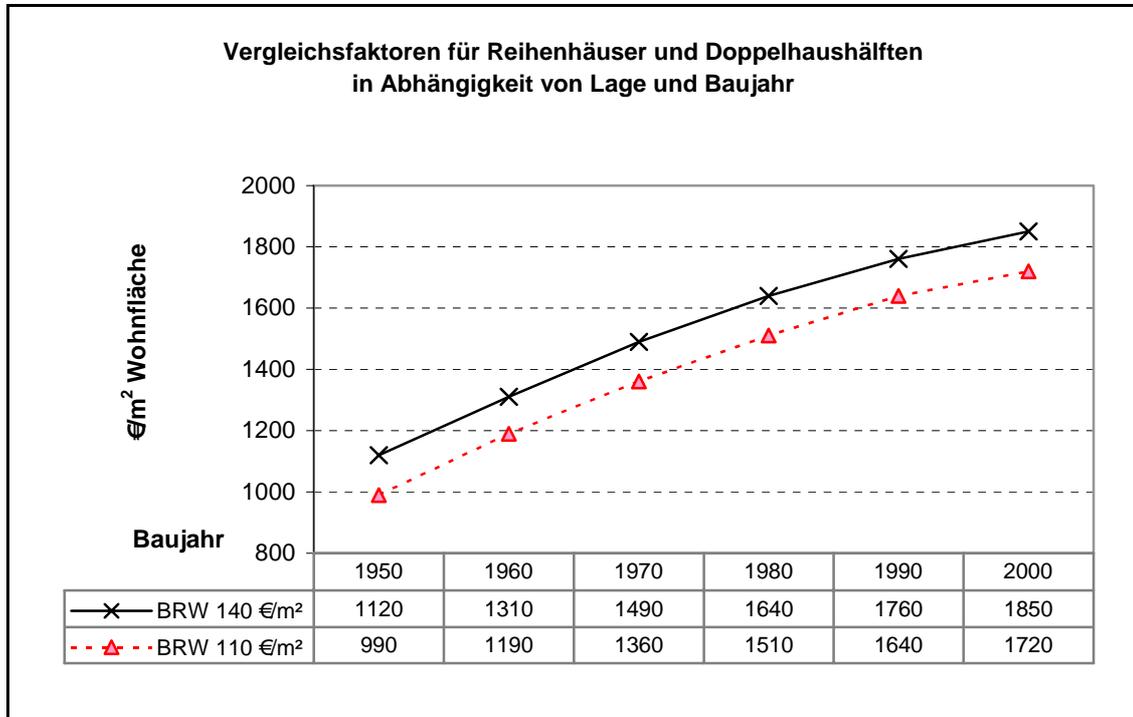
<b>Merkmal</b>	<b>Ausprägung</b>
Kaufzeitpunkt	30.06.2005
Lage (Bodenrichtwert)	100 / 130 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1973
Wohnfläche	116 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	436 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Mittel
Unterkellerung	75 %
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

**Hinweise zur Anwendung**

1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

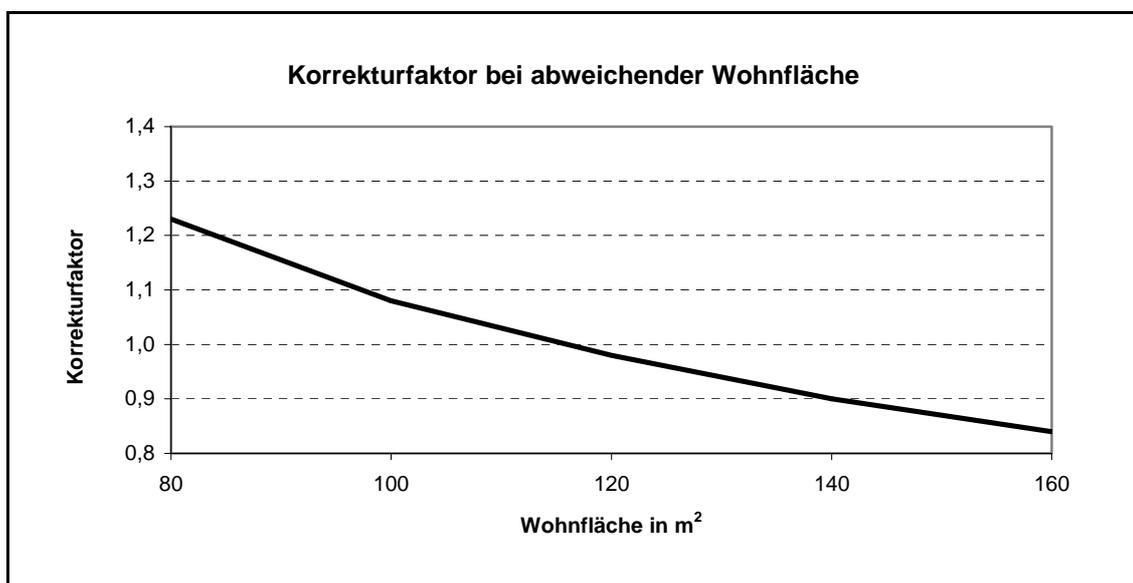
### Vergleichsfaktor in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr

Die Höhe der gezahlten Vergleichswerte €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ist abhängig von der Lage und vom Baujahr. Der Verlauf der Vergleichswerte wird in unten stehender Grafik dargestellt.



### Abhängigkeit von der Wohnfläche

Weicht die Wohnfläche eines Wertermittlungsobjektes von der eines Vergleichsobjektes ab, so kann mit Hilfe unten stehender Korrekturwerte der Vergleichsfaktor umgerechnet werden. Aus der Kurve ist ersichtlich, dass der Wert €/m<sup>2</sup> Wohnfläche sinkt, je mehr m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Objekt besitzt, bei sonst gleichen Eigenschaften.



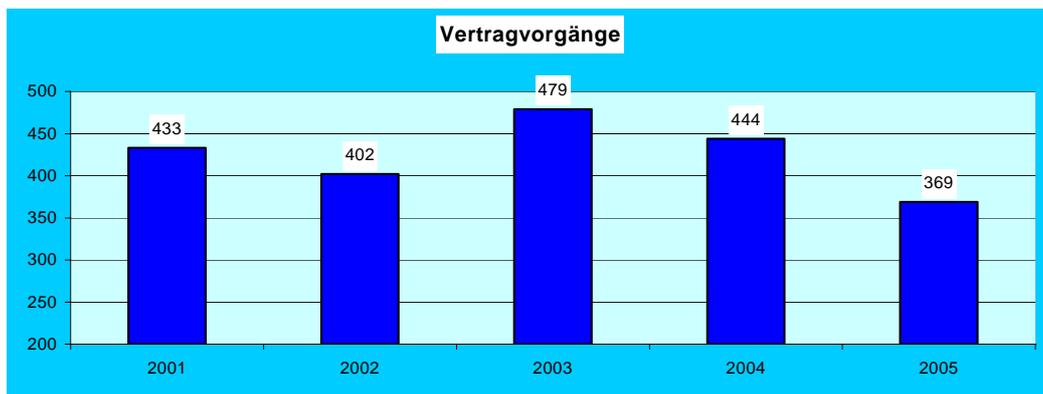
Es ist der Wert des mit einem Reihenhaus bzw. einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

<b>Anwendungsbeispiel:</b>			
Bodenrichtwert:	140 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche:	140 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1985		
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>		1.700 €/m <sup>2</sup>	
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>		0,92	
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor    1.700 €/m <sup>2</sup> x 0,92= 1.564 €/m <sup>2</sup>			
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor    140 m <sup>2</sup> x 1.564 €/m <sup>2</sup> = <b>rd. 219.000 €</b>			

## WOB 9.4 Wohnungseigentum

### Überblick

Im Vergleich zum Vorjahr fiel die Anzahl von Verkäufen auf dem Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum um ca. 17%. Nachdem in den letzten Jahren ein Anstieg verzeichnet wurde, hat die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen wieder abgenommen.

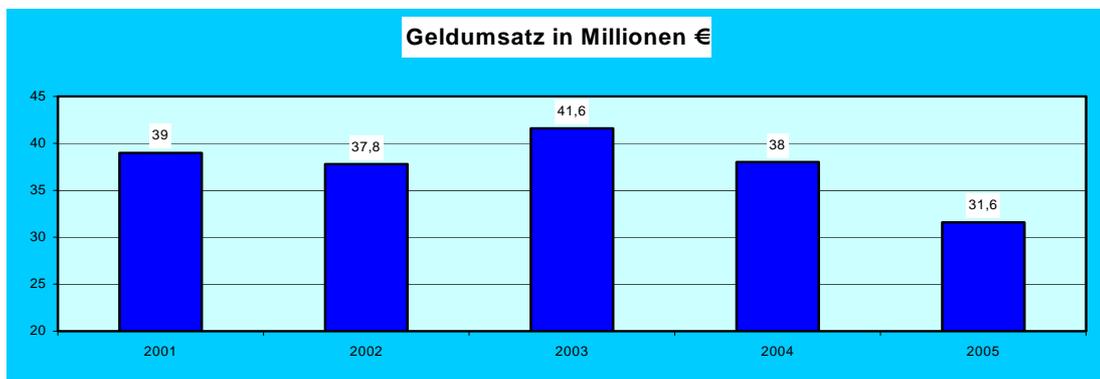


In der nachfolgenden Tabelle wird ebenfalls die Gesamtzahl der Verträge für Wohnungs- und Teileigentum getrennt nach Verkäufen von Objekten im Volleigentum und Objekten im Erbbaurecht ausgewiesen.

Jahr	Gesamtzahl Verträge Wohnungs- und Teileigentum	davon Verträge			
		Eigentum		Erbbaurecht	
2001	433	243	56 %	190	44 %
2002	402	250	62 %	152	38 %
2003	479	255	53 %	224	47 %
2004	444	242	55 %	202	45 %
2005	369	230	62 %	139	38 %

Auch bei den Wohnungs- und Teileigentumsverträgen stand mehr als ein Drittel der verkauften Objekte im Erbbaurecht.

Im Berichtsjahr 2005 wurden für Wohnungs- und Teileigentum insgesamt 31,6 Millionen € umgesetzt. Damit wurde das Niveau vom Vorjahr um 6,4 Millionen € unterschritten.



### WOB 9.4.1 Preisniveau

Die verkauften Eigentumswohnungen können große Unterschiede hinsichtlich Größe, Alter, Lage usw. aufweisen. Um sie dennoch vergleichbar zu machen, wird auch hier die Vergleichsgröße €/m<sup>2</sup> Wohnfläche errechnet.

#### WOB 9.4.1.1 Preisniveau Eigentum

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

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

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Eigentum) 2005  
 in der Stadt Wolfsburg**

<b>Verkaufte Objekte 2005</b> in Klammern: Daten des Vorjahres	<b>Anzahl</b>	<b>Mittleres Bau- jahr</b>	<b>Mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Mittlerer Wohn-flächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>
Eigentumswohnungen Baujahr bis 1948	14 (23)	1934 (1938)	78 (79)	1.102 (827)
Eigentumswohnungen Baujahr 1949 bis 1970	33 (51)	1962 (1962)	76 (73)	1.094 (974)
Eigentumswohnungen Baujahr 1971 bis 2002	97 (89)	1983 (1983)	84 (81)	1.080 (1.127)
Eigentumswohnungen Baujahr ab 2003	39 (58)	2005 (2003)	94 (104)	1.560 (1.469)

Besonders bei den Eigentumswohnungen werden für Neubauwohnungen, also Objekte, die beim Verkauf nicht älter als 3 Jahre alt sind, wesentlich höhere Preise gezahlt. Deshalb wird diese Gruppe gesondert aufgeführt.

Die durchschnittliche Wohnfläche der im Berichtsjahr verkauften Eigentumswohnungen im Voll-eigentum beträgt rund 84 m<sup>2</sup>.

**WOB 9.4.1.2 Preisniveau Erbbaurecht**

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

Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wert-relevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den anteiligen Bodenwertanteil. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

In den Jahren vor 1949 wurden keine Eigentumswohnungen im Erbbaurecht vergeben.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Erbbaurecht) 2005  
in der Stadt Wolfsburg**

<b>Verkaufte Objekte 2005</b> in Klammern: Daten des Vorjahres	<b>Anzahl</b>	<b>Mittleres Baujahr</b>	<b>Mittlere Wohnfläche</b> (m <sup>2</sup> )	<b>Mittlerer Wohnflächenpreis</b> (€/m <sup>2</sup> )
Eigentumswohnungen Baujahr 1949 bis 1970	73 (127)	1960 (1961)	69 (63)	949 (941)
Eigentumswohnungen Baujahr 1971 bis 2002	32 (58)	1980 (1979)	75 (75)	958 (985)
Eigentumswohnungen Baujahr ab 2003	4 (12)	2004 (2003)	123 (123)	1.475 (1.705)

Die Zahlen zeigen, dass ältere Objekte im Volleigentum teurer gehandelt werden als Eigentumswohnungen im Erbbaurecht.

Besonders bei den Eigentumswohnungen werden für Neubauwohnungen, also Objekte, die beim Verkauf nicht älter als 3 Jahre alt sind, wesentlich höhere Preise gezahlt. Deshalb wird diese Gruppe gesondert aufgeführt.

Durchschnittlich besaß im Berichtsjahr eine verkaufte Eigentumswohnung im Erbbaurecht rund 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

**WOB 9.4.2 Preisentwicklung**

Im Durchschnitt wurde in Wolfsburg für eine Eigentumswohnung im Volleigentum 101.000 €, für eine Wohnung im Erbbaurecht 70.000 € bezahlt. In der folgenden Tabelle werden diese Zahlen den Werten aus den vorangegangenen Jahren gegenübergestellt.

**Durchschnittliche Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen**

<b>Jahr</b>	<b>EIGENTUM</b>	<b>ERBBAURECHT</b>
	<b>Gesamtkaufpreise</b> €	<b>Gesamtkaufpreise</b> €
2001	102.000	73.000
2002	94.000	73.000
2003	89.000	68.000
2004	86.000	73.000
2005	101.000	70.000

Auf dem Teilmarkt der Eigentumswohnungen liegt der Durchschnittswert für Erbbaurechtsobjekte erheblich unter dem des Volleigentums.

### WOB 9.4.3 Vergleichsfaktoren

Um Objekte mit unterschiedlichen Merkmalen vergleichen zu können, wurden die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren aus der Kaufpreissammlung abgeleitet.

Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst 626 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2000-2005	2002
Lage (Bodenrichtwert)	53 €/m <sup>2</sup> - 207€/m <sup>2</sup>	136 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1938 – 2005	1977
Wohnfläche	33 m <sup>2</sup> - 247 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteile	56 - 2930 / 10000	651 / 10000

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

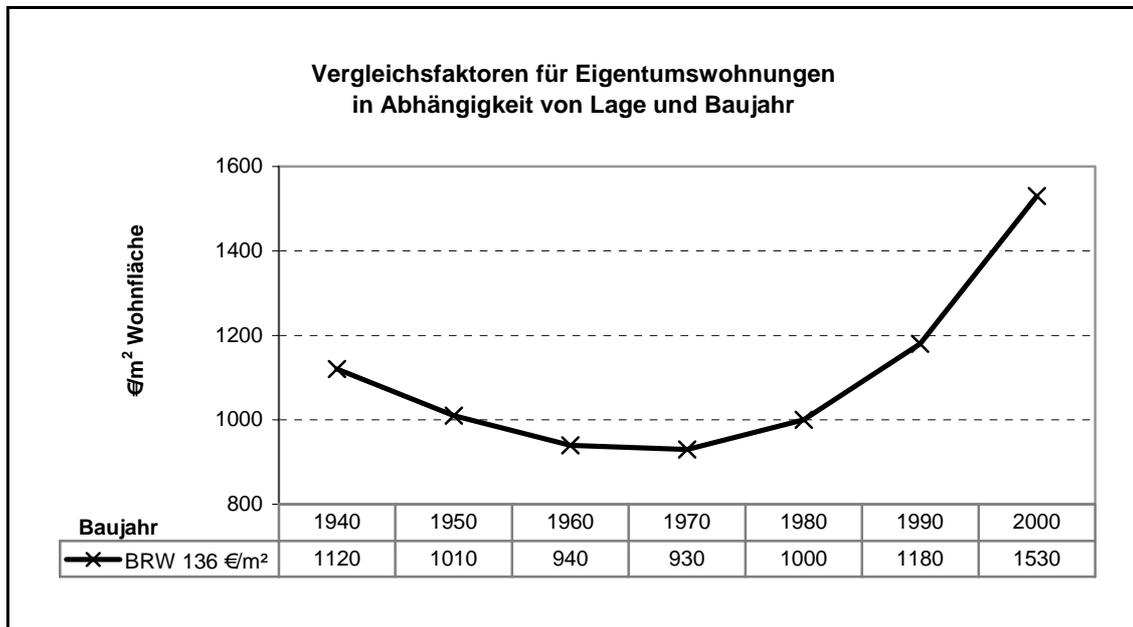
Merkmale	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2005
Lage (Bodenrichtwert)	136 €/ m <sup>2</sup>
Baujahr	1977
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteile	651 / 10000

#### Hinweise zur Anwendung

1. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.
2. 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.

### Vergleichsfaktor in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche in Abhängigkeit vom Baujahr

Die Höhe der gezahlten Vergleichswerte €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ist abhängig vom Baujahr. Der Verlauf der Vergleichswerte wird in unten stehender Grafik dargestellt.



Eigentumswohnungen mit einem Baujahr vor 1949 sind in Wolfsburg überwiegend nur in relativ guten Lagen zu finden. Deshalb liegen hier die Vergleichsfaktoren höher, als die Werte für Eigentumswohnungen mit jüngeren Baujahren wie 1950 oder 1960. Sie repräsentieren aber keinen Durchschnittswert für ganz Wolfsburg.

### Abhängigkeit von der Wohnfläche

Eine Abhängigkeit von der Wohnfläche liegt nicht vor.

### Anwendungsbeispiel

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

Anwendungsbeispiel:	
Bodenrichtwert: 136 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche: 50 m <sup>2</sup>
Baujahr: 1980	
Vergleichsfaktor (Tabelle) (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)	1.000 €/m <sup>2</sup>
Wohnungswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor (Tabelle)	50 m <sup>2</sup> x 1.000 €/m <sup>2</sup> = <b>50.000 €</b>

## **WOB 9.5 Teileigentum**

### **WOB 9.5.1 Preisniveau**

Für Teileigentum liegen nur wenige Kauffälle vor. Daher lassen sich keine allgemein gültigen Aussagen über das Preisniveau treffen. Wertaussagen können hier in der Regel nur in Form von Einzelgutachten getroffen werden.

## **WOB 9.6 Mehrfamilienhäuser**

### **WOB 9.6.1 Preisniveau**

Im Berichtsjahr wurden nur wenige Kauffälle für Mehrfamilienhäuser registriert. Hierfür lassen sich daher keine allgemein gültigen Aussagen über das Preisniveau treffen. Wertaussagen können hier in der Regel nur in Form von Einzelgutachten getroffen werden.

### **WOB 9.6.2 Liegenschaftszinssätze und 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 Miteinnahme 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 Verkäufer verschickt werden.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses mit Erwerbsvorgängen aus dem Jahr **2005** aus dem Land Niedersachsen, incl. Kauffälle aus der Stadt Wolfsburg, 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 Analyse für den Bereich des Landes Niedersachsen liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Land Niedersachsen
	Großstädte und Großstadtrandlagen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	112
Lage (Bodenrichtwert)	75 €/m <sup>2</sup> – 410 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	200 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	133 m <sup>2</sup> – 1000 m <sup>2</sup>
Durchschnitt	460 m <sup>2</sup>
Baujahr	ab 1900
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre – 83 Jahre
Durchschnitt	43 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	3,00 €/m <sup>2</sup> – 7,86 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	5,15 €/m <sup>2</sup>

### Liegenschaftszinssatz

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

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

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landes Niedersachsen folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Großstädte und Großstadtrandlagen:

- Mehrfamilienhäuser 6,0 %

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

Jahr	2002	2003	2004	2005
Liegenschaftszins	5,8 %	6,0 %	6,4 %	6,0 %

Der in der Literatur veröffentlichte Liegenschaftszinssatz (z.B. Wertermittlungsrichtlinien, Teil I, 3.5.4) für Mietwohngrundstücke beträgt 5%. Dabei ist entscheidend, wie hoch der gewerbliche Mietanteil ist und in welcher Lage sich das Objekt befindet.

Der Gutachterausschuss Wolfsburg, ist aufgrund von eigenen Markterhebungen der Auffassung, dass es sachgerecht ist, einen Liegenschaftszins in Höhe von 5,75 % für den Bereich der kreisfreien Stadt Wolfsburg anzuwenden.

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

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

**Rohertragsfaktor**

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

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landes Niedersachsen folgender durchschnittlicher Rohertragsfaktor:

- Mehrfamilienhäuser -Großstädte und Großstadtrandlagen- 11,8-fach

Der Gutachterausschuss Wolfsburg hält aufgrund von eigenen Markterhebungen einen Rohertragsfaktor von 10,5 für angemessen.

**WOB 9.6.3 Vergleichsfaktoren**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst 36 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

<b>Merkmale</b>	<b>Bereich</b>	<b>Mittelwert</b>
Baujahr	1930 – 2002	1966
Wohnfläche	160 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup>	321 m <sup>2</sup>
Kaufzeitpunkt	1993 - 2005	1999

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

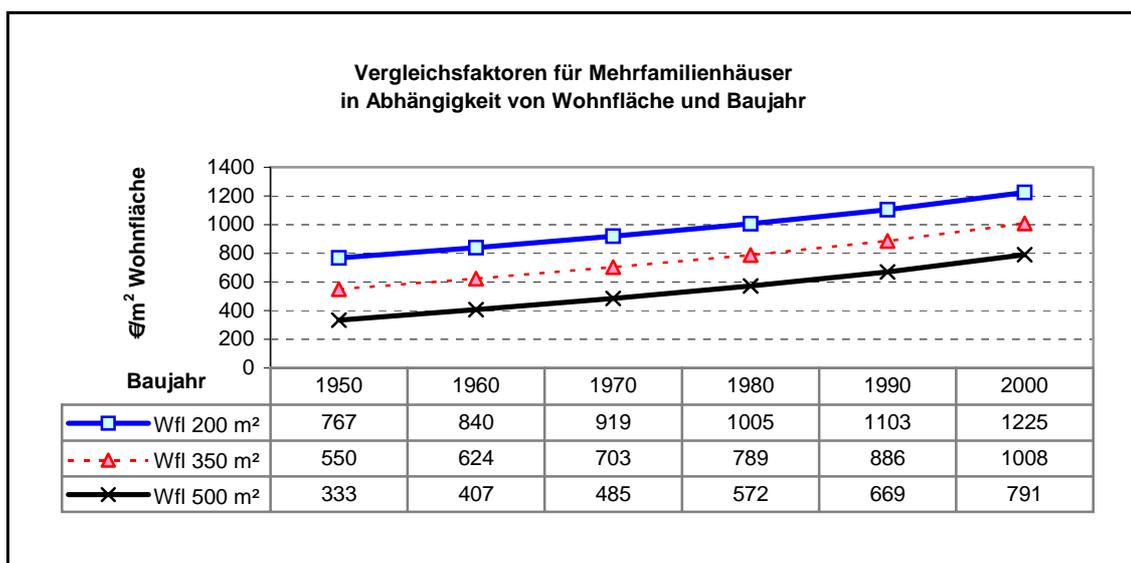
Merkmale	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert)	130 €/ m <sup>2</sup>
Baujahr	1966
Wohnfläche	321 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	1100 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel

**Hinweise zur Anwendung**

1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

**Vergleichsfaktor €/m<sup>2</sup> Wohnfläche in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr**

Die Höhe der gezahlten Vergleichswerte €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ist abhängig von der Größe des Objektes und vom Baujahr. Der Verlauf der Vergleichswerte wird in unten stehender Grafik dargestellt.



Als Anwendungsbeispiel ist der Wert eines mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

**Anwendungsbeispiel:**Wohnfläche: 275 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1985

Vergleichsfaktor (Tabelle) 946 €/m<sup>2</sup>*(durch Abgreifen aus Diagramm  
oder Interpolation aus Wertetabelle)*Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor 275 m<sup>2</sup> x 946 €/m<sup>2</sup> = **rd. 260.000 €****WOB 9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser****WOB 9.7.1 Preisniveau**

Die oben genannten Häuser und Objekte sind vielfältig strukturiert. Hierfür lassen sich daher keine allgemein gültigen Aussagen über das Preisniveau treffen. Wertaussagen können hier in der Regel nur in Form von Einzelgutachten getroffen werden.

**WOB 10 Mieten und Pachten**

Verträge über Mieten und Pachten brauchen dem Gutachterausschuss nicht übersandt zu werden. Somit führt die Geschäftsstelle auch keine Sammlung über diese Daten. Falls im Einzelfall, z. B. für Gutachten, solche Daten benötigt werden, müssen entsprechende Informationen eingeholt und erfragt werden.

## Teilmarkt Landkreis Celle

### CE 4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt **2.049 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge ist damit gegenüber dem Vorjahr um 0,8 % gefallen. Es wurde insgesamt eine Grundstücksfläche von **1.461,3 ha** für **277,4 Millionen Euro** umgesetzt.

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

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

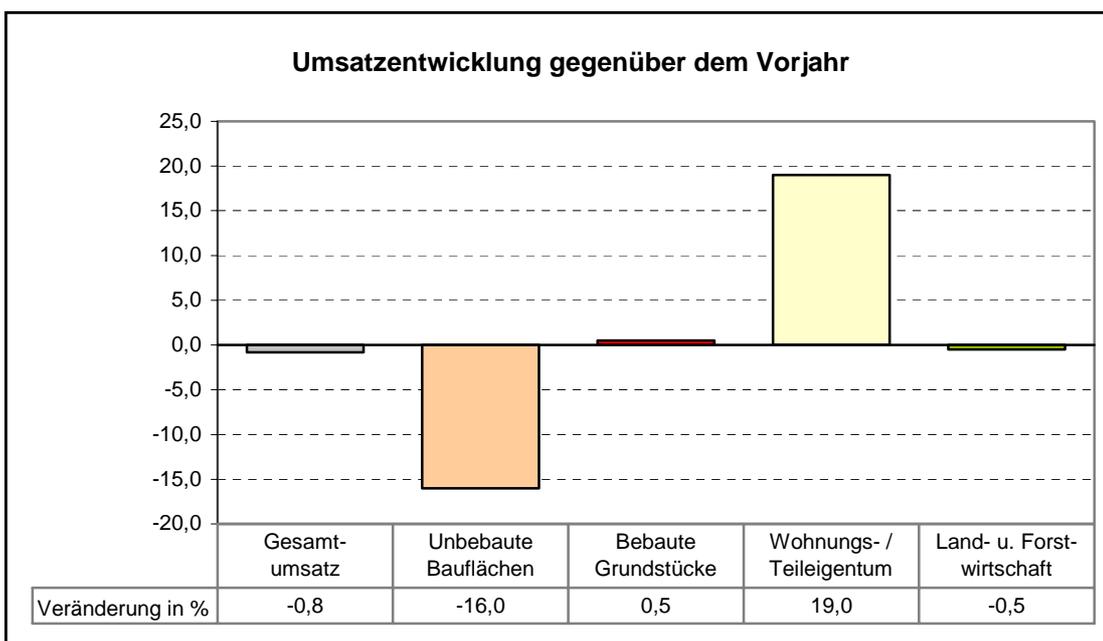
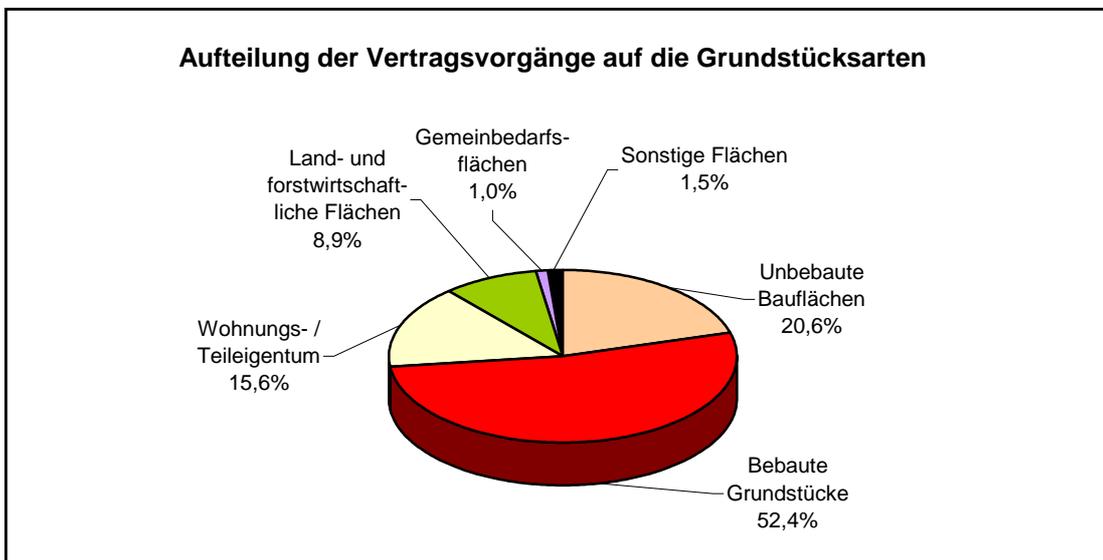
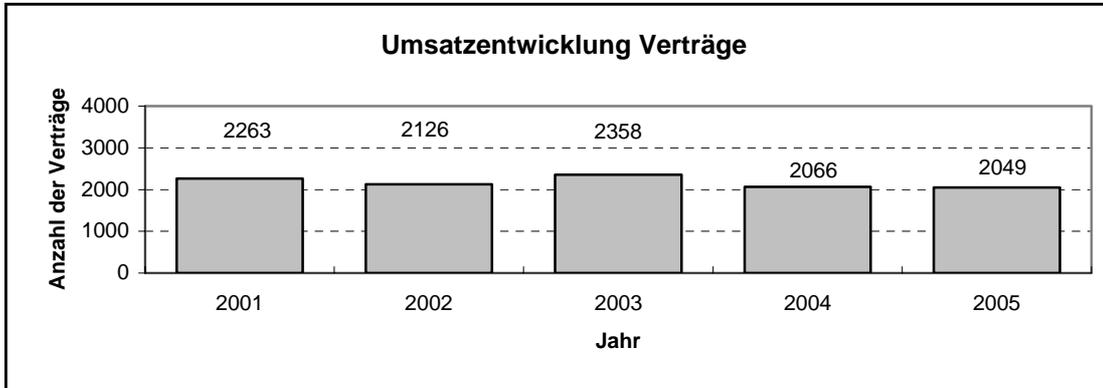
In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbständig nutzbaren Flächen auch unselbständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

In die Auswertungen gingen nur Verträge gegen Entgelt ein. Vorgänge wie Übertragung, Schenkung u.ä. sind ausgeschlossen. Verträge, die durch persönliche oder andere Einflüsse zu einer Marktaussage nur wenig oder gar nichts beitragen, sind mengenstatistisch miterfasst, bei detaillierten Preisuntersuchungen finden diese Kauffälle natürlich keine Berücksichtigung.

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 detailliertere Aussagen.

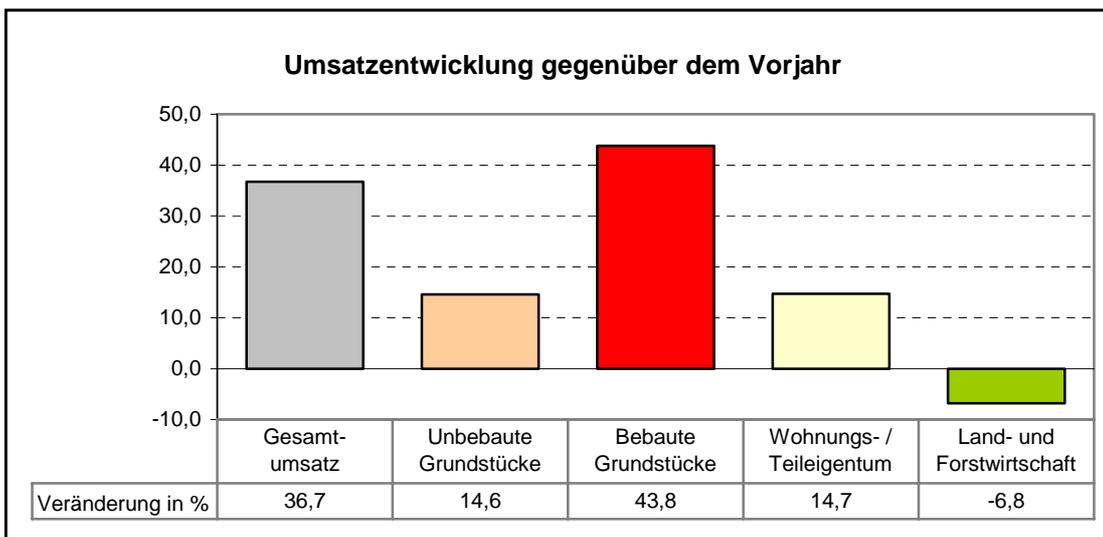
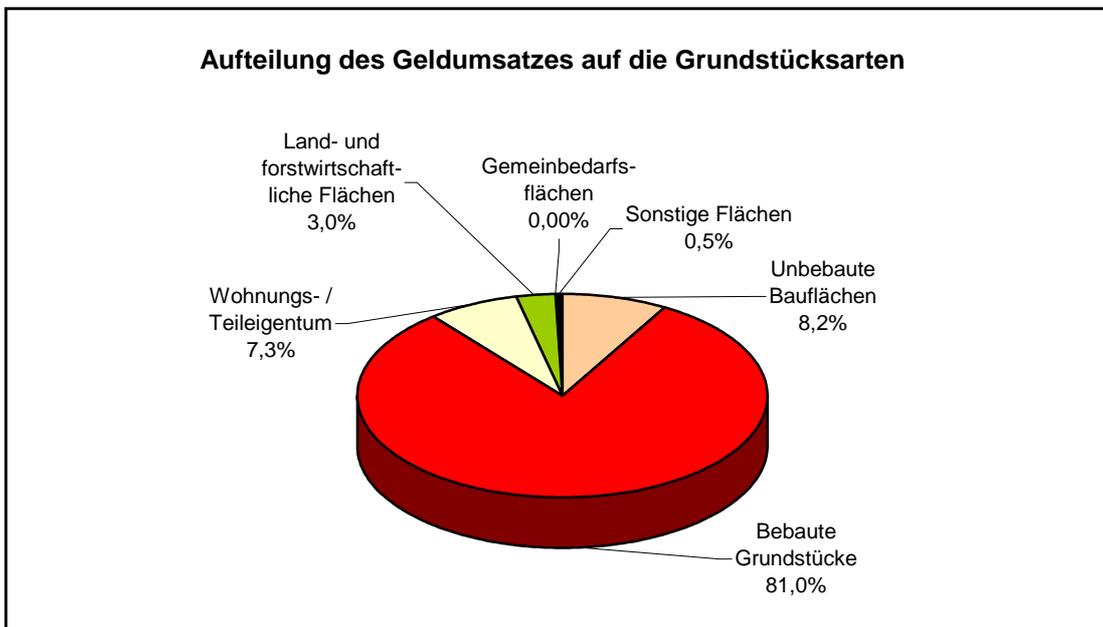
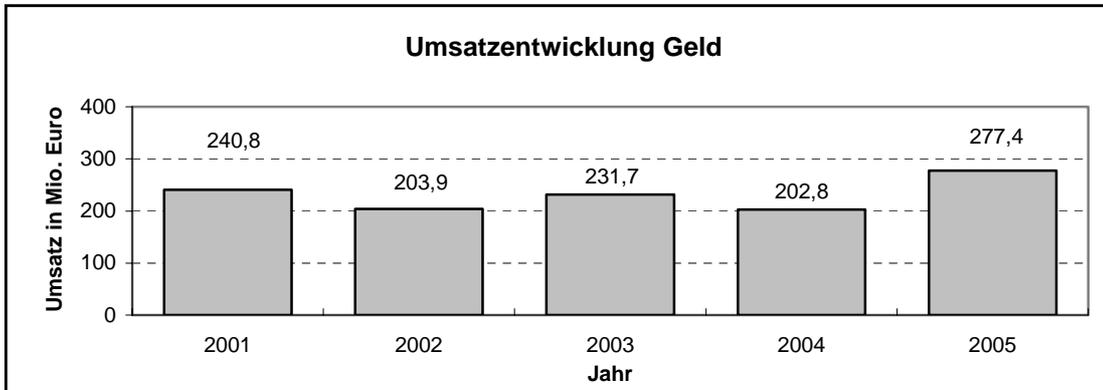
### CE 4.1 Vertragsvorgänge

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.



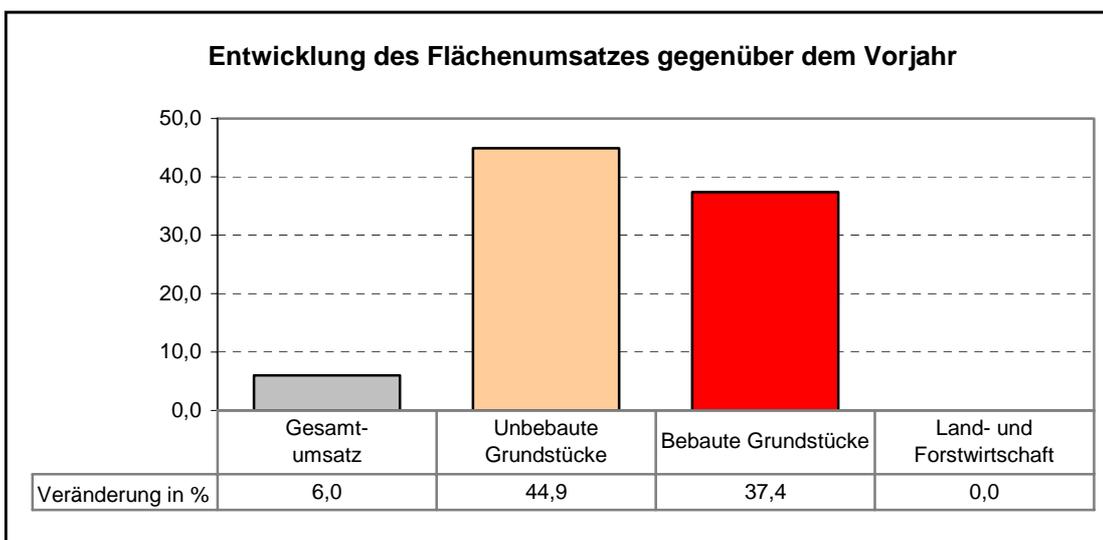
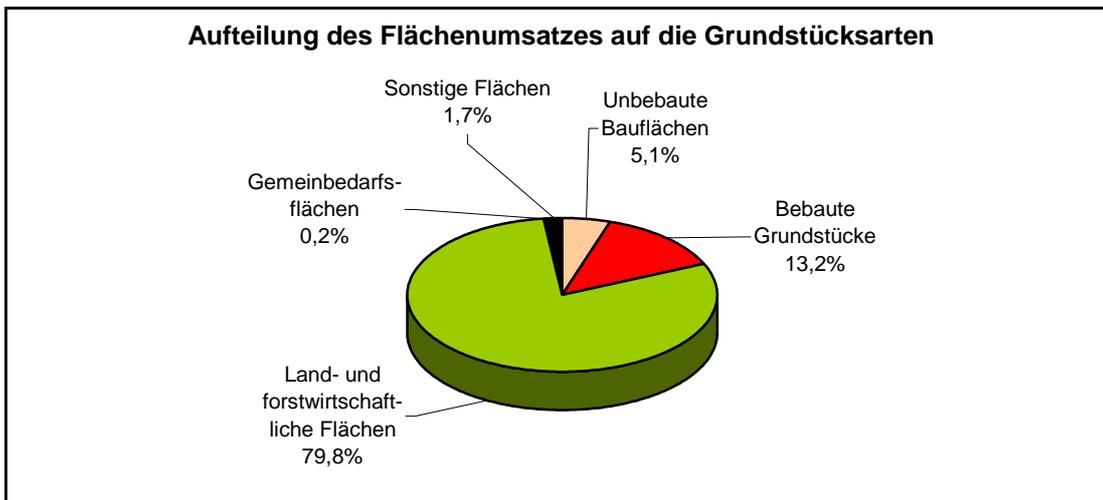
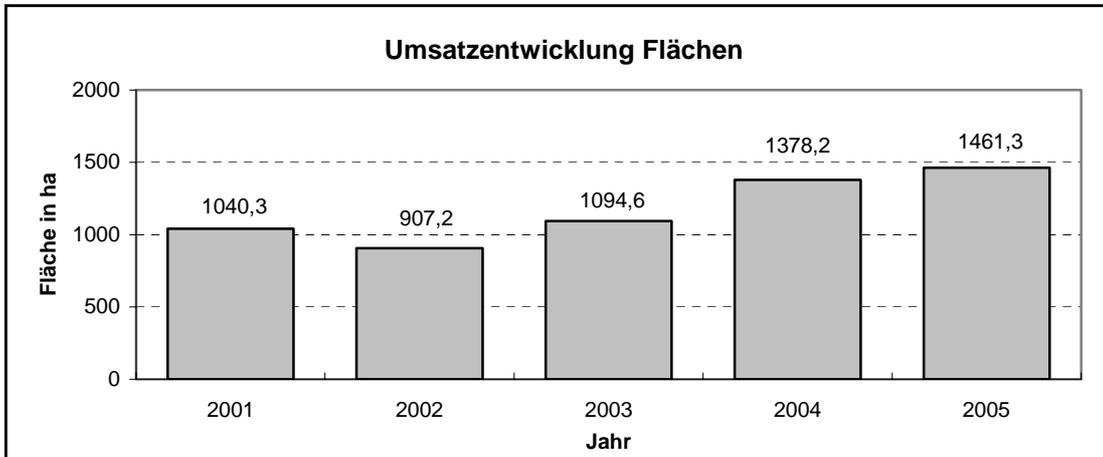
## CE 4.2 Geldumsatz

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.



### CE 4.3 Flächenumsatz

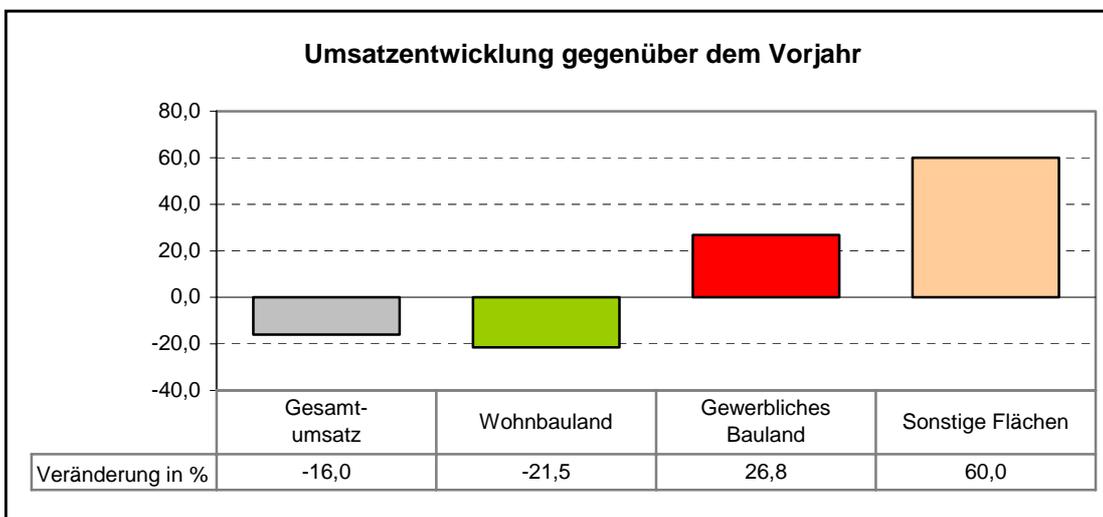
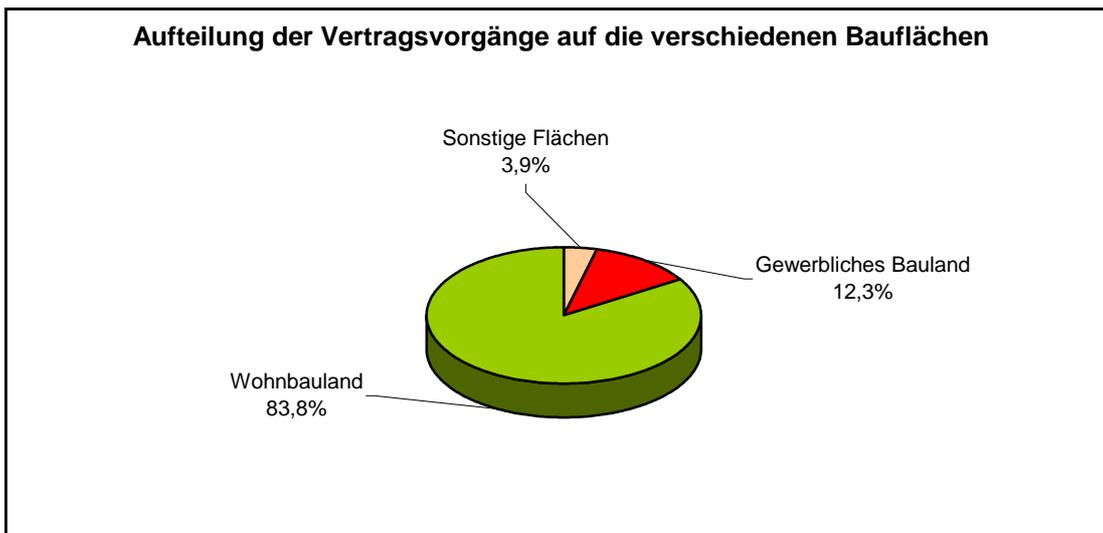
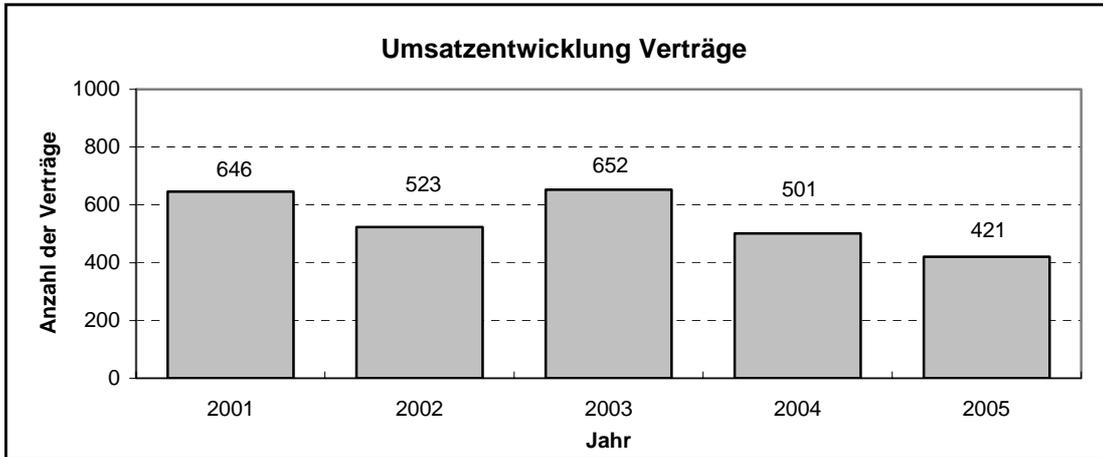
Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten fünf Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.

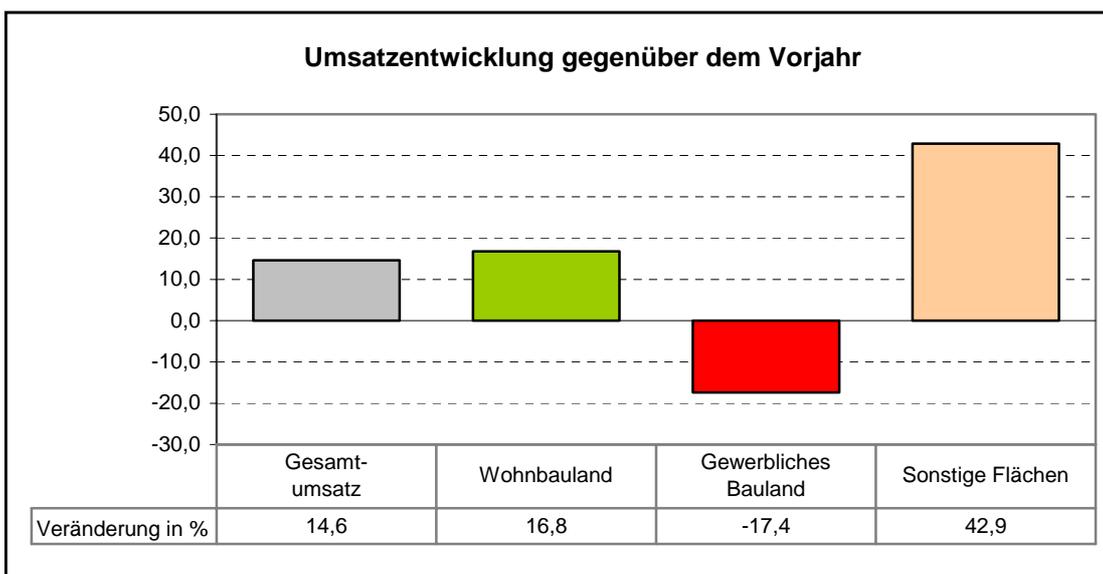
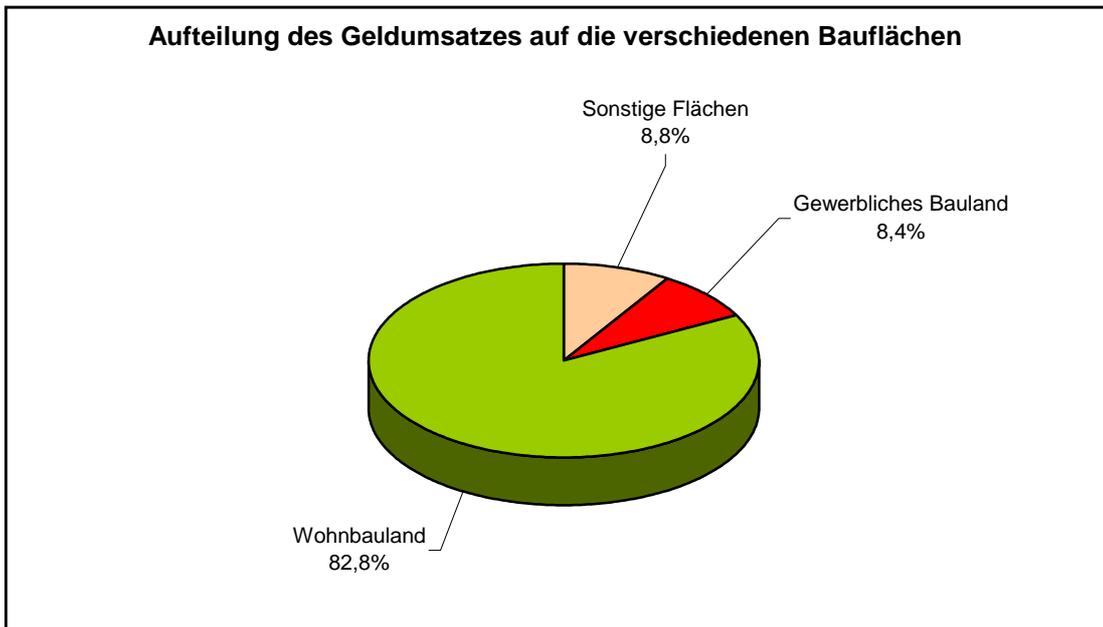
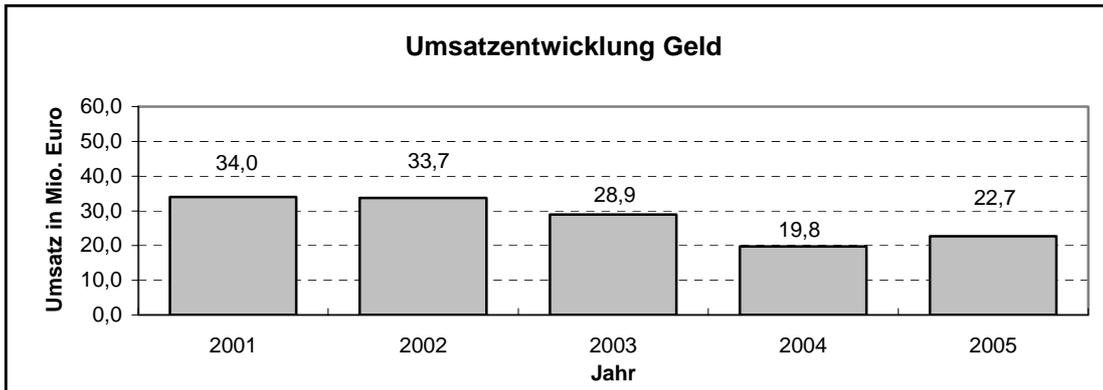


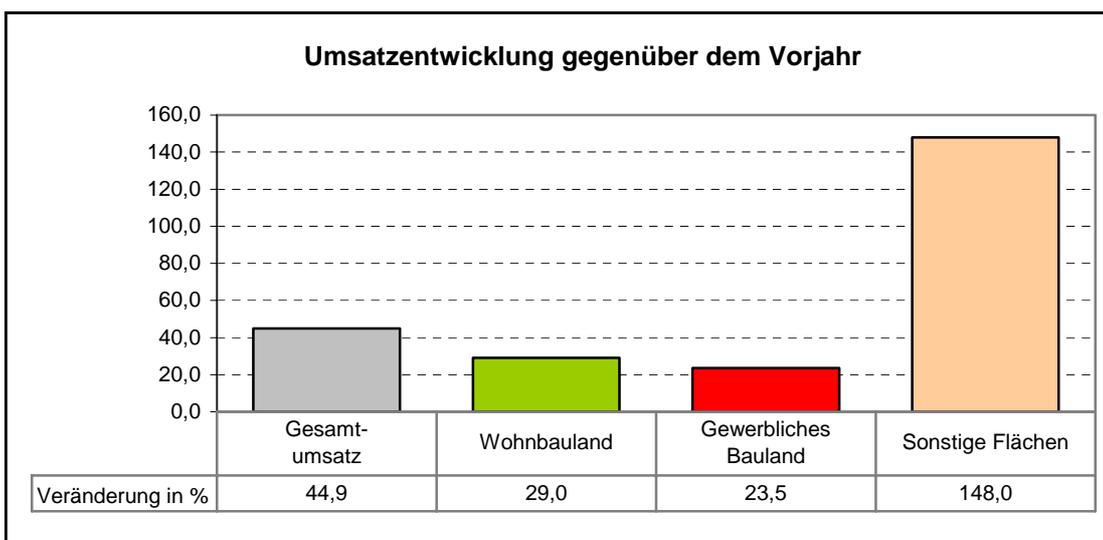
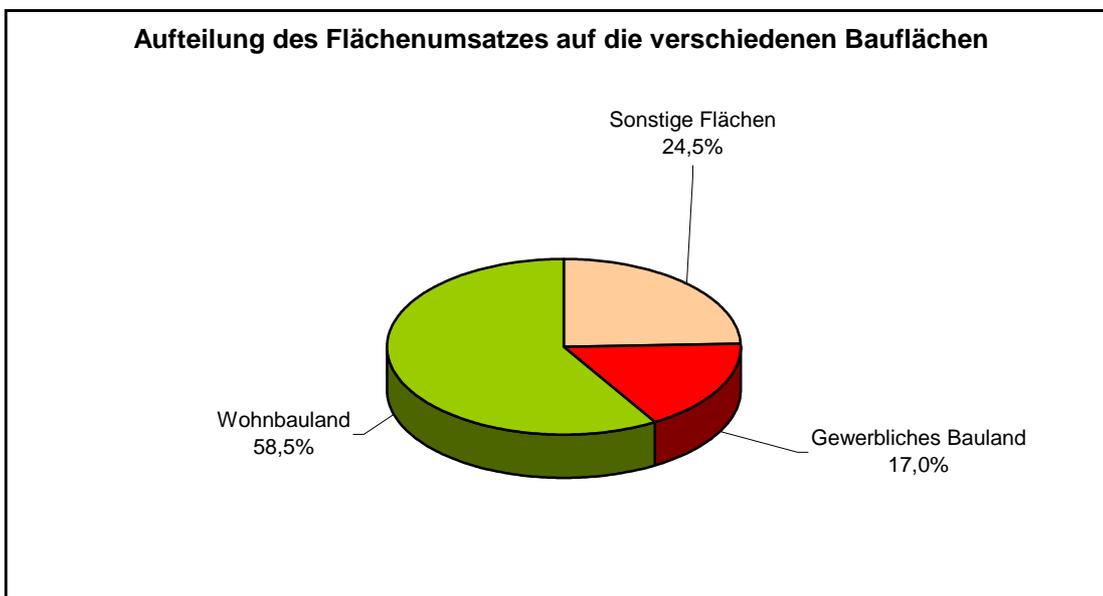
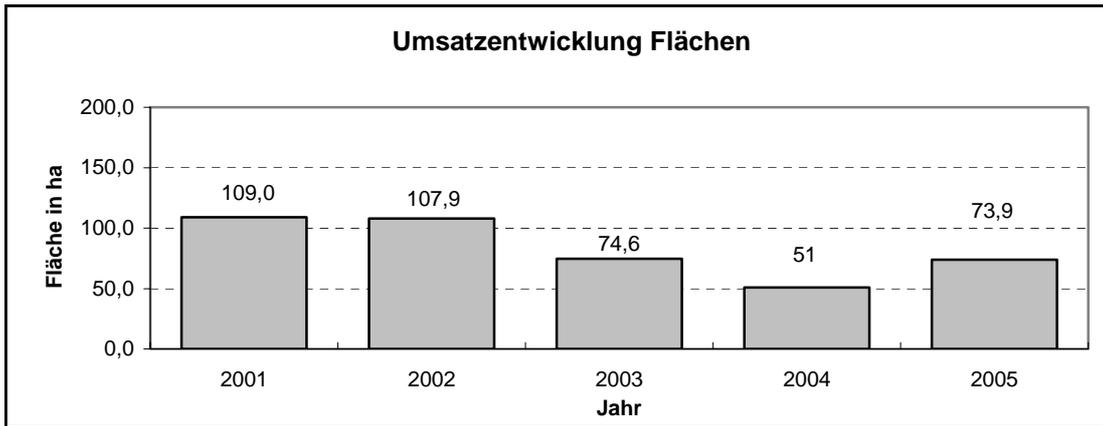
## CE 5 Bauland

### CE 5.1 Allgemeines

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







## CE 5.2 Individueller Wohnungsbau

Den individuellen Wohnungsbau betrafen mit 353 Verträgen rd. 84 % aller eingegangenen Kaufverträge. Im Vorjahr waren es mit 423 Verträgen rd. 85 %.

Von den 336 Wohn-/Mischbauflächen waren 297 selbständige Bauplätze. Gegenüber dem Vorjahr mit 389 Bauplätzen ist der Umsatz damit um rd. 24 % gefallen, gegenüber 2003 um 34 %.

Zum Jahresende standen wiederum mehr als 1.000 Bauplätze kommunaler und privater Anbieter dem Grundstücksmarkt zur Verfügung. Nach Aussage der einzelnen Gemeinden war die Baulandnachfrage fast ausnahmslos mäßig bis verhalten. Die seit Jahresende 2002 diskutierte Änderung und Ende 2005 beschlossene Abschaffung der staatlichen Eigenheimförderung sorgte dieses Jahr offensichtlich für keine Impulse hinsichtlich verstärkter Nachfrage.

Dass die Gemeinden weiterhin stark engagiert sind, um durch kommunales Bauland günstige Voraussetzungen für mögliche Bauherren zu schaffen, zeigt sich in ihrem Marktanteil von etwa 21 %, im Vorjahr waren es 20 %.

Wo sich Bauherren im Kreis ansiedelten, zeigt die nachfolgende Übersicht.

	2004		2005	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Celle	94	24	81	27
Kreisbereich Nord	71	18	46	15
Kreisbereich Süd	96	25	68	23
Kreisbereich Ost	61	16	47	16
Kreisbereich West	67	17	55	19
	389	100	297	100

Die Tabelle zeigt im Kreisbereich Ost in etwa ähnliche Umsätze wie im Vorjahr. Im Westereich legten die Umsätze in der Größenordnung zu, wie sie im Südbereich und im Nordkreis abnahmen. Auch der Bereich Celle und verzeichnet eine Zunahme.

Die durchschnittliche Bauplatzgröße (in m<sup>2</sup>) zeigt die nachfolgende Aufstellung:

	2001	2002	2003	2004	2005
Celle, Stadt und Stadtrand	729	682	690	733	808
Landkreis	823	859	808	798	863

Wegen des niedrigeren Preisniveaus sind im Landkreis erwartungsgemäß die Bauplätze größer als in der Stadt Celle.

**CE 5.2.1 Preisniveau**

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbstständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus 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 Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

	Anzahl	Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m <sup>2</sup>
Celle Stadt und Rand	67 (85)	808 (776)	78 (92)
Landkreis Süd / West	111 (146)	847 (793)	57 (55)
Landkreis Nord / Ost	67 (101)	880 (798)	40 (41)

In der nachfolgenden Aufstellung ist die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise je Quadratmeter in € seit 2001 dargestellt. Es handelt sich hierbei um die einfachen Mittelwerte aus allen vorliegenden Verkäufen für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen ohne Berücksichtigung unterschiedlicher Lagequalitäten.

	2001	2002	2003	2004	2005
Celle, Stadt und Randbereich	94	104	84	92	78
Landkreis Süd – West	59	56	56	55	57
Landkreis Nord – Ost	37	41	41	40	40

Bei der Interpretation dieser Zahlen ist zu berücksichtigen, dass die einfachen Mittelwerte nicht immer genau die tatsächliche Entwicklung der Preise wiedergeben, sie sind nur als Trend zu sehen.

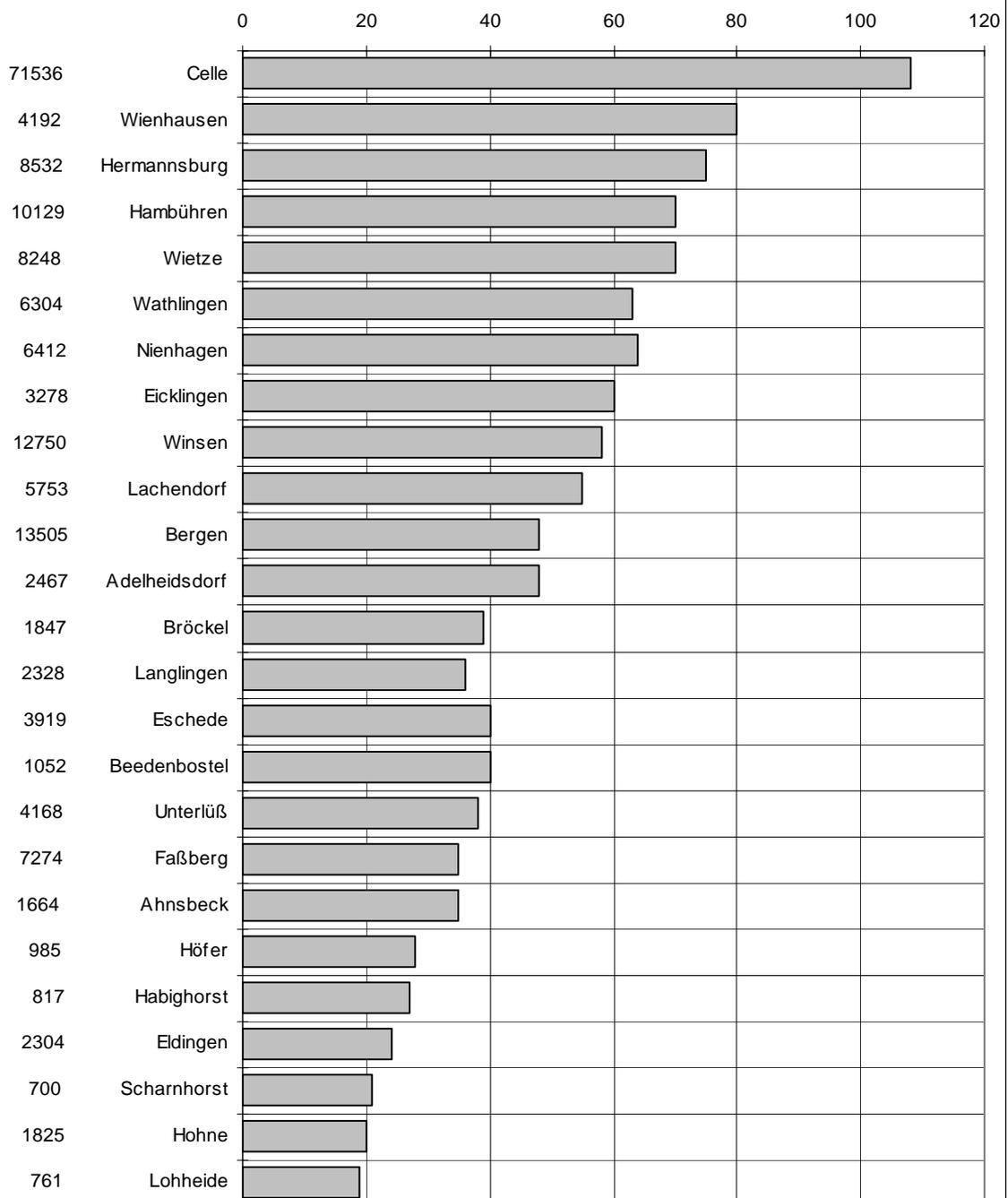
Der auffällige Rückgang des Mittelwertes in Celle im Jahre 2003 resultierte aus dem Übergewicht einer Vielzahl von Verkäufen mit einheitlichem Kaufpreis in einem großen Baugebiet. Dieser Effekt setzte sich auch zum Teil im Berichtsjahr.

In der Übersicht auf der folgenden Seite sind für die Gemeinden des Landkreises Celle die durchschnittlichen Grundstückspreise für den individuellen Wohnungsbau in mittleren Lagen in allgemeinen Wohngebieten in €/m<sup>2</sup> incl. Erschließungsbeitragsanteil dargestellt.

Durchschnittliche Grundstückspreise im Landkreis Celle  
 für den individuellen Wohnungsbau in mittleren Lagen  
 in allgemeinen Wohngebieten zum 1.1.2006  
 in € / m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei

Einwohner / Gemeinde  
 31.12.2004

Richtwertgrundstück 800 - 1000 qm GFZ 0,3 - 0,4

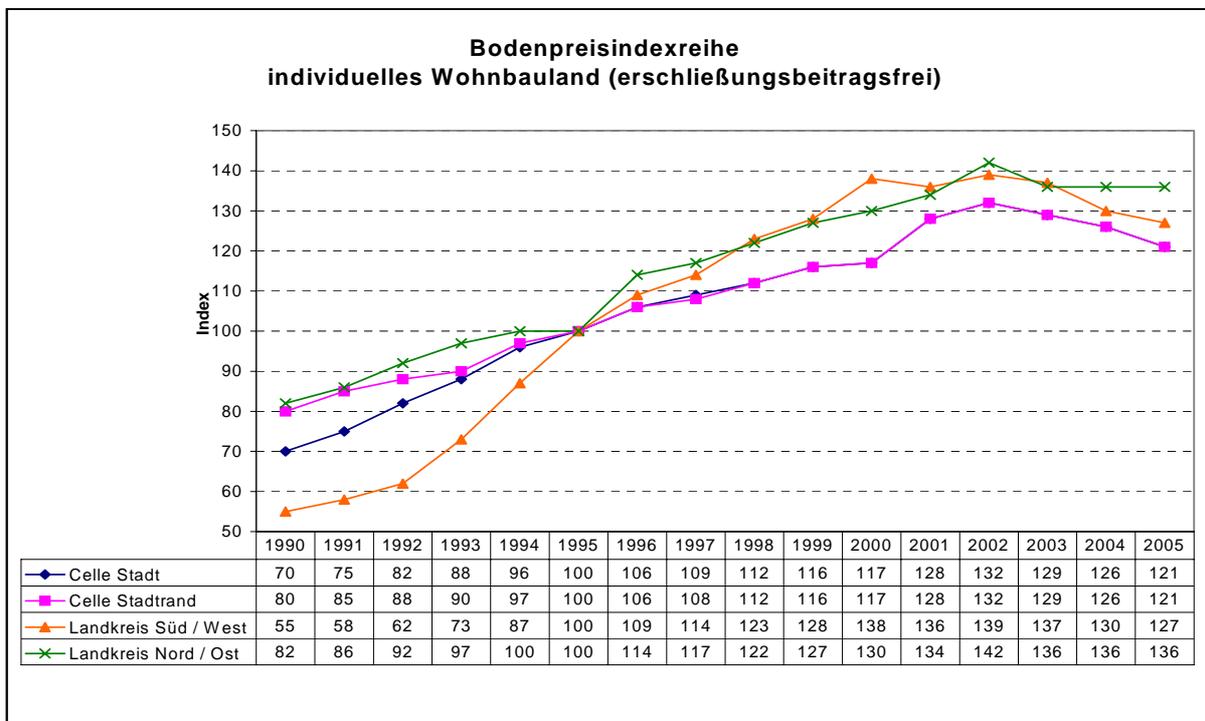


### CE 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt.

Die Indexwerte sind bezogen auf das Basisjahr 1995 mit dem Index 100 für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte mit gleichartiger Entwicklung und jeweils zum 01.07. eines Jahres ermittelt worden. Sie beziehen sich auf (bau)nutzungsreife Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in erschließungsbeitragsfreiem Zustand.

Die Geschäftsstelle hat aus Kaufpreisen für baureife Grundstücke in ein- und zweigeschossiger Bauweise vier Indexreihen ermittelt. Es wurde entsprechend der unterschiedlichen wirtschaftlichen Struktur eine räumliche Aufteilung in die vier Teilmärkte Stadt Celle, Stadtrand Celle (Ortsteile) und Landkreis Süd- West und Nord- Ost vorgenommen. Preise für kommunales Bauland sind nur bedingt eingeflossen, Vertragsabschlüsse, die erheblich vom Richtwert abwichen, wurden ausgeschlossen.



Die Indexreihen ermöglichen auch die Umrechnung von zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlten Kaufpreisen auf einen Stichtag.

**Anwendungsbeispiel**

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in Celle liegt 2001 bei 150 €/ m<sup>2</sup>.  
Wie wäre der Preis im Jahre 1994 gewesen?

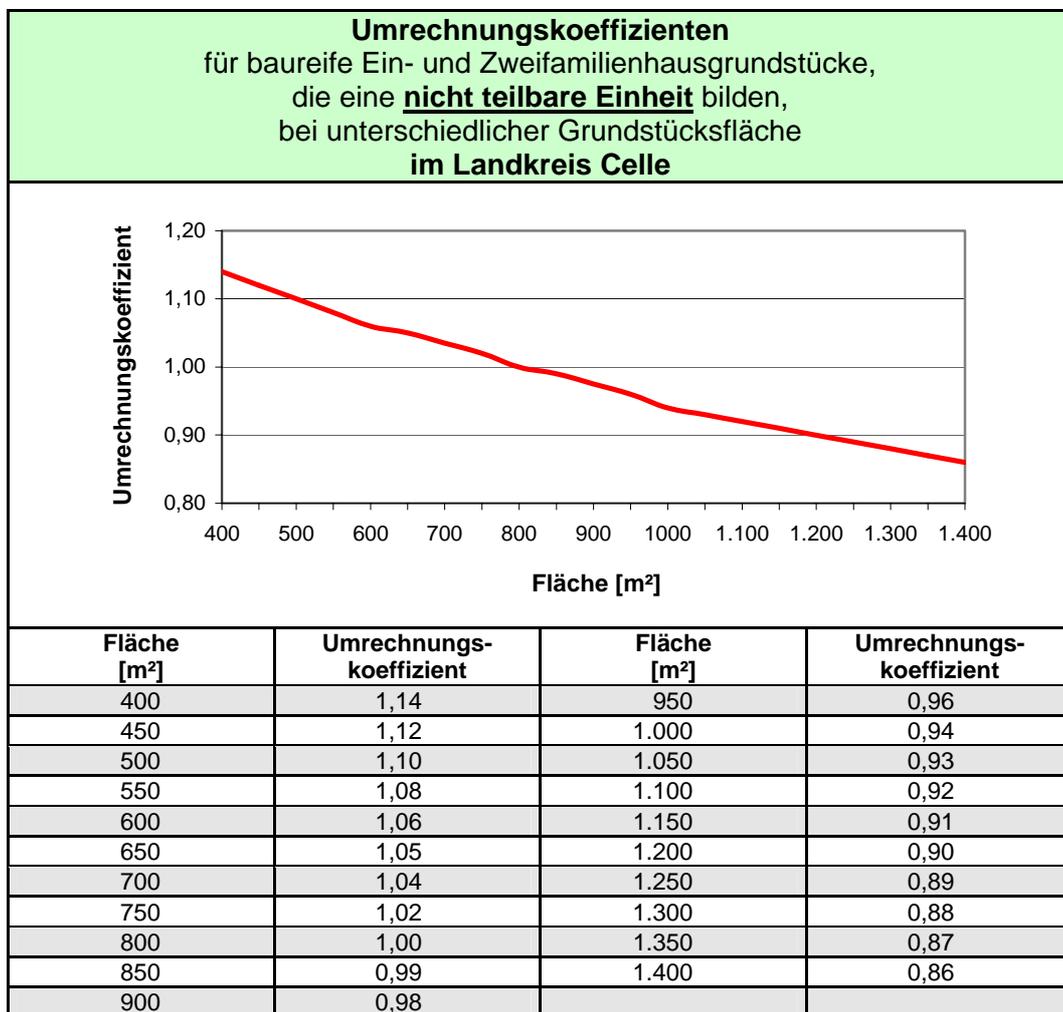
Index im Jahr 2001: 128  
Index im Jahr 1994: 96

Bodenpreis im Jahr 1994 = 150 €/ m<sup>2</sup> x 96 / 128 = **112,50 €/ m<sup>2</sup>**

Es ist anzumerken, dass sich die eingangs dargestellten durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Celle und den Landkreis mit den Veränderungen der Indexreihen nur ungefähr decken. Während die ersten Zahlen lediglich das arithmetische Mittel aller vorliegenden Werte darstellen, werden bei der Entwicklung der Indexzahlen vorab lagebedingte höhere oder niedrigere Kaufpreise auf ein mittleres Wertniveau angepasst, bevor die daraus gewonnenen Jahresmittel verglichen werden.

### CE 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Quadratmeterpreises ( € / m<sup>2</sup> ) von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden. Sie gelten für den Landkreis Celle ohne den Bereich der Stadt Celle. Für das Stadtgebiet von Celle zeigte die Flächengröße keinen signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis.



Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse aus 377 Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke aus dem Zeitraum 01.01.1999 bis 31.10.2002 ermittelt. Verkäufe von Gemeinden und Wohnungsbauunternehmen blieben unberücksichtigt. Koeffizientenreihen werden in der Regel etwa alle 5 Jahre überprüft bzw. neu abgeleitet.

Die Umrechnungskoeffizienten sind anwendbar bei Grundstücksgrößen von 400 m<sup>2</sup> bis 1.400 m<sup>2</sup>.

### Anwendungsbeispiel

Größe des Baugrundstücks =	500 m <sup>2</sup>
Größe des Bodenrichtwertgrundstücks =	800 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	125
	W 800
Umrechnungskoeffizienten: 800 m <sup>2</sup> = 1,00	
	500 m <sup>2</sup> = 1,10
Umrechnung: 125 €/ m <sup>2</sup> x $\frac{1,10}{1,00}$ = 137,50 €/ m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert:</b>	<b>rd. 138 €/ m<sup>2</sup></b>

## CE 5.3      Geschosswohnungsbau

Da im Landkreis Celle im Berichtsjahr wie auch in den Jahren zuvor kaum Flächen für den Geschosswohnungsbau umgesetzt wurden, ist hier aus statistischer Sicht keine gesicherte Aussage zu machen.

### CE 5.3.1      Preisniveau

Der Wert eines Grundstücks wird durch seine bauliche Ausnutzungsmöglichkeit, ausgedrückt durch die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. durch die Geschossflächenzahl (GFZ), beeinflusst. Eine höhere Ausnutzungsmöglichkeit bewirkt üblicherweise auch einen höheren Bodenwert.

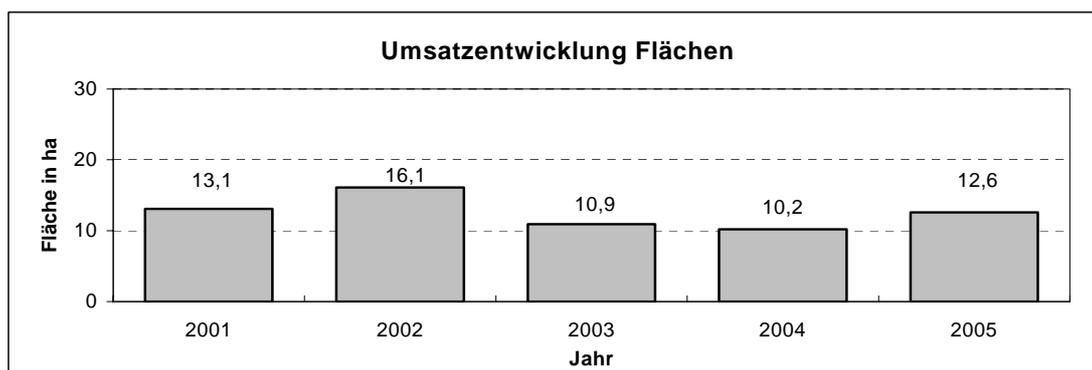
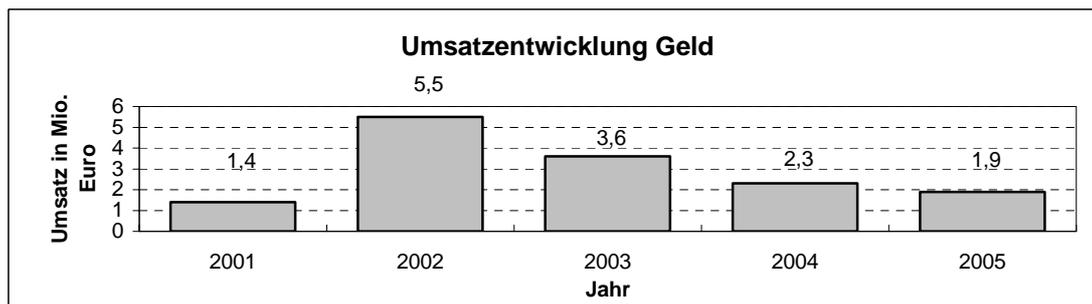
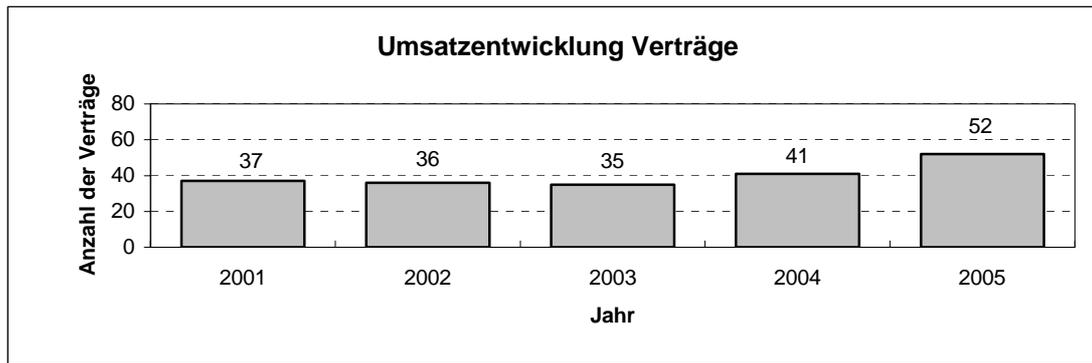
Im Landkreis Celle liegen im Wesentlichen Kaufpreise bis zur GFZ von 0,8 vor. Eine Untersuchung der Kaufpreise bis zu dieser GFZ hat ergeben, dass bis zu dieser Ausnutzungsmöglichkeit kein signifikanter Einfluss auf das Wertniveau erkennbar ist.

## CE 5.4      Gewerbliche Bauflächen

Die Angaben betreffen Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung. Im Anhang dieses Marktberichtes befindet sich eine Landkreisübersichtskarte, in der auszugsweise die gewerblichen Bodenrichtwerte einzelner Gemeinden dargestellt sind.

Im Berichtsjahr 2005 wurden 52 Verkäufe registriert. Davon betrafen 35 Verkäufe selbständige Einheiten mit einer Fläche von insgesamt 8,5 ha, für die rd. 1,4 Mio. € bezahlt wurden.

Die Entwicklung der Gesamtumsatzzahlen in den letzten fünf Jahren zeigen die nachfolgenden Tabellen.



**CE 5.4.1 Preisniveau**

	Anzahl	Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m <sup>2</sup>
Celle Stadt	10 (6)	2200 (2400)	21 ( 21 )
Landkreis	25 (22)	2520 (3500)	18 (19)

**CE 5.4.2 Preisentwicklung**

Da die Kommunen aus mehrfachen Gründen interessiert sind, in ihren Grenzen Gewerbebetriebe anzusiedeln, unterliegt dieser Teilmarkt besonderen Gesetzen. Angebot und Nachfrage regelt nicht so sehr das Preisverhalten, sondern mehr die Konkurrenzsituation der Gemeinden untereinander. Deshalb ist es auch erklärlich, dass auf diesem Sektor in den letzten Jahren kaum Preisschwankungen auszumachen waren, das Preisniveau verhielt sich im Wesentlichen konstant. Kaufpreise für erschließungsbeitragsfreies Gewerbebauland liegen bei rd. einem Viertel bis zu einem Drittel des mittleren Wertes für Wohnbauland innerhalb der einzelnen Gemeinden. In besseren Lagen, besonders im Stadtbereich von Celle, liegt das Wertniveau höher.

Nachstehende Tabelle zeigt die Entwicklung im längerfristigen Bereich:

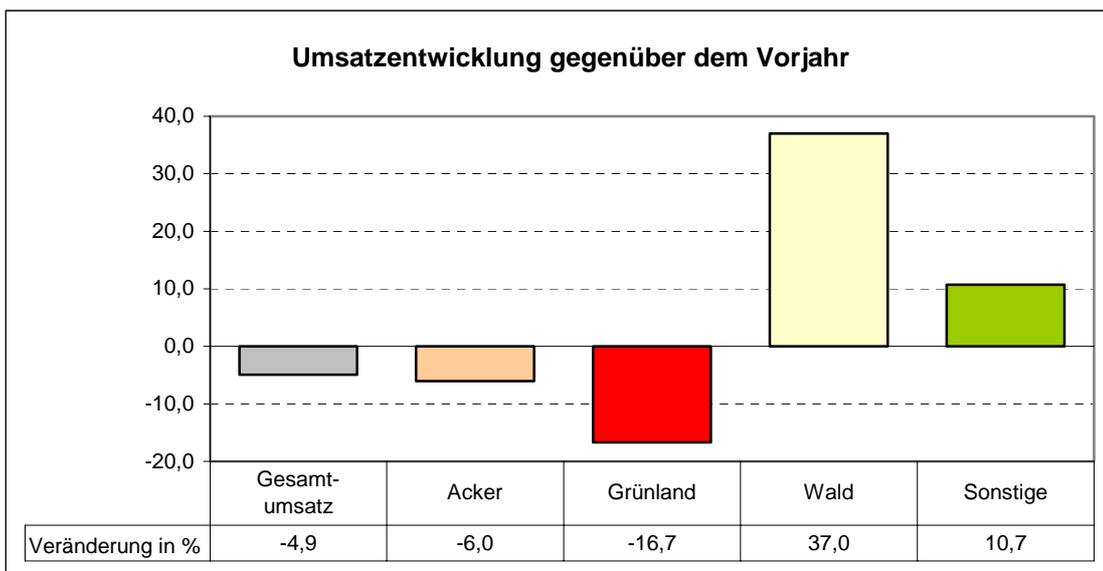
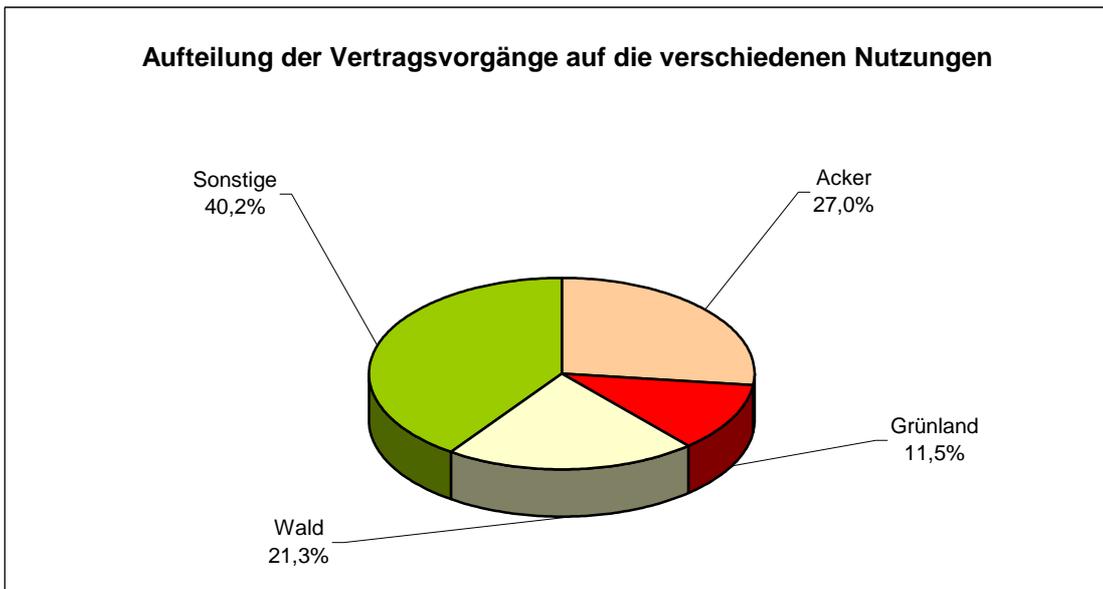
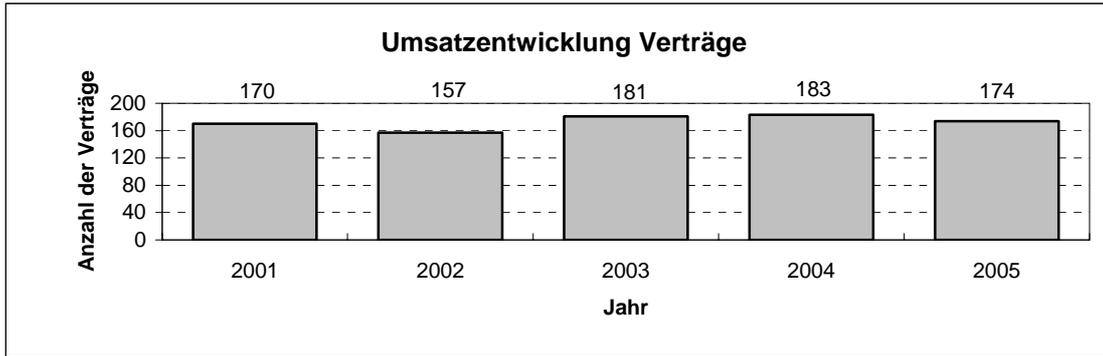
Mittlerer Kaufpreis €/ m <sup>2</sup>	2001	2002	2003	2004	2005
Stadtgebiet Celle	21	-	-	21	21
Landkreis Celle	15	17	19	19	18

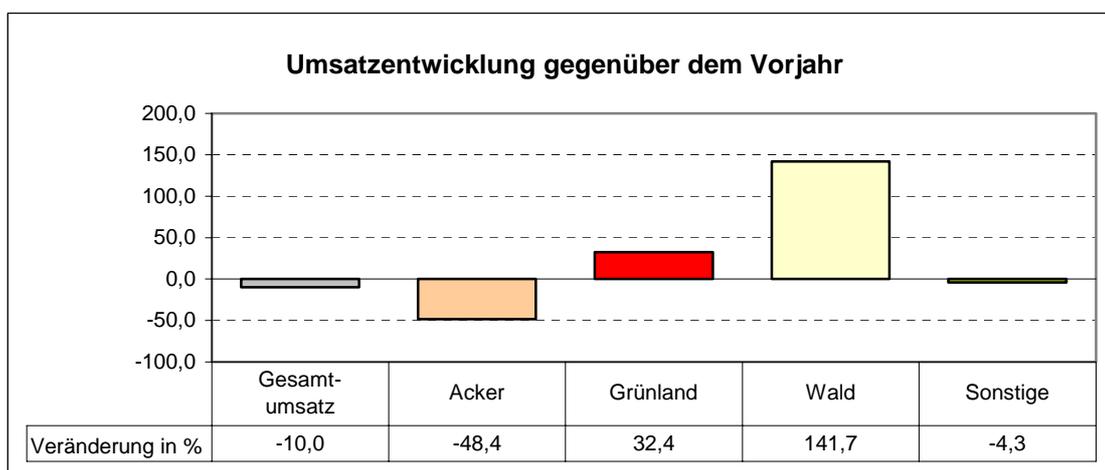
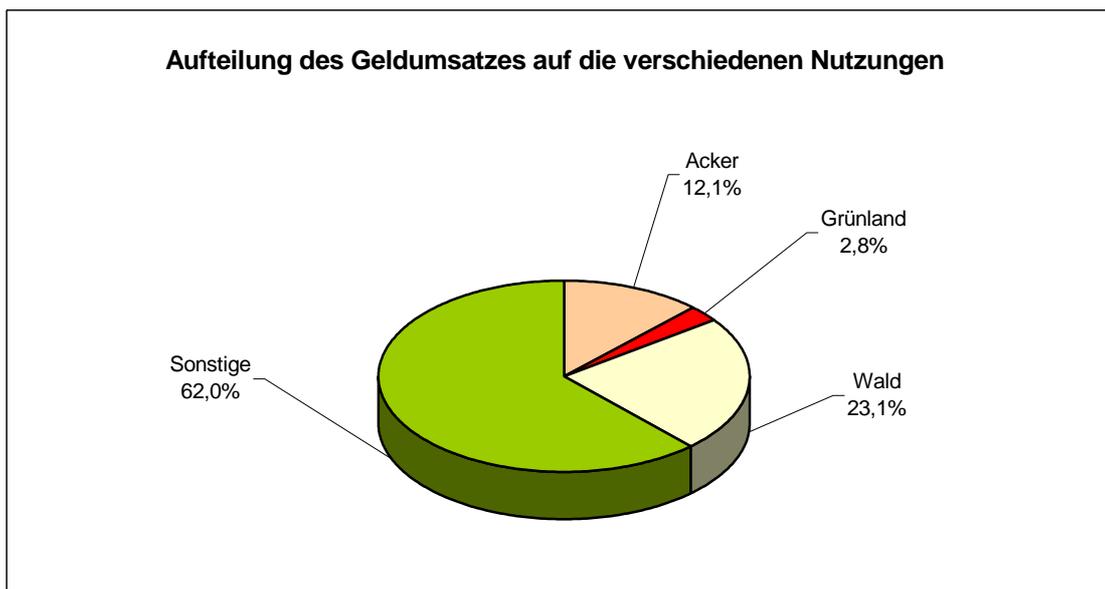
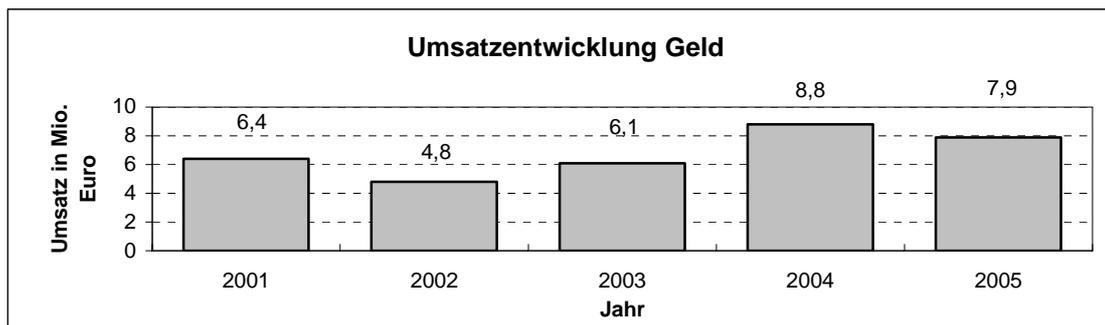
**CE 6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke****CE 6.1 Allgemeines**

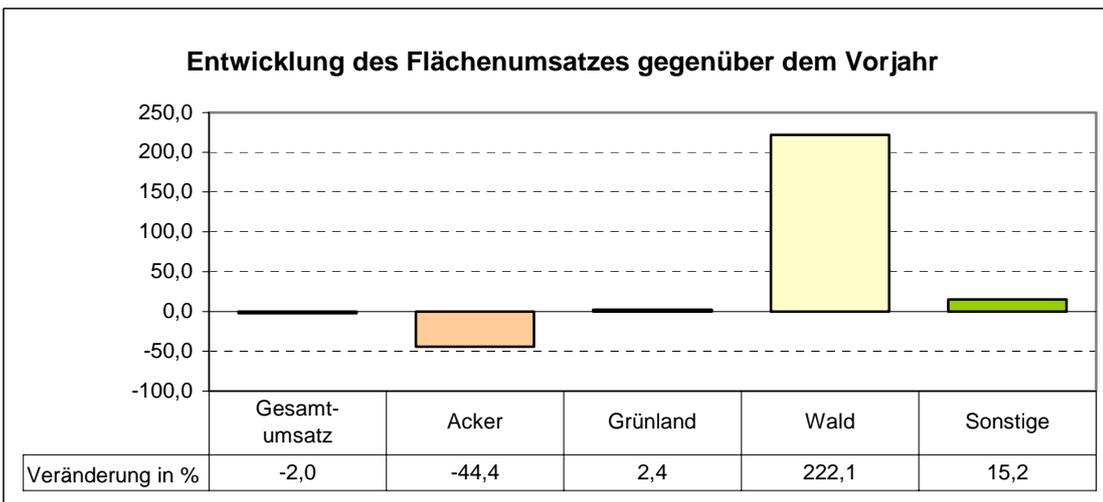
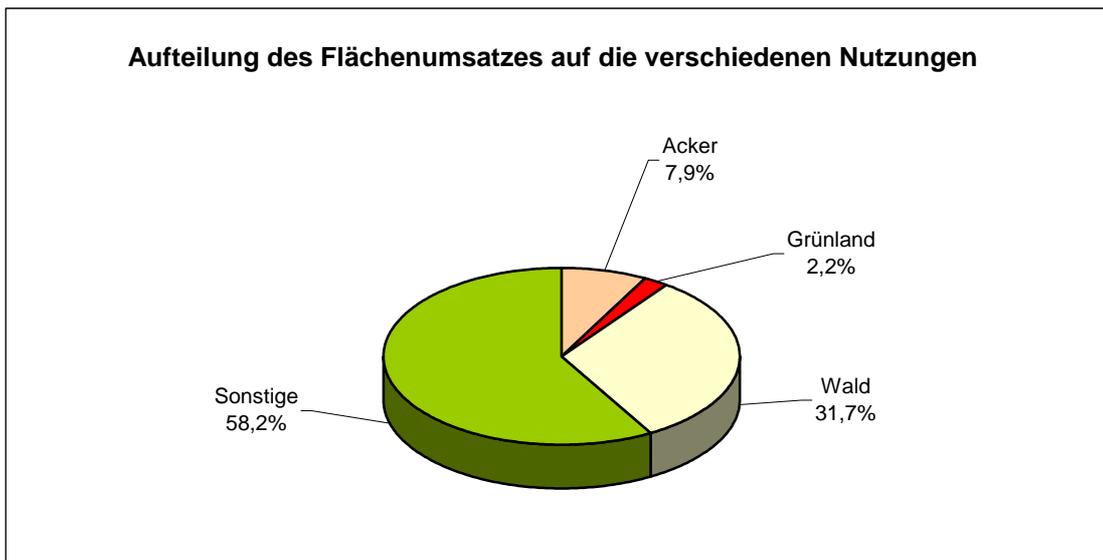
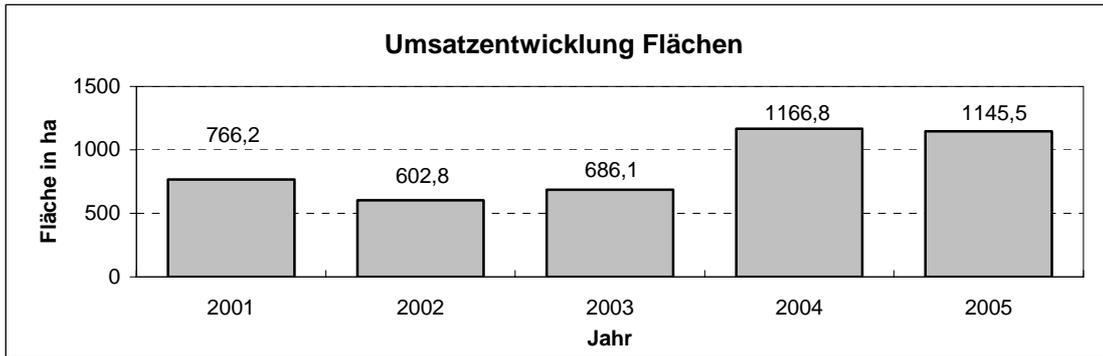
Rund 39 % der Fläche des Landkreises werden landwirtschaftlich genutzt, 45 % sind mit Wald bedeckt. Für diesen Teilmarkt gingen im Geschäftsjahr 174 Verträge mit einem Gesamtumsatz von 7,9 Millionen € ein, dabei wechselten 1.145,5 ha den Eigentümer. Damit sank die Vorjahreszahl an Verträgen um 4,9 %, der Flächenumsatz um rd. 2 % und der Geldumsatz um rd. 10 %.

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten fünf Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den Grafiken und Tabellen auf den folgenden Seiten dargestellt.

Unter "Sonstigen Flächen" sind alle Flächen zusammengefasst, bei denen eine Aufteilung in die tatsächlich örtlich vorhandenen Nutzungen Acker, Wald oder Grünland nach den Angaben im Kaufvertrag nicht möglich war.







**CE 6.2 Landwirtschaftliche Flächen (Acker, Grünland)****CE 6.2.1 Preisniveau**

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden. Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2500 m<sup>2</sup> sind dabei nicht berücksichtigt worden.

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

**Ackernutzung**

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist mit 1,07 €/ m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr um rd. 2 % gestiegen. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 1,9 ha.

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Ackerflächen gegliedert nach Ackerzahlen dar.

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/ m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	21 (26)	1,9 (4,1)	0,95 (0,94)	0,49 – 1,60 (0,55 – 1,42)
41 – 60	10 (7)	3,8 (4,6)	1,04 (1,49)	0,60 – 1,50 (0,78 – 2,60)
61 - 80	-- (--)	-- (--)	-- (--)	-- (--)

**Grünlandnutzung**

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist mit 0,90 €/ m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr um knapp 30 % gestiegen. Hier ist aber zu beachten, dass das Ergebnis aus nur einer geringen Anzahl von Fällen resultiert. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 1,2 ha.

In der folgenden Übersicht sind für unterschiedliche Bodenqualitäten die angefallenen Grünlandpreise dargestellt.

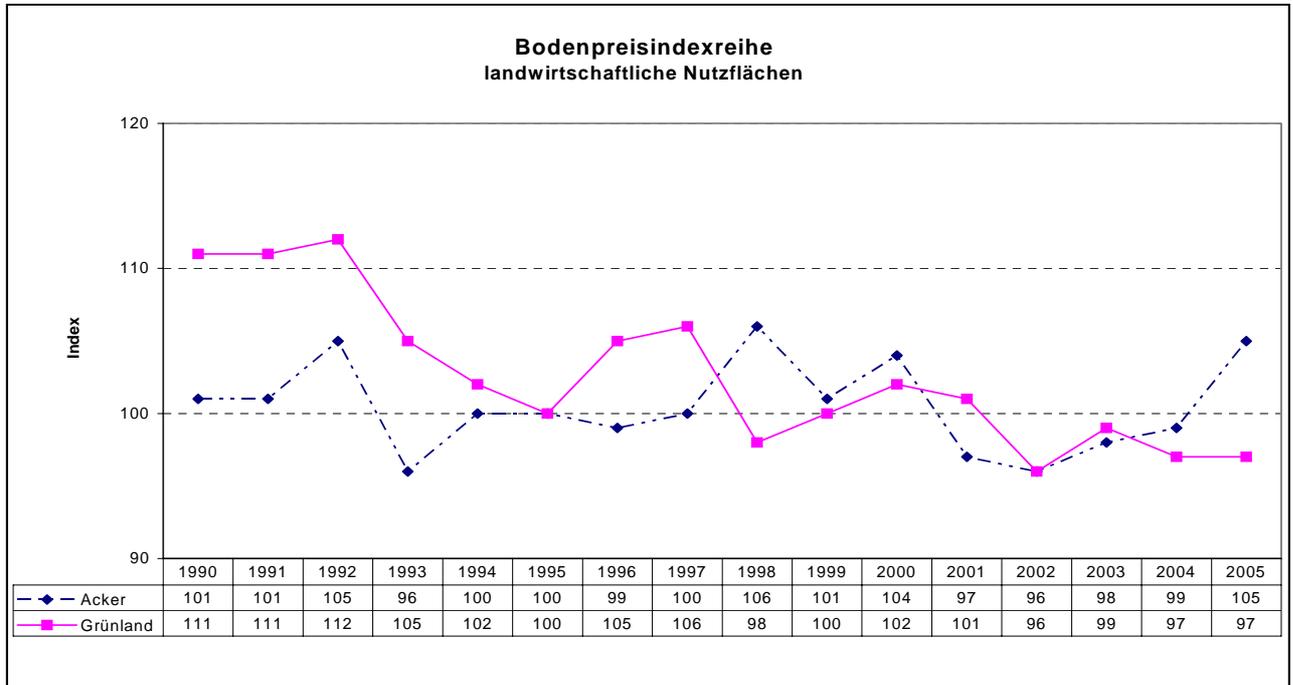
Grünlandzahl	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/ m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	11 (10)	1,9 (1,2)	0,53 (0,71)	0,37 – 1,00 (0,38 - 1,78)
41 – 60	--* (--)	--* (--)	--* (--)	--* (--)
61 - 80	-- (--)	-- (--)	-- (--)	-- (--)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**CE 6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen**

Die Preisentwicklung wird auch durch die nachfolgend dargestellten Indexreihen für Acker und Grünland dokumentiert. Eine Indexreihe für Wald wird nicht geführt, da der den Kaufpreis wesentlich beeinflussende Bestand (Aufwuchs) in den meisten Fällen unbekannt ist.

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 1995 mit dem Index 100 mit jährlichen Indexwerten jeweils zum 01.07. eines Jahres ermittelt worden.



Die Indexreihen ermöglichen auch die Umrechnung von zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlten Kaufpreisen auf einen Stichtag.

**Anwendungsbeispiel**

Der Bodenpreis für eine Ackerfläche liegt im Jahre 2001 bei 0,85 €/ m<sup>2</sup>.  
Wie wäre der Preis im Jahre 1994 gewesen?

Index im Jahr 2001: 97  
Index im Jahr 1994: 100

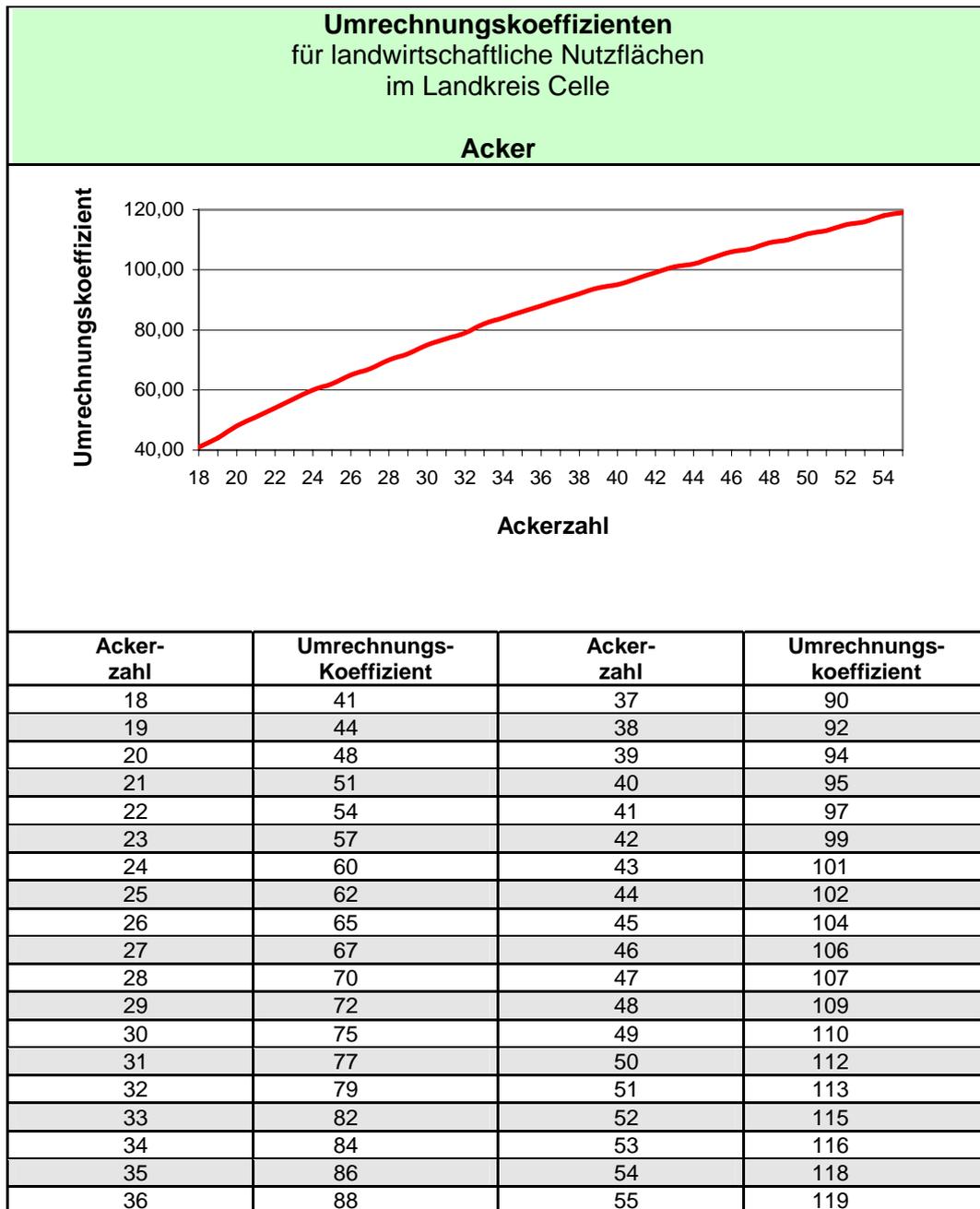
$$\text{Bodenpreis im Jahr 1994} = 0,85 \text{ €/ m}^2 \times \frac{100}{97} = \mathbf{0,88 \text{ €/ m}^2}$$

### CE 6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Quadratmeterpreises ( € / m<sup>2</sup> ) von der Ackerzahl können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.

Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse aus 187 Kaufpreisen für Ackerflächen aus dem Zeitraum 01.01.1997 bis 31.12.2001 ermittelt. Koeffizientenreihen werden in der Regel etwa alle 5 Jahre überprüft bzw. neu abgeleitet.

Eine entsprechende Analyse der Kauffälle für Grünlandflächen zeigte keine signifikante Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grünlandzahl.



Anwendungsbeispiel
<p>Der Bodenrichtwert für eine Ackerfläche beträgt 0,90 €/ m<sup>2</sup> bei einer Ackerzahl von 40.                      Wie hoch ist der Quadratmeterpreis eines Ackers mit der Ackerzahl 33?</p> <p>Umrechnungskoeffizient bei Ackerzahl 40: 95                      Umrechnungskoeffizient bei Ackerzahl 33: 82</p> <p>Umrechnung = 0,90 €/ m<sup>2</sup> x <math>\frac{82}{95}</math> = <b>0,78 €/ m<sup>2</sup></b></p>

**CE 6.3 Höfe**

Im Berichtsjahr wurde nur eine so geringe Anzahl an ganzen Höfen veräußert, dass sowohl aus datenschutzrechtlichen Gründen als auch aus statistischer Sichtweise keine Aussagen gemacht werden können.

**CE 6.4 Forstwirtschaftliche Flächen**

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist mit 0,49 €/ m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr um rd. 26 % gefallen. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten oder der Aufwuchs berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 13,3 ha. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/ m <sup>2</sup> )	
		Mittel	Spanne
27 (25)	13,3 (4,5)	0,49 (0,66)	0,27 – 1,00 (0,30 - 2,00)

**CE 7 Sonstige unbebaute Grundstücke**

Hierzu zählen im Wesentlichen Gemeinbedarfsflächen wie Verkehrsflächen, öffentliche Anlagen, Friedhöfe, Brandschutzstreifen, Bauflächen für öffentliche Gebäude etc., sowie Abbauland, private Grünanlagen, Wasserflächen aller Art und Grundstücke mit besonderer Funktion (Privatwege, private Schutzflächen, Lagerplätze etc.). Wie schon unter 4.1 ersichtlich, liegen hier nur geringe Umsatzzahlen vor. Aufgrund dessen und der hier vorhandenen vielschichtigen Einwirkungen auf das jeweilige Preisniveau wird auch hier auf eine statistische Aussage verzichtet.

## **CE 8            Bodenrichtwerte**

### **CE 8.1        Gesetzlicher Auftrag**

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 21 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) haben die Gutachterausschüsse jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres (ab 2002 zum 1.1. jeden Jahres) Bodenrichtwerte mindestens für baureifes Land zu ermitteln. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

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

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

#### **Bodenrichtwerte für Bauland**

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

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

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

#### **Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen**

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

#### **Veröffentlichung der Bodenrichtwerte**

Die Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage der Topographischen Karte 1:200.000 (landwirtschaftliche Flächen), der Topographischen Karte 1:50.000 sowie der Automatisierten Liegenschaftskarte 1:5.000 (Bauland) dargestellt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte zu geben. Die Auskunft über Bodenrichtwerte kann mündlich, schriftlich oder durch Bereitstellung im **Internet** bzw. durch Abgabe auf **CD-ROM oder DVD-ROM** erteilt werden.

#### **Veröffentlichung auf CD-ROM / DVD-ROM**

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

## Veröffentlichung im Internet

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

[www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)

Im **Anhang 2** dieses Grundstücksmarktberichtes sind zur Veranschaulichung folgende Ausschnitte beispielhaft dargestellt:

- Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:
- Beispiel einer Bodenrichtwertkarte für Bauland
- Beispiel einer Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Flächen

## CE 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 der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Sie werden auch im Marktbericht für das Land Niedersachsen zusammen mit den Bodenrichtwerten aus den übrigen Landkreisen veröffentlicht.

Die ausgewählten Gemeinden / Gemeindeteile werden durch die Merkmale

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

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

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

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis Celle				individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	Einwohner	Zentralität	Bedeutung						
	in 1000			€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Celle	72	M	Kreisstadt	170	100	65	190	145	100
Bergen	13	G	Kleinstadt	42	40	40	52	45	--
Wietze	8	G	Landgemeinde	60	55	--	--	--	--
Flotwedel / Bröckel	2	G	Landgemeinde	--	42	--	--	--	--

Hinweis: Bröckel ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Flotwedel, die Einwohnerzahl bezieht sich auf die Mitgliedsgemeinde, die Zentralitätsstufe auf die Samtgemeinde.

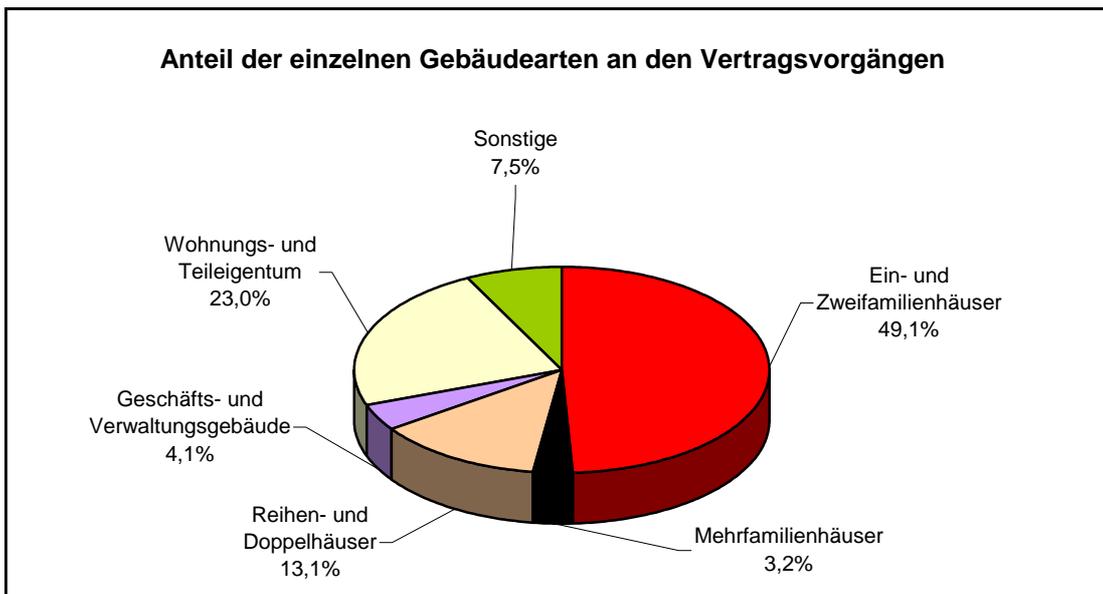
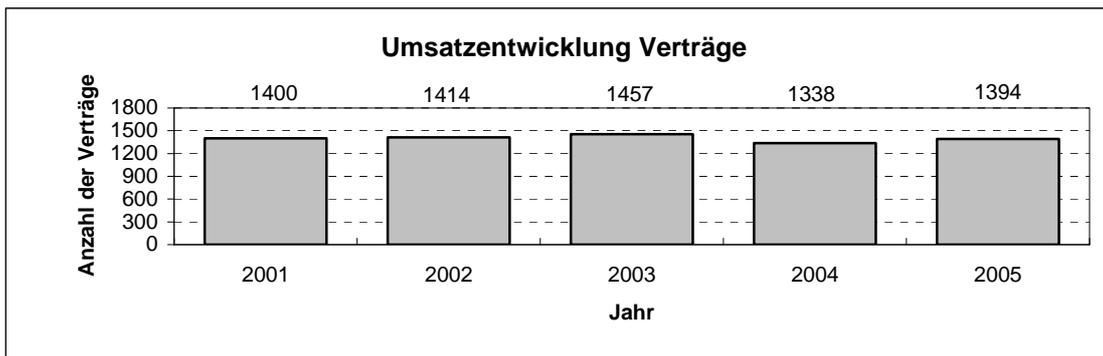
Im Anhang dieses Marktberichtes befinden sich Landkreisübersichtskarten, in denen auszugsweise Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen, für gewerbliche Bauflächen sowie für landwirtschaftliche Nutzflächen in den einzelnen Gemeinden dargestellt sind.

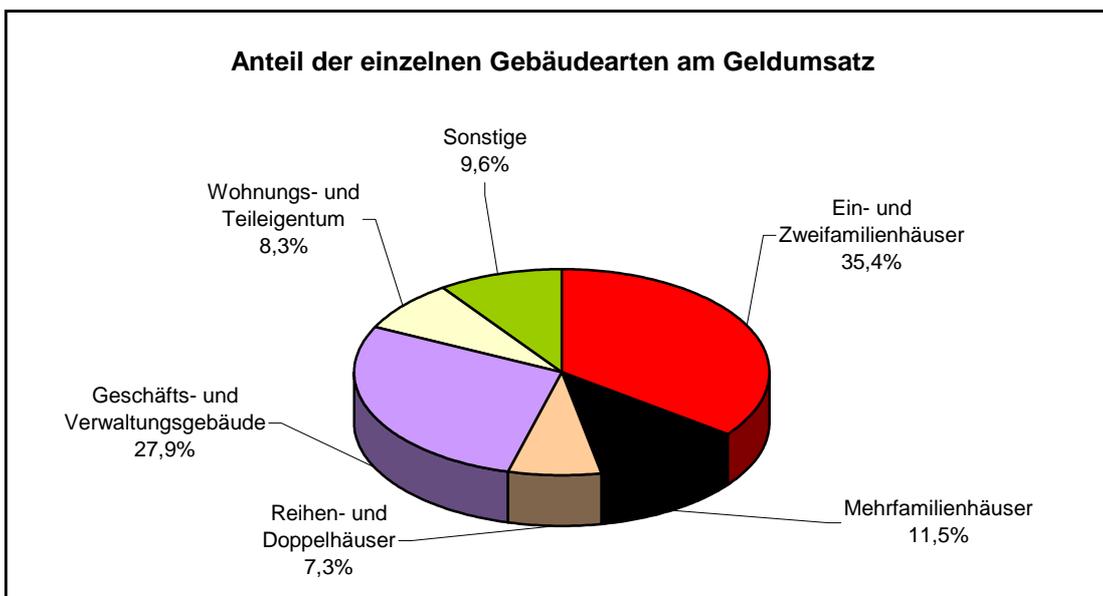
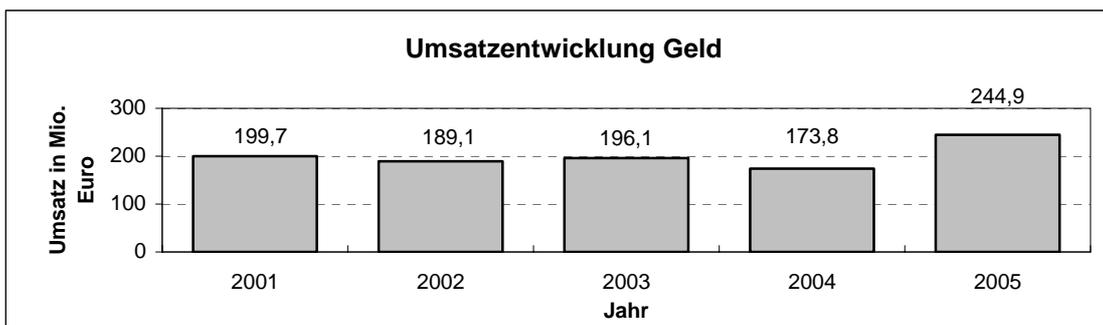
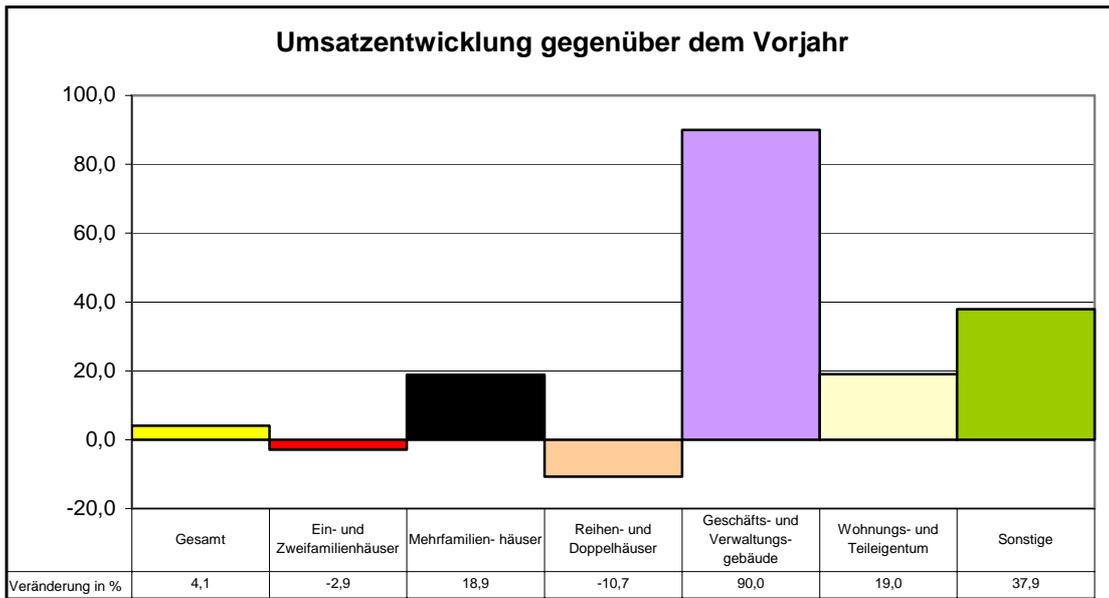
## CE 9 Bebaute Grundstücke

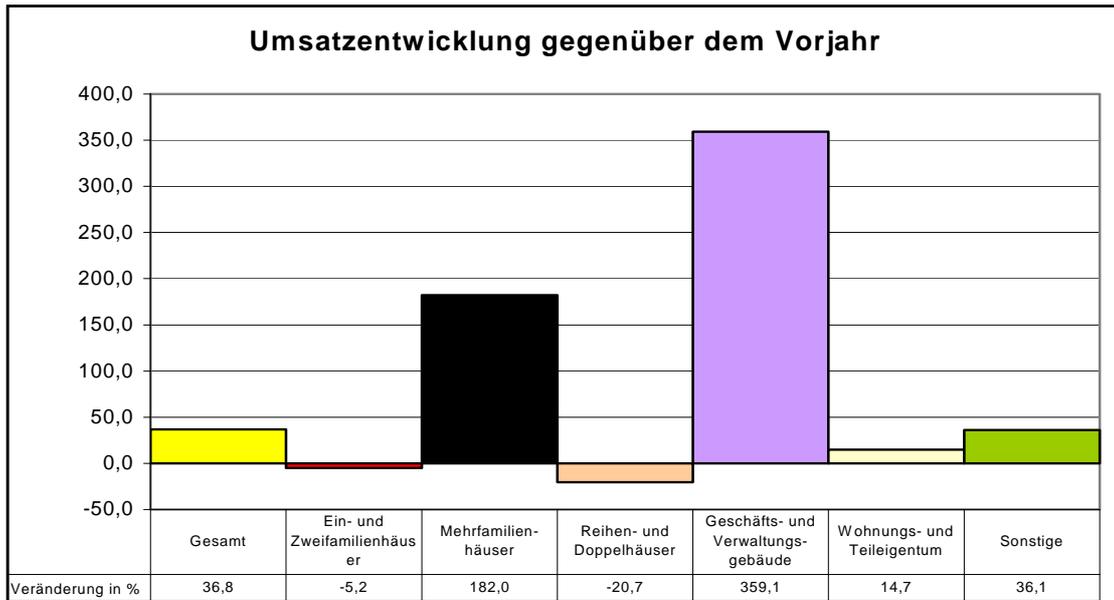
### CE 9.1 Allgemeines

In Jahr 2005 gingen 1394 Verträge über bebaute Grundstücke ein. Sie waren damit zu 88 % am gesamten Geldumsatz des Grundstücksverkehrs beteiligt. Mit insgesamt 244,9 Mio. € wurden rd. 40 % mehr als im Vorjahr umgesetzt. Rekordjahr bleibt weiterhin das Jahr 1994 mit 293,0 Mio. €

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



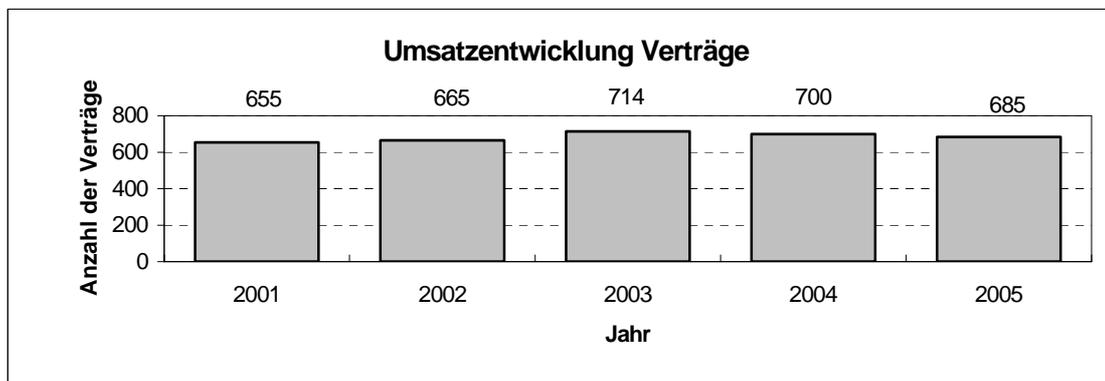




### CE 9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Wie in den vergangenen Jahren haben sich auch im Berichtsjahr Ein- und Zweifamilienhäuser einer großen Beliebtheit erfreut. Der Traum vom eigenen Haus mit Garten und Terrasse ist ungebrochen. 685 gebrauchte Objekte wechselten den Eigentümer.

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten fünf Jahren werden in den nachfolgenden Grafiken dargestellt.



#### CE 9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2005 im Landkreis die folgenden mittleren Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die mittleren 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 2005 im Stadt- und Stadtrandbereich von Celle

verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächen- preis (EURO/m <sup>2</sup> )	Durch- schnittlicher Kaufpreis (EURO)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr bis 1948	14 (15)	1913 (1921)	131 (151)	1133 (1219)	143.000 (187.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	25 (40)	1961 (1959)	131 (139)	1063 (1115)	140.000 (150.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2002	12 (17)	1981 (1984)	158 (134)	1105 (1351)	175.000 (182.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 2003	0 (0)	--- (---)	--- (---)	--- (---)	--- (---)

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005 im Süd / West- Landkreis von Celle

verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächen- preis (EURO/m <sup>2</sup> )	Durch- schnittlicher Kaufpreis (EURO)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr bis 1948	7 (2*)	1918 (---)	173 (---)	731 (---)	114.000 (---)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	18 (19)	1961 (1965)	132 (109)	917 (1036)	111.000 (105.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2002	52 (66)	1986 (1985)	141 (141)	1109 (1168)	154.000 (161.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 2003	1* (1)*	--- (---)	--- (---)	--- (---)	--- (---)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005  
im Nord / Ost- Landkreis von Celle**

verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächen- preis (EURO/m <sup>2</sup> )	Durch- schnittlicher Kaufpreis (EURO)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr bis 1948	6 (5)	1905 (1915)	137 (105)	767 (736)	100.000 (80.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	22 (26)	1960 (1961)	131 (126)	905 (810)	104.000 (100.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2002	25 (28)	1986 (1987)	132 (142)	1034 (972)	136.000 (136.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 2003	--- (2)*	--- (---)	--- (---)	--- (---)	--- (--)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**CE 9.2.2 Preisentwicklung**

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise je Quadratmeter Wohnfläche einschließlich Bodenwert für Einfamilienhäuser in den letzten fünf Jahren für die Bereiche Stadt Celle sowie südwestlicher und nordöstlicher Landkreis Celle. Der durchschnittliche Kaufpreis zeigte sich damit gegenüber dem Vorjahr in zwei Teilmärkten leicht negativ. Im Nord-Ost Kreis war der durchschnittliche Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr positiv. Es bleibt abzuwarten ob sich die Kaufpreise in den beiden Landkreis Teilmärkten weiter aneinander angleichen.

mittlerer Kaufpreis €/ m <sup>2</sup>	2001	2002	2003	2004	2005
Stadt Celle	1292	1280	1163	1192	1102
Landkreis Celle Süd - West	1176	1160	1115	1130	1090
Landkreis Celle Nord - Ost	975	972	881	896	945

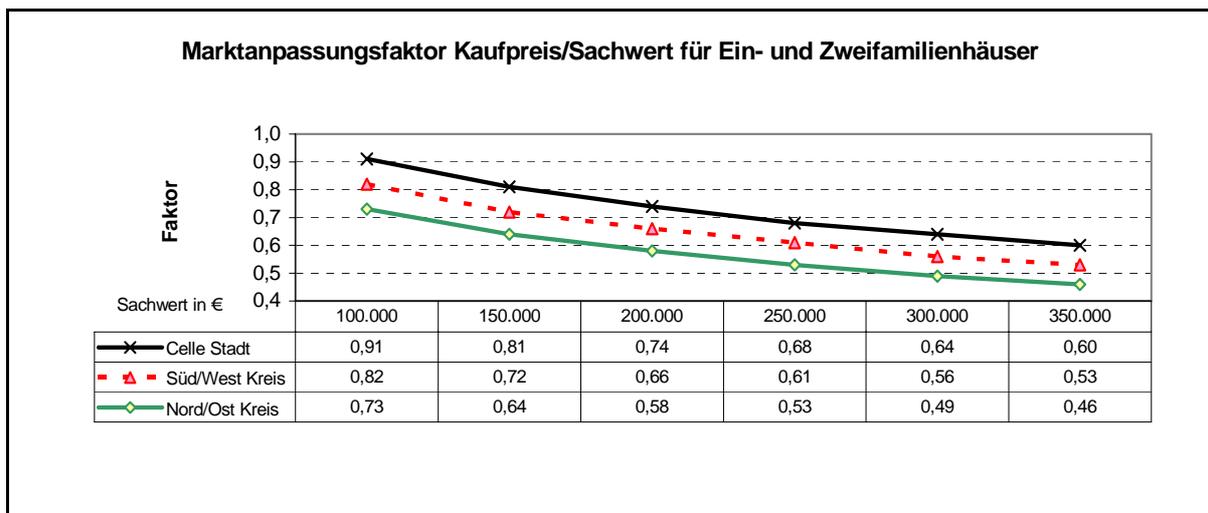
**CE 9.2.3 Marktanpassungsfaktoren**

Analysen der Kaufpreissammlung zeigen in diesem Jahr, dass die erzielten Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser erheblich unter den aus Normalherstellungskosten ermittelten Sachwerten liegen.

Aus 116 Kaufpreisen und dafür berechneten Sachwerten sind Marktanpassungsfaktoren für Kaufpreis zu Sachwert für gleichartig bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für den Bereich des Landkreises Celle abgeleitet worden. Sie geben das Verhältnis dieser Werte zueinander an.

Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987 x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baukostenindex (Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, 2000 = 100) x Faktor 1,16 (für Baunebenkosten) - Regionalfaktor 0,90 Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen



Weder das Alter des Gebäudes noch der Zeitpunkt des Kaufvertrages innerhalb des Jahres zeigten einen signifikanten Einfluss.

**Anwendungsbeispiel**

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Einfamilienhaus im Landkreis Celle, das im Süd/West Kreis liegt und einen Sachwert von 200.000 € hat?

An der für den Süd/West Kreis dargestellten Linie im Diagramm ist ein Faktor von rd.0,66 abzulesen.

Der Verkehrswert dieses Objektes beträgt damit: 200.000 € x 0,66 = **rd. 132.000 €**

**CE 9.2.4 Vergleichsfaktoren**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst nach Elimination von einigen Extremwerten 75 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

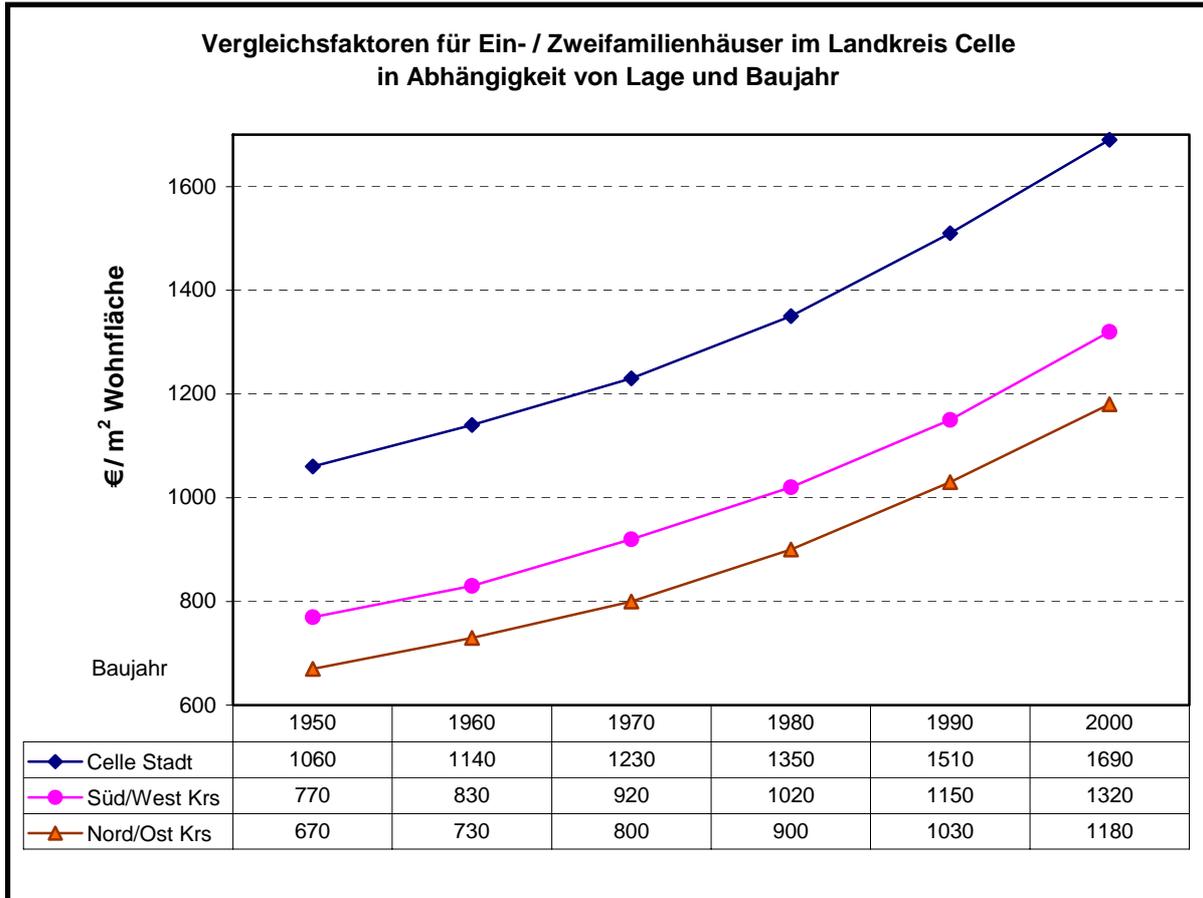
<b>Merkmal</b>	<b>Bereich</b>	<b>Mittelwert</b>
Kaufzeitpunkt	1.11.2004 – 31.10.2005	1.5.2005
Lage (Bodenrichtwert)	24 €/m <sup>2</sup> - 110 €/m <sup>2</sup>	62 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1953 - 2005	1976
Wohnfläche	65 m <sup>2</sup> - 256 m <sup>2</sup>	142 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	374 m <sup>2</sup> - 1500 m <sup>2</sup>	912 m <sup>2</sup>

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

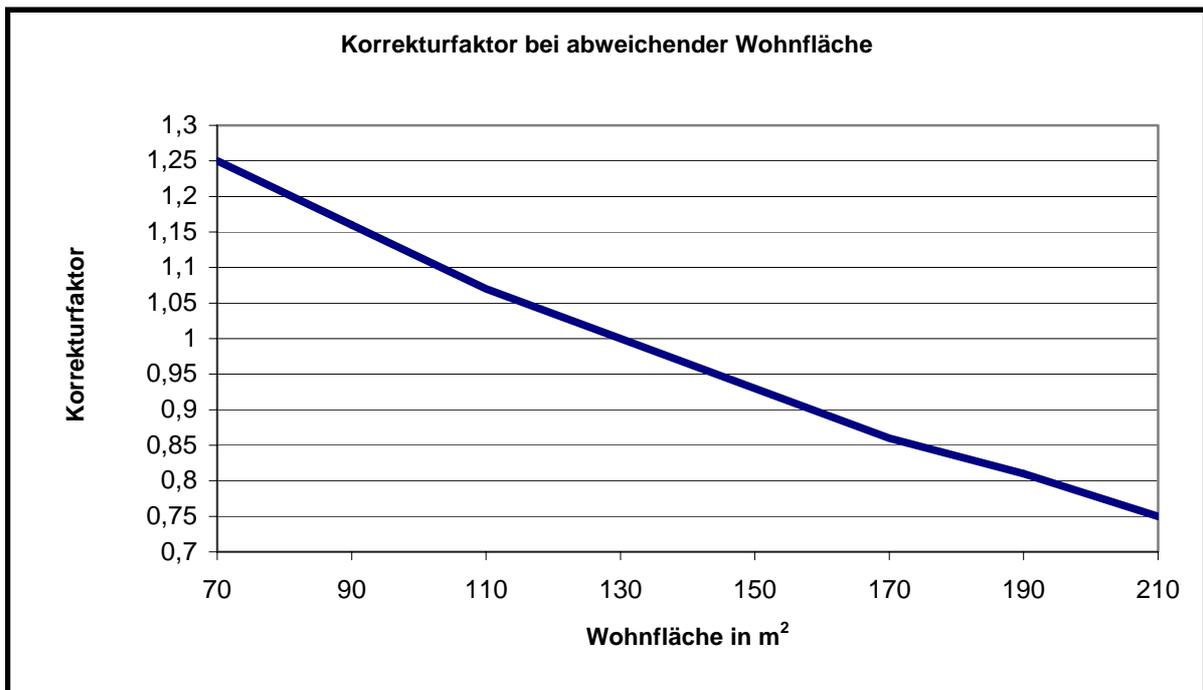
Kaufzeitpunkt	1.5.2005
mittlerer Lagewert	Bodenrichtwert
Celle Stadt	110 €/m <sup>2</sup>
Süd/West Kreis	60 €/m <sup>2</sup>
Nord/Ost Kreis	40 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	siehe Graphik !
Wohnfläche	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	910 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel
Garage	ohne
Unterkellerung	ohne
Dachneigung	>25 Grad (kein Flachdach)
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

<b>Hinweise zur Anwendung</b>
<p>1. Die hier dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.</p> <p>2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.</p> <p>3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.</p>

**Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



Eine Unterkellerung führt in Abhängigkeit der genannten Einflussgrößen zu einer Erhöhung des Grundstückswertes um ca. 10%.

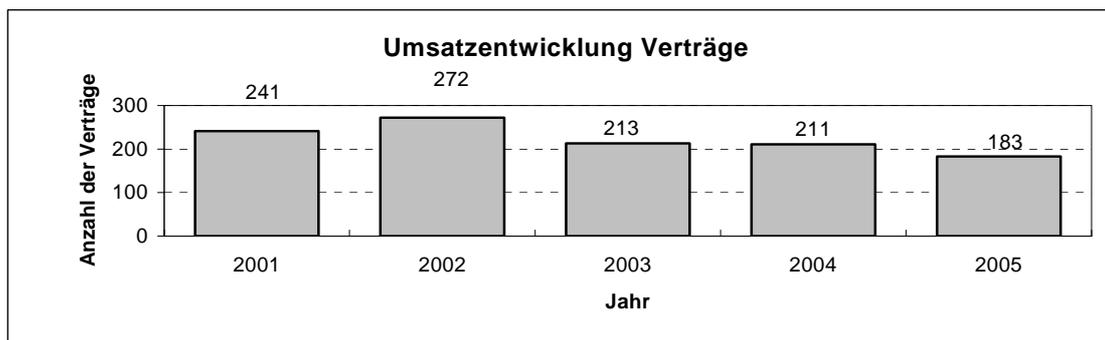


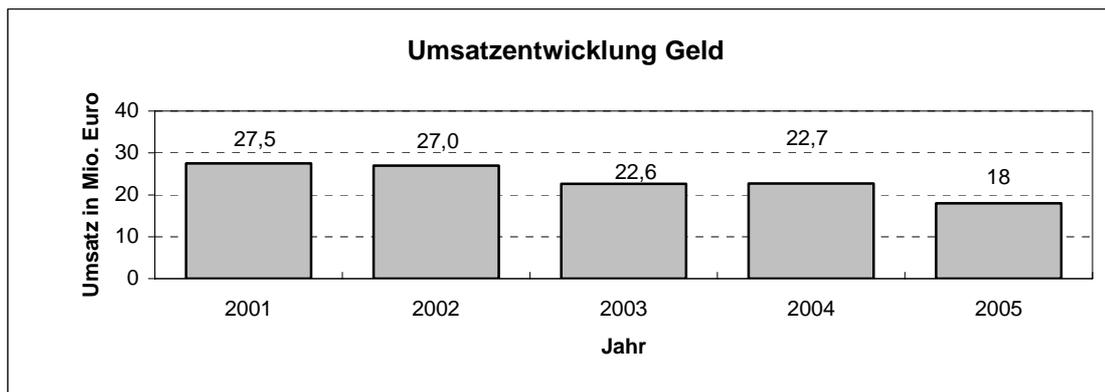
Anwendungsbeispiel	
Lage:	Kreisgebiet Süd / West
Wohnfläche:	170 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1975
Basiswert: ( aus Wertetabelle )	1.060 €/ m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche: (durch Abgreifen aus Diagramm)	0,86
Vergleichsfaktor = Basiswert x Korrekturfaktor	1.060 €/ m <sup>2</sup> x 0,86 = rd. 910 €/ m <sup>2</sup>
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	170 m <sup>2</sup> x 910 €/ m <sup>2</sup> = <b>rund 155.000 €</b>
Abweichende Grundstücksgröße sowie Abweichungen vom mittleren Lagewert 60 €/ m <sup>2</sup> sind durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Gegebenenfalls ist ein weiterer Zuschlag für eine Garage erforderlich.	

### CE 9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Jahr 2005 wurden 183 Reihenhäuser und Doppelhaushälften verkauft. Damit setzte sich der seit 2001 zu verzeichnende Rückgang der Verkaufszahlen weiter fort. Eine Ausnahme machte das Jahr 2002, hier hatte ein Kontingent mit rd. 60 in einem Zuge veräußerten Objekten die Verkaufszahlen in die Höhe getrieben.

Die Entwicklung der letzten fünf Jahre zeigen die nachfolgenden Grafiken.





**CE 9.3.1 Preisniveau**

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2005 im Landkreis die folgenden mittleren Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten jeweils 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 2005  
 im Stadt- und Stadtrandbereich von Celle**

verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (EURO/m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Kaufpreis (EURO)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften Baujahr bis 1948	5 (3)	1930 (1920)	131 (153)	1091 (961)	140.000 (133.000)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften Baujahr 1949 bis 1970	17 (25)	1959 (1962)	99 (88)	976 (1044)	94.000 (92.000)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2002	7 (14)	1987 (1981)	108 (118)	1305 (1258)	143.000 (150.000)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften Baujahr ab 2003	5 (---)	2004 (---)	116 (---)	1335 (---)	160.000 (---)

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005 im Süd/ West- Landkreis von Celle

verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächen- preis (EURO/m <sup>2</sup> )	Durch- schnittlicher Kaufpreis (EURO)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften Baujahr bis 1948	--- (2)*	--- (---)	--- (---)	--- (---)	--- (---)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften Baujahr 1949 bis 1970	2* (2)*	--- (---)	--- (---)	--- (---)	--- (---)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2002	7 (7)	1995 (1985)	108 (120)	1071 (1035)	114.000 (129.000)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften Baujahr ab 2003	--- (3)*	--- (2003)	--- (118)	--- (1272)	--- (133.000)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005 im Nord/Ost- Landkreis von Celle

verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächen- preis (EURO/m <sup>2</sup> )	Durch- schnittlicher Kaufpreis (EURO)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften Baujahr bis 1948	9 (6)	1933 (1936)	100 (74)	626 (919)	67.000 (67.000)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften Baujahr 1949 bis 1970	7 (5)	1958 (1964)	93 (96)	695 (758)	57.000 (80.000)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2002	2* (4)	--- (1986)	--- (130)	--- (887)	--- (100.000)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften Baujahr ab 2003	--- (---)	--- (---)	--- (---)	--- (---)	--- (---)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

#### CE 9.3.2 Preisentwicklung

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise je Quadratmeter Wohnfläche einschließlich Bodenwert in den letzten fünf Jahren für die Bereiche Stadt Celle und den Bereich des restlichen Landkreises Celle. Der durchschnittliche Kaufpreis zeigte sich im Stadtgebiet von Celle stabil bis leicht positiv. Die Landkreiszahlen sind nur als Trend zu interpretieren, da sie auf zu wenig Datenmaterial beruhen.

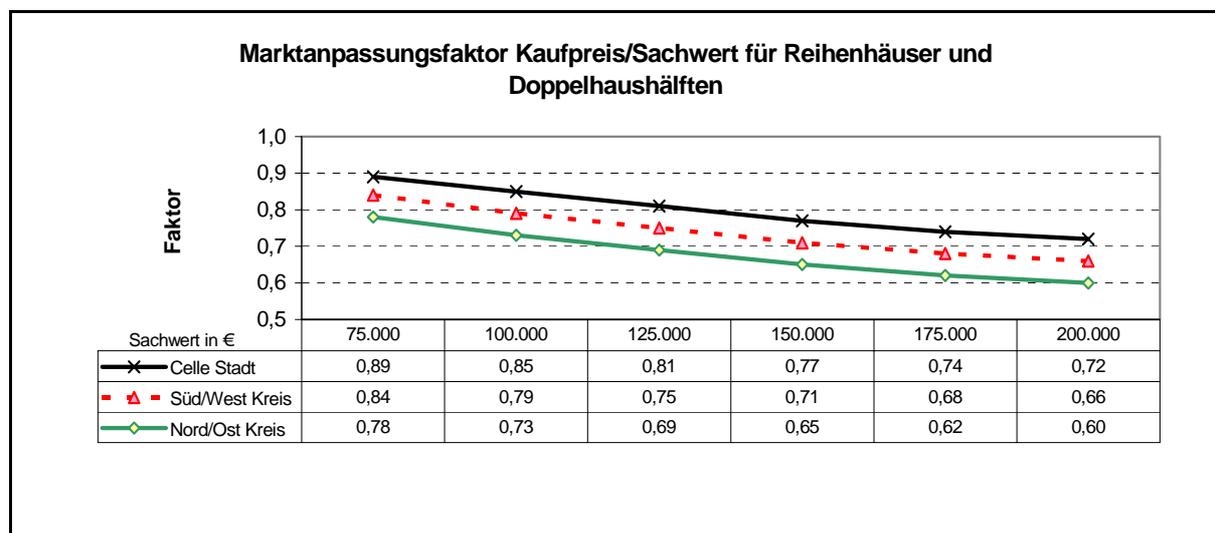
mittlerer Kaufpreis €/ m <sup>2</sup>	2001	2002	2003	2004	2005
Stadt Celle	1288	1207	1065	1110	1113
Landkreis Celle Süd - West	1163	1155	946	1061	1090
Landkreis Celle Nord - Ost	999	965	901	864	703

### CE 9.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Aus 90 Kaufpreisen und dafür berechneten Sachwerten sind Marktanpassungsfaktoren für Kaufpreis zu Sachwert für gleichartige bebaute Reihenhäuser- und Doppelhaushälftengrundstücke für den Bereich des Landkreises Celle abgeleitet worden. Sie geben das Verhältnis dieser Werte zueinander an.

Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
Gebäudewert	= Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987 x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baukostenindex (Stat. Bundesamt, Fachserie 17, 2000 = 100) x Faktor 1,14 (für Baunebenkosten) x Regionalfaktor 0,90 - Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre)
Bodenwert	= Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	= pauschaler Wertansatz
Sachwert	= Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen



Als nicht signifikant auf den Faktor erwies sich in dieser Analyse das Alter des Gebäudes sowie der Zeitpunkt innerhalb des Jahres.

#### Anwendungsbeispiel

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Reihenhaus in Celle Stadt, das einen Sachwert von 175.000 € hat?

Aus der im Diagramm als Celle Stadt dargestellten Linie (oberste Linie) ist der Faktor bei 175.000 € abzulesen, er beträgt 0,7.

Der Verkehrswert dieses Objektes beträgt damit:  $175.000 \text{ €} \times 0,7 = \text{rd. } 123.000$

**CE 9.3.4 Vergleichsfaktoren**

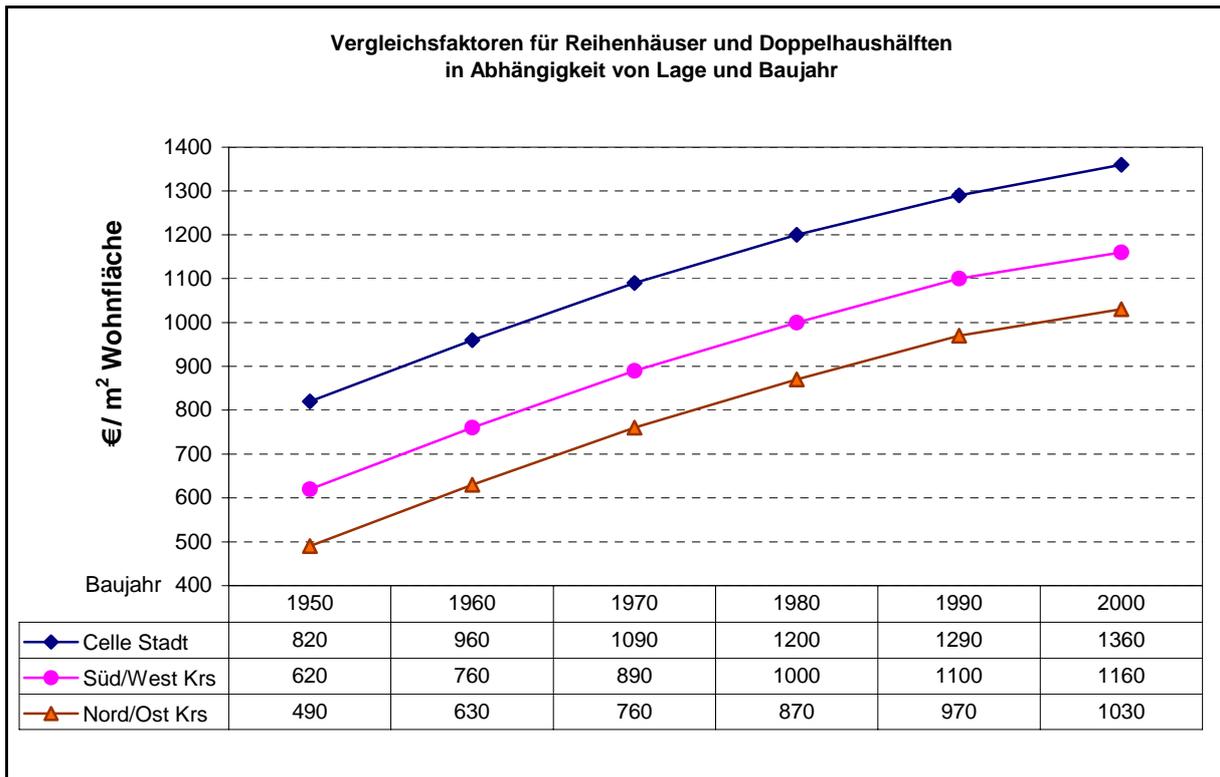
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst 139 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	1.11.2002 – 31.10.2005	14.3.2004
Lage (Bodenrichtwert)	19 €/m <sup>2</sup> - 135 €/m <sup>2</sup>	77 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 – 2005	1973
Wohnfläche	51 m <sup>2</sup> - 213 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	136 m <sup>2</sup> - 1519 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>

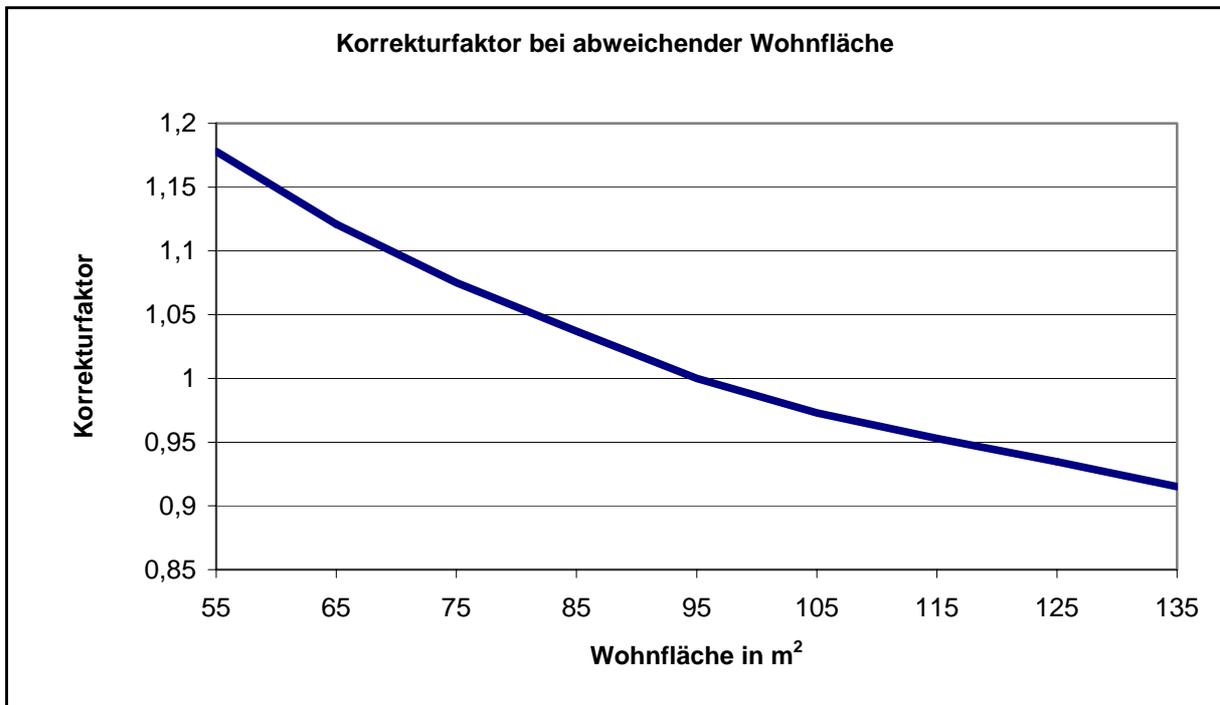
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	1.6.2005
mittlerer Lagewert	Bodenrichtwert
Celle Stadt	110 €/m <sup>2</sup>
Süd/West Kreis	60 €/m <sup>2</sup>
Nord/Ost Kreis	40 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	lt. Tabelle
Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	350 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel
Garage	ohne
Unterkellerung	ohne
Dachneigung	>25 Grad (kein Flachdach)
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

Hinweise zur Anwendung
1. Die hier dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nach stehend aufgeführt.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.



Eine Unterkellerung führt in Abhängigkeit der genannten Einflussgrößen zu einer Erhöhung des Grundstückswertes um ca. 10%.

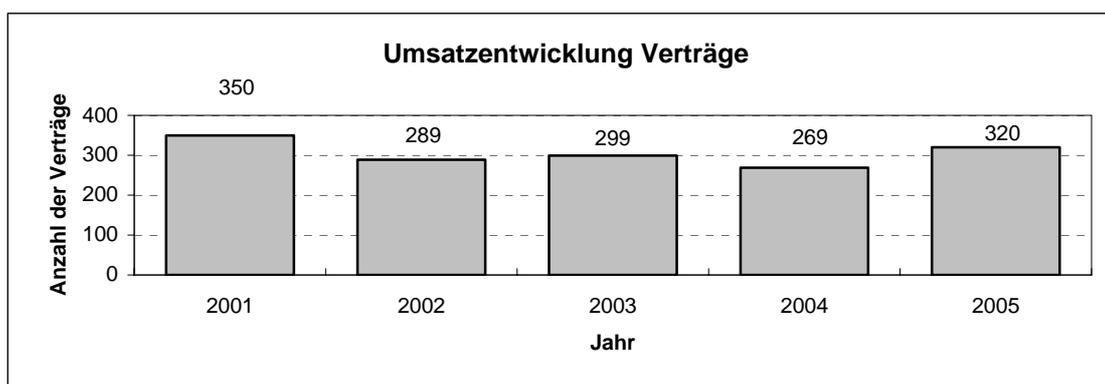


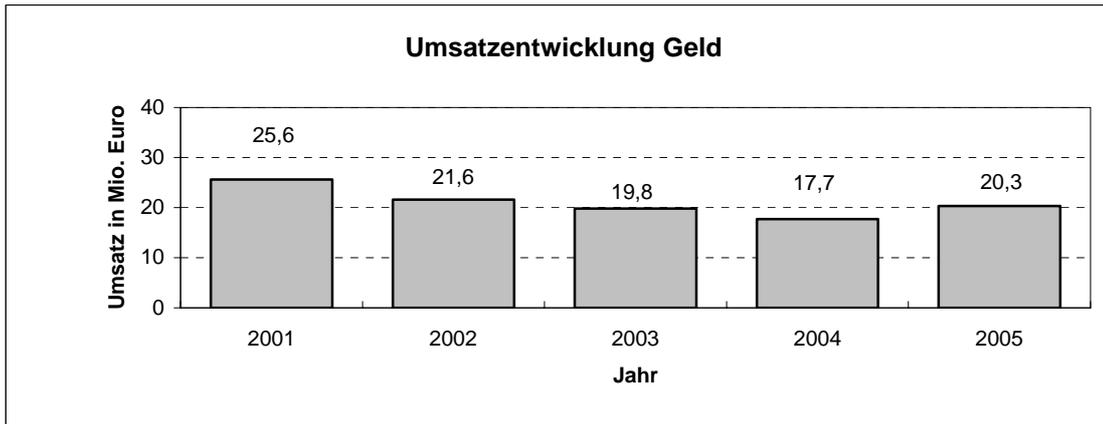
<b>Anwendungsbeispiel</b>	
Es ist der Wert eines mit einem Reihenhaus oder mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln.	
Lage:	Süd - Westkreis
Wohnfläche:	75 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1975
Basiswert: ( aus Wertetabelle )	1.060 €/ m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche: (durch Abgreifen aus Diagramm)	1,07
Vergleichsfaktor = Basiswert x Korrekturfaktor	1.060 €/ m <sup>2</sup> x 1,07 = rd. 1.130 €/ m <sup>2</sup>
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	75 m <sup>2</sup> x 1.130 €/ m <sup>2</sup> = <b>rund 85.000 €</b>
Abweichende Grundstücksgröße von rd. 350 m <sup>2</sup> sowie Abweichungen vom mittleren Lagewert (im Süd- Westkreis 66 €/ m <sup>2</sup> ) sind durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Ebenso hat für eine vorhandene Garage ein entsprechender Zuschlag zu erfolgen.	

### CE 9.4 Wohnungseigentum

Im Berichtsjahr 2005 gingen 320 Verträge ein, die Wohnungs- und Teileigentum betrafen, 51 mehr (rd. 19 %) als im Jahr 2004. Damit konnte nach einem leichten Rückgang der Verkaufszahlen in den vergangenen Jahren wieder ein leichter Anstieg der Verkäufe registriert werden. Vorwiegend wechselten "gebrauchte" Eigentumswohnungen den Eigentümer.

Die Umsatzentwicklung der vergangenen fünf Jahre kann den folgenden Diagrammen entnommen werden.





Die Verteilung der Verkäufe auf Stadt und Landkreis zeigt über die vergangenen Jahre immer ein ähnliches Bild. Etwa zwei Drittel der Umsätze findet im Stadtbereich von Celle statt. Der in den nachfolgenden Zahlen enthaltene Anteil von Teileigentum spielt mit rd. 3 % nur eine untergeordnete Rolle.

	2003		2004		2005	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Landkreis	90	30	81	30	96	30
Stadt Celle	209	70	188	70	224	70

#### CE 9.4.1 Preisniveau

Da entsprechend der Struktur des Landkreises im Celler Stadt- und Randbereich der größte Teil der Eigentumswohnungen umgesetzt wurde, sind nur für diesen Bereich aus den Kaufverträgen des letzten Jahres für verschiedene Altersgruppen mittlere Wohnflächenpreise ermittelt worden. Hierbei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht in die Auswertung eingeflossen.

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

#### Durchschnittspreise für Wohneigentum in der Stadt Celle 2005

	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (EURO/m <sup>2</sup> )
Baujahr bis 1948	6 (3)	1924 (1939)	82 (82)	851 – 1.356* (598 – 1.111)*
Baujahr 1949 bis 1970	24 (29)	1963 (1964)	70 (65)	858 (757)
Baujahr 1971 bis 2002	34 (38)	1983 (1983)	71 (76)	932 (1.030)
Baujahr ab 2003	--- (---)	--- (---)	--- (---)	--- (---)

\* je nach Modernisierungsgrad

**CE 9.4.2 Preisentwicklung**

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise je Quadratmeter Wohnfläche einschließlich Bodenwert in den letzten fünf Jahren für den Bereich der Stadt Celle. Der durchschnittliche Kaufpreis gab damit gegenüber dem Vorjahr mit rd. 1,3 %, im Berichtsjahr um 2 % nach.

mittlerer Kaufpreis €/ m <sup>2</sup>	2001	2002	2003	2004	2005
Stadt Celle	1072	1015	936	924	905

**CE 9.4.3 Vergleichsfaktoren**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst 122 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

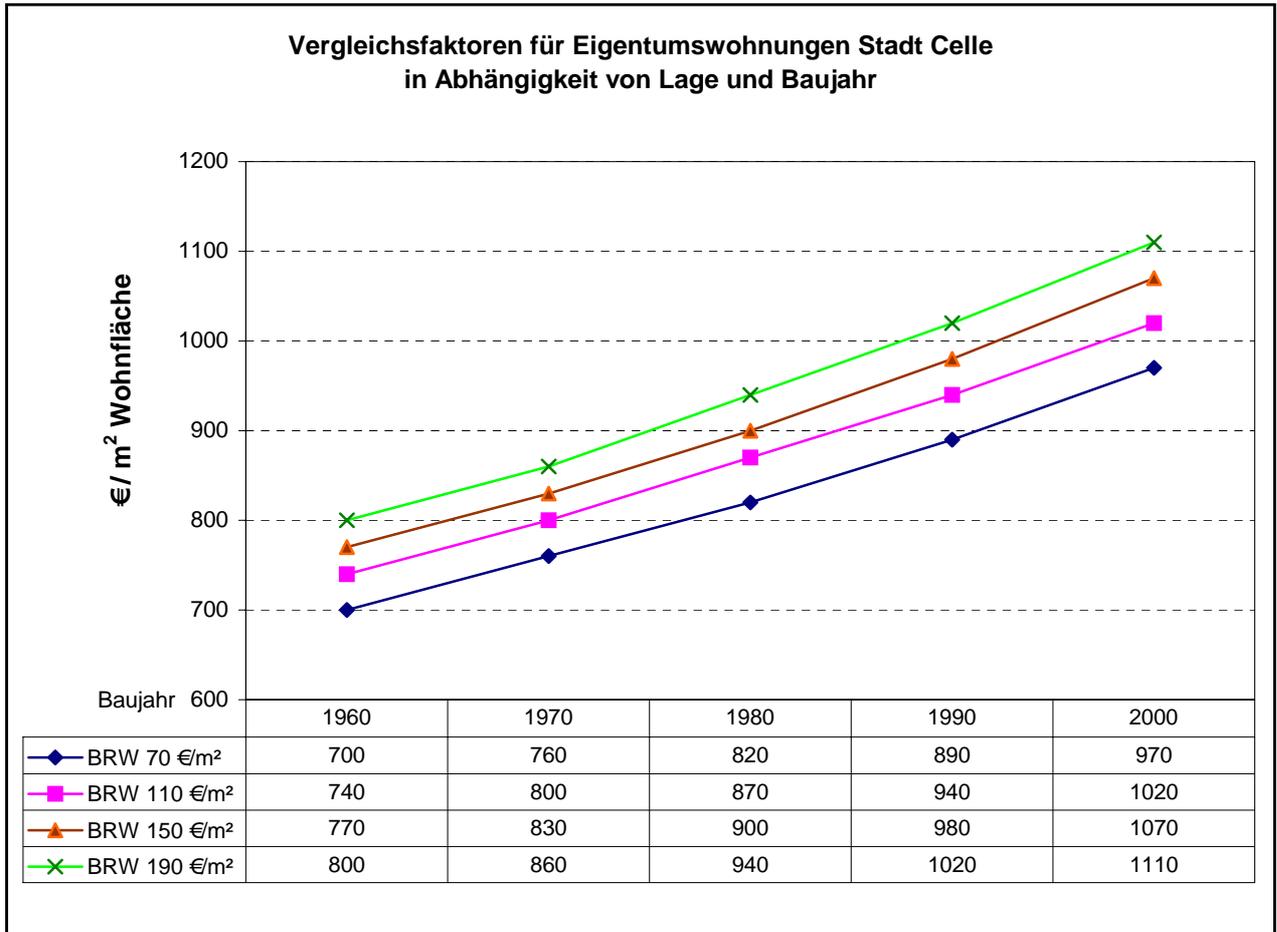
Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	1.11.2003 - 31.10.2005	1.5.2005
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/ m <sup>2</sup> - 200 €/ m <sup>2</sup>	118 €/ m
Baujahr	1955 – 2000	1975
Wohnfläche	30 m <sup>2</sup> - 129 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung im Stadt- und Randbereich von Celle.

Kaufzeitpunkt	1.5.2005
Lage (Bodenrichtwert)	s. Tabellenwerte
Baujahr	s. Tabellenwerte
Wohnfläche	rd. 70 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel
Garage	ohne
Bauweise	massiv

**Hinweise zur Anwendung**

1. Die hier dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nach stehend aufgeführt.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.



### Anwendungsbeispiel

Es ist der Wert einer Eigentumswohnung im Celler Stadt- oder Stadtrandgebiet ist mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln.

Bodenrichtwert : 150 €/ m²

Wohnfläche: 70 m²

Baujahr: 1980

Basiswert: 970 €/ m²  
*(aus Wertetabelle)*

Wert der Eigentumswohnung =

Wohnfläche x Vergleichsfaktor 70 m² x 970 €/ m² = **rund 68.000 €**

## CE 9.5 Teileigentum

Wie bereits im vorangegangenen Kapitel aufgeführt, hat Teileigentum mit 3 % nur einen geringen Anteil am Marktgeschehen. Aufgrund der geringen Anzahl sowie der hier vorzufindenden Differenziertheit der Objekte lassen sich Aussagen aus statistischer Sicht zu diesem Teilmarkt nicht treffen.

## CE 9.6 Mehrfamilienhäuser

Im Berichtsjahr stieg die Zahl der verkauften Objekte wieder leicht an (+20 %). Der Anstieg war im Wesentlichen im Stadtbereich zu verzeichnen, im Landkreis von Celle blieb die Anzahl verkaufter Mehrfamilienhäuser fast gleich.

Der Wert gebrauchter Immobilien dieser Art orientiert sich am möglichen Ertrag, das heißt, investiertes Kapital und erzielbare Mieten müssen im Einklang stehen. Dabei spielt die Restnutzungsdauer (Alter des Gebäudes) eine wesentliche Rolle. Weiterhin wird die Kaufpreisbildung sicherlich durch die Hürden des Mietrechtes sowie durch die spekulativen Momente des Umwandlungsaspektes von Miet- in Eigentumswohnungen beeinflusst.

### CE 9.6.1 Preisniveau

Die nachfolgenden Verkaufszahlen übermitteln die Entwicklung der vergangenen fünf Jahre auf diesem Teilmarkt.

	2001	2002	2003	2004	2005
Anzahl der Verkäufe	33	35	51	37	44
davon in Celle	20	18	30	23	31
im Landkreis	13	17	21	14	13
mittl. Kaufpreis ( € )	212000	258000	163000	179000	218000
€/ m <sup>2</sup> Wohnfläche*	790	590	610	590	629
mittl. Alter	52	75	73	63	53
mittl. Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	249	271	274	276	352

\* incl. Bodenwert

Die dargestellten Durchschnittswerte hinsichtlich €/ m<sup>2</sup> Wohnfläche, Alter und Wohnflächengröße waren nicht für jedes Objekt bekannt, so dass diese Werte auf jeweils etwa 16 Fällen basieren. Diese Ergebnisse sind daher eher als Trend zu interpretieren.

### CE 9.6.2 Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser dienen dem Eigentümer nicht vorrangig zur eigenen Nutzung. Vielmehr stehen bei Erwerb bzw. Veräußerung derartiger Objekte Renditeüberlegungen im Vordergrund. Daher ist der Wert dieser Objekte u.a. von der zu erzielenden Mieteinnahme abhängig. Um diesen Teilmarkt sachgerecht analysieren zu können, benötigt der Gutachterausschuss von den Vertragsparteien zusätzlich zu den Angaben aus den Kaufverträgen Angaben zu den erzielten Mieten. Diese Information erhält der Gutachterausschuss über Fragebögen, die an die Erwerber oder Veräußerer verschickt werden.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses mit Erwerbsvorgängen aus dem Jahr 2004 aus dem Land 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 Analyse für den Bereich des Landes Niedersachsen liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen	
	Ländlicher Raum	Großstädte und Großstadtrandlagen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	89	84
Lage (Bodenrichtwert)	14 €/m <sup>2</sup> – 180 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup> – 390 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	60 €/m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	160 m <sup>2</sup> – 818 m <sup>2</sup>	181 m <sup>2</sup> – 875 m <sup>2</sup>
Durchschnitt	340 m <sup>2</sup>	440 m <sup>2</sup>
Baujahr ab 1900		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre – 94 Jahre	30 Jahre – 90 Jahre
Durchschnitt	45 Jahre	50 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,04 €/m <sup>2</sup> – 7,39 €/m <sup>2</sup>	3,18 €/m <sup>2</sup> – 7,72 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	4,25 €/m <sup>2</sup>	5,20 €/m <sup>2</sup>

### Liegenschaftszinssatz

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 eine Geldanlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt.

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen aus dem Jahre 2005 folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser:

- **Ländlicher Raum** **6,6 %**
- **Großstädte und Großstadtrandlagen** **6,0 %**

Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Objekte mit den oben angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg ist der Auffassung, dass es sachgerecht ist, den für den ländlichen Raum ermittelten Liegenschaftszinssatz grundsätzlich auch für den Bereich des Landkreises Celle anzuwenden.

Abweichungen des Objektes von den durchschnittlichen Eigenschaften führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die Tendenz der Abweichungen im Jahr 2005 kann nachfolgender Tabelle entnommen werden.

Auswirkungen von Abweichungen in Lage, Größe, Restnutzungsdauer und tatsächlicher Nettokaltmiete auf den Liegenschaftszinssatz			
Merkmal	Abweichung vom Durchschnittswert	Liegenschaftszinssatz	
		Ländlicher Raum	Großstadt/-randlagen
Lage (BRW)	höher	fällt	fällt
	niedriger	steigt	steigt
Wohn- und Nutzfläche	größer	steigt	steigt
	niedriger	fällt	fällt
Restnutzungsdauer	höher	fällt	steigt
	niedriger	steigt	fällt
tatsächl. Nettokaltmiete	höher	steigt	steigt
	niedriger	fällt	fällt

Im ländlichen Raum hatte die Größe der Wohn- und Nutzfläche den höchsten Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz, gefolgt von der Höhe der Nettokaltmiete. Der Lagewert (Bodenrichtwert) und die Restnutzungsdauer hatten dagegen nur einen geringen Einfluss.

In den Großstädten und Großstadtrandlagen ergab sich für die Größe der Wohn- und Nutzfläche der höchste Einfluss, gefolgt vom Lagewert (Bodenrichtwert). Die übrigen Merkmale hatten dagegen nur einen geringen Einfluss.

### Rohertragsfaktor

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

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen im Jahr 2005 die folgenden durchschnittlichen Rohertragsfaktoren:

- **Ländlicher Raum** **11,0**
- **Großstädte und Großstadtrandlagen** **11,8**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg ist der Auffassung, dass es sachgerecht ist, den für den ländlichen Raum ermittelten Rohertragsfaktor grundsätzlich auch für den Bereich des Landkreises Celle anzuwenden.

## CE 10 Mieten

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 Fragebögen zur Auswertung der Kaufpreissammlung oder zur Vorbereitung von Verkehrswertgutachten über tatsächlich gezahlte Mieten vor. Bei den erfragten Mieten wird vom Eigentümer i.d.R. die Nettokaltmiete angegeben oder kann durch Angabe der umlagefähigen Nebenkosten aus der Warmmiete ermittelt werden. Hier ist weiter zu differenzieren zwischen Bestandsmieten (längerfristig bestehender Mietverhältnisse) und Neuabschlüssen. Diese Neuabschlüsse dürften das derzeitige Mietniveau am Besten reflektieren.

Die Miethöhe ist im Wesentlichen abhängig von der

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

Je nach Abweichung der Ausstattung oder der Wohn- bzw. Geschäftslage vom Durchschnittsobjekt sind die aufgeführten Monatsmieten mit Zu- oder Abschlägen zu versehen.

In der folgenden Tabelle werden die Ergebnisse der Auswertung von Wohnungsmieten in Mehrfamilienhäusern für den Stadtbereich Celle sowie für den übrigen Landkreis Celle vorgestellt. Da sich das Wertniveau dieser Wohnungsmieten gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen stabil gezeigt hat, wurden die Mietspannen des Marktberichtes 2005 nur geringfügig abgeändert.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die hier aufgeführten Ergebnisse weder geeignet sind, im Sinne des § 558 a des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) interpretiert zu werden, noch ist ihnen der Charakter eines Mietspiegels zuzuschreiben.

Nettokaltmiete in €/ m <sup>2</sup> für den Bereich der Stadt Celle				
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	ab 1991
bis 40	4,2 bis 5,4	4,7 bis 5,7	5,1 bis 6,1	5,5 bis 6,5
40 – 70	4,2 bis 5,6	4,3 bis 5,3	4,8 bis 5,8	5,1 bis 6,1
71 – 90	3,7 bis 4,7	3,9 bis 4,9	4,4 bis 5,4	4,8 bis 5,8
über 90	3,3 bis 4,3	3,5 bis 4,5	4,0 bis 5,0	4,4 bis 5,4
Nettkaltmiete in €/ m <sup>2</sup> für den übrigen Landkreis Celle				
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	ab 1991
bis 40	3,8 bis 4,8	4,2 bis 5,2	4,6 bis 5,6	5,0 bis 6,0
40 – 70	3,5 bis 4,5	3,8 bis 4,8	4,3 bis 5,3	4,7 bis 5,7
71 – 90	3,3 bis 4,3	3,5 bis 4,5	4,0 bis 5,0	4,4 bis 5,4
über 90	3,0 bis 4,0	3,3 bis 4,3	3,7 bis 4,7	4,1 bis 5,1
<p><b>Typische Ausstattungsmerkmale der Baualtersklassen:</b>  <b>bis 1960: tlw. mit Sammelheizung und Bad oder Dusche</b>  <b>von 1961 bis 1971: i.d.R. mit Sammelheizung und Bad oder Dusche</b>  <b>von 1972 bis 1990: i.d.R. einschließlich Isolierverglasung</b>  <b>ab 1991: wie vor, jedoch mit Wärmedämmung nach heutigem Standard</b></p> <p><b>Anmerkungen:</b>                  Das Merkmal Beschaffenheit einschließlich der o.a. Standardausstattungsmerkmale wird durch die Baualtersklassen dargestellt, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmten Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Dabei gilt:</p> <p><b>Grundlegend modernisierte Wohnungen</b> sind in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau im Sinne des § 17 II. Wohnungsbaugesetz mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde.                  Nachträglich errichtete bzw. ausgebauten <b>Dachgeschosswohnungen</b> werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind</p>				

## Teilmarkt Landkreis Gifhorn

### GF 4 Übersicht über die Umsätze

#### GF 4.1 Vertragsvorgänge

##### Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt **2.090 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge ist gegenüber dem Vorjahr **um 6 % zurückgegangen**. Es wurde damit insgesamt eine Grundstücksfläche von **1917 ha** für **196,4 Millionen Euro** umgesetzt.

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

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

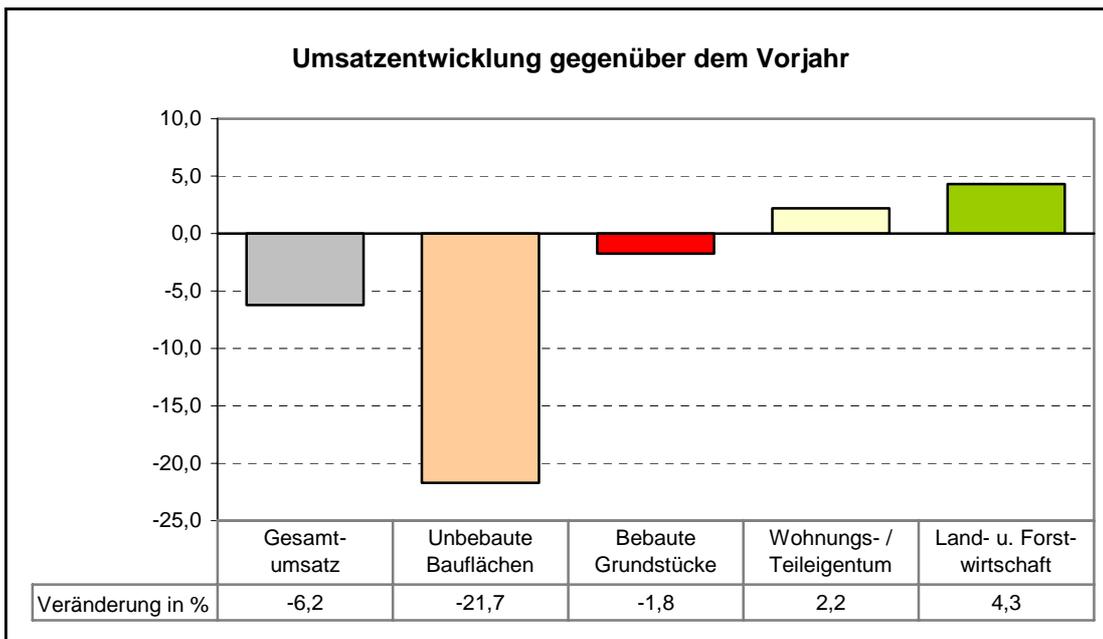
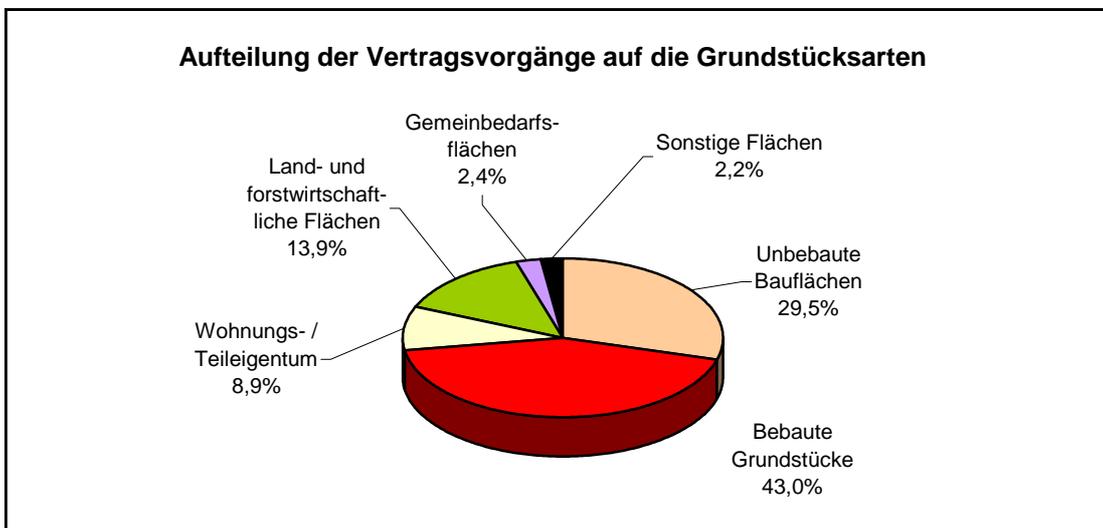
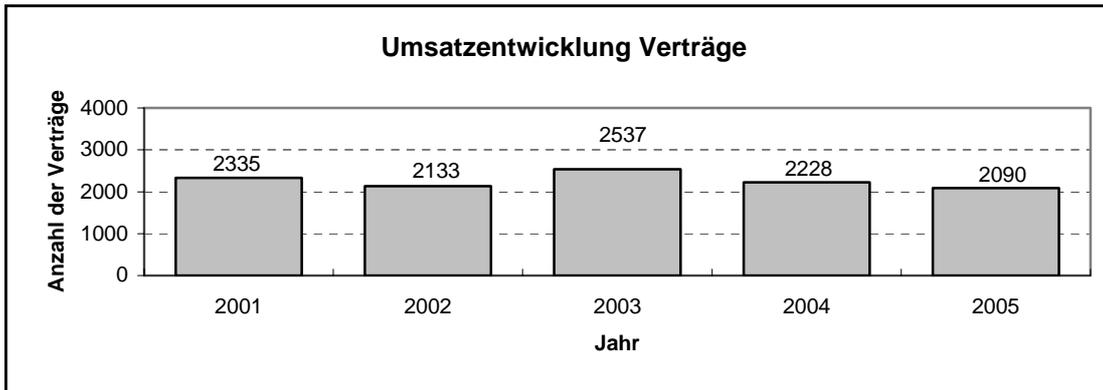
In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

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

##### Umsatzentwicklung Verträge

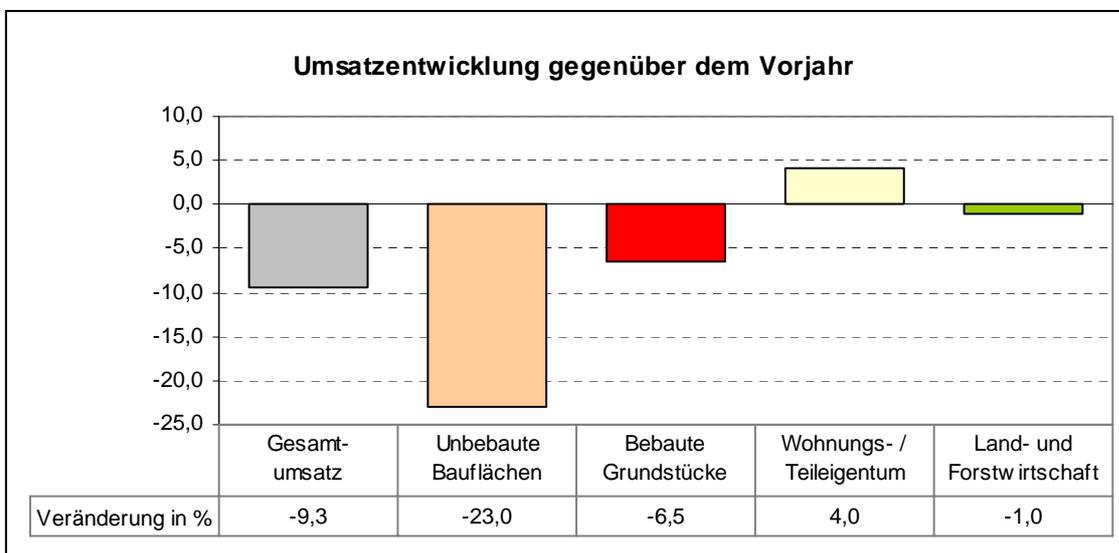
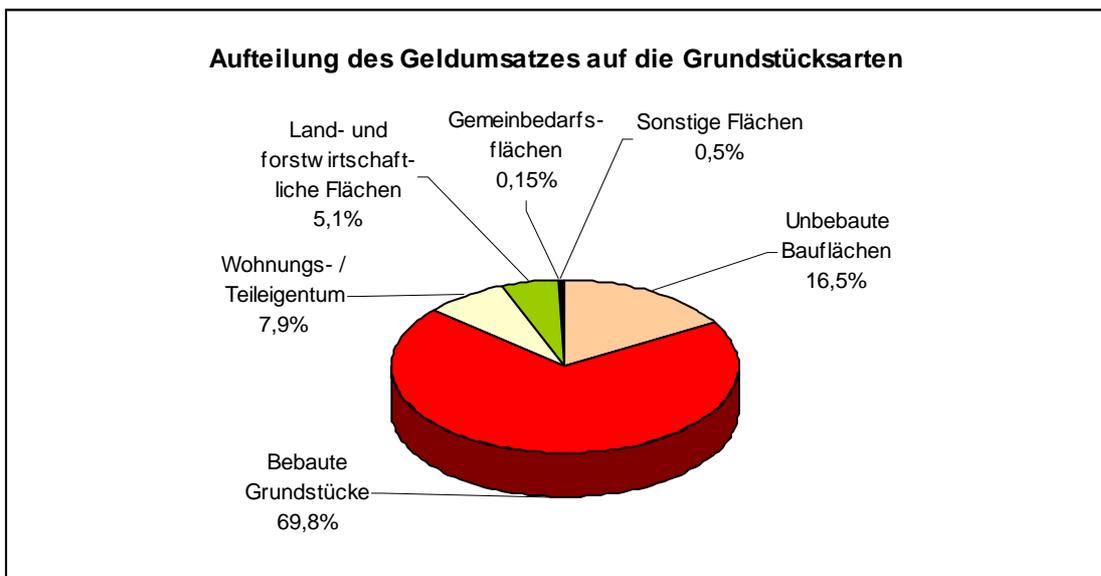
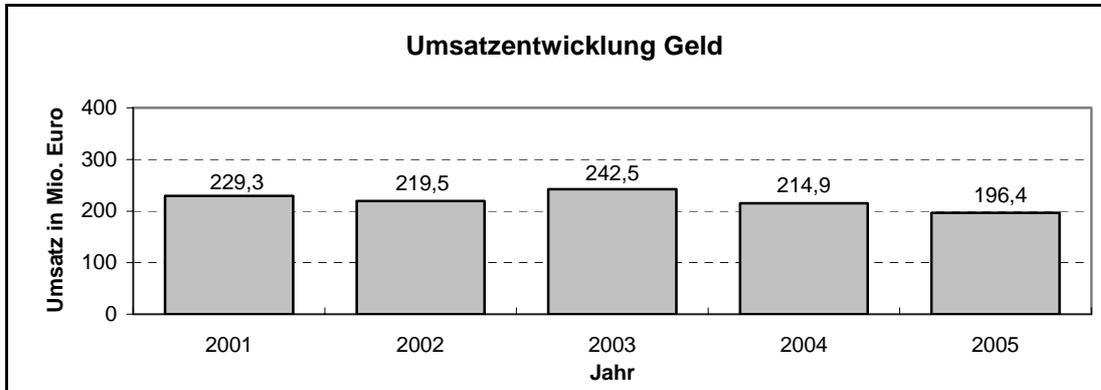
Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten 5 Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem

Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt. (Umsatzzahlen siehe auch Anhang 2)



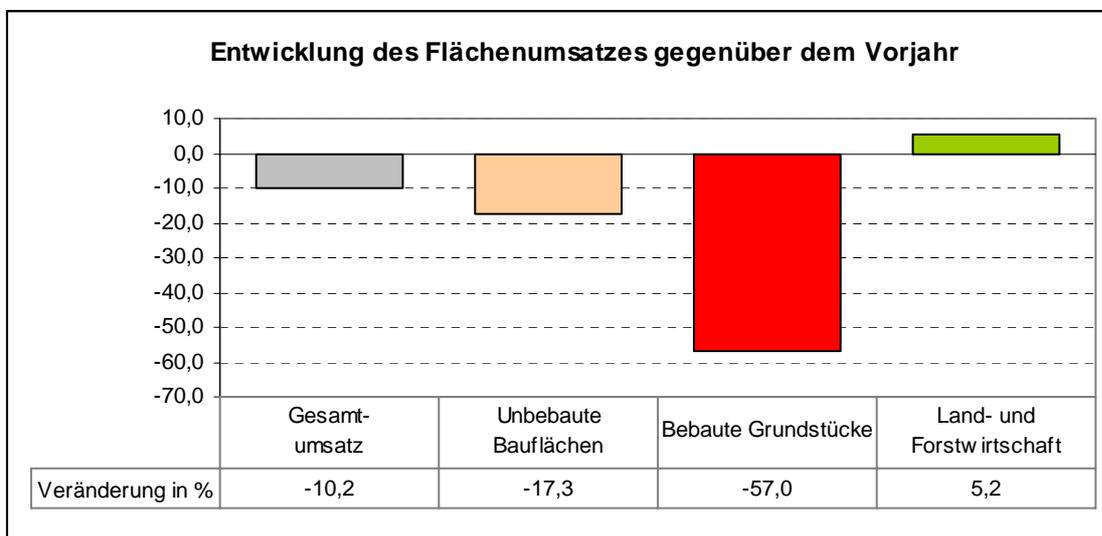
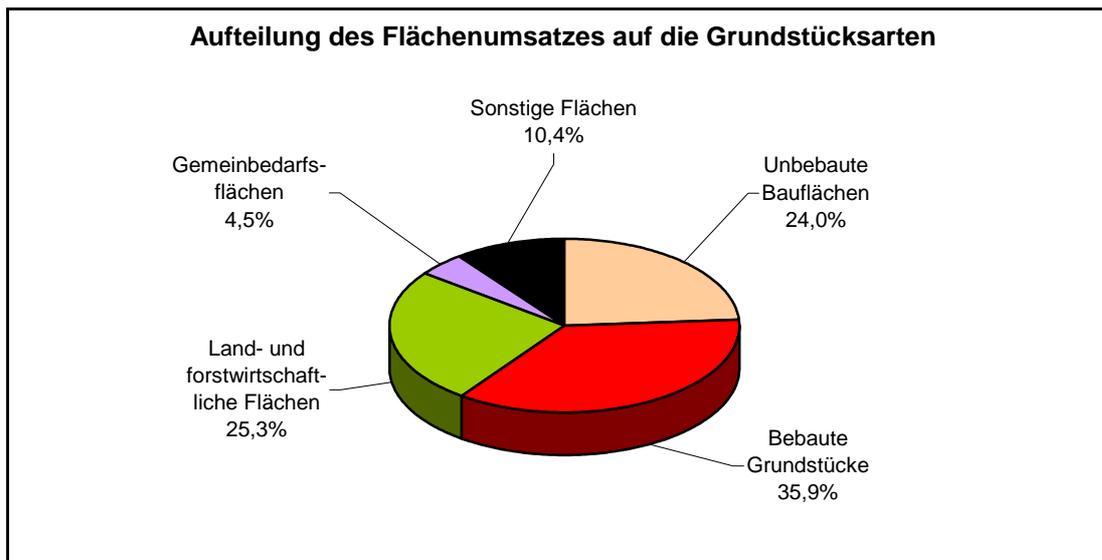
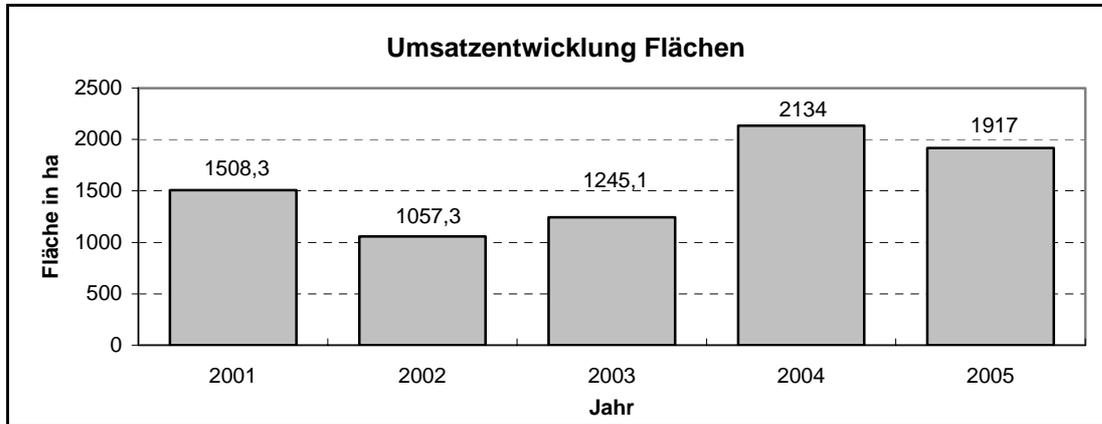
### GF 4.2 Geldumsatz

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten 5 Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt. (Umsatzzahlen siehe auch Anhang 2)



### GF 4.3 Flächenumsatz

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten 5 Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt. (Umsatzzahlen siehe auch Anhang 2)



## GF 5 Bauland

### GF 5.1 Allgemeines

Die Anzahl veräußerter Baugrundstücke war seit 1998 rückläufig, ist im Jahr 2004 gestiegen und in diesem Jahr erneut gefallen. Die folgende Zusammenstellung zeigt eine Aufschlüsselung nach den verschiedenen Objektgruppen. Die Tabelle umfasst auch Verkäufe unselbstständiger Bauflächen. Die Anzahl der Vertragsvorgänge des Vorjahres sind in Klammern angegeben.

Bauflächen für	Verträge Anzahl		Flächenumsatz in 1000 m <sup>2</sup>		Geldsumme in Mio. €	
Individuellen Wohnungsbau	569	(689)	519	(717)	29,1	(35,8)
Mehrfamilienhäuser	-	(7)	-	(6)	-	(0,4)
Geschäftliche Nutzung	5	(5)	12	(8)	1,0	(0,8)
Betriebsgrundstücke Land- und Forst	-	-	-	-	-	-
Gewerbliche Nutzung	36	(28)	174	(79)	2,3	(2,0)
Sonstige Nutzung	7	(59)	12	(58)	0,2	(3,2)
<b>Summe</b>	<b>617</b>	<b>(788)</b>	<b>717</b>	<b>(867)</b>	<b>32,6</b>	<b>(42,2)</b>

Insgesamt sind in Relation zum Vorjahr **22 % weniger Baulandflächen** veräußert worden. Der Flächenumsatz ging um 17 % und der Geldumsatz um 23 % zurück.

Verkäufe selbständiger baureifer Grundstücke in den Gebietskörperschaften im Jahr 2005

Gebietskörper- schaft	Wohnbau- grundstücke	Geschäftliche Nutzung	gewerbliche Nutzung	sonstige Nutzung	insgesamt
Gifhorn	43	1	7	-	51
Wittingen	15	-	1	1	17
Boldecker Land	60	-	4	2	66
Brome	72	-	1	-	73
Hankensbüttel	17	-	-	-	17
Isenbüttel	29	-	3	-	32
Meinersen	73	1	5	1	80
Papenteich	89	1	-	-	90
Sassenburg	46	-	1	-	47
Wesendorf	13	-	-	-	13
<b>Summe</b>	<b>457</b>	<b>3</b>	<b>22</b>	<b>4</b>	<b>486</b>

Die meisten Bauplätze wurden in den Samtgemeinden Papenteich, Meinersen und Brome (Vorjahr: Brome, Papenteich, Stadt Gifhorn) veräußert.

Die Tabelle enthält sämtliche Bauplätze unabhängig vom Erschließungszustand. Bauplätze, die aus mehreren Teilbauplätzen bestehen, sind in der Tabelle nicht enthalten.

## GF 5.2 Individueller Wohnungsbau

Der Wert eines Baugrundstücks wird im wesentlichen beeinflusst durch Lage, Nutzung und Erschließungszustand des Grundstücks sowie den Kaufzeitpunkt.

Hinsichtlich des **Erschließungszustandes** von Baugrundstücken wird unterschieden, ob für Erschließungsanlagen Kostenerstattungsbeiträge noch zu erheben oder bereits mit dem Kaufpreis abgegolten sind.

Mit den Erschließungsbeiträgen nach **§ 127 Abs. 2 BauGB** werden die Kosten für die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze (Gründerwerb und Ausbau), die öffentlichen Parkflächen und Grünanlagen sowie Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinflüsse im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erhoben. Kinderspielplätze nehmen dabei eine besondere Rolle ein. Auf die Definition von Erschließungsanlagen in § 127 Abs. 2 BauGB wird verwiesen.

Die Abgaben nach **§ 6** des Nds. Kommunalabgabengesetzes (**NKAG**) werden für die Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser auf der Grundlage besonderer kommunaler Satzungen erhoben.

Durch die Erschließung von Baugebieten entstehen Folgekosten, die in der Notwendigkeit der Erweiterung und Verbesserung der bestehenden Infrastruktur begründet sind (z.B. Bau von Kindergärten, Schulen). Zur Deckung der dadurch begründeten Kosten für Infrastrukturmaßnahmen ist der überwiegende Teil der Gemeinden im Landkreis Gifhorn dazu übergegangen, die Schaffung von Bauland an eine Infrastrukturabgabe zu koppeln. Zur Erschließung und Vermarktung von Baugrundstücken bedienen sich die Gemeinden dabei in hohem Maße Grundstückerschließungs- und Vermarktungsgesellschaften. Der Grundstückspreis umfasst in diesem Fall in der Regel sämtliche Kostenerstattungsbeiträge für Erschließungsanlagen und sonstige Aufwendungen.

**GF 5.2.1 Preisniveau**

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbstständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus 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 Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. In der Tabelle sind lediglich Kauffälle inklusiv Erschließungskosten berücksichtigt worden.

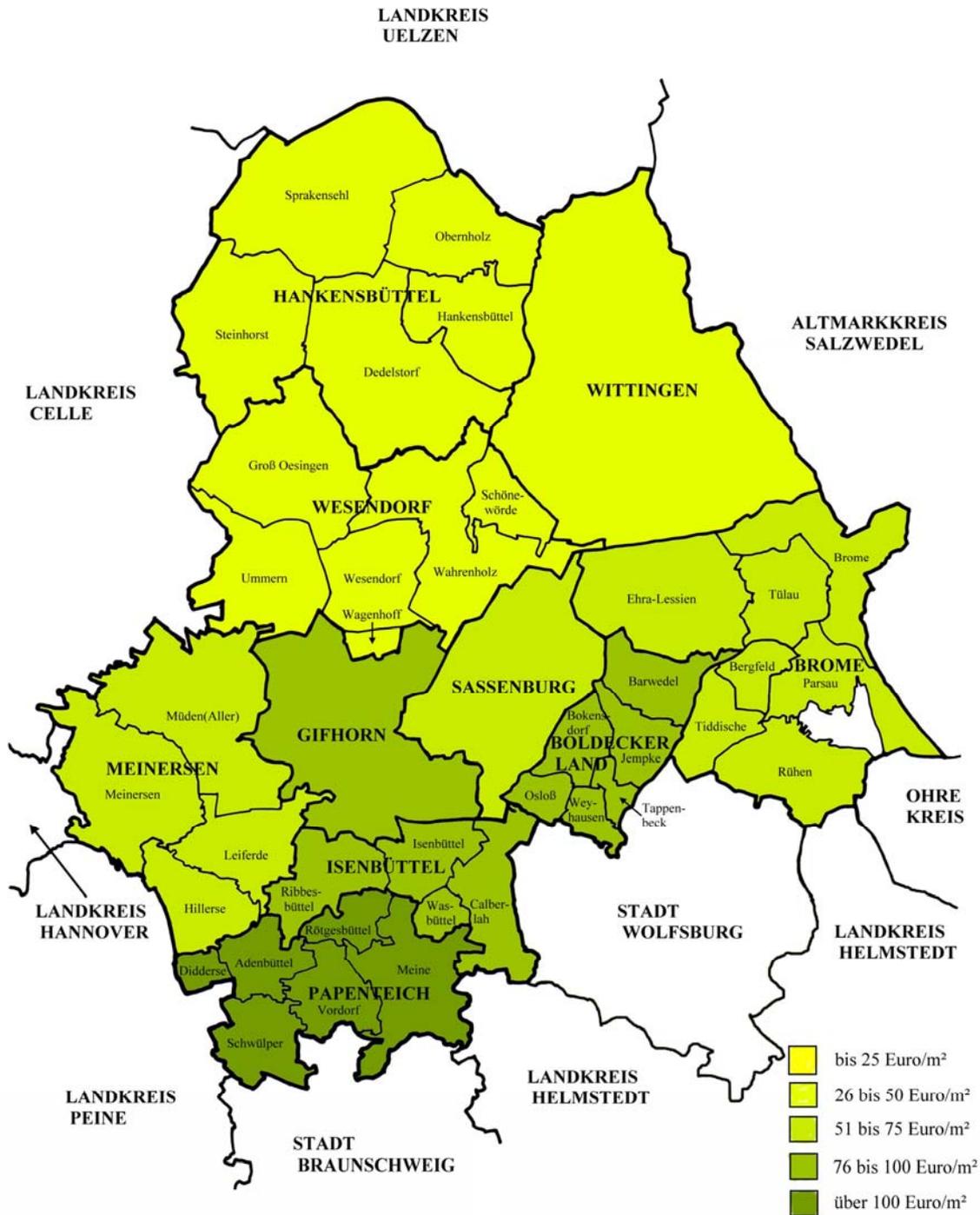
**Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau**

<b>Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Mittlere Größe m<sup>2</sup></b>	<b>Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m<sup>2</sup></b>
Stadt Gifhorn	29 (39)	1348 (1091)	92 (115)
Stadt Wittingen	9 (16)	981 (1255)	39 (32)
Boldecker Land	57 (58)	691 (668)	82 (81)
Samtgemeinde Brome	64 (138)	745 (723)	66 (69)
Samtgemeinde Hankensbüttel	14 (14)	1455 (912)	32 (36)
Samtgemeinde Isenbüttel	28 (16)	742 (798)	82 (88)
Samtgemeinde Meinersen	66 (44)	775 (935)	72 (63)
Samtgemeinde Papenteich	81 (76)	705 (673)	108 (107)
Gemeinde Sassenburg	42 (16)	772 (849)	76 (68)
Samtgemeinde Wesendorf	10 (18)	1083 (1118)	47 (43)
<b>Landkreis Gifhorn</b>	<b>401 (435)</b>	<b>823 (811)</b>	<b>80 (78)</b>

Die Lagewertigkeit ist aus den **Bodenrichtwerten** ablesbar. Zur Erfassung des zeitlichen Einflusses werden Bodenpreisindexreihen ermittelt.

Das Preisniveau wird beeinflusst durch Lage, Entfernung und Verkehrsanbindung zu den Großstädten Braunschweig und Wolfsburg und der Kreisstadt Gifhorn. Weiterhin spielen der Wohnwert und die Infrastruktur des jeweiligen Ortes sowie das Arbeitsplatzangebot der Region eine wesentliche Rolle. Die Baulandpreise haben unter Berücksichtigung der derzeitigen konjunkturellen Situation eine gewisse Sättigung erreicht. Die Vermarktung ganzer Baugebiete nimmt im Vergleich zu den Vorjahren einen längeren Zeitraum in Anspruch.

**Darstellung  
Preisniveau von Wohnbauland in den Samtgemeinden**



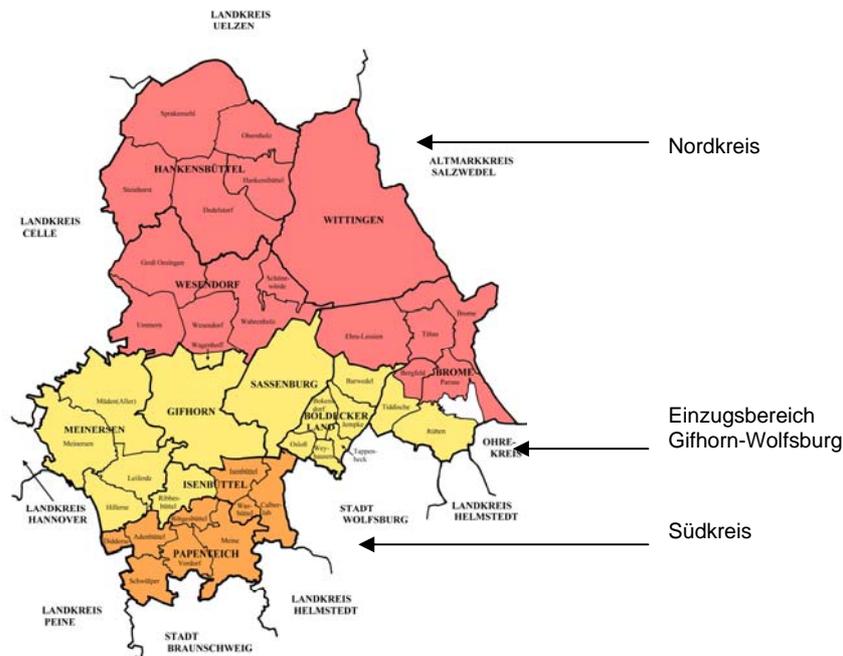
### GF 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

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

Die empirische Untersuchung der Kaufpreise von Baugrundstücken hat dazu geführt, dass signifikant unterschiedliche Preisentwicklungen zu einer Aufteilung des Landkreises in folgende Grundstücksteilmärkte geführt hat:

- Nordkreis
- Einzugsbereich Gifhorn/Wolfsburg (inkl. Stadt Gifhorn)
- Südkreis (Samtgemeinden Papenteich und Isenbüttel)

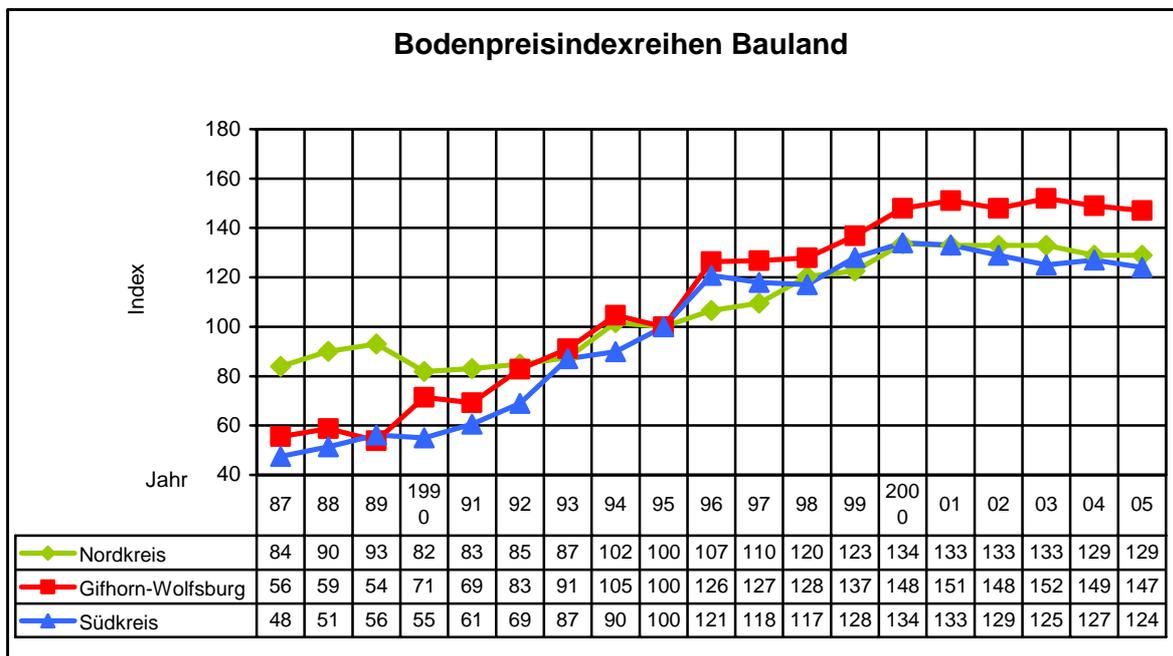
Die Abgrenzungen zwischen den räumlichen Teilmärkten sind fließend. Innerhalb einzelner Bereiche können sich örtlich Abweichungen ergeben. Die Abgrenzungen der Einzugsbereiche sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung analysiert worden und können der folgenden Grafik entnommen werden.



Der örtliche Grundstücksmarkt war bis 1996 überwiegend von Verkäufen erschließungsbeitragspflichtiger Baugrundstücke geprägt. Seit 1997 überwiegen im Südkreis sowie im Einzugsbereich Gifhorn/Wolfsburg deutlich die Verkäufe von erschließungsbeitragsfreien Bauplätzen. In diesen Fällen umfasst der Kaufpreis die Erschließungskosten nach BauGB und nach NKAG. Im Nordkreis ist diese Tendenz erst seit 1999 zu beobachten. Die Bodenpreisindexreihen geben die jährliche durchschnittliche Änderung der Grundstückspreise im jeweiligen Grundstücksteilmarkt wieder.

Die **Bodenpreisindexreihen** beziehen sich auf (bau)nutzungsreife Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einen erschließungsbeitragsfreien Zustand **erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland**. Als **Basisjahr** der Indexreihe dient

landeseinheitlich das Jahr **1995**. Die Indexreihen sind jeweils zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden.



**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück m Südkreis liegt 2002 bei 80 €/m<sup>2</sup>.  
Wie wäre der Preis im Jahre 1994 gewesen?

Index im Jahr 2002: 129  
Index im Jahr 1994: 90

Bodenpreis im Jahr 1994 = 80 €/m<sup>2</sup> x 90/129 = **56 €/m<sup>2</sup>**

**Hinweis:**

Darüber hinaus können die Bodenrichtwerte auch zurückliegender Zeitpunkte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte erfragt werden.

Der **Nordkreis** weist für Bauland seit 1990 eine homogene leicht steigende und im Jahr 2004 eine rückläufige Preisentwicklung auf niedrigem Bodenwertniveau auf. Die Preise von erschließungsbeitragsfreiem Wohnbauland sind im Jahr 2005 gegenüber dem Vorjahr **konstant geblieben**.

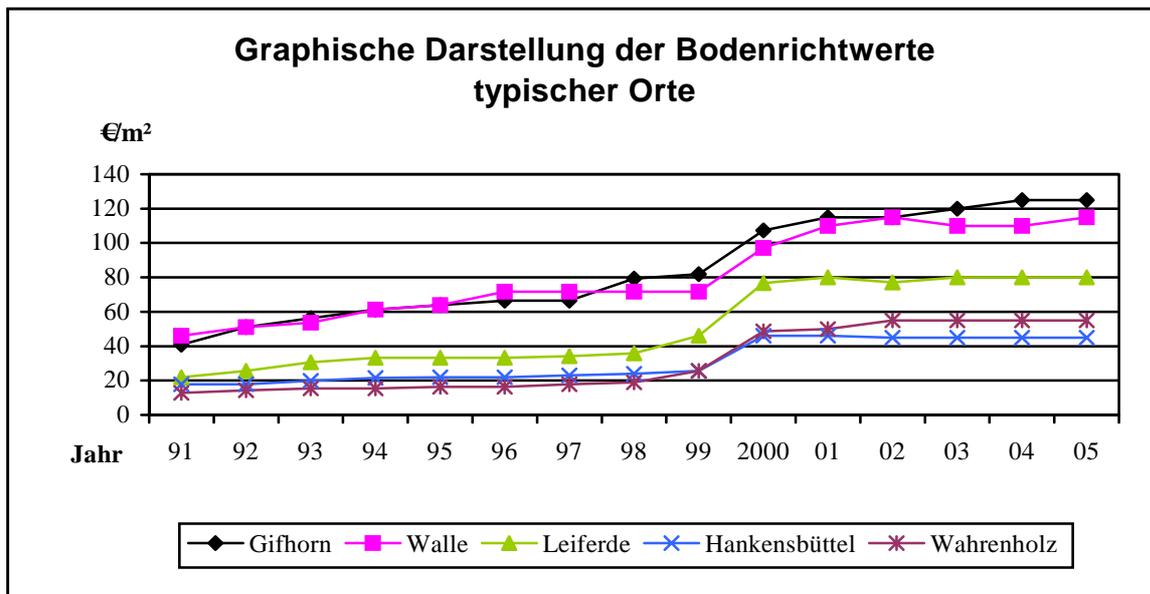
Die Baulandpreise haben sich im **Einzugsbereich Gifhorn/Wolfsburg** im Vergleich zu 1990 mehr als verdoppelt und waren in den letzten Jahren rückläufig. Gegenüber dem Vorjahr ist ein **Preisrückgang** von **1,5 %** ermittelt worden.

Der **Südkreis** hat seit 1990 die stärkste Preisentwicklung (Preissteigerung um das 2,4fache) innerhalb des Landkreises Gifhorn erfahren. Die Preise sind gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich **2,5 % gefallen**.

Die Entwicklung der Baulandpreise für die folgenden Orte

- Gifhorn (Stadtgebiet, gute Wohnlage)
- Leiferde (Landgemeinde)
- Wahrenholz (Landgemeinde)
- Hankensbüttel (Luftkurort/Nordkreis)
- Schwülper/Walle (Randlage Großstadt)

wird von 1990 an anhand der Bodenrichtwerte für Wohnbauland grafisch dargestellt.



Die Bodenrichtwerte beziehen sich in der obigen Grafik bis 1999 auf Bauland ohne Erschließungskosten. Erstmals sind im Jahr 2000 die Erschließungskosten im Bodenrichtwert enthalten. Ein Vergleich zu den Vorjahren ist daher erst nach Bereinigung der Bodenrichtwerte um die Erschließungskosten möglich.

Die Erschließungskosten nach BauGB belaufen sich zzt. auf 12 €/m² (im Nordkreis) und bis 18 €/m² im übrigen Landkreis Gifhorn. Die Erschließungskosten können je nach Ausbaustandard der Straßen, dem Anteil öffentlicher Flächen sowie der Höhe des Bodenwertniveaus schwanken. Die Erschließung nach BauGB und NKAG kostet im Nordkreis 15 bis 25 €/m² und im übrigen Landkreis Gifhorn zwischen 25 und 40 €/m² (Mittel 33 €/m²). Der überwiegende Teil der Kommunen erhebt Infrastrukturbeiträge. Die Infrastrukturbeiträge belaufen sich auf 1,5 bis 8 €/m² und werden für neu ausgewiesene Baulandflächen erhoben.

**GF 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten**

Untersuchungen zur Ermittlung von Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksart Bauland sind von der Geschäftsstelle nicht durchgeführt worden.

**GF 5.3 Geschosswohnungsbau****GF 5.3.1 Preisniveau**

Bauflächen für den Geschosswohnungsbau sind in den letzten Jahren hauptsächlich in der **Stadt Gifhorn** veräußert worden. In den Ortschaften des ländlichen Raumes sind Grundstücke für den Geschosswohnungsbau untypisch. Für nähere Angaben liegen der Geschäftsstelle Kaufpreise für Geschosswohnungsbau nicht in ausreichender Anzahl vor.

**GF 5.4 Gewerbliche Bauflächen**

Das Angebot an Gewerbegrundstücken wird durch struktur- und arbeitsmarktpolitische Gesichtspunkte bestimmt. Aus diesen Gründen wird Gewerbebauland überwiegend von den Gemeinden, die sich untereinander in einer Wettbewerbssituation befinden, angeboten.

**GF 5.4.1 Preisniveau**

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

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde	Anzahl	Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€m <sup>2</sup> )
Stadt Gifhorn	4	1100	87
Samtgemeinde Isenbüttel	3	1700	22
Meinersen	5	4000	17
übriger Landkreis	3	3600	38
<b>Landkreis Gifhorn</b>	<b>15</b>	<b>2700</b>	<b>41</b>

Das Preisniveau kann im Einzelnen den Bodenrichtwertkarten entnommen werden. Die Preise sind stabil geblieben. Auskünfte über Gewerbeansiedlungen erteilen die Gemeinden.

## GF 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Ein Grundstück durchläuft von der ursprünglich landwirtschaftlichen Nutzung bis zu einer Nutzung als Bauland unterschiedliche Entwicklungsstufen. Der Wert ist daher abhängig vom Entwicklungszustand des Grundstücks.

**Nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) werden unterschieden:**

### Bauflächen in

- **Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets stützen.
- **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.
- **Baureifes Land** sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

Der Wert von **Bauland** ist neben der Lage des Grundstücks abhängig vom Erschließungszustand des Grundstücks.

**Flächen der Land- und Forstwirtschaft** lassen sich, wie folgt weiter untergliedern:

- **Reines Agrarland** sind Flächen, die nach allen objektiven Gegebenheiten in absehbarer Zeit einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Dabei kann es sich auch um eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung handeln, z.B. bei Düngebeschränkungen in Wasserschutzzonen.
- **Begünstigtes Agrarland** sind Flächen, die über ihre land- und forstwirtschaftliche Nutzbarkeit hinaus nach objektiven Gegebenheiten auch für anderweitige Nutzungen in Betracht kommen, aber eine Entwicklung zu Bauerwartungsland oder Rohbauland in absehbarer Zeit nicht bevorsteht.

Der Entwicklungszustand bezeichnet den planungsrechtlichen Zustand eines Grundstücks. Die wertmäßige Einstufung dieser Flächen, bezogen auf den Wert baureifen erschließungsbeitragspflichtigen Baulandes vergleichbarer Lagewertigkeit, zeigt die folgende von GERARDY (Praxis der Grundstückswertermittlung) entwickelte Tabelle.

Stufe	Merkmal	% des Wertes von baureifem Land
<b>Bauerwartungsland</b>		
1	Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten	15-40
2	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25-50
3	Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen	35-60
4	Bebauungsplan aufgestellt. Je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit	50-70
<b>Rohbauland</b>		
5	Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen. Erschließung erforderlich	50-70
6	Bebauungsplan rechtskräftig. Bodenordnung erforderlich	60-80
7	Bebauungsplan rechtskräftig. Bodenordnung nicht erforderlich	70-85
8	Bebauungsplan rechtskräftig. Erschließung gesichert	85-95
<b>Baureifes Land</b>		
9	Bebauungsplan rechtskräftig oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen. Erschließung erfolgt oder bereits vorhanden. Erschließungsbeitragspflichtig	100

Quelle: Entwicklung des Baulandwertes, Gerardy (Praxis der Grundstückswertermittlung)

Für Bauerwartungsland und Rohbauland wurde in den vergangenen fünf Jahren bezogen auf dem gesamten Landkreis folgender durchschnittlicher Kaufpreis pro m<sup>2</sup> gezahlt:

Jahr	Rohbauland		Bauerwartungsland	
	durchschnittlicher Preis in €/m <sup>2</sup>	Anzahl der Kauffälle	durchschnittlicher Preis in €/m <sup>2</sup>	Anzahl der Kauffälle
2001	16	73	10	21
2002	15	57	11	11
2003	31	45	13	7
2004	25	17	7	8
2005	29	23	3	11

**GF 6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke****GF 6.1 Allgemeines**

In den nachfolgenden Zusammenstellungen ist die Entwicklung der letzten 5 Jahre über Anzahl, Flächenumsatz und Geldumsatz für land- und forstwirtschaftliche Flächen dargestellt worden.

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl der Verträge</b>	<b>Flächenumsatz in Hektar</b>	<b>Geldsumme in Mio. €</b>
2001	328	1.205	10,3
2002	271	786	5,7
2003	279	927	5,2
2004	262	1.582	9,5
2005	265	1.671	9,7

Im Berichtsjahr 2005 wurden insgesamt 265 Eigentumsübergänge für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert. Insgesamt sind in Relation zum Vorjahr 1,5 % mehr land- und forstwirtschaftliche Grundstücke veräußert worden. Der Flächenumsatz stieg um 5,5 % und der Geldumsatz um 2,2 %.

**GF 6.2 Landwirtschaftliche Flächen (Acker- und Grünland)**

Die Kaufpreise für Acker- und Grünlandflächen im Landkreis Gifhorn werden durch Lieferrechte wie zum Beispiel Rübenkontingente oder Milchquoten beeinflusst. Um eine bessere Vergleichbarkeit zu ermöglichen, werden bei der Auswertung der Kaufverträge die Preise für Lieferrechte abgezogen. Die Kaufpreise beziehen sich somit auf den reinen Wert des Grund und Bodens.

Die Lieferrechte für Milch werden seit dem 01.04.2000 an einer Milchbörse gehandelt. Die Milchquote war Ende des Jahres 2005 mit 0,61 €/l notiert.

Durch die Entwicklung auf dem Zuckermarkt ist derzeit nicht abzusehen, wie sich die politischen Entscheidungen auf die Preise der Rübenquote niederschlagen werden.

### 6.2.1 Preisniveau

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden, dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2500 m<sup>2</sup> nicht berücksichtigt worden.

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

#### Ackernutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist mit 0,92 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 0,93 €/m<sup>2</sup>) gegenüber dem Vorjahr leicht gefallen. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aus 100 Kauffällen (Vorjahr:101), ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 3,8 ha.

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Ackerflächen gegliedert nach Ackerzahlen dar.

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	77	4,3	0,87	0,25 – 2,06
41 - 60	23	2,1	1,08	0,53 – 2,80
> 61	-	-	-	-

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Grünlandnutzung**

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist mit 0,48 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 0,59 €/m<sup>2</sup>) gegenüber dem Vorjahr weiter fallend. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung von 53 Kauffällen ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 2,9 ha.

In der folgenden Übersicht sind für unterschiedliche Bodenqualitäten die angefallenen Grünlandpreise dargestellt.

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	44	3,2	0,47	0,19 – 1,51
41 - 60	9	1,6	0,54	0,31 – 0,68
> 61	-	-	-	-

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Angebot und Nachfrage sowie Interessenlage der Marktteilnehmer beeinflussen das Kaufpreisgefüge in starkem Maße. Die verhältnismäßig geringe Anzahl von Marktteilnehmern führt zu einer hohen Streuung der Kaufpreise vom mittleren Kaufpreisniveau.

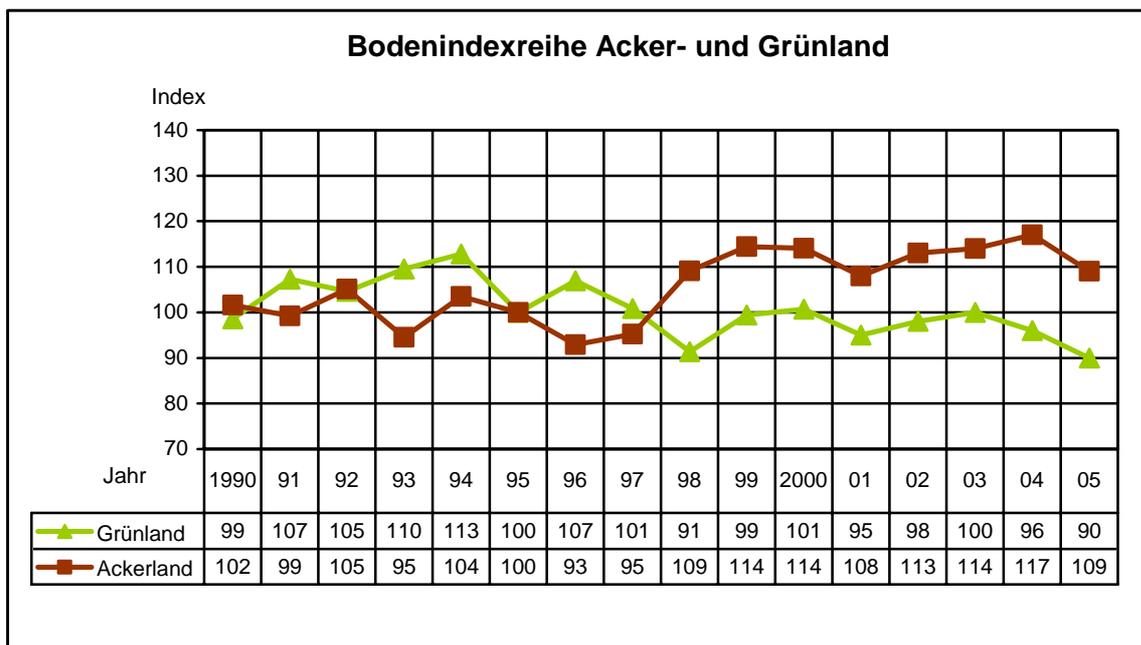
Preissteigerungen landwirtschaftlicher Nutzflächen resultieren überwiegend aus Reinvestitionskäufen nach Baulandveräußerungen bei gleichzeitiger Flächenknappheit bzw. einem erhöhten Flächenbedarf landwirtschaftlicher Betriebe. Sofern die Anzahl abgabewilliger Landwirte steigt, sinkt der Preis landwirtschaftlicher Flächen.

Der Gutachterausschuss hat zur Erfassung des unterschiedlichen Wertgefüges landwirtschaftlicher Nutzflächen insgesamt einunddreißig Bodenrichtwertzonen gebildet.

### 6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

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

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 1995 mit dem Index 100 für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind jeweils zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf landwirtschaftlich genutzte Flächen mit mehr als 2500m<sup>2</sup>.



**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für ein Ackergrundstück liegt 2002 bei 0,80 €/m<sup>2</sup>.  
 Wie wäre der Preis im Jahre 1996 gewesen?

Index im Jahr 2002: 113  
 Index im Jahr 1996: 93

Bodenpreis im Jahr 1996 = 0,80 €/m<sup>2</sup> x 93 / 113 = **0,66 €/m<sup>2</sup>**

**Hinweis:**

Darüber hinaus können die Bodenrichtwerte auch zurückliegender Zeitpunkte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte erfragt werden.

Die **Grünlandpreise** weisen seit 1999 (Ausnahme 2001) eine gleich bleibende Preisentwicklung auf niedrigem Bodenwertniveau auf. Die Preise von Grünland sind gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich **6% rückläufig**.

Die **Ackerlandpreise** sind seit 1997 (mit Ausnahme 2001) stetig gestiegen. Die Ackerlandpreise sind im Jahr 2005 um durchschnittlich **7% gefallen**.

**GF 6.2.3 Umrechnungskoeffizienten**

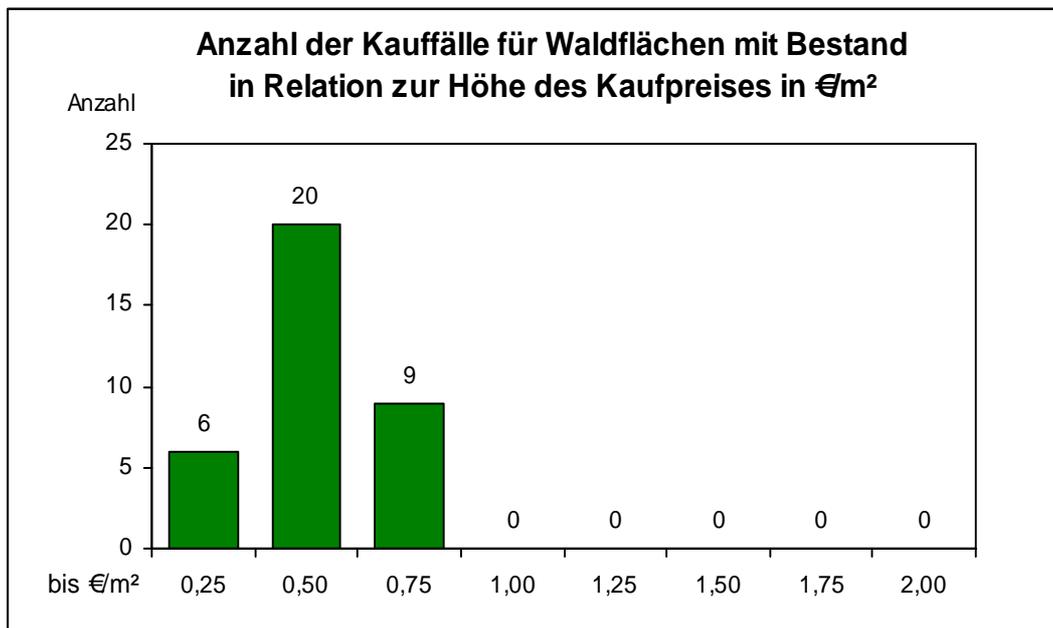
Untersuchungen zur Ermittlung von Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksart Land- und Forstwirtschaftliche Grundstücke sind von der Geschäftsstelle nicht durchgeführt worden.

**6.3 Höfe**

Kauffälle über ganze landwirtschaftliche Höfe sind im abgelaufenen Berichtsjahr nicht angefallen.

**GF 6.4 Forstwirtschaftliche Flächen**

Die gezahlten Kaufpreise im Jahr 2005 lagen bei Flächen mit Aufwuchs (Nadelwald) zwischen 0,12 €/m<sup>2</sup> und 0,75 €/m<sup>2</sup>. Der Mittelwert aller selbstständigen forstwirtschaftlichen Grundstücke des Jahres 2005 beträgt mit Bestand 0,41 €/m<sup>2</sup>. Der Mittelwert ist mit 7% weiterhin rückläufig. Im Jahr 2003 war der Mittelwert um 13 % und 2004 um 2% rückläufig.



Die Preise forstwirtschaftlicher Flächen werden wesentlich durch die Preisentwicklung von Holz, aber zum Teil auch durch Ankäufe zur Arrondierung von Eigenjagden beeinflusst. Da die Kaufpreise auch vom Aufwuchs abhängig sind, wird im Folgenden auf die Ausweisung einer Indexreihe als Kennzeichen einer Preisentwicklung verzichtet. Die obige Grafik zeigt die Verteilung der Kauffälle in Preisspannen in Abhängigkeit der Höhe des Kaufpreises in €/m<sup>2</sup>.

## **GF 7        Sonstige unbebaute Grundstücke**

Gemeinbedarfsflächen und sonstigen Flächen sind vielfältig strukturiert. Für diese Flächen sind allgemeingültige Aussagen über das Preisniveau nicht möglich. Wertaussagen über Gemeinbedarfsflächen können in der Regel nur in Form von Einzelgutachten getroffen werden.

## **GF 8        Bodenrichtwerte**

### **GF 8.1      Gesetzlicher Auftrag**

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 21 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) haben die Gutachterausschüsse jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres (ab 2002 zum 1.1. jeden Jahres) Bodenrichtwerte mindestens für baureifes Land zu ermitteln. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

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

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

### **Bodenrichtwerte für Bauland**

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

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

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

Der **Erschließungszustand** eines Baugrundstückes ist der Schreibweise des jeweiligen Bodenrichtwertes zu entnehmen. Bodenrichtwerte sind für den überwiegend vorhandenen Erschließungszustand ermittelt worden, wobei unterschieden wird, ob im Bodenrichtwert für vorhandene Anlagen Erschließungsbeiträge und sonstige Kostenerstattungsbeiträge enthalten sind oder nicht.

Die Bodenrichtwerte sind hinsichtlich des **Erschließungszustandes** wie folgt definiert:

- Bodenrichtwert mit Stern - z.B. **35 \*** :  
Erschließungsbeiträge und sonstige Kostenerstattungsbeiträge sind im Bodenrichtwert nicht enthalten und somit noch zu erheben.
- Bodenrichtwert ohne Zusatz - z.B. **80** :  
Erschließungskosten nach BauGB und nach NKAG, sowie ggfs. weitere Kostenerstattungsbeiträge, sind im Bodenrichtwert enthalten.

### **Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen**

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

### **Veröffentlichung von Bodenrichtwerten**

Bodenrichtwerte sind erhältlich auf

- analogen **Karten** für regionale Teilbereiche des Landkreises Gifhorn,
- **CD-ROM** für den Bereich eines Regierungsbezirks, **DVD** für das Land Niedersachsen
- sowie im **Internet** landesweit abrufbar unter [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)

Die Bodenrichtwerte für Bauland werden auf Karten im Maßstab 1: 5000 geführt. Die analogen Karten weisen abweichende Maßstäbe auf. Auskunft über Bodenrichtwerte erhält jedermann. Die Auskunft über Bodenrichtwerte kann mündlich, schriftlich oder durch Bereitstellung im **Internet** bzw. durch Abgabe auf **CD-ROM/DVD** erteilt werden.

Im Landkreis Gifhorn sind zum Stichtag 01.01.2006 480 Bodenrichtwerte ermittelt worden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung, so dass aus ihnen keine Rechtsansprüche abgeleitet werden können.

Folgende Bodenrichtwertkarten werden zzt. geführt auch analog als Kartendruck herausgegeben:

#### a) unbebautes Bauland

- Landkreis Gifhorn
- Stadt Gifhorn ohne Ortsteile
- Samtgemeindeorte mit Sitz der Verwaltung

#### b) landwirtschaftliche Flächen: Acker- und Grünland

für das Gebiet der Behörde GLL Wolfsburg.

Im **Anhang 2** dieses Grundstücksmarktberichtes sind zur Veranschaulichung folgende Ausschnitte beispielhaft dargestellt:

- Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:
- Beispiel einer Bodenrichtwertkarte für Bauland
- Beispiel einer Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Flächen

## GF 8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

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

Die ausgewählten Gemeinden / Gemeindeteile werden durch die Merkmale

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

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

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

### GF 8.2.1 Wohnbauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis Gifhorn				individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbau		
Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	Einwohner	Zentralität	Bedeutung						
	in 1000			€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Gifhorn	43	M	Kreisstadt	140	125	75	150	120	
Barwedel	1		Landgemeinde		65	40			
Calberlah	4		Landgemeinde		85	75			
Dannenbüttel	1,5		Landgemeinde		80	50			
Hankensbüttel	4		Luftkurort	45		35			
Leiferde	4		Landgemeinde		80	50			
Rühen	4		Landgemeinde		80	55			
Walle	1		Großstadtnähe		115				
Wahrenholz	3		Landgemeinde		55	35			
Wittingen	5	G	Kleinstadt	50	40	30			

**GF 8.2.2 Gewerbliche Baugrundstücke**

Übersicht über die Bodenrichtwerte <u>Landkreis Gifhorn</u> Gemeinde/ Gemeindeteil		Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		Ein- wohner	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage
in 1000	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Gifhorn	43	380	280	150	40	30	15		90	
Isenbüttel	6		110			22				
Meine	8		110			21*				
Meinersen	8		85			20				
Wesendorf	5		60							
Hankens- Büttel	4		50			25	15			
Brome	3		50			8*				
Wittingen	12		70			13*	10*			
Walle	1				38					

### GF 8.3 Sanierungsverfahren

Im Landkreis Gifhorn gibt es zzt. folgende förmlich festgelegte Sanierungsverfahren

- Gifhorn – Innenstadt
- Gifhorn – Allerstraße, Celler Straße, Maschstraße (30.03.2004)
- Wittingen - Innenstadt
- Brome – Ortskern

**Sanierungsgebiete** dienen im Wesentlichen der Verbesserung von Bebauung und Infrastruktur. Private Maßnahmen können nach Absprache mit dem jeweiligen Sanierungsträger öffentlich gefördert werden. Bei Abschluss eines Sanierungsverfahrens ist die auf den Bodenwert entfallende sanierungsbedingte Werterhöhung in Form eines Ausgleichsbetrages durch die Gemeinden zu erheben. Das erfolgt auf der Grundlage besonderer sanierungsrechtlicher Vorschriften (Dritter Abschnitt BauGB). Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nach § 154 (2) BauGB zu ermitteln. Diese ergibt sich aus dem Unterschied zwischen Anfangs- und Endwert.

Der **Anfangswert** ist nach § 154 (2) Satzteil 1 BauGB der sanierungsunbeeinflusste Wert des Bodens. Der sanierungsunbeeinflusste Wert ist dabei nach § 153 (1) BauGB der Verkehrswert eines Grundstücks (ohne Bebauung) unter Ausschluss der sanierungsbedingten Werterhöhungen, die z.B. durch die Verbesserung der Bebauung, der Struktur, der Nutzung oder des gesamten Umfeldes eingetreten sein können.

Der **Endwert** ist nach § 154 (2) Satzteil 2 in Verbindung mit § 153 (4) BauGB der Verkehrswert des Grundstücks (ohne Bebauung) unter Berücksichtigung seiner rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung. Der Endwert umfasst somit sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die durch Verbesserungen der Bebauung, der Struktur, der Nutzung oder des Umfeldes eingetreten sind.

Die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten erfolgt bezogen auf unterschiedliche Grundstücksmerkmale jedoch zum selben Stichtag.

Für Sanierungsgebiete werden **besondere Bodenrichtwerte** bezogen auf den Anfangs- und den Endwert auf Antrag des Sanierungsträgers ermittelt.

Die Sanierungsgebiete **Gifhorn-Innenstadt**, **Wittingen-Innenstadt** und **Brome-Ortskern** sollen in Kürze aus der Sanierung entlassen werden. Zur Ablösung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte bezogen auf den Anfangszustand und den Endzustand der Sanierung jeweils für aktuelle Wertverhältnisse ermittelt. Die jeweiligen Kommunen haben die Ausgleichsbeträge bereits über eine Vielzahl von Ablöseverträgen mit den Grundstückseigentümern erhoben.

**GF 9 Bebaute Grundstücke****GF 9.1 Allgemeines**

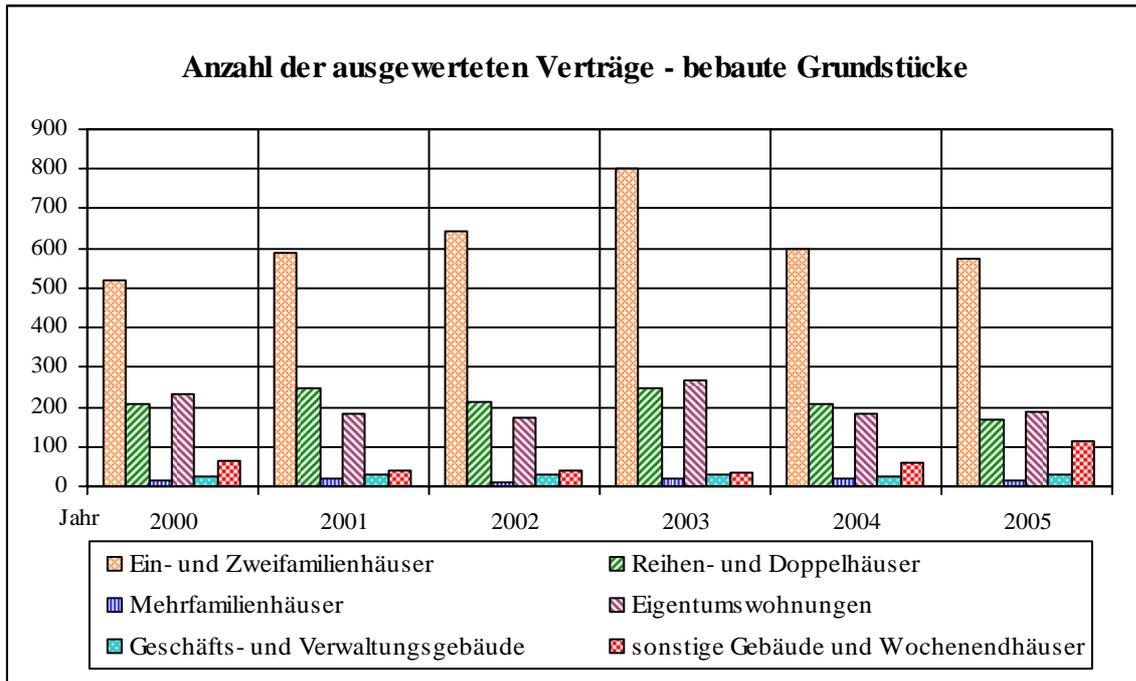
In den nachfolgenden Zusammenstellungen sind die Verkäufe bebauter Grundstücke für das Berichtsjahr nach den verschiedenen Objektgruppen aufgeschlüsselt worden. Die Anzahl der Vertragsvorgänge des Vorjahres sind in Klammern ( ) angegeben.

Gebäudeart	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in 1.000 m <sup>2</sup>	Geldumsatz in 1.000 €
Ein- und Zweifamilienhäuser	575 (597)	673	83.000
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	166 (210)	75	23.200
Wochenendhäuser	22 (37)	30	1.800
Mehrfamilienhäuser	17 (22)	26	3.600
Eigentumswohnungen, Teileigentum	186 (182)	-	15.500
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	28 (25)	94	14.200
sonstige Gebäude	90 (23)	173	11.300
<b>Summe</b>	<b>1.084 (1.096)</b>	<b>1.071</b>	<b>152.600</b>

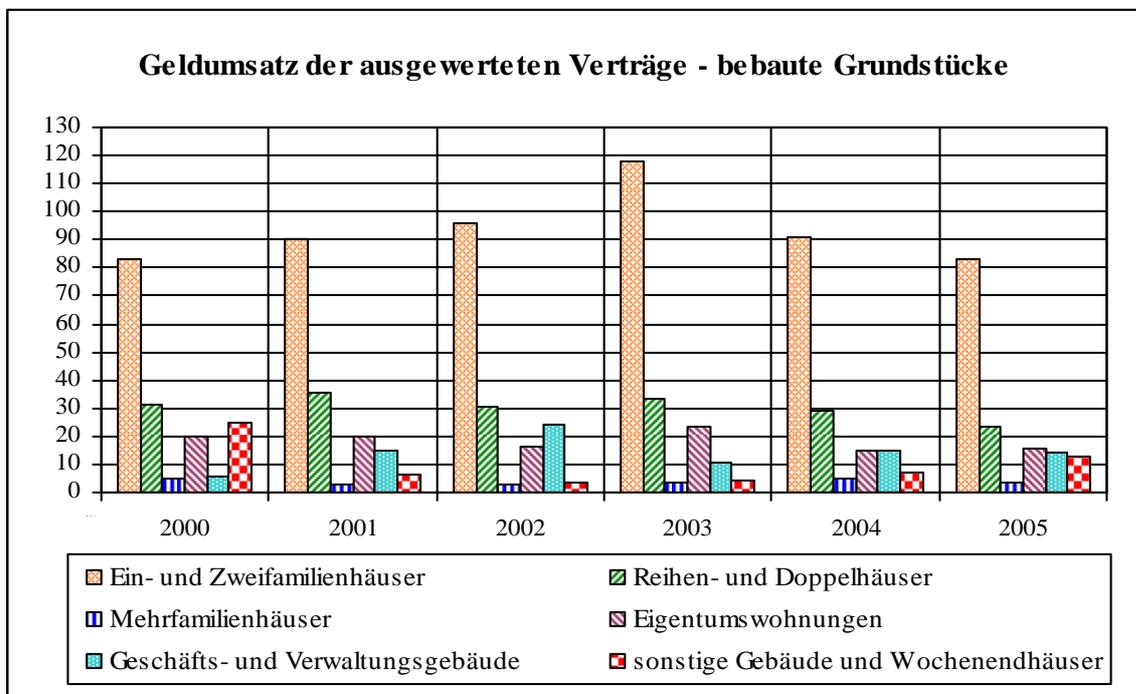
**Anzahl der ausgewerteten Verträge in den Gebietskörperschaften**

Gebietskörperschaft	Ein- und Zweifam., RH, DHH	Mehrfamilienhäuser	Eigentumswohnungen	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	sonst. Gebäude, Wochenendhäuser	insgesamt
Gifhorn	188	2	95	12	11	308
Wittingen	44	2	6	4	16	72
Boldecker Land	36	1	9	-	6	52
Brome	74	2	12	1	8	97
Hankensbüttel	43	-	1	-	16	60
Isenbüttel	59	1	17	2	11	90
Meinersen	103	2	12	4	12	133
Papenteich	89	5	26	3	13	136
Sassenburg	45	2	3	-	8	58
Wesendorf	60	-	5	2	11	78
<b>Summe</b>	<b>741</b>	<b>17</b>	<b>186</b>	<b>28</b>	<b>112</b>	<b>1084</b>

Der Verkauf von bebauten Objekten konzentriert sich auf die Stadt Gifhorn sowie auf die Samtgemeinden Papenteich und Meinersen.



Die Anzahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern fiel gegenüber dem Vorjahr um 4 % und bei Eigentumswohnungen blieb sie nahezu unverändert (+2%). Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften nahm die Anzahl der Kauffälle um 21% ab. Insgesamt ist die Anzahl der verkauften bebauten Grundstücke gegenüber dem Vorjahr um 1% zurückgegangen.

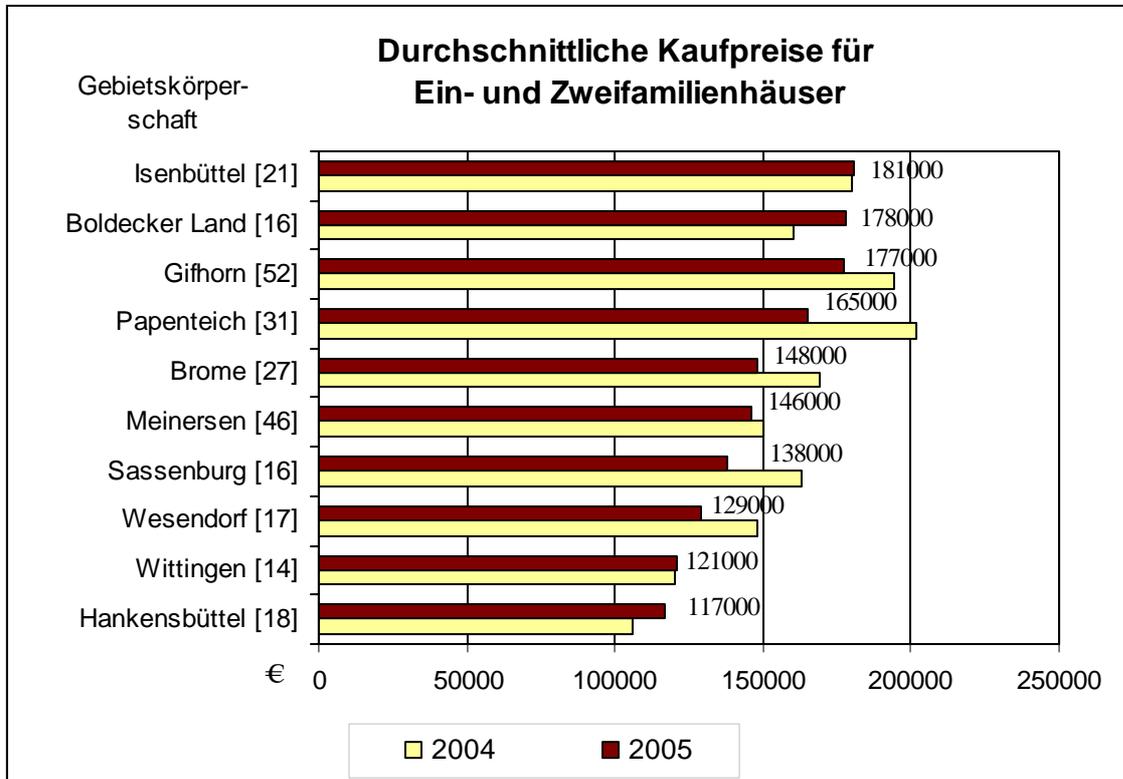


Der Geldumsatz bebauter Grundstücke ist um 5,5 % auf 153 Mio. € (Vorjahr 162Mio. €) erneut zurückgegangen.

**GF 9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser**

**GF 9.2.1 Preisniveau**

Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) des Jahres 2005 sind in der folgenden Grafik den Gebietskörperschaften zugeordnet worden. Die Werte in den eckigen Klammern geben die Anzahl der Verkäufe im Jahr 2005 an.



Die obigen Darstellungen umfassen sämtliche auswertbaren Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern. Unterschiede in den wertrelevanten Merkmalen des Objektes, wie z.B. Grundstücksgröße, Wohnfläche und Baujahr des Gebäudes (s.a. Kap. GF 9.2.4 Vergleichsfaktoren), sind in der obigen Grafik nicht berücksichtigt worden. Die Aussagekraft der Durchschnittspreise ist zudem abhängig von der Anzahl der Kauffälle, bleibt aber auch bei einer genügend großen Anzahl nur ein statistischer Wert.

**Preisniveau**

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2005 im Landkreis die folgenden mittleren Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte ( ) beziehen sich auf das Vorjahr.

In die Auswertung sind durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflusste Kauffälle nicht einbezogen worden.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005  
im Landkreis Gifhorn**

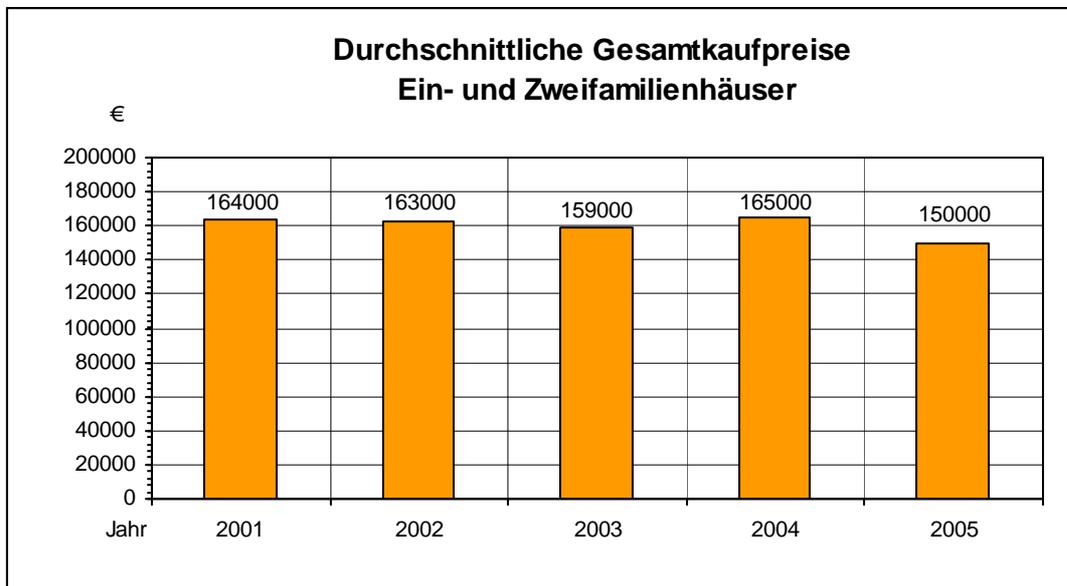
Verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Durch- schnittlicher Kaufpreis (€)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr bis 1948	27 (27)	1919 (1924)	139 (139)	795 (827)	104.000 (111.100)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	77 (75)	1961 (1961)	144 (136)	965 (1.041)	132.500 (138.700)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2001	136 (146)	1987 (1985)	141 (150)	1263 (1.313)	175.000 (193.100)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 2002	6 (13)	2004 (2003)	171 (140)	1188 (1.391)	200.000 (192.300)

**Altersstruktur der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser**

Jahr	Baujahr		
	vor 1949	1949 – 1970	nach 1970
2001	9 %	33 %	58 %
2002	9 %	32 %	59 %
2003	11 %	29 %	60 %
2004	8 %	28 %	64 %
2005	9 %	34 %	57 %

### GF 9.2.2 Preisentwicklung

Die durchschnittlichen **Gesamtkaufpreise** von **Ein- und Zweifamilienhäusern** im Landkreis Gifhorn - unabhängig vom Baujahr, von der Größe und der Ausstattung - haben sich in den letzten 5 Jahren wie folgt entwickelt:

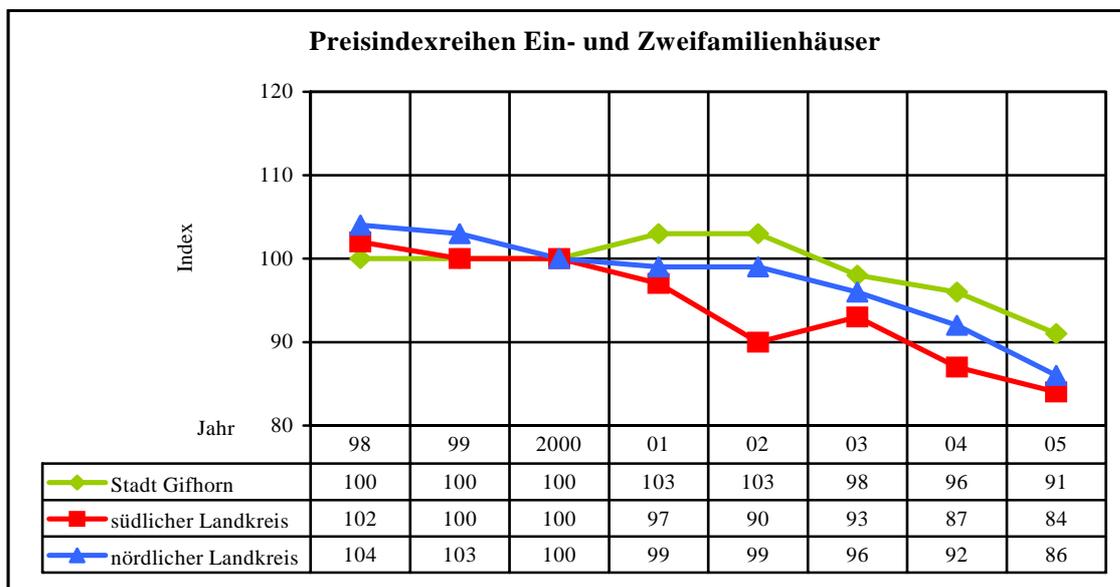


### Indexreihen

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse und die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt lassen sich am zuverlässigsten mit Indexreihen beurteilen.

Indexreihen beschreiben die Preisentwicklung am zutreffendsten, wenn sie sich auf gleichartige Teilmärkte beziehen. Auf der Grundlage der durchgeführten Kaufpreisuntersuchung hat der Gutachterausschuss für die / den

- Stadt Gifhorn
- südlichen Landkreis Gifhorn
- nördlichen Landkreis Gifhorn



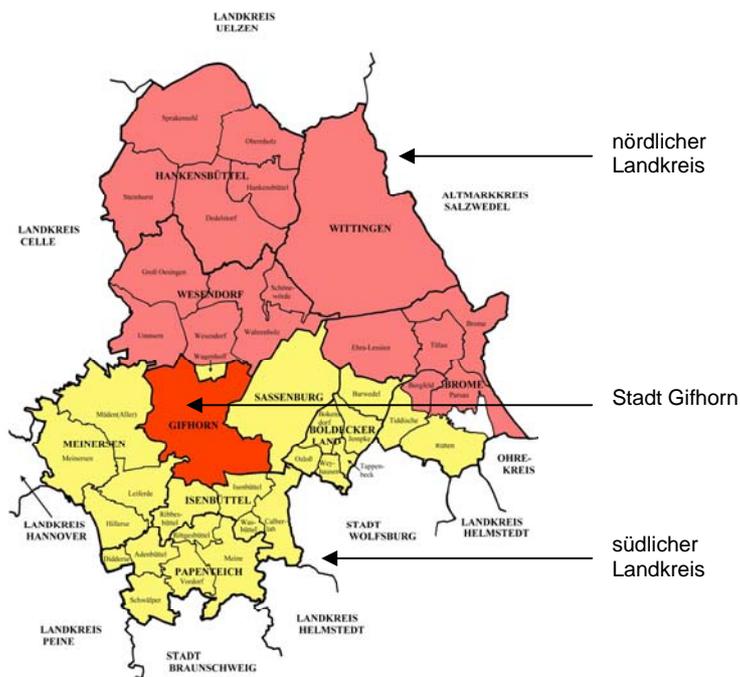
Grundstücksteilmärkte abgeleitet. Der Index bezieht sich auf ein mittleres Baujahr ohne Keller, Vergleichsobjekt (130 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 800 m<sup>2</sup> Grundstück, mittlere Bodenwertniveau des jeweiligen Teilmarktes siehe Kap. GF 9.2.4).

### GF 9.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Für mit Ein- und Zweifamilienhäuser bebaute Grundstücke haben sich folgende Grundstücksteilmärkte gebildet. Die Untersuchung ist unter regionalen Gesichtspunkten erfolgt.

- Stadt Gifhorn,
- südlicher Landkreis Gifhorn und
- nördlicher Landkreis Gifhorn.

Die Abgrenzung der Teilmärkte kann der folgenden Grafik entnommen werden.

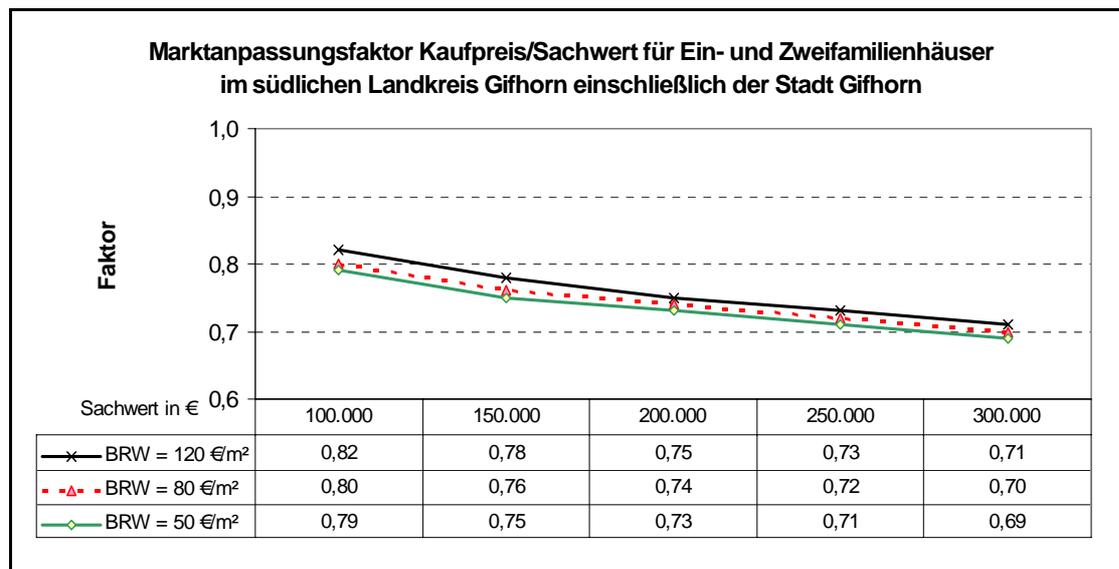


Diese Teilmärkte werden in verschiedenen Untersuchungen zugrunde gelegt.

Der Sachwert eines Grundstücks ist ein unter bautechnischen Gesichtspunkten ermittelter Wert und bedarf zur Ableitung des Verkehrswertes/Verkaufswertes einer Beurteilung der Grundstücksmarktsituation. Der Gutachterausschuss hat aus Kaufpreisen und aus berechneten Sachwerten Marktanpassungsfaktoren für gleichartige bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für den südlichen Bereich des Landkreises Gifhorn einschließlich der Stadt Gifhorn (siehe vorhergehende Seite) abgeleitet. Die Marktanpassungsfaktoren geben das Verhältnis von Kaufpreis und Sachwert zueinander an.

Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudewert	= Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987 x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baukostenindex (Stat. Bundesamt, früheres Bundesgebiet, 1995=100) x Faktor 1,15 (für Baunebenkosten) x <b>Regionalfaktor 0,86</b> - Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer <b>100 Jahre</b> )
Bodenwert	= Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	= pauschaler Wertansatz
Sachwert	= Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen



**Anwendungsbeispiel:**

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Einfamilienhaus im südlichen Landkreis Gifhorn, das in einer Zone mit einem Bodenrichtwert von 80 €/m² liegt und einen Sachwert von 250.000 € hat?

Wegen des Bodenrichtwerts von 80 €/m² ist der gesuchte Faktor an der für diesen Bodenrichtwert dargestellten Linie im Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,72.

Der Wert dieses Objektes beträgt damit: 250.000 € x 0,72 = 180.000 €

**GF 9.2.4 Vergleichsfaktoren**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst 1100 Kauffälle aus dem gesamten Landkreis Gifhorn und lässt sich wie folgt beschreiben:

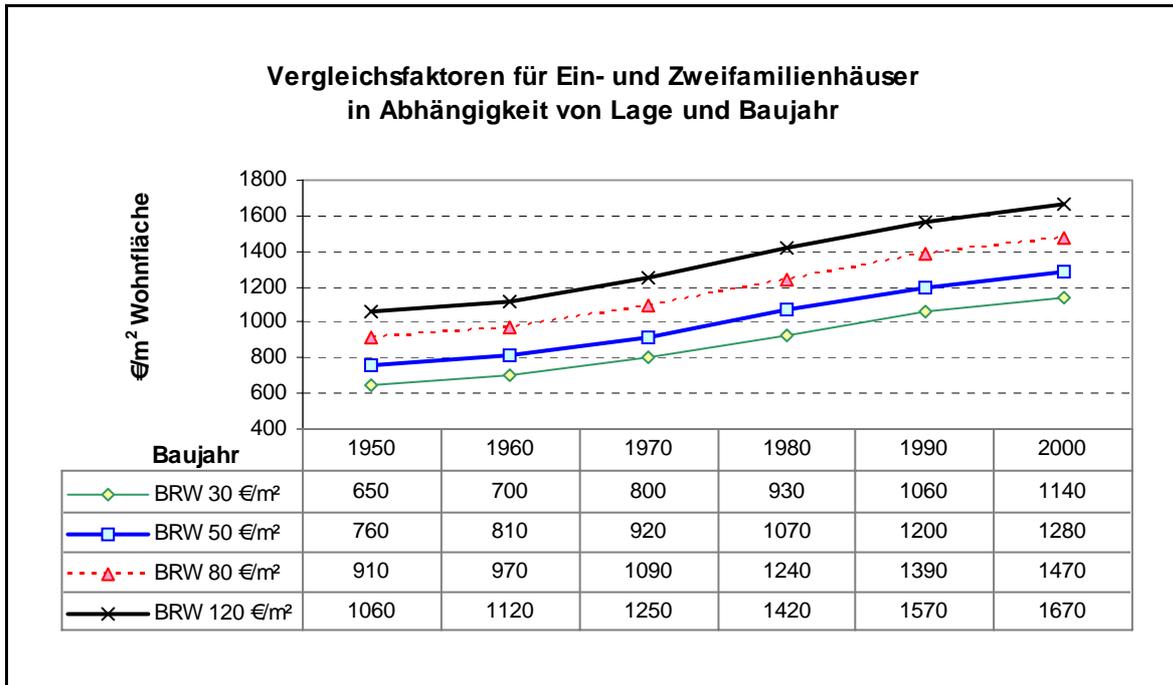
Merkmals	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2000-2005	2002
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> - 150 €/m <sup>2</sup>	70 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 – 2002	1979
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup> - 2000 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>

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

Merkmals	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2005
Lage (Bodenrichtwert)	30€/m <sup>2</sup> , 50€/m <sup>2</sup> , 80€/m <sup>2</sup> , 120€/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 - 2000
Wohnfläche	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel
Garage bzw. Carport	vorhanden (eine)
Unterkellerung	ohne
Dachneigung	>25 Grad (kein Flachdach)
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

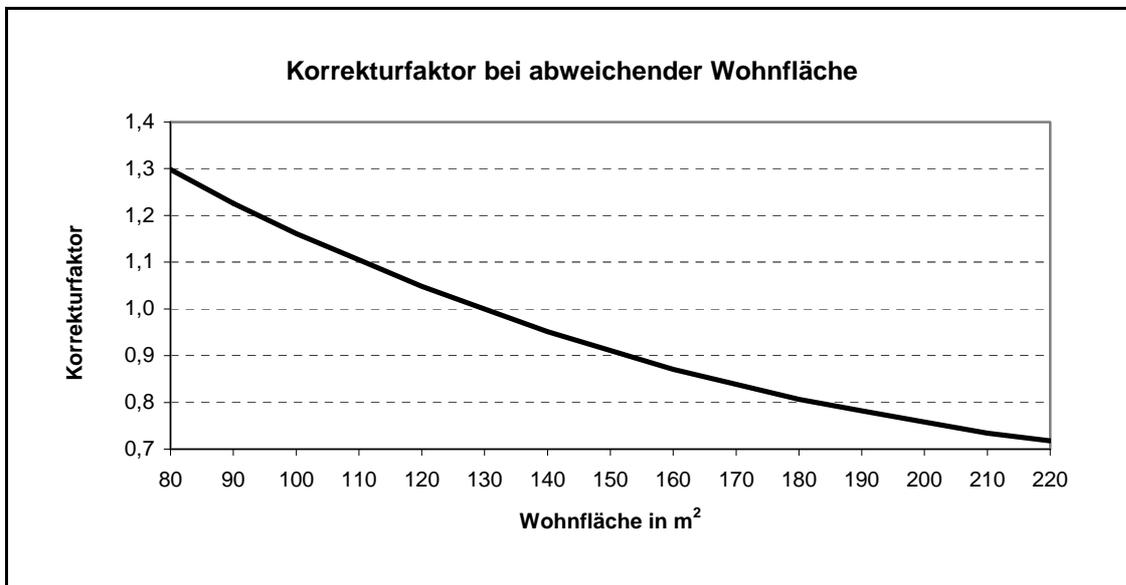
Hinweise zur Anwendung
<ol style="list-style-type: none"> <li>Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.</li> <li>Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.</li> <li>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.</li> </ol>

**Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**

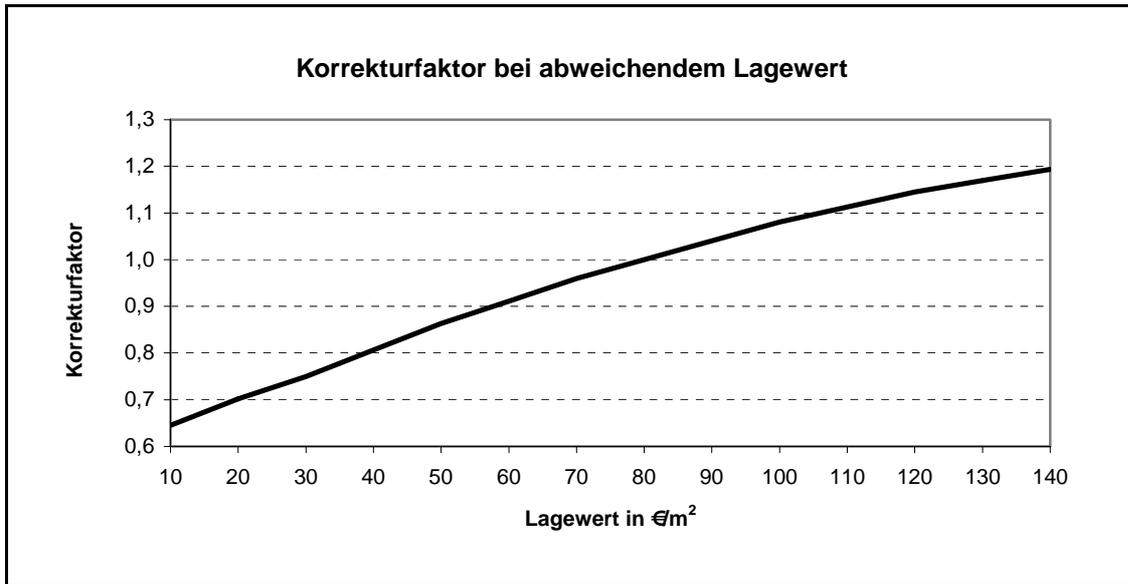


Eine Unterkellerung führt in Abhängigkeit der genannten Einflussgrößen zu einer Erhöhung des Grundstückswertes um ca. 8%.

**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



### Abhängigkeit vom Lagewert



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

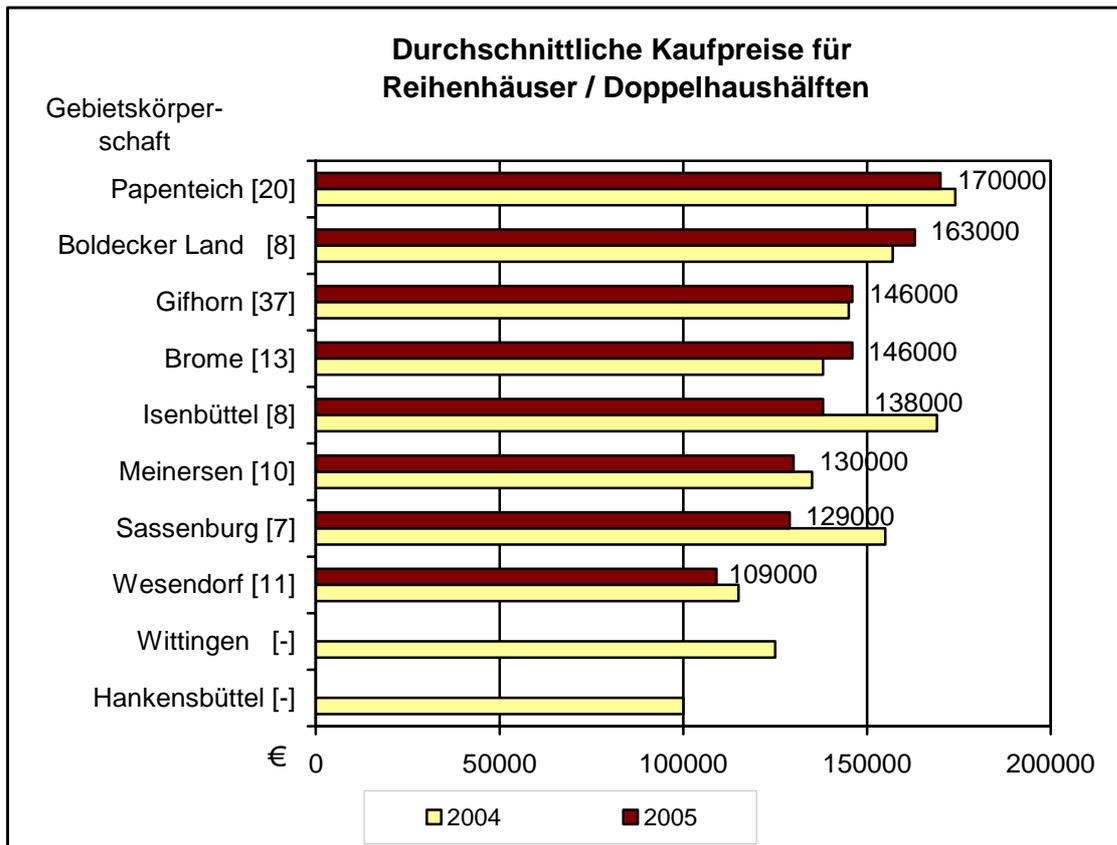
Anwendungsbeispiel:	
Bodenrichtwert:	70 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	180 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1980
Grundstücksgröße:	800 m <sup>2</sup>
Keller:	ja
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.240,- €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,81
Korrekturfaktor für Lagewert <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,96
Korrekturfaktor für Keller <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,08
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor	1.110,- €/m <sup>2</sup> x 0,81 x 0,96 x 1,08 = 1040,- €/m <sup>2</sup>
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	180 m <sup>2</sup> x 1040,- €/m <sup>2</sup> = <b>rund 187.000,- €</b>

Die Preise von mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken sind in der Stadt Gifhorn um durchschnittlich 5 % rückläufig, im südlichen Landkreis um durchschnittlich 3 % rückläufig, und im nördlichen Landkreis um durchschnittlich 6 % rückläufig.

**GF 9.3 Reihenhäuser /Doppelhaushälften**

**GF 9.3.1 Preisniveau**

Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der Reihenhäuser/Doppelhaushälften (RH/DHH) des Jahres 2005 sind in der folgenden Grafik den Gebietskörperschaften zugeordnet worden. Die Werte in den eckigen Klammern geben die Anzahl der Verkäufe im Jahr 2005 an. Der Preis ist von verschiedenen wertrelevanten Merkmalen abhängig.



## Preisniveau

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

In die Auswertung sind durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflusste Kauffälle nicht einbezogen worden.

### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005 im Landkreis Gifhorn

verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Durch- schnittlicher Kaufpreis (€)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr bis 1948	6 (7)	1922 (1935)	109 (98)	982 (1.000)	100.000 (86.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1949 bis 1970	13 (19)	1961 (1959)	112 (105)	1.076 (1.114)	115.000 (116.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2001	81 (86)	1993 (1993)	122 (121)	1.237 (1.266)	147.000 (151.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr ab 2002	22 (34)	2004 (2003)	121 (131)	1.289 (1.303)	154.500 (168.000)

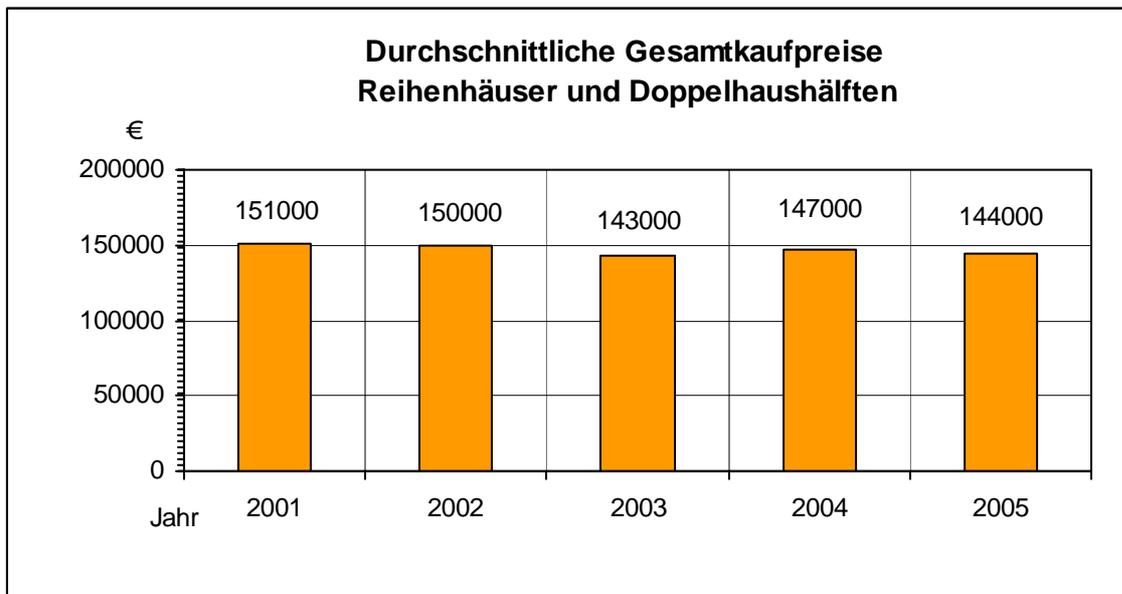
Die Verkäufe konzentrieren sich auf die Stadt Gifhorn sowie die größeren Orte im Landkreis Gifhorn sowie auf die Baualtersgruppe ab 1971.

### Altersstruktur der verkauften Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Jahr	Baujahr		
	vor 1949	1949 – 1970	nach 1970
2001	3 %	10 %	87 %
2002	3 %	9 %	88 %
2003	9 %	12 %	78 %
2004	4 %	13 %	83 %
2005	5 %	12 %	83 %

### GF 9.3.2 Preisentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Kaufpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften in den letzten 5 Jahren im gesamten Landkreis Gifhorn, unabhängig vom Baujahr, von der Größe und der Ausstattung. Zu dieser Kategorie zählen auch Reihenhäuser und Doppelhaushälften, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz gebildet worden sind.

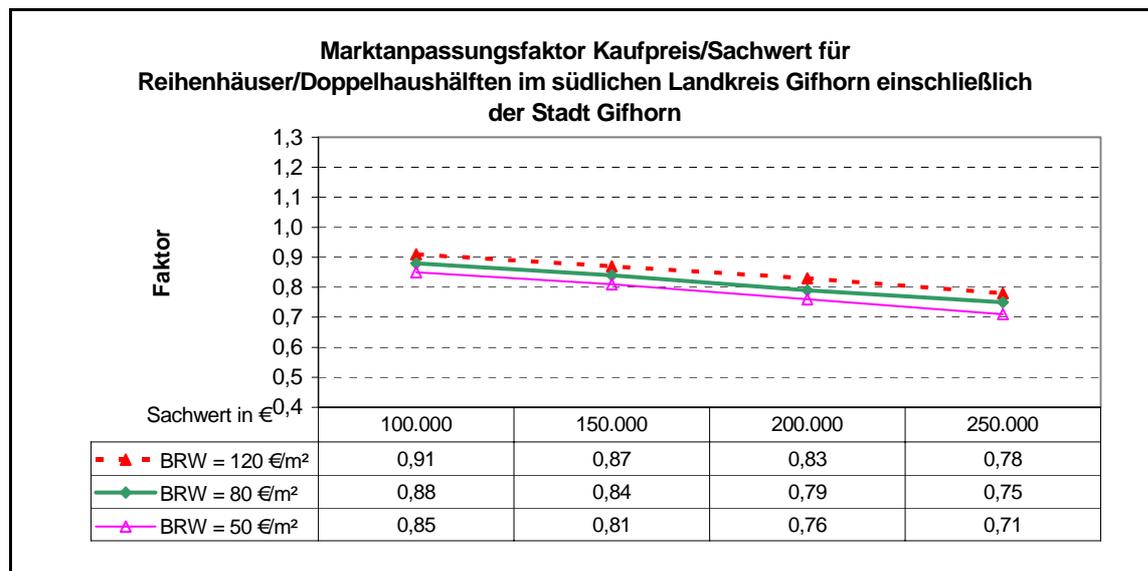


### GF 9.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Der Sachwert eines Grundstücks ist ein unter bautechnischen Gesichtspunkten ermittelter Wert und bedarf zur Ableitung des Verkehrswertes/Verkaufswertes einer Beurteilung der Grundstücksmarktsituation. Der Gutachterausschuss hat aus Kaufpreisen und aus berechneten Sachwerten Marktanpassungsfaktoren für gleichartige bebaute Reihenhäuser und Doppelhaushälften für den südlichen Bereich des Landkreises Gifhorn einschließlich der Stadt Gifhorn (s. Grafik Kap. GF 9.2.3) abgeleitet. Die Marktanpassungsfaktoren geben das Verhältnis von Kaufpreis und Sachwert zueinander an.

Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Reihenhäuser / Doppelhaushälften		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
	x	Baukostenindex (Stat. Bundesamt, früheres Bundesgebiet, 1995=100)
	x	Faktor 1,15 (für Baunebenkosten)
	x	<b>Regionalfaktor 0,86</b>
	-	Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer <b>100 Jahre</b> )
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen



**Anwendungsbeispiel:**

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für eine Doppelhaushälfte im südlichen Landkreis Gifhorn, das in einer Zone mit einem Bodenrichtwert von 80 €/m² liegt und einen Sachwert von 200.000 € hat?

Wegen des Bodenrichtwerts von 80 €/m² ist der gesuchte Faktor an der für diesen Bodenrichtwert dargestellten Linie im Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,79.

Der Wert dieses Objektes beträgt damit: 200.000 € x 0,79 = 158.000 €

**GF 9.3.4 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhaushälften**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst 490 Kauffälle aus dem Landkreis Gifhorn und lässt sich wie folgt beschreiben:

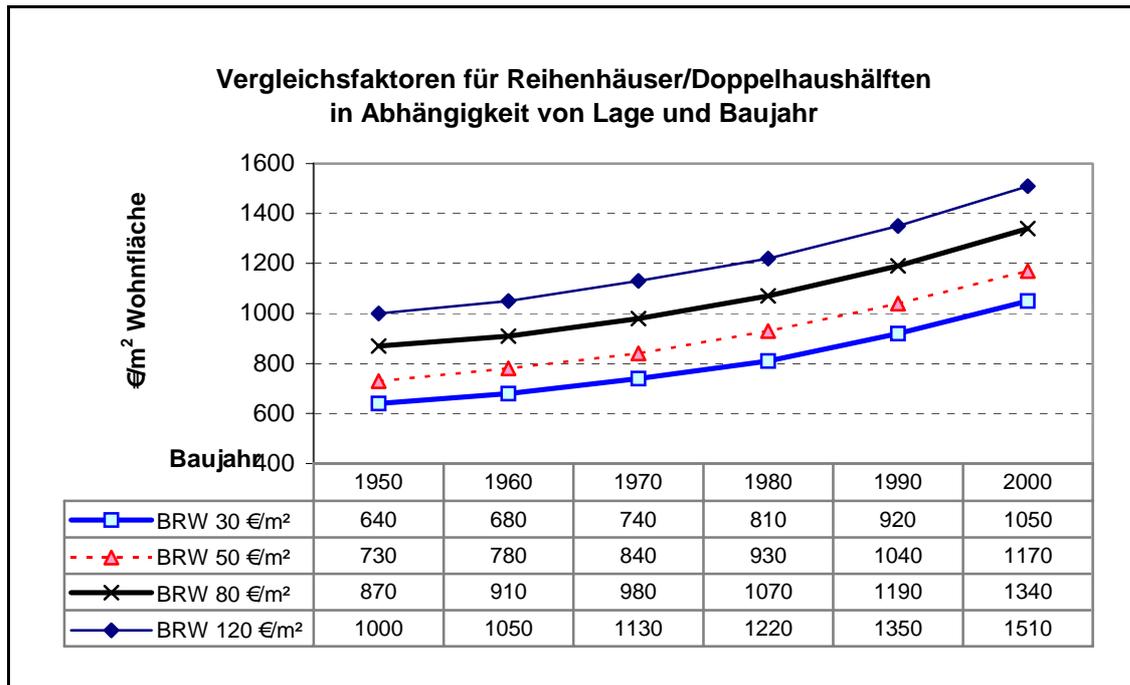
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2000-2005	2003
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> - 150 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 – 2002	1990
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> - 200 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	150 m <sup>2</sup> - 1200 m <sup>2</sup>	410 m <sup>2</sup>

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2005
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> , 50€/m <sup>2</sup> , 80€/m <sup>2</sup> , 120€/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 - 2000
Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	410 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel
Unterkellerung	ohne
Dachneigung	>25 Grad (kein Flachdach)
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

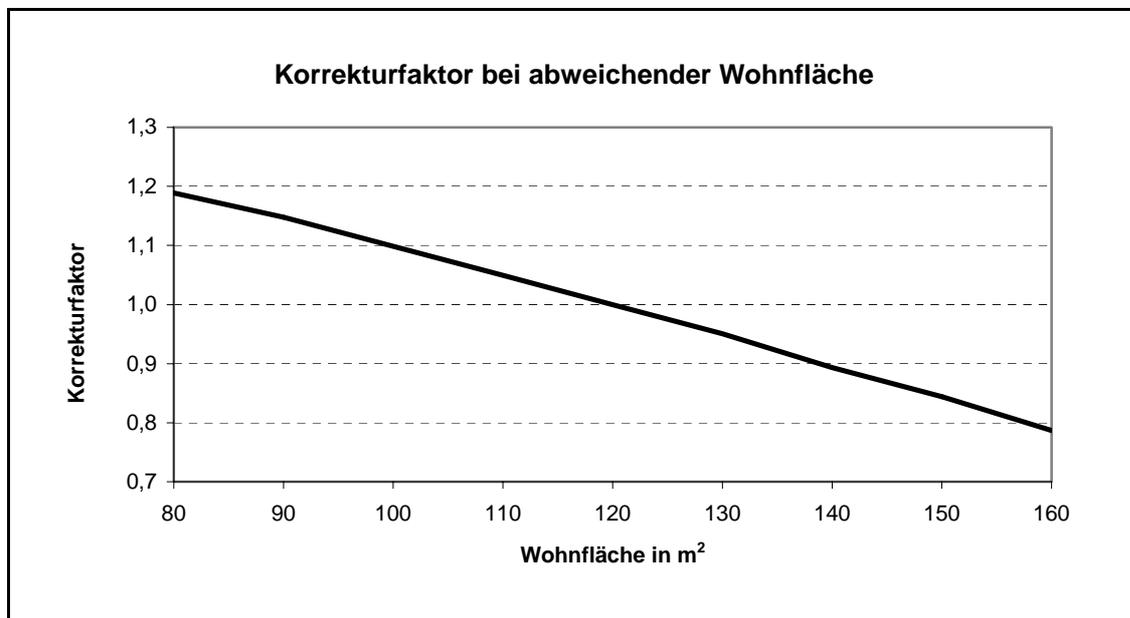
Hinweise zur Anwendung
<ol style="list-style-type: none"> <li>Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.</li> <li>Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.</li> <li>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.</li> </ol>

### Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr

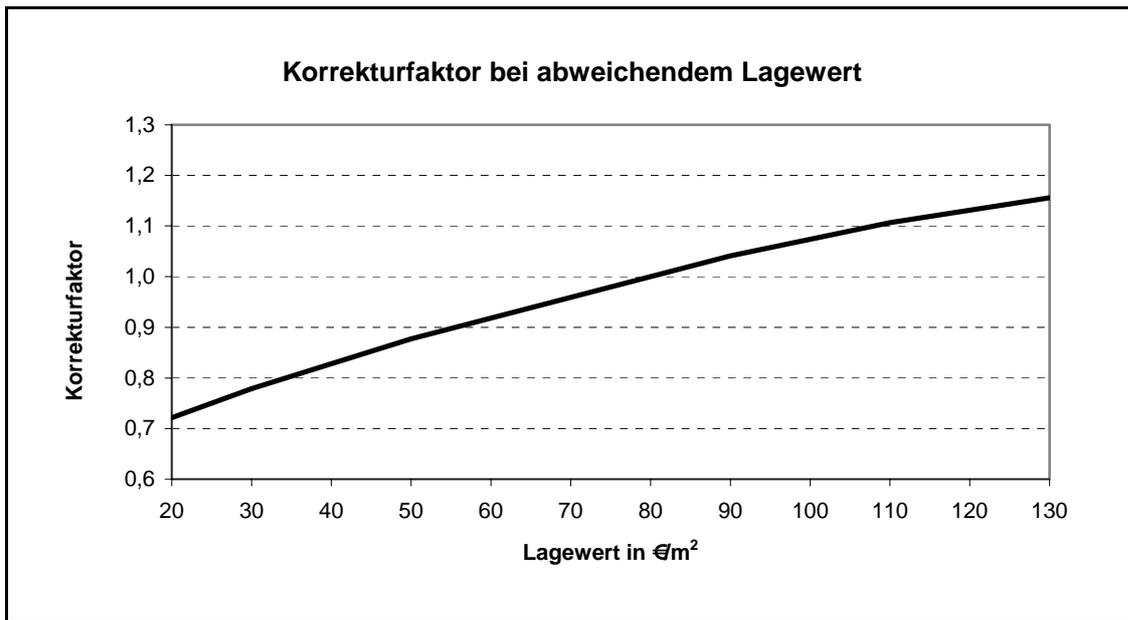


Eine Unterkellerung führt in Abhängigkeit der genannten Einflussgrößen zu einer Erhöhung des Grundstückswertes um ca. 10%.

### Abhängigkeit von der Wohnfläche



**Abhängigkeit vom Lagewert**



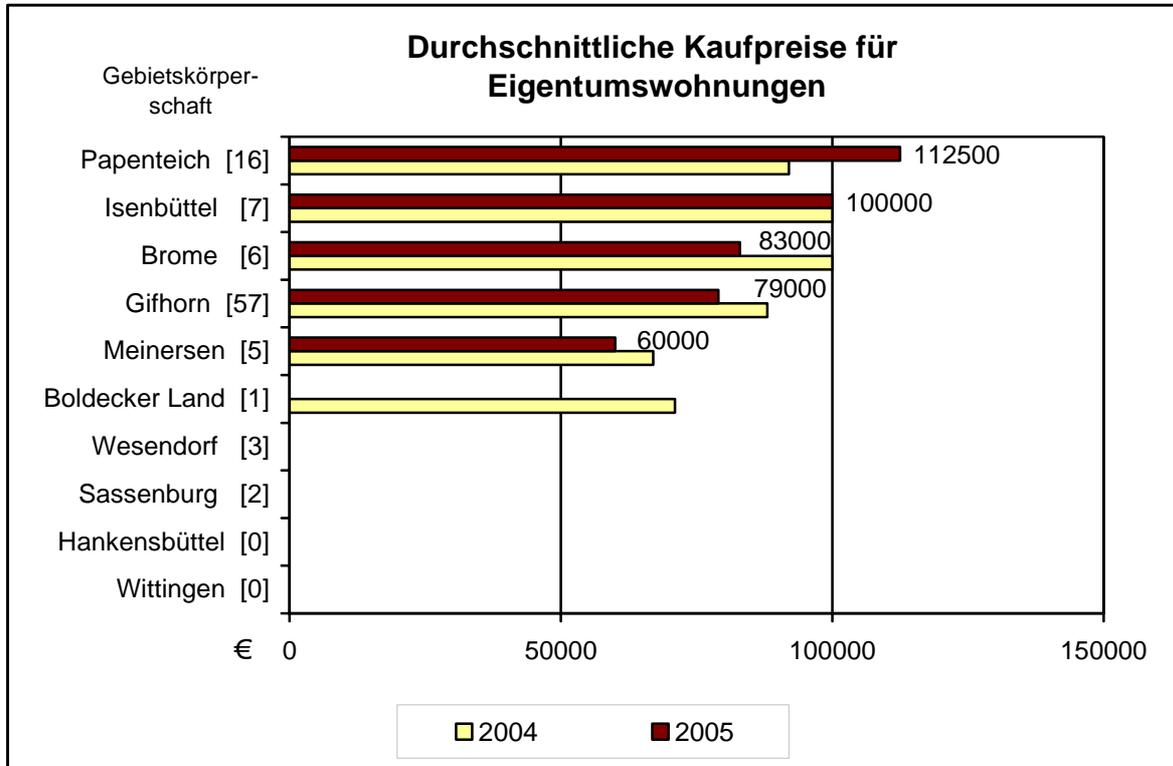
Anwendungsbeispiel:	
Bodenrichtwert: 70 €/m²	Wohnfläche: 150 m²
Baujahr: 1980	Keller: ja
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.070,-- €/m²
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,84
Korrekturfaktor für Lagewert <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,96
Korrekturfaktor für Keller <i>(Unterkellerung plus 10%)</i>	1,10
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor	1.070,-- €/m² x 0,84 x 0,96 x 1,10 = 950,-- €/m²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	150 m² x 950,-- €/m² = <b>rund 142.500,-- €</b>

Die **Wohnflächenpreise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften** sind gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich **6% rückläufig**.

**GF 9.4 Wohnungseigentum**

**GF 9.4.1 Preisniveau**

Durchschnittliche Kaufpreise in den Gebietskörperschaften



In den obigen Werten sind Wohnungs- und Teileigentum aller Baujahre und Wohnungsgrößen enthalten.

**Preisniveau**

Zur besseren Vergleichbarkeit werden die Kaufpreise auf den Preis in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bezogen. Die folgende Tabelle umfasst Mittelwerte aus dem Jahr 2005 im gesamten Landkreis Gifhorn.

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

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

**Durchschnittspreise für Wohneigentum im Landkreis Gifhorn**

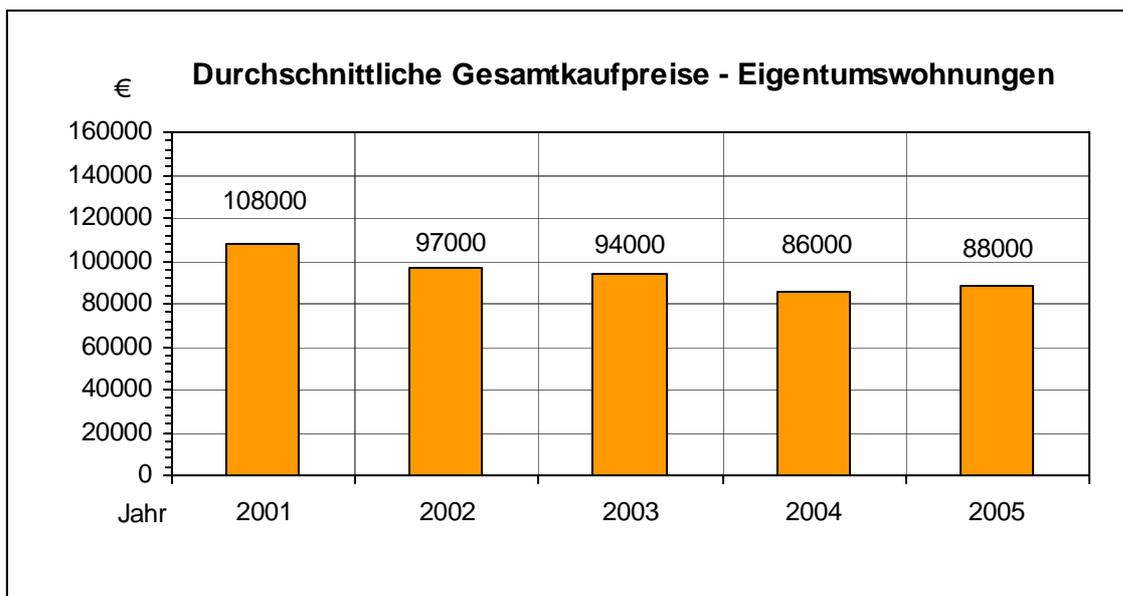
verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )
Baujahr bis 1948	- (3)	- (1900)	- (49)	- (867)
Baujahr 1949 bis 1970	14 (11)	1962 (1961)	80 (74)	893 (961)
Baujahr 1971 bis 2001	76 (67)	1989 (1990)	77 (79)	1.177 (1.176)
Baujahr ab 2002	7 (4)	2003 (2003)	83 (95)	1364 (-)

\* je nach Modernisierungsgrad

Eigentumswohnungen, bei denen gleichzeitig eine anteilige Betreuung im Alter vorgesehen ist, weisen ein höheres Kaufpreisniveau pro m<sup>2</sup> Wohnfläche auf. Kaufpreise aus dem Bereich „Betreutes Wohnen“ sind in der Zusammenstellung nicht berücksichtigt worden.

**GF 9.4.2 Preisentwicklung**

Die folgende Darstellung zeigt die Entwicklung der Kaufpreise von Eigentumswohnungen in den letzten 5 Jahren. In den obigen Werten sind Eigentumswohnungen aller Baujahre und Wohnungsgrößen des gesamten Landkreises Gifhorn enthalten.



**GF 9.4.3 Vergleichsfaktoren**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst 226 Kauffälle aus der **Stadt Gifhorn** (s. Grafik Kap. GF 9.2.3) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2000-2005	2003
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m <sup>2</sup> - 150 €/m <sup>2</sup>	110 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1960 – 2002	1987
Wohnfläche	30 m <sup>2</sup> - 120 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
Wohnanlage	klein - groß	mittlere

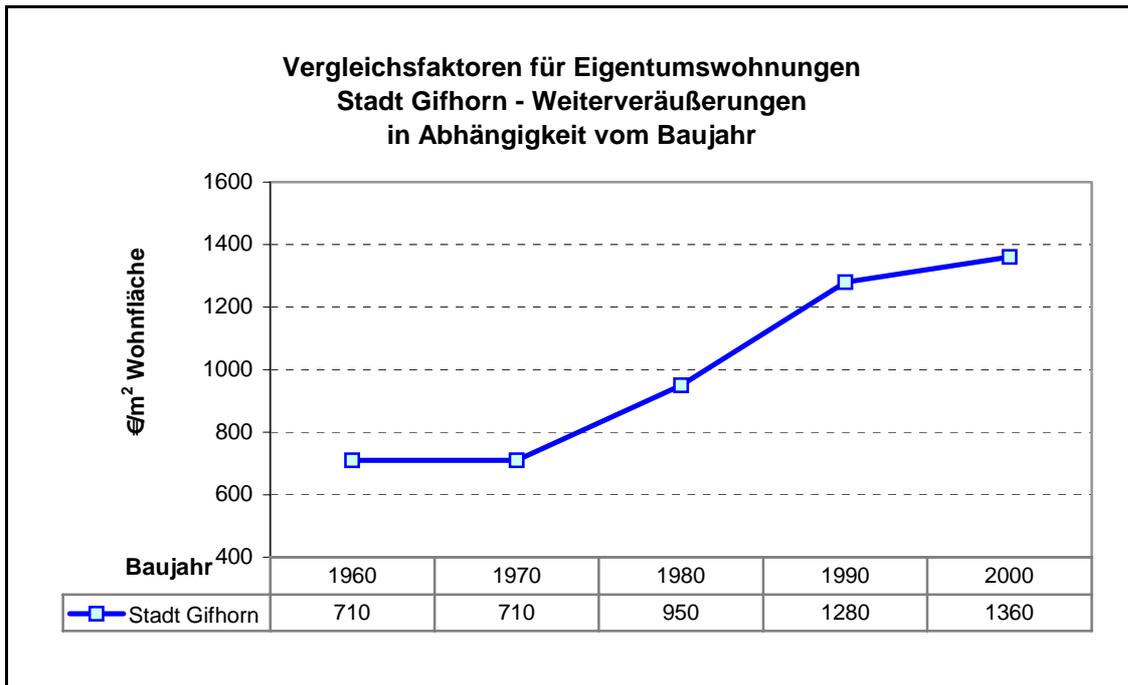
Die Kaufpreise beinhalten einen Keller- oder Abstellraum und einen Einstellplatz, bei normaler Bauunterhaltung und normaler Ausstattung. Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften:

Merkmale	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2005
Lage	Stadt Gifhorn
Baujahr	1960 - 2000
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Mittel

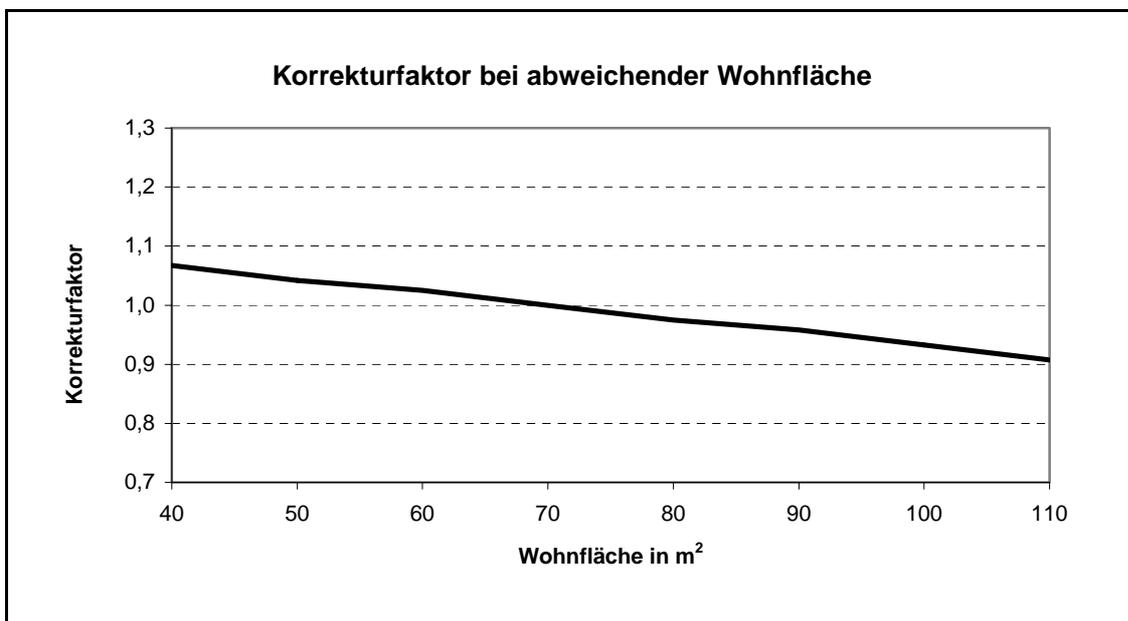
**Hinweise zur Anwendung**

1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

**Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit vom Baujahr**



**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



<b>Anwendungsbeispiel:</b>			
Wohnanlage:	mittlere Größe	Wohnfläche:	80 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1980		
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>		950 €/m <sup>2</sup>	
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>		0,97	
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor		950,- €/m <sup>2</sup> x 0,97 = 920 €/m <sup>2</sup>	
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor		80 m <sup>2</sup> x 920 €/m <sup>2</sup> = <b>rund 73.000,- €</b>	

Nach einer rückläufigen Preisentwicklung in den vergangenen Jahren mit Ausnahme des Jahres 2003 sind die **Wohnflächenpreise** für **Eigentumswohnungen** im Jahr **2005** um durchschnittlich **5 % zurückgegangen**.

### **GF 9.5 Teileigentum**

Teileigentum wurde im Berichtsjahr im Landkreis Gifhorn nur selten gehandelt. Aufgrund der sehr geringen Anzahl erfolgen hierzu keine weiteren Angaben.

### **GF 9.6 Mehrfamilienhäuser**

#### **GF 9.6.1 Preisniveau**

Mehrfamilienhäuser sind in jüngster Zeit hauptsächlich im südlichen Landkreis und der Stadt Gifhorn veräußert worden. In den Ortschaften des ländlichen Raumes sind Grundstücke für den Geschosswohnungsbau untypisch. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

<b>Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>
Landkreis Gifhorn	5 (8)	335 (425)	577 (585)

**GF 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 folgenden Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus dem Jahr 2005 aus dem Land Niedersachsen. Auch aus dem Landkreis Gifhorn sind Kauffälle eingeflossen:

Dieser Analyse liegen Kauffälle aus ganz Niedersachsen mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmale	Ländlicher Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	108	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> - 180 €/m <sup>2</sup>	70 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil ≤ 20%)	175 m <sup>2</sup> - 805 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 89 Jahre	48 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,49 €/m <sup>2</sup> – 6,40 €/m <sup>2</sup>	4,34 €/m <sup>2</sup>

**Liegenschaftszinssatz**

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

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

Aufgrund der oben genannten Kaufpreisanalyse ergibt sich für den ländlichen Bereich:

- **durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser im Land Niedersachsen 6,6 %**

**Rohertragsfaktor**

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.

Aus der obigen Kaufpreisanalyse ergeben sich folgende:

- **durchschnittlicher Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser im Land Niedersachsen 11,0-fach**

## GF 10 Mieten/Pachten

### GF 10.1 Wohnraummieten

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

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

Die Wohnraummieten beziehen sich auf folgende Objektdefinition:

- Mehrfamilienhäuser, nicht preisgebundener Wohnraum
- normale ortsübliche Ausstattung (Mindestanforderung: Zentralheizung, Bad/WC)
- normaler Unterhaltungszustand,
- Miete in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Nettokaltmiete ohne Betriebskosten)

Nettokaltmieten in €/m <sup>2</sup>									
Bereich	Gemeinde	Baujahre 1949 - 1971				Baujahre 1972 - 1999			
		Wohnungsgrößen in m <sup>2</sup>				Wohnungsgrößen in m <sup>2</sup>			
		41-60	61-80	81-100	> 100	41-60	61-80	81-100	> 100
<b>Stadt Gifhorn</b>		4,5-6,0	4,3-5,0	4,0-5,0	4,3-4,8	5,0-6,5	5,0-6,0	5,0-5,5	4,5-5,3
<b>Nord-kreis</b>	<b>Wittingen, Hankensbüttel, Brome, Wesendorf</b>	3,5-4,5	3,0-4,0	3,0-4,0		4,0-5,0	4,0-5,0	3,8-5,0	3,5-4,5
<b>Süd-kreis</b>	<b>Papenteich, Isenbüttel, Meinersen, Sassenburg, Boldecker Land</b>		4,3-5,0	4,0-4,8	3,7-4,0	4,5-6,5	4,5-5,5	4,5-5,3	4,5-5,3

Für Wohnungen im **Erstbezug** sind in der Stadt Gifhorn in guter Wohnlage höhere Mieten erzielbar – bis zu 7 €/m<sup>2</sup>.

Die obigen Angaben wurden aus bestehenden Mietverhältnissen der letzten drei Jahre (ohne Erstbezug) abgeleitet. Es handelt sich dabei um Spannen für Mittelwerte. In Abhängigkeit von der Wohnlage können die Mietpreise differieren. Für sanierte und modernisierte Altbauwohnungen in Stadtlagen können die Mieten auch über den Werten der obigen Tabelle liegen. Auf die Ausstattung und Lage der Wohnungen wird verstärkt Wert gelegt.

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

**GF 10.2 Ladenmieten**

Die Ladenmieten beziehen sich auf folgende Objektdefinition:

- Lage im Ortszentrum,
- Erdgeschoss
- Größe 40 – 100 m<sup>2</sup>,
- Ausstattung und Unterhaltungszustand normal,
- Ladenfläche ohne Nebenflächen

<b>Nettokaltmieten in €/m<sup>2</sup></b>		
<b>Gebietskörperschaft</b>	<b>Ladenmiete in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Bodenwert in €/m<sup>2</sup></b>
<b>Gifhorn (Fußgängerzone)</b>	10 bis 20	225 bis 380
<b>Wittingen (Fußgängerzone)</b>	5 bis 10	45 bis 70
<b>Brome</b>	5 bis 7,5	36 bis 50
<b>Hankensbüttel</b>	5 bis 8	35 bis 50
<b>Isenbüttel</b>	6 bis 10	90 bis 110
<b>Meine</b>	6 bis 10	90 bis 110
<b>Meinersen</b>	6 bis 10	45 bis 85
<b>Wesendorf</b>	6 bis 9	35 bis 60

Die durchschnittlichen Ladenmieten in der Fußgängerzone von Gifhorn bewegen sich auf konstantem Niveau, sind bei Neuvermietungen allerdings rückläufig. Die Neuvermietung von Ladenflächen gestaltet sich infolge der Konkurrenzsituation zu benachbarten zentralen Orten und Einkaufsmärkten in Gewerbegebieten sowie der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen schwierig.

**GF 10.3 Pachtzinsübersicht für landwirtschaftliche Flächen**

Die Pachtzinsen beziehen sich auf folgende Objektdefinition:

- normale Feldlage
- Fläche größer als 1,0 ha
- Pachtzins in €/ha **ohne** Lieferrechte
- Pachtdauer 6 - 12 Jahre
- Auswertejahrgänge 2003, 2004, 2005

<b>Pachtzinsen in €/ha</b>		
<b>Gebietskörperschaft</b>	<b>Ackerland</b> Ackerzahl 25 - 60	<b>Grünland</b> Grünlandzahl 25 - 60
<b>Gifhorn</b>	100 - 200	50 - 150
<b>Wittingen</b>	200 - 450	100 - 200
<b>Boldecker Land</b>	150 - 200	75 - 150
<b>Hankensbüttel</b>	250 - 450	75 - 150
<b>Brome</b>	150 - 350	50 - 150
<b>Isenbüttel</b>	150 - 300	50 - 150
<b>Meinersen</b>	150 - 300	100 - 200
<b>Papenteich</b>	150 - 300	100 - 250
<b>Sassenburg</b>	100 - 200	75 - 150
<b>Wesendorf</b>	150 - 325	50 - 150

Das Pachtzinsniveau ist noch abhängig von Lieferrechten wie zum Beispiel der Zuckerrübenquote oder Milchquote. Die Bedeutung der Lieferrechte wird aufgrund von EU-Reformen zukünftig bei der Verpachtung von landwirtschaftlichen Flächen abnehmen. Die Milchlieferrechte werden von den Flächen getrennt und an einer Börse gehandelt. Die Lieferrechte für Rüben werden flächenunabhängig gehandelt.

Der Pachtzins ist stabil geblieben. Der Pachtzins beträgt im Mittel ca. 2,0 % des entsprechenden Bodenrichtwertes.

Generell gilt für alle landwirtschaftlich genutzten Flächen, dass für berechnungsfähige Flächen mehr Pacht gezahlt wird als für die übrigen Flächen. Im Durchschnitt werden 50€/ha mehr gezahlt. In Gebieten innerhalb der Abwasserversorgungsgebiete 100€/ha.

## Teilmarkt Landkreis Helmstedt

### HE 4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt **1.311 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr **um 9,3 % verringert**. Es wurde damit insgesamt eine Grundstücksfläche von **457,5 ha** für **92,2 Millionen €** umgesetzt.

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

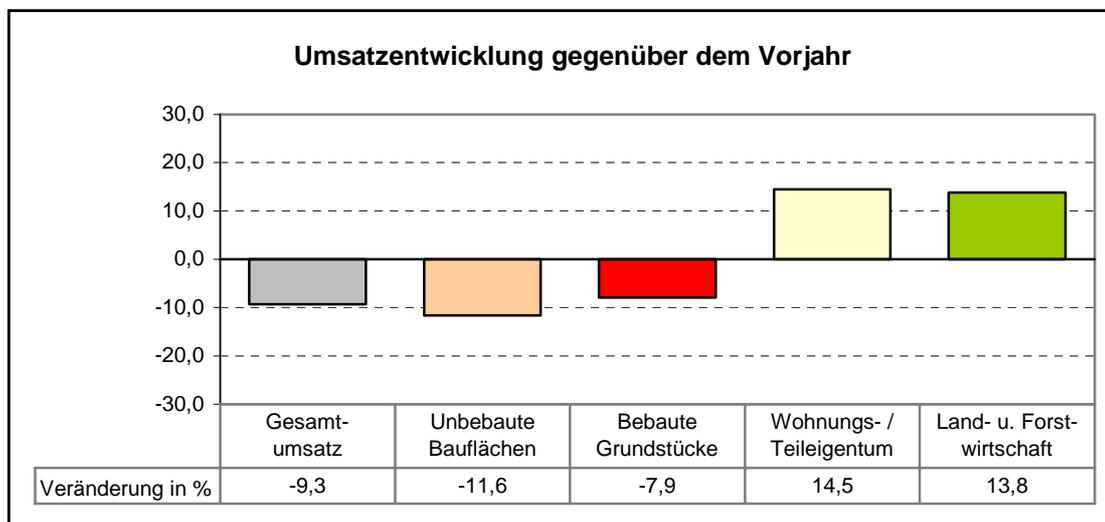
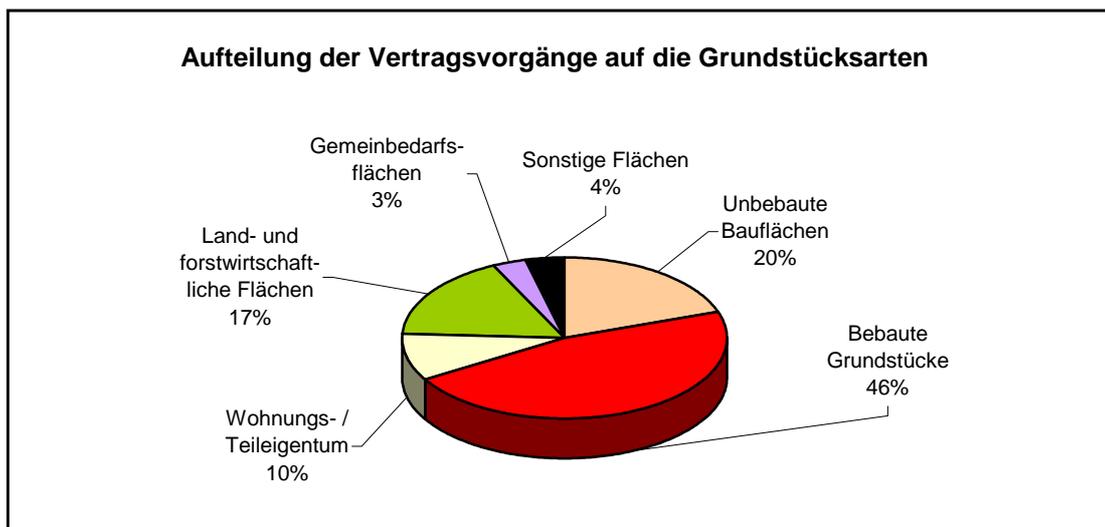
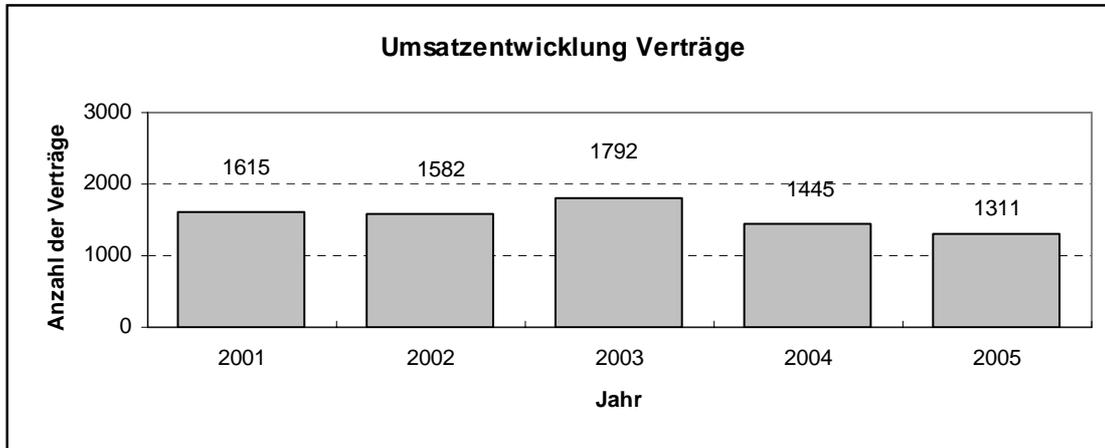
- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes-, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst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

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

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

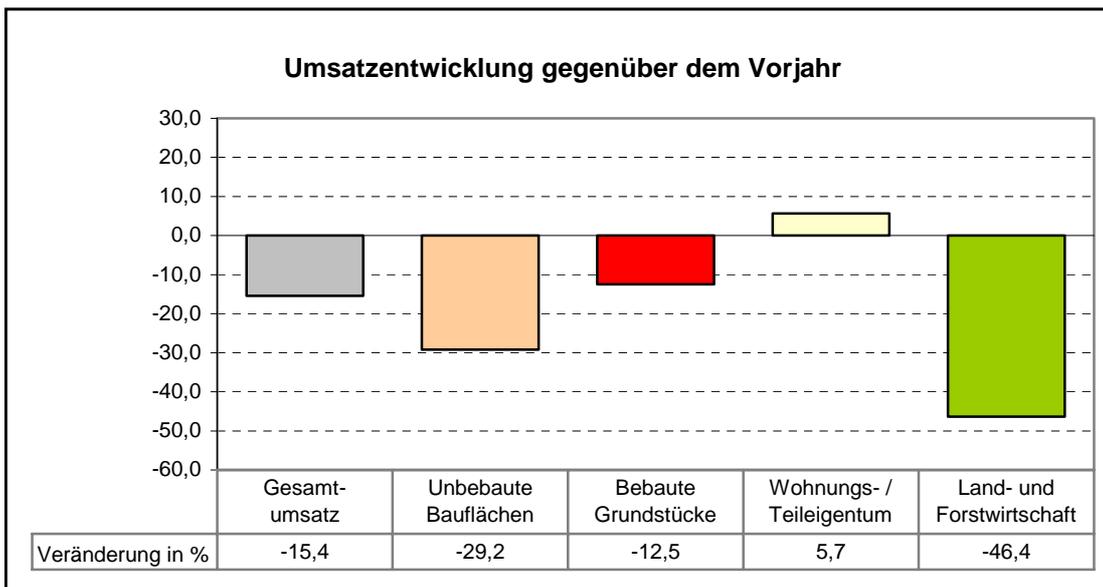
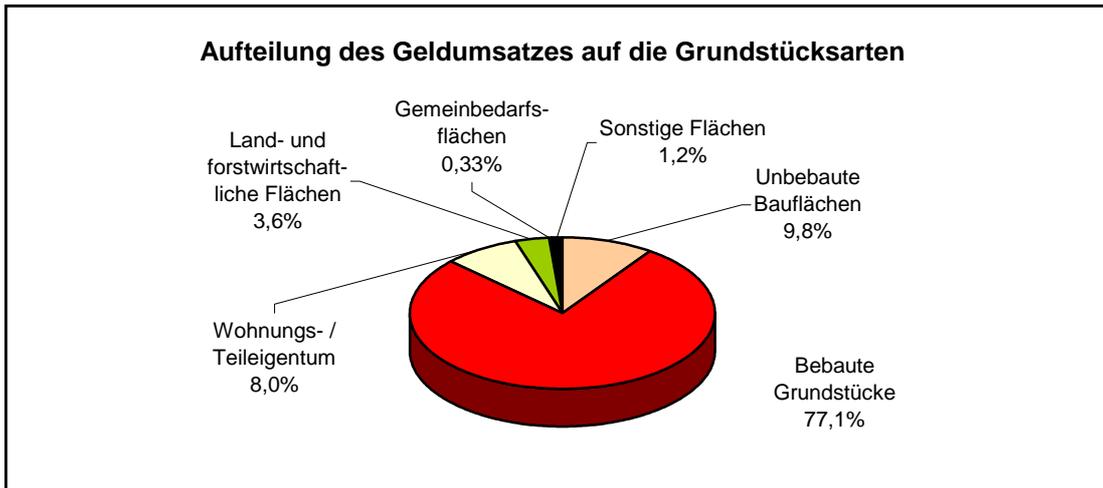
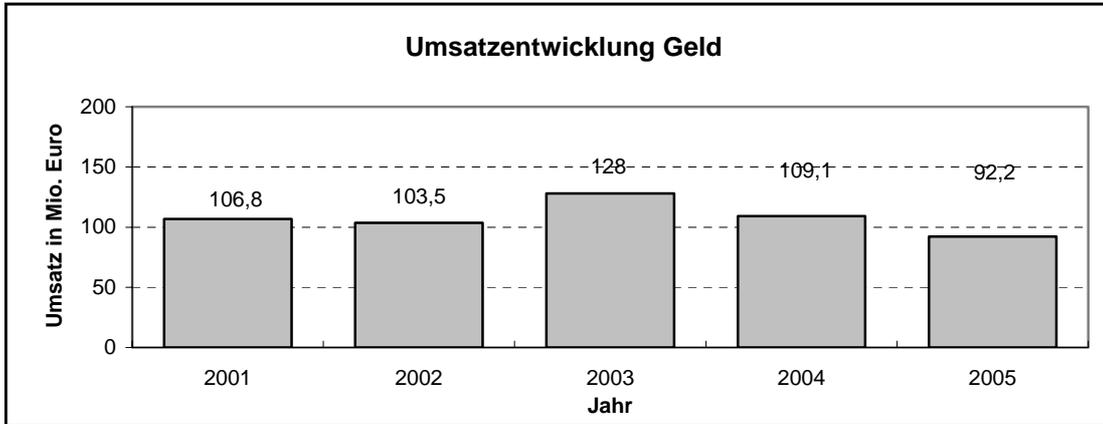
### HE 4.1 Vertragsvorgänge

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.



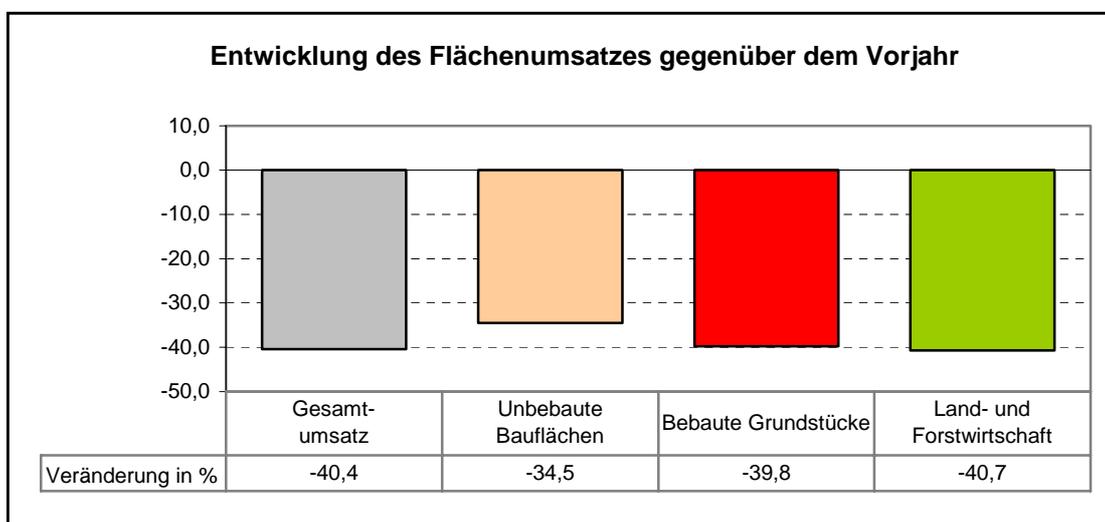
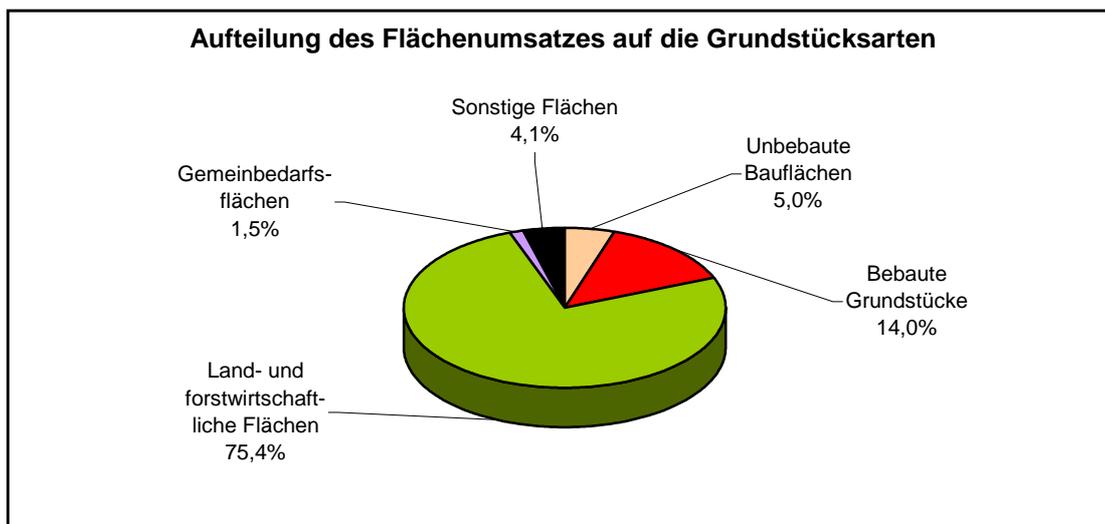
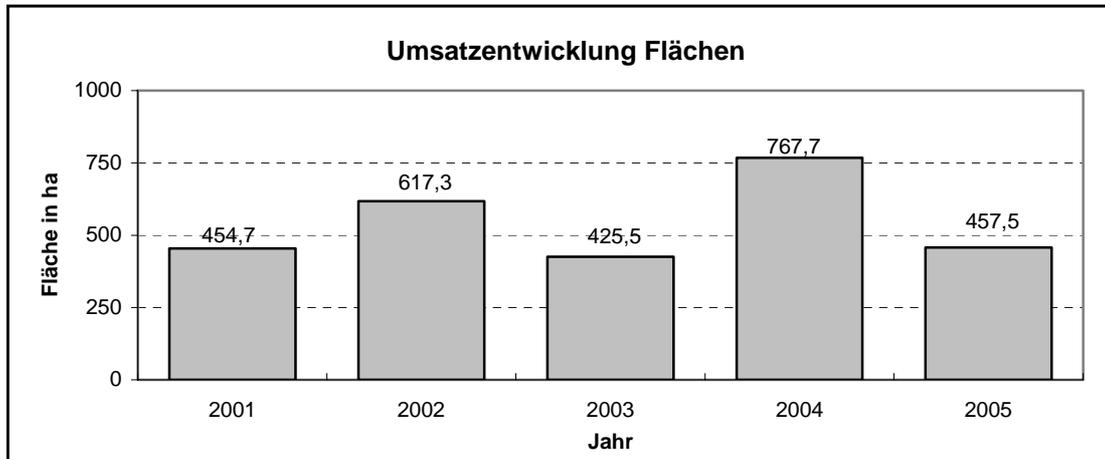
## HE 4.2 Geldumsatz

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.



### HE 4.3 Flächenumsatz

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.



**HE 5 Bauland****HE 5.1 Allgemeines**

Wie im Berichtsjahr 2004 sind auch im Jahr 2005 die Anzahl der veräußerten Baugrundstücke weiter zurückgegangen. Die folgende Zusammenstellung zeigt eine Aufschlüsselung der Verträge nach verschiedenen Objektgruppen. Die Tabelle umfasst auch Verkäufe von unselbstständigen Bauflächen.

Baulandflächen für	Verträge Anzahl		Flächenumsatz in 1.000 m <sup>2</sup>		Geldumsatz in Mio. €	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005
individuellen Wohnungsbau	257	240	303	209	10,4	8,4
Mehrfamilienhäuser	18	5	4	5	0,2	0,2
geschäftliche Nutzung	1	-	3	-	0,1	-
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	-	1	-	2	-	-
gewerbliche Nutzung	15	11	41	14	2,0	0,3
sonstige Nutzung	2	2	-	1	-	0,1
<b>Summe</b>	<b>293</b>	<b>259</b>	<b>351</b>	<b>230</b>	<b>12,8</b>	<b>9,0</b>

Insgesamt sind gegenüber dem Vorjahr rd. 12 % weniger Baulandflächen veräußert worden. Der Flächenumsatz ging um rd. 35 % zurück und der Geldumsatz nahm um rd. 29 % ab.

Verkäufe selbstständiger baureifer Grundstücke in den Gebietskörperschaften im Jahr 2005

Die Anzahl des Vorjahres sind in Klammer angegeben.

Gebietskörper- schaft	Wohnbau- grundstücke	geschäftliche Nutzung	gewerbliche Nutzung	sonstige Nutzung	insgesamt
Helmstedt	26 (26)	- (-)	- (4)	1 (1)	27 (31)
Königslutter	21 (57)	- (-)	- (1)	- (-)	21 (58)
Schöningen	1 (4)	- (-)	- (-)	- (1)	1 (5)
Lehre	33 (28)	- (-)	3 (-)	- (-)	36 (28)
Velpke	27 (47)	- (-)	- (-)	- (-)	27 (47)
Grasleben	12 (6)	- (-)	1 (-)	- (-)	13 (6)
Nord-Elm	14 (15)	- (-)	- (-)	- (-)	14 (15)
Büddenstedt	3 (3)	- (-)	- (-)	- (-)	3 (3)
Heeseberg	5 (4)	- (-)	- (-)	- (-)	5 (4)
<b>Summe</b>	<b>142 (190)</b>	<b>- (-)</b>	<b>4 (3)</b>	<b>1 (1)</b>	<b>147 (197)</b>

Es sind gegenüber dem Vorjahr rd. 26 % weniger selbstständige baureife Grundstücke im Landkreis Helmstedt veräußert worden. Die größte Anzahl von Bauplatzverkäufen wurde in der Stadt Königslutter am Elm und in der Gemeinde Lehre (Vorjahr: Stadt Königslutter und Samtgemeinde Velpke) registriert.

## HE 5.2 Individueller Wohnungsbau

Seit 1960, mit Einführung des Bundesbaugesetzes als Vorläufer des heutigen Baugesetzbuches werden systematisch Grundstücksmarktbeobachtungen betrieben, deren Analysen die Grundlage für die Erstellung von Einzelgutachten und für die Ermittlung von Bodenrichtwerten bilden. Gemeint sind damit - außerhalb der Städte mit differenzierten Angaben - die Durchschnittswerte für erschließungskostenbeitragspflichtige Wohnbauflächen ortsüblicher Größe in den Entwicklungsgebieten der Ortsrandlagen. Stichtag der Richtwerte ist ab 2002 jeweils der 01.01.

Nachdem Mitte der 90-Jahre die Baulandverkäufe aufgrund des gesunkenen Baulandangebotes stark zurückgegangen waren, bemühten sich die Gemeinden, neue Baugebiete auszuweisen. Dieses hatte zur Folge, dass die Baulandverkäufe zum Ende der 90-Jahre stark zunahmen. Danach gingen die Baulandverkäufe für den individuellen Wohnungsbau wieder stark zurück.

Die Anzahl der Kauffälle von selbstständigen baureifen Grundstücken (einschließlich Erbbaurechtsfälle) für den individuellen Wohnungsbau sind von 190 Bauplätzen im Berichtszeitraum des Jahres 2004 auf 142 Bauplätze im Jahr 2005 zurückgegangen. Das entspricht einem Rückgang von rd. 26 %.

Ursache hierfür sind trotz des großen Baulandangebotes die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aufgrund derer eine Zurückhaltung bei großen Investitionen (Hausbau) besteht, und die gebietsweise rückläufigen Bevölkerungszahlen im Landkreis Helmstedt.

Mit einem Anteil von rd. 97 % am Gesamtumsatz der verkauften Baugrundstücke sind die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau von dominierender Bedeutung.

Eine Anfrage bei den Städten, Gemeinden und Samtgemeinden im Landkreis Helmstedt hat ergeben, dass die Kommunen auch weiterhin bemüht sind, Bauland auszuweisen.

**HE 5.2.1 Preisniveau**

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbstständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

Die folgende Übersicht vermittelt einen Überblick über die in den beiden letzten Jahren in den Gebietskörperschaften veräußerten Baugrundstücke. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde	Anzahl	Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Preis zzgl. Erschließungskost en €/ m <sup>2</sup>	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskost en €/ m <sup>2</sup>
Stadt Helmstedt	22 (21)	705 (677)	29,- (30,-)	51,- (68,-)
Stadt Königslutter	18 (43)	758 (712)	- (-)	73,- (75,-)
Stadt Schöningen	1 (4)	345 (665)	- (-)	) <sup>*</sup> (61,-)
Gemeinde Lehre	33 (25)	532 (692)	- (-)	107,- (112,-)
Samtgemeinde Velpke	27 (47)	722 (642)	28,- ( ) <sup>*</sup>	74,- (72,-)
Samtgemeinde Grasleben	12 (6)	785 (843)	17,- (-)	53,- (47,-)
Samtgemeinde Nord- Elm	14 (15)	825 (738)	21,- (22,-)	42,- (49,-)
Gemeinde Büddenstedt	2 (3)	644 (652)	- (-)	38,- (41,-)
Samtgemeinde Heeseberg	5 (3)	856 (841)	- (-)	22,- (20,-)
<b>Landkreis Helmstedt</b>	<b>134</b> <b>(167)</b>	<b>703</b> <b>(680)</b>	<b>25,-</b> <b>(26,-)</b>	<b>75,-</b> <b>(76,-)</b>

)<sup>\*</sup> aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Das Kaufpreinsniveau der Baugrundstücke im Landkreis Helmstedt ist vor allem abhängig von der Lage sowie der Entfernung und der Verkehrsanbindung an die Großstädte Braunschweig und Wolfsburg sowie dem Wohnwert, der vorhandenen Infrastruktur und dem Arbeitsplatzangebot in dem jeweiligen Ort. Im Einzugsgebiet dieser beiden Städte wurden im Berichtsjahr durch-

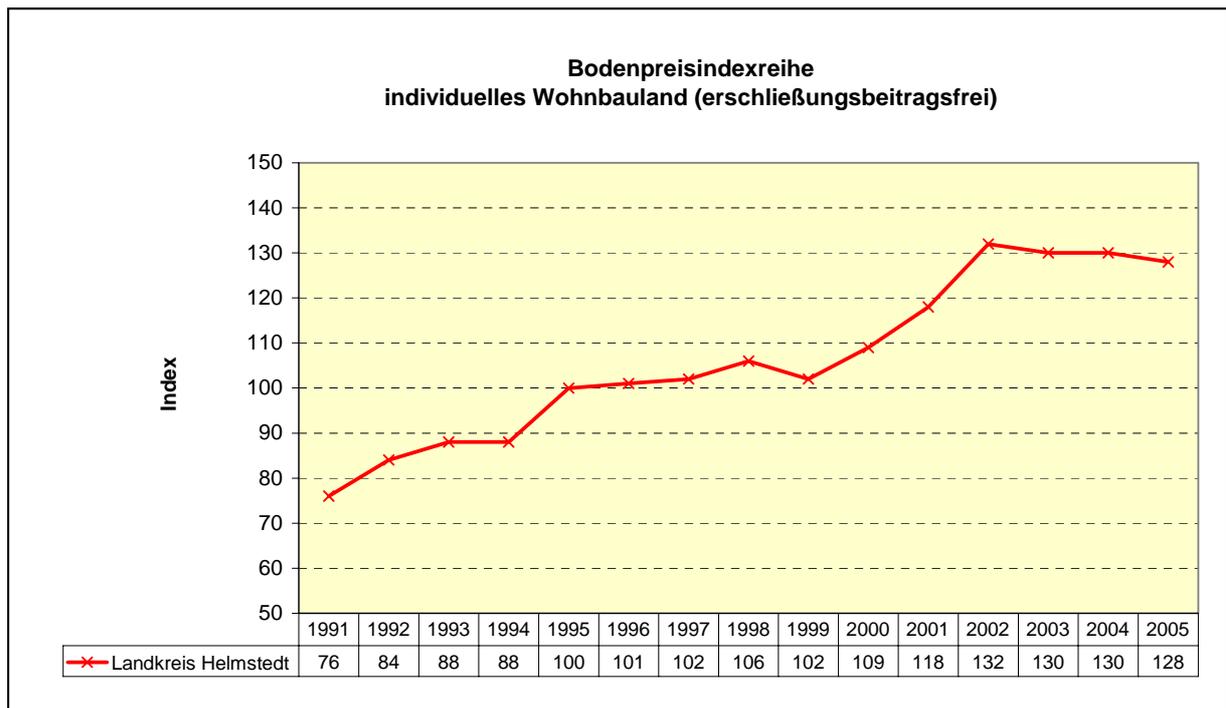
schnittlich 74,- €/m<sup>2</sup> bzw. 107,- €/m<sup>2</sup> für einen erschließungskostenbeitragsfreien Bauplatz gezahlt.

In den letzten Jahren sind immer mehr Gemeinden im Landkreis Helmstedt dazu übergegangen, Erschließungsverträge mit privaten Unternehmen zu schließen, die dann die neuen Baugebiete tlw. schon planerisch entwickeln, dann erschließen und vermarkten. Damit steigt der Preis für erschlossene Baugrundstücke.

**HE 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen**

Die zeitliche Entwicklung der Baulandpreise lässt sich am besten durch Bodenpreisindexreihen darstellen. Sie spiegeln die zeitbedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse für räumlich abgegrenzte Bereiche auf dem Grundstücksmarkt wider. Des Weiteren ermöglichen Indexreihen, zu verschiedenen Zeitpunkten, gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Die hier veröffentlichte Bodenpreisindexreihe für den Landkreis Helmstedt bezieht sich auf (bau)nutzungsreife Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand. Sie ist bezogen auf das Basisjahr 1995 mit dem Index 100. Die Indexreihe wird jeweils zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt.



Nach dem starken Anstieg der Baulandpreise zwischen 1999 und 2002, ist seit 2002 wieder ein leichter Preisrückgang zu verzeichnen.

**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück im Landkreis Helmstedt liegt 2005 bei 60 €/m<sup>2</sup>.  
Wie wäre der Preis im Jahre 1994 gewesen?

Index im Jahr 2005: 128  
Index im Jahr 1994: 88

Bodenwert 1994:  $60 \text{ €/m}^2 \times (88 / 128) = 41 \text{ €/m}^2$

**HE 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten**

Im Landkreis Helmstedt werden Baugrundstücke fast ausschließlich von Gemeinden und Wohnungsbauunternehmen veräußert. Hierbei ist keine Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m<sup>2</sup>) von der Grundstücksgröße festzustellen. Aufgrund der vorhandenen Datengrundlage konnten keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt werden.

**HE 5.3 Geschosswohnungsbau**

Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau gibt es nahezu ausschließlich in den Städten Helmstedt, Königslutter am Elm und Schöningen. In den ländlich strukturierten Bereichen des Landkreises Helmstedt sind sie von untergeordneter Bedeutung.

Der in den früheren Jahren bestehende Teilmarkt für Geschosswohnungsbau ist schon seit Jahren nahezu vollständig zum Erliegen gekommen. Aufgrund des derzeit nicht vorhandenen Interesses von Investoren am Erwerb solcher Grundstücke (hoher Wohnungsleerstand im Landkreis) werden in Teilbereichen Baugrundstücke, die für den Geschosswohnungsbau vorgesehen waren, in Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau umgewandelt.

**HE 5.3.1 Preisniveau**

Im Berichtsjahr ist kein selbstständig, baureifes Grundstück für den Geschosswohnungsbau veräußert worden. Infolge dessen sind keine Aussagen bezüglich Preisniveau und Preisentwicklung für diese Grundstücksart möglich.

**HE 5.4 Gewerbliche Bauflächen**

Bei Gewerbebauland ist der Grundstücksmarkt nach wie vor sehr uneinheitlich. Das Angebot an Gewerbebaugrundstücken wird durch struktur- und arbeitsmarktpolitische Gründe bestimmt. Deshalb wird Gewerbebauland überwiegend von den Gemeinden angeboten. Diese sind bemüht, auch unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation untereinander, das Wertniveau niedrig zu halten.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 11 Eigentumsübergänge gewerblicher Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 1,4 ha registriert. Hierbei handelte es sich in fünf Fällen (Vorjahr fünf) um baureife, selbstständig nutzbare Grundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 2.022 m<sup>2</sup>. Nach dem leichten Anstieg im Vorjahr sind die Umsatzzahlen im Berichtsjahr wieder gefallen. Aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Situation, sowie der

unmittelbaren Nähe zum Bundesland Sachsen-Anhalt (höhere Förderungsmittel), ist es für die Kommunen schwer, Gewerbeunternehmen im Landkreis Helmstedt anzusiedeln.

#### HE 5.4.1 Preisniveau

Das Preisniveau der fünf registrierten selbstständig bebaubaren Gewerbegrundstücke lag erschließungskostenbeitragsfrei zwischen 4,- €/m<sup>2</sup> und 40,- €/m<sup>2</sup>. Infolge der niedrigen Umsatzzahlen und der großen Preisunterschiede sind statistisch gesicherte Aussagen bezüglich Preisniveau und Preisentwicklung für diese Grundstücksart nicht möglich.

Die Bodenrichtwerte für gewerbliche Baulandflächen liegen in

- Helmstedt zwischen 10,- €/m<sup>2</sup> und 60,- €/m<sup>2</sup>
- Königslutter am Elm zwischen 18,- €/m<sup>2</sup> und 45,- €/m<sup>2</sup>
- Schöningen zwischen 10,- €/m<sup>2</sup> und 50,- €/m<sup>2</sup>
- sowie entlang der A 2 zwischen 13,- €/m<sup>2</sup> und 35,- €/m<sup>2</sup>

unabhängig vom Erschließungszustand und der Nutzungsmöglichkeit.

Die Preise sind überwiegend stabil geblieben. Auskünfte über Gewerbeansiedlungen erteilen die Gemeinden.

#### HE 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Ein Grundstück durchläuft von der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung bis zu einer Nutzung als Bauland unterschiedliche Entwicklungsstufen. Der Wert ist daher abhängig vom Entwicklungszustand des Grundstücks.

Sie werden in der Fachliteratur wie folgt beschrieben:

**Flächen der Land- und Forstwirtschaft** sind zu unterscheiden in die in der Praxis als „reines Agrarland“ bezeichneten Flächen und in die besonderen Flächen der Landwirtschaft „begünstigtes Agrarland“.

- **Reines Agrarland** sind Flächen, die nach allen objektiven Gegebenheiten in absehbarer Zeit einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Dabei kann es sich auch um eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung handeln, z. B. bei Düngebeschränkungen in Wasserschutzonen.
- **Begünstigtes Agrarland** sind Flächen, die dadurch geprägt sind, dass sie über ihre land- und forstwirtschaftliche Nutzbarkeit hinaus mit ihren den Wert im Einzelfall beeinflussenden Vor- und Nachteilen nach objektiven Gegebenheiten auch für anderweitige Nutzungen in Betracht kommen, aber eine Entwicklung zu Bauerwartungsland oder Rohbauland in absehbarer Zeit nicht abzusehen ist.

#### Bauflächen

- **Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes stützen.

- **Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 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.
- **Baureifes Land** sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

Diese qualitative Weiterentwicklung eines Grundstücks von Ackerland zu Bauland schlägt sich natürlich auch im Grundstückspreis nieder.

Der Entwicklungszustand bezeichnet den planungsrechtlichen Zustand eines Grundstücks. Die wertmäßige Einstufung dieser Flächen, bezogen auf den Wert vergleichbaren baureifen Landes, zeigt die folgende von GERARDY (Praxis der Grundstückswertermittlung) entwickelte Tabelle.

Stufe	Merkmal	% des Wertes von baureifem Land
<b>Bauerwartungsland</b>		
1	Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten	15-40
2	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25-50
3	Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen	35-60
4	Bebauungsplan aufgestellt. Je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit	50-70
<b>Rohbauland</b>		
5	Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen. Erschließung erforderlich	50-70
6	Bebauungsplan rechtskräftig. Bodenordnung erforderlich	60-80
7	Bebauungsplan rechtskräftig. Bodenordnung nicht erforderlich	70-85
8	Bebauungsplan rechtskräftig. Erschließung gesichert	85-95
<b>Baureifes Land</b>		
9	Bebauungsplan rechtskräftig oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen. Erschließung erfolgt oder bereits vorhanden. Erschließungsbeitragspflichtig	100

Quelle: Entwicklung des Baulandwertes, Gerardy (Praxis der Grundstückswertermittlung)

Der in der Tabelle aufgeführte Werterahmen kann nur als Anhalt dienen und setzt voraus, dass er im Einzelfall nicht schematisch gehandhabt wird, sondern unter Abwägung aller Umstände benutzt wird.

Im Berichtsjahr wurden im Landkreis Helmstedt nur vier Verträge über Käufe von Bauerwartungs- und Rohbauland für eine künftige Wohnbaunutzung ab einer Größe von 2000 m<sup>2</sup> gehandelt.

Für Bauerwartungs- und Rohbauland wurde in den vergangenen fünf Jahren bezogen auf den gesamten Landkreis folgender durchschnittlicher Kaufpreis pro m<sup>2</sup> gezahlt:

Jahr	Bauerwartungsland		Rohbauland	
	durchschnittlicher Preis in €/m <sup>2</sup>	Anzahl der Kauffälle	durchschnittlicher Preis in €/m <sup>2</sup>	Anzahl der Kauffälle
2001	-	-	19,10	26
2002	-	-	28,22	18
2003	)*	1	24,70	6
2004	-	-	23,16	4
2005	20,71	2	20,66	8

)\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Für ein zukünftiges Gewerbegebiet wurde im Berichtsjahr kein Kaufvertrag registriert. Da in nahezu allen Gemeinden des Landkreises noch ausreichend Gewerbeflächen zur Verfügung stehen, ist das Interesse an der Entwicklung weiterer Gewerbegrundstücke zurzeit sehr gering.

## HE 5.6 Sonstiges Bauland

Für die Ermittlung von Bodenrichtwerten bebauter Grundstücke im Außenbereich sind in den Bodenrichtwertkarten keine Werte angegeben. Wertaussagen zu diesen sonstigen Baulandflächen können in der Regel nur in Form von Einzelgutachten getroffen werden.

## HE 5.7 Erbbaurechte

Kaufverträge, in denen ein Erbbaurecht neu begründet oder mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücke veräußert werden, treten im Landkreis Helmstedt nur in geringem Umfang auf.

Im Berichtsjahr 2005 wurden 7 Erbbaurechtsneubegründungen (16 im Vorjahr) registriert. Dabei wurden von Privat vier und von Gebietskörperschaften drei Erbbaurechtsverträge abgeschlossen.

Die der Wohnnutzung dienenden Verträge hatten eine Laufzeit von 97 Jahren, 98 Jahren und 99 Jahren. Hier wurde - wie im Vorjahr - ein Erbbauzins von 5 % zugrunde gelegt. Die Laufzeit des Erbbaurechtes und die Grundstücksgröße haben keinen Einfluss auf den Erbbauzins.

## HE 6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### HE 6.1 Allgemeines

Die Bodenwerte für landwirtschaftliche Flächen sind im Gegensatz zu Baulandwerten nur in sehr geringem Maße abhängig von der Lage. Ausschlaggebendes preisbildendes Argument ist die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens. Sie wird beschrieben durch die im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Ergebnisse der Bodenschätzung und quantifiziert durch die Acker- bzw. Grünlandzahl. Weiterhin werden die Kaufpreise für Ackerlandflächen durch Lieferrechte wie zum Beispiel Rübenkontingente beeinflusst. Um eine bessere Vergleichbarkeit zu ermöglichen, werden bei der Auswertung der Kaufverträge die Preise für Lieferrechte abgezogen. Die Kaufpreise beziehen sich somit auf den reinen Wert des Grund und Bodens.

Im Berichtsjahr 2005 wurden auf dem land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt 222 Eigentumsübergänge bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert. Hierbei wechselte insgesamt eine Fläche von 344,9 ha im Gesamtwert von 3,3 Mio. € den Eigentümer. Während gegenüber dem Vorjahr die Anzahl der Kaufverträge um 14 % gestiegen ist, sind der Flächenumsatz um rd. 41 % und der Geldumsatz um rd. 46 % zurückgegangen.

In der nachfolgenden Zusammenstellung wird die Entwicklung der letzten 5 Jahre über Anzahl der eingegangenen Verträge, der Flächenumsatz und der Geldumsatz für land- und forstwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in Hektar	Geldumsatz in Mio. €
2001	203	291,4	3,6
2002	259	469,7	4,4
2003	196	215,8	2,3
2004	195	581,5	6,1
2005	222	344,9	3,3

Der Umsatz auf diesem Grundstücksmarkt lässt sich am besten anhand der Nutzungen der verkauften Flächen beurteilen. Bei einem Gesamtumsatz von 344,9 ha entfallen im Berichtsjahr ca. 239,3 ha (d.h. 69 %, Vorjahr 76 %) auf Ackernutzung, ca. 31,0 ha (d.h. 9 %, Vorjahr 4 %) auf Grünlandnutzung, ca. 68,9 ha (d.h. 20 %, Vorjahr 15 %) auf forstwirtschaftliche Flächen und ca. 5,6 ha (d.h. 2 %, Vorjahr 5 %) auf sonstige Nutzung.

### HE 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

#### HE 6.2.1 Preisniveau

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden, dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2500 m<sup>2</sup> nicht berücksichtigt worden. Hierbei ist zwischen Acker- und Grünland zu unterscheiden.

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

**Ackernutzung**

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist mit 1,25 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 1,39 €/m<sup>2</sup>) gegenüber dem Vorjahr stark zurückgegangen. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 1,9 ha (Vorjahr 3,1 ha).

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Ackerflächen gegliedert nach Ackerzahlen dar.

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	22 (12)	2,2 (2,5)	0,90 (0,86)	0,53 - 1,46 (0,45 - 1,45)
41 – 60	53 (16)	2,2 (2,8)	1,10 (1,07)	0,54 - 2,05 (0,80 - 1,62)
61 - 80	16 (15)	2,0 (2,8)	1,53 (1,54)	0,87 - 2,06 (1,00 - 2,27)
über 80	21 (20)	1,0 (3,9)	1,67 (1,90)	1,12 - 2,06 (1,33 - 2,69)

Der Landkreis Helmstedt verfügt über die volle Bandbreite der Ackerzahlen, d. h. es gibt Böden mit der Ackerzahl 20 (darunter ist kaum Ertrag zu erwarten) bis zur Obergrenze von 100.

Entsprechend der Vielfalt der Bodenqualitäten sind aus den Kaufpreisen des Berichtsjahres 2005 durchschnittliche Richtwerte für leichte, mittlere und schwere Böden ermittelt und jeweils dem Raum zugeordnet worden, in dem diese Qualität überwiegend vorkommt. Diese Richtwerte beziehen sich auf den reinen Grund und Boden. Eventuelle Zuckerrübenlieferrechte werden bei der Auswertung der Kaufverträge berücksichtigt und abgezogen.

Spanne der Bodenrichtwerte:

v. 0,80 €/m <sup>2</sup> bis 1,20 €/m <sup>2</sup>	für Böden mit der Ackerzahl 45	im Nordkreis
v. 1,10 €/m <sup>2</sup> bis 1,40 €/m <sup>2</sup>	für Böden mit der Ackerzahl 45	im Bereich Lehre
v. 1,15 €/m <sup>2</sup> bis 1,45 €/m <sup>2</sup>	für Böden mit der Ackerzahl 60	im nördlichen Bereich des Südkreises
v. 1,75 €/m <sup>2</sup> bis 1,90 €/m <sup>2</sup>	für Böden mit der Ackerzahl 80	im südlichen Bereich des Südkreises

**Grünlandnutzung**

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist mit 0,69 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 0,74 €/m<sup>2</sup>) gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 1,4 ha (Vorjahr 1,1 ha).

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Grünlandflächen gegliedert nach Grünlandzahlen dar.

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	4 (10)	2,8 (1,2)	0,54 (0,72)	0,26 - 0,77 (0,30 - 1,22)
41 - 60	11 (3)	0,9 (1,6)	0,74 (0,87)	0,27 - 1,09 (0,79 - 0,95)
61 - 80	- (1)	- (*)	- (*)	- (*)

)\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Im Berichtsjahr 2005 ergaben sich aus den eingegangenen Kaufpreisen folgende Bodenrichtwertspannen für Grünland im Bereich Lehre, im Nordkreis und im nördlichen Bereich des Südkreises.

0,75 €/m <sup>2</sup>	für Böden mit der Grünlandzahl 40	im Bereich Lehre
v. 0,60 €/m <sup>2</sup> bis 0,80 €/m <sup>2</sup>	für Böden mit der Grünlandzahl 40	im Nordkreis u. Bereich Helmstedt
v. 0,65 €/m <sup>2</sup> bis 0,85 €/m <sup>2</sup>	für Böden mit der Grünlandzahl 40	im nördlichen Bereich des Südkreises

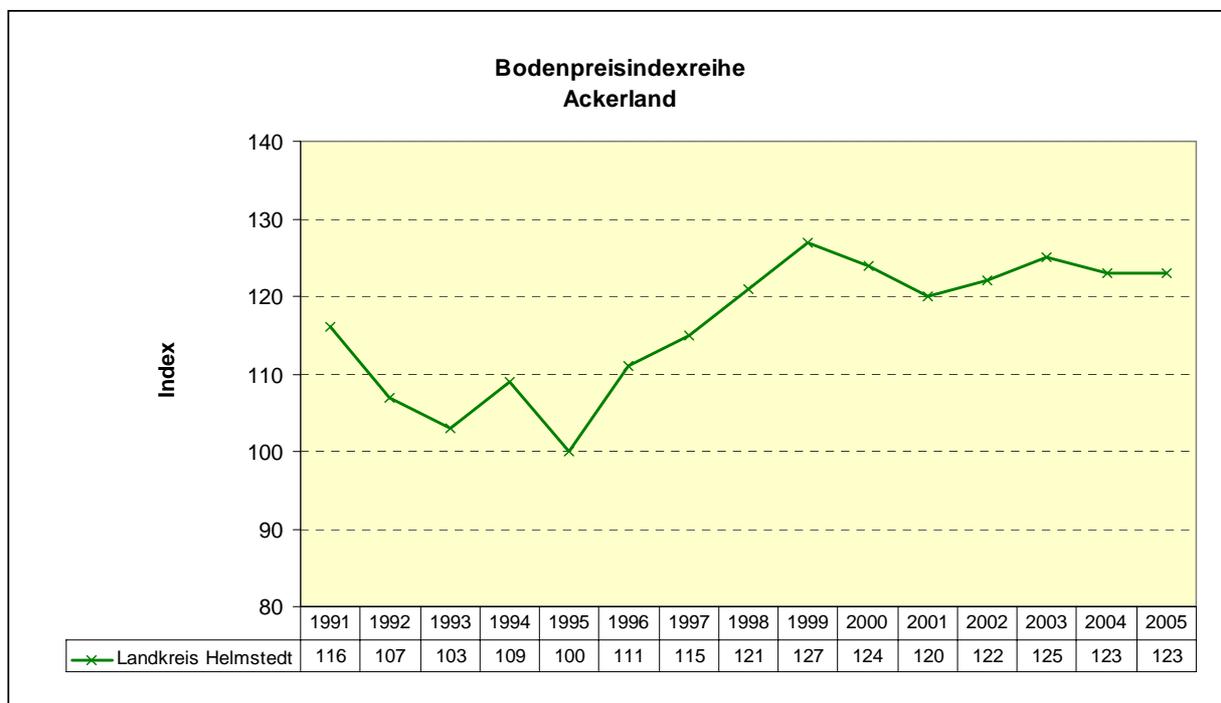


### HE 6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen lässt sich am besten durch Bodenpreisindexreihen darstellen. Sie spiegeln die zeitbedingten Änderungen auf dem Grundstücksmarkt wider. Des Weiteren ermöglichen Indexreihen, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Die hier veröffentlichte Bodenpreisindexreihe gilt für landwirtschaftlich als Acker zu nutzende Grundstücke im Landkreis Helmstedt.

Die Indexreihe ist, bezogen auf das Basisjahr 1995 mit dem Index 100, für einen regional und sachlich abgegrenzten Teilmarkt ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihe wird jeweils zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt und bezieht sich auf Ackerflächen von mindestens 2.500 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der geringen Anzahl von Kaufpreisen für Grünlandflächen im Landkreis Helmstedt, wird für diese Grundstücksart keine Indexreihe ermittelt.



Nach dem starken Einbruch der Ackerlandpreise Anfang der 90-er Jahre mit dem Tiefpunkt 1995, stiegen die Ackerlandpreise bis Ende der 90-er wieder stark an. 2005 sind die Ackerlandpreise gegenüber 2004 konstant geblieben.

**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für ein Ackergrundstück liegt 2004 bei 1,20 €/m<sup>2</sup>.  
 Wie wäre der Preis im Jahre 1994 gewesen?

Index im Jahr 2004: 110  
 Index im Jahr 1994: 103

Bodenwert 1994:  $1,20 \text{ €/m}^2 \times (103 / 110) = 1,12 \text{ €/m}^2$

## **HE 6.3 Höfe**

Im Berichtsjahr wurden keine Verkäufe von landwirtschaftlichen Hofstellen registriert.

## **HE 6.4 Forstwirtschaftliche Flächen**

Im Berichtsjahr wurden 15 auswertbare Kauffälle für Waldgrundstücke im Landkreis Helmstedt registriert. Die gezahlten Kaufpreise der durchschnittlich 4,5 ha großen Grundstücke lag zwischen 0,26 €/m<sup>2</sup> und 0,67 €/m<sup>2</sup> ohne Bestand. Der Mittelwert aller forstwirtschaftlichen Grundstücke des Jahres 2005 beträgt ohne Bestand 0,37 €/m<sup>2</sup>.

## **HE 7 Sonstige unbebaute Grundstücke**

Die Gemeinbedarfsflächen und sonstigen Flächen sind vielfältig strukturiert. Für diese Flächen lassen sich daher keine allgemein gültigen Aussagen über das Preisniveau treffen. Wertaussagen zu Gemeinbedarfsflächen können in der Regel nur in Form von Einzelgutachten getroffen werden.

## **HE 8 Bodenrichtwerte**

### **HE 8.1 Gesetzlicher Auftrag**

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 21 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) haben die Gutachterausschüsse jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres (ab 2002 zum 1.1. jeden Jahres) Bodenrichtwerte mindestens für baureifes Land zu ermitteln. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

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

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

### **Bodenrichtwerte für Bauland**

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

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

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

### **Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen**

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

### **Veröffentlichung der Bodenrichtwerte**

Die Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage der Topographischen Karte 1:200.000 (landwirtschaftliche Flächen), der Topographischen Karte 1:50.000 sowie der Automatisierten Liegenschaftskarte 1:5.000 (Bauland) dargestellt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte zu geben. Die Auskunft über Bodenrichtwerte kann mündlich, schriftlich oder durch Bereitstellung im **Internet** bzw. durch Abgabe auf **CD-ROM oder DVD-ROM** erteilt werden.

### **Veröffentlichung auf CD-ROM / DVD-ROM**

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

Für den Landkreis Helmstedt werden folgende Bodenrichtwertkarten z. Zt. geführt und auch analog als Kartendruck herausgegeben:

- a) unbebautes Bauland
  - Landkreis Helmstedt
  - Stadt Helmstedt
  - Stadt Königslutter am Elm
  - Stadt Schöningen
  
- b) landwirtschaftliche Flächen: Acker- und Grünland
  - GLL Wolfsburg

### **Veröffentlichung auf CD-ROM/DVD**

In Niedersachsen stehen die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und für Bauland auf CD-ROM bzw. auf DVD zur Verfügung. Die CD-ROM und DVD können bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erworben werden.

### **Veröffentlichung im Internet**

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

[www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)

Im **Anhang 2** dieses Grundstücksmarktberichtes sind zur Veranschaulichung folgende Ausschnitte beispielhaft dargestellt:

- Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:
- Beispiel einer Bodenrichtwertkarte für Bauland
- Beispiel einer Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Flächen

## HE 8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

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

Die ausgewählten Gemeinden / Gemeindeteile werden durch die Merkmale

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

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

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

### HE 8.2.1 Wohnbauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis Helmstedt				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil	Einwohner in 1000	Zentralität	Merkmale Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbau		
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
				€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Helmstedt	25,5	M	Kreisstadt	95,-	55,-	45,-	95,-	65,-	50,-
Königslutter am Elm	9,0	G	Kleinstadt	85,-	60,-	50,-		70,-	
Schöningen	11,2	G	Kleinstadt	65,-	45,-			60,-	
Lehre	4,3	G	Großstadtnähe u. Gemeindegemeinschaft		115,-				
Velpke	3,6	G	Großstadtnähe u. Samtgemeindegemeinschaft	90,-	80,-				
Grasleben	2,6	G	ländlicher Ort m. Gewerbe u. Samtgemeindegemeinschaft	55,-	45,-				
Süplingen	1,9	G	ländlicher Ort u. Samtgemeindegemeinschaft	50,-	40,-				
Büddenstedt	1,7	G	ländlicher Ort u. Gemeindegemeinschaft		40,-				
Jerxheim	1,3	G	ländlicher Ort u. Samtgemeindegemeinschaft		23,-				
Räbke	0,7		ländlicher Ort m. Naherholung		33,-				

## HE 8.2.2 Gewerbliche Baugrundstücke

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> von Baugrundstücken in								
Gemeinde/Gemeindeteil	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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Helmstedt	25,5	300,-	225,-	150,-	25,-	19,-			85,-	
Königsutter am Elm	9,0	190,-	160,-	85,-	35,-	20,-				
Schöningen	11,2	150,-	90,-	65,-		20,-	10,-			
Wendhausen	1,5				35,-					
Ochsendorf	0,5				13,- *					

## HE 9 Bebaute Grundstücke

### HE 9.1 Allgemeines

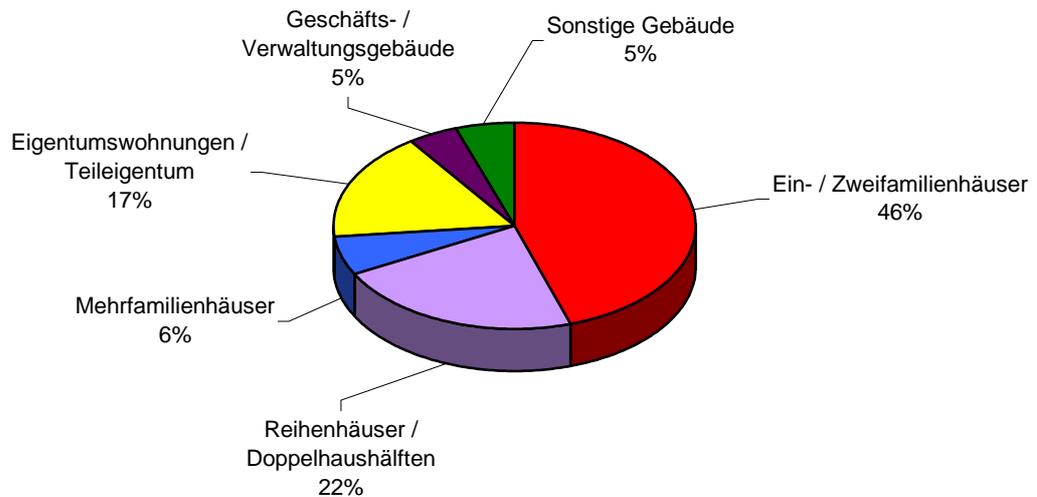
Im Bereich der bebauten Grundstücke sind unter Einbeziehung der Eigentumswohnungen im Berichtsjahr 53 % der Erwerbsvorgänge und 81 % des Geldumsatzes getätigt worden. Damit hat die Kategorie der bebauten Grundstücke im Landkreis Helmstedt eine vorherrschende Bedeutung.

In der nachfolgenden Zusammenstellung sind die Verkäufe bebauter Grundstücke der letzten beiden Jahre, nach Objektgruppen unterteilt, dargestellt.

Bebaute Grundstücke	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz in 1.000 m <sup>2</sup>		Geldumsatz in Mio. €	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Ein- u. Zweifamilienhäu-	350	331	760	380	41,7	41,3
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	192	163	91	78	18,5	14,9
Mehrfamilienhäuser	39	45	32	37	8,4	5,4
Eigentumswohnungen u. Teileigentum	110	126	-	-	7,0	7,4
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	36	33	33	38	8,3	5,8
sonstige Gebäude	45	38	147	107	4,4	3,6
<b>Summe</b>	<b>772</b>	<b>736</b>	<b>1.063</b>	<b>640</b>	<b>88,3</b>	<b>78,5</b>

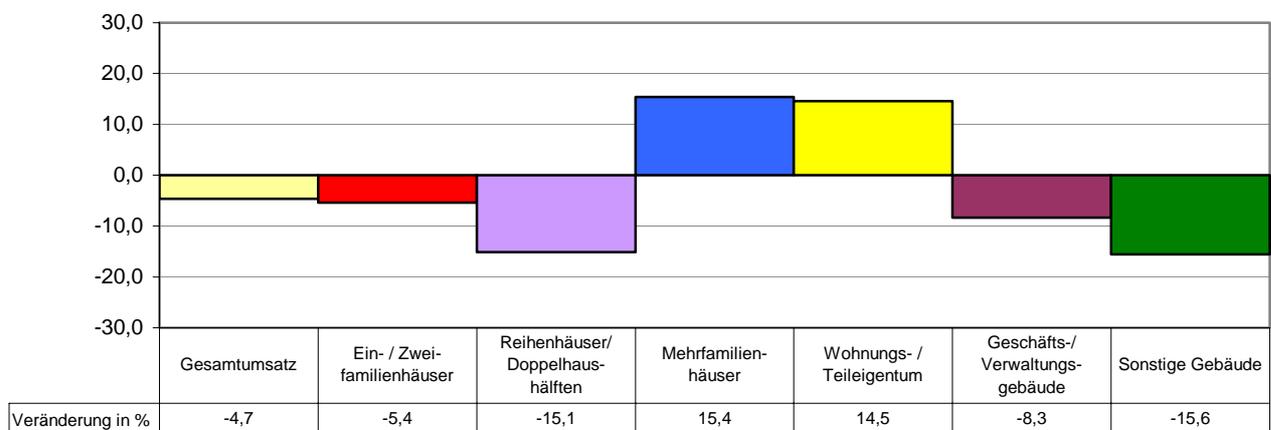
Im Berichtsjahr ging die Anzahl der abgeschlossenen Verträge für bebaute Grundstücke gegenüber dem Vorjahr um rd. 5 % zurück. Der Flächenumsatz ging um rd. 40 % zurück und der Geldumsatz fiel gegenüber dem Vorjahr um rd. 11 %.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der einzelnen Grundstücksarten im Berichtsjahr.



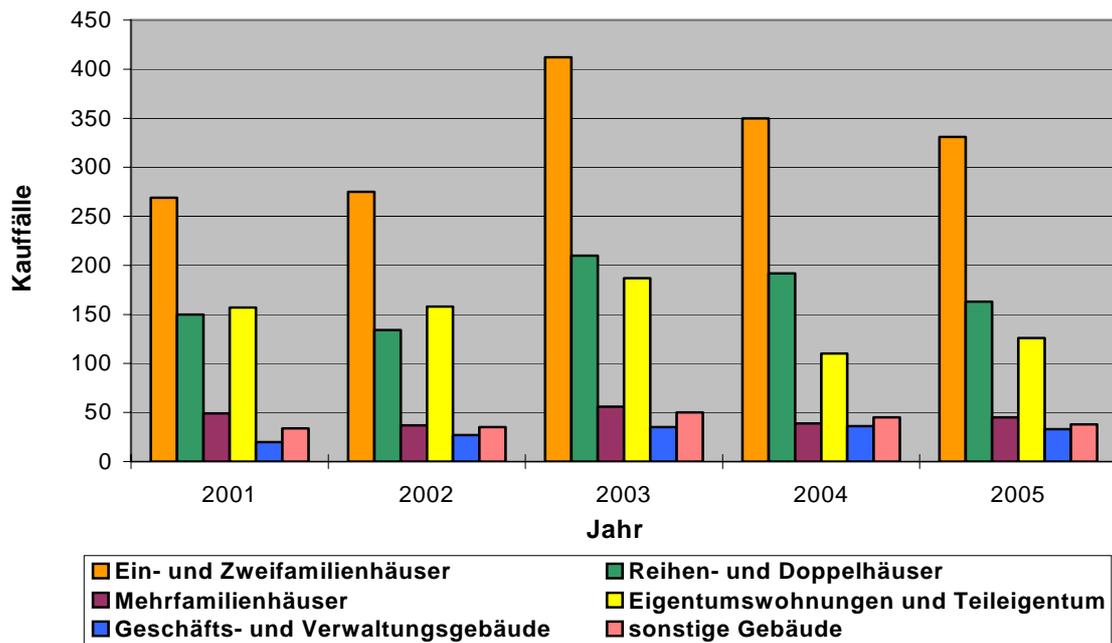
Der größte Anteil der Vertragsabschlüsse entfällt auf die Ein- und Zweifamilienhäuser mit 46 %, gefolgt von den Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit 22 %. Die folgende Grafik zeigt die unterschiedlichen Umsatzveränderungen in den einzelnen Grundstücksarten gegenüber dem Vorjahr.

Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



**Anzahl und Verteilung der ausgewerteten Verträge von bebauten Grundstücken seit 2001**

Jahr	Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Eigentumswohnungen und Teileigentum		Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		Sonstige		Insgesamt untersucht
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	
2001	269	40	150	22	49	7	157	23	20	3	34	5	679
2002	275	42	134	20	37	5	158	24	27	4	35	5	666
2003	412	43	210	22	56	6	187	20	35	4	50	5	950
2004	350	45	192	25	39	5	110	14	36	5	45	6	772
2005	331	46	163	22	45	6	126	17	33	5	38	5	736



## HE 9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

### HE 9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2005 im Landkreis Helmstedt die folgenden mittleren Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die verkauften Objekte weisen in der Regel große Unterschiede hinsichtlich Größe, Lage, Alter, Ausstattung u. a. auf. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

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

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005 im Landkreis Helmstedt**

<b>verkaufte Objekte 2005</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Mittleres Baujahr</b>	<b>Mittlere Wohnflä- che (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Mittlerer Wohn- flächen- preis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Durch- schnittli- cher Kaufpreis (€)</b>
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr bis 1948	36 (47)	1895 (1878)	143 (145)	583,-- (606,--)	84.000,-- (82.000,--)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	71 (71)	1959 (1959)	129 (128)	874,-- (966,--)	109.000,-- (117.000,--)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2002	54 (45)	1984 (1987)	146 (143)	1.181,-- (1.164,--)	170.000,-- (160.000,--)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 2003	3 (4)	2003 (2002)	135 (134)	1.342,-- (1.112,--)	174.000,-- (144.000,--)

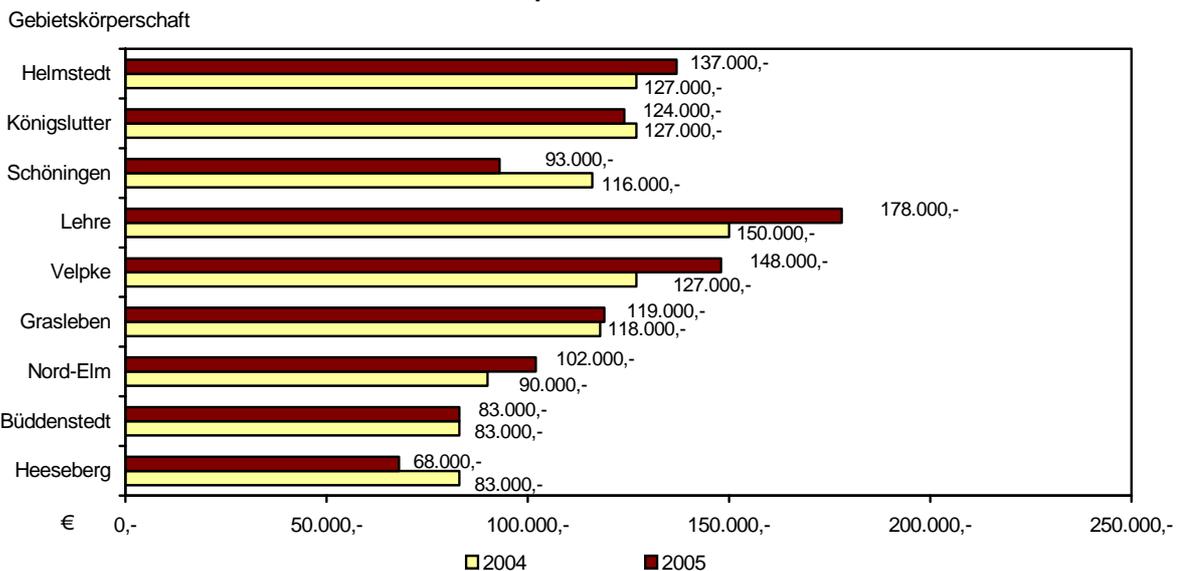
Die Werte €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zeigen, dass die Preise für ältere Ein- und Zweifamilienhäuser im Berichtsjahr gefallen sind. Die Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ab dem Baujahr 1971 sind leicht gestiegen. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreisanstieg ist in allen Baujahrsepochen gestiegen, dies ist möglicherweise auf die höhere durchschnittliche Wohnflächengröße und die bessere Ausstattung zurückzuführen. Die geringe Anzahl von 3 Verkäufen in der Baujahrsepoche ab 2002 ist nicht repräsentativ.

In den einzelnen Gebietskörperschaften des Landkreises Helmstedt sind im Berichtsjahr folgende durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gezahlt worden. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
Stadt Helmstedt	30 (22)	1962 (1957)	144 (126)	967,- (1.005,-)	137.000,- (127.000,-)
Stadt Königslutter	29 (24)	1935 (1939)	154 (143)	820,- (956,-)	124.000,- (127.000,-)
Stadt Schöningen	28 (14)	1950 (1966)	116 (121)	816,- (967,-)	93.000,- (116.000,-)
Gemeinde Lehre	18 (26)	1967 (1955)	135 (152)	1.324,- (1.052,-)	178.000,- (150.000,-)
Samtgemeinde Velpke	24 (37)	1959 (1954)	139 (140)	1.101,- (940,-)	148.000,- (127.000,-)
Samtgemeinde Grasleben	9 (11)	1969 (1961)	137 (146)	891,- (814,-)	119.000,- (118.000,-)
Samtgemeinde Nord-Elm	16 (9)	1946 (1911)	153 (124)	687,- (736,-)	102.000,- (90.000,-)
Gemeinde Büddenstedt	4 (3)	1961 (1961)	153 (97)	558,- (860,-)	83.000,- (83.000,-)
Samtgemeinde Heeseberg	6 (19)	1942 (1904)	120 (140)	556,- (620,-)	68.000,- (83.000,-)

Die obige Tabelle umfasst sämtliche auswertbaren Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sowie mit Erbbaurechten sind nicht mit einbezogen worden.

**Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser**



**HE 9.2.2 Preisentwicklung**

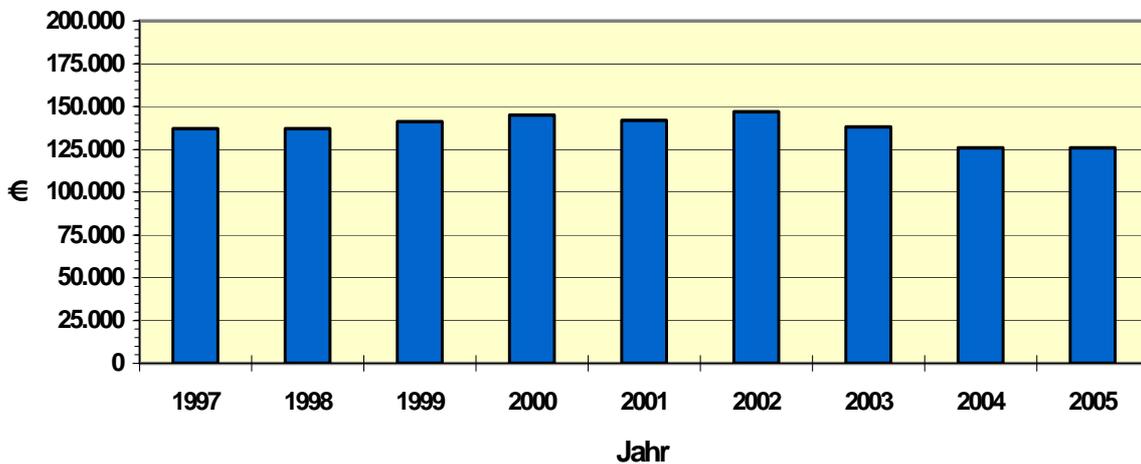
Das Spektrum der Preise für diesen Grundstückstyp ist breit gefächert. Die folgende Tabelle zeigt die berechneten Mittelwerte im Vergleich zu den vergangenen Jahren für den gesamten Landkreis Helmstedt, unabhängig vom Baujahr, von der Größe und der Ausstattung. Die Preisangaben beinhalten den Bodenwert. Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sowie Erbbaurechtgrundstücke sind in die Auswertung nicht einbezogen.

**Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Helmstedt**

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<b>Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m²)</b>	1.073,-	1.030,-	1.043,-	1.030,-	1.014,-	1.069,-	1.031,-	899,-	904,-
<b>Mittlerer Kaufpreis (€)</b>	137.000,-	137.000,-	141.000,-	145.000,-	142.000,-	147.000,-	138.000,-	126.000,-	126.000,-

Im Berichtsjahr sind die durchschnittlichen Wohnflächenpreise gegenüber dem Vorjahr um ca. 1 % gestiegen und die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise konstant geblieben.

**Durchschnittliche Gesamtkaufpreisentwicklung von 1997 bis 2005**



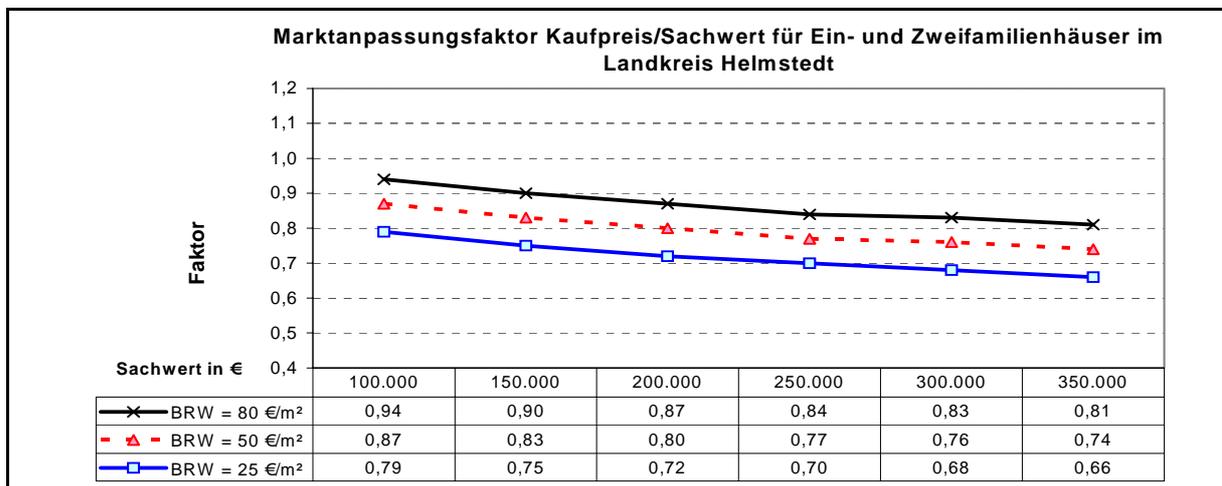
### HE 9.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Der Sachwert eines Grundstücks ist ein unter bautechnischen Gesichtspunkten ermittelter Wert und bedarf zur Ableitung des Verkehrswertes/Marktwertes einer Beurteilung der Grundstücksmarktsituation. Der Gutachterausschuss hat aus Kaufpreisen und aus berechneten Sachwerten Marktanpassungsfaktoren für gleichartige bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für den Bereich des Landkreises Helmstedt abgeleitet. Die Marktanpassungsfaktoren geben das Verhältnis von Kaufpreis und Sachwert zueinander an.

Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
	x	Baupreisindex (Stat. Bundesamt, früheres Bundesgebiet, 1995=100)
	x	Faktor 1,15 (für Baunebenkosten)
	x	Regionalfaktor 0,89
	-	Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Zur Ermittlung des Marktanpassungsfaktors wurden Kaufverträge über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ab dem Baujahr 1950 untersucht. Die ermittelten Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf ortsübliche massive Wohngebäude ohne überdurchschnittliche Baumängel und sonstige Vor- oder Nachteile. Es wurden nur Objekte berücksichtigt, bei denen keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände vorliegen.



#### Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Einfamilienhaus, das in einer Zone mit einem Bodenrichtwert von 50 €/m<sup>2</sup> liegt und einen Sachwert von 250.000 € hat?

Wegen des Bodenrichtwerts von 50 €/m<sup>2</sup> ist der gesuchte Faktor an der für diesen Bodenrichtwert dargestellten Linie im Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,77.

**Der Wert dieses Objektes beträgt damit: 250.000 € x 0,77 = 193.000 €**

**HE 9.2.4 Vergleichsfaktoren**

Die im vorangegangenen Kapitel aufgeführten Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche sind Mittelwerte und können lediglich einen Anhalt für die Ermittlung von Grundstückswerten geben.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst 504 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern aus dem Landkreis Helmstedt und lässt sich wie folgt beschreiben:

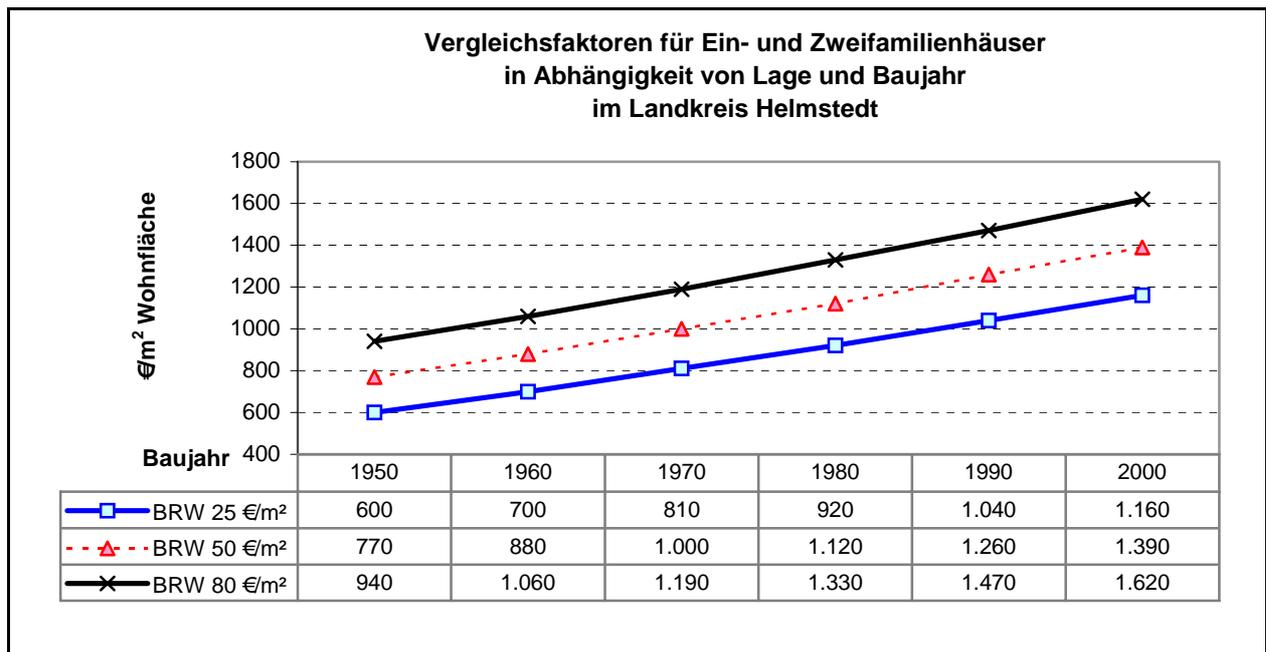
<b>Merkmal</b>	<b>Bereich</b>	<b>Mittelwert</b>
Kaufzeitpunkt	2000 - 2005	2003
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m <sup>2</sup> - 110 €/m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 - 2003	1973
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	136 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	325 m <sup>2</sup> - 1.500 m <sup>2</sup>	765 m <sup>2</sup>

In den nachfolgenden Diagrammen sind Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Helmstedt in Abhängigkeit vom Baujahr und dem Lagewert (Bodenrichtwert) dargestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück dieser Kategorie mit den nachfolgenden Eigenschaften:

<b>Merkmal</b>	<b>Ausprägung</b>
Kaufzeitpunkt	30.06.2005
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m <sup>2</sup> / 50 €/m <sup>2</sup> / 80 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1973
Wohnfläche	136 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	765 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	85 %
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

<b>Hinweise zur Anwendung</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.</li> <li>2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.</li> <li>3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.</li> </ol>

**Vergleichsfaktoren in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**

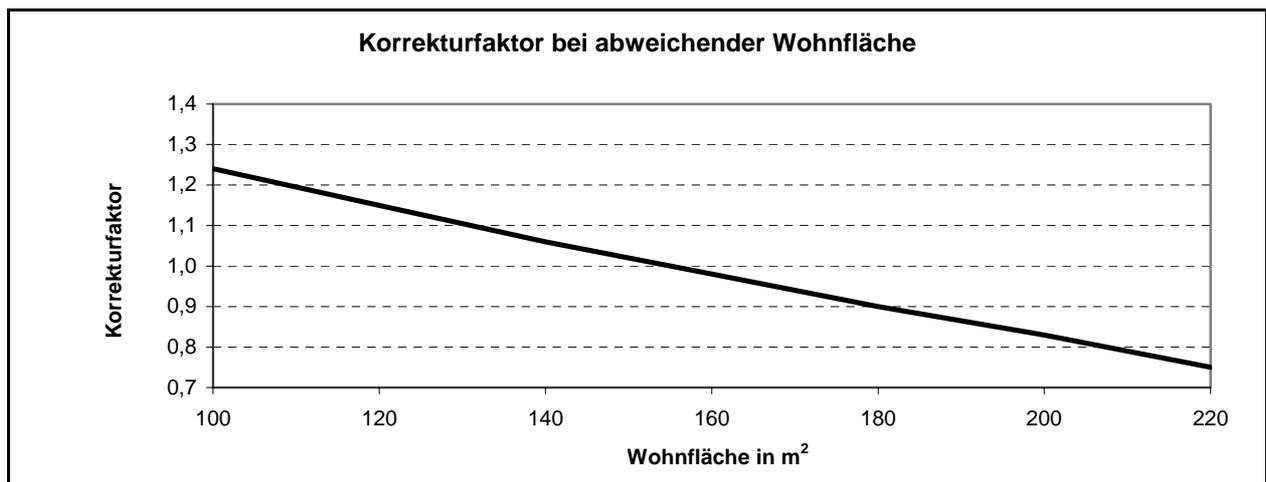


**Wertbeeinflussende Merkmale**

Untersuchungen haben ergeben, dass die Wohnfläche, der Lagewert (Bodenrichtwert) und das Baujahr Einfluss auf die Vergleichsfaktoren haben.

**Abhängigkeiten von der Wohnfläche**

Bei Objekten mit größerer Wohnfläche sinkt der Wert je m<sup>2</sup>-Wohnfläche gegenüber dem Wohnhaus mit 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Siehe nachfolgende Grafik.



**Abhängigkeit von der Lage bzw Bodenrichtwert**

Die Abhängigkeit von der Lage- bzw. von der Höhe des Bodenrichtwertes ist aus dem 1. Diagramm ersichtlich. Zwischenwerte können interpoliert werden. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

**Abhängigkeit vom Baujahr**

Die Abhängigkeit vom Baujahr ist aus dem 1. Diagramm ersichtlich. Zwischenwerte können interpoliert werden.

Um den Wert eines konkreten Objektes zu ermitteln liest man in der ersten Graphik bei dem Bodenrichtwert und dem Baujahr des Hauses den Quadratmeterpreis der Wohnfläche ab. Für Abweichungen der Wohnfläche des Objektes vom Durchschnittsfall muss man diesen Quadratmeterpreis mit dem Faktor der zweiten Graphik korrigieren.

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

<b>Anwendungsbeispiel:</b>	
Bodenrichtwert: 50 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche: 150 m <sup>2</sup>
Baujahr: 1985	Grundstücksgröße: 750 m <sup>2</sup>
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.190,-- €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,02
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor	1.190,-- €/m <sup>2</sup> x 1,02 = 1.214,-- €/m <sup>2</sup>
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	150 m <sup>2</sup> x 1.214,-- €/m <sup>2</sup> = <b>rund 182.000,-- €</b>

**HE 9.3      Reihenhäuser, Doppelhaushälften****HE 9.3.1      Preisniveau**

Für Reihenhäuser/Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2005 im Landkreis Helmstedt die folgenden mittleren Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die verkauften Reihenhäuser und Doppelhaushälften können hinsichtlich ihrer Lage, Größe, Alter und Ausstattung große Unterschiede aufweisen. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die mittleren 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 2005 im Landkreis Helmstedt**

verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnflä- che (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Durch- schnittlicher Kaufpreis (€)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr bis 1948	37 (39)	1883 (1918)	122 (120)	510,-- (652,--)	64.000,-- (76.000,--)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1949 bis 1970	40 (59)	1958 (1957)	104 (95)	818,-- (883,--)	85.000,-- (84.000,--)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2002	17 (19)	1990 (1988)	110 (114)	1.230,-- (1.151,--)	129.000,-- (135.000,--)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr ab 2003	11 (11)	2004 (2004)	116 (127)	1.361,-- (1.409,--)	158.000,-- (178.000,--)

Gegenüber dem Vorjahr sind die durchschnittlichen Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften überwiegend gefallen.

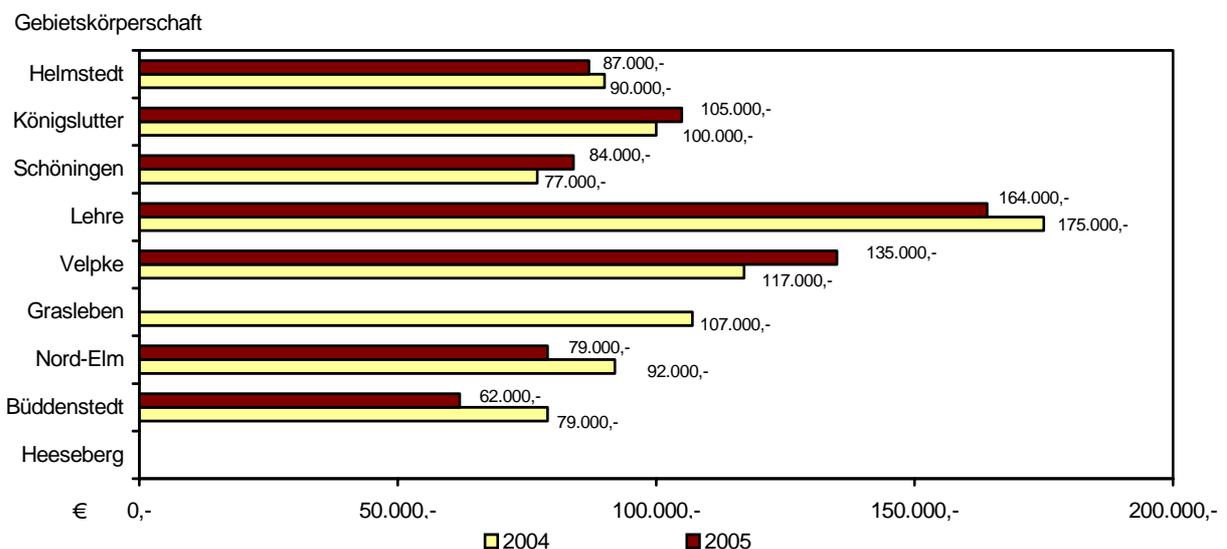
Im Berichtsjahr 2005 sind in den einzelnen Gebietskörperschaften des Landkreises Helmstedt folgende durchschnittlichen Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften gezahlt worden. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
Stadt Helmstedt	32 (57)	1957 (1952)	109 (103)	805,- (878,-)	87.000,- (90.000,-)
Stadt Königslutter	11 (9)	1952 (1961)	122 (108)	901,- (981,-)	105.000,- (100.000,-)
Stadt Schöningen	24 (16)	1925 (1948)	127 (110)	728,- (730,-)	84.000,- (77.000,-)
Gemeinde Lehre	21 (12)	2000 (1999)	118 (128)	1.389,- (1.382,-)	164.000,- (175.000,-)
Samtgemeinde Velpke	7 (7)	1986 (1976)	105 (94)	1.287,- (1.238,-)	135.000,- (117.000,-)
Samtgemeinde Grasleben	2 (3)	)* (1955)	)* (147)	)* (783,-)	)* (107.000,-)
Samtgemeinde Nord-Elm	7 (7)	1953 (1925)	111 (127)	701,- (753,-)	79.000,- (92.000,-)
Gemeinde Büddenstedt	5 (15)	1944 (1938)	97 (100)	656,- (811,-)	62.000,- (79.000,-)
Samtgemeinde Heeseberg	1 (1)	)* (*)	)* (*)	)* (*)	)* (*)

)\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Die obige Tabelle umfasst sämtliche auswertbaren Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften. Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sowie mit Erbbaurechten sind nicht mit einbezogen worden.

### Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenhäuser / Doppelhaushälften



### HE 9.3.2 Preisentwicklung

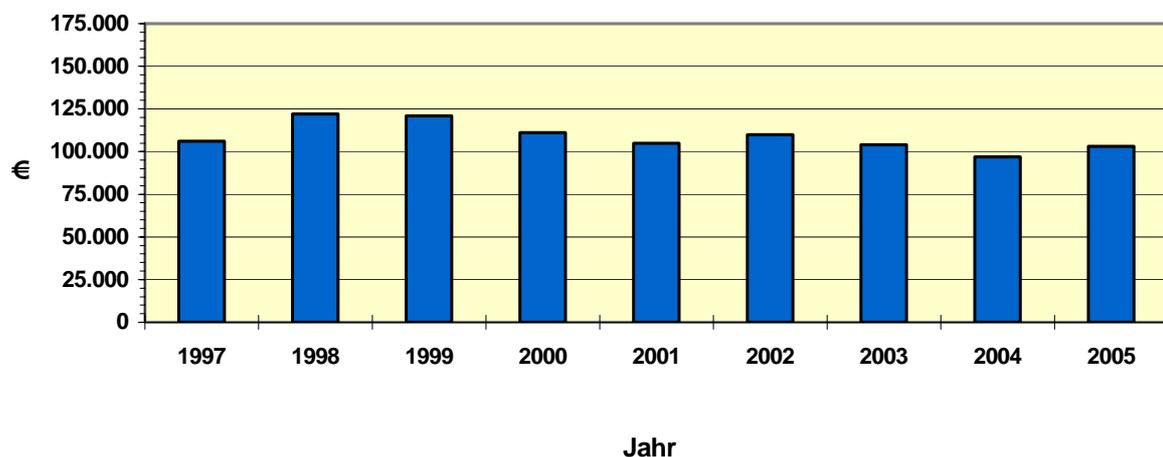
Das Spektrum der Preise für diesen Grundstückstyp ist breit gefächert. Die folgende Tabelle zeigt die berechneten Mittelwerte im Vergleich zu den vergangenen Jahren für den gesamten Landkreis Helmstedt, unabhängig vom Baujahr, von der Größe und der Ausstattung. Die Preisangaben beinhalten den Bodenwert. Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sowie Erbbaurechtgrundstücke sind in die Auswertung nicht einbezogen.

#### Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Landkreis Helmstedt

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<b>Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m²)</b>	1.060,-	1.087,-	1.100,-	1.013,-	960,-	1.022,-	962,-	891,-	917,-
<b>Mittlerer Kaufpreis (€)</b>	106.000,-	122.000,-	121.000,-	111.000,-	105.000,-	110.000,-	104.000,-	97.000,-	103.000,-

Im Berichtsjahr sind die durchschnittlichen Wohnflächenpreise um ca. 3 % und die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise um ca. 6 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

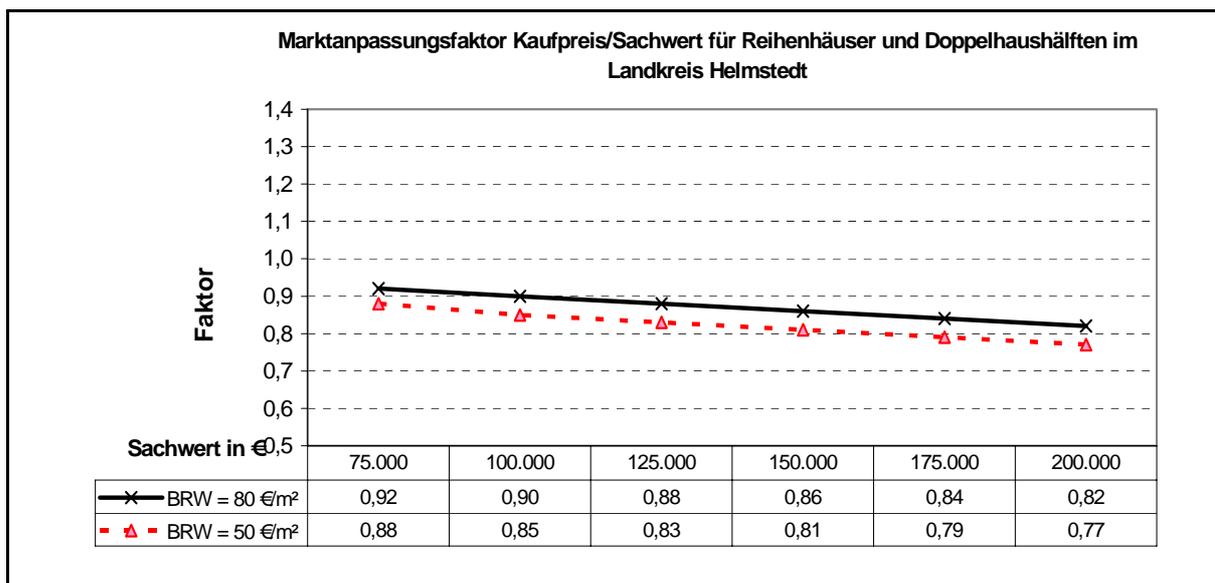
#### Durchschnittliche Gesamtkaufpreisentwicklung von 1997 bis 2005



### HE 9.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Auch für Reihenhäuser und Doppelhaushälften hat der Gutachterausschuss aus Kaufpreisen und aus berechneten Sachwerten Marktanpassungsfaktoren für den Bereich des Landkreises Helmstedt abgeleitet. Nähere Erläuterungen hierzu sind unter Punkt 9.2.3 im Zusammenhang mit den freistehenden Einfamilienhäusern aufgeführt.

Zur Ermittlung des Marktanpassungsfaktors wurden Kaufverträge über Reihenhäuser und Doppelhaushälften ab dem Baujahr 1950 untersucht. Die ermittelten Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf ortsübliche massive Wohngebäude ohne überdurchschnittliche Baumängel und sonstige Vor- oder Nachteile. Es wurden nur Objekte berücksichtigt, bei denen keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände vorliegen.



#### Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Reihenhaus, das in einer Zone mit einem Bodenrichtwert von 50 €/m² liegt und einen Sachwert von 150.000 € hat?

Wegen des Bodenrichtwerts von 50 €/m² ist der gesuchte Faktor an der für diesen Bodenrichtwert dargestellten Linie im Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,81.

**Der Wert dieses Objektes beträgt damit: 150.000 € x 0,81 = rund 122.000 €**

**HE 9.3.4 Vergleichsfaktoren**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst 361 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften aus dem Landkreis Helmstedt und lässt sich wie folgt beschreiben:

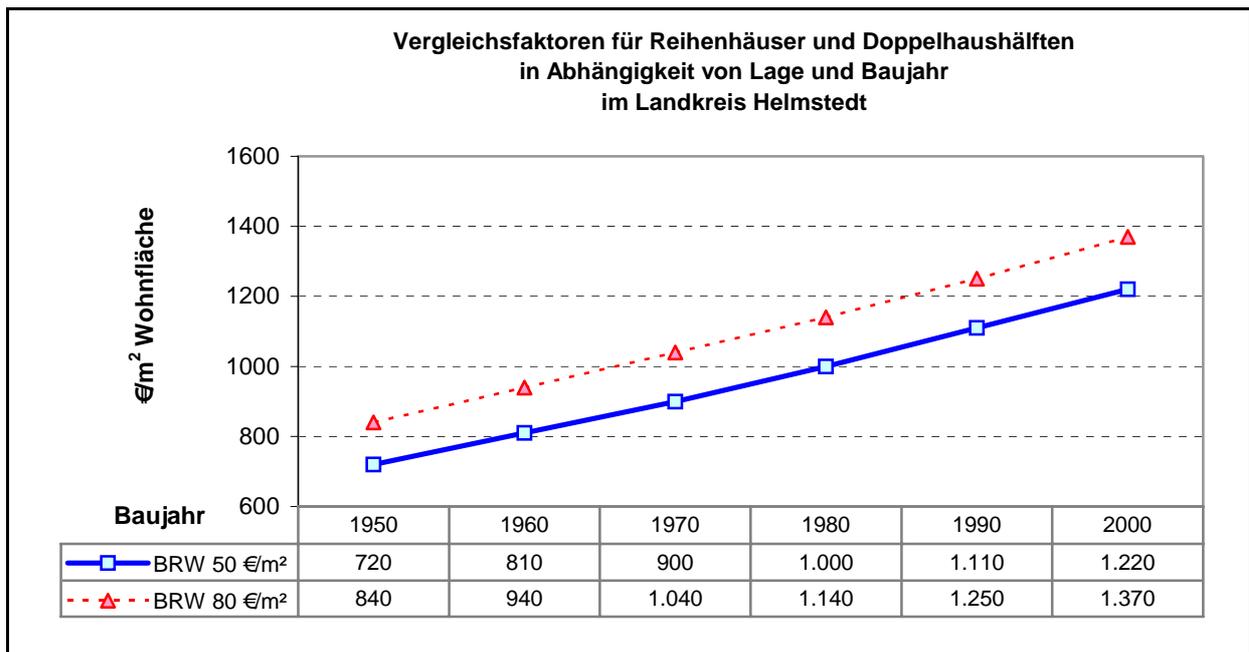
Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2000 - 2005	2003
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> - 110 €/m <sup>2</sup>	63 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 - 2003	1977
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> - 180 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	150 m <sup>2</sup> - 1.000 m <sup>2</sup>	395 m <sup>2</sup>

In den nachfolgenden Diagrammen sind Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Helmstedt in Abhängigkeit vom Baujahr und dem Lagewert (Bodenrichtwert) dargestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück dieser Kategorie mit den nachfolgenden Eigenschaften:

Merkmale	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2005
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m <sup>2</sup> / 80 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1977
Wohnfläche	105 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	396 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel
Unterkellerung	85 %
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

Hinweise zur Anwendung
<ol style="list-style-type: none"> <li>Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.</li> <li>Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.</li> <li>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.</li> </ol>

**Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**

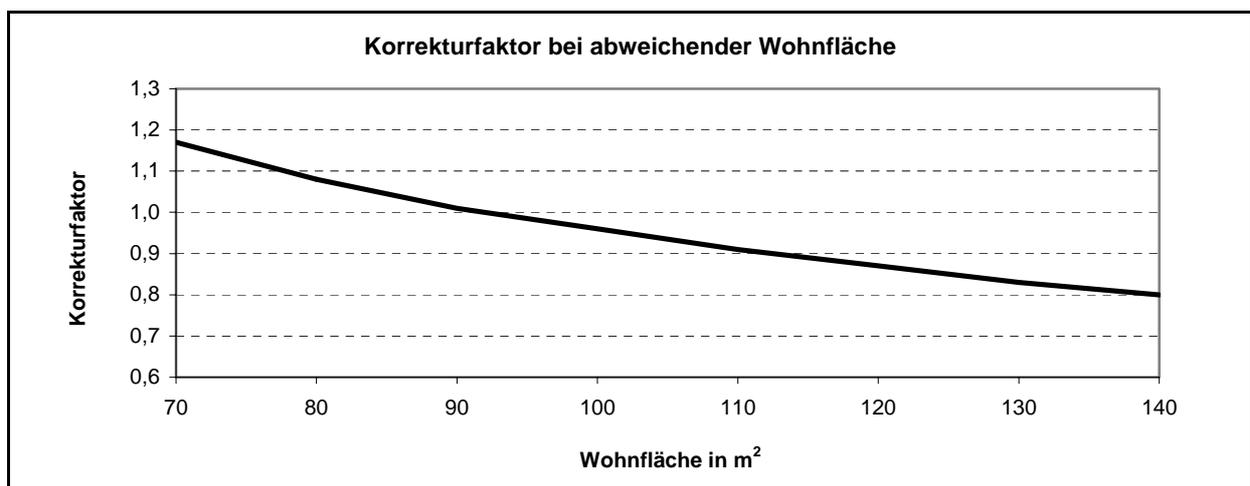


**Wertbeeinflussende Merkmale**

Untersuchungen haben ergeben, dass die Wohnfläche, der Lagewert (Bodenrichtwert) und das Baujahr Einfluss auf die Vergleichsfaktoren haben.

**Abhängigkeiten von der Wohnfläche**

Bei Objekten mit größerer Wohnfläche sinkt der Wert je m<sup>2</sup>-Wohnfläche gegenüber dem Wohnhaus mit 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Siehe nachfolgende Grafik.



**Abhängigkeit von der Lage bzw. Bodenrichtwert**

Die Abhängigkeit von der Lage- bzw. von der Höhe des Bodenrichtwertes ist aus dem Diagramm ersichtlich. Zwischenwerte können interpoliert werden. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Abhängigkeit vom Baujahr

Die Abhängigkeit vom Baujahr ist aus dem vorstehenden Diagramm ersichtlich. Zwischenwerte können interpoliert werden.

Um den Wert eines konkreten Objektes zu ermitteln, liest man in der ersten Graphik bei dem Bodenrichtwert und dem Baujahr des Hauses den Quadratmeterpreis der Wohnfläche ab. Für Abweichungen der Wohnfläche des Objektes vom Durchschnittsfall muss man diesen Quadratmeterpreis mit dem Faktor der zweiten Graphik korrigieren.

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

Anwendungsbeispiel:	
Bodenrichtwert: 50 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche: 115 m <sup>2</sup>
Baujahr: 1985	Grundstücksgröße: 396 m <sup>2</sup>
Vergleichsfaktor (Tabelle) (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)	1.055,-- €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche (durch Abgreifen aus Diagramm)	0,89
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor	1.055,-- €/m <sup>2</sup> x 0,89= 939,-- €/m <sup>2</sup>
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	115 m <sup>2</sup> x 939,-- €/m <sup>2</sup> = <b>rund 108.000,-- €</b>

## HE 9.4 Wohnungseigentum

Nach dem starken Rückgang im letzten Jahr, sind die Umsätze auf dem Teilmarkt für Wohnungs- und Teileigentum im Berichtsjahr wieder gestiegen. Im Landkreis Helmstedt wechselten im Berichtsjahr 2005 insgesamt 111 Eigentumswohnungen und 15 Miteigentumsanteile (Teileigentum) den Eigentümer. Dieses bedeutet gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg um rund 15 %. Der Gesamtwert stieg um rund 6 % auf 7,4 Millionen € (Vorjahr 7 Millionen €) an.

### HE 9.4.1 Preisniveau

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

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

#### Durchschnittspreise für Wohneigentum im Landkreis Helmstedt

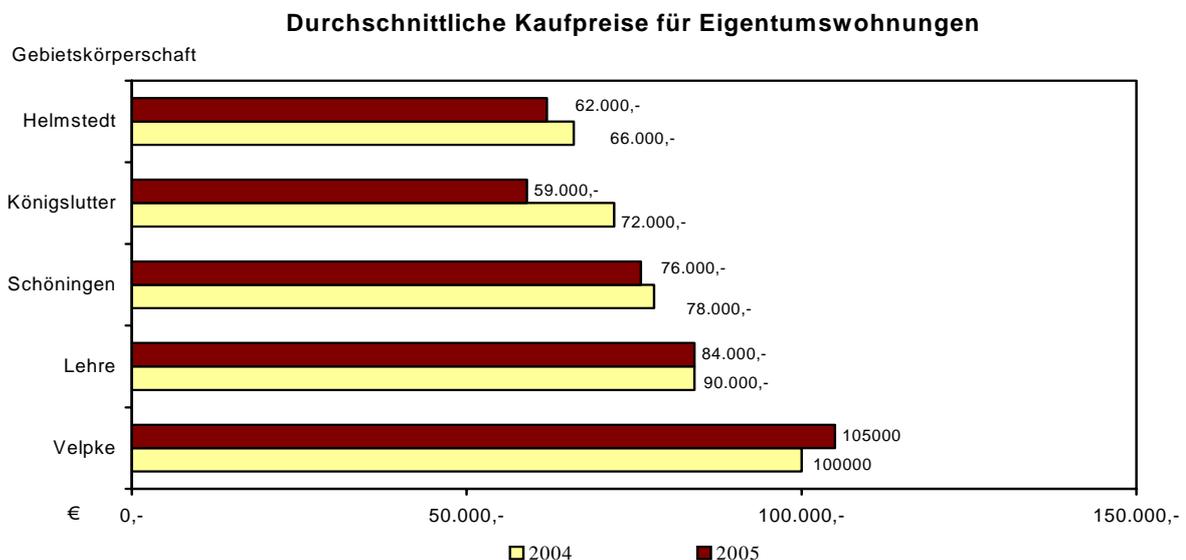
verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )
Baujahr bis 1948	6 (5)	1903 (1913)	74 (90)	757,- (994,-)
Baujahr 1949 bis 1970	28 (20)	1962 (1964)	69 (68)	680,- (723,-)
Baujahr 1971 bis 2002	35 (23)	1985 (1986)	81 (83)	985,- (1.084,-)
Baujahr ab 2003	8 (5)	2004 (2003)	84 (82)	1.516,- (1.407,-)

Bis auf die neuen Eigentumswohnungen sind alle durchschnittlichen Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr wieder gesunken.

In den einzelnen Gebietskörperschaften des Landkreises Helmstedt sind im Berichtsjahr 2005 folgende durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen gezahlt worden. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Stadt/Gemeinde/Samtgemeinde	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
Stadt Helmstedt	34 (23)	1970 (1968)	74 (75)	806,- (861,-)	62.000,- (66.000,-)
Stadt Königslutter	19 (8)	1976 (1975)	70 (79)	824,- (919,-)	59.000,- (72.000,-)
Stadt Schöningen	5 (4)	1972 (1981)	81 (94)	958,- (800,-)	76.000,- (78.000,-)
Gemeinde Lehre	13 (9)	1970 (1976)	73 (81)	1.118,- (1.050,-)	84.000,- (84.000,-)
Samtgemeinde Velpke	8 (9)	1996 (1974)	78 (76)	1.333,- (1.296,-)	105.000,- (100.000,-)
Samtgemeinde Grasleben	-- (--)	-- (--)	-- (--)	-- (--)	-- (--)
Samtgemeinde Nord-Elm	-- (--)	-- (--)	-- (--)	-- (--)	-- (--)
Gemeinde Büddenstedt	-- (--)	-- (--)	-- (--)	-- (--)	-- (--)
Samtgemeinde Heeseberg	-- (--)	-- (--)	-- (--)	-- (--)	-- (--)

Die obige Tabelle umfasst sämtliche auswertbaren Kauffälle von Eigentumswohnungen. Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sowie mit Erbbaurechten und Kauffälle aus dem Bereich "Betreutes Wohnen" sind nicht mit einbezogen worden.



Für den Landkreis Helmstedt ergeben sich aus den Verkäufen von Eigentumswohnungen der Jahre 2003 - 2005 folgende Durchschnittspreise in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, unterteilt nach Baujahrsklassen und Wohnungsgrößen.

	<b>Wohnfläche ≤70 m<sup>2</sup></b>			
<b>Baujahr</b>	<b>&lt;1949</b>	<b>1949 -1970</b>	<b>1971 - 2002</b>	<b>&gt;2002</b>
Stadt Helmstedt mit Ortsteil Emmerstedt	---	669,- €/m <sup>2</sup>	1.062,- €/m <sup>2</sup>	---
Stadt Königslutter, Gemeinde Lehre, Ortszentren Velpke und Danndorf	---	763,- €/m <sup>2</sup>	1.014,- €/m <sup>2</sup>	---
Stadt Schöningen	---	---	---	---
dörfliche Lagen im Landkreis Helmstedt	---	---	---	---

	<b>Wohnfläche &gt;70 m<sup>2</sup></b>			
<b>Baujahr</b>	<b>&lt;1949</b>	<b>1949 -1970</b>	<b>1971 - 2002</b>	<b>&gt;2002</b>
Stadt Helmstedt mit Ortsteil Emmerstedt	657,- €/m <sup>2</sup>	821,- €/m <sup>2</sup>	968,- €/m <sup>2</sup>	---
Stadt Königslutter, Gemeinde Lehre, Ortszentren Velpke und Danndorf	---	829,- €/m <sup>2</sup>	1.078,- €/m <sup>2</sup>	---
Stadt Schöningen	---	---	1.031,- €/m <sup>2</sup>	---
dörfliche Lagen im Landkreis Helmstedt	989,- €/m <sup>2</sup>	---	1.192,- €/m <sup>2</sup>	---

### HE 9.4.2 Preisentwicklung

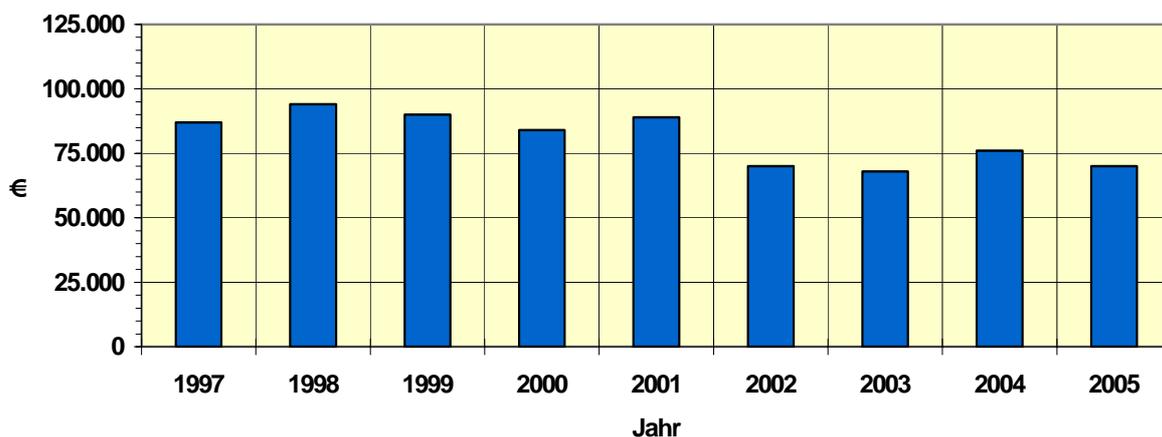
Das Spektrum der Preise für diesen Grundstückstyp ist breit gefächert. Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Gesamtkaufpreise von Eigentumswohnungen seit 1996 für den gesamten Landkreis Helmstedt, unabhängig vom Baujahr, von der Größe und der Ausstattung. Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sowie Erbbaurechtgrundstücke und Kauffälle aus dem Bereich "Betreutes Wohnen" sind in die Auswertung nicht einbezogen.

**Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung von Eigentumswohnungen im Landkreis Helmstedt**

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<b>Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m²)</b>	1.127,-	1.143,-	1.158,-	1.087,-	1.077,-	910,-	870,-	988,-	915,-
<b>Mittlerer Kaufpreis (€)</b>	87.000,-	94.000,-	90.000,-	84.000,-	89.000,-	70.000,-	68.000,-	76.000,-	70.000,-

Im Berichtsjahr sind die durchschnittlichen Wohnflächenpreise um 7 % und die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise um ca. 8 % gegenüber dem Vorjahr gefallen.

**Durchschnittliche Gesamtkaufpreisentwicklung von 1997 bis 2005**



### HE 9.4.3 Vergleichsfaktoren

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst 268 Kauffälle von weiterveräußerten Eigentumswohnungen aus dem Landkreis Helmstedt und lässt sich wie folgt beschreiben:

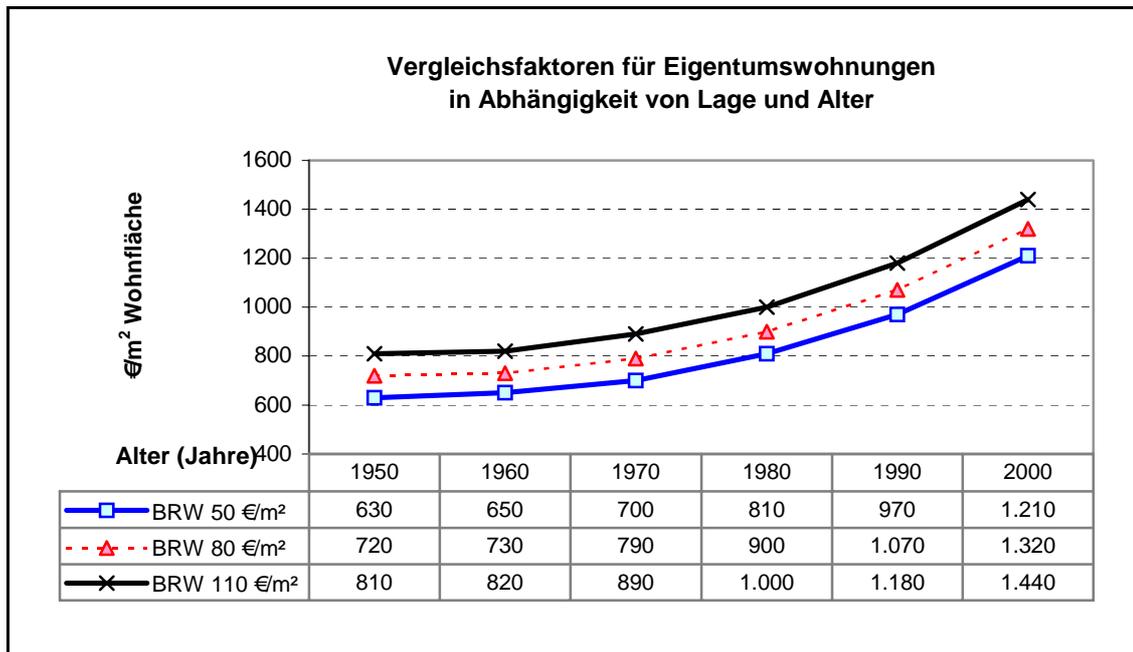
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2000 - 2004	2002
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> - 115 €/m <sup>2</sup>	74 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 - 2000	1971
Wohnfläche	30 m <sup>2</sup> - 126 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung (Weiterveräußerung) mit den folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2005
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m <sup>2</sup> / 80 €/m <sup>2</sup> / 110 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1971
Wohnfläche	75 m <sup>2</sup>

Hinweise zur Anwendung
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den anteiligen Wert des Grund und Bodens.</li> <li>2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.</li> <li>3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.</li> </ol>

### Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen) in Abhängigkeit von der Lage und dem Alter im Landkreis Helmstedt



#### Abhängigkeit von der Wohnfläche

Eine Abhängigkeit von der Wohnfläche liegt nicht vor.

#### Anwendungsbeispiel

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

Anwendungsbeispiel:	
Bodenrichtwert: 80 €/m²	Wohnfläche: 65 m²
Baujahr: 1985	
Vergleichsfaktor (Tabelle) (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)	985,-- €/m²
Verkehrswert der Wohnung = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	65 m² x 985,-- €/m² = <b>rund 64.000,-- €</b>

#### HE 9.5 Teileigentum

Teileigentum wurde im Berichtsjahr im Landkreis Helmstedt nur sehr selten gehandelt. Aufgrund der sehr geringen Anzahl erfolgen hierzu keine weiteren Angaben.

**HE 9.6 Mehrfamilienhäuser****HE 9.6.1 Preisniveau**

Der Grundstücksmarkt bei Mehrfamilienhäusern unterliegt aufgrund der Größe und des baulichen Zustandes großen Schwankungen.

Im Berichtsjahr wurden 25 verwertbare Kauffälle registriert. Da die einzelnen Objekte sehr unterschiedlich in Bezug auf Lage, Größe, Alter, Zustand und Ausstattung sind, kann hier zum Preisniveau und der Preisentwicklung keine eindeutige Aussage getroffen werden. Aus den Verkäufen des laufenden Berichtsjahres ergeben sich, ohne Berücksichtigung der zuvor genannten Merkmale folgende durchschnittliche Kaufpreise. Die Wohnungen sind im allgemeinen vermietet. Aufgrund der Tatsache, dass im Landkreis Helmstedt eine nicht unerhebliche Anzahl von Mietwohnungen leer steht, hat das Mietshaus als Renditeobjekt an Attraktivität verloren. Seit ca. 7 Jahren ist im Landkreis Helmstedt für diesen Häusertyp eine fallende Preisentwicklung zu verzeichnen.

	Jahr	Anzahl	mittl. Baujahr	mittl. Wohnfläche m <sup>2</sup>	mittl. Gesamtkaufpreis €	mittl. Wohnflächenpreis €/m <sup>2</sup>
Städte Helmstedt und Königslutter	2004	18	1883	323	132.000,-	395,-
	2005	17	1899	391	133.000,-	417,-
Stadt Schöningen	2004	2	)*	)*	)*	)*
	2005	5	1900	278	94.000,-	380,-
Gemeinde Lehre	2004	--	--	--	--	--
	2005	1	)*	)*	)*	)*
Landkreis Helmstedt ohne Städte und Gemeinde Lehre	2004	6	1928	333	94.000,-	316,-
	2005	2	)*	)*	)*	)*

)\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**HE 9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren**

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

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

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses mit Erwerbsvorgängen aus dem Jahr 2005 aus dem Land Niedersachsen, incl. Kauffällen aus dem Landkreis Helmstedt, 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 Analyse für den Bereich des ländlichen Raumes im Land Niedersachsen liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Ländlicher Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	108	
Lage (Bodenrichtwert)	20,- €/m <sup>2</sup> – 180,- €/m <sup>2</sup>	70,- €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	178 m <sup>2</sup> – 803 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>
Baujahr	ab 1900	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre – 89 Jahre	48 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,49 €/m <sup>2</sup> – 6,40 €/m <sup>2</sup>	4,34 €/m <sup>2</sup>

### Liegenschaftszinssatz

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

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

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des ländlichen Raumes in Niedersachsen im Jahr 2005 folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz:

- **Mehrfamilienhäuser** **6,6%**

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

Jahr	2003	2004	2005
Liegenschaftszins	6,0 %	6,4 %	6,6 %

Der Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Helmstedt ist der Auffassung, dass es sachgerecht ist, den ermittelten Wert auch für den Bereich des Landkreises Helmstedt anzuwenden.

Abweichende Merkmale des Objektes von den durchschnittlichen Eigenschaften führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die Tendenz der Abweichungen im Jahr 2004 kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

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

### Rohertragsfaktor

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

Aufgrund der Kaufpreisanalyse durch den Oberen Gutachterausschuss ergibt sich für den Bereich des ländlichen Raumes in Niedersachsen im Jahr 2005 ein durchschnittlicher Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser von 11.

Der Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Helmstedt ist der Auffassung, dass der ermittelte ländliche Rohertragsfaktor für den Landkreis Helmstedt zu hoch ist. Nach seinen Erfahrungen liegt er

- im nördlichen Bereich des Landkreises Helmstedt beim 8,5- bis 9,5-fachen
- und im südlichen Landkreis beim 5,5- bis 7,5-fachen

der Jahresnettokaltmiete.

**HE 9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser****HE 9.7.1 Preisniveau**

Die oben genannten Häuser und Objekte sind vielfältig strukturiert. Hierfür lassen sich daher keine allgemein gültigen Aussagen über das Preisniveau treffen. Wertaussagen können hier in der Regel nur in Form von Einzelgutachten getroffen werden.

**HE 10 Mieten / Pachten****HE 10.1 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 Fragebögen zur Auswertung der Kaufpreissammlung oder zur Vorbereitung von Verkehrswertgutachten über tatsächlich gezahlte Mieten vor. Bei den erfragten Mieten wird vom Eigentümer i.d.R. die Nettokaltmiete angegeben oder kann durch Angabe der umlagefähigen Nebenkosten aus der Warmmiete ermittelt werden.

Aufgrund der individuellen Verschiedenheiten der einzelnen Wohnungen mit unterschiedlicher Größe, Ausstattung, Gliederung, Lage u. a. erlauben die bisher gesammelten Mieten jedoch keine Veröffentlichung einer detaillierten Übersicht. Allerdings liefern diese Mietpreise genügend Material, um die Situation am Wohnungsmarkt beurteilen zu können.

Die Nachfrage nach Wohnungen im Landkreis Helmstedt ist seit einigen Jahren fallend, viele Mietwohnungen stehen leer.

Gefragt sind Wohnungen mit guter Ausstattung (Zentralheizung, Balkon). Bei Stadtwohnungen wird auch ein Einstellplatz verlangt. Der Wohnungsmarkt in der untersten Preisklasse ist fast nicht mehr vorhanden, da keine Nachfrage besteht.

Als Anhaltswerte können die folgenden Durchschnittsmieten für den gesamten Landkreis genannt werden.

- Wohnungen in guter Lage, mit guter Ausstattung, guter Gliederung, Balkon und gutem Zustand

**Mieten: von 4,- €/m<sup>2</sup> WFL - 5,- €/m<sup>2</sup> WFL**

- Wohnungen in durchschnittlicher Lage mit normaler Ausstattung und normalem Unterhaltungszustand

**Mieten: von 3,- €/m<sup>2</sup> WFL - 4,- €/m<sup>2</sup> WFL**

- Wohnungen mit einfacher Ausstattung, schlechter Gliederung und renovierungsbedürftig

**Mieten: von 1,75 €/m<sup>2</sup> WFL - 3,- €/m<sup>2</sup> WFL**

- bei Neuvermietungen orientieren sich die Vermieter jeweils an dem höchsten, für ihren Wohnungstyp ermittelten Mietwert.

- bei Erstvermietungen (Neubau) werden 0,50 bis 1,- €/m<sup>2</sup> WFL mehr erzielt, wobei dieses zunehmend schwieriger wird.

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

Zur Ergänzung der relativ geringen Anzahl von Wohnraum-Mieten in der Kaufpreissammlung hat der Gutachterausschuss im Jahr 1995 begonnen, die Angebote für Wohnungen aus Tageszeitungen und Anzeigenblättern zu sammeln und auszuwerten.

Obwohl aus den Wohnungsangeboten mit Mietforderungen nicht immer die genaue Lage und die Ausstattung der einzelnen Wohnungen hervorgeht, ergibt die große Anzahl jedoch - statistisch gesehen - eine qualitativ gute Aussage. Dabei ist aber zu beachten, dass es sich um Angebote handelt, die nach Erfahrungen anderer Stellen und anderer Gutachterausschüsse 5 % über den tatsächlich gezahlten Wohnungsmieten liegen sollen.

In den Jahren 2002 - 2005 sind aus folgenden Bereichen Wohnungsmieten registriert worden:

Bereich	Nettokaltmieten in €/m <sup>2</sup>					
	Wohnungsgrößen in m <sup>2</sup>					
	bis 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	über 120
<b>Stadt Helmstedt</b>	4,60 - 4,90	4,35 - 4,70	4,15 - 4,50	3,90 - 4,25	3,75 - 4,00	3,40 - 3,85
<b>Stadt Königslutter</b>	4,55 - 4,80	4,30 - 4,65	4,15 - 4,45	4,00 - 4,25	3,80 - 4,10	3,50 - 3,90
<b>Stadt Schöningen</b>	4,15 - 4,40	4,00 - 4,25	3,80 - 4,05	3,70 - 3,90	3,55 - 3,75	3,30 - 3,65
<b>Gemeinde Lehre</b>	4,80 - 5,10	4,60 - 4,95	4,40 - 4,70	4,20 - 4,50	4,00 - 4,30	3,75 - 4,10
<b>Gemeinde Grasleben</b>	---	4,20 - 4,45	4,00 - 4,30	3,90 - 4,10	3,80 - 4,00	3,70 - 3,90

**Die hier angegebenen Mieten stellen keinen Mietspiegel im Sinne der §§ 558 c und d des BGB dar oder ersetzen diesen.**

Bei zunehmender Wohnungsgröße nimmt der Mietpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ab.

Bei Neubauten und beim ersten Bezug von Wohnraum liegen die Mietforderungen bei der durchschnittlichen mittleren Wohnfläche etwa 1,- bis 1,50 €/m<sup>2</sup> höher.

Bis etwa 1,50 €/m<sup>2</sup> niedriger liegen die Mietforderungen bei Einzelofen-Heizungen.

Aufgrund der stark gestiegenen Nebenkosten lässt sich eine Mietpreissteigerung auf dem Wohnungsmarkt zurzeit nicht durchsetzen.

**HE 10.2 Pachtzinsübersicht für landwirtschaftliche Flächen**

Verträge über Pachten brauchen im Gegensatz zu Grundstücksübergabeverträgen den Gutachterausschüssen nicht eingereicht zu werden. In den letzten Jahren sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses keine Verträge über Pachten eingegangen.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Außenstelle Helmstedt, hat aus den bei ihnen eingegangenen Pachtverträgen für 2005 folgende Ackerlandpachtpreise ermittelt. Pachtpreise in €/ha **ohne** Lieferrechte:

<b>Durchschnittliche jährliche Pachtzinsen für Ackerlandflächen in €/ha</b>			
<b>Gemeinde</b>	<b>Ackerzahlen</b>		
	<b>bis 30</b>	<b>30 - 60</b>	<b>60 - 100</b>
<b>Bahrdorf</b>	150	280	---
<b>Beierstedt</b>	---	---	450
<b>Büddenstedt</b>	---	---	400
<b>Danndorf</b>	150	250	---
<b>Frellstedt</b>	---	---	400
<b>Gevensleben</b>	---	---	450
<b>Grafhorst</b>	150	250	---
<b>Grasleben</b>	150	250	---
<b>Gr. Twülpstedt</b>	150	300	---
<b>Helmstedt</b>	---	280	400
<b>Ingeleben</b>	---	---	450
<b>Jerxheim</b>	---	300	400
<b>Königslutter</b>	150	280	400
<b>Lehre</b>	150	300	---
<b>Mariental</b>	---	220	---
<b>Querenhorst</b>	---	250	---
<b>Räbke</b>	---	---	450
<b>Rennau</b>	---	280	---
<b>Schöningen</b>	---	---	400
<b>Söllingen</b>	---	---	450
<b>Süplingen</b>	---	---	430
<b>Süplingenburg</b>	---	260	400
<b>Twieflingen</b>	---	---	400
<b>Velpke</b>	150	250	---
<b>Warberg</b>	---	---	400
<b>Wolsdorf</b>	---	---	400

## 11 Aufgaben der Gutachterausschüsse

### 11.1 Örtlicher Gutachterausschuss

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. Gleichzeitig mit der Preisfreigabe institutionalisierte das BBauG die Gutachterausschüsse. Aufgabe der Gutachterausschüsse war und ist es bis heute, eine allgemeine Markttransparenz zu ermöglichen. Auch der Nachfolger des BBauG, das Baugesetzbuch, weist den Gutachterausschüssen u. a. folgende Aufgaben zu:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Aufstellung des Grundstücksmarktberichtes

Darüber hinaus erbringen die Gutachterausschüsse auf Antrag folgende Leistungen:

- Erstattung von Gutachten über die Höhe des Verkehrswertes von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe von Miet- oder Pachtzinsen
- Erstattung von Gutachten über die Höhe von Entschädigungen für den Rechtsverlust und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Erstattung von Pachtzinsgutachten nach dem Bundeskleingartengesetz
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten.

Der Gutachterausschuss ist unabhängig und nicht an Weisungen gebunden. Der Gutachterausschuss Wolfsburg besteht aus einer Vorsitzenden, deren Stellvertreter und ehrenamtlichen Gutachtern, die in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundig und erfahren sind. Dazu gehören Architekten, Bauingenieure, Immobilienkaufleute, Land- und Forstwirte und Vermessungsingenieure.

Die Gutachter sind verpflichtet die durch ihre Tätigkeit zu ihrer Kenntnis gelangenden persönlichen und wirtschaftlichen Daten von Beteiligten geheim zu halten.

Der Gutachterausschuss wird bei seiner Arbeit unterstützt durch die Geschäftsstelle, die beim Katasteramt Wolfsburg eingerichtet ist. Nach Weisung des Gutachterausschusses führt die Geschäftsstelle die Kaufpreissammlung, bereitet die Wertermittlung vor und veröffentlicht die Bodenrichtwerte und den Grundstücksmarktbericht.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist Ansprechpartner für Bürger, Behörden und Institutionen in allen Fragen der Wertermittlung.

## 11.2 Oberer Gutachterausschuss

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht für den Bereich des Landes Niedersachsen ein **Oberer Gutachterausschuss** für Grundstückswerte. Seine Geschäftsstelle wurde in der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg eingerichtet.

Wenn bereits ein Gutachten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses vorliegt, hat der Obere Gutachterausschuss ein Obergutachten zu erstellen auf Antrag

- einer für städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen oder deren Förderung zuständigen Behörde
- eines Gerichts
- der sonst nach § 193 (1) BauGB Berechtigten (Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte), wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist.

## 11.3 Kaufpreissammlung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses führt eine Kaufpreissammlung über sämtliche Grundstücksverkäufe innerhalb ihres Zuständigkeitsgebietes. Sie bildet für den Gutachterausschuss die Grundlage für die Erfüllung der ihm durch Gesetz übertragenen Aufgaben.

Nach § 195 Abs. 1 BauGB ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbau-recht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle ausgewertet und besonders im bebauten Bereich durch eigene Erhebungen ergänzt. Dabei werden insbesondere die wertbestimmenden Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und Lage des Grundstücks erfasst und in Beziehung zum Kaufpreis gesetzt. Sowohl der Inhalt der Vertragsabschriften als auch sämtliche personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung unterliegen dem Datenschutz und werden somit vertraulich behandelt. Nach Übernahme der Daten in die Kaufpreissammlung werden die Vertragsabschriften vernichtet.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können Personen oder Stellen, die ein berechtigtes Interesse nachweisen, in anonymisierter Form zur Verfügung gestellt werden. Sie sollen Wertermittlungen durch andere Personen oder Stellen unterstützen.

## Anhang 1.1

### Umsatzzahlen Teilbereich Stadt Wolfsburg

Anzahl der Vertragsvorgänge mit prozentualer Veränderung gegenüber dem Vorjahr

	Kauffälle insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Stadt Wolfsburg	1.110	-11	106	-14	131	-1	5	-17	242	-7	13	-24	7	-22

	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		Gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		
Stadt Wolfsburg	364	-17	5	0	403	-12	11	-62	10		20	+18	4		31	121

**Geldumsatz** mit prozentualer Veränderung gegenüber dem Vorjahr:

	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Stadt Wolfsburg	149	-29	20	-12	21	-5	16	-43	56	-22	8	-62	11	-15

	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%		
Stadt Wolfsburg	32	-17	0	-100	35	-39	3	-64	3		1	+29	0		1	+67

**Flächenumsatz** mit prozentualer Veränderung gegenüber dem Vorjahr:

	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Stadt Wolfsburg	207	-13	12	-4	5	+8	3	-72	20	-26	6	+221	7	+31

	Bauland						Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Stadt Wolfsburg	65	-45	7	-81	10		80	76	1	100	11	+458

## Anhang 1.2

### Umsatzzahlen Teilbereich Landkreis Celle

Anzahl der Vertragsvorgänge mit prozentualer Veränderung gegenüber dem Vorjahr

	Kauffälle insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Landkreis Celle	2049	-0,8	685	-2	183	-13	44	19	912	-4	57	90	105	15

	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Landkreis Celle	310	24	10	-50	353	-22	52	27	16	60	174	-5	20	43	32	7

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr:

	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%
Landkreis Celle	277,4	37	86,6	-5	18,0	21	28,2	182	132,8	7	68,4	359	23,4	36

	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%
Landkreis Celle	20,2	17	0,1	-75	18,8	17	1,9	-17	2,0	43	7,9	-10	0,1	0	1,5	400

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr:

	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Landkreis Celle	1461,3	6	88,7	-0,2	8,8	-8	37,4	325	134,9	26	27,3	250	31,5	22

	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Landkreis Celle	43,2	29	12,6	23	18,	148	1145,5	-2	2,3	64	24,7	37

### Anhang 1.3

### Umsatzzahlen Teilbereich Landkreis Gifhorn

Anzahl der Vertragsvorgänge mit prozentualer Veränderung gegenüber dem Vorjahr

	Kauffälle insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaus-hälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Landkreis Gifhorn	2090	-7	575	-4	166	-20	17	-23	780	-6	28	-12	90	+50

	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		Gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Landkreis Gifhorn	180	+4	6	-33	569	-18	41	+24	7	-88	291	+4	51	+64	47	+38

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaus-hälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%
Landkreis Gifhorn	196	-10	82	-10	24	-20	2	-54	122	-2	14	-4	13	+8 5

	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%
Landkreis Gifhorn	15	0	0	0	29	-20	3	0	2	-95	10,0	-1	0	+63	1	+16

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	%
Landkreis Gifhorn	1917	-10	67	-29	7	-28	3	-14	77	-29	9	-29	20	-84

	Bauland						Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		Gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Landkreis Gifhorn	52	-28	19	+111	1	-80	1694	+5,2	13	163	31	-83

## Anhang 1.4

### Umsatzzahlen Teilbereich Landkreis Helmstedt

Anzahl der Vertragsvorgänge mit prozentualer Veränderung gegenüber dem Vorjahr

	Kauffälle insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Landkreis Helmstedt	1.311	-9	331	-5	163	-15	45	15	539	-7	33	-8	38	-16

	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Landkreis Helmstedt	111	12	15	36	245	-11	11	-31	3	50	222	14	43	-44	51	-53

Geldumsatz mit prozentualer Veränderung gegenüber dem Vorjahr:

	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Landkreis Helmstedt	92	-16	41	-1	15	-19	5	-36	62	-10	6	-30	4	-18

	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Landkreis Helmstedt	7	6	0	36	9	-19	0	-86	0	5.546	3	-46	0	-25	1	-27

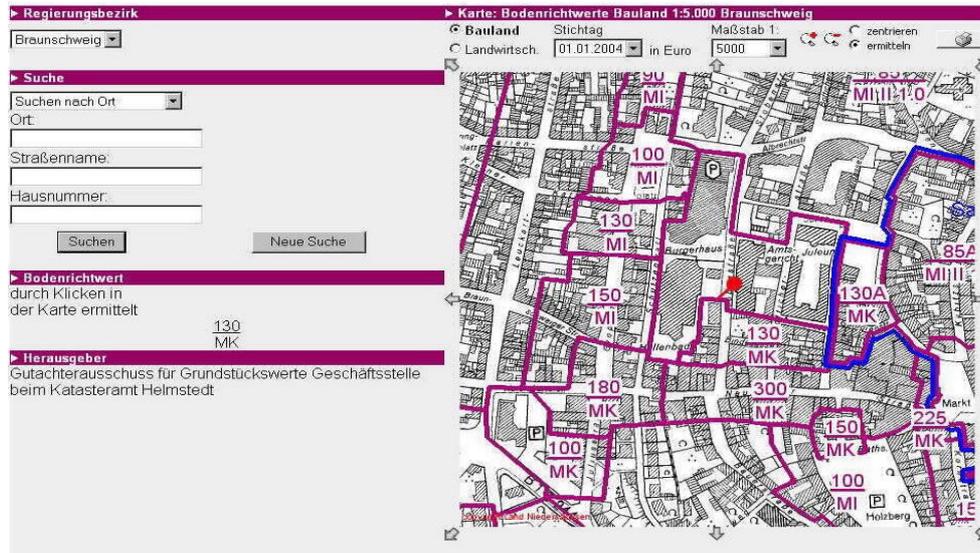
Flächenumsatz mit prozentualer Veränderung gegenüber dem Vorjahr:

	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Landkreis Helmstedt	458	-40	38	-50	8	-14	4	16	50	-44	4	15	11	-27

	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Landkreis Helmstedt	21	-30	1	-68	0	4.924	345	-41	7	0	19	-51

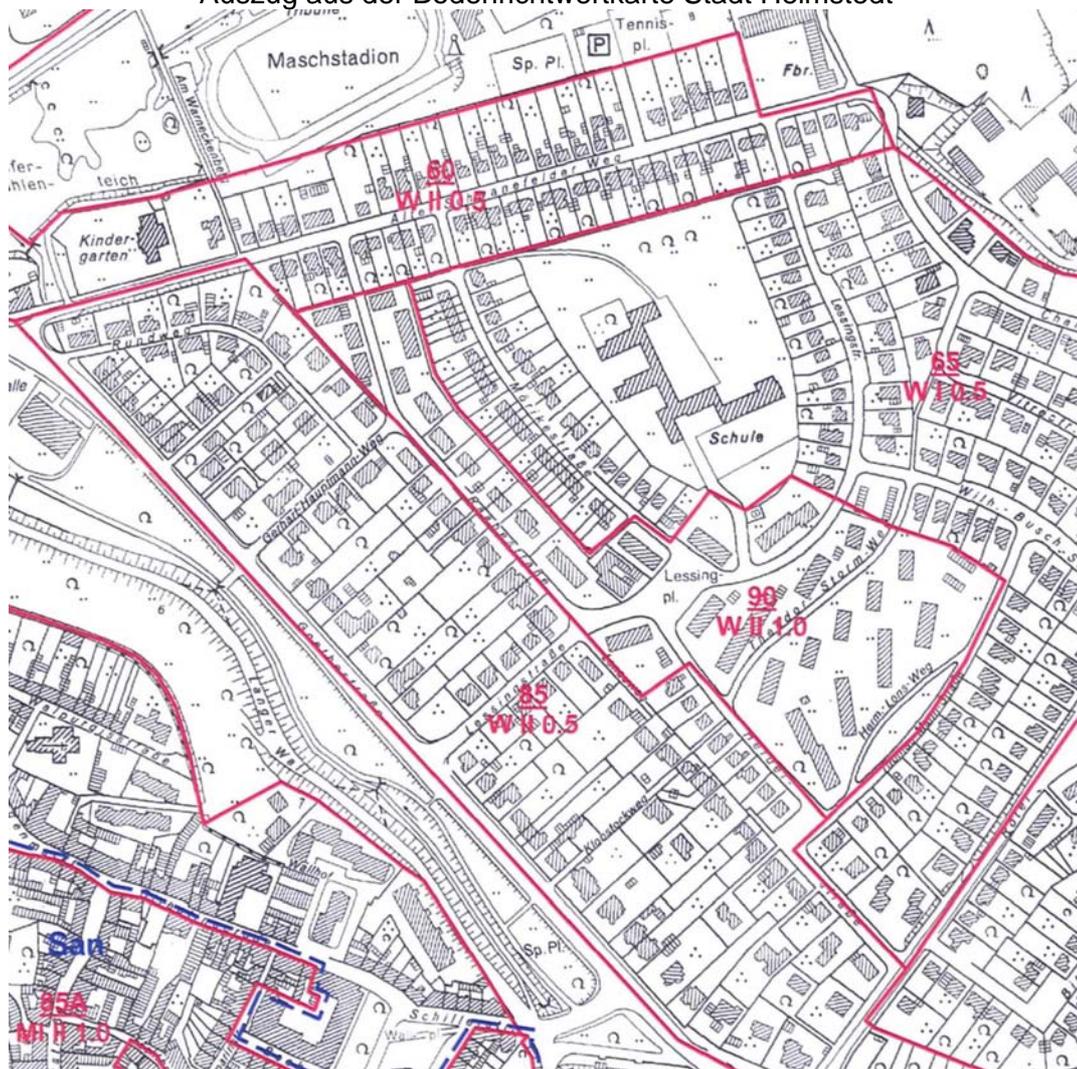
## Anhang 2

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:



### Beispiel einer Bodenrichtwertkarte für Bauland

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Stadt Helmstedt



**Schreibweise**

Die Bodenrichtwerte für Bauland werden in der Form

Bodenrichtwert in Euro/m<sup>2</sup>  
Zustandsmerkmal des Richtwertgrundstücks

angegeben, zum Beispiel:

120  
WA o II 600
80E  
W 0,4
120A  
MI
35\*  
GE1 6,0<sup>+</sup>
45  
RW
25  
EW

**Angaben im Zähler:**

80: 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 Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden.

35\*: Bodenrichtwerte mit \* beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen **für die vorhandenen Anlagen** z.B. noch Erschließungsbeiträge oder **für Ausgleichsmaßnahmen** noch Kostenerstattungsbeträge erhoben werden können.

**Sanierungsgebiete/Entwicklungsbereiche**

Die Begrenzung förmlich festgelegter Gebiete nach dem Zweiten Kapitel BauGB (Besonderes Städtebaurecht) wird durch eine Begleitlinie dargestellt; auf den Verfahrungsgrund wird hingewiesen durch Schriftzusatz

**San** = Sanierungsgebiet      **Entw** = Entwicklungsbereich

Der dem Bodenrichtwert zugrunde gelegte Zustand wird gekennzeichnet durch:

**A** = Anfangswert, ohne Berücksichtigung der sanierungs-/entwicklungsbedingten Wertänderungen

**E** = Endwert, unter Berücksichtigung der sanierungs-/entwicklungsbedingten Wertänderungen

**Angaben im Nenner:**

**Zustandsmerkmale des Richtwertgrundstücks**

Die Bodenrichtwerte gelten für baureifes Land;

soweit ein anderer Entwicklungsstand vorliegt, wird er gekennzeichnet durch:

**R** = Rohbauland      **E** = Bauerwartungsland

Die folgenden großen Buchstaben bezeichnen die Art der baulichen Nutzung

- |  |   |
|--|---|
| <p><b>W = Wohnbauflächen</b><br/>                 WS = Kleinsiedlungsgebiet<br/>                 WR = Reines Wohngebiet<br/>                 WA = Allgemeines Wohngebiet<br/>                 WB = Besonderes Wohngebiet</p>   | <p><b>M = Gemischte Bauflächen</b><br/>                 MD = Dorfgebiet<br/>                 MI = Mischgebiet<br/>                 MK = Kerngebiet</p>                          |
| <p><b>G = Gewerbliche Bauflächen</b><br/>                 GE = Gewerbegebiet<br/>                 GE1 = Gewerbegebiet<br/>                       (produzierendes Gewerbe)<br/>                 GE2 = Gewerbegebiet<br/>                       (Dienstleistung)<br/>                 GI = Industriegebiet</p> | <p><b>S = Sonderbauflächen</b><br/>                 SO1 = Sondergebiet, das<br/>                       der Erholung dient<br/>                 SO2 = Sonstiges Sondergebiet</p> |

Die kleinen Buchstaben bezeichnen die Bauweise:

o = offene Bauweise      g = geschlossene Bauweise      a = abweichende Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung nach der BauNVO wird beschrieben durch:

- Geschosszahl (römische Zahl), z.B. II = 2-geschossige Bebauung
- Geschossflächenzahl: z.B. 0,4 = 0,4 m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Baumassenzahl: z.B. 6,0<sup>+</sup> = 6 m<sup>3</sup> Baumasse je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

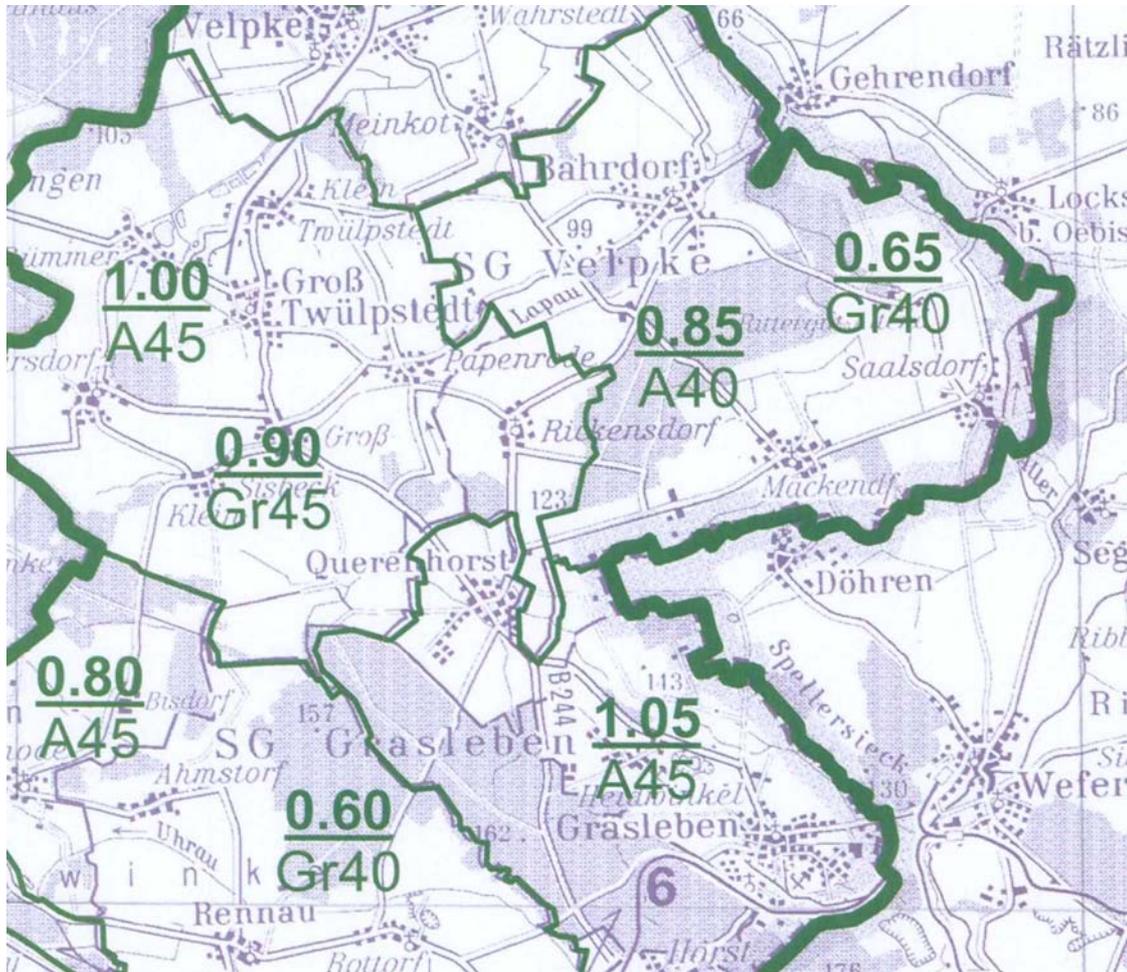
Die Ausmaße des Richtwertgrundstücks werden beschrieben durch:

- Grundstückstiefe (zweistellige Zahl), z.B. 30 = 30 m Grundstückstiefe
- Grundstücksfläche (drei- oder vierstellige Zahl), z.B. 600 = 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Die vorstehend genannten Zustandsmerkmale sind in der jeweiligen Bodenrichtwertdefinition nur enthalten, wenn sie örtlich wertrelevant sind.

**Beispiel einer Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Flächen**

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Flächen im Landkreis Helmstedt



**Erläuterung der Schreibweise**

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen werden in der Form

Bodenrichtwert in Euro/m<sup>2</sup>  
Zustandsmerkmale des Richtwertgrundstücks

angegeben, zum Beispiel:

1.20  
A 55
0.60  
Gr 30 (Mo)

Die Bodenrichtwerte beziehen sich im allgemeinen auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von 1 - 2 ha Größe und regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand.

**Zustandsmerkmale des Richtwertgrundstücks**

Die Buchstaben bezeichnen die Nutzung  
 A = Acker                      Gr = Grünland                      So = Sonderkulturen

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

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

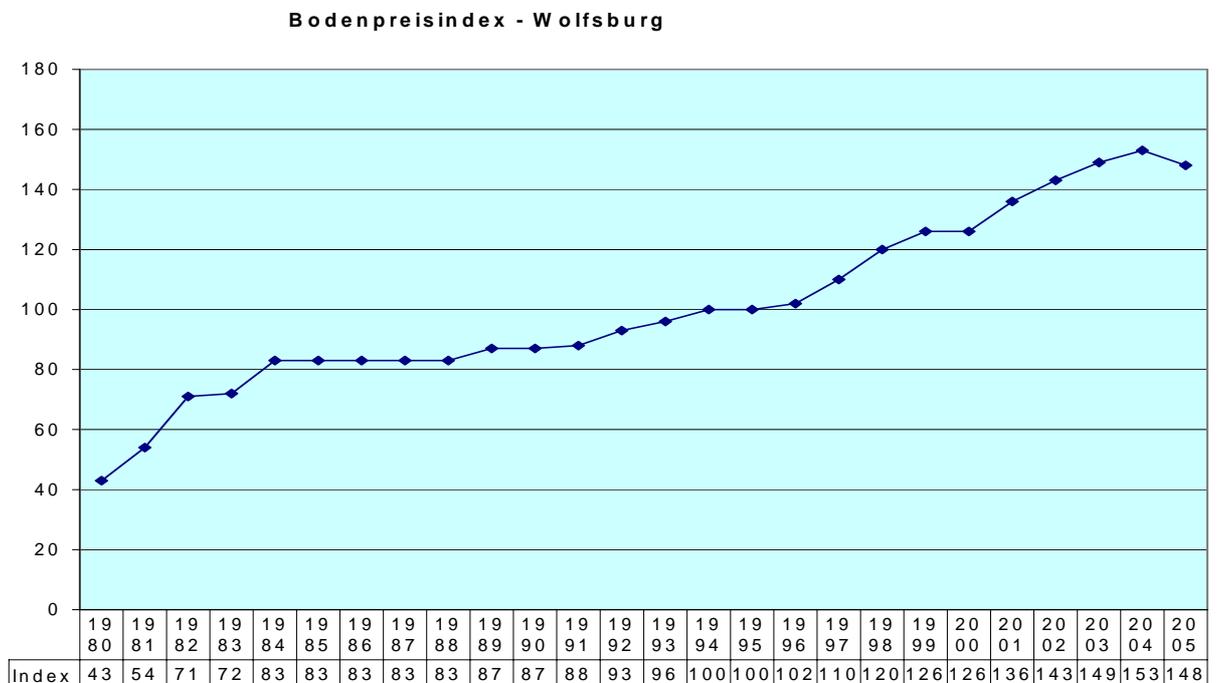
### Anhang 3

#### Bodenpreisindexreihe

Die zeitliche Entwicklung der Baulandpreise lässt sich besonders anschaulich durch Bodenpreisindexreihen ausdrücken, die zeitbedingte Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln. Sie werden benötigt, um Preise zurückliegender Jahre auf andere Zeitpunkte umrechnen zu können und geben das jeweilige mittlere Preisniveau, bezogen auf ein Basisjahr, wieder.

In der unten stehenden Tabelle werden der Bodenpreisindex und seine zeitliche Entwicklung für baureife Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus auf dem Gebiet der kreisfreien Stadt Wolfsburg **der letzten 26 Jahre** dargestellt. Als Basisjahr der Indexreihen dient landesweit einheitlich das Jahr 1995. Bezugszeitpunkt ist der 1.7. des jeweiligen Jahres.

Nachdem in den letzten Jahren die Preise für Bauflächen gestiegen sind, ist im letzten Jahr ein leichter Rückgang zu verzeichnen.



#### Anwendungsbeispiel

Der Preis für ein Baugrundstück im Jahr 2005 liegt bei 110 €/m<sup>2</sup>. Wie hoch wäre der Preis im Jahr 1996 gewesen?

Index im Jahr 2005: 148  
Index im Jahr 1996: 102

**Bodenpreis im Jahr 1996:**  $110 \text{ €/m}^2 / 148 \times 102 = 76 \text{ €/m}^2$ .

## Anhang 4: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen sind ab 01.01.2006 jeweils für den Bereich einer Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) zuständig.

Im Anschluss an diese Liste (Seite 69 - 71) finden Sie eine Übersichtskarte.

<b>1</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich</b>		
	www.gag.niedersachsen.de / gag@gll-aur.niedersachsen.de		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Aurich - Leer - Wittmund und der Stadt Emden bei der		
	<b>GLL Aurich</b>	Oldersumer Str. 48 26603 Aurich	Tel.: 04941/176-536 Fax.: 04941/176-596
<b>2</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig</b>		
	www.gag.niedersachsen.de / gag@gll-bs.niedersachsen.de		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Städte Braunschweig und Salzgitter den Landkreisen Goslar - Peine und Wolfenbüttel bei der		
	<b>GLL Braunschweig</b>	Wilhelmstr. 3 38100 Braunschweig	Tel.: 0531/484-2000 Fax.: 0531/484-2222
<b>3</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg</b>		
	www.gag.niedersachsen.de / gag@gll-clp.niedersachsen.de		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Delmenhorst der Landkreise Cloppenburg Oldenburg und Vechta bei der		
	GLL Cloppenburg	Wilke-Steding-Str. 5 49661 Cloppenburg	Tel.: 04471/951-136 Fax.: 04471/951-299
<b>4</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln</b>		
	www.gag.niedersachsen.de / gag@gll-hm.niedersachsen.de		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Hildesheim - Holzminden und Schaumburg bei der		
	GLL Hameln	Falkestr. 11 31785 Hameln	Tel.: 05151/795-0 Fax.: 05151/795-160
<b>5</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover</b>		
	www.gag.niedersachsen.de / gag@gll-h.niedersachsen.de		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Region Hannover bei der		
	GLL Hannover	Ständehausstr. 16 30159 Hannover	Tel.: 0511/3669-425 Fax.: 0511/3669-460
<b>6</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg</b>		
	www.gag.niedersachsen.de / gag@gll-lg.niedersachsen.de		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Harburg - Lüneburg - Lüchow-Dannenberg und Uelzen bei der		
	<b>GLL Lüneburg</b>	Adolph-Kolping-Str. 12 21337 Lüneburg	Tel.: 04131/8545-165 Fax.: 04131/8545-197

<b>7</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen</b>		
	www.gag.niedersachsen.de / gag@gll-mep.niedersachsen.de		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Emsland und Grafschaft Bentheim bei der		
	GLL Meppen	Obergerichtsstr. 18 49716 Meppen	Tel.: 05931/159-0 Fax.: 05931/159-101
<b>8</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim</b>		
	www.gag.niedersachsen.de / gag@gll-nom.niedersachsen.de		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Stadt Göttingen und der Landkreise Göttingen - Northeim und Osterode am Harz bei der		
	GLL Northeim	Bahnhofstr. 15 37154 Northeim	Tel.: 05551/965-0 Fax.: 05551/965-200
<b>9</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg</b>		
	www.gag.niedersachsen.de / gag@gll-ol.niedersachsen.de		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Oldenburg und Wilhelmshaven und der Landkreise Ammerland - Friesland und Wesermarsch bei der		
	GLL Oldenburg	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441/9215-577 Fax.: 0441/9215-503
<b>10</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück</b>		
	www.gag.niedersachsen.de / gag@gll-os.niedersachsen.de		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Osnabrück und des Landkreises Osnabrück bei der		
	GLL Osnabrück	Mercatorstr. 4 und 6 49080 Osnabrück	Tel.: 0541/503-180 Fax.: 0541/503-101
<b>11</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf</b>		
	www.gag.niedersachsen.de / gag@gll-ott.niedersachsen.de		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Cuxhaven - Osterholz und Stade bei der		
	<b>GLL Otterndorf</b>	Am Großen Specken 7 21762 Otterndorf	Tel.: 04751/902-01 Fax.: 04751/902-42
<b>12</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen</b>		
	www.gag.niedersachsen.de / gag@gll-sul.niedersachsen.de		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Diepholz und Nienburg/Weser bei der		
	<b>GLL Sulingen</b>	Lange Str. 15 27232 Sulingen	Tel.: 04271/804-0 Fax.: 04271/804-15
<b>13</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden</b>		
	www.gag.niedersachsen.de / gag@gll-ver.niedersachsen.de		
	Geschäftsstelle für den Bereich des Landkreises Rotenburg (Wümme) - Soltau-Fallingb. und Verden bei der		
	GLL Verden	Eitzer Str. 34 27283 Verden (Aller)	Tel.: 04231/808-102 Fax.: 04231/808-100

<b>14</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg</b>		
	www.gag.niedersachsen.de / gag@gll-wob.niedersachsen.de		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Wolfsburg der Landkreise Celle - Gifhorn und Helmstedt bei der		
	<b>GLL Wolfsburg</b>	Heßlinger Str. 27 38440 Wolfsburg	Tel.: 05361/2663-0 Fax.: 05361/2663-40
<b>15</b>	<b>Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen</b>		
	www.gag.niedersachsen.de / oga@gll-ol.niedersachsen.de		
	Geschäftsstelle bei der		
	<b>GLL Oldenburg - Dezernat 6 -</b>	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441/9215-531 Fax.: 0441/9215-501

